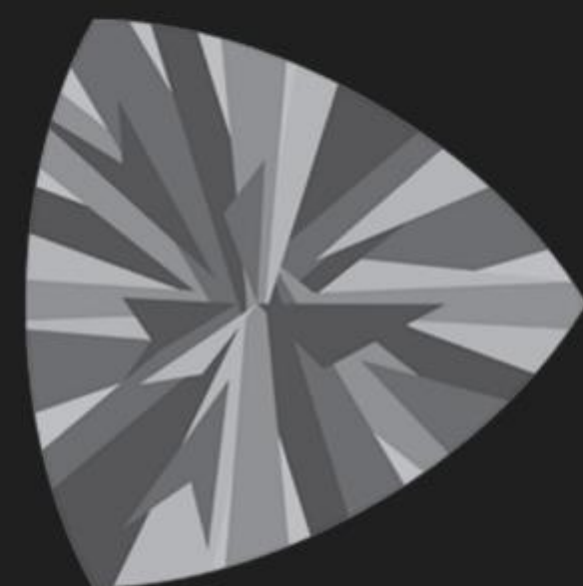




VBI
REAL ESTATE

VBI REITS FOF (RVBI11)

Março | 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



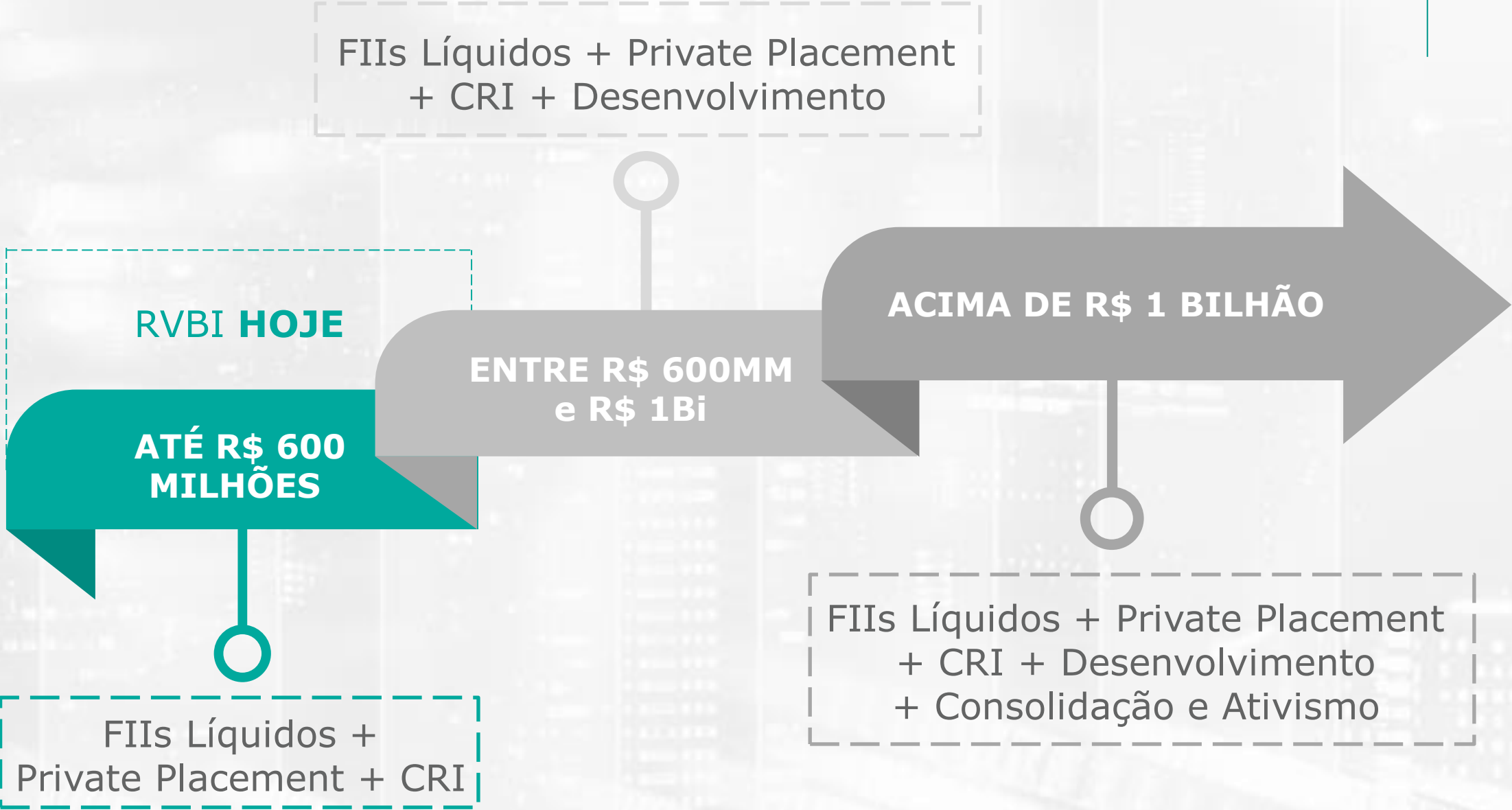
A proposta de geração de valor do VBI REITS FOF

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



Março 2021

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE MERCADO DA COTA	P/PL	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 136,3 milhões	R\$ 94,65	R\$ 134,7 milhões	R\$ 93,55	0,99x	R\$ 0,5 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM FII	% PL ALOCADO EM CRI	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,72	9,2%	9,1%	86,6%	12,9%	10.485

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/03;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/03.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



No mês de março, mês em que o IFIX recuou -1,4%, o portfólio¹ do VBI REITS demonstrou maior resiliência quando comparado ao *benchmark*, recuando -1,0%. O patrimônio do Fundo encerrou o mês em R\$ 94,65 enquanto o índice terminou março com 2.847 pontos. Já o valor da cota² avançou +0,2% no mesmo período, encerrando o mês negociada a R\$ 93,55. Apesar da ligeira alta em março, o Fundo segue descontado em relação ao valor patrimonial em cerca de 1% (P/PL = 0,99). Com base no resultado gerado no período, foi realizada distribuição de R\$ 0,72/cota para os investidores, o que representa *dividend yield* de 9,1% 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.

O primeiro trimestre de 2021 foi marcado por ligeira correção dos FIIs (IFIX = -0,8%) em função do início de um novo ciclo de alta da Taxa Selic e do aumento das taxas de juros de longo prazo. Mesmo em meio à esse mercado, o patrimônio¹ do VBI REITS avançou +1,0% e as cotas² +2,1%.

Embora ainda haja expectativa de novas altas na Taxa Selic nos próximos meses, em nossa visão, a precificação dos fundos imobiliários é muito mais sensível a alterações na ponta longa (5 e 10 anos) da curva de juros. Se considerarmos a curva de juros observada ao final de março, o mercado já precificou que a Taxa Selic estará próxima a 5,0% a.a. ao final de 2021 (vs. 2,75% a.a. atualmente). Isso significa que novos aumentos da taxa nas próximas reuniões do Copom não deverão impactar o preço dos FIIs de forma significativa - caso não ocorram eventos que reprecifiquem os vértices longos da curva de juros. Assim, em nossa visão, os próximos meses tendem a reverter a variação negativa do IFIX acumulada no primeiro trimestre.

