



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

JANEIRO 2023

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

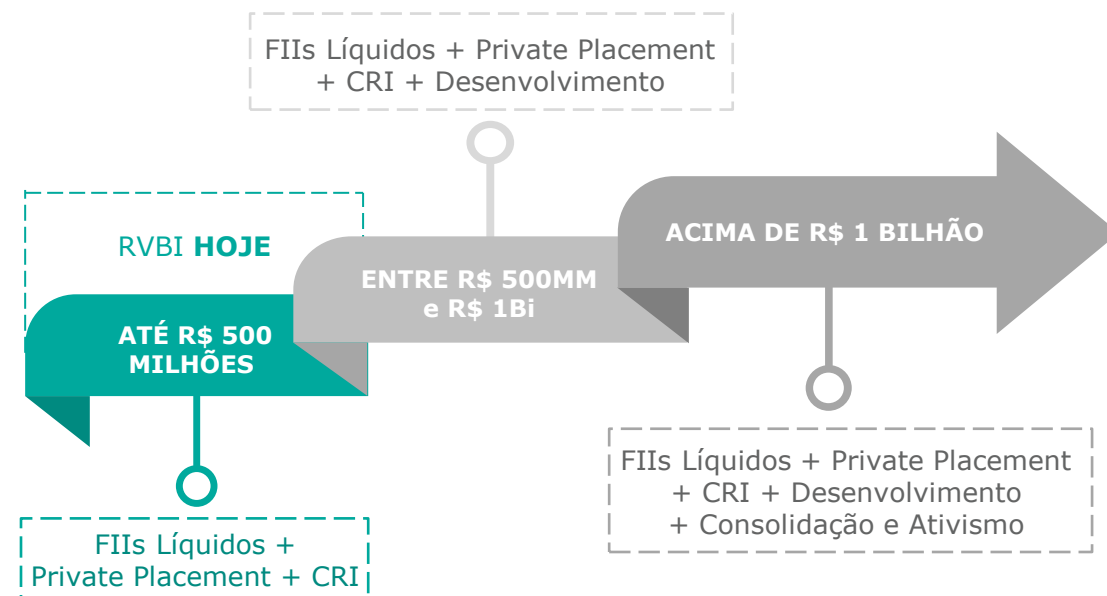


A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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

JANEIRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 118,8 milhões	R\$ 82,48	R\$ 103,0 milhões	R\$ 71,50	0,87x	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	12,6%	10,9%	91,1%	8,9%	12.171

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



O primeiro mês de 2023 foi de poucas movimentações em nossa carteira de FIIs. Realizamos apenas movimentos táticos com pouco volume financeiro negociado. Isso se deu por conta do caráter defensivo do nosso portfólio em meio à um mercado ainda em queda. No mês, o IFIX recuou -1,6%, ainda na esteira da deterioração das perspectivas fiscais e, conseqüentemente, do alongamento do período de Taxa Selic em alta. Esta percepção afetou especialmente os FIIs de Tijolo² (-2,5%), uma vez que este é o segmento mais afetado no curto prazo quando há abertura da curva de juros. Por outro lado, o valor de mercado dos FIIs de CRI seguem se recuperando pouco na medida em que os rendimentos mensais se elevam mês a mês refletindo agora especialmente o IPCA próximo a +0,6% a.m., deixando para trás os efeitos da deflação artificial do início do 2º semestre de 2022. Para ilustrar, os FIIs de Papel² avançaram +0,2% em janeiro, na contramão dos fundos de tijolo.

