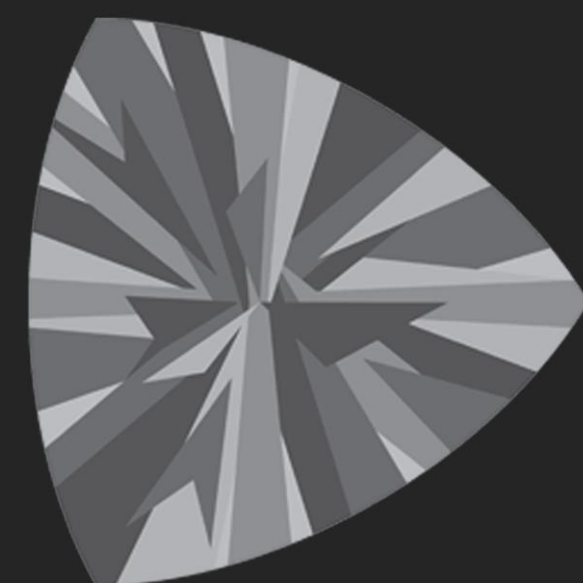




VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Outubro | 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 30% na
taxa de gestão por 12
meses (a partir de
Set/2021)



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO EVBI11

OUTUBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 109,9 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA² R\$ 101,52	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 106,5 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 98,40	P/B 0,97x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 452,2 mil
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,64	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 7,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,6%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 93,8%	% PL EM CAIXA 4,7%	NÚMERO DE COTISTAS 155

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/10;
²Com base no valor da cota patrimonial em 29/10.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE OUTUBRO

- **Rendimentos:** No dia 29/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,64/cota (EVBI11), pagos no dia 08/11. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,8% sobre o preço de fechamento e 7,6% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de outubro não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês permaneceu em 0,0%. Durante o mês de outubro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de setembro e não possuía qualquer inadimplência.
- **5ª Emissão de Cotas:** No dia 08/10, o Fundo comunicou Fato Relevante sobre a 5ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)), que contará com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da ICVM 476. A oferta tem como objetivo captar **R\$ 35,0 milhões**, correspondente a até 357.143 novas cotas, pelo valor unitário de R\$ 98,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. No dia 01/11, o Fundo anunciou o **encerramento do período de exercício do direito de preferência**, que contou com a subscrição de 31.611 novas cotas, totalizando **R\$ 3,1 milhões**, restando portanto 325.532 novas cotas que poderão ser subscritas e integralizadas pelos cotistas que exerceram seu direito de preferência com reserva de sobras durante o período de subscrição de sobras até o dia 09/11. Para mais informações, [clique aqui](#).



MDX Medical Center



Pão de Açúcar Tito

LINHA DO TEMPO

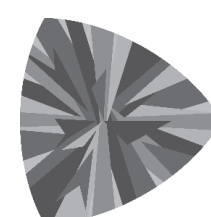


- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

JAN/20

BRL Trust assume
como Administradora

BRL TRUST
INVESTIMENTOS



VBI
REAL ESTATE

VBI Real Estate
assume como Gestora

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito

NOV/20



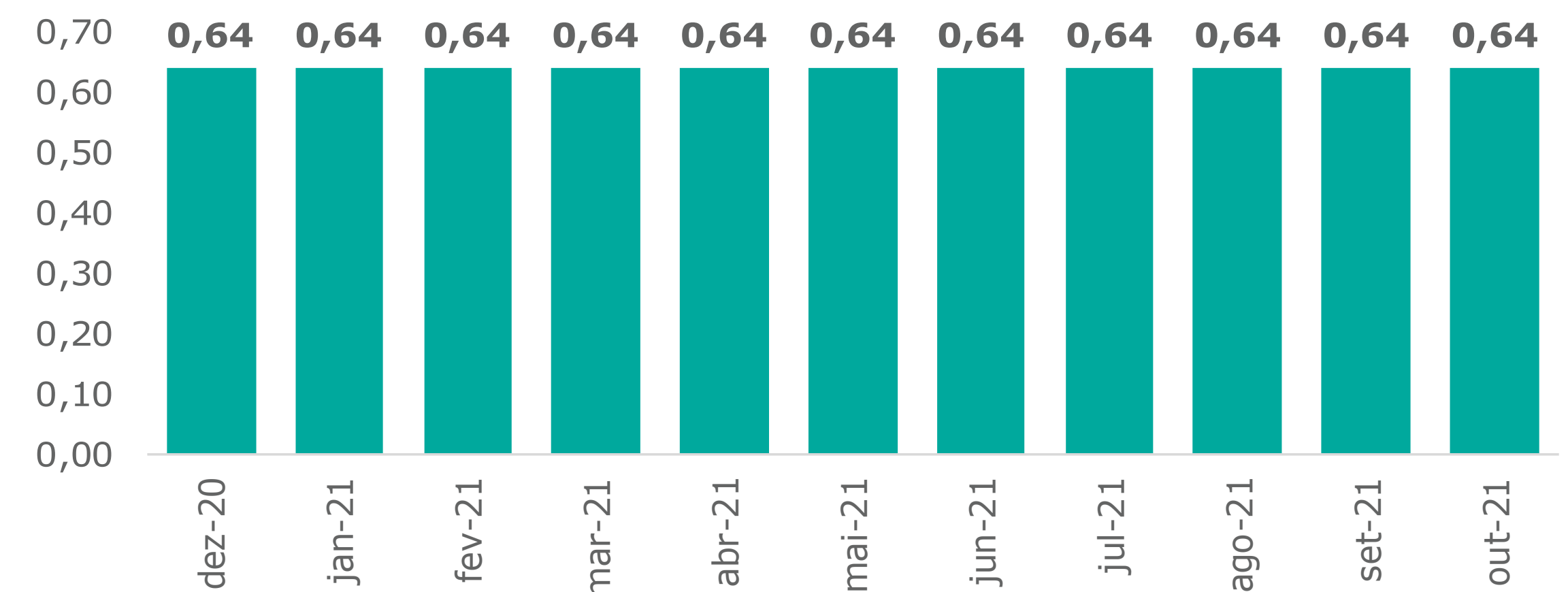
RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 29 de outubro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 08 de novembro. Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de outubro tendo o mês de setembro como competência. O Fundo encerrou outubro com uma reserva acumulada no semestre de R\$ 0,44/cota.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



