

VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Fevereiro | 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
recuperação do IFIX



FALE COM
O RI

RESUMO RVBI11

FEVEREIRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 138,7 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 96,29	VALOR DE MERCADO R\$ 135,4 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 94,06	P/PL 0,98x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 0,6 milhão
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,72	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 9,2%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 9,0%	% PL ALOCADO EM FII 84,2%	% PL ALOCADO EM CRI 4,9%	NÚMERO DE COTISTAS 10.348

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 26/02;

²Com base no valor da cota patrimonial em 28/02.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



No mês de fevereiro, o portfólio¹ do VBI REITS performou em linha com o IFIX – ambos avançando +0,2%. O patrimônio do Fundo encerrou o mês em R\$ 96,29 enquanto o *benchmark* terminou fevereiro com 2.887 pontos. Já o valor da cota² recuou -0,6% no mesmo período, encerrando o mês cotada a R\$ 94,06. Assim, o Fundo segue descontado em relação ao valor patrimonial em cerca de 2% (P/PL = 0,98). Com base no resultado gerado no período, será realizada a distribuição de R\$ 0,72/cota para os investidores, o que representa *dividend yield* de 9,0% a.a. sobre o valor patrimonial do Fundo e 9,2% a.a. sobre valor de mercado. Tudo mais constante, este patamar de dividendos deverá ser mantido nos próximos meses³.

Neste mês, a variação positiva da carteira foi impulsionada por duas posições que refletem a estratégia de alocação em setores de tijolo que, em nossa leitura, tendem a ter melhor performance no curto prazo: renda urbana e logística. No primeiro, nossa posição em TRXF11 valorizou-se +4,5% no último mês, enquanto no segundo, BTLG11 avançou +5,0%. Ao lado dos fundos de CRI e de lajes de escritórios *Triple-A*, estes quatro setores constituem hoje nosso foco de alocação. Desde o início do Fundo, em 4 de fevereiro de 2020, a performance do patrimônio do VBI REITS supera o IFIX em aproximadamente 830 bps (+2,7% vs. -5,6% do benchmark). Já considerando o valor das cotas no secundário, o alpha gerado para o investidor é de aproximadamente 610 bps (+0,5% vs. -5,6% do IFIX).

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 Barigui Recebíveis (BARI):

Ampliamos nossa exposição em 35% no mês de fevereiro através da subscrição integral do direito de preferência da 3ª emissão de cotas do fundo. Com isso, o BARI passou a responder por 5,3% do patrimônio do RVBI.

2 Green Towers (GTWR):

Praticamente zeramos nossa exposição ao fundo, com venda de 89% das cotas. Assim, nossa exposição ao segmento de office (15% da carteira) fica restrita a ativos *Triple-A*, com ótima localização e 100% ocupados. (PVBI e AIEC).

3 CSHG Renda Urbana (HGRU):

Reduzimos nossa exposição em cerca de 30% por acreditarmos que o fundo encontra-se próximo ao seu valor justo, realizando ganho de capital e também rebalanceando nossa exposição ao segmento de renda urbana após a entrada do EVBI em outubro. Juntos, HGRU, TRXF e EVBI respondiam por 18% do portfólio ao final de fevereiro.

No mês de fevereiro movimentamos cerca de R\$ 18 milhões em vendas de ativos, o que representa 13% de giro da carteira, visando (i) realizar parcialmente o ganho de capital acumulado em ativos que, em nossa leitura, estão precificados próximo ao seu valor justo e (ii) acomodar novos investimentos, como a ampliação da exposição a BARI e CPTS através da subscrição de cotas em oferta, bem como a aquisição de um novo CRI e o investimento em um novo fundo não-listado através de oferta ICVM 476, ambos liquidados no início de março. Estes dois últimos ativos fazem parte da nossa estratégia de longo prazo de dar acesso aos cotistas do VBI REITS a ativos restritos a investidores profissionais. No início do Fundo em 2020, observamos uma janela de oportunidade com a forte queda do preço dos FIIs e focamos nosso portfólio no mercado secundário. Em seguida, com a queda da volatilidade e a recuperação dos preços, realizamos lucros e passamos a dedicar uma porção crescente do nosso portfólio a CRI e FIIs não-listados, restritos e/ou de baixa liquidez – o que podemos chamar de estratégia “476”. Após a alocação nestes ativos, o VBI REITS já contará com dois CRI em carteira e dois FIIs 476 (aprox. 23% do PL).