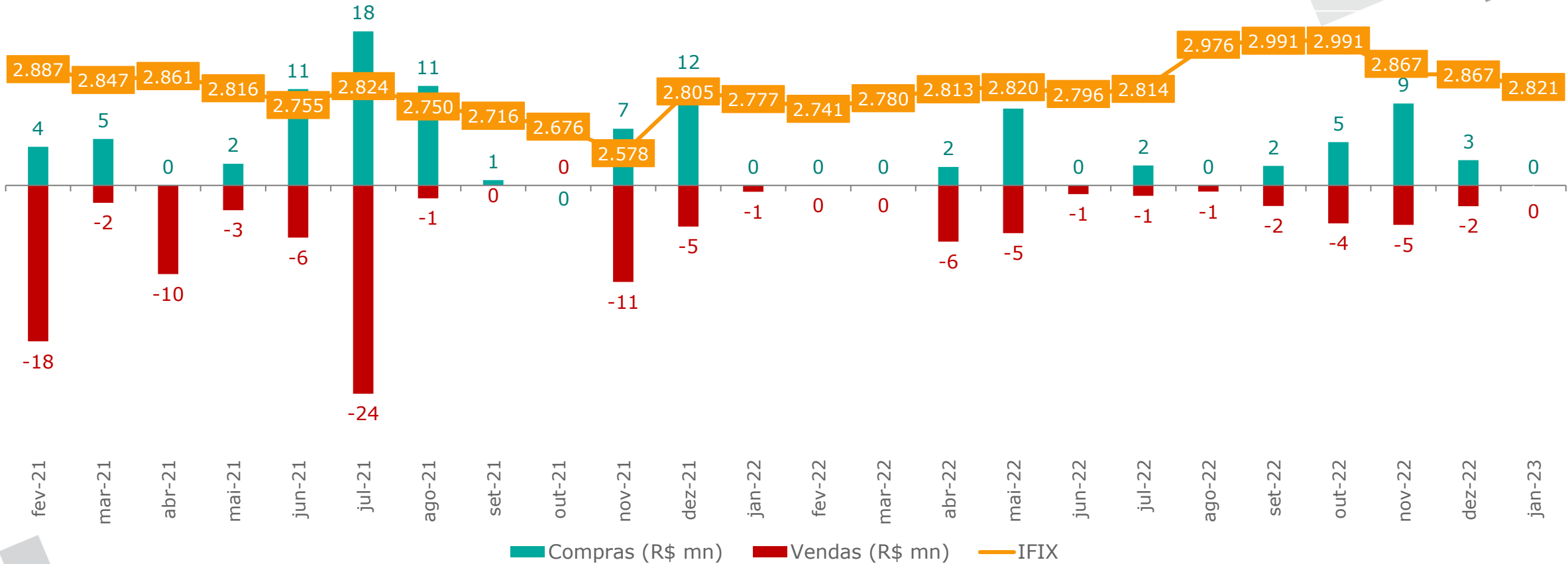
O contexto apresentado acima está em linha com nossas expectativas e composição do portfólio. Mantemos nosso *call* de performance acima do mercado para os FIIs de CRI, recompondo as perdas do semestre anterior, o que nos leva a manter a exposição ao setor elevada. Como consequência, nosso portfólio¹ performou acima do IFIX no último mês (-0,9% vs. -1,6%) e segue acumulando desempenho acima do benchmark nos últimos 12 meses (+3,4% vs. +1,6%), bem como desde o início em fev/20 (+6,0% vs. -7,8%) – ou seja, alpha acumulado de +13,8 p.p. em quase 3 anos de operação.

No tocante aos rendimentos, mantivemos o valor de R\$ 0,75/cota, patamar para o qual mantemos a perspectiva de estabilidade até que os rendimentos dos FIIs de CRI reflitam integralmente o patamar atual de inflação – o que, em nossa visão, deve ocorrer ao longo do 1º semestre de 2023. Assim, após este momento e tudo mais constante, avaliamos eventual aumento nos rendimentos desde que seja possível realizá-lo de forma perene (com baixo risco de redução posterior). O patamar atual de R\$ 0,75/cota significa *dividend yield* de 12,6% sobre a cota de mercado ou 10,9% sobre o valor patrimonial, isentos de IR para os cotista.

¹Patrimônio Líquido + Distribuições;
²Teva Index tijolo e Teva Index papel.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)



R\$ 331 mm
(230% de giro sobre o patrimônio inicial)

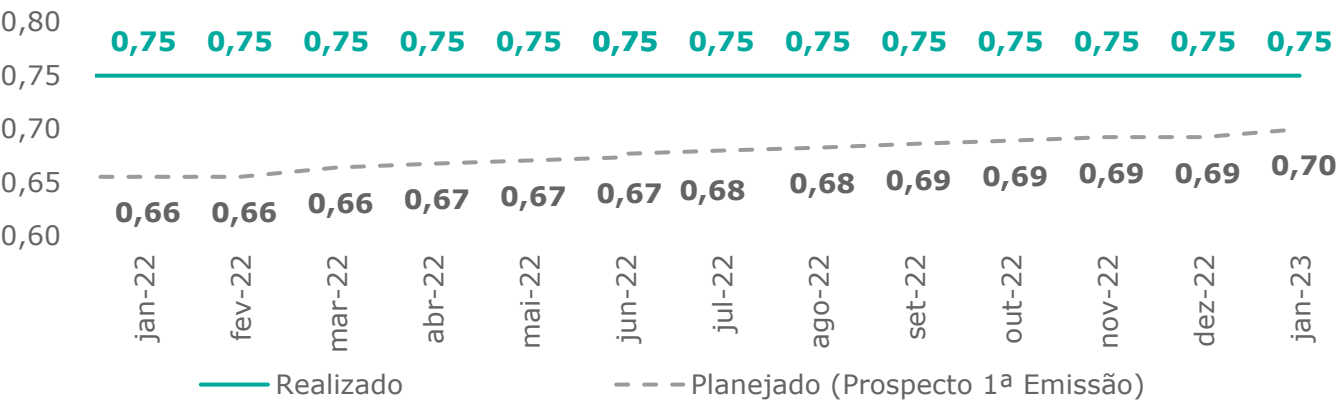
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Com base no resultado de janeiro, 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\$ 0,07/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 setembro de 2022, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,16 milhão de IR sobre ganho de capital realizado, equivalente a R\$ 0,81/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.

