

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**VBI REITS
MULTIESTRATÉGIA FII
(RVBI11)**

JULHO 2024



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI REITS MULTIESTRAÉGA



OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e complementarmente, em: (i) ações ou cotas de sociedades, (ii) cotas de fundos de investimento em participações ou de fundos de investimento em ações (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (iv) letras hipotecárias, (v) letras de crédito imobiliário e (vi) letras imobiliárias garantidas, desde que todos estes fundos e veículos de investimento tenham como propósito único atividades permitidas aos fundos imobiliários.

¹Taxa de Administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde que o RVBI11 passou a integrar o IFIX em julho/2024; ²Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

RVBI11

COTAS EMITIDAS

10.276.012

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

BRL Trust Distribuidora
de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

ESCRITURADOR

BRL Trust Distribuidora
de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

0,925% a.a. sobre o Valor
de Mercado^{1,2} do Fundo,
sendo 0,80% repassado
ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que
superarem a variação
positiva do IFIX



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

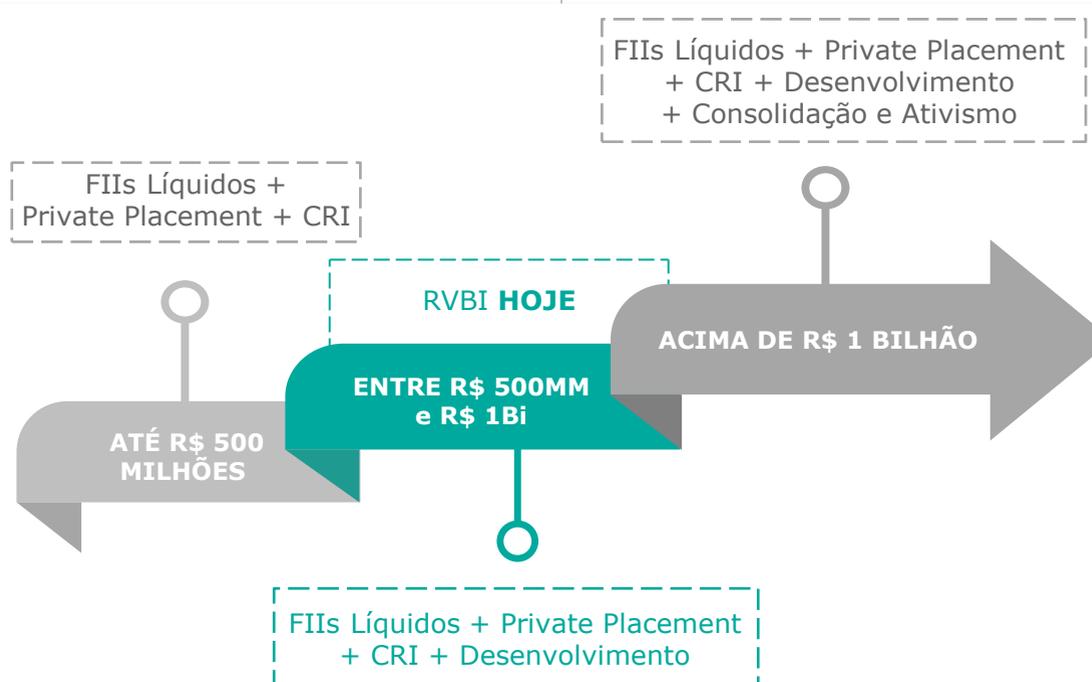
VISÃO ESTRATÉGICA

A proposta de geração de valor do VBI REITS MULTIESTRATEGIA

Em nossa visão, o Fundo não deve se limitar apenas à gestão profissional e ativa de uma carteira de fundos imobiliários líquidos, mas também deve viabilizar o acesso da Pessoa Física a investimentos que ela não consegue acessar diretamente, seja pela necessidade de um investidor profissional e/ou pela complexidade da operação. Assim, a estratégia de alocação do VBI REITS MULTIESTRATEGIA está distribuída hoje¹ em:

- (i)** FIIs Líquidos: alocação eficiente no mercado de FIIs listados;
- (ii)** *Private Placement*: veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta pública;
- (iii)** CRI: alocação direta em CRI.

Estratégia de acordo com o patrimônio do Fundo



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

RESUMO

RVBI11 – JULHO 2024

VBI REITS MULTIESTRATÉGIA (RVBI)

Patrimônio Líquido	R\$ 845,9 milhões	R\$ 82,32/cota
Valor de Mercado	R\$ 770,5 milhões	R\$ 74,98/cota
P / B	0,91x	
Alocação da Carteira¹:		
FII (% do PL)	85,4%	
CRI (% do PL)	14,1%	



**VOLUME MÉDIO DIÁRIO
NEGOCIADO NO MÊS**

R\$ 1,4 milhão



**DIVIDENDO
POR COTA**

R\$ 0,75



**NÚMERO DE
COTISTAS**

42.304

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Após três meses consecutivos de queda, os fundos imobiliários voltaram a performar positivamente no mês de julho. O IFIX avançou +0,5% com os fundos de tijolo e de papel apresentando performance semelhante: +0,4% e +0,6%, respectivamente.

Considerando que os fundos do IFIX distribuem, em média, rendimentos mensais que representam aproximadamente 0,85% (*dividend yield*), e que o IFIX é um índice que inclui os rendimentos em sua aferição, é possível concluir que, apesar da alta do índice no último mês, houve, na média, uma pequena desvalorização das cotas, uma vez que o *dividend yield* médio supera a variação do índice.

Em linhas gerais, nossa leitura é de que julho foi um mês de acomodação dos preços dos fundos imobiliários, com ligeira melhora do humor dos investidores em relação a ativos de risco em geral. Se, por um lado, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central endureceu o tom em seu último comunicado, mantendo a taxa Selic no patamar de 10,50% a.a. e destacando a incerteza quanto ao cenário global, projeções de inflação mais altas e resiliência na atividade econômica doméstica, reduzindo cada vez mais o ritmo de corte dos juros domésticos, por outro lado, a agenda externa ajudou. O empurrão veio principalmente das sinalizações quanto à proximidade do primeiro corte de juros nos EUA após a última decisão do FOMC. Apesar da manutenção dos juros americanos dentro da faixa de 5,25%-5,50% a.a., o que animou os mercados foram as falas de Jerome Powell, que reforçou a ideia de que o primeiro corte não demoraria muito a acontecer.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Assim, podemos resumir o mês de julho para os fundos imobiliários como um período de acomodação dos preços, com certa estabilidade tanto para os FIIs de papel quanto para os de tijolo. Após um segundo trimestre desafiador, em função da agenda macroeconômica doméstica e externa, a volatilidade voltou a cair, e os preços se estabilizaram. A curva de juros, historicamente a principal referência de correlação de preços dos fundos imobiliários, também variou pouco no último mês. Embora os juros futuros ainda se mantenham persistentes acima de 6% a.a., houve pouca volatilidade nos últimos 30 dias. O vértice de 5 anos da NTN-B, por exemplo, manteve-se em 6,4% a.a., mesmo percentual observado ao final de junho.

