

## VBI REITS FOF

### Fundo de Investimentos

#### Imobiliário

("VBI REITS", "Fundo" ou "RVBI11")

CNPJ 35.507.457/0001-71

## 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.

## Informações Gerais

### Início das Atividades

Fevereiro de 2020

### Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Gestor

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

### Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Código de Negociação

RVBI11

### Taxa de Administração

0,80% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

### Patrimônio Líquido

R\$ 138,659,888 ou R\$ 96,29/cota (em 29/02/2020)

### Cotas Emitidas

1.440.000

# RELATÓRIO DE GESTÃO

## Fevereiro de 2020



Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Comentários da Gestão

Após concluir a 1ª emissão de cotas totalizando R\$ 144 milhões captados no dia 4 de fevereiro, o VBI REITS completou em fevereiro seu primeiro mês de operações. Do montante captado, R\$ 5,5 milhões (3,8%) foram destinados ao pagamento das despesas e taxas da oferta de cotas.

Na segunda semana de fevereiro o Fundo iniciou a alocação dos recursos em fundos imobiliários e CRIs. Mesmo antes da disseminação global do COVID-19, que afetou de forma generalizada a precificação de ativos de renda variável, a gestão do Fundo entendia que o IFIX estava em um patamar pouco sustentável após o *rally* do quarto trimestre de 2019 e que, portanto, haveria uma correção no curto prazo.

Dentre vários indicadores, o principal sinal estava na comparação de performance entre IFIX e Ibovespa. Em resumo, o risco histórico associado às ações é sensivelmente maior do que os fundos imobiliários. Portanto, em momentos de *bull-market*, como 2019, ações tendem a performar melhor do que fundos imobiliários, que, em contrapartida, são menos voláteis. No entanto, no início de fevereiro deste ano, nossa visão era que 2019 provocou uma distorção de preços dos FIIs, fazendo com que o IFIX acumulasse ganhos anuais acima do Ibovespa (+35% vs. +32%) pela 1ª vez desde 2013 - considerando apenas os anos em que ambos obtiveram rentabilidade positiva.

Contudo, o aumento da disseminação do COVID-19 a partir do início de março aprofundou a queda dos ativos de renda variável, inclusive FIIs. Esta queda reforçou ainda mais a estratégia inicialmente defensiva do Fundo e, ao mesmo tempo, está criando oportunidades interessantes de investimento em FIIs na B3. Desta forma, visando oferecer mais transparência aos cotistas após duas semanas de alta volatilidade e incerteza no mercado, no dia 20 de março enviamos

### Atendimento aos Investidores



ri@vbirealestate.com



+55 11 2344-2525



um comunicado ao mercado informando o status da alocação do Fundo e o impacto do COVID-19 no mercado de renda variável e de fundos imobiliários do Brasil até o dia 18 de março. Para ler o comunicado na íntegra, [clique aqui](#). No comunicado detalhamos a evolução na alocação do Fundo que em 18 de março estava 55% alocado, sendo 41% em seis fundos imobiliários e 13% em dois CRIs. Ressaltamos, no entanto que todas as informações presentes neste relatório são base 29 de fevereiro e, portanto, o Fundo encontrava-se alocado em 34%, sendo 25% em fundos imobiliários e 9% em CRIs.

## Estratégia Tática Inicial de Alocação

Nossa estratégia inicial de alocação visou a construção de um portfólio tático defensivo frente à nossa expectativa de correção do IFIX no curto prazo, com base nos seguintes pilares:

- **Baixa Volatilidade:** Fundos imobiliários com baixa volatilidade tanto do preço das cotas, quanto da distribuição de dividendos;
- **Carteira Defensiva:** Portfólio de fundos imobiliários com Beta<sup>1</sup> inferior a 1,0. Com base no histórico de volatilidade dos fundos imobiliários em relação ao IFIX, é possível estimar quais fundos tendem a registrar quedas menores do que o IFIX em momentos de retração. Por exemplo, um portfólio com Beta de 0,8, tende, em teoria, a cair 0,8% no momento em que seu benchmark, no caso o IFIX, recuar 1,0%. Esta é uma forma de caracterizar um portfólio como defensivo;
- **Alocação gradual:** Fundos imobiliários aproveitando janelas de compra no mercado em queda e mantendo posições em fundos de renda fixa;
- **Alto volume diário negociado:** Volume médio diário negociado de no mínimo 1% do volume diário do IFIX, ou seja, ao menos R\$ 2,9mn/dia, reduzindo o risco de liquidez;
- **CRIs com baixo risco de crédito:** Retorno adequado ajustado ao risco, utilizando a renda fixa como proteção ao patrimônio do fundo à volatilidade do mercado.