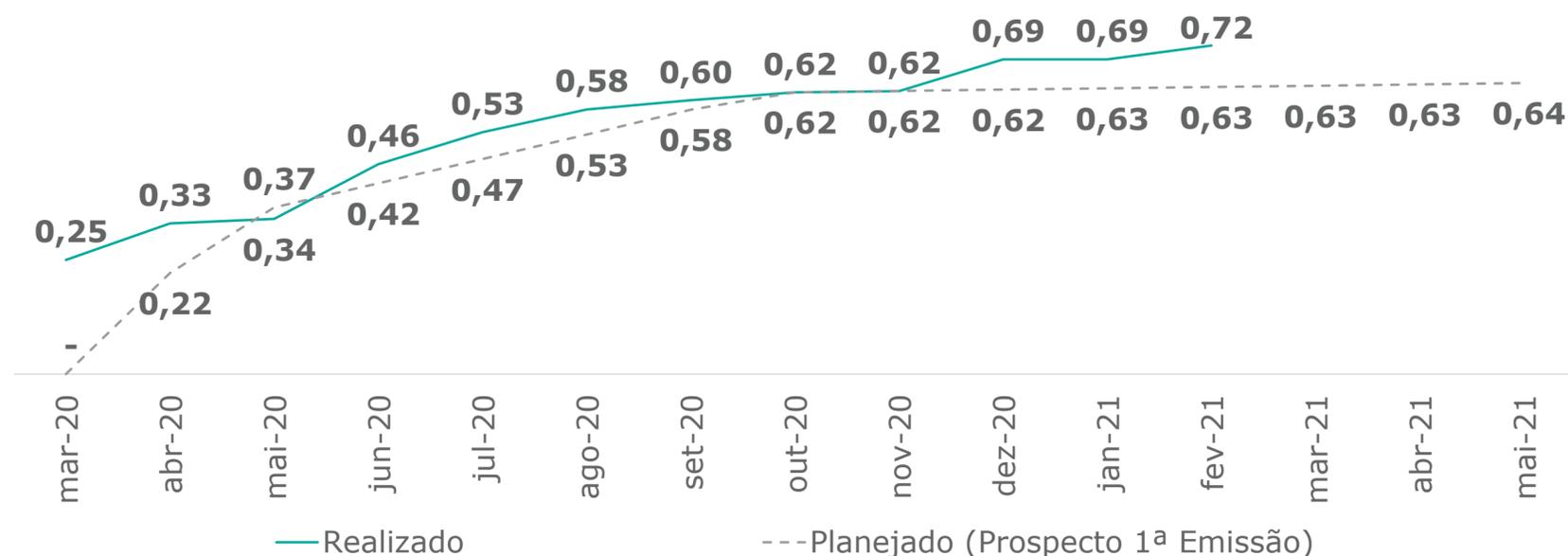
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



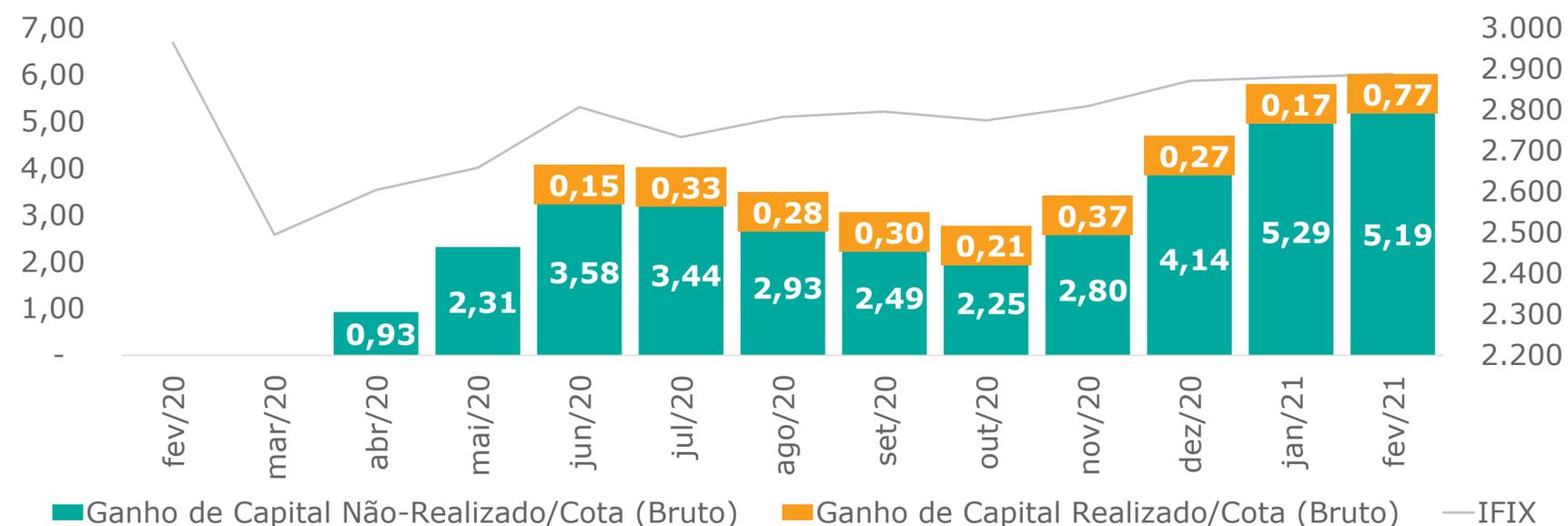
No mês foram distribuídos R\$ 0,72/cota, superando o previsto no modelo de viabilidade apresentado no prospecto da 1ª emissão. Tudo mais constante, será possível manter nos próximos meses um patamar de dividendos igual ou superior aos R\$ 0,72/cota, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 5,19/cota, o que nos permite manter o *dividend yield* sem que seja necessário giro excessivo de portfólio, 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\$ 674 mil de IR sobre ganho de capital realizado, ou R\$ 0,47/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO



EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA



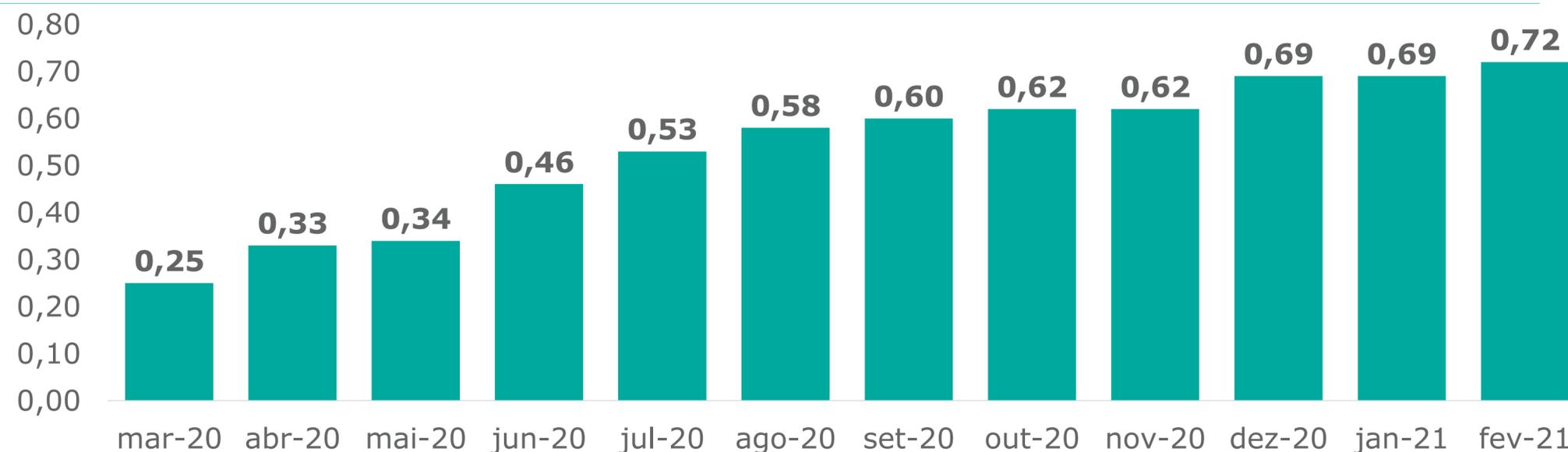
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350.