No tocante à performance do nosso portfólio, reduzimos o ritmo de giro de carteira e venda de posições, aguardando um melhor momento de preços de mercado, uma vez que, apenas no segundo trimestre, já havíamos conseguido vender cerca de R\$ 100 milhões em ativos, renovando consideravelmente nossa carteira. No último mês, realizamos apenas a subscrição de R\$ 8 milhões no IPO do fundo Icatu Vanguarda GRU Logístico (GRUL11). O novo veículo gerido pela Icatu possui exclusividade na concessão dos galpões logísticos alfandegários do aeroporto de Guarulhos, com contratos de aluguel atípicos de longa duração e alta barreira de entrada para competidores, no maior aeroporto em operação de cargas da América do Sul. De acordo com nossas projeções, esta alocação deverá proporcionar, no médio/longo prazo, ao RVBI um retorno superior a IPCA+13% a.a. Para os próximos meses, tudo mais constante, voltaremos a girar posições taticamente, reduzindo o número de posições, ampliando gradualmente a exposição a fundos de papel/CRI e manteremos nossa alocação em ativos de tijolo, que são estratégicos em nossa carteira e que, em nossa visão, irão maturar a tese de investimento e ganho de capital no médio prazo.

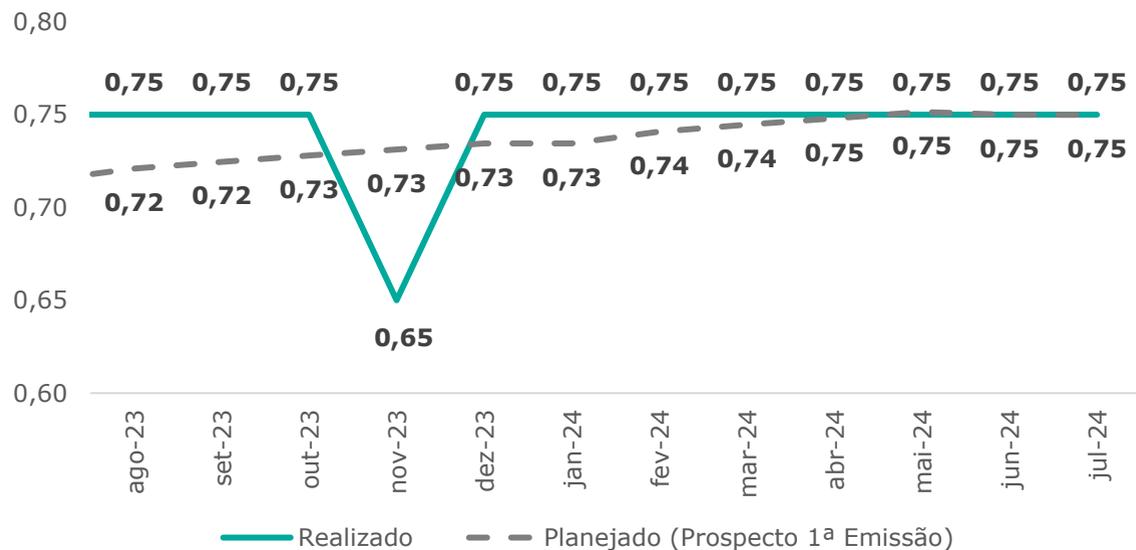
Em termos de retorno, o valor patrimonial do RVBI manteve-se estável no último mês, ficando abaixo do retorno do IFIX. Contudo, no acumulado de 2024, mantemos uma performance superior ao *benchmark* (+1,7% vs. +1,6%), ampliando o alpha acumulado pelo Fundo desde seu início em fevereiro de 2020 (+19,3% vs. +10,0%). No tocante aos rendimentos, mantivemos, mais uma vez, a distribuição de R\$ 0,75/cota, o que representa 12,0% de *dividend yield* sobre o valor de mercado do Fundo ou 10,9% sobre o patrimônio líquido.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

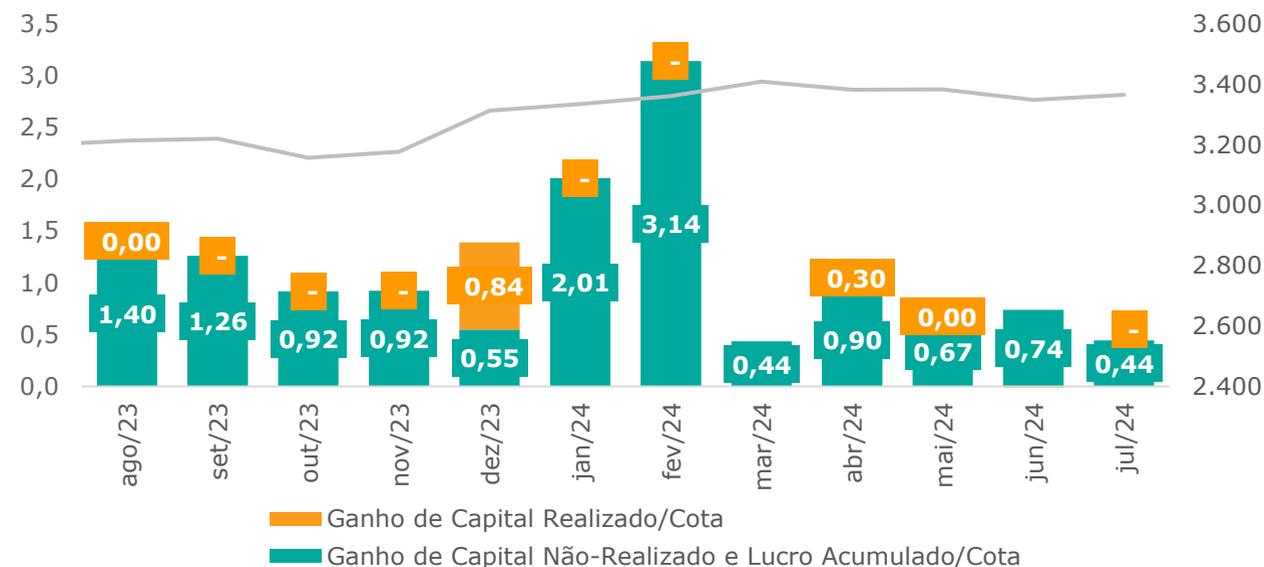
Com base no resultado de julho, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses o mesmo montante uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,44/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que seja necessário giro excessivo de portfólio, o que em nossa visão, além de ser ineficiente sob o ponto de vista tributário exige a venda prematura de ativos que ainda não atingiram seu potencial de valorização.

