

VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Outubro | 2021

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.



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



ACESSE O
SITE

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.



CADASTRE-SE
NO MAILING

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,00% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo, sendo 0,80%
repassado ao Gestor.

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos
que superarem a
variação positiva
do IFIX



FALE COM
O RI

VISÃO ESTRATÉGICA DA VBI PARA O SEGMENTO DE FUNDOS DE FUNDOS

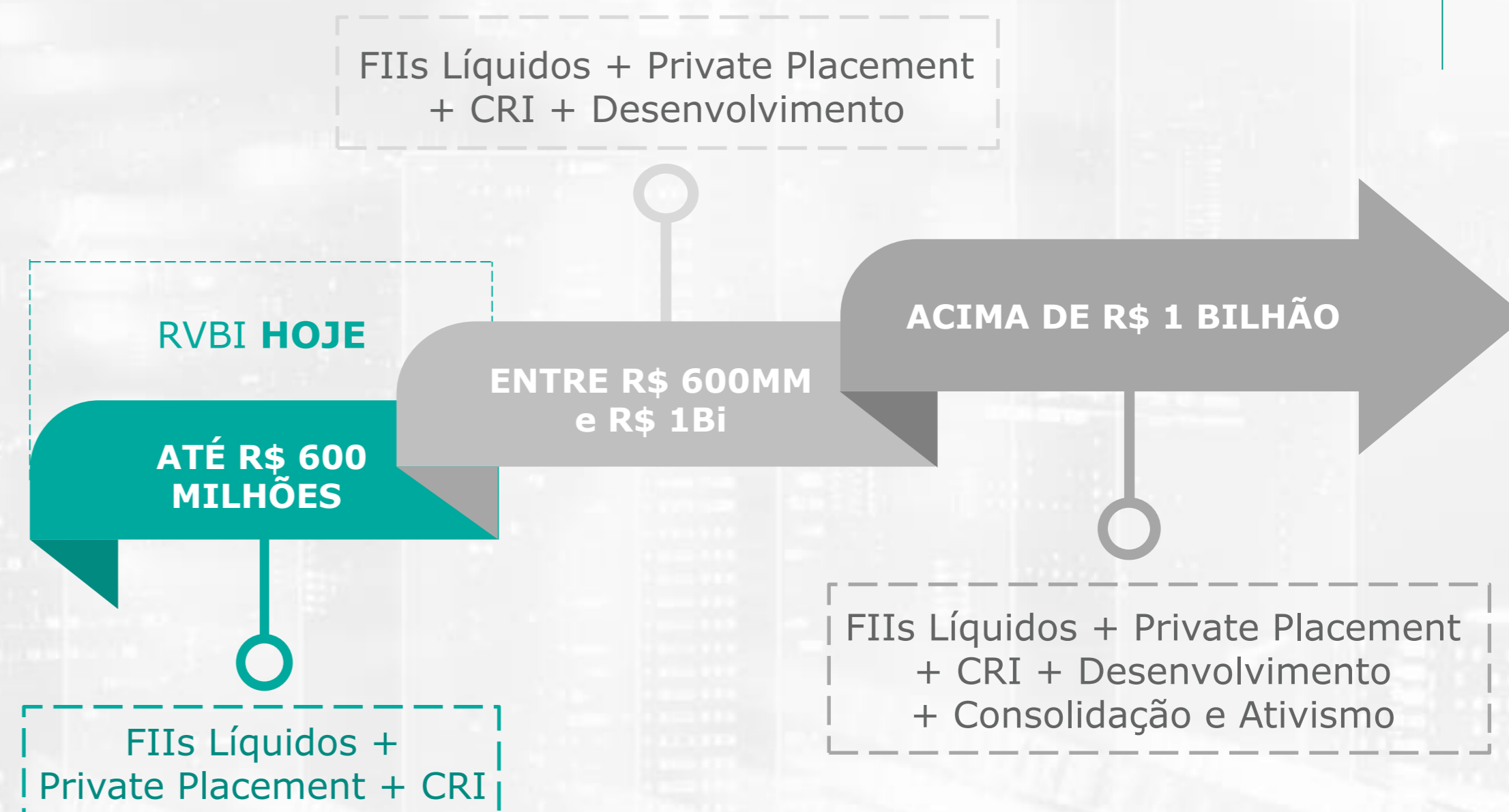
A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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

OUTUBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 127,3 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 88,37	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 120,7 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 83,80	P/PL 0,95x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,3 milhão
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,75	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 10,7%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 10,2%	% PL ALOCADO EM FII 84,8%	% PL ALOCADO EM CRI 12,8%	NÚMERO DE COTISTAS 11.397

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/10;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/10.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



O mercado de FIIs manteve em outubro a trajetória negativa apresentada desde o início do semestre. No mês, o IFIX registrou queda de -1,5% como resultado direto da deterioração das perspectivas macroeconômicas no tocante à inflação e situação fiscal do governo federal – que seguem dominando a agenda do segundo semestre. Ambos os fatores combinados, aumentam a aversão dos investidores a ativos de risco, uma vez que resultam na elevação da taxa de juros, afetando, conseqüentemente, o valor de mercado dos fundos imobiliários. Neste contexto, com o IPCA dos últimos 12 meses próximo a dois dígitos, a Taxa Selic foi elevada para 7,75% a.a. (+1,25 p.p.) em outubro, com o mercado precificando mais uma elevação entre +1,00 p.p. e +1,50 p.p. já na próxima reunião do Copom em dezembro.

Como comentado nos últimos relatórios, antecipamos a perspectiva de um segundo semestre desafiador desde meados julho, quando o mercado ainda comemorava a retirada dos FIIs da reforma tributária, isso porque a pressão inflacionária e a abertura da curva de juros de forma persistente nos indicavam que o preço das cotas dos FIIs seriam fatalmente afetados a seguir. Assim, logo em julho realizamos um alto giro de carteira, realizando ganho de capital com diversas posições e direcionando o caixa obtido para ativos descorrelacionados ao IFIX que compõe nossa estratégia *private placement*, FIIs de CRI e CRI diretamente (na página 6 apresentamos o giro de carteira mês a mês). Hoje, somados *private placement*, fundos de CRI e CRI respondem por 61% da carteira do RVBI. Tudo mais constante, seguiremos com esta estratégia no curto prazo e acreditamos que ela nos deixará em posição privilegiada para aproveitar boas oportunidades nos fundos de tijolo que começam a surgir na medida em que o valor de mercado de fundos com fundamentos imobiliários sólidos e resilientes começam a ficar extremamente descontados.

Esta estratégia tem se mostrado eficiente e o portfólio do VBI REITS tem superado sensivelmente o desempenho do IFIX. Em outubro, sem giros na carteira, o PL¹ do RVBI avançou +0,6%, encerrando o mês em R\$ 88,37/cota, enquanto o IFIX recuou -1,5%. No acumulado do semestre, enquanto o IFIX recua -2,9%, o patrimônio líquido do RVBI avançou +0,4%. Já quando observamos os últimos 12 meses a diferença é ainda maior, com o IFIX apresentando -3,3% e o PL¹ do RVBI +2,6%. Desde o início do fundo em fevereiro de 2020, o retorno acumulado do PL¹ do RVBI é de +0,7% vs. -12,5% do IFIX – o que significa alpha de 1.320 bps (13,2 p.p.) gerados para o investidor.

