



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI RENDA+ FOF FII
(BLMR11)

JUNHO 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

JUNHO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 205,3 milhões	R\$ 8,04	R\$ 178,3 milhões	R\$ 6,98	0,87x	R\$ 0,6 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	% PL ALOCADO EM AÇÕES
R\$ 0,060	10,3%	9,0%	94,6%	3,8%	0,8%
		NÚMERO DE COTISTAS			
		18.922			

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/06;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/06.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/2)

No mês de junho, o IFIX apresentou uma alta de 4,7%, atingindo +10,1% no acumulado de 2023. A boa performance dos fundos imobiliários e a recuperação do IFIX segue puxada pelos fundos de tijolo¹, que no último mês avançaram 6,7% e acumulam alta de 14,6% desde o início do ano. Esse movimento decorre do fechamento da curva de juros que, por sua vez, reflete a expectativa do mercado de cortes na Taxa Selic ao longo do segundo semestre de 2023 e 2024, diante de uma projeção de inflação estruturalmente mais baixa para os próximos anos. Para ilustrar, em 1º de janeiro, a curva Pré-DI de 5 anos indicava 12,6%, a NTN-B no mesmo vértice 6,2% e, consequentemente a inflação implícita estava em 6,0%. Já em 30 de junho, no mesmo vértice de 5 anos, a Pré-DI recuou para 10,7%, a NTN-B para 5,2% e a inflação implícita para 5,2%. Isso faz com que o custo de capital para ativos de risco caia sensivelmente e, consequentemente, os preços dos ativos de renda variável, como é o caso dos FIIs, suba.

O contexto macro acima, por si, explica a variação positiva dos FIIs em geral e justifica o *momentum* favorável para alocação no setor. No tocante especificamente ao BLMR, no último mês nossa performance² foi abaixo do *benchmark* com alta de +1,4% vs. +4,7% do IFIX. Em nossa leitura, a performance mais baixa que o mercado é esperada em meses nos quais os ativos altamente especulativos sofrem maior variação – para cima ou para baixo. Contudo, quando observamos nosso portfólio sob uma perspectiva mais ampla e consideramos as movimentações recentes no sentido de gerar maior homogeneidade com os demais fundos multiestatégia da VBI, especialmente o VBI REITS FOF, acreditamos na geração de alpha no médio e longo prazo – como gerado nos demais fundos da casa.

No tocante às nossas perspectivas para o segundo semestre, acreditamos que os FIIs devem seguir em um *momentum* favorável com valorização das cotas e retorno das emissões dos fundos de tijolo, no entanto, também acreditamos em certo arrefecimento no ritmo de valorização observado nos últimos 3 meses no qual os FIIs avançaram cerca de 10% em 90 dias. Em nossa visão, a performance do IFIX no segundo semestre deve ficar algo entre +5% e +10% no semestre consolidado, dos quais a metade oriunda de ganho de capital e metade via rendimentos recorrentes dos próprios fundos. – tudo mais constante. Diante deste cenário, nossa estratégia seguirá manter o caixa estrutural do fundo em cerca de 5% e seguir alocando majoritariamente em ativos com bons fundamentos imobiliários que sejam capazes de gerar e distribuir renda crescente acima da inflação.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel;

²Patrimônio Líquido + Distribuições;

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (2/2)

Como antecipado desde abril, iniciamos nos últimos meses giro de carteira para que o BLMR pudesse ter um portfólio mais homogêneo em relação ao RVBI, como parte do processo de uma potencial fusão entre os veículos de investimento multiestratégia geridos pela VBI. Neste sentido, realizamos cerca de R\$ 24 milhões em compra e vendas de ativos nos últimos meses (~15% do PL), realizando parcialmente prejuízos acumulados no Fundo e avançando com o processo de homogeneização de carteiras. No último relatório indicamos o patamar de R\$ 0,060/cota como dividendo mínimo recorrente do BLMR e, tudo mais constante, mantemos essa perspectiva para os próximos meses.