Desta forma, definimos os ativos abaixo para compor o portfólio tático defensivo inicial do Fundo. Ao final de fevereiro, os FIIs em carteira chegaram a 25% do Patrimônio Líquido e os CRIs 9%, permanecendo os 66% restantes em fundos de renda fixa de alta liquidez, oferecendo um posicionamento favorável frente à alta volatilidade do mercado.

### Ativos Selecionados Para Alocação Tática Inicial

#### FIIs

6 fundos em 5 setores  
 24% de part. IFIX  
 Vol. Médio Diário = R\$ 9,5mn  
 Beta do Portfólio = 0,7

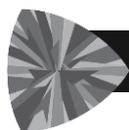
KNRI11; GTWR11; XPLG11;  
 KNCR11; XPML11; BBOP11.

#### CRIs

2 CRIs em 2 diferentes setores  
 80% High Grade  
 20% High Yield  
 LTV máximo de 70%

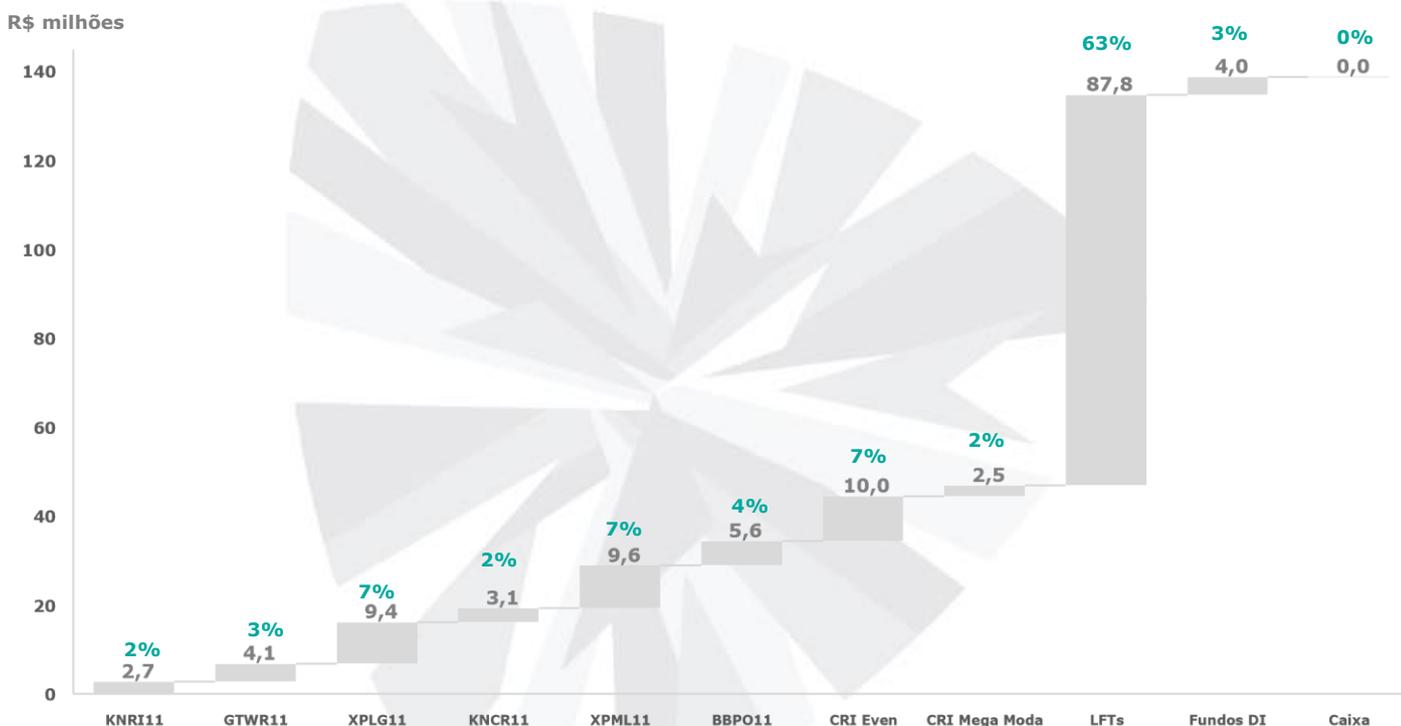
CRI Even (CDI + 1,5% a.a.);  
 CRI Mega Modas (IPCA +9,3% a.a.).

