

VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Abril | 2022

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.

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 Valor
de Mercado¹ do Fundo,
sendo 0,80% repassado
ao Gestor.

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos
que superarem a
variação positiva
do IFIX



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o RVBI passou a integrar o IFIX em janeiro/2021.



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

VISÃO ESTRATÉGICA DA VBI PARA O SEGMENTO DE FUNDOS DE FUNDOS

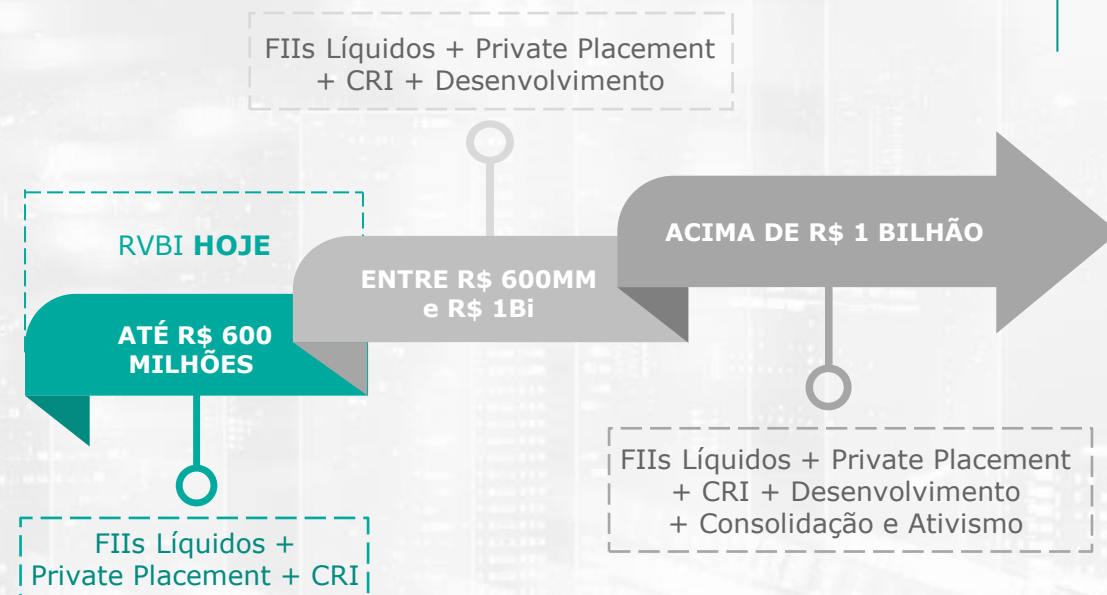
A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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).

¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 12.

Estratégia de acordo com o patrimônio do FOF



RESUMO RVBI11



ABRIL 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 126,0 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 87,50	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 114,3 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 79,36	P/PL 0,91x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,3 milhão
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,75	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 11,3%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 10,3%	% PL ALOCADO EM FII 84,4%	% PL ALOCADO EM CRI 14,2%	NÚMERO DE COTISTAS 11.516

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/04.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Após um primeiro trimestre de leve queda para os FIIs, com aprofundamento de um cenário macroeconômico que combina pressão inflacionária com elevação das taxas de juros no Brasil e no mundo, turbinado pelo conflito militar na Ucrânia, os FIIs tiveram leve recuperação em abril, com alta de +1,2% do IFIX em relação a março. Em linhas gerais, interpretamos o movimento de abril como flutuação natural de um movimento lateral que esperamos para os fundos imobiliários em 2022.

Nossa crença de um movimento lateral (porém volátil) do IFIX ao longo 2022 vem se confirmando até o momento. Nossa perspectiva tem como base a seguinte visão de mercado: a alta da Selic, que já havia sido iniciada no segundo semestre de 2021 e a persistência da inflação afeta de forma mais severa os FIIs de Tijolo, que respondem por cerca de metade do IFIX, uma vez que coloca no cardápio dos investidores alternativas mais rentáveis na renda fixa no curto prazo, dado que os aluguéis costumam ter um *delay* para o repasse de inflação - além da incerteza quanto à capacidade de fazê-lo integralmente. Já a outra metade do IFIX, os FIIs de papel, indexados à inflação e ao CDI, com senioridade no recebimento do fluxo junto aos seus credores e transmissão quase que imediata da inflação e do CDI aos dividendos, tornam-se atrativos para os investidores em momentos como o atual. Assim, se observarmos o Teva Index Tijolo, o mesmo recuou -5,3% nos últimos 12 meses, enquanto o Teva Index Papel, avançou +5,9% no mesmo período. Já em 2022, os índices apresentam queda de -3,3% e alta de +1,4%, respectivamente, corroborando nossa leitura de mercado. Desta forma, como já explicado nos últimos relatórios, posicionamos nosso portfólio com predominância de FIIs de CRI, CRI e Fundos *Private Placement* (aproximadamente 60% do PL) que possuem rendimentos elevados no curto prazo e valor de mercado resiliente. Estes rendimentos mais elevados no curto prazo nos permitem alocar com tranquilidade os 40% restantes da carteira em FIIs líquidos e fundos de tijolo que se tornam excessivamente descontados em momentos como o atual e serão os indutores de ganho de capital do fundo no futuro, nos permitindo comprar ótimos ativos sob o ponto de vista imobiliário a preços muito atrativos e que fatalmente serão corrigidos após a fase mais aguda da alta dos juros e o arrefecimento da inflação.

