

**VBI**  
REAL ESTATE

**FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)**

Março | 2021



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem por objeto proporcionar a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda do investimento em (i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional; (ii) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros FIIs, que invistam, no mínimo, 2/3 do seu PL nos Imóveis, de forma direta ou indireta; (iv) FIPs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI e (vi) demais ativos previstos na ICVM 472.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

EVBI11

### COTAS EMITIDAS

1.082.460

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão  
de Carteiras Ltda.  
Desde 09/2020

### ADMINISTRADOR

BRL Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.  
Desde 09/2020

### ESCRITURADOR

BRL Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o  
Patrimônio Líquido do  
Fundo, sendo 0,8%  
repassado ao Gestor.  
Desconto de 80% na  
taxa de gestão no 1º  
ano e 30% no 2º ano.



### PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO EVBI11



Março 2021

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 105,8 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b> R\$ 97,78	<b>VALOR DE MERCADO</b> R\$ 113,7 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 105,00	<b>P/B</b> 1,07x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 0,2 milhão
<b>DIVIDENDO POR COTA</b> R\$ 0,64	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> 7,3%	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> 7,9%	<b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b> 96,3%	<b>% PL EM CAIXA</b> 2,3%	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b> 71

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

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

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



## Durante o mês de Março

No mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de fevereiro e não possuía qualquer inadimplência.

Em 31/03, o Fundo comunicou a distribuição de dividendos equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 08/04.

Não houve movimentações na carteira de locatários durante o mês, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 1,8%. No início de março, iniciamos as obras de modernização do Ativo GPA. A reinauguração está prevista para a segunda quinzena de abril de 2021.

Conforme informado no edital de convocação do dia 01 de abril, o Fundo realizará Assembleia Geral Extraordinária por meio digital. A assembleia tem como ordem do dia: (i) aprovar a alteração no regulamento para que o Fundo possa adquirir ativos localizados em regiões metropolitanas e/ou cidades com população superior a 200.000 habitantes e (ii) aprovar 4ª emissão de cotas a ser ofertada nos termos da ICVM 400, conforme características apresentadas na proposta do Administrador divulgada, com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de cotas pelos atuais cotistas do Fundo, e a consequente autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão por meio de ato do Administrador, não sendo o montante total da Oferta computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento). Para mais detalhes, acesse a [Edital de Convocação](#) e [Proposta do Administrador](#).

