



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI REITS FOF (**RVBI11**)

MAIO 2023



INFORMAÇÕES GERAIS

FII 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.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Março/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

RVBI11

COTAS EMITIDAS

1.440.000

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

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 do
Fundo, sendo 0,80%
repassado ao Gestor

TAXA DE PERFORMANCE

20% dos rendimentos que
superarem a variação
positiva do IFIX

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

VISÃO ESTRATÉGICA DA VBI PARA O SEGMENTO DE FUNDOS DE FUNDOS

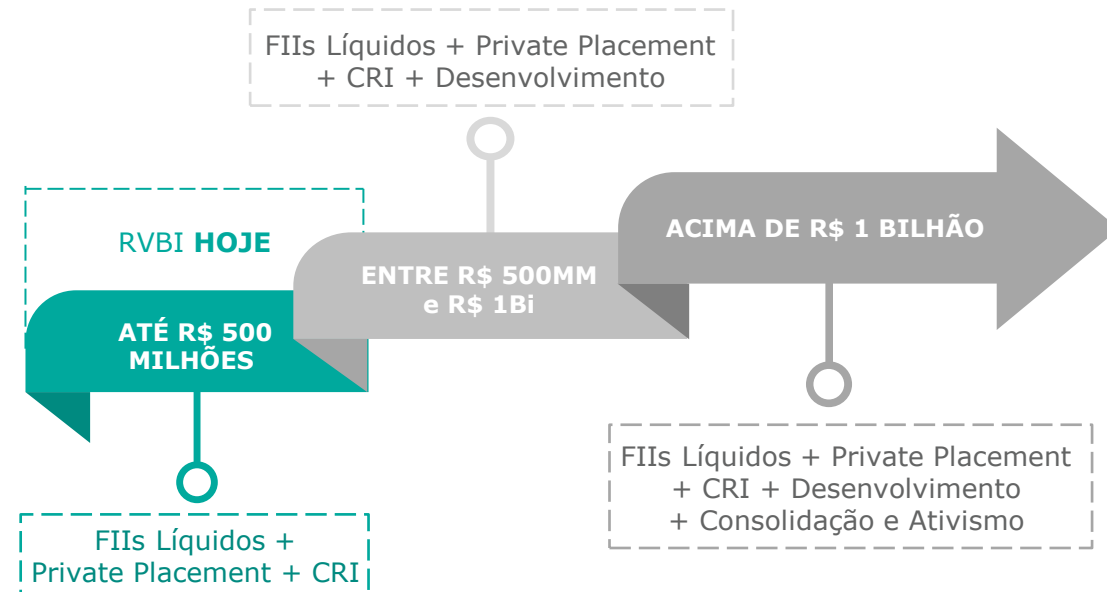


A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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).

Estratégia de acordo com o patrimônio do FOF



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

RESUMO RVBI11

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\$ 121,6 milhões	R\$ 84,44	R\$ 113,5 milhões	R\$ 78,81	0,93x	R\$ 0,1 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	11,4%	10,7%	92,3%	7,6%	12.110

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

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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. Esse movimento pendular com correlação negativa às taxas de juros nos permitiu montar posições com fundamentos imobiliários sólidos a preços desarbitrados em relação ao seu valor de mercado ao longo dos últimos anos. Acreditamos que este será o vetor de valorização patrimonial do RVBI nos próximos meses.

