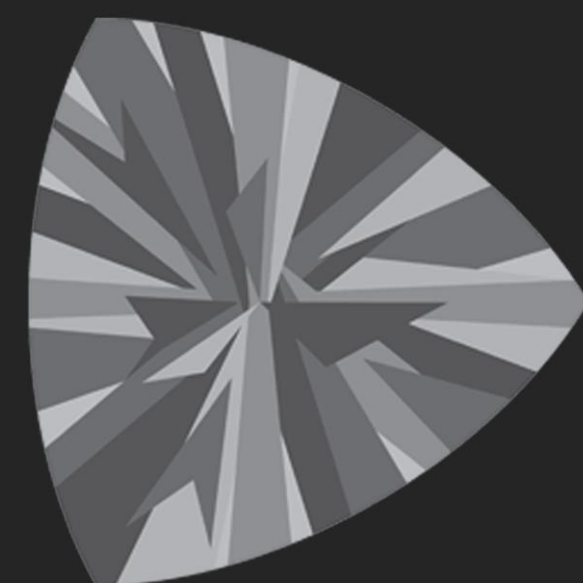




VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Novembro | 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

NOVEMBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 109,8 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA² R\$ 101,47	VALOR DE MERCADO¹ R\$ 106,1 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA¹ R\$ 98,00	P/B 0,97x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 421,1 mil
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,64	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 7,8%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,6%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 87,9%	% PL EM CAIXA 10,4%	NÚMERO DE COTISTAS 158

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;
²Com base no valor da cota patrimonial em 30/11.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO

- **Rendimentos:** No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,64/cota (EVBI11), pagos no dia 07/12. 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 novembro 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 novembro, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de outubro e não possuía qualquer inadimplência. Adicionalmente, durante o mês de novembro, o aluguel referente ao Ativo GPA Tito foi reajustado pelo IPCA.
- **5ª Emissão de Cotas:** No dia 10/11, o Fundo anunciou o encerramento do período para exercício do direito de subscrição das sobras, em que houve a colocação de 10 novas cotas. Desta forma, considerando a quantidade de novas cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras, foi distribuído no âmbito da Oferta o total de 31.621 novas cotas, totalizando a R\$ 3,1 milhões. Para mais informações, [clique aqui](#).



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO ATIVOS GPA

Conforme Fato Relevante do dia 18/11 ([clique aqui](#)), o Fundo adquiriu dois novos ativos **100% locados para unidades da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar**, sendo elas:

- Unidade desenvolvida em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, com uma área total construída de 5.358 m² na Av. São Camilo, na região da **Granja Vianna**, locado através de um contrato de locação atípico com vencimento em 2046;
- Unidade desenvolvida em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, com uma área total construída de 4.261 m² na Rua Augusto Tolle, no bairro de **Santana**, na cidade de São Paulo, com contrato de locação atípico com vencimento em 2046.

O **preço total da aquisição foi de R\$ 41,7 milhões**, sendo que parte do preço de aquisição dos Imóveis serão provenientes da emissão de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, tendo como garantia a alienação fiduciária dos Imóveis (taxa: IPCA + 6,1% a.a. – vencimento nov/36, e carência do pagamento de principal por 24 meses).

Considerando o aluguel médio esperado para os próximos 12 meses, o *cap rate* de aquisição é de 7,6% a.a. e considerando as condições da transação, é esperado um retorno médio sobre *equity* de 8,9% a.a.



Pão de Açúcar Granja Viana



Pão de Açúcar Santana

A VBI ESTÁ ON

NAS PRINCIPAIS **PLATAFORMAS DE STREAMING**

A partir do mês de novembro, a VBI disponibilizará os resultados mensais do Fundo não apenas na versão PDF, como também com a publicação de *videos reports*, disponibilizados no nosso canal do YouTube e podcasts nas principais plataformas de *streaming* (Spotify, Apple Podcasts, Deezer e Google Podcasts). Lembrando que todo esse material estará, também, no site do EVBI11, no menu “Mídia”.

Clique nos ícones abaixo e siga a VBI no digital ou escaneie o QR code ao lado para acessar todos os nossos canais!



LINHA DO TEMPO

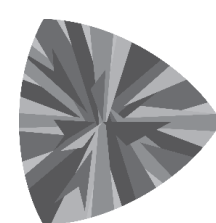


- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

JAN/20

SET/20

VBI Real Estate
assume como Gestora



VBI
REAL ESTATE

BRL Trust assume
como Administradora

BRL TRUST
INVESTIMENTOS



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

NOV/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito



- Aquisição GPA Granja Viana
- Aquisição GPA Santana

NOV/21

DEZ/21

- 5ª Emissão de Cotas



RENDIMENTOS

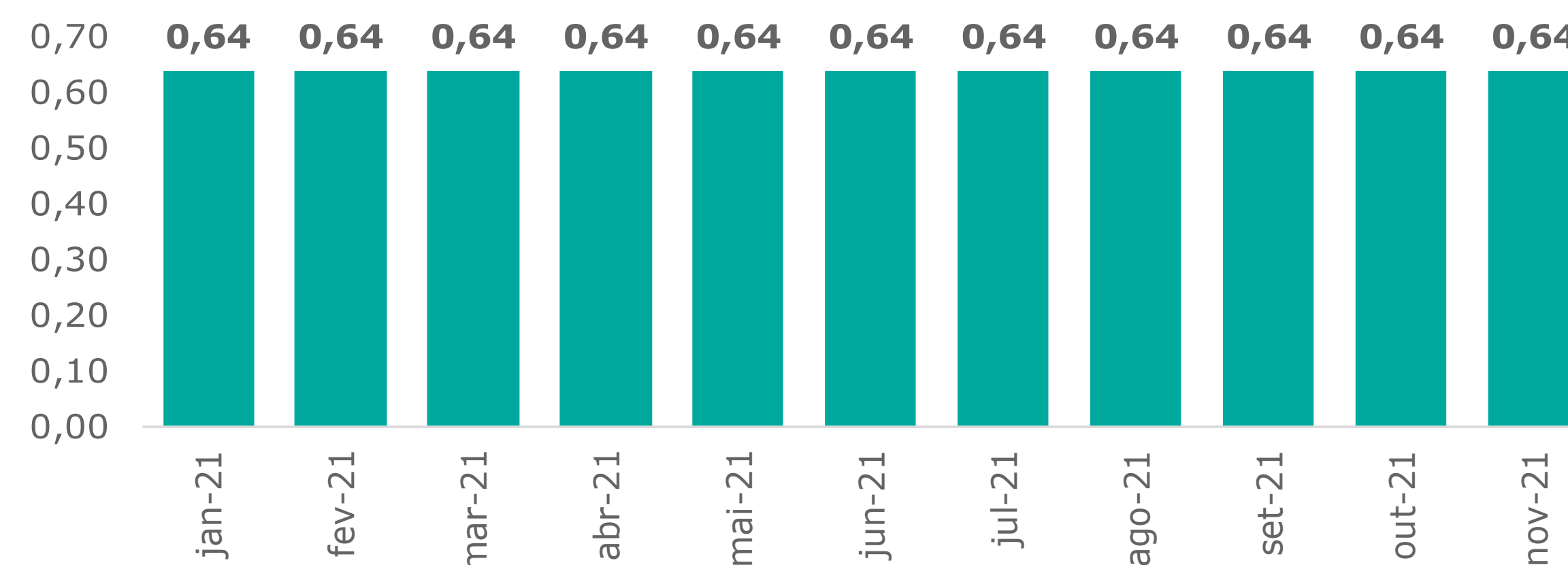


Conforme divulgado no dia 30 de novembro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de dezembro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,8% sobre o preço de fechamento (R\$ 98,00) e 7,6% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 101,47).

Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de novembro tendo o mês de outubro como competência. O Fundo encerrou novembro com uma reserva acumulada no semestre de R\$ 0,40/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

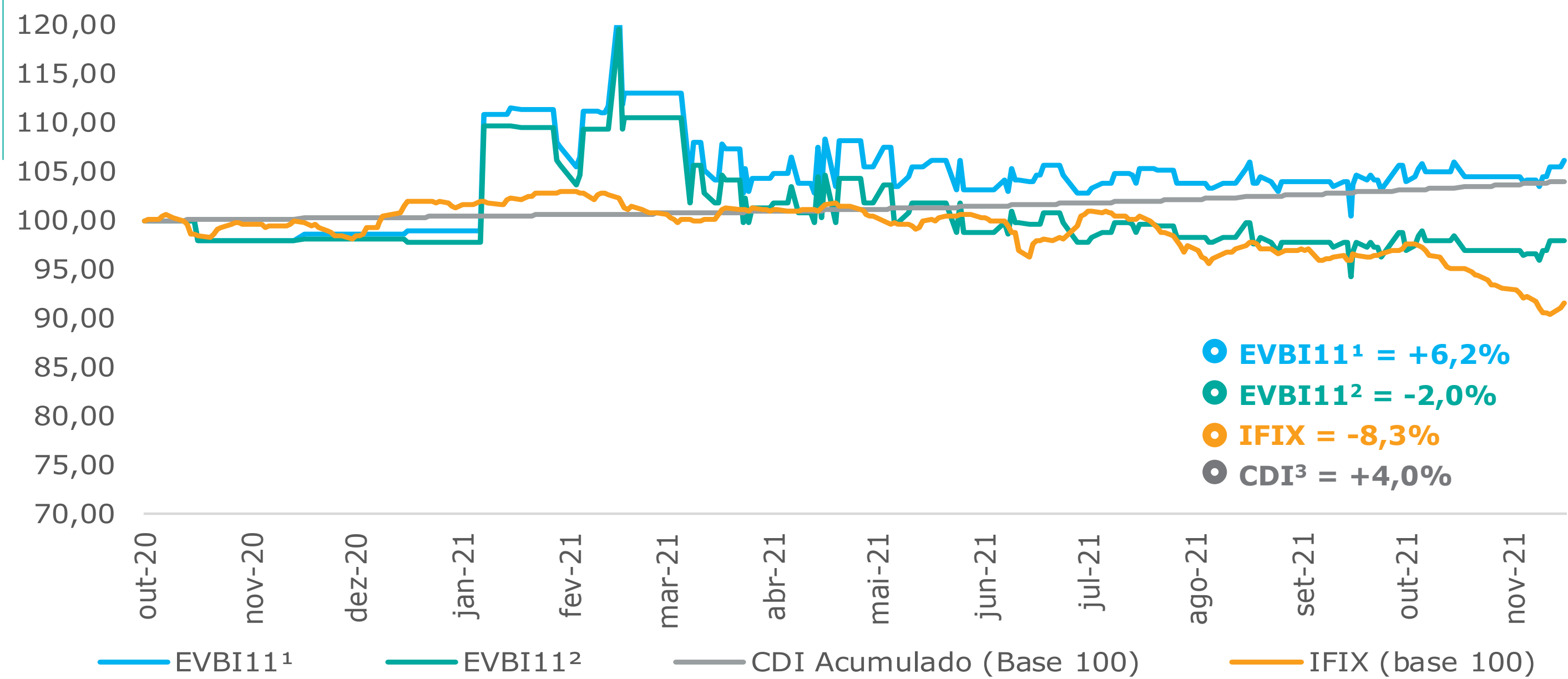


Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 98,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 101,47. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 3ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de novembro, o Fundo acumula +6,2% contra -8,3% do IFIX e +4,0% do CDI.

3ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020
Valor de Compra da Cota	100,00
Dividend Yield³	8,2%
Valor de cota na B3	98,00
Variação da cota na B3³	-2,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	6,2%
% Taxa DI	155%
% Taxa DI Gross-up⁴	183%

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



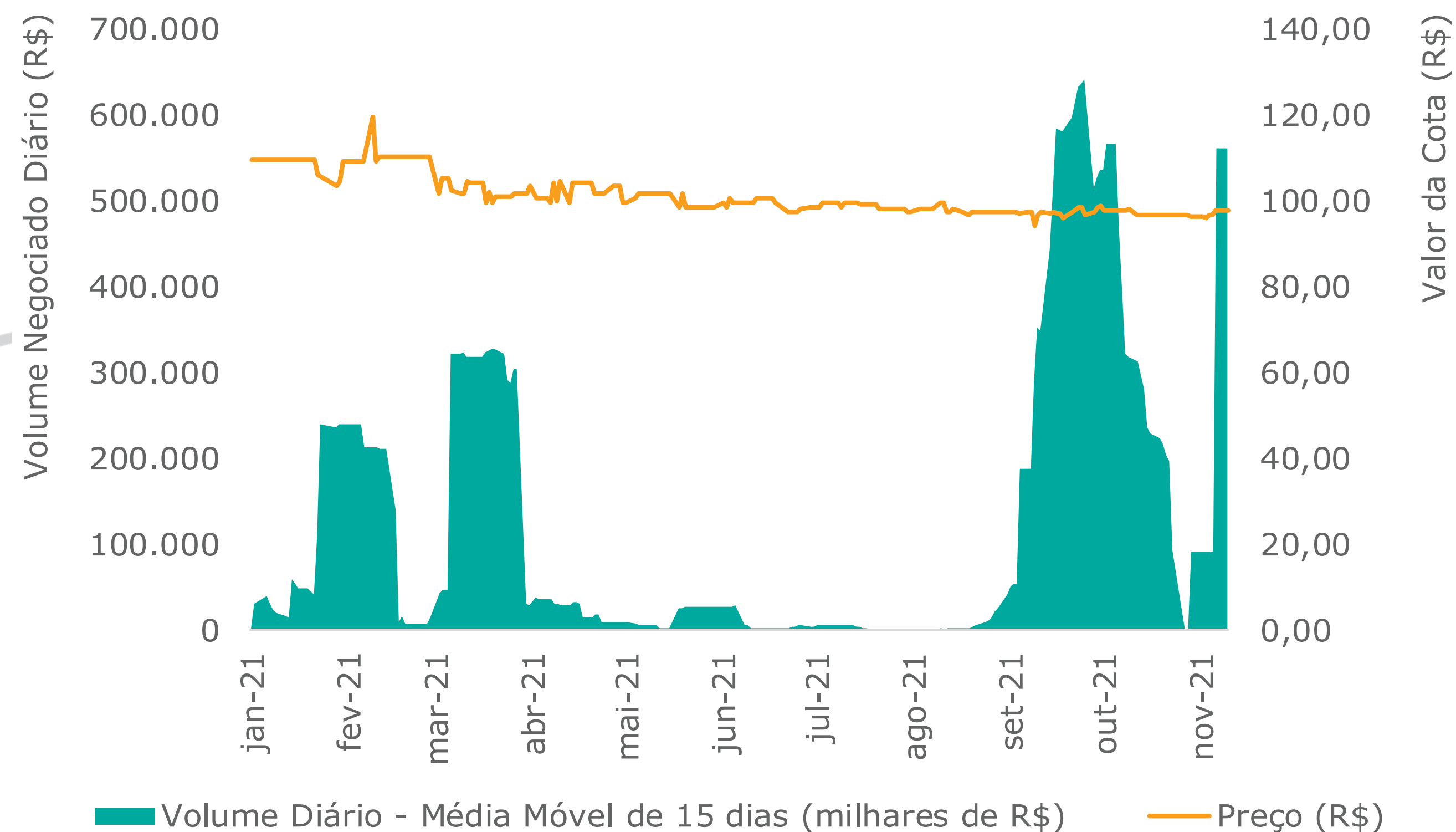
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ



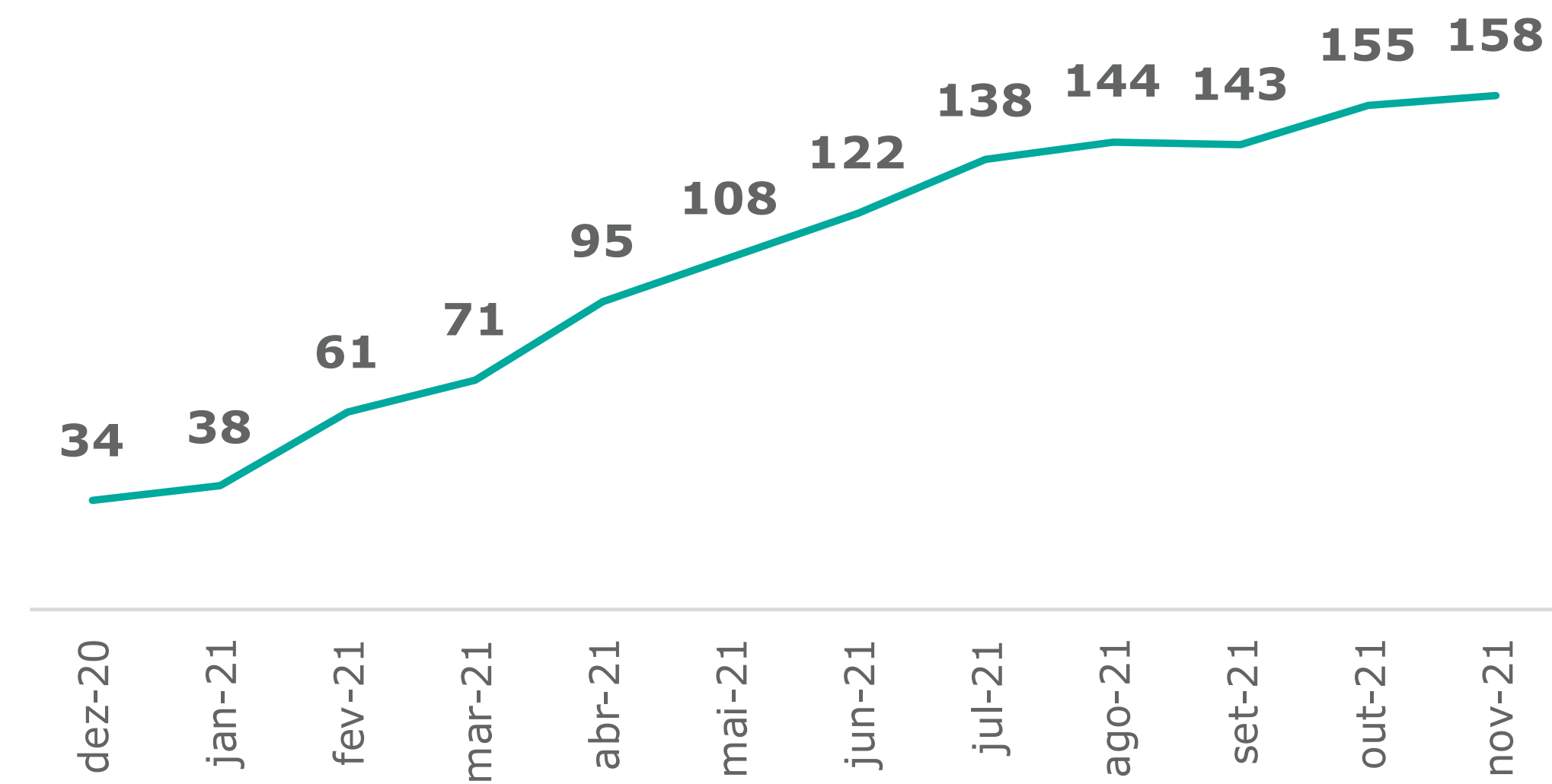
Durante o mês de novembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 421,1 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 8,4 milhões, o que representa um giro de 7,9%. Ao final do mês, o Fundo possuía 158 cotistas.

LIQUIDEZ



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

NÚMERO DE COTISTAS



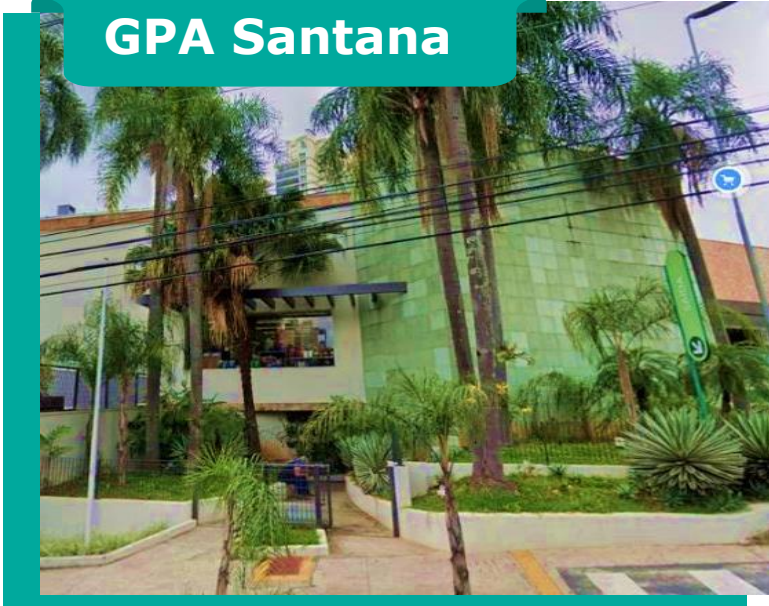
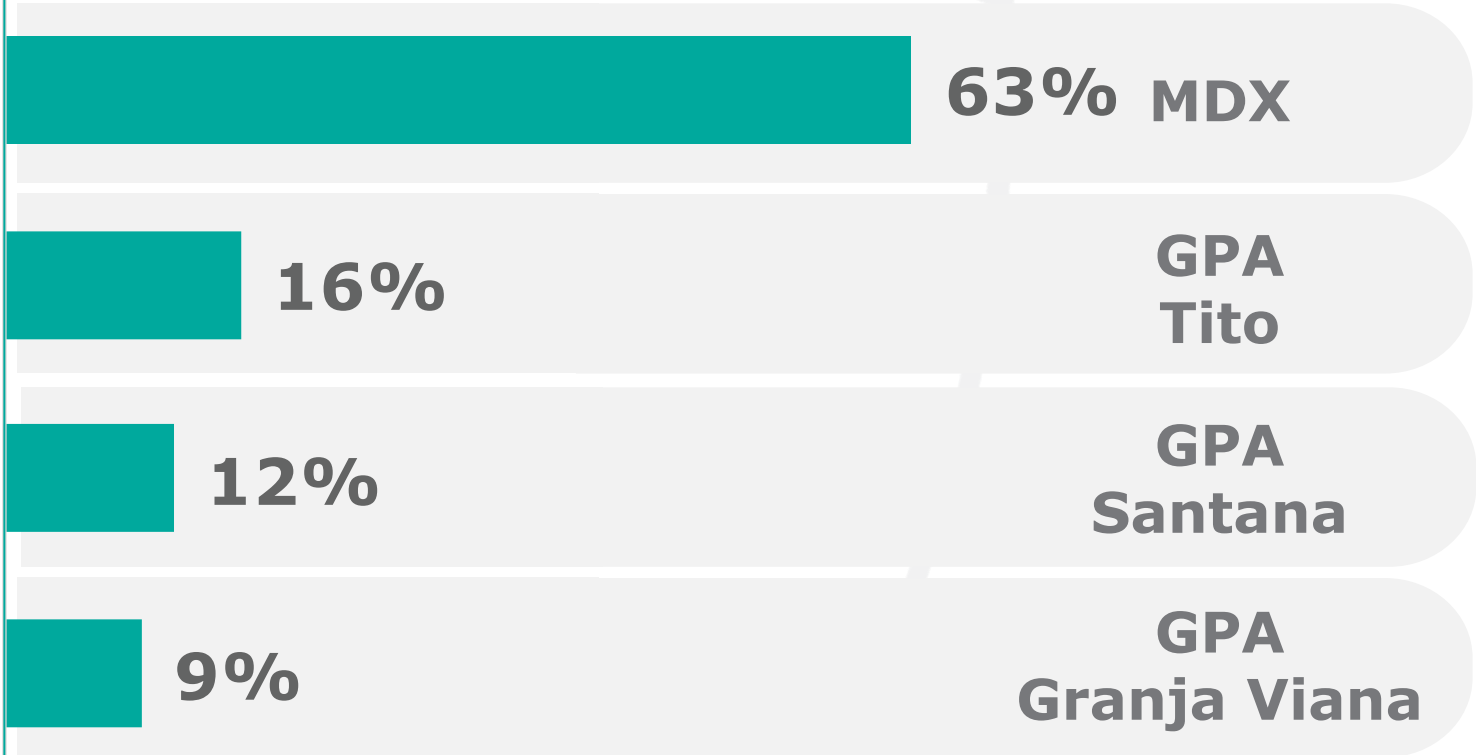
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	74	63%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	167	16%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	298	9%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	298	12%
TOTAL		11	21.839	0,0%	194	100%

