



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

AGOSTO 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

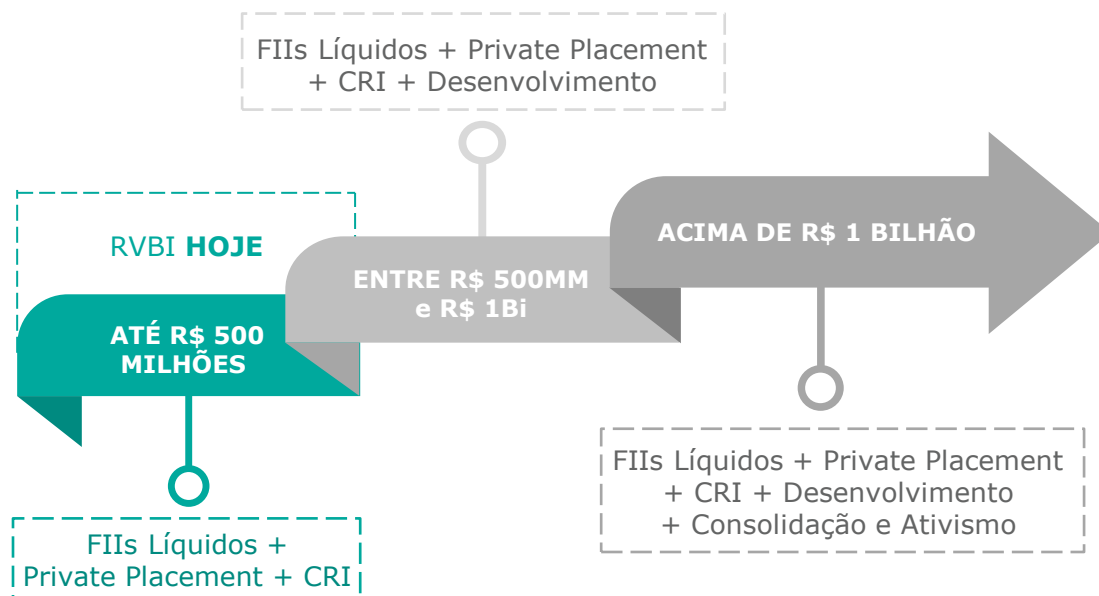


A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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).

Estratégia de acordo com o patrimônio do FOF



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

RESUMO RVBI11

AGOSTO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 126,1 milhões	R\$ 87,58	R\$ 115,7 milhões	R\$ 80,35	0,92x	R\$ 0,2 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	11,2%	10,3%	86,8%	12,9%	11.903

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/08.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/2)



Agosto de 2022 foi um mês de forte alta dos fundos imobiliários com o IFIX tendo o 7º melhor mês de sua história, avançando 5,8%. Com isso, o índice agora acumula alta de +6,1% em 2022, atingindo o patamar de 2.976 pontos, se reaproximando do patamar simbólico dos 3.000 pontos rompido às portas da crise da COVID-19 no início de 2020. No mesmo período nosso portfólio¹ avançou +2,8%, sendo mantido o rendimento no valor de R\$ 0,75/cota pelo 14º mês consecutivo, o que representa *dividend yield* superior a 11% a.a. sobre o valor de mercado do fundo.

Apesar de ter sido o melhor mês do ano para nossa carteira, performamos 3 p.p. abaixo do IFIX, isso porque em momentos de maior volatilidade, para cima ou para baixo, os ativos que mais se valorizam são os que possuem maior caráter especulativo – o que tende a se normalizar nos meses seguintes, com ativos menos especulativos e voláteis fazendo caminho semelhante. Uma vez que nosso portfólio sempre foi pautado pela qualidade dos fundamentos imobiliários dos fundos em carteira, naturalmente, em momentos de alta abrupta dos FIIs, em geral puxada por aqueles fundos com caráter mais especulativo, nosso portfólio tende a performar abaixo do mercado em geral, como agora em agosto de 2022 ou como em dezembro de 2021.

Por outro lado, estes mesmos ativos especulativos foram os que mais sofreram nos últimos anos. Quando observamos um recorte mais amplo nossa estratégia de alocação segue performando em cerca de 1.010 bps acima do IFIX. Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020 nosso patrimônio¹ acumula retorno de +7,4% ante recuo de -2,7% do IFIX (página 11).

