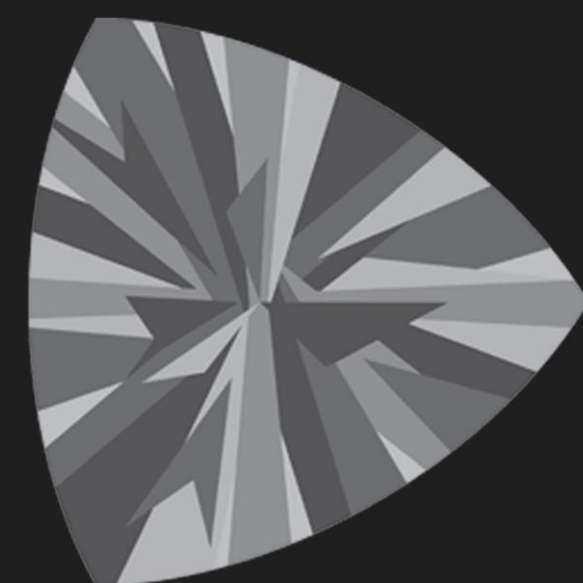




VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Fevereiro | 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

FEVEREIRO 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE MERCADO DA COTA	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 105,9 milhões	R\$ 97,82	R\$ 118,6 milhões	R\$ 109,60	1,12x	R\$ 0,2 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS	% PL EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,64	7,0%	7,9%	96,1%	2,4%	61

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 26/02;
²Com base no valor da cota patrimonial em 28/02.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



Durante o mês de Fevereiro

No mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro e não possuía qualquer inadimplência.

No dia 26 de fevereiro, o Fundo comunicou a distribuição de dividendos equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 05 de março de 2021.

Com relação as tratativas comerciais, destacamos que renegociamos o contrato do estacionamento com a Parebem. Note que mantendo o fluxo médio de veículos atual, espera-se um crescimento de aproximadamente 50% na receita imobiliária do Fundo com o estacionamento, ao longo dos próximos meses. O novo contrato garante ainda que a operadora realize um investimento no montante de R\$ 353,7 mil em melhorias de infraestrutura e comunicação visual em todo o estacionamento. Não houveram outras movimentações na carteira de locatários, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 1,8%.

Ressaltamos também que, no início de março, iniciamos as obras de modernização do Ativo GPA. A reinauguração está prevista para a segunda quinzena de abril de 2021.

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



Dividendos de
R\$ 0,64/cota

FEV/21

JAN/20

VBI Real Estate
assume como Gestora



BRL Trust assume
como Administradora



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 EMPREENHIMENTOS COMERCIAIS

2



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

95



VACÂNCIA FÍSICA

1,8%



MDX Medical Center



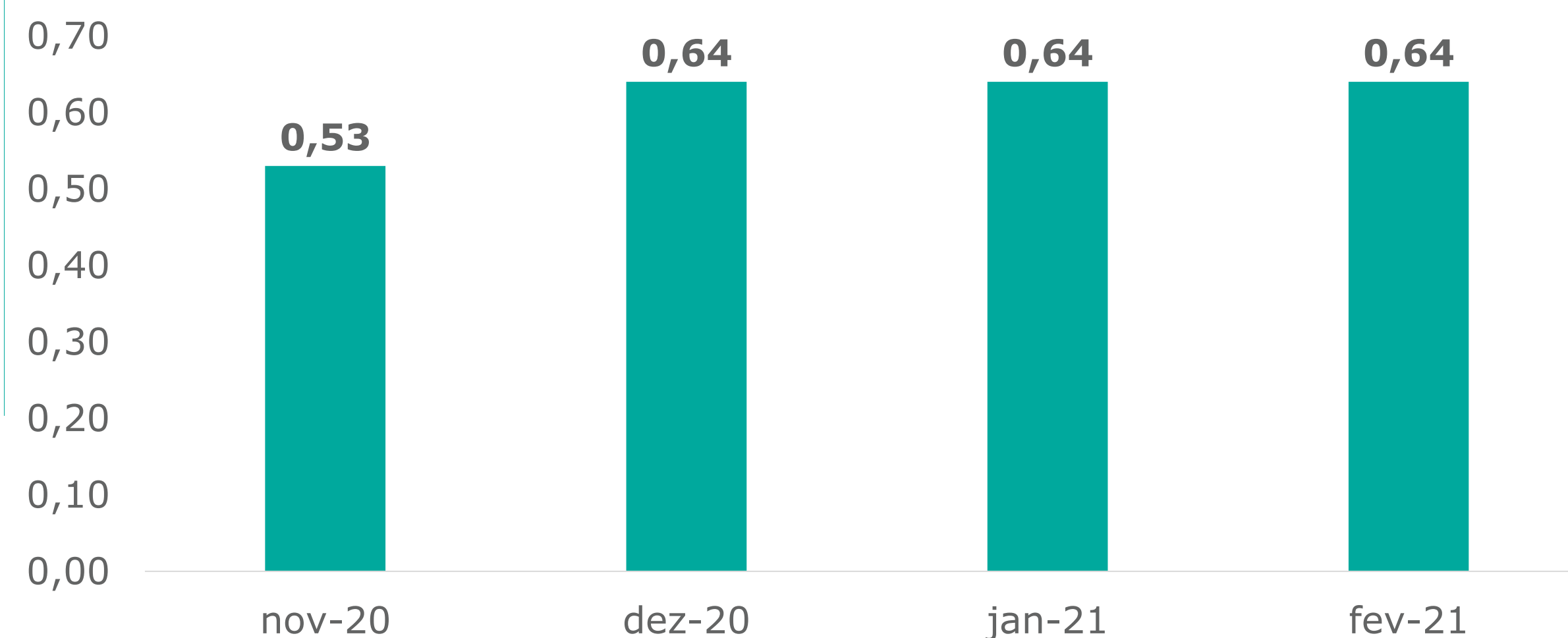
Pão de Açúcar Tito

RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 26 de fevereiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 05 de março. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de fevereiro tendo o mês de janeiro como competência.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