Portanto, com movimentos pontuais na carteira (página 6), temos conseguido superar sensivelmente o IFIX, com nosso patrimônio líquido acumulando retorno¹ de +2,1% em 2022 vs. apenas +0,3% do IFIX. Já nos últimos 12 meses, a diferença é ainda maior, com +2,3% vs. -1,3% do índice (página 10). A performance positiva da carteira tem nos permitido manter com tranquilidade o rendimento de R\$ 0,75/cota desde julho de 2021 com perspectiva de estabilidade³, uma vez que hoje apenas cerca de R\$ 0,06/cota são provenientes de ganho de capital realizado e o restante de rendimentos recorrentes da carteira - tendo o fundo ainda em estoque cerca de R\$ 0,88/cota de ganho de capital não-realizado (página 7). O rendimento atual significa *dividend yield* de 10,3% sobre o patrimônio do fundo e 11,3% sobre o valor de mercado.

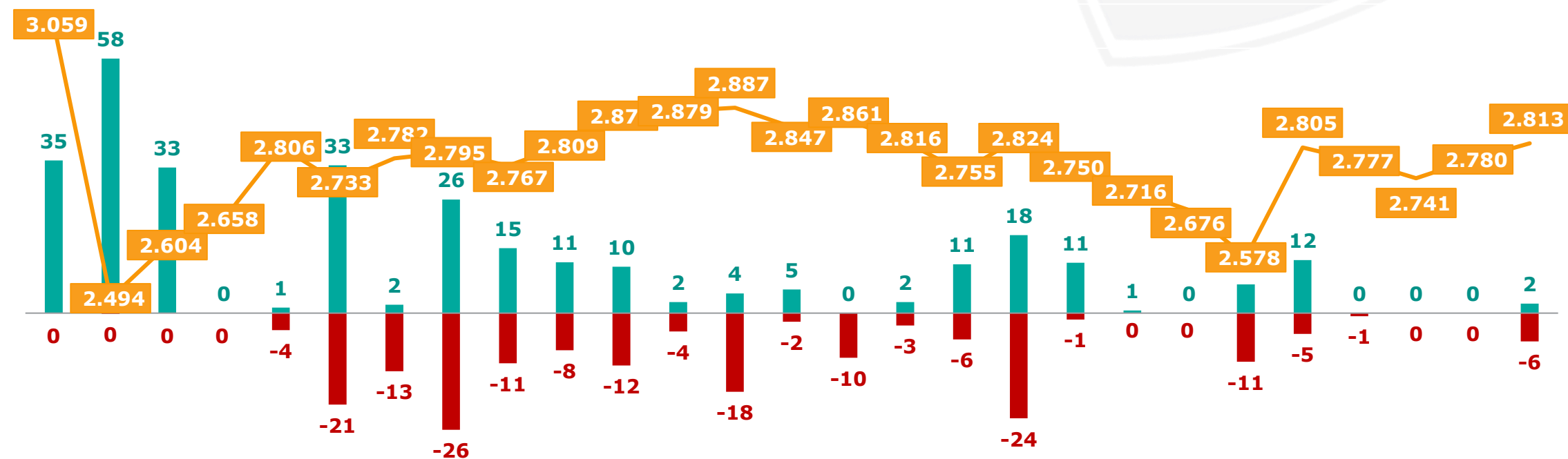
¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos;

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



Compras (R\$ mn) Vendas (R\$ mn) IFIX

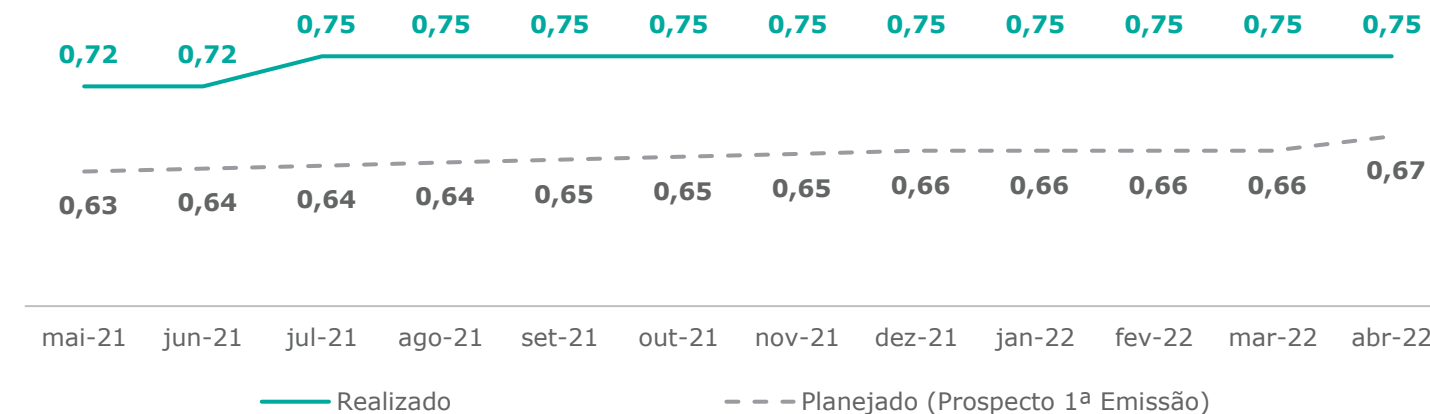
R\$ 301 mm
(209% de giro sobre do PL Inicial)

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de abril, foram distribuídos R\$ 0,75/cota 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\$ 0,88/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.

