

VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Abril | 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

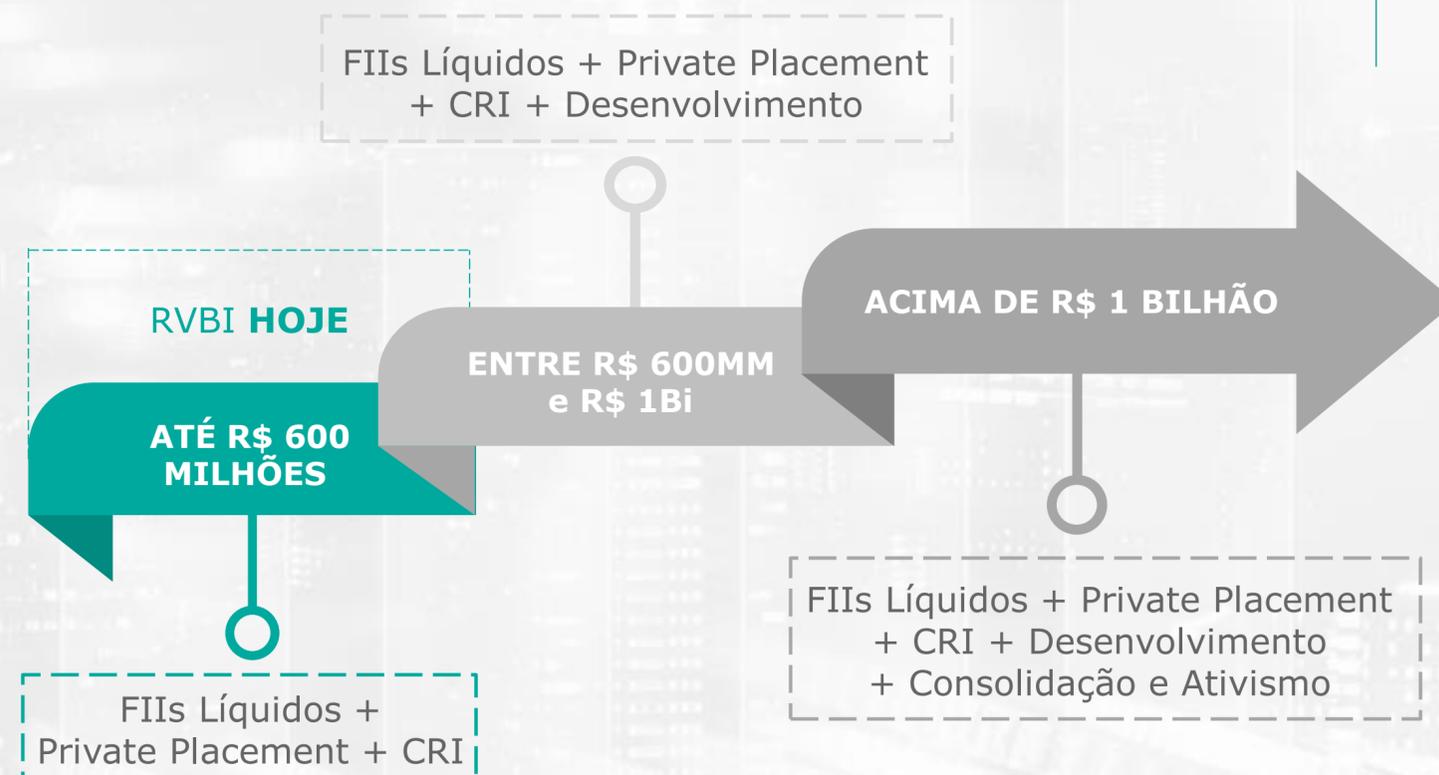
A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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 à 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;
- (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



ABRIL 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 135,7 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 94,21	VALOR DE MERCADO R\$ 133,6 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 92,81	P/PL 0,99x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,5 milhão
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,72	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 9,3%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 9,2%	% PL ALOCADO EM FII 79,2%	% PL ALOCADO EM CRI 12,8%	NÚMERO DE COTISTAS 10.824

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/04.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



O mês de abril foi marcado pela ligeira recuperação do IFIX. O índice avançou +0,5%, recuperando parcialmente a queda de -1,4% em março. No mesmo período, o patrimônio líquido¹ do VBI REITS apresentou alta de +0,3%. A alta, tanto do *benchmark* quanto do portfólio, foi impulsionada pelo segmento de CRI que avançou +1,0% em abril, superando com folga os demais setores. Com base no resultado do mês, mantivemos os dividendos em R\$ 0,72/cota, o que representa 9,3% a.a. de dividend yield sobre o valor de mercado do Fundo. Quando observamos a performance em 2021, o patrimônio do RVBI supera o IFIX em 150 bps (+1,2% vs. -0,3%), enquanto nos últimos 12 meses o alpha é de 210 bps (+12,0% vs. +9,9%).