Outro fator que afetou nossa performance no mês de agosto em cerca de -0,5% tem caráter pontual e não-recorrente. No último mês, o valor da cota patrimonial do Fundo sofreu um ajuste devido a alteração da metodologia de marcação contábil dos CRI em carteira, que agora são marcados a valor de mercado (MTM). Esta alteração metodológica visa ajustar os valores dos CRI que compõem o patrimônio líquido do Fundo ao valores mais próximos dos valores justos de mercado e segue em linha com as melhores práticas de mercado. Por esta mudança de metodologia, o valor patrimonial do fundo foi ajustado negativamente em R\$ 0,39/cota (R\$ 561 mil) com a contrapartida do aumento das taxas implícitas dos CRI marcados agora a mercado.

¹Patrimônio Líquido + Distribuições;
²Teva Index Tijolo e Teva Index Papel.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (2/2)



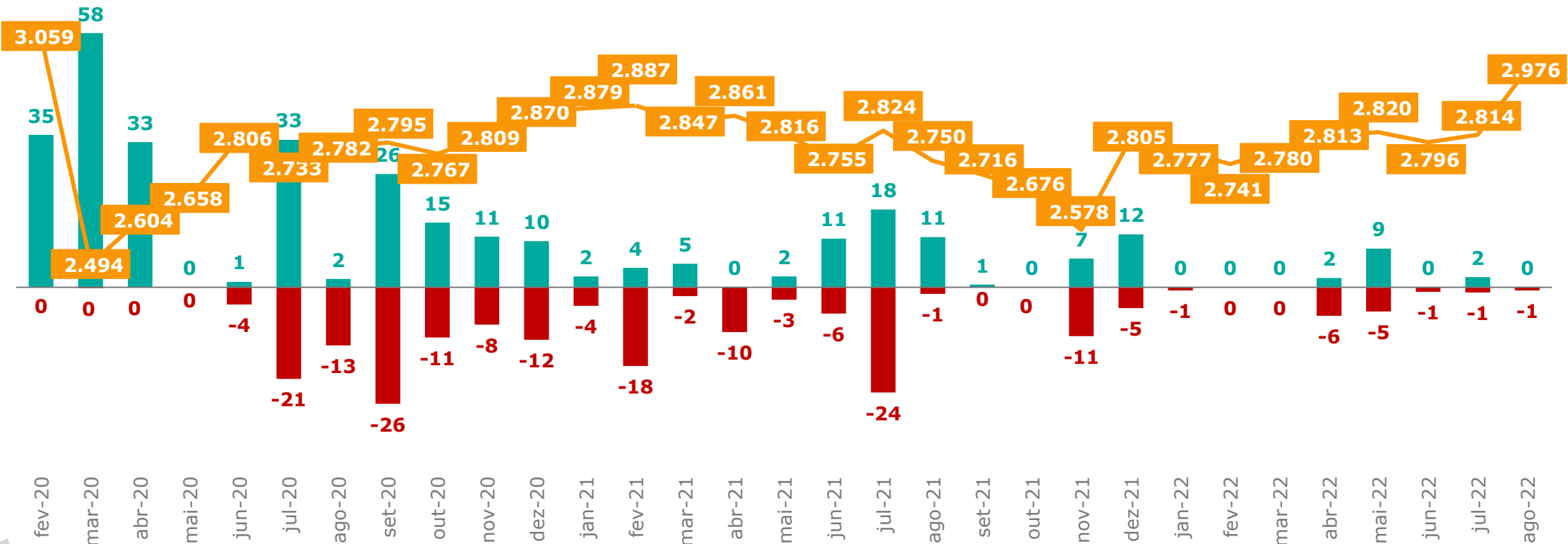
E quais os motivos por trás da forte alta do IFIX no mês de agosto? Em nossa leitura ela se deu por uma confluência de fatores favoráveis que impulsionaram especialmente os fundos de tijolo – segmento mais afetado nos últimos anos. Para ilustrar, em agosto, o Teva Index Tijolo avançou apresentou alta de 11,1%, enquanto o Teva Index Papel recuou -0,3%. Ou seja, apesar das diferentes composições marginais entre Teva Index Tijolo/Papel e IFIX, é possível concluir que a alta do IFIX foi provocada pela forte valorização dos fundos de tijolo. Partindo do contexto macroeconômico, houve um fechamento de curva de juros no segundo semestre deste ano em todos os vértices. Nos mais líquidos, como o de 5 anos, o fechamento foi próximo a 50 bps. Isso significa que o mercado projeta taxas de juros menores no futuro como consequência do sucesso na contenção da inflação no presente e nos próximos meses. Com isso, ativos de renda fixa tornam-se menos atrativos para investidores, fazendo com que eles se voltem novamente a ativos de risco como os FIIs. Soma-se a isso o fato pontual de dois meses consecutivos de deflação terem afetado a distribuição no curto prazo de praticamente todos os FIIs de CRI. Ambos fatores somados formaram um gatilho de recuperação dos fundos de tijolo que vinham sendo afetados desde o início da pandemia. Este segmento encontrava-se significativamente descontado em relação ao seu valor patrimonial e/ou ao seu custo de reposição, uma vez que estes FIIs vinham sendo precificados muito em função do *yield* de curto prazo, o que os tornava pouco atrativos em relação aos fundos de CRI dada inflação de 2021 e do primeiro semestre de 2022, bem como em relação à renda fixa em virtude da elevação da taxa Selic ao longo dos últimos 18 meses. Agora, na medida em que a inflação apresenta maior perspectiva de estabilidade em um patamar mais baixo e é possível vislumbrar o fechamento da curva de juros, o mercado volta a reprecificar os fundos de tijolo com base em seu valor intrínseco de longo prazo, reequalizando preços.

