

VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ/MF nº 35.507.457/0001-71

Código ISIN das Cotas nº BRRVBICTF009

COMUNICADO AOS COTISTAS SOBRE O IMPACTO DO COVID-19 NO MERCADO IMOBILIÁRIO E A VARIAÇÃO NO VALOR DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), e a **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestora"), na qualidade de administradora e Gestora, respectivamente, do **VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.507.457/0001-71 ("Fundo"), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral sua alocação no dia 18 de março em meio a desvalorização da cota de mais de 33% desde o início do Fundo e o impacto do Covid-19 no mercado de renda variável e de fundos imobiliário nas últimas semanas.

O segmento de FIIs frente às incertezas do mercado

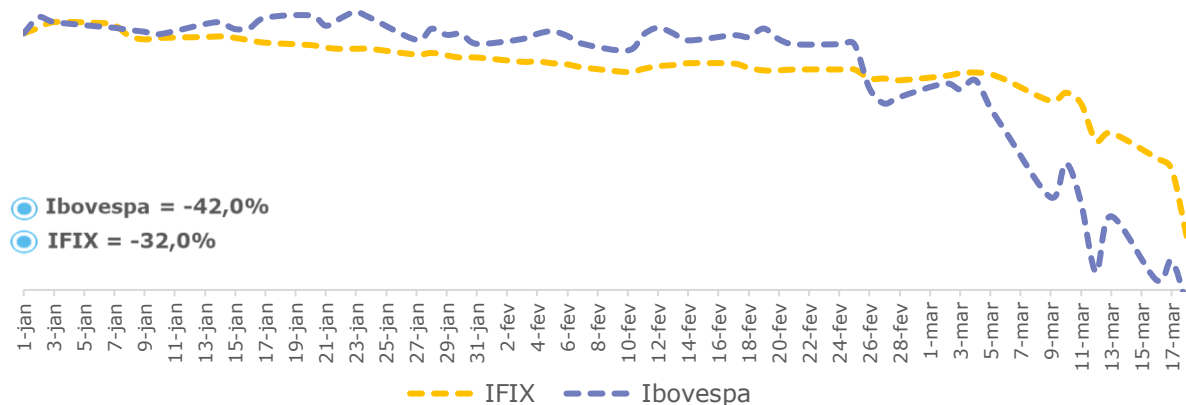
O mês de março está sendo turbulento para os investidores com exposição à renda variável em geral. Os fundos imobiliários não foram exceção e sofreram com desvalorizações significativas em todos os segmentos.

O agravamento da disseminação do COVID-19 na Europa antecipou aos mercados os potenciais efeitos da chegada do vírus aos Estados Unidos e, agora, ao Brasil. Com isso, naturalmente as projeções de consumo, oferta de produtos, emprego e renda foram revisadas, trazendo potenciais desdobramentos para o mercado imobiliário e de FIIs.

Contudo, se considerarmos uma perspectiva mais ampla, verificamos certa resiliência dos fundos imobiliários frente a momentos de instabilidade quando comparado com o mercado em geral. Se compararmos os índices do Ibovespa¹ e do IFIX², enquanto o Ibovespa recuou 42% desde o início do ano, o IFIX caiu 32% no mesmo período. Adicionalmente, a volatilidade diária (desvio padrão) foi de 4,5% no caso do Ibovespa e de 2,2% para o IFIX. O gráfico abaixo ilustra o impacto desta crise sobre os dois índices e a volatilidade diária de cada um.

¹ Ibovespa: O Ibovespa é o principal indicador de desempenho das ações negociadas na B3 e reúne as empresas mais importantes do mercado de capitais brasileiro. Reavaliado a cada quatro meses, o índice é resultado de uma carteira teórica de ativos. É composto pelas ações e units de companhias listadas na B3 que atendem aos critérios descritos na sua metodologia, correspondendo a cerca de 80% do número de negócios e do volume financeiro do nosso mercado de capitais (Fonte: B3).

² IFIX: O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) foi criado para indicar o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários. Ele é composto por cotas de fundos negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3. Assim como o Ibovespa, esse índice é formado por uma carteira teórica de ativos, elaborada de acordo com critérios preestabelecidos (Fonte: Infomoney).



Fonte: Bloomberg

Na visão do Gestor, por mais que a perda de valor dos fundos imobiliários seja significativa, ela ainda é consideravelmente menor se comparada a do mercado de ações em função das suas 3 características fundamentais: (i) previsibilidade de receita relativamente alta em função dos contratos de locação em vigência, (ii) carregamento positivo de ter um investimento em carteira que obrigatoriamente distribui no mínimo 95% de seu lucro aos seus cotistas regularmente e (iii) risco limitado por restrições à contração de dívidas³ por FIIs.