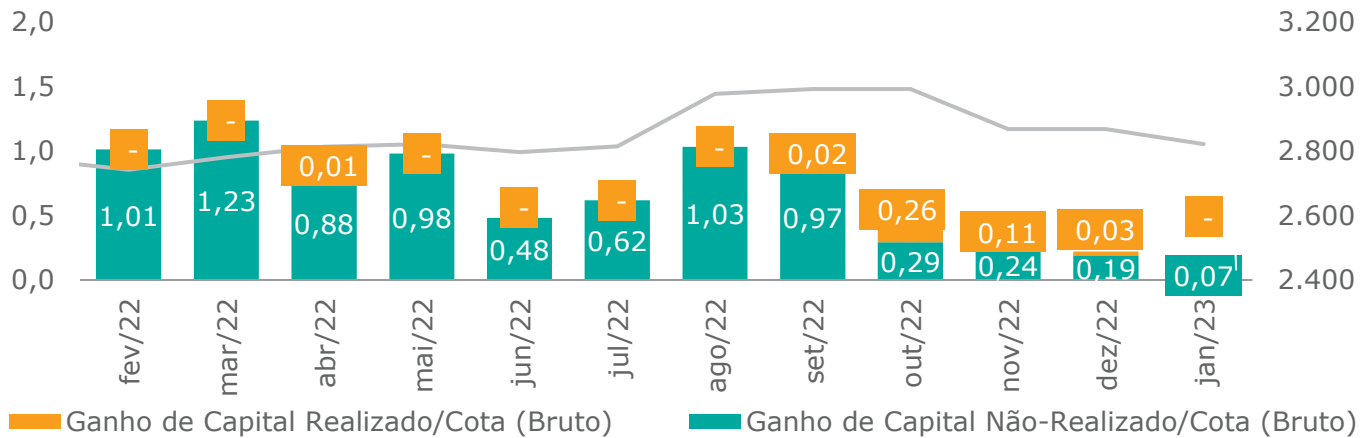
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



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

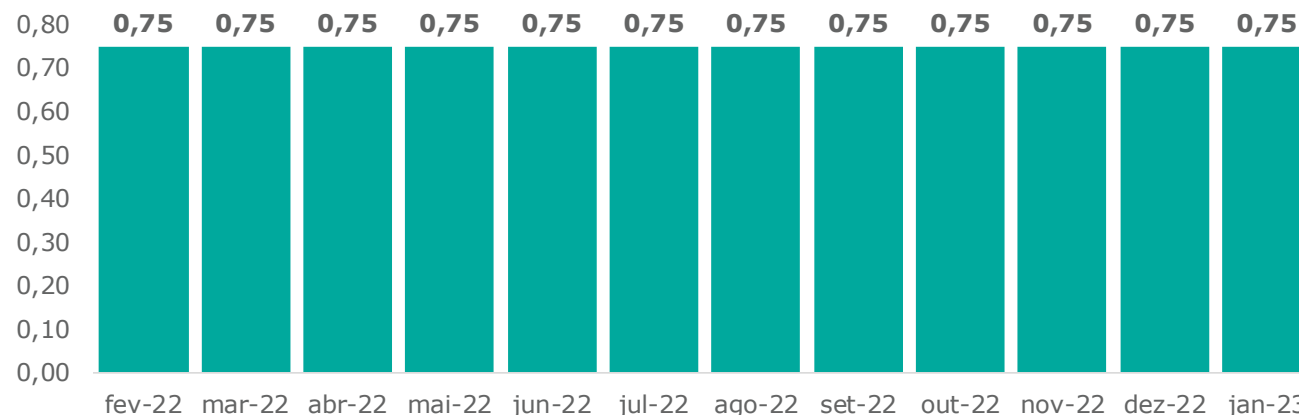
RENDIMENTOS

Com base no resultado de janeiro, foi anunciado em 08/02, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 15/02.

