



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

JULHO 2022

INFORMAÇÕES GERAIS

FII 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.

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

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 Valor
de Mercado¹ 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

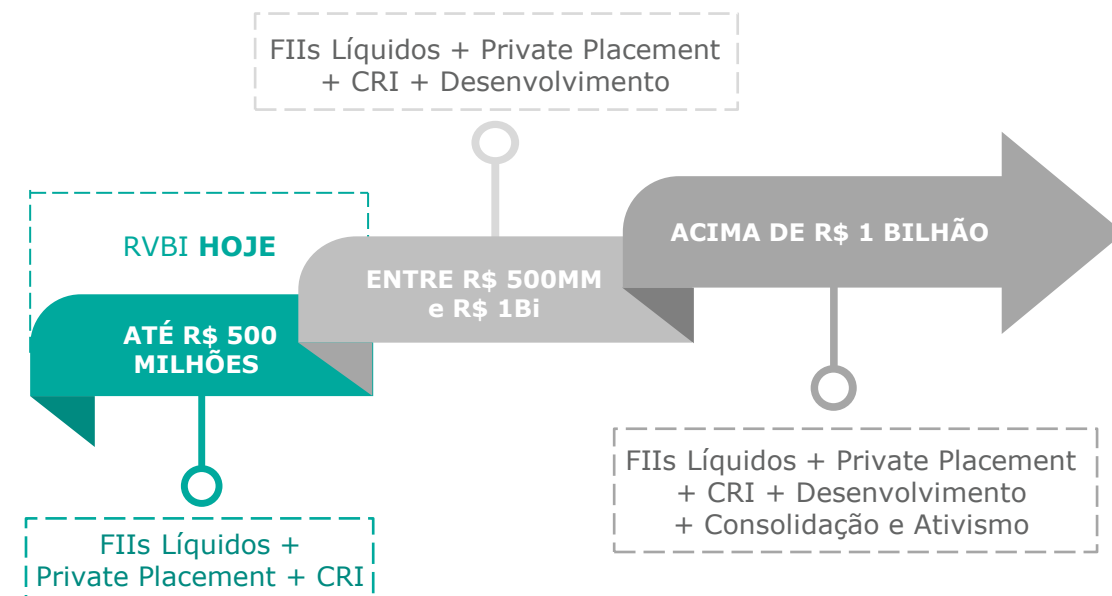


A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

Estratégia de acordo com o patrimônio do 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).



RESUMO RVBI11

JULHO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 123,8 milhões	R\$ 85,95	R\$ 109,4 milhões	R\$ 75,95	0,88x	R\$ 0,3 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	11,8%	10,5%	86,7%	13,9%	11.733

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/07;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/07.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/2)



No mês de julho o portfólio¹ do VBI REITS FOF apresentou alta de +0,6%, ligeiramente abaixo dos +0,7% do IFIX, porém, no acumulado de 2022 o PL do fundo segue superando sensivelmente o índice com +2,9% vs. +0,3%. No tocante aos rendimentos, mantivemos o montante de R\$ 0,75/cota – valor sem oscilação desde julho de 2021. Este rendimento representa hoje 10,5% de *dividend yield* sobre a cota patrimonial e 11,8% sobre o valor de mercado do RVBI. A geração de *alpha* do fundo desde seu início em fevereiro de 2020 é de 13,0 p.p., uma vez que nosso portfólio acumula retorno de +5,0% vs. -8,0% do IFIX desde então.

A alta dos FIIs foi puxada especialmente pelos fundos de tijolo² que avançaram +1,4% vs. -0,3% dos fundos de papel². Julho foi o primeiro mês no qual os FIIs de tijolo obtiveram melhor performance do que os de papel em 2022. Em nossa leitura, há diversos sinais de que podemos estar diante do início de um movimento de inversão do padrão que vem sendo observado desde o primeiro trimestre de 2021, quando os FIIs de CRI começaram a sobre performar sensivelmente os de tijolo em função da alta da inflação e, posteriormente, da elevação do CDI.

E por que isso está acontecendo agora? Em resumo, tudo mais constante, estamos próximos ao fim do ciclo de alta da Taxa Selic, que saltou de 2% a.a. para os 13,75% atuais nos últimos 15 meses. O Banco Central brasileiro foi a primeira autoridade monetária internacional a iniciar a alta dos juros e, portanto, é como se o Brasil estivesse à frente de outros países neste ciclo, uma vez que os efeitos do aperto monetário sobre a inflação já começaram a ser sentidos, o que retira a pressão para manutenção do movimento de elevação das taxas de juros. Complementarmente, houve em julho um evento extraordinário de curto prazo com a redução abrupta dos preços de combustíveis através da redução de impostos, que no consolidado do IPCA já provocou deflação no último mês (-0,68%) e que pode se estender para nova deflação em agosto.