Diante deste cenário, mantemos nossa postura de seguir gradualmente mudando nossa alocação com a redução da exposição a FIIs de CRI/CRI e aumento em FIIs de tijolo com bons fundamentos imobiliários. Apesar do observado em agosto, os ativos de qualidade presentes em nosso portfólio tendem a sobreperformar os mais especulativos no médio/longo prazo. No tocante aos rendimentos, mantemos a perspectiva (e não promessa) de estabilidade nos R\$ 0,75/cota até que i) os rendimentos dos fundos de CRI se recuperem após 2 meses de deflação que não tendem a se repetir e ii) os FIIs de tijolo em nossa carteira atinjam o potencial de realização de ganho de capital e valorização. Ao final de agosto, o RVBI possuía R\$ 1,03/cota de ganho de capital não-realizado/distribuído (página 8) para fazer frente aos rendimentos dos próximos meses. Considerando a carteira atual do fundo, o VBI REITS consome entre R\$ 0,05/cota e R\$ 0,15/cota de ganho de capital mensalmente para compor os rendimentos de R\$ 0,75/cota atualmente distribuídos.

¹Patrimônio Líquido + Distribuições;
²Teva Index Tijolo e Teva Index Papel.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS



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

R\$ 311 mm
(224% de giro sobre o patrimônio inicial)

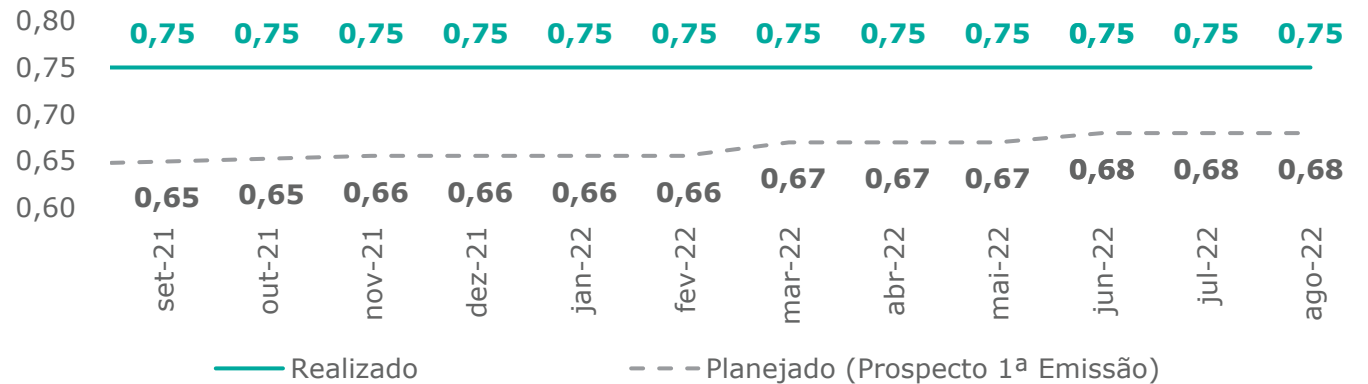
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Com base no resultado de agosto, 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\$ 1,03/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 agosto 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.