Como é de conhecimento público, a VBI também é gestora do VBI REITS FOF (RVBI), FOF com cerca de R\$ 125 milhões de patrimônio líquido em pouco mais de 3 anos de *track record*, com performance sensivelmente acima de mercado desde seu IPO em fevereiro de 2020¹ (+13,8% vs. +3,2% do IFIX). Como informado por Fato Relevante ([clique aqui](#)), no dia 03 de abril de 2023, a VBI Real Estate passou a controlar 4 fundos geridos anteriormente pela Blue Macaw, dentre os quais, o BLMR. Com isso, iniciamos em maio de 2023 estudos preliminares para integração de ambos os FOFs e eventualmente outros veículos complementares em um único fundo, visando ampliar as possibilidades de investimento, aumentar sua liquidez e diversificar sua base de cotistas – fatores que em nossa visão contribuem sensivelmente para o desconto entre valor de mercado e patrimonial do Fundo atualmente. Neste sentido, cabe destacar também que no caso de uma incorporação e/ou fusão entre FOFs, o mesmo tenderá a ser realizado considerando o valor patrimonial de cada fundo naquele momento, uma vez que cada um dos ativos nas carteiras é marcado a mercado diariamente de acordo com sua cotação em bolsa.

¹Patrimônio Líquido + Distribuições do VBI REITS FOF entre fevereiro de 2020 e maio de 2023 comparado com o IFIX no mesmo período;

RENDIMENTOS

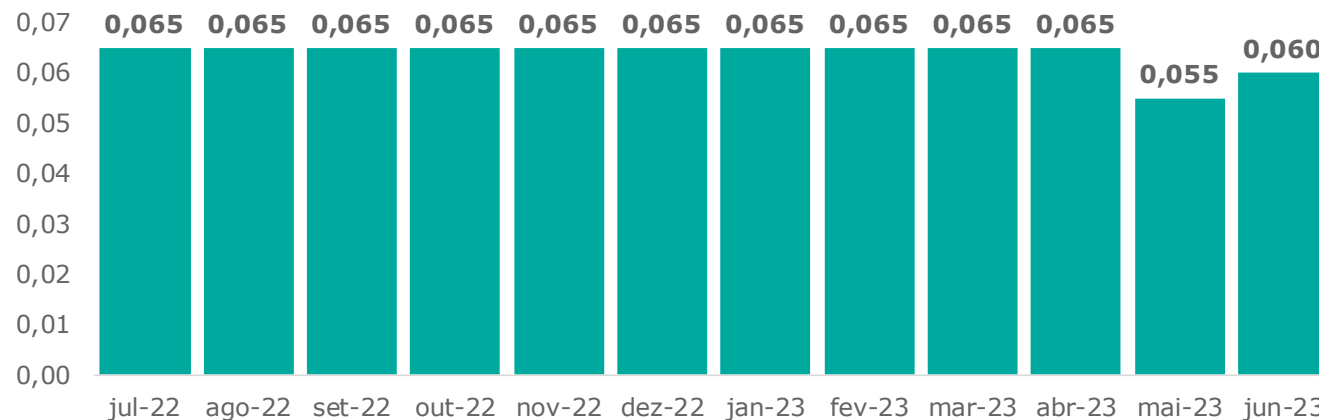


Com base no resultado de junho, foi anunciado em 06/07, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,060/cota pagos aos cotistas em 14/07.

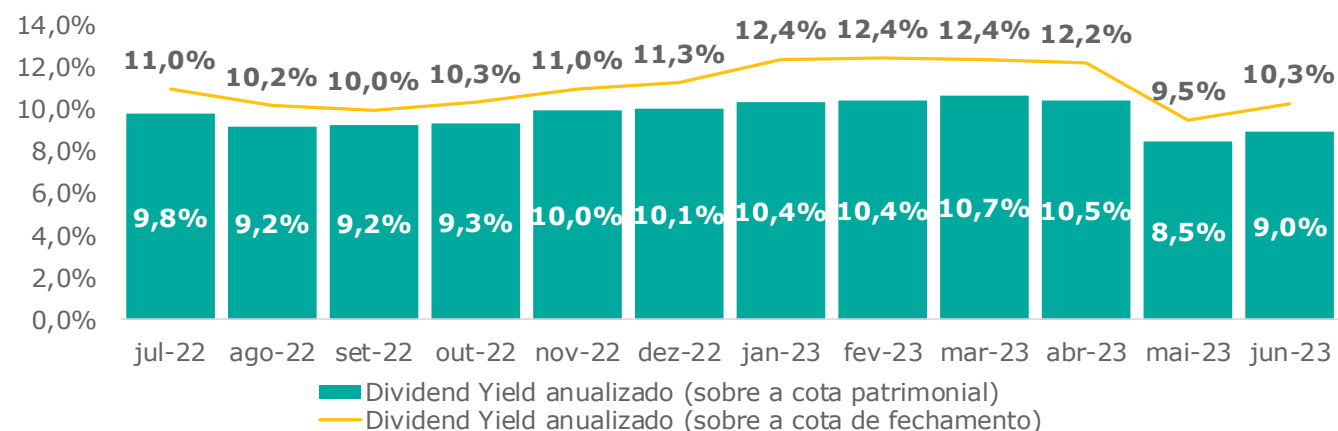
Este montante representa *dividend yield* de 9,0% sobre o PL do Fundo ao final de junho (R\$ 8,04) ou ainda 10,3% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 6,98) no último dia útil do mês.