Embora tenha sido um evento pontual de redução artificial de preços, a queda no preço dos combustíveis somada aos efeitos da política monetária adotada, ao que tudo indica, deverá estabilizar a inflação nos últimos meses de 2022 em um patamar muito mais saudável próximo a 0,5% ou 0,4% a.m., conforme preveem economistas. Assim, uma vez estabilizada a inflação em um patamar mais saudável, tudo mais constante, não deverá haver novos aumentos na taxa básica de juros, surgindo então espaço para que o mercado possa vislumbrar uma gradual redução das taxas no futuro.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (2/2)

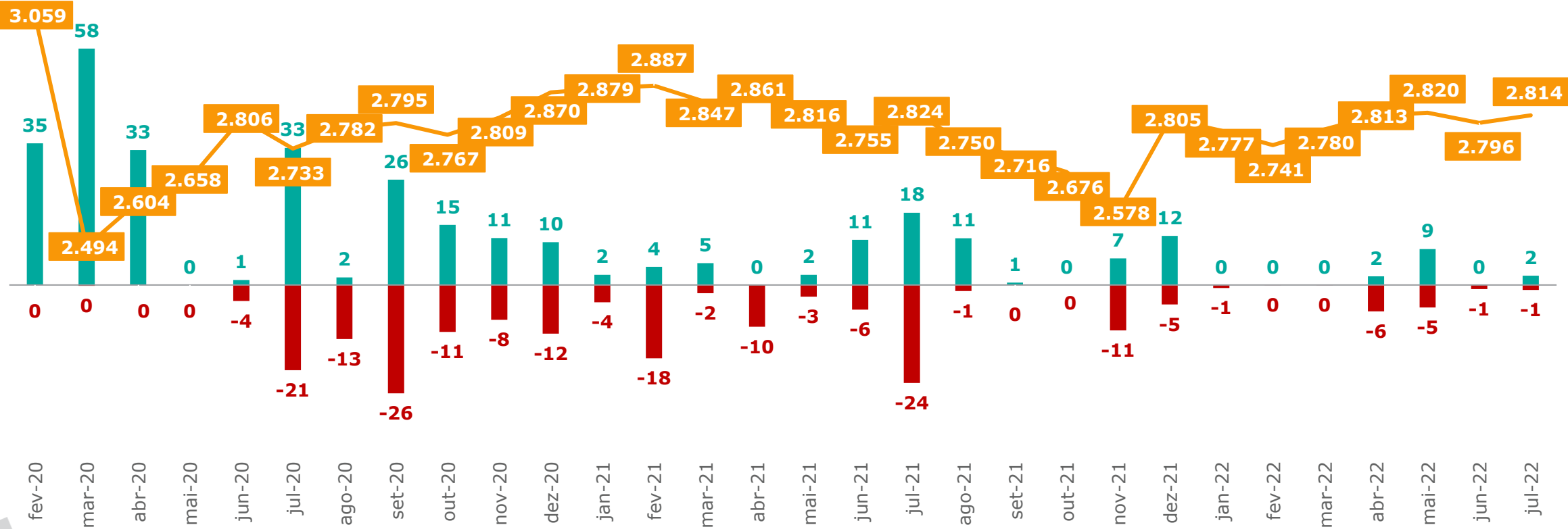


Mas quais os reflexos na prática sobre os FIIs? Sob o ponto de vista de médio e longo prazo, significa que há espaço para a valorização e o ganho de capital especialmente nos FIIs de tijolo. Na medida em que a curva longa de juros reflita a perspectiva de redução da Taxa Selic, os papéis de renda fixa passam a ser negociados com taxas mais baixas e, em contrapartida, tornam mais atrativos os investimentos em renda variável, levando à valorização dos fundos imobiliários, especialmente os de tijolo. Além disso, há ainda um fator de curto prazo pontual que merece a devida atenção no caso dos FIIs de papel. Isso porque a deflação abrupta que tivemos em julho e que pode se repetir em agosto poderá afetar significativamente o resultado e a distribuição de rendimentos de alguns FIIs de CRI e de forma muito distinta cada um deles em função de: i) se o fundo distribui rendimentos com base no resultado gerado (juros + correção monetária) no mês ou no caixa recebido de fato (apenas juros) e ii) quantos % da carteira indexada à inflação são corrigidos apenas pela a variação positiva do IPCA ou se há CRI que são corrigidos pelo valor absoluto do IPCA, capturando também deflação. Assim, os fundos mais afetados tendem a ser aqueles que tem o maior percentual de sua carteira indexada à inflação, com uma grande exposição de CRI que são corrigidos não apenas pela variação positiva do IPCA mas que também podem ser corrigidos para baixo no caso de deflação e que distribuam rendimentos com base em resultado (juros + correção monetária) e não apenas em caixa (apenas juros). Complementarmente, como FIIs fazem gestão de resultado e rendimento com efeito caixa e competência ao longo de todo o semestre e muitos deles tem resultado acumulado não-distribuído, acreditamos que o cenário mais provável é de uma redução sutil nos dividendos alongada durante todo o segundo semestre nos fundos de CRI, alguns em maior e outros em menor magnitude – com exceção daqueles com maior exposição ao CDI.

