

**VBI**  
REAL ESTATE

**FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)**

Junho | 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

## JUNHO 2021



<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 109,9 milhões	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA</b> R\$ 101,50	<b>VALOR DE MERCADO</b> R\$ 108,1 milhões	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 99,87	<b>P/B</b> 0,98x	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> R\$ 21,1 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> 2,1%	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b> 122

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/06;  
<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 30/06.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## PROPOSTA DA REFORMA TRIBUTÁRIA



Até os últimos dias do mês de maio vivíamos uma expectativa de retomada para o setor de FIIs no 2º semestre, na medida em que dados positivos de recuperação da atividade econômica somados aos efeitos da vacinação em massa indicavam um cenário favorável para o segmento. Contudo, no dia 25 de junho, o Ministério da Economia protocolou na Câmara Federal o PL 2337/21, que altera o Imposto de Renda sobre pessoas físicas e jurídicas, tributa a distribuição de dividendos e altera alíquotas de tributação sobre alguns instrumentos financeiros. Com dividendos isentos desde sua criação, os FIIs passariam a ser tributados em 15% tanto na distribuição de dividendos quanto na realização de ganho de capital (atualmente 20%). Naturalmente, investidores de FIIs passaram por dias de apreensão após o anúncio, o que resultou em alta volatilidade no preço das cotas e no aumento do volume negociado, com quedas acumuladas do IFIX que atingiram até -6% entre os dias 25 e 28 de junho. Diante deste cenário, a VBI Real Estate rapidamente se uniu às outras gestoras e às entidades de classe do setor para organizar e dar publicidade aos motivos que justificam a manutenção da isenção dos dividendos. Em resumo, acreditamos que a defesa de argumentos justos e o engajamento dos investidores em geral pode levar o congresso a reverter o texto inicial do PL. Este engajamento já surtiu efeitos, como o texto substitutivo apresentado pelo relator do projeto na câmara, Dep. Celso Sabino, que preserva o modelo atual dos fundos imobiliários, o qual já produz externalidades muito positivas para economia do Brasil. Em nossa leitura, mesmo ainda sendo necessário o escrutínio do plenário, dificilmente o trecho referente aos FIIs voltará ao texto da reforma tributária.

### Principais pontos da defesa do modelo atual de tributação dos FIIs:

- i) A exemplo do que tradicionalmente acontece nas economias desenvolvidas, os FIIs estão fazendo com que o mercado de capitais seja o principal indutor de investimentos no setor imobiliário, seja através da aquisição de ativos ou através da concessão de crédito. Tributar os FIIs neste momento pode reduzir a captação de novos recursos junto a investidores e, conseqüentemente, o volume de investimentos no setor. Este incentivo negativo, em nossa leitura, é um contrassenso, pois afeta diretamente o setor que responde por mais de 10 milhões de empregos e aproximadamente 7% do PIB, especialmente em um momento de retomada econômica no qual a renda, o emprego e o crescimento tem na construção civil seu principal indutor;
- ii) A pessoa física, majoritariamente representada por pequenos poupadores, são os principais investidores. De acordo com dados da B3, as PFs representam cerca de 73% da custódia dos FIIs. Dos 1,4 milhão de investidores, 60% tem até R\$ 10 mil em cotas de FIIs;
- iii) Tributar o dividendo dos FIIs geraria cerca de R\$ 1,0 bilhão de arrecadação incremental ao governo federal, porém, provavelmente reduziria o volume de novas ofertas no curto e médio prazo, resultando, por outro lado, na queda de arrecadação que se obtém através da tributação sobre as taxas de distribuição de novas ofertas, bem como a tributação sobre a taxa de administração paga pelas gestoras. Para ilustrar, estima-se que os R\$ 23 bilhões de ofertas realizadas em 2020 geraram cerca de R\$ 180 milhões em impostos. Portanto, o incremento líquido de arrecadação para a União seria pequeno perto do incentivo ao desenvolvimento econômico e à arrecadação indireta que os FIIs podem gerar.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE JUNHO



- **Rendimentos:** No dia 30/06, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,64/cota (EVBI11), pagos no dia 07/07. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,7% sobre o preço de fechamento e 7,6% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de maio 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 junho, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de maio e não possuía qualquer inadimplência.
- **Reavaliação dos Ativos Imobiliários:** O período de encerramento para o ano fiscal do Fundo é o mês de junho. Em função disso, os ativos pertencentes ao seu patrimônio devem ser reavaliados por uma empresa contratada terceira neste período do ano. Este ano, essa reavaliação resultou em um incremento no valor dos ativos e conseqüentemente no patrimônio líquido do Fundo em montante equivalente a R\$ 3,8 milhões, representando um incremento de 4% em relação ao mês anterior. Dessa forma, o patrimônio líquido em 30 de junho totalizava R\$ 109,9 milhões, o equivalente a R\$ 101,50 por cota.



