

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CRÉDITO**
MULTIESTRATÉGIA (MVBI11)

JANEIRO 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 Gestor¹

TAXA DE PERFORMANCE

10% dos resultados que
superarem CDI +2%²

PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING

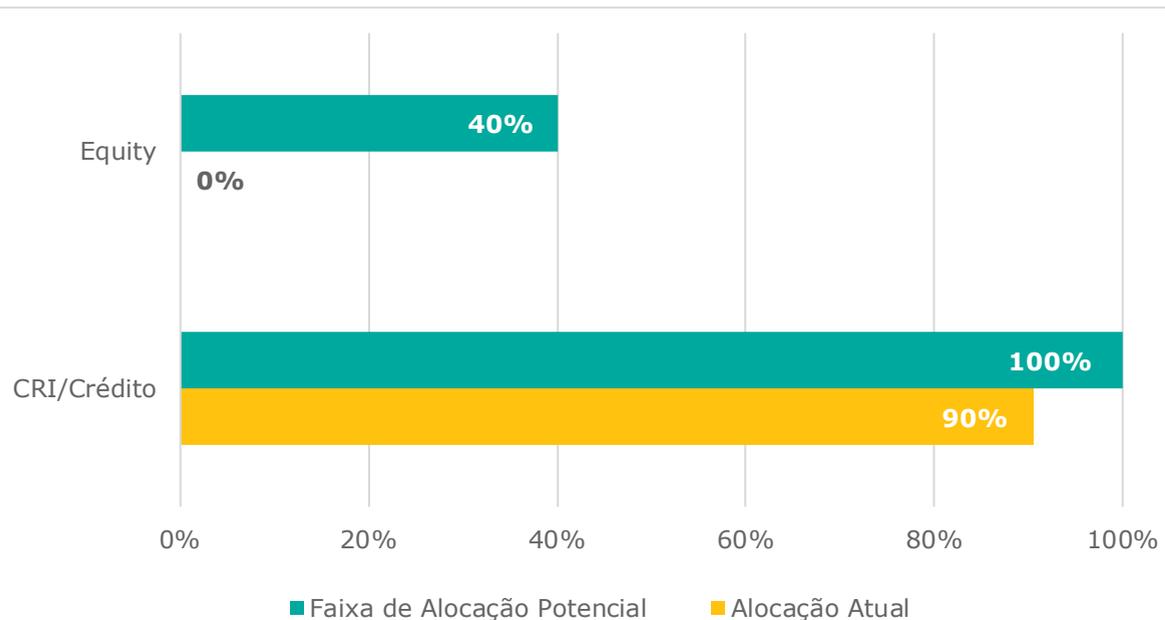


FALE COM
O RI

ESTRATÉGIA VBI CRÉDITO MULTIESTRATÉGIA

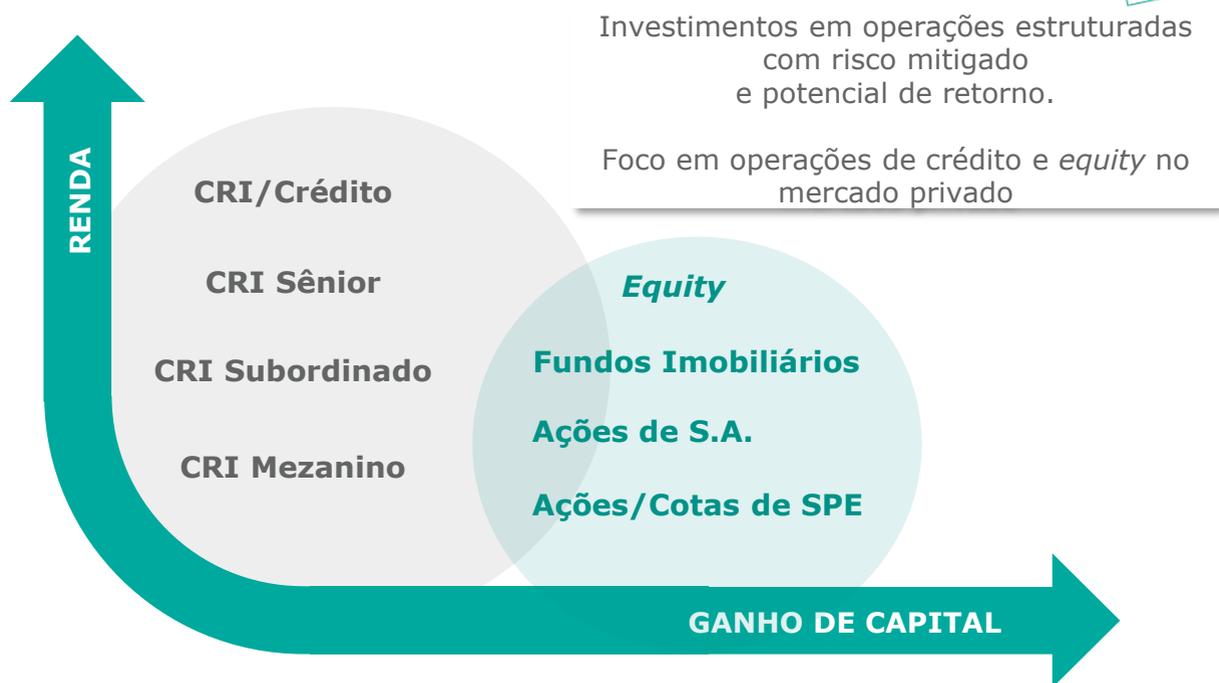
O MVBI investe em **ativos imobiliários de diferentes classes**, visando uma **rentabilidade atrativa** através de **renda ou ganho de capital**, com tolerância a risco através de um portfólio **diversificado e focado em proteção de capital**, aproveitando-se das **assimetrias de risco e retorno** ao longo da estrutura de capital.

