

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CRÉDITO**  
**MULTIESTRATÉGIA (MVBI)**

FEVEREIRO 2024



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, 60% do seu patrimônio líquido diretamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados nos seguintes ativos: a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção; f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP"); h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro/2023

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

MVBI  
(Ambiente CETIP)

### COTAS EMITIDAS

1.980.026

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão  
de Carteiras S.A.

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S/A DTVM

### ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S/A DTVM

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,20% a.a. sobre o  
Patrimônio Líquido do  
Fundo, sendo 1,00%  
repassado ao Gestor<sup>1</sup>

### TAXA DE PERFORMANCE

10% dos resultados que  
superarem CDI +2%<sup>2</sup>

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE  
NOSSAS  
REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



# ESTRATÉGIA VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

## CRÉDITO

- **Alocações em ativos como CRI e operações estruturadas** de diferentes subordinações, visando adequação entre risco e retorno;
- Foco em **operações com retornos elevados**, aproveitando as assimetrias de mercado com **boas estruturas de garantia** em nossa visão;
- **Spread de crédito** alvo entre **4,0% e 7,5% a.a.**;
- **Alocação mínima de 60% e máxima de 100%.**



Alocação **elevada na estratégia de crédito**, além de trazer **alpha**, sustentará **dividend yield elevado** para os cotistas

## EQUITY

- **Investimento em equity** com foco em investimentos em projetos imobiliários no mercado privado;
- Foco em **operações com liquidação preferencial** que acredita trazerem **mitigantes de risco**;
- Alocação oportunística em **fundos imobiliários** e **ações de companhias listadas**;
- **Alocação mínima de 0% e máxima de 40%.**



**Rentabilidade alvo** dos projetos de **20% a.a.** ou mais, **potencializada pela melhora da conjuntura macro**

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

**DIVIDENDO POR COTA**

R\$ 1,33

**NÚMERO DE COTISTAS**

4.287

## VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA (MVBI)

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b>                           | R\$ 199,3 milhões | R\$ 100,68 por cota |
| <b>Carteira Total Alocada<sup>1</sup> (% do PL)</b> | 95,8%             |                     |
| <b>Carteira de CRI</b>                              |                   |                     |
| Alocação (% do PL)                                  | 95,8%             |                     |
| Rentabilidade Média Ponderada                       | 16,7%             |                     |
| Prazo Médio(Anos)                                   | 2,9               |                     |
| Spread (NTN-B +) <sup>2</sup>                       | 6,4%              |                     |

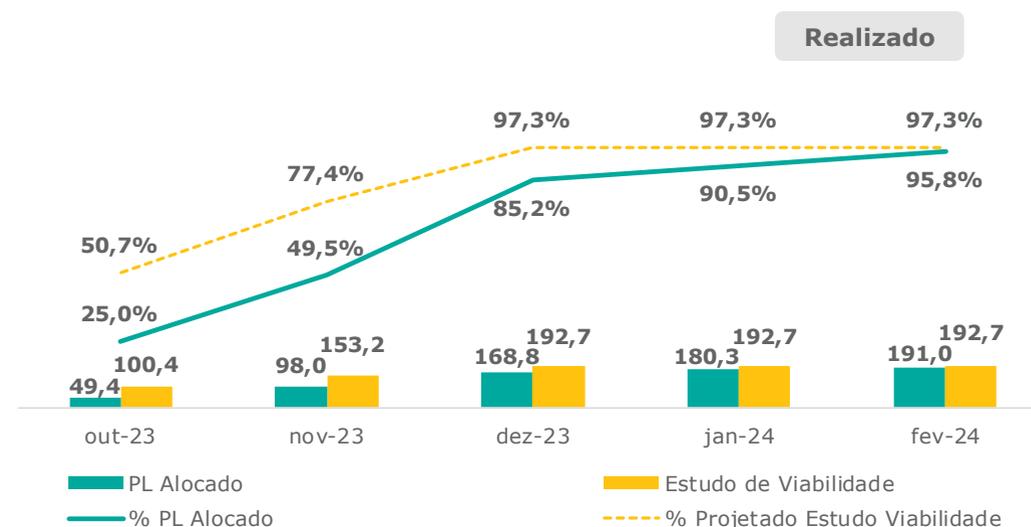
### COMENTÁRIO DA GESTÃO:

Durante o mês de fevereiro/24 o Fundo adquiriu 3 operações de CRI, CRI LG A, CRI LG B e CRI Visconde C. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

<sup>1</sup>Data-base 29/02/2024;

<sup>2</sup>Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 29/02/2024.