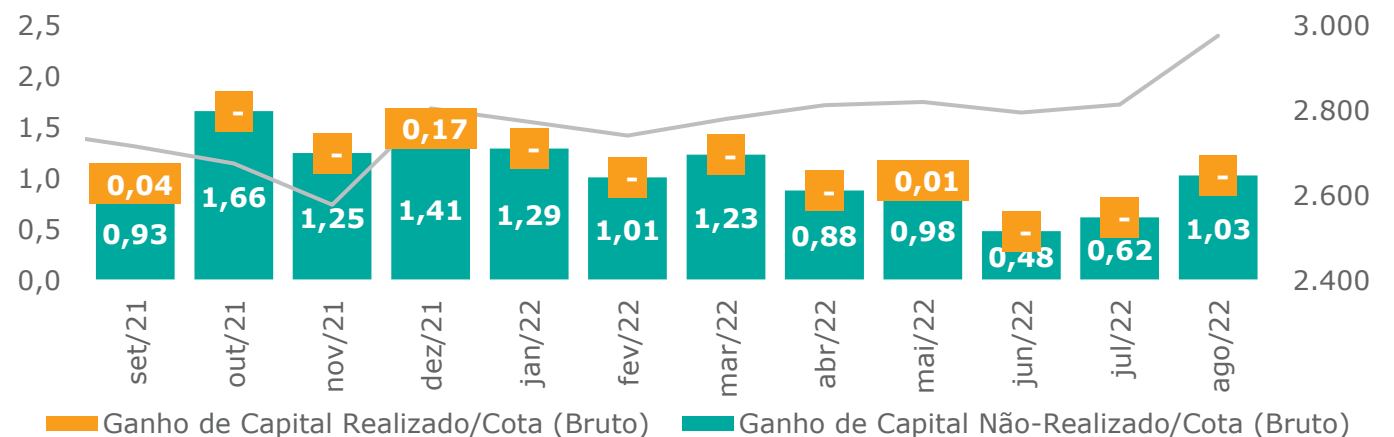
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



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

RENDIMENTOS

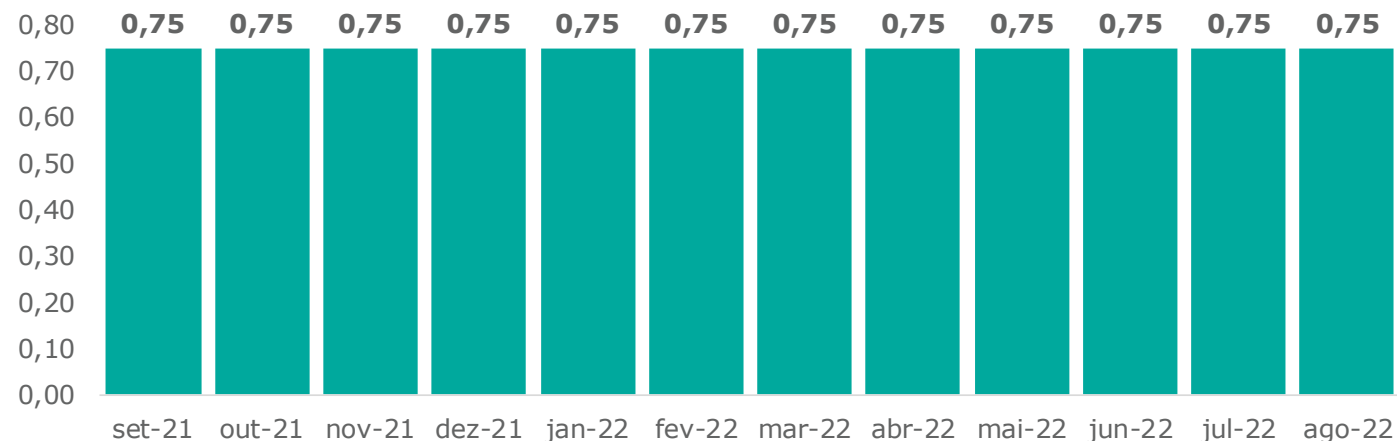


Com base no resultado de agosto, foi anunciado em 09/09, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 16/09.

