

VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Abril | 2022



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



ABRIL 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 138,3 milhões	R\$ 98,95	R\$ 133,4 milhões	R\$ 95,47	0,96x	R\$ 371,9 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%	9,1%	78,2%	12,9%	224

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 29/04.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE ABRIL

- **Rendimentos:** No dia 29/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 06/05. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,4% sobre o preço de fechamento (R\$ 95,47) e 9,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,95).
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de abril 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 março e não possuía qualquer inadimplência. Adicionalmente, no dia 25/04 o Fundo anunciou a aquisição do Ativo GPA Atibaia.
- **Ativo MDX:** Ao final do mês de março, o Fundo tomou conhecimento que o Ativo MDX foi equivocadamente arrolado como ativo da empresa MMX Sudeste Mineração S.A nos autos de processo judicial de falência desta. O Fundo vem adotando todas as medidas judiciais cabíveis para retirar o Edifício, de sua propriedade, do rol de ativos da mencionada empresa terceira, evitando qualquer reflexo aos cotistas do Fundo e já obteve duas decisões favoráveis no sentido de obstar o leilão que estava agendado para 05/05/2022, uma no próprio processo de falência e outra em sede de mandado de segurança impetrado pelo Fundo. Desta forma, atualmente, o leilão encontra-se suspenso até que o juízo falimentar analise e julgue o pedido de restituição feito pelo Fundo



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

AQUISIÇÃO ATIVO GPA ATIBAIA



Conforme Fato Relevante do dia 25/04 ([clique aqui](#)), o Fundo adquiriu uma **unidade da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar** que será desenvolvida no **formato *build to suit*** na cidade de Atibaia, em São Paulo. A unidade contará com uma área total construída de 5.894 m² com previsão de inauguração no 1T23.

O **valor total para aquisição e desenvolvimento do Ativo GPA Atibaia é de R\$ 37,5 milhões**, equivalente a R\$ 6.362,40/m² de área bruta locável. O Fundo desembolsou, em 25/04, aproximadamente R\$ 12,6 milhões e há previsão de pagamento do valor de R\$ 900 mil em até 90 dias. Adicionalmente, para a execução da obra serão desembolsados aproximadamente R\$ 24 milhões. Parte dos recursos (R\$ 22 milhões) foram captados mediante subscrição e integralização de uma nova série de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, como parte da emissão de CRI realizada para a aquisição dos Ativos GPA Santana e Granja Viana ([clique aqui](#)).

Esta aquisição conta ainda com recebimento de aluguel já durante o período de execução da obra a partir do início da vigência do contrato de locação. A aquisição gera uma receita recorrente de R\$ 0,18 por cota.



