

VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Dezembro | 2021

INFORMAÇÕES GERAIS

VBI REITS FOF

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.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Fevereiro/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

RVBI11

COTAS EMITIDAS

1.440.000

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras Ltda.

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

1,00% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo, sendo 0,80%
repassado ao Gestor.

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos
que superarem a
variação positiva
do IFIX



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

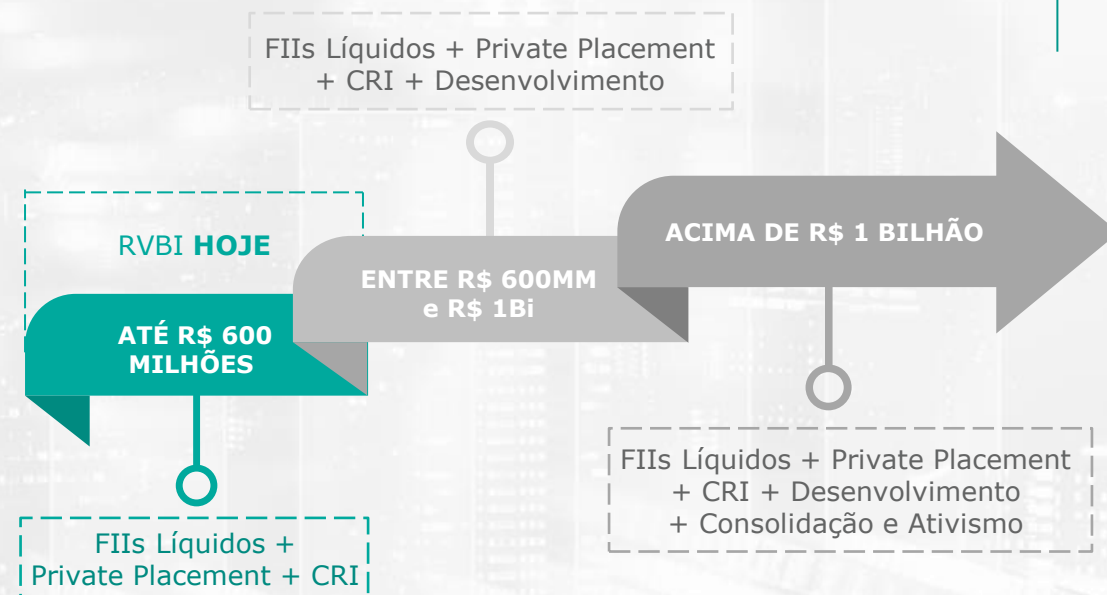
VISÃO ESTRATÉGICA DA VBI PARA O SEGMENTO DE FUNDOS DE FUNDOS

A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

Em nossa visão, FOFs não devem se limitar apenas à gestão profissional e ativa de uma carteira de fundos imobiliários líquidos, mas também devem 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 FOF 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 ICVM 400;
- (iii) CRI: alocação direta em CRI (até 33% do PL por regulamento).

Estratégia de acordo com o patrimônio do FOF



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 12.

RESUMO RVBI11

DEZEMBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 127,6 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 88,60	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 121,0 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 84,01	P/PL 0,95x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,4 milhão
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,75	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 10,7%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 10,2%	% PL ALOCADO EM FII 87,0%	% PL ALOCADO EM CRI 11,1%	NÚMERO DE COTISTAS 11.355

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/12;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/12.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/2)



Dezembro de 2021 marcou o fim de um ano desafiador para os fundos imobiliários. Passamos por forte abertura da curva de juros, pressão inflacionária de dois dígitos, elevação da Selic de 2,0% para 9,25% a.a. e risco de tributação dos rendimentos dos FIIs com o projeto de reforma tributária apresentado em junho (e derrotado em julho). Se considerarmos apenas o retrato do IFIX em 31 de dezembro, queda de -2,3% em 2021, estaríamos ignorando toda a volatilidade observada ao longo dos 12 meses, tendo o índice atingido a mínima de -11,5% no ano em meados de novembro. Se analisarmos friamente, nunca em um mesmo ano os FIIs tinham enfrentado um aumento tão intenso da taxa básica de juros e, ao mesmo tempo, uma proposta de alteração tributária de um dos pilares básicos do segmento. Por isso, mesmo diante de tantos desafios, 2021 foi o ano no qual os FIIs se solidificaram como uma categoria de ativo indispensável no portfólio dos investidores, e chegamos a 1,5 milhão de CPFs com FIIs na bolsa.

Diante deste cenário, a postura da gestão do VBI REITS desde o início do ano foi baseada em dois pilares principais: i) fundos de CRI e investimento direto em CRI pois prevíamos uma forte pressão inflacionária decorrente, principalmente, da desvalorização cambial e dos desequilíbrios da cadeia produtiva. Esse dividendo mais alto no curto prazo nos daria tranquilidade para manter o dividendo do RVBI em patamar elevado sem necessidade de giro excessivo dos fundos de tijolo que fatalmente seriam afetados pelos fatores macroeconômicos apresentados e ii) fundos de tijolo com bom fundamento econômico e, por isso, capacidade de repassar inflação integralmente aos aluguéis, que sofressem momentaneamente com a volatilidade do mercado e apresentassem boas oportunidades para ganho de capital no médio prazo. A forte flutuação do mercado apresentada no primeiro parágrafo abriu boas janelas para giro de carteira no timing adequado, especialmente em junho, novembro e dezembro (detalhes do giro do RVBI na página 7).

Combinando estes dois fatores, conseguimos fazer com que o dividendo estável do RVBI subisse de R\$ 0,69/cota em dezembro de 2020 para R\$ 0,75/cota em 2021 (+8,6%). Este dividendo hoje é composto por aproximadamente 90% (cerca de R\$ 0,68/cota) de receitas recorrentes dos FIIs e CRI em carteira e aproximadamente 10% de ganho de capital realizado (cerca de R\$ 0,07/cota). Este patamar hoje nos dá segurança para manter nosso padrão de dividendos elevados, estáveis, crescentes e previsíveis, uma vez que encerramos o ano de 2021 com R\$ 1,41/cota de ganho de capital não realizado.

¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos;

²Valor da cota ajustada por rendimento;

³Apenas 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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (2/2)



No tocante à performance do patrimônio líquido do fundo em 2021, performamos alta de +1,6% (+3,9 p.p. vs. IFIX), enquanto o retorno total das cotas do fundo recuaram -1,0% (+1,3 p.p. vs. IFIX), isso por que, a exemplo de todo o segmento de FOF, o fundo encerrou o ano descontado em relação ao seu valor patrimonial, em 5% (P/PL = 0,95). Acreditamos que a performance do patrimônio do fundo somado aos dividendos estáveis em patamar elevado confirmam nossa tese de investimento para 2021, tendo sido o RVBI o único FOF com retorno superior ao IFIX no ano. Quando consideramos o histórico do fundo desde o início, em quase 2 anos de existência (fevereiro de 2020), o PL do fundo supera o IFIX em +10,7 p.p. (PL RVBI = +2,4% vs. IFIX -8,3%), enquanto as cotas do fundo no mercado secundário superam o IFIX em +6,1 p.p. (Cotas RVBI = -2,2% vs. IFIX -8,3%) – novamente justificado pelas cotas sendo negociadas com desconto em relação ao valor patrimonial.

Acerca de nossas perspectivas para 2022, acreditamos que este será um ano em que, a exemplo de 2021, se repetirão alguns picos de volatilidade em função do calendário eleitoral e dos próximos aumentos da taxa Selic, que pode chegar a 11,25% no 1T22 e encerrar o ciclo de elevações com a inflação cedendo gradualmente. Assim, nossa estratégia para 2022 será similar em termos de composição setorial do portfólio. Em um pilar, seguirá nossa alocação direta em CRI e FIIs de CRI, que tendem a se manter com distribuições elevadas, enquanto no outro pilar, os fundos de tijolo, os picos de volatilidade do mercado devem proporcionar ótimos pontos de entrada em papéis que tenham bons fundamentos imobiliários como já ocorreu especialmente no segundo semestre de 2021. Estes fundos são aqueles que, mesmo diante de um mercado turbulento, conseguem não apenas repassar integralmente a inflação para seus inquilinos mas também obter ganhos reais de aluguel com revisionais e novos contratos, isso porque são imóveis únicos (difícilmente replicáveis) em regiões com baixa vacância e alta demanda. Estes ganhos não surgem da noite para o dia nos fundos de tijolo (como acontece com os fundos de CRI com alta do CDI e da inflação), é necessário tempo de maturação, atingimento do prazo da revisão dos contratos, novos aluguéis e etc. e, muitas vezes na aflição da volatilidade, acabam surgindo ótimas janelas de oportunidade para compra destes fundos, especialmente para os FOFs. No caso do RVBI, a baixa dependência que temos hoje do ganho de capital realizado para composição do dividendo (aprox. 10% dos R\$ 0,75/cota), nos dá tranquilidade para comprar essas posições com visão de médio e longo prazo para gerar ganhos aos nossos cotistas, elevando gradualmente os dividendos do fundo ao longo de 2022 de forma segura e previsível.

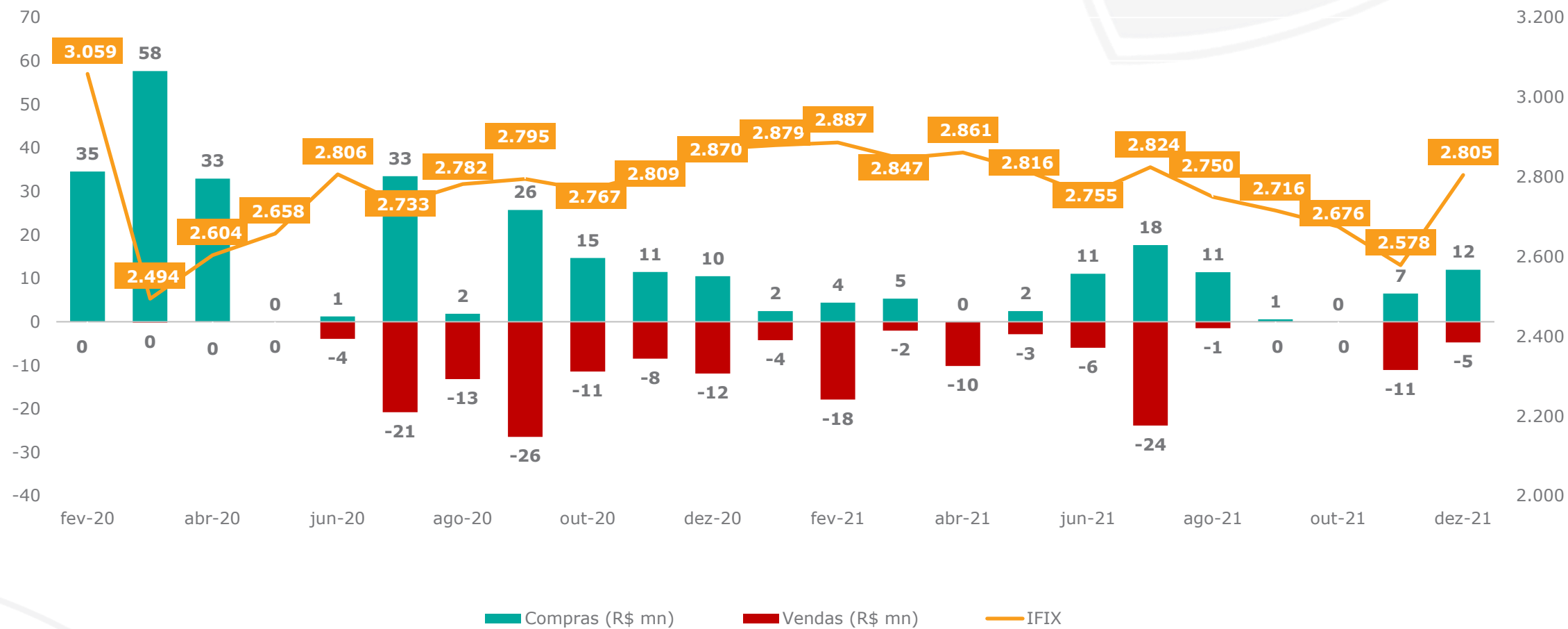
¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos;