No caso do RVBI, nossa carteira de CRI que representa 14% do PL atualmente, tendo apenas 2 dos 5 papéis indexados ao IPCA, CRI Tocantins e CRI Embraed, que juntos somam 6% do patrimônio do fundo. Destes dois papéis, apenas o CRI Tocantins (4,1% do PL) absorve deflação em sua remuneração. Ou seja, o impacto potencial do cenário de curto prazo é limitado. Além disso, temos 31% de nossa carteira em 6 FIIs de CRI, dos quais apenas 2 (KNIP e CVBI), ou 14% do PL, distribuem rendimentos com base no resultado (juros + correção monetária). Contudo, apesar de estarem um pouco mais vulneráveis à deflação no curto prazo, estes fundos tem resultado acumulado não-distribuído e, portanto, o impacto no rendimento tende a ser reduzido. Por esse motivo, mantemos nossa perspectiva de estabilidade para os rendimentos do RVBI em R\$ 0,75/cota, uma vez que temos atualmente R\$ 0,62/cota de lucro não-realizado (Pág. 8) para ser utilizado caso seja necessário até que haja a estabilização dos rendimentos dos FIIs de CRI ao passo que, ao mesmo tempo, seguimos buscando ampliar nossa exposição à fundos de tijolo que possuam bom *upside* de ganho de capital, uma vez que estes ainda estão descontados e tendem a ter melhor performance nos próximos meses pelos motivos acima expostos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS



Compras (R\$ mn)

Vendas (R\$ mn)

IFIX

R\$ 310 mm

(215% de giro sobre o patrimônio inicial)

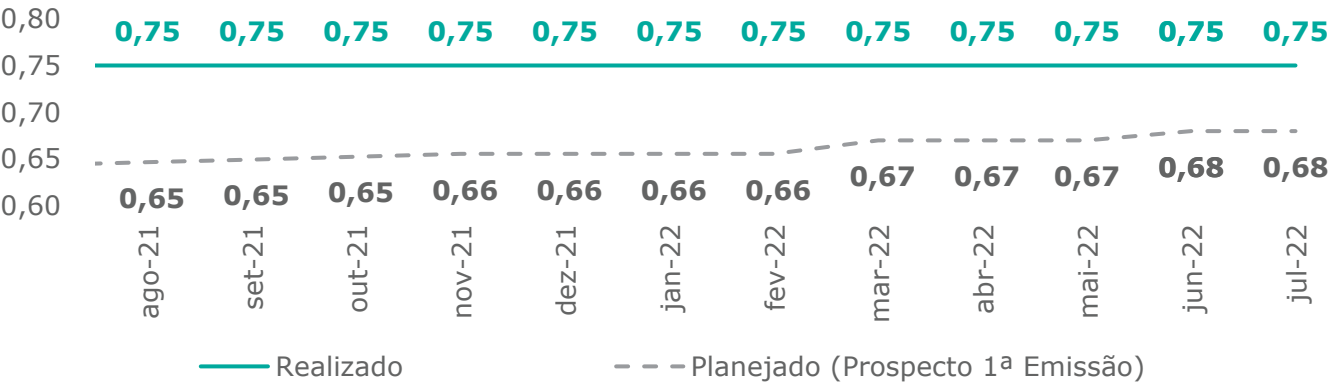
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Com base no resultado de julho, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses um montante igual ou superior a este valor, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,62/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 julho de 2022, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,0 milhão de IR sobre ganho de capital realizado, equivalente a R\$ 0,69/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.

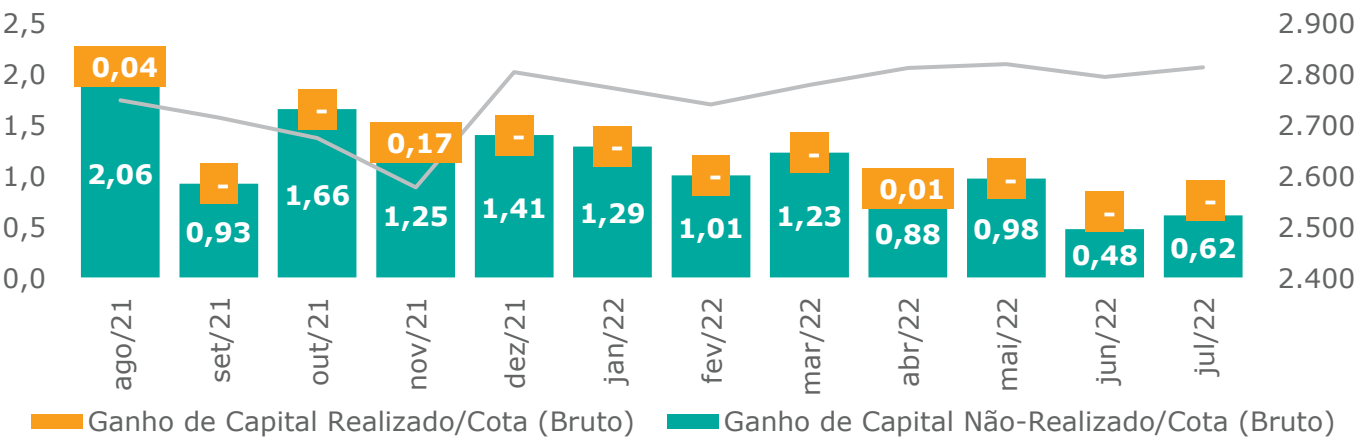
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