ALOCAÇÃO FOCADA EM CRI / CRÉDITO



Alocação dinâmica potencializando ganho com valorização imobiliária e aumento dos lucros dos projetos;
Foco em estruturas com proteção de capital;

RENTABILIDADE X PRODUTOS



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



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 199,3 milhões



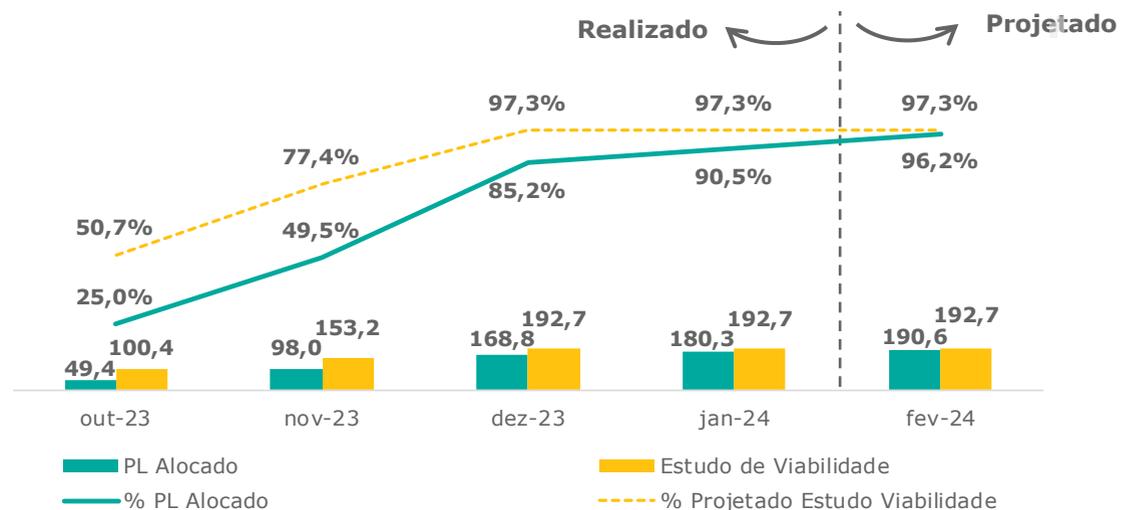
VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 100,65

Ao final do mês de janeiro, 90,5% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 16,8% a.a., prazo médio de 3,0 anos e spread médio de 6,3% a.a.