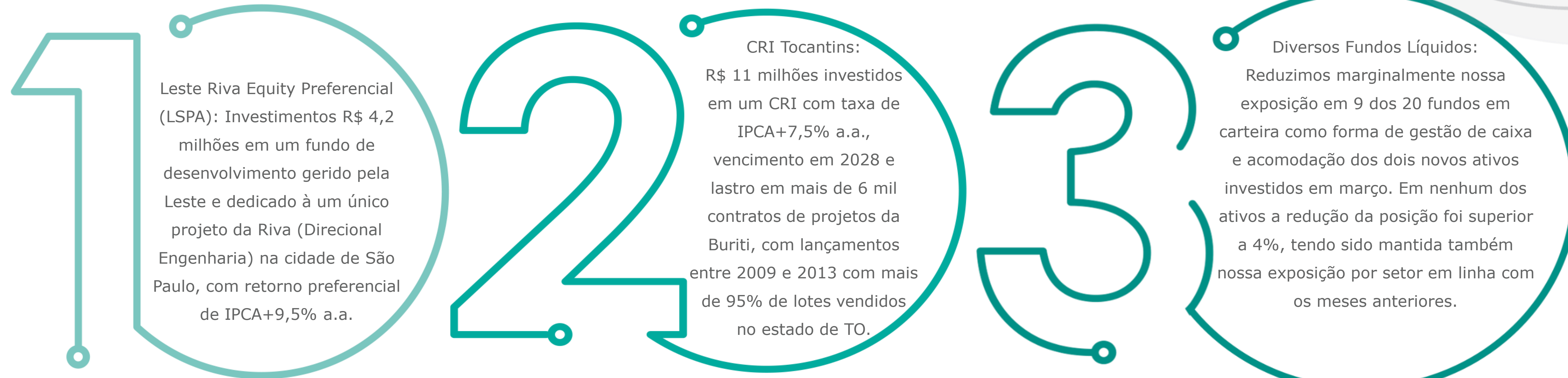
¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos dividendos;

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



Diante de um mercado ainda em correção no mês de março, 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\$ 7,3 milhões, o que representa apenas 5% 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 duas novas operações: (i) R\$ 11,0mm no CRI Tocantins e (ii) R\$ 4,2mm no FII Leste Riva Equity Preferencial. O primeiro se trata de um CRI (IPCA+7,5% a.a. com vencimento em 2028) com base em mais de 6.000 contratos provenientes da compra de lotes de 6 empreendimentos lançados entre 2009 e 2013, com mais de 95% das unidades vendidas no estado do Tocantins, sendo 4 deles em Porto Nacional (50km de Palmas) e 2 em Gurupi (250km de Palmas), todos desenvolvidos pela Buriti (Grupo Brasil Terrenos). Já o segundo, trata-se de um Fundo imobiliário para desenvolvimento de um projeto de incorporação lançado pela Riva (Grupo Direcional Engenharia) no bairro do Ipiranga em São Paulo. O fundo (ticker LSPA), possui 51% das cotas de uma SPE, sendo os 49% restantes detido pela Riva, a qual possui a obrigação de sustentar retorno preferencial de IPCA+9,5% a.a., pagos mensalmente. Ambos os desembolsos refletem nossa estratégia para o VBI REITS de ser não apenas um FOF que oferece uma gestão profissional de uma carteira de FIIs mas, também, dá a 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 VBI REITS, enquanto FIIs líquidos totalizam 75%, restando 2% em caixa e equivalentes.

