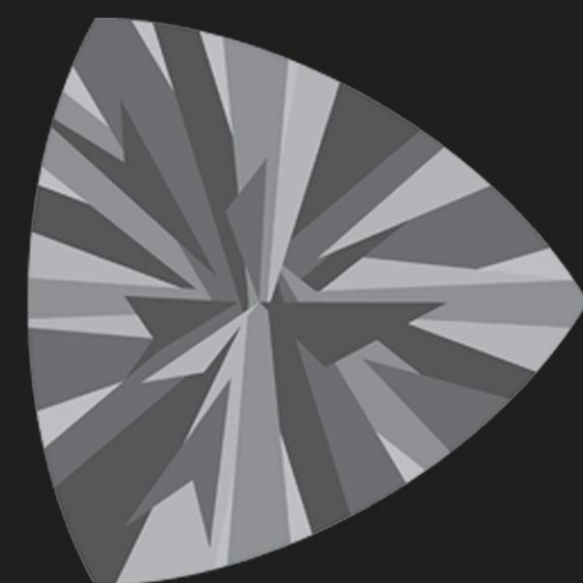




VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Janeiro | 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.

ADMINISTRADOR

BRL Trust Distribuidora
de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

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



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 97,62



**VALOR COTA DE
MERCADO**
R\$ 109,99

Durante o mês de Janeiro

o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.

No dia 29 de janeiro, o Fundo comunicou amortização equivalente a R\$ 0,64 por cota, que foi efetivamente pagos no dia 05 de fevereiro de 2021.

Com relação as tratativas comerciais, durante o mês de janeiro, foi celebrado um contrato para a utilização do painel publicitário presente no empreendimento no montante de R\$ 8.000 por mês. Além disso, o Fundo celebrou um contrato para a exploração de antenas de telefonia com a empresa IHS Towers. O contrato prevê o pagamento de R\$ 0,2 milhões em 12 parcelas referente ao direito de uso da área (luvas) e, a partir de julho de 2021, o Fundo passará a receber R\$ 5.000 por mês por antena instalada, sendo a primeira garantida em contrato a partir de julho de 2021. Este contrato possui potencial de expansão de receita, visto que mais antenas podem ser instaladas no empreendimento. Não houveram outras movimentações na carteira de locatários, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 1,8%, sendo que a vacância financeira somava 1,6%.

Conforme divulgado no dia 13 de janeiro de 2021, a partir da abertura dos mercados do dia 18 de janeiro de 2021 as 1.082.460 cotas subscritas e integralizadas passaram a ser negociadas no mercado secundário sob o código de negociação EVBI11. Com apenas alguns dias de negociação, o volume médio negociado por dia no mês foi de R\$ 20 mil.

LINHA DO TEMPO



- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

NOV/20

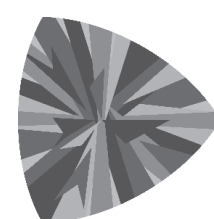


Amortização de
R\$ 0,64/cota

JAN/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
- Amortização de R\$ 0,53/cota