RENDIMENTOS

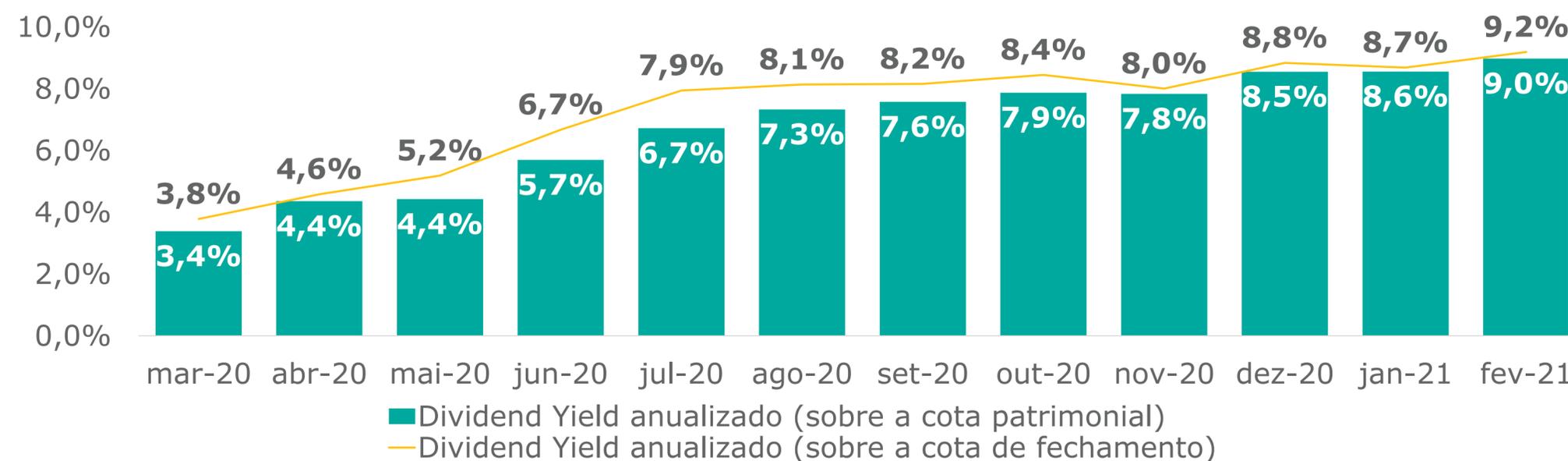


Com base no resultado de fevereiro, foi anunciado em 08 de março o valor de R\$ 0,72/cota como distribuição de dividendos, pagos aos cotistas no dia 16/03. Este montante representa *dividend yield* de 9,0% sobre o PL do fundo ao final de fevereiro (R\$ 96,29) ou ainda 9,2% sobre o preço das cotas do Fundo no mercado secundário (R\$ 94,06).