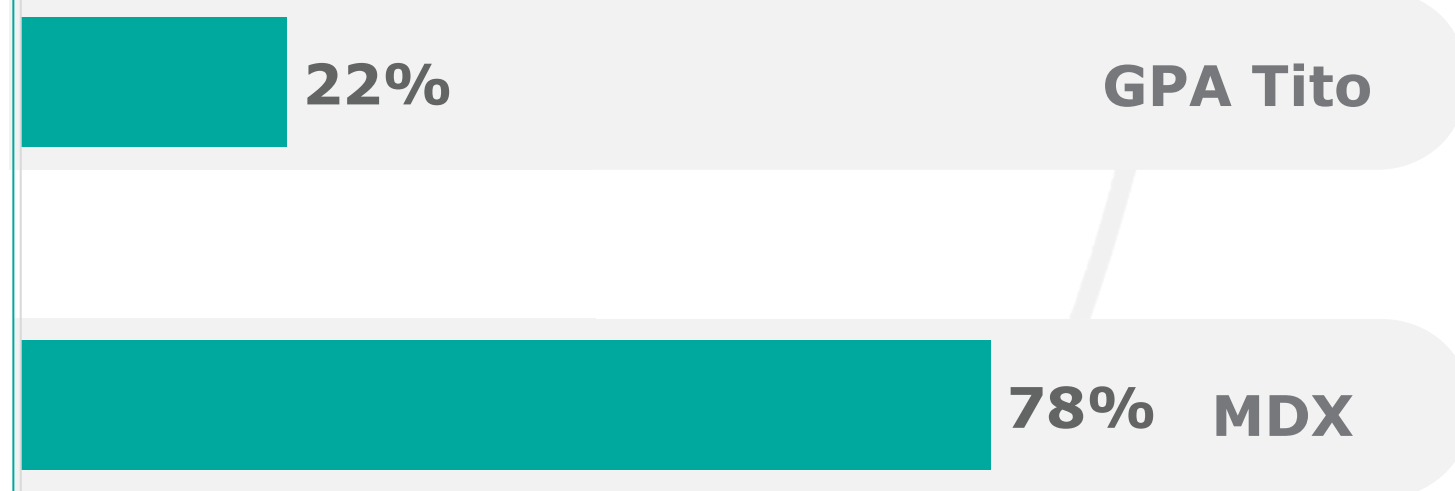
Nota: A distribuição referente a novembro, dezembro e janeiro foi realizada através de amortização de cotas

CARTEIRA DE ATIVOS



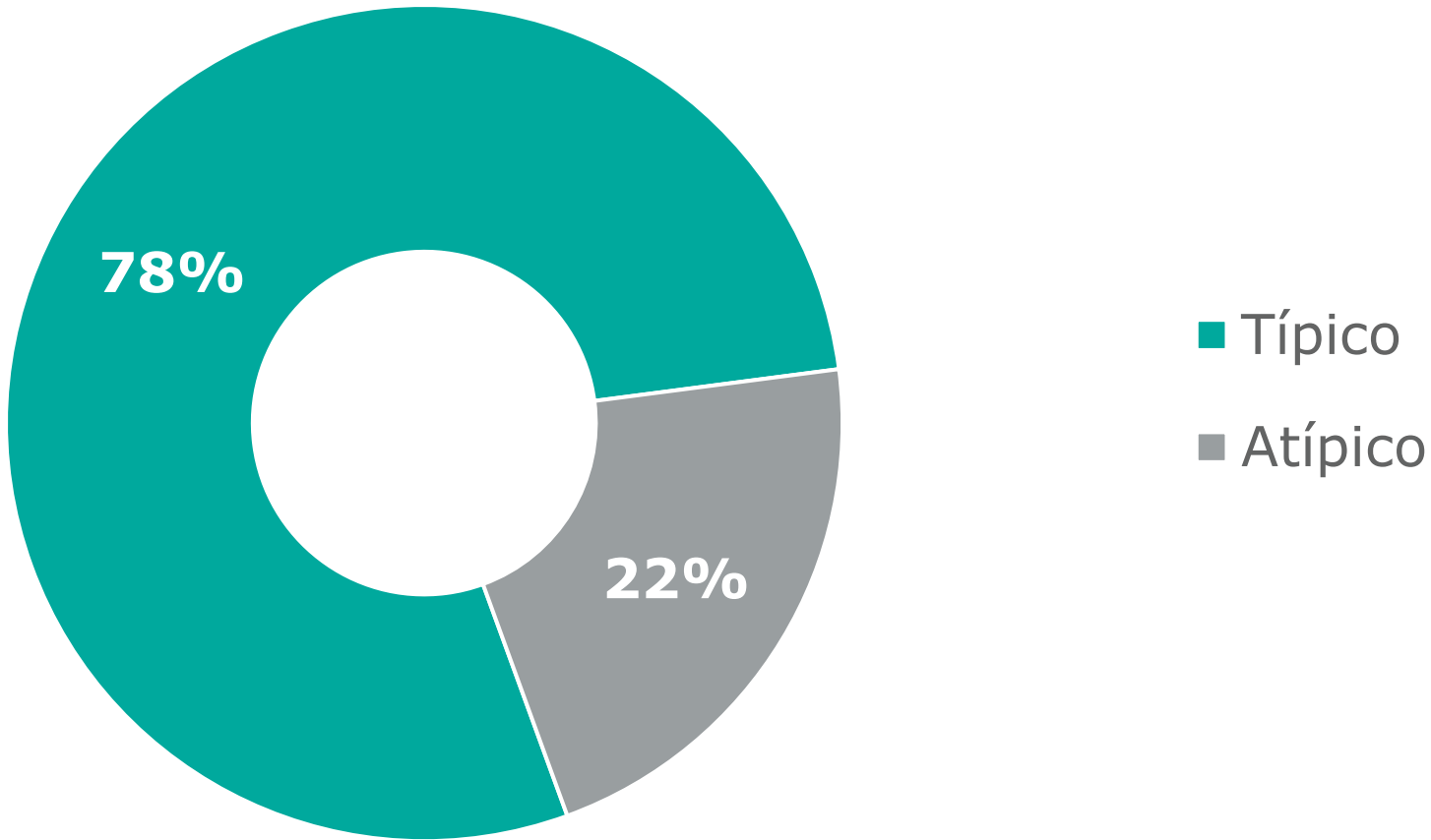
ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	3%	82	78%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	114	22%
TOTAL		9	12.220	1,8%	95	100%

ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

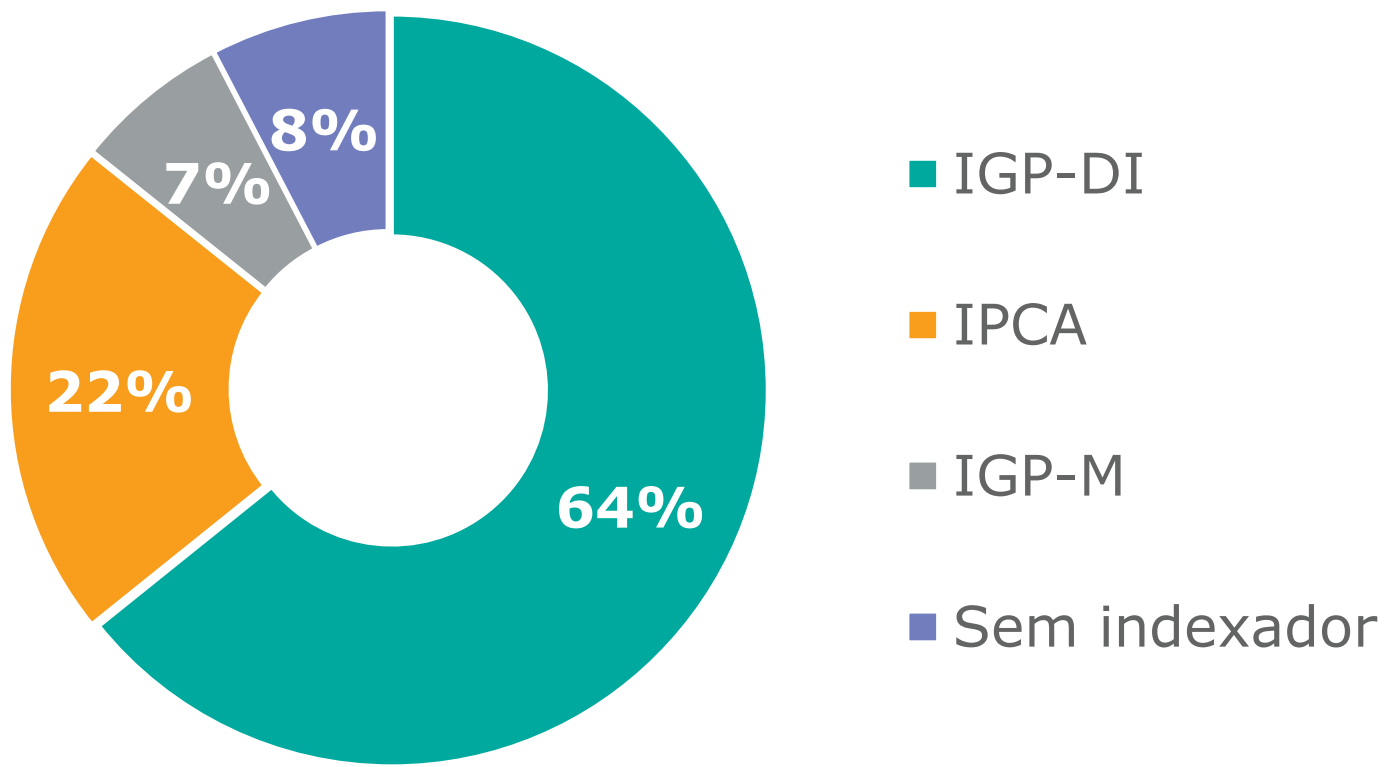


CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

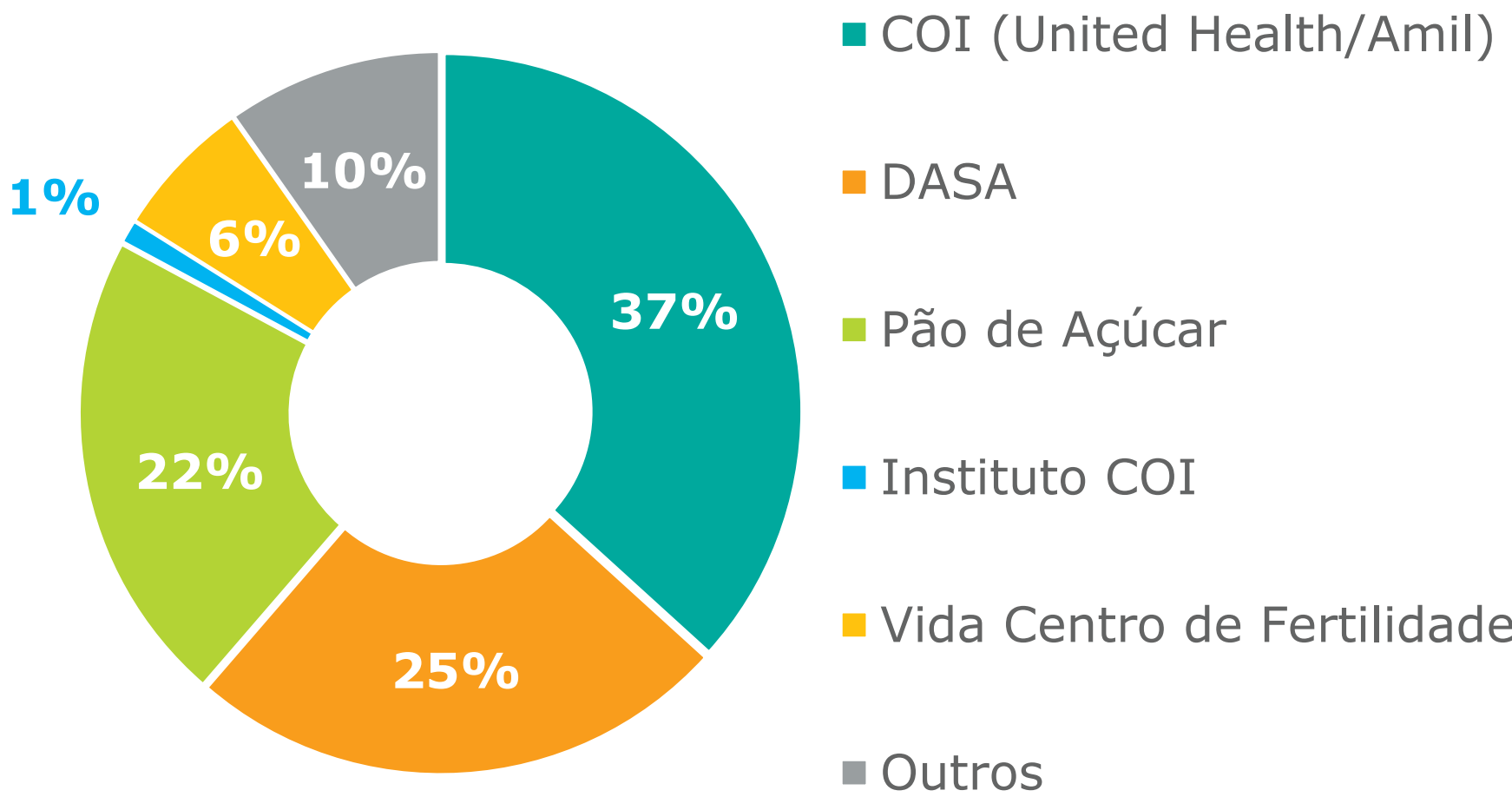


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹

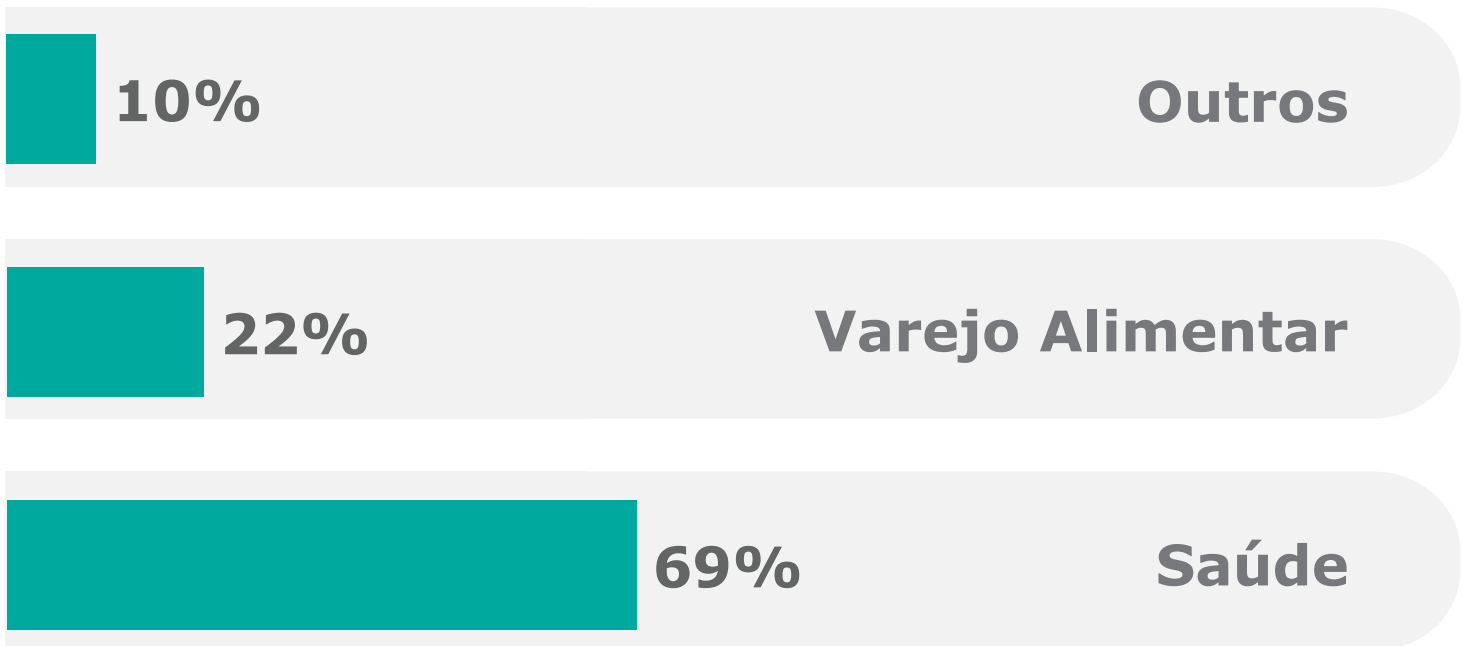


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