Cabe destacar que este é apenas um indicativo com base em nossa leitura de mercado atual, não constituindo promessa e/ou compromisso de distribuição uma vez que fundos imobiliários são investimentos de renda variável.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



GANHO DE CAPITAL E LUCRO ACUMULADO POR COTA¹





O **Patria Investimentos** anuncia a conclusão de **100%** da aquisição da **VBI Real Estate** e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A **VBI**, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o **Patria**.

Os fundos **continuarão sob gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

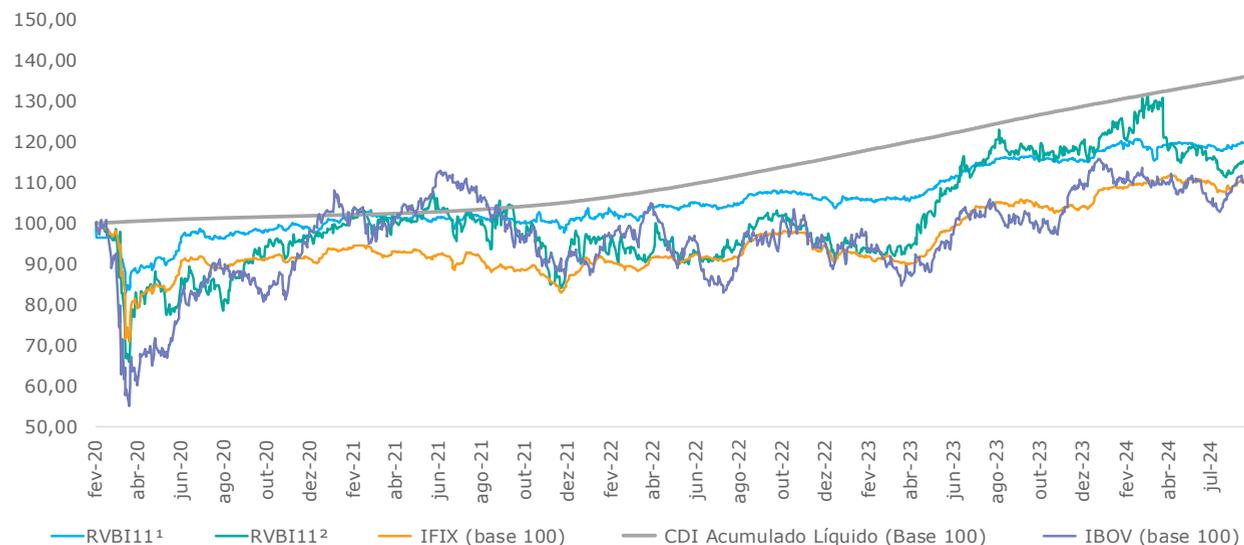
Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora **líder** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **35 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: **private equity**, **infraestrutura**, **crédito**, **public equities** e **real estate**;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.

RENDIMENTOS



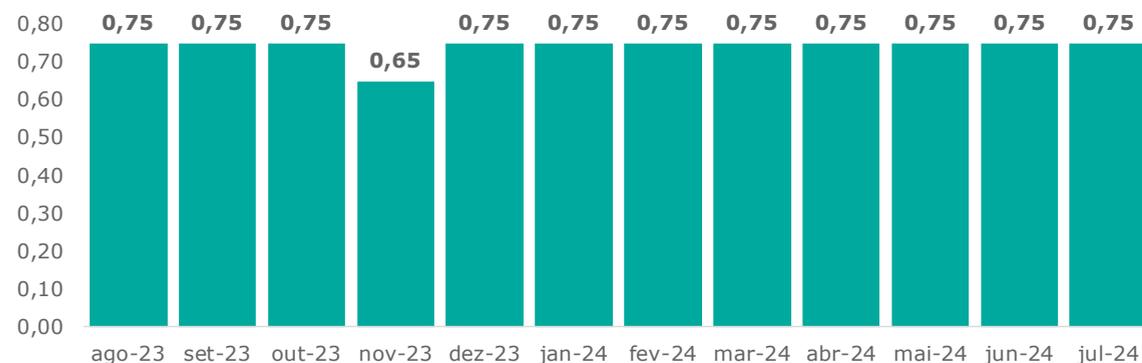
PERFORMANCE ACUMULADA



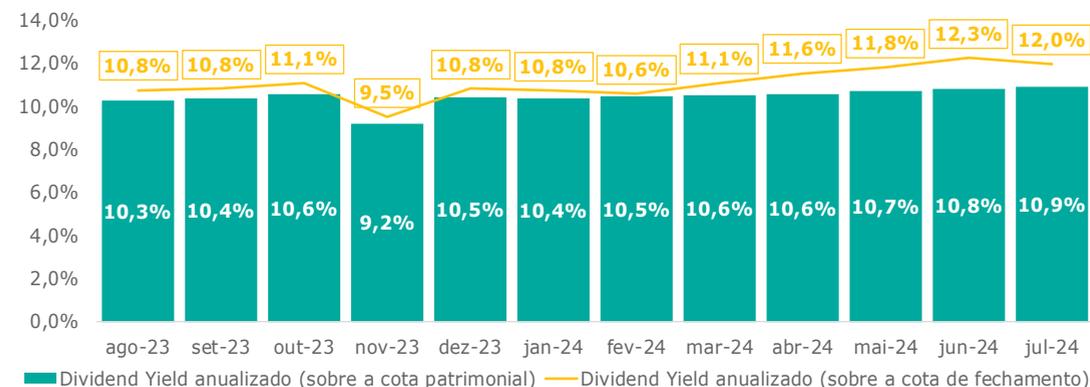
	Julho/24	2024	12 meses	Desde o Início ³
IFIX	0,5%	+1,6%	+5,2%	+10,0%
Patrimônio Líquido⁴	-0,0%	+1,7%	+4,7%	+19,3%
Cota^{4,5}	3,3%	-3,3%	-1,6%	+11,9%

³Desde fevereiro de 2020; ⁴Considera as distribuições acumuladas dos respectivos períodos; ⁵Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)

