



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI RENDA+ FOF FII
(BLMR11)

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 192,3 milhões	R\$ 7,61	R\$ 169,6 milhões	R\$ 6,64	0,87x	R\$ 0,7 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	% PL ALOCADO EM AÇÕES
R\$ 0,000	0,0%	0,0%	89,4%	3,8%	0,4%
		NÚMERO DE COTISTAS			
		18.558			

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/11.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No mês de novembro o IFIX teve performance positiva de 0,7%, acumulando alta de +10,8% em 2023. Seguindo a tendência do ano, fundos de Tijolo¹ avançaram +1,4% (+16,7% YTD) e foram os responsáveis pelo mês positivo, enquanto os fundos de Papel¹ variaram -0,6% (+4,8% YTD). Mantendo a leitura dos últimos meses, esse movimento é explicado pelo fechamento na curva de juros, que por sua vez reflete as expectativas do mercado em relação a cortes na Taxa Selic ao longo do segundo semestre de 2023 e 2024, na medida em que também se consolida projeção de inflação estruturalmente mais baixa para os próximos anos. Para ilustrar essa mudança, no dia 1º de janeiro, a curva Pré-DI de 5 anos apontava 12,6%, a NTN-B no mesmo prazo estava em 6,2% e, como consequência, a inflação implícita era de 6,0%. Já em 30 de novembro, no mesmo vértice de 5 anos, a curva Pré-DI recuou para 10,5% (-2,1 p.p.), a NTN-B para 5,5% (-0,7 p.p.) e a inflação implícita para 4,7% (-1,3 p.p.) – explicando o movimento dos FIIs neste ano sob a ótica da economia doméstica. Esse contexto reflete-se também na decisão do COPOM de reduzir a taxa básica de juros em 50bps para 12,25% em novembro e expectativa de novo corte de -0,5 p.p. na reunião de dezembro, com a Selic encerrando 2023 em 11,75%. No cenário externo, especialmente nos EUA, apesar da melhora estrutural no processo inflacionário, a autoridade monetária tem sido conservadora nas comunicações e segue indicando que o ritmo e a velocidade de cortes deve se manter. Com relação à política monetária americana, na reunião de novembro o FED decidiu manter a banda da taxa de juros estável entre 5,25% e 5,50%.

No tocante especificamente ao BLMR, no último mês nossa performance² foi 1,0% vs. 0,7% do IFIX. Já no acumulado do ano, o PL do Fundo acumula retorno de 6% vs. +10,8% do *benchmark*. Já desde o início do Fundo o retorno acumulado é -1,9% vs. 15,7% do índice. No último mês tivemos também a aprovação por parte dos cotistas da venda dos ativos ao RVBI com pagamento em cotas emitidas pelo fundo, conforme proposta de consolidação de fundos apresentada aqui ([clique aqui](#)), e que será concluída após o encerramento da assembleia do RVBI atualmente em curso.

Acerca dos rendimentos, o BLMR não distribuiu rendimentos no último mês pois após a aprovação da consolidação no RVBI por parte de seus cotistas, a Gestão optou por começar a reduzir exposição em FIIs que possuem elevado prejuízo por cota e, em nossa visão, mesmo diante de um cenário macroeconômico favorável aos FIIs, ainda apresentam significativo risco de desvalorização. São fundos que, em geral, combinam alta vacância, ausência de perspectiva de ganho real nos aluguéis e alto grau alavancagem. A performance patrimonial do fundo sensivelmente abaixo do IFIX vai ao encontro da nossa leitura acerca do portfólio. Em nossa visão, manter esses fundos no patamar de exposição atual significaria que os cotistas do BLMR manteriam esse risco indesejado mesmo após a migração para o RVBI.

Além disso, a não-distribuição de rendimentos aumenta o PL do BLMR, uma vez que a impossibilidade de distribuição até a consolidação em virtude da realização de prejuízos passados, faz com que a receita proveniente dos ativos do Fundo fique retida em caixa e, consequentemente, aumente o PL do BLMR, fazendo com que no final do processo os cotistas do BLMR recebam mais cotas do RVBI.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em 8 de novembro de 2023, foram publicadas convocação de Assembleias Gerais Extraordinárias (**AGEs**) por meio de procedimento de consultas formais dos seguintes fundos: **BLMR11**, **BLMC11**, **MORE11** e **MORC11** (em conjunto denominados como “Fundos”).