## ALOCAÇÃO (EM R\$ MM E PERCENTUAL)



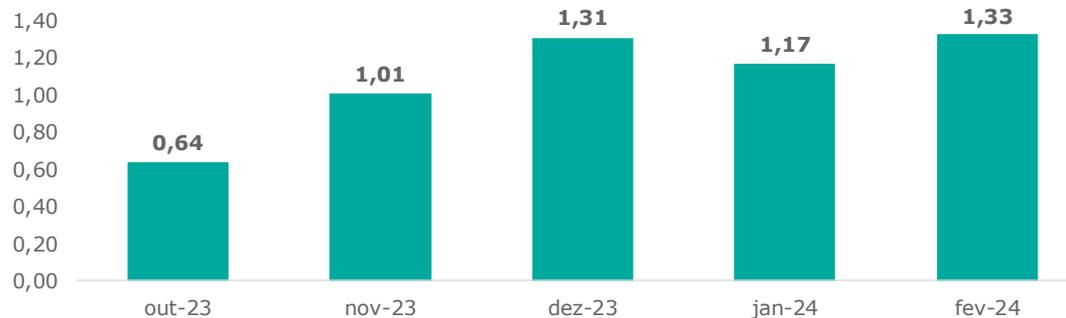
# RENDIMENTOS



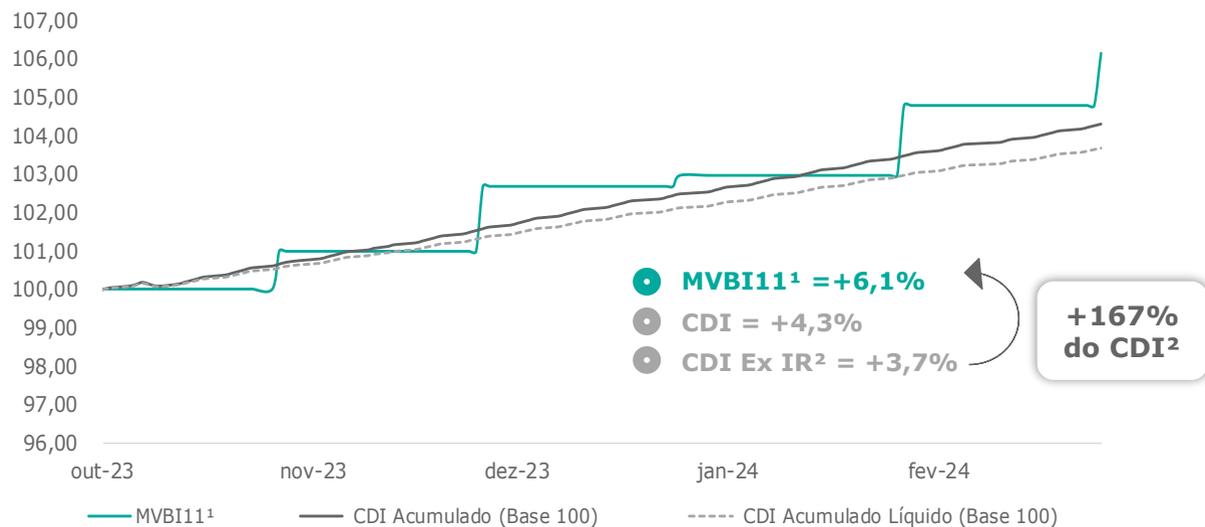
Com base no resultado de fevereiro, foi anunciado em 08/03, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,33/cota pagos aos cotistas em 11/03. Este montante representa *dividend yield* de 16,0% a.a. sobre a cota de emissão (R\$ 100,00) e 167% do CDI<sup>2</sup> do mês.

Os dividendos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no dia útil subsequente.

