

VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Março | 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

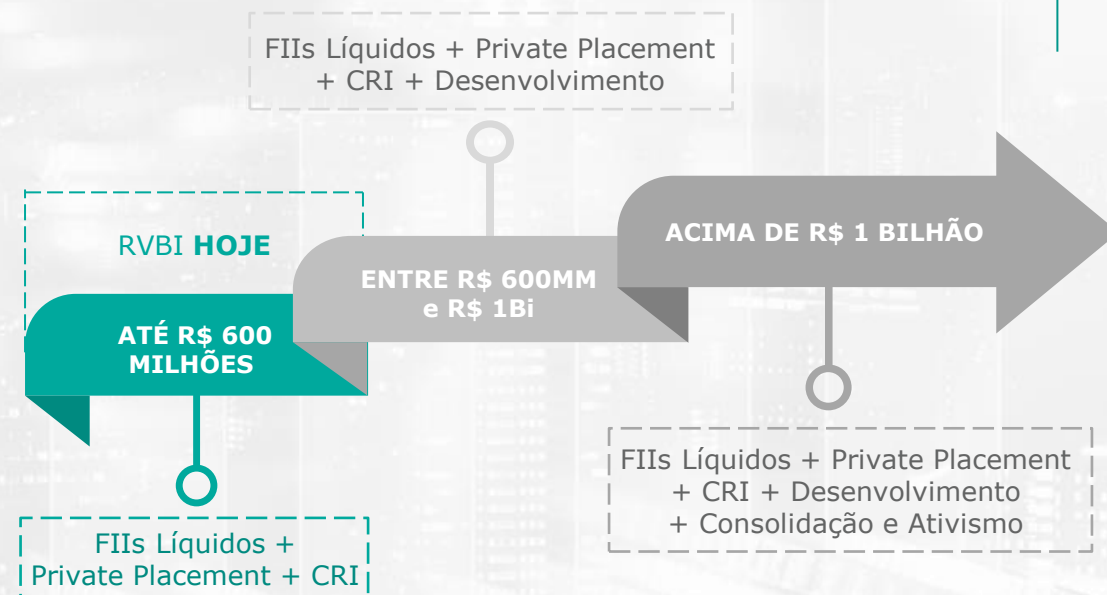
A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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



MARÇO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 125,6 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 87,19	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 111,4 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 77,39	P/PL 0,89x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,3 milhão
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,75	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 11,6%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 10,3%	% PL ALOCADO EM FII 87,8%	% PL ALOCADO EM CRI 9,6%	NÚMERO DE COTISTAS 11.505

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/03;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/03.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/2)



Março chegou ao fim e com ele chegamos também ao final do 1º trimestre de 2022. Entre aflições geopolíticas externas e a retomada da normalidade social e econômica através da retirada das restrições impostas pela COVID-19 ao longo dos últimos 2 anos, a performance dos FIIs em geral no 1T22 foi definida principalmente pela perspectiva de pressão inflacionária e seus efeitos sobre as taxas de juros. Em linhas gerais, nós já vínhamos sofrendo com a alta da inflação desde meados de 2021 em função de choques de oferta e demanda em diversos setores econômicos como consequência direta da COVID-19. As ondas de contaminação e suas consequentes restrições sociais observadas desde 2020 resultaram em problemas de produção, cadeias de suprimentos, distribuição e demanda por parte dos consumidores. Assim, os choques de oferta e demanda consecutivos acabaram por impor pressão nos preços em praticamente todas as economias internacionais, inclusive no Brasil. Quando havia a expectativa de normalização destas cadeias através do avanço da vacinação e o enfraquecimento da pandemia, tornando a inflação alta de 2021 algo transitório, como defendia o FED, por exemplo, teve início a invasão da Ucrânia pela Rússia, provocando a paralização da cadeia produtiva do primeiro e causando uma nova onda de sanções internacionais ao segundo – sendo ambos grandes produtores de petróleo, gás natural, grãos e fertilizantes, ou seja, a base do mercado de commodities. O resultado? Novo choque de oferta e, consequentemente, inflação. Como resposta natural dos manuais de macroeconomia, a primeira resposta à alta da inflação é o aumento da taxa básica de juros. Neste aspecto, já estava em curso no Brasil um novo ciclo de elevação da Taxa Selic desde março de 2021, quando saímos de 2% a.a. até atingir 11,75% a.a. em março de 2022. É bem verdade que ainda não atingimos o topo da taxa e é precificado pelo mercado que deveremos chegar a algo próximo de 13% a.a. ainda neste semestre. É possível ainda que tenhamos que ir um pouco além disso para conter os possíveis desdobramentos da guerra na Ucrânia. Contudo, é inegável que já passamos pela parte mais aguda do ciclo de alta. É como se, de alguma forma, tivéssemos sido capazes de antecipar um movimento que as demais economias estão tendo que iniciar agora.