A performance sensivelmente superior do patrimônio do fundo se reflete em dividendos estáveis em R\$ 0,75/cota desde o início do semestre, o que equivale a *dividend yield* de 10,7% a.a. sobre o valor de fechamento das cotas no mercado secundário em outubro. Tudo mais constante, acreditamos ter conforto para manter ou até mesmo ampliar este patamar de distribuição mensal na medida em que o fundo possui atualmente ganho de capital não-distribuído de R\$ 1,93/cota, conforme detalhado na página 7.

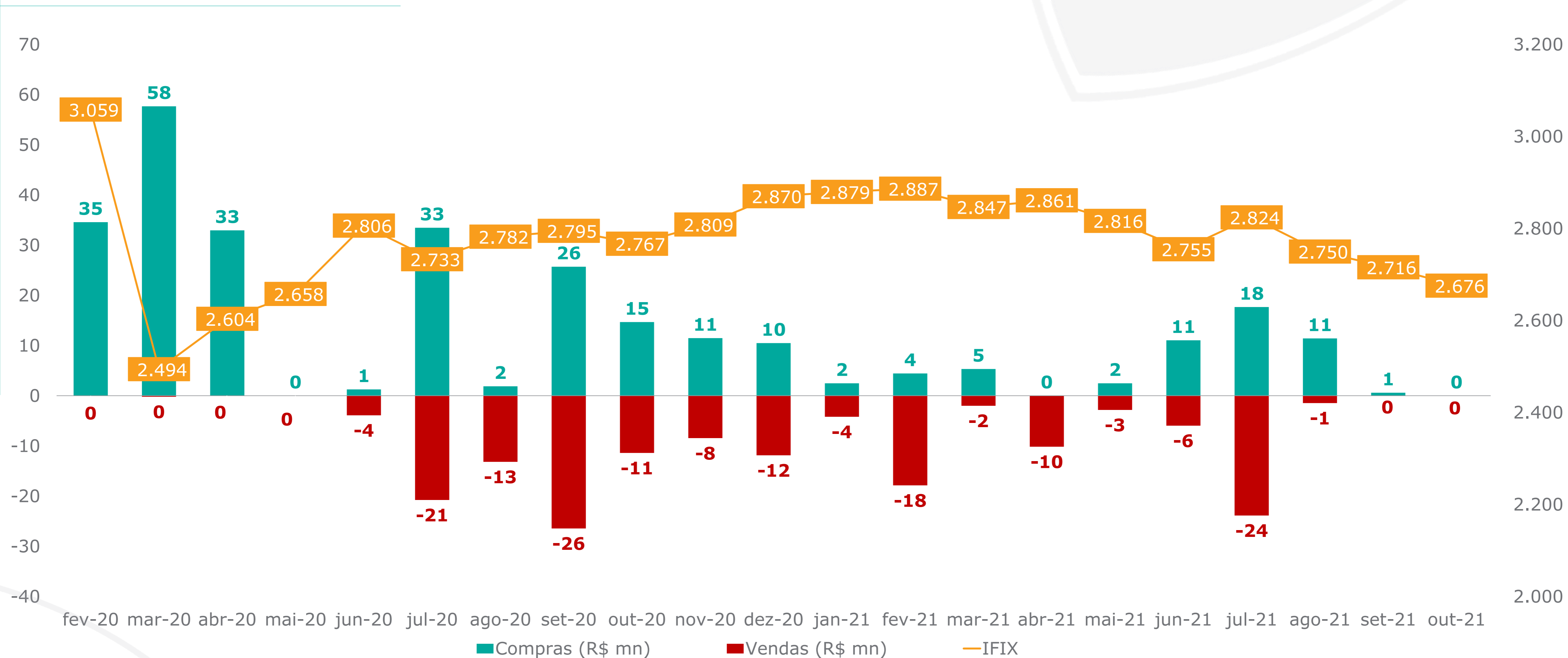
¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos;

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



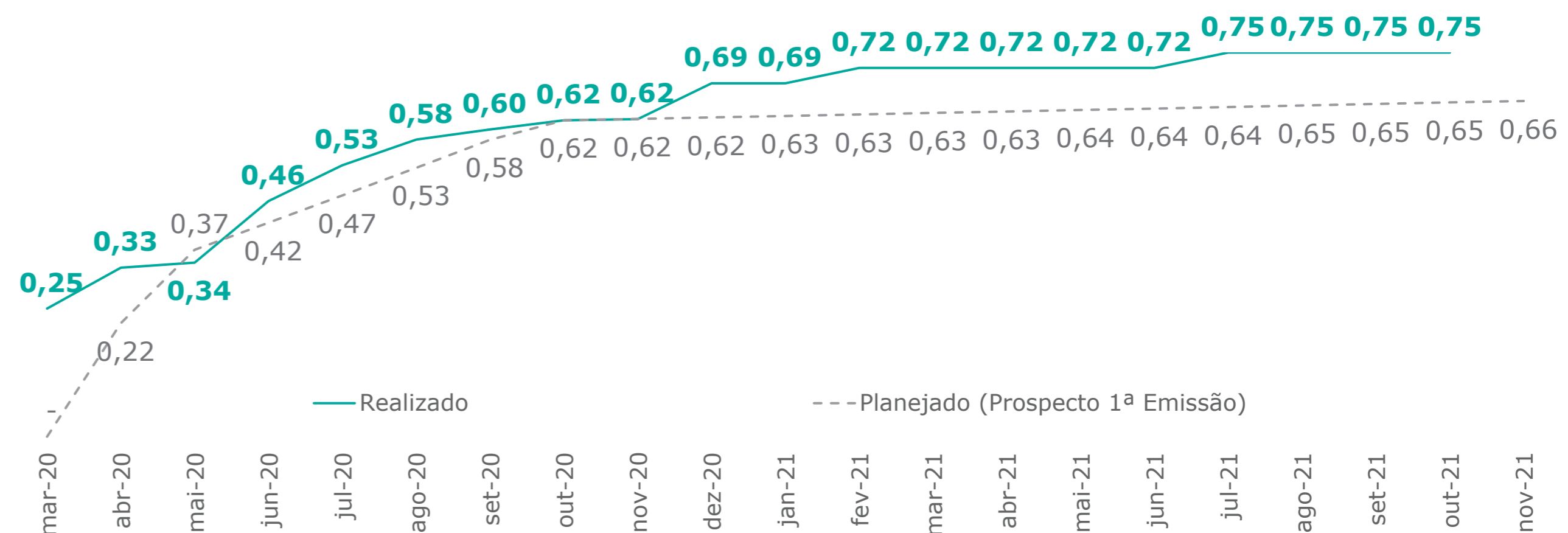
R\$ 280 mm
(194% de giro sobre do PL Inicial)