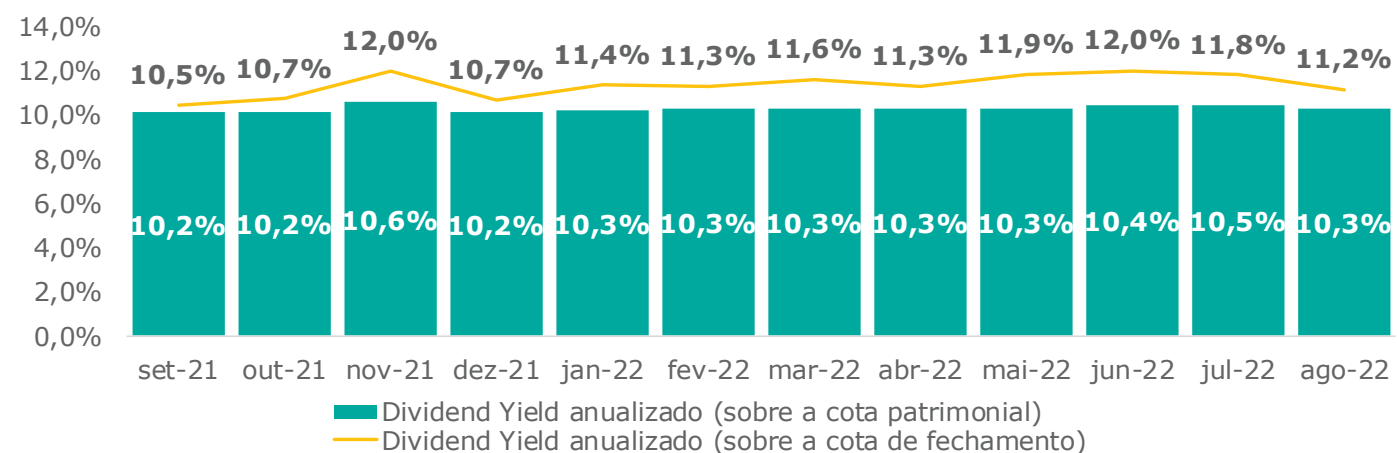
Este montante representa *dividend yield* de 10,3% sobre o PL do fundo ao final de agosto (R\$ 87,58) ou ainda 11,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 80,35) no último dia útil do mês.

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)