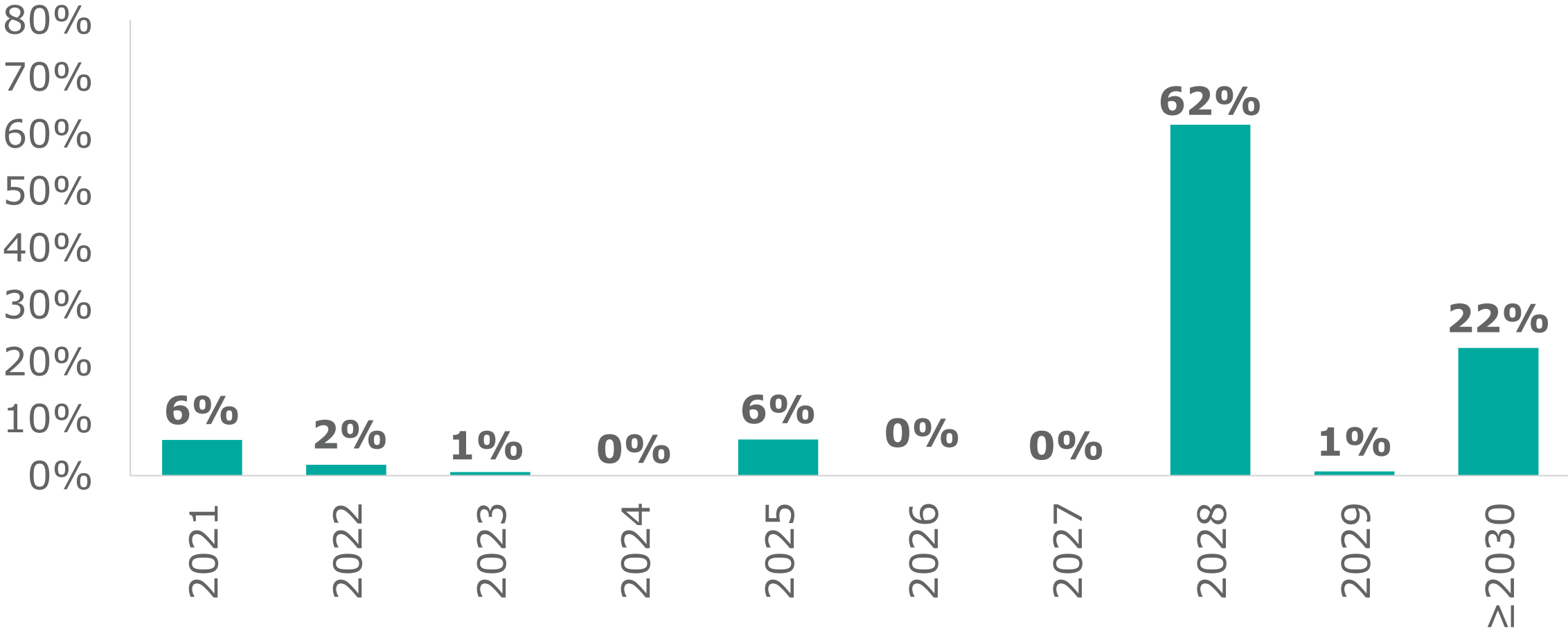


CARTEIRA DE ATIVOS

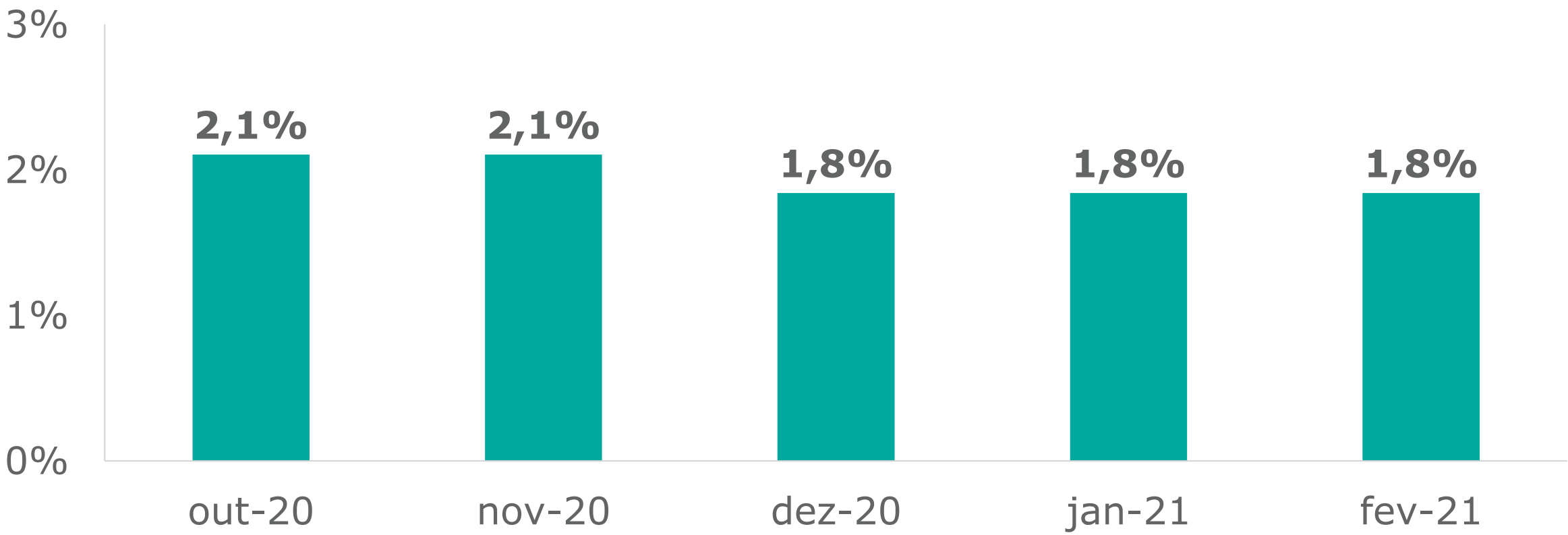
Com relação as tratativas comerciais, destacamos que renegociamos o contrato do estacionamento com a Parebem. Note que mantendo o fluxo médio de veículos atual, espera-se um crescimento de aproximadamente 50% na receita imobiliária do Fundo. O novo contrato garante ainda que a operadora realize ainda um investimento no montante de R\$ 353,7 mil em melhorias de infraestrutura e comunicação visual em todo o estacionamento. Não houveram outras movimentações na carteira de locatários, desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 1,8%.

