



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI RENDA+ FOF FII
(BLMR11)

MAIO 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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo 

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



FALE COM
O RI

RESUMO BLMR11

MAIO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 198,6 milhões	R\$ 7,78	R\$ 177,3 milhões	R\$ 6,94	0,89x	R\$ 0,3 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	% PL ALOCADO EM AÇÕES
R\$ 0,055	9,5%	8,4%	81,7%	4,0%	0,8%
		NÚMERO DE COTISTAS			
		18.814			

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/05.

TROCA DE GESTÃO



Conforme anunciado no dia 03 de abril, a **VBI Real Estate** passou a controlar, indiretamente, a VBI Asset Management LTDA., desta forma, a VBI Real Estate passa a assumir a gestão de 4 Fundos. [Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra.

Em complemento ao Fato Relevante divulgado, e afim de dar mais transparência a Gestão atual dos Fundos, estes passaram a se chamar:

- CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLCA11);
- VBI OFFICE FUND II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMO11);
- VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMC11);
- VBI RENDA+ FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMR11).

Vale ressaltar que os **tickers de negociação permanecem os mesmos**. [Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra.

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (1/2)

No mês de maio, o IFIX apresentou uma alta de 5,4% - 2º mês com maior alta do índice desde o início da pandemia de COVID-19. A alta foi puxada especialmente pelos fundos de papel (+6,4%)¹, enquanto os FIIs de tijolo avançaram +4,6%¹. Em nossa leitura, os fundos de papel avançaram após a percepção do mercado de que fundos de CRI que sofreram com casos de default/reperfilamento pertencem à um mesmo grupo econômico e suas operações de maior risco não estão presentes de forma significativa nos demais fundos listados. Já os fundos de tijolo, embora tenham performado abaixo dos fundos de papel no último mês, mantiveram o forte movimento de recuperação iniciado em março. No acumulado dos 5 primeiros meses de 2023, os FIIs de tijolo¹ já acumulam retorno de +7,5%. A alta tem como base fatores macroeconômicos, especialmente a perspectiva de cortes na Taxa Selic decorrente da baixa inflação observada nos últimos meses. Desta forma, os ativos de renda variável como um todo se beneficiam e, no caso dos fundos de tijolo, tendem a se valorizar uma vez que muitos investidores, especialmente pessoas físicas, que respondem por cerca de 70% do fluxo do mercado, comparam a renda mais previsível mensalmente distribuída pelo fundo com ativos pré-fixados e na medida em cresce a expectativa de queda na remuneração da renda fixa, os fundos de tijolo se valorizam.

Neste sentido, a carteira do BLMR hoje conta com exposição a FIIs de CRI e CRI diretamente investidos de apenas 22% (pág. 10) enquanto a participação deste segmento no IFIX é próxima a 52%. Ou seja, nossa exposição hoje reflete uma carteira com exposição significativamente maior a fundos de tijolo do que o benchmark – em linha com o *momentum* para ganho de capital explicado acima. Assim, no último mês, o portfólio do BLMR apresentou valorização de +7,3%, acima dos +5,4% apresentados pelo IFIX. No acumulado de 2023, o Fundo acumula retorno de +4,9% vs. +5,1% do *benchmark*. Diante da valorização da carteira no último mês foi possível distribuir rendimentos de R\$ 0,055/cota, o que representa *dividend yield* de 9,5% a.a. sobre o valor de mercado do fundo. Ademais, diante performance positiva da carteira, conseguimos também distribuir rendimento acima dos R\$ 0,045/cota indicados como no último relatório gerencial como piso para os próximos meses. Consequentemente, também elevamos o indicativo de rendimento mínimo para os próximos meses de R\$ 0,045/cota para R\$ 0,060/cota.