²Valor da cota ajustada por rendimento;

³Apenas 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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS



R\$ 298 mm
(207% de giro sobre do PL Inicial)

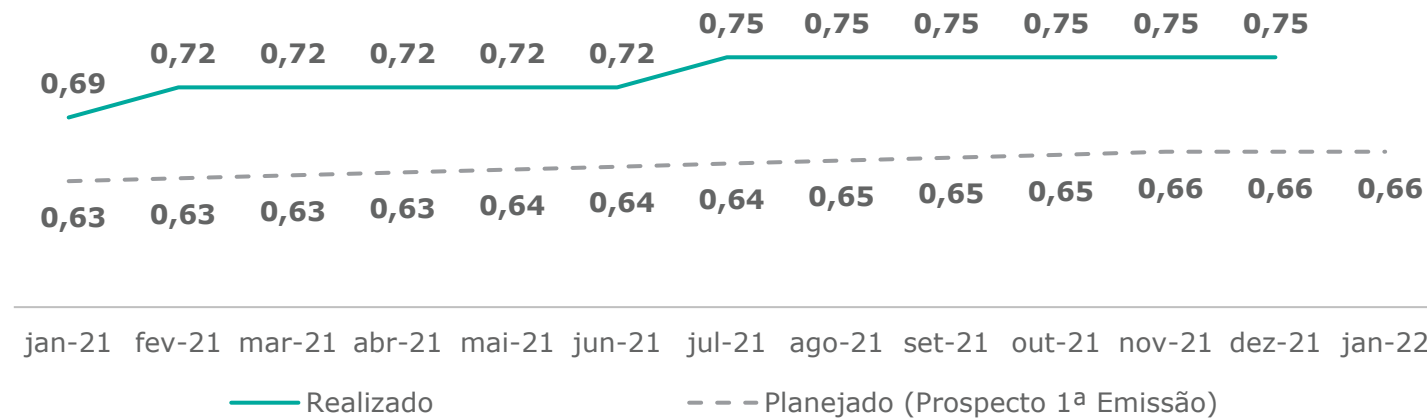
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Com base no resultado de dezembro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota como proventos ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses um montante igual ou superior à este valor, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 1,41/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.

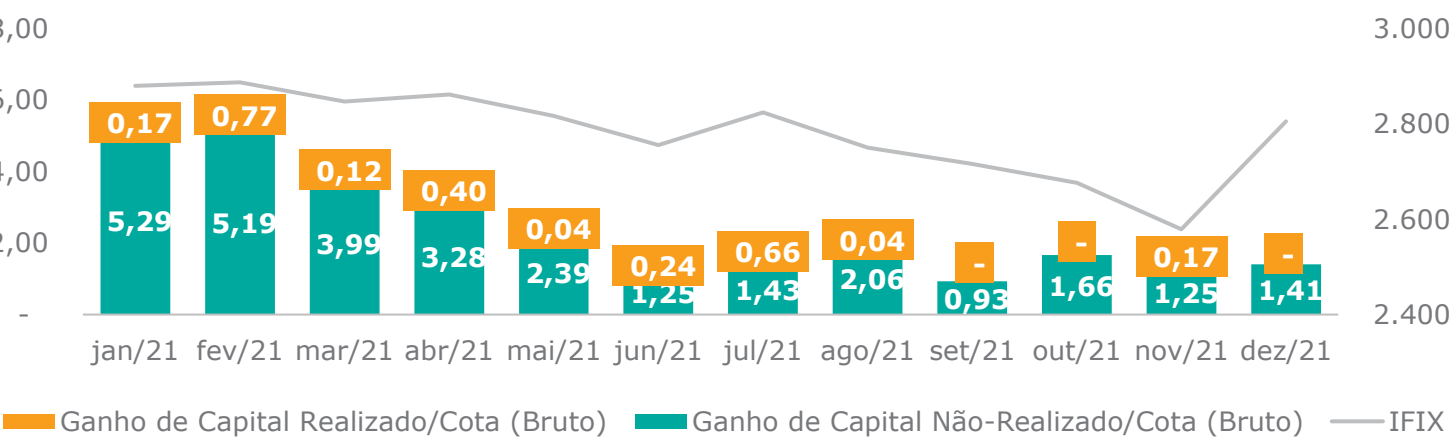
Cabe retomar ainda que o recolhimento de imposto de renda sobre ganho de capital realizado está sendo questionado pelo Fundo em processo judicial desde o mês de novembro de 2020 ([clique aqui](#)) e, em caso de sucesso poderá haver o ressarcimento do IR recolhido até o momento, o qual será revertido para o investidor. Até dezembro de 2021, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,019 milhão de IR sobre ganho de capital realizado, equivalente à R\$ 0,71/cota. Até a decisão judicial o fundo seguirá realizando normalmente o recolhimento de 20% sobre o ganho de capital após a alienação das cotas com lucro.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350.

EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹



¹Gráfico dos últimos 12 meses.

A VBI ESTÁ ON

NAS PRINCIPAIS **PLATAFORMAS DE STREAMING**

A partir do mês de novembro, a VBI passou a disponibilizar os resultados mensais do fundo não apenas na versão PDF, como também com a publicação de *videos reports*, disponibilizados no nosso canal do YouTube e podcasts nas principais plataformas de *streaming* (Spotify, Apple Podcasts, Deezer e Google Podcasts). Lembrando que todo esse material estará, também, no site do RVBI11, no menu “Mídia”.

Clique nos ícones abaixo e siga a VBI no digital ou escaneie o QR code ao lado para acessar todos os nossos canais!



