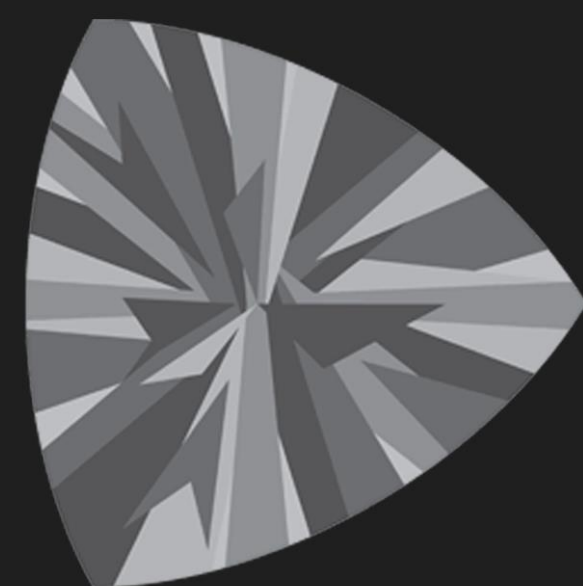




VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Janeiro | 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



ACESSE O
SITE

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.



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

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
recuperação do IFIX

RESUMO RVBI11



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 139,4 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 96,80	MARKET CAP R\$ 137,4 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 95,39	P/B 1,0x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,6 milhões
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,69	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 8,7%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 8,6%	% PL ALOCADO EM FII 92,8%	% PL ALOCADO EM CRI 4,8%	NÚMERO DE COTISTAS 10.119

¹Com base no valor da cota em 31/01;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/01.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



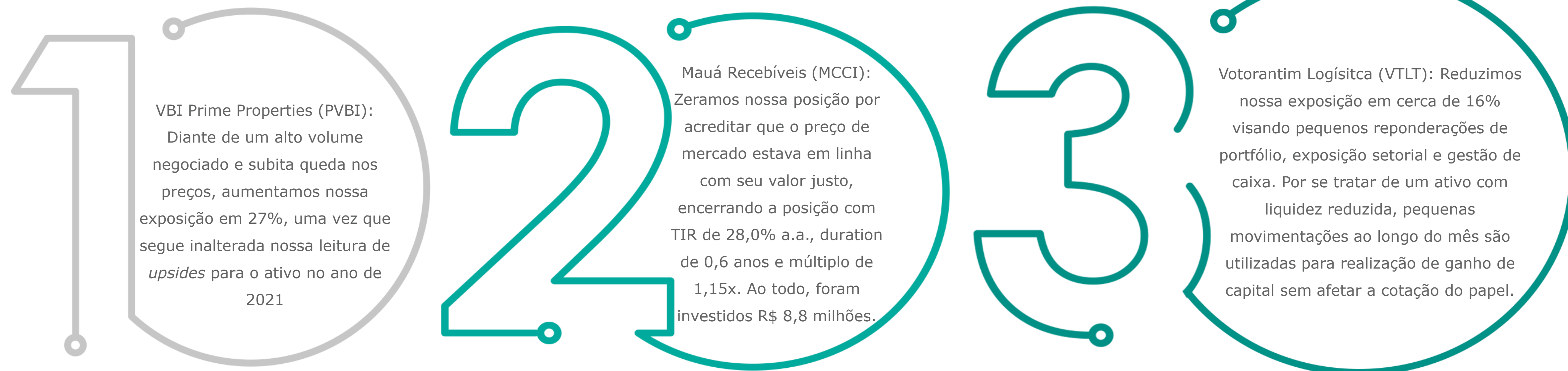
Completando 1 ano de operações, o VBI REITS encerrou o mês de janeiro com patrimônio líquido no valor de R\$ 96,80/cota. Considerando a distribuição do mês, a variação do PL foi positiva em +1,3%, enquanto no mesmo período o IFIX avançou +0,3%, encerrando o mês em 2.879 pontos. No mesmo período, as cotas do Fundo no secundário avançaram +1,8%, encerrando o mês cotadas a R\$ 95,39. Com base no resultado do mês, mantivemos a distribuição de R\$0,69/cota, uma vez que a performance acumulada do Fundo atualmente nos permite manter este patamar no curto e médio prazo sem prejuízo à eficiência do portfólio.

Neste mês, a performance da carteira foi impulsionada especialmente pela expressiva valorização de posições com peso relevante em nosso portfólio, como EVBI (+10%), HSLG (+6,7%), TRXF (+5,6%), BARI (+4,8%) e CVBI (+4,8%), PLCR (+3,8%) e BTLG (+1,8%). Somadas, estas posições respondiam por aproximadamente 43% do patrimônio líquido do RVBI no início de janeiro.

Desde o início do Fundo, em 4 de fevereiro de 2020, a performance do patrimônio do VBI REITS supera o IFIX em aproximadamente 840 bps (+2,5% vs. -5,9% do benchmark). Já considerando o valor das cotas no secundário o alpha gerado para o investidor é de aproximadamente 700 bps (+1,1% vs. -5,9% do IFIX) nos últimos 12 meses.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NO PORTFÓLIO



Em nossa leitura, o mês de janeiro foi marcado por valorizações de diversas posições do fundo e aceleração na maturação de teses que construímos ao longo dos meses anteriores, como HSI Log, TRX Real Estate, BTG Log e os fundos de papel Barigui e VBI CRI. Por outro lado, observamos poucas oportunidades no mercado secundário e de novas ofertas, o que nos levou a optar por acompanhar a valorização de nossa carteira sem grandes movimentações precipitadas e a partir dos meses seguintes, então, realizar os ganhos acumulados em janeiro para acomodar novas posições de teses em construção.