¹Gráfico dos últimos 12 meses

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

EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹



¹Gráfico dos últimos 12 meses



VBI
REAL ESTATE

&

PÁTRIA

No dia 01 de julho, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 09 de junho de 2022, a **VBI Real Estate** e o **Pátria Investimentos** concluíram a operação de associação entre as partes.

Seguimos com a nossa gestão de **transparência**, **compromisso** com **nossos clientes** e busca por **investimentos de excelência**, porém **mais fortes**, **complementares** e com uma **meta: crescer a cada dia** na indústria de fundos imobiliários.

Reforçamos que essa transação **não implicará** em qualquer alteração no **#TIMEdeGESTÃO** da **VBI** em nenhum dos nossos fundos, dessa forma, **toda a visão estratégica continuará sendo guiada por nossos fundamentos e expertises**, adquiridos ao longo dos mais de **15 anos de atuação** no mercado imobiliário.

[Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra

Quem é o **Pátria Investimentos**?

- Um dos **líderes** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **30 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Principais **segmentos de atuação**: **private equity**, **infraestrutura** e **crédito**;
- Soma **US\$27,6 bilhões** de **ativos sob gestão**.

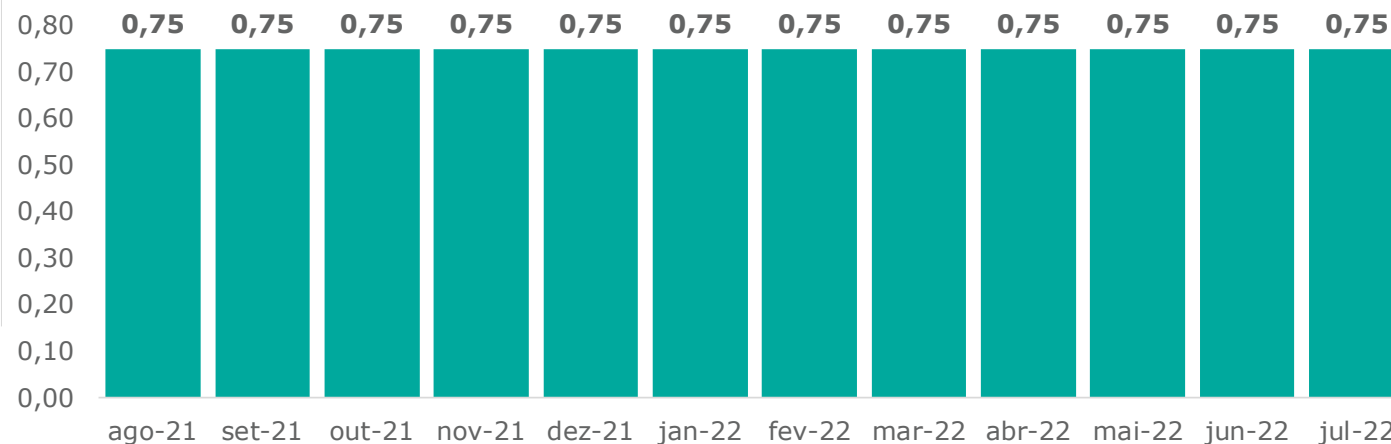
RENDIMENTOS

Com base no resultado de julho, foi anunciado em 08/08, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 15/08.