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





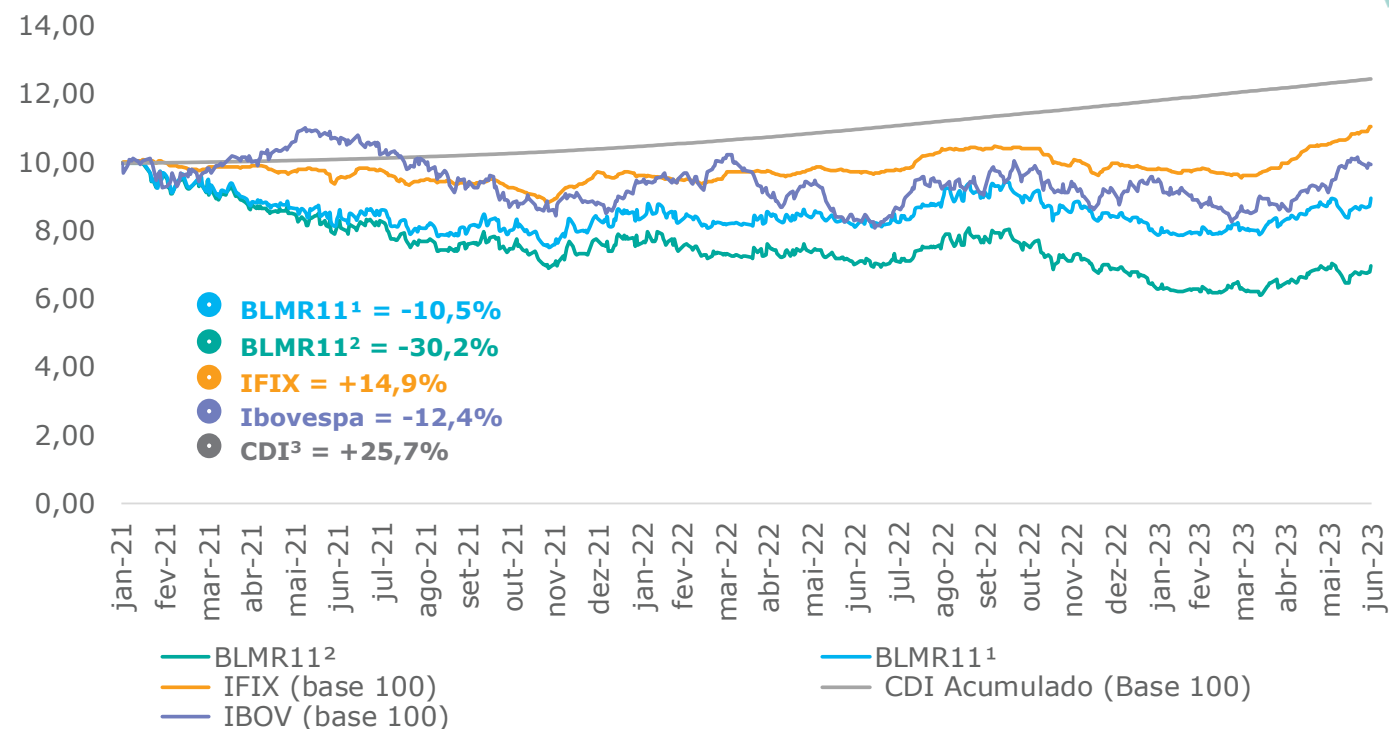
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 6,98 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 8,04. 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.