# LINHA DO TEMPO



- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

JAN/20

BRL Trust assume  
como Administradora

**BRL TRUST**  
INVESTIMENTOS

VBI Real Estate  
assume como Gestora



**VBI**  
REAL ESTATE

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

NOV/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito



# PORTFÓLIO



## ABL TOTAL

12.220 m<sup>2</sup>



## NÚMERO DE LOCATÁRIOS

9



## NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS

2



## PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

94



## VACÂNCIA FÍSICA

1,8%



MDX Medical Center



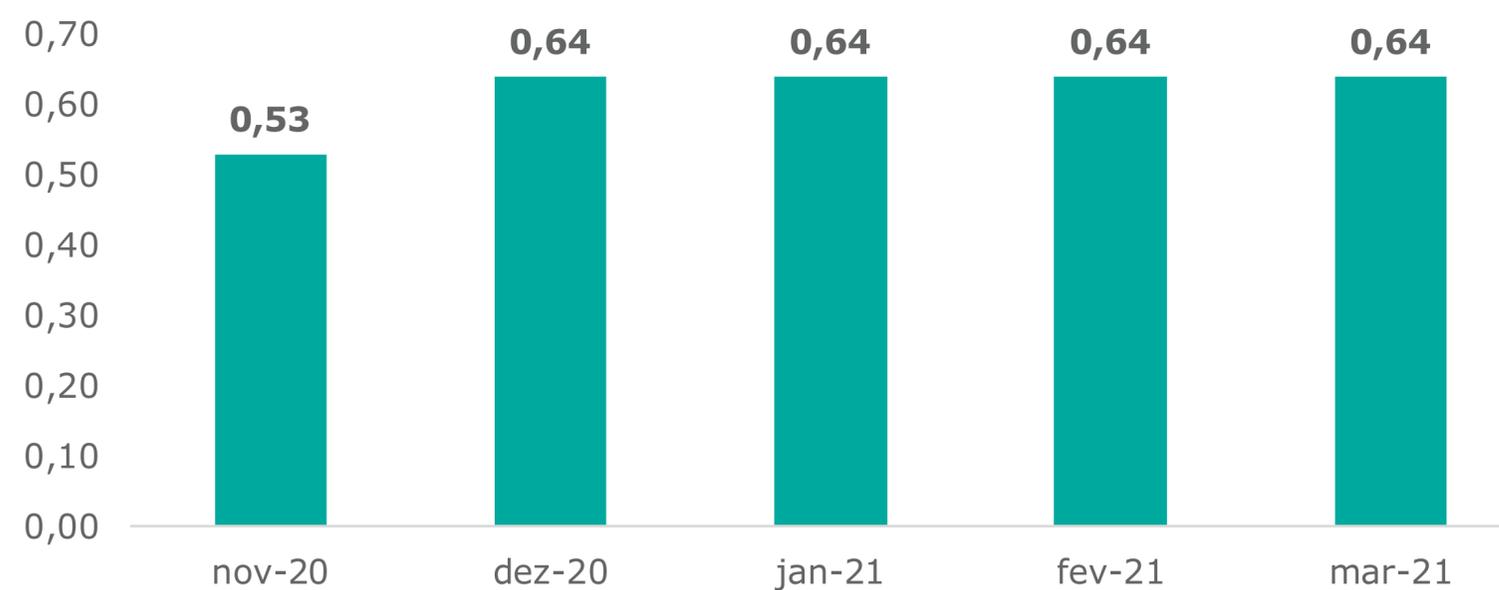
Pão de Açúcar Tito

# RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 31 de março, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 08 de abril. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de março tendo o mês de fevereiro como competência.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



Nota: A distribuição referente a novembro, dezembro e janeiro foi realizada através de amortização de cotas.

# RENTABILIDADE

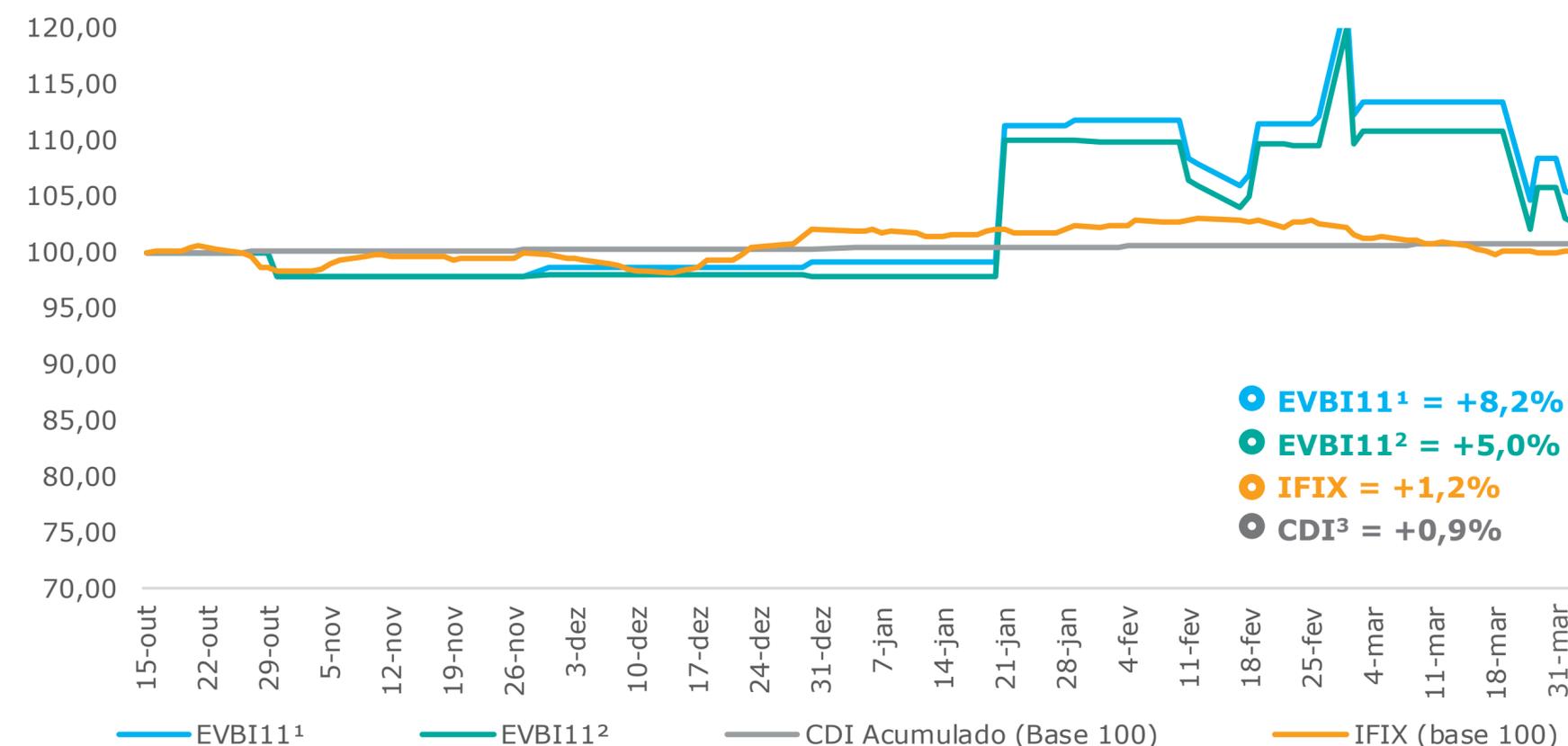


Em 31/03, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 105,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 97,78. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 31 de março, o Fundo acumula +8,2%<sup>1</sup> contra +1,2% do IFIX e +0,9% do CDI.