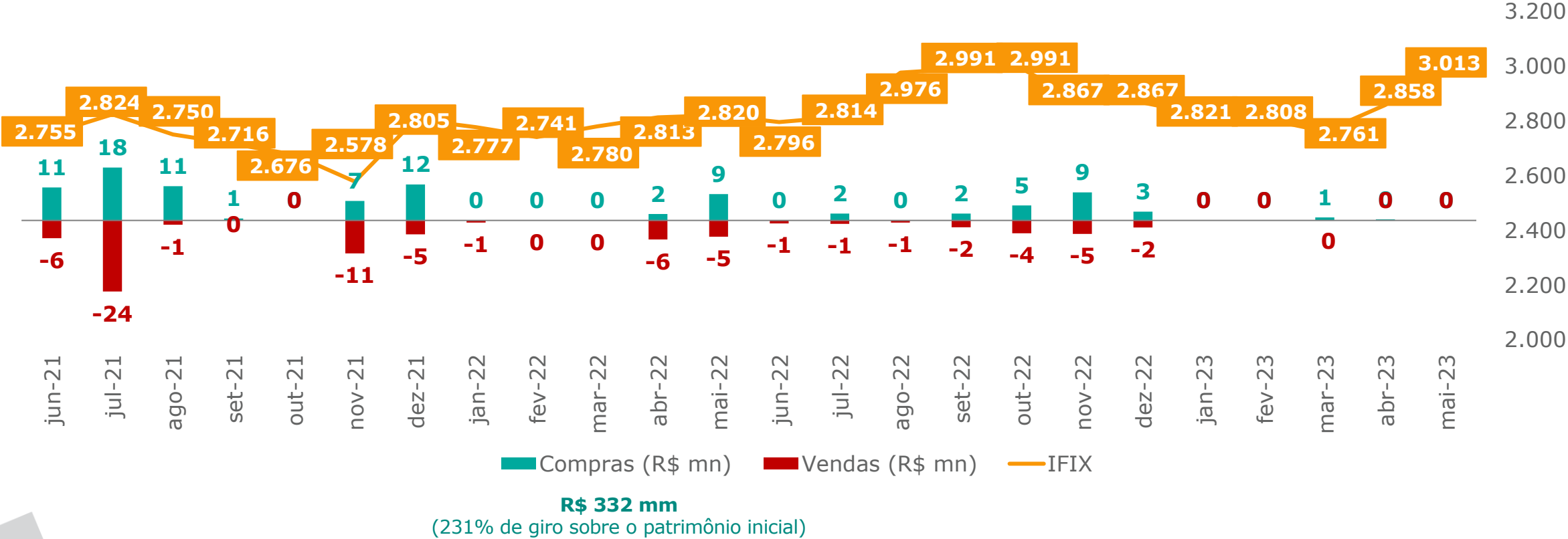
Neste sentido, nossa carteira hoje conta com exposição a FIIs de CRI e CRI diretamente investidos de 38% (pág. 13) enquanto a participação deste segmento no IFIX é próxima a 52%. Ou seja, nossa exposição hoje reflete uma carteira com exposição significativamente maior a fundos de tijolo do que o *benchmark* – em linha com o *momentum* para ganho de capital explicado acima. Em 2021 e 2022, momento no qual buscávamos maior exposição a fundos de papel devido à estratégia defensiva daquele momento, a exposição a fundos de CRI e CRI chegou a 60% do RVBI. A partir do segundo semestre de 2022 iniciamos um giro de carteira buscando antecipar o ciclo macroeconômico atual, aumentando a exposição a fundos de tijolo com preços atrativos. Assim, no tocante ao retorno do fundo, o RVBI segue sobreperformando o IFIX em cerca de +12,50 p.p. (+11,0% vs. -1,5%) desde o início do fundo em fevereiro de 2020. Já no que se refere à distribuição de rendimentos, mantivemos o patamar de R\$ 0,75/cota, o que representa *dividend yield* de 11,9% a.a. sobre o valor de mercado. Como antecipado nos relatórios anteriores, nossa expectativa é de manutenção deste valor ao longo do primeiro semestre de 2023 e, a partir do início do segundo semestre eventualmente poderemos elevar este patamar em função do ganho de capital decorrente das altas recentes do mercado, bem como do aumento potencial dos rendimentos dos FIIs de CRI em carteira.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel;

²Patrimônio Líquido + Distribuições;

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GIRO DE CARTEIRA DE FIIS (ÚLTIMOS 24 MESES)



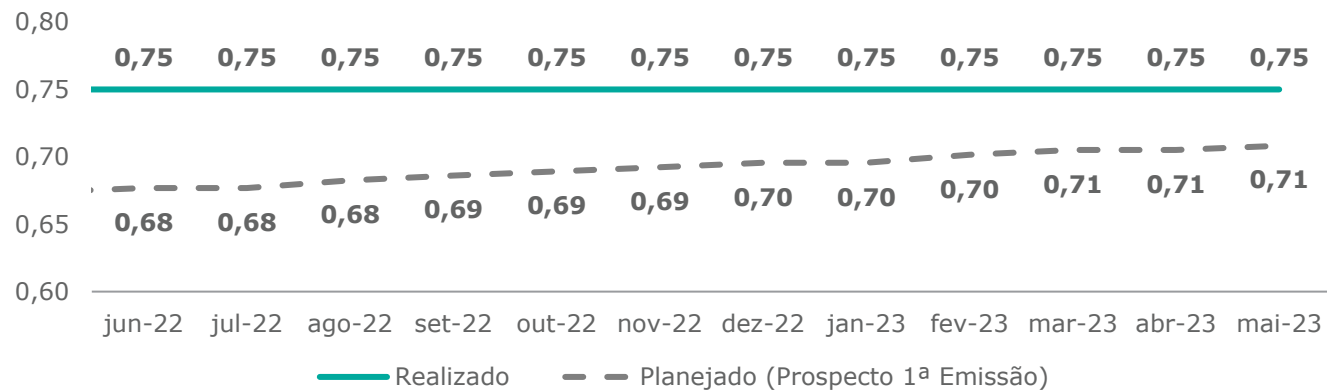
COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com base no resultado de maio, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses um montante igual ou superior a este valor, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 0,11/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. 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 ainda que o recolhimento de 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 maio de 2023, o VBI REITS recolheu cerca de R\$ 1,16 milhão de IR sobre ganho de capital realizado, equivalente a R\$ 0,81/cota. Até a decisão judicial o Fundo seguirá realizando normalmente o recolhimento de 20% sobre o ganho de capital após a alienação das cotas com lucro.