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



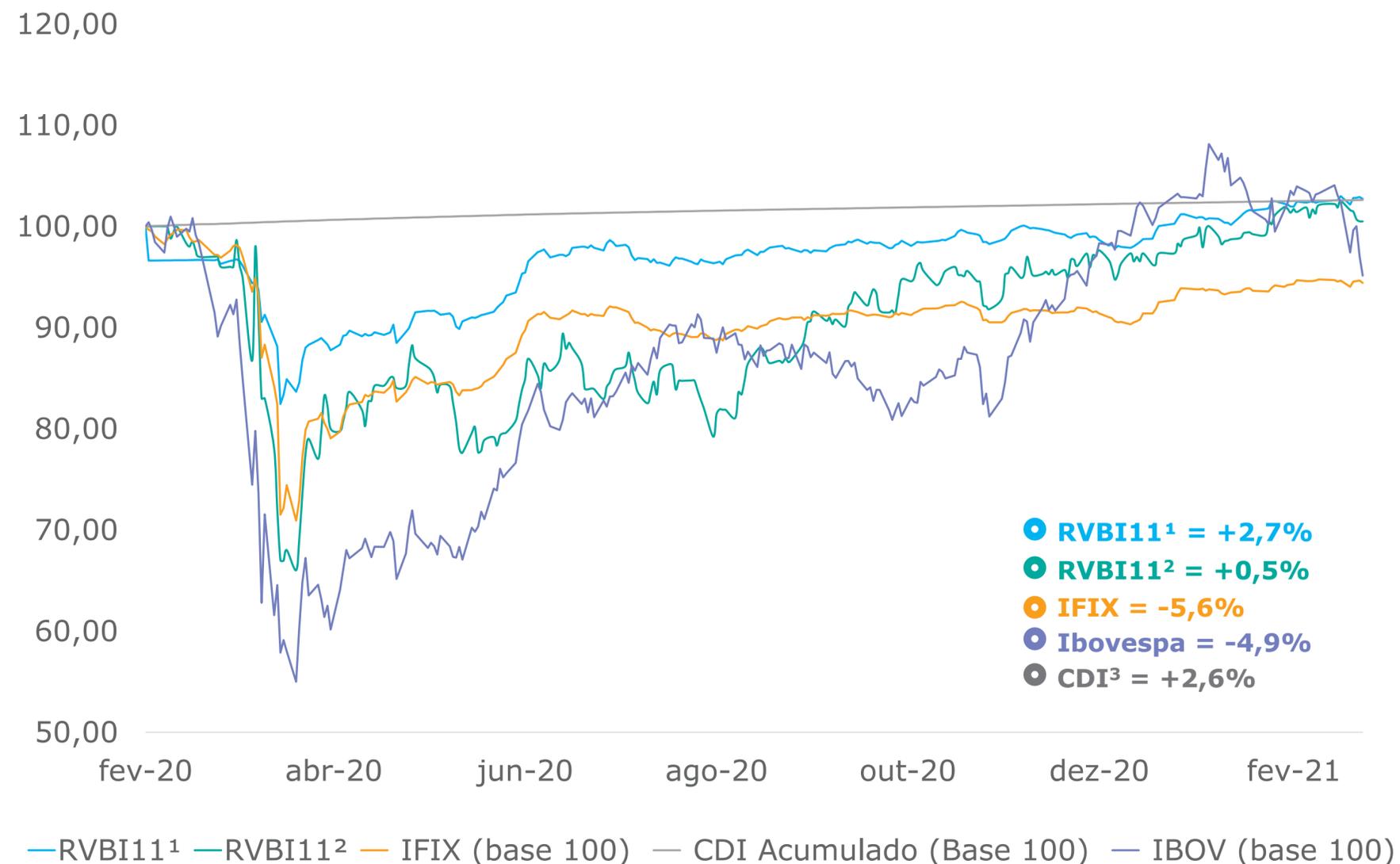
RENTABILIDADE



Desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +2,7%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -5,6%, o que significa geração de 830 bps de alpha para o investidor. Já o valor das cotas RVBI11 negociadas na B3 desde o início apresentam retorno total² de +0,5%, o que equivale a aproximadamente 610 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de fevereiro, o valor da cota do Fundo seguia descontado em relação ao seu PL em cerca de 2%, com PL/cota em R\$ 96,29 e cotação de R\$ 94,06 (P/PL = 0,98x). 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



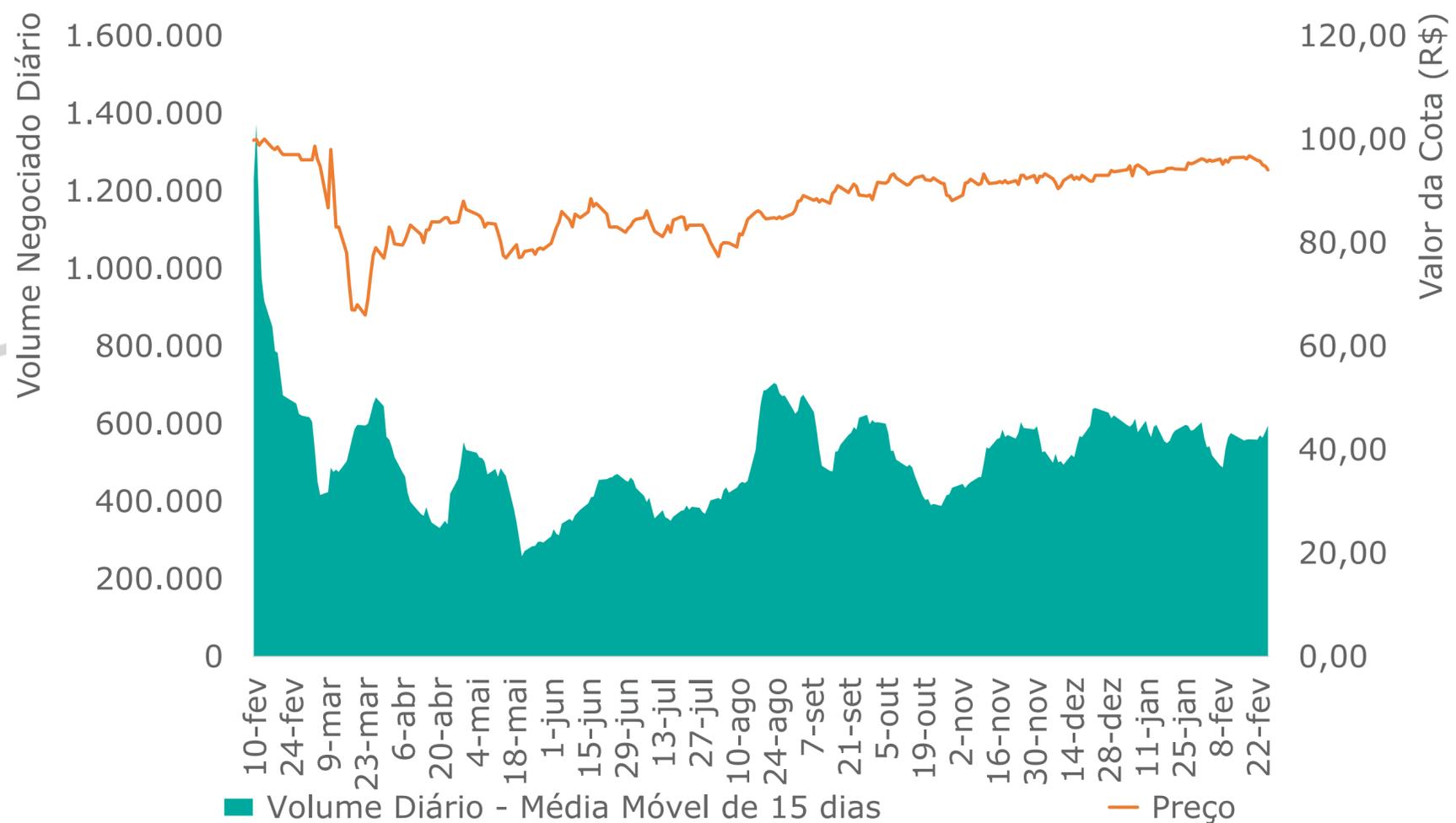
¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos; ²Valor da cota ajustada por rendimento; ³CDI com alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg.