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020
Valor de Compra da Cota	100,00
<b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>	<b>3,2%</b>
Valor de cota na B3	105,00
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>5,0%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>8,2%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>951%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>1119%</b>

<sup>3</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; <sup>4</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

## PERFORMANCE DA COTA B3



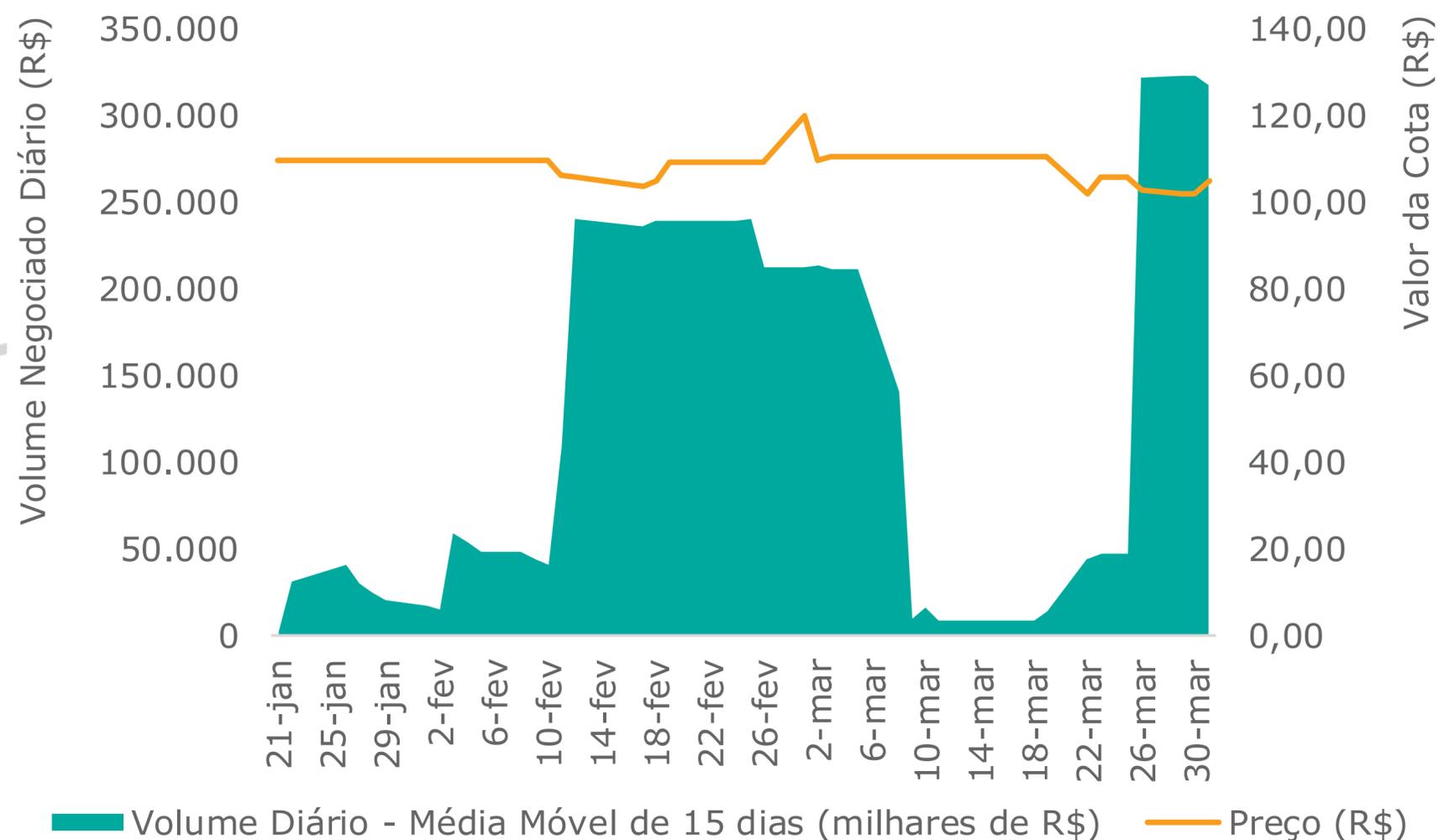
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