Sobre o mês de abril, em nossa leitura o segmento de CRI segue respondendo à pressão inflacionária dos últimos meses, o que impulsiona os dividendos no curto prazo, especialmente dos fundos com alta exposição a papéis indexados ao IGP-M. Apesar do início de um novo ciclo de alta da taxa Selic e do CDI, ainda acreditamos que a taxa de juros real deve seguir negativa nos próximos meses, o que nos leva a manter nossa estratégia de alta exposição à FIIs de CRI indexados à inflação. No tocante à exposição a fundos de tijolo, acreditamos que os FIIs de escritórios e logísticos foram demasiadamente afetados em 2021 (-4,4% e -2,9%, respectivamente). Em nossa leitura, a queda destes setores é um convite para realizarmos uma análise mais aprofundada nestes segmentos, fundo a fundo, uma vez que FIIs com excelente portfólio em termos de localização, especificações técnicas e inquilinos podem ter sido precificados em patamares que não refletem seu valor intrínscico. Já com relação, ao setor de shopping centers, mantemos ainda certa apreensão tendo em vista a incerteza quanto ao grau de renda e emprego que haverá no Brasil após o fim das restrições impostas pela COVID-19 e, ainda, em que momento de fato isso ocorrerá. Diante disso, preferimos nos expor ao segmento de varejo através de FIIs de renda urbana com perfil voltado ao consumo essencial das famílias e com portfólio predominantemente atípico.

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

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NO PORTFÓLIO

1 Kinea Renda Imobiliária (KNRI): Reduzimos nossa exposição em 29% ao fundo por acreditar que sua cotação estava em linha com o valor justo do papel. Dado que seu yield recorrente é baixo (aprox. 5,6% a.a.), seguimos reduzindo a exposição ao papel que hoje representa apenas 1,7% da carteira.

2 Votorantim Log (VTLT): Reduzimos nossa exposição em 15% ao ativo, com pequenas vendas ao longo do mês e realização do ganho de capital acumuladas ao longo de 2020, por se tratar de um ativo com baixa liquidez.

3 Kinea Rendimentos (KNCR): Reduzimos em 15% nossa exposição ao papel, realizando parcialmente a valorização de 8,1% que o ativo acumula em 2021, impulsionado pelo ciclo de alta da Selic, uma vez que a carteira do fundo é integralmente indexada ao CDI, o que deve manter o papel sob perspectiva favorável ao longo de 2021.

Diante de um mercado ainda em correção no acumulado em 2021 (IFIX = -0,3%), optamos por poucas movimentações em nossa carteira. Neste momento um giro excessivo de carteira significaria liquidar posições por valores abaixo do que acreditamos ser o preço justo de alguns ativos do portfólio. Assim, realizamos vendas que totalizaram R\$ 10,1 milhões, o que representa apenas 7% do patrimônio do Fundo, sem foco em específico em um único ativo, e sim feito de forma a rebalancear o portfólio e gerar caixa para liquidação de uma nova operação de CRI em fase final de estruturação no valor de R\$ 10 milhões.

Assim, em um momento de mercado "lateral" aproveitamos para diversificar nossa carteira de forma a refletir a estratégia do VBI REITS de ser não apenas um FOF que oferece uma gestão profissional de uma carteira de FIIs mas, também, que dá à pessoa física acesso a investimentos que ela não consegue acessar diretamente, como CRI e o que chamamos de FIIs *Private Placement* (fundos restritos a investidores profissionais e/ com liquidez restrita). Juntos, CRI e *Private Placement* respondem hoje por 23% do portfólio do Fundo, enquanto FIIs líquidos totalizam 68%, restando 9% em caixa. Após o desembolso do novo CRI, a porção de CRI e *Private Placement* deve atingir cerca de 1/3 da carteira do fundo – ampliando a geração de valor para os cotistas.

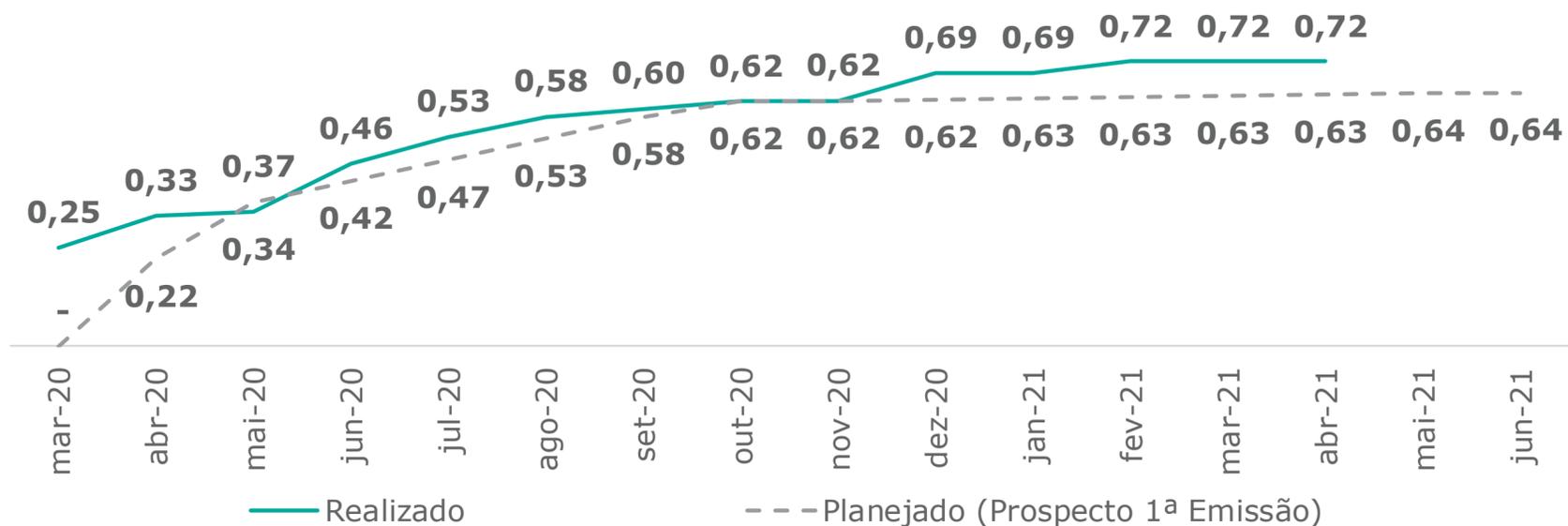
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