<sup>1</sup> Beta = (Covariância do Portfólio e do IFIX) / Variância do IFIX - (Recorte temporal: Variação diária dos últimos 3 anos)



# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

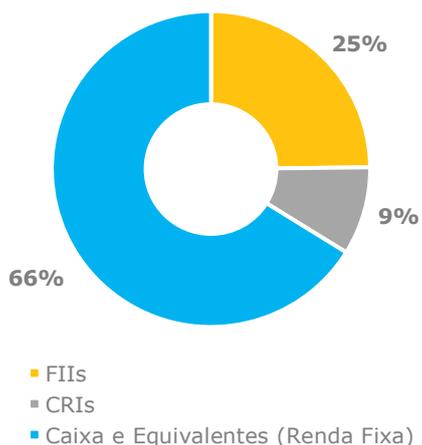
## Exposição por ativo<sup>2</sup>



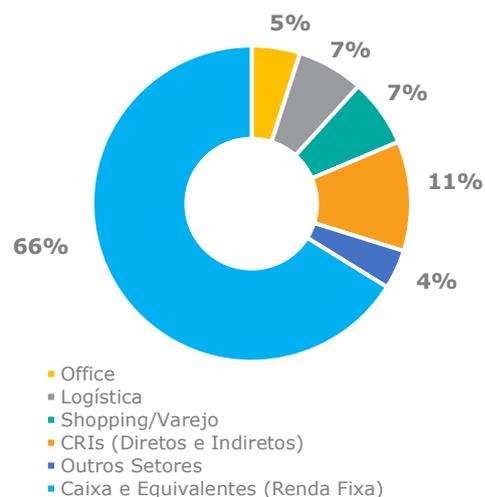
<sup>1</sup> Posição em 29 de fevereiro de 2020

<sup>2</sup> Patrimônio Líquido = R\$ 138,8 milhões

## Exposição por Categoria

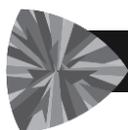


## Exposição por Setor



# Rendimentos e Resultado

Mesmo com investimentos realizados ao longo do mês de fevereiro, os dividendos dos FIIs investidos pelo VBI REITS e declarados ao longo do mês só são passíveis de distribuição no mês seguinte. Isso ocorre



porque os fundos imobiliários só podem distribuir receita que já tenha sido efetivamente convertida em caixa.

Para ilustrar, no dia 28 de fevereiro, cinco dos seis fundos na carteira do VBI REITS declaram dividendos, no entanto o pagamento dos mesmos ocorreu apenas no mês de março e, portanto, só poderão compor a distribuição do mês seguinte. Desta forma, não houve receita operacional no 1º mês de operações do Fundo.

A ausência de receita operacional e a não-distribuição de dividendos no primeiro mês de operação está em linha com os valores apresentados no prospecto da 1ª emissão de cotas do Fundo e não representam qualquer variação em relação às projeções iniciais do Gestor.