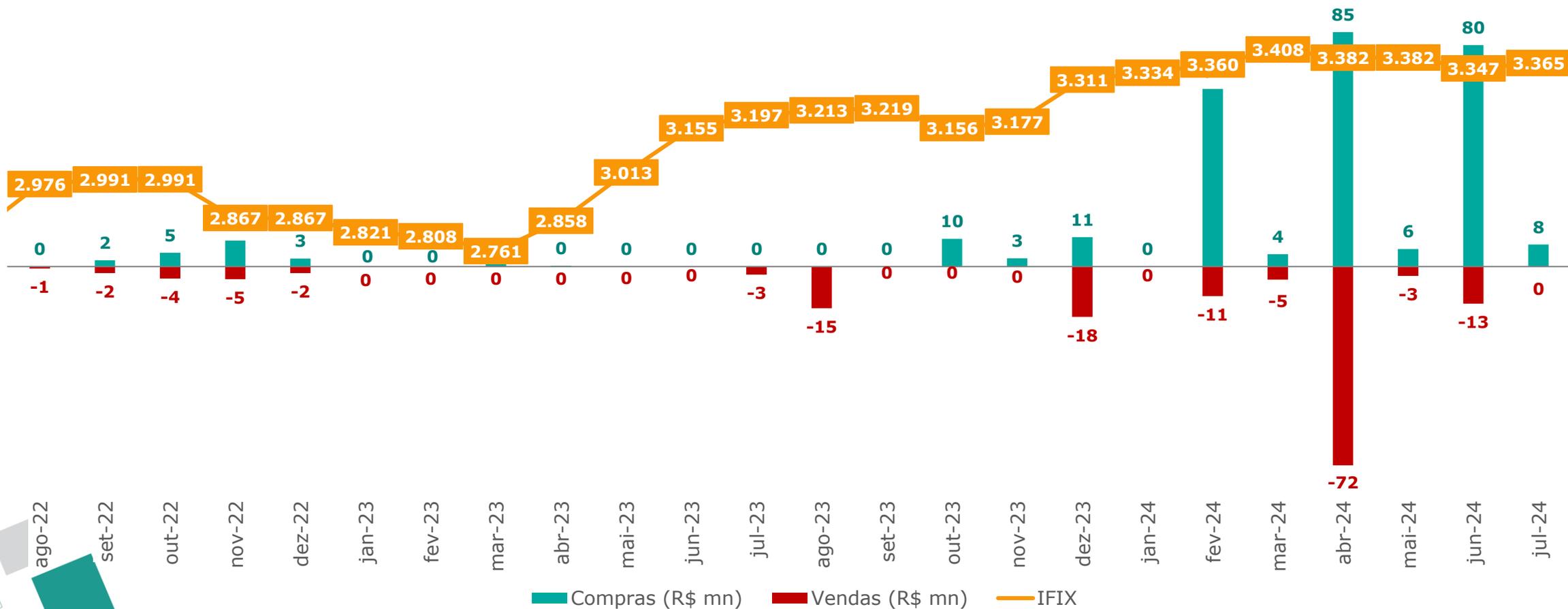


DIVIDEND YIELD



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)

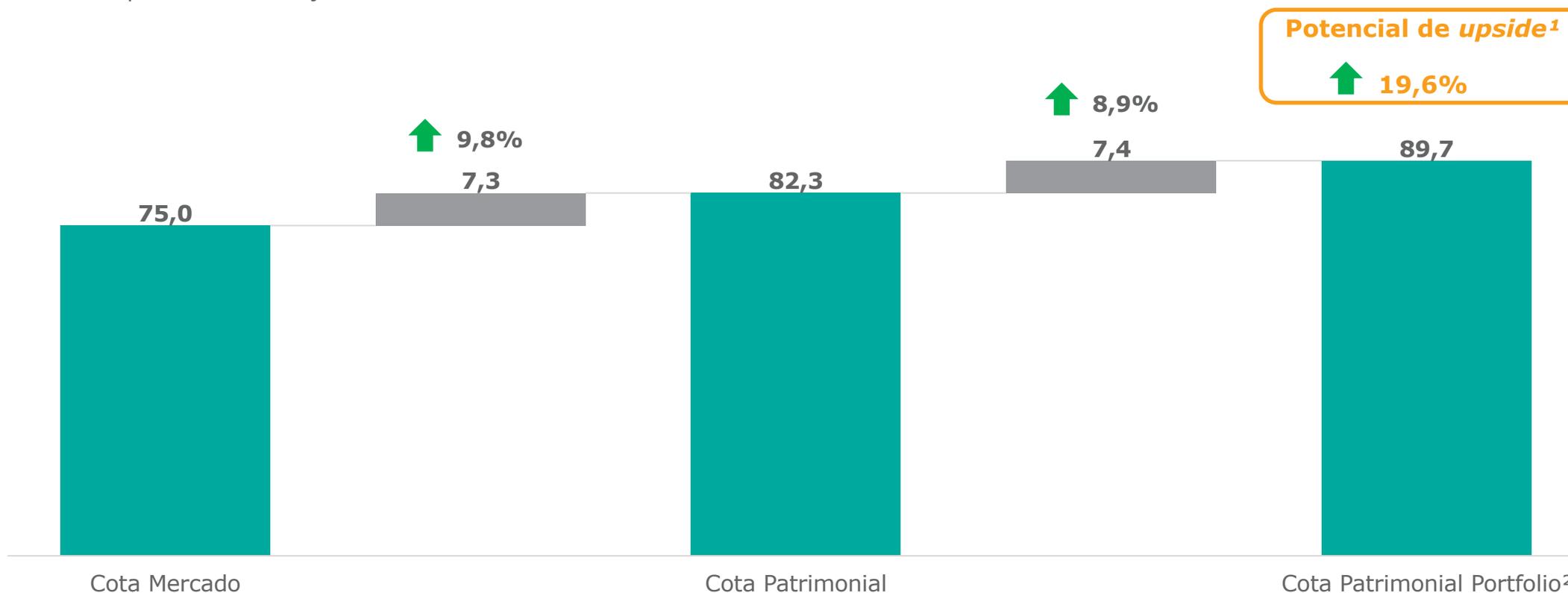




RENTABILIDADE

POTENCIAL *UPSIDE*

A cota patrimonial do Fundo reflete a cotação a mercado dos FIIs que compõem sua carteira. Essas cotas negociam com um desconto em relação às suas respectivas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio, aliado ao deságio da cota de mercado do RVBI, apresenta uma oportunidade de possível valorização da cota a mercado do Fundo.