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



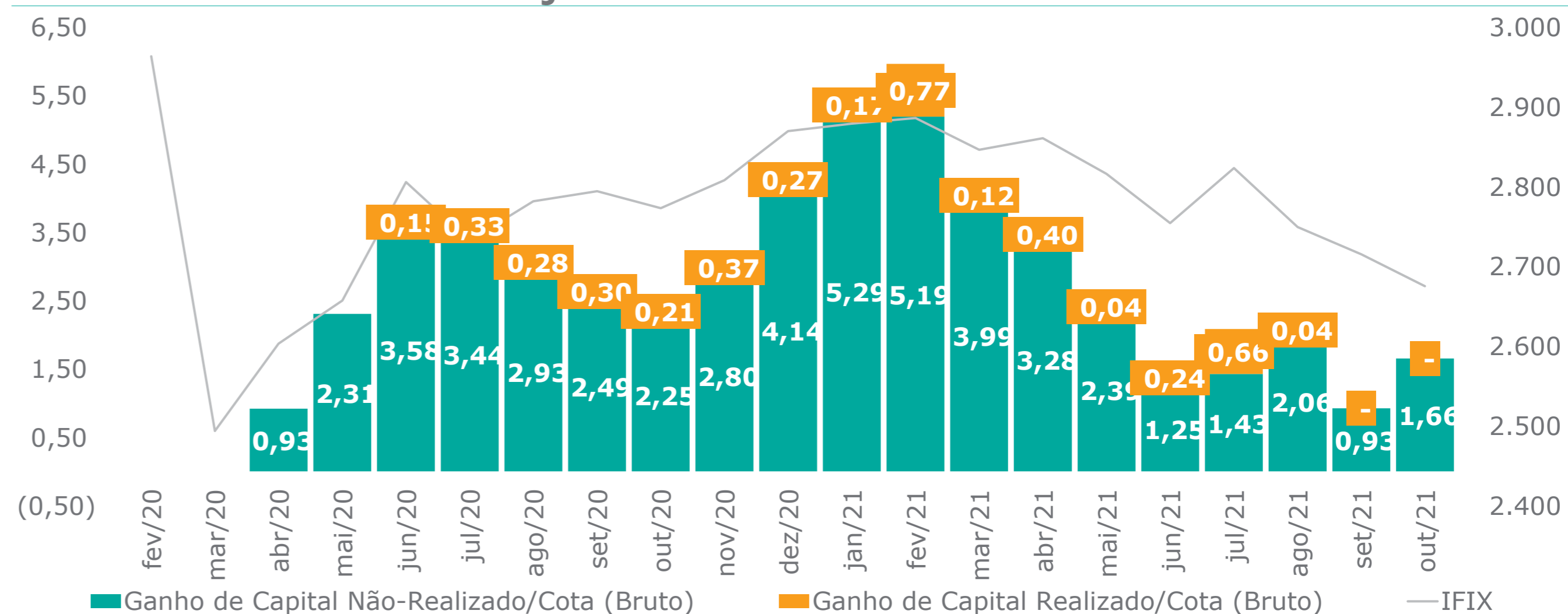
No mês foram distribuídos R\$ 0,75/cota. Tudo mais constante, será possível conservar nos próximos meses um montante igual ou superior aos R\$ 0,75/cota, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 1,66/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que seja necessário 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. Para ilustrar, no mês de outubro apenas R\$ 0,04/cota dos dividendos foram provenientes de ganho de capital realizado, o que reforça nossa leitura de que o estoque ainda não distribuído de R\$ 1,66/cota pode manter os dividendos em R\$ 0,75/cota no curto e médio prazo. 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 que o 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 o momento, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,058 milhão de IR sobre ganho de capital realizado, equivalente à R\$ 0,73/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO



Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350.

EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA



RENDIMENTOS

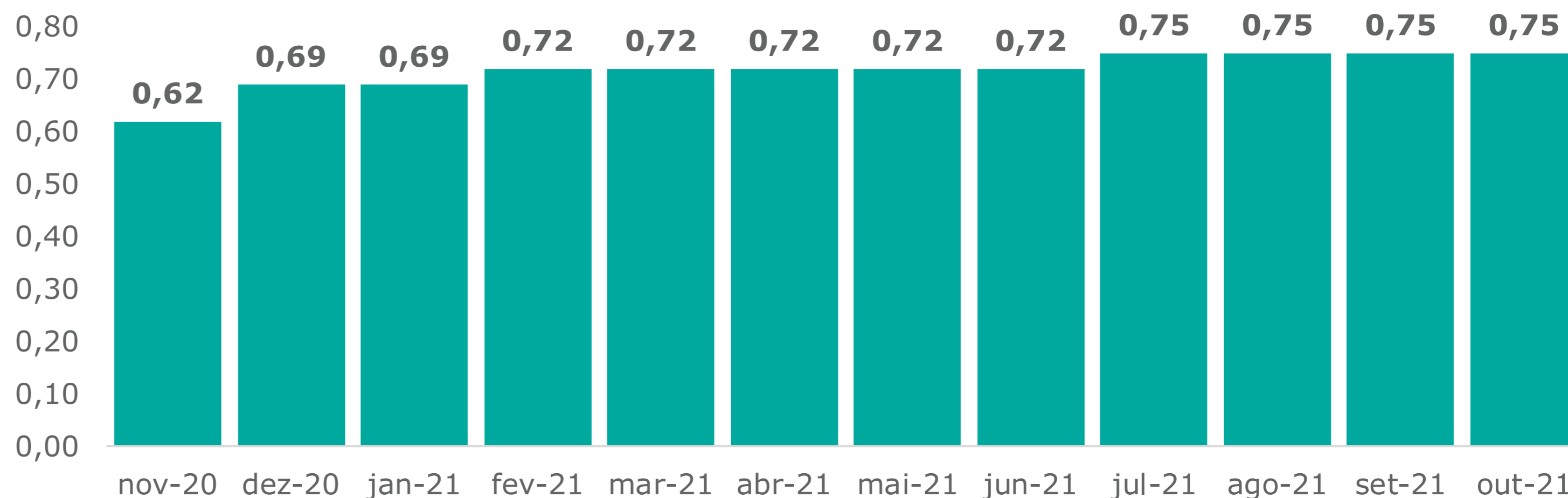


Com base no resultado de outubro, foi anunciado em 09/11 o valor de R\$ 0,75/cota como distribuição de dividendos, a serem pagos aos cotistas no dia 17/11.

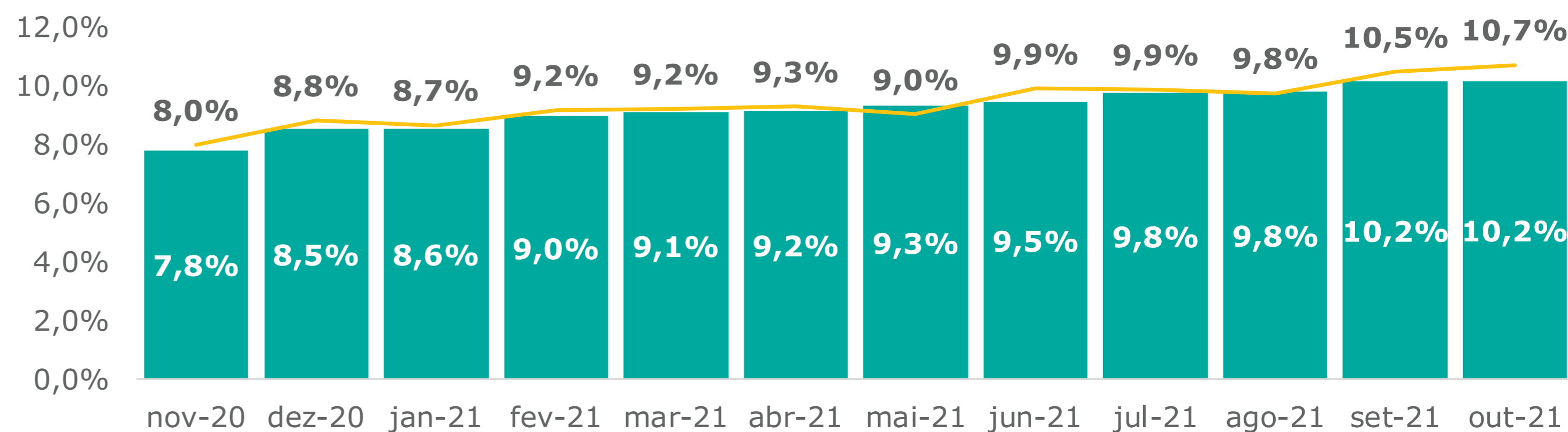
Este montante representa *dividend yield* de 10,2% sobre o PL do fundo ao final de outubro (R\$ 88,37) ou ainda 10,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 83,80) no último dia útil do mês.