E como o contexto macroeconômico acima afeta os fundos imobiliários? Apesar de ser possível desdobrar a análise em diversas derivadas, elas podem ser resumidas em dois pontos: i) o aumento da Taxa de Juros, seja na taxa Selic, seja na curva longa, eleva o rendimento de investimentos na renda fixa com baixo risco e naturalmente, investidores passam a exigir uma rentabilidade maior dos fundos imobiliários, ou seja, é necessário que o preço das cotas caia para que eles sejam competitivos com as alternativas da renda fixa e, ii) em uma economia com taxa de juros mais alta, a atratividade de investimentos na economia real cai e, consequentemente, a atividade econômica é afetada, com menor PIB, renda e consumo, sendo esse o caminho para conter a inflação. Assim, o lucro das empresas tende a ser menor e elas tendem a crescer menos, fazendo que demandem menos espaços imobiliários (escritórios, galpões, shoppings e etc). Com menos demanda por espaço, o aluguel tende a crescer menos, a vacância pode aumentar ou parar de cair e etc.

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)



Por isso, desde o segundo semestre de 2022, quando nos deparamos com inflação alta e início do ciclo de um novo aperto monetário (aumento da Taxa Selic), desenhamos um cenário no qual os fundos de papel tenderiam a ter melhor performance pois a inflação direta impactando mensalmente seu resultado e os fundos de tijolo, por demorarem mais para repassar inflação aos rendimentos e muitas vezes não serem capazes de fazê-lo integralmente, teriam seu valor mais afetado. Assim, ficamos *overweight* em fundos de CRI (chegamos a ter 60% do fundo nesta classe, hoje em 45%) e *underweight* em tijolo, com a tese esperar sua desvalorização para então comprar ativos com bons fundamentos imobiliários a preços atrativos, com bom *dividend yield* e *upside* de valorização da cota. Para ambos, tijolo e papel, mantivemos nosso princípio de alocação em ativos com fortes fundamentos imobiliários, dado que em um cenário de alta de juros, como explicado, o enfraquecimento da economia real pode colocar em cheque não apenas o preço do ativo para aquisição como pode, principalmente, afetar a capacidade do ativo de gerar renda para os seus proprietários no tijolo ou credores no CRI.

Até o momento esta estratégia tem se mostrado virtuosa e, no acumulado de 2022 (página 11), nosso patrimônio líquido acumula retorno¹ de +0,9% contra -0,9% do IFIX. Quando consideramos os últimos 12 meses, temos +1,5% vs. -2,3% do índice. Diante dessa performance em relação ao mercado, tem sido possível manter estáveis os rendimentos do RVBI em R\$ 0,75/cota desde julho do ano passado, sendo este valor sempre superior a 10% a.a. sobre o valor patrimonial. Quando consideramos o valor das cotas no secundário, que encontram-se descontadas em cerca de 11% em relação ao valor patrimonial, o *dividend yield* líquido para os cotistas supera os 11% a.a. Assim, mesmo diante de um mercado ainda instável e sob pressão para a renda variável em geral diante de todo o cenário exposto, seguimos com perspectiva de estabilidade para os dividendos no patamar atual em função da baixa dependência da realização de ganho de capital e do estoque ainda não-realizado (página 8). Nossa leitura é de que, haverá ainda volatilidade no mercado, seja pelo contexto internacional político e monetário, bem como pelo calendário eleitoral que dominará a pauta doméstica no segundo semestre, mas que há indícios de que a fase mais aguda do aumento da taxa de juros já está sendo superado e que, os bons fundos imobiliários estão excessivamente descontados e representam uma boa oportunidade para alocação. Assim, nosso objetivo é estar bem posicionado para aproveitar os ganhos da retomada do mercado. Estamos nos preparando para gradualmente “virar a mão do papel para o tijolo” e movimentar nossa carteira para ter sucesso também na recuperação dos FIIs, aconteça ela no segundo semestre de 2022 ou em 2023.

¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos;

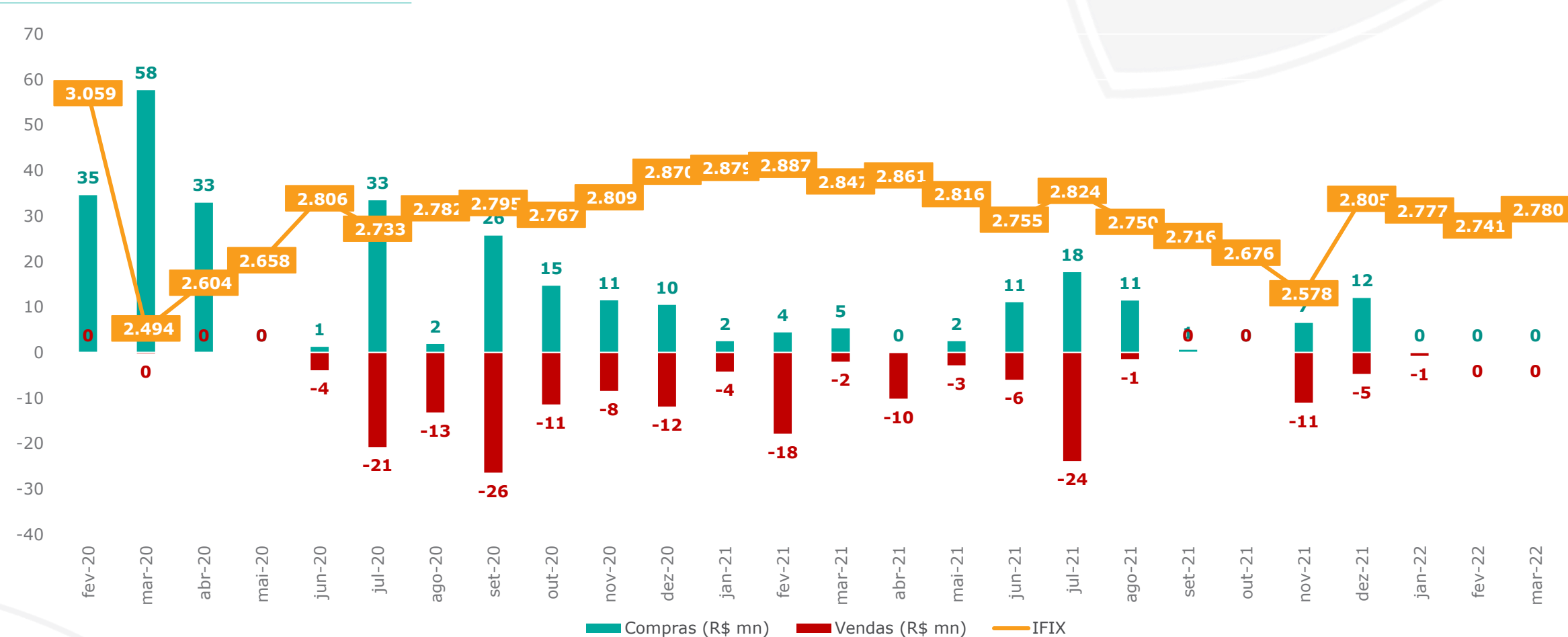
²Valor da cota ajustada por rendimento;

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)

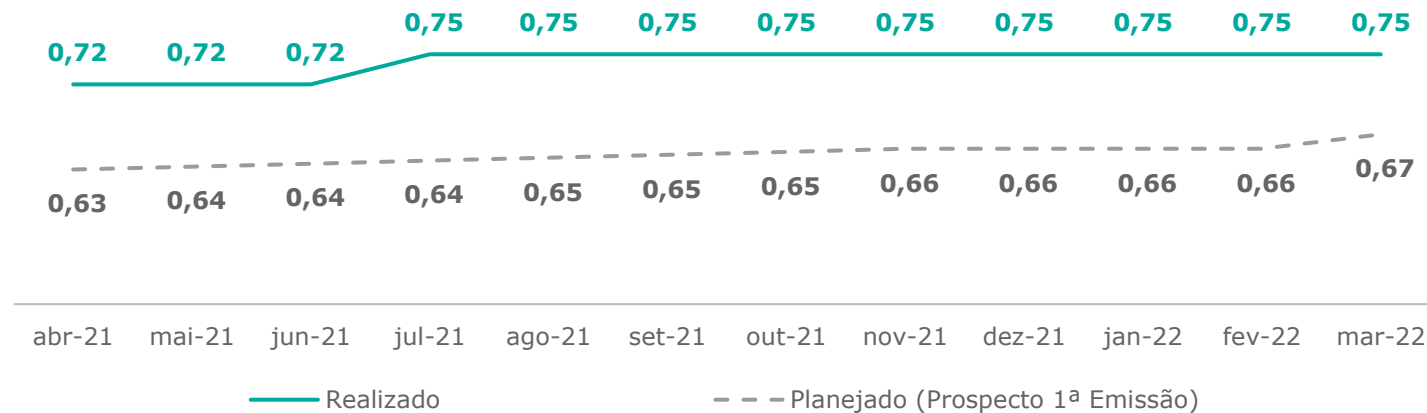
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Com base no resultado de março, 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\$ 1,23/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.