¹Teva Index tijolo e Teva Index papel.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO (2/2)

Como antecipado no relatório de abril, iniciamos 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, realizando parcialmente prejuízos acumulados no Fundo e avançando com o processo de homogeneização de carteiras. Contudo, uma vez que os preços de mercado permitiram a aceleração deste processo a preços mais elevados foi possível, portanto, revisar para cima o patamar de rendimentos indicativo para os próximos mês - de R\$ 0,045/cota para R\$ 0,060/cota.

Como é de conhecimento público, a VBI também é gestora do VBI REITS FOF (RVBI), FOF com cerca de R\$ 120 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 (+11,0% vs. -1,5% do IFIX). Como apresentado na página 4 deste relatório, em 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

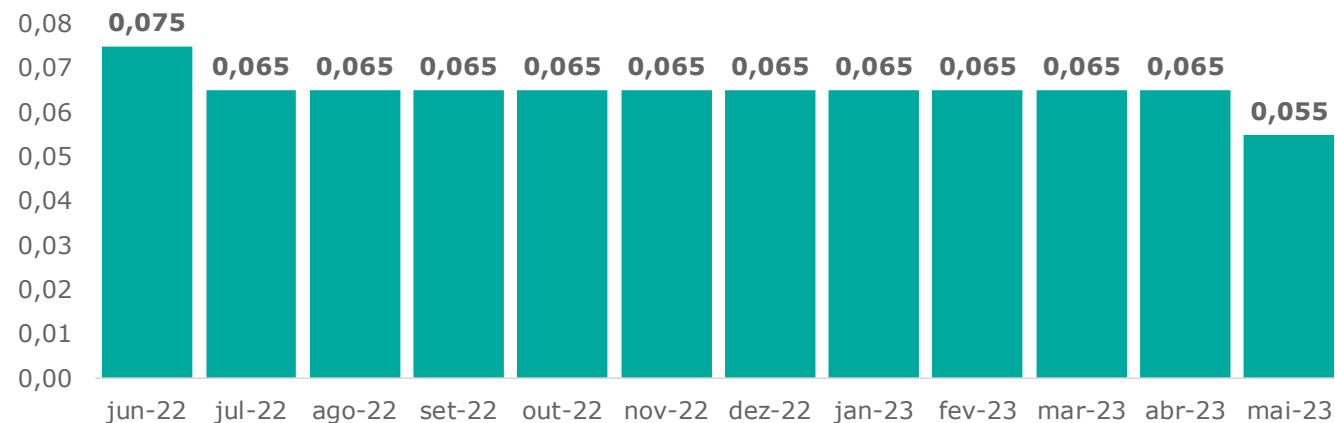


Com base no resultado de maio, foi anunciado em 06/06, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,055/cota pagos aos cotistas em 15/06.

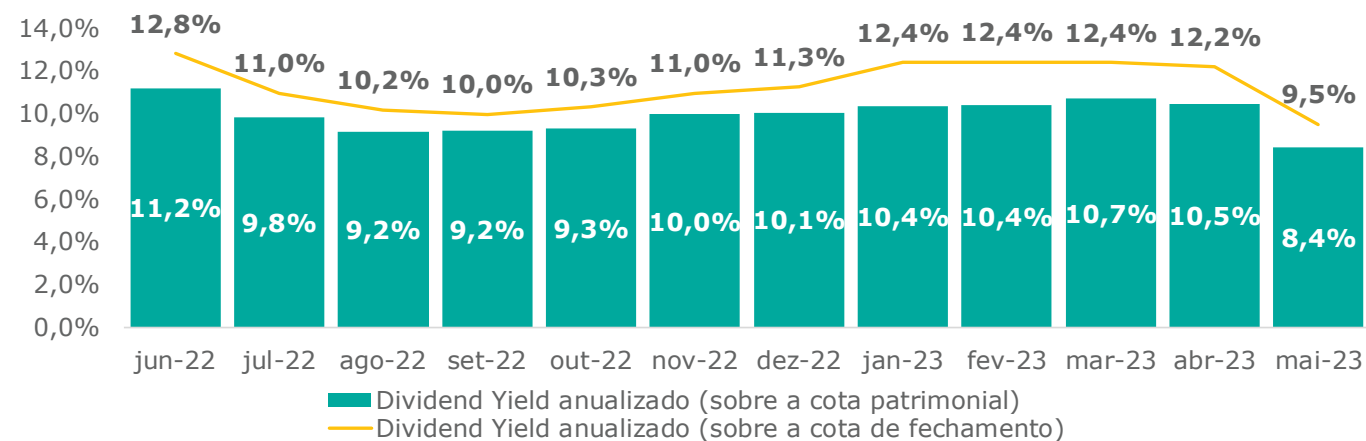
Este montante representa *dividend yield* de 8,4% sobre o PL do Fundo ao final de maio (R\$ 7,78) ou ainda 9,5% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 6,94) no último dia útil do mês.

