



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI RENDA+ FOF FII
(BLMR11)

ABRIL 2023

INFORMAÇÕES GERAIS

VBI RENDA+ 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; (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de FIDC; (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

Setembro/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BLMR11

COTAS EMITIDAS

25.541.630

GESTOR

VBI Asset Management
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

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder o
maior entre (i)
IGPM + 3% e (ii) 4,5%,
calculados
semestralmente

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



FALE COM
O RI

RESUMO BLMR11

ABRIL 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 190,3 milhões	R\$ 7,45	R\$ 163,2 milhões	R\$ 6,39	0,86x	R\$ 0,5 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	% PL ALOCADO EM AÇÕES
R\$ 0,065	12,2%	10,5%	94,3%	4,1%	0,8%
		NÚMERO DE COTISTAS			
		18.505			

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 28/04.

FATO RELEVANTE



Conforme anunciado no dia 03 de abril, a **VBI Real Estate** passou a controlar, indiretamente, a VBI Asset Management LTDA., desta forma, a **VBI Real Estate** passa a assumir a gestão de 4 Fundos. [Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra.

Em complemento ao Fato Relevante divulgado, e afim de dar mais transparência a Gestão atual dos Fundos, estes passaram a se chamar:

- CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLCA11);
- VBI OFFICE FUND II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMO11);
- VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMC11);
- VBI RENDA+ FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMR11).

Vale ressaltar que os **tickers de negociação permanecem os mesmos**. [Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra.

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/3)

Abril de 2023 foi o primeiro mês de Gestão da VBI Real Estate no VBI Renda+ FOF (antigo Blue Macaw Renda+ FOF). Como primeiros passos, tivemos como tarefa a regularização de trâmites burocráticos para obter poderes junto às corretoras, ao administrador, à CETIP etc. Como de praxe, estes trâmites se estenderam ao longo de praticamente todo o mês, portanto, não houve qualquer giro de carteira em abril. Em paralelo ao processo burocrático, realizamos um amplo diagnóstico do portfólio, entendendo como o mesmo estava posicionado diante de nossa visão, bem como nos aprofundamos nos ativos menos líquidos na carteira do Fundo (FII Prime Hoteis, FII Mezanino e carteira de CRI).

Como é de conhecimento público, a VBI também é gestora do VBI REITS FOF (RVBI11), FOF com cerca de R\$ 120 milhões de patrimônio líquido em pouco mais de 3 anos de *track record*, com performance sensivelmente acima de mercado desde seu início. Após diagnóstico mencionado acima, entendemos que será necessário homogeneizar o portfólio do BLMR ao do RVBI, visando adequação a estratégia da casa e oferecer termos equilibrados para cotistas de ambos os Fundos. Neste sentido, nossa estratégia nos próximos meses será vender parte da carteira do BLMR, que em nossa visão seja incompatível com a carteira do RVBI em termos de risco e retorno, e adquirir ativos já presentes no portfólio do RVBI. Como efeito, o rendimento atual do BLMR poderá ser reduzido do patamar atual de R\$ 0,065/cota para valores próximos a R\$ 0,045/cota. A queda no rendimento ocorrerá forma transitória pois será necessária a realização de diversos prejuízos acumulados atualmente no BLMR. Após essa transição acreditamos que o Fundo poderá aumentar seus rendimentos e o retorno para o cotista através de um portfólio com maior potencial de valorização e geração de valor.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (2/3)

Acerca de nossa visão de mercado, o mês de abril foi marcado por uma alta de 3,5% do IFIX - essa foi a 3ª maior alta mensal dos últimos 3 anos. Porém, ao destrinchar o índice, chegamos a conclusões positivas acerca do tão aguardado início da recuperação dos fundos imobiliários - que ainda não recuperaram integralmente as perdas desde o início da pandemia. Para isso, cabe observar o movimento dos FIIs de Tijolo, que respondem praticamente pela metade do índice. Em abril, o Teva Index Tijolo - que mede a performance específica deste segmento, acumulou alta de 6,4%, terceiro melhor mês da história do índice. Dentre os 32 ativos que compõe a carteira, 10 apresentaram valorização superior a 10% no período.