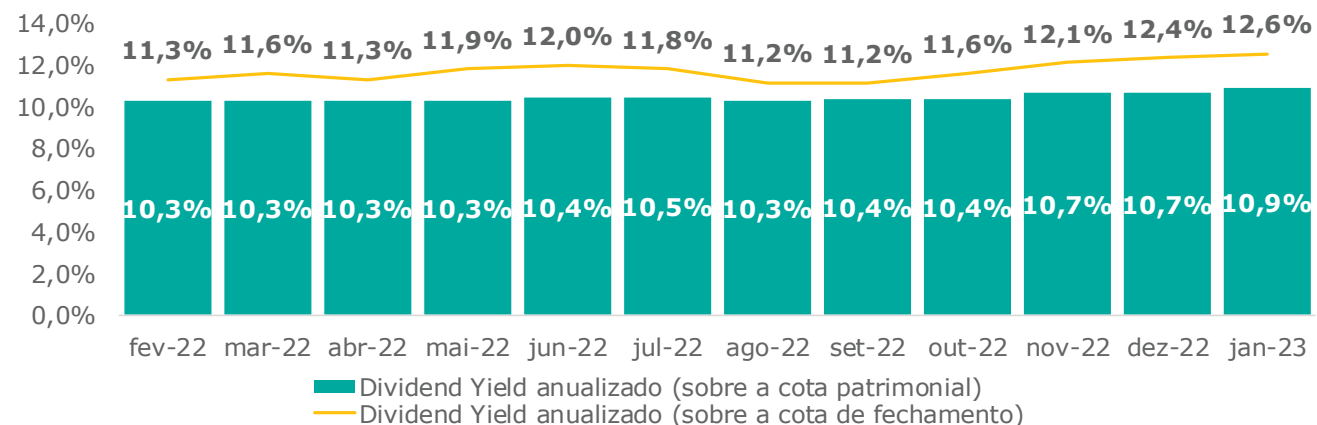
Este montante representa *dividend yield* de 10,9% sobre o PL do fundo ao final de janeiro (R\$ 82,48) ou ainda 12,6% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 71,50) no último dia útil do mês.

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)



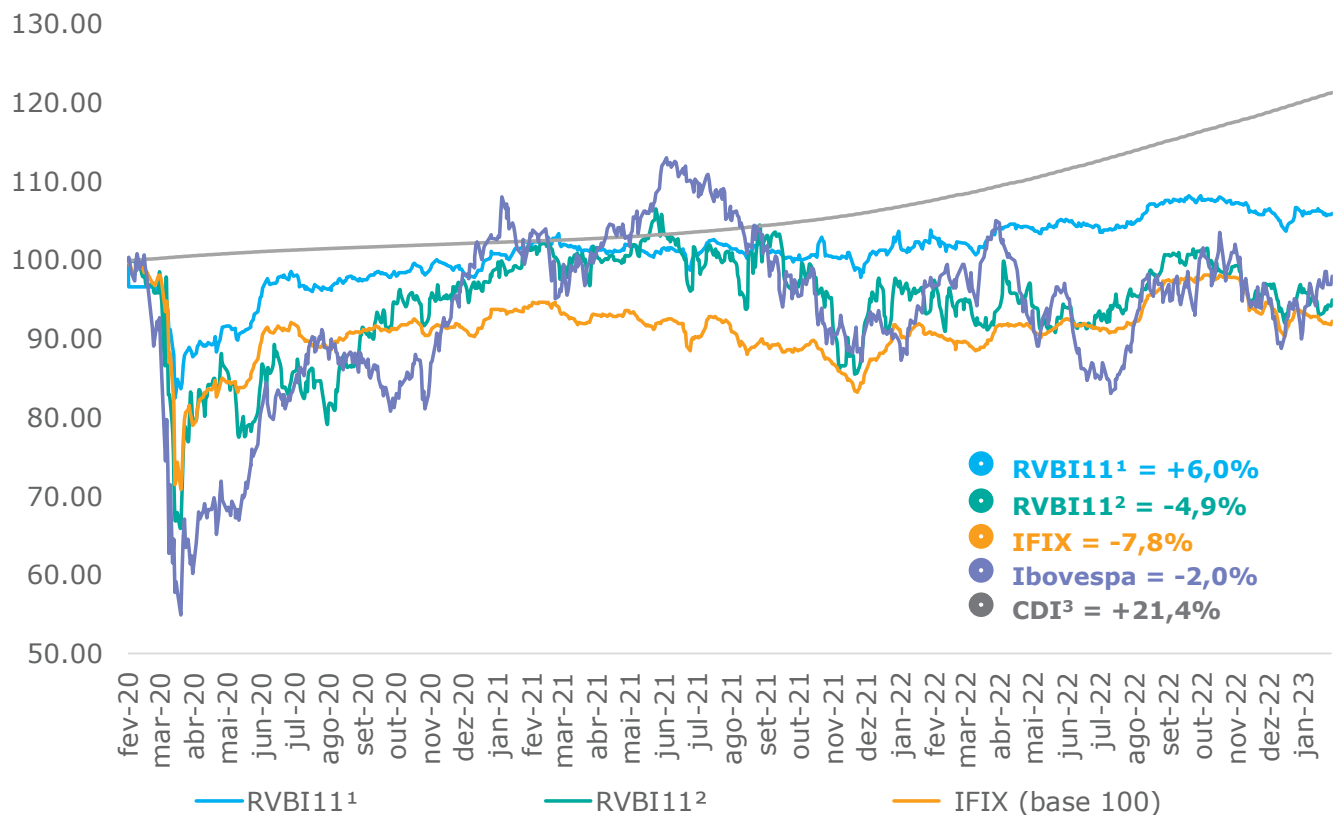
DIVIDEND YIELD





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 +6,0%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -7,8% o que significa geração de aproximadamente 1.380 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de -4,9%, o que equivale a aproximadamente 282 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de janeiro, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 13,3%, com PL/cota em R\$ 82,48 e cotação de R\$ 71,50 (P/PL = 0,87).