DEZ/20

Amortização de
R\$ 0,64/cota



PORTFÓLIO



ABL TOTAL

12.220 m²



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

9



NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS

2



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

96



VACÂNCIA FINANCEIRA

1,6%



VACÂNCIA FÍSICA

1,8%



MDX Medical Center



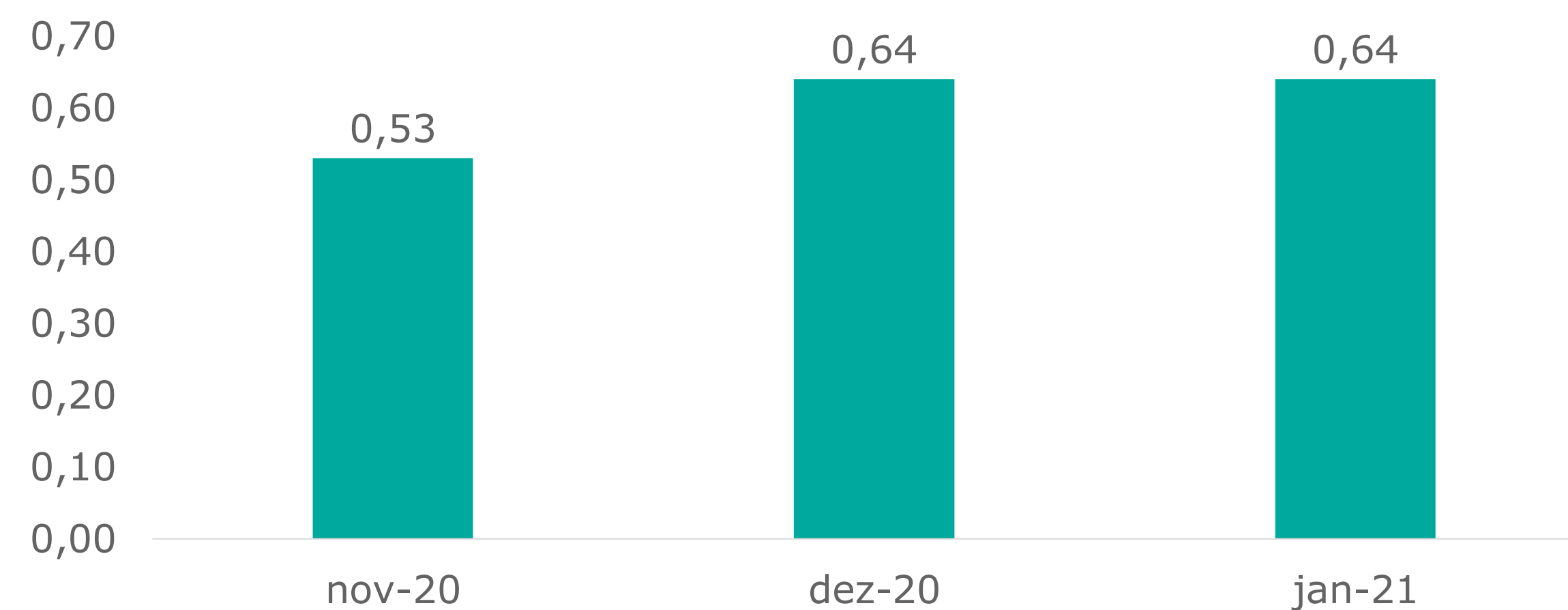
Pão de Açúcar Tito

RENDIMENTOS



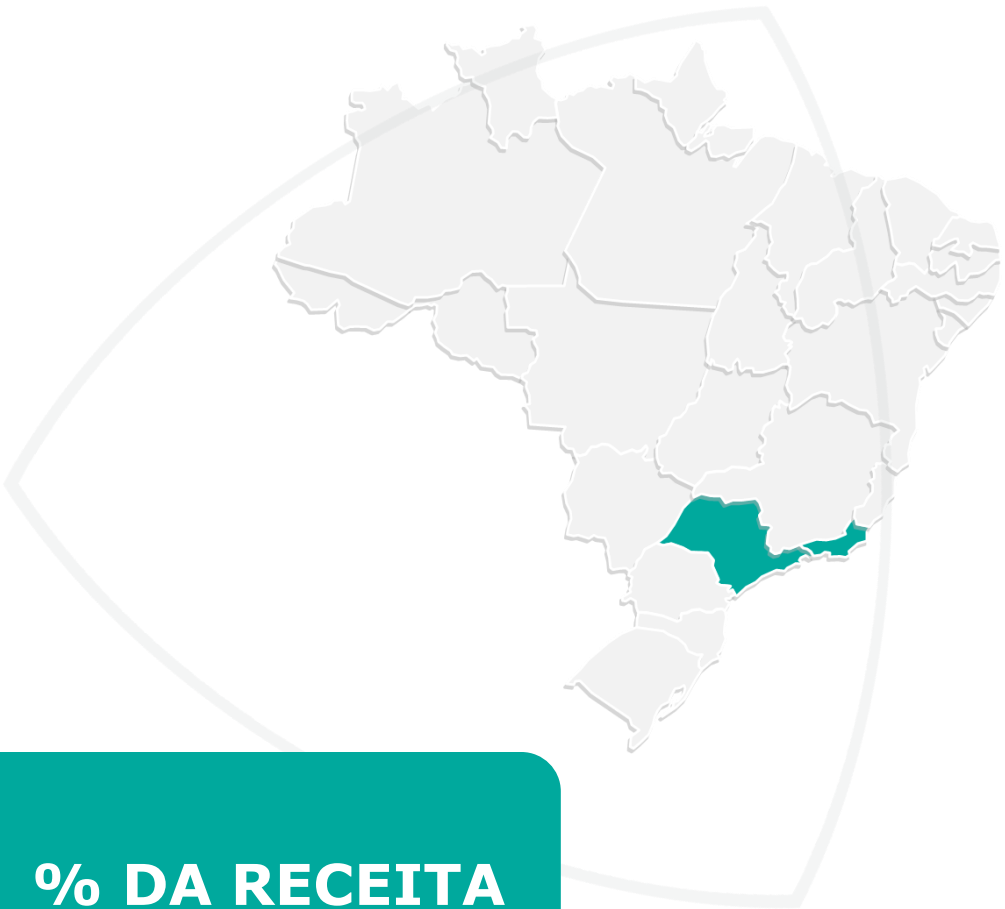
No dia 29 de janeiro de 2021, foi anunciada uma nova amortização de cotas equivalente a R\$ 0,64/cota, pagos no dia pagamento no dia 05/02/21.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

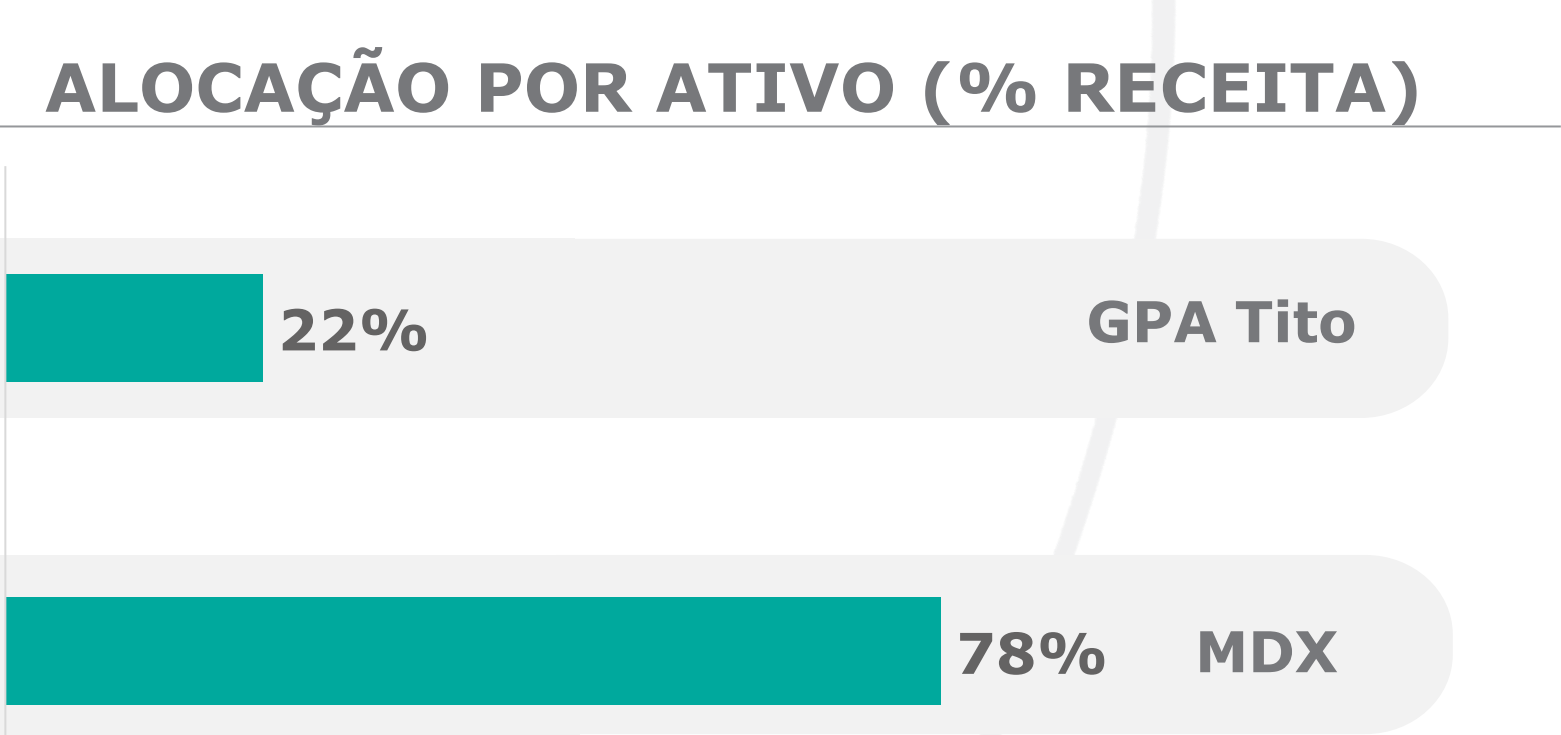


Nota: A distribuição referente a novembro e dezembro foi realizada através de amortização de cotas.