# LIQUIDEZ



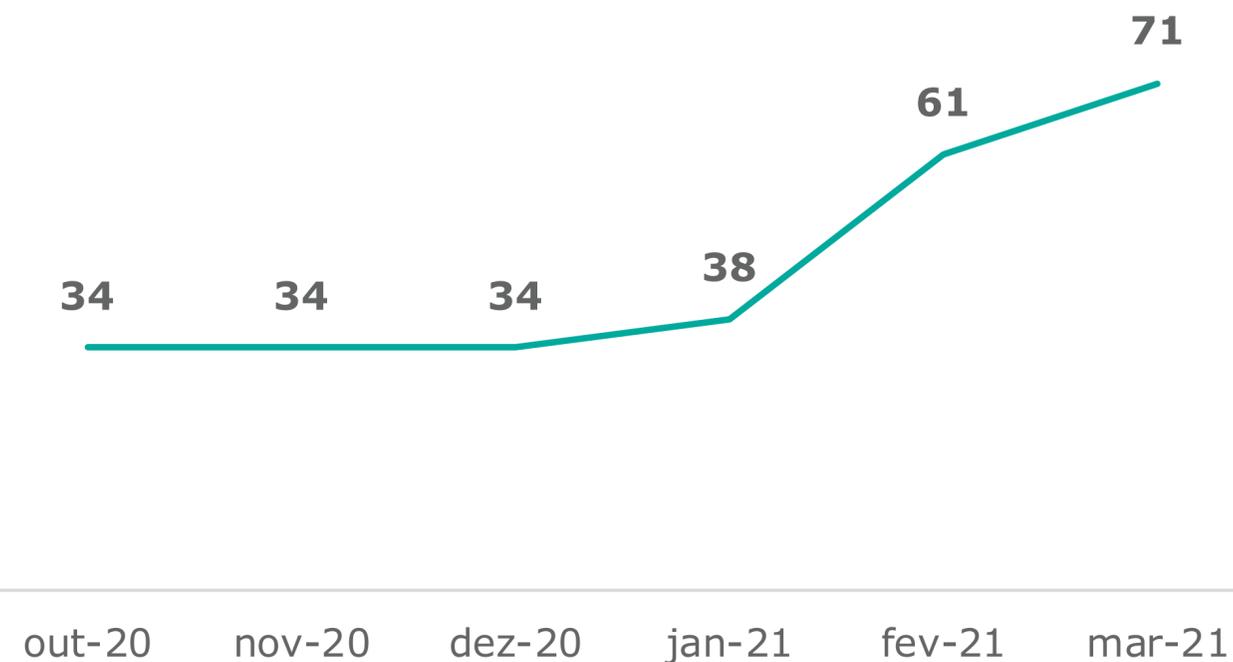
Durante o mês de março, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,2 milhão. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 4,9 milhões, o que representa um giro de 4,3% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 71 cotistas.

## LIQUIDEZ



Nota: A média pode ser afetada por movimentos pontuais.  
Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS

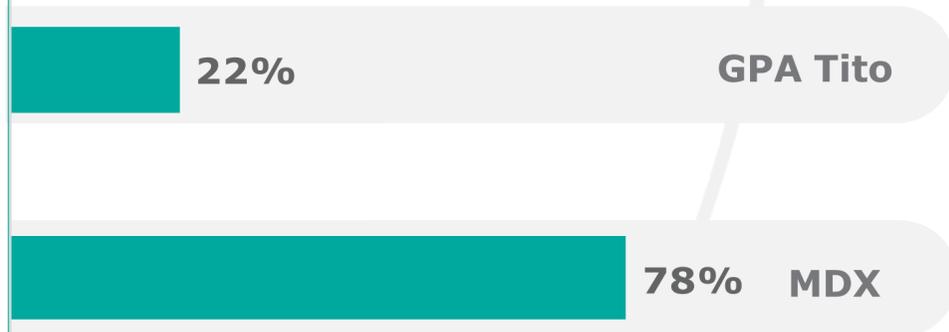


# CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	3%	81	78%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	113	22%
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>12.220</b>	<b>1,8%</b>	<b>94</b>	<b>100%</b>

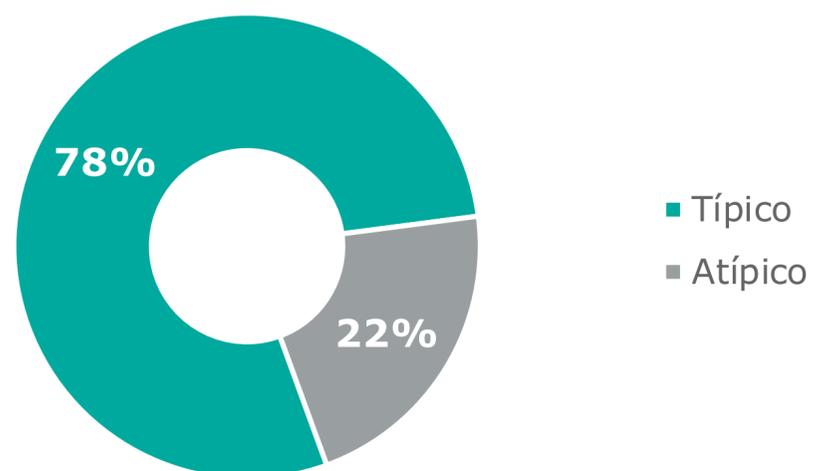
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