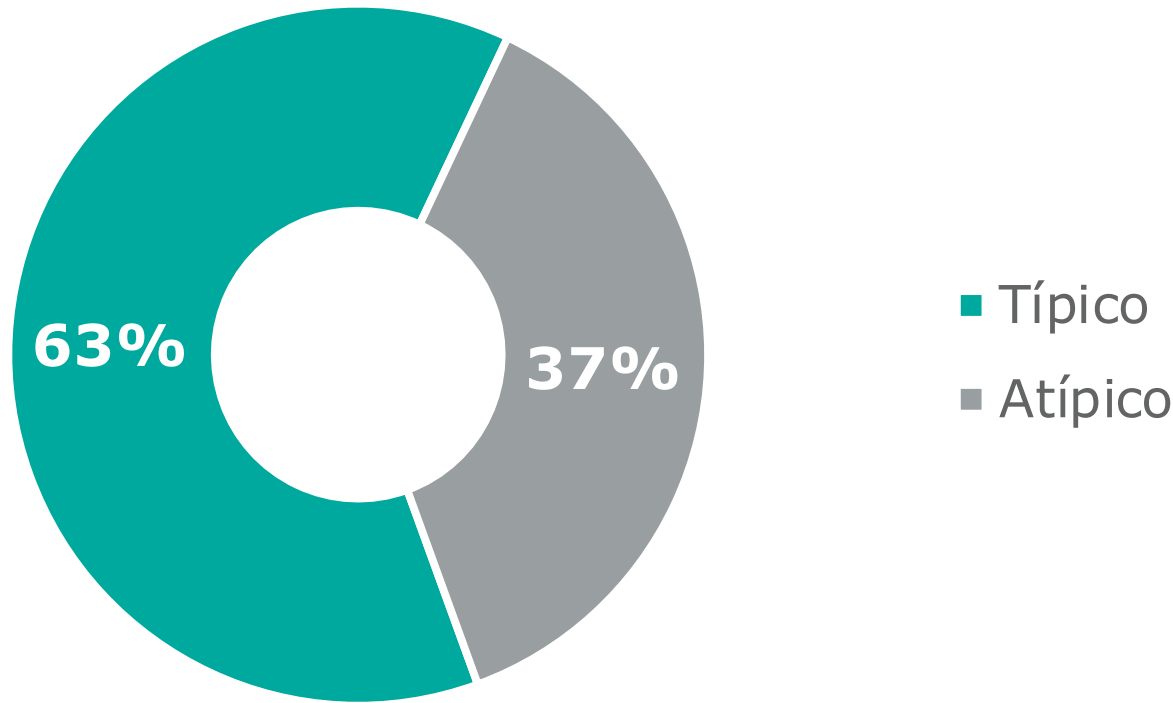
¹ Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.

ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

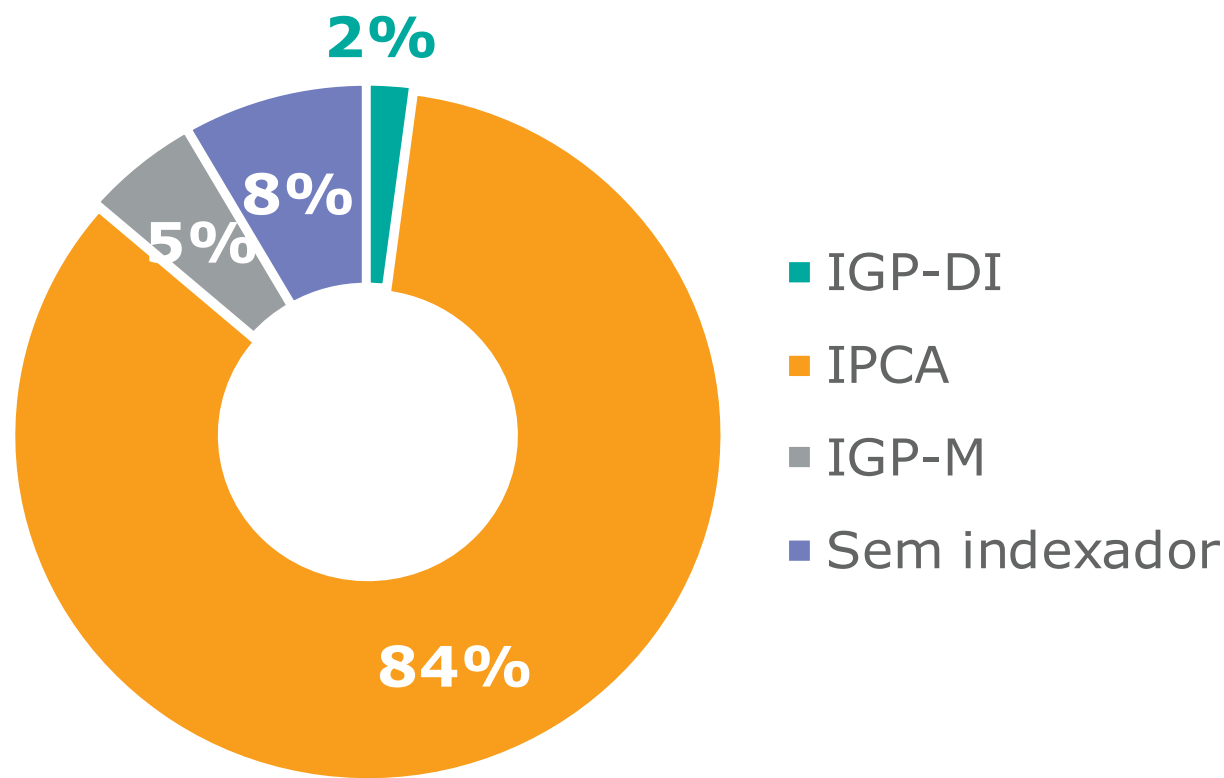


CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

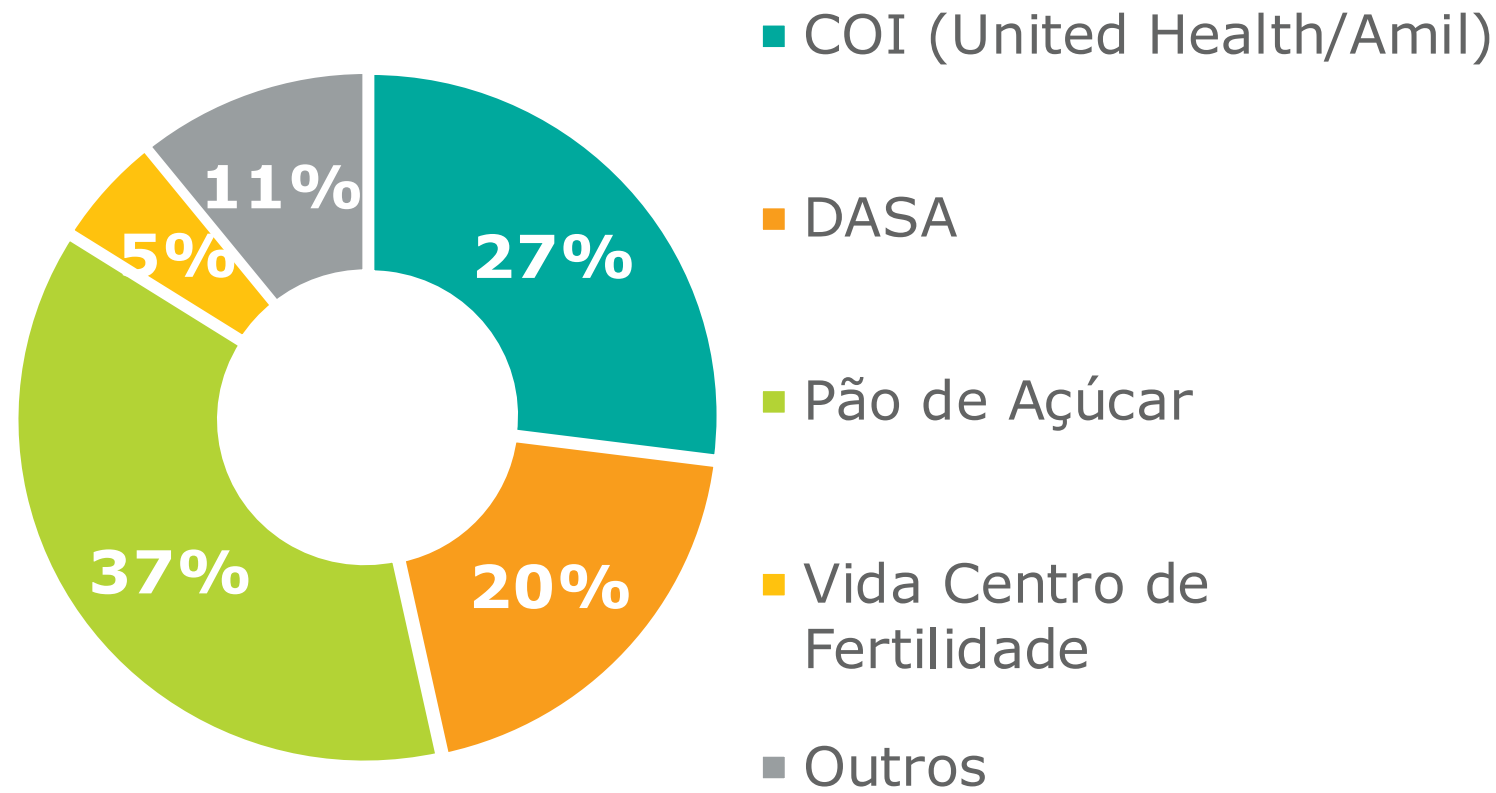


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹

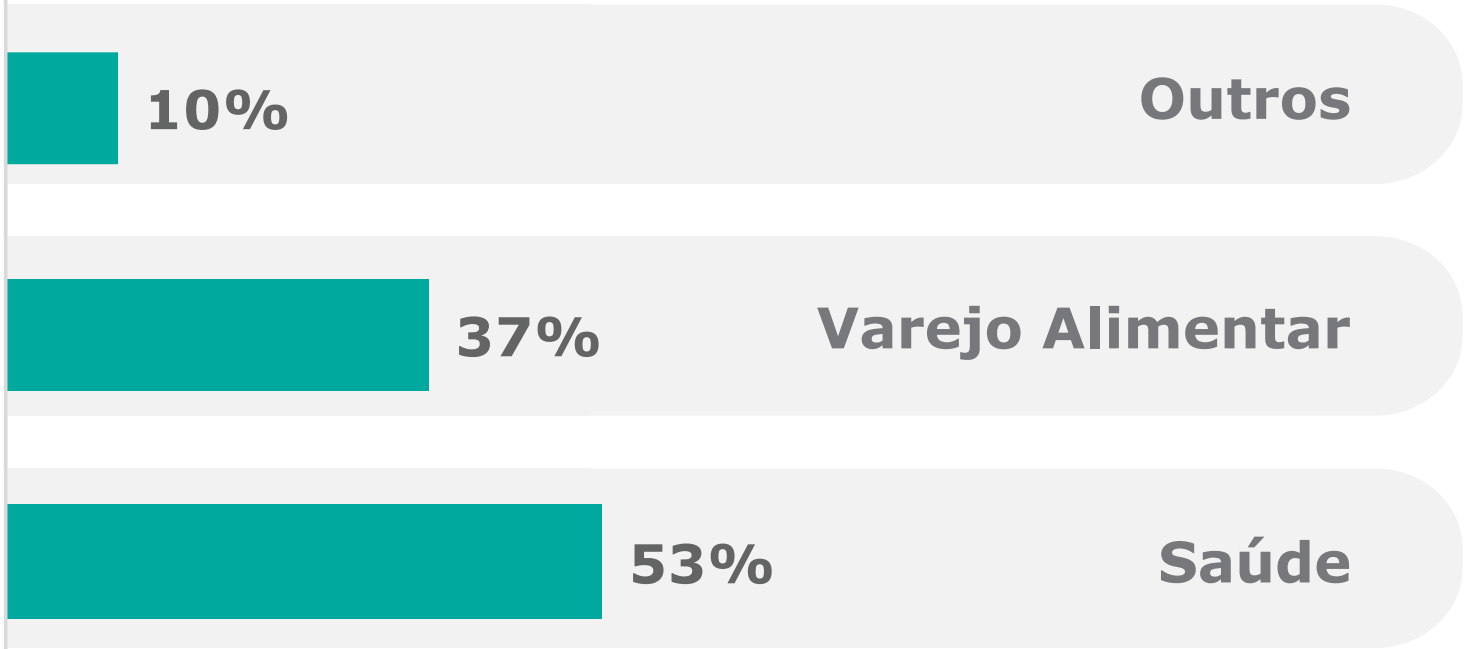


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

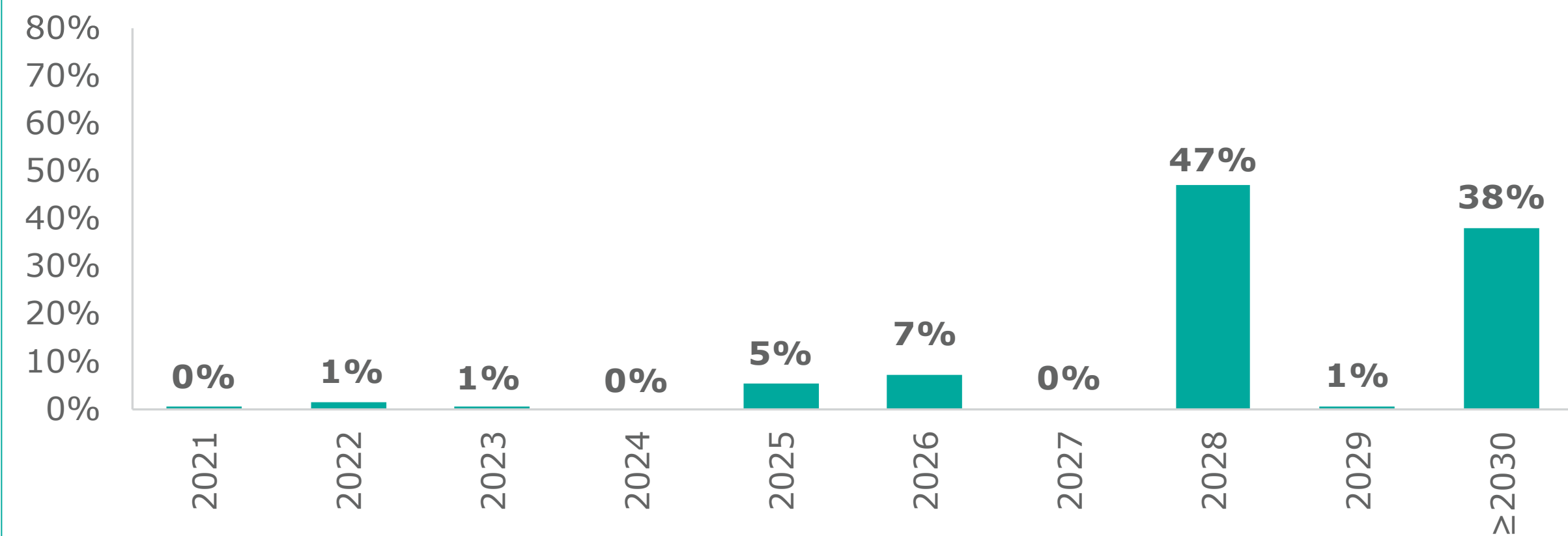


CARTEIRA DE ATIVOS

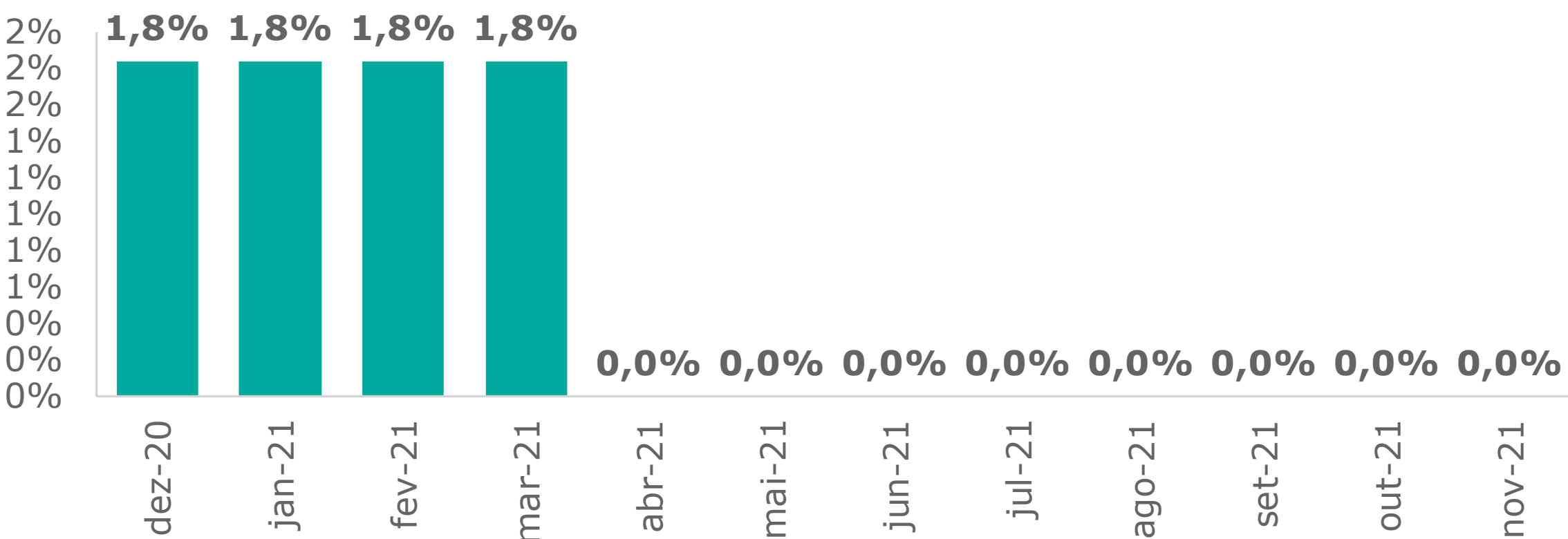


Não houve movimentações na carteira de locatários em novembro, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 16,2 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência. Vale ressaltar, que durante o mês de novembro, o aluguel referente ao Ativo GPA Tito foi reajustado pelo IPCA. É importante destacar que o Fundo fará jus as receitas referentes aos novos ativos adquiridos, GPA Granja Viana e GPA Santana, a partir do mês de competência novembro (caixa dezembro).