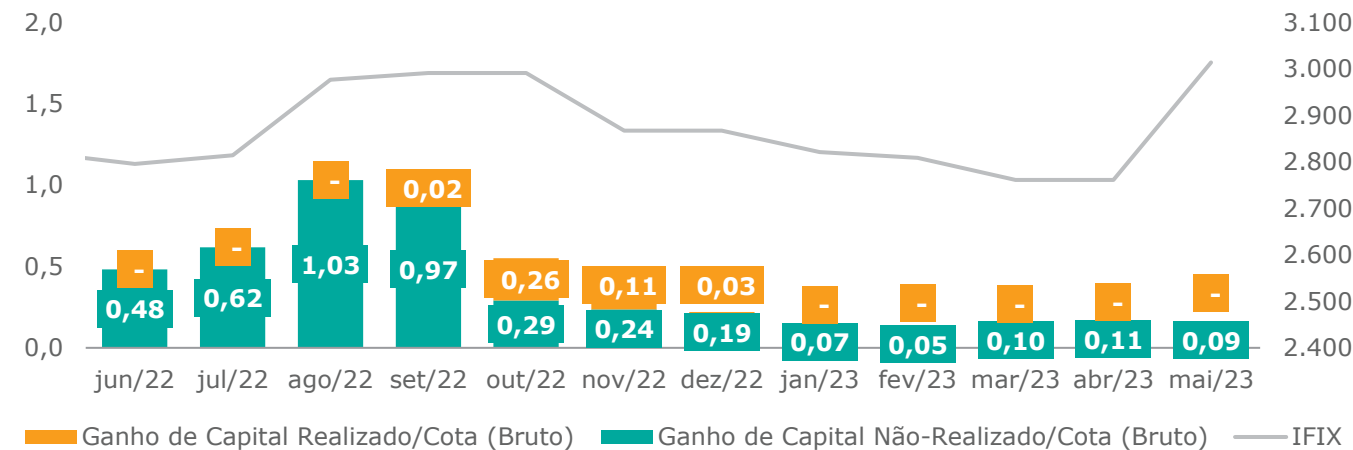
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO¹



¹Gráfico dos últimos 12 meses

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

EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA¹



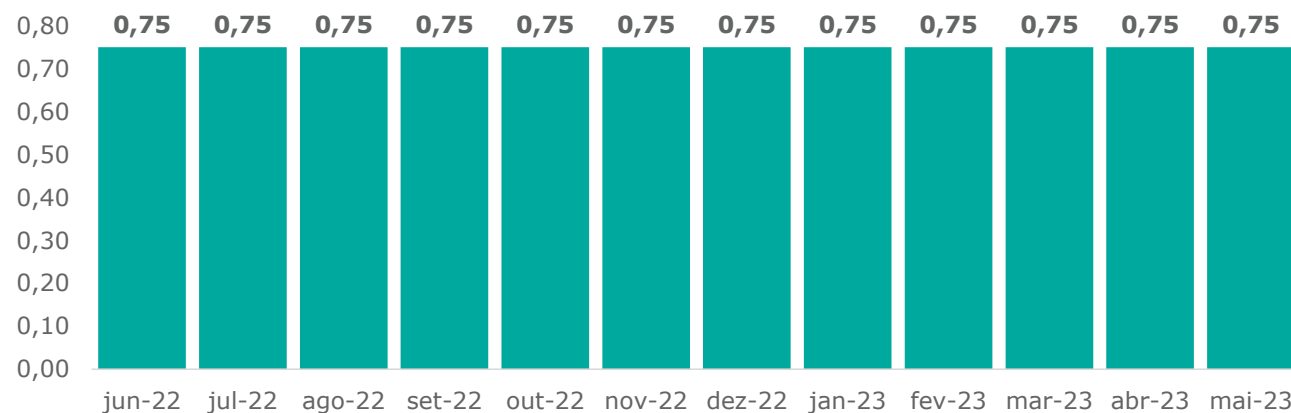
¹Gráfico dos últimos 12 meses

RENDIMENTOS

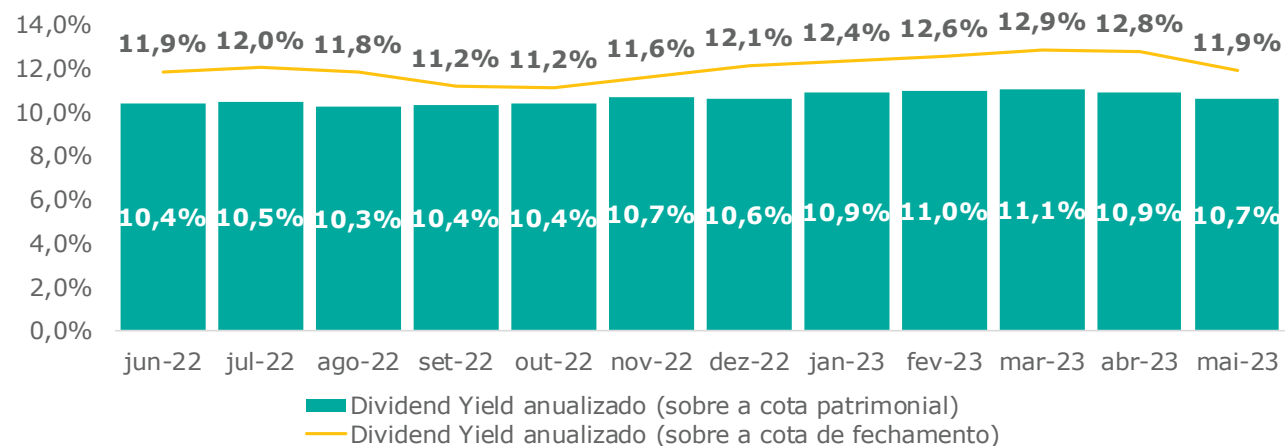
Com base no resultado de maio, foi anunciado em 09/06, distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,75/cota pagos aos cotistas em 16/06. Este montante representa *dividend yield* de 10,7% sobre o PL do Fundo ao final de maio (R\$ 84,44) ou ainda 11,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 78,81) no último dia útil do mês.