CARTEIRA DE ATIVOS

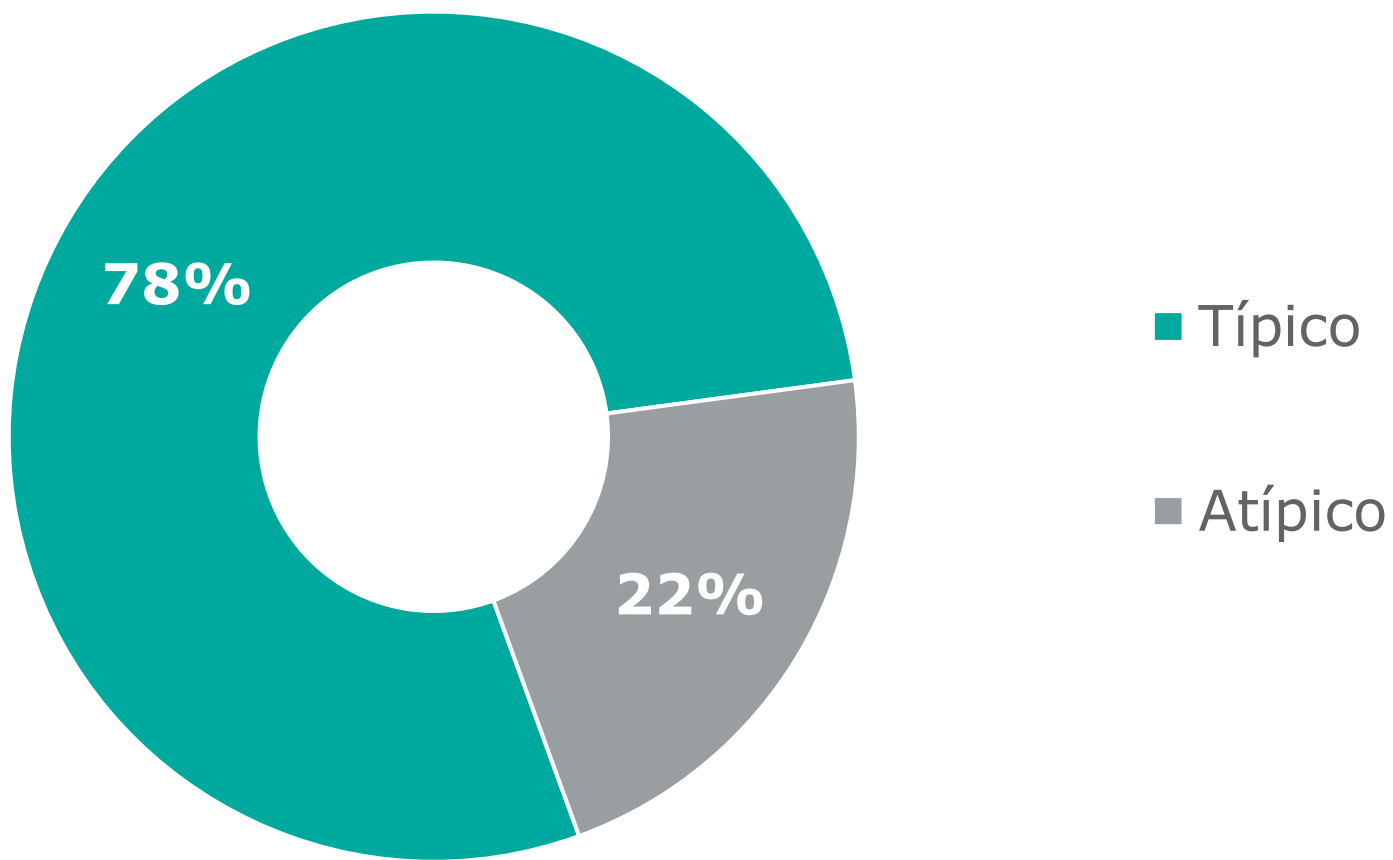


ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m2)	VACÂNCIA FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	3%	2%	83	78%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	0%	115	22%
TOTAL		9	12.220	1,8%	1,6%	96	100%