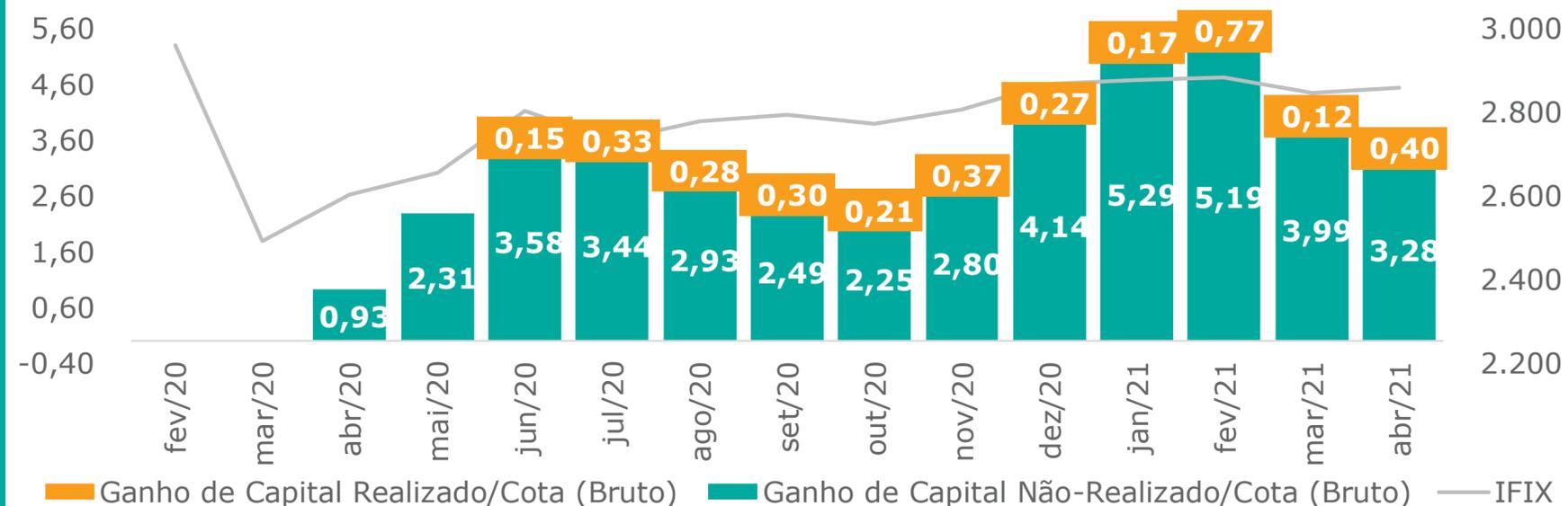
No mês foram distribuídos R\$ 0,72/cota, superando o previsto no modelo de viabilidade apresentado no prospecto da 1ª emissão. Tudo mais constante, será possível manter nos próximos meses um patamar de dividendos igual ou superior aos R\$ 0,72/cota, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 3,28/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 tenham atingido seu potencial de valorização. 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\$ 778 mil de IR sobre ganho de capital realizado, ou R\$ 0,54/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO



EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA



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

RENDIMENTOS



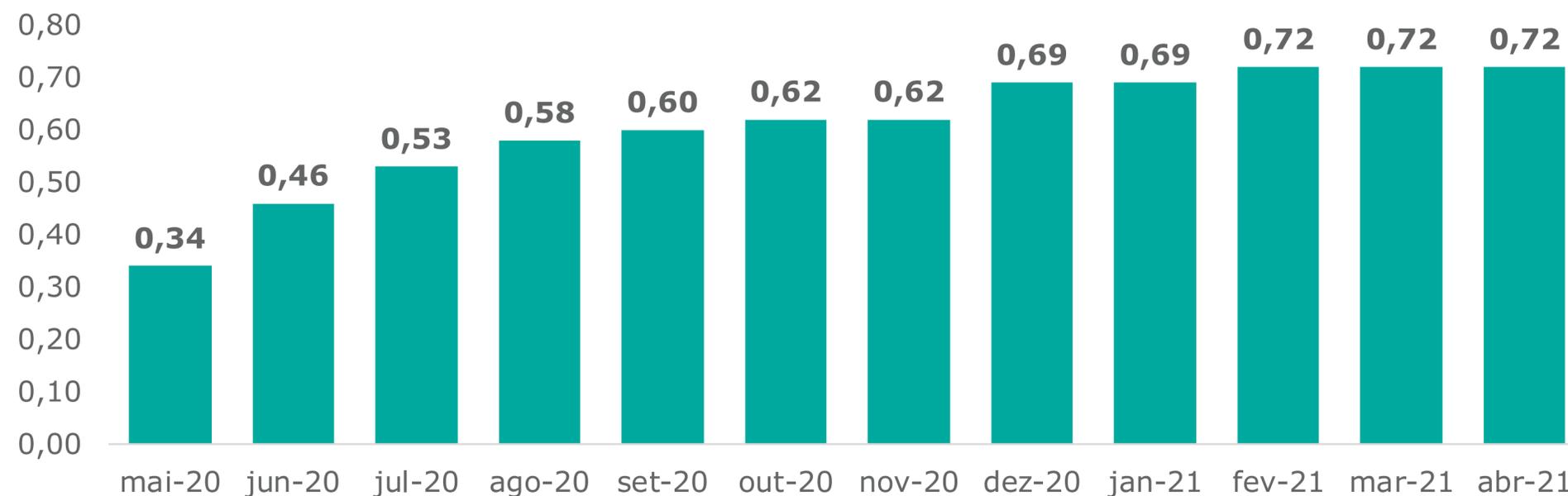
Com base no resultado de abril, foi anunciado em 10/05 o valor de R\$ 0,72/cota como distribuição de dividendos, a serem pagos aos cotistas no dia 17/05.