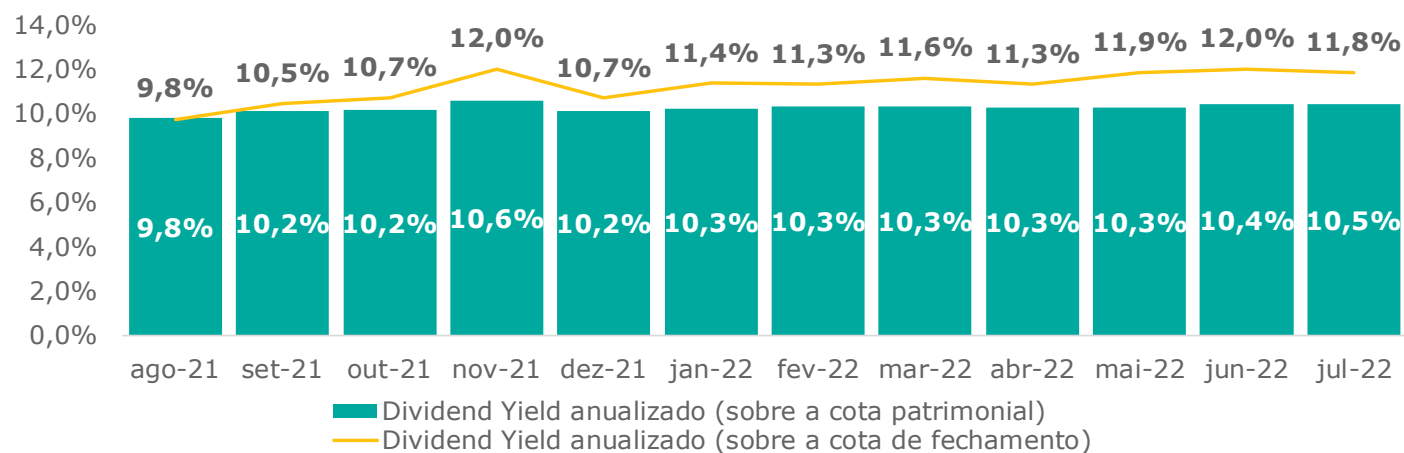
Este montante representa *dividend yield* de 10,5% sobre o PL do fundo ao final de julho (R\$ 85,95) ou ainda 11,8% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 75,95) no último dia útil do mês.

Note que os rendimentos 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)



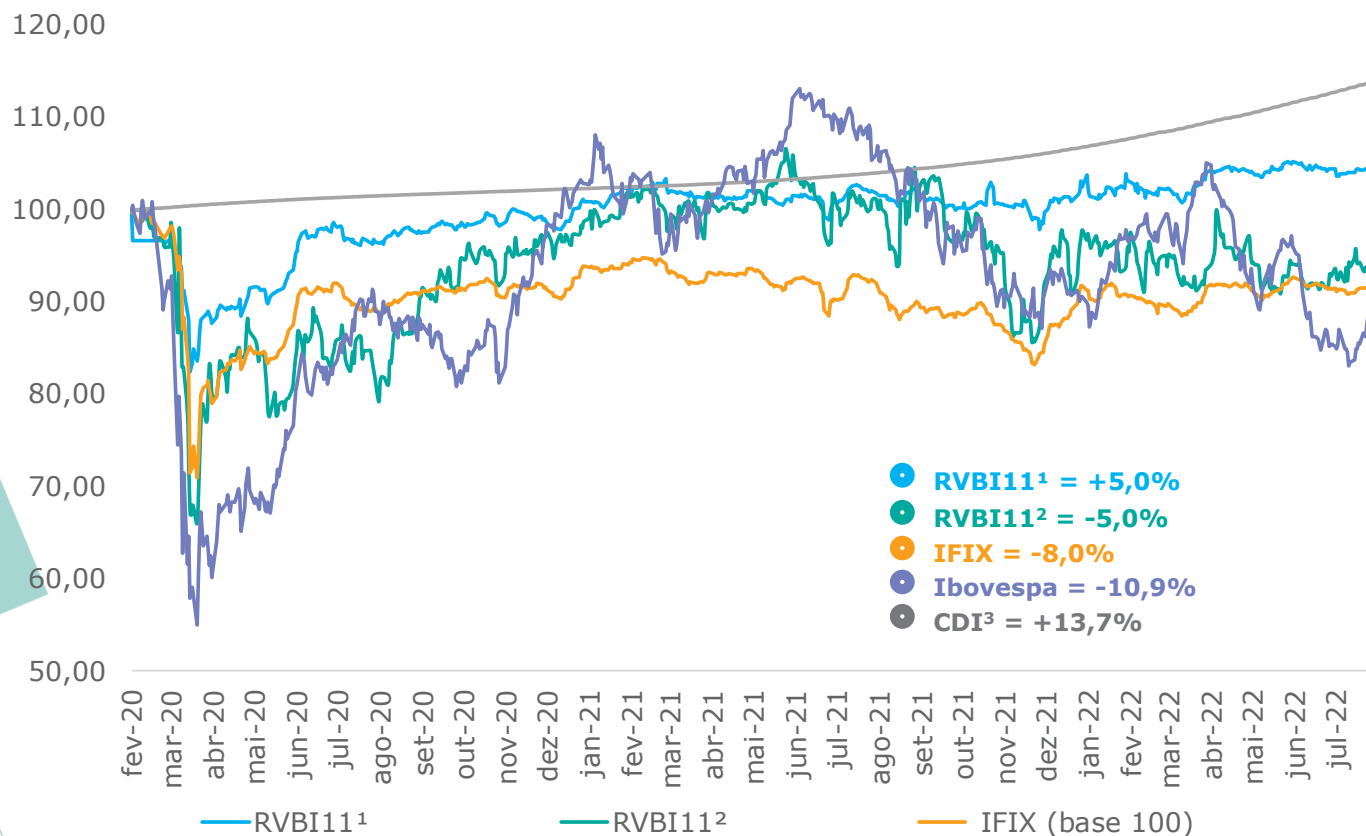
DIVIDEND YIELD





RENTABILIDADE

PERFORMANCE ACUMULADA



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

Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +5,0%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -8,0% o que significa geração de aproximadamente 1.300 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de -5,0%, o que equivale a aproximadamente 300 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de julho, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 11,6%, com PL/cota em R\$ 85,95 e cotação de R\$ 75,95 (P/PL = 0,88).