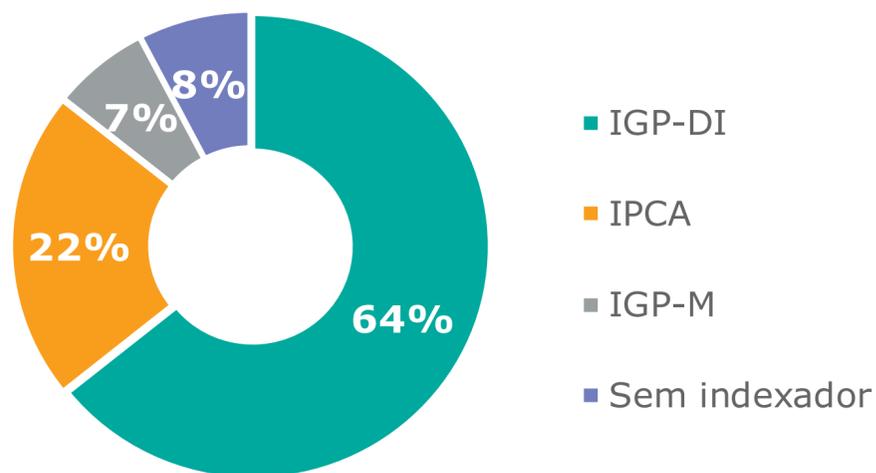
# CARTEIRA DE ATIVOS



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

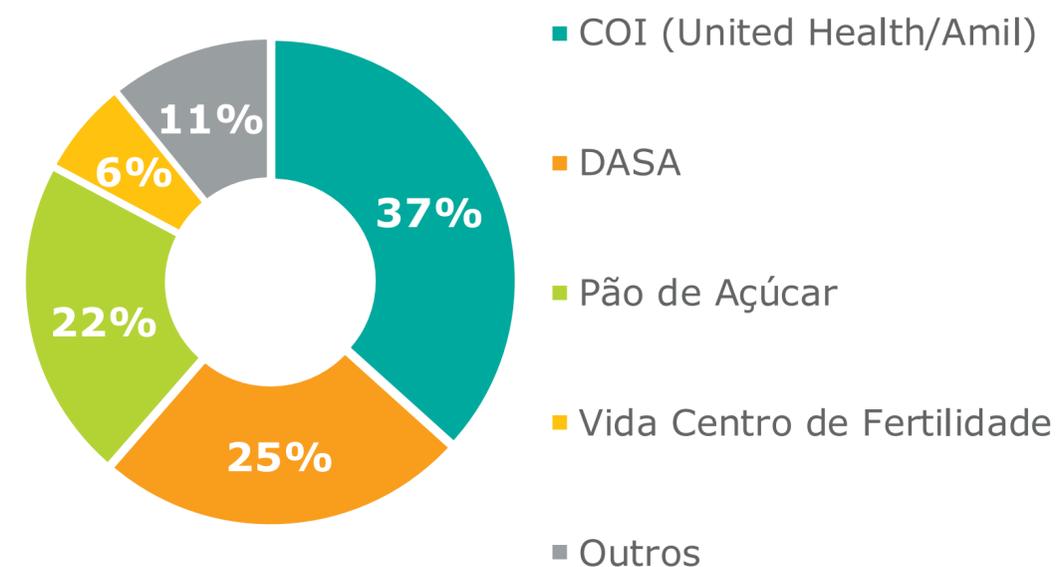


## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)<sup>1</sup>

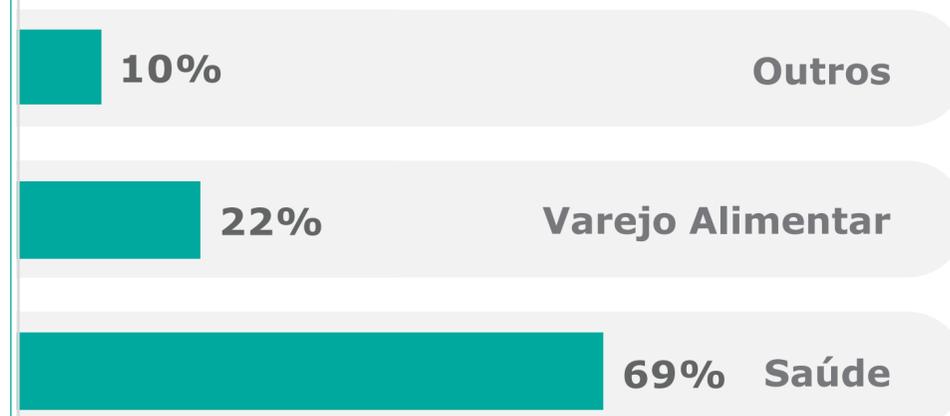


<sup>1</sup>Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

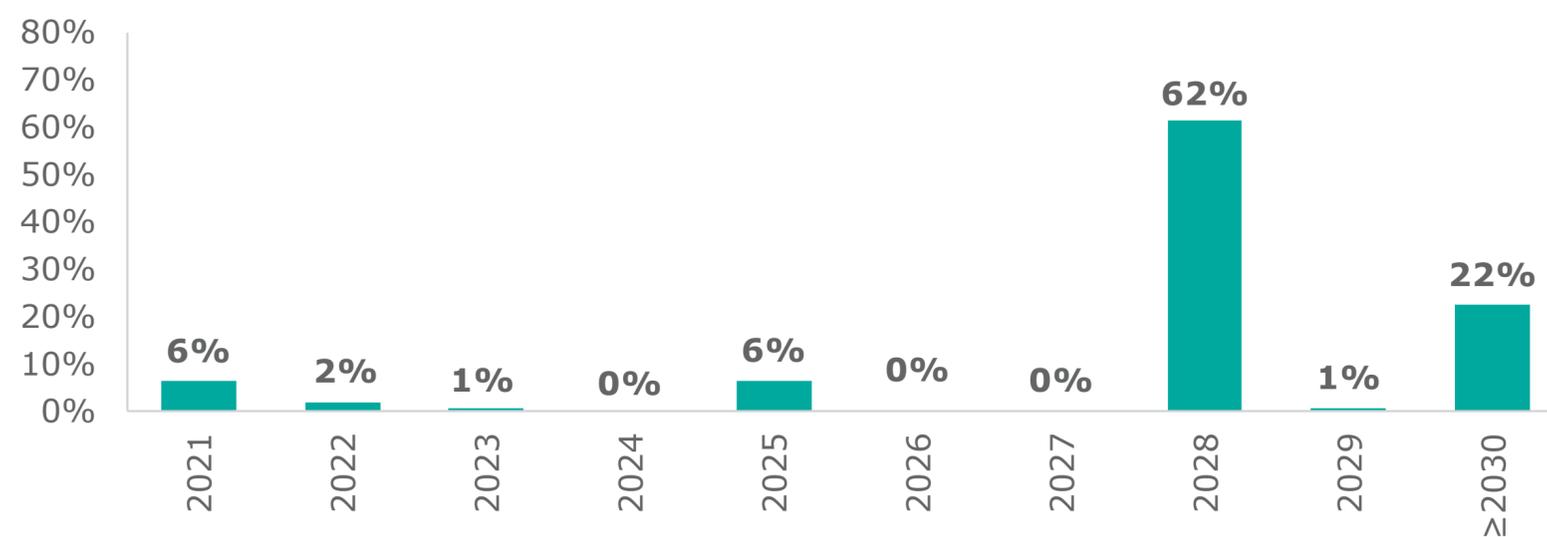


# CARTEIRA DE ATIVOS

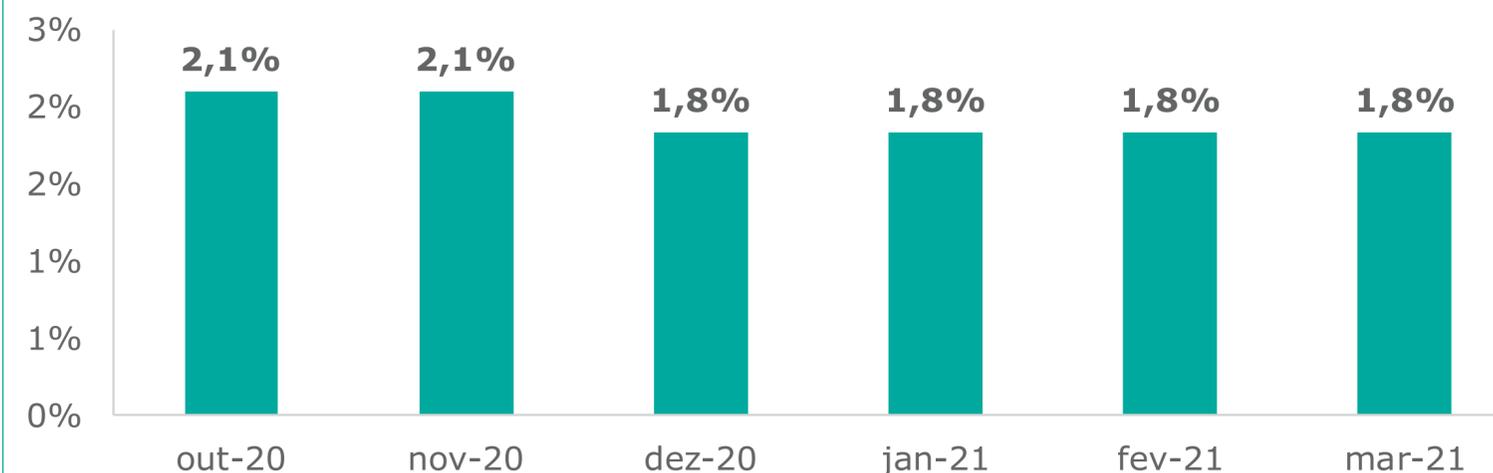


Não houve movimentações na carteira de locatários neste mês, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 1,8%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 7,9 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



# RESULTADO



Em março, o Fundo obteve receita imobiliária no montante de R\$ 890,6 mil. Suas despesas totalizaram R\$ 64,1 mil. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 51,5 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária do CRI GPA. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 692,8 mil.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA <sup>1</sup>	FEV-21	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA <sup>1</sup>	MAR-21	
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>890.597</b>	<b>1.759.607</b>
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(64.113)	(114.451)
Outras Despesas	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(64.113)</b>	<b>(114.451)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>826.484</b>	<b>1.645.156</b>
Resultado Financeiro Líquido	(51.463)	(230.718)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>775.021</b>	<b>1.414.438</b>
Reserva de Lucro	(82.246)	(28.890)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>692.774</b>	<b>1.385.549</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,64</b>	<b>1,28</b>

<sup>1</sup>Mês competência: mês que o inquilino ocupa o imóvel.  
Mês caixa: mês que o inquilino realiza o pagamento do aluguel do mês anterior.