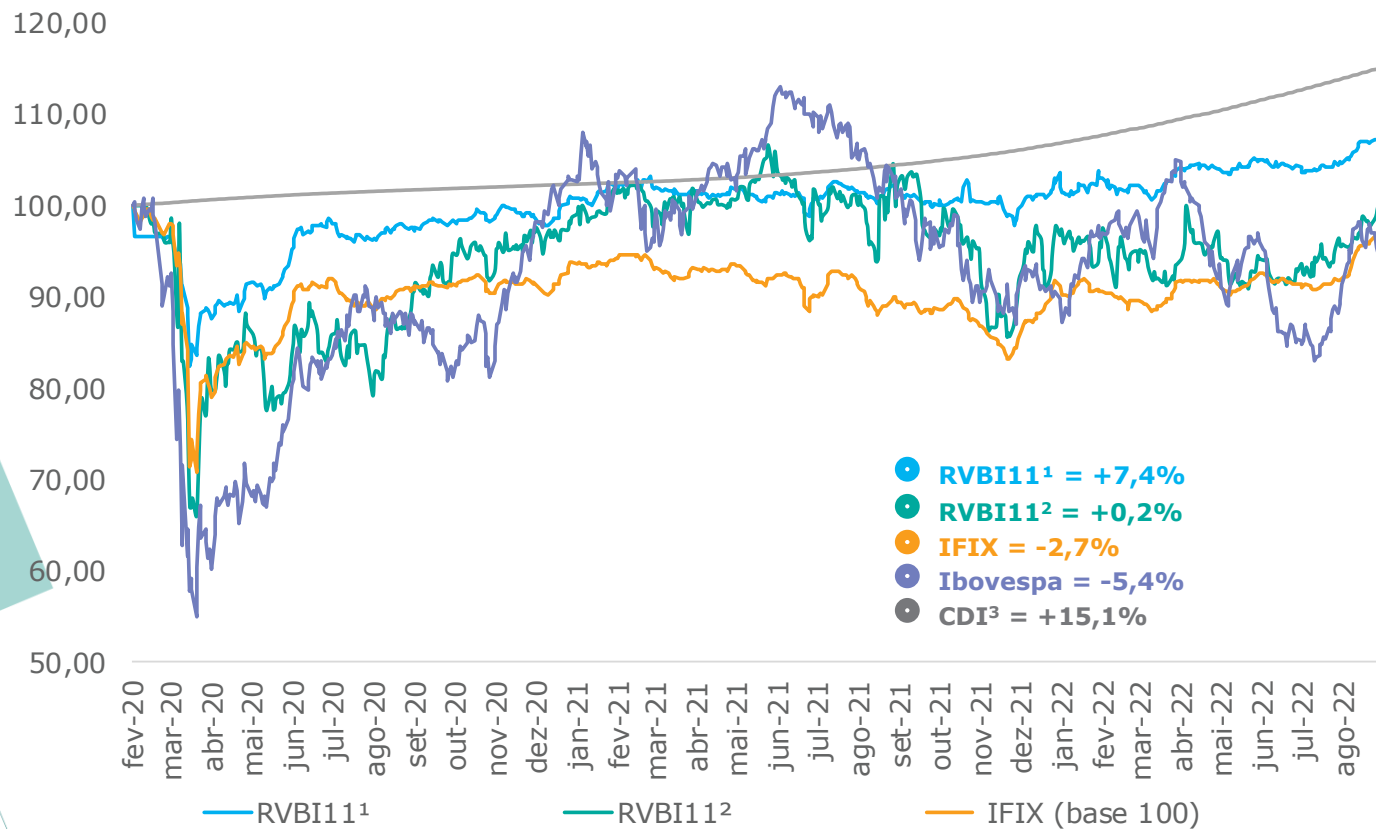
DIVIDEND YIELD





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 +7,4%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -2,7% o que significa geração de aproximadamente 1.010 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de +0,2%, o que equivale a aproximadamente 290 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de agosto, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 8,3%, com PL/cota em R\$ 87,58 e cotação de R\$ 80,35 (P/PL = 0,92).

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

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

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;

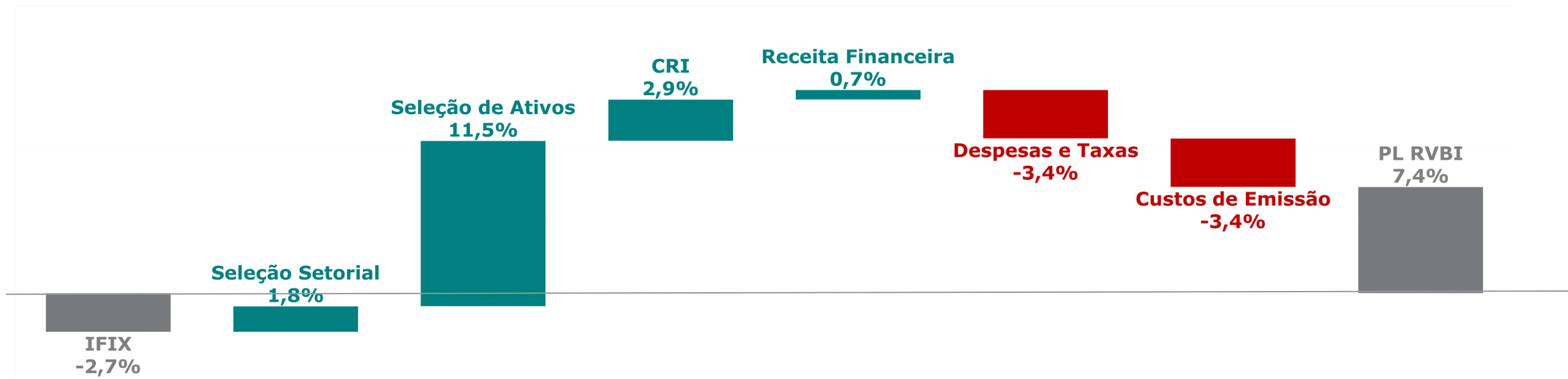
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/08/22, o IFIX acumulou queda de -2,7%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +7,4% - esta diferença de +10,1 p.p. equivale a alpha de 1.010 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.