O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 7,9 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



CARTEIRA DE ATIVOS

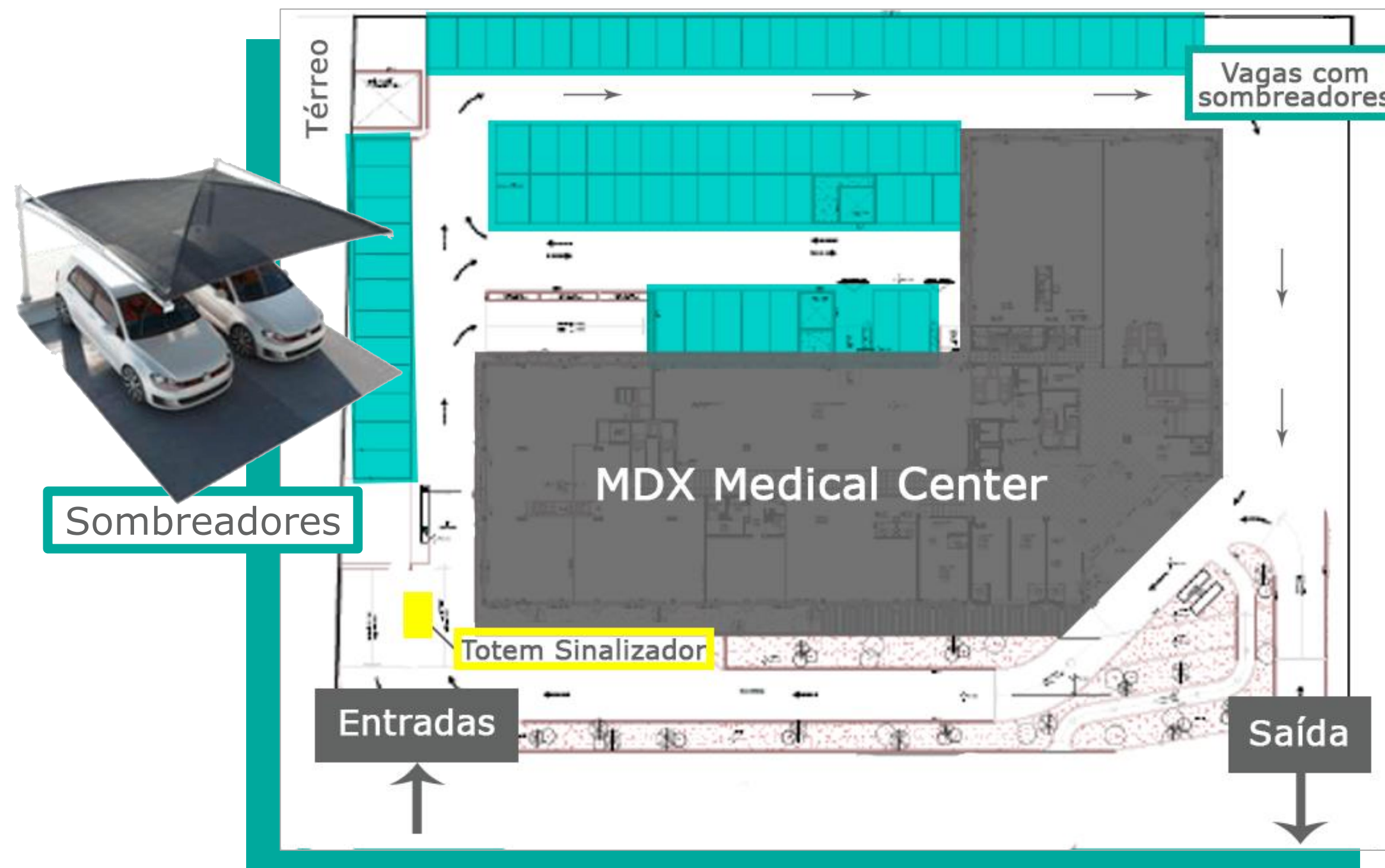


OBRAS MDX

MELHORIAS REALIZADAS:

Com o objetivo de tornar o estacionamento do Ativo MDX mais eficiente, operacionalmente foram realizadas pela operadora Parebem as seguintes melhorias:

- Impermeabilização no piso da área externa do estacionamento;
- Cobertura das 70 vagas do piso térreo com sombreadores;
- Transformação do 1º subsolo em uma “área vip”, com inclusão de sensores de vagas;
- Nova pintura do piso e renovação de toda a comunicação visual do estacionamento;
- Adequação da iluminação no 1º e 2º subsolo;
- Totem sinalizador de acessos e disponibilidade de vagas;
- Novo claviculário com fechadura eletrônica;
- Nova faixa de passagem de pedestre (com guarda corpo/tachão no chão para proteção).