DRE Gerencial <sup>1</sup> - em Reais	fev-20	Acum. 2020	Acum. 12m	Desde o Início
Resultado-Caixa com FIIs	0	0	0	0
Resultado-Caixa com CRIs	0	0	0	0
Resultado Financeiro	200.543	200.543	200.543	200.543
<b>Receita - Total</b>	<b>200.543</b>	<b>200.543</b>	<b>200.543</b>	<b>200.543</b>
Despesas Operacionais	(36.464)	(36.464)	(36.464)	(36.464)
Outras Despesas	0	0	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(36.464)</b>	<b>(36.464)</b>	<b>(36.464)</b>	<b>(36.464)</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>164.079</b>	<b>164.079</b>	<b>164.079</b>	<b>164.079</b>
<b>Distribuição Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<sup>1</sup>Fonte: VBI Real Estate

## Balanço Patrimonial

Data	29/02/2020
Quantidade de Cotas	1.440.000
Patrimônio Líquido Contábil (R\$)	138.659.888
Valor Cota Contábil (R\$)	96,29
Valor de Mercado (R\$)	138.240.000
Valor Cota Mercado (R\$)	96,00

### Exposição

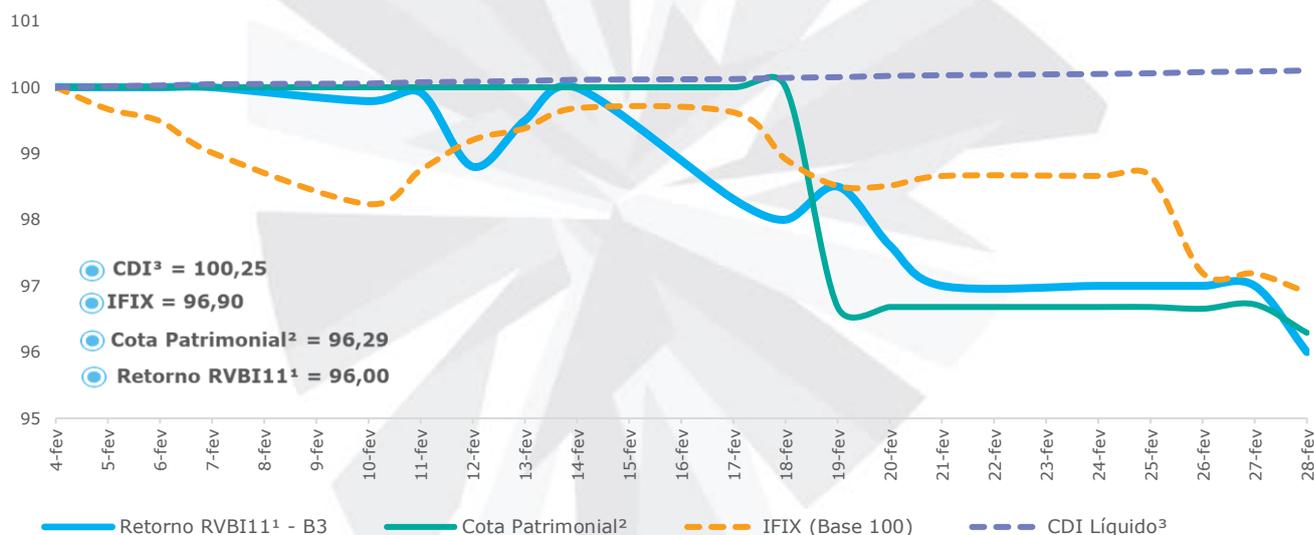
Ativo	Categoria	R\$	% (Ativo)	Passivo	R\$	% (Ativo)
Kinea Renda Imobiliária (KNRI11)	FIIs - Office	2.707.848	2%	Contas a Pagar	97.256	0%
Green Towers (GTWR11)	FIIs - Office	4.115.358	3%	<b>TOTAL</b>	<b>97.256</b>	<b>0%</b>
XP Logística (XPLG11)	FIIs - Logística	9.385.137	7%			
Kinea Receb. Imobiliários (KNCR11)	FIIs - CRIs	3.060.095	2%			
XP Malls (XPML11)	FIIs - Shoppings/Varejo	9.614.948	7%			
FII BB Progressivo II (BBPO11)	FIIs - Outros Setores	5.560.747	4%			
CRI Even (CDI + 1,5% a.a.)	CRIs - Residencial	10.033.552	7%			
CRI Mega Moda (IPCA + 9,3% a.a.)	CRIs - Shoppings/Varejo	2.485.448	2%			
LFTs	Instrumentos de RF / Equiv. de Caixa	87.830.514	63%			
Fundos Referenciados DI	Instrumentos de RF / Equiv. de Caixa	3.961.523	3%			
Caixa	Caixa	1.976	0%			
<b>TOTAL</b>		<b>138.757.144</b>	<b>100%</b>			