MDX Medical Center



Pão de Açúcar Tito

# LINHA DO TEMPO



- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

JAN/20

BRL Trust assume  
como Administradora



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



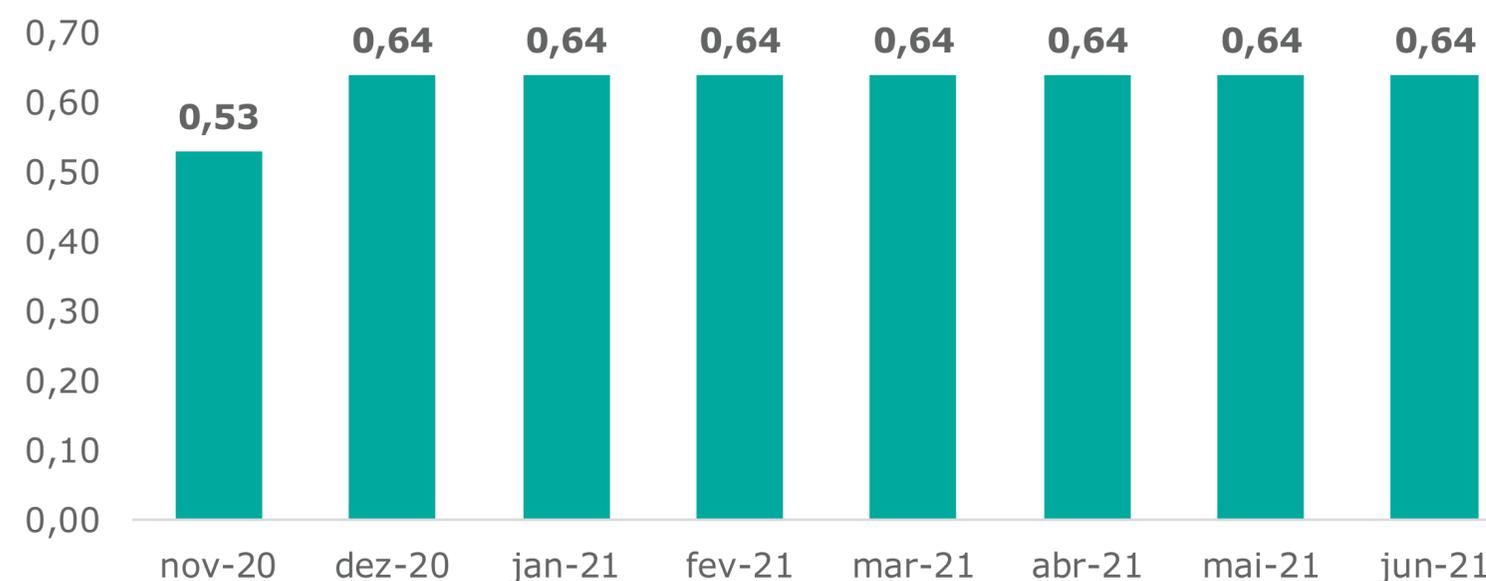
# RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 30 de junho, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de julho. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de junho tendo o mês de maio como competência. O Fundo encerrou junho com uma reserva acumulada de R\$ 0,26/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