Note que os rendimentos 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)



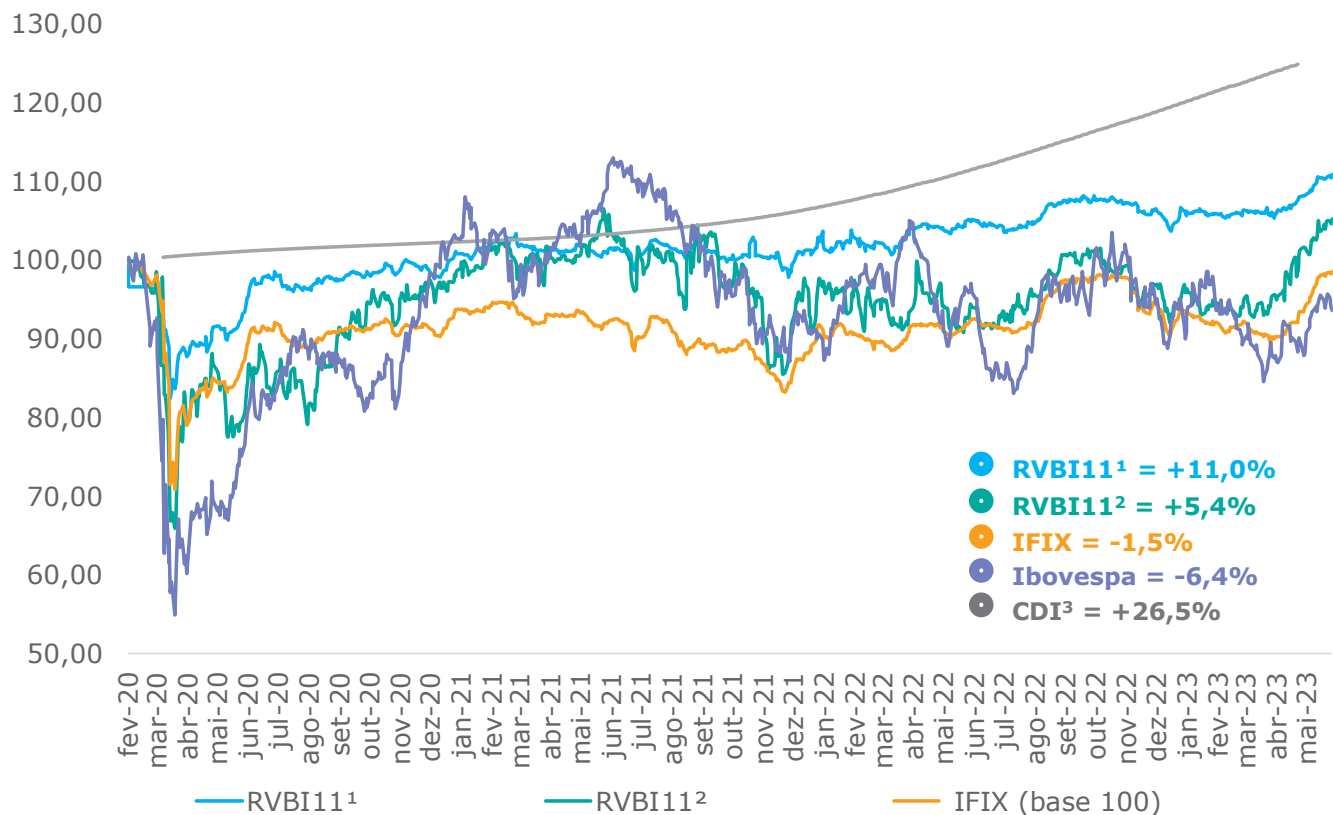
DIVIDEND YIELD





RENTABILIDADE

PERFORMANCE ACUMULADA



¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos rendimentos; ²Valor da cota ajustada por rendimento; ³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg.

Desde o início do Fundo em março de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +11,0%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -1,5% o que significa geração de aproximadamente 1.250 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de +5,4%, o que equivale a aproximadamente 690 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de maio, o valor da cota do Fundo apresentava deságio em relação ao seu PL em cerca de 6,7%, com PL/cota em R\$ 84,44 e cotação de R\$ 78,81 (P/PL = 0,93x).

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.