Este montante representa *dividend yield* de 9,2% sobre o PL do fundo ao final de abril (R\$ 94,21) ou ainda 9,3% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 92,81) em 30/04.

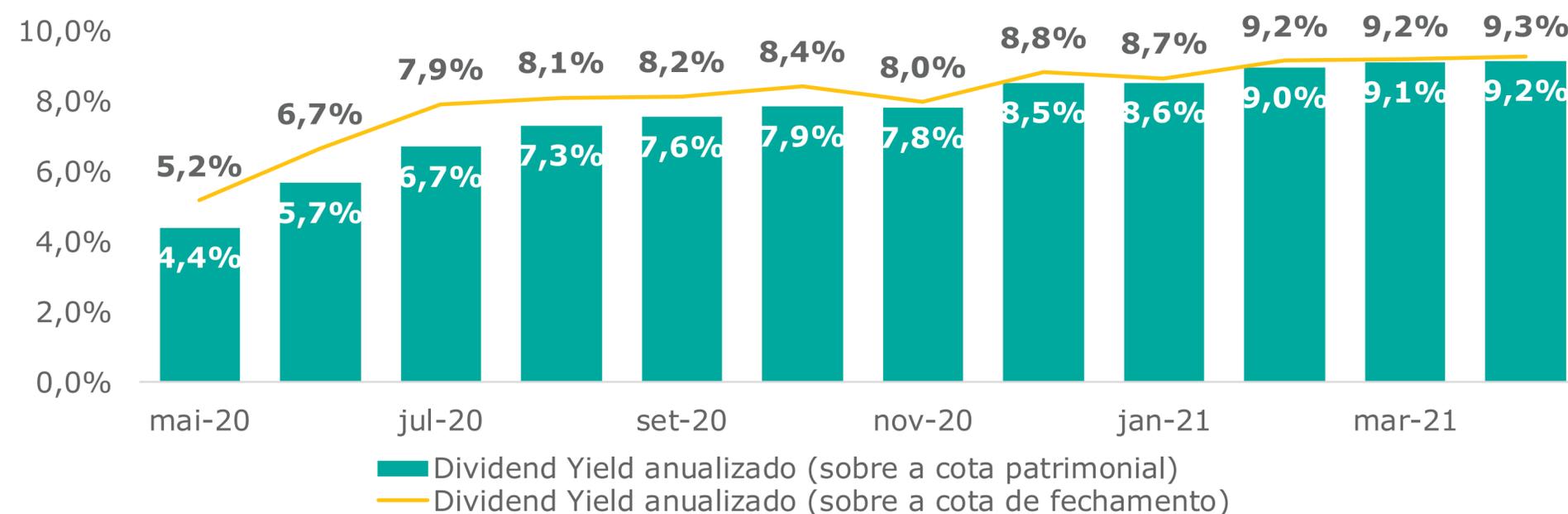
O Fundo encerrou abril com uma reserva acumulada de R\$ 0,15 por cota.

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



DIVIDEND YIELD



RENTABILIDADE



Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +2,1%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -6,5% o que significa geração de aproximadamente 860 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de +0,7%, o que equivale a aproximadamente 720 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de abril, o valor da cota do Fundo seguia descontado em relação ao seu PL em cerca de 1%, com PL/cota em R\$ 94,21 e cotação de R\$ 92,81 (P/PL = 0,99x). 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 diariamente.