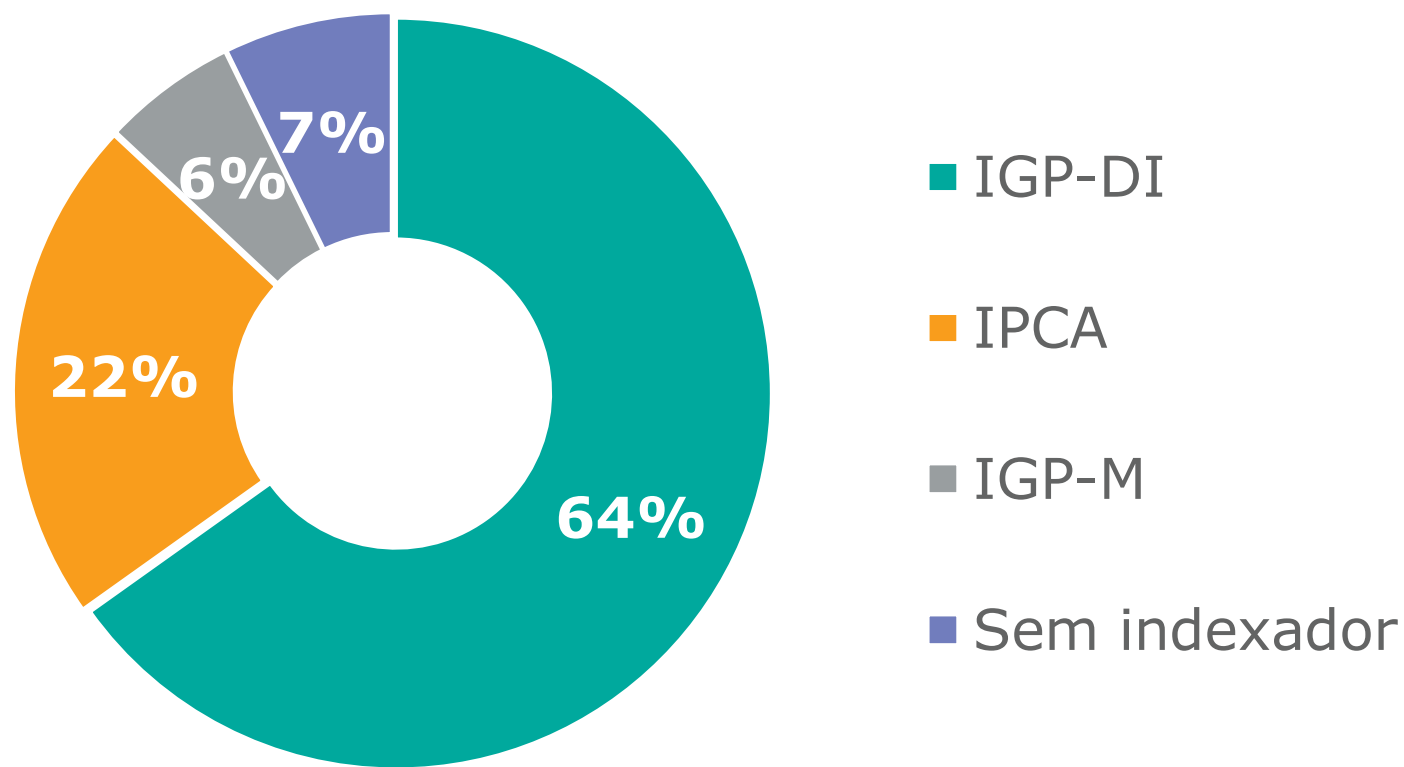


CARTEIRA DE ATIVOS

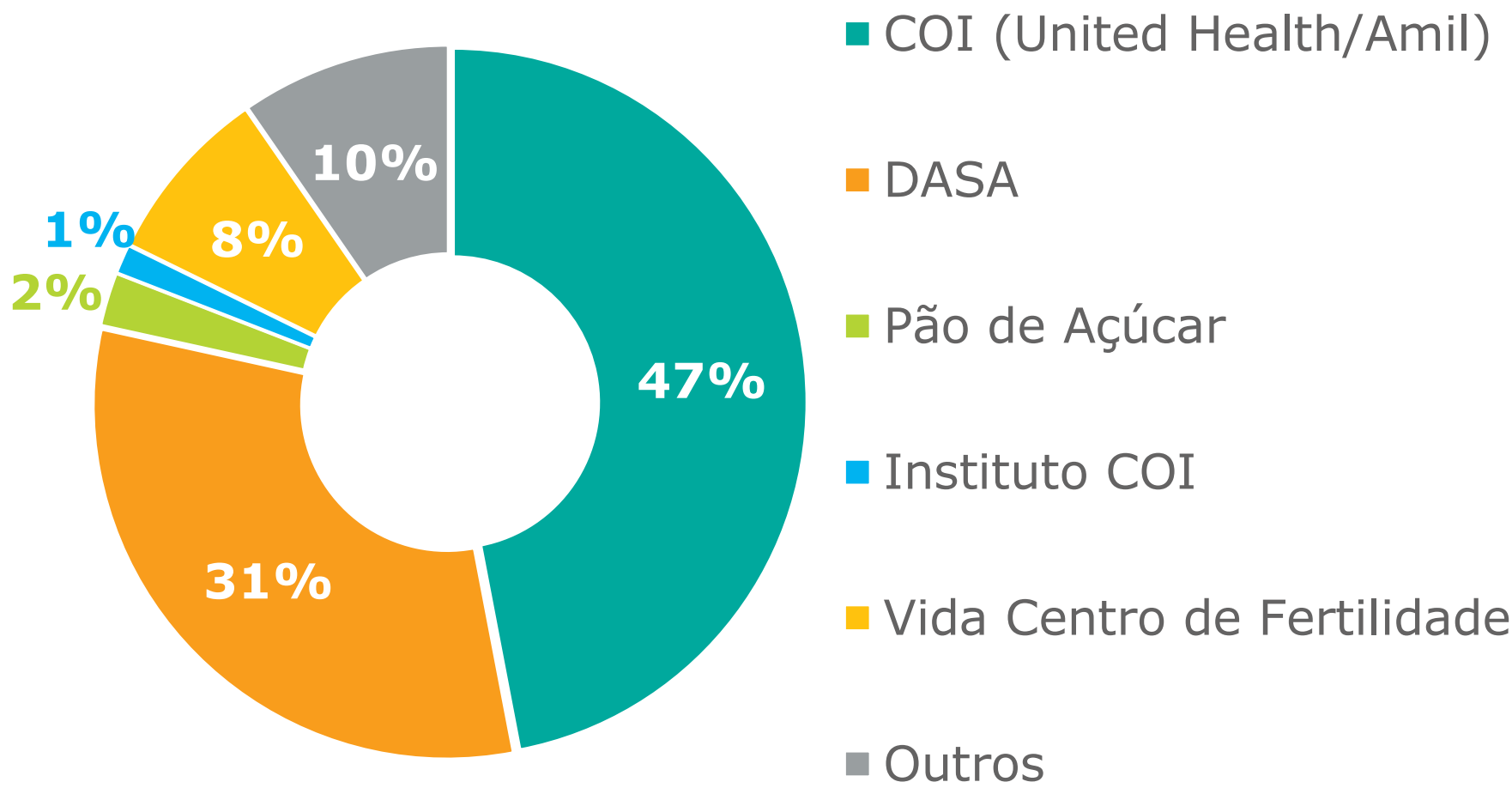
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