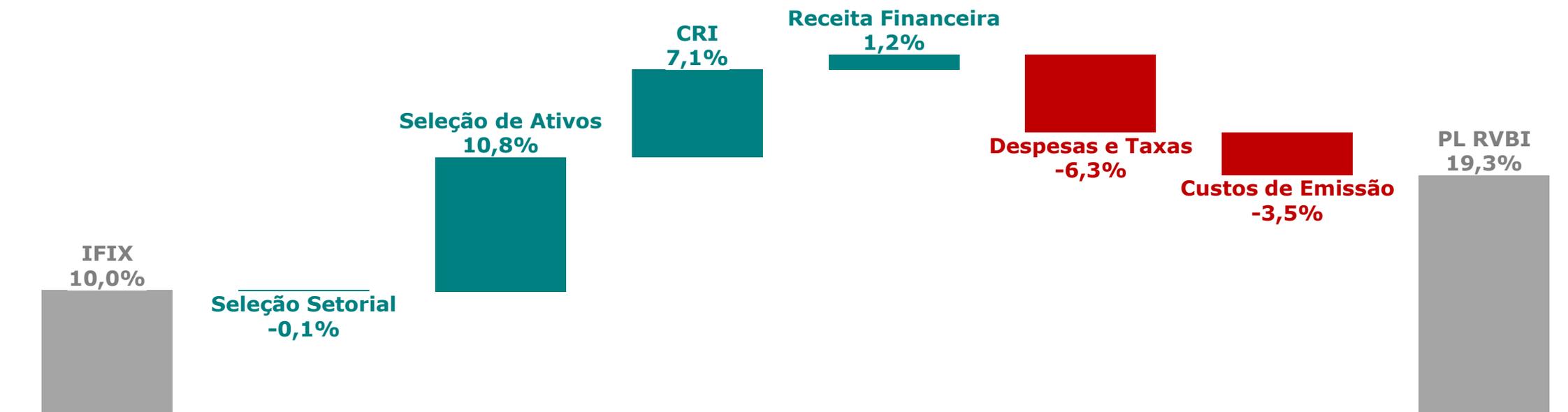




RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/06/2024, o IFIX acumulou alta de +10,0%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +19,3% - esta diferença de +9,3 p.p. equivale a alpha de 930 bps gerados para o investidor - sendo esta uma das principais formas de mensurar a performance da gestão ativa. Esta diferença positiva pode ser decomposta nos fatores demonstrados abaixo, como seleção setorial (efeito do maior peso de alocação em setores com melhor performance dentro do IFIX), seleção de ativos (escolha de FIIs com melhor performance dentro de cada setor), receita com CRI e receita financeira, descontadas as despesas recorrentes e os custos de emissão.



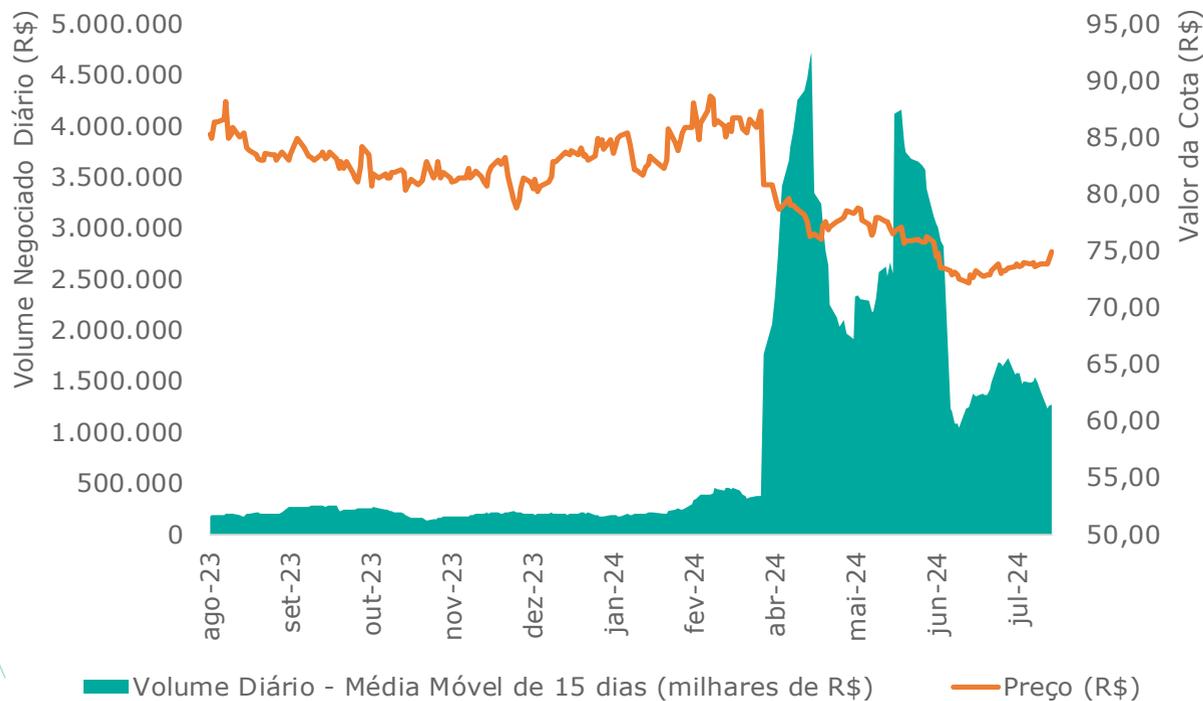
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.



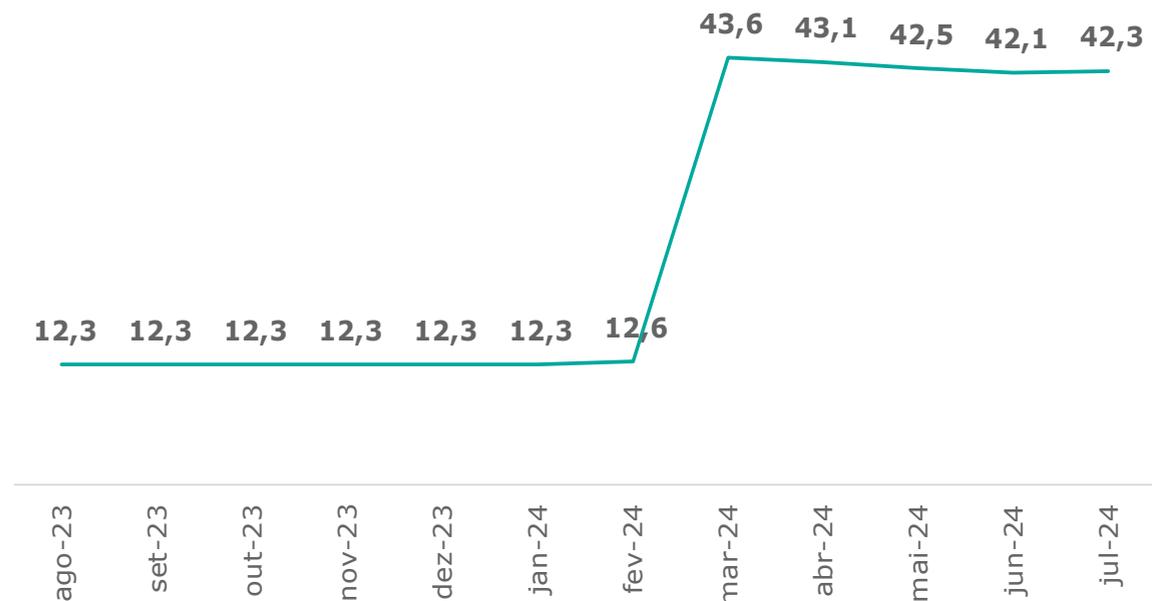
LIQUIDEZ

**ADTV de R\$ 1,4 milhão
(4,2% do market cap a.m.)**

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JUL-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	5.271.277	0,51	26.933.044	31.413.249
Receita de ganho de capital	1.469	0,00	2.916.075	3.432.692
Receita com CRI	1.642.416	0,16	11.763.056	12.381.118
Receitas - Total	6.915.162	0,67	41.612.175	47.227.060
Despesas Operacionais	(1.192.392)	(0,12)	(3.272.353)	(3.857.865)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(1.192.392)	(0,12)	(3.272.353)	(3.857.865)
Resultado Operacional	5.722.770	0,56	38.339.823	43.369.195
Resultado Financeiro Líquido	121.928	0,01	1.171.472	1.500.205
Lucro Líquido	5.844.698	0,57	39.511.294	44.869.400
Reserva de Lucro	1.862.311	0,18	1.261.633	1.159.528
Resultado Distribuído RVBI11	7.707.009	0,75	40.695.045	45.951.045
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,75		5,25	8,90
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,01		0,11	0,11