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





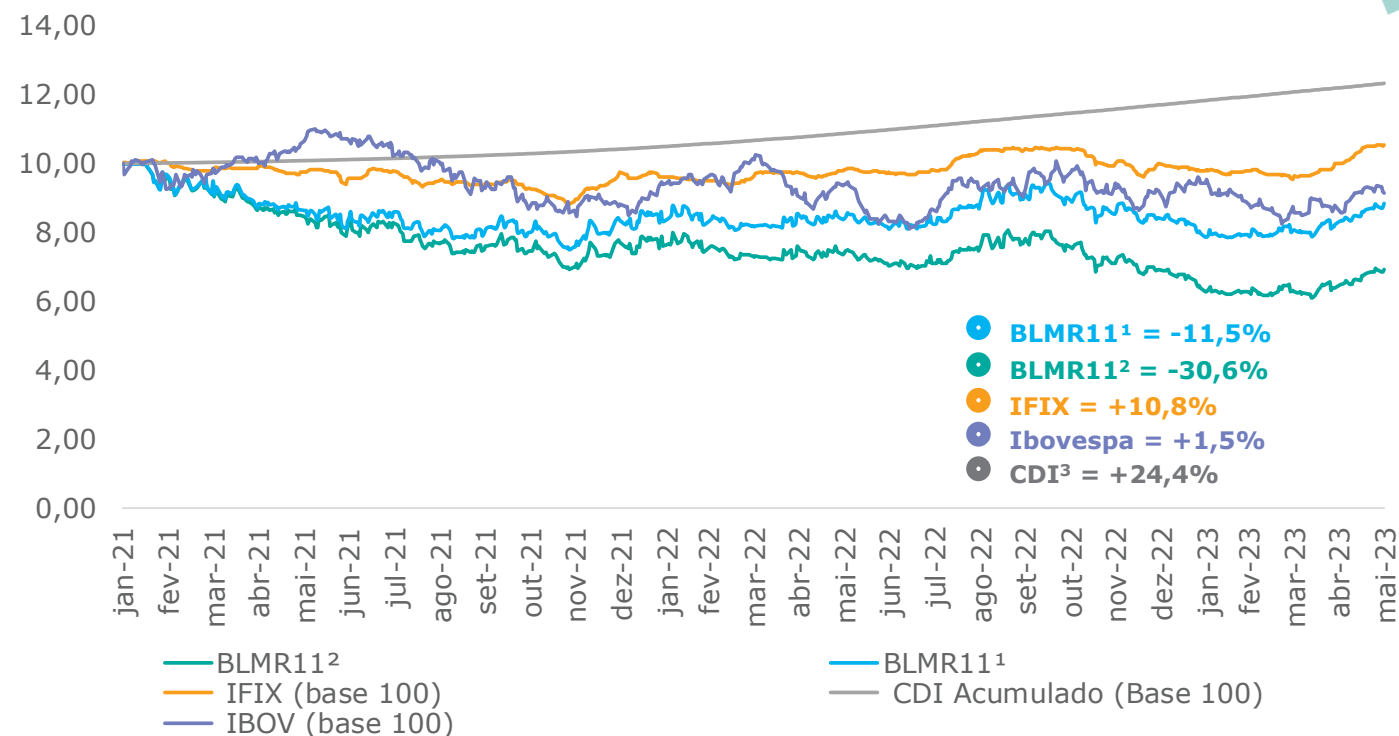
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 6,94 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 7,78. 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.

