

VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Dezembro | 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

1.397.770

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 Dez/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

DEZEMBRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 140,4 milhões	R\$ 100,44	R\$ 134,2 milhões	R\$ 96,00	0,96x	R\$ 249,8 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS	% PL EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	9,4%	9,0%	87,8%	10,4%	166

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/12;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/12.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **Rendimentos:** No dia 30/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 07/01. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,4% sobre o preço de fechamento e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de dezembro 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, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de novembro e não possuía qualquer inadimplência.
- **5ª Emissão de Cotas:** No dia 27/12, o Fundo anunciou o encerramento da 5ª emissão de cotas com montante captado de R\$ 31,1 milhões. Com essa oferta o Fundo atinge um patrimônio líquido de R\$ 140,4 milhões e 166 cotistas. Agradecemos mais uma vez o reconhecimento e a confiança dos investidores do VBI CONSUMO ESSENCIAL em mais uma importante etapa no crescimento do fundo e da VBI Real Estate!





A VBI ESTÁ ON

NAS PRINCIPAIS **PLATAFORMAS DE STREAMING**

A partir do mês de novembro, a VBI passou a disponibilizar 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



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

NOV/20



- Aquisição GPA Granja Viana
- Aquisição GPA Santana

NOV/21

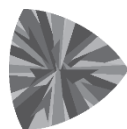


DEZ/21

- 5ª Emissão de Cotas



VBI Real Estate
assume como Gestora



VBI
REAL ESTATE

BRL Trust assume
como Administradora

BRL TRUST
INVESTIMENTOS



- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito

RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 30 de dezembro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de janeiro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,4% sobre o preço de fechamento (R\$ 96,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,44).

Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de dezembro tendo o mês de novembro como competência. O Fundo encerrou o mês 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\$ 96,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,44. 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 dezembro, o Fundo acumula +5,0% contra -0,3% do IFIX e +4,7% do CDI.

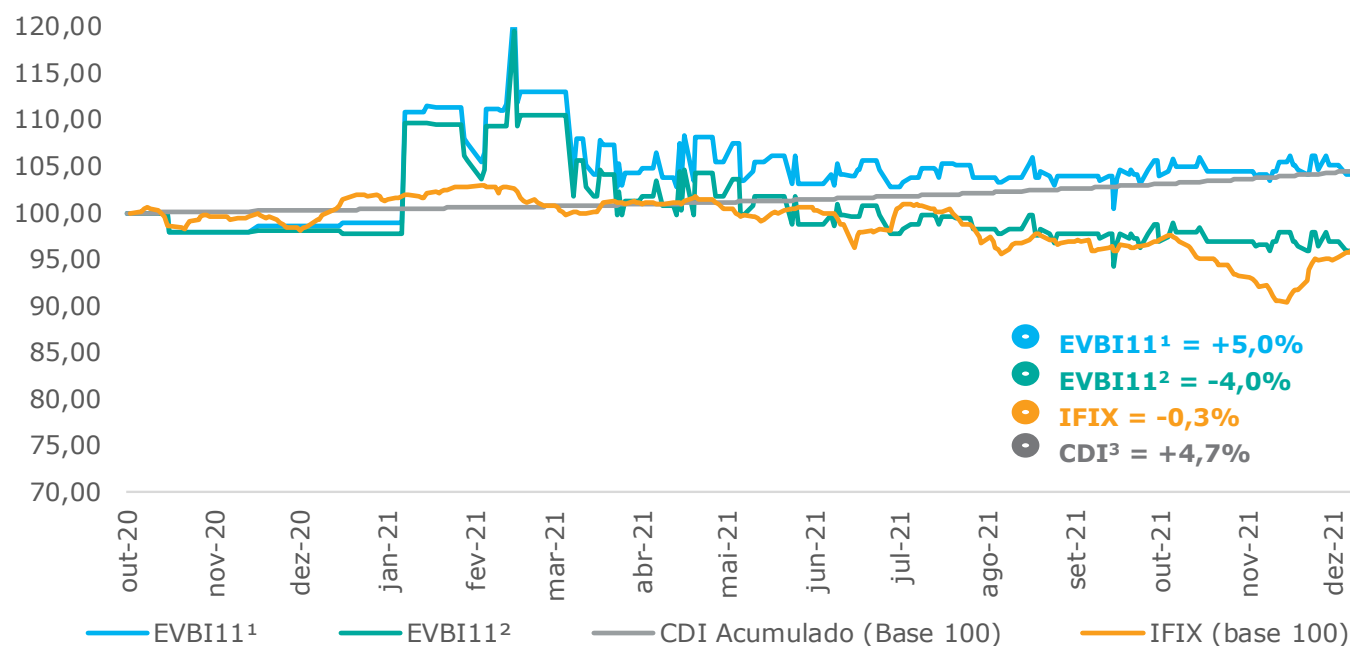
3ª EMISSÃO

Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020
Valor de Compra da Cota	100,00
Dividend Yield³	9,0%
Valor de cota na B3	96,00
Variação da cota na B3³	-4,0%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	5,0%
% Taxa DI	105%
% Taxa DI Gross-up⁴	124%

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



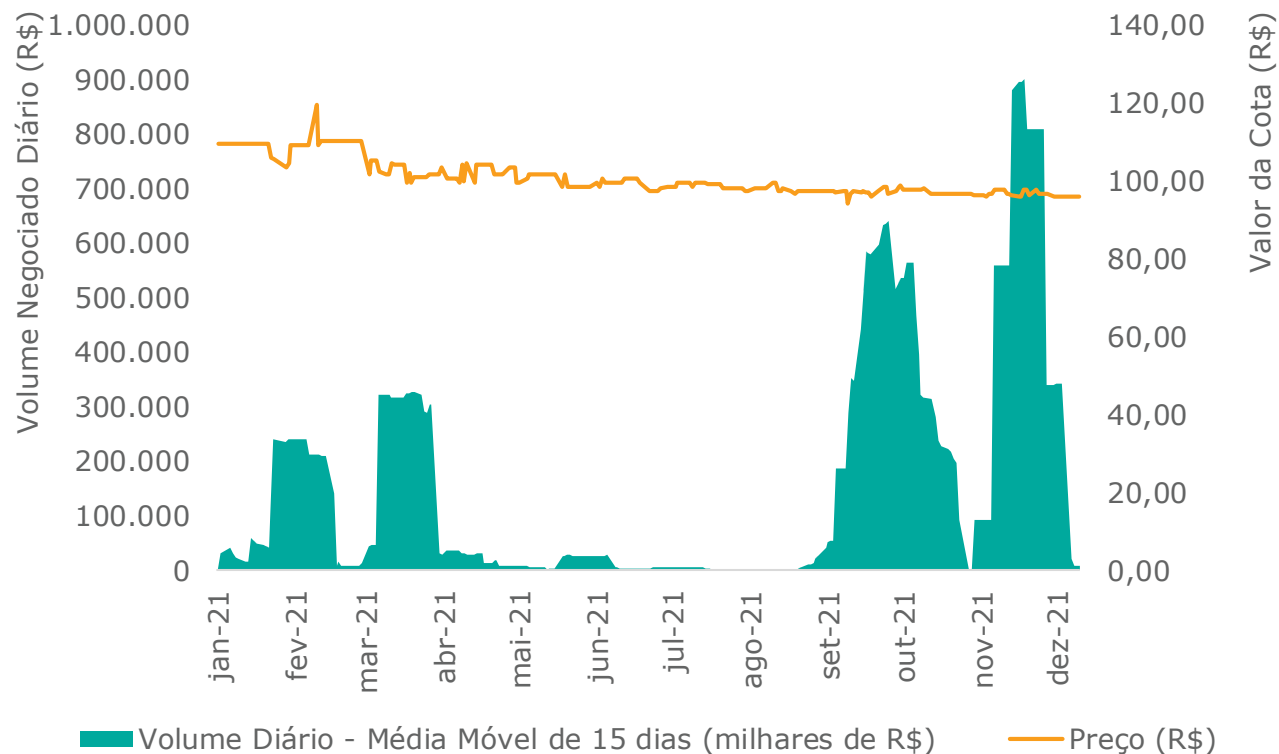
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

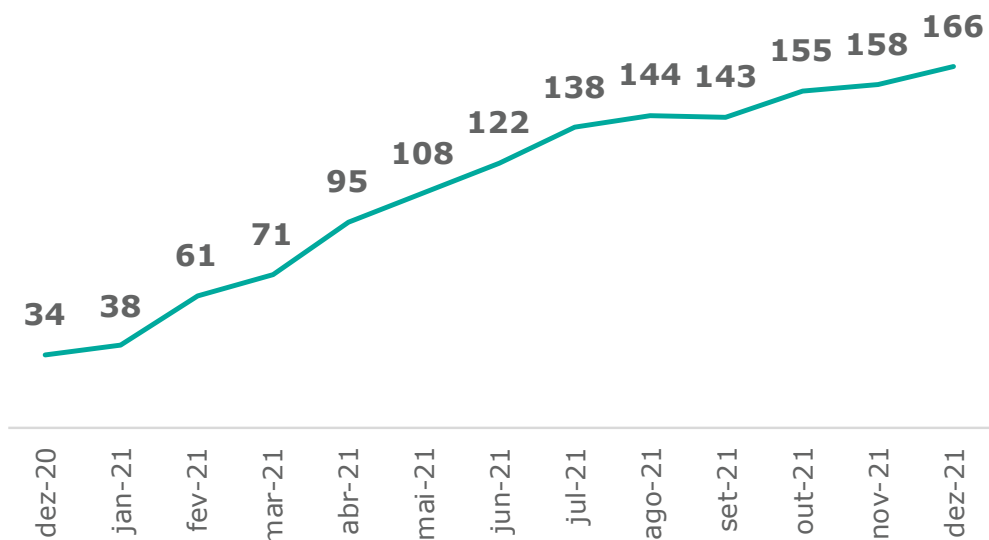


Durante o mês de dezembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 249,8 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 5,2 milhões, o que representa um giro de 3,9%. Ao final do mês, o Fundo possuía 166 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS



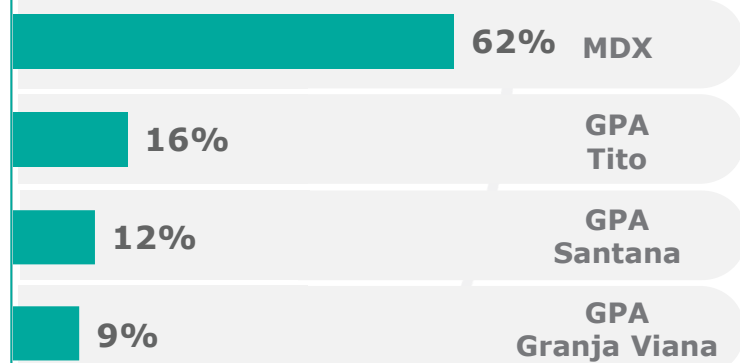
Nota: A média pode ser afetada por movimentos pontuais.
Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	73	62%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	166	16%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	297	9%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	297	12%
TOTAL		11	21.839	0,0%	193	100%

ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



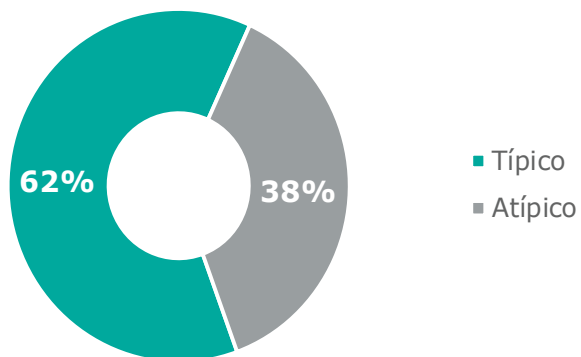
¹ Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão.



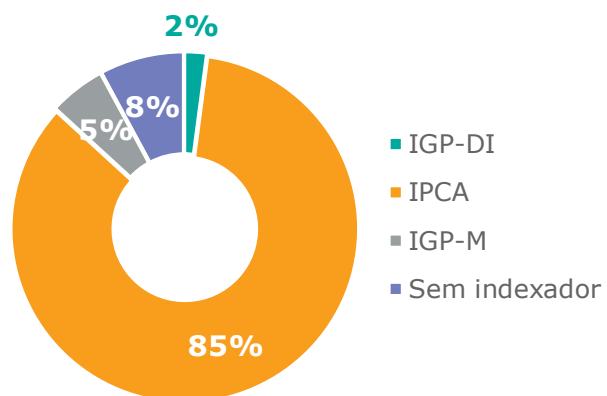
CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

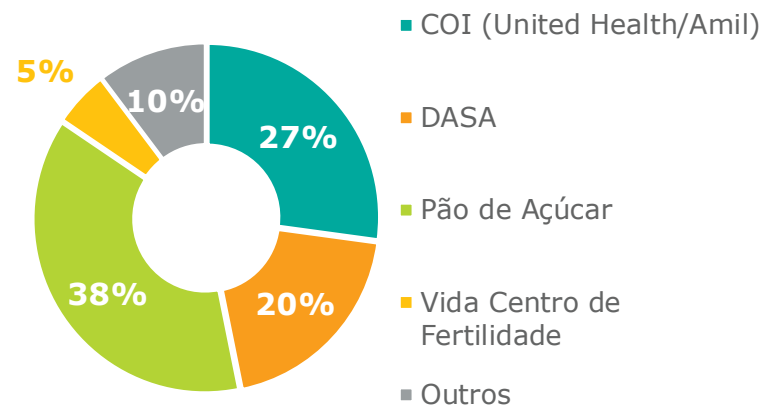


ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹

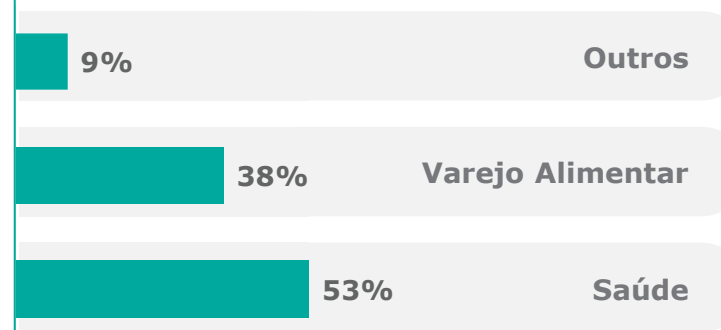


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

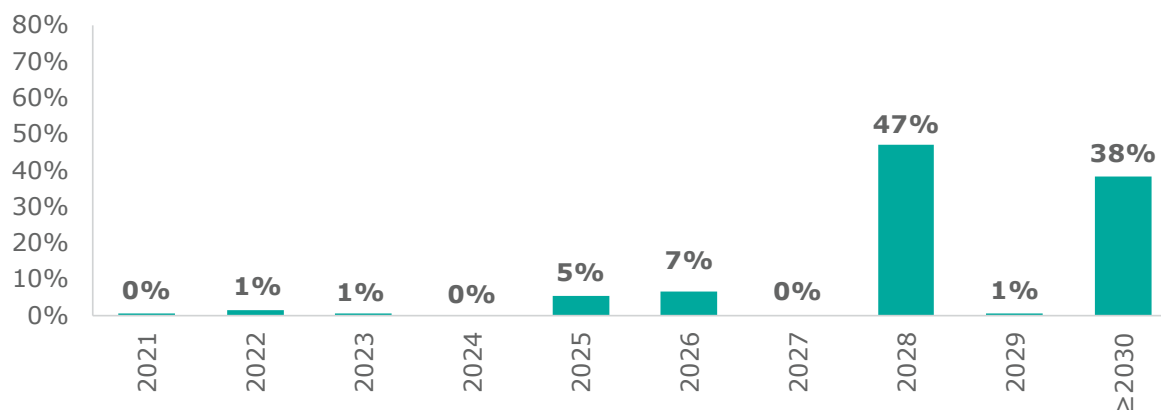


CARTEIRA DE ATIVOS

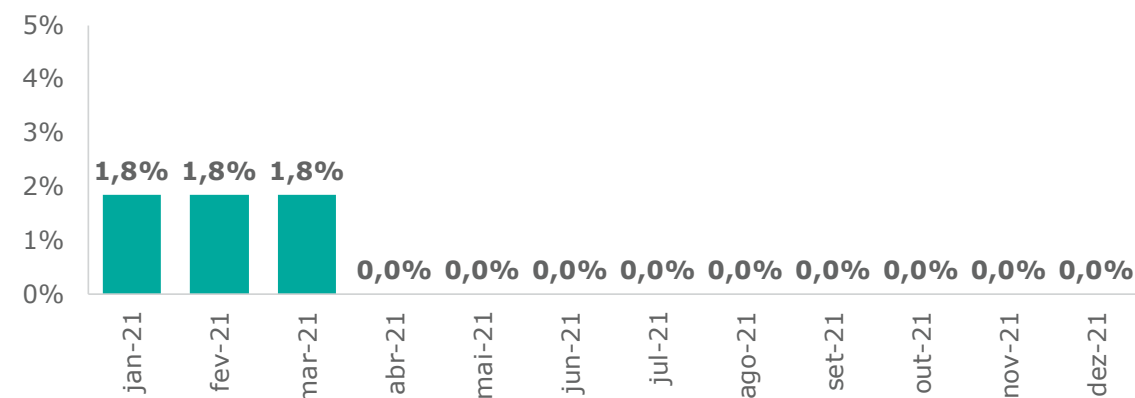


Não houve movimentações na carteira de locatários em dezembro desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 16,1 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência. É importante destacar que o Fundo fez jus parcialmente as receitas referentes aos novos ativos adquiridos, GPA Granja Viana e GPA Santana. A receita integral dos aluguéis entrará na receita imobiliária do Fundo já no mês de competência dezembro (caixa janeiro).

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA ¹ →	NOV-21	R\$/cota	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹ →	DEZ-21		
Receita Imobiliária	1.089.156	0,78	10.693.907
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0
Despesas Operacionais	(125.856)	(0,09)	(729.045)
Outras Despesas	0	0,00	(335.618)
Despesas - Total	(125.856)	(0,09)	(1.064.662)
Resultado Operacional	963.301	0,69	9.629.245
Receita Financeira	218.081	0,16	283.123
Despesa Financeira	0	0,00	(1.432.827)
Resultado Financeiro Líquido	218.081	0,16	(1.149.704)
Lucro Líquido	1.181.382	0,85	8.479.541
Reserva de Lucro	(133.054)	(0,10)	(503.470)
Resultado Distribuído¹	1.048.328	0,75	7.976.072
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		7,15

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

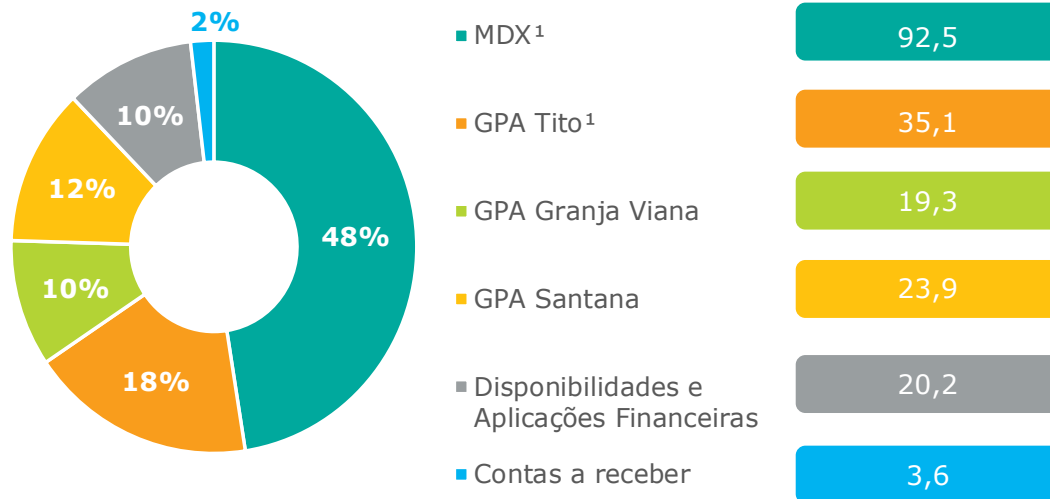


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 100,44



**VALOR COTA
DE MERCADO**
96,00

ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL

R\$ 194,6

100%

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	1,1	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,3	0%
Cotas a Integralizar	0,0	0%
CRI GPA Tito	22,3	11%
CRI GPA 2	30,6	16%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL

R\$ 54,2

28%

PATRMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



TOTAL

R\$ 140,4

72%

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 31/12 era de R\$ 22,3 milhões. Note que o CRI conta com carência de principal de até outubro de 2022.

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 31/12 era de R\$ 30,6 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\$ 30,6 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



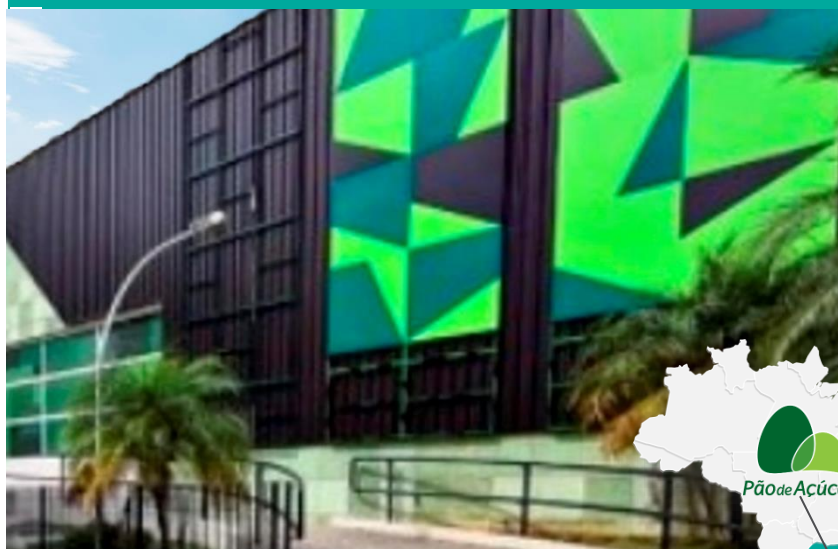
LOCATÁRIO

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 → **2022**
E ATÉ O ANO DE

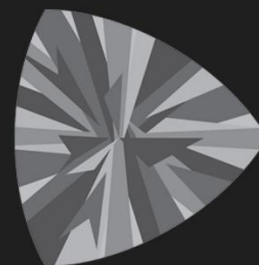


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



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.