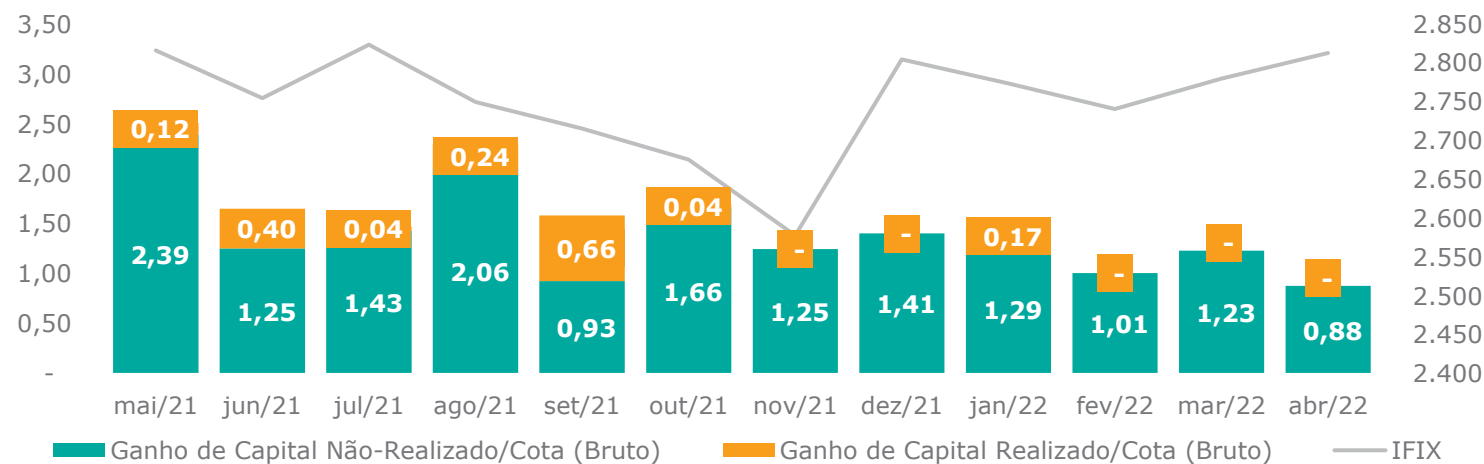
Cabe retomar ainda que o recolhimento de imposto de renda sobre ganho de capital realizado está sendo questionado pelo Fundo em processo judicial desde o mês de novembro de 2020 ([clique aqui](#)) e, em caso de sucesso poderá haver o ressarcimento do IR recolhido até o momento, o qual será revertido para o investidor. Até abril de 2022, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,0 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.

RENDIMENTOS

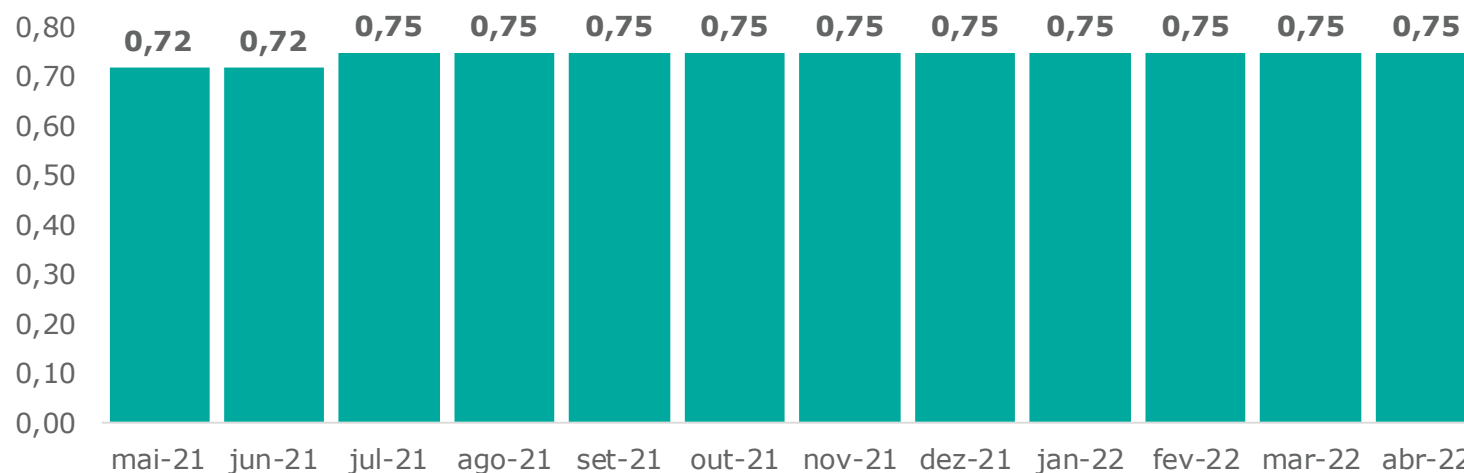


Com base no resultado de abril, foi anunciado em 09/05, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 16/05.