RESULTADO



Em fevereiro, o Fundo obteve receita imobiliária no montante de R\$ 869,0 mil. Suas despesas totalizaram R\$ 50,3 mil. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 179,3 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária (por conta do provisionamento do índice de inflação acelerado no último mês) do CRI GPA. Desta forma, o lucro líquido para o mês foi de R\$ 639,4 milhões.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	JAN-21	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	FEV-21	
Receita Imobiliária	869.010	869.010
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(50.338)	(50.338)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(50.338)	(50.338)
Resultado Operacional	818.672	818.672
Resultado Financeiro Líquido	(179.254)	(179.254)
Lucro Líquido	639.418	639.418
Reserva de Lucro	53.357	53.357
Resultado Distribuído¹	692.774	692.774
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,64	0,64

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

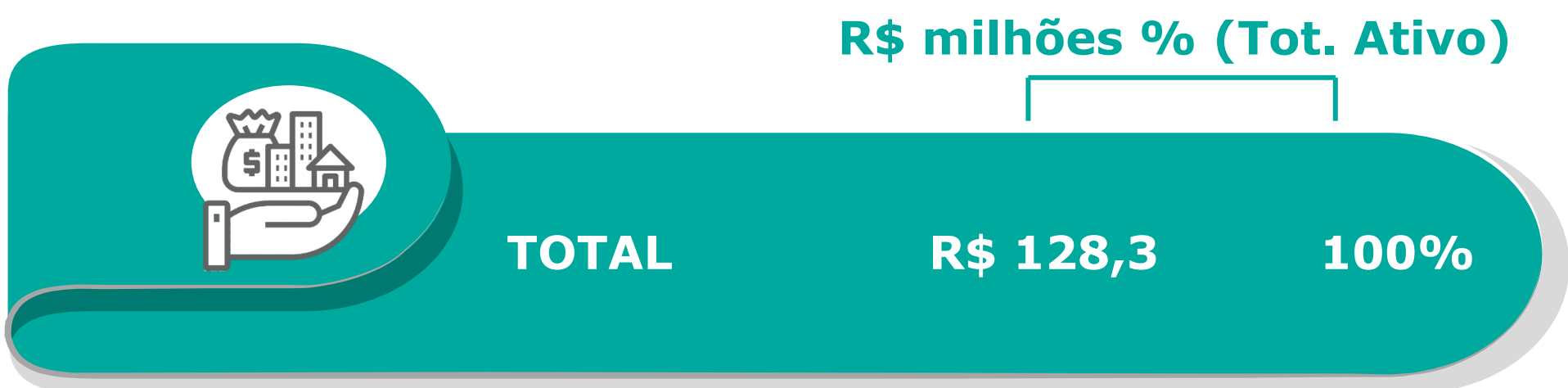
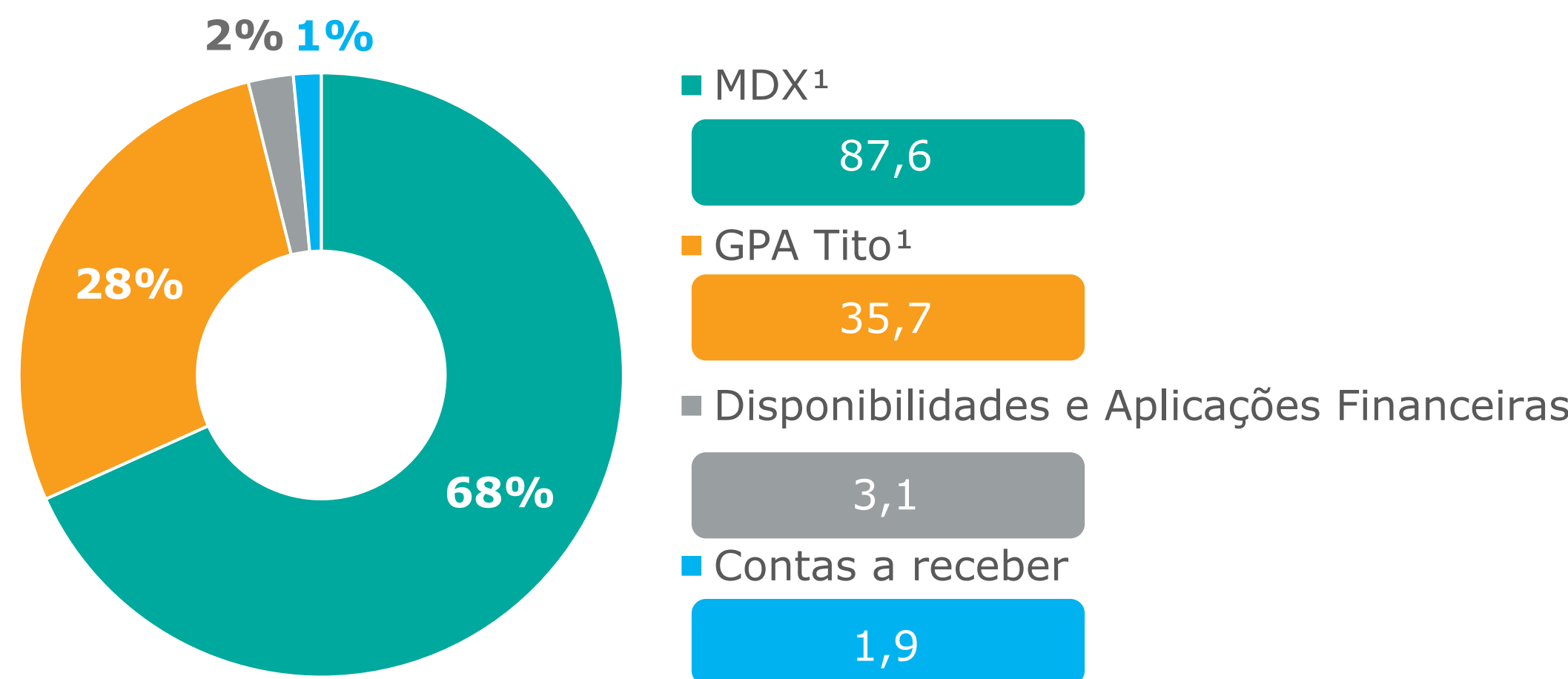