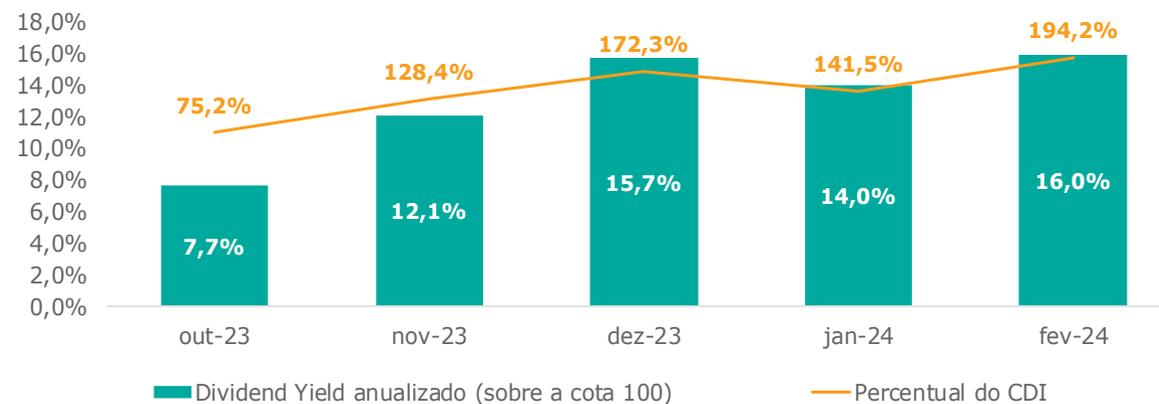
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE ACUMULADA DESDE O INÍCIO



## DIVIDEND YIELD



<sup>1</sup>Valor da cota de emissão (R\$ 100) ajustada por rendimento; <sup>2</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%.

# RESULTADO



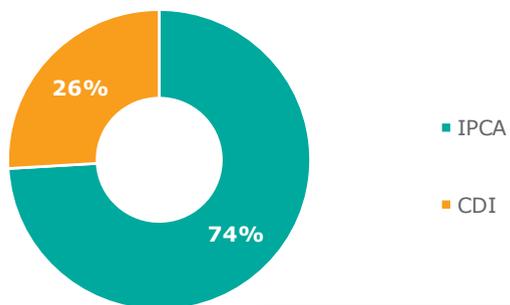
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

|  | FEV-24<br>R\$    | FEV-24<br>R\$/cota | ACUM. 2024       |
|--|------------------|--------------------|------------------|
| Receita com CRI                        | 2.651.781        | 1,34               | 4.748.958        |
| Outras Receitas                        | 0                | 0,00               | 0                |
| <b>Receita - Total</b>                 | <b>2.651.781</b> | <b>1,34</b>        | <b>4.748.958</b> |
| <b>Despesas – Total</b>                | <b>(200.117)</b> | <b>(0,10)</b>      | <b>(400.193)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>           | <b>2.451.664</b> | <b>1,24</b>        | <b>4.348.765</b> |
| Resultado Financeiro Líquido           | 93.978           | 0,05               | 314.794          |
| <b>Lucro Líquido</b>                   | <b>2.545.642</b> | <b>1,29</b>        | <b>4.663.559</b> |
| Reserva Inicial                        | 98.978           | 0,05               | 297.691          |
| Lucro retido (-) / distribuído (+)     | (87.793)         | (0,04)             | (286.506)        |
| Reserva Final                          | 11.185           | 0,01               | 11.185           |
| <b>Resultado Distribuído</b>           | <b>2.633.435</b> | <b>1,33</b>        | <b>4.950.065</b> |
| <b>Resultado Distribuído para MVBI</b> | <b>1,33</b>      |                    | <b>2,50</b>      |