	2ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	29/01/2021
Valor de Compra da Cota	10,00
Dividend Yield³	19,2%
Valor de cota na B3	6,94
Varição da cota na B3³	-30,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)	-11,5%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	N.A.

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

PERFORMANCE DA COTA B3



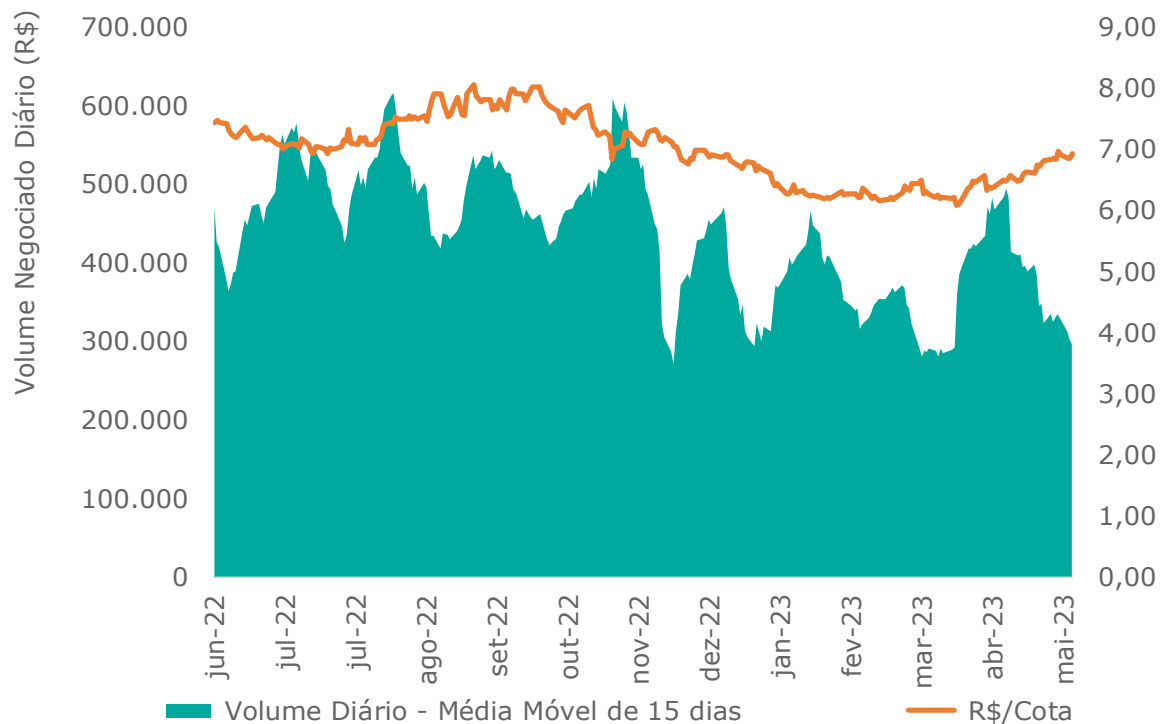
¹Valor ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