RENTABILIDADE

	MAIO/23	2023	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	+5,4%	+5,1%	+6,8%	-1,5%
Patrimônio Líquido²	+3,5%	+5,0%	+6,8%	+11,0%
Cota³	+5,5%	+13,6%	+15,8%	+5,4%

¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão;

²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg;

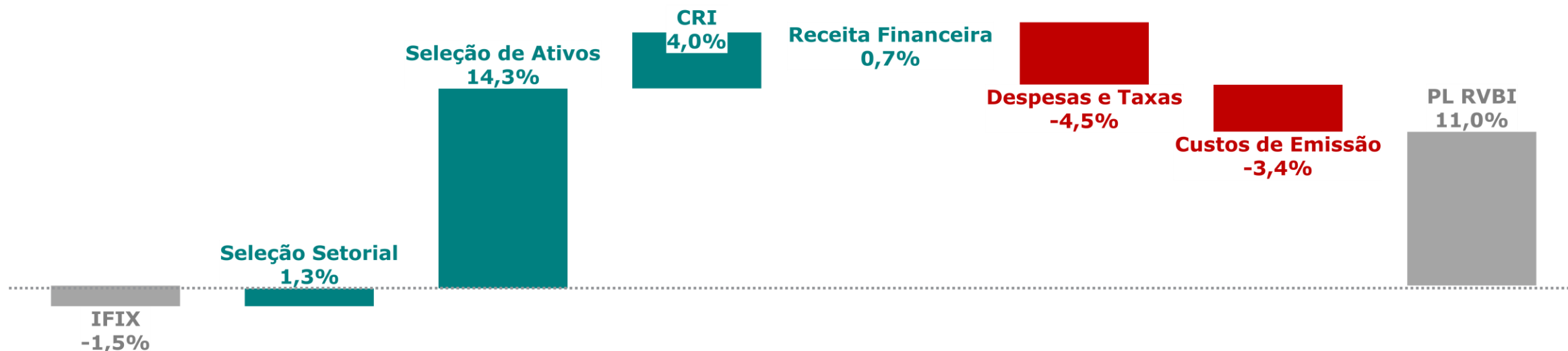
³Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas.



RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE ACUMULADA

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/05/23, o IFIX acumulou queda de -1,5%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +11,0% - esta diferença de +12,5 p.p. equivale a alpha de 1.250 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.



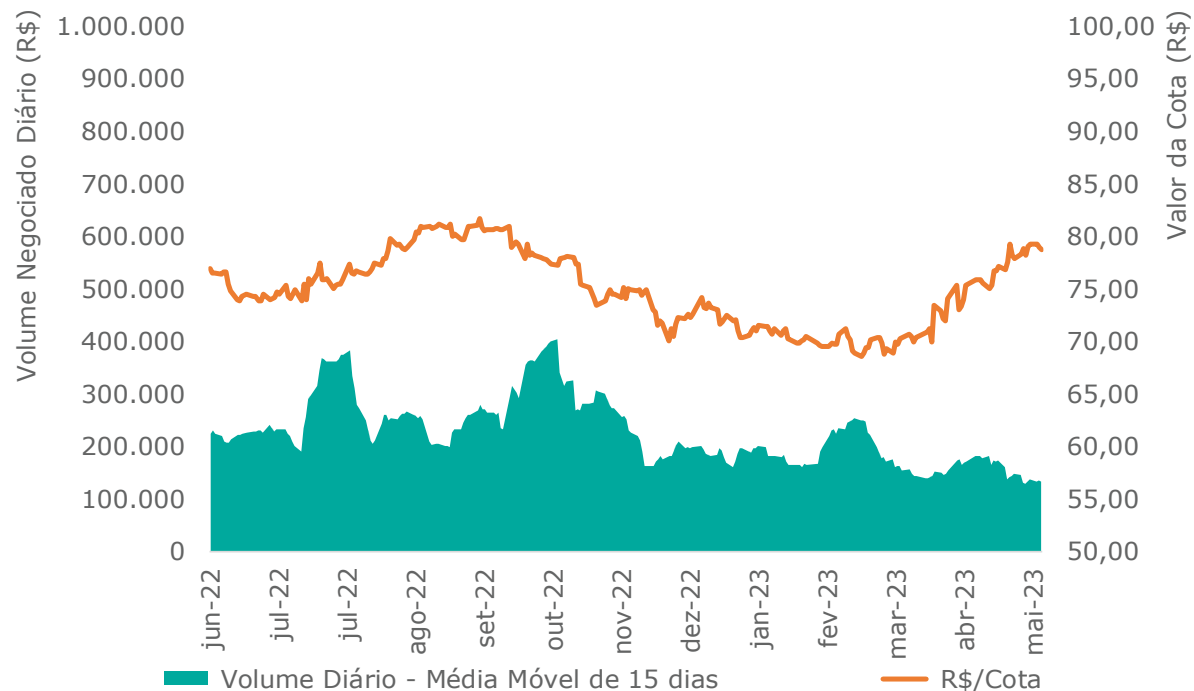
¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados



LIQUIDEZ

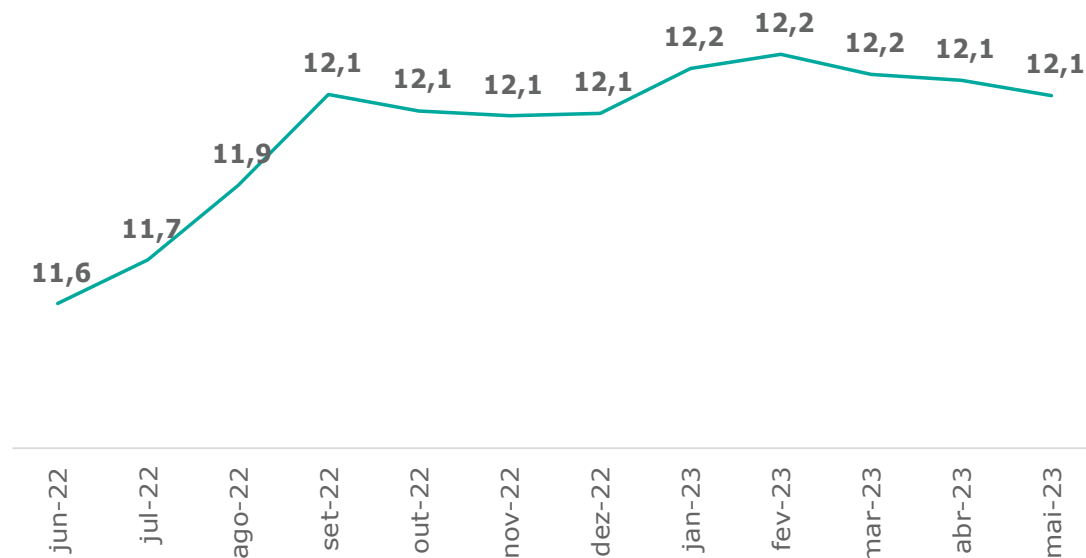
Durante o mês de maio, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,1 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 3,1 milhões, o que representa um giro de 2,7% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 12,1 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