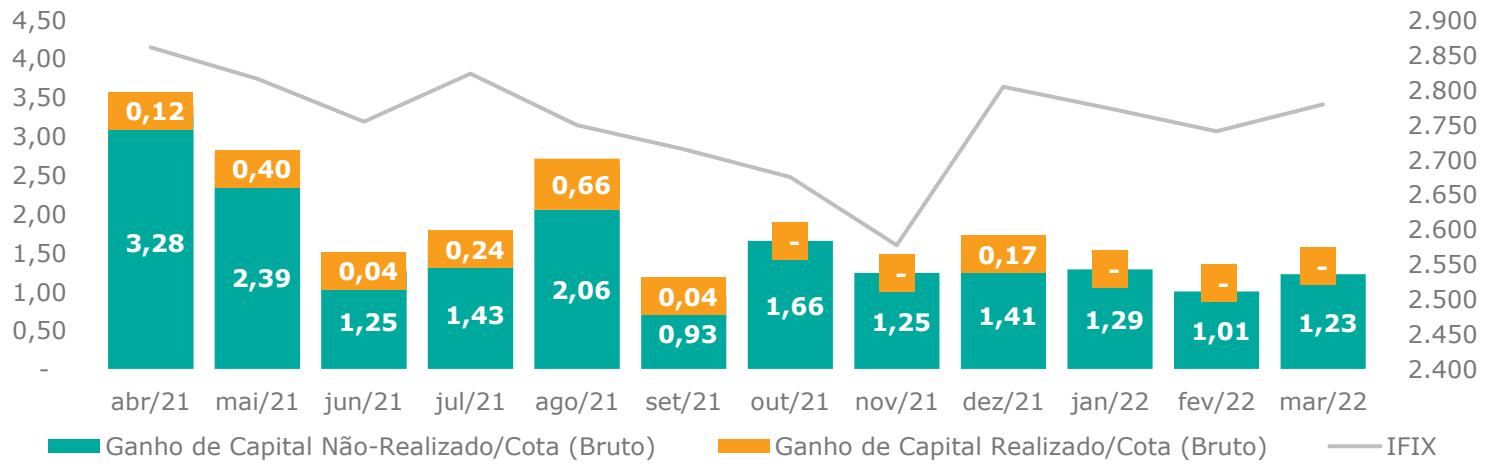
Cabe retomar ainda que o recolhimento de imposto de renda sobre ganho de capital realizado está sendo questionado pelo Fundo em processo judicial desde o mês de novembro de 2020 ([clique aqui](#)) e, em caso de sucesso poderá haver o ressarcimento do IR recolhido até o momento, o qual será revertido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

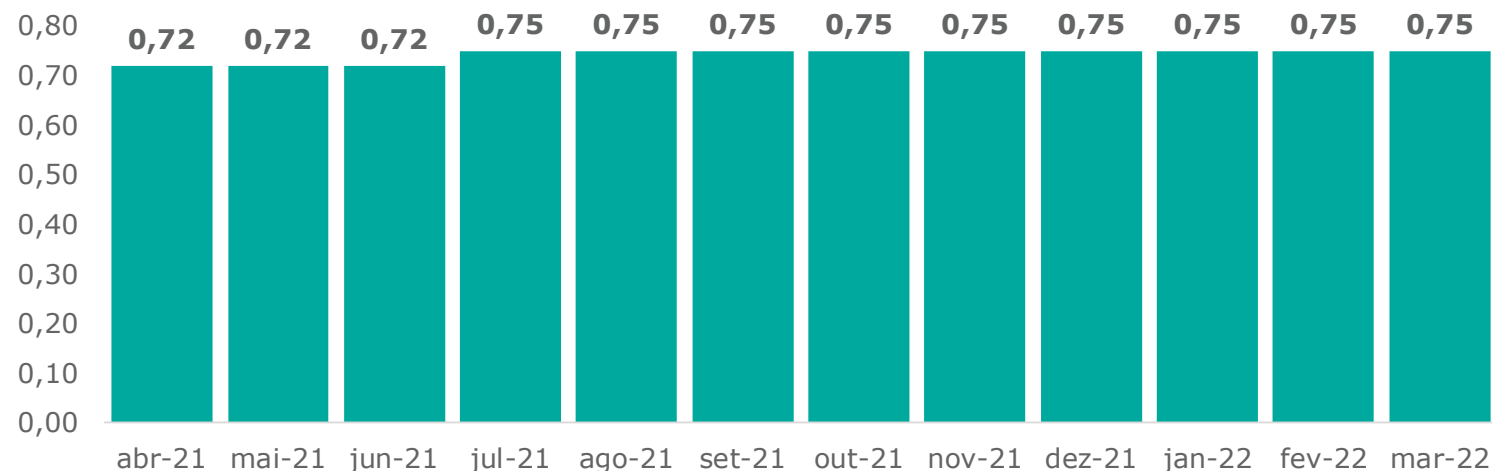


Com base no resultado de março, foi anunciado em 08/04, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 18/04.