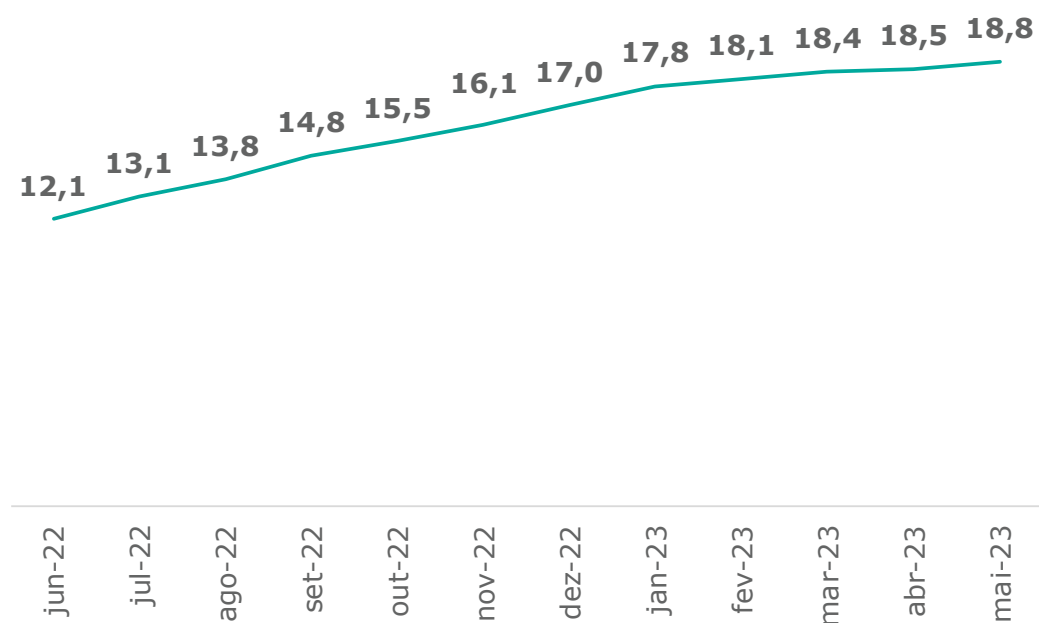
Durante o mês de maio, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 6,9 milhões, o que representa um giro de 3,9% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 18,8 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