Fonte: VBI Real Estate



## Performance

Em relação a performance do Fundo, cabe destacar que a cota patrimonial de R\$ 96,29 foi especialmente afetada no início das operações do Fundo pelas despesas não-recorrentes da emissão, conforme de usual nas ofertas públicas iniciais. Desconsiderando os efeitos destas despesas extraordinárias, a cota patrimonial do Fundo ao final de fevereiro seria R\$ 100,08 (+0,1%), reforçando o caráter defensivo da estratégia adotada, frente ao recuo de 3,1% do IFIX no mesmo período.



Fonte: VBI Real Estate/Bloomberg

<sup>1</sup>Rendimento Bruto Acumulado: Valor da Cota Patrimonial + Distribuição de Dividendos Acumulada

<sup>2</sup>Variação apenas do valor da Cota Patrimonial

<sup>3</sup>CDI com alíquota de imposto de renda de 15%

## Liquidez

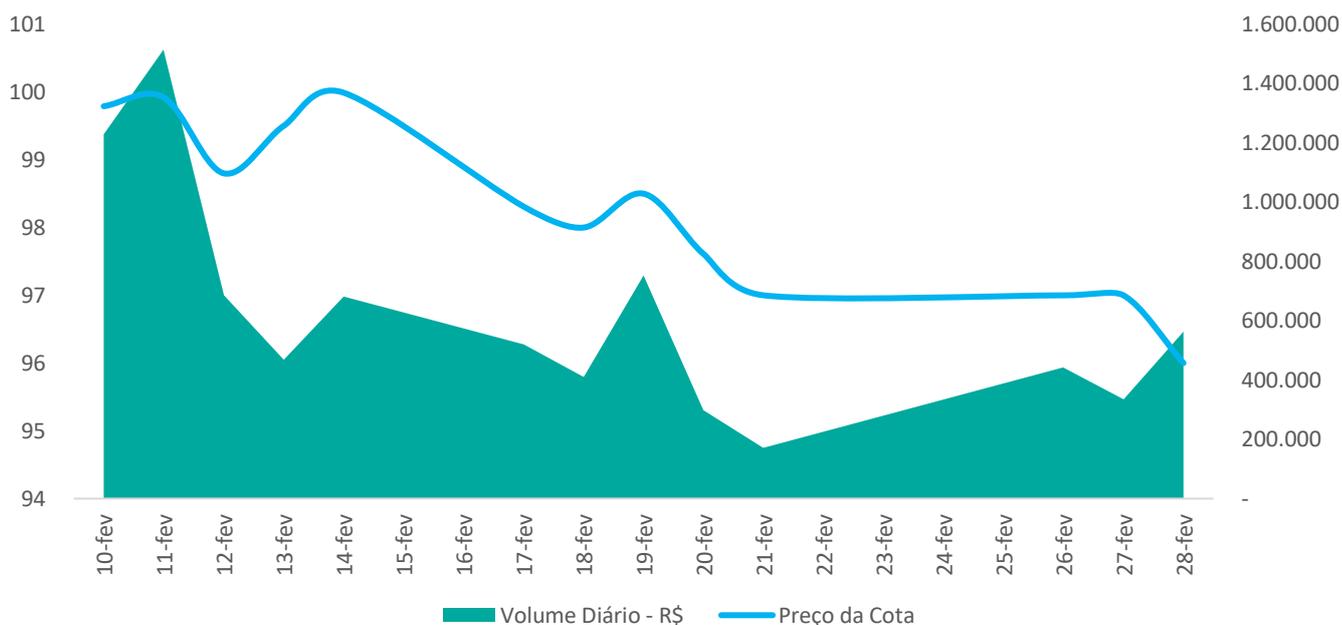
No primeiro mês de operações do Fundo no mercado secundário, o VBI REITs registrou média diária de negociação de R\$ 621 mil, tendo encerrado fevereiro com R\$ 8,1 milhões em transações, representando um giro de 5,8% em relação ao valor de mercado do Fundo.