Mesmo após a alta, os FIIs de tijolo, especialmente os com melhores fundamentos imobiliários em termos de localização, especificações técnicas e maiores taxas de ocupação, continuam com preços atrativos. Um exercício simples para esta conclusão é a comparação entre o valor do m² negociado de alguns fundos em comparação com as transações observadas fora da bolsa. Por exemplo, mesmo após a alta de abril, ainda é possível comprar cotas de fundos imobiliários de imóveis localizados na Av. Faria Lima com preço equivalente a cerca de R\$ 25 mil/m², enquanto as transações de compra e venda de lajes corporativas na região já superam os R\$ 40 mil/m² em alguns casos. Esse movimento é consequência direta da queda do juro futuro que reflete uma expectativa de inflação e juros mais baixos. Quando se observa o vértice de 10 anos da NTN-B, os títulos voltaram a ser negociados a abaixo de 6% a.a., contribuindo para que o capital especulativo aumente sua exposição a ativos de renda variável como fundos imobiliários. Mas por que a alta ficou concentrada nos fundos de tijolo? Isso se deu porque os fundos de papel estão sob pressão nos últimos meses devido a casos de *default* concentrados em fundos *high yield* de gestoras de um mesmo grupo econômico. Neste período, cerca de 4 fundos com mais de 500 mil cotistas e que, portanto, possuem representatividade no IFIX, perderam mais de 40% do seu valor de mercado - importante ressaltar que estes fundos nunca fizeram parte do portfólio de fundos da VBI. Com representatividade significativa no mercado, estes FIIs impediram que o IFIX como um todo refletisse o *momentum* do tijolo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (3/3)

E o que esperar para os próximos meses? Nossa leitura é de que poderá haver no curto prazo uma performance acima de mercado para os fundos de papel na medida em cessem os receios estruturais acerca dos FIIs de CRI após a breve crise provocada pelos fundos mencionados. Assim, ainda neste semestre acreditamos que os FIIs de CRI possam retornar ao patamar de P/PL de 1,0x – em média. Por outro lado, acreditamos que os fundos de tijolo deverão ter melhor performance ao longo do restante do ano, iniciando uma recuperação mais estrutural após anos de retração desde o início da crise da COVID-19 e, posteriormente, com os efeitos da alta da taxa básica de juros.

Em nossa leitura, a catálise para esta retomada dos fundos de tijolo está na expectativa de inflexão da taxa Selic. Por mais que exista incerteza no mercado e diferentes especulações acerca do momento em que o corte irá ocorrer e qual a intensidade e velocidade que o juro básico irá recuar, é praticamente consenso no mercado que estamos diante de um ponto de inflexão no ciclo de juros, tanto com agentes de mercado opinando nesta direção no relatório Focus do BC, quanto precificando esta visão na curva de juros a termo. Na medida em que se confirme esta expectativa, os títulos públicos passam a oferecer rentabilidade cada vez menor aos seus investidores, especialmente a pessoa física que é predominante nos FIIs e sensível à taxa Selic como referência, e naturalmente a demanda e o preço dos FIIs tendem a subir – repetindo um ciclo muito similar ao de 2016 e 2017, em nossa visão. Neste cenário os FIIs de tijolo apresentam maior potencial de valorização, uma vez que foram os mais afetados durante o aperto monetário e a alta da inflação, sendo essa nossa principal aposta de alocação para os próximos meses.