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



	Abril/21	2021	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	+0,5%	-0,3%	+9,9%	-6,5%
Patrimônio Líquido²	+0,3%	+1,2%	+12,0%	+2,1%
Cota³	+0,0%	+2,1%	+16,2%	+0,7%

¹14 de Fevereiro de 2020;

²Valor da Cota Patrimonial ajustado pelas distribuições acumuladas;

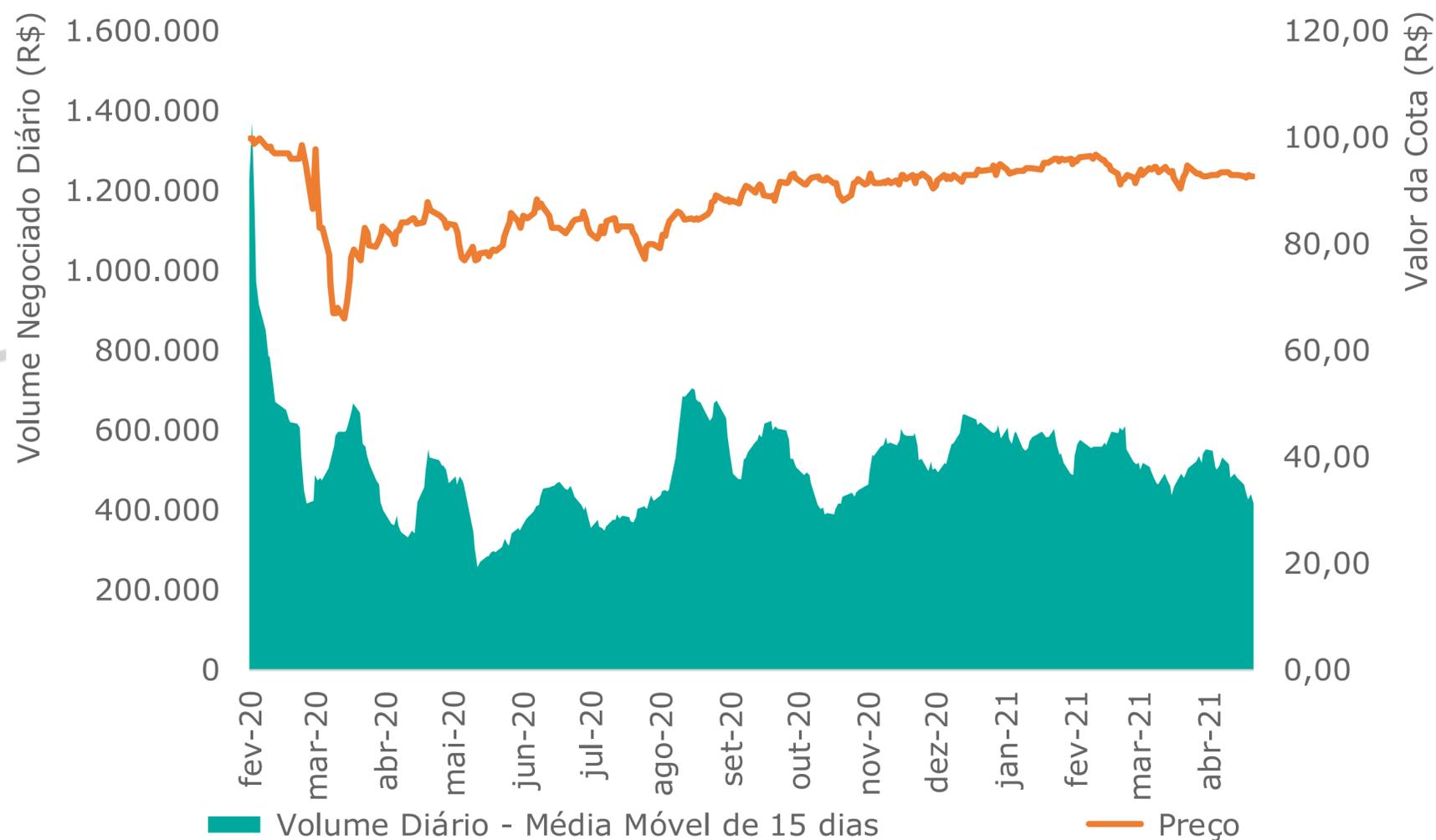
³Valor da Cota de Mercado ajustado pelas distribuições acumuladas.