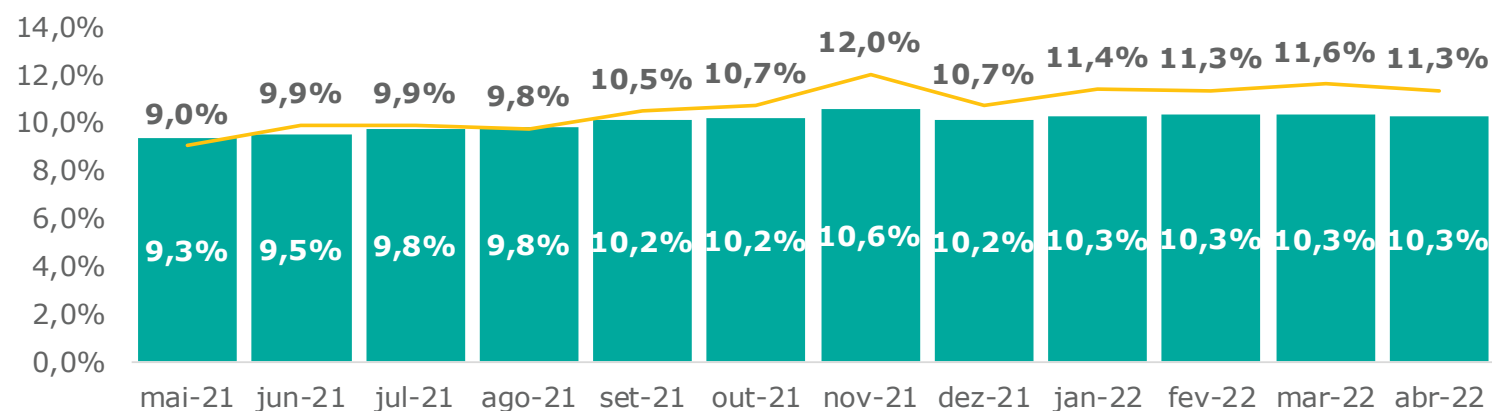
Este montante representa *dividend yield* de 10,3% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 87,50) ou ainda 11,3% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 79,36) no último dia útil do mês.

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



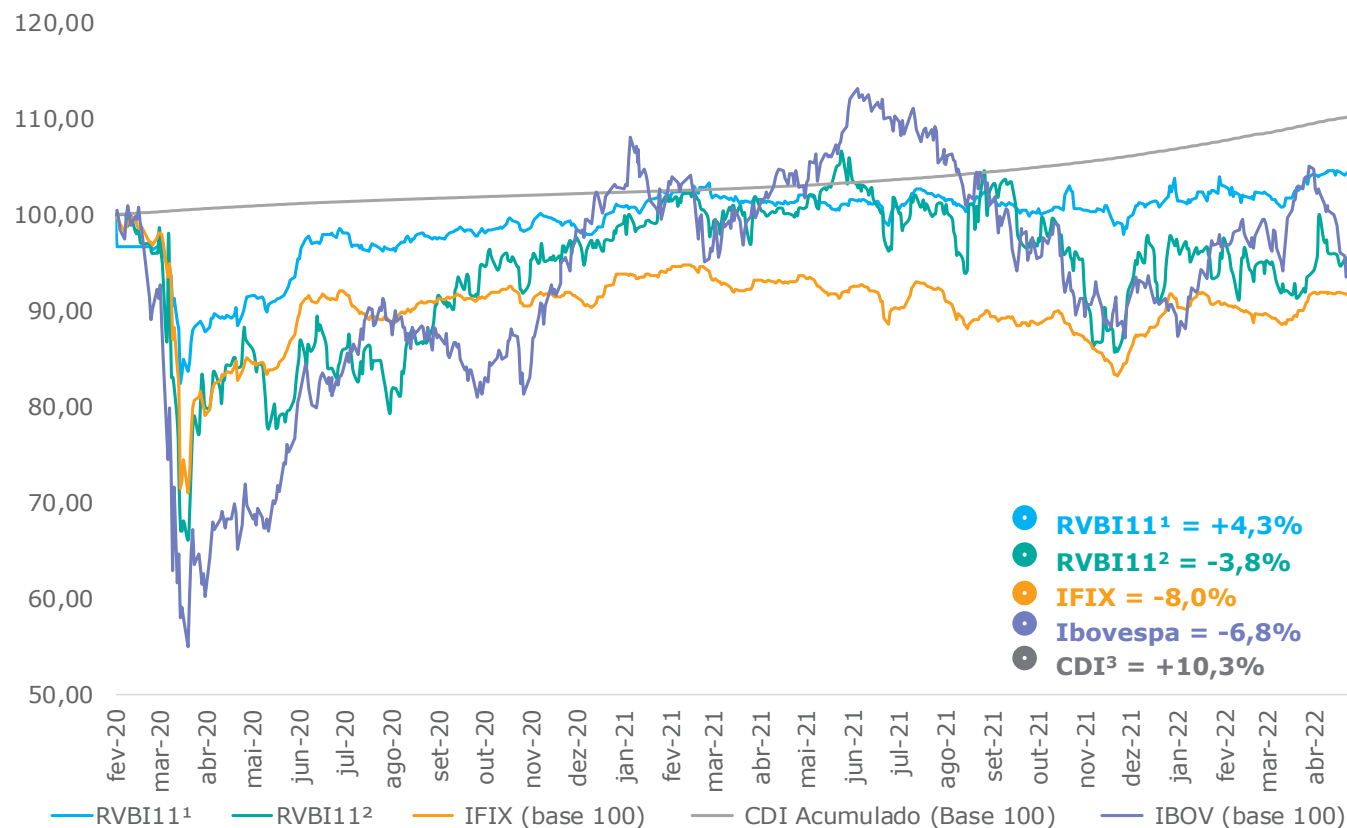
Para maior transparência, o **RVBI divulga o PL diariamente** (D-2) em **nosso site**. Para mais informações, [clique aqui](#).

Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +4,3%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -8,0% o que significa geração de aproximadamente 1.230 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de -3,8%, o que equivale a aproximadamente 420 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de abril, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 9,3%, com PL/cota em R\$ 87,50 e cotação de R\$ 79,36 (P/PL = 0,91).

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.