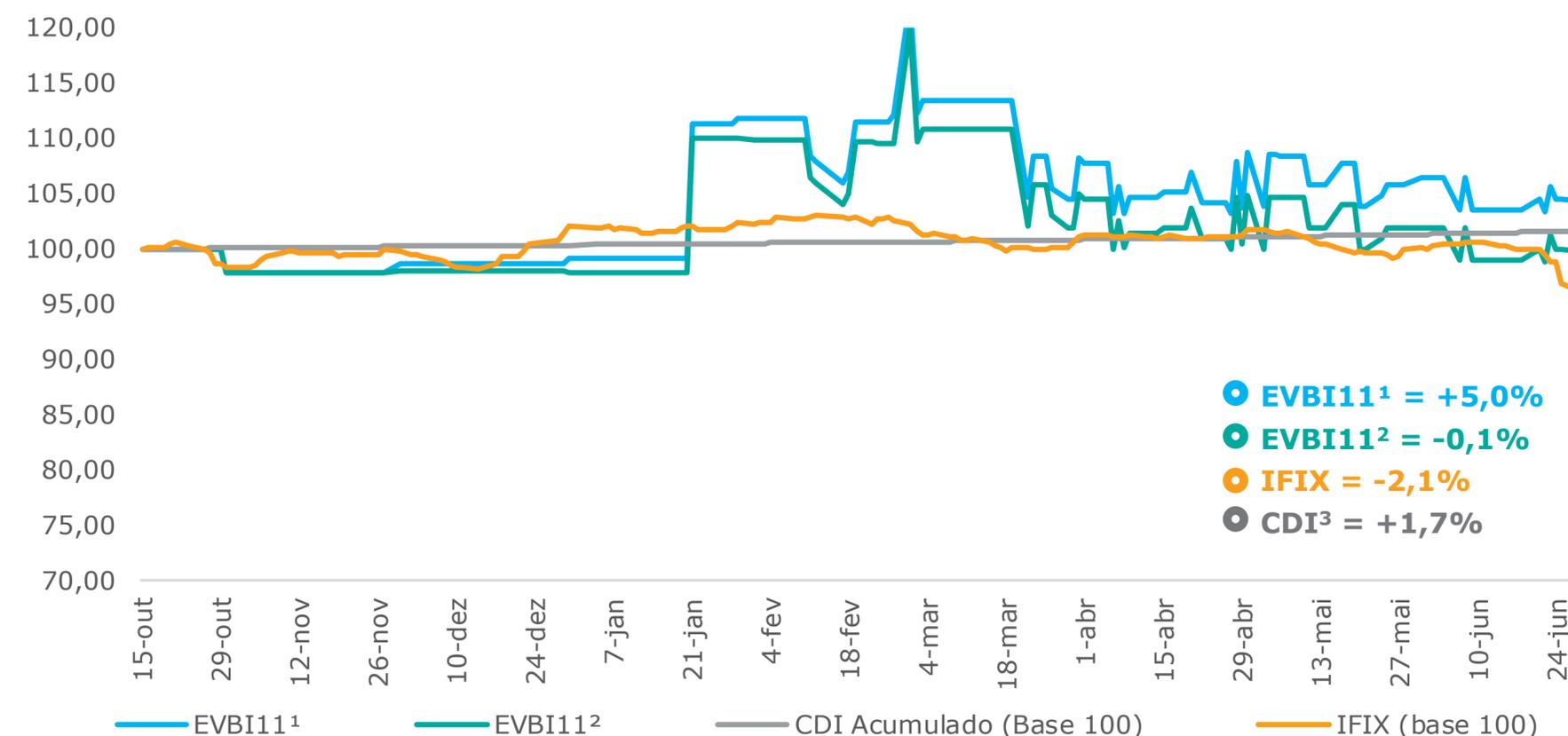


Em 30/06, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,87 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 101,50. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de junho, o Fundo acumula +5,0%<sup>1</sup> contra -2,1% do IFIX e +1,7% 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>5,1%</b>
Valor de cota na B3	99,87
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>-0,1%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>5,0%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>301%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>354%</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



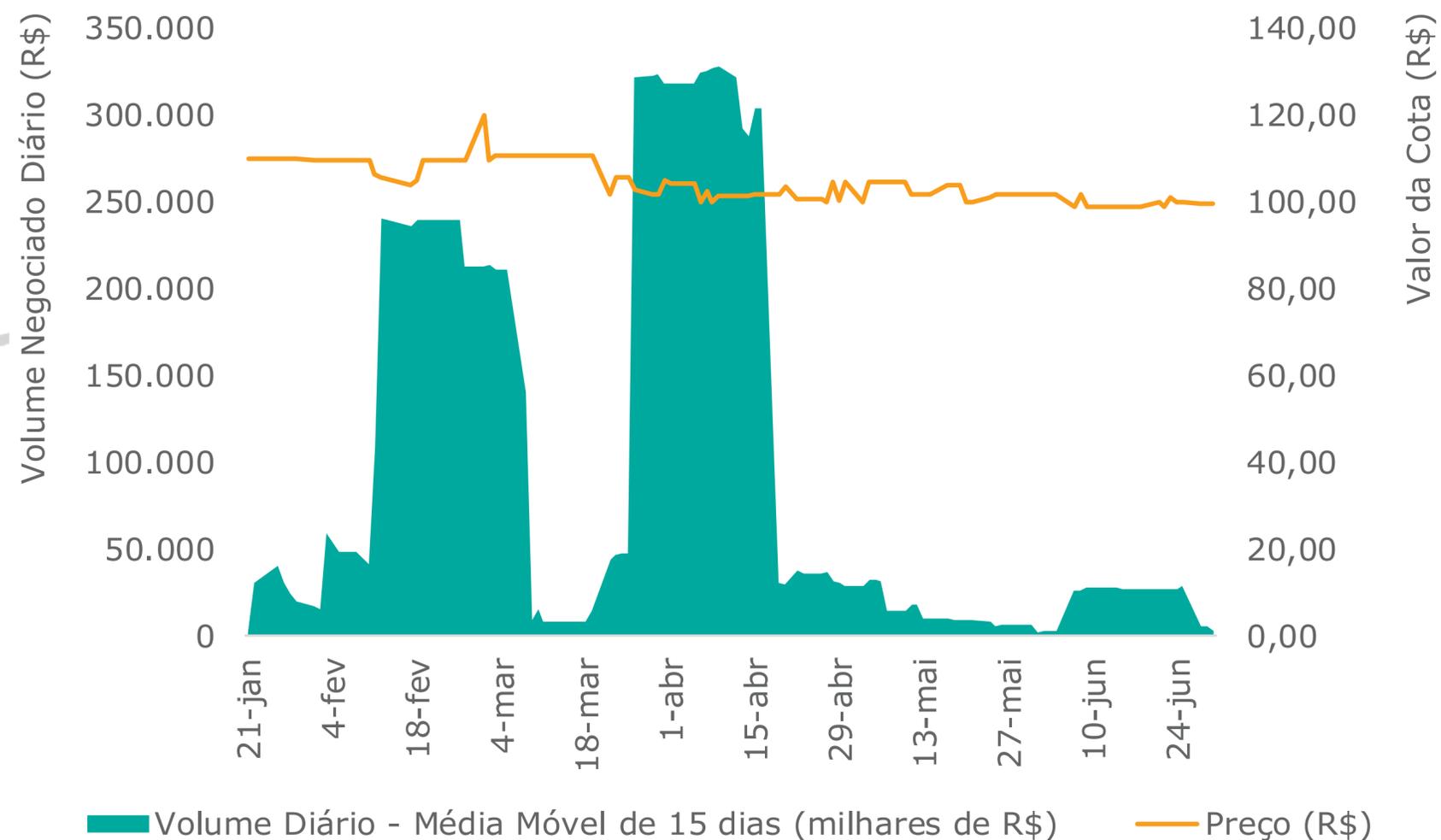
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos.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