# BALANÇO PATRIMONIAL

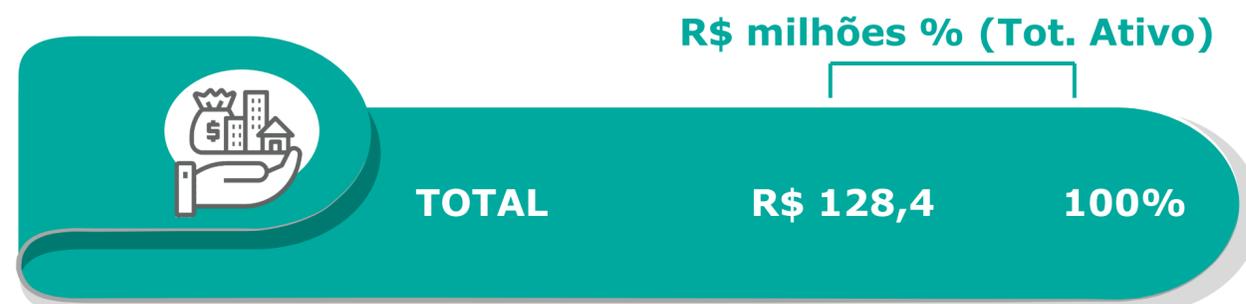
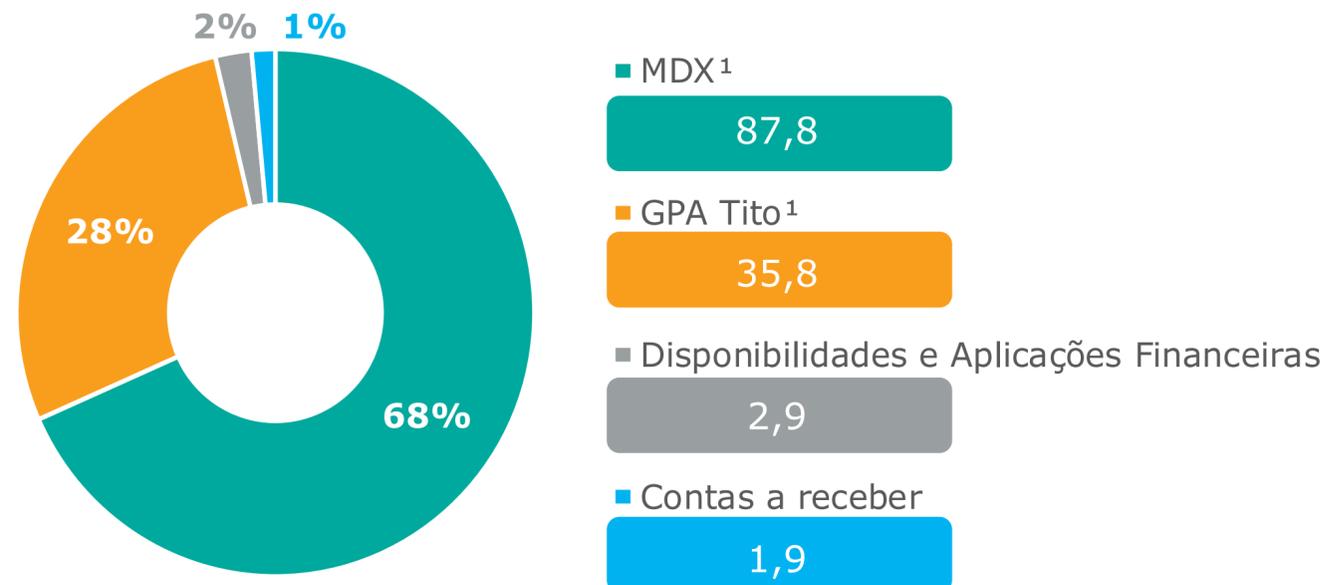


**VALOR COTA CONTÁBIL**  
R\$ 97,78



**VALOR COTA DE MERCADO**  
R\$ 105,00

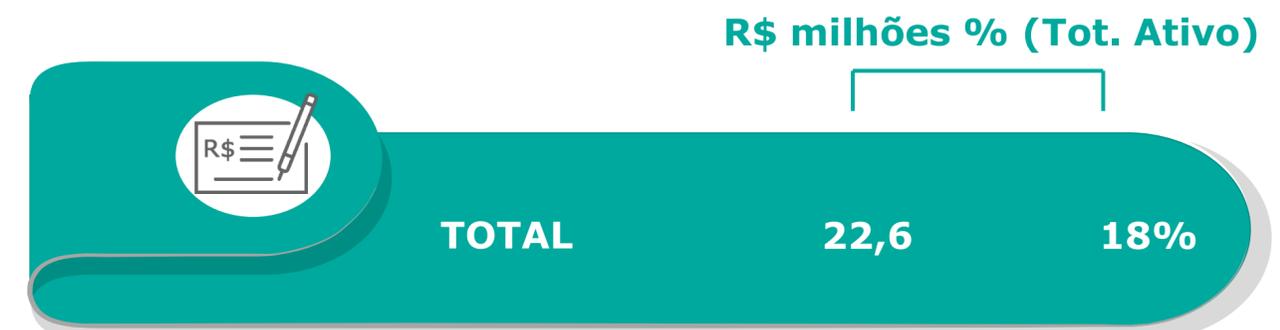
## ATIVO (Em R\$ milhões)