Layout GPA Atibaia

LINHA DO TEMPO



- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

NOV/20



- Aquisição GPA Granja Viana
- Aquisição GPA Santana

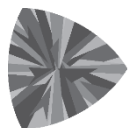


- Aquisição GPA Atibaia

DEZ/21

JAN/20

VBI Real Estate
assume como Gestora



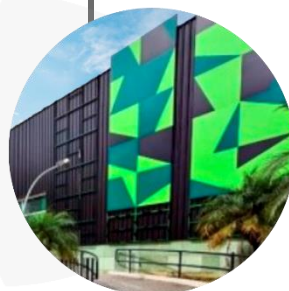
VBI
REAL ESTATE

BRL Trust assume
como Administradora

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

OUT/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito



NOV/21

- 5ª Emissão de Cotas



ABR/22

RENDIMENTOS

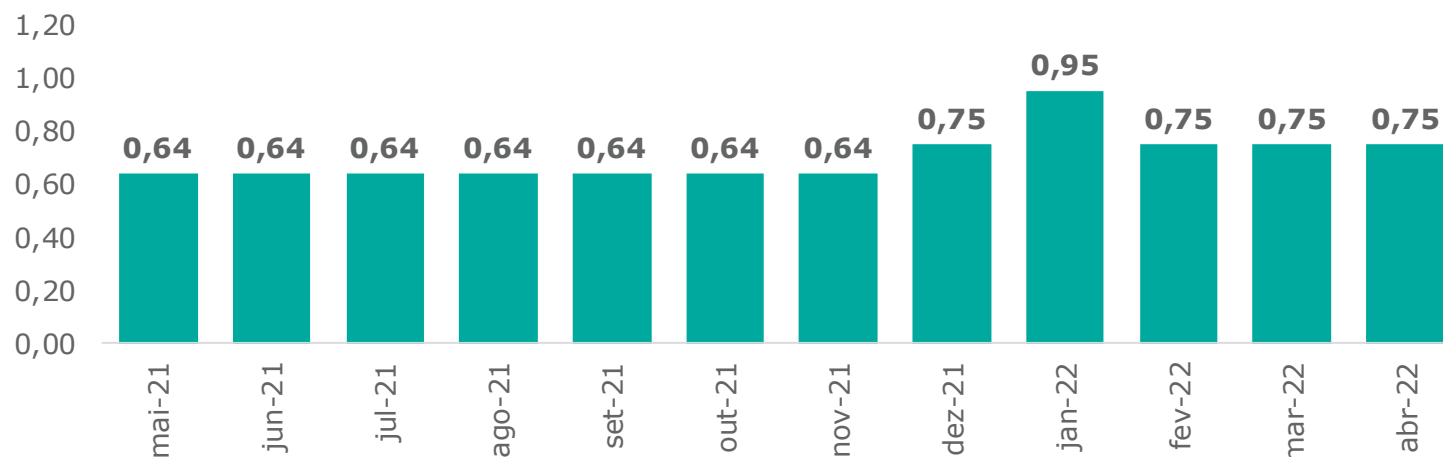


Conforme divulgado no dia 29 de abril, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 06 de maio. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,4% sobre o preço de fechamento (R\$ 95,47) e 9,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,95).

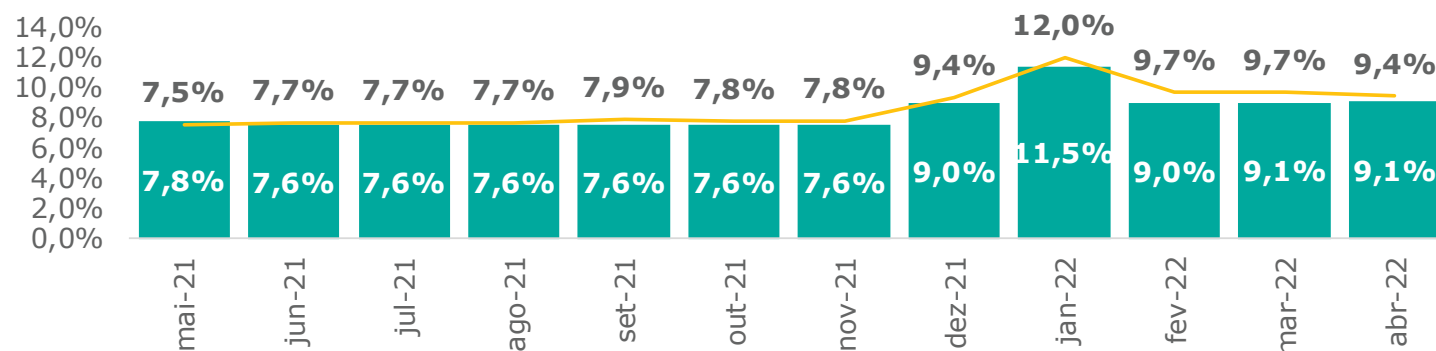
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de abril tendo o mês de março como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de R\$ 0,04/cota.

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



DIVIDEND YIELD



■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

RENTABILIDADE



Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 95,47 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 98,95. 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 29 de abril, o Fundo acumula +7,6% contra 0,0% do IFIX e +8,2% do CDI.

Data de Encerramento da Oferta

Valor de Compra da Cota

Dividend Yield³

Valor de cota na B3

Variação da cota na B3³

Rentabilidade Total
(Dividendos + Variação da Cota)