# LIQUIDEZ

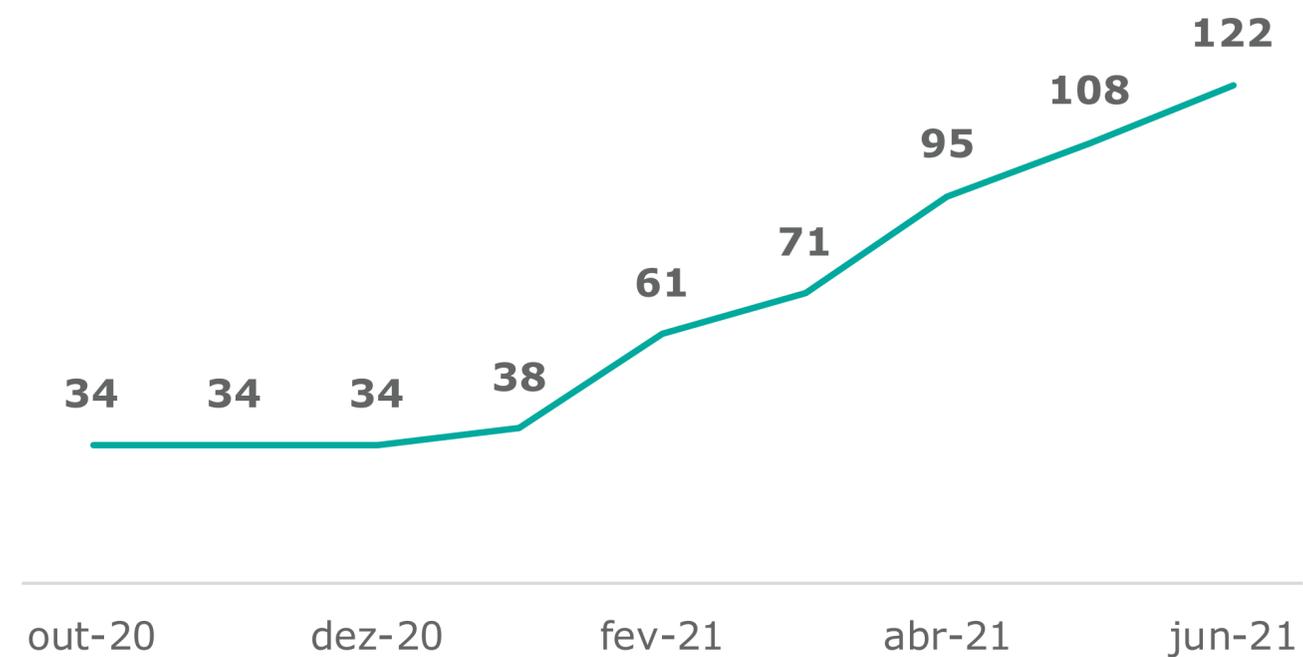


Durante o mês de junho, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 21,1 mil. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 0,4 milhões, o que representa um giro de 0,4% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 122 cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS



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

# 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%	78	80%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	110	20%
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>	<b>12.220</b>	<b>0,0%</b>	<b>91</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