O objetivo destas AGEs é deliberar pela aprovação da dissolução e liquidação dos Fundos, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes das carteiras dos Fundos para o VBI REITS FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.507.457/0001-71 (“RVBI”), tendo em vista que os gestores dos fundos **BLMR11**, **BLMC11** e **MORC11** são sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, caracterizando-se tal situação como **situação de potencial conflito de interesses**, sendo que, para fins da referida alienação, os respectivos realizarão a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que deterão contra o RVBI em decorrência da alienação de tais ativos. Desta forma, a **liquidação dos mesmos dar-se-á mediante a entrega, aos seus respectivos cotistas, das cotas de emissão do RVBI**, após o pagamento de todas as despesas. **O mesmo objetivo se aplica a AGE convocada pelo fundo MORE11.**

Por se tratar de **conflito de interesses no RVBI11**, estamos **solicitando a aprovação da operação em AGE também do RVBI**. Ainda, estamos solicitando, aprovação de outros temas, incluindo: **(i)** a mudança do regulamento com alteração no limite de alocação em CRIs e aumento do capital autorizado de R\$ 1 bilhão para R\$ 10 bilhões, **(ii)** a possibilidade de aquisição e alienação pelo fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico (até 100% do PL), e **(iii)** a possibilidade de aquisição e alienação pelo fundo de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (até 50% do PL).

Acreditamos que a transação destrava valor para os cotistas tanto do RVBI11 como dos Fundos consolidados por meio de quatro drivers:

Otimização de Portfólio

dos Fundos a serem consolidados pelo RVBI11, que permitirá que o *dividend yield* recorrente do RVBI11 aumente

Possibilidade de Ganho de Capital

Os ativos provenientes dos Fundos terão como custo base o seu valor de mercado da data de transferência – não os custos históricos de aquisição em seus respectivos Fundos. Assim, uma eventual valorização destes ativos e sua alienação com lucro poderão incrementar os rendimentos mensais do RVBI11

Aumento de Liquidez

ocasionada pelo Patrimônio Líquido maior do RVBI11 e pelo maior número de cotistas

Expansão de Múltiplo

com múltiplo (P/BV) dos veículos consolidados convergindo para o múltiplo do RVBI11

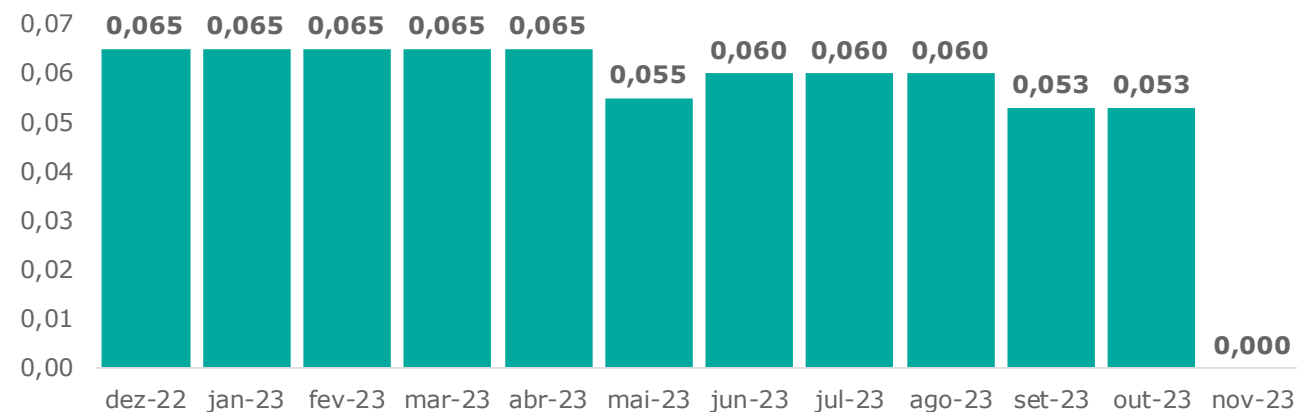
A Proposta da Administradora e o material de apoio preparado pelo Gestor podem ser acessados na íntegra pelo seguinte [link](#)