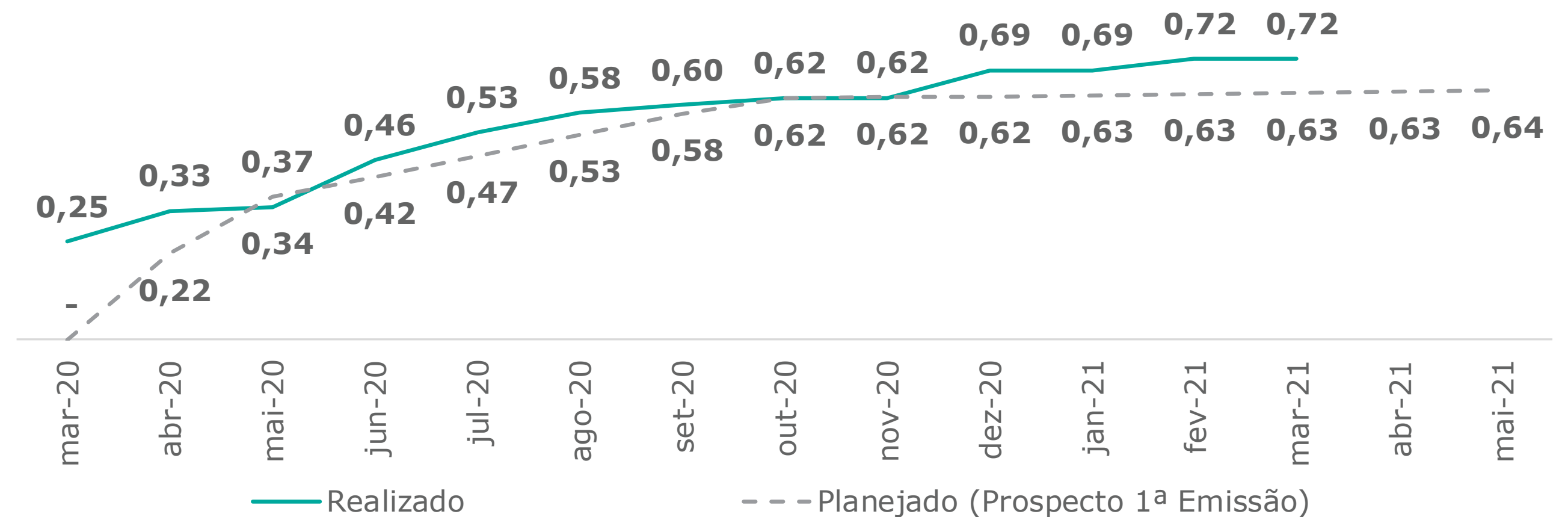
COMENTÁRIOS DA GESTÃO



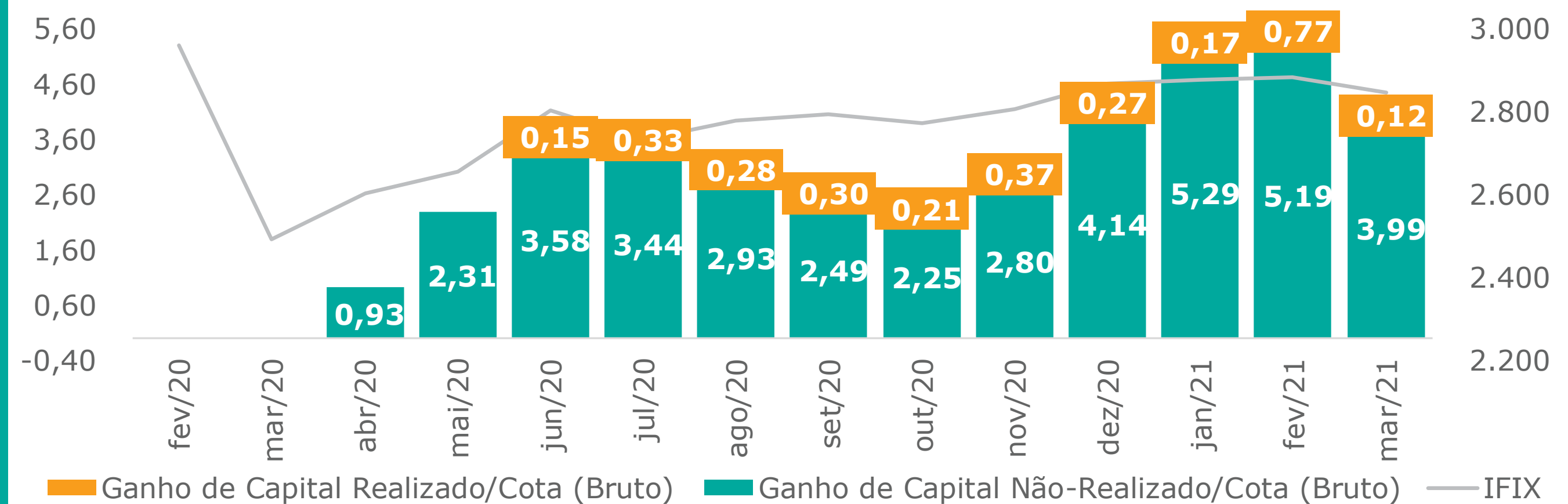
No mês foram distribuídos R\$ 0,72/cota, superando o previsto no modelo de viabilidade apresentado no prospecto da 1ª emissão. Tudo mais constante, será possível manter nos próximos meses um patamar de dividendos igual ou superior aos R\$ 0,72/cota, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não-realizado de R\$ 3,99/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\$ 711 mil de IR sobre ganho de capital realizado, ou R\$ 0,49/cota.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO POR COTA VS. PROJETADO EM PROSPECTO



EVOLUÇÃO DO GANHO DE CAPITAL POR COTA



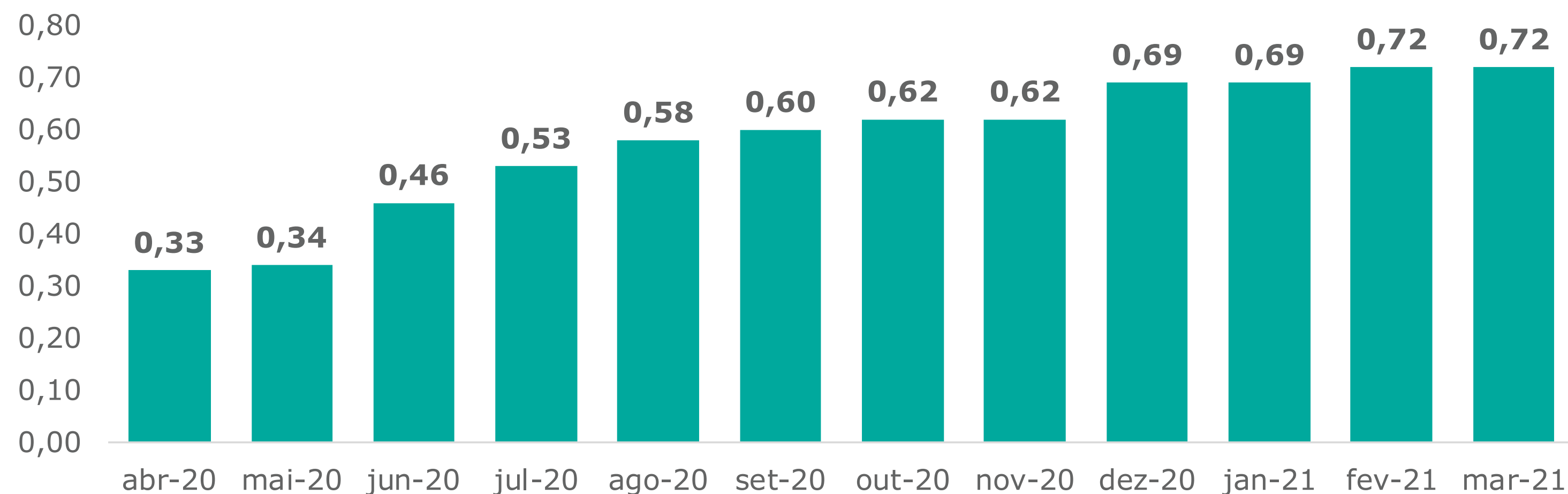
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350.

RENDIMENTOS

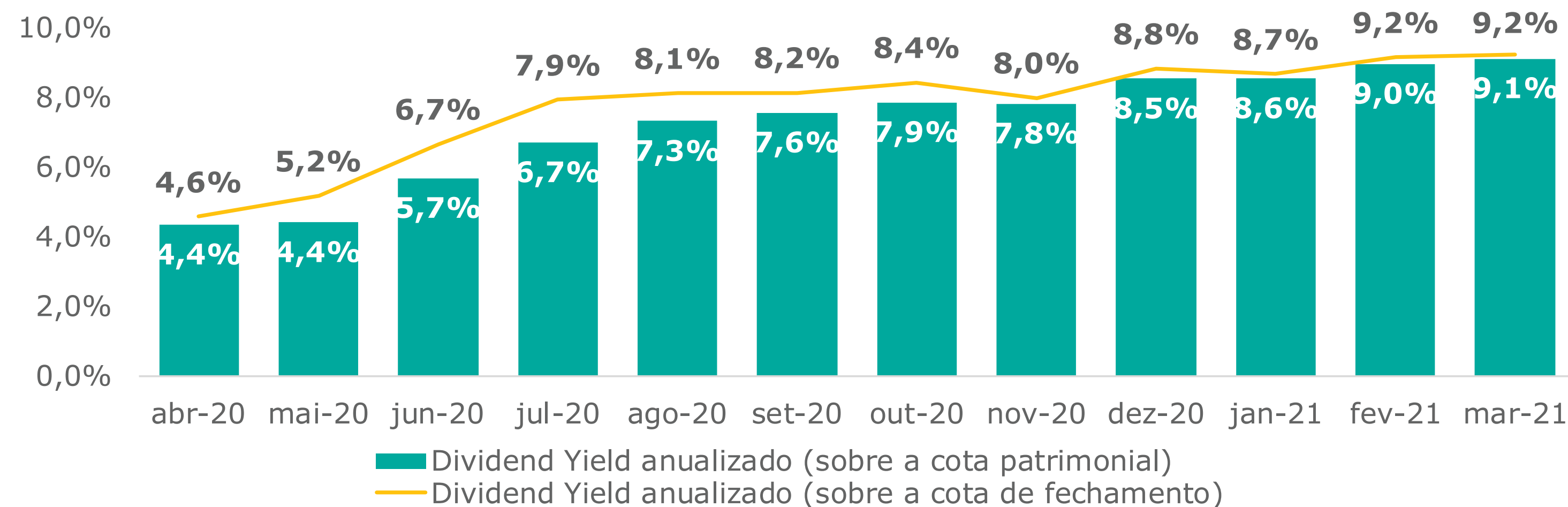


Com base no resultado de março, foi anunciado em 09/04 o valor de R\$ 0,72/cota como distribuição de dividendos, pagos aos cotistas no dia 16/04. Este montante representa *dividend yield* de 9,1% sobre o PL do fundo ao final de março (R\$ 94,65) ou ainda 9,2% sobre o preço das cotas do Fundo no mercado secundário (R\$ 93,55).