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

	JANEIRO/23	2023	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	-1,6%	-1,6%	+1,6%	-7,8%
Patrimônio Líquido²	-0,9%	-0,9%	+3,4%	+6,0%
Cota³	-0,6%	-0,6%	0,9%	-4,9%

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;

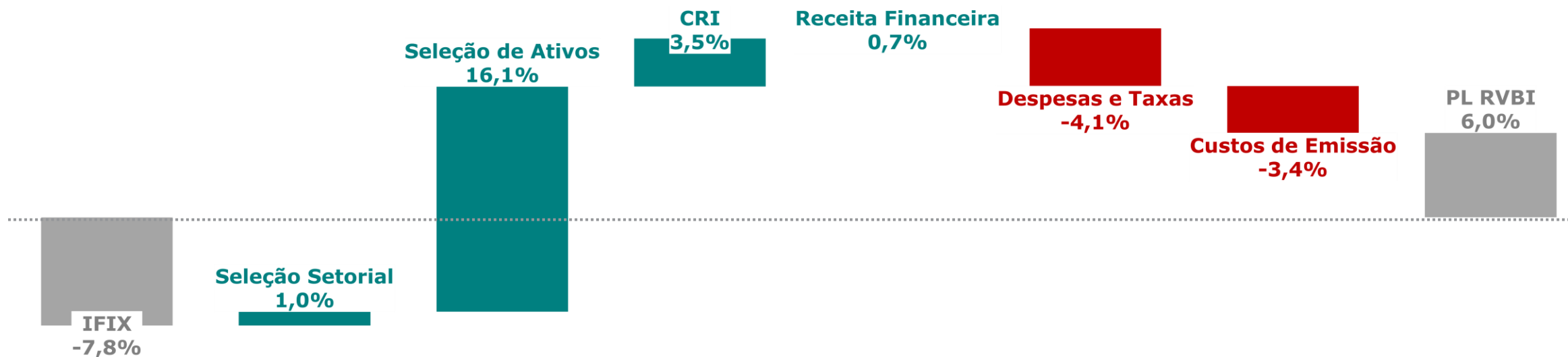
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 30/01/23, o IFIX acumulou queda de -7,8%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +6,0% - esta diferença de +13,8 p.p. equivale a alpha de 1.380 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.



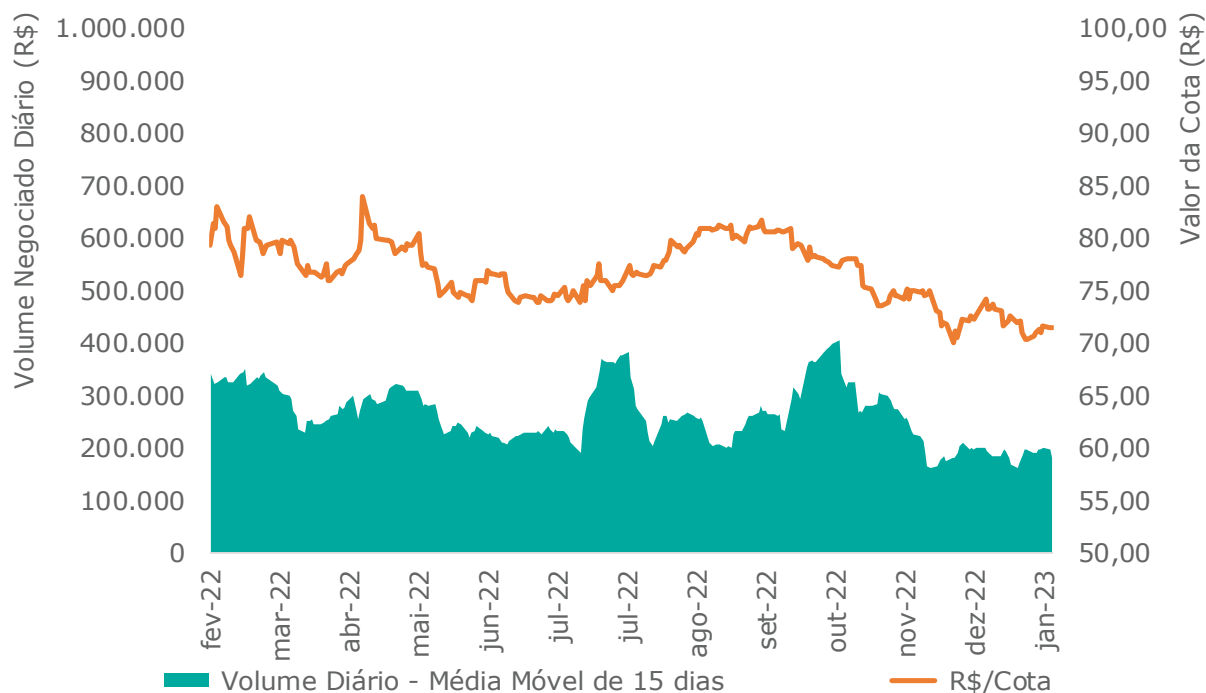
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados



LIQUIDEZ

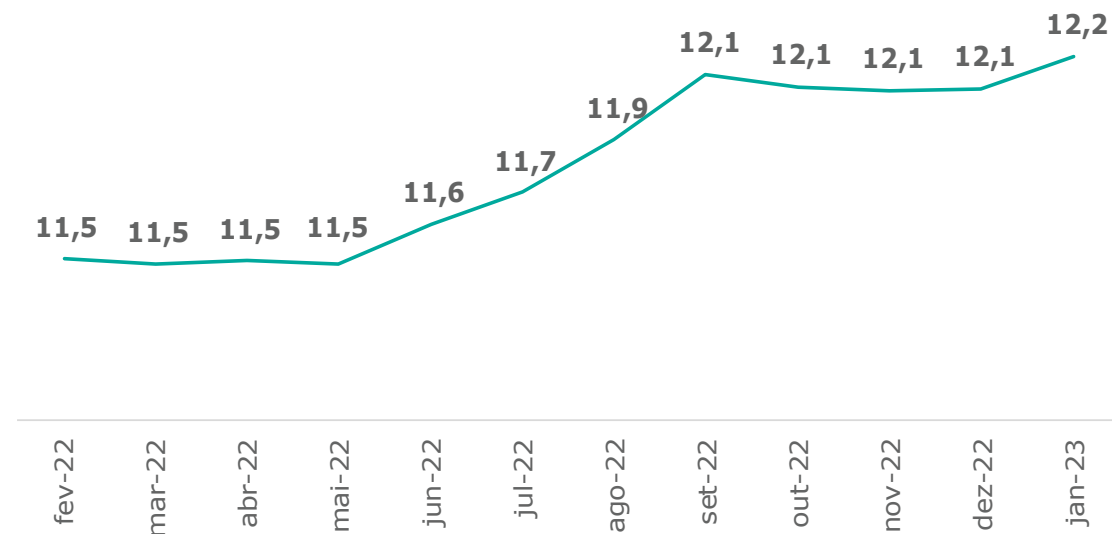
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,2 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 4,1 milhões, o que representa um giro de 4,0% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 12,2 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

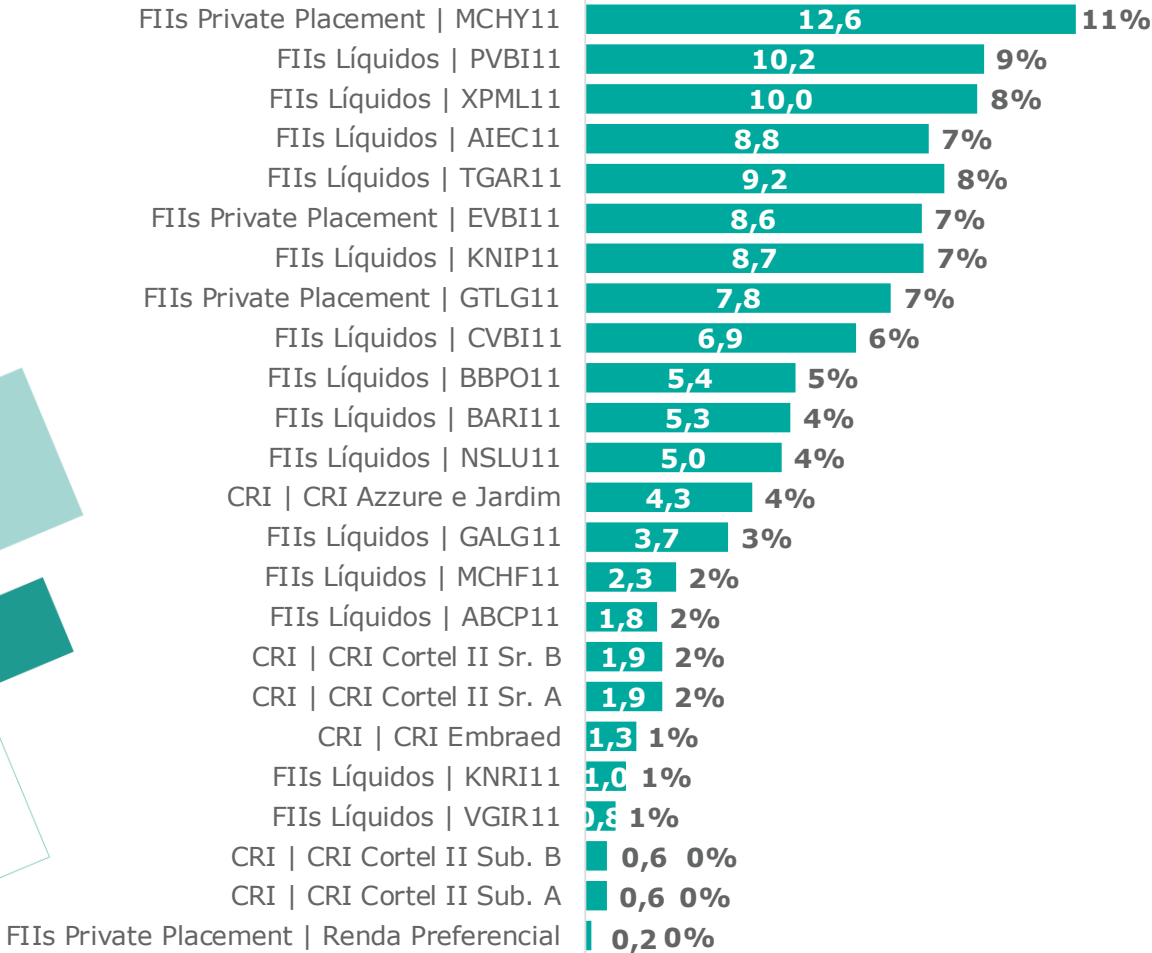
NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