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



	ABRIL/22	2022	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	+1,2%	+0,3%	-1,3%	-8,0%
Patrimônio Líquido ²	+1,2%	+2,1%	+2,3%	+4,3%
Cota ³	+3,5%	-2,0%	-4,8%	-3,8%

¹4 de Fevereiro de 2020;

²Valor da Cota Patrimonial ajustado pelas distribuições acumuladas;

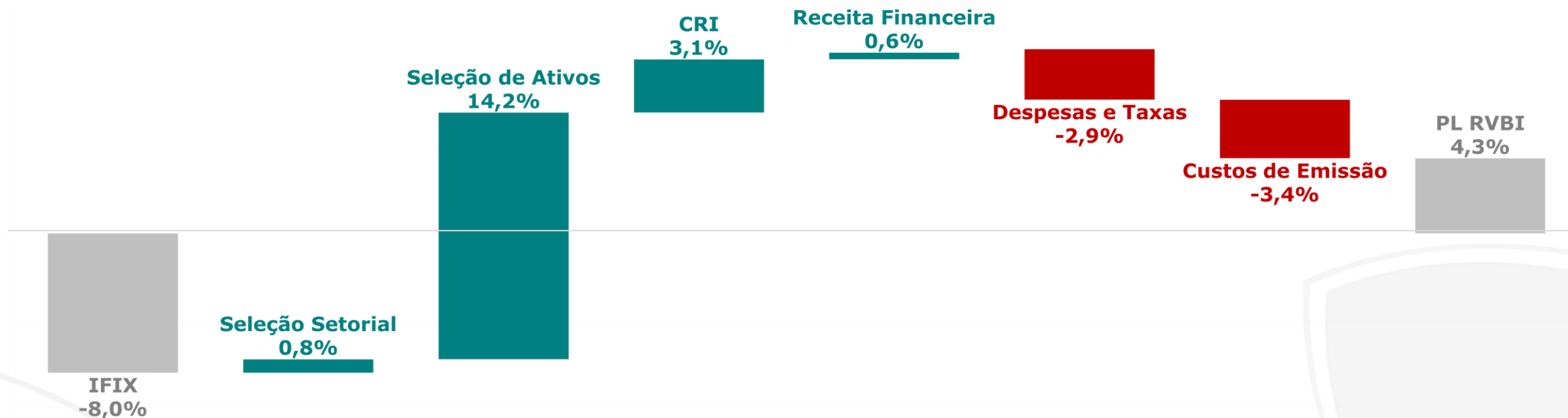
³Valor da Cota de Mercado ajustado pelas distribuições acumuladas.

RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/04/22, o IFIX acumulou queda de -8,0%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +4,3% - esta diferença de +12,3 p.p. equivale a alpha de 1.230 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.