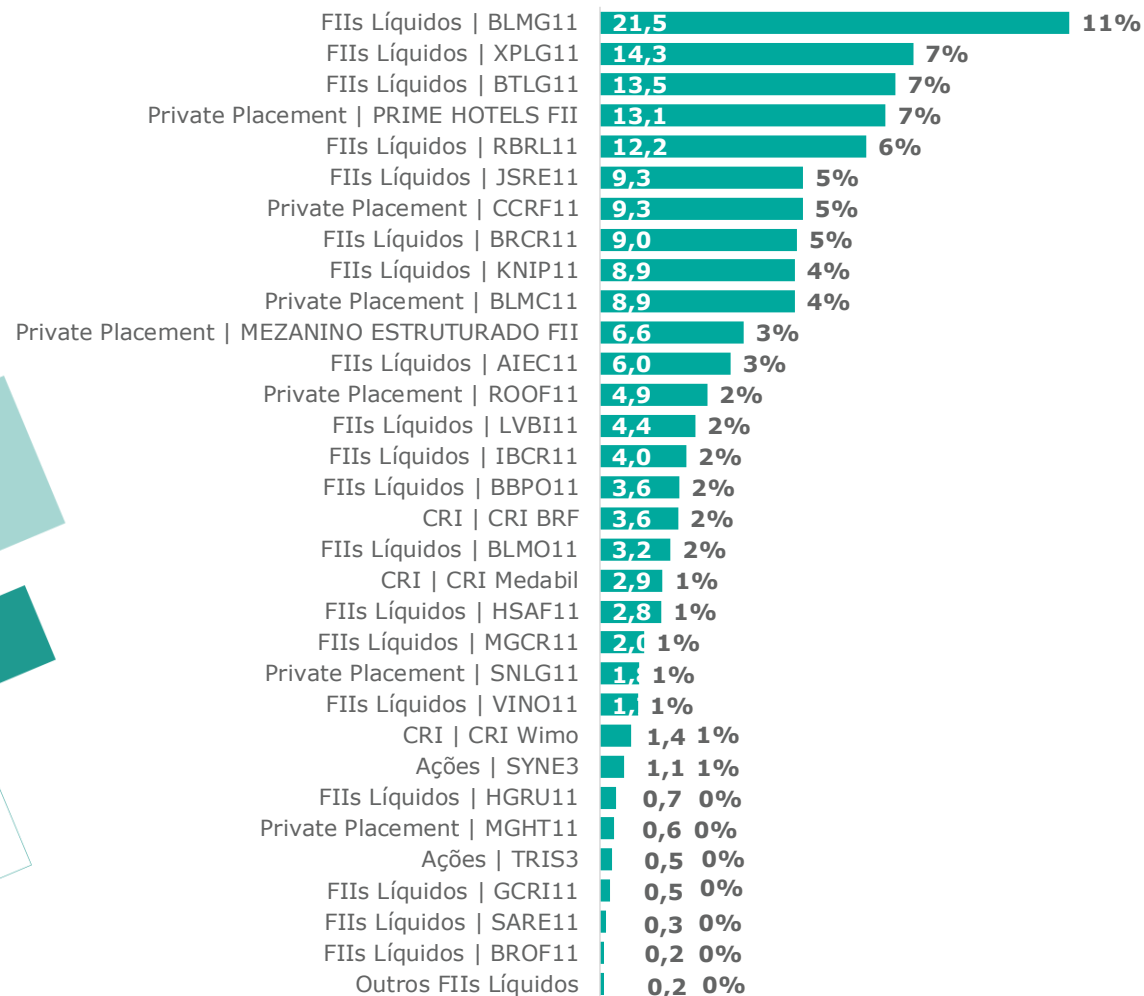


CARTEIRA DE ATIVOS

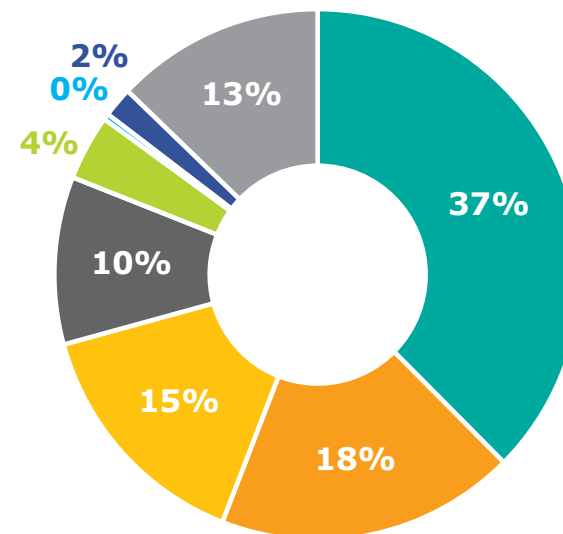


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 86,4% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



- Logísticos
- Recebíveis Imobiliários
- Lajes Comerciais
- Outros
- CRI
- Renda Urbana
- Agências Bancárias
- Caixa e Equivalentes

¹Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar

RESULTADO

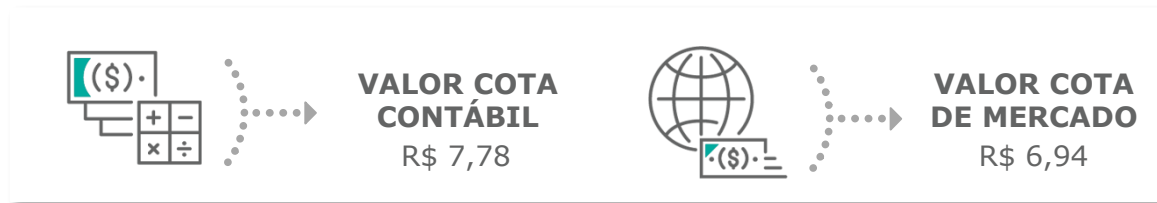


Ao final do mês de maio, o Fundo não detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída.

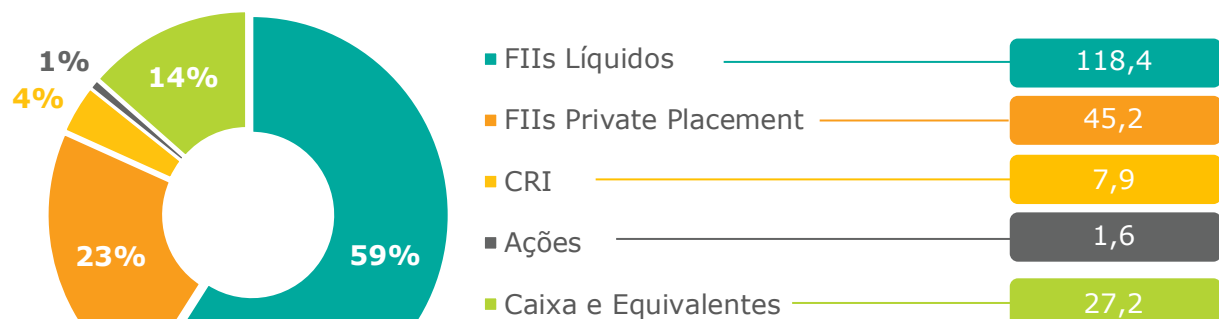
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	MAI-23	R\$/cota	ACUM. 2023
Rendimento com FIIs	1.734.697	0,07	7.913.568
Receita de ganho de capital	(447.845)	(0,02)	(447.845)
Receita com CRI	104.875	0,00	549.669
Receitas - Total	1.391.727	0,05	8.015.393
Despesas Operacionais	(139.968)	(0,01)	(908.884)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas - Total	(139.968)	(0,01)	(908.884)
Resultado Operacional	1.251.759	0,05	7.106.508
Resultado Financeiro Líquido	62.454	0,00	199.319
Lucro Líquido	1.314.213	0,05	7.305.827
Reserva de Lucro	90.577	0,00	739.786
Resultado Distribuído	1.404.790	0,055	8.045.613
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,055		0,32

BALANÇO PATRIMONIAL



ATIVO (em R\$ milhões)



PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,5	1%
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)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 mil m² de ABL)

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)