RENDIMENTOS

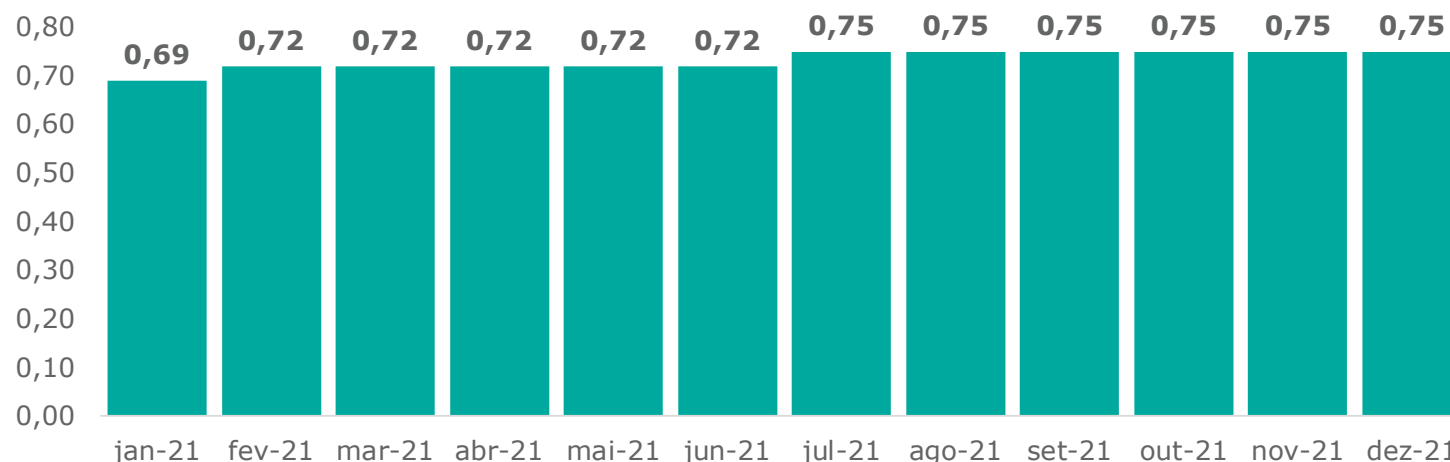


Com base no resultado de dezembro, foi anunciado em 10/01 o valor de R\$ 0,75/cota como distribuição de dividendos, a serem pagos aos cotistas no dia 17/01.

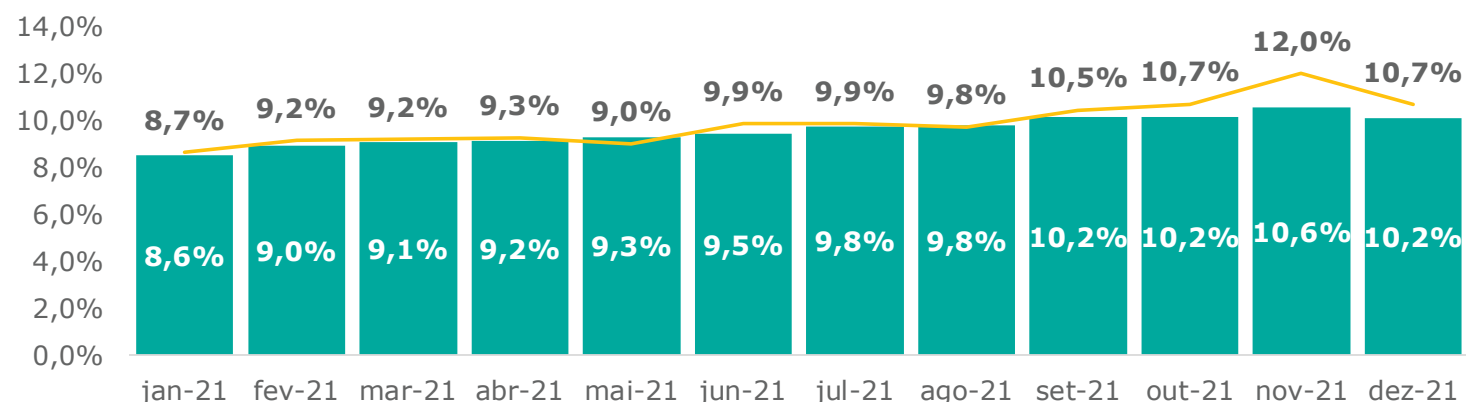
Este montante representa *dividend yield* de 10,2% sobre o PL do fundo ao final de dezembro (R\$ 88,60) ou ainda 10,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 84,01) no último dia útil do mês.

Note que os dividendos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 MESES)



DIVIDEND YIELD



■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

RENTABILIDADE

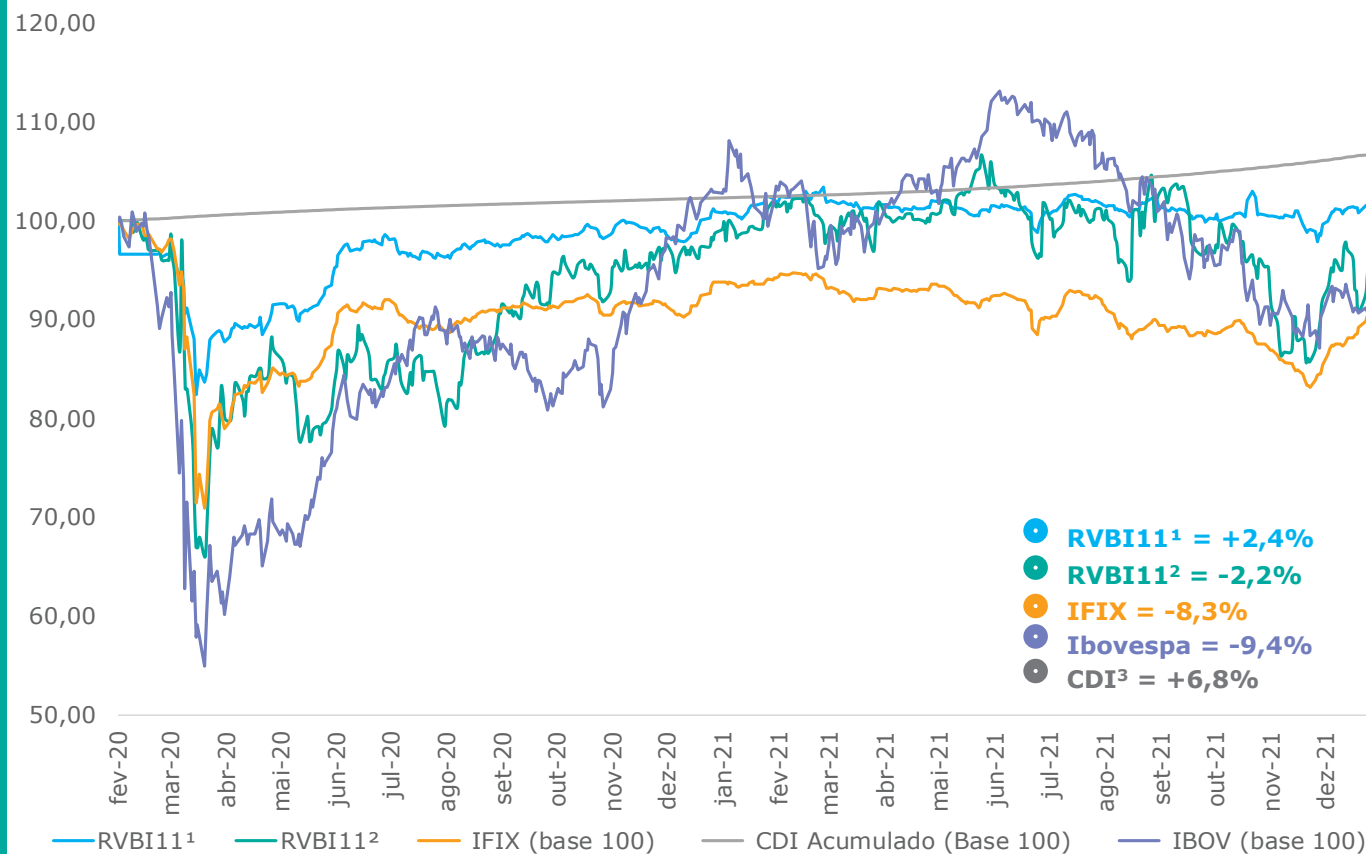


Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +2,4%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -8,3% o que significa geração de aproximadamente 1.070 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de -2,2%, o que equivale a aproximadamente 610 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de dezembro, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 5,2%, com PL/cota em R\$ 88,60 e cotação de R\$ 84,01 (P/PL = 0,95x).

Ressaltamos que o PL do Fundo reflete a marcação a mercado diária das cotas dos FIIs em carteira, CRI, caixa e equivalentes, descontadas as obrigações do VBI REITS como taxas e despesas, também provisionadas em uma base diária. Para maior transparência, o RVBI tem seu PL divulgado diariamente (D-2) em seu [site oficial](#).

PERFORMANCE ACUMULADA



¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos; ²Valor da cota ajustada por rendimento; ³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg.

RENTABILIDADE



	DEZEMBRO/21	2021	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	+8,8%	-2,3%	-2,3%	-8,3%
Patrimônio Líquido ²	+5,4%	+1,6%	+1,6%	+2,4%
Cota ³	+13,3%	-1,0%	-1,0%	-2,2%

¹4 de Fevereiro de 2020;

²Valor da Cota Patrimonial ajustado pelas distribuições acumuladas;

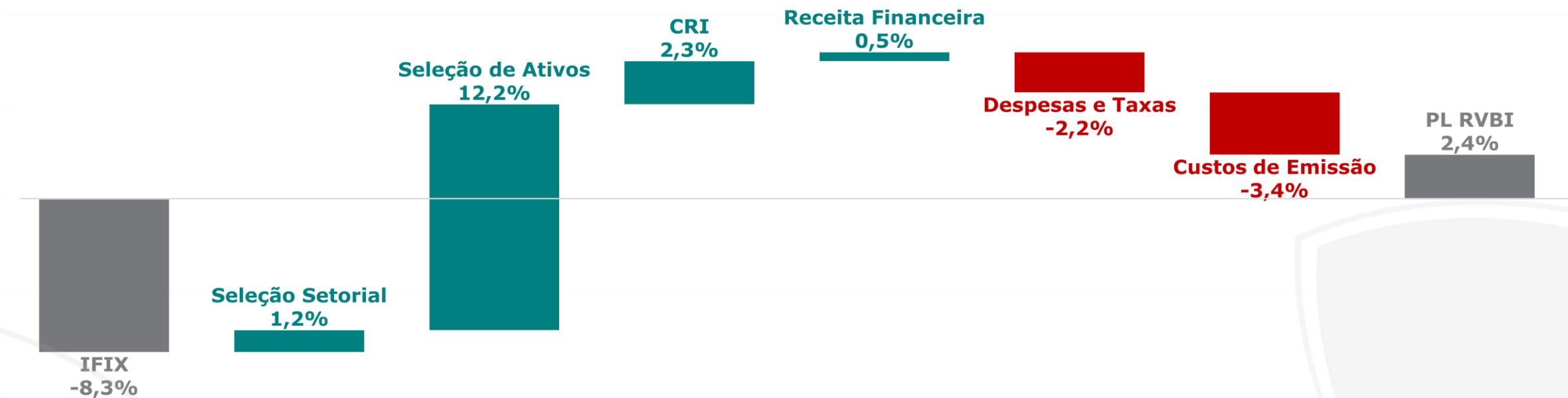
³Valor da Cota de Mercado ajustado pelas distribuições acumuladas.

RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/12/21, o IFIX acumulou queda de -8,3%, enquanto o PL¹ do Fundo recuou de -2,2% - esta diferença de +10,7 p.p. equivale a alpha de 1.070 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.