% Taxa DI

% Taxa DI Gross-up⁴

3ª EMISSÃO

15/10/2020

100,00

12,2%

95,47

-4,5%

7,6%

93%

110%

5ª EMISSÃO

22/12/2021

98,00

4,0%

95,47

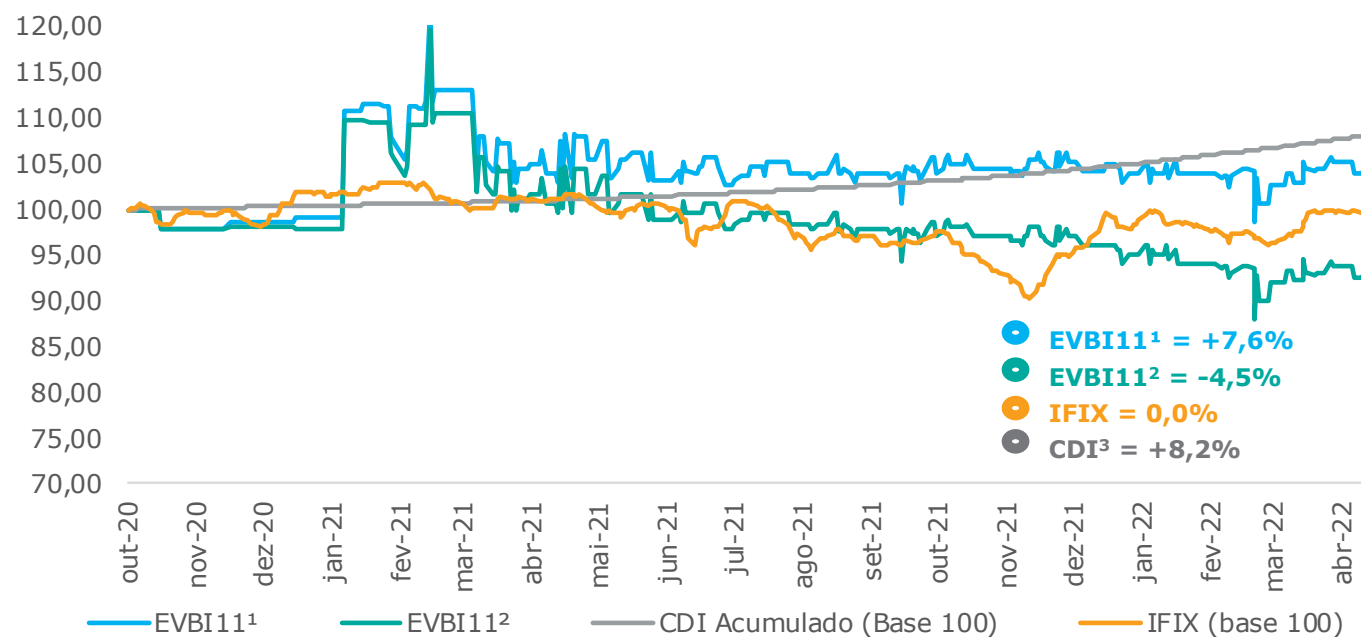
-2,6%

1,5%

42%

49%

PERFORMANCE DA COTA B3



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

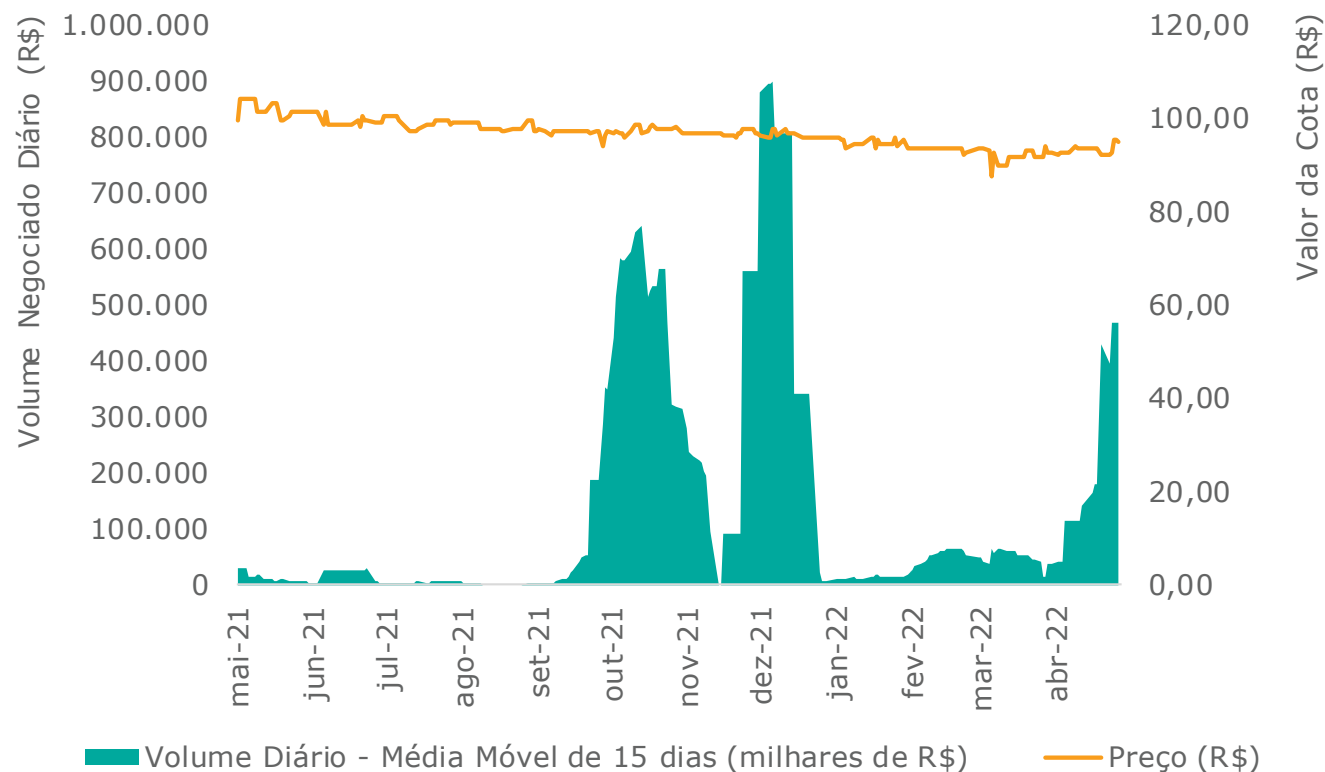
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