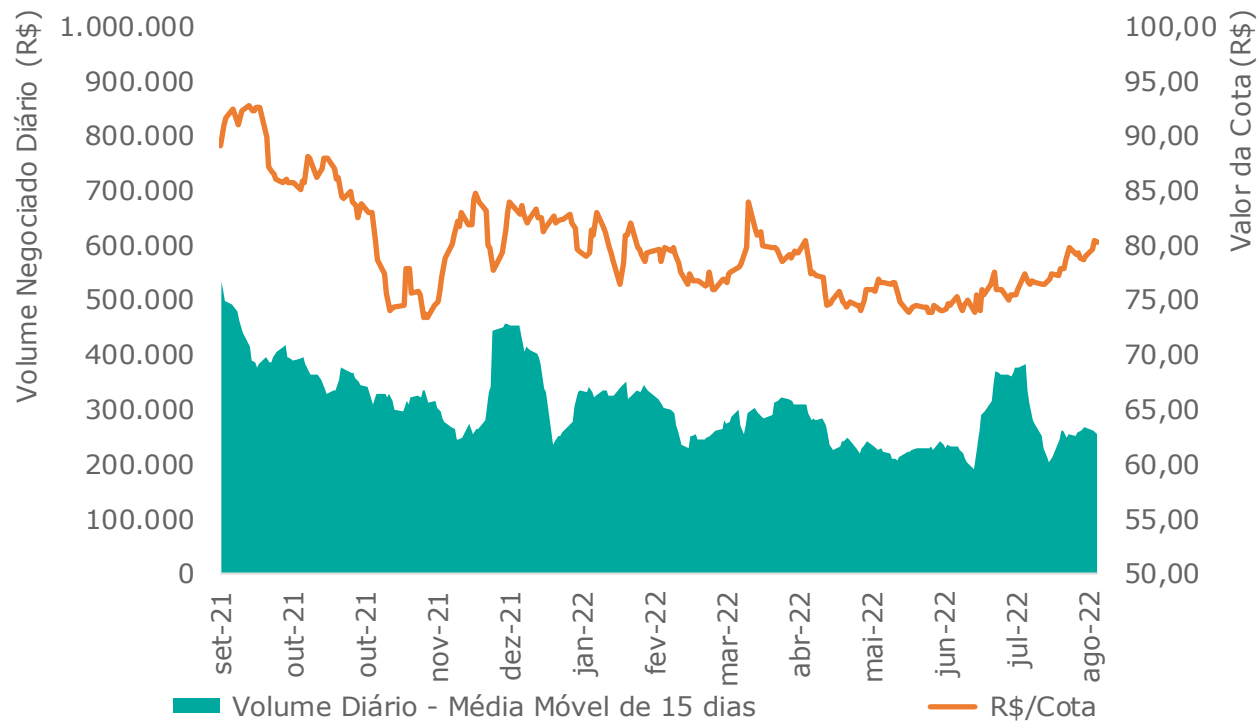
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados



LIQUIDEZ

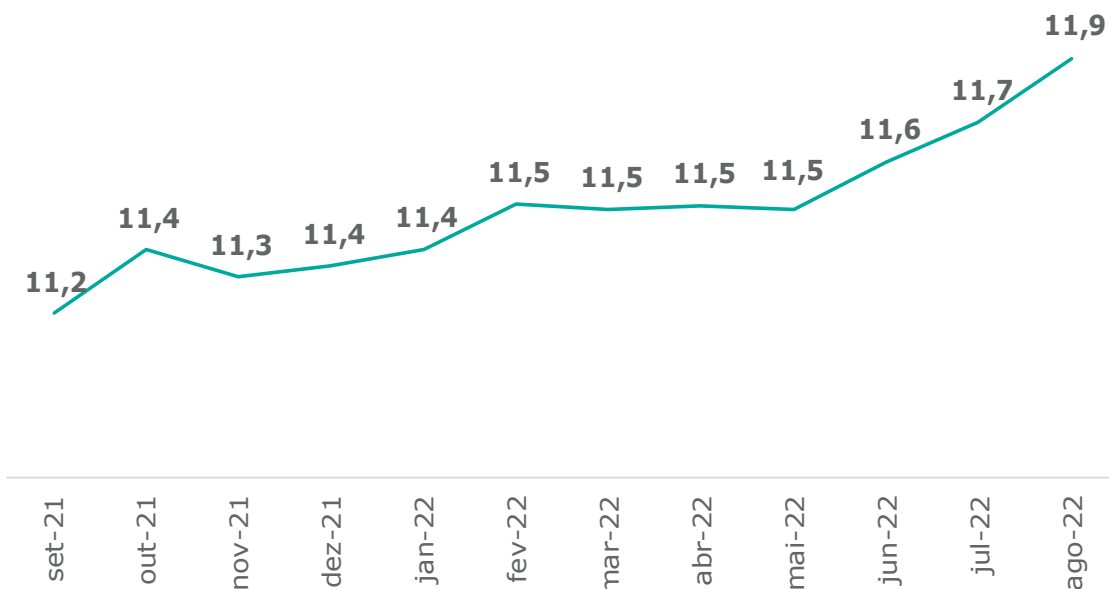
Durante o mês de agosto, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,2 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 5,5 milhões, o que representa um giro de 4,8% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 11,9 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS

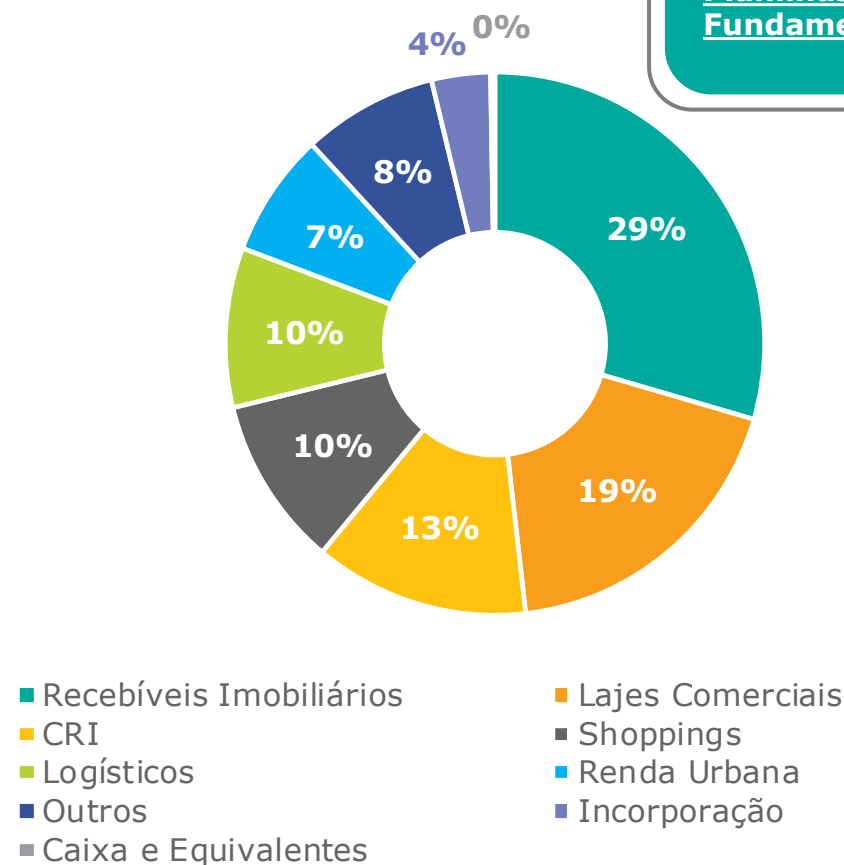


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,7% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

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

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 EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	TO	IPCA	7,5%	9,3%	4,8	3,8%

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 EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Residencial	SC	IPCA	7,0%	8,9%	1,9	1,5%

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 EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	SP, MT e GO	IPCA	8,8%	10,7%	4,6	3,6%

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 EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Deathcare	RS	Sênior A	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,5%
Deathcare	RS	Sênior B	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,5%
Deathcare	RS	Subordinada A	DI	4,6%	4,6%	0,6	0,4%
Deathcare	RS	Subordinada B	DI	4,2%	4,2%	0,6	0,4%

RESULTADO



Em agosto, 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)

	AGO-22	R\$/cota	ACUM. 2022	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	979.825	0,68	8.203.749	11.761.275
Receita de ganho de capital	(33.000)	(0,02)	(193.446)	(335.186)
Receita com CRI	253.530	0,18	1.874.860	2.894.617
Receitas - Total	1.200.354	0,83	9.885.163	14.320.706
Despesas Operacionais	(229.338)	(0,16)	(1.722.540)	(2.186.004)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(229.338)	(0,16)	(1.722.540)	(2.186.004)
Resultado Operacional	971.017	0,67	8.162.623	12.134.702
Resultado Financeiro Líquido	15.063	0,01	214.648	296.838
Lucro Líquido	986.080	0,68	8.377.271	12.431.540
Reserva de Lucro	93.920	0,07	262.729	528.460
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	8.640.000	12.960.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		6,00	9,00

BALANÇO PATRIMONIAL

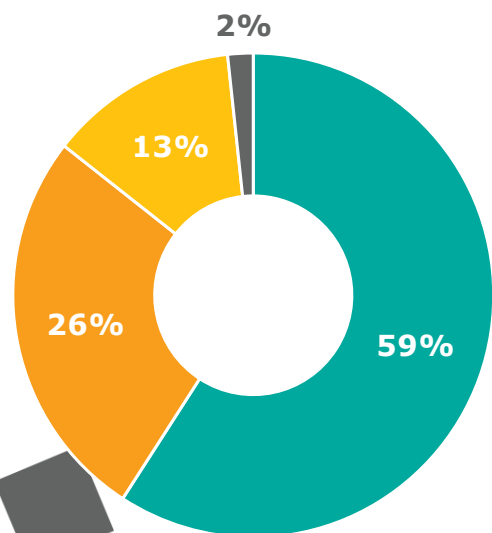


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 87,58



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 80,35

ATIVO (em R\$ milhões)



FII's Líquidos	75,7
FII's Private Placement	33,8
CRI	16,3
Caixa e Equivalentes	2,2

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 128,0 100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,3	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,5	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1,9 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 126,1 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.