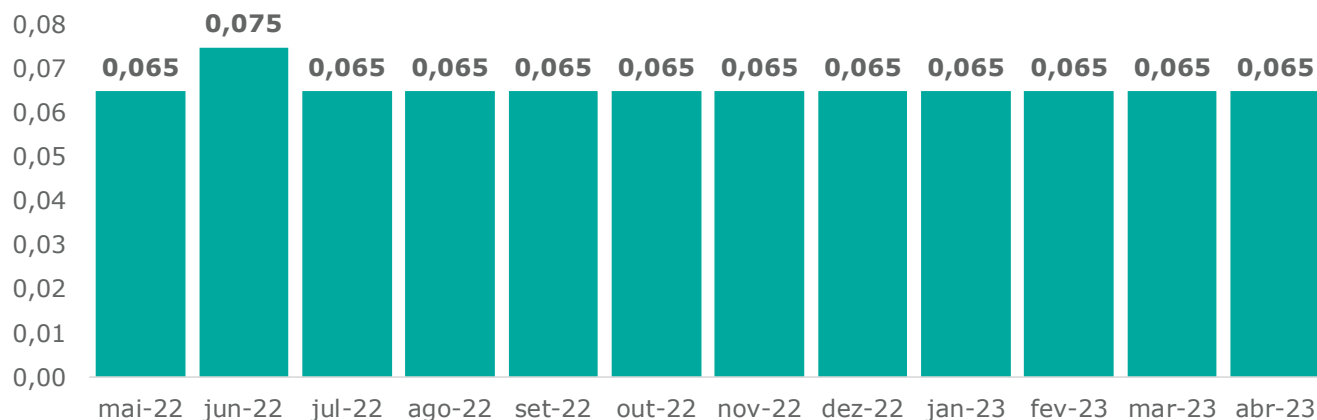
RENDIMENTOS

Com base no resultado de abril, foi anunciado em 05/05, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,065/cota pagos aos cotistas em 15/05.

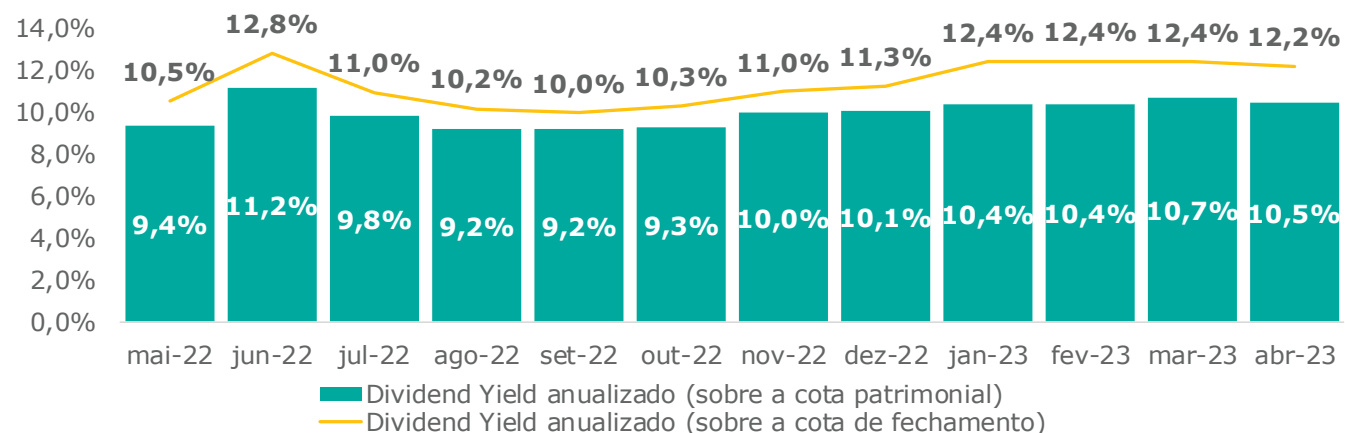
Este montante representa *dividend yield* de 10,5% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 7,45) ou ainda 12,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 6,39) no último dia útil do mês.

Note que os rendimentos são anunciados no 4º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 10º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