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

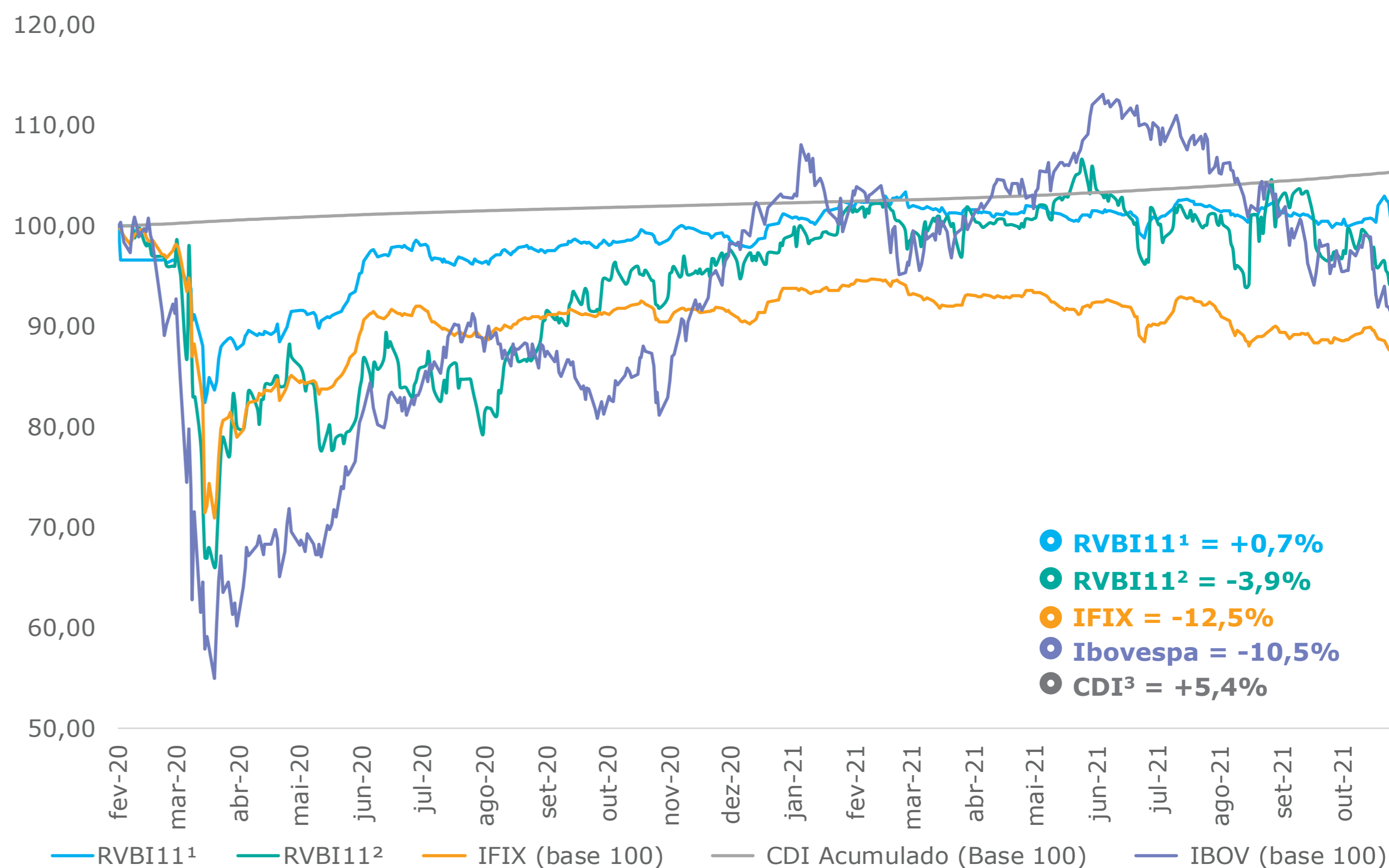


Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +0,7%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -12,5% o que significa geração de aproximadamente 1.320 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de -3,9%, o que equivale a aproximadamente 860 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de outubro, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 5,2%, com PL/cota em R\$ 88,37 e cotação de R\$ 83,80 (P/PL = 0,95x).

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. Para maior transparência, o RVBI tem seu PL divulgado diariamente (D-2) em seu [site oficial](#).

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



	OUTUBRO/21	2021	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	-12,5%
Patrimônio Líquido²	+0,6%	-0,2%	+2,6%	+0,7%
Cota³	-1,5%	-2,8%	+4,9%	-3,9%

¹14 de Fevereiro de 2020;

²Valor da Cota Patrimonial ajustado pelas distribuições acumuladas;

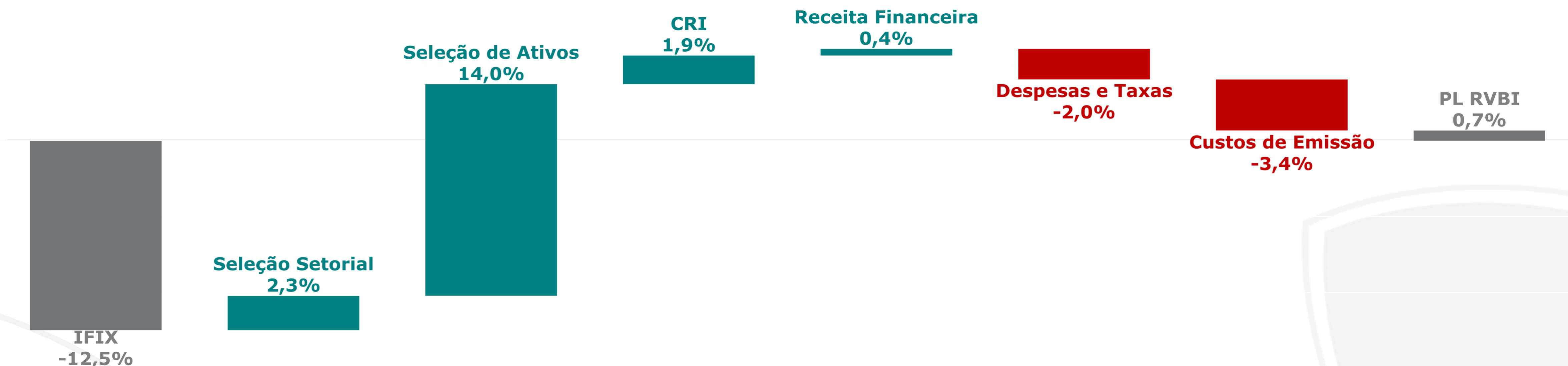
³Valor da Cota de Mercado ajustado pelas distribuições acumuladas.

RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/10/21, o IFIX acumulou queda de -12,5%, enquanto o PL¹ do Fundo obteve alta de +0,7% - esta diferença de +13,2 p.p. equivale a alpha de 1.320 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.

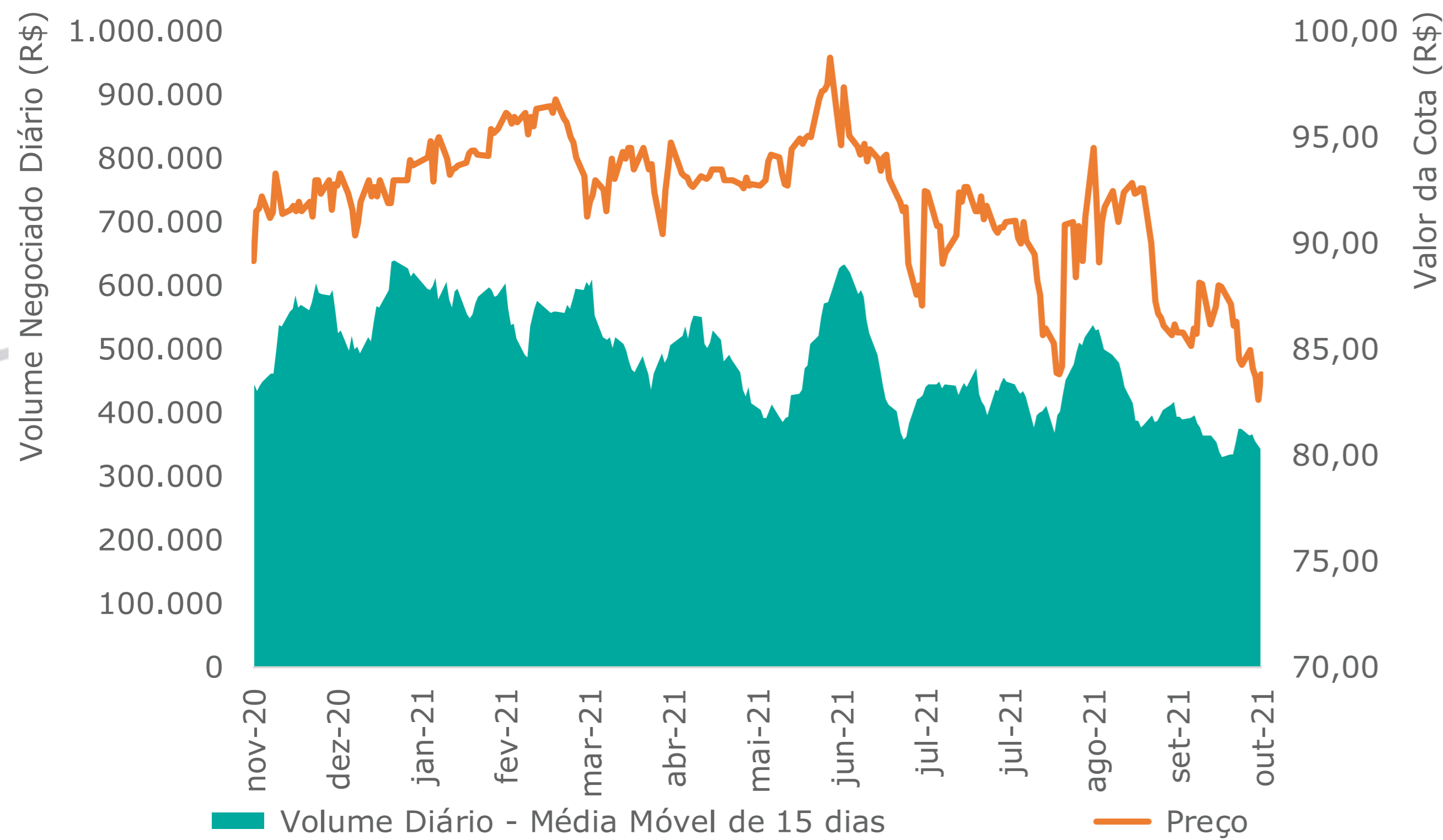


LIQUIDEZ

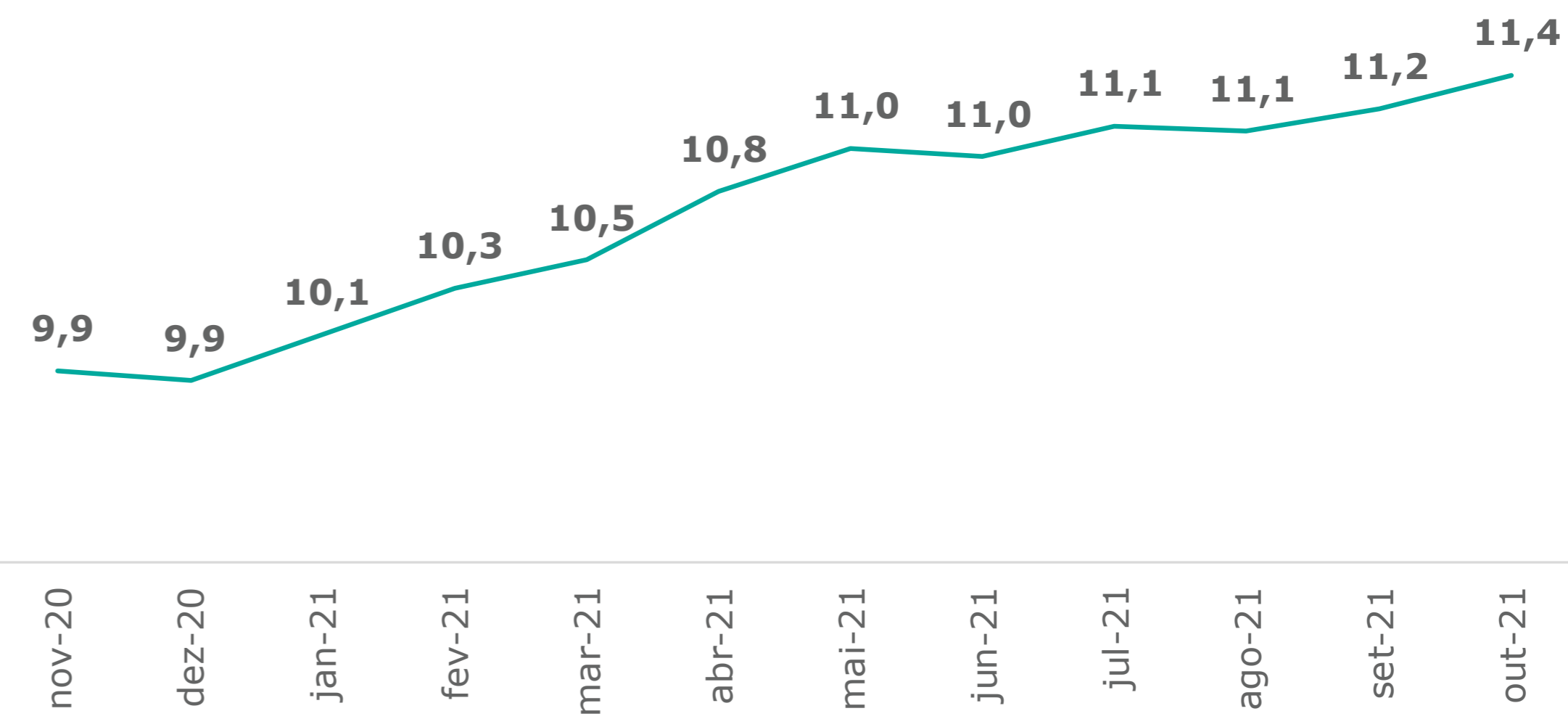


Durante o mês de outubro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 6,8 milhões, o que representa um giro de 5,6% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 11,4 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