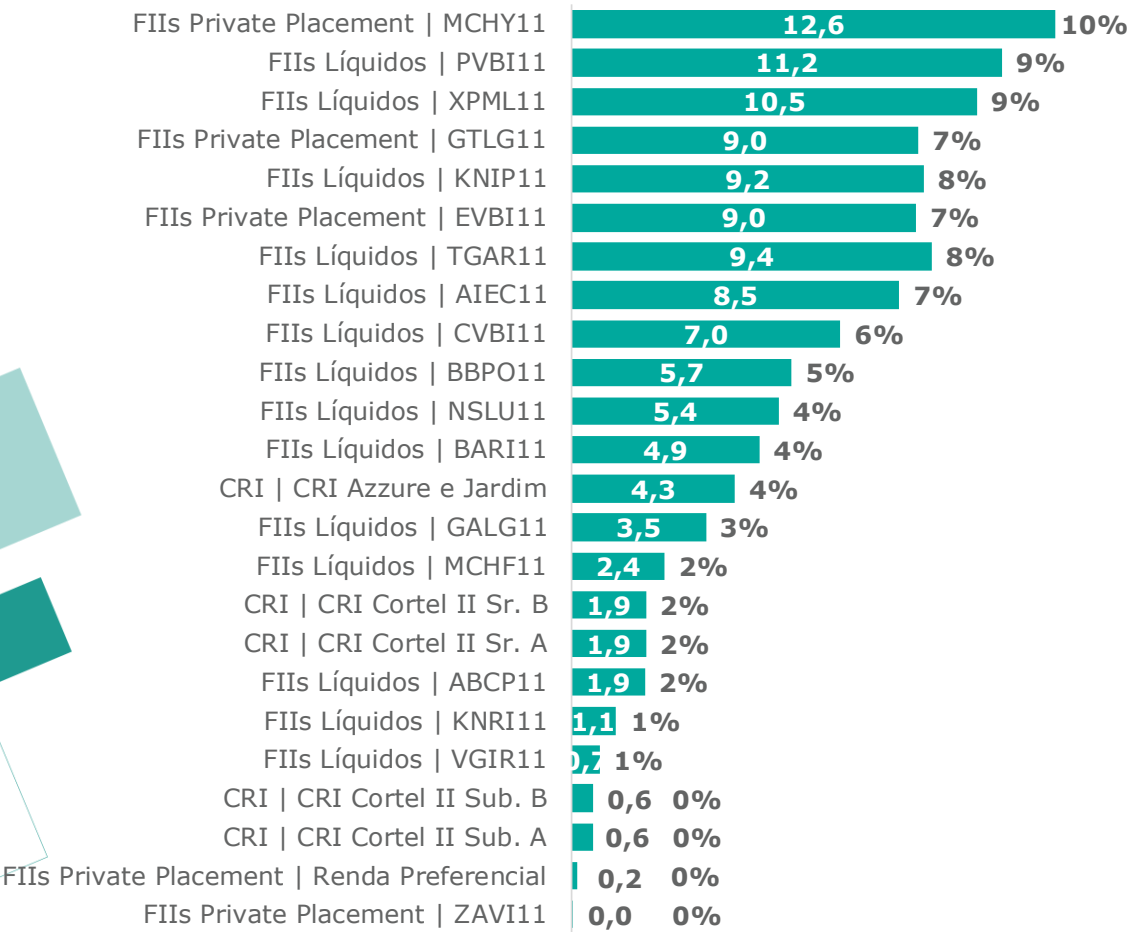


CARTEIRA DE ATIVOS

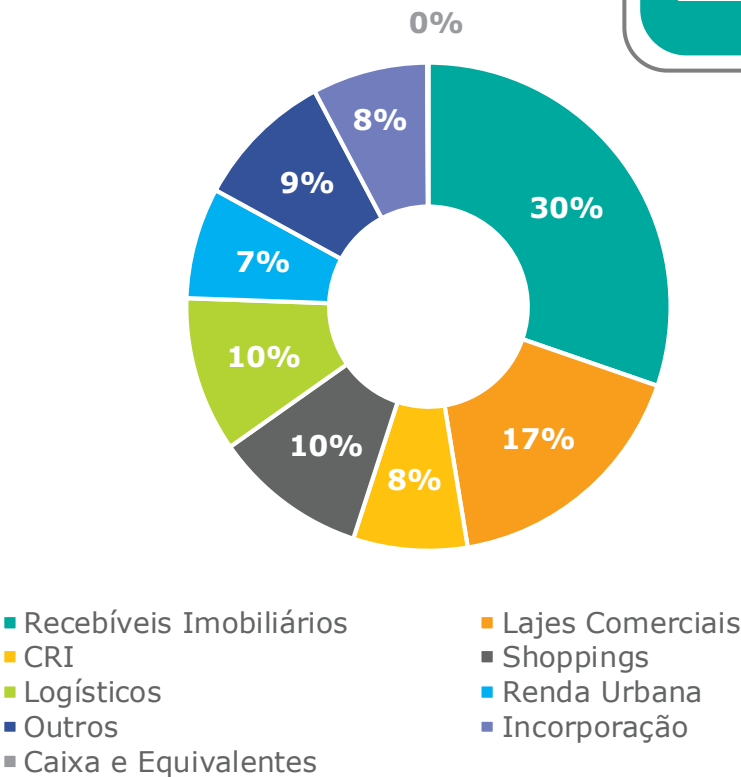


Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,9% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



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

¹Caixa e Equivalentes, líquidos de provisões a pagar

CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



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



CRI Azzure e Jardim

O CRI Azzure e Jardim tem um volume de emissão de R\$ 58,2 milhões a IPCA+ 8,75% a.a., dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 5,0 milhões. O CRI Azzure e Jardim é uma securitização de 2.872 contratos provenientes da compra de lotes de 4 empreendimentos lançados entre 2012 e 2014. A maior parte está localizado no estado do Mato Grosso, sendo apenas 1 projeto no Espírito Santo, na cidade de São Mateus. Os projetos foram desenvolvidos pela BrDU Urbanismo, loteadora com mais de 20 anos de atuação e focada na região centro-oeste. Todas as obras estão entregues. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão de recebíveis de 100% dos contratos de compra e venda, alienação fiduciária das cotas da SPE, do imóvel, aval dos sócios e fundo de reserva.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	SP, MT e GO	IPCA	8,8%	10,7%	4,3	3,5%

CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

CRI Cortel II

O CRI Cortel II tem um volume de emissão de R\$ 90 milhões (CDI + 3,50% a.a.), dividido em duas tranches, uma sênior com volume de R\$ 70 milhões (CDI + 3,50%) e outra subordinada com volume de R\$ 20 milhões (CDI + 4,60%), sendo cada uma dividido em 2 séries (A e B), dos quais o VBI Reits FOF adquiriu R\$ 4,0 milhões da tranche sênior, sendo R\$ 2,0 milhões da série A e R\$ 2,0 milhões da série B e R\$ 1,2 milhões da tranche subordinada, sendo R\$ 0,6 milhões da série A e R\$ 0,6 milhões da série B. O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária do cemitério São Vicente, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 5 estados (RS, SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil.

SEGMENTO	REGIÃO	SÉRIE	INDEXADOR	TAXA EMISSÃO (a.a.)	TAXA MTM (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Deathcare	RS	Sênior A	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,6%
Deathcare	RS	Sênior B	DI	3,5%	3,5%	1,9	1,6%
Deathcare	RS	Subordinada A	DI	4,6%	4,6%	0,6	0,5%
Deathcare	RS	Subordinada B	DI	4,2%	4,2%	0,6	0,5%

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	MAI-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	1.082.726	0,75	5.339.799	12.206.820
Receita de ganho de capital	0	0,00	0	673.548
Receita com CRI	136.736	0,09	685.644	1.850.402
Receitas - Total	1.219.462	0,85	6.025.443	14.730.769
Despesas Operacionais	(113.886)	(0,08)	(579.780)	(2.220.408)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(113.886)	(0,08)	(579.780)	(2.220.408)
Resultado Operacional	1.105.576	0,77	5.445.663	12.510.361
Resultado Financeiro Líquido	11.178	0,01	46.846	182.871
Lucro Líquido	1.116.755	0,78	5.492.509	12.693.232
Reserva de Lucro	(36.755)	(0,03)	(92.509)	266.768
Resultado Distribuído	1.080.000	0,75	5.400.000	12.960.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		3,75	9,00