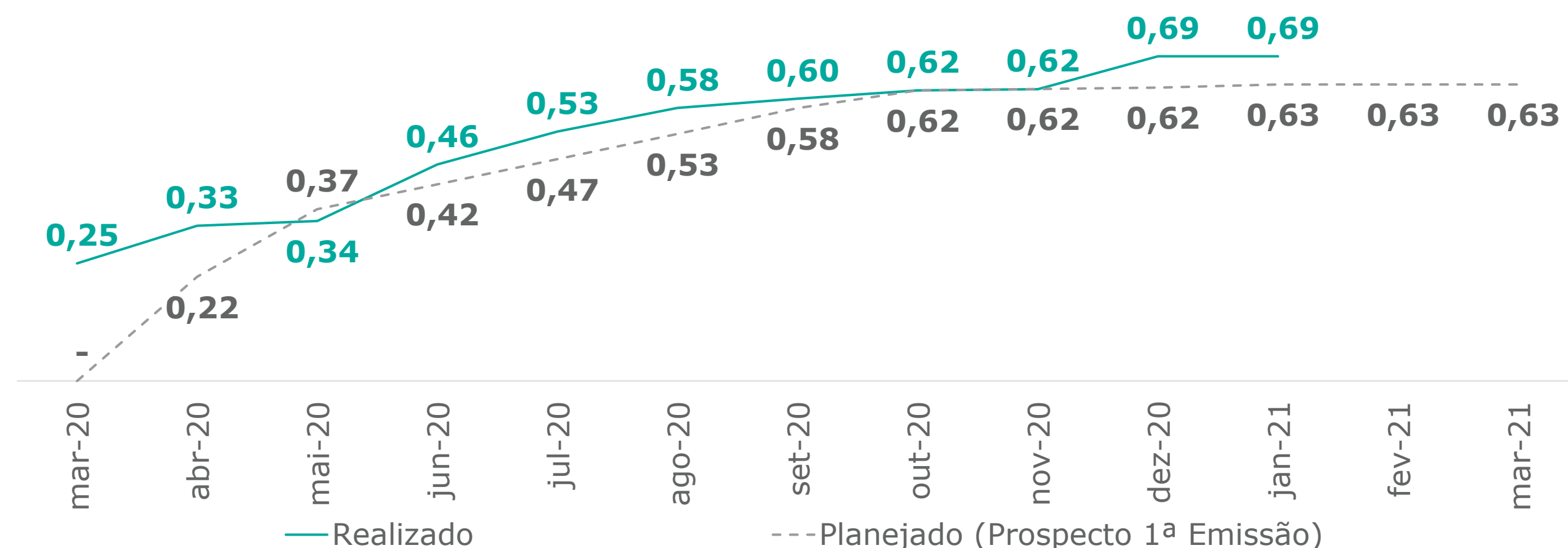
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em janeiro, foram distribuídos R\$ 0,69/cota, superando o previsto no modelo de viabilidade apresentado em prospecto da 1ª emissão ([clique aqui](#)). Tudo mais constante, em nossa visão, será possível manter nos próximos meses um patamar de dividendos igual ou superior aos R\$ 0,69 dos últimos dois meses, uma vez que o estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 5,29/cota registrado ao final de janeiro nos permite o aumento do *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, também pode exigir a venda prematura de ativos que ainda não tenham atingido todo seu potencial de valorização. Cabe destacar que este é apenas um indicativo, não constituindo promessa e/ou compromisso de distribuição uma vez que fundos imobiliários são investimentos de renda variável.

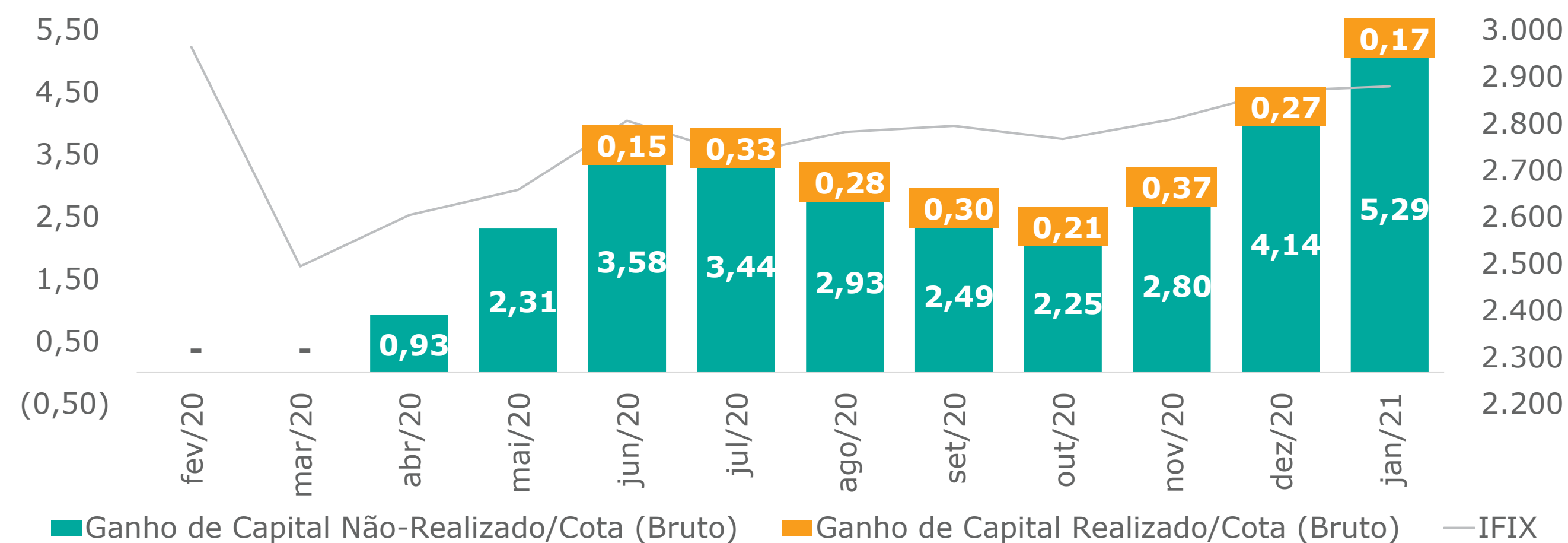
Cabe retomar que o imposto de renda sobre ganho de capital realizado está sendo questionado pelo Fundo em processo judicial desde o mês de novembro de 2020 ([clique aqui](#)) e, em caso de sucesso futuro poderá haver o ressarcimento do IR recolhido até o momento, o qual seria revertido para o investidor. Até o momento, o fundo recolheu cerca de R\$ 520 mil de IR sobre ganho de capital realizado, ou R\$ 0,36/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS.