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

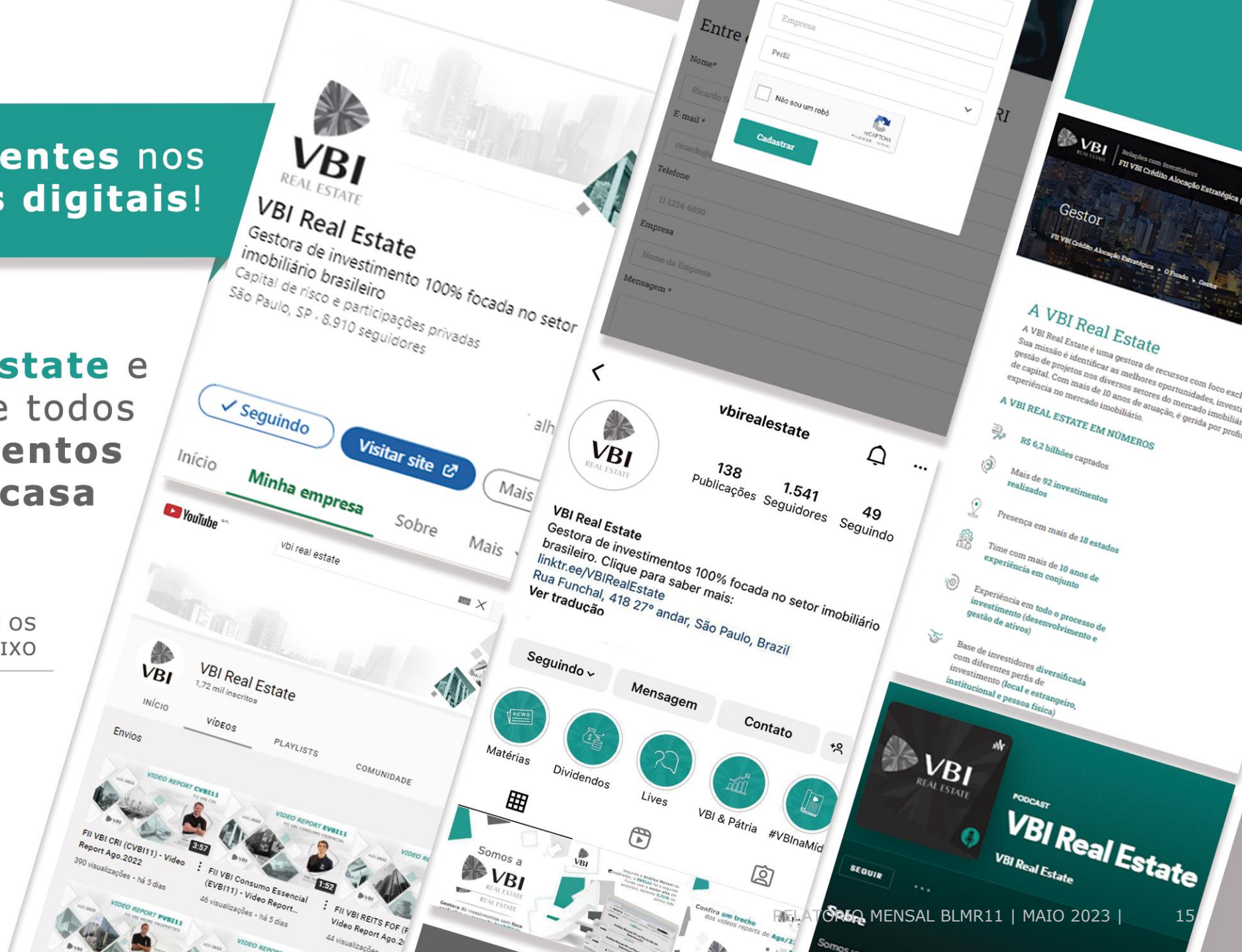


SÓCIO FUNDADOR E HEAD DE ENERGIA: Ken Wainer	SÓCIO FUNDADOR e HEAD DE ESCRITÓRIOS: Rodrigo Abbud	COO: Sérgio Magalhães	SÓCIO E HEAD DE CRÉDITO ESTRUTURADO: Vitor Martins	SÓCIO E HEAD DE PROJETOS LOGÍSTICOS: Alexandre Bolsoni
HEAD DE VAREJO: João Sammarone	SÓCIO E HEAD DE RESIDENCIAIS E STUDENT HOUSING: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

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

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

FUNDADA em
2006

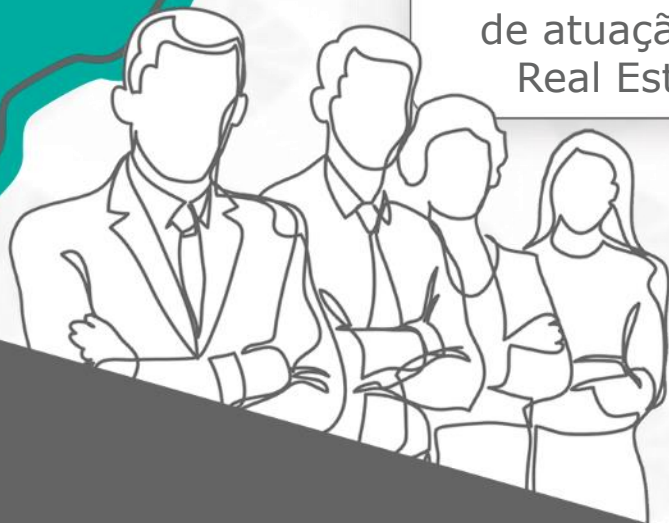
E ATÉ o ano de
2023

R\$ 7,9 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

+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.