Data de Encerramento da Oferta	29/01/2021
Valor de Compra da Cota	10,00
Dividend Yield³	19,8%
Valor de cota na B3	6,98
Variação da cota na B3³	-30,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-10,5%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	N.A.

2ª EMISSÃO

PERFORMANCE DA COTA B3



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

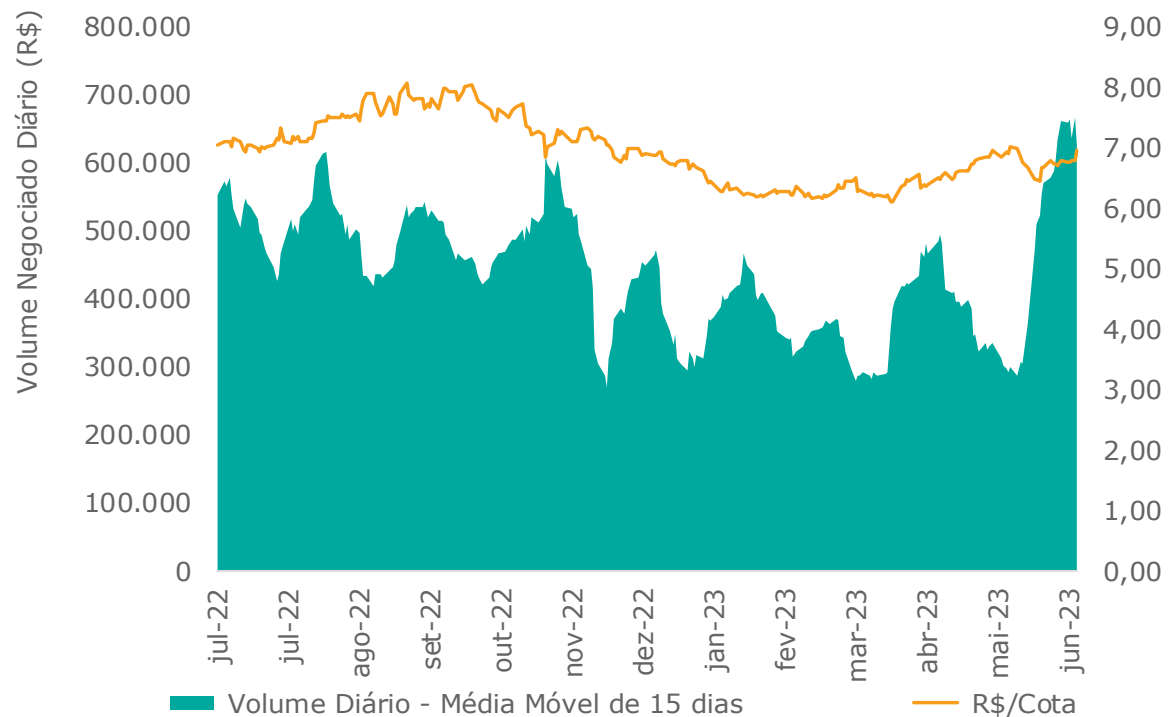
¹Valor ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

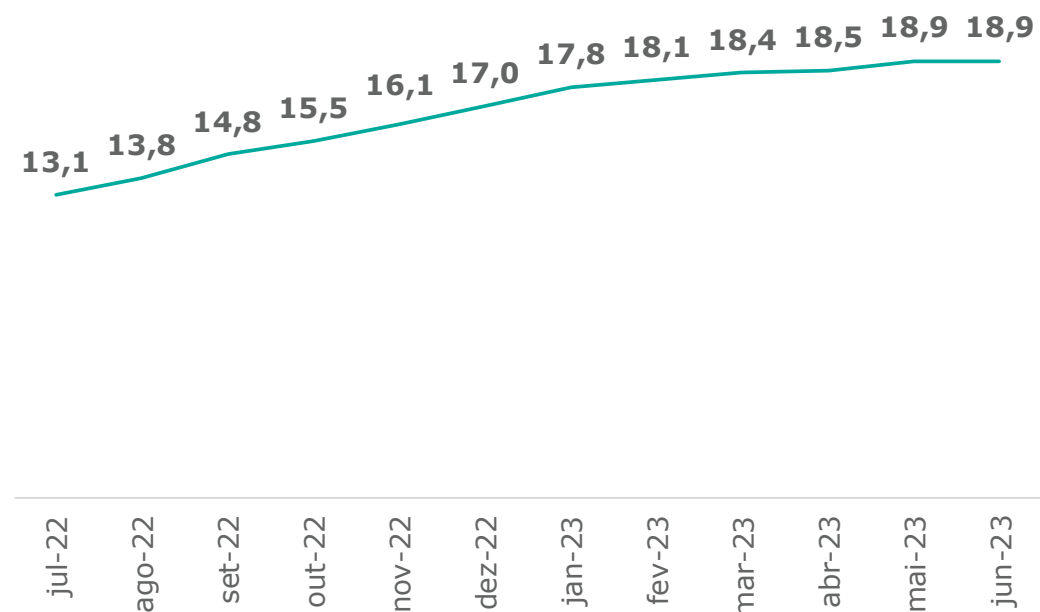
Durante o mês de junho, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 12,4 milhões, o que representa um giro de 6,9% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 18,9 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