PROJETADO EM PROSPECTO



EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA



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

RENDIMENTOS E RESULTADOS



Em janeiro, o Fundo obteve receitas no total de R\$ 1,2 milhões. Em função das suas despesas, que totalizaram R\$ 0,2 milhões, o resultado ao final do mês foi de R\$ 1,0 milhões, conforme detalhado a seguir:

RESULTADO DO FUNDO (Em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA →	JAN-21	ACUM. 12M	DESDE O INÍCIO
Rendimento com FIIs	0,9	6,3	6,3
Receita de ganho de capital	0,2	2,2	2,2
Receita com CRI	0,1	0,7	0,7
Receitas - Total	1,2	9,2	9,2
Despesas Operacionais	(0,2)	(1,4)	(1,4)
Outras Despesas	0,0	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,2)	(1,4)	(1,4)
Resultado Operacional	1,0	7,8	7,8
Receita Financeira Líquida	0,0	0,4	0,4
Lucro Líquido	1,0	8,2	8,2
Resultado Distribuído¹	1,0	8,2	8,2

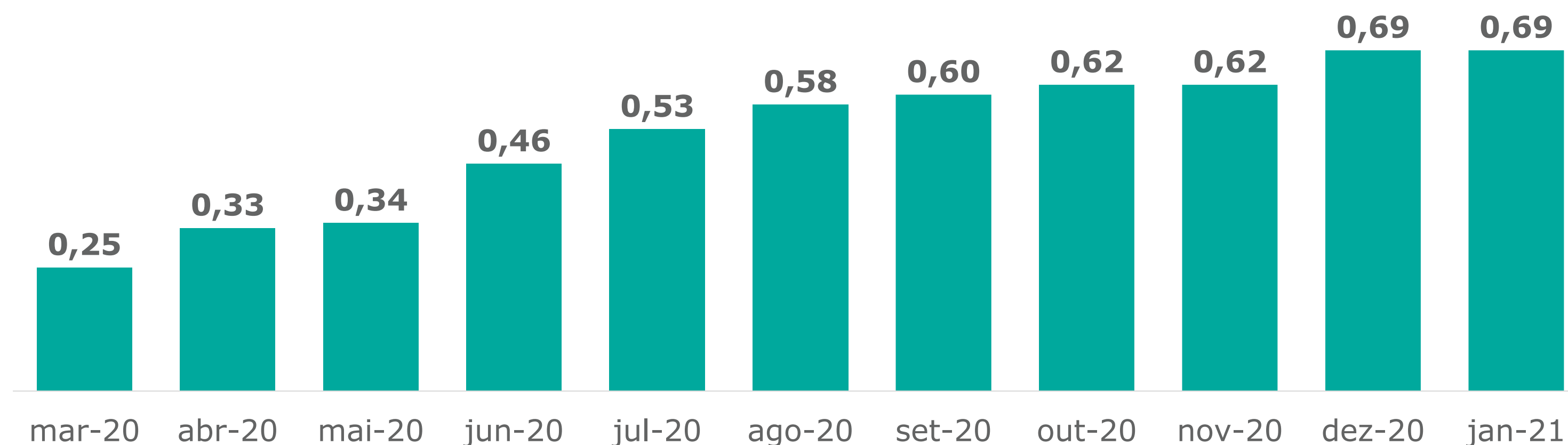


RENDIMENTOS E RESULTADOS

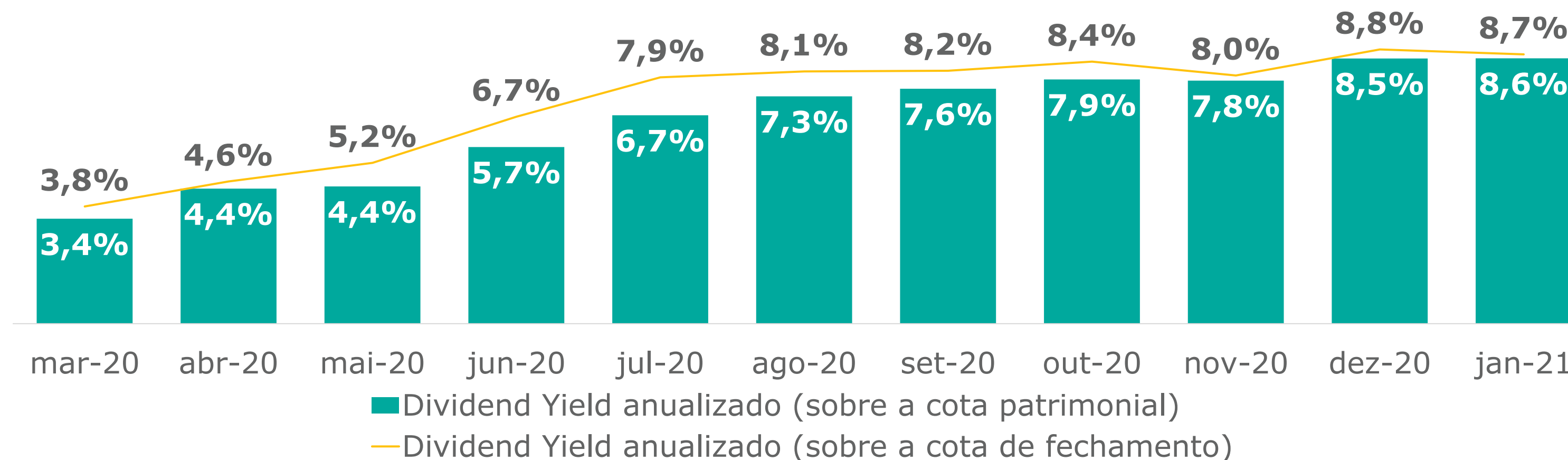


Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 08 de fevereiro o valor de R\$ 0,69/cota como distribuição de dividendos, pagos aos cotistas no dia 17/02. Este montante representa *dividend yield* de 8,6% sobre o PL do fundo ao final de janeiro (R\$ 96,80) ou ainda 8,7% sobre o preço das cotas do Fundo no mercado secundário (R\$ 95,39).

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



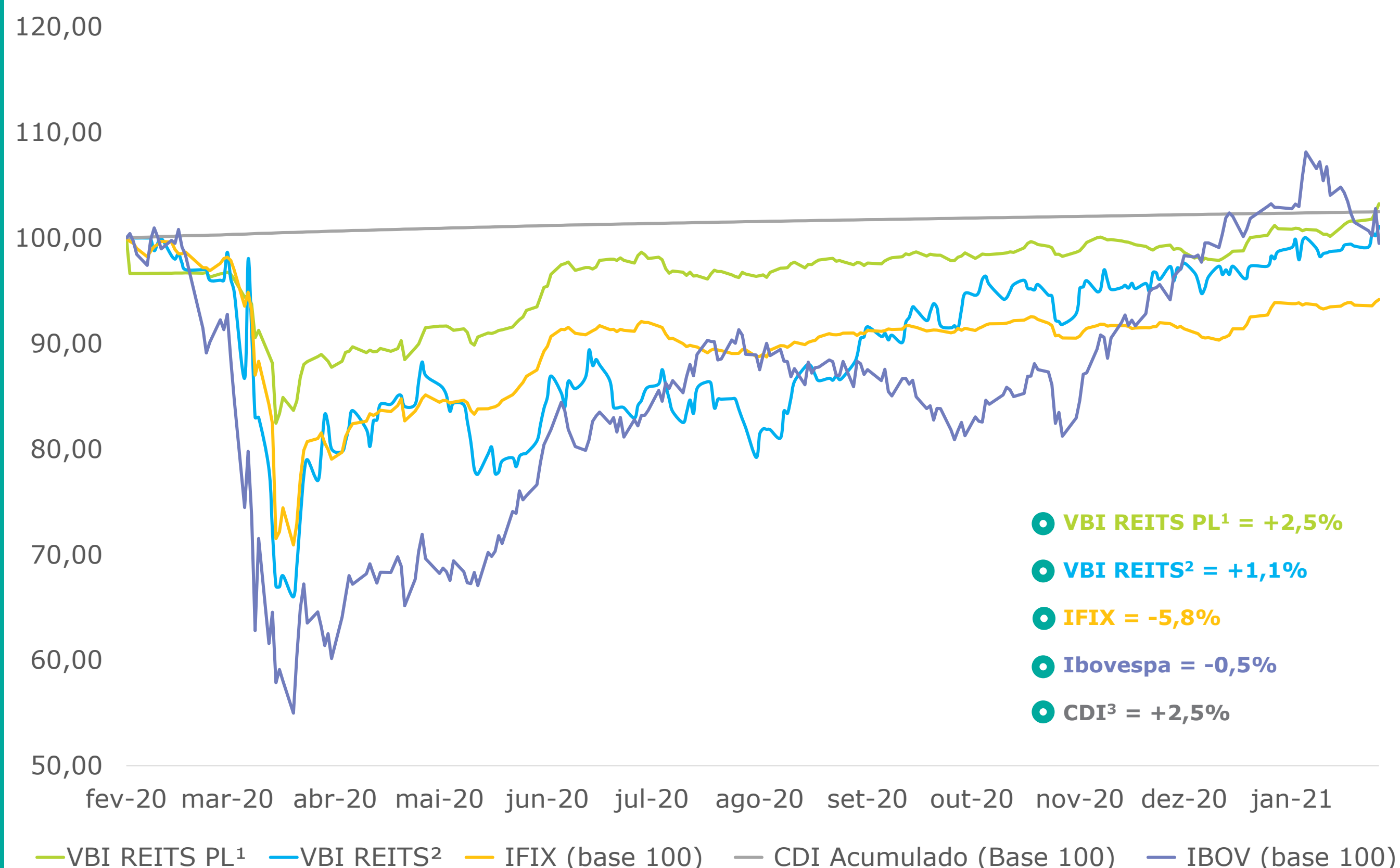
RENDIMENTOS E RESULTADOS



Desde o início do Fundo em fev-20, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +2,5%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -5,8%, o que significa geração de 840 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de +1,1%, o que equivale a aproximadamente 700 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de janeiro, o valor da cota do fundo seguia descontado em relação ao seu PL em cerca de 1%, com PL/cota em R\$ 96,80 e cotação de R\$ 95,39 (P/PL = 0,99x). 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 diariamente.