# CARTEIRA DE ATIVOS

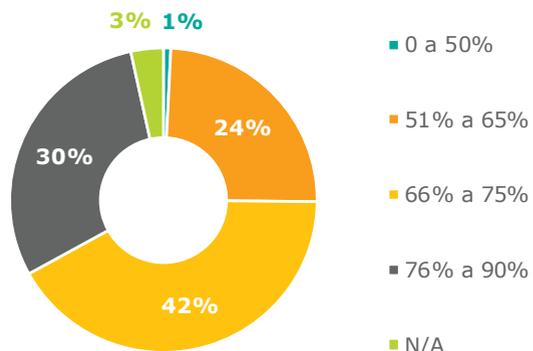


## CONCENTRAÇÃO POR INDEXADOR



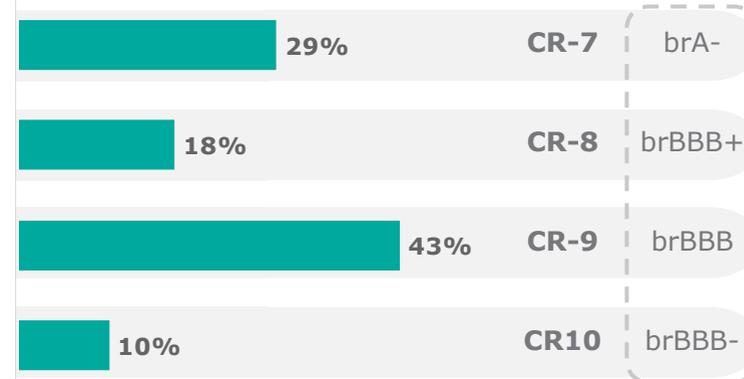
|       | Taxa Média a.a. (aquisição) | Prazo Médio (Anos) |
|-------|-----------------------------|--------------------|
| IPCA+ | 12,7%                       | 3,3                |
| CDI+  | 5,1%                        | 1,6                |

## CONCENTRAÇÃO POR LTV

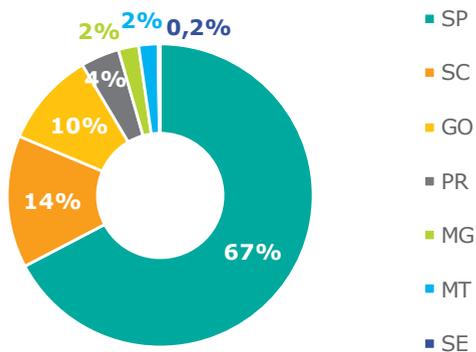


**LTV Médio: 69%**

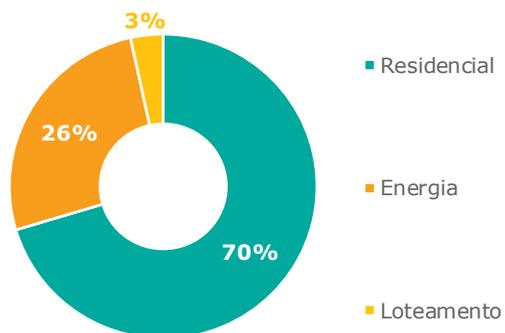
## CONCENTRAÇÃO POR RATING



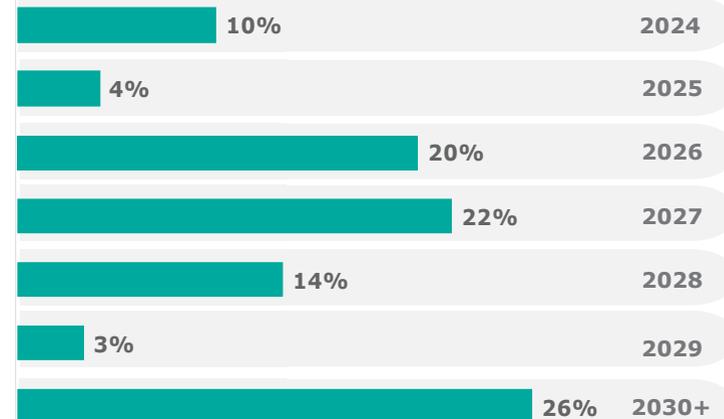
## DISTRIBUIÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



## DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



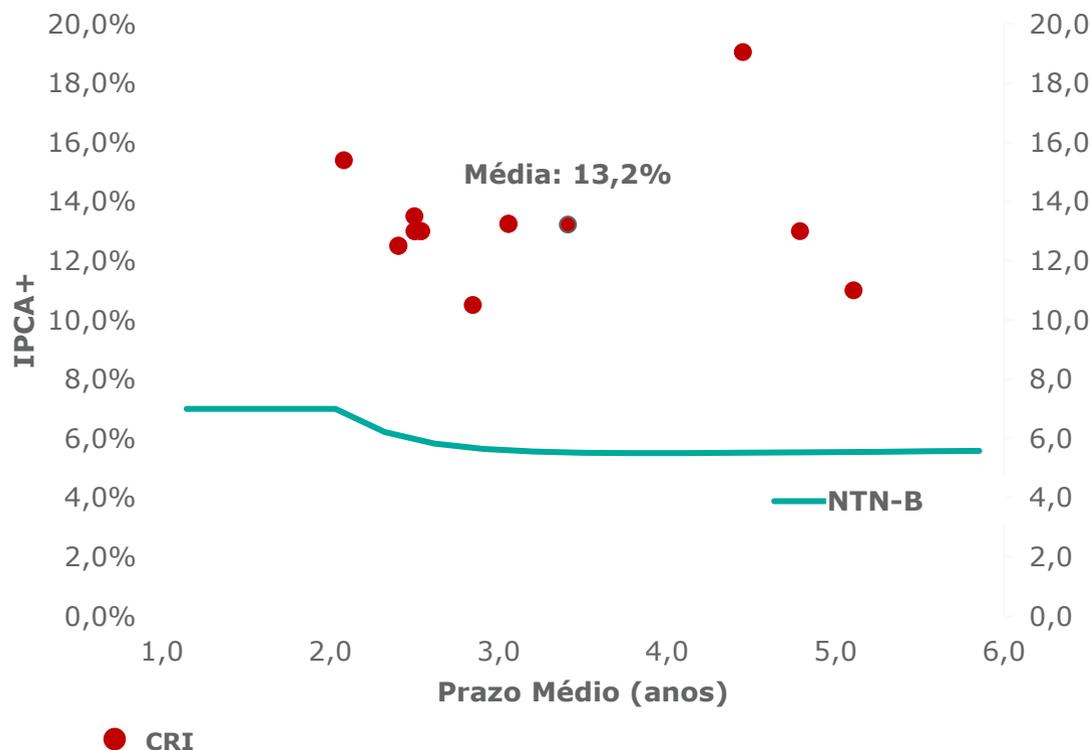
## CONCENTRAÇÃO POR VENCIMENTO



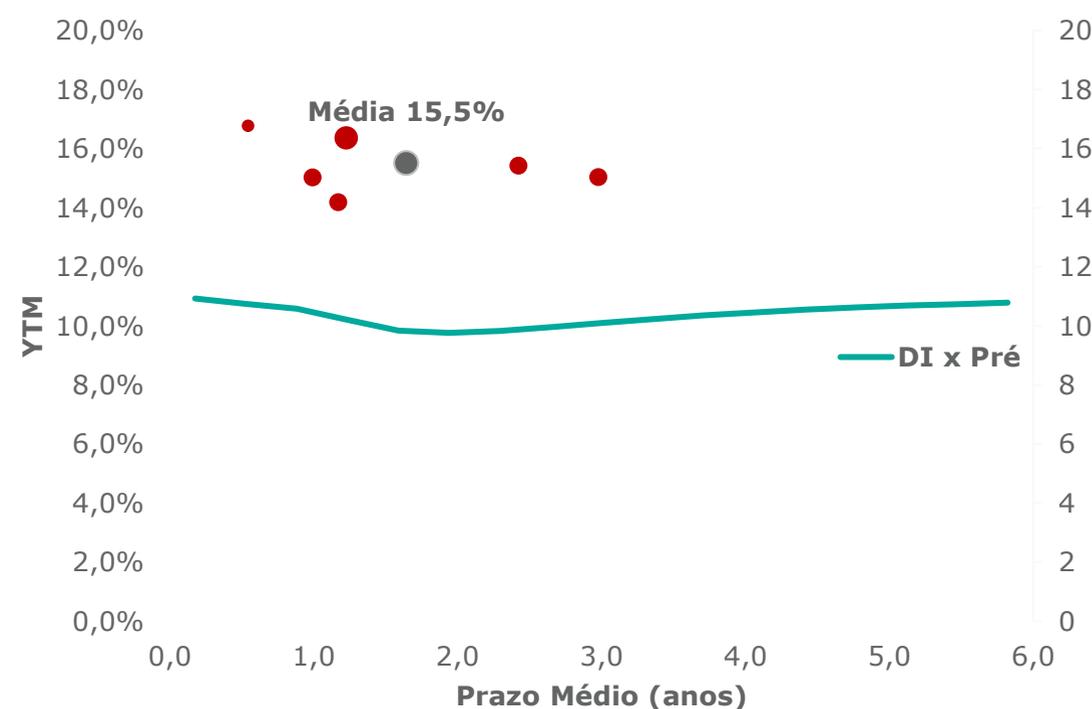
# RENTABILIDADE DA CARTEIRA<sup>1</sup>



## Alocação CRI IPCA vs NTN-B



## Alocação CRI CDI vs Pré



**Spread médio da carteira IPCA+ é de 6,9% e prazo médio de 3,4 anos**

**Spread médio da carteira CDI+ é de 5,1% e prazo médio de 1,6 anos**

<sup>1</sup>Considerando alocação no fechamento de 29/02/2024.  
Fonte: Anbima  
VBI REAL ESTATE