O VBI REITS diante do momento de mercado

Os desdobramentos do agravamento da crise do COVID-19, juntamente com o acirramento da disputa de preços no mercado de petróleo iniciado entre Arábia Saudita e Rússia, criaram um ambiente de alta instabilidade nos mercados financeiros globais. Outros fatores como a grande interconectividade entre os mercados e eventos como a eleição americana que ocorrerá neste ano potencializam o efeito sistêmico e ampliam a volatilidade. Neste cenário é difícil ter uma leitura clara de mercado no curto prazo, reforçando a estratégia defensiva e líquida adotada pelo Fundo até o momento. O foco do Gestor é manter disciplina no seu processo de investimento mantendo a análise dos fundamentos imobiliários.

Após encerrar o mês de fevereiro com 25% do patrimônio líquido alocados em Fundos Imobiliários, 9% em CRIs e os 66% restantes em fundos de renda fixa com alta liquidez, conforme detalhado no último relatório mensal do Gestor, o time de gestão aproveitou a queda nos preços dos ativos e continuou aumentando gradativamente sua exposição a fundos imobiliários. Desta forma, foi possível reduzir o preço médio de estoque e, conseqüentemente, aumentar o *dividend yield* projetado para estes investimentos. Também houve a aquisição de um novo CRI com exposição total de R\$ 3,0 milhões.

Até o final do dia 18 de março, o total alocado nos seis fundos imobiliários em carteira, chegou a aproximadamente 41% do Patrimônio Líquido, restando 13% alocados em CRI e 46% em fundos de renda fixa de alta liquidez.

³ Importante: ativos imobiliários com instrumentos de dívida podem ser adquiridos por fundos, porém, fundos em operação não podem contrair endividamento.

Ou seja, a porção de 41% do patrimônio líquido alocados em FIIs está suscetível ao momento de alta volatilidade dos fundos imobiliários, enquanto os 59% restantes, composto por CRI e fundos de renda fixa, não estão sujeitos às flutuações do mercado de FIIs na B3.

Adicionalmente, cabe destacar a efetividade da estratégia de composição de um portfólio de fundos imobiliários defensivos em relação ao IFIX. Os seis FIIs em carteira, recuaram 28% entre o início do Fundo em 4 de fevereiro e 18 de março, enquanto o IFIX apresentou queda de 29%. Ou seja, a queda dos fundos em carteira, apesar de significativa, é ligeiramente inferior ao recuo do IFIX.

Portanto, em resumo, a estratégia adotada que combina 41% do portfólio em FIIs defensivos em relação ao IFIX e os 59% restantes em instrumentos de renda fixa protegidos contra a flutuações do mercado de renda variável tem contribuído até o momento para a preservação de valor dos cotistas do VBI REITS.

Na visão do Gestor, a forte queda do IFIX na última quinzena, e que eventualmente poderá se estender por mais algumas semanas, sinalizou a abertura de uma janela de oportunidade para investimentos estratégicos em fundos com alta qualidade de ativos imobiliários, baixo risco de crédito e /ou inadimplência e *dividend yield* adequado às metas do Fundo.

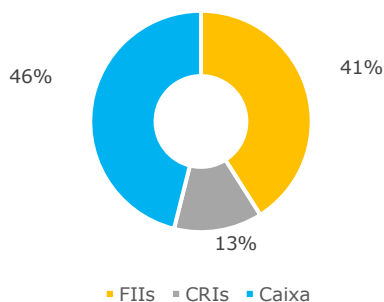
Neste contexto, o time de gestão iniciará o processo de transição do portfólio defensivo atual para o portfólio estratégico que combina ao mesmo tempo potencial de valorização das cotas no médio prazo com a distribuição de dividendos adequada às metas do Fundo no curto prazo. Este processo irá ocorrer de forma gradual para otimizar as oportunidades que eventualmente surgem em momentos de alta volatilidade.

Complementarmente, o time de gestão continuará buscando e estruturando fundos imobiliários não-negociados na B3, através de ofertas ICVM 476, uma vez que estes investimentos podem oferecer maior retorno ajustado ao risco em função da baixa liquidez, bem como a aquisição de novos CRIs.

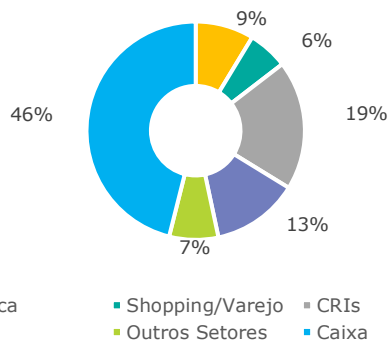
A posição de ativos do Fundo

Ativo	R\$	% PL	Categoria	Rentabilidade
XPLG11	10.389.540	9%	FIIs	Variável
XPML11	7.076.905	6%	FIIs	Variável
KNCR11	7.519.702	6%	FIIs	Variável
KNRI11	9.537.023	8%	FIIs	Variável
BBPO11	8.713.597	7%	FIIs	Variável
GTWR11	5.918.552	5%	FIIs	Variável
CRI MDX	3.000.000	3%	CRI	IGP-DI + 6.2%
CRI Even	10.022.116	8%	CRI	CDI+1.5%
CRI Mega Modas	2.516.576	2%	CRI	IPCA+9.3%
LFT + Fundos DI	54.137.055	46%	Caixa	Aprox. 98% CDI
Total de Ativos em 18 de março	118.831.065			