DIVIDEND YIELD





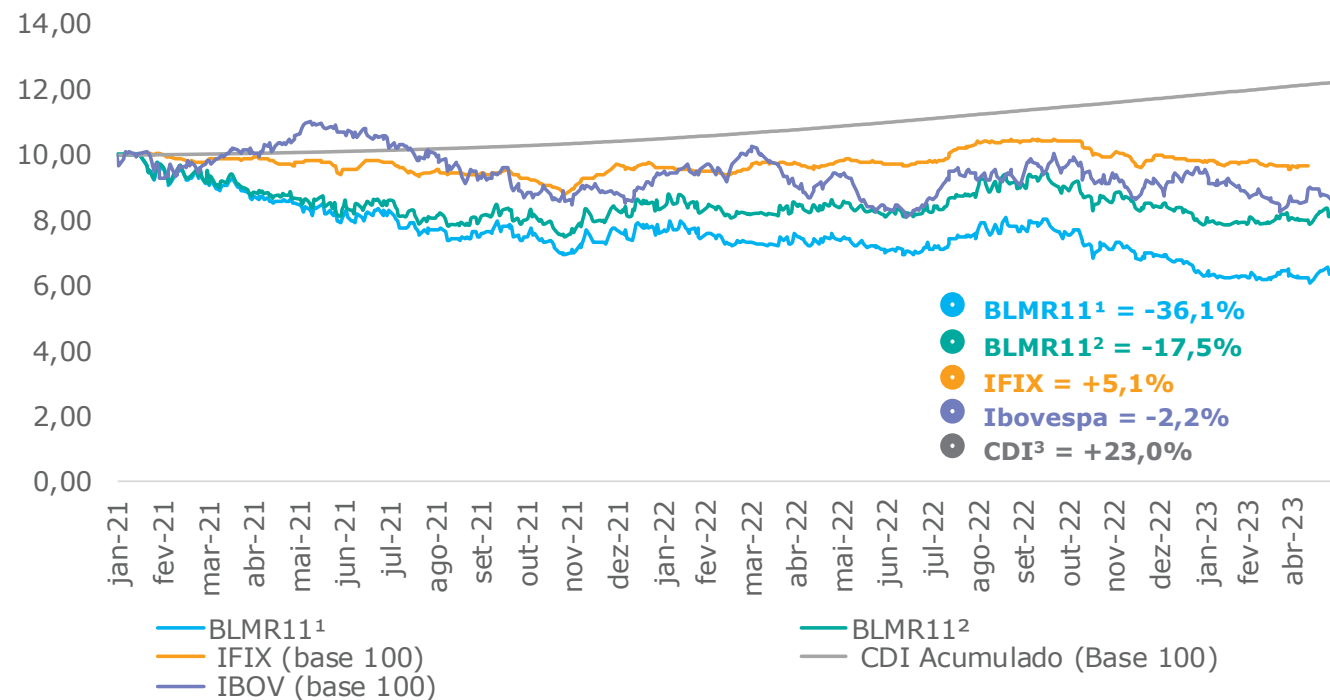
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 6,39 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 7,45. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 13 de agosto de 2020.

	2ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	29/01/2021
Valor de Compra da Cota	10,00
Dividend Yield³	17,5%
Valor de cota na B3	6,39
Variação da cota na B3³	-17,5%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-0,1%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	N.A.

³Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ⁴Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



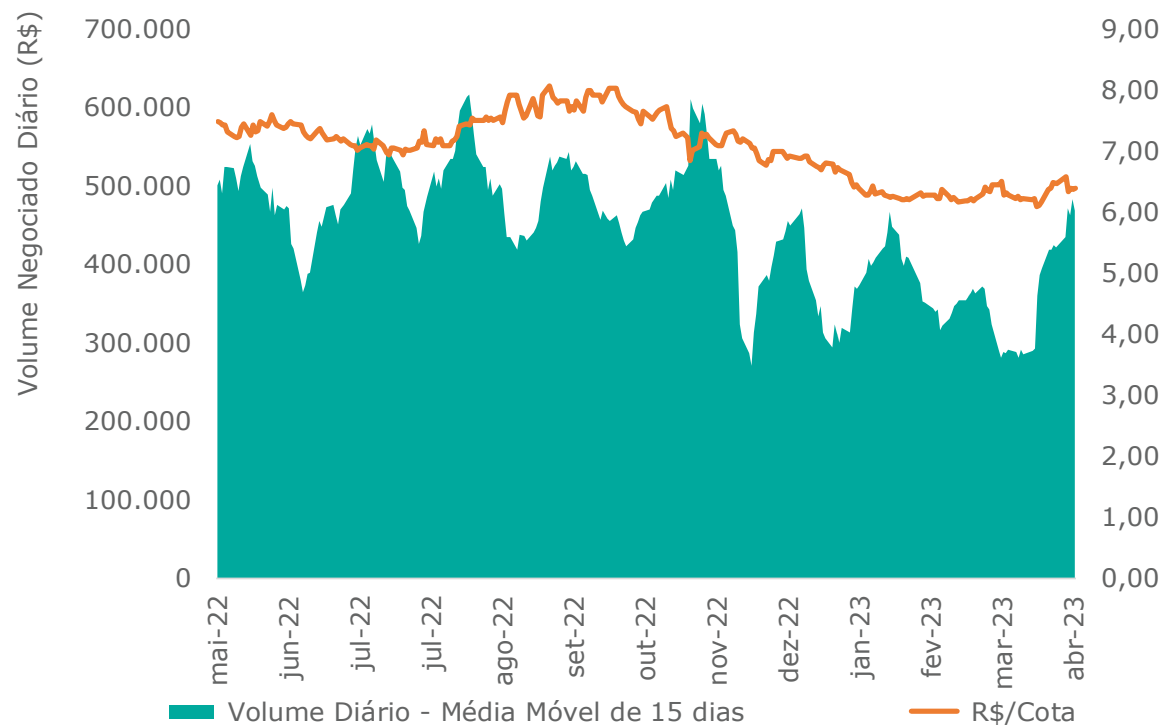
²Valor da cota no mercado secundário; ²Valor ajustada por rendimento.
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