CARTEIRA DE ATIVOS

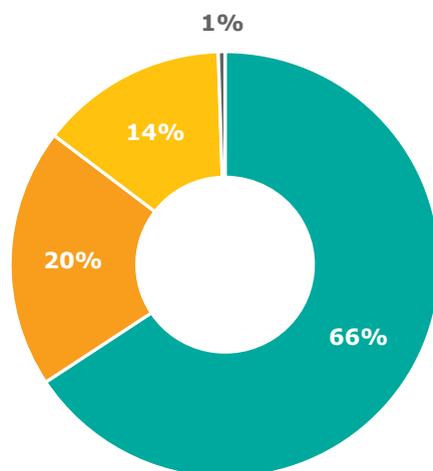


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,5% do patrimônio líquido do Fundo.

Clique aqui para
acessar nossas
[Planilhas de
Fundamentos](#)

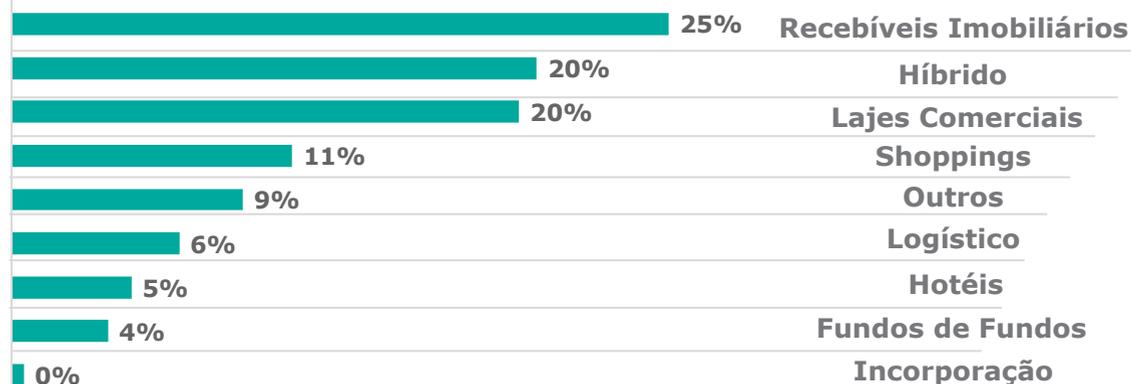
ALOCAÇÃO POR ATIVO IMOBILIÁRIO

(% PL)

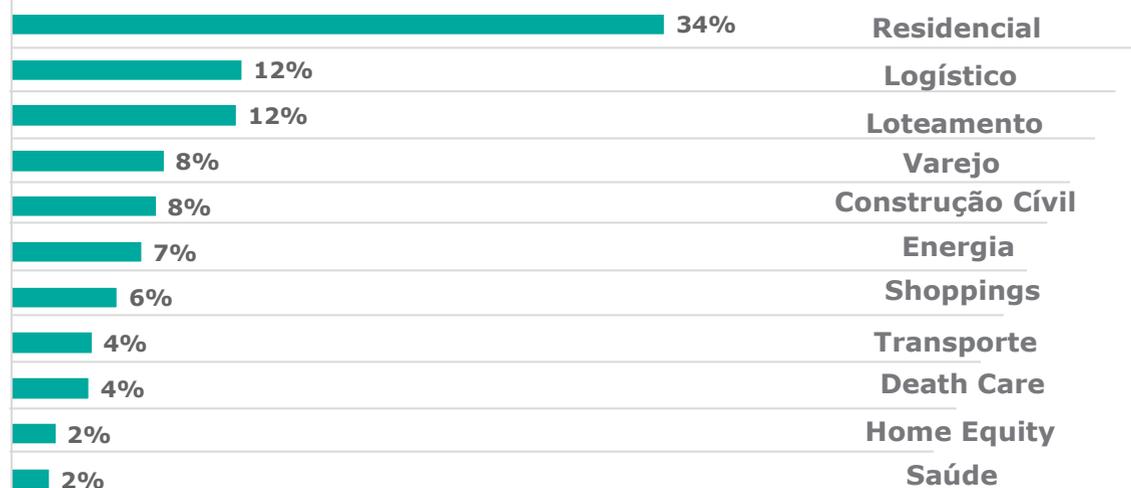


■ FIIs Líquidos ■ FIIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

EXPOSIÇÃO POR SETOR (% FII)



EXPOSIÇÃO POR SETOR (% CRI)

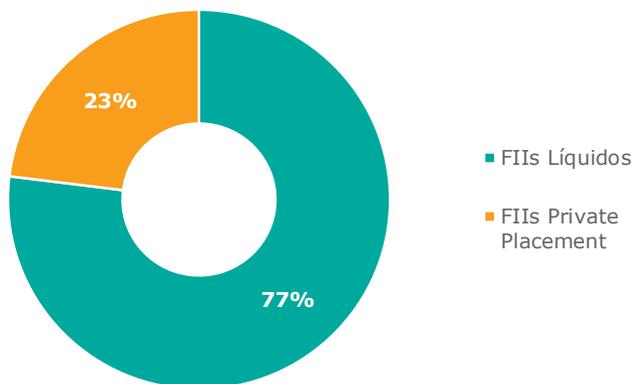


CARTEIRA DE FII

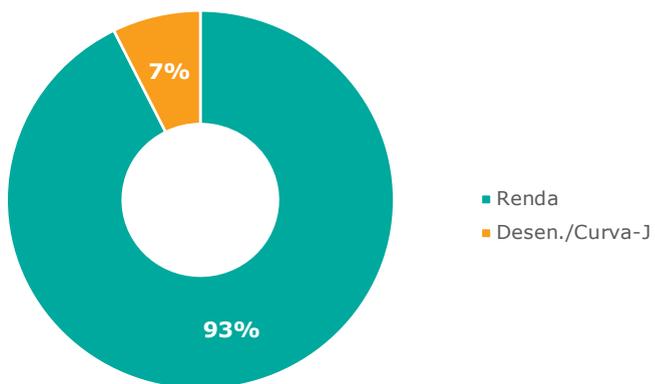


Alocação total de **R\$ 722,2 MM**, que representa **85,4%** do patrimônio líquido do Fundo