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



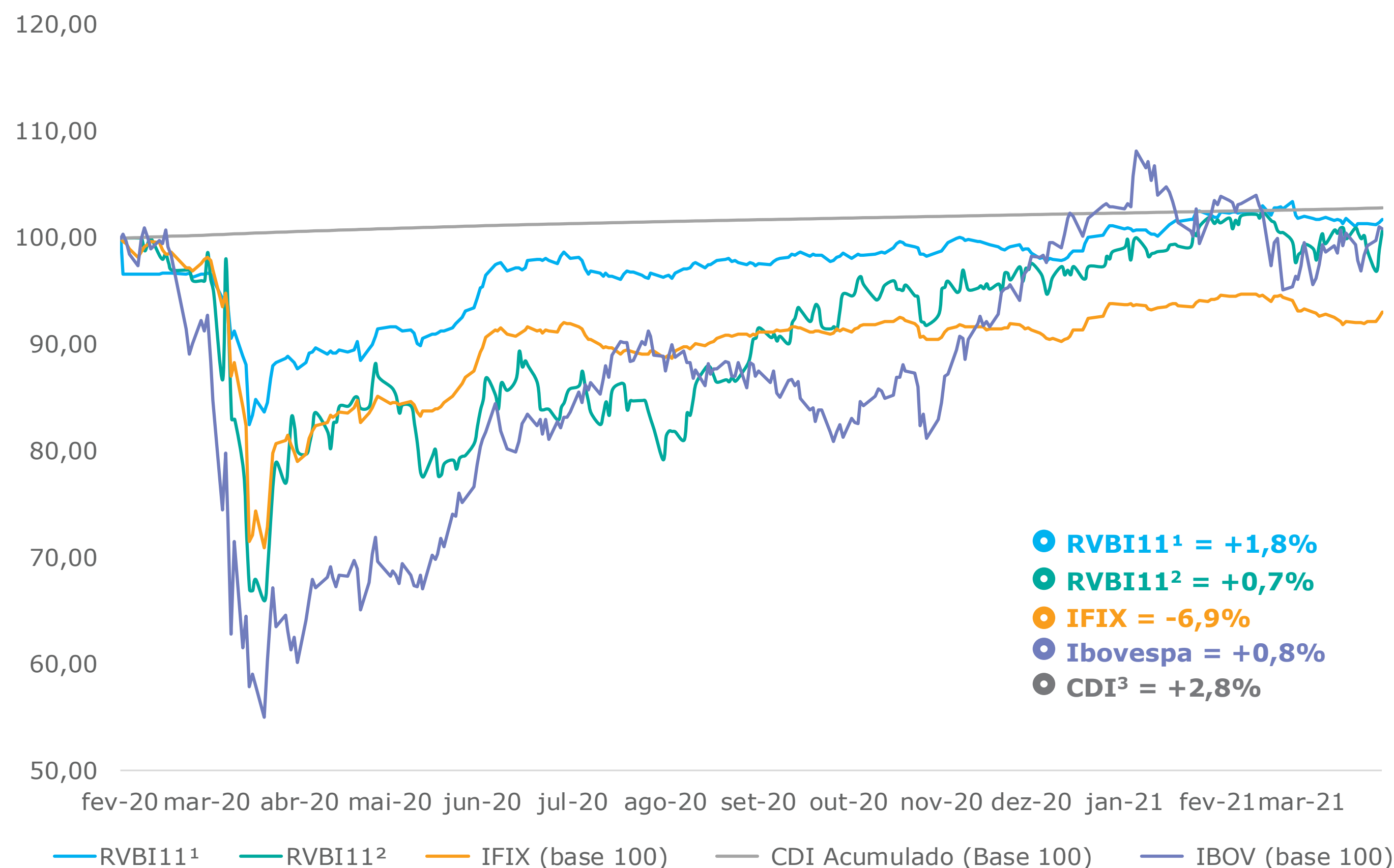
RENTABILIDADE



Desde o início do Fundo em março de 2020, o retorno total¹ do PL do VBI REITS foi de +1,8%. No mesmo período, o IFIX acumulou queda de -6,9% o que significa geração de 870 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 760 bps de alpha sobre o IFIX gerados para o investidor.

Ao final de março, o valor da cota do Fundo seguia descontado em relação ao seu PL em cerca de 1%, com PL/cota em R\$ 94,65 e cotação de R\$ 93,55 (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



	Março/21	2021	12 meses	Desde o Início ¹
IFIX	-1,4%	-0,8%	+14,1%	-6,9%
Patrimônio Líquido²	-1,0%	+1,0%	+14,5%	+1,8%
Cota³	+0,2%	+2,1%	+26,5%	+0,7%

¹4 de Fevereiro de 2020;

²Valor da Cota Patrimonial ajustado pelas distribuições acumuladas;