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

RENTABILIDADE

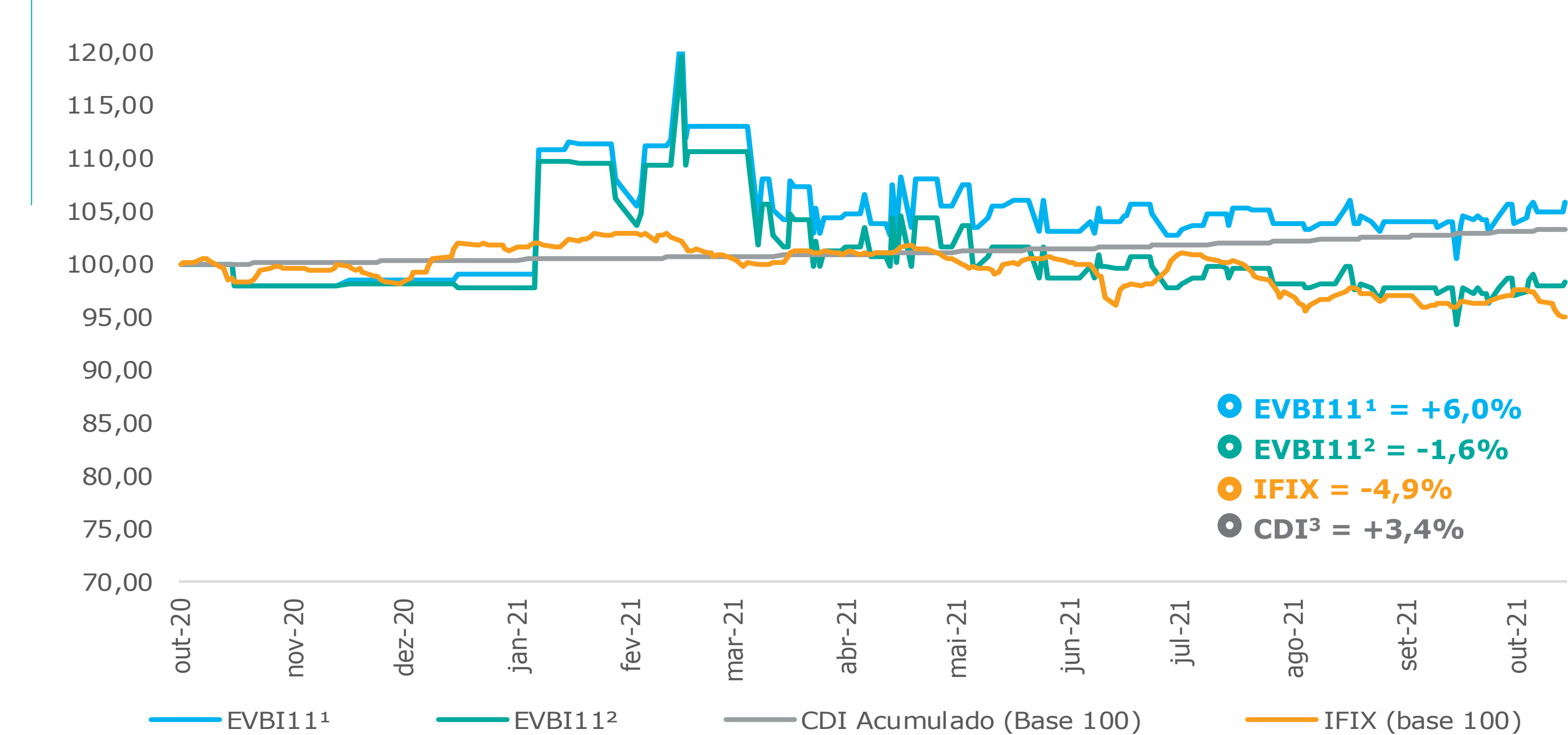


Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 98,40 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 101,52. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 3ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de outubro, o Fundo acumula +6,0% contra -4,9% do IFIX e +3,4% do CDI.

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020
Valor de Compra da Cota	100,00
Dividend Yield³	7,6%
Valor de cota na B3	98,40
Variação da cota na B3³	-1,6%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	6,0%
% Taxa DI	176%
% Taxa DI Gross-up⁴	207%

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

PERFORMANCE DA COTA B3



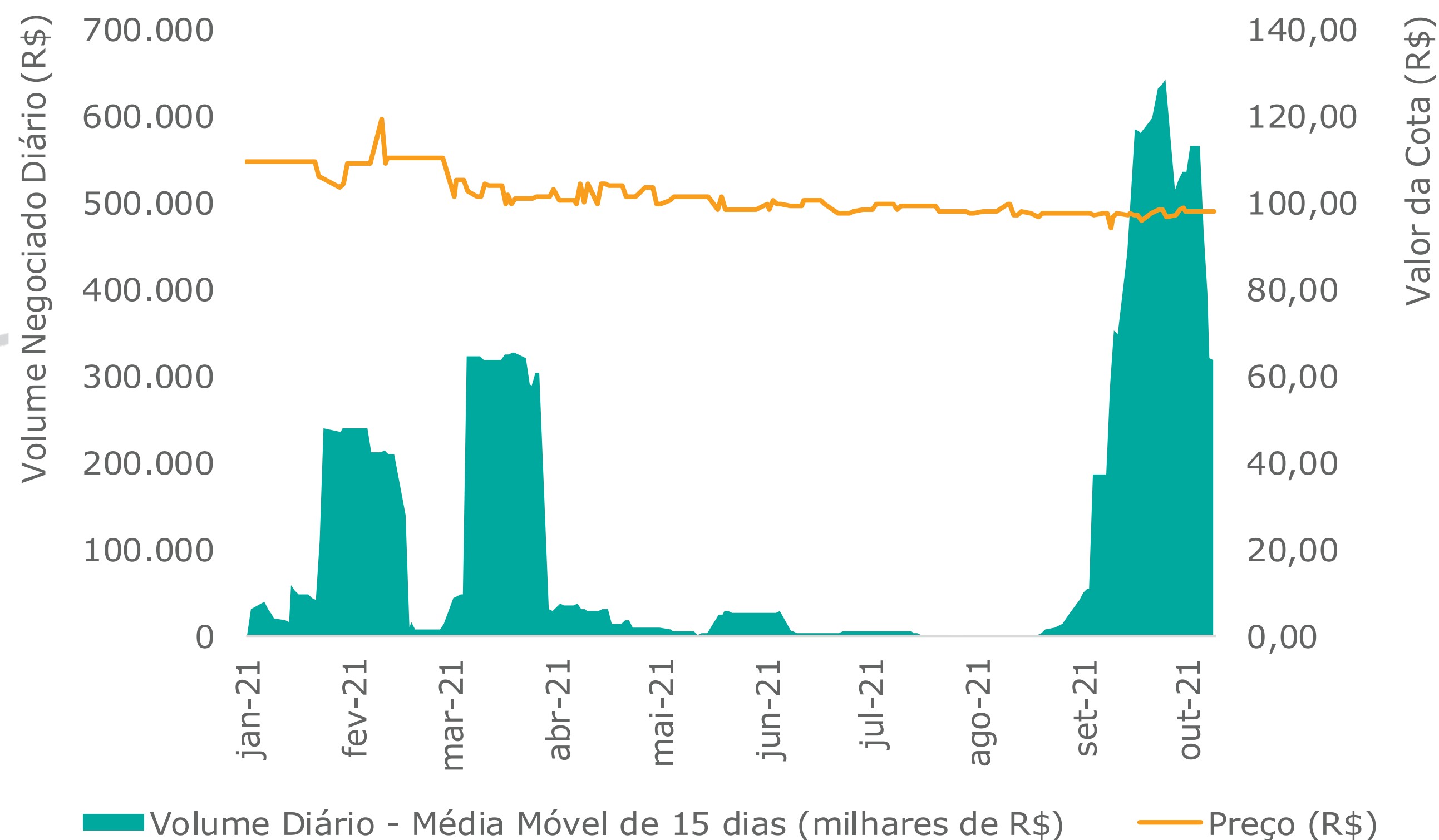
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



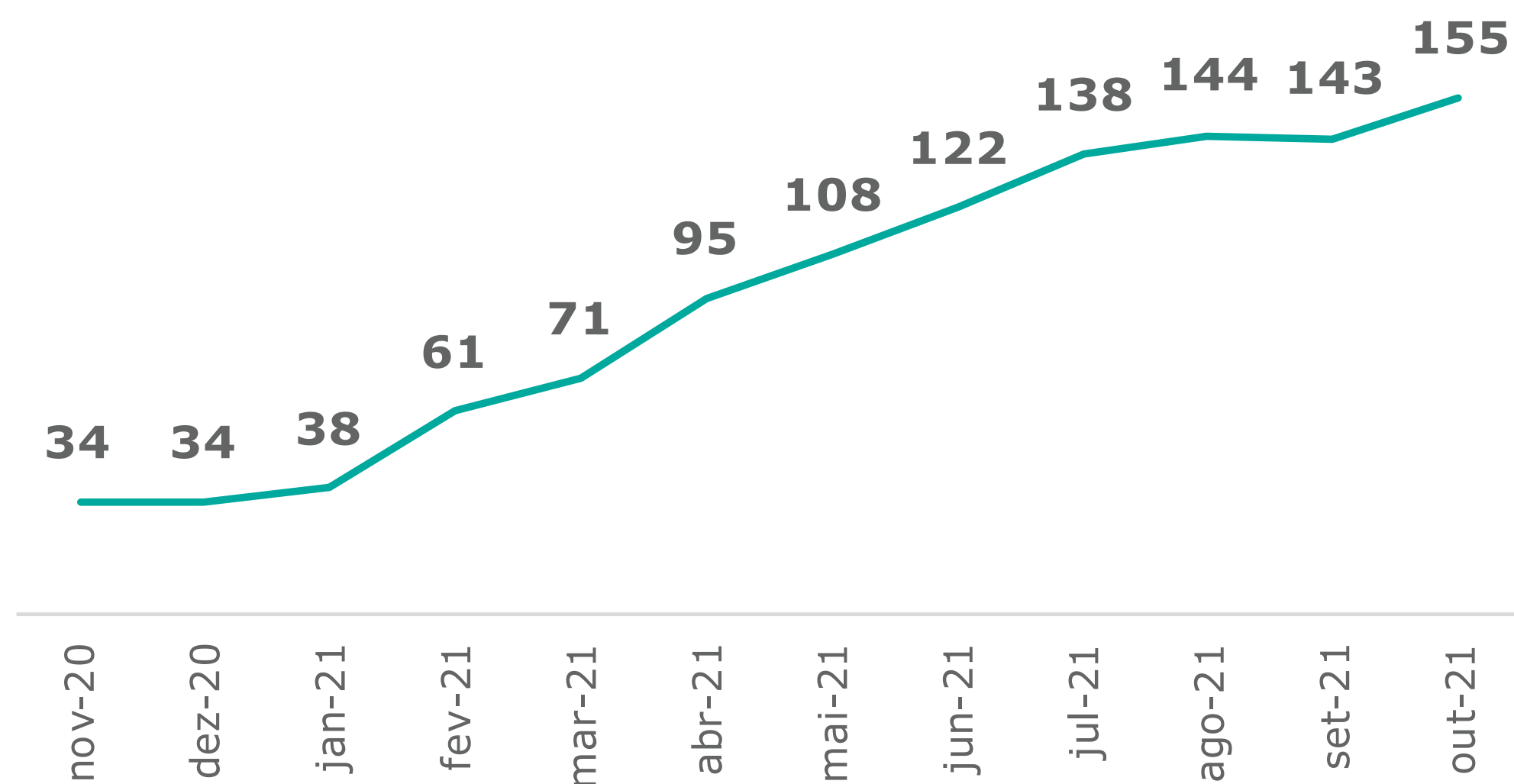
Durante o mês de outubro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 425,2 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 8,5 milhões, o que representa um giro de 8,0%. Ao final do mês, o Fundo possuía 155 cotistas.

LIQUIDEZ



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

NÚMERO DE COTISTAS



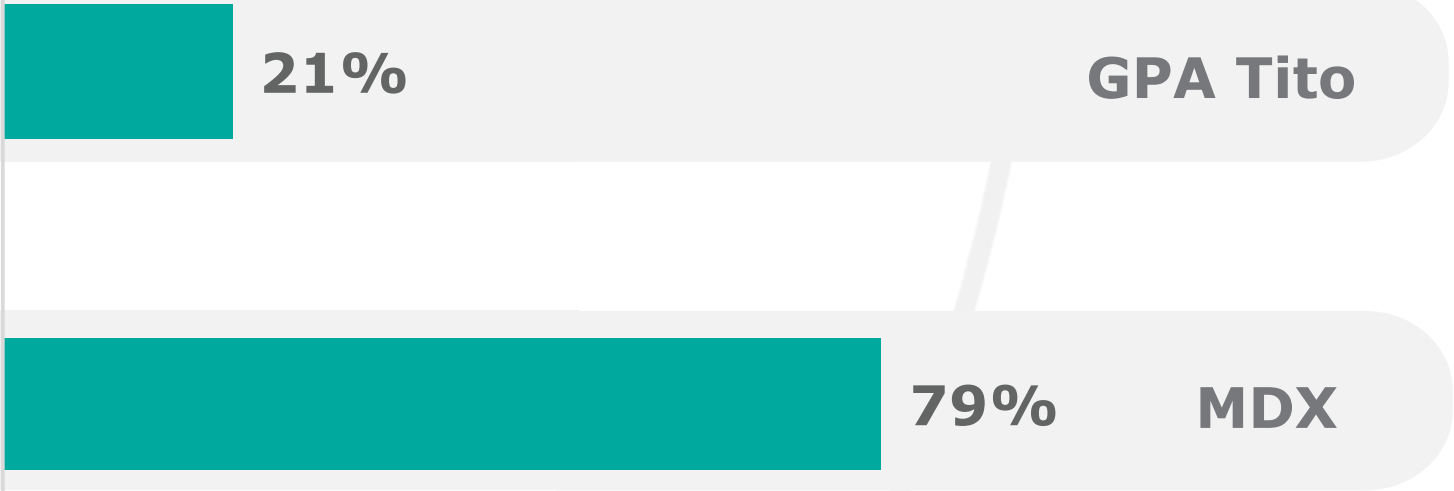
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	74	79%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	107	21%
TOTAL		9	12.220	0,0%	88	100%

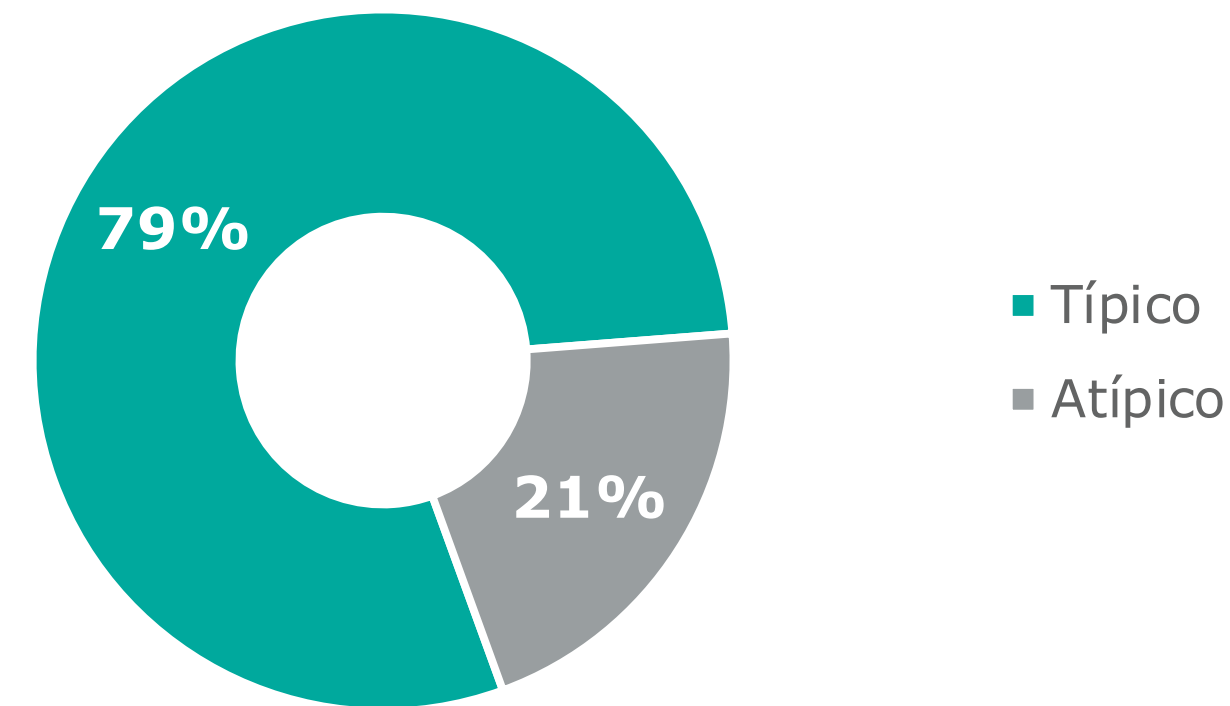
¹ Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

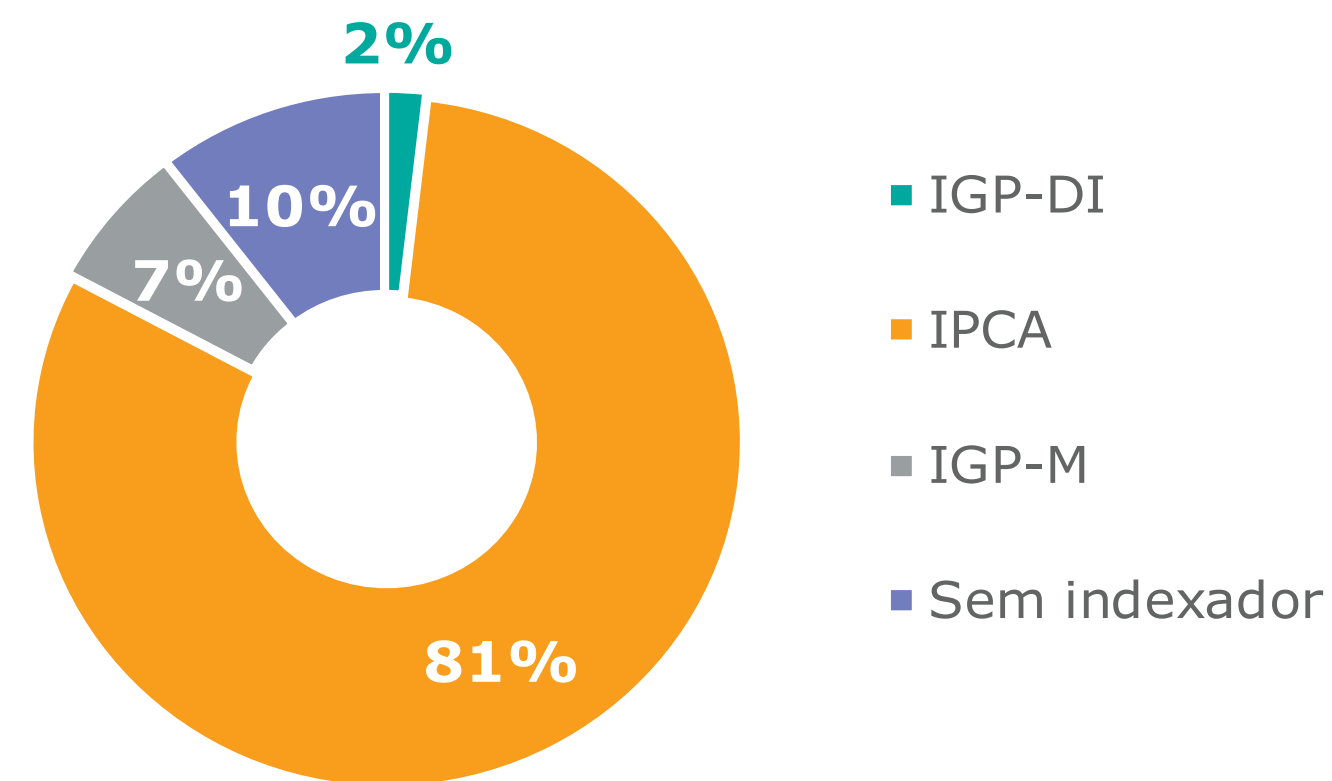


CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

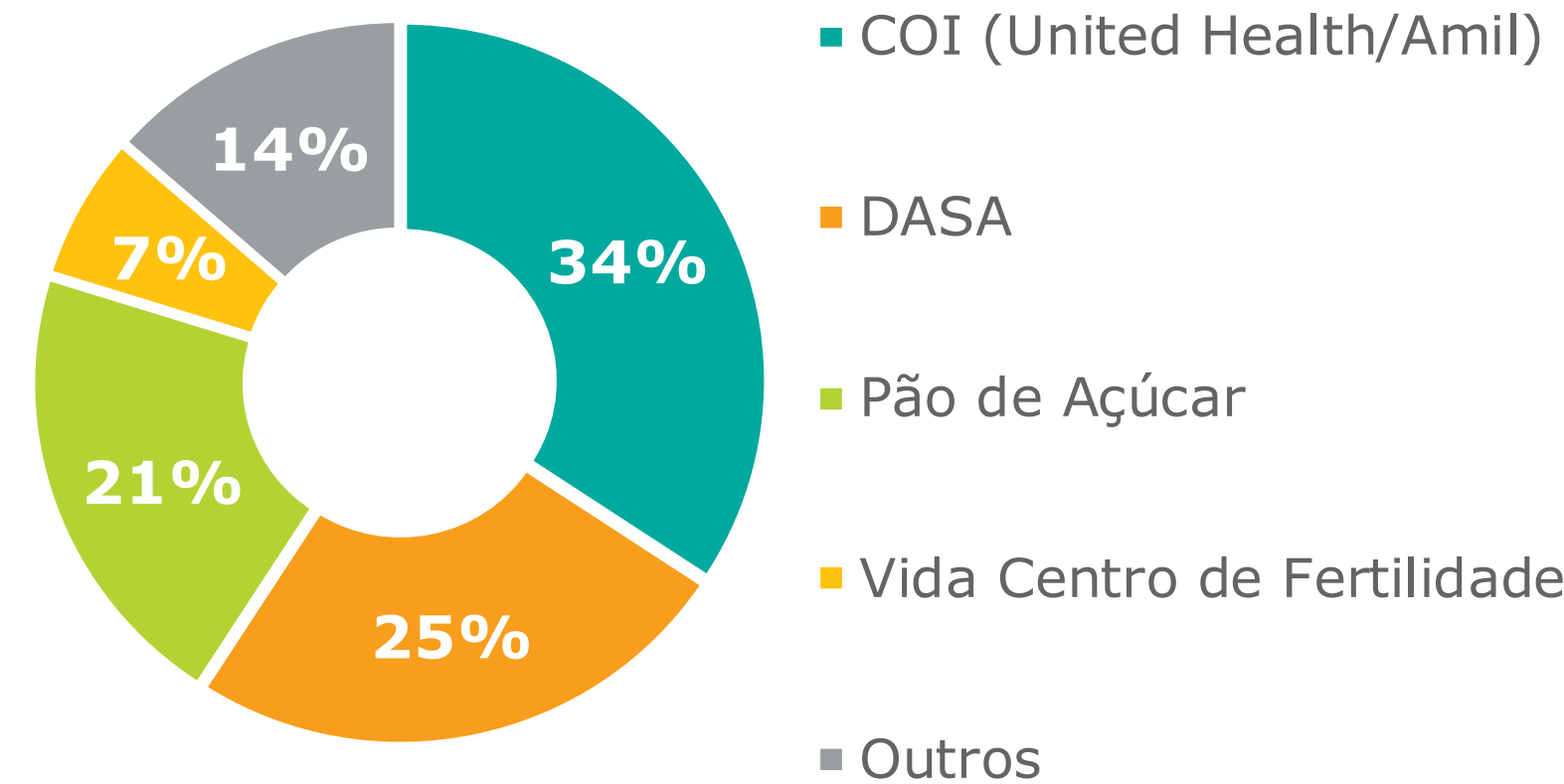


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹

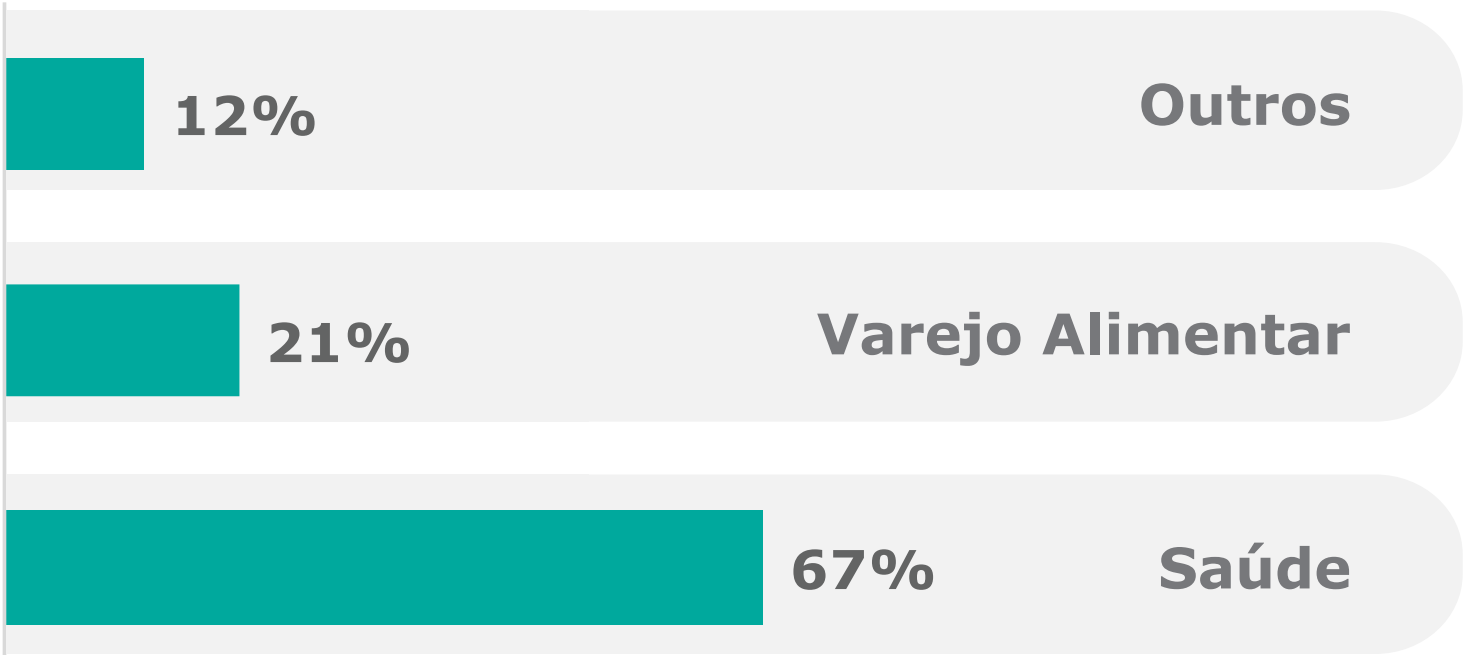


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



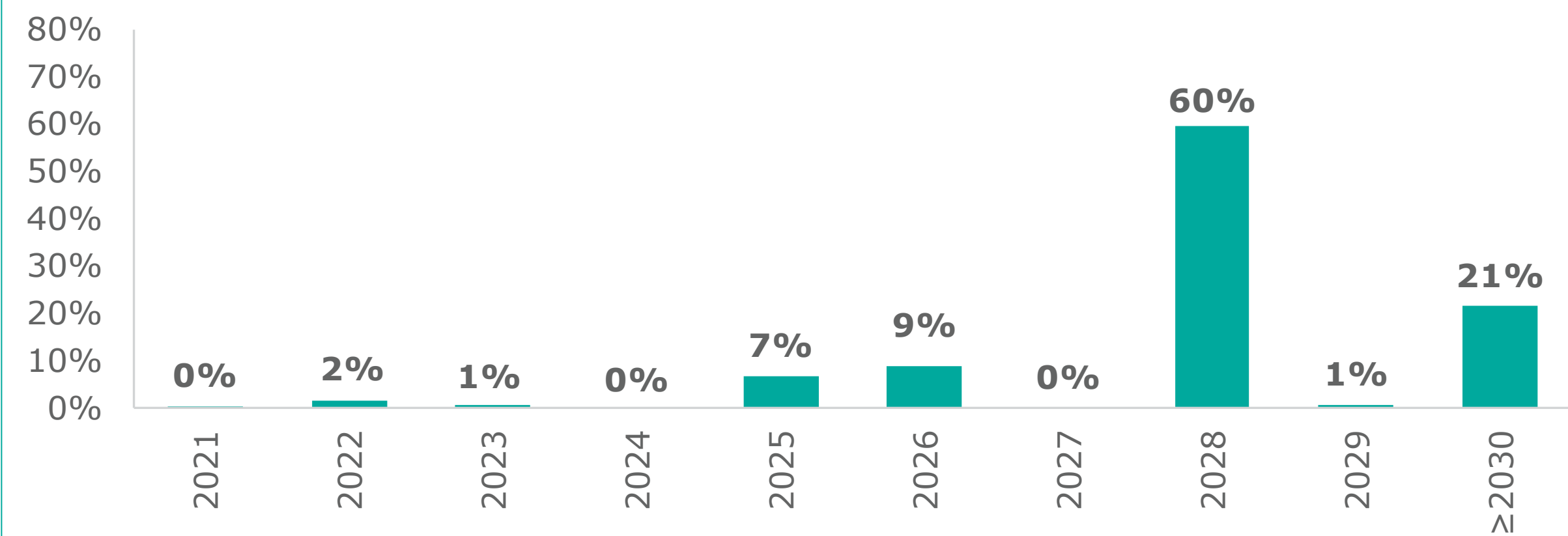
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



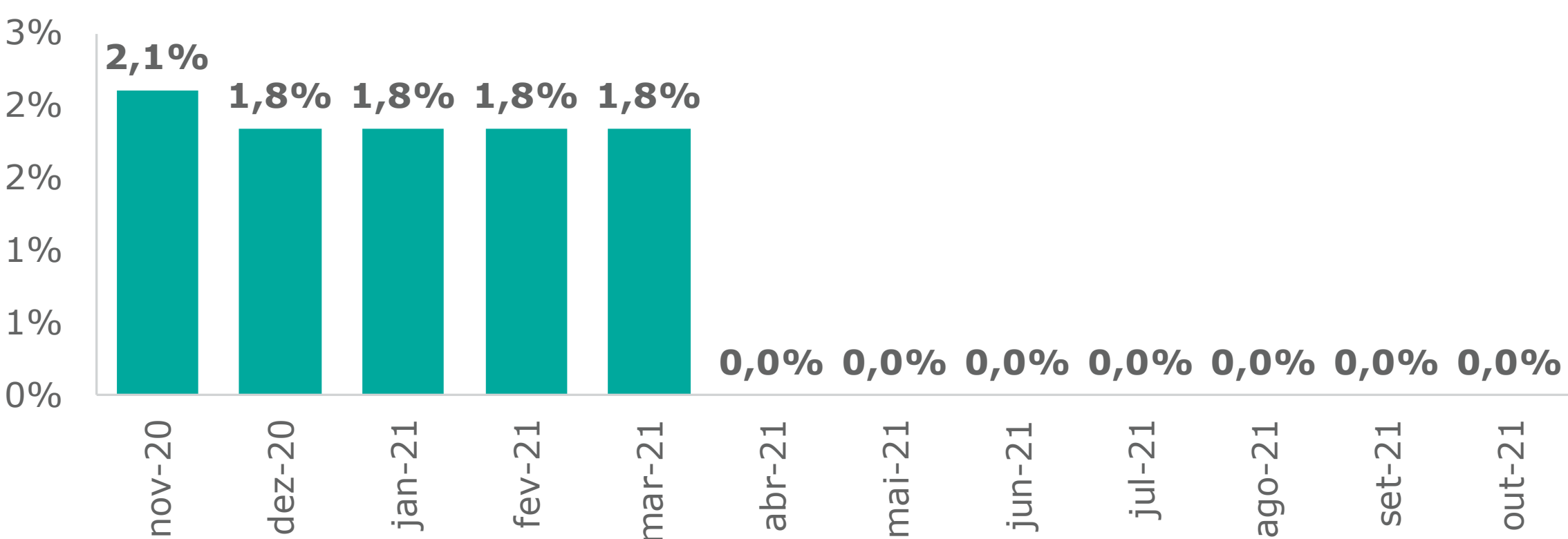
CARTEIRA DE ATIVOS

Não houve movimentações na carteira de locatários em outubro, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 7,3 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



¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

RESULTADO



No mês, o Fundo obteve receita imobiliária de R\$ 969,7 mil. Suas despesas totalizaram R\$ 46,0 mil. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 190,3 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária do CRI GPA. Com isso, o lucro líquido foi de R\$ 733,4 mil. O resultado distribuído de R\$ 692,8 mil.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA ¹ →	SET-21	R\$/cota	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹ →	OUT-21		
Receita Imobiliária	969.717	0,90	8.633.505
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0
Despesas Operacionais	(46.027)	(0,04)	(453.675)
Outras Despesas	0	0,00	(335.618)
Despesas - Total	(46.027)	(0,04)	(789.293)
Resultado Operacional	923.690	0,85	7.844.212
Receita Financeira	10.374	0,01	52.959
Despesa Financeira	(200.704)	(0,19)	(1.242.766)
Resultado Financeiro Líquido	(190.330)	(0,18)	(1.189.807)
Lucro Líquido	733.360	0,68	6.654.405
Reserva de Lucro	(40.585)	(0,04)	(419.435)
Resultado Distribuído ¹	692.774	0,64	6.234.970
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,64		5,76

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

BALANÇO PATRIMONIAL

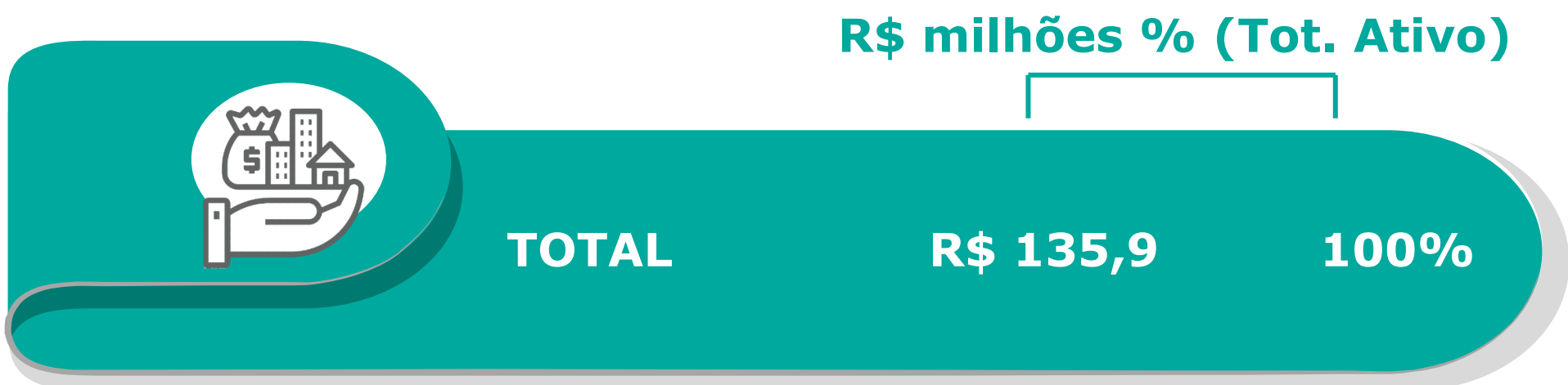
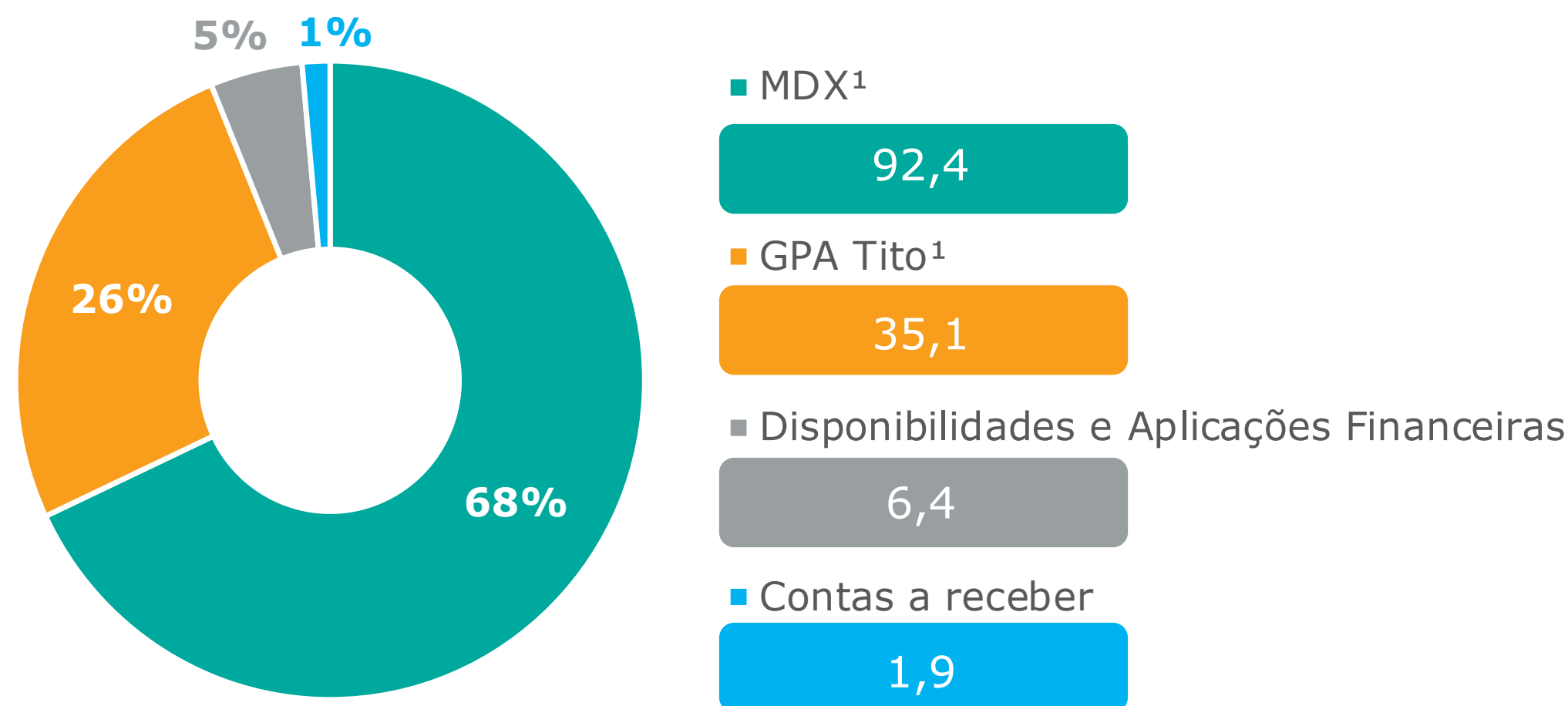


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 101,52



**VALOR COTA
DE MERCADO**
98,40

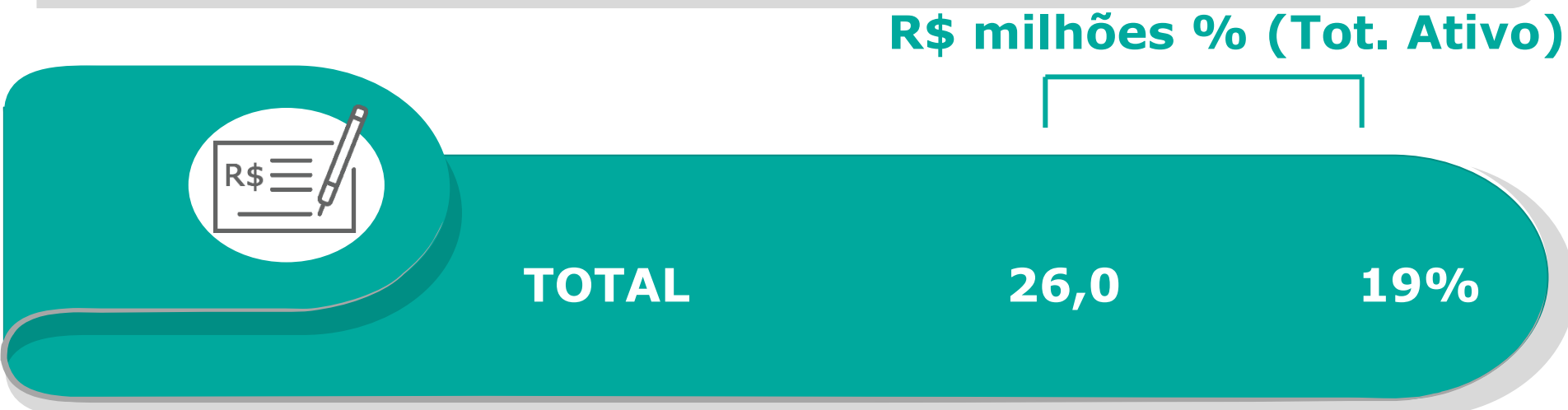
ATIVO (Em R\$ milhões)



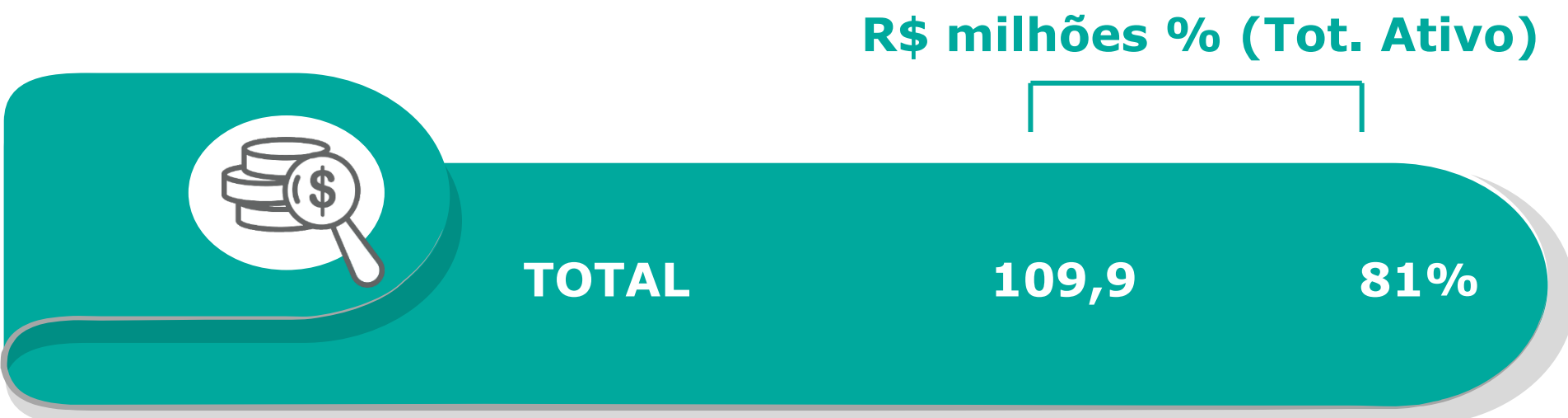
¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 30/06/2021.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	0,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
Cotas a Integralizar	3,1	2%
CRI GPA	22,1	16%



PATRMÔNIO 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 31/10 era de R\$ 22,1 milhões. Note que o CRI conta com carência de principal de até outubro de 2022. O impacto das despesas financeiras com CRI (incluindo o diferimento com os custos de estruturação) no resultado distribuível do mês de outubro foi de R\$ 200,7 mil.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI

Saldo Devedor

R\$ 22,1 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 m²



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 m²



ADQUIRIDO EM
Novembro de 2020



LOCALIZAÇÃO

Rua Tito, 671
Vila Romana - SP



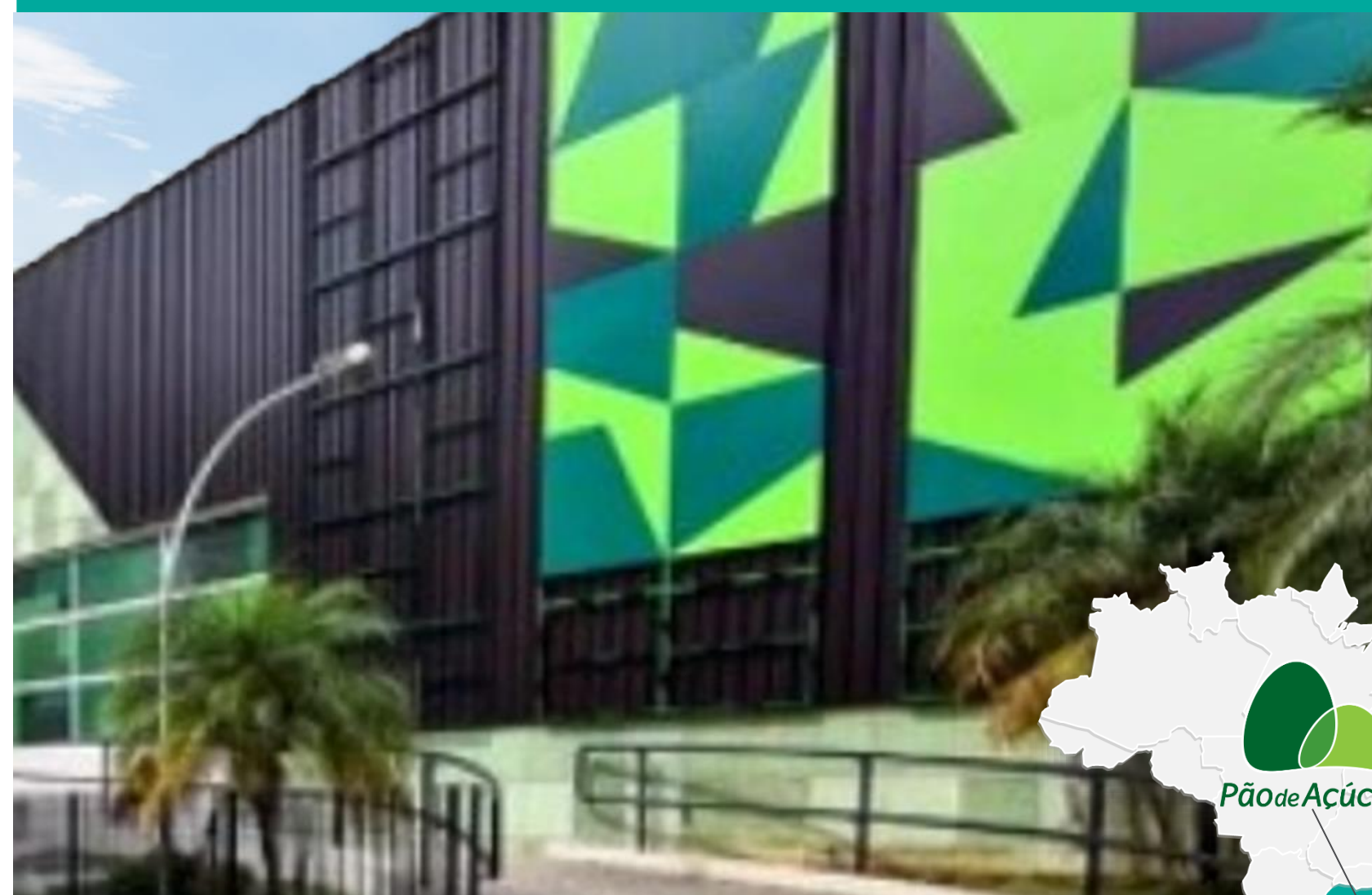
LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

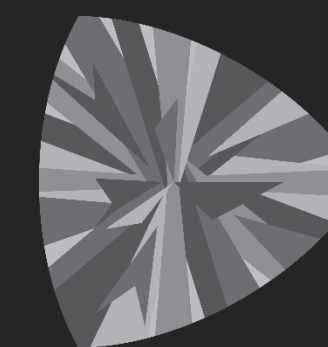


FÁCIL ACESSO

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

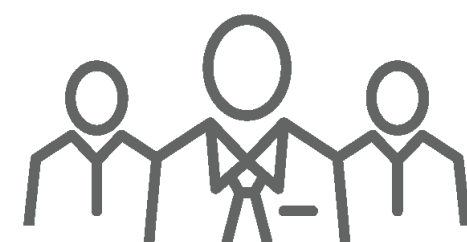
2006

E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,6
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

10 anos de

atuação em real estate

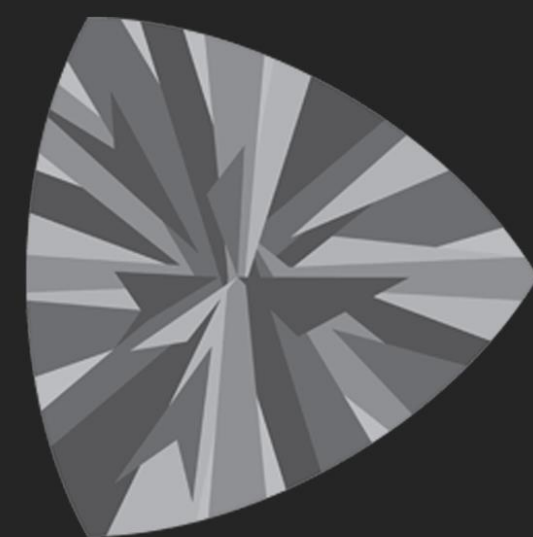
80



investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br

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.