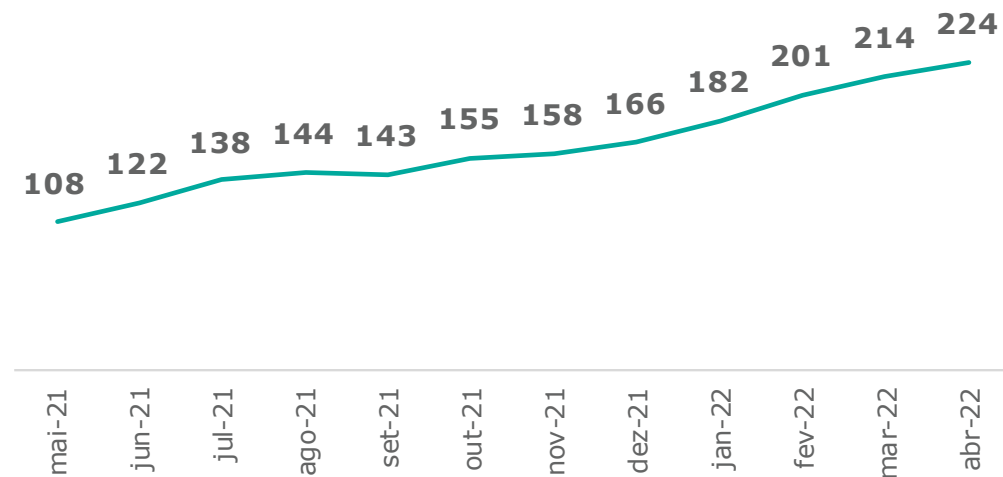


Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 371,9 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 7,1 milhões, o que representa um giro de 5,3%. Ao final do mês, o Fundo possuía 224 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS



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

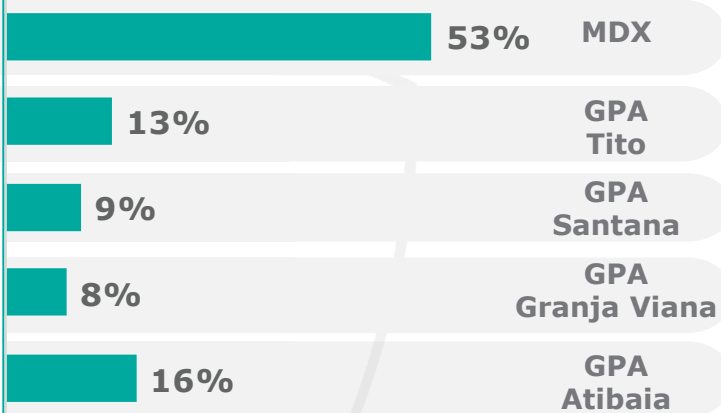
CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	69	53%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	162	13%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	293	8%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	293	9%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	181	16%
TOTAL		12	27.733	0,0%	188	100%

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

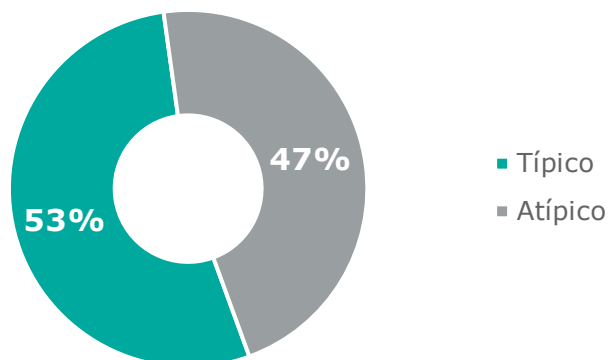
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



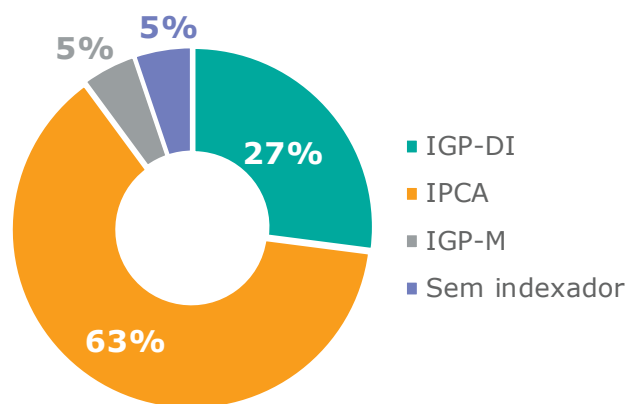
CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