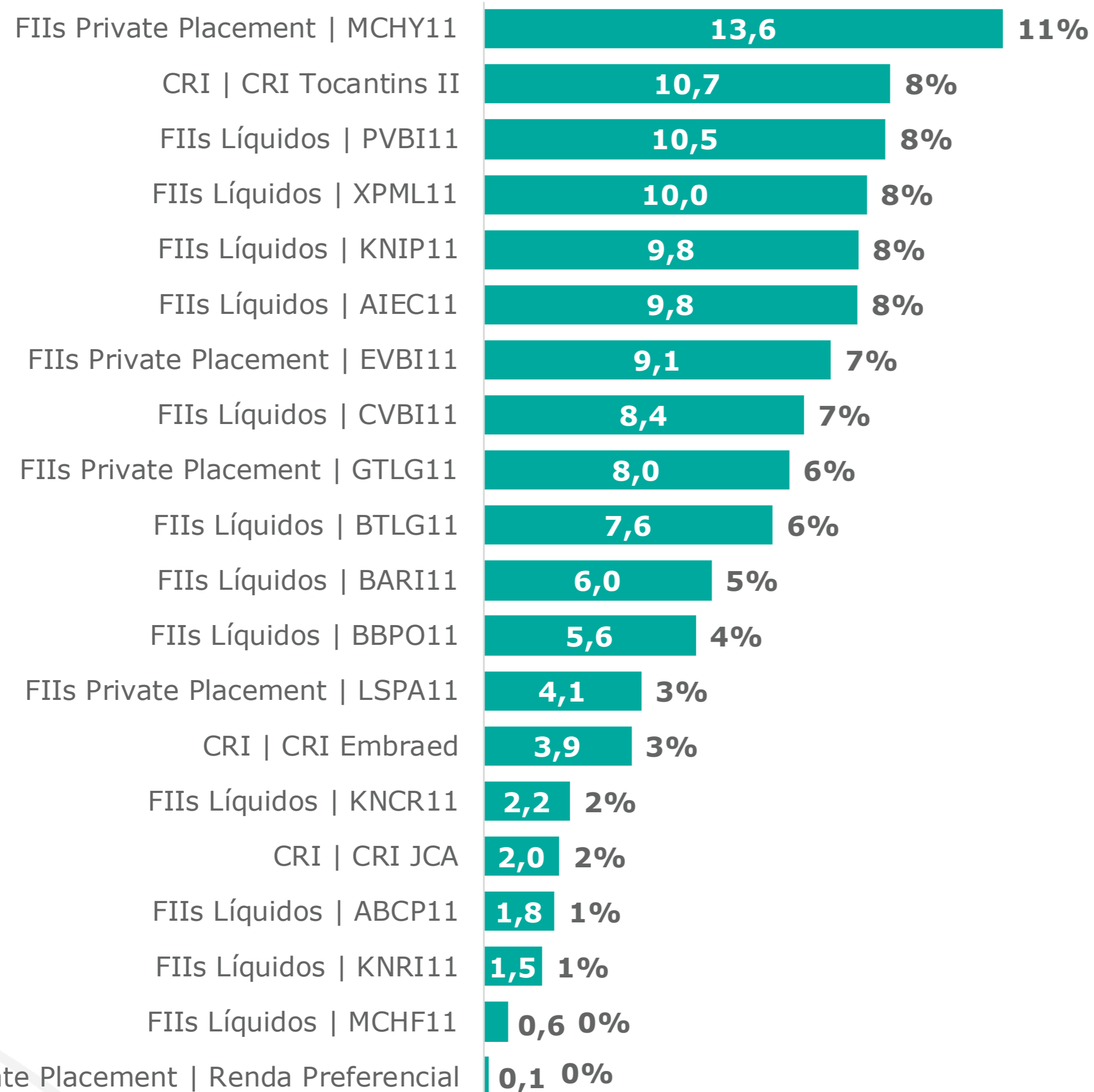
CARTEIRA DE ATIVOS



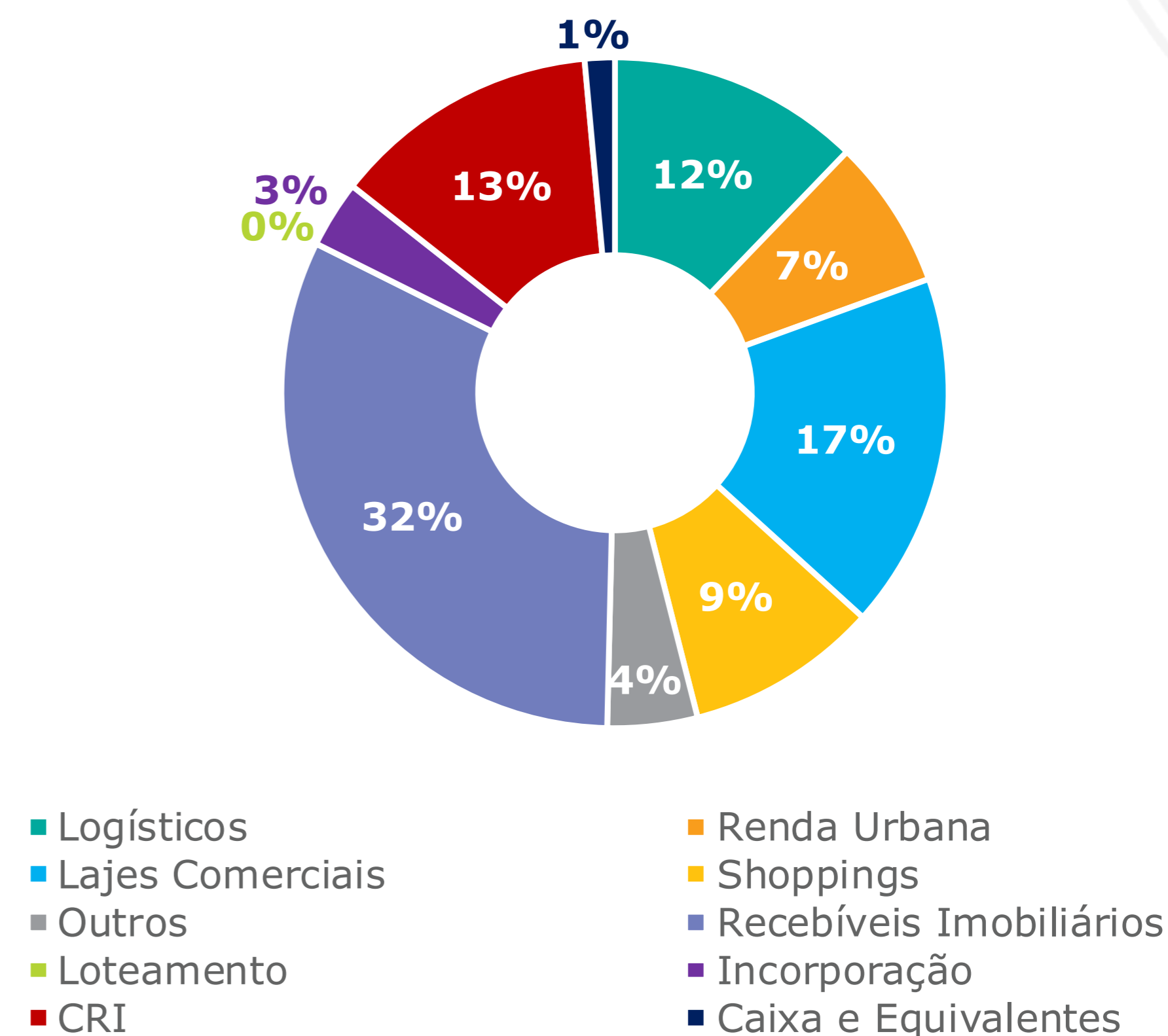
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 97,6% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