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\$ 971,2 mil. Suas despesas totalizaram R\$ 149,5 mil, impactadas pelas despesas relacionadas a aquisição dos imóveis GPA Santana e GPA Granja Viana. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 178,0 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária do CRI GPA. Com isso, o lucro líquido foi de R\$ 643,8 mil. O resultado distribuído de R\$ 692,8 mil.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA ¹ →	OUT-21	R\$/cota	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹ →	NOV-21		
Receita Imobiliária	971.246	0,90	9.604.751
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0
Despesas Operacionais	(149.514)	(0,14)	(603.189)
Outras Despesas	0	0,00	(335.618)
Despesas - Total	(149.514)	(0,14)	(938.807)
Resultado Operacional	821.733	0,76	8.665.944
Receita Financeira	12.084	0,01	65.043
Despesa Financeira	(190.062)	(0,18)	(1.432.827)
Resultado Financeiro Líquido	(177.978)	(0,16)	(1.367.785)
Lucro Líquido	643.755	0,59	7.298.160
Reserva de Lucro	49.019	0,05	(370.416)
Resultado Distribuído ¹	692.774	0,64	6.927.744
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,64		6,40

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

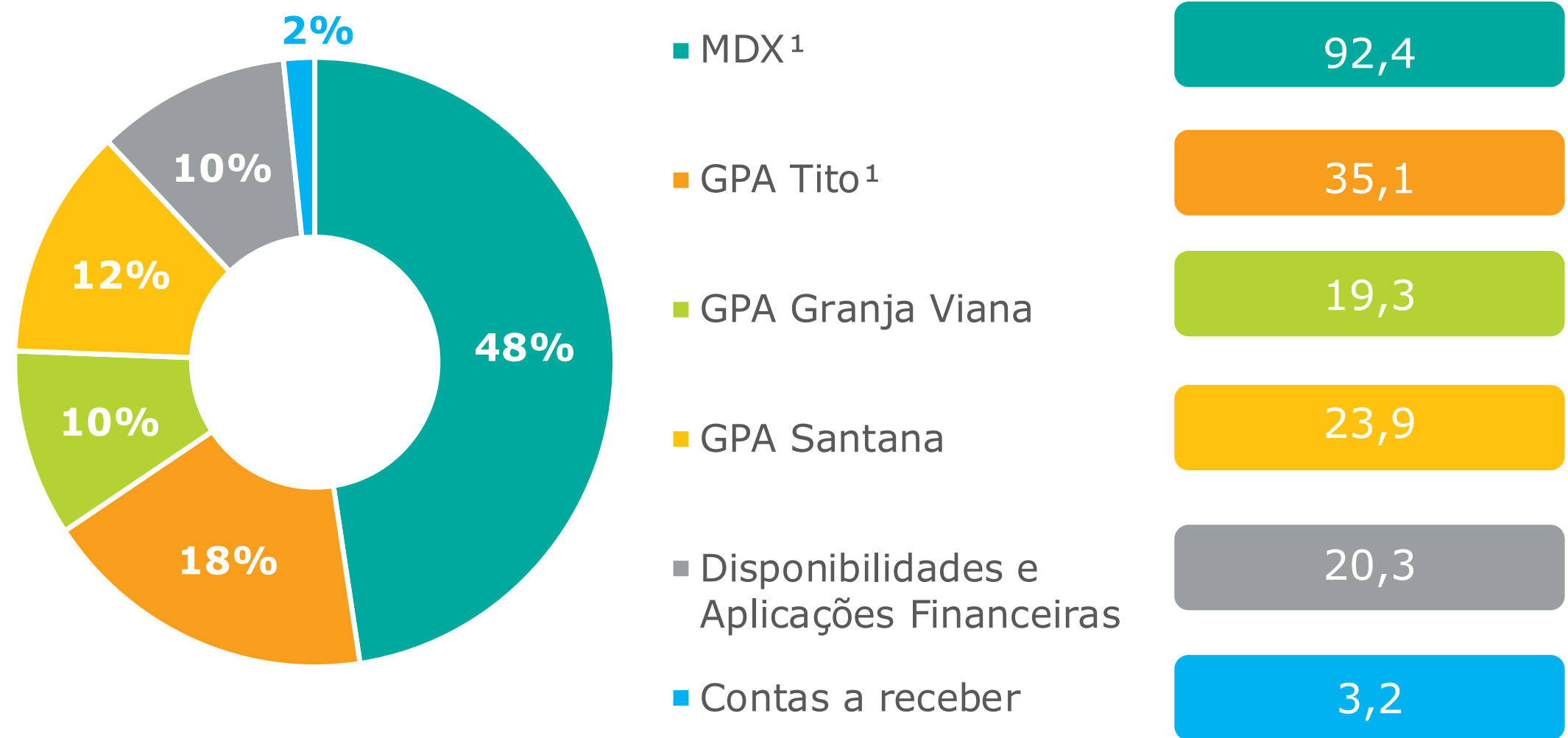


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 101,47

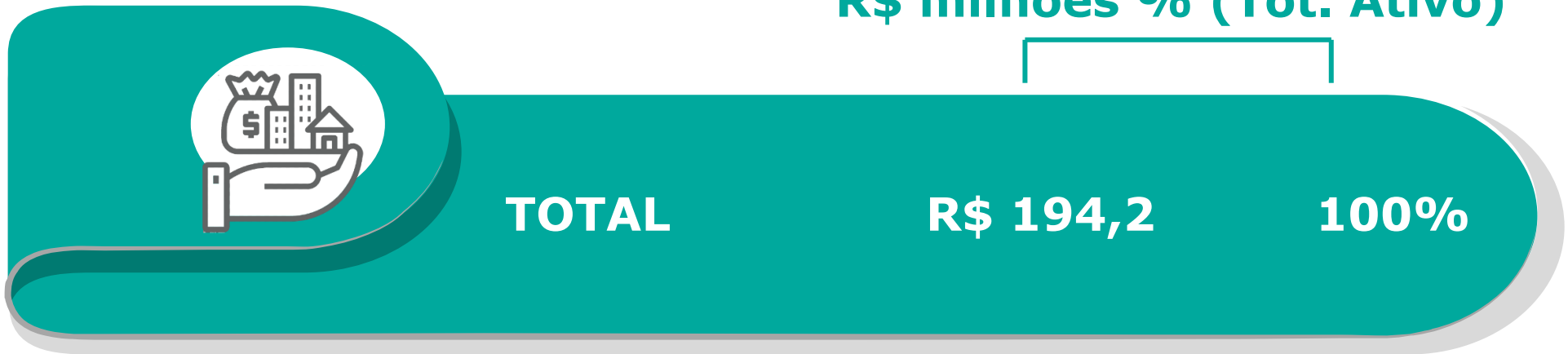


**VALOR COTA
DE MERCADO**
98,00

ATIVO (Em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

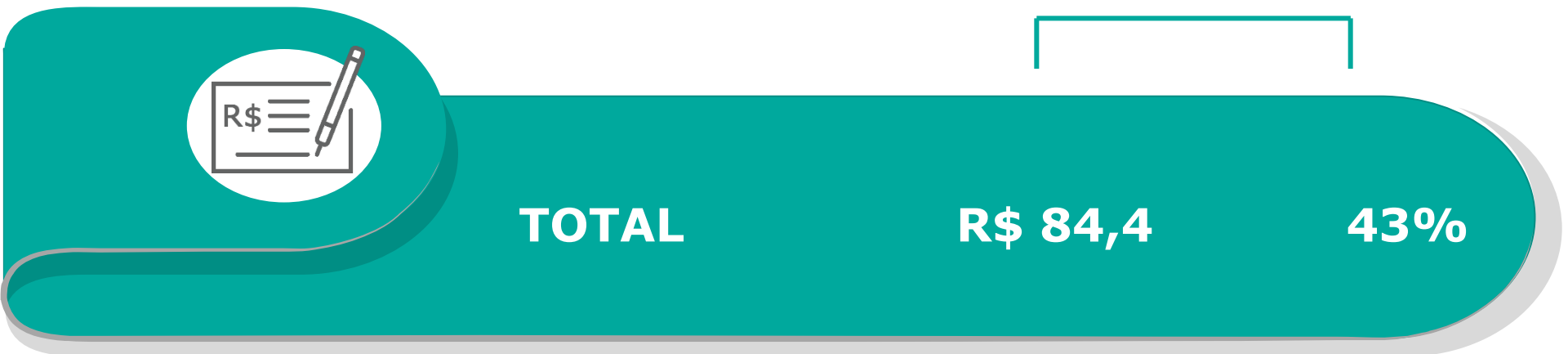


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 30/06/2021.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