Seguimos com as mesmas projeções de rentabilidade apresentadas no Estudo de Viabilidade da 1ª oferta, com rentabilidade líquida de despesas de 14% a 17%.

ALOCAÇÃO (EM R\$MM E PERCENTUAL)



INDEXADOR	% PL	% CRI	PRAZO MÉDIO	TAXA MÉDIA a.a. (aquisição)	TAXA MÉDIA a.a. (emissão)	CURVA FUTURA (prazo médio) ² % a.a.	RENTABILIDADE E LONGO PRAZO % a.a.
CDI+	25,9%	28,6%	1,7	5,0%	4,3%	9,8%	15,3%
IPCA+	64,5%	71,4%	3,5	13,3%	13,2%	4,0%	17,8%
TOTAL	90,5%	100%	3,0				17,1%

¹Data-base 31/01/2024;

²Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 31/01/2024.

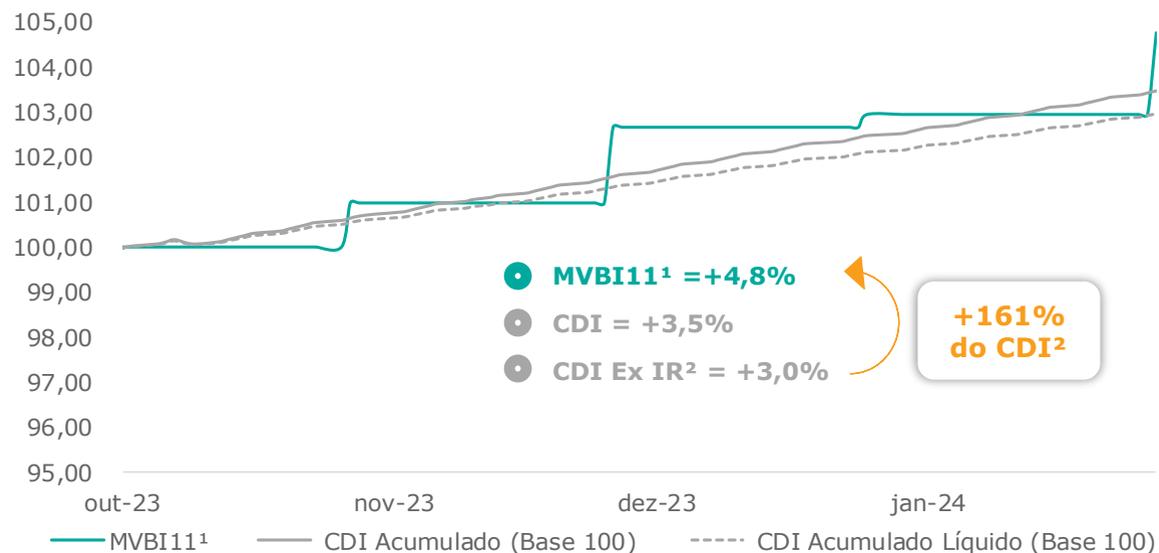
RENDIMENTOS



Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 08/02, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,17/cota pagos aos cotistas em 09/02. Este montante representa *dividend yield* de 14,0% a.a. sobre a cota de emissão (R\$ 100,00) e 141% do CDI² do mês.

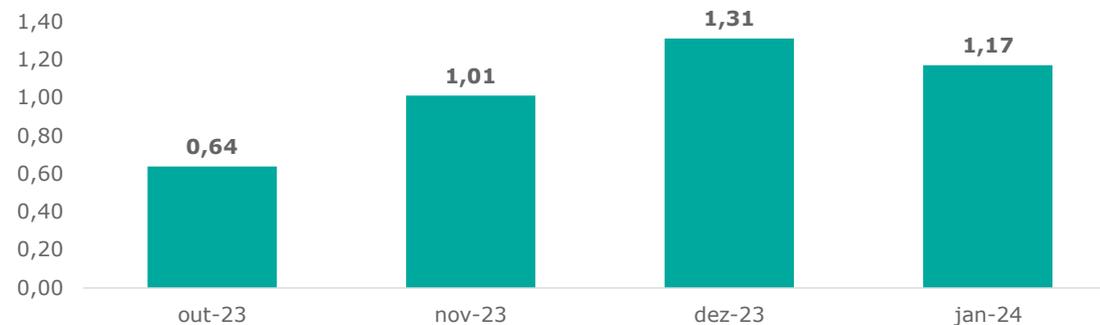
Os dividendos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no dia útil subsequente.