LIQUIDEZ

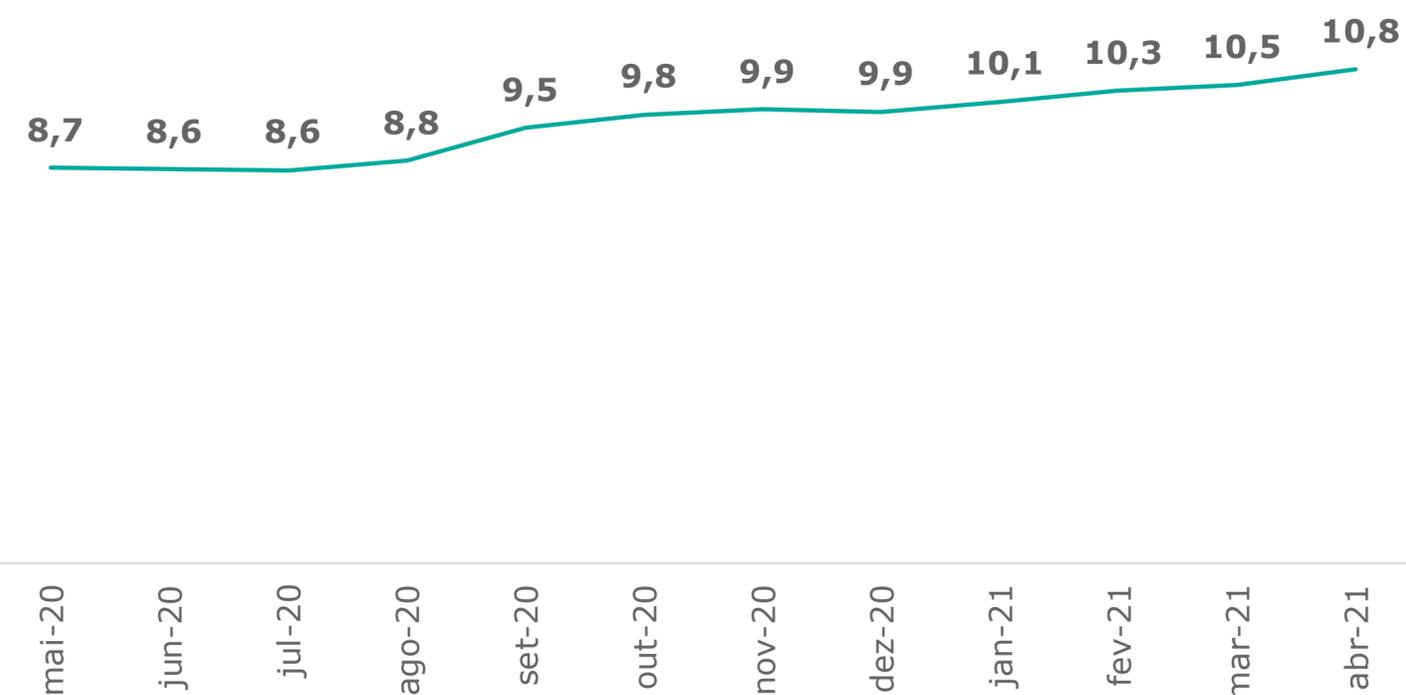


Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,5 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 9,3 milhões, o que representa um giro de 7,0% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 10,8 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