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.



RENTABILIDADE

	JULHO/22	2022	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	+0,7%	+0,3%	-0,2%	-8,0%
Patrimônio Líquido²	+0,6%	+2,9%	+2,5%	+5,0%
Cota³	+2,6%	-3,3%	-6,4%	-5,0%

¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão;

²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg;

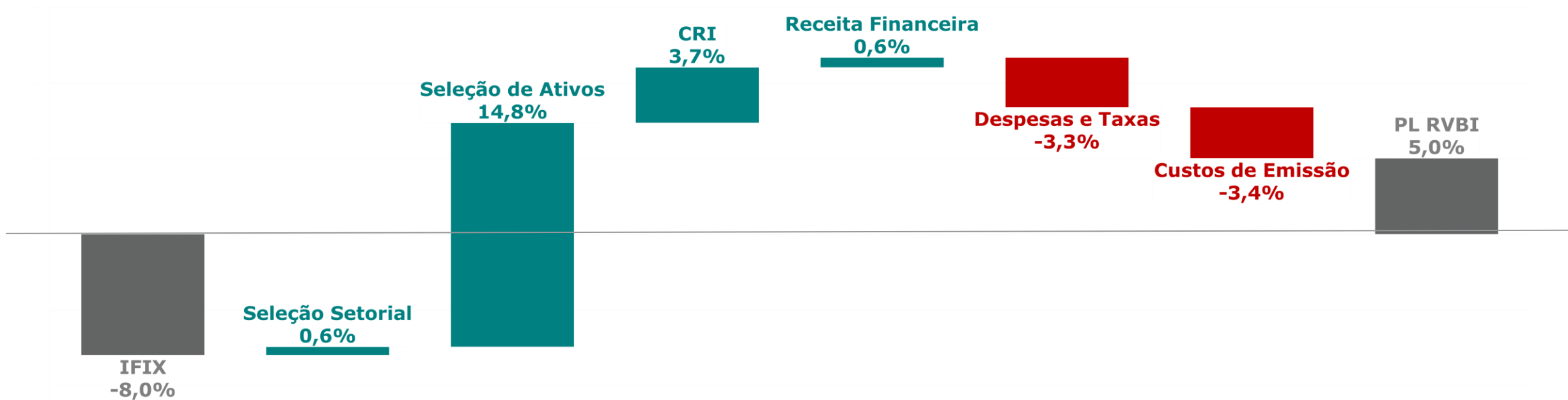
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 29/07/22, o IFIX acumulou queda de -8,0%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +5,0% - esta diferença de +13,0 p.p. equivale a alpha de 1.300 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.



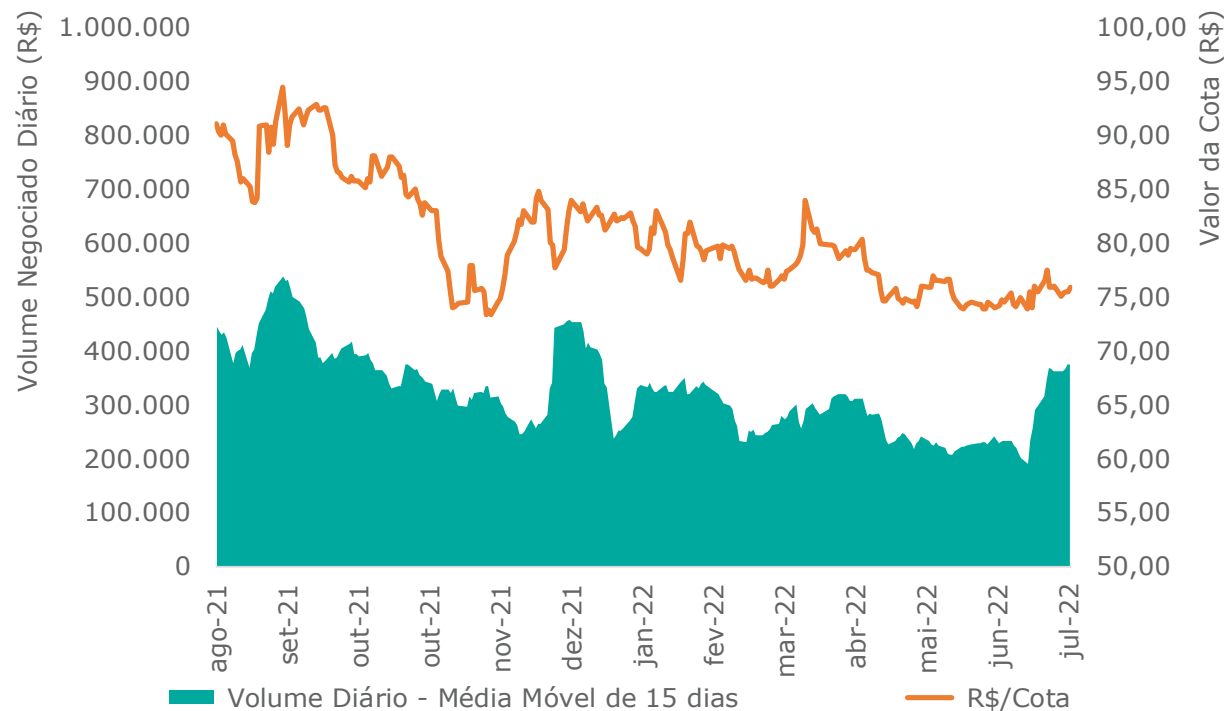
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados



LIQUIDEZ

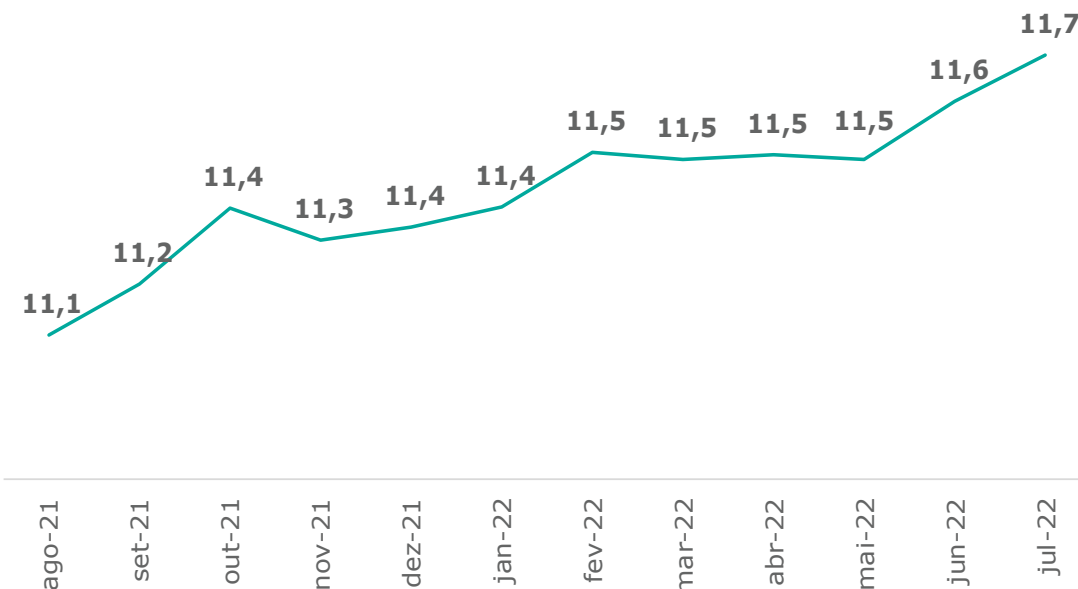
Durante o mês de julho, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 6,8 milhões, o que representa um giro de 6,2% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 11,7 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS

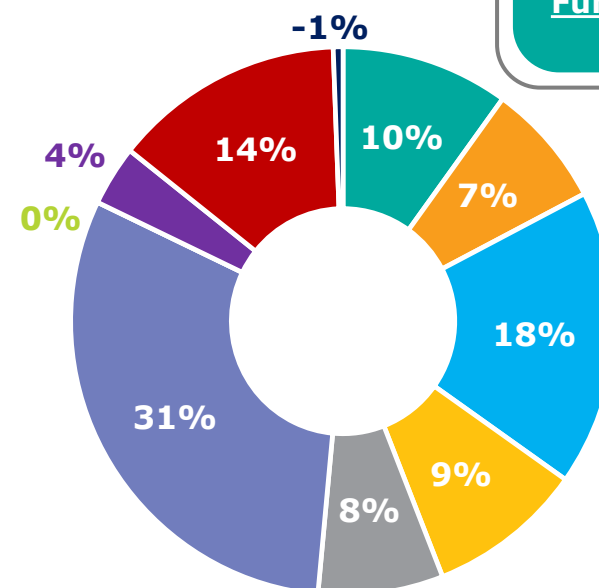


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 100,6% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