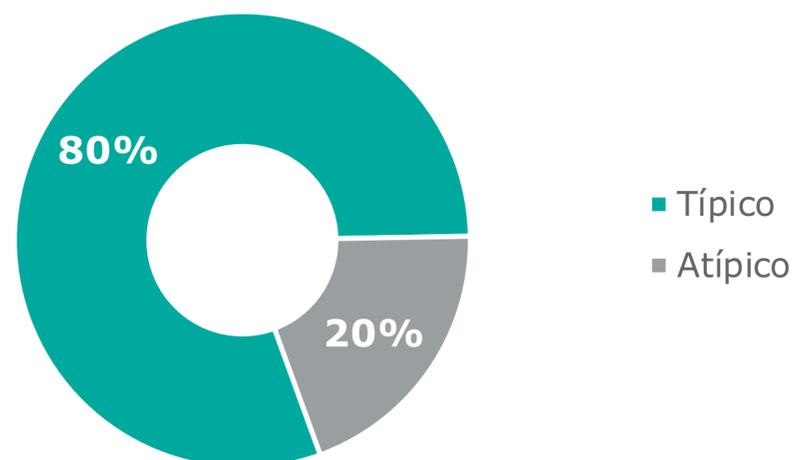
80% MDX



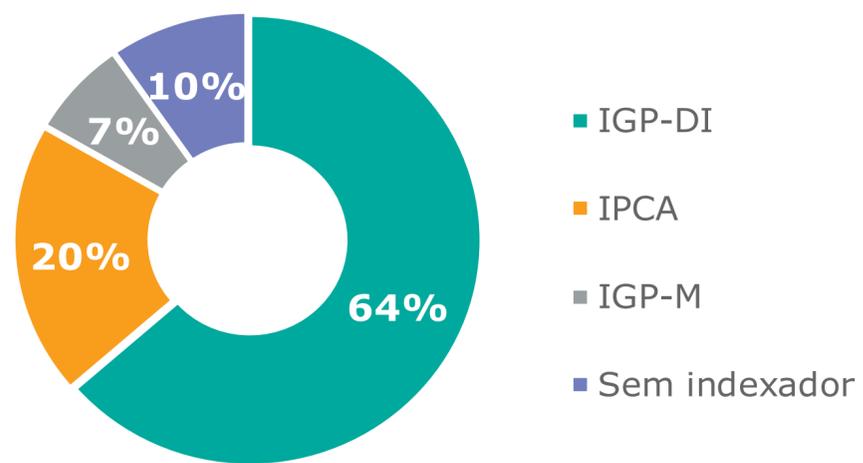
# CARTEIRA DE ATIVOS



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

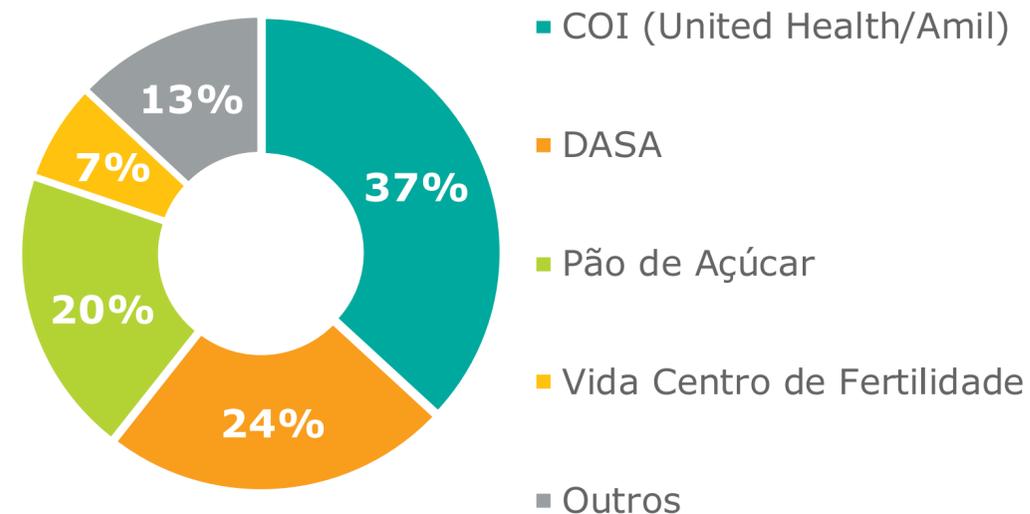


## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)<sup>1</sup>

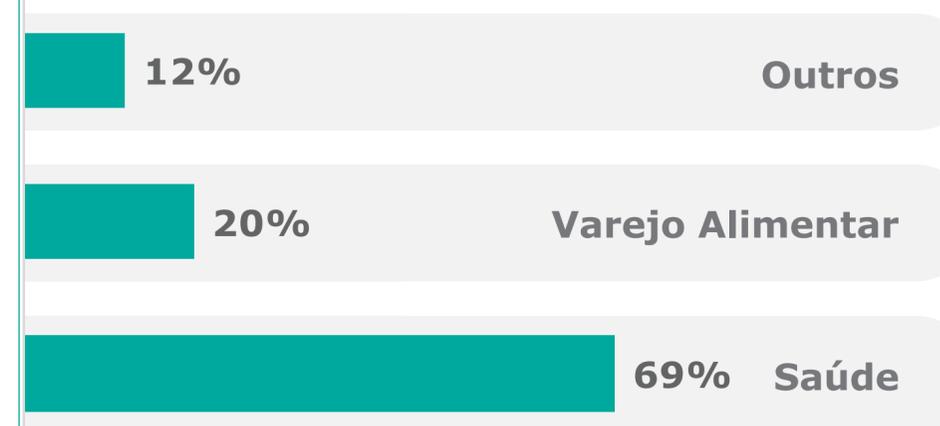


<sup>1</sup>Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

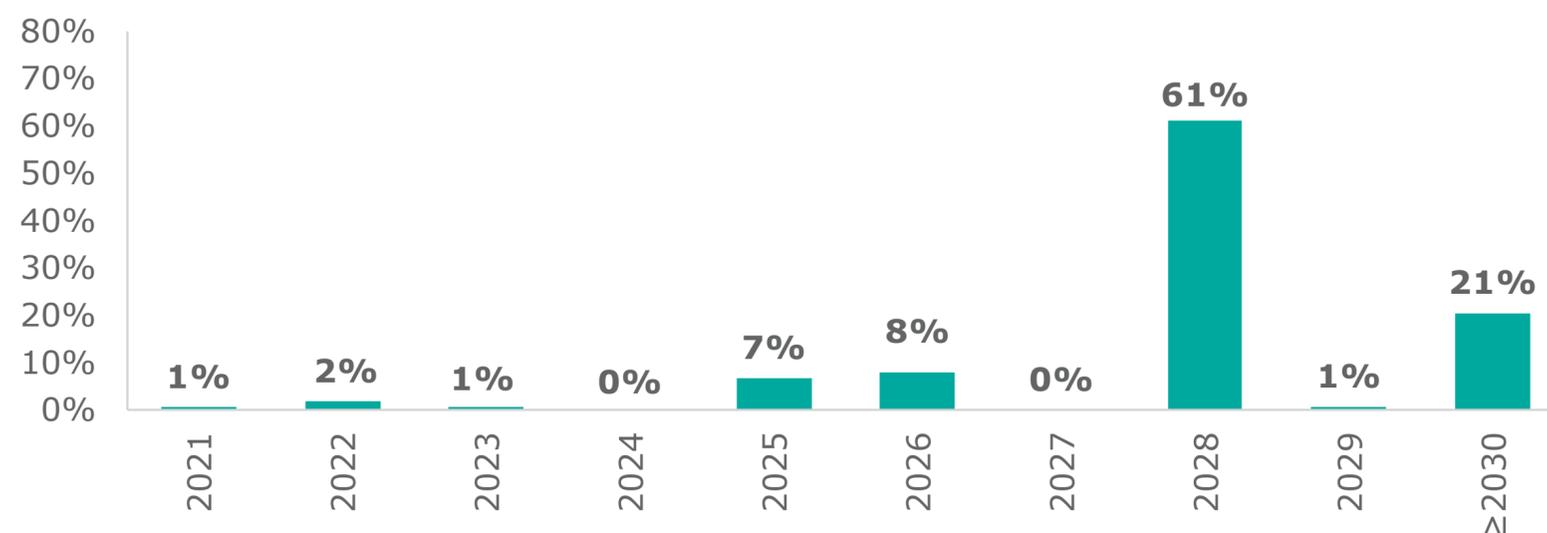


# CARTEIRA DE ATIVOS

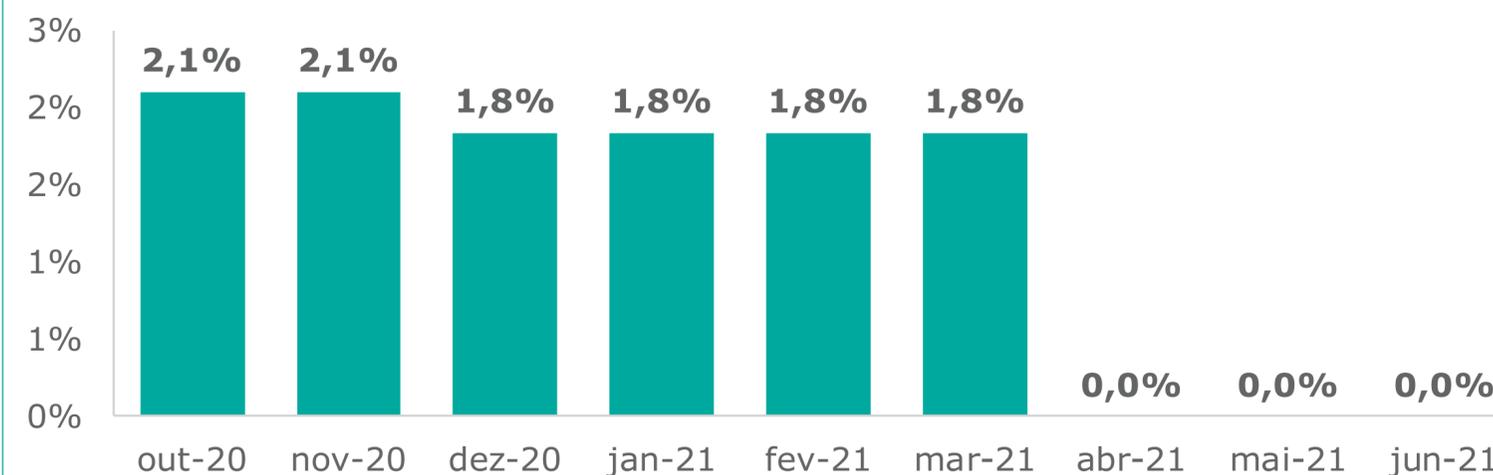


Não houve movimentações na carteira de locatários neste mês, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 7,6 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



# RESULTADO



No mês, o Fundo obteve receita imobiliária no montante de R\$ 947,5 mil. Suas despesas totalizaram R\$ 49,2 mil. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 66,0 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária do CRI GPA. Desta forma, o lucro líquido foi de R\$ 832,4 mil.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA <sup>1</sup>	MAI-21	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA <sup>1</sup>	JUN-21	
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>947.497</b>	<b>4.550.270</b>
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(49.189)	(260.270)
Outras Despesas	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(49.189)</b>	<b>(260.270)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>898.308</b>	<b>4.290.000</b>
Resultado Financeiro Líquido	(65.951)	(607.969)
<b>Lucro Líquido</b>	<b>832.357</b>	<b>3.682.031</b>
Reserva de Lucro	(139.583)	(218.159)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>692.774</b>	<b>3.463.872</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,64</b>	<b>3,20</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