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL (1/2) | R\$ 134,5 milhões

| Ativo                      | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Região      | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | Rating | LTV | Garantias                      |
|----------------------------|-----------------------|------|-------------|-----------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|--------------------------------|
| CRI Emoções                | 9,6                   | 4,8% | SP, GO e SE | True      | 23J0019401 | CDI       | 4,5%                   | 4,5%                     | 4,5%            | 3,0 anos    | mai-27     | CR-8   | 54% | AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS.     |
| CRI Gafisa - Multiprojetos | 1,5                   | 0,7% | SP          | Opea      | 20I0668028 | CDI       | 6,0%                   | 6,0%                     | 6,0%            | 0,5 anos    | set-24     | CR-7   | 7%  | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Invert B               | 17,9                  | 9,0% | SP          | Virgo     | 23I2156604 | CDI       | 4,0%                   | 6,0%                     | 6,6%            | 1,2 anos    | jun-24     | CR-7   | 70% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Normandie              | 8,0                   | 4,0% | SP          | Virgo     | 21C0071934 | CDI       | 4,3%                   | 4,7%                     | 3,7%            | 1,0 anos    | fev-25     | CR-7   | 58% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Campeche Hills         | 9,9                   | 4,9% | SC          | Travessia | 22G1046910 | IPCA      | 12,5%                  | 12,5%                    | 11,8%           | 2,4 anos    | dez-26     | CR-7   | 67% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Mobby                  | 7,3                   | 3,7% | SC          | Travessia | 22G1225382 | IPCA      | 12,5%                  | 12,5%                    | 11,8%           | 2,4 anos    | dez-26     | CR-7   | 67% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Oxe Freguesia          | 9,2                   | 4,6% | SP          | Canal     | 22H1333201 | IPCA      | 15,4%                  | 15,4%                    | 16,2%           | 2,1 anos    | ago-26     | CR-7   | 70% | AFI, AFS, CFRCV, FR e AVS.     |

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## RESIDENCIAL (2/2) | R\$ 134,5 milhões

| Ativo              | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Região | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | Rating | LTV | Garantias                      |
|--------------------|-----------------------|------|--------|-----------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|--------------------------------|
| CRI Visconde A     | 10,0                  | 5,0% | SP     | Canal     | 23K2202885 | IPCA      | 13,0%                  | 13,0%                    | 12,6%           | 2,5 anos    | mai-27     | CR-8   | 55% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Visconde B     | 10,0                  | 5,0% | SP     | Canal     | 23K2203899 | IPCA      | 13,0%                  | 13,0%                    | 12,6%           | 2,5 anos    | mai-27     | CR-8   | 55% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Visconde C     | 3,0                   | 1,5% | SP     | Canal     | 23K2203980 | IPCA      | 13,5%                  | 13,0%                    | 13,0%           | 2,5 anos    | mai-27     | CR-8   | 55% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI Vitacon II Sr. | 6,0                   | 3,0% | SP     | Virgo     | 22I1555753 | CDI       | 5,0%                   | 5,0%                     | 5,1%            | 2,4 anos    | set-26     | CR-9   | 62% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e FS.  |
| CRI You            | 6,5                   | 3,3% | SP     | Vert      | 22D0847833 | CDI       | 4,0%                   | 4,0%                     | 3,8%            | 1,2 anos    | abr-26     | n/a    | n/a | AFS, AFA e AVS.                |
| CRI GIP João Moura | 16,1                  | 8,1% | SP     | Província | 23K2111678 | IPCA      | 13,3%                  | 13,3%                    | 13,5%           | 3,1 anos    | mai-28     | CR-9   | 71% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI GIP Fradique   | 9,8                   | 4,9% | SP     | Província | 23K2110319 | IPCA      | 13,3%                  | 13,3%                    | 13,5%           | 3,1 anos    | mai-28     | CR-9   | 71% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI LG A           | 8,8                   | 4,4% | SC     | Canal     | 23G1914605 | IPCA      | 13,0%                  | 13,0%                    | 13,2%           | 2,5 anos    | jul-27     | CR-9   | 68% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |
| CRI LG B           | 0,9                   | 0,5% | SC     | Canal     | 23G1914682 | IPCA      | 13,0%                  | 13,0%                    | 13,1%           | 2,5 anos    | jul-27     | CR-9   | 68% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## LOTAMENTO | R\$ 6,5 milhões