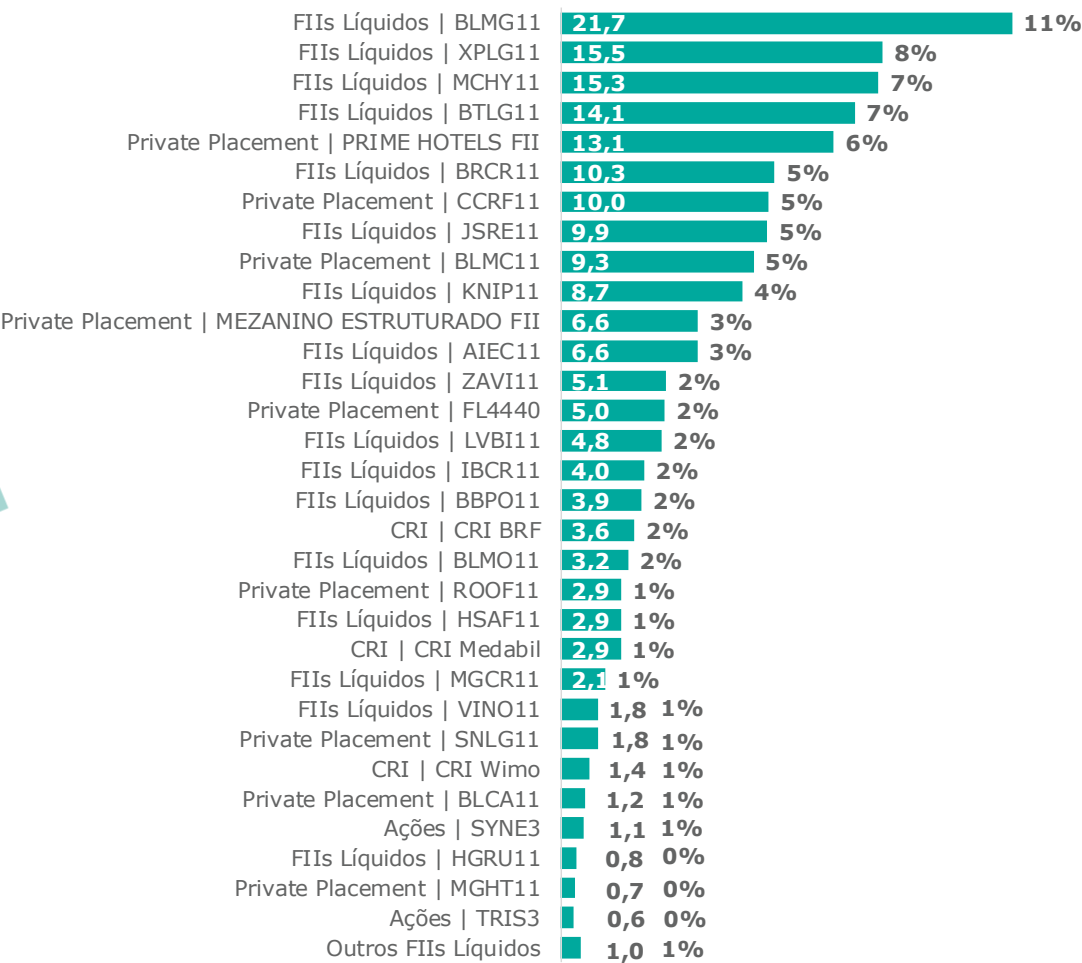


CARTEIRA DE ATIVOS

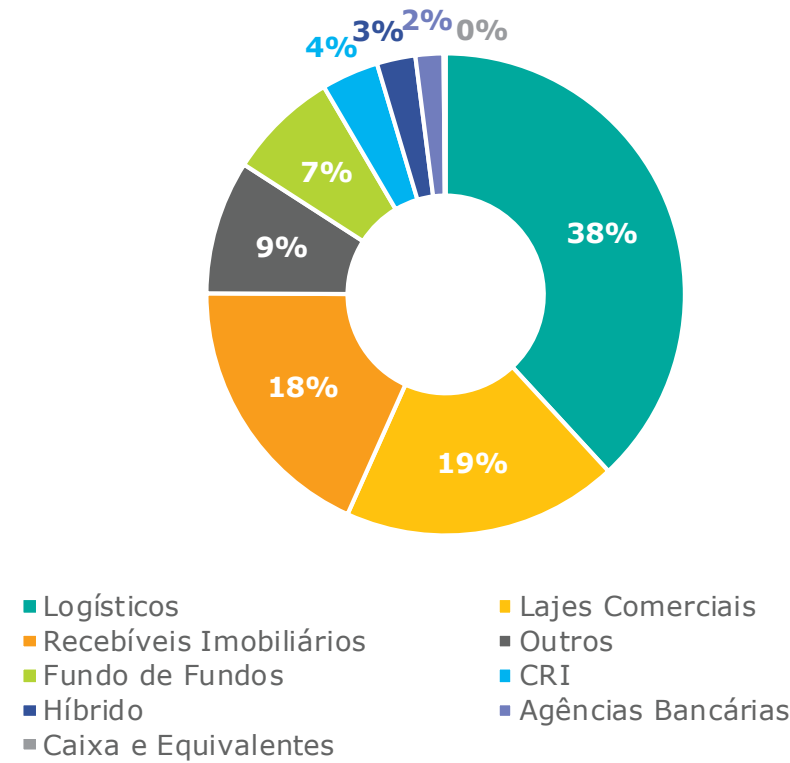


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,2% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



¹Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar



Ao final do mês de junho, o Fundo não detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	JUN-23	R\$/cota	ACUM. 2023
Rendimento com FIIs	1.523.238	0,06	9.436.806
Receita de ganho de capital	0	0,00	(447.845)
Receita com CRI	82.498	0,00	632.167
Receitas - Total	1.605.736	0,06	9.621.129
Despesas Operacionais	(177.353)	(0,01)	(1.086.238)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas – Total	(177.353)	(0,01)	(1.086.238)
Resultado Operacional	1.428.383	0,06	8.534.891
Resultado Financeiro Líquido	136.704	0,01	336.023
Lucro Líquido	1.565.087	0,06	8.870.914
Reserva de Lucro	(32.589)	(0,00)	707.197
Resultado Distribuído	1.532.498	0,060	9.578.111
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,060		0,38

BALANÇO PATRIMONIAL

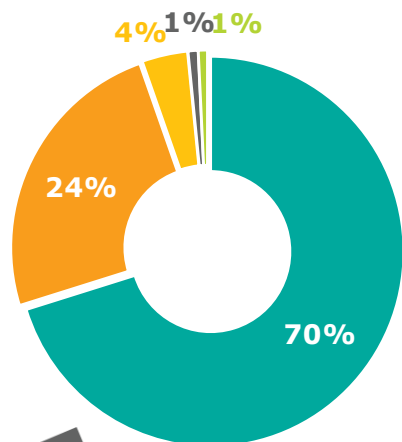


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 8,04



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 6,98

ATIVO (em R\$ milhões)



FII's Líquidos	145,4
FII's Private Placement	50,5
CRI	7,9
Ações	1,7
Caixa e Equivalentes	1,6

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 207,1** **100%**

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,7	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
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\$ 205,3** **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