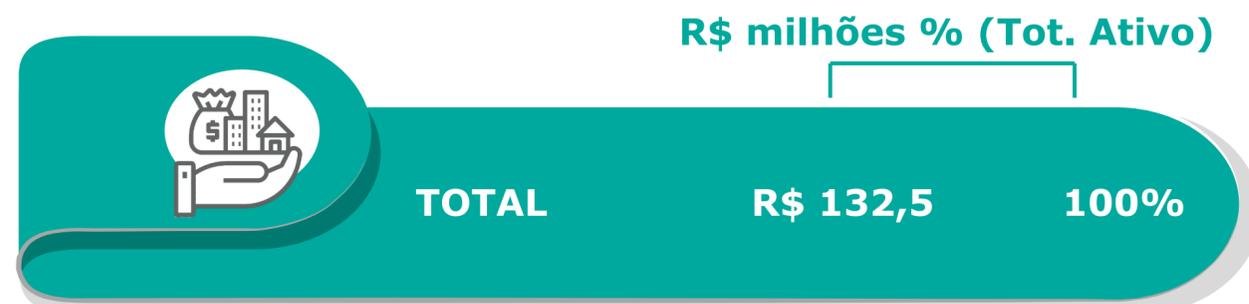
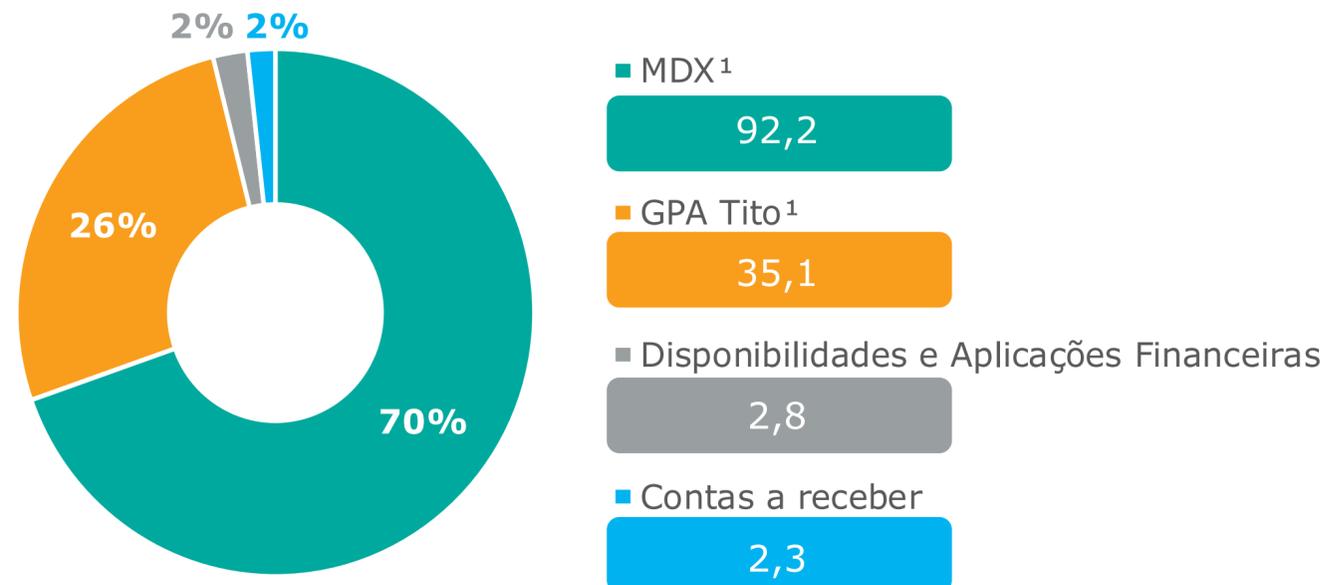


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 101,50



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 99,87

## ATIVO (Em R\$ milhões)



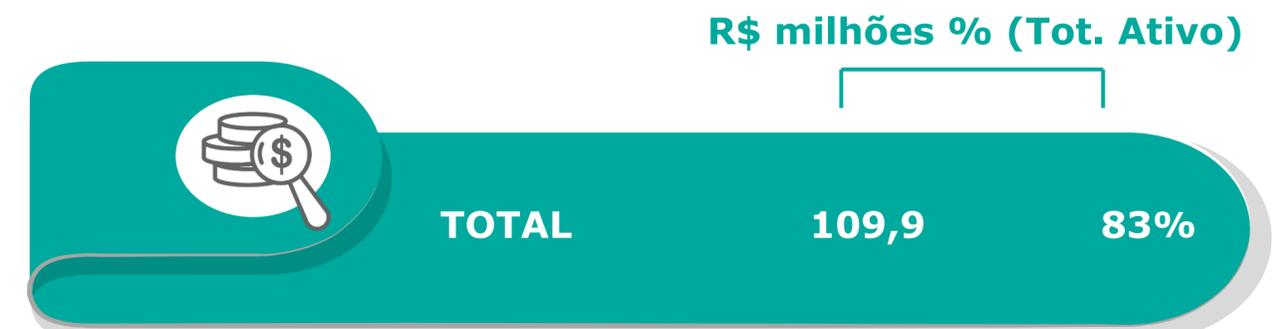
<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 30/06/2021.

## PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	0,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,0	0%
CRI GPA	21,8	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 30/06 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 resultado distribuível do mês de junho foi de R\$ 71,5 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



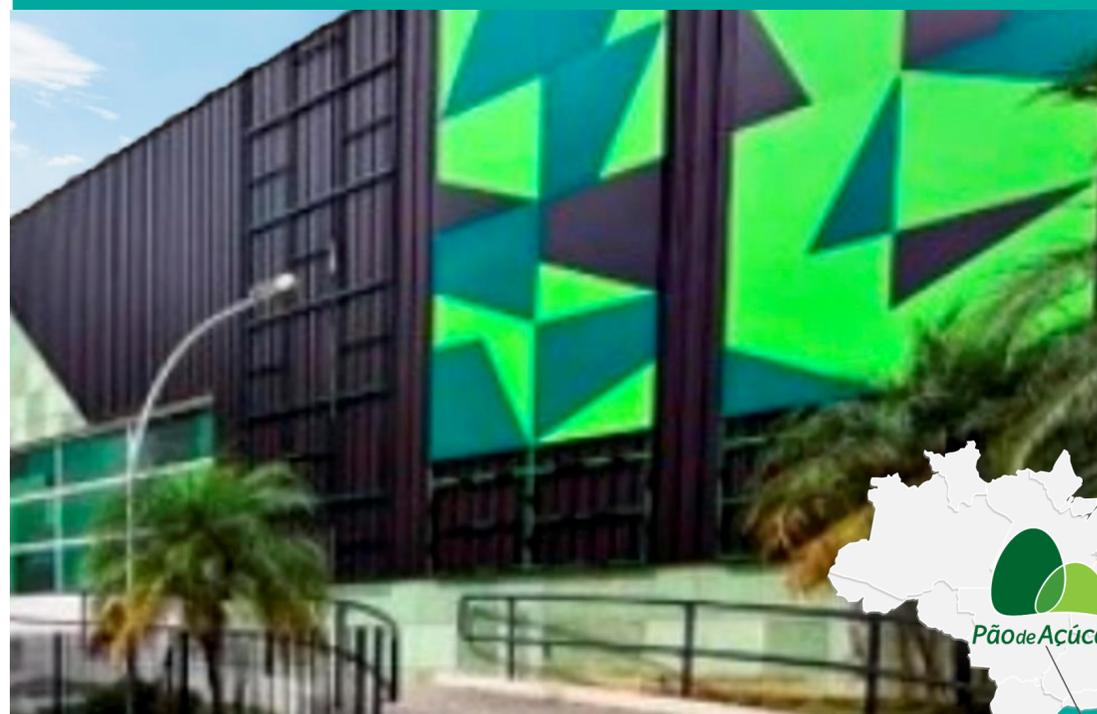
**LOCALIZAÇÃO**  
Av. das Américas, 6.205  
Barra da Tijuca - RJ



**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

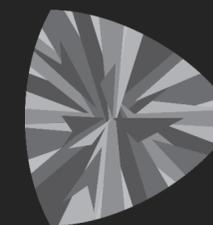


**LOCATÁRIO**  
Pão de Açúcar

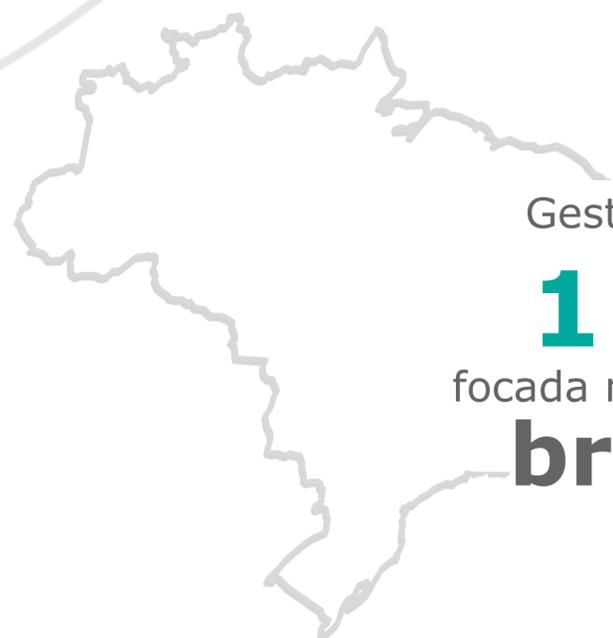


**FÁCIL ACESSO**  
Bairro residencial, com entretenimento e hospitais no entorno. Próximo aos bairros da Lapa, Alto da Lapa, Pompéia e Sumaré

# 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\$ 5,6  
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

**10 anos de**

atuação em real estate

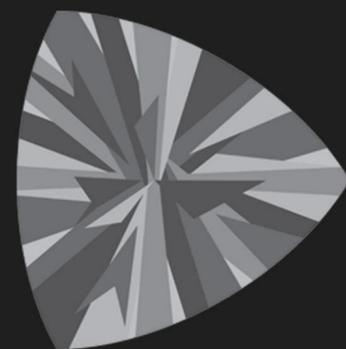


**75**

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.