RENDIMENTOS

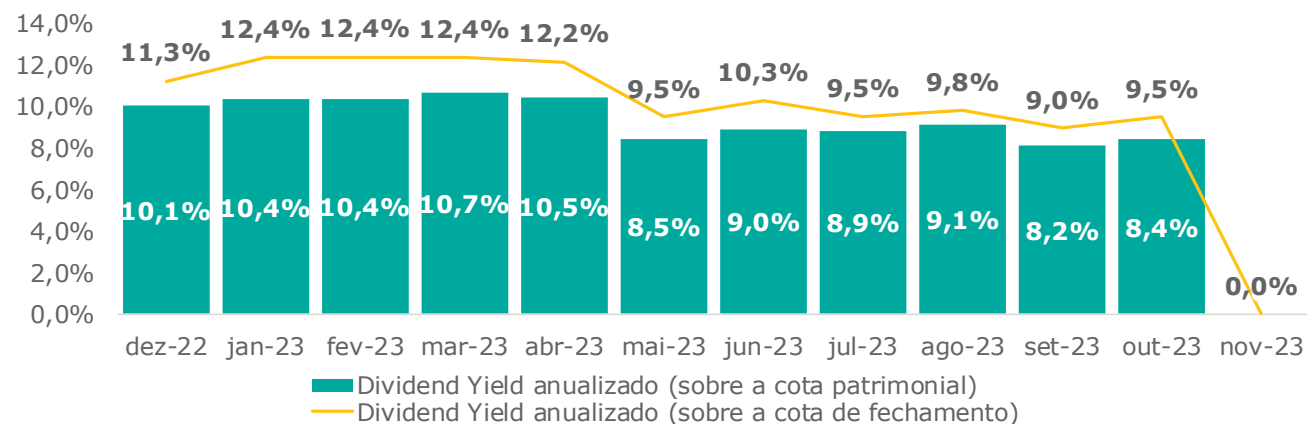


Conforme informado em Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)), o Fundo não distribuiu rendimentos referente ao mês de novembro/23.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA (12 meses)



DIVIDEND YIELD





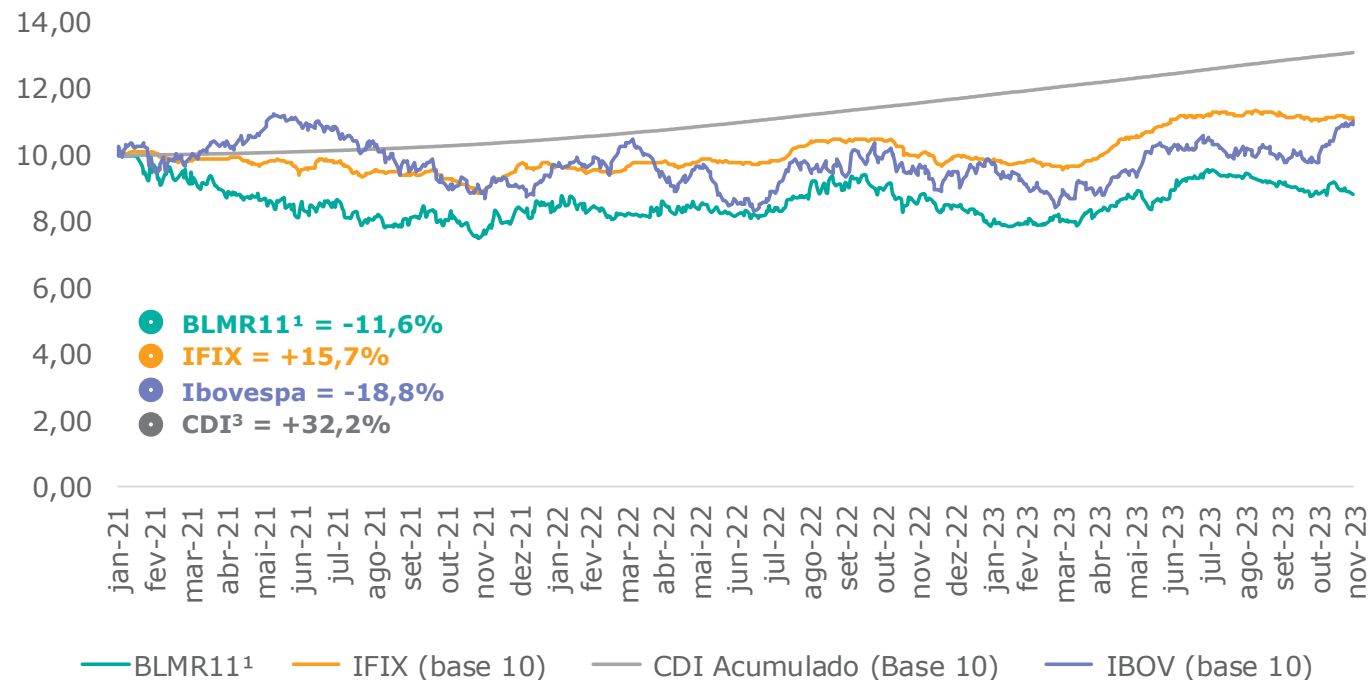
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 6,64 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 7,61. 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	22,0%
Valor de cota na B3	6,64
Variação da cota na B3³	-33,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-11,6%
% 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