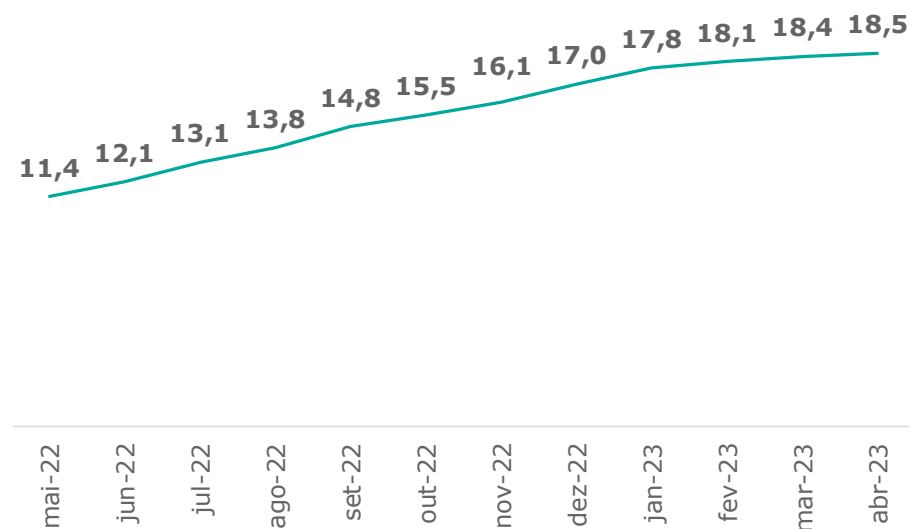
Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,5 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 8,1 milhões, o que representa um giro de 5,0% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 18,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS

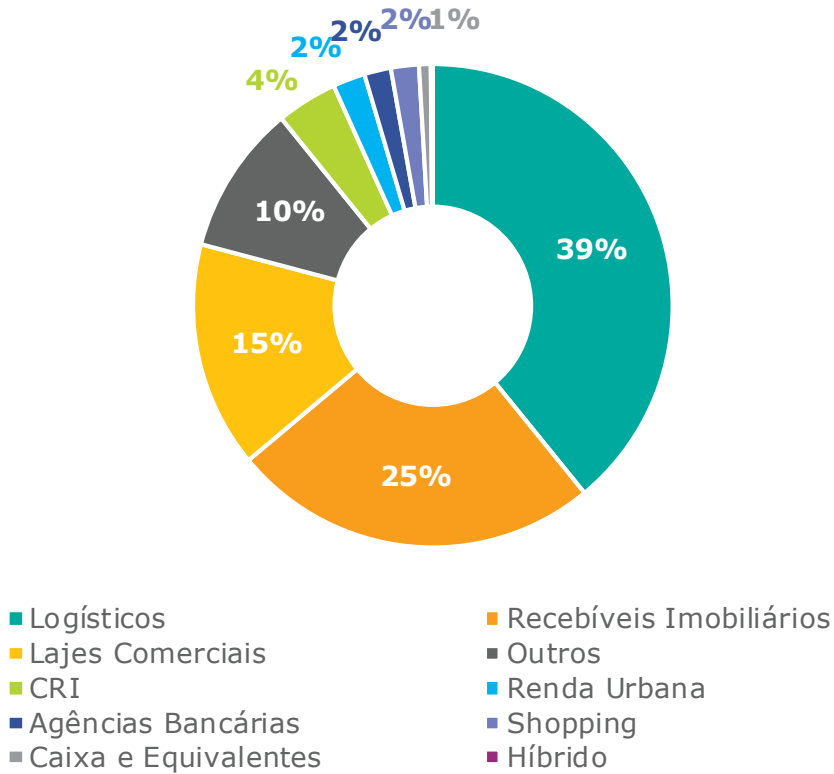


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,2% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