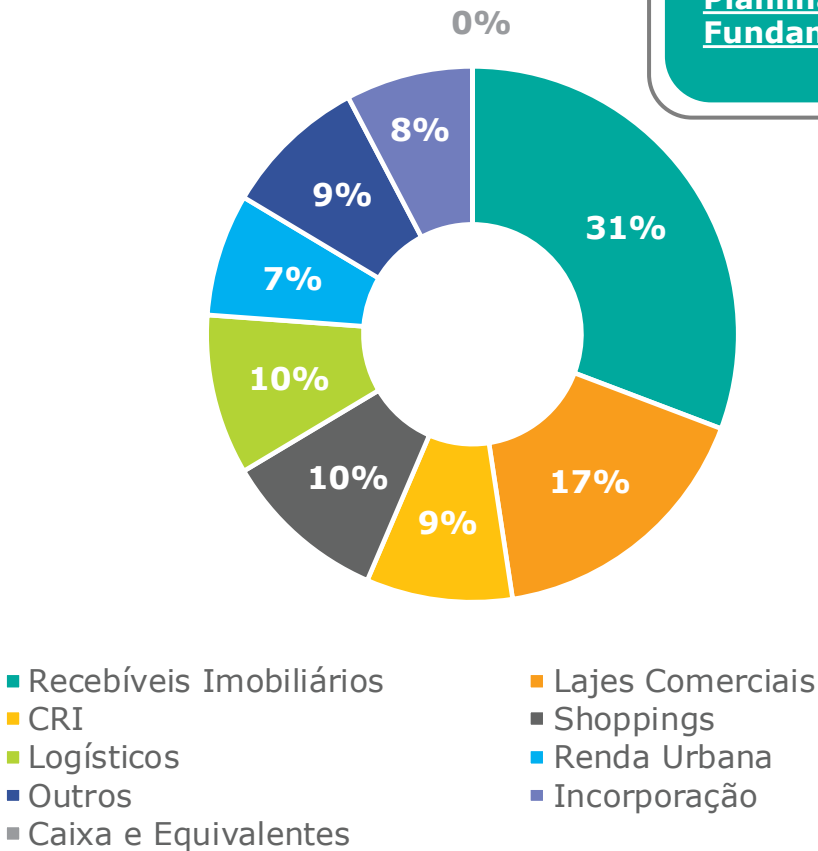
CARTEIRA DE ATIVOS

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

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



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 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%	4,3	3,6%

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%	1,3	1,1%

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	1,6%
Deathcare	RS	Sênior B	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,6%
Deathcare	RS	Subordinada A	DI	4,6%	4,6%	0,6	0,5%
Deathcare	RS	Subordinada B	DI	4,2%	4,2%	0,6	0,5%

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JAN-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	1.130.560	0,79	1.130.560	12.120.458
Receita de ganho de capital	0	0,00	0	573.096
Receita com CRI	144.862	0,10	144.862	2.360.653
Receitas - Total	1.275.422	0,89	1.275.422	15.054.207
Despesas Operacionais	(127.162)	(0,09)	(127.162)	(2.708.416)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(127.162)	(0,09)	(127.162)	(2.708.416)
Resultado Operacional	1.148.260	0,80	1.148.260	12.345.790
Resultado Financeiro Líquido	(152)	(0,00)	(152)	281.669
Lucro Líquido	1.148.108	0,80	1.148.108	12.627.459
Reserva de Lucro	(68.108)	(0,05)	(68.108)	332.541
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	1.080.000	12.960.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		0,75	9,00