ALOCAÇÃO POR FII (% FII)



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA DE RETORNO (% FII)



EXPOSIÇÃO POR FII (em R\$ milhões)

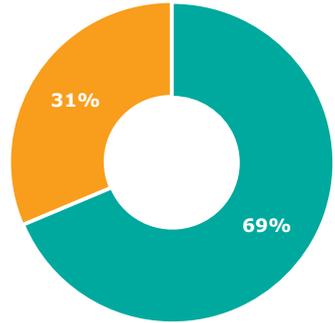
FIIs Líquidos TRXF11	67,1	9%
FIIs Líquidos PVBI11	67,0	9%
FIIs Líquidos TGAR11	36,6	5%
FIIs Private Placement PRIME HOTELS FII	31,4	4%
FIIs Líquidos GAME11	27,2	4%
FIIs Líquidos CPSH11	26,8	4%
FIIs Líquidos MGRI11	25,6	4%
FIIs Líquidos MCHY11	25,5	4%
FIIs Private Placement More Crédito Imobiliário	23,3	3%
FIIs Private Placement PRAZO FII	21,5	3%
FIIs Líquidos GZIT11	21,3	3%
FIIs Líquidos VGRI11	15,8	2%
FIIs Private Placement VRTM11	13,3	2%
FIIs Líquidos BICE11	13,1	2%
FIIs Líquidos GARE11	12,7	2%
FIIs Líquidos HREC11	12,6	2%
FIIs Líquidos BPML11	11,9	2%
FIIs Private Placement HDOF11	11,7	2%
FIIs Líquidos TEPP11	11,6	2%
FIIs Líquidos XPML11	11,6	2%
FIIs Private Placement RBR OFFICES	11,0	2%
FIIs Líquidos BLMG11	10,2	1%
FIIs Líquidos KIVO11	9,8	1%
FIIs Líquidos RBHG11	9,5	1%
FIIs Líquidos KNIP11	9,1	1%
FIIs Private Placement GRUL11	8,0	1%
FIIs Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	7,8	1%
FIIs Líquidos AIEC11	7,7	1%
FIIs Líquidos RBRL11	7,7	1%
FIIs Private Placement MMVE11	7,4	1%
FIIs Líquidos CVBI11	7,4	1%
FIIs Líquidos JSRE11	7,1	1%
FIIs Private Placement EMET11	7,0	1%
Outros FIIs Líquidos	124,9	17%

CARTEIRA DE CRI



Alocação total de **R\$ 119,4 MM**, que representa **14,1%** do patrimônio líquido do Fundo

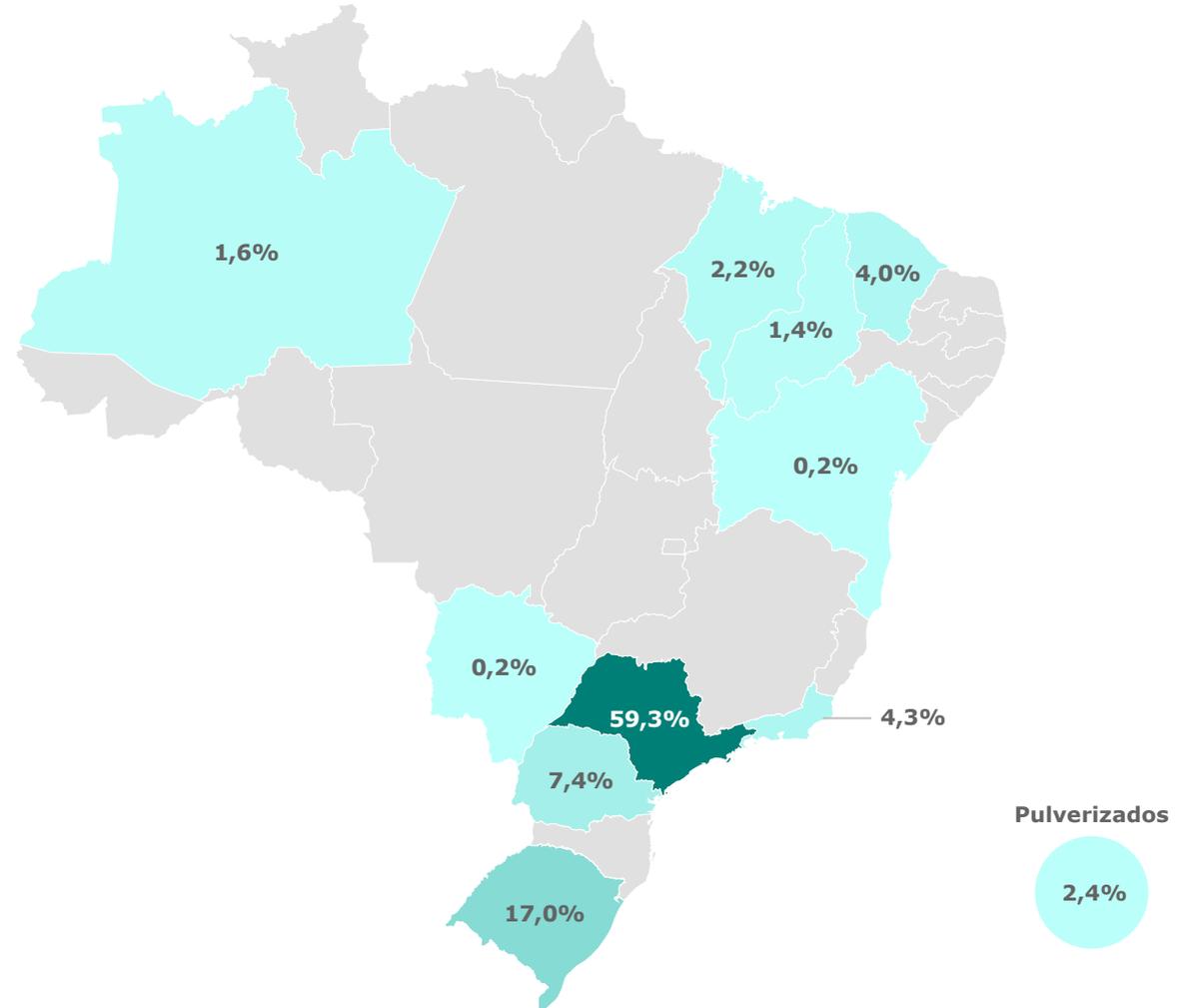
DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (% CRI)