PERFORMANCE ACUMULADA DESDE O INÍCIO

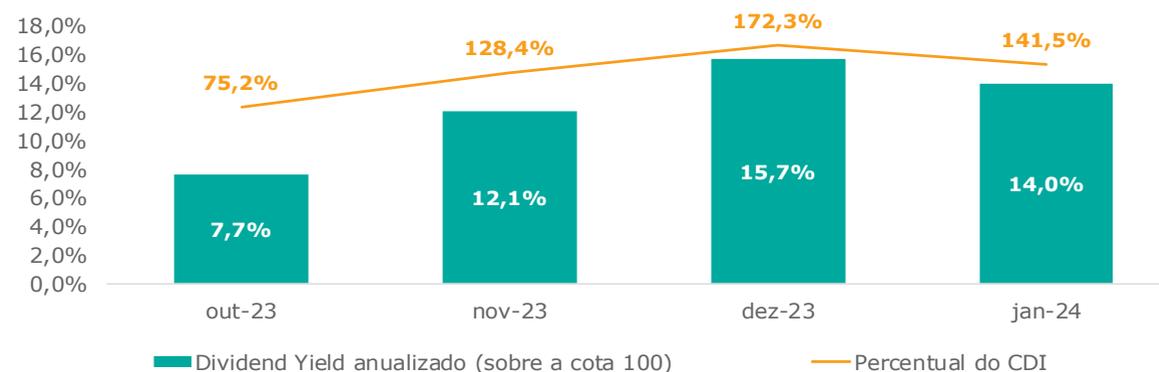


¹Valor da cota de emissão (R\$ 100) ajustada por rendimento; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JAN-24 R\$	JAN-24 R\$/cota	ACUM. 2024
Receita com CRI	2.097.177	1,06	2.097.177
Outras Receitas	0	0,00	0
Receita - Total	2.097.177	1,06	2.097.177
Despesas – Total	(200.076)	(0,10)	(200.076)
Resultado Operacional	1.897.101	0,96	1.897.101
Resultado Financeiro Líquido	220.816	0,11	220.816
Lucro Líquido	2.117.917	1,07	2.117.917
Reserva Inicial	297.691	0,15	297.691
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(198.713)	(0,10)	(198.713)
Reserva Final	98.978	0,05	98.978
Resultado Distribuído	2.316.630	1,17	2.316.630
Resultado Distribuído para MVBI	1,17		1,17