BALANÇO PATRIMONIAL

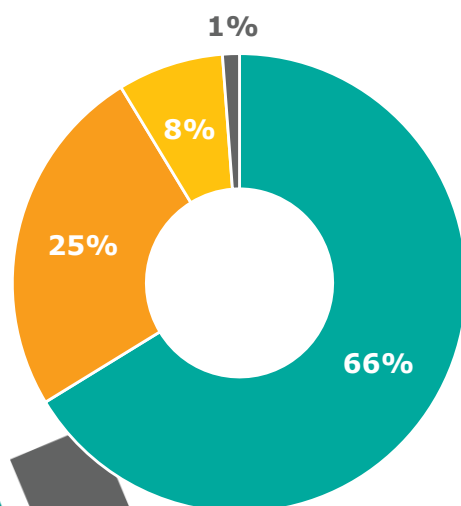


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 84,44



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 78,81

ATIVO (em R\$ milhões)



FIIs Líquidos

81,5

FIIs Private Placement

30,7

CRI

9,3

Caixa e Equivalentes

1,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 123,0

100%

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	1,2	1%
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	0,2	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 1,4

1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 121,6

99%

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)

Suporte especializado
na análise fundamentalista

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)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 385 milhões comprometidos em 6 Projetos (38 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:**

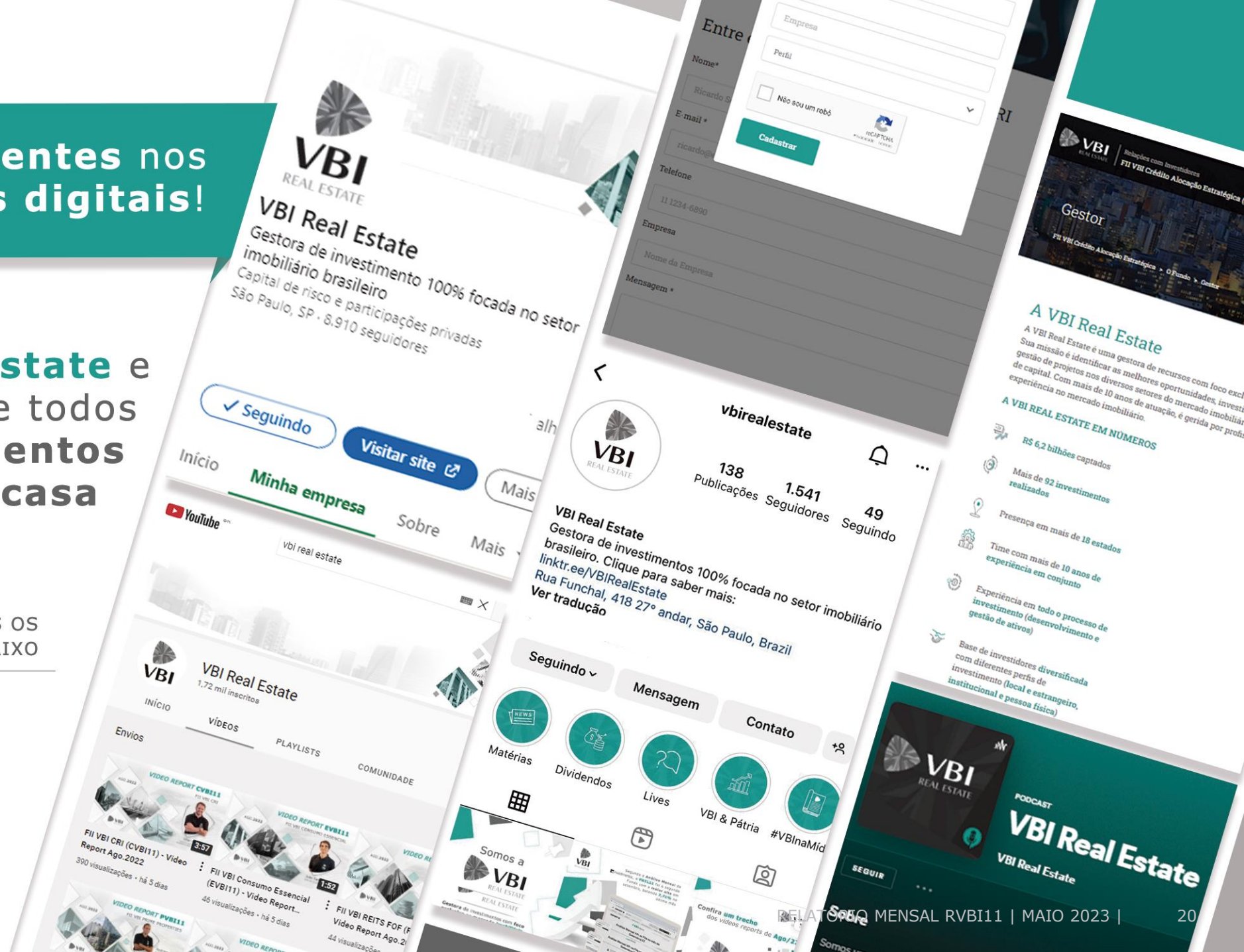
Ricardo Vieira

PÁTRIA

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

www.rvbi11.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.