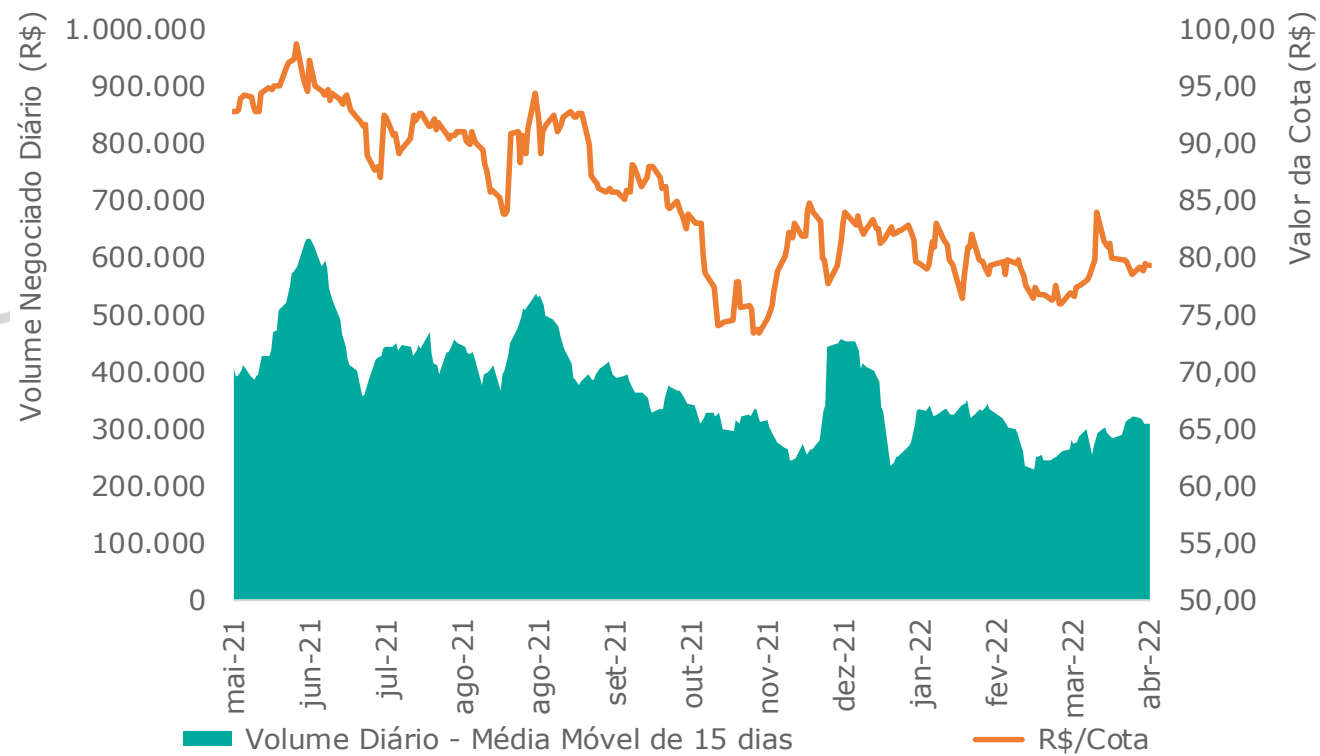


LIQUIDEZ



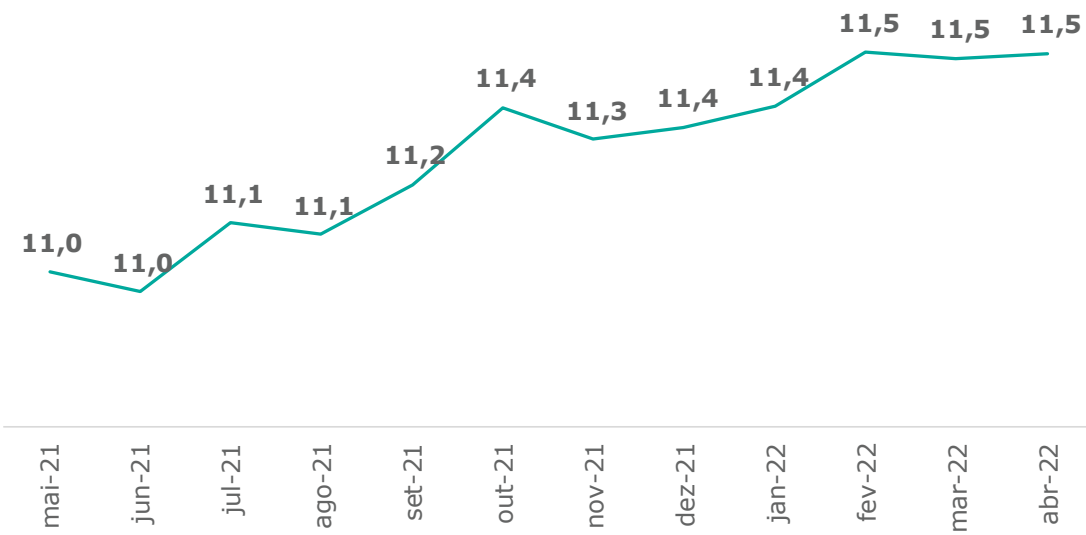
Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 5,6 milhões, o que representa um giro de 4,9% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 11,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