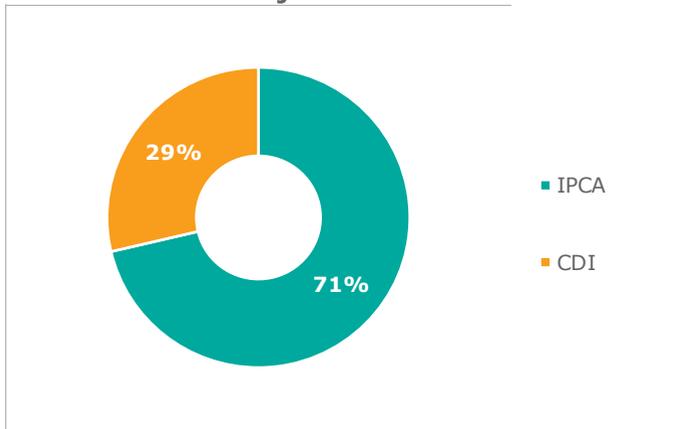
CARTEIRA DE ATIVOS



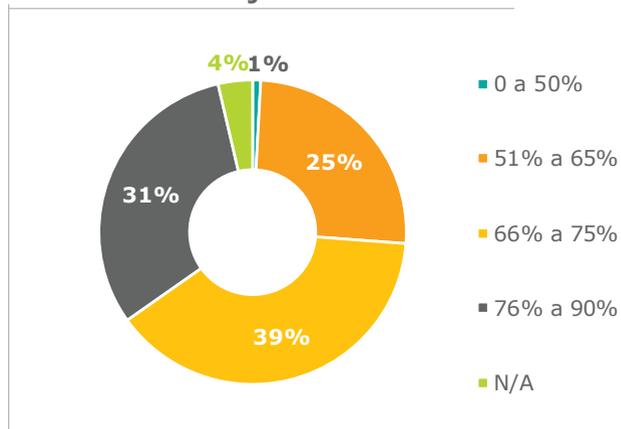
Carteira de ativos em 31/01, com alocação de **90,5% do PL em CRI** e o remanescente em caixa.

Portfólio diversificado por CRI, localização e segmento, com **alocação de 71% em IPCA**, **29% em CDI** e **LTV médio de 69%**.