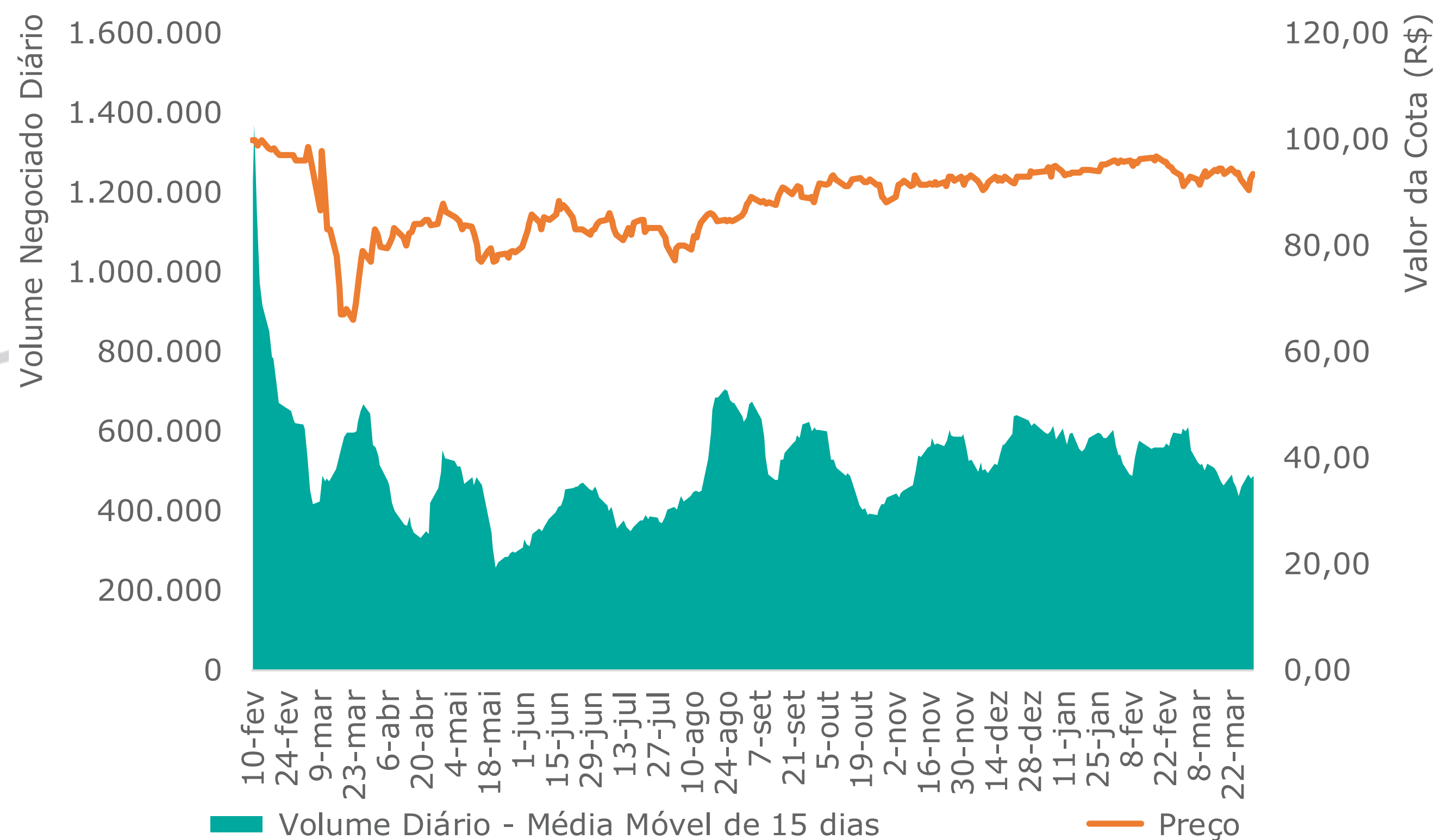
³Valor da Cota de Mercado ajustado pelas distribuições acumuladas.

LIQUIDEZ



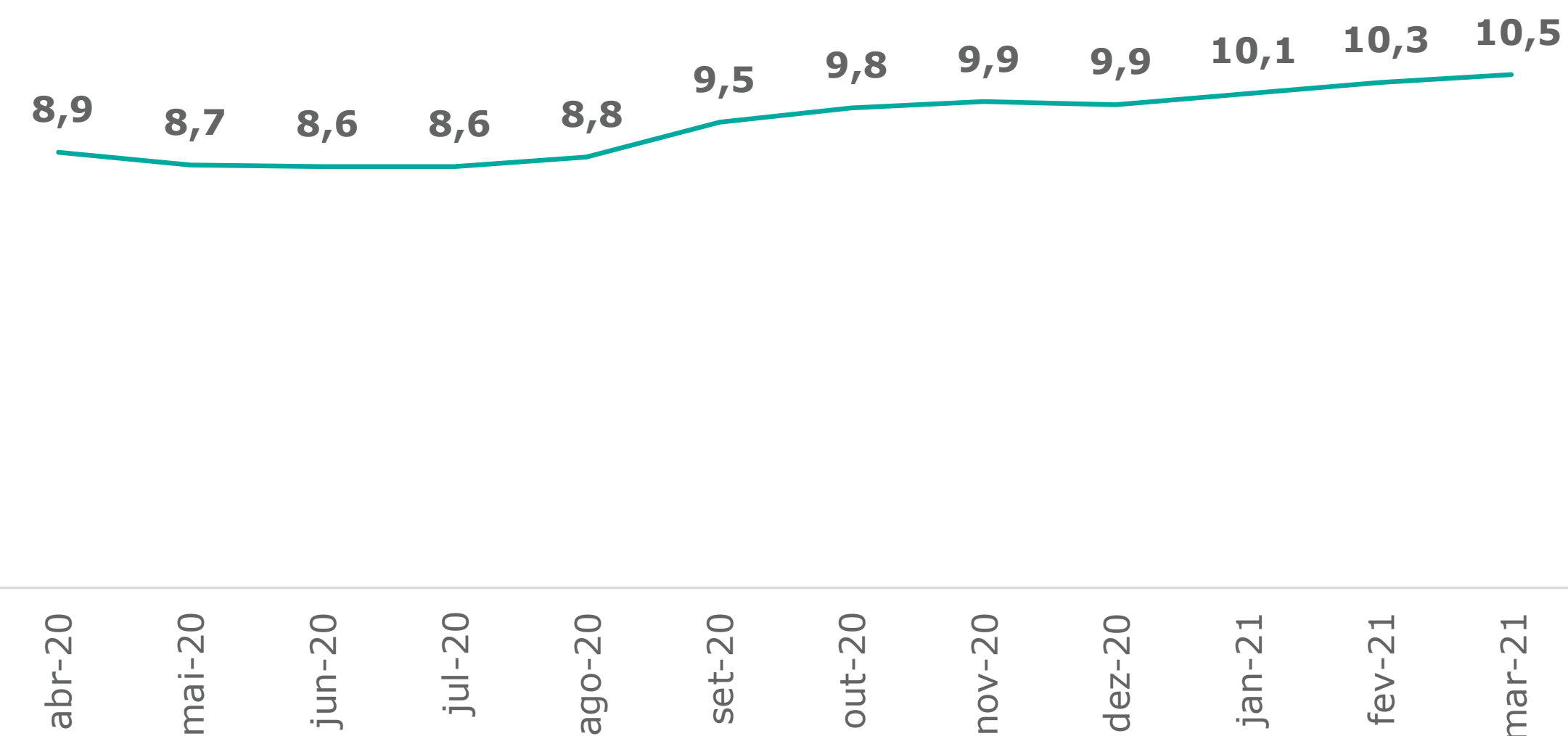
Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,5 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 11,1 milhões, o que representa um giro de 8,2% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 10,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS