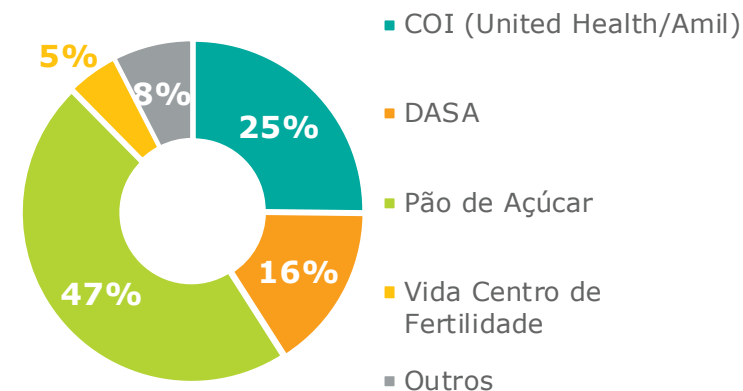


ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹

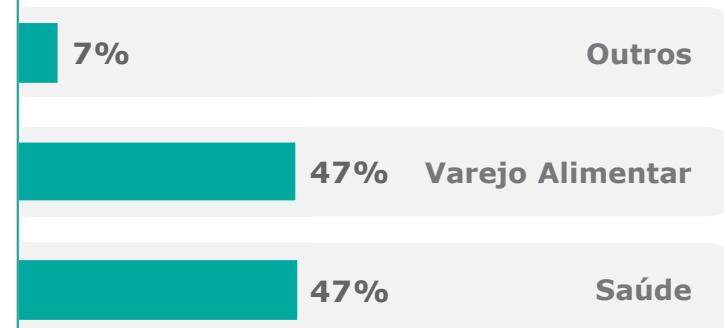


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



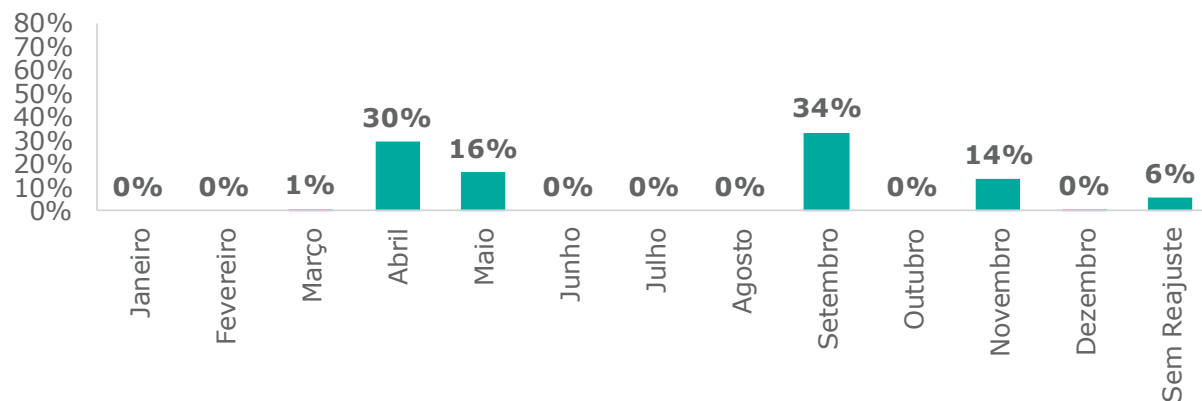
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



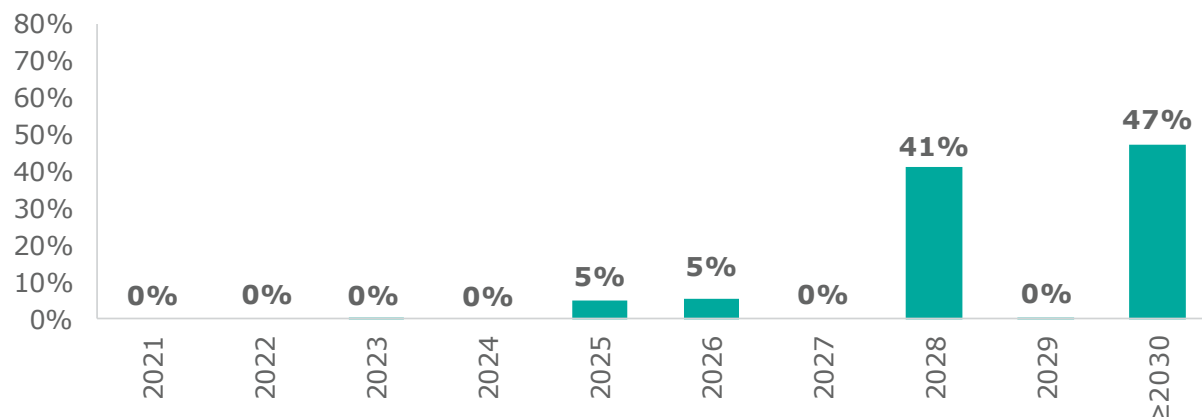
CARTEIRA DE ATIVOS



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS²



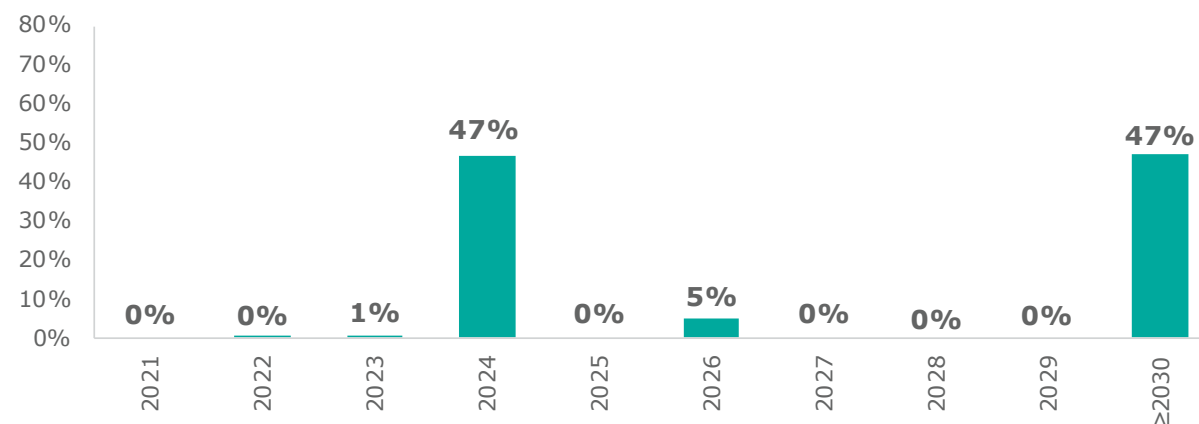
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



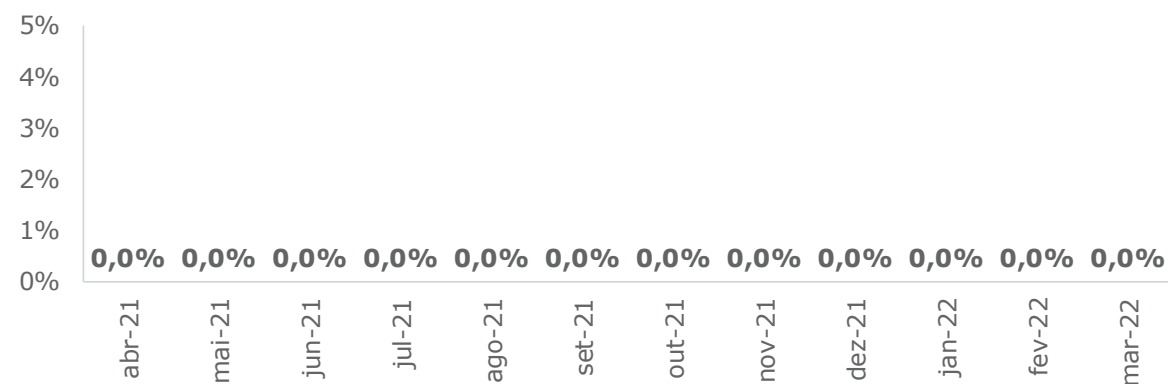
¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ²Os contratos sem reajuste referem-se aos contratos do estacionamento e antenas.

Não houve movimentações na carteira de locatários em abril, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 15,6 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	MAR-22	R\$/cota	ACUM. 2022 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	ABR-22		
Receita Imobiliária	1.239.531	0,89	3.679.950
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0
Despesas Operacionais	(86.644)	(0,06)	(369.122)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas - Total	(86.644)	(0,06)	(369.122)
Resultado Operacional	1.152.886	0,82	3.310.829
Receita Financeira	131.934	0,09	363.807
Despesa Financeira	(254.736)	(0,18)	(767.731)
Resultado Financeiro Líquido	(122.802)	(0,09)	(403.924)
Lucro Líquido	1.030.085	0,74	2.906.905
Reserva de Lucro	18.243	0,01	238.078
Resultado Distribuído¹	1.048.328	0,75	3.144.983
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		2,25

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

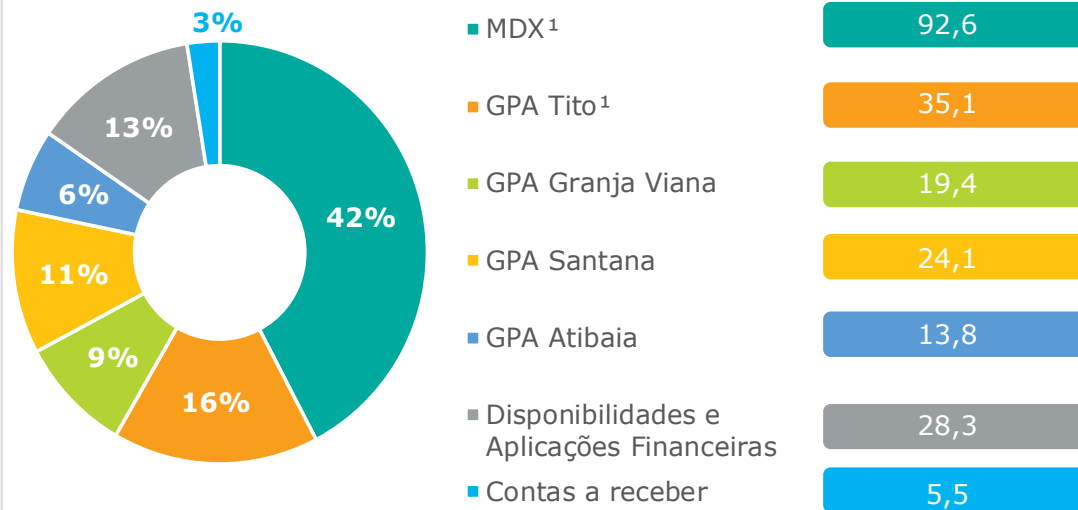


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 98,95

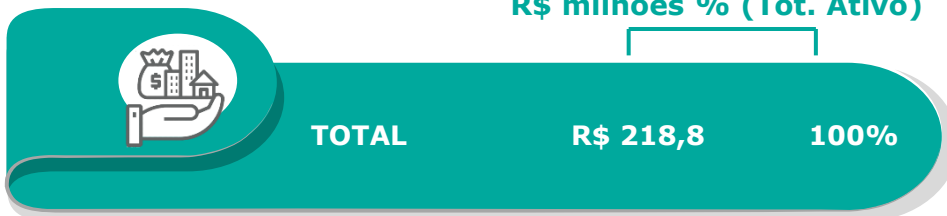


**VALOR COTA
DE MERCADO**
95,47

ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

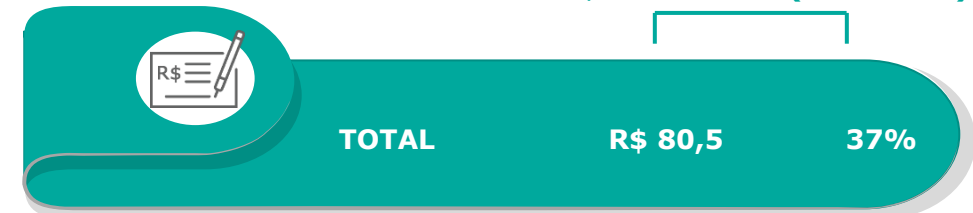


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 30/06/2021.

PASSIVO (em R\$ milhões)

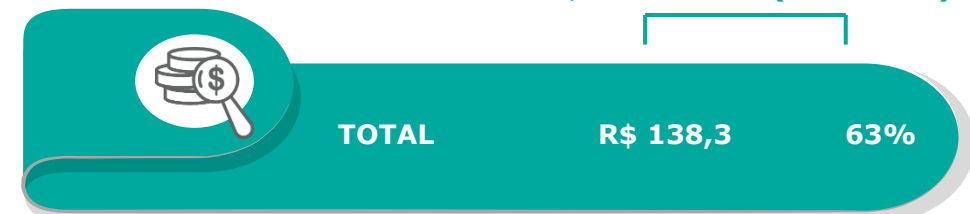
Rendimentos a Distribuir	1,3	1%
Provisões e Contas a Pagar	1,1	0%
CRI GPA Tito	22,7	10%
CRI GPA 2	55,4	25%

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 29/04 era de R\$ 22,7 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. Para a execução da obra do Ativo GPA Atibaia, parte dos recursos foram captados mediante subscrição e integralização de uma nova série de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do contrato de locação, como parte da emissão de CRI realizada para a aquisição dos Ativos GPA Santana e Granja Viana. Desta forma, o saldo devedor em 29/04 era de R\$ 55,4 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\$ 22,7 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\$ 55,4 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





ATIVO PÃO DE AÇÚCAR ATIBAIA



ABL
5.894 m²



ADQUIRIDO EM
Abril de 2022



LOCALIZAÇÃO

Al. Prof. Lucas Nogueira
Garcez, 2401
Atibaia - SP



LOCATÁRIO
Pão de Açúcar



FÁCIL ACESSO

Localizado na principal avenida comercial
da cidade de Atibaia e a 3,5 km da
Rodovia Fernão Dias

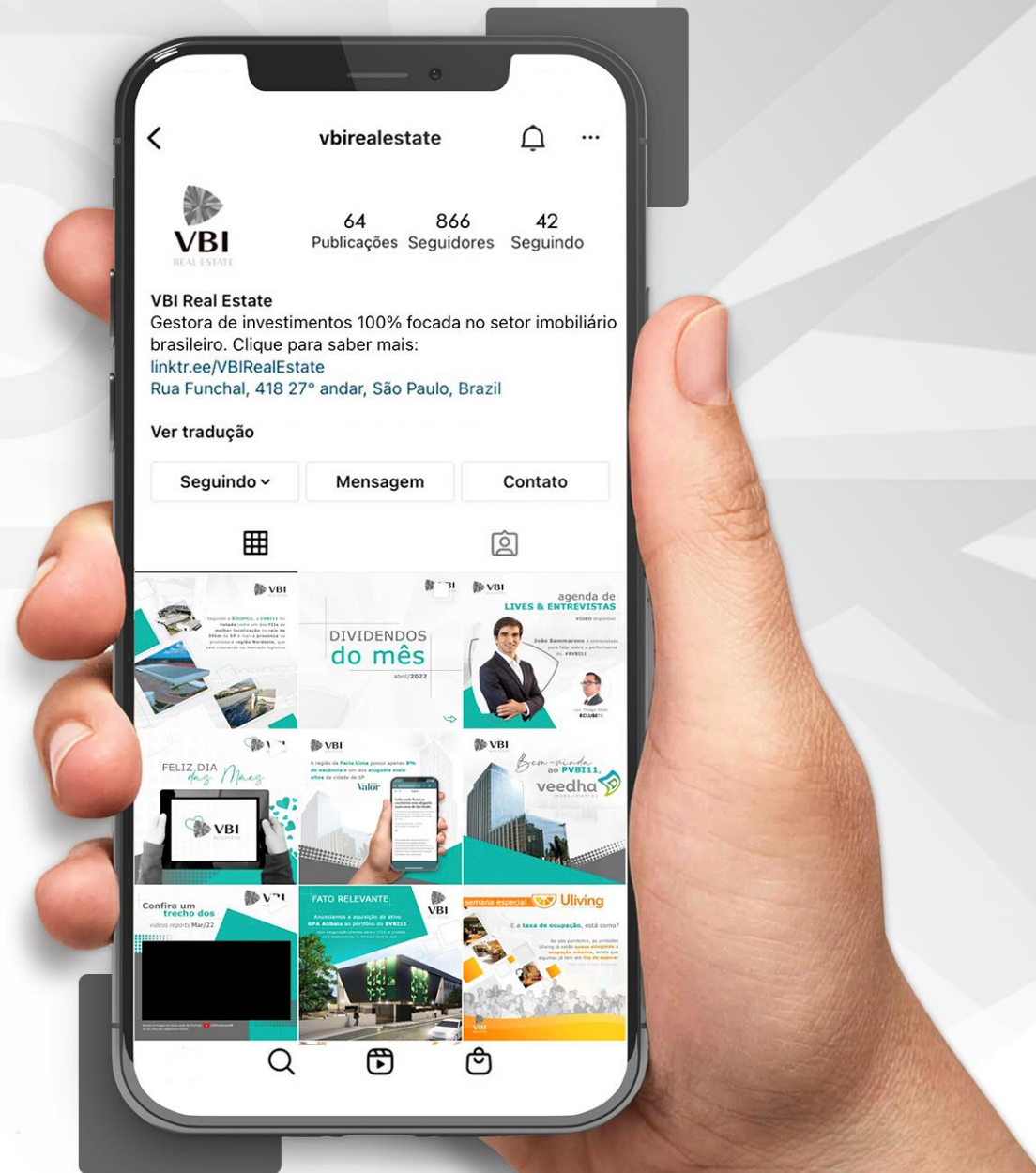




também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



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

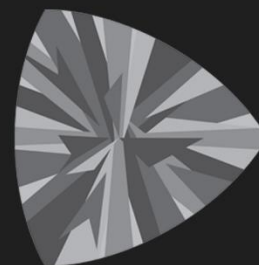


comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



92 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.**