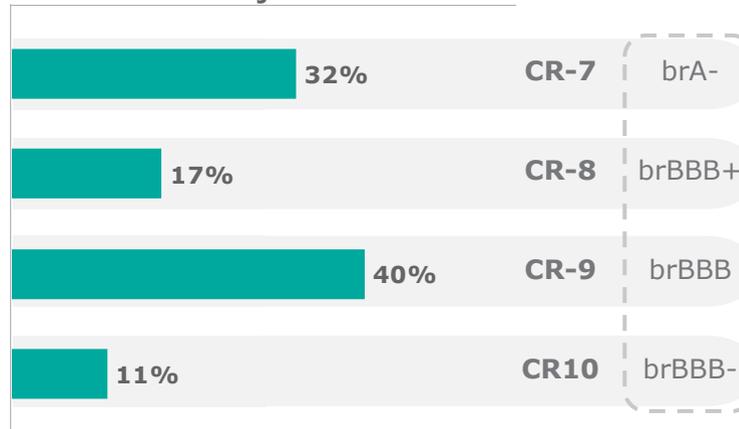
CONCENTRAÇÃO POR INDEXADOR



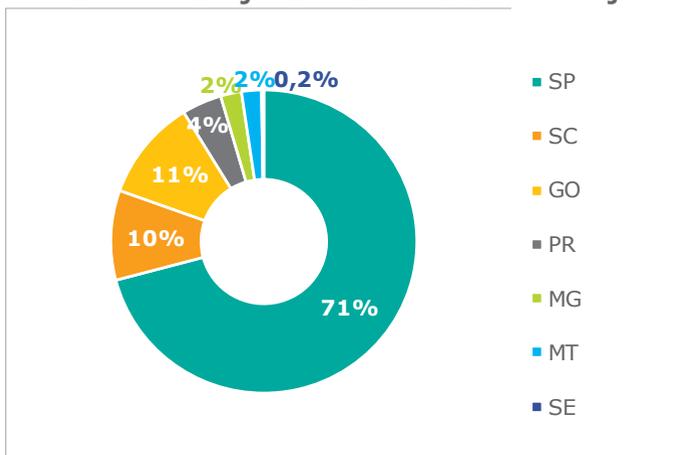
CONCENTRAÇÃO POR LTV



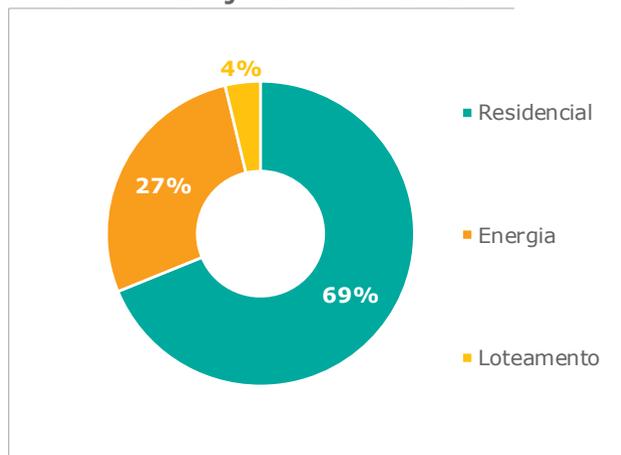
CONCENTRAÇÃO POR RATING



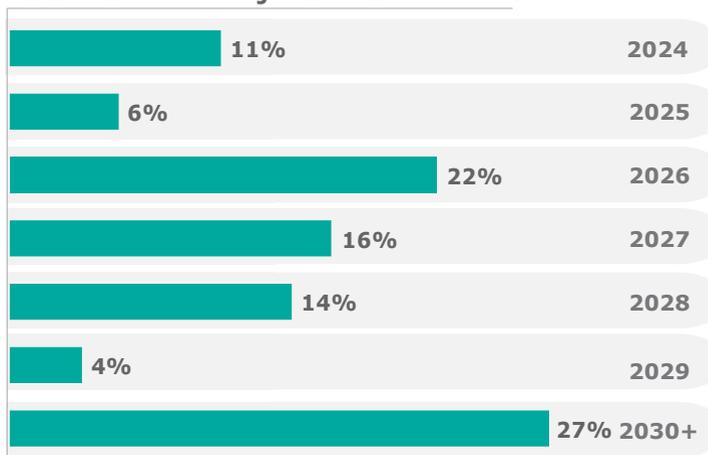
DISTRIBUIÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO POR SEGMENTO