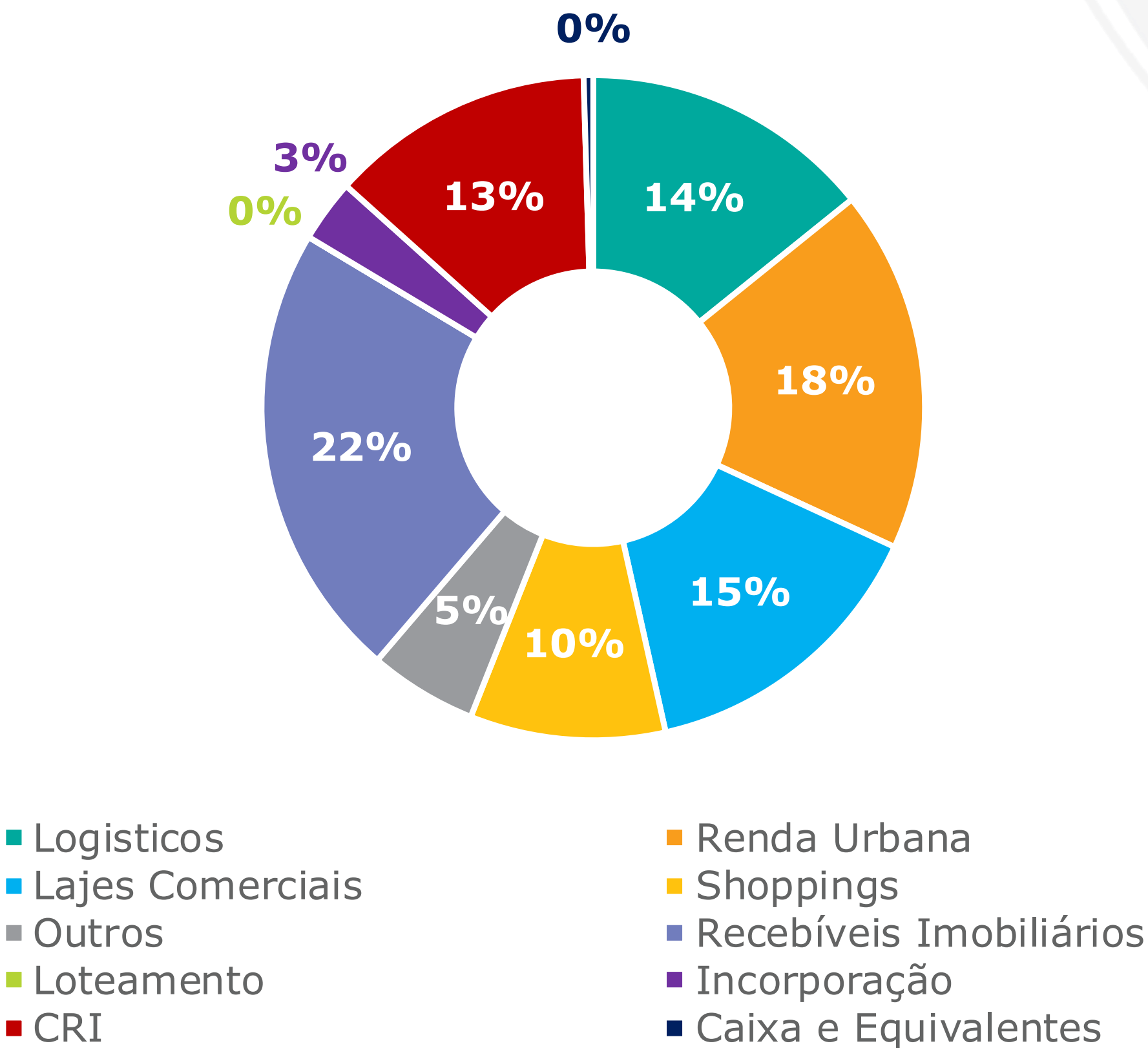
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99,5% do patrimônio líquido do Fundo.

EXPOSIÇÃO POR ATIVO (em R\$ milhões)

FIIs Líquidos PVBI11	11,6	8%
FIIs Líquidos XPML11	10,7	8%
FIIs Private Placement EVBI11	9,7	7%
FIIs Líquidos CVBI11	9,5	7%
FIIs Líquidos BTLG11	9,3	7%
FIIs Líquidos AIEC11	8,2	6%
FIIs Líquidos TRXF11	7,7	6%
FIIs Líquidos BBPO11	7,2	5%
FIIs Líquidos BARI11	7,1	5%
FIIs Líquidos HGRU11	6,6	5%
FIIs Líquidos PLCR11	5,9	4%
FIIs Líquidos CPTS11	5,1	4%
FIIs Líquidos HSLG11	4,8	4%
FIIs Private Placement LSPA11	4,2	3%
FIIs Líquidos KNCR11	2,8	2%
FIIs Líquidos KNRI11	2,7	2%
FIIs Líquidos VTLT11	2,6	2%
FIIs Líquidos ABCP11	2,2	2%
FIIs Líquidos GTWR11	0,2	0%
FIIs Líquidos TGAR11	0,0	0%
CRI CRI Tocantins II	11,1	8%
CRI CRI Embraed	6,5	5%

EXPOSIÇÃO POR SETOR



CARTEIRA DE ATIVOS (CRI)



Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

CRI Tocantins II



O CRI Tocantins II é operação com volume de emissão de R\$ 70 milhões a IPCA + 7,5%, dos quais o VBI REITS adquiriu R\$11,1 milhões. O CRI é uma securitização de 6.712 contratos provenientes da compra de lotes de 6 empreendimentos lançados entre 2009 e 2013, com mais de 95% dos lotes vendidos. Os projetos estão localizados no estado do Tocantins, sendo 4 deles em Porto Nacional (50km de Palmas) e 2 em Gurupi (250km de Palmas). O CRI conta com ampla cobertura de garantias como cessão fiduciária de 100% dos recebíveis dos contratos de compra e venda dos lotes, alienação fiduciária das cotas da empresa, fiança e fundo de reserva. Os projetos foram desenvolvidos pela Buriti (Grupo Brasil Terrenos), especializada no desenvolvimento de loteamentos na região Norte e Centro-Oeste do Brasil com mais de 100 mil lotes e 30 empreendimentos entregues.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Loteamento	Tocantins	IPCA	7,5%	11,1	8%

CRI Embraed



O CRI Embraed é operação com volume de emissão de R\$ 40 milhões a IPCA + 7,0%, dos quais o VBI REITS adquiriu R\$ 6,5 milhões. O CRI Embraed é uma operação de financiamento do estoque de empreendimentos que se encontram em desenvolvimento na cidade de Balneário Camboriú, em Santa Catarina. O CRI tem como garantia cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de imóveis prontos e em construção, alienação fiduciária de imóveis prontos, alienação fiduciária de terrenos, fiança, entre outras garantias.