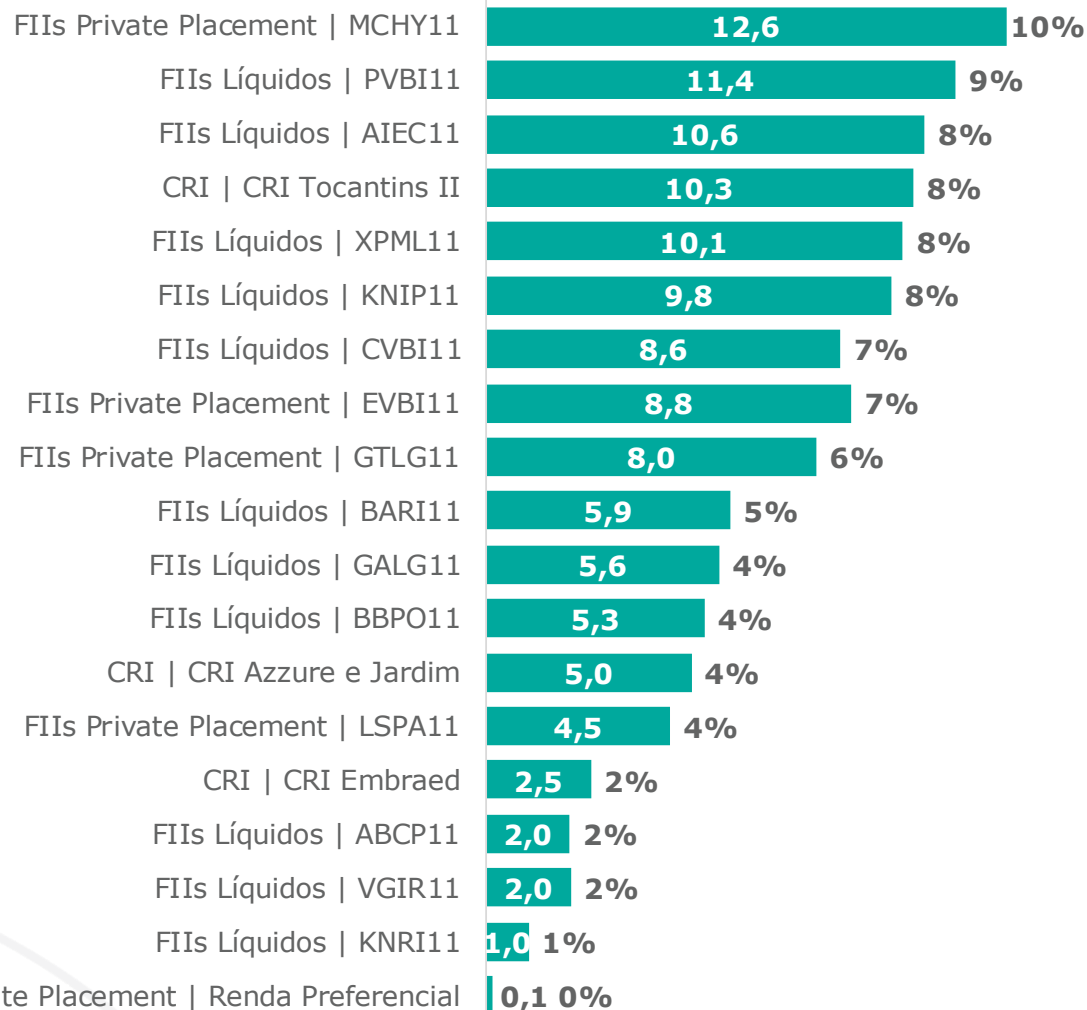
CARTEIRA DE ATIVOS



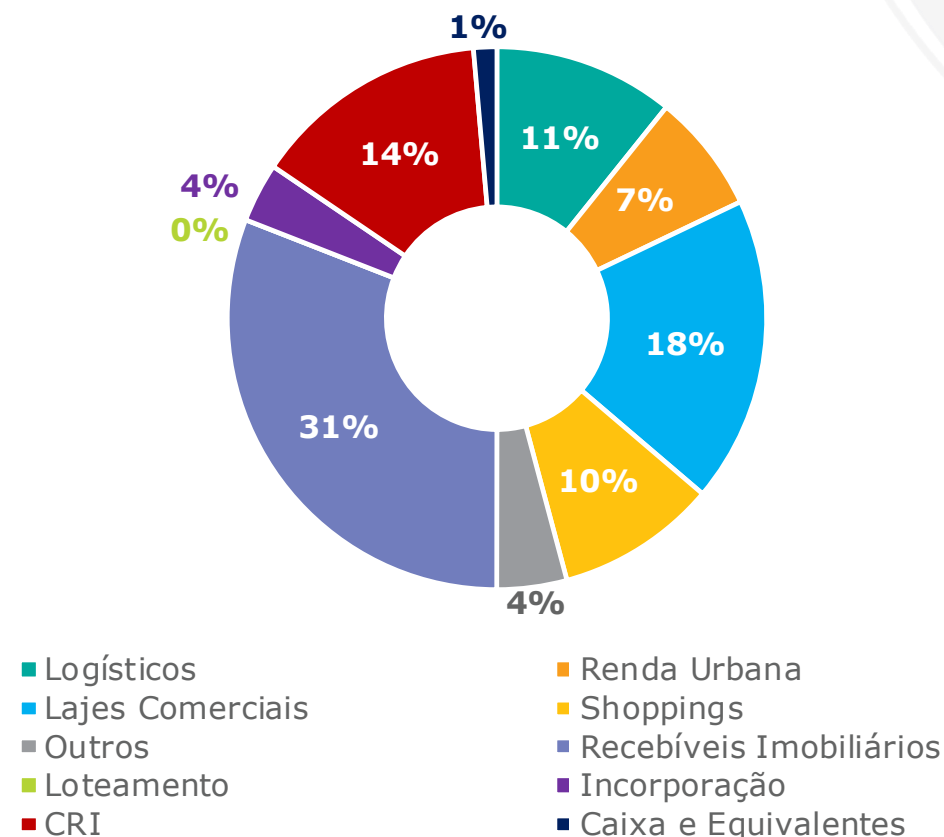
Clique aqui para acessar nossas
[Planilhas de Fundamentos](#)

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 98,6% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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

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%	10,3	8,2%

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%	2,5	2,0%

CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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

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 abril, o Fundo obteve receitas no total de R\$ 1,4 milhão. Em função das suas despesas, que totalizaram R\$ 0,2 milhão, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 1,2 milhão, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 1,1 milhão.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$)

	ABR-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	1.081.889	0,75	4.118.369	10.830.076
Receita de ganho de capital	(21.162)	(0,01)	(33.576)	912.131
Receita com CRI	317.092	0,22	895.450	2.807.317
Receitas - Total	1.377.819	0,96	4.980.243	14.549.524
Despesas Operacionais	(204.925)	(0,14)	(855.941)	(1.904.470)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(204.925)	(0,14)	(855.941)	(1.904.470)
Resultado Operacional	1.172.894	0,81	4.124.302	12.645.054
Resultado Financeiro Líquido	35.834	0,02	122.376	307.082
Lucro Líquido	1.208.728	0,84	4.246.678	12.952.136
Reserva de Lucro	(128.728)	(0,09)	73.322	(78.536)
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	4.320.000	12.873.600
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		3,00	8,94



BALANÇO PATRIMONIAL

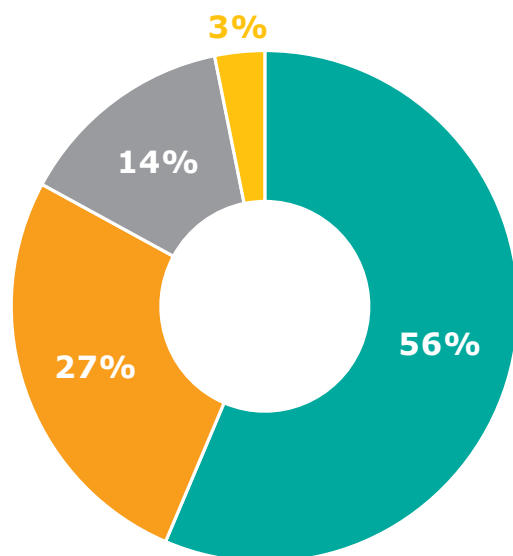


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 87,50



VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 79,36

ATIVO (R\$ milhões)