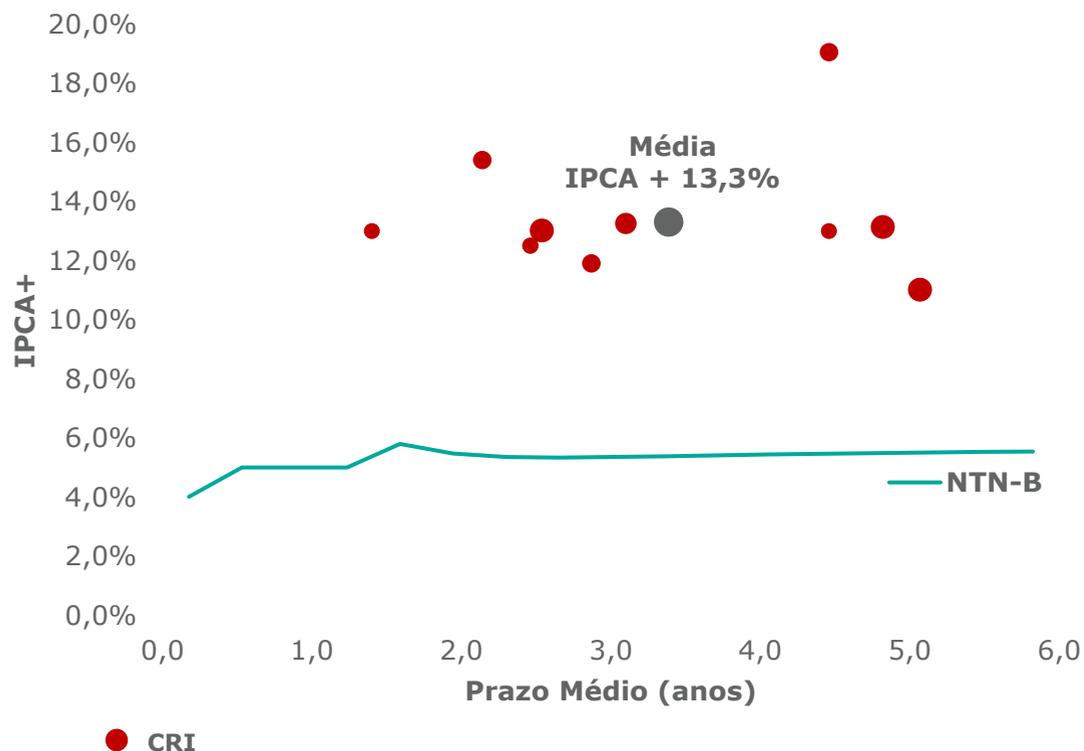
CONCENTRAÇÃO POR VENCIMENTO



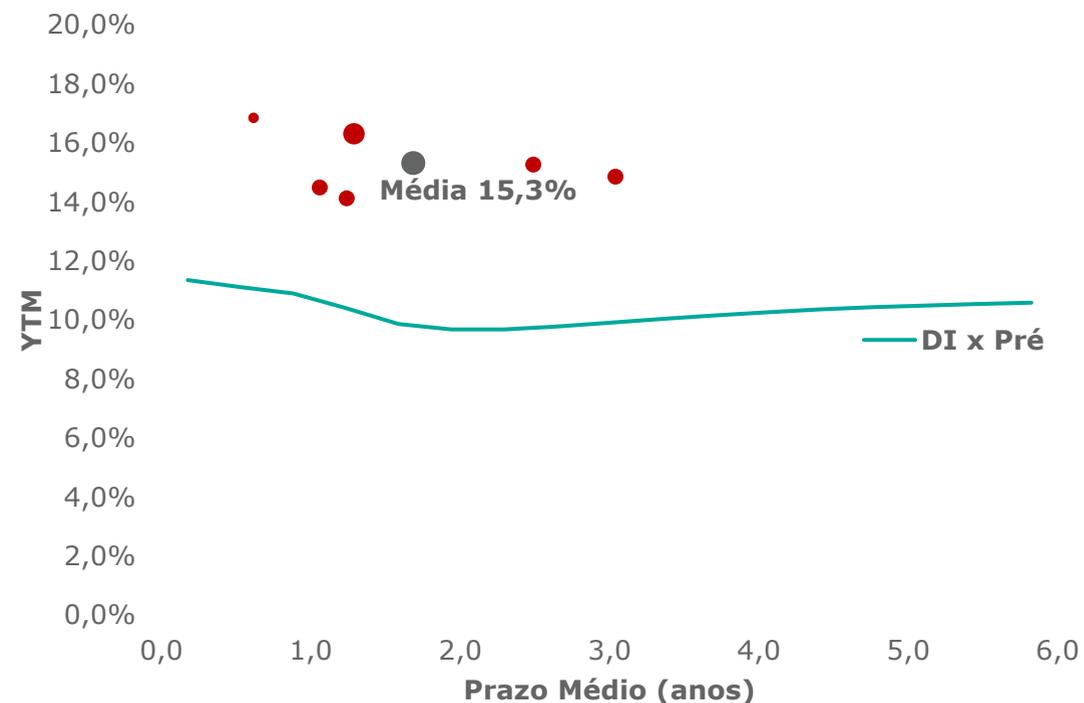
RENTABILIDADE DA CARTEIRA¹



Alocação CRI IPCA vs NTN-B



Alocação CRI CDI vs Pré



Spread médio da carteira IPCA+ é de 7,0% e prazo médio de 3,5 anos

Spread médio da carteira CDI+ é de 5,0% e prazo médio de 1,7 anos

¹Considerando alocação no fechamento de 31/01/2024.
Fonte: Anbima
VBI REAL ESTATE

DETALHAMENTO DE ATIVOS



RESIDENCIAL (1/2) | R\$ 124,0 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 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	0,8%	SP	Opea	20I0668028	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,6 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%	1,3 anos	jun-24	CR-7	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Normandie	10,0	5,0%	SP	Virgo	21C0071934	CDI	4,3%	4,3%	3,9%	1,1 anos	fev-25	CR-7	58%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Campeche Hills	9,9	5,0%	SC	Travessia	22G1046910	IPCA	12,5%	12,5%	11,6%	2,5 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%	11,6%	2,5 anos	dez-26	CR-7	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Oxe Freguesia	9,3	4,7%	SP	Canal	22H1333201	IPCA	15,4%	15,4%	15,9%	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\$ 124,0 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 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 Vitacon II Sr.	6,1	3,1%	SP	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	5,0%	5,1%	2,5 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%	13,3%	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%	13,3%	3,1 anos	mai-28	CR-9	71%	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\$ 6,7 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	6,7	3,3%	SP	Opea	23K2348010	IPCA	10,5%	11,9%	10,5%	2,9 anos	nov-29	CR-9	78%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.

ENERGIA | R\$ 49,6 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	19,7	9,9%	SP, MT, PR e MG	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	11,6%	5,1 anos	jun-37	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e AVS.
CRI Elleven Sub	18,8	9,5%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	13,5%	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%	19,2%	4,5 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.

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
aproximadamente **R\$ 9,5**
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

+55 (11) 2344-2525

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



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.