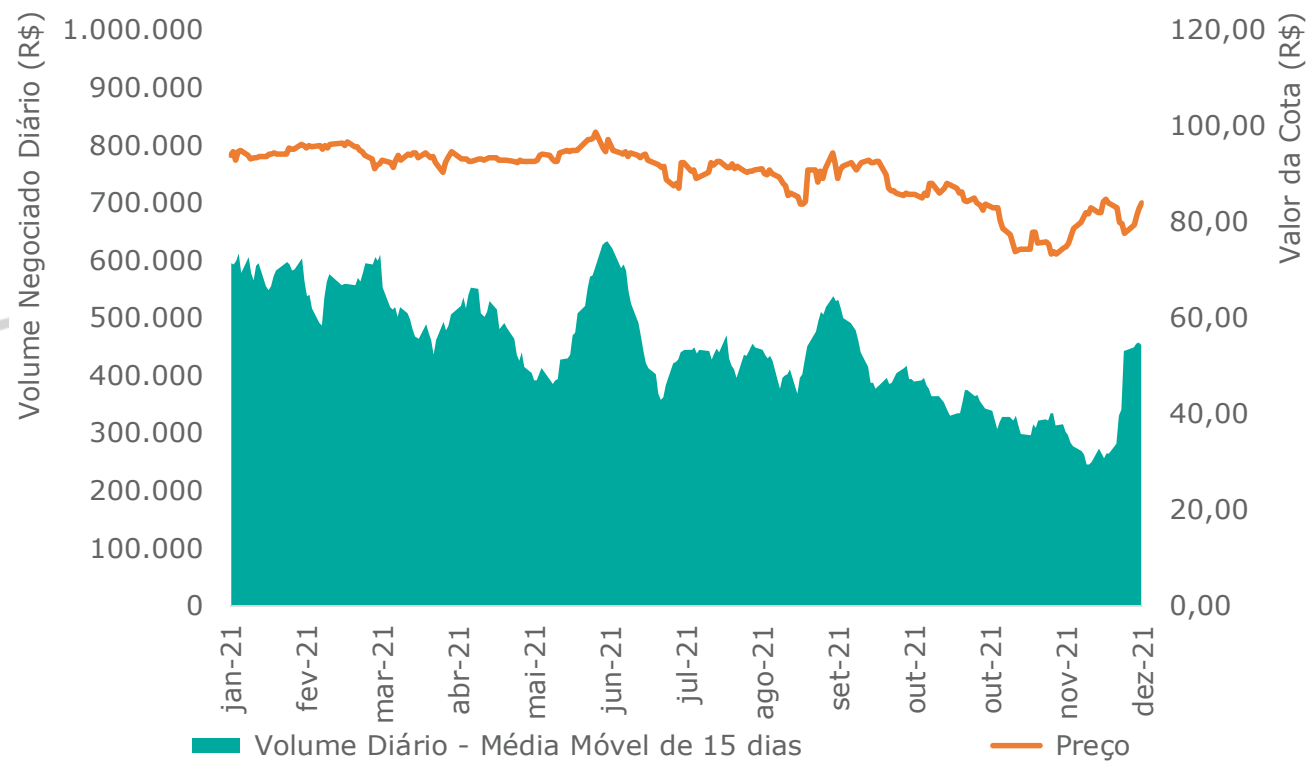


LIQUIDEZ

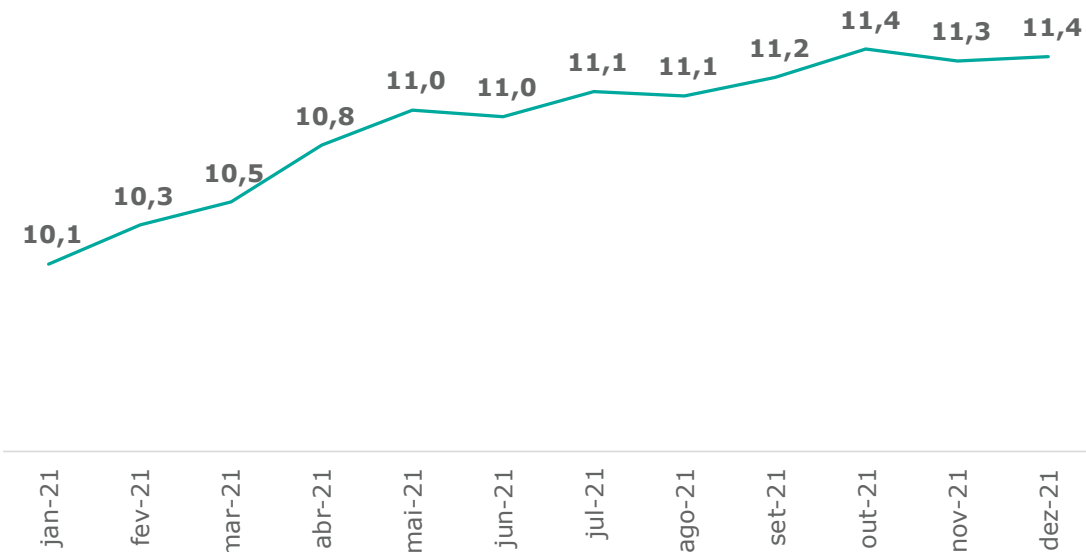


Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,4 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 8,1 milhões, o que representa um giro de 6,7% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 11,4 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS



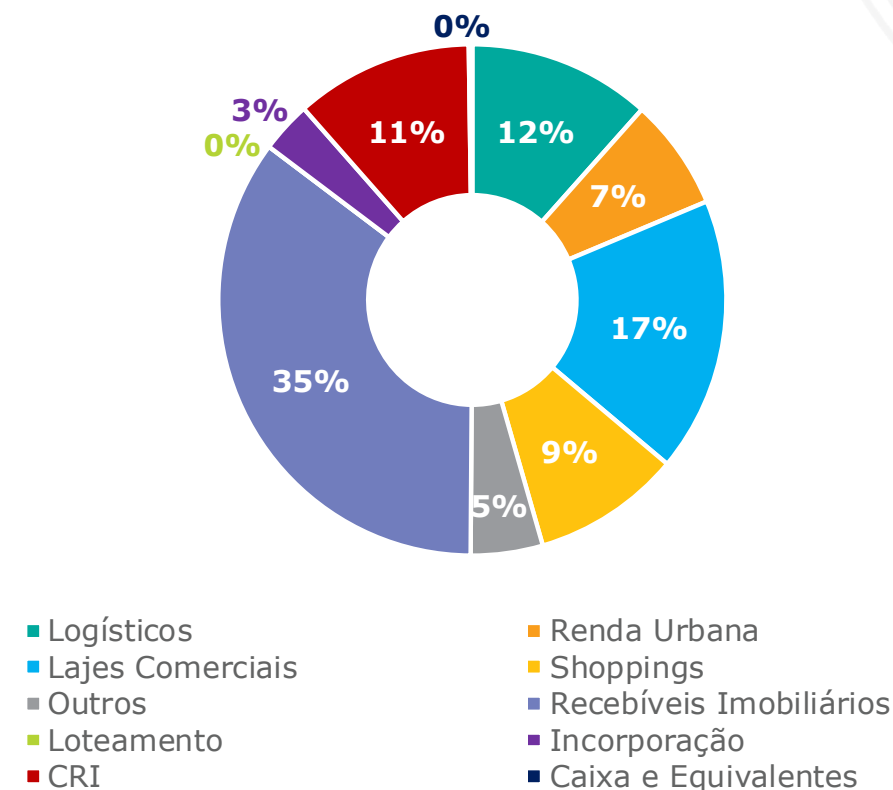
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 98,1% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

FII's Private Placement MCHY11	13,6	11%
FII's Líquidos CVBI11	12,1	10%
FII's Líquidos PVBI11	11,4	9%
FII's Líquidos XPML11	10,1	8%
FII's Líquidos KNIP11	10,1	8%
FII's Líquidos AIEC11	9,7	8%
FII's Private Placement EVBI11	8,9	7%
FII's Private Placement GTLG11	8,0	6%
FII's Líquidos GALG11	6,8	5%
FII's Líquidos BARI11	6,0	5%
FII's Líquidos BBPO11	5,8	5%
CRI CRI Azzure e Jardim	5,0	4%
CRI CRI Tocantins II	4,2	3%
FII's Private Placement LSPA11	4,1	3%
CRI CRI Embraed	3,2	3%
FII's Líquidos KNCR11	2,4	2%
CRI CRI JCA	2,0	2%
FII's Líquidos ABCP11	1,9	2%
FII's Líquidos KNRI11	1,1	1%
FII's Líquidos MCHF11	0,6	0%
FII's Private Placement Renda Preferencial	0,1	0%

EXPOSIÇÃO POR SETOR



CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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

CRI JCA



O CRI JCA é uma operação de securitização de recebíveis de imóveis comerciais localizados na região Sul e Sudeste. O volume de emissão de R\$ 112,5 milhões a CDI + 3,7% a.a. dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 2,0 milhões de cotas subordinadas. Os imóveis estão locados para empresas do Grupo JCA, que é formado por empresas de transporte rodoviário de passageiros, cargas e turismo. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão de contratos de aluguel, alienação fiduciária de 8 garagens da companhia, fundo de reserva e subordinação entre outras garantias. O LTV inicial da operação é de 72%.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Logística	SP, RJ, MG, PR e SC	DI	3,7%	2,0	1,5%

CRI Tocantins II



O CRI Tocantins II é operação com volume de emissão de R\$ 70 milhões a IPCA + 7,5%, dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 11,1 milhões, dos quais aproximadamente R\$6,5 milhões foram vendidos no secundário com ágio. O CRI é uma securitização de 6.712 contratos provenientes da compra de lotes de 6 empreendimentos lançados entre 2009 e 2013, com mais de 95% dos lotes vendidos. Os projetos estão localizados no estado do Tocantins, sendo 4 deles em Porto Nacional (50km de Palmas) e 2 em Gurupi (250km de Palmas). O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão fiduciária de 100% dos recebíveis dos contratos de compra e venda dos lotes, alienação fiduciária das cotas da SPE, fiança e fundo de reserva. Os projetos foram desenvolvidos pela Buriti (Grupo Brasil Terrenos), especializada no desenvolvimento de loteamentos na região Norte e Centro-Oeste do Brasil com mais de 100 mil lotes e 30 empreendimentos entregues.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	TO	IPCA	7,5%	4,2	3,3%

CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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

CRI Embraed



O CRI Embraed é operação com volume de emissão de R\$ 40 milhões a IPCA + 7,0%, dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 6,5 milhões. O CRI Embraed é uma operação de financiamento do estoque de empreendimentos que se encontram em desenvolvimento na cidade de Balneário Camboriú, em Santa Catarina. O CRI tem como garantia cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de imóveis prontos e em construção, alienação fiduciária de imóveis prontos, alienação fiduciária de terrenos, fiança, entre outras garantias.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Residencial	SC	IPCA	7,0%	3,2	2,5%

CRI Azzure e Jardim



O CRI Azzure e Jardim tem um volume de emissão de R\$ 58,2 milhões a IPCA+ 8,75%a.a., dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 5,0 milhões. O CRI Azzure e Jardim é uma securitização de 2.872 contratos provenientes da compra de lotes de 4 empreendimentos lançados entre 2012 e 2014. A maior parte está localizado no estado do Mato Grosso, sendo apenas 1 projeto no Espírito Santo, na cidade de São Mateus. Os projetos foram desenvolvidos pela BrDU Urbanismo, loteadora com mais de 20 anos de atuação e focada na região centro-oeste. Todas as obras estão entregues. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão de recebíveis de 100% dos contratos de compra e venda, alienação fiduciária das cotas da SPE, do imóvel, aval dos sócios e fundo de reserva.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	SP, MT e GO	IPCA	8,75%	5,0	3,9%

RESULTADO



Em dezembro, o Fundo obteve receitas no total de R\$ 0,9 milhão. Em função das suas despesas, que totalizaram R\$ 0,1 milhão, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 0,9 milhão, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 1,1 milhão.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$)