FIIs Líquidos BLMG11	20,0	11%
FIIs Líquidos XPLG11	13,5	7%
FIIs Líquidos BTLG11	13,2	7%
Private Placement PRIME HOTELS FII	13,2	7%
FIIs Líquidos RBRL11	10,8	6%
FIIs Líquidos MXRF11	10,5	5%
Private Placement CCRF11	10,0	5%
FIIs Líquidos BRGR11	8,6	5%
FIIs Líquidos KNIP11	8,6	4%
Private Placement BLMC11	8,5	4%
FIIs Líquidos LVBI11	8,4	4%
FIIs Líquidos JSRE11	8,4	4%
Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	6,7	4%
FIIs Líquidos AIEC11	5,6	3%
FIIs Líquidos HGRU11	4,1	2%
Private Placement ROOF11	3,7	2%
FIIs Líquidos IBCR11	3,7	2%
CRI CRI BRF	3,6	2%
FIIs Líquidos XPML11	3,6	2%
FIIs Líquidos BBPO11	3,4	2%
FIIs Líquidos BLMO11	3,2	2%
CRI CRI Medabil	2,8	1%
FIIs Líquidos HSAF11	2,7	1%
FIIs Líquidos MGCR11	2,0	1%
Private Placement SNLG11	1,7	1%
FIIs Líquidos VINO11	1,7	1%
CRI CRI Wimo	1,4	1%
Private Placement BLCA11	1,1	1%
FIIs Líquidos GCRI11	1,1	1%
Ações SYNE3	1,0	1%
Outros FIIs Líquidos	0,8	0%
Outros Private Placement	0,6	0%
Outros Ações	0,5	0%

EXPOSIÇÃO POR SETOR



¹Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar



Ao final do mês de abril, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,01/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	ABR-23	R\$/cota	ACUM. 2023
Rendimento com FIIs	1.538.027	0,06	6.178.871
Receita de ganho de capital	0	0,00	0
Receita com CRI	92.223	0,00	444.795
Receitas - Total	1.630.249	0,06	6.623.666
Despesas Operacionais	(150.279)	(0,01)	(768.916)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas – Total	(150.279)	(0,01)	(768.916)
Resultado Operacional	1.479.971	0,06	5.854.750
Resultado Financeiro Líquido	26.786	0,00	136.865
Lucro Líquido	1.506.757	0,06	5.991.614
Reserva de Lucro	153.449	0,01	649.210
Resultado Distribuído	1.660.206	0,065	6.640.824
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,065		0,26

BALANÇO PATRIMONIAL

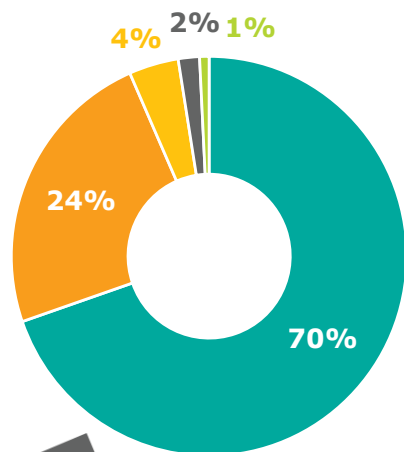


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 7,45



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 6,39

ATIVO (em R\$ milhões)



FIIs Líquidos	133,9
FIIs Private Placement	45,6
CRI	7,8
Caixa e Equivalentes	3,3
Ações	1,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 192,1** **100%**

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,7	1%
Provisões a Pagar	0,2	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1,8** **1%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 190,3** **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\$ 1,6 bilhão investidos em 16 Projetos (727 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 2,6 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 10 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 E
HEAD DE ENERGIA:**

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 VAREJO:

João Sammarone

**SÓCIO E HEAD DE
RESIDENCIAIS E STUDENT
HOUSING:**

Giuliano Ricci

HEAD DE COMPLIANCE:

Juliana Yassuda

**SÓCIO E HEAD DE FUNDOS
DE FUNDOS:**

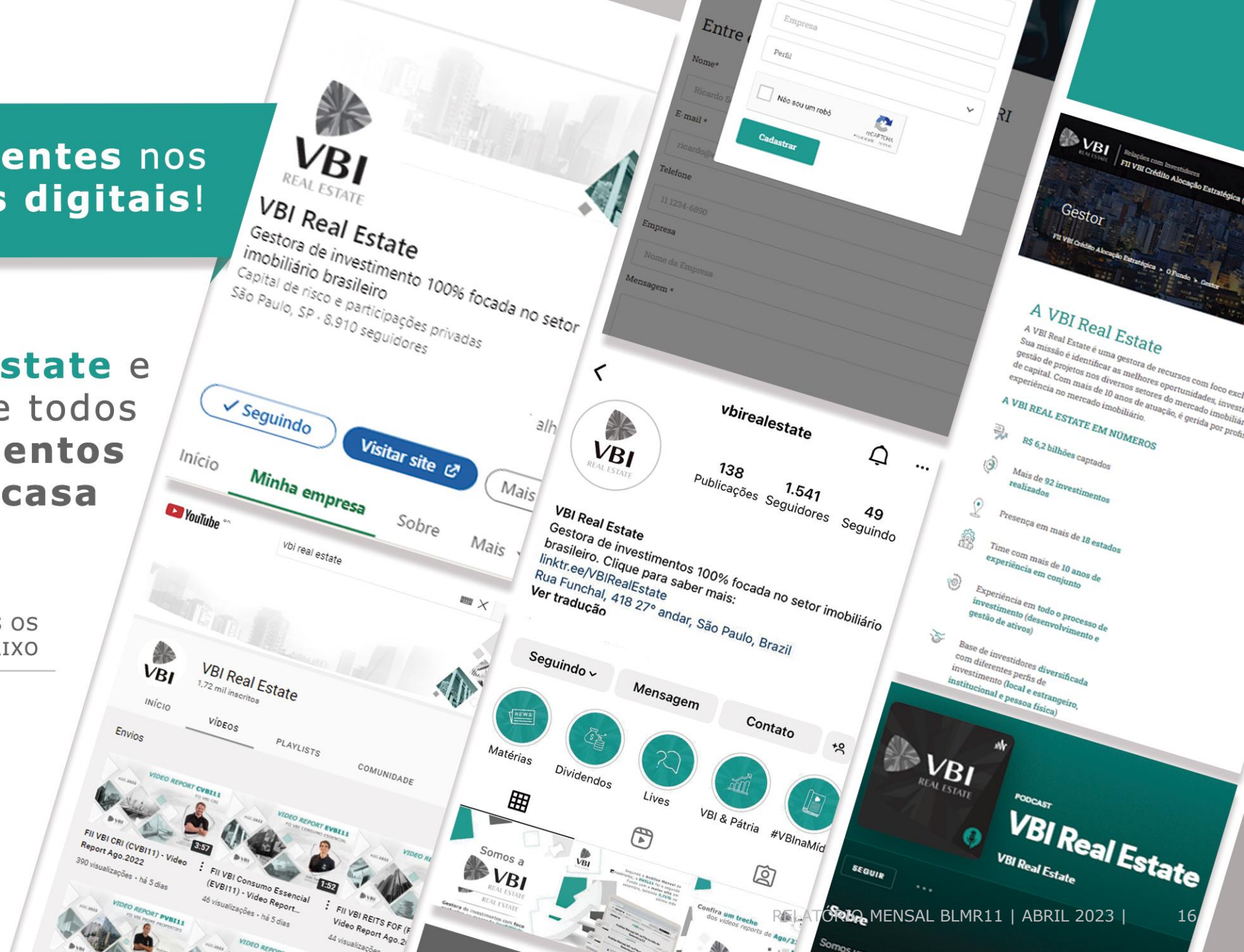
Ricardo Vieira

PATRIA

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

R\$ 7,9 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

+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.