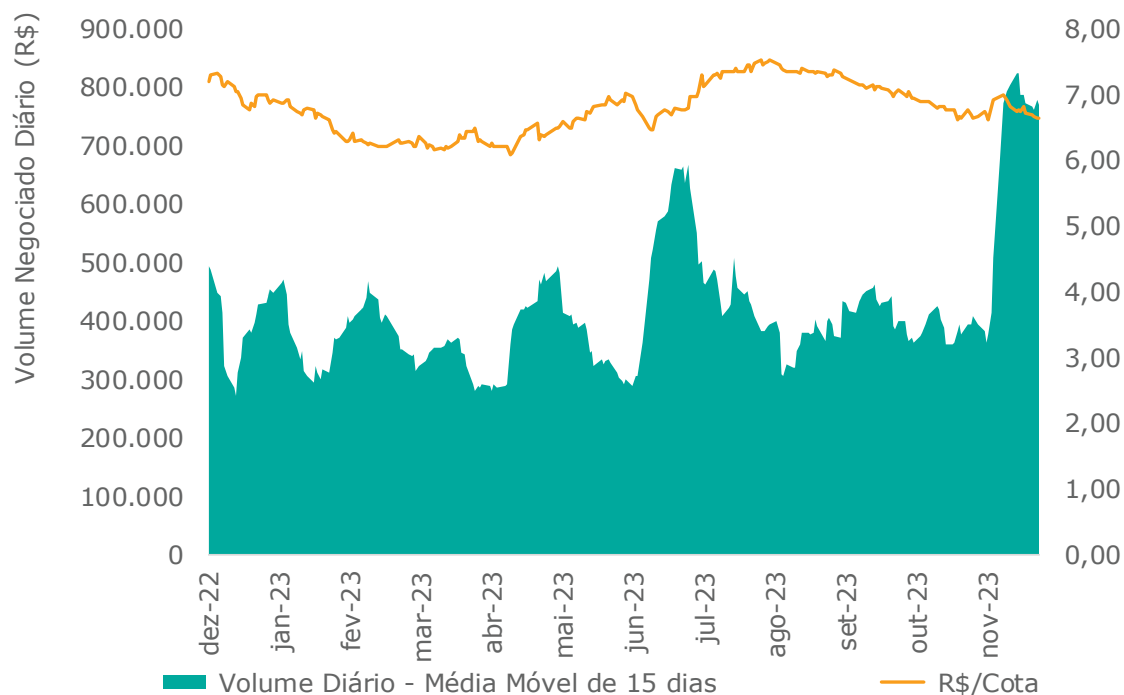
¹Valor ajustada por rendimento; Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