CRI JCA



O CRI JCA é uma operação de securitização de recebíveis de imóveis comerciais localizados na região Sul e Sudeste. O volume de emissão de R\$ 112,5 milhões a CDI + 3,7% a.a. dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 2,0 milhões de cotas subordinadas. Os imóveis estão locados para empresas do Grupo JCA, que é formado por empresas de transporte rodoviário de passageiros, cargas e turismo. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão de contratos de aluguel, alienação fiduciária de 8 garagens da companhia, fundo de reserva e subordinação entre outras garantias. O LTV inicial da operação é de 72%.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Logística	SP, RJ, MG, PR e SC	DI	3,7%	2,0	1,5%

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. 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	Tocantins	IPCA	7,5%	10,8	8,4%

CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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

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	Santa Catarina	IPCA	7,0%	3,9	3,0%

RESULTADO



Em outubro, 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\$)

	OUT-21	R\$/cota	ACUM. 2021	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	920.705	0,64	7.984.051	9.403.915
Receita de ganho de capital	0	0,00	2.372.817	2.876.945
Receita com CRI	236.300	0,16	1.987.925	2.097.343
Receitas - Total	1.157.005	0,80	12.344.793	14.378.203
Despesas Operacionais	(150.283)	(0,10)	(1.542.810)	(1.771.297)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(150.283)	(0,10)	(1.542.810)	(1.771.297)
Resultado Operacional	1.006.722	0,70	10.801.984	12.606.906
Resultado Financeiro Líquido	13.807	0,01	170.162	185.845
Lucro Líquido	1.020.529	0,71	10.972.145	12.792.752
Reserva de Lucro	59.471	0,04	(474.545)	(408.752)
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	10.497.600	12.384.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		7,29	8,60



BALANÇO PATRIMONIAL

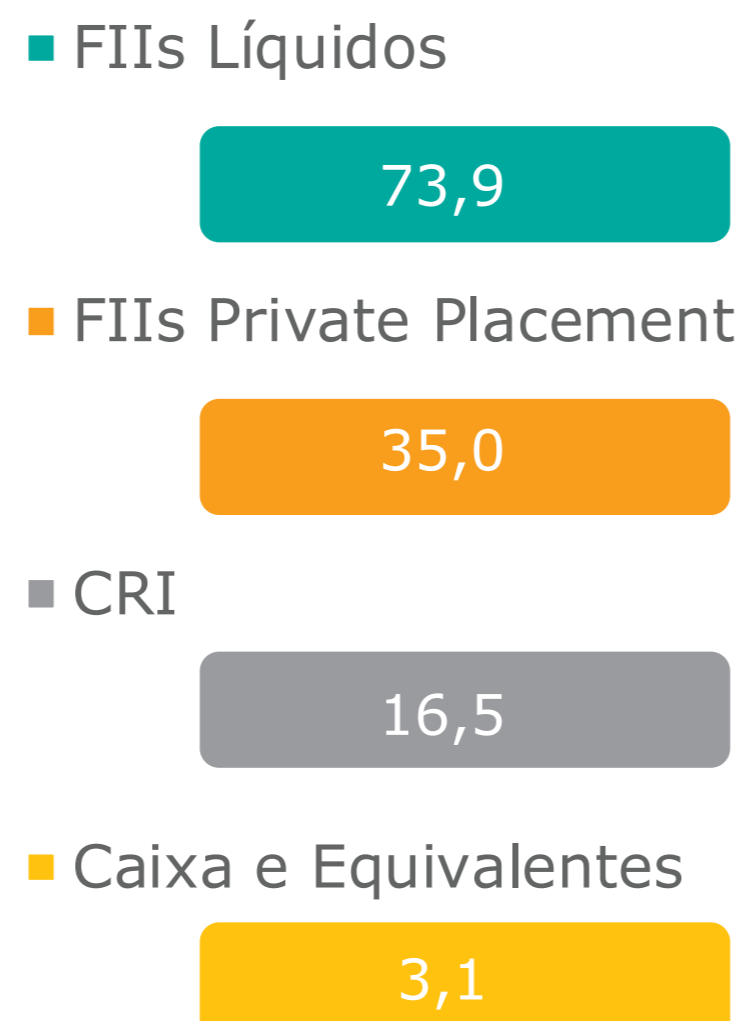
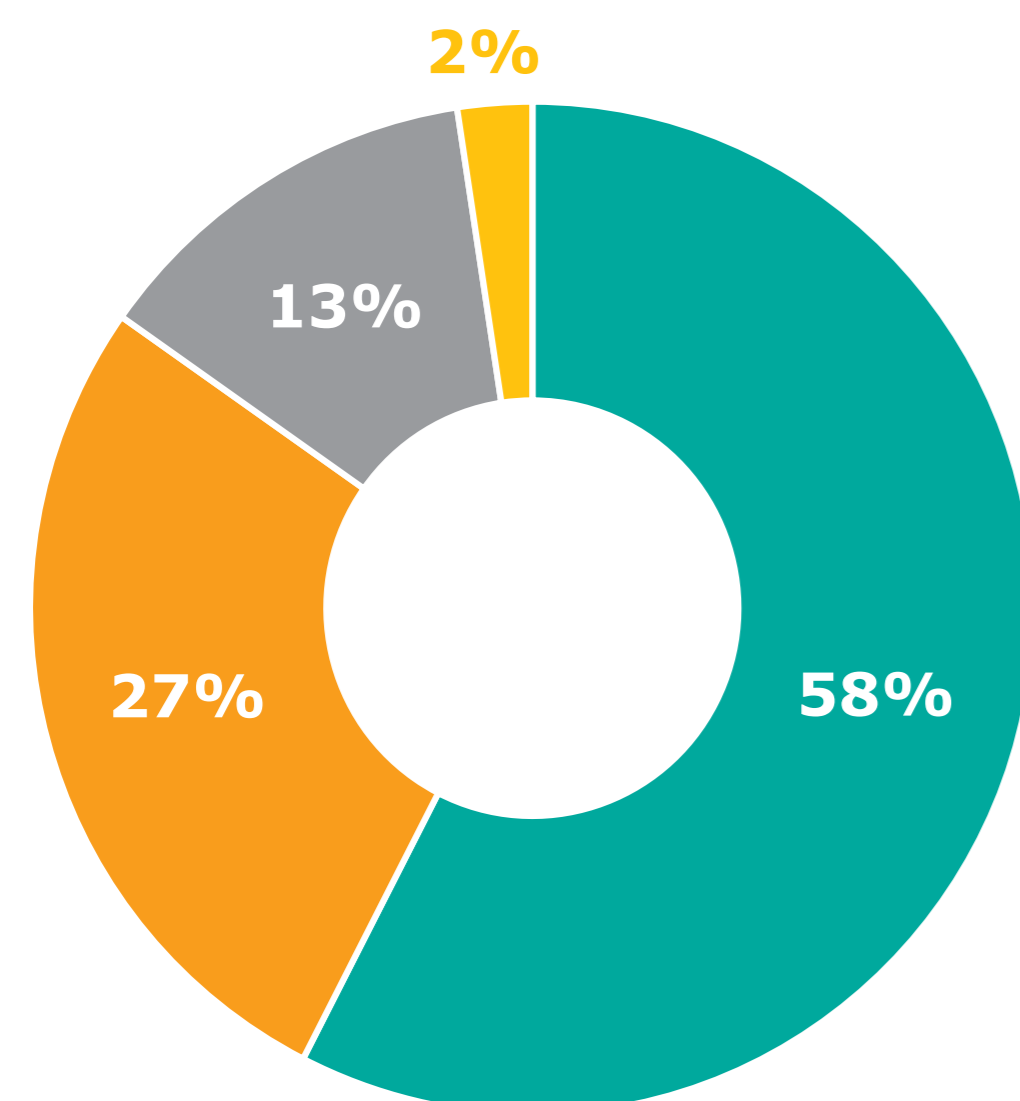