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 97,82



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 109,60

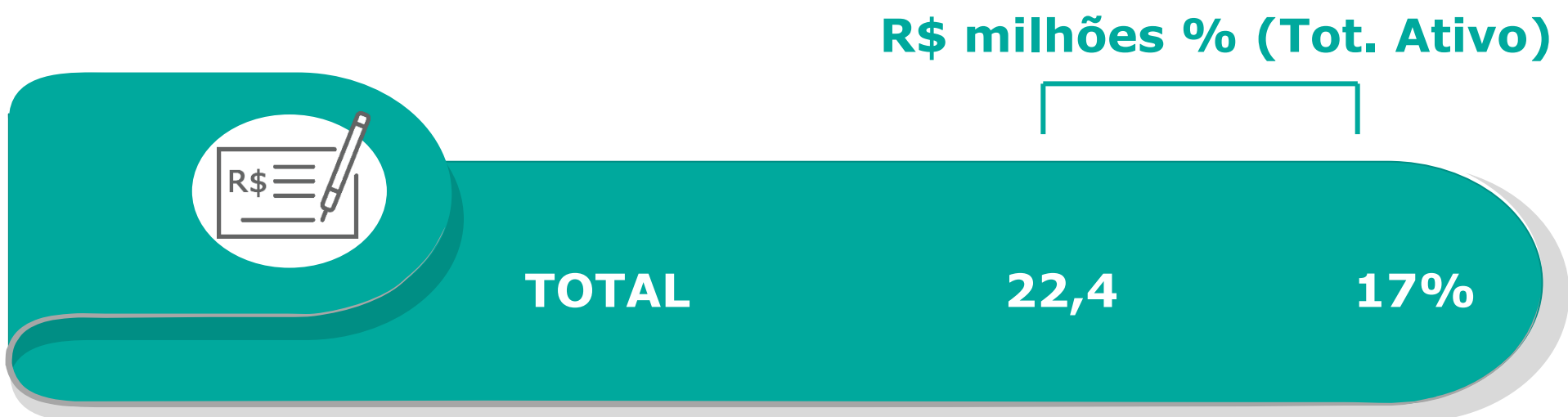
ATIVO (Em R\$ milhões)



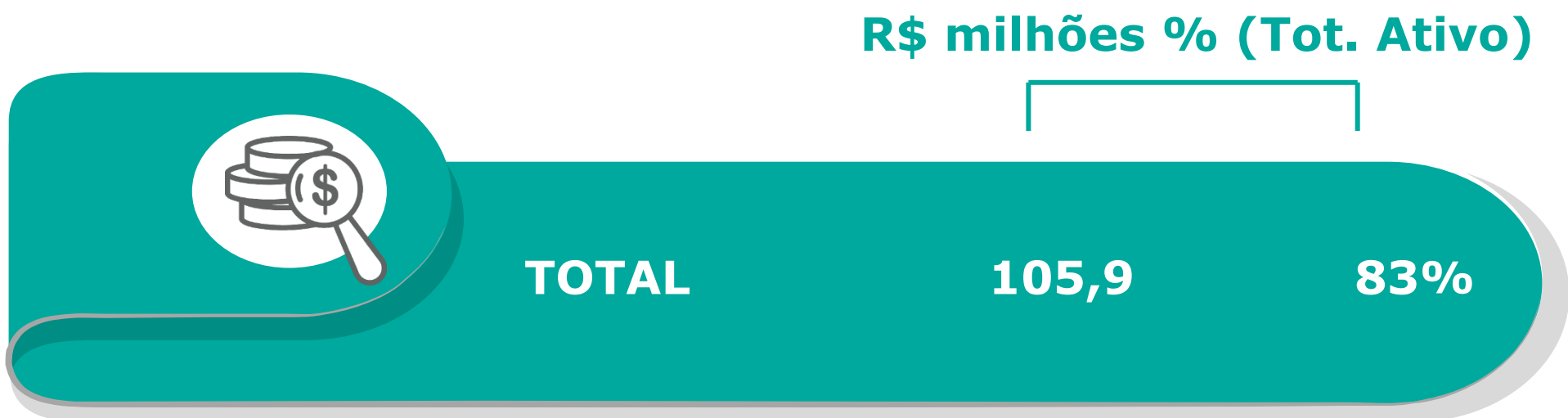
¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	0,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,0	0%
CRI GPA	21,7	17%



PATRMÔNIO 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 28/02 era de R\$ 21,7 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 mês de fevereiro foi de R\$ 184 mil.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI

Saldo Devedor

R\$ 21,7 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 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

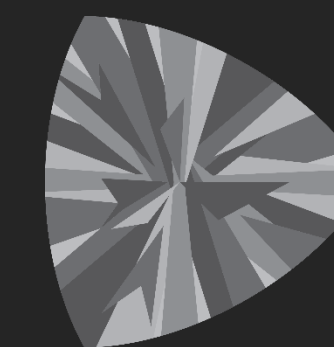


FÁCIL ACESSO

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

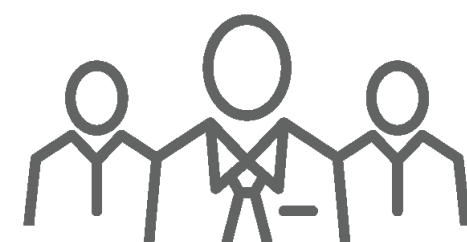
2006

E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,2
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de

10 anos de

atuação em real estate