SEGMENTO	REGIÃO	INDEXADOR	TAXA (a.a.)	MONTANTE (R\$ mm)	% PL
Residencial	Santa Catarina	IPCA	7,0%	6,5	5%

RESULTADO



Em março, o Fundo obteve receitas no total de R\$ 1,0 milhão. Em função das suas despesas, que totalizaram R\$ 0,2 milhão, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 0,9 milhão, sendo o resultado distribuído aos cotistas de R\$ 1,0 milhão.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

	MAR-21	ACUM. 2021	ACUM. 12M
Rendimento com FIIs	722.404	2.393.325	7.692.415
Receita de ganho de capital	137.746	1.004.386	2.993.741
Receita com CRI	150.819	361.689	845.327
Receitas - Total	1.010.969	3.759.400	11.531.482
Despesas Operacionais	(169.663)	(507.265)	(1.591.652)
Outras Despesas	0	0	0
Despesas - Total	(169.663)	(507.265)	(1.591.652)
Resultado Operacional	841.305	3.252.135	9.939.830
Resultado Financeiro Líquido	10.153	23.688	147.291
Lucro Líquido	851.458	3.275.823	10.087.121
Reserva de Lucro	185.342	(208.623)	(151.121)
Resultado Distribuído	1.036.800	3.067.200	9.936.000
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,72	2,13	6,90



BALANÇO PATRIMONIAL

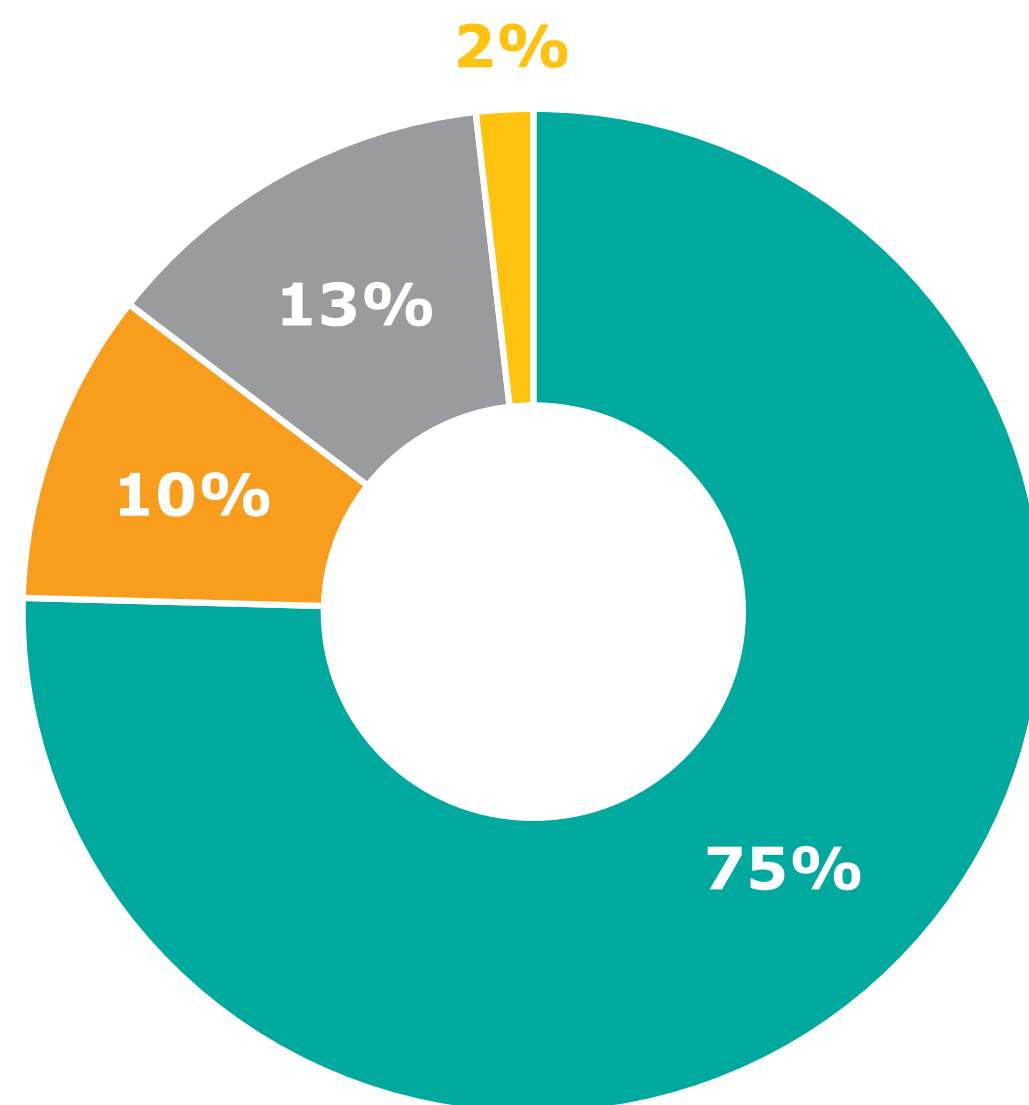


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 94,65



VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 93,55

ATIVO (R\$ milhões)



■ FII's Líquidos

104,2

■ FII's Private Placement

13,9

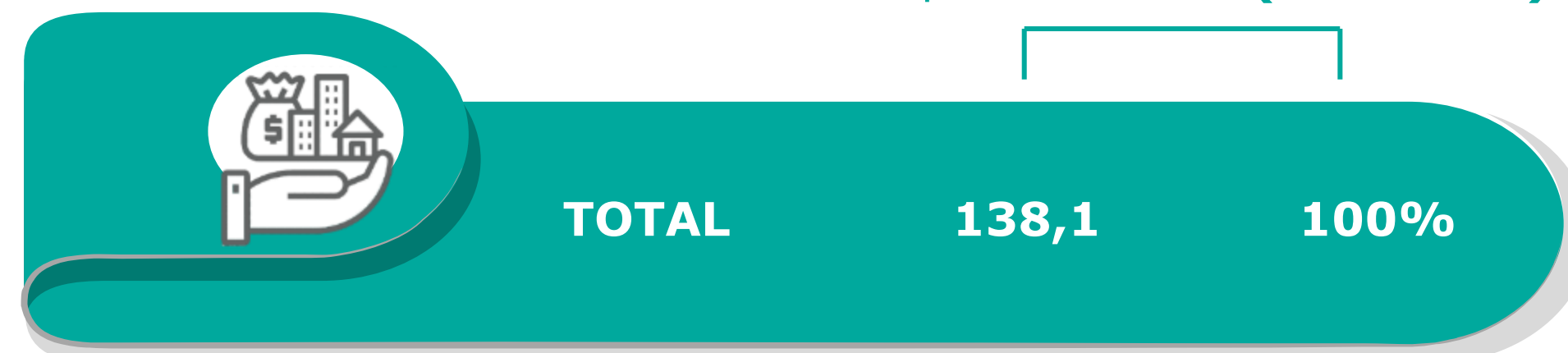
■ CRI

17,6

■ Caixa e Equivalentes

2,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (R\$ milhões)