LIQUIDEZ

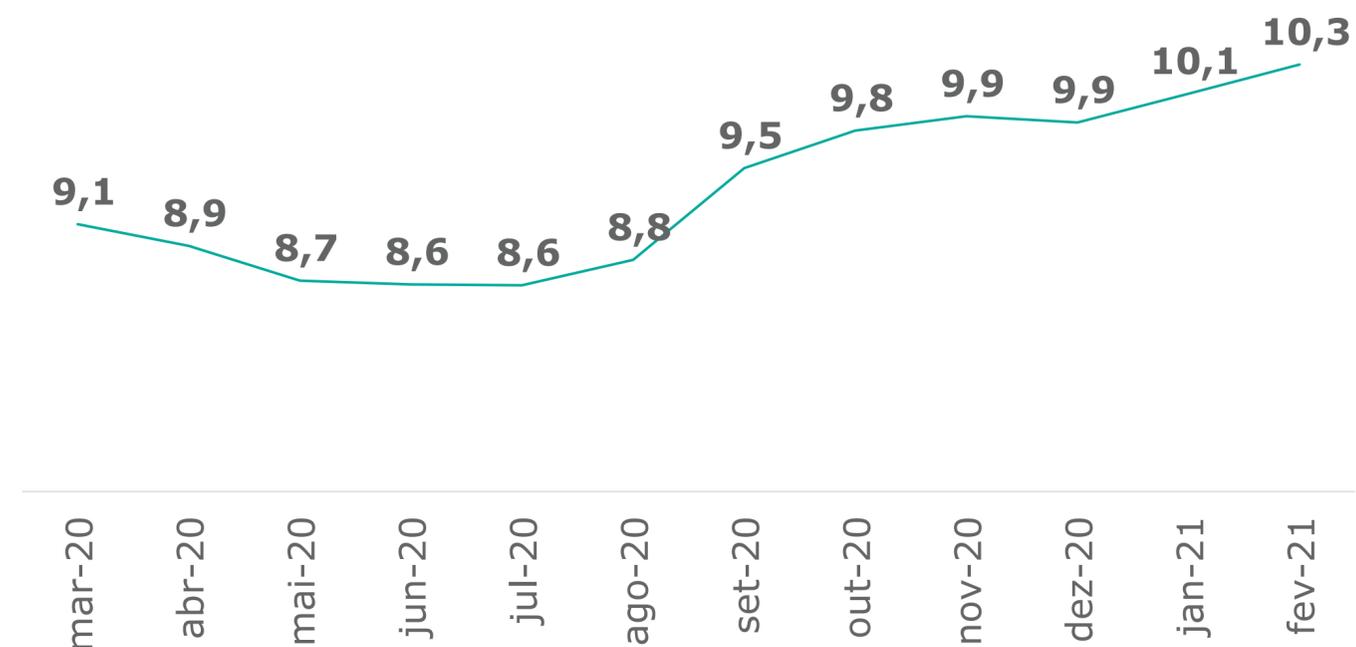


Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 10,3 milhões, o que representa um giro de 7,6% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final de fevereiro, o Fundo possuía 10.348 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