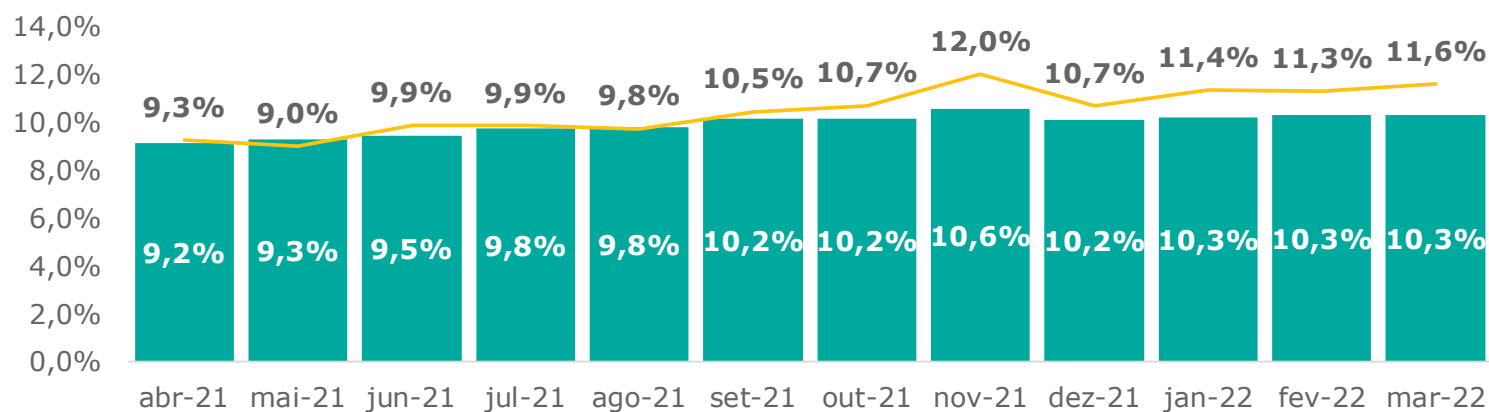
Este montante representa *dividend yield* de 10,3% sobre o PL do fundo ao final de março (R\$ 87,19) ou ainda 11,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 77,39) no último dia útil do mês.

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



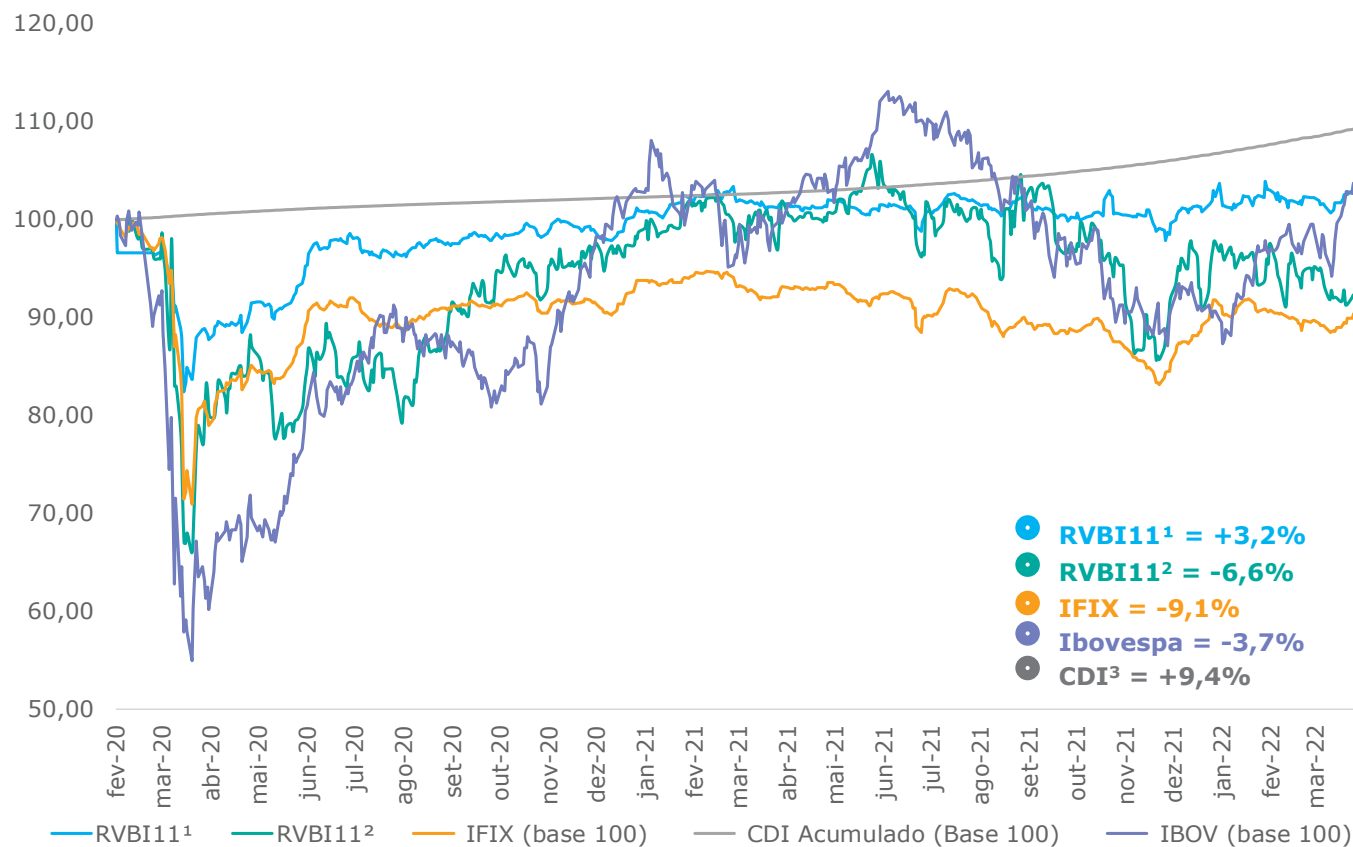
Para maior transparência, o **RVBI divulga o PL diariamente** (D-2) em **nosso site**. Para mais informações, [clique aqui](#).

Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +3,2%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -9,1% 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 -6,6%, o que equivale a aproximadamente 260 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de março, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 11,2%, com PL/cota em R\$ 87,19 e cotação de R\$ 77,39 (P/PL = 0,89).

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



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

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 31/03, o IFIX acumulou queda de -9,1%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +3,2% - 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.

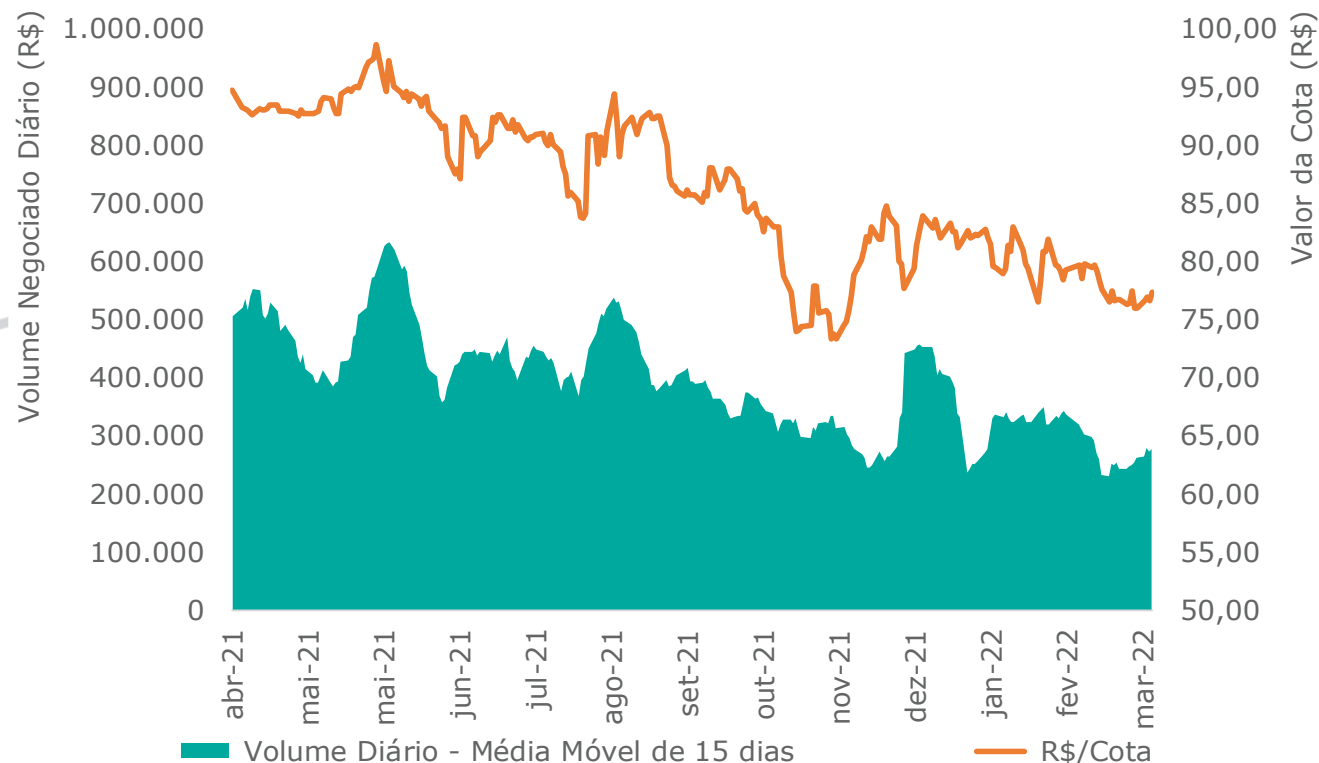


LIQUIDEZ

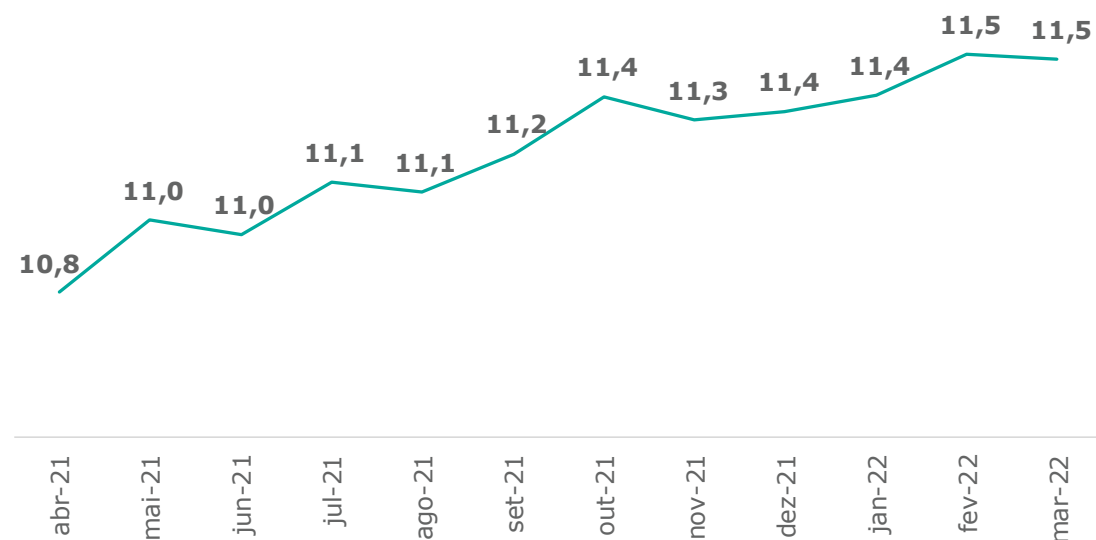


Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 5,6 milhões, o que representa um giro de 5,0% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 11,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS



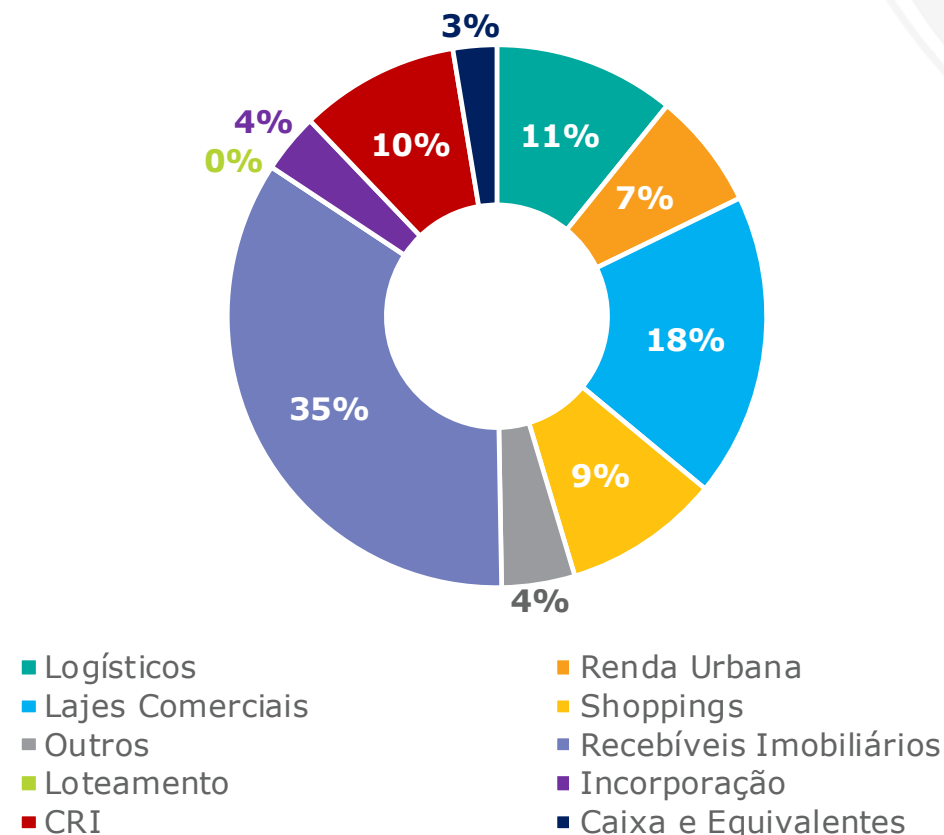
Clique aqui para acessar nossas
[Planilhas de Fundamentos](#)