■ FIIs Líquidos

72,4

■ FIIs Private Placement

34,0

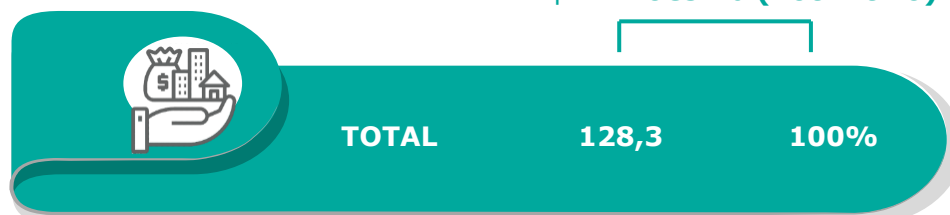
■ CRI

17,8

■ Caixa e Equivalentes

4,1

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (R\$ milhões)

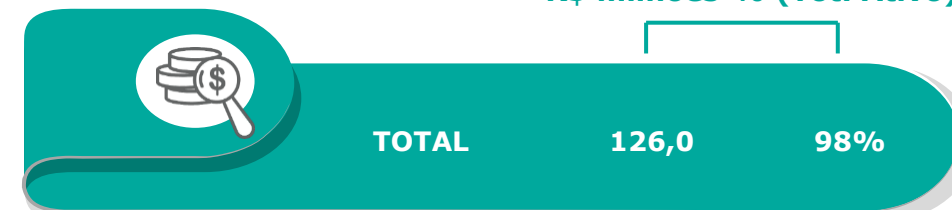
Rendimentos a distribuir	1,4	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,9	1%

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)

Suporte
especializado
na análise
fundamentalista

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)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 265 milhões comprometidos 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

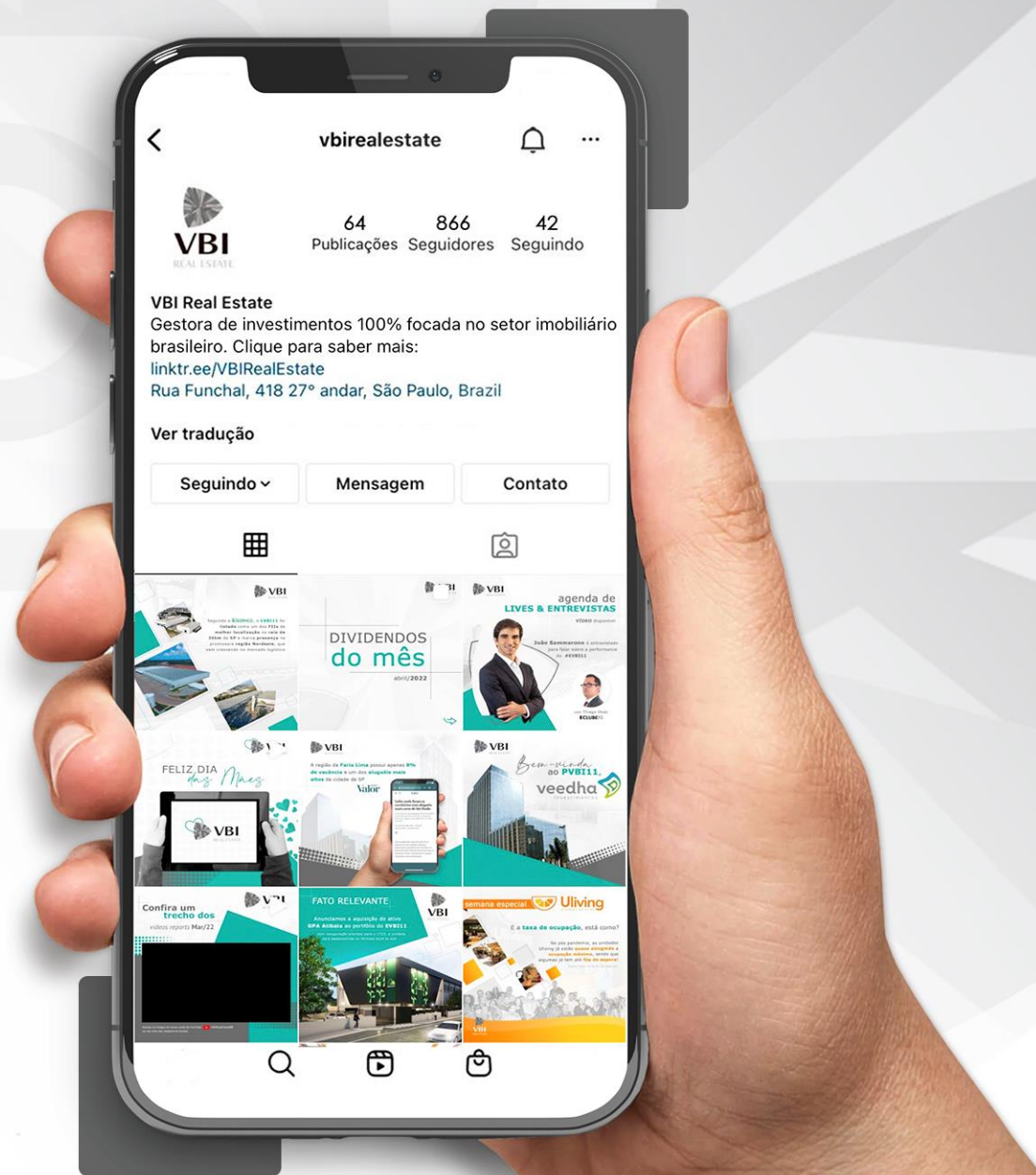




também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



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

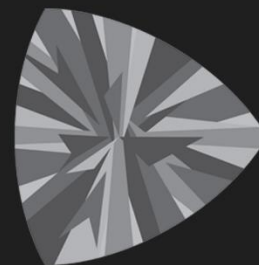


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



92 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.