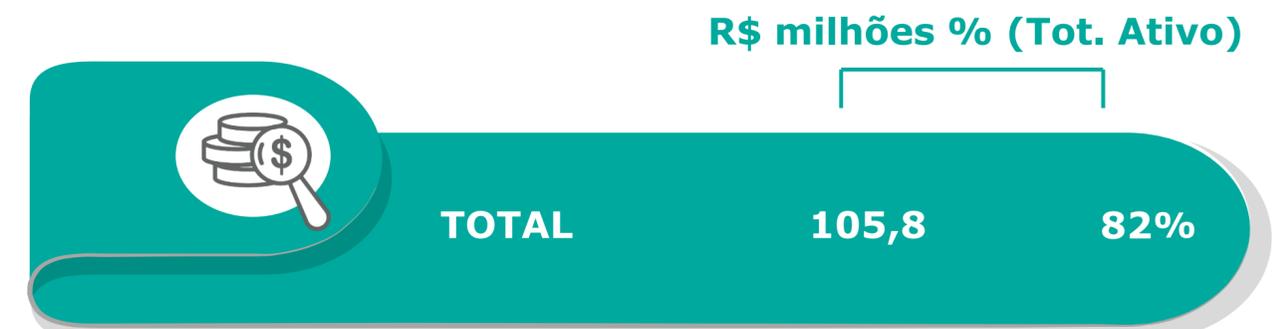
<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

## PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	0,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
CRI GPA	21,8	17%



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)



# ALAVANCAGEM



Para a aquisição do Ativo GPA, em novembro, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. O saldo devedor em 31/03 era de R\$ 21,8 milhões. Note que o CRI conta com carência de principal de 24 meses. A taxa de emissão do CRI foi de IPCA + 5% a.a. O impacto das despesas financeiras com CRI (incluindo o diferimento com os custos de estruturação) no mês de março foi de R\$ 54,1 mil.

## TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI

**Saldo Devedor**

R\$ 21,8 milhões

**Taxa de emissão**

5,0% a.a.

**Indexador**

IPCA

**Prazo Médio**

10 anos

**Lastro**

Contrato atípico com GPA

**Garantias**

Alienação fiduciária do imóvel

**Vencimento**

Outubro de 2030

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## ATIVO MDX MEDICAL CENTER



**ABL**  
7.139 m<sup>2</sup>



**ADQUIRIDO EM**  
Janeiro de 2020



**LOCALIZAÇÃO**  
Av. das Américas, 6.205  
Barra da Tijuca - RJ



**LOCATÁRIO**  
COI (Amil/United Health), CDPI e Sergio Franco (DASA), Vida Centro de Fertilidade e Instituto COI



**FÁCIL ACESSO**  
Localizado em uma das principais avenidas da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro



## ATIVO PÃO DE AÇUCAR TITO



**ABL**  
5.081 m<sup>2</sup>



**ADQUIRIDO EM**  
Novembro de 2020



**LOCALIZAÇÃO**  
Rua Tito, 671  
Vila Romana - SP

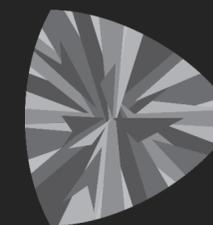


**LOCATÁRIO**  
Pão de Açúcar

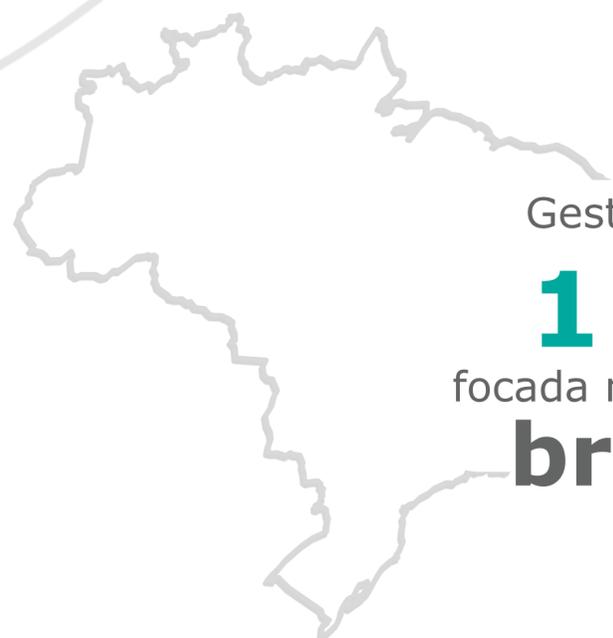


**FÁCIL ACESSO**  
Bairro residencial, com entretenimento e hospitais no entorno. Próximo aos bairros da Lapa, Alto da Lapa, Pompéia e Sumaré

# 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

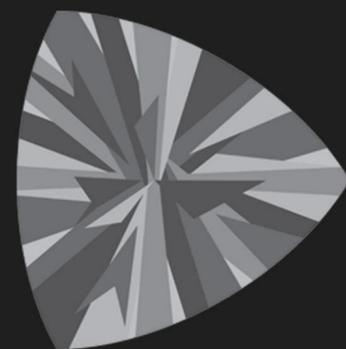


**65**

investimentos realizados  
em mais de 15 estados



**CONHEÇA A VBI REAL ESTATE**



# VBI

## REAL ESTATE

[www.vbirealestate.com.br](http://www.vbirealestate.com.br)

[www.vbiessencial.com.br](http://www.vbiessencial.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.