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 88,37

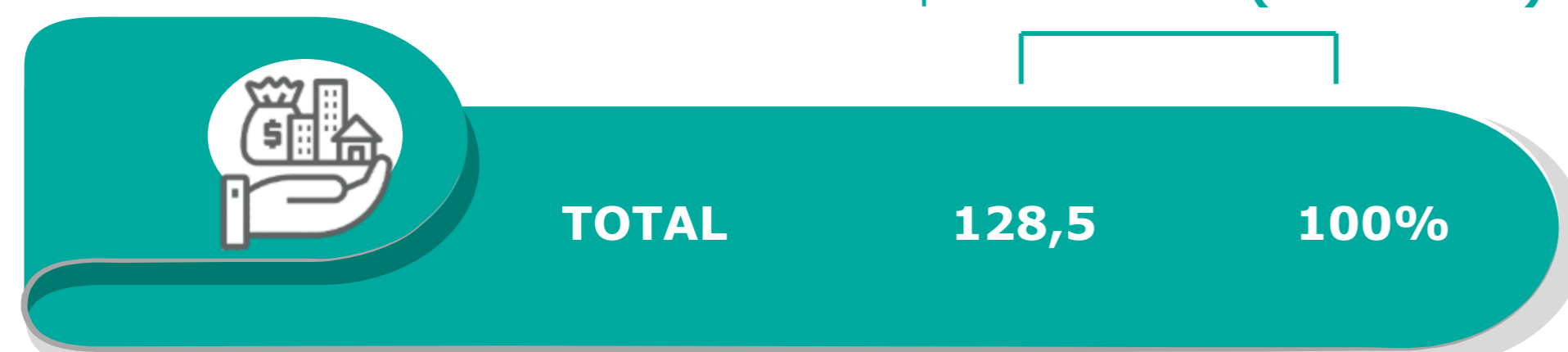


VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 83,80

ATIVO (R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (R\$ milhões)

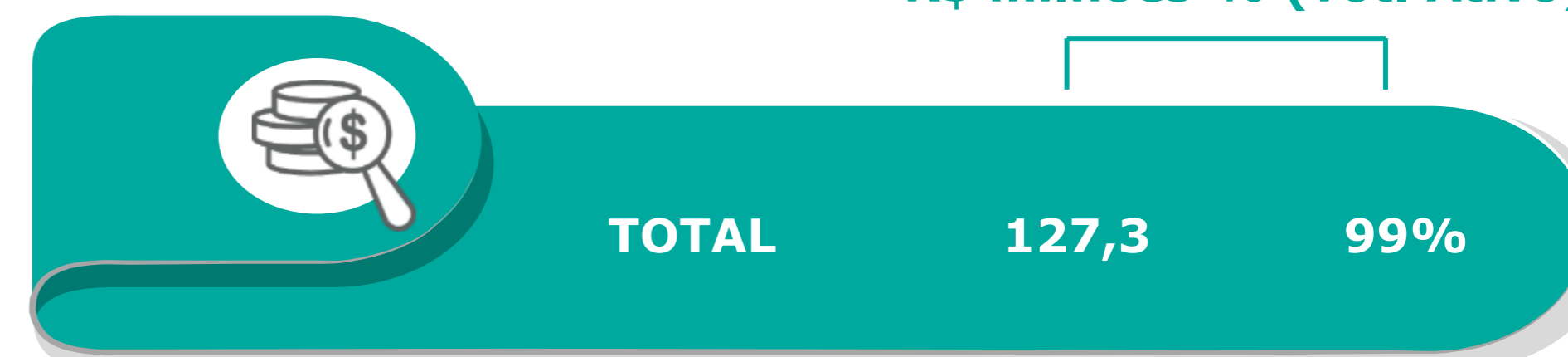
Rendimentos a distribuir	1,1	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,1	0%

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 OFFICE

Experiência: R\$ 1,3 bilhão investidos em 8 Projetos (138 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 1,7 bilhão comprometido em 31 operações

Suporte especializado na análise fundamentalista

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 320 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m² de ABL)

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)

GESTÃO DE PORTFÓLIO



Clique aqui para acessar nossa Política de Conflito de Interesses

PROCESSO DE INVESTIMENTO

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:

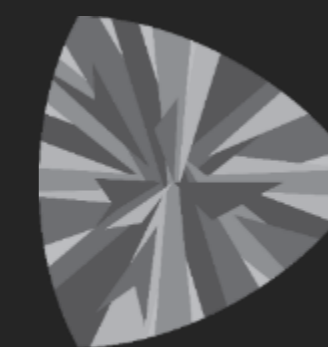
Juliana Yassuda

Head de Fundos de Fundos:

Ricardo Vieira



SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,6
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em real estate

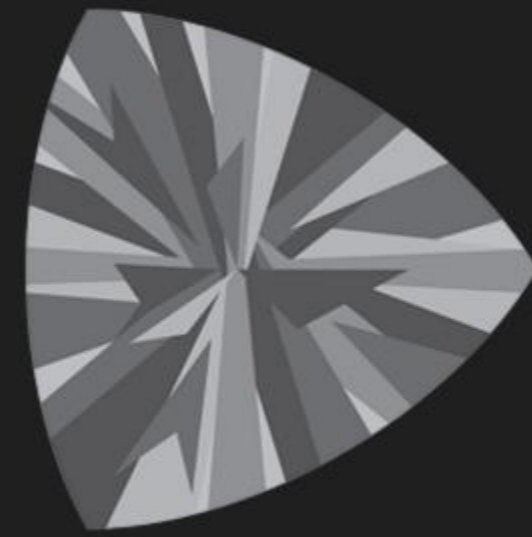


80

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



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



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.