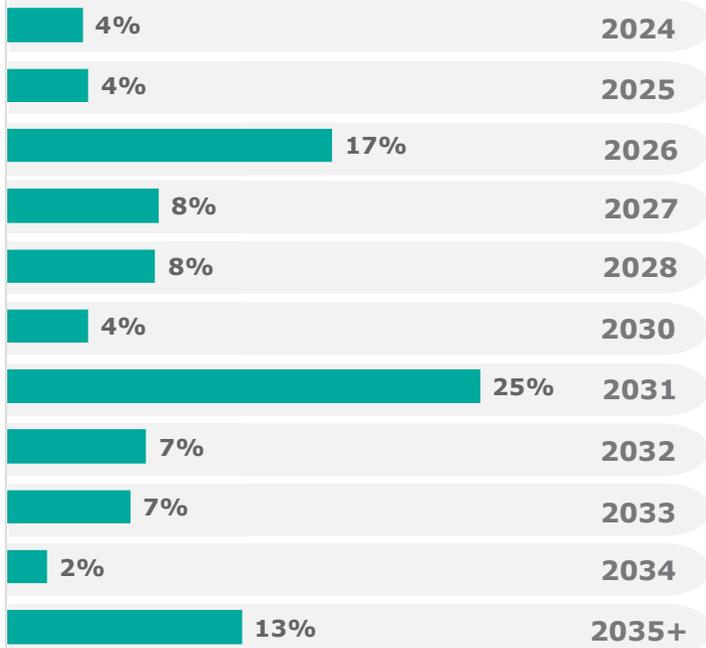
- IPCA
- CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,1%	11,6%	2,9
CDI+	4,3%	4,7%	2,9

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA (% CRI)



DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO (% CRI)



DETALHAMENTO DE CRI



RESIDENCIAL | R\$ 41,1 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	Garantias
CRI You	7,4	0,9%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	2,1	nov-26	FD
CRI Dwell	9,5	1,1%	RS	Província Sec.	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	14,1%	1,8	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI Vitacon Sênior I	5,2	0,6%	SP	Virgo	22F0236430	CDI	4,5%	5,0%	4,5%	1,7	mai-26	AFI, AFS, FS, CFRCV, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,5%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	2,1	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Colmeia Living Garden	3,3	0,4%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	12,3%	0,6	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Manhattan II	2,9	0,3%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	18,8%	0,9	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI BIT	2,7	0,3%	SP	Habitasec	22J1411295	CDI	5,5%	6,1%	6,0%	2,1	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You 2	1,1	0,1%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	2,1	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD
CRI Helbor 97	1,9	0,2%	SP	Bari	21K0938679	CDI	2,5%	3,9%	2,5%	0,1	nov-24	AFS
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	17,3%	0,6	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Helbor	0,9	0,1%	SP	Bari	22F0715946	CDI	2,3%	2,9%	2,2%	1,5	jun-27	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



LOGÍSTICO | R\$ 14,6 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	Garantias
CRI Ceratti & Magna	8,7	1,0%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	10,3%	1,5	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	5,5	0,7%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	10,6%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	0,3	0,0%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	10,6%	4,9	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	0,0	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

LOTEAMENTO | R\$ 14,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Capuava	14,2	1,7%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	12,7%	3,3	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



VAREJO | R\$ 9,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Primato	8,9	1,0%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,7	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX	0,8	0,1%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	7,7%	4,7	mai-35	AFI, AFS, CFRCV, FR, FD

CONSTRUÇÃO CÍVIL | R\$ 9,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Melhoramentos	9,2	1,1%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,0%	9,0%	2,9	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



ENERGIA | R\$ 8,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Athon	5,3	0,6%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	9,2%	3,8	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven II	2,9	0,3%	SP	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	13,4%	4,7	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCV, FR, FO, FD

SHOPPINGS | R\$ 6,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Shopping Alegria 2 - 313	5,0	0,6%	SP	Habitasec	21L0868658	IPCA	13,0%	14,2%	15,2%	3,1	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR
CRI Shopping Alegria 2	1,8	0,2%	SP	Habitasec	21L0868593	IPCA	13,0%	14,2%	15,2%	3,1	nov-31	AFI, CFRCV, PDC, FS, FR

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



TRANSPORTE | R\$ 5,2 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Socicam	5,2	0,6%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	14,2%	2,5	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, FR

DEATH CARE | R\$ 5,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Cortel II	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,7	jul-34	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI Cortel III	1,9	0,2%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,3	jul-33	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Cortel II	0,6	0,1%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,6	jul-34	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Cortel III	0,6	0,1%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,2	jul-33	AFI, CFRCV, FR, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

DETALHAMENTO DE CRI



HOME EQUITY | R\$ 2,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Wimo Sênior	1,8	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	8,3%	4,5	jan-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo IV	1,0	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	9,4%	4,9	jan-37	AFI, FR, FD

SAÚDE | R\$ 2,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% Carteira CRI	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Prevent Sênior	2,5	0,3%	RJ	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	8,4%	4,5	mar-35	AFS, Seguro FS, FR, FD

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; FO - Fundo de obras; AFE - AF de equipamento; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios; DRS - Direito Real de Superfície; Seguro FS - Seguro Fiança; PC - Penhor de Cotas; PDC - Penhor de Direitos Creditórios.

O **SITE** da VBI
está de
CARA NOVA!

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira

Ou acesse www.vbi realestate.com



GESTÃO DE PORTFÓLIO



Clique aqui para acessar nossa
Política de Conflito de Interesses



PROCESSO DE INVESTIMENTO

1 PRÉ-ANÁLISE

- Análise inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de retorno ajustado dado risco;
- Análise fundamentalista de cada fundo até o nível do ativo, com o suporte da vertical especializada neste setor na VBI;
- Alinhamento com visão macro da gestão;
- Construção de um pacote de análise para apreciação do comitê de investimentos.

2 APROVAÇÃO

- Visita in-loco junto aos gestores e compreensão da localização, valor, qualidade e liquidez dos ativos;
- Análise do mercado e indicadores demográficos e macroeconômicos da região dos ativos e do setor de atuação;
- Ponderação entre o aspecto imobiliário do fundo (liquidez dos ativos, facilidade para substituição dos locatários, valor de mercado resiliente) e o aspecto de ocupação dos ativos (qualidade de crédito dos locatários, força dos contratos de locação, prazo de vencimento e etc).

3 AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO

- Checagem da satisfação dos parâmetros do investimento conforme análises feitas nas etapas de pré-análise e aprovação
- Acompanhamento mensal dos recebimentos, renovação de contratos, inadimplência, necessidade de investimentos e performance das cotas;
- Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar positiva ou negativamente no título de crédito.

← AVALIAÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO



SÓCIO FUNDADOR : Ken Wainer	SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS: Rodrigo Abbud	COO: Sérgio Magalhães	SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO: Vitor Martins	SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS: Alexandre Bolsoni
HEAD DE AGRO: Giuliano Ricci	SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING: Giuliano Ricci	HEAD DE COMPLIANCE: Juliana Yassuda	SÓCIO E HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS: Ricardo Vieira	PATRIA

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\$ 10,5** 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

www.rvbi11.com.br

+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 a 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.