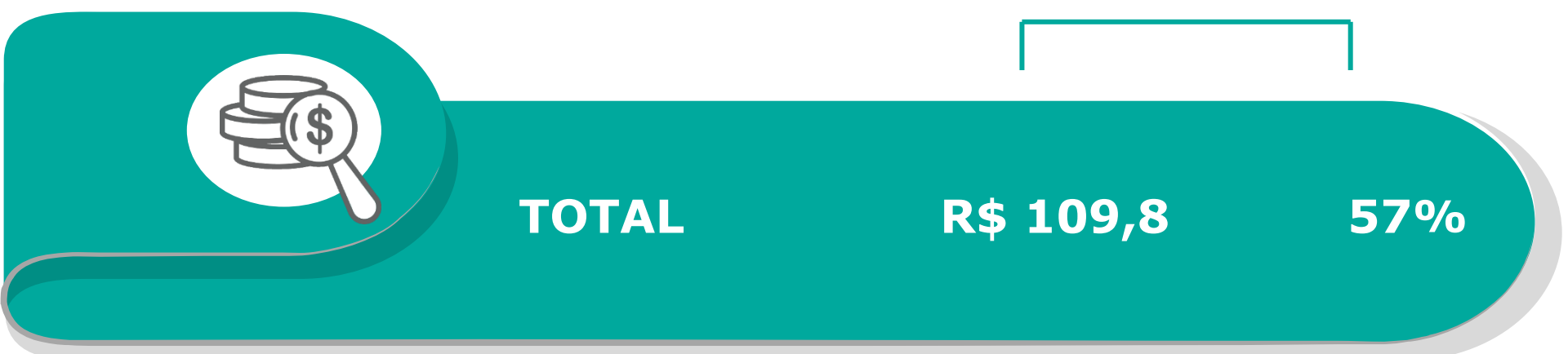
Rendimentos a Distribuir	0,7	0%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
Cotas a Integralizar	31,0	16%
CRI GPA Tito	22,3	11%
CRI GPA 2	30,3	16%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



ALAVANCAGEM



Para a aquisição do Ativo GPA Tito, em novembro de 2020, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. O saldo devedor em 30/11 era de R\$ 22,3 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 novembro foi de R\$ 190,1 mil.

Adicionalmente, para a aquisição do Ativo GPA Granja Viana e Santana, em novembro de 2021, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. O saldo devedor em 30/11 era de R\$ 30,3 milhões. Note que o CRI conta com carência do pagamento de amortização de principal até novembro de 2023.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

Saldo Devedor

R\$ 22,3 milhões

Taxa de emissão

5,0% a.a.

Indexador

IPCA

Prazo Médio

15 anos

Lastro

Contrato atípico com GPA

Garantias

Alienação fiduciária do imóvel

Vencimento

Outubro de 2035

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA 2

Saldo Devedor

R\$ 30,3 milhões

Taxa de emissão

6,1% a.a.

Indexador

IPCA

Prazo Médio

15 anos

Lastro

Contratos atípicos com GPA

Garantias

Alienação fiduciária do imóvel

Vencimento

Novembro de 2036

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



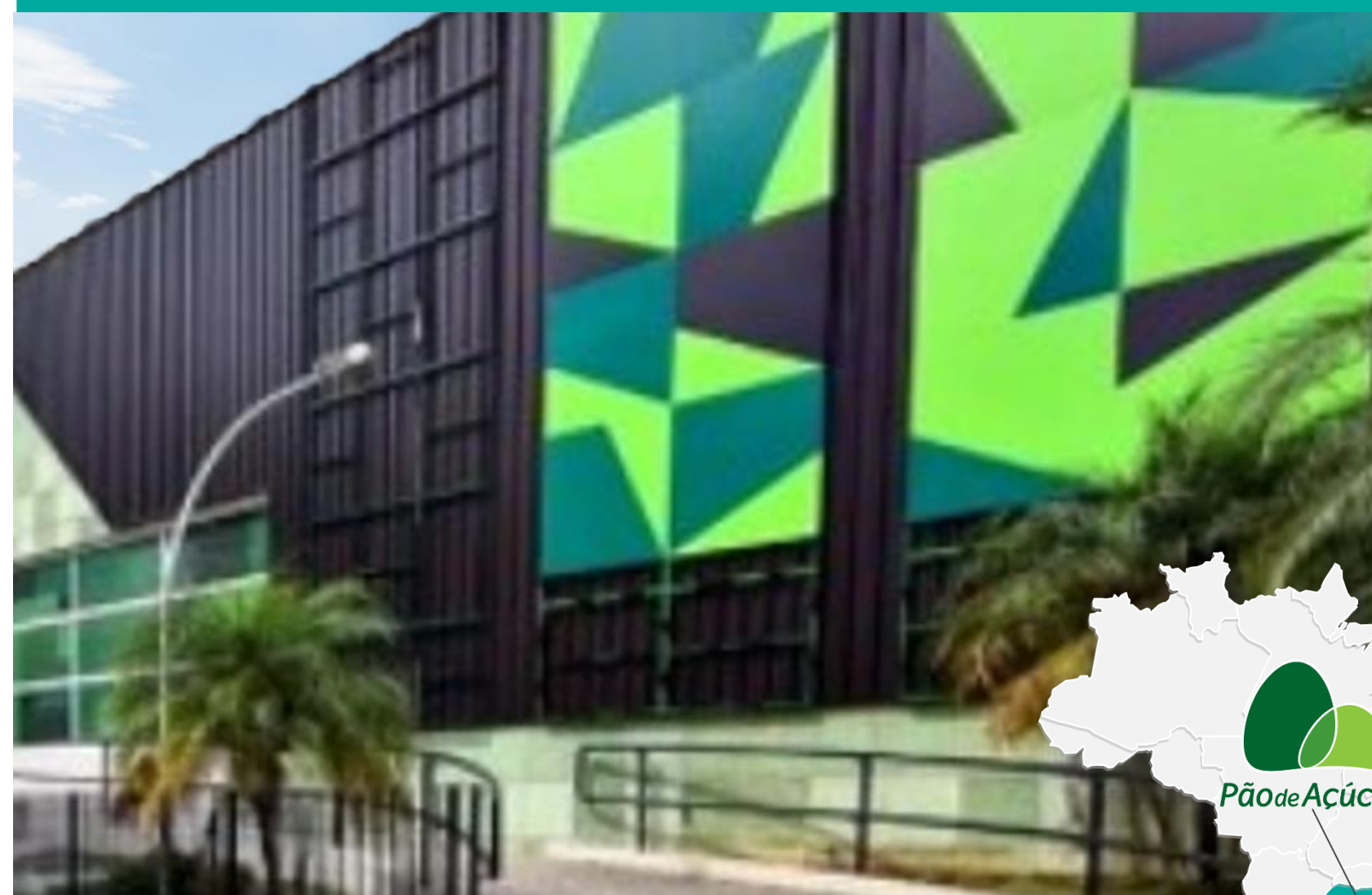
LOCATÁRIO

Pão de Açúcar



FÁCIL ACESSO

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



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO PÃO DE AÇÚCAR GRANJA VIANA