PERFORMANCE ACUMULADA

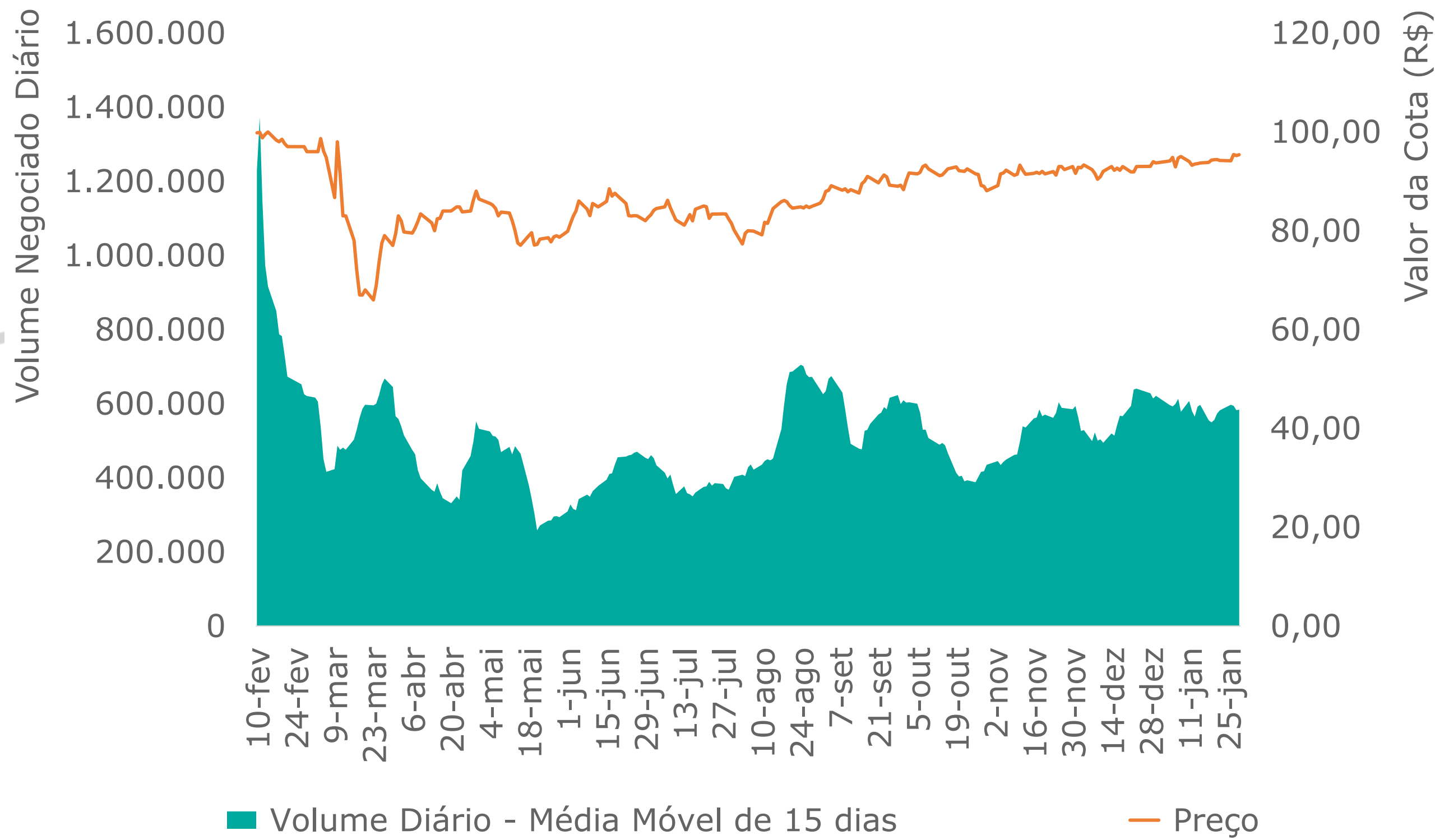


Fonte: VBI Real Estate/Bloomberg | ¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos; ²Rendimento Bruto Acumulado: Preço da Cota no Secundário + Distribuição de Dividendos Acumulada; ³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%.