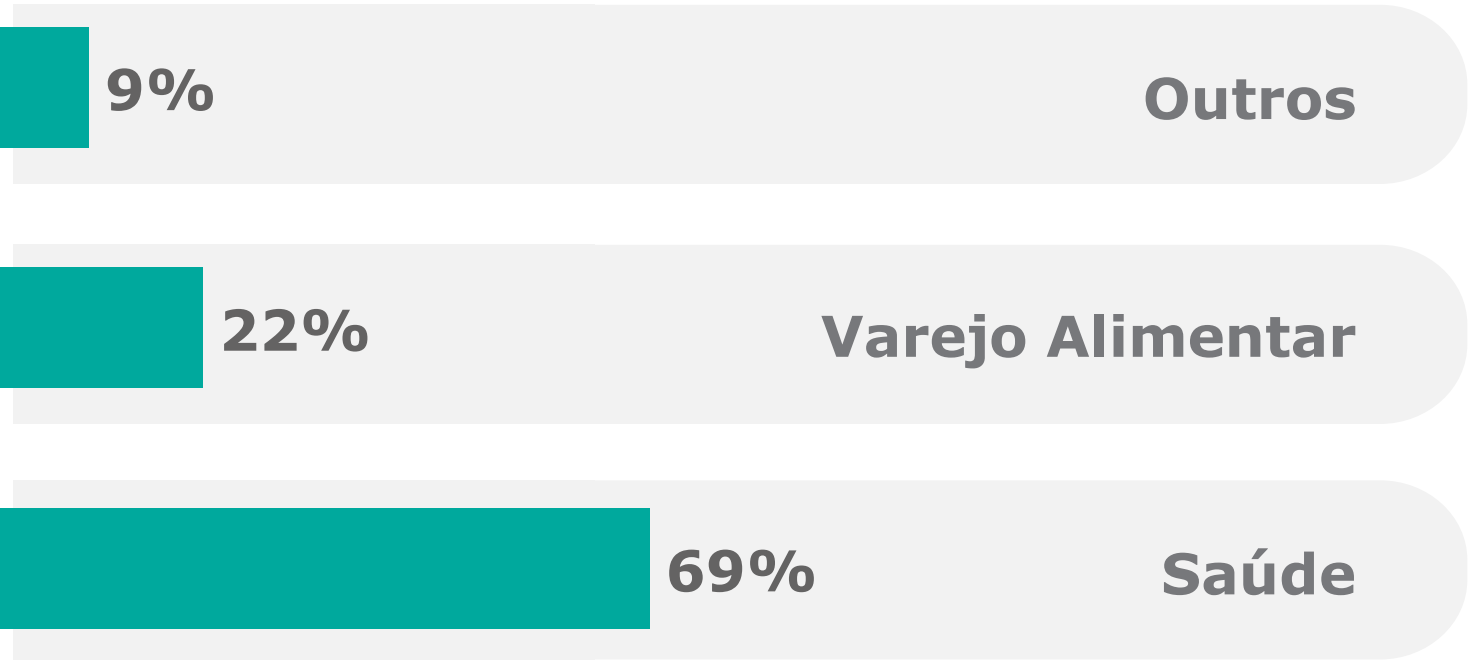
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

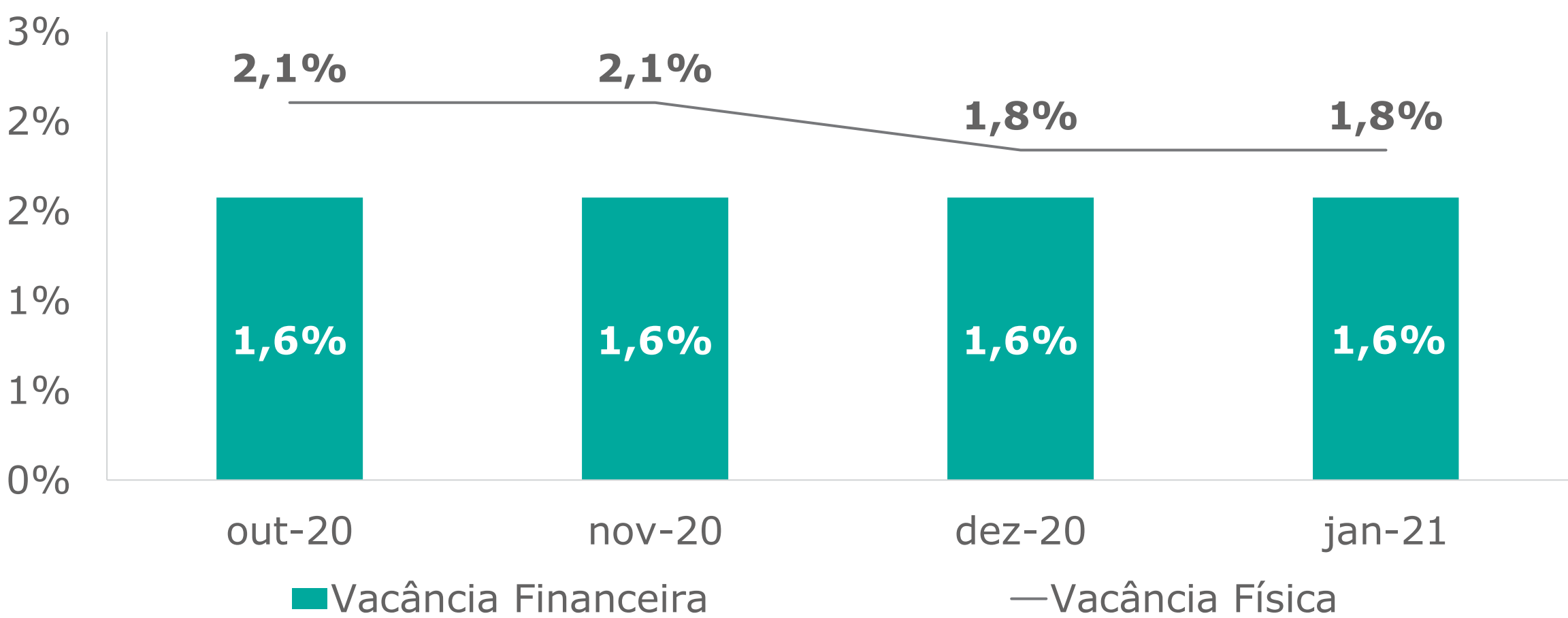


¹ Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador.