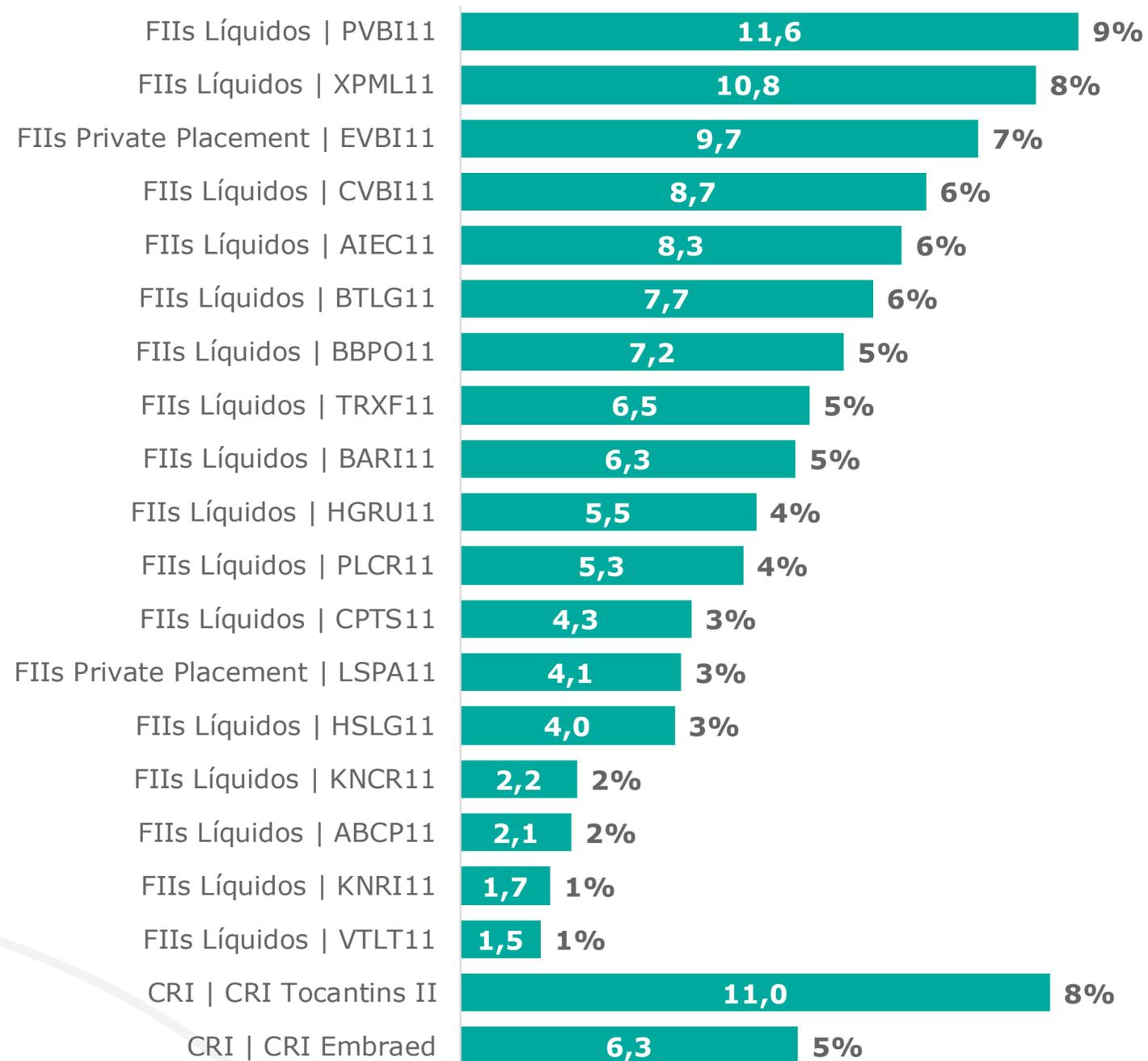
CARTEIRA DE ATIVOS



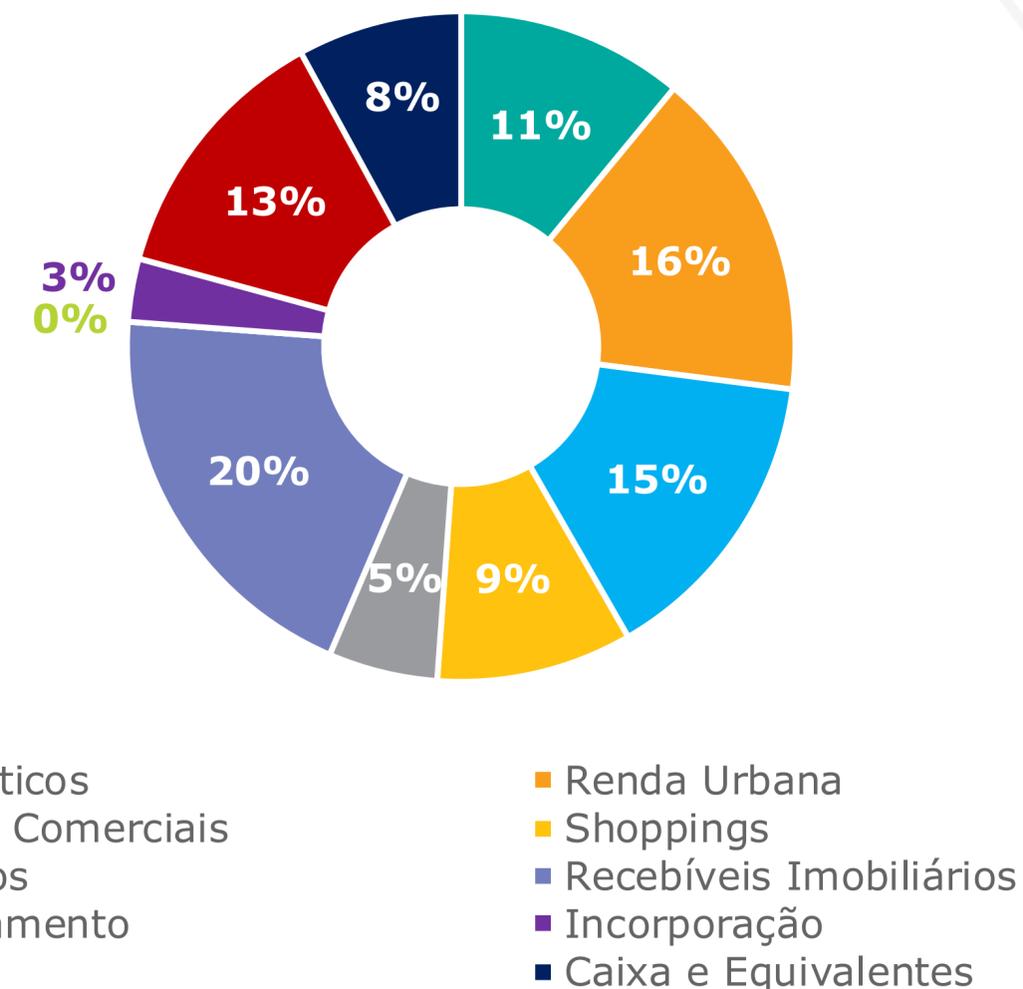
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 92,0% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



RESULTADO



Em abril, 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\$ 1,0 milhão.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

	ABR-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	675.636	3.068.961	7.891.952
Receita de ganho de capital	280.985	1.285.371	3.274.726
Receita com CRI	255.522	617.211	1.064.997
Receitas - Total	1.212.143	4.971.543	12.231.675
Despesas Operacionais	(185.302)	(692.567)	(1.660.360)
Outras Despesas	0	0	0
Despesas - Total	(185.302)	(692.567)	(1.660.360)
Resultado Operacional	1.026.842	4.278.976	10.571.314
Resultado Financeiro Líquido	17.690	41.378	150.260
Lucro Líquido	1.044.532	4.320.355	10.721.575
Reserva de Lucro	(7.732)	(216.355)	(223.975)
Resultado Distribuído	1.036.800	4.104.000	10.497.600
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,72	2,85	7,29