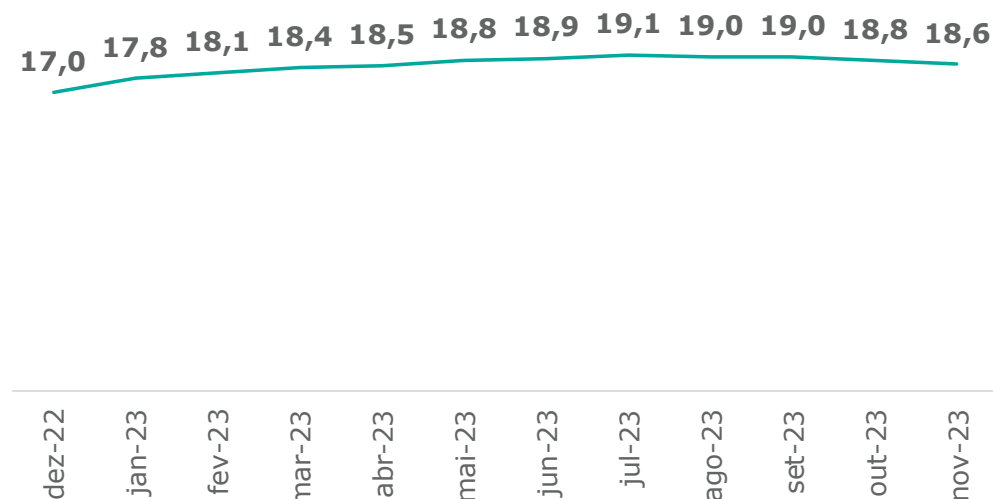
LIQUIDEZ

Durante o mês de outubro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,7 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 13,4 milhões, o que representa um giro de 7,9% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 18,6 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS

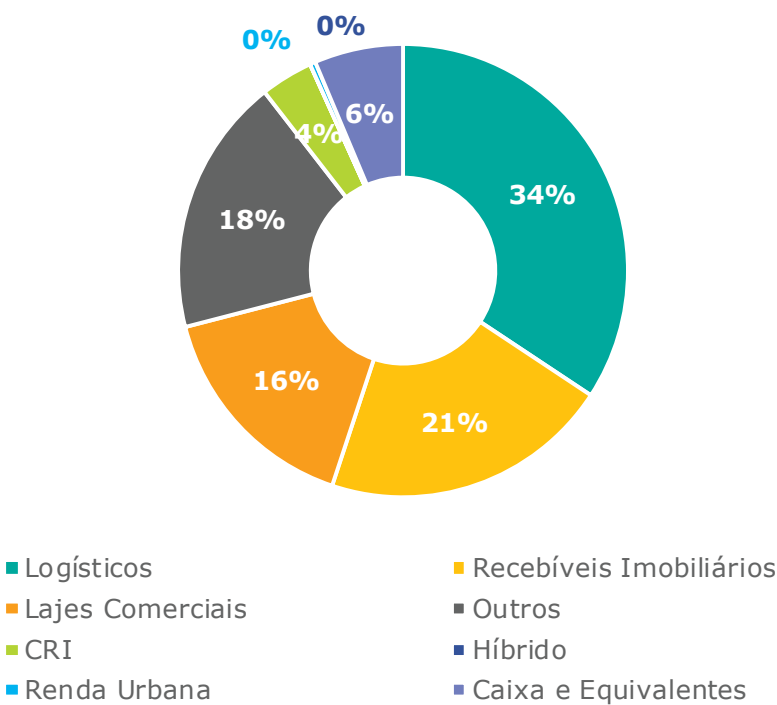


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 93,6% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

Private Placement PRIME HOTELS FII	23,1	12%
FIIIs Líquidos BLMG11	15,8	8%
Private Placement MCHY11	15,4	8%
FIIIs Líquidos XPLG11	14,6	7%
FIIIs Líquidos RBRL11	12,5	6%
FIIIs Líquidos CCRF11	11,0	6%
FIIIs Líquidos BTLG11	10,8	6%
FIIIs Líquidos BRGR11	8,7	4%
FIIIs Líquidos JSRE11	7,2	4%
Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	6,9	4%
FIIIs Líquidos KNIP11	5,8	3%
FIIIs Líquidos AIEC11	5,2	3%
Private Placement ZAVI11	5,1	3%
Private Placement FL4440	4,9	3%
FIIIs Líquidos LVBI11	4,7	2%
FIIIs Líquidos IBCR11	3,9	2%
FIIIs Líquidos TVRI11	3,7	2%
CRI CRI BRF	3,3	2%
FIIIs Líquidos HSAF11	2,7	1%
CRI CRI Medabil	2,7	1%
FIIIs Líquidos BLMO11	2,6	1%
Private Placement ROOF11	2,6	1%
Private Placement SNLG11	1,3	1%
CRI CRI Wimo	1,3	1%
FIIIs Líquidos VGHF11	1,2	1%
FIIIs Líquidos VINO11	1,1	1%
Private Placement BLCA11	1,1	1%
Ações SYNE3	0,8	0%
FIIIs Líquidos HGRU11	0,8	0%
Private Placement MGHT11	0,5	0%
Private Placement GCRI11	0,4	0%
Outros Ativos	0,1	0%

EXPOSIÇÃO POR SETOR



¹Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar

RESULTADO



Ao final do mês de novembro, o Fundo detinha prejuízo acumulado de aproximadamente R\$ 0,18/cota.