Exposição por Categoria

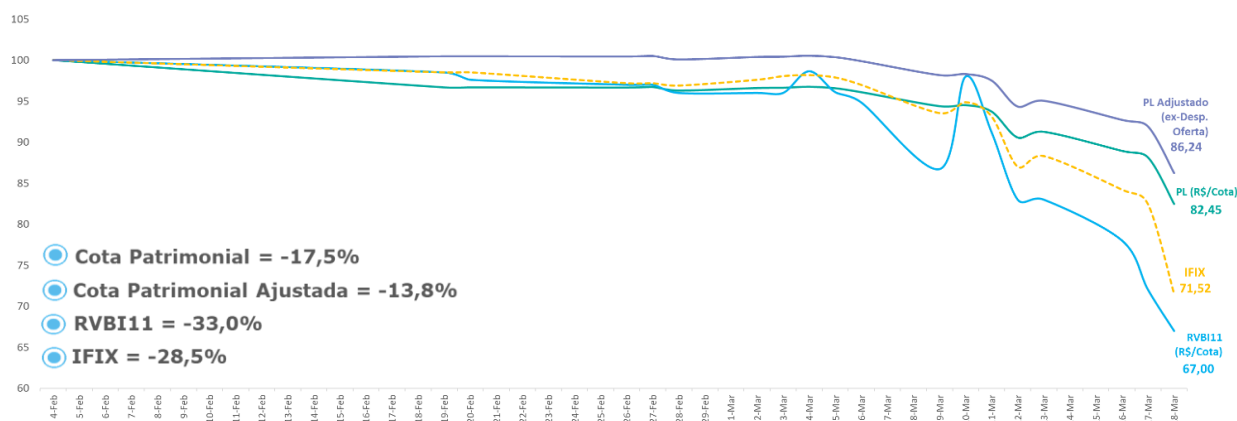


Exposição Setorial



Patrimônio Líquido

No dia 18 de março, o VBI REITS registrou patrimônio líquido de R\$ 82,45 por cota, o que representa uma perda acumulada desde o início do Fundo em 4 de fevereiro de 17,5%. No entanto, caso fossem desconsideradas as despesas da 1ª emissão de cotas do Fundo, o valor patrimonial por cota do Fundo seria R\$ 86,24 (perda de 13,8%). No mesmo período, entre 4 de fevereiro e 18 de março, o IFIX recuou 28,5%. Abaixo é possível ver uma comparação entre a variação do patrimônio líquido do VBI REITS, do IFIX e do preço da cota RVBI11 na B3.



Data	18/03/2020
Quantidade de Cotas	1.440.000
Patrimônio Líquido Contábil (R\$)	118.730.191
Valor Cota Contábil (R\$)	82,45
Valor de Mercado (R\$)	96.480.000
Valor Cota Mercado (R\$)	67,00

Exposição

Ativo	Categoria	R\$	% (Ativo)
Kinea Renda Imobiliária (KNRI11)	FIIs - Office	9.537.023	8%
Green Towers (GTWR11)	FIIs - Office	5.918.552	5%
XP Logística (XPLG11)	FIIs - Logística	10.389.540	9%
Kinea Receb. Imobiliários (KNCR11)	FIIs - CRIs	7.519.702	6%
XP Malls (XPML11)	FIIs - Shoppings/Varejo	7.076.905	6%
FII BB Progressivo II (BBPO11)	FIIs - Outros Setores	8.713.597	7%
CRI Even (CDI + 1,5% a.a.)	CRI - Residencial	10.022.116	8%
CRI Mega Moda (IPCA + 9,3% a.a.)	CRI - Shoppings/Varejo	2.516.576	2%
CRI MDX (IGP-DI + 6,2% a.a.)	CRI - Lajes Corporativas	3.000.000	3%
LFTs	Instrumentos de RF / Equiv. de Caixa	11.377.426	10%
Fundos Referenciados DI	Instrumentos de RF / Equiv. de Caixa	42.754.683	36%
Caixa	Caixa	4.946	0%
TOTAL		118.831.065	100%

Passivo	R\$	% (Ativo)
Contas a Pagar	100.874	0%
TOTAL	100.874	0%

Patrimônio Líquido	R\$	% (Ativo)
TOTAL	118.730.191	100%

São Paulo, 20 de março de 2020.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

e

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA