

**VBI**  
REAL ESTATE

**FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)**

Agosto | 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

## AGOSTO 2021



<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 109,9 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>2</sup></b> R\$ 101,56	<b>VALOR DE MERCADO<sup>1</sup></b> R\$ 108,2 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>1</sup></b> R\$ 99,99	<b>P/B</b> 0,98x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 0,9 mil
<b>DIVIDENDO POR COTA</b> R\$ 0,64	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b> 7,7%	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> 7,6%	<b>% PL ALOCADO EM IMÓVEIS</b> 96,1%	<b>% PL EM CAIXA</b> 2,4%	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b> 144

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;  
<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 31/08.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

- **Rendimentos:** No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,64/cota (EVBI11), pagos no dia 08/09. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,7% sobre o preço de fechamento e 7,6% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Interrupção da 4ª emissão de Cotas:** Em virtude das condições de mercado, a Gestora decidiu pedir a interrupção da análise do pedido de registro da 4ª emissão de cotas do Fundo por 60 dias contados a partir do dia 12 de agosto. O pedido foi deferido pela CVM.
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de agosto 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 agosto, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de julho e não possuía qualquer inadimplência. Vale ressaltar no entanto que alteramos o índice de reajuste do contrato com o COI de IGP-DI para IPCA com a postergação da revisional do contrato para 2024.



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  
assume como Gestora



**VBI**  
REAL ESTATE

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito



NOV/20

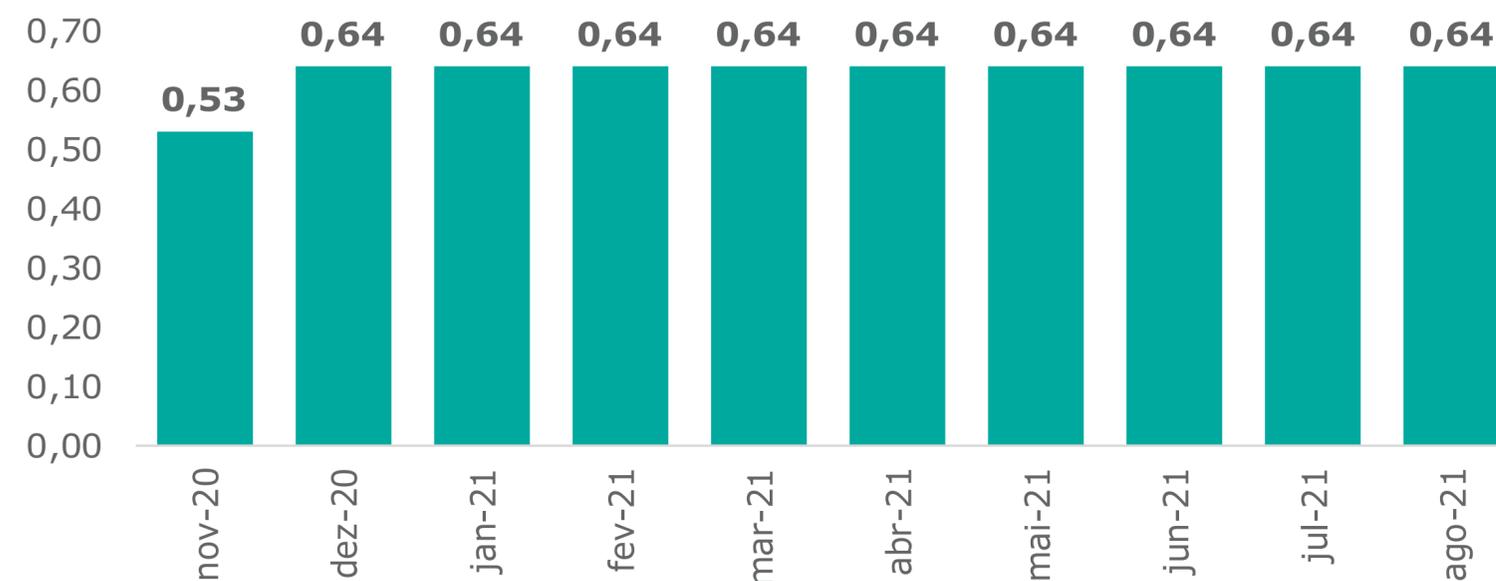
# RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 31 de agosto, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 08 de setembro. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de agosto tendo o mês de julho como competência. O Fundo encerrou agosto com uma reserva acumulada no semestre de R\$ 0,35/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 a novembro, dezembro e janeiro foi realizada através de amortização de cotas.

# RENTABILIDADE

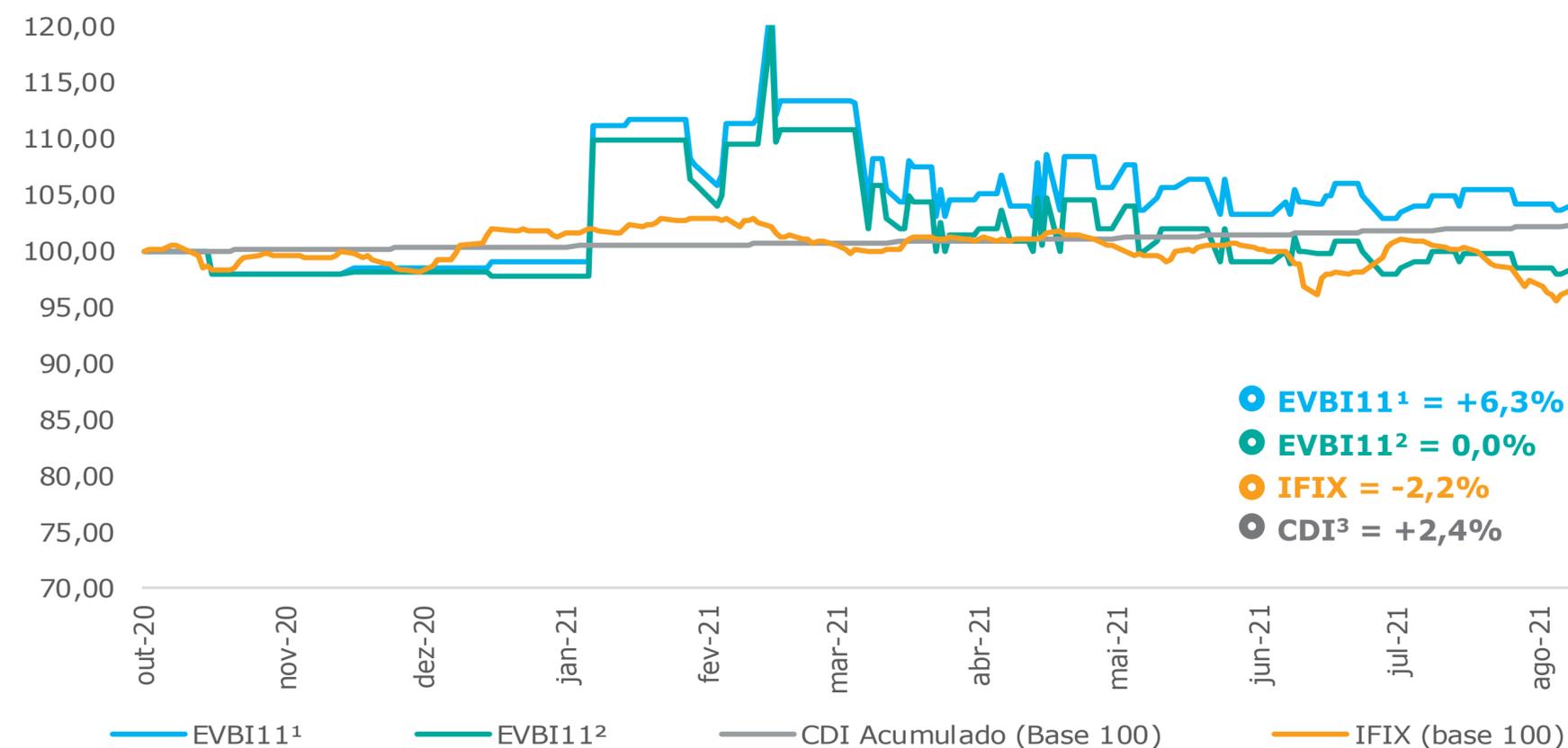


Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,99 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 101,56. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de agosto, o Fundo acumula +6,3%<sup>1</sup> contra -2,2% do IFIX e +2,4% 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>6,3%</b>
Valor de cota na B3	99,99
<b>Varição da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>0,0%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>6,3%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>258%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>303%</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



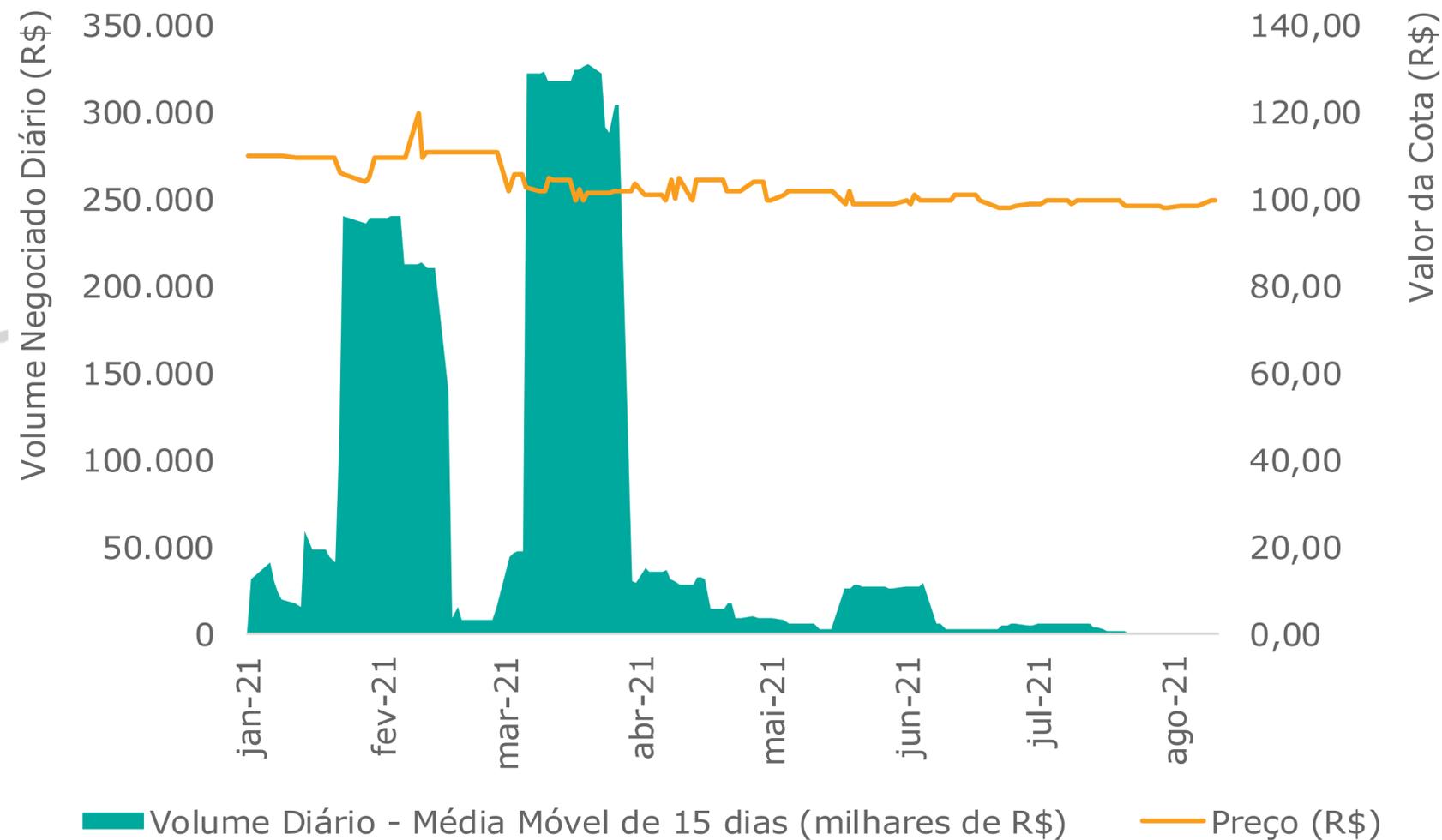
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos.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

# LIQUIDEZ



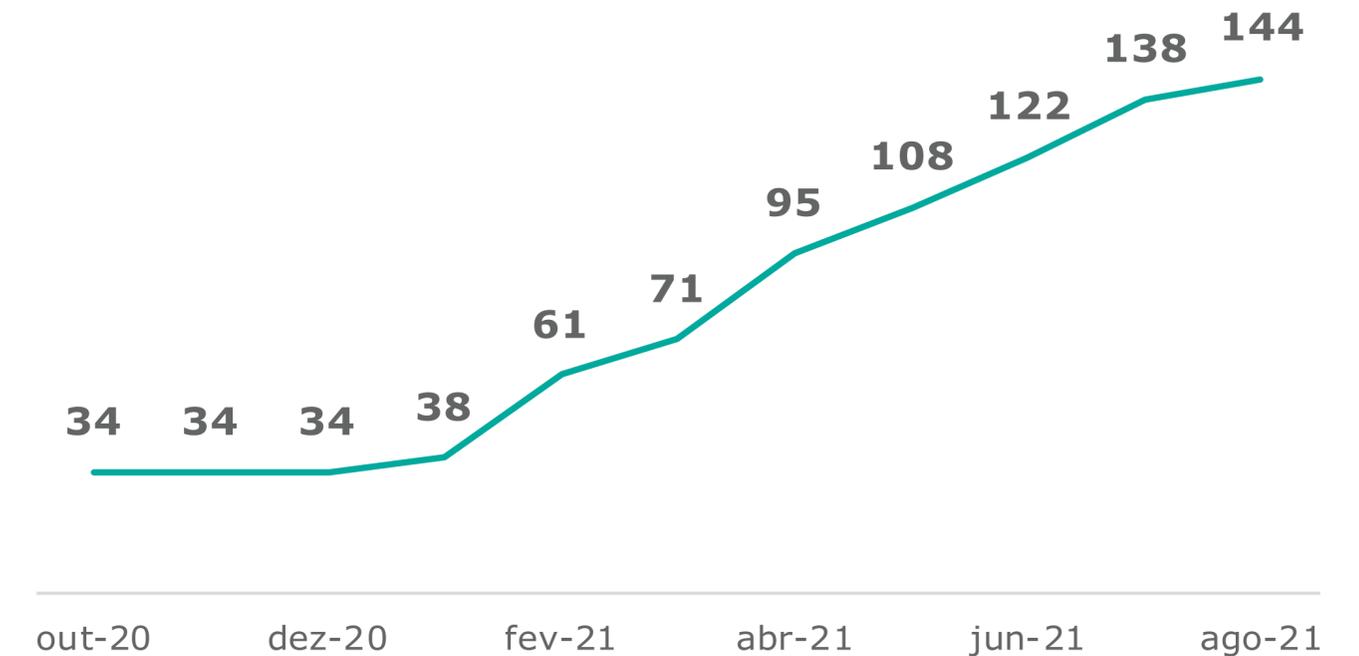
Durante o mês de agosto, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,9 mil. O volume negociado durante o mês ficou abaixo de R\$ 100 mil. Ao final do mês, o Fundo possuía 144 cotistas.

## LIQUIDEZ



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

## NÚMERO DE COTISTAS



# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	76	80%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	109	20%
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>12.220</b>	<b>0,0%</b>	<b>89</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

20%

GPA Tito

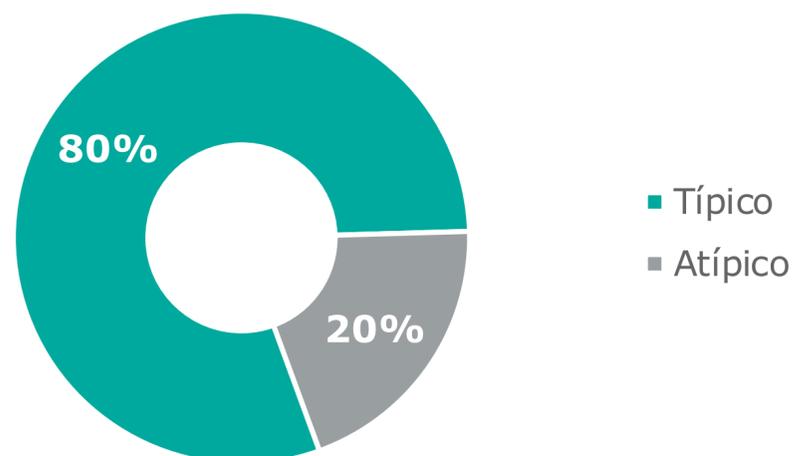
80% MDX



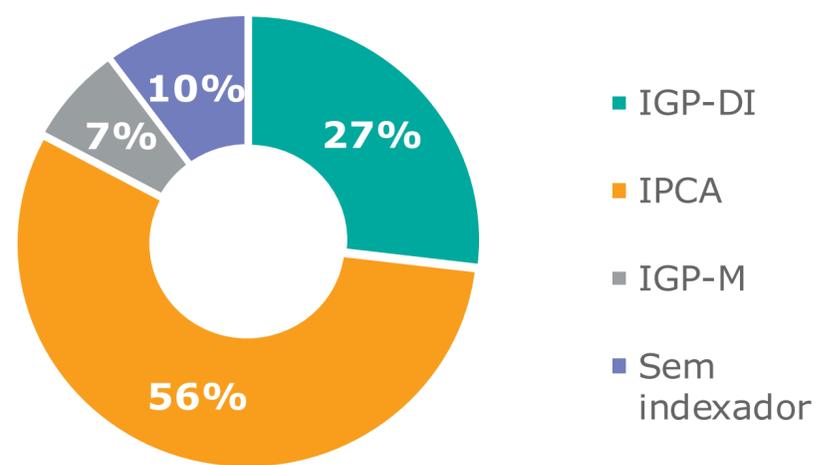
# CARTEIRA DE ATIVOS



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

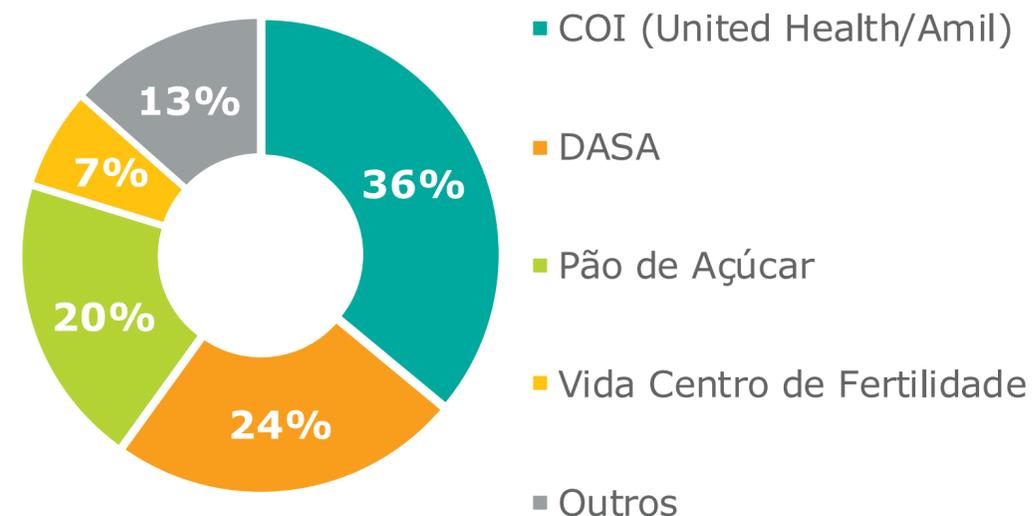


## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)<sup>1</sup>

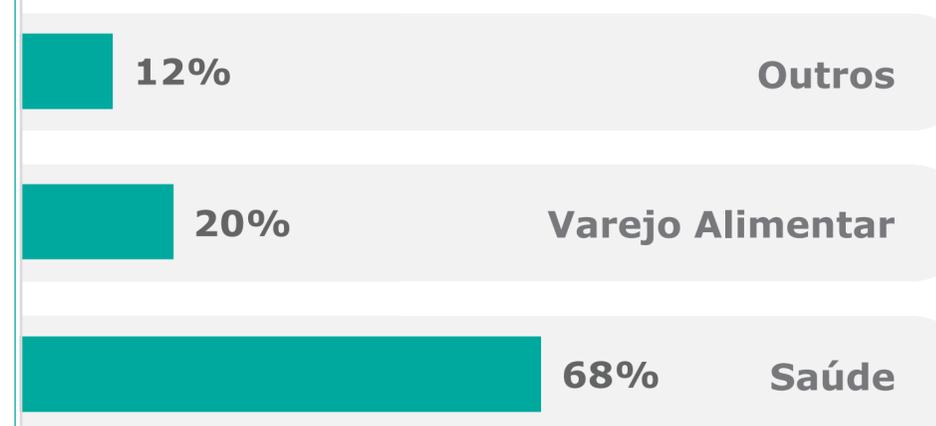


<sup>1</sup>Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

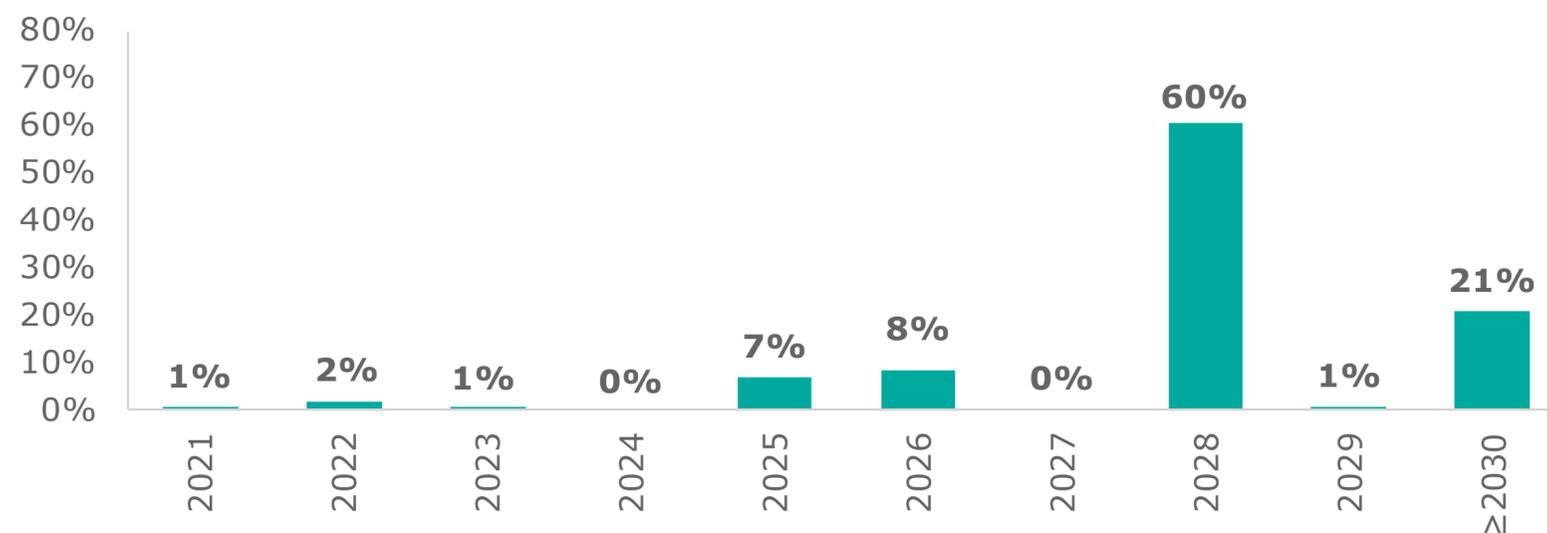


# CARTEIRA DE ATIVOS

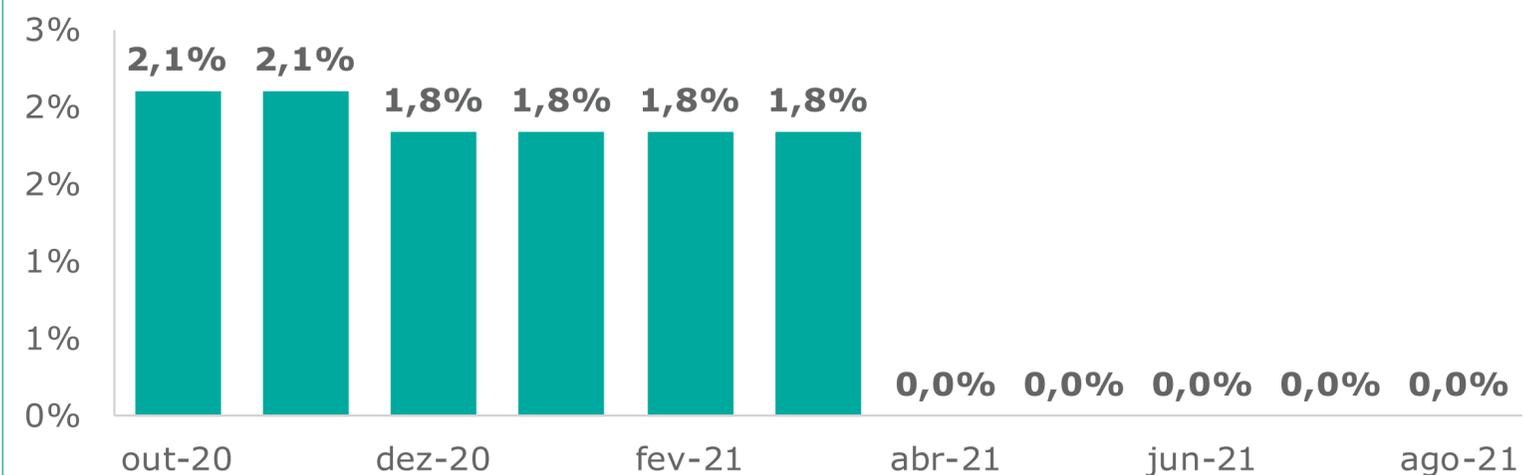


Não houve movimentações na carteira de locatários em agosto, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 7,5 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência. Vale ressaltar no entanto que alteramos o índice de reajuste do contrato com o COI de IGP-DI para IPCA com a postergação da revisional do contrato para 2024.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



# RESULTADO



No mês, o Fundo obteve receita imobiliária de R\$ 1,2 milhão. As receitas imobiliárias foram positivamente impactadas pelo recebimento não recorrente do reajuste referente aos últimos 3 meses de inflação (IGP-DI) pagos pelo COI. Suas despesas totalizaram R\$ 50,1 mil. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 110,7 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária do CRI GPA. Com isso, o lucro líquido foi de R\$ 1,1 milhão. O resultado distribuído de 692,8 mil.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA <sup>1</sup> →	JUL-21	R\$/cota	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA <sup>1</sup> →	AGO-21		
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.217.876</b>	<b>1,13</b>	<b>6.717.164</b>
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0
Despesas Operacionais	(50.137)	(0,05)	(363.848)
Outras Despesas	0	0,00	(335.618)
<b>Despesas - Total</b>	<b>(50.137)</b>	<b>(0,05)</b>	<b>(699.466)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.167.738</b>	<b>1,08</b>	<b>6.017.699</b>
Receita Financeira	7.749	0,01	33.207
Despesa Financeira	(118.416)	(0,11)	(878.915)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(110.667)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(845.708)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.057.072</b>	<b>0,98</b>	<b>5.171.991</b>
Reserva de Lucro	(364.297)	(0,34)	(322.570)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>692.774</b>	<b>0,64</b>	<b>4.849.421</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,64</b>		<b>4,48</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

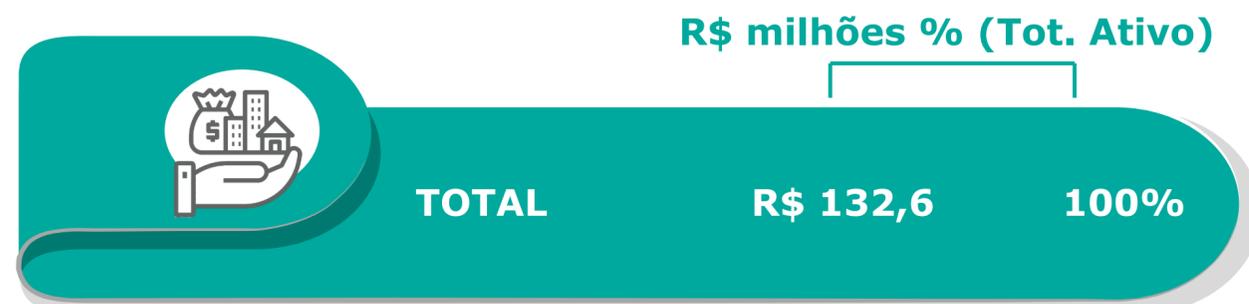
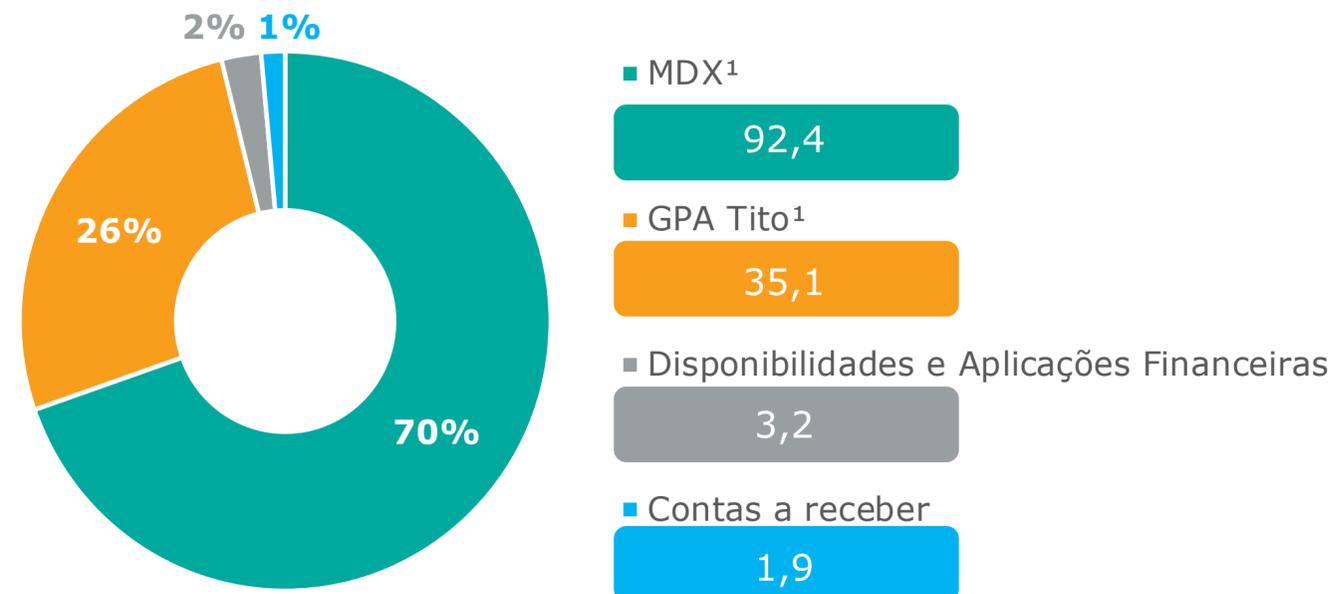


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 101,56



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 99,99

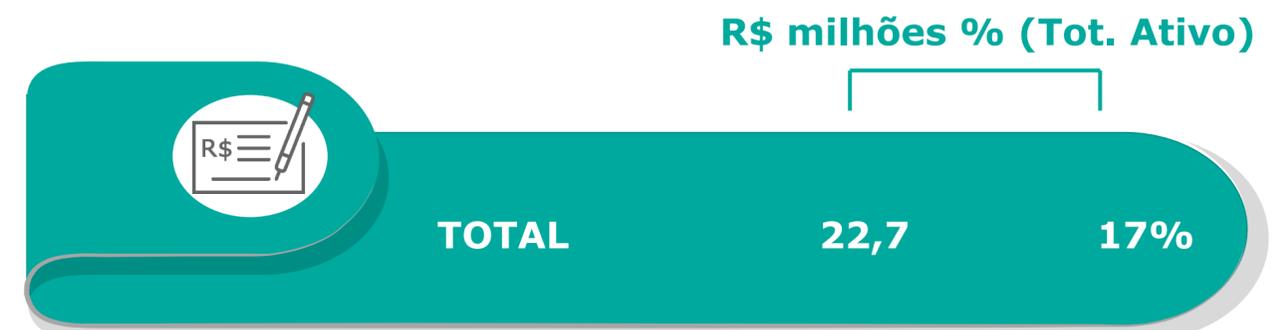
## ATIVO (Em R\$ milhões)



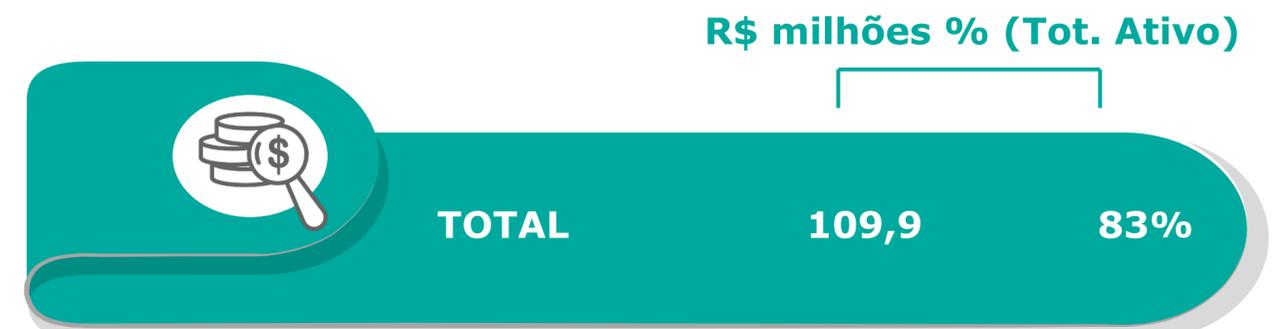
<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 30/06/2021.

## PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	0,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,0	0%
CRI GPA	21,9	16%



## 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 31/08 era de R\$ 21,9 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 resultado distribuível do mês de agosto foi de R\$ 118,4 mil.

## TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI

**Saldo Devedor**

R\$ 21,9 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

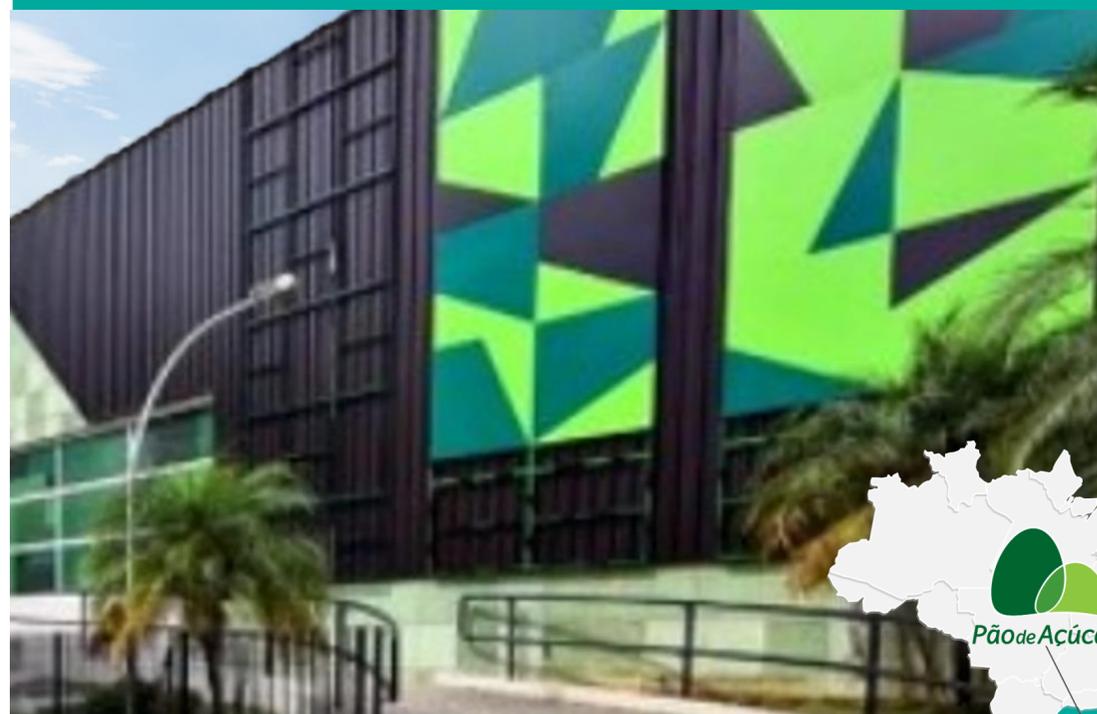


**LOCATÁRIO**  
Pão de Açúcar

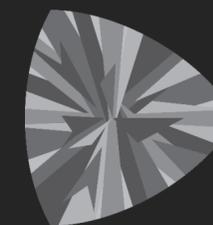


### FÁCIL ACESSO

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\$ 5,6  
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

**10 anos de**

atuação em real estate

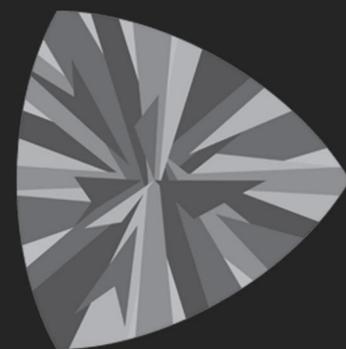
**80**



investimentos realizados  
em mais de 18 estados



**CONHEÇA A VBI REAL ESTATE**



# VBI

REAL ESTATE

[www.vbirealestate.com.br](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.