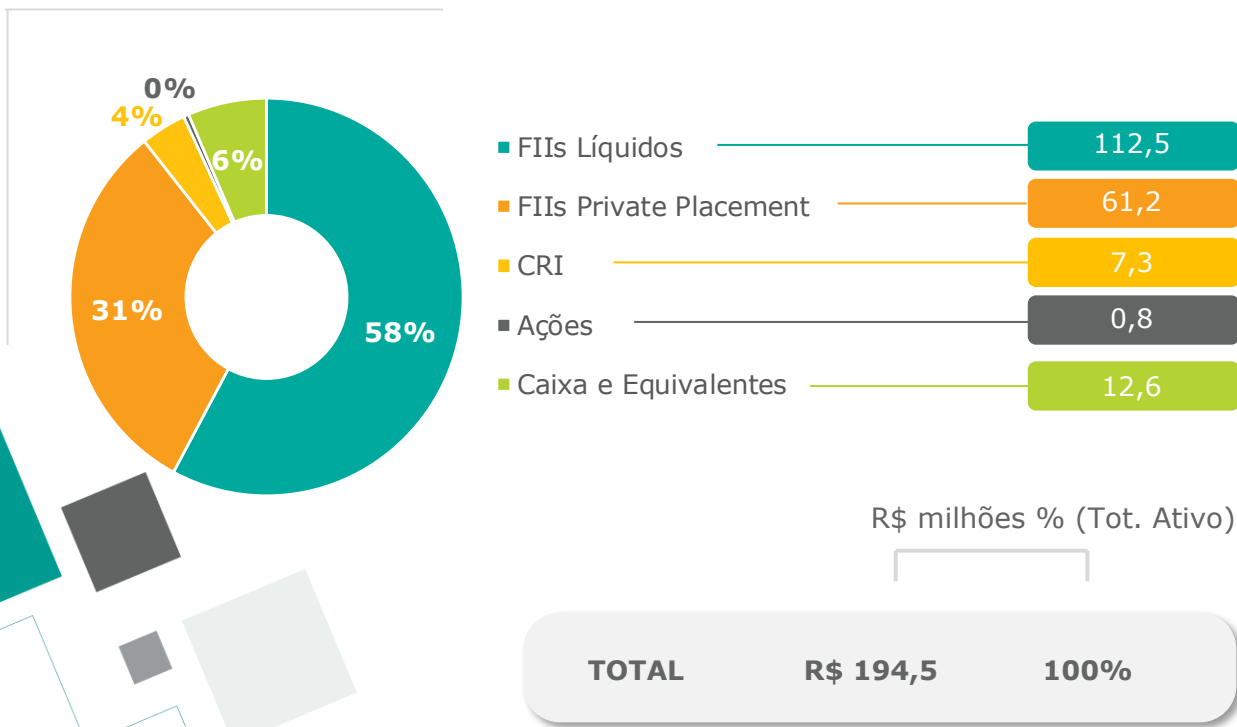
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	NOV-23	R\$/cota
Rendimento com FIIs	1.343.423	0,05
Receita de ganho de capital	(6.018.000)	(0,24)
Receita com CRI	57.577	0,00
Receitas - Total	(4.617.000)	(0,18)
Despesas Operacionais	(169.646)	(0,01)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas – Total	(169.646)	(0,01)
Resultado Operacional	(4.786.646)	(0,19)
Resultado Financeiro Líquido	83.096	0,00
Lucro Líquido	(4.703.551)	(0,18)
Reserva de Lucro	4.703.551	0,18
Resultado Distribuído	0	0,000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,000	

BALANÇO PATRIMONIAL



ATIVO (em R\$ milhões)



PASSIVO (em R\$ milhões)

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



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)



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

PATRIA

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\$ 9,0**
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.