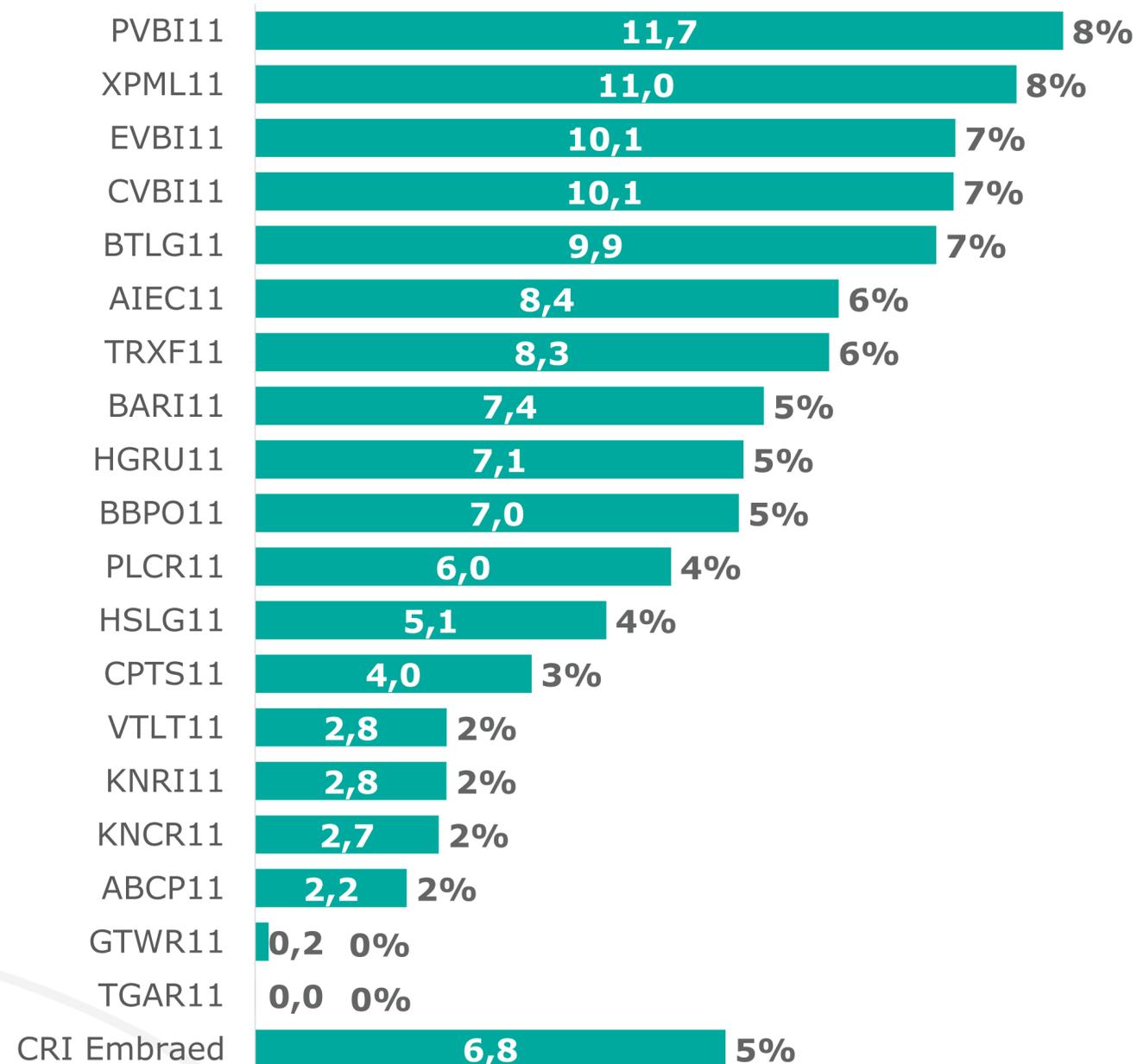
CARTEIRA DE ATIVOS



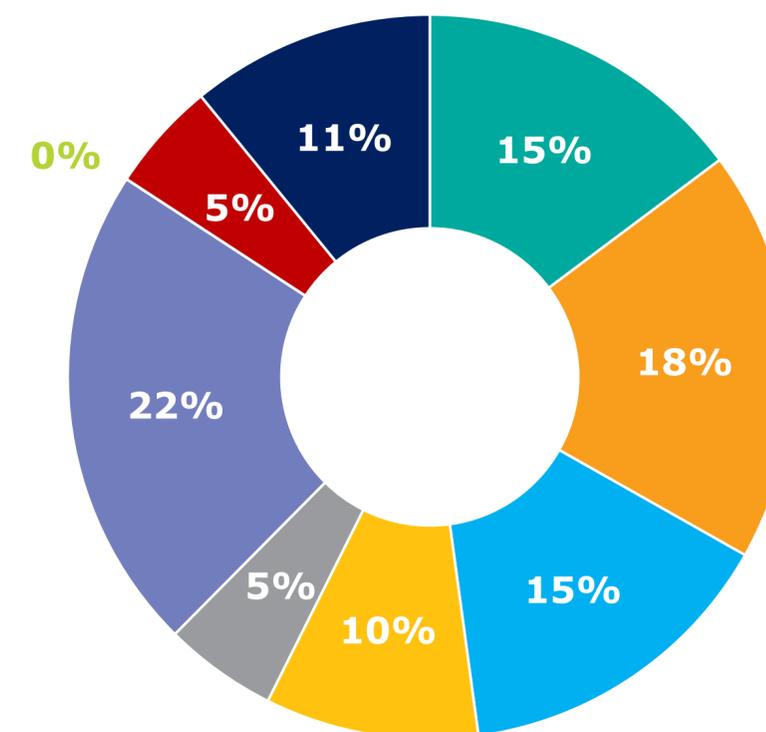
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Ao final de fevereiro, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 89% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)



EXPOSIÇÃO POR SETOR



- Logísticos
- Renda Urbana
- Lajes Comerciais
- Shopping
- Outros
- Recebíveis Imobiliários
- Loteamento
- CRI
- Caixa e Equivalentes