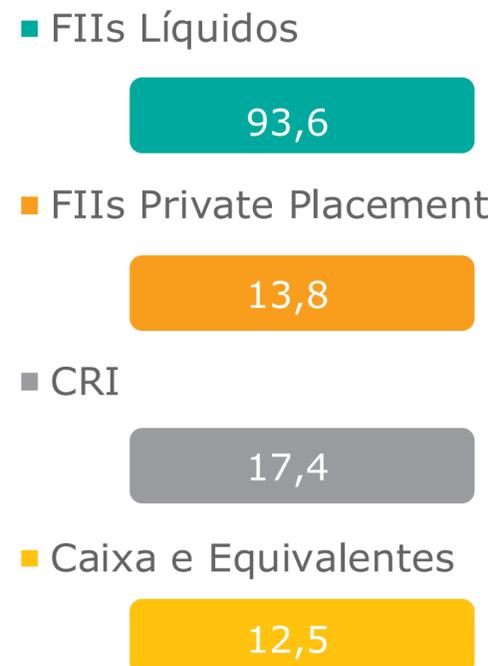
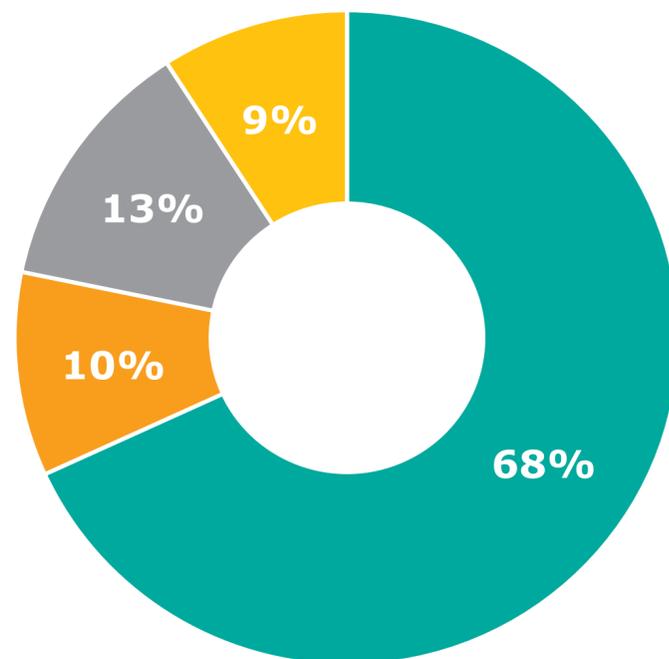


BALANÇO PATRIMONIAL

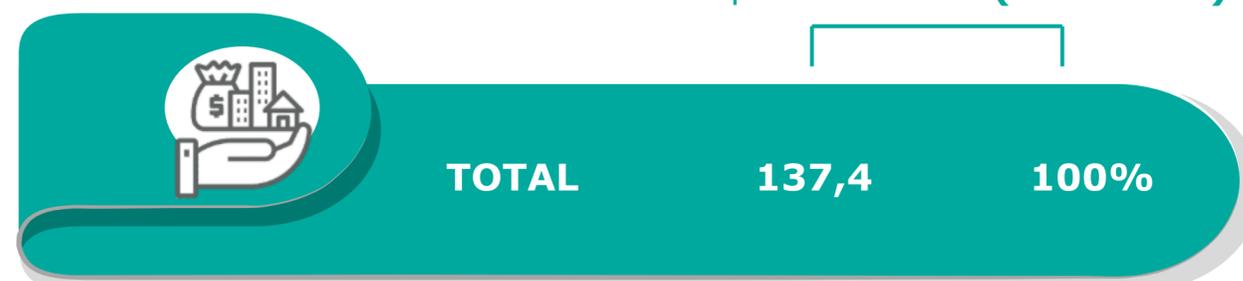
VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 94,21

VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 92,81

ATIVO (R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (R\$ milhões)

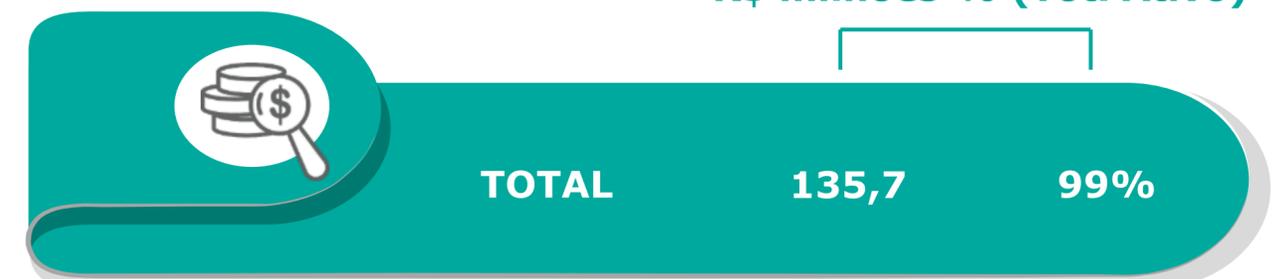
Impostos e Contribuições a Recolher	0,1	0%
Provisões a Pagar	1,7	1%

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\$ 1,2 bilhão investidos em 10 Projetos (446 mil m² de ABL)

TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 982 milhões investidos em 6 Projetos (98 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 1,4 bilhão comprometido em 27 projetos

Suporte especializado na análise fundamentalista

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 314 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\$ 260 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 o 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:

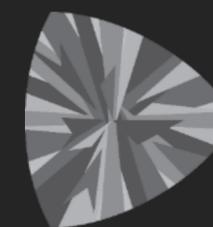
Juliana Yassuda

Head de Fundo 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\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

10 anos de

atuação em real estate

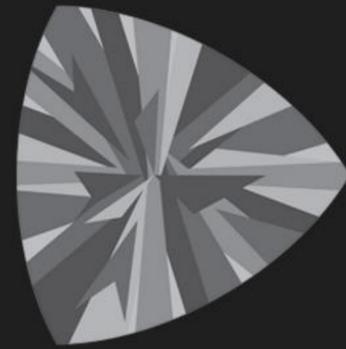
75



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.