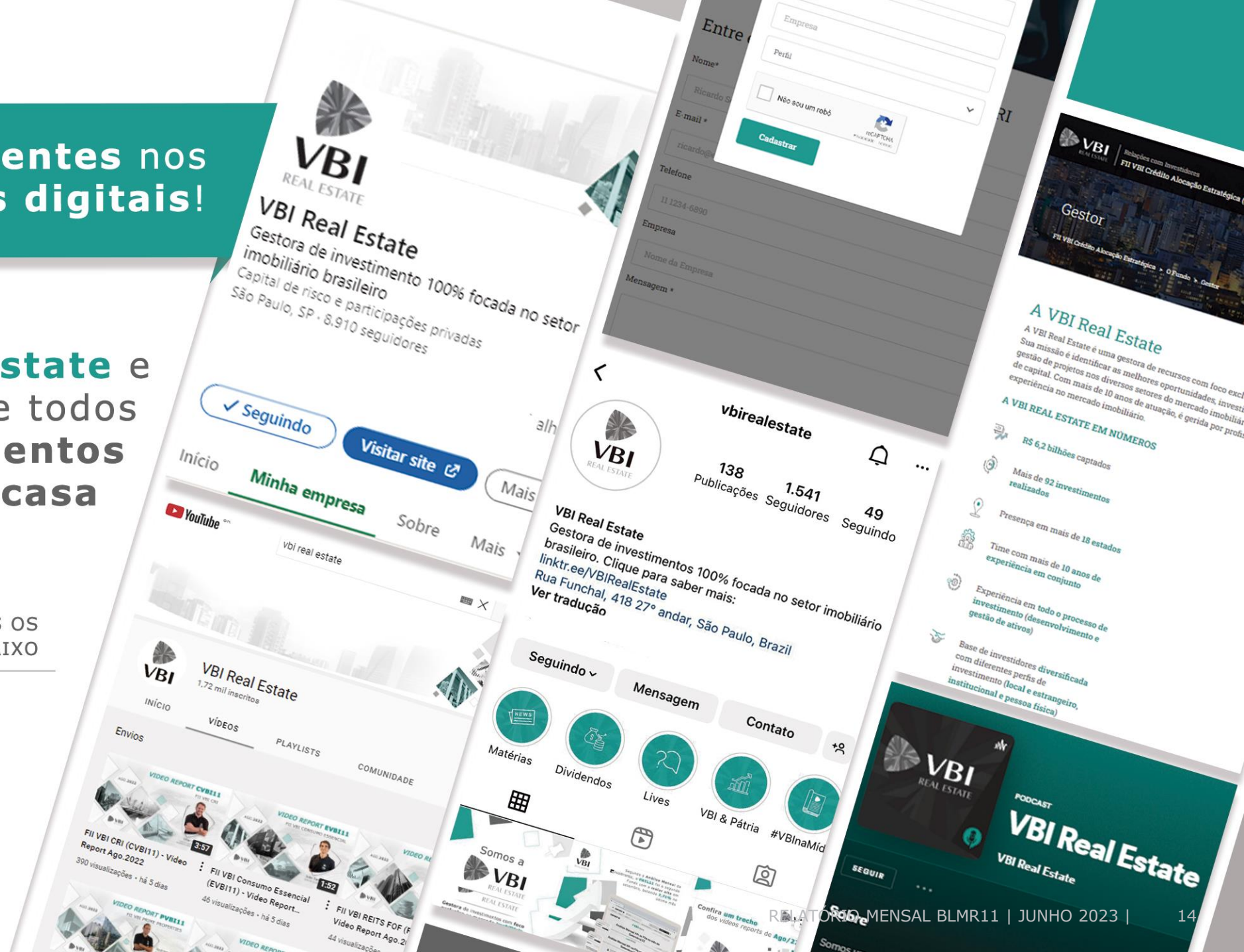


SÓCIO FUNDADOR E HEAD DE ENERGIA: Ken Wainer	SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS: Rodrigo Abbud	COO: Sérgio Magalhães	SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO: Vitor Martins	SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS: Alexandre Bolsoni
HEAD DE VAREJO: João Sammarone	SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING: Giuliano Ricci	HEAD DE COMPLIANCE: Juliana Yassuda	SÓCIO E HEAD DE FUNDOS DE FUNDOS: Ricardo Vieira	PÁTRIA

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

Time com mais de **10 anos**
de atuação em Real Estate

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 7,9**
bilhões no setor imobiliário

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.