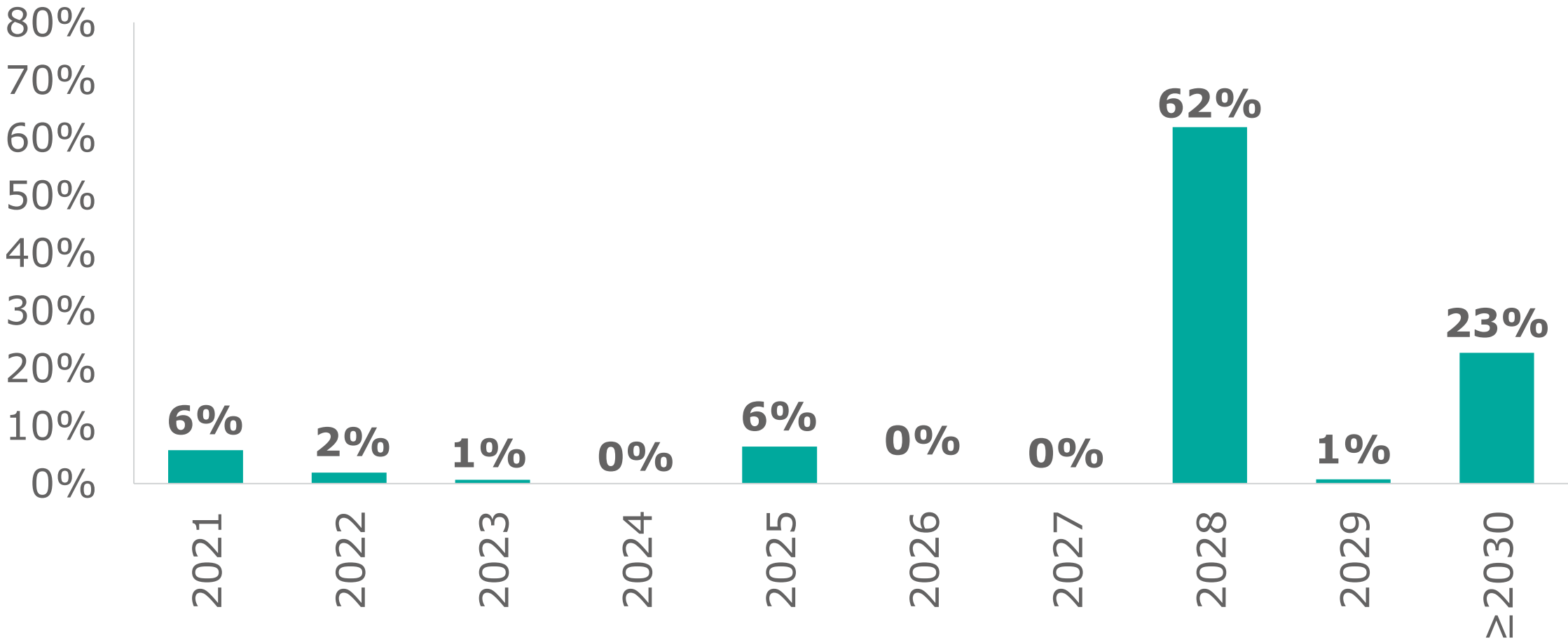
CARTEIRA DE ATIVOS



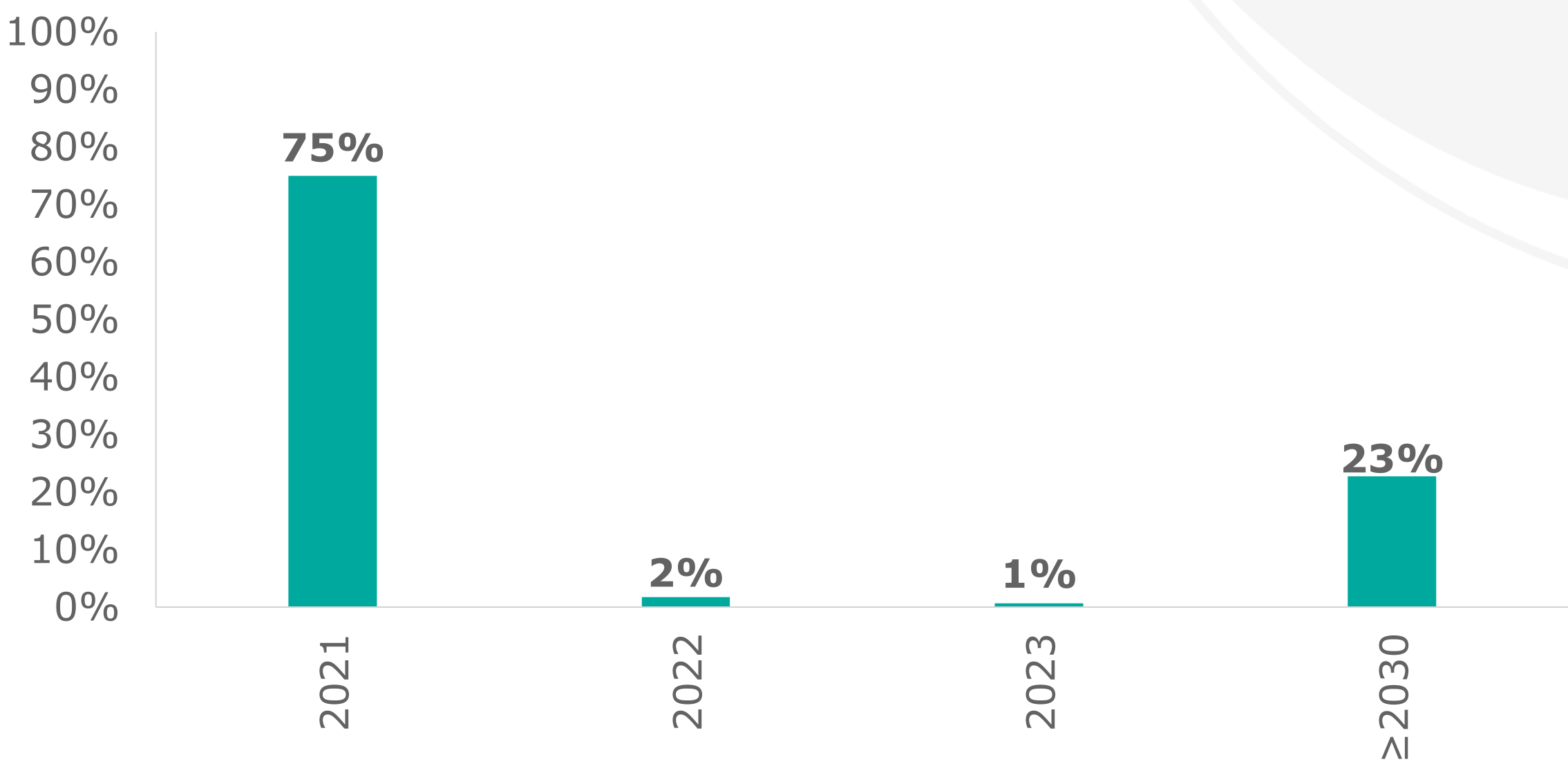
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Ao final do mês de janeiro, a taxa de vacância física do Fundo era de 1,8% e a vacância financeira de 1,6%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 8,0 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