ABL
5.358 m²



ADQUIRIDO EM
Novembro de 2021



LOCALIZAÇÃO

Av. São Camilo, 700
Granja Viana - SP



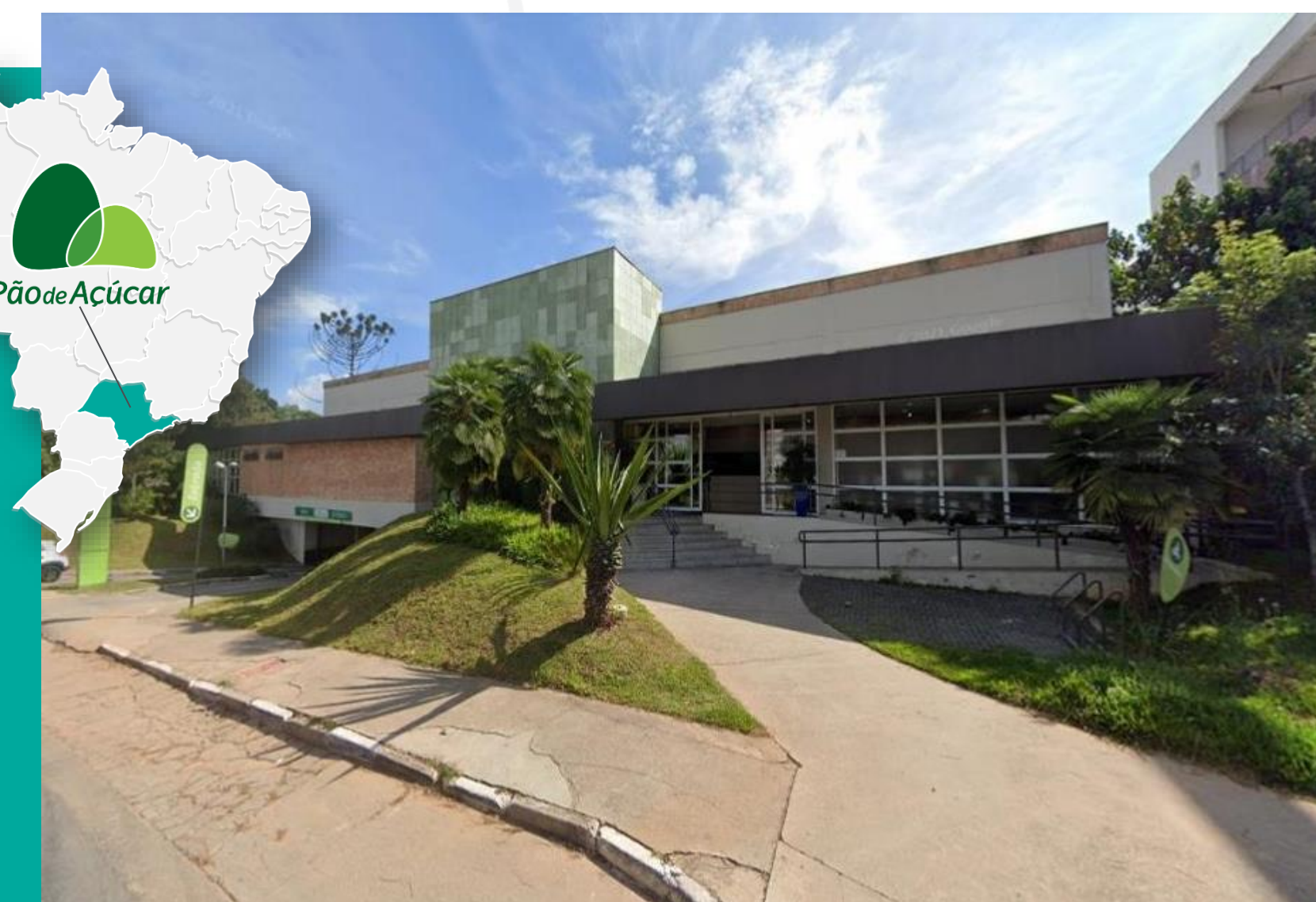
LOCATÁRIO

Pão de Açúcar



FÁCIL ACESSO

Localizado em uma das principais avenidas da Granja Viana e a 1,7 km da Rodovia Raposo Tavares



ATIVO PÃO DE AÇÚCAR SANTANA



ABL
4.261 m²



ADQUIRIDO EM
Novembro de 2021



LOCALIZAÇÃO

Rua Augusto Tolle, 470
Santana - SP



LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

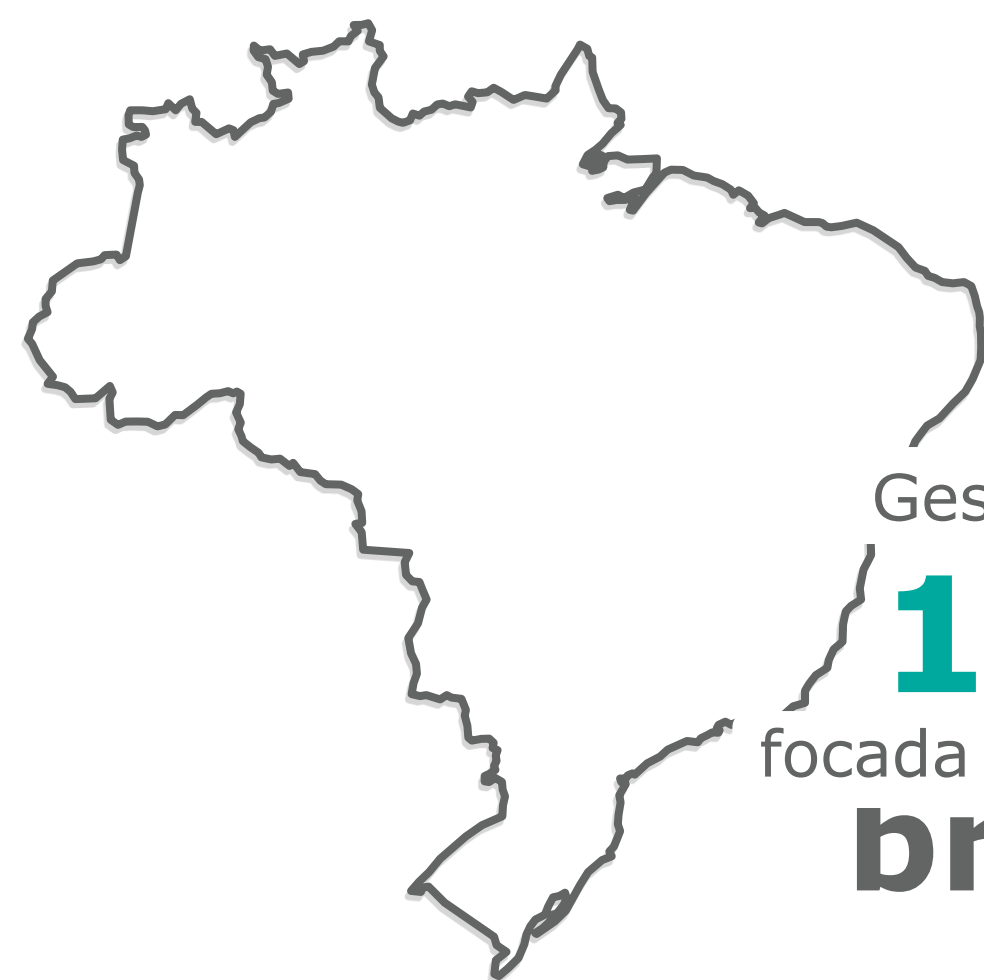


FÁCIL ACESSO

Localizado em uma região altamente adensada em um dos principais polos residenciais da zona norte e proximidade da Rua Voluntários da Pátria



SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%
focada no setor imobiliário
brasileiro

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021

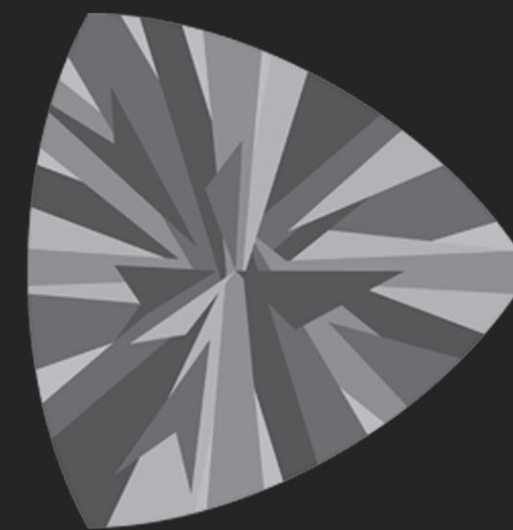


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85 investimentos realizados
em mais de 18 estados





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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.