FII's Private Placement MCHY11	12,5	10%
FII's Líquidos PVBI11	11,0	9%
FII's Líquidos AIEC11	9,9	8%
FII's Líquidos XPML11	9,7	8%
FII's Líquidos KNIP11	9,3	8%
FII's Private Placement EVBI11	9,1	7%
FII's Private Placement GTLG11	8,0	6%
FII's Líquidos CVBI11	7,7	6%
FII's Líquidos BARI11	5,8	5%
CRI CRI Tocantins II	5,1	4%
FII's Líquidos BBPO11	5,0	4%
CRI CRI Azzure e Jardim	4,9	4%
FII's Líquidos GALG11	4,5	4%
FII's Private Placement LSPA11	4,5	4%
FII's Líquidos NSLU11	4,3	4%
FII's Líquidos MCHF11	2,3	2%
CRI CRI Embraed	2,1	2%
CRI CRI Cortel II Sr. A	2,0	2%
CRI CRI Cortel II Sr. B	2,0	2%
FII's Líquidos ABCP11	1,9	2%
FII's Líquidos KNRI11	1,0	1%
FII's Líquidos VGIR11	0,8	1%
CRI CRI Cortel II Sub. B	0,6	0%
CRI CRI Cortel II Sub. A	0,6	0%
FII's Private Placement Renda Preferencial	0,2	0%

EXPOSIÇÃO POR SETOR



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

- Logísticos
- Lajes Comerciais
- Outros
- Loteamento
- CRI
- Renda Urbana
- Shoppings
- Recebíveis Imobiliários
- Incorporação
- Caixa e Equivalentes

¹Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar

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%	5,1	4,1%

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%	2,1	1,7%

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%	4,9	4,0%

CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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



CRI Cortel II

O CRI Cortel II tem um volume de emissão de R\$ 90 milhões (IPCA + 3,70% a.a.), dividido em duas tranches, uma sênior com volume de R\$ 70 milhões (CDI + 3,50%) e outra subordinada com volume de R\$ 20 milhões (CDI + 4,40%), sendo cada uma dividida em 2 séries (A e B), dos quais o VBI Reits FOF adquiriu R\$ 4,0 milhões da tranche sênior, sendo R\$ 2,0 milhões da série A e R\$ 2,0 milhões da série B e R\$ 1,1 milhões da tranche subordinada, sendo R\$ 0,6 milhões da série A e R\$ 0,6 milhões da série B. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária do cemitério São Vicente, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 5 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil.

SEGMENTO	REGIÃO	SÉRIE	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Deathcare	RS	Sênior A	DI	3,50%	2,0	1,6%
Deathcare	RS	Sênior B	DI	3,50%	2,0	1,6%
Deathcare	RS	Subordinada A	DI	4,61%	0,6	0,5%
Deathcare	RS	Subordinada B	DI	4,61%	0,6	0,5%

RESULTADO



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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

	JUL-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	1.040.530	0,72	7.223.924	11.639.816
Receita de ganho de capital	1.939	0,00	(160.446)	(283.269)
Receita com CRI	201.716	0,14	1.621.331	2.869.414
Receitas - Total	1.244.185	0,86	8.684.808	14.225.961
Despesas Operacionais	(228.359)	(0,16)	(1.493.202)	(2.077.112)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(228.359)	(0,16)	(1.493.202)	(2.077.112)
Resultado Operacional	1.015.826	0,71	7.191.606	12.148.849
Resultado Financeiro Líquido	17.001	0,01	199.586	306.825
Lucro Líquido	1.032.827	0,72	7.391.192	12.455.674
Reserva de Lucro	47.173	0,03	168.808	504.326
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	7.560.000	12.960.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		5,25	9,00

BALANÇO PATRIMONIAL

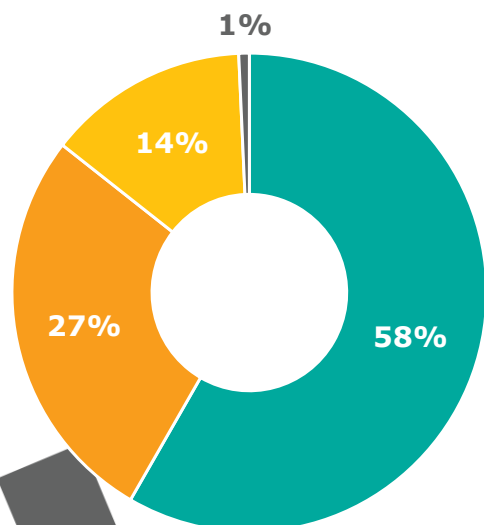


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 85,95



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 75,95

ATIVO (em R\$ milhões)



FII's Líquidos	73,2
FII's Private Placement	34,1
CRI	17,2
Caixa e Equivalentes	0,9

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 125,4 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,3	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,3	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1,6 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 123,8 99%

GESTÃO DE PORTFÓLIO



MODELO 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 (543 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 2,5 bilhões comprometido em 40 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\$ 201 milhões investidos em 5 Projetos (28 mil m² de ABL)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 mil m² de ABL)

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: 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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

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

R\$ 6,2 bilhões de ativos
sob gestão

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

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.vbireits.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 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.