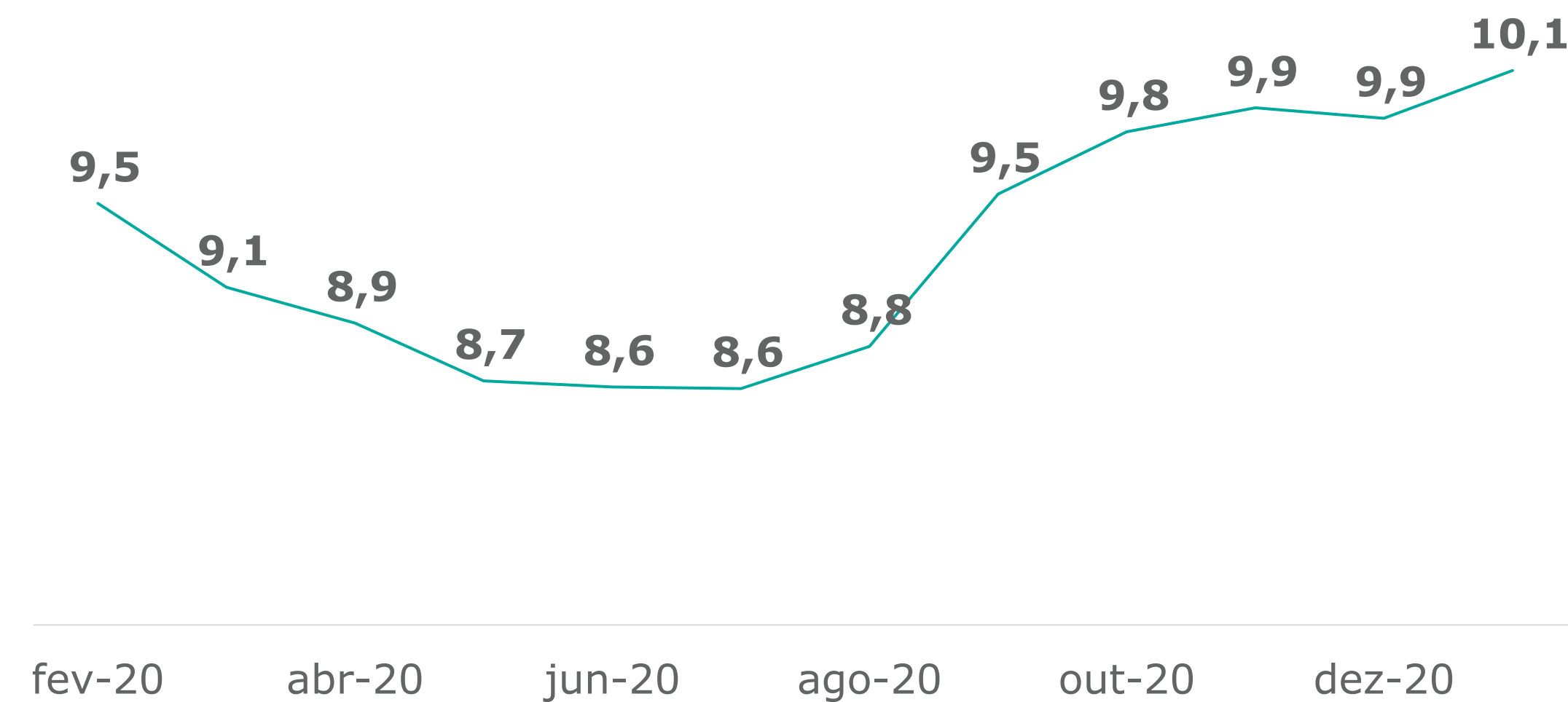
RENDIMENTOS E RESULTADOS

LIQUIDEZ¹

No 12º mês de operações do Fundo no mercado secundário, o VBI REITS registrou média diária de negociação de R\$ 0,6 milhões, encerrando o mês com R\$ 10,8 milhões em transações, o que representa um giro de 7,9% em relação ao valor de mercado do Fundo.



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: VBI Real Estate/Bloomberg | ¹10/02/2020 – Início das Negociações na B3.