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 97,4% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

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

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%	3,0	2,4%

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	4,0%

RESULTADO



Em março, o Fundo obteve receitas no total de R\$ 1,1 milhão. Em função das suas despesas, que totalizaram R\$ 0,2 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\$)

	MAR-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	946.999	0,66	3.036.480	10.423.824
Receita de ganho de capital	(10)	(0,00)	(12.414)	1.214.278
Receita com CRI	142.803	0,10	578.357	2.745.747
Receitas - Total	1.089.792	0,76	3.602.424	14.383.849
Despesas Operacionais	(195.629)	(0,14)	(651.017)	(1.884.847)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(195.629)	(0,14)	(651.017)	(1.884.847)
Resultado Operacional	894.163	0,62	2.951.408	12.499.002
Resultado Financeiro Líquido	38.052	0,03	86.542	288.938
Lucro Líquido	932.215	0,65	3.037.949	12.787.940
Reserva de Lucro	147.785	0,10	202.051	42.460
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	3.240.000	12.830.400
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		2,25	8,91



BALANÇO PATRIMONIAL

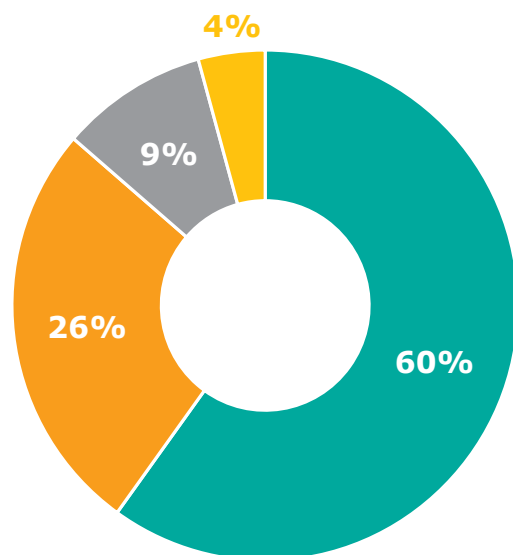


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 87,19



VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 77,39

ATIVO (R\$ milhões)



■ FIIs Líquidos

76,5

■ FIIs Private Placement

33,7

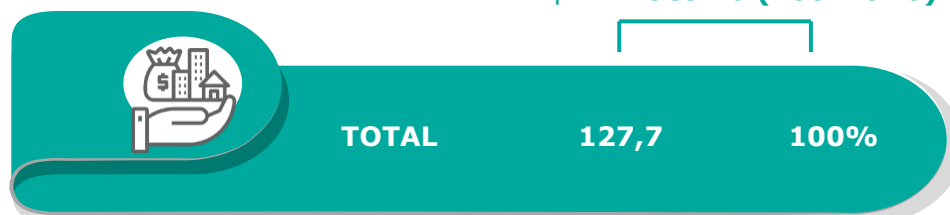
■ CRI

12,0

■ Caixa e Equivalentes

5,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (R\$ milhões)

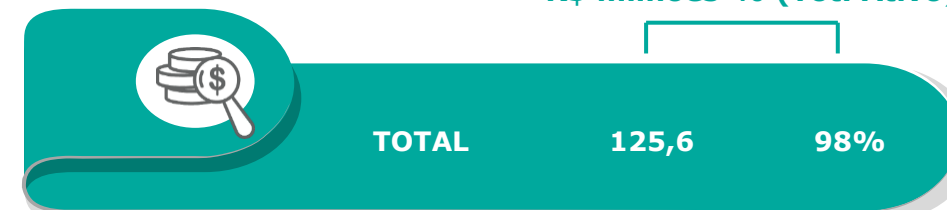
Rendimentos a distribuir	1,4	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,7	1%

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





agora 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

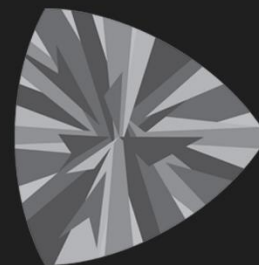


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



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.