Em janeiro, o Fundo obteve receita imobiliária no montante de R\$ 0,9 milhões. Suas despesas totalizaram R\$ 0,2 milhões. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 0,3 milhões, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária no mês. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 0,3 milhões.

MÊS COMPETÊNCIA ¹	DEZ-20	ACUM. 2020 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	JAN-21	
Receita Imobiliária	0,9	6,7
Despesas Imobiliárias	0,0	0,0
Despesas Operacionais	(0,2)	(0,6)
Outras Despesas	(0,0)	(0,1)
Despesas - Total	(0,2)	(0,7)
Resultado Operacional	0,6	6,0
Resultado Financeiro Líquido	(0,3)	(5,6)
Resultado Líquido	0,3	0,4
Resultado Distribuído	0,0	(0,3)
Reserva de Lucro (Prejuízo)	0,3	0,1

¹ 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

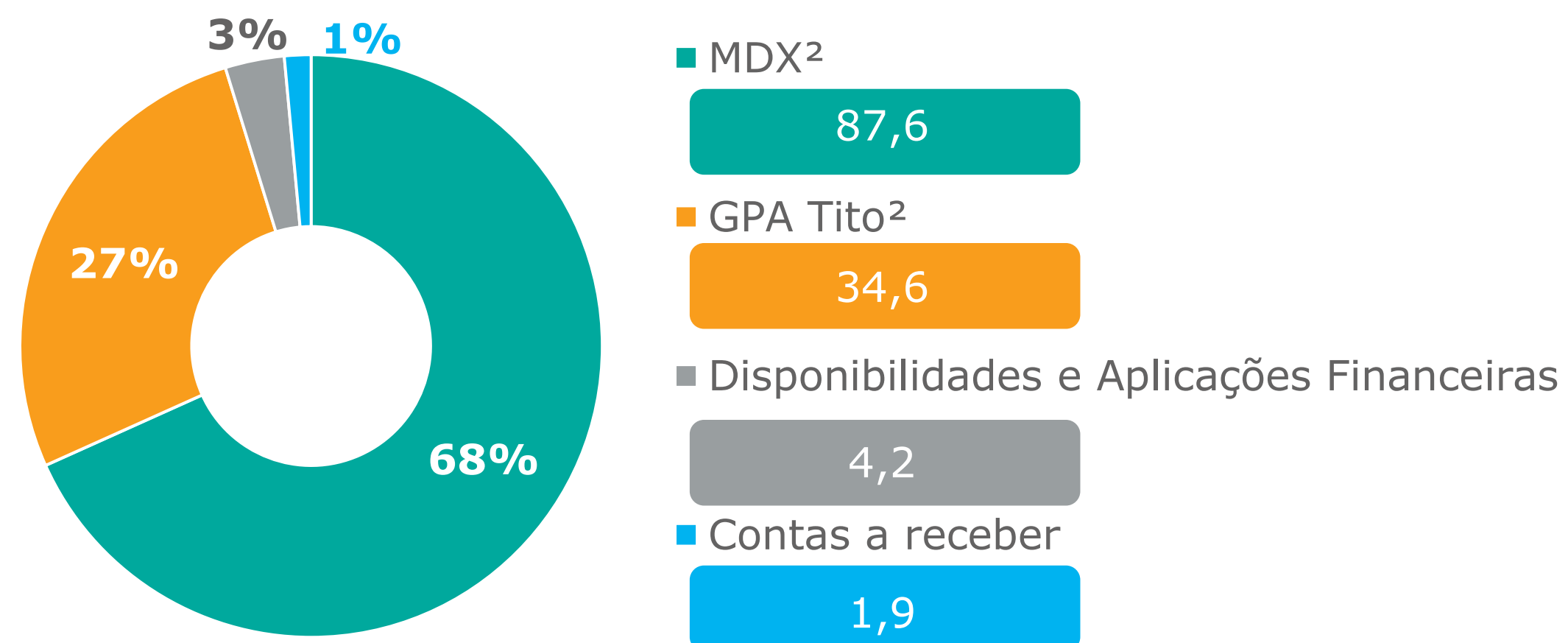


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 97,62

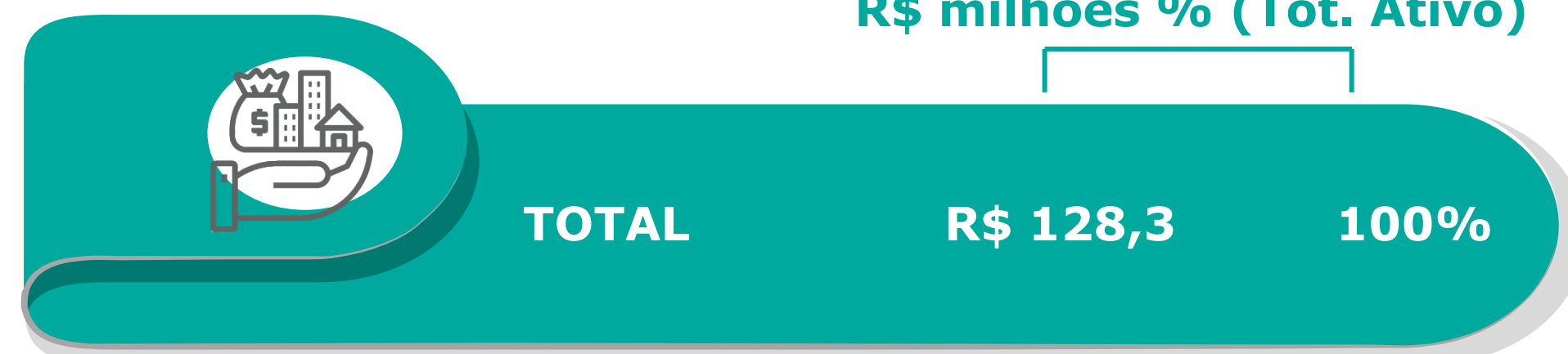


VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 109,99

ATIVO (Em R\$ milhões)