| Ativo      | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL | Região | Emissor | Código B3  | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | Rating | LTV | Garantias                      |
|------------|-----------------------|------|--------|---------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|--------------------------------|
| CRI Lote 5 | 6,5                   | 3,3% | SP     | Opea    | 23K2348010 | IPCA      | 10,5%                  | 11,9%                    | 10,7%           | 2,8 anos    | nov-29     | CR-9   | 78% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS. |

## ENERGIA | R\$ 50,0 milhões

| Ativo           | Montante MTM (R\$ mm) | %/PL  | Região          | Emissor | Código B3  | Indexador | Taxa de Emissão (a.a.) | Taxa de Aquisição (a.a.) | Taxa MTM (a.a.) | Prazo Médio | Vencimento | Rating | LTV | Garantias                      |
|-----------------|-----------------------|-------|-----------------|---------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|--------|-----|--------------------------------|
| CRI AXS IV      | 20,3                  | 10,2% | SP, MT, PR e MG | Opea    | 23F0046476 | IPCA      | 11,0%                  | 11,0%                    | 11,0%           | 5,1 anos    | jun-37     | CR-9   | 76% | DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e AVS. |
| CRI Elleven Sub | 18,8                  | 9,4%  | GO              | Opea    | 23L2510335 | IPCA      | 13,0%                  | 13,1%                    | 13,7%           | 4,8 anos    | dez-38     | CR-10  | 82% | DRS, AFE, AFS, CFRA e FR.      |
| CRI NewSun Sub  | 11,0                  | 5,5%  | SP              | Opea    | 23L1276227 | IPCA      | 19,1%                  | 19,1%                    | 19,1%           | 4,4 anos    | dez-39     | CR-9   | 80% | DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.  |

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF das unidades em estoque; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

# DETALHAMENTO DE ATIVOS



## CRI LG A e B

O CRI LG é uma operação com volume de emissão de R\$ 18,0 milhões (IPCA + 13,0% a.a.), dos quais o MVBI adquiriu R\$ 9,8 milhões, à taxa de IPCA + 13,0% a.a. O CRI tem o objetivo de financiar a construção de condomínio residencial vertical de médio-alto padrão em São José/SC. O CRI tem como garantia a (i) alienação fiduciária do terreno do projeto; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento; (iii) fiança da LG e sócios PFs; (iv) fundo de reserva e despesas; (v) seguros de obra. O LTV máximo da operação é de 68%.

## CRI VISCONDE C

O CRI Visconde é uma operação de financiamento a construção de condomínio residencial vertical de médio padrão em Itu/SP. O projeto possui três fases, sendo que a primeira foi lançada em 2020 e foi entregue em nov/23, atingindo 97% de vendas. As duas outras fases já foram lançadas e estão com 45% de vendas. A operação conta com ampla cobertura de garantias como: (i) Alienação Fiduciária do Terreno das três fases do projeto, (ii) Garantia adicional, (iii) Alienação Fiduciária das quotas das SPEs, (iv) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento, (v) Aval da Visconde e sócios PFs, (vi) Fundo de Juros e (vii) Seguros de obra. O LTV máximo da operação é de 55%.

# VBINNEWS

**CLIQUE**  
para assinar e  
ficar por dentro  
de todas as  
novidades

A **newsletter mensal**  
da VBI Real Estate que  
traz os dividendos dos  
FIIs, aparições da VBI  
na mídia, um panorama  
geral do último mês e  
muito mais!

**VBINNEWS**  
— 3ª EDIÇÃO —



SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
mais de **R\$ 10,0** bilhões  
no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.