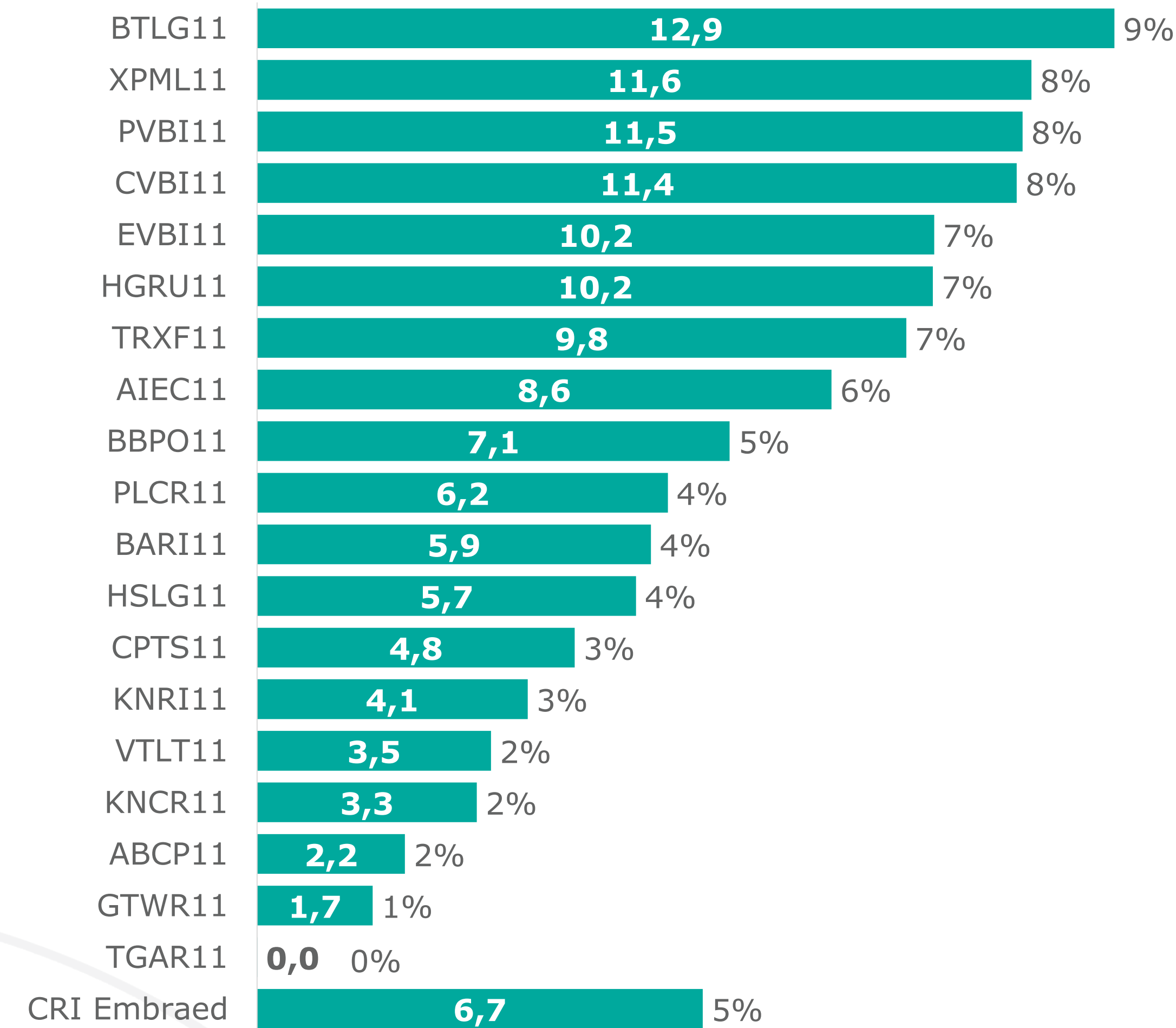
CARTEIRA DE ATIVOS¹



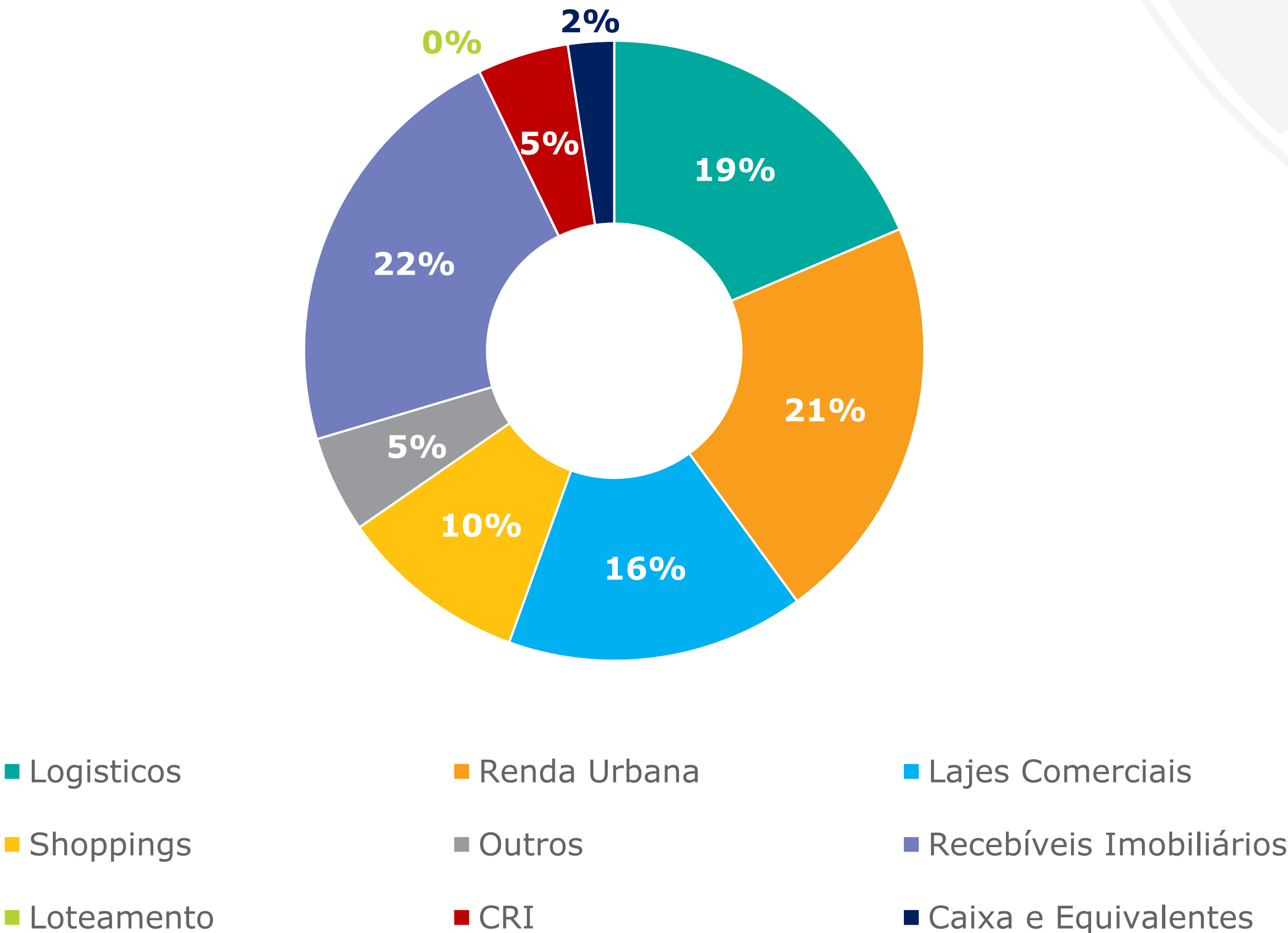
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