BALANÇO PATRIMONIAL

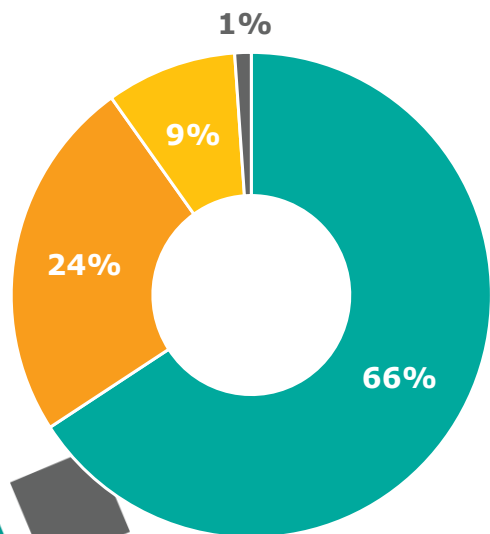


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 82,48



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 71,50

ATIVO (em R\$ milhões)



FIIs Líquidos	79,1
FIIs Private Placement	29,1
CRI	10,6
Caixa e Equivalentes	1,3

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 120,1** **100%**

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,1	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,2	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1,3** **1%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 118,8** **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 COMPLIANCE:

Juliana Yassuda

HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS:

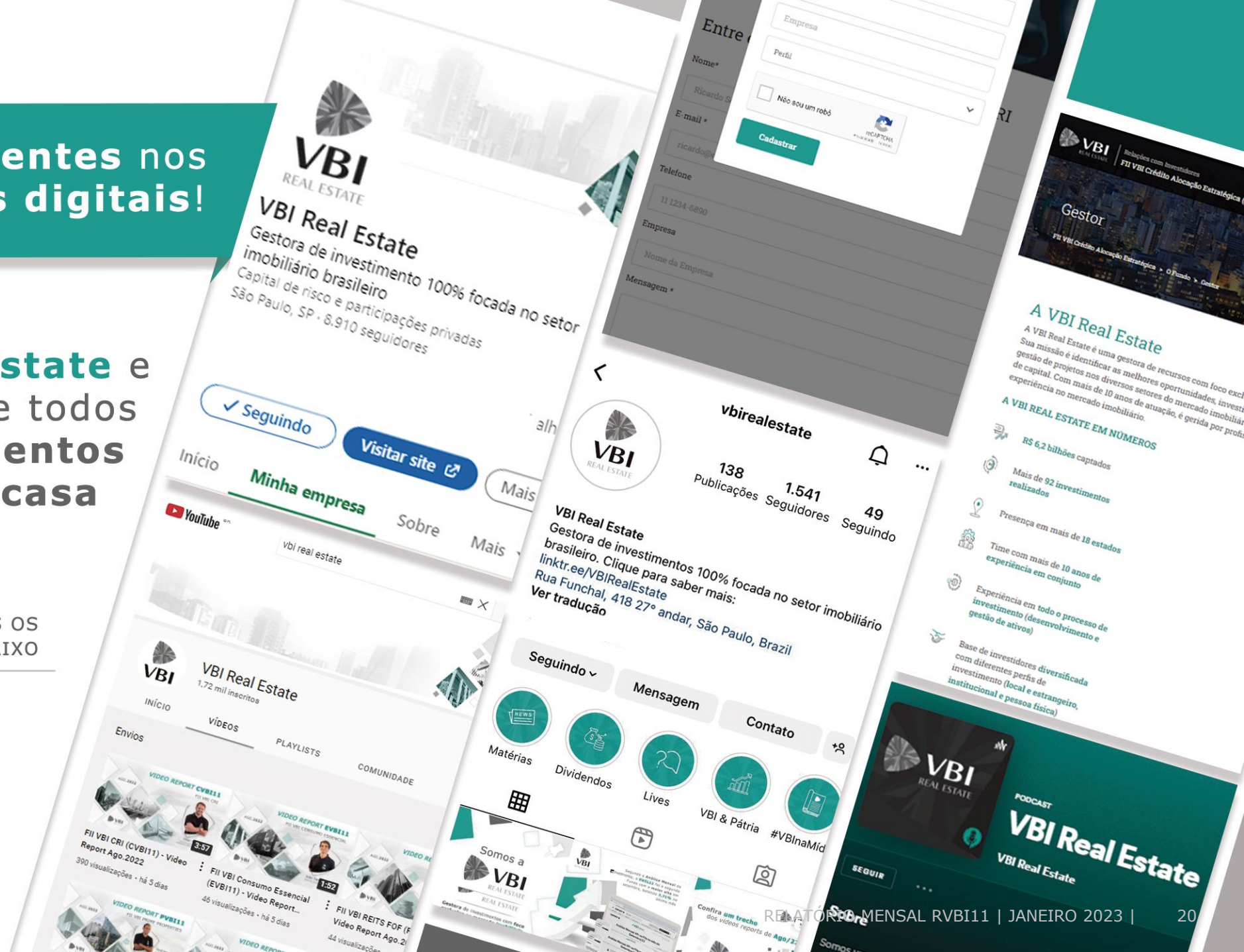
Ricardo Vieira

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
2022

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

R\$ 6,3 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.rvbi11.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.