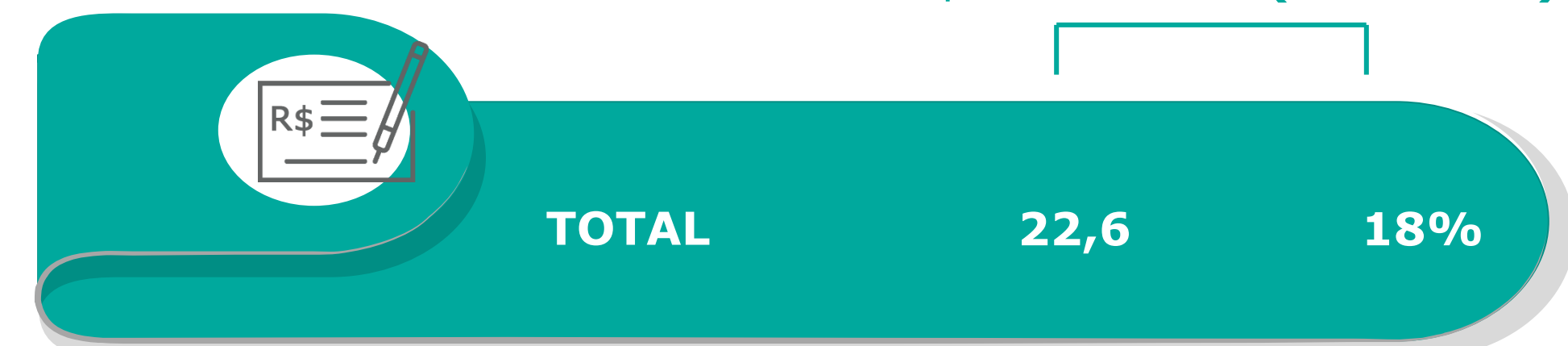
R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PASSIVO (Em R\$ milhões)

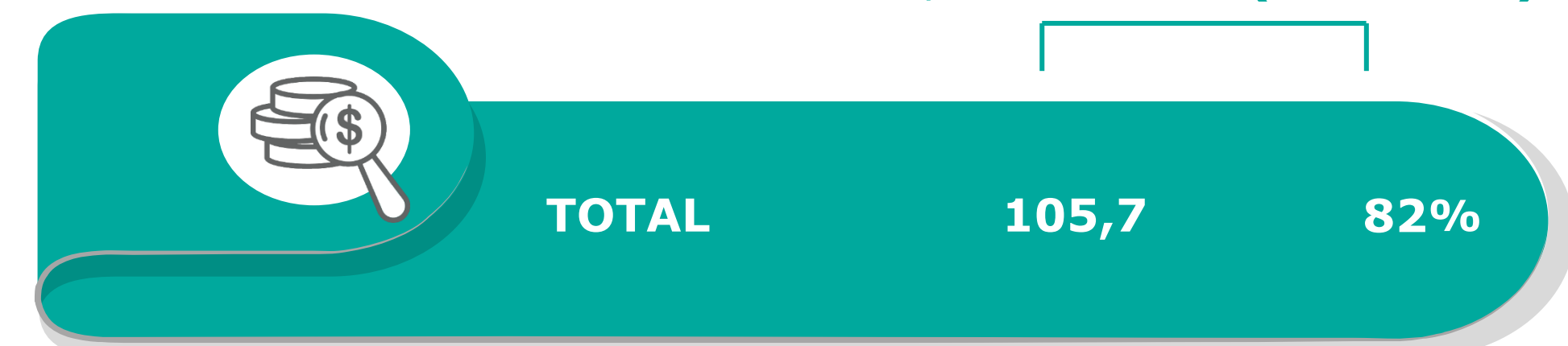
Rendimentos a Distribuir	R\$ 0,8 milhões	1%
Provisões e Contas a Pagar	R\$ 0,0 milhões	0%
CRI GPA	R\$ 21,7 milhões	17%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



¹Posição em 21 de janeiro de 2021.

²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

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

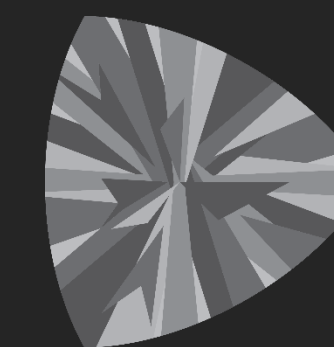


FÁCIL ACESSO

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



SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

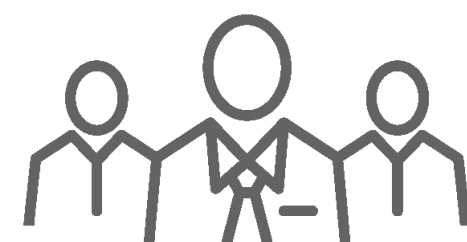
2006

E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 4,9
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em real estate

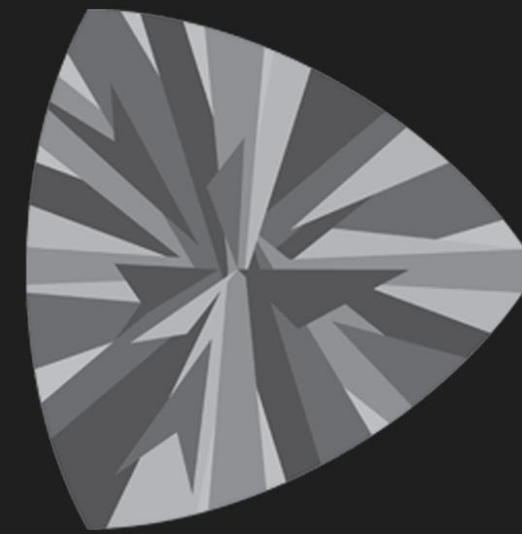


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.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.