	Fev-20	2020	Desde o Início <sup>1</sup>
Volume Negociado (R\$ milhões)	8,1	8,1	8,1
Giro (em % do total de cotas)	5,8%	5,8%	5,8%
Valor de Mercado em 29/02/20	R\$ 138,2 milhões		
Quantidade de Cotas	1.440.000		

<sup>1</sup>10 de fevereiro de 2020 – Início das Negociações na B3

Fonte: VBI Real Estate/Bloomberg





## Assembleia Geral Extraordinária

No dia 10 de fevereiro, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administradora do Fundo, convocou os cotistas para a primeira Assembleia Geral Extraordinária do VBI REITs. Para ler o edital de convocação da assembleia, [clique aqui](#). A assembleia que aconteceria inicialmente no dia 25 de março foi postergada para o dia 22 de abril em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do Covid-19 no país, evitando, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS).

Ressaltamos que a pauta a ser deliberada em assembleia permanece inalterada, bem como permanecem válidas as eventuais procurações ou manifestações de voto já encaminhadas pelos cotistas.

A pauta a ser discutida em assembleia visa deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor do Fundo.

Esta deliberação visa trazer mais flexibilidade no processo de alocação do Fundo permitindo que ele tenha acesso ao o mercado de fundos imobiliários de forma ampla e sem restrição.

A pauta requer aprovação dos cotistas que representem no mínimo 25% das cotas emitidas pelo Fundo, e por isso, ressaltamos a importância da manifestação de voto por todos cotistas. Os procedimentos para eventual representação dos demais cotistas por meio de procuração, ou ainda, por meio do encaminhamento de manifestação de voto, permanecerão disponíveis até o dia 31 de março de 2020.



## Sobre o Gestor

### VBI Real Estate

A VBI Real Estate é uma gestora de Fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$ 3,4 bilhões no setor imobiliário. O time da VBI conta com mais de 10 anos de atuação conjunta focada em real estate no Brasil com 60 investimentos realizados em mais de 15 estados. Dentre os ativos sob gestão da VBI, estão projetos residenciais, shopping centers, edifícios corporativos, parques logísticos, student housing, Fundos imobiliários e instrumentos de dívida distribuídos em veículos de private equity e Fundos imobiliários negociados na B3.

	Office	Logístico	Crédito Estruturado	Shoppings	Residencial	Student Housing
<b>Início das operações</b>	2007	2012	2013	2010	2006	2019
<b>Número de empreendimentos/transações</b>	5	7	21	3	23	3
<b>Localização</b>	SP, RJ	SP, RJ, MG	SP, PA, RN, TO, ES, BA, GO, TO	SP, RS	SP, RJ, PR, RN, MT, ES, BA	SP, RJ
<b>ABL/Área privativa</b>	94.727 m <sup>2</sup>	503.569 m <sup>2</sup>	N/A	78.747 m <sup>2</sup>	1.303.330 m <sup>2</sup>	16.817 m <sup>2</sup>
<b>Capital investido/estruturado</b>	R\$ 556 milhões	R\$ 847 milhões	R\$1,2 bilhões	R\$ 309 milhões	R\$ 474 milhões	R\$ 135 milhões

Exemplos	VALE		parque shopping BARBERI		COLORADO	
	R\$140 milhões		R\$62,5 milhões		R\$65,4 milhões	
	CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016		CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2016		CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) 2017	
						
						



# Gestão de Portfólio do FII VBI REITS FOF

## Processo de Investimento

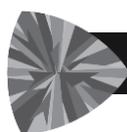
### Modelo de Gestão do VBI REITS FOF

Suporte das verticais especializadas na análise fundamentalista de cada fundo e ativo



## Processo de Investimento

Diligência, aprovação em comitê e monitoramento





*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.*