RESULTADO



Em fevereiro, o Fundo obteve receitas no total de R\$ 1,6 milhão. Em função das suas despesas, que totalizaram R\$ 0,2 milhão, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 1,4 milhão, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 1,0 milhão.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

	FEV-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	790.238	1.670.921	7.100.737
Receita de ganho de capital	675.163	866.640	2.855.995
Receita com CRI	115.218	210.870	784.201
Receitas - Total	1.580.620	2.748.431	10.740.933
Despesas Operacionais	(163.736)	(337.602)	(1.514.816)
Outras Despesas	0	0	0
Despesas - Total	(163.736)	(337.602)	(1.514.816)
Resultado Operacional	1.416.884	2.410.829	9.226.118
Resultado Financeiro Líquido	10.995	13.536	242.465
Lucro Líquido	1.427.879	2.424.365	9.468.582
Reserva de Lucro	(391.079)	(393.965)	(209.382)
Resultado Distribuído	1.036.800	2.030.400	9.259.200
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,72	1,41	6,43

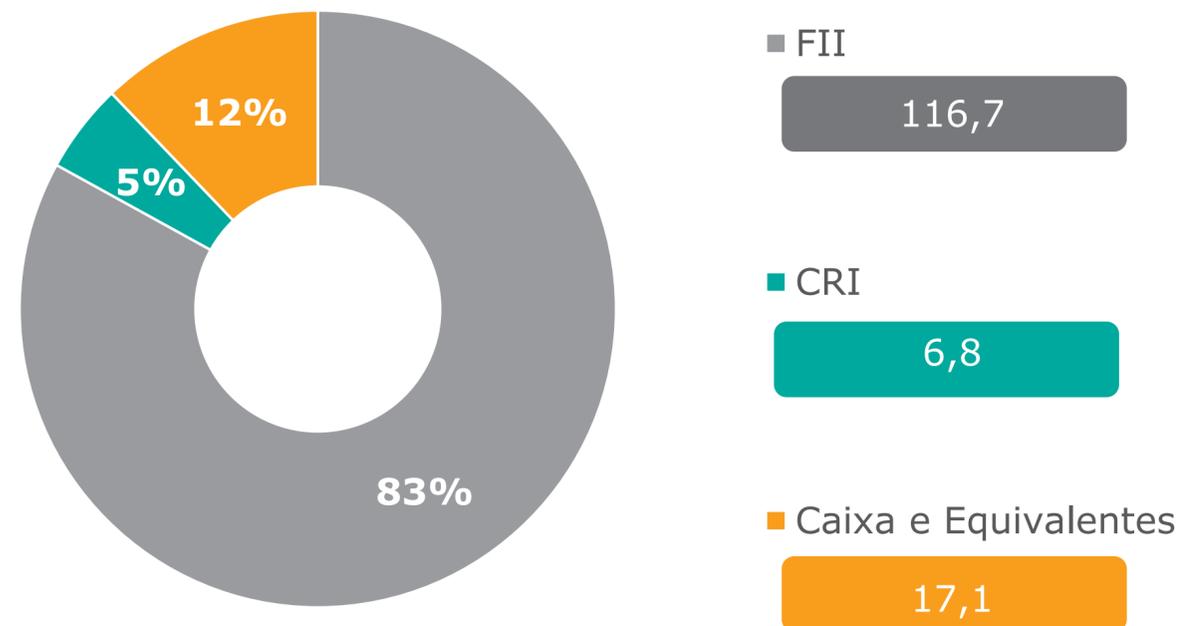


BALANÇO PATRIMONIAL

VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 96,29

VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 94,06

ATIVO (R\$ milhões)



PASSIVO (R\$ milhões)

Impostos e Contribuições a Recolher	0,2	0%
Provisões a Pagar	1,8	1%



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)



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 (447 mil m² de ABL)

TIME VBI OFFICE

Experiência: R\$ 600 milhões investidos em 6 Projetos (98 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

Experiência: R\$ 1,2 bilhão comprometido em 24 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\$ 238 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 Retail:

Denis Szyfman

Head de Residenciais e Student Housing:

Giuliano Ricci

Head de Negócios Internacionais:

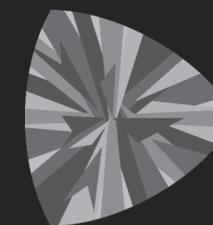
Eoin Slavin

Head de Compliance:

Juliana Yassuda



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

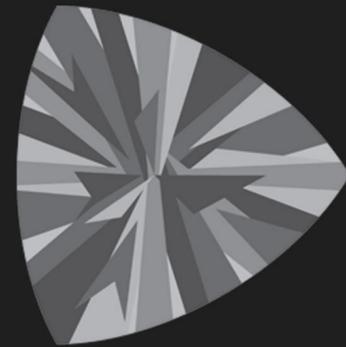


65

investimentos realizados
em mais de 15 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.