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

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

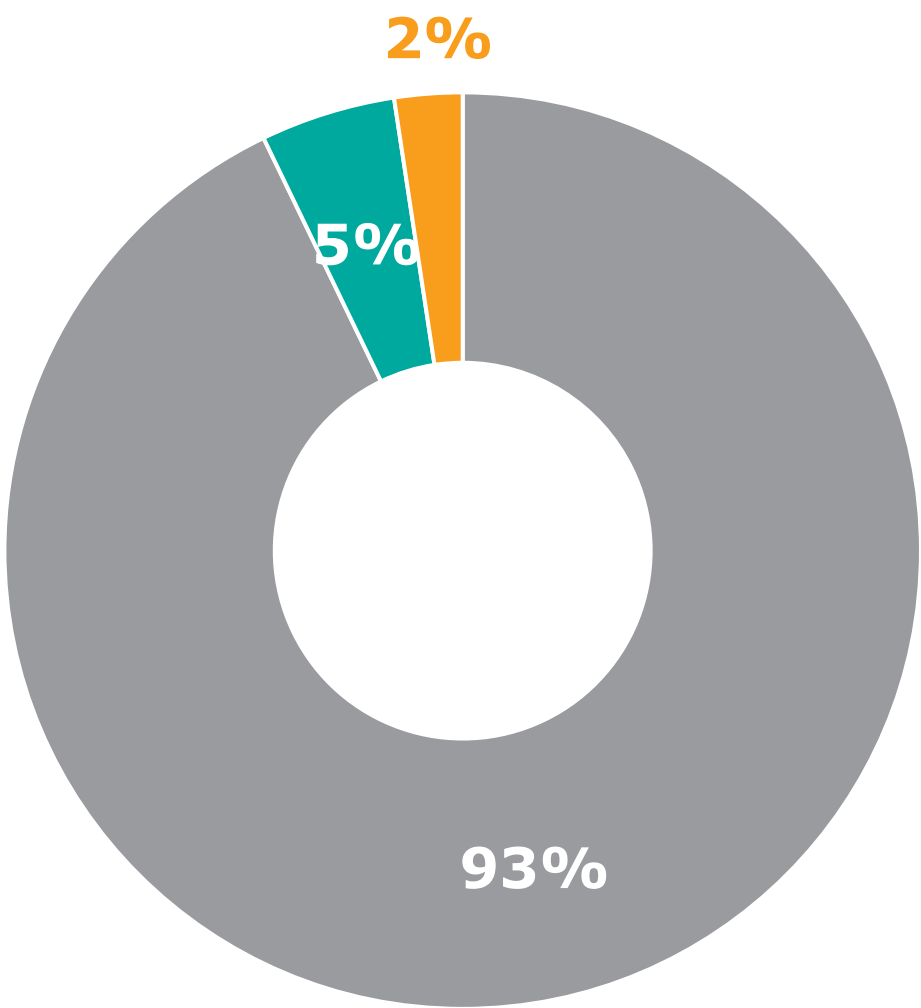


EXPOSIÇÃO POR SETOR



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (R\$ milhões)



 **VALOR COTA CONTÁBIL**
R\$ 96,80

 **VALOR COTA DE MERCADO**
R\$ 95,39

PASSIVO (R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

Impostos e Contribuições a Recolher	(0,5)	0%
Provisões a Pagar	1,8	1%



PROVISÕES A PAGAR 1,3 1%

PATRMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL 139,4 99%

- FII 130,7
- CRI 6,7
- Caixa e Equivalentes 3,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL 140,7 100%

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 LOGÍSTICA

Experiência: R\$ 662 milhões investidos em 5 Projetos (272 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 1,1 bilhão comprometido em 19 projetos

TIME VBI RESIDENCIAL

Experiência: R\$ 452 milhões comprometido em 20 Projetos (1,3 milhão de m²)



TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 556 milhões investidos em 5 Projetos (95 mil m² de ABL)

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 309 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m² de ABL)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 155 milhões comprometidos em 3 Projetos (17 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 o 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 Retail:

Denis Szyfman

Head de Residenciais e Student Housing:

Giuliano Ricci

Head de Negócios Internacionais:

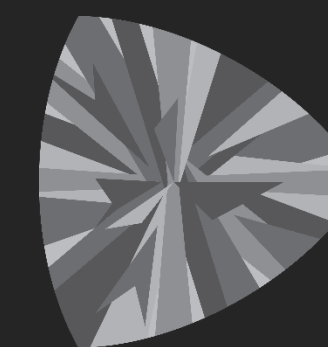
Eoin Slavin

Head de Compliance:

Juliana Yassuda



SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

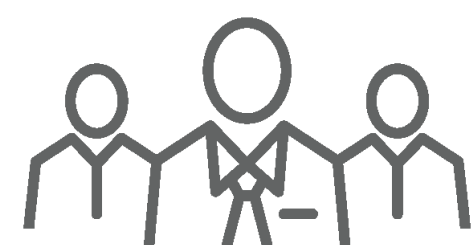
2006

E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 4,9
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em real estate

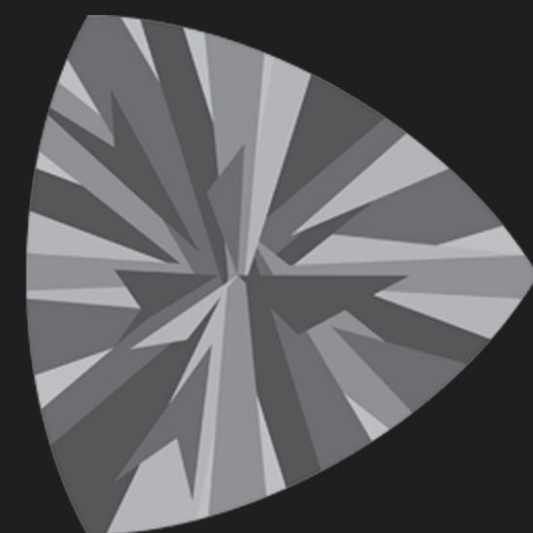


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



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



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.