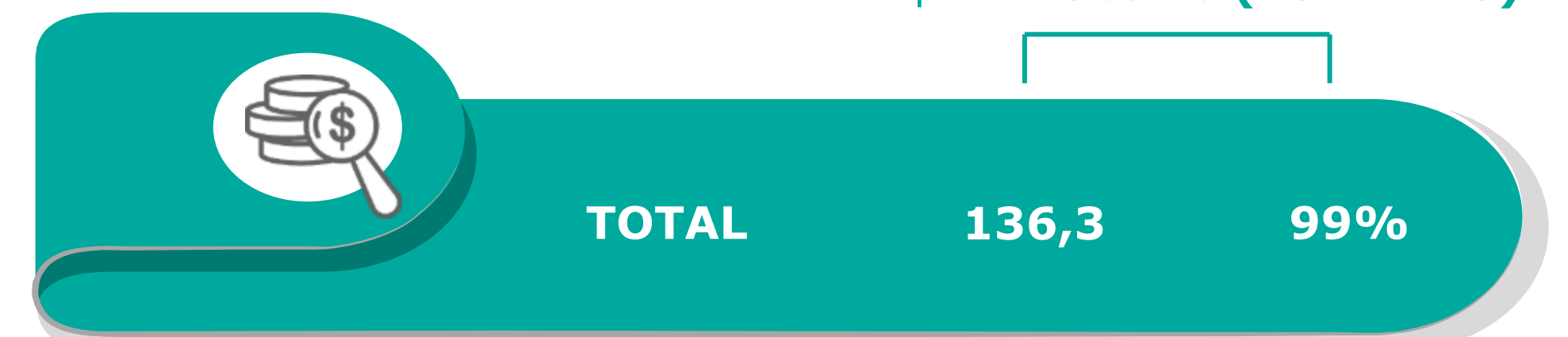
Impostos e Contribuições a Recolher	0,0	0%
Provisões a Pagar	1,8	1%

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

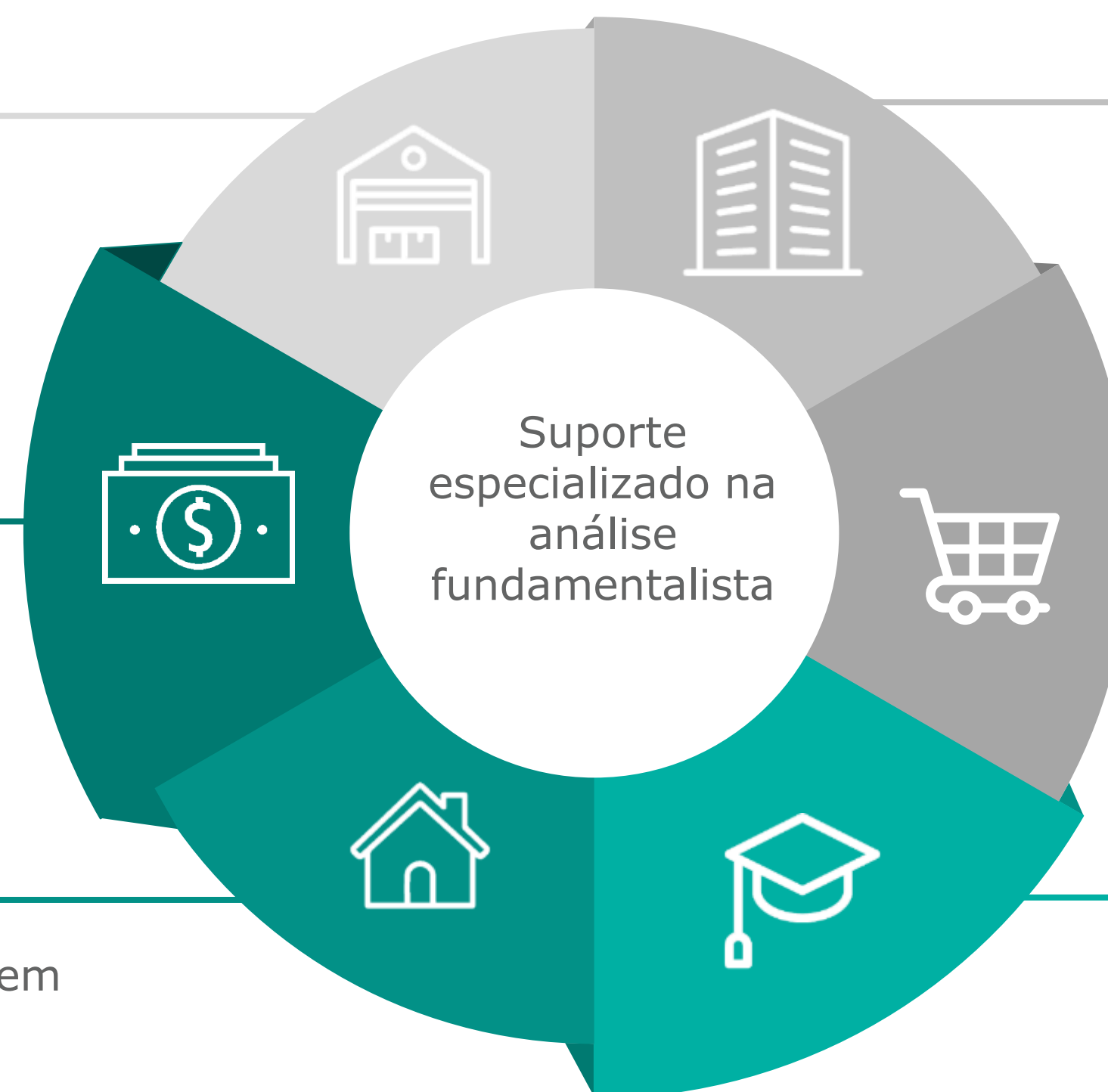
Experiência: R\$ 1,2 bilhão investidos em 10 Projetos (447 mil m² de ABL)

TIME VBI CRÉDITO ESTRUTURADO

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

TIME VBI RESIDENCIAL

Experiência: R\$ 474 milhões comprometido em 23 Projetos (1,3 milhão de m²)



TIME VBI OFFICE

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

TIME VBI RETAIL

Experiência: R\$ 314 milhões investidos em 3 Projetos (79 mil m² de ABL)

TIME VBI STUDENT HOUSING

Experiência: R\$ 238 milhões comprometidos em 6 Projetos (27 mil m² de ABL)

GESTÃO DE PORTFÓLIO

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Clique aqui para acessar nossa
Política de Conflito de Interesses

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 Shoppings/Varejo:

Denis Szyfman

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



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

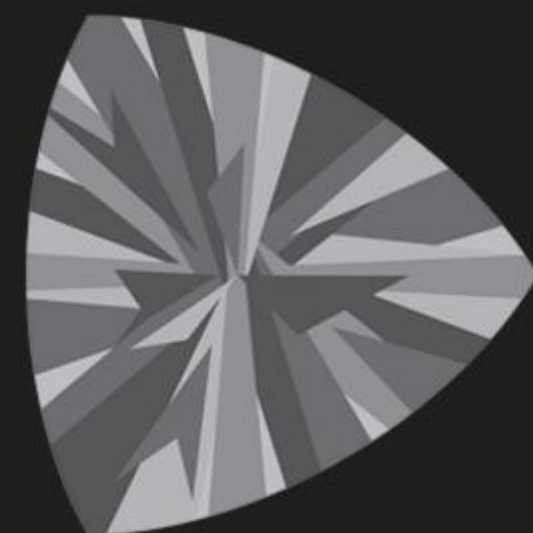


65

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.