	DEZ-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	863.328	0,60	9.780.668	9.780.668
Receita de ganho de capital	(106.097)	(0,07)	2.231.077	2.231.077
Receita com CRI	171.268	0,12	2.529.079	2.529.079
Receitas - Total	928.499	0,64	14.540.824	14.540.824
Despesas Operacionais	(95.203)	(0,07)	(1.741.096)	(1.741.096)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(95.203)	(0,07)	(1.741.096)	(1.741.096)
Resultado Operacional	833.296	0,58	12.799.729	12.799.729
Resultado Financeiro Líquido	40.564	0,03	226.084	226.084
Lucro Líquido	873.860	0,61	13.025.813	13.025.813
Reserva de Lucro	206.140	0,14	(368.213)	(368.213)
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	12.657.600	12.657.600
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		8,79	8,79



BALANÇO PATRIMONIAL

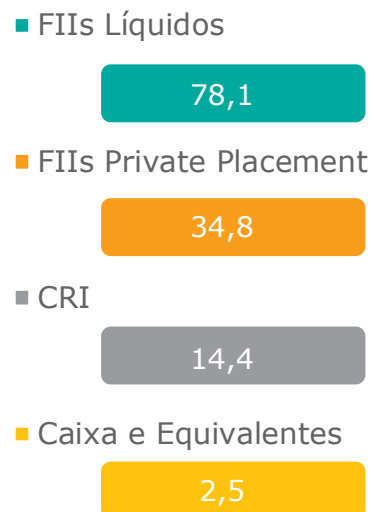
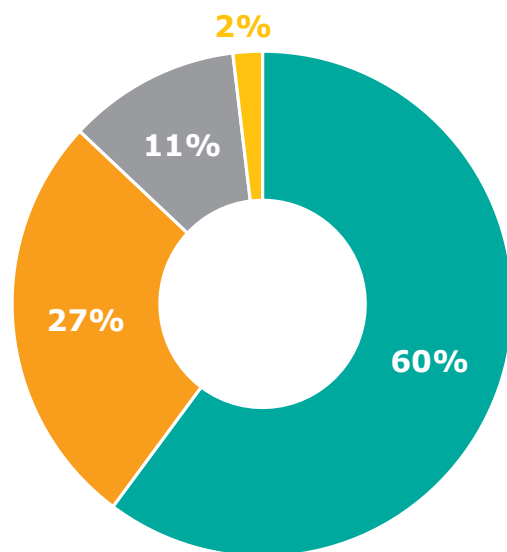


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 88,60

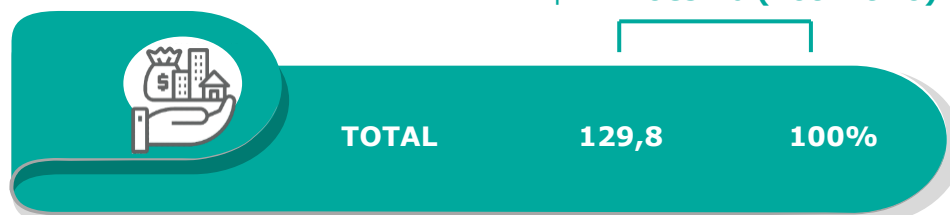


VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 84,01

ATIVO (R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (R\$ milhões)

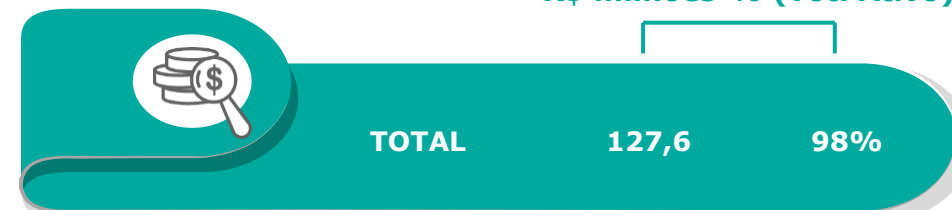
Rendimentos a distribuir	1,4	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,7	1%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



GESTÃO DE PORTFÓLIO

MODELO DE GESTÃO

Time de Gestão



O time de gestão de Fundo é responsável pela análise dos fundos e dos ativos, definição do processo de alocação, relação com gestores de FIIs, monitoramento de risco, modelagem dos investimentos, relação com Investidores, validação de resultados e distribuições.

TIME VBI LOGÍSTICO

Experiência: R\$ 1,5 bilhão investidos em 12 Projetos (556 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 12,2 bilhões comprometido em 34 operações

TIME VBI RESIDENCIAL

Experiência: R\$ 474 milhões comprometido em 23 Projetos (1,3 milhão de m²)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 265 milhões comprometidos em 6 Projetos (27 mil m² de ABL)

TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 1,4 bilhão investidos em 8 Projetos (138 mil m² de ABL)

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 320 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m² de ABL)

TIME VBI VAREJO

Experiência: R\$ 266 milhões investidos em 6 Projetos (27 mil m² de ABL)



GESTÃO DE PORTFÓLIO

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Clique aqui para acessar nossa
Política de Conflito de Interesses

PRÉ-ANÁLISE

- Análise inicial do investimento com o conceito, indicadores e matriz de retorno ajustado ao 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.

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).

AQUISIÇÃO E MONITORAMENTO

- Chegada 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:

Rodrigo Abbud

COO:

Sérgio Magalhães

Head de Crédito Estruturado:

Vitor Martins

Head de Projetos Logísticos:

Alexandre Bolsoni

Head de Varejo:

João Sammarone

**Head de Residenciais e
Student Housing:**

Giuliano Ricci

**Head de Negócios
Internacionais:**

Eoin Slavin

Head de Compliance:

Juliana Yassuda

Head de Fundos de Fundos:

Ricardo Vieira



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 → **2022**
E ATÉ O ANO DE

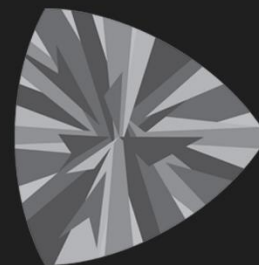


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85 investimentos realizados
em mais de 18 estados





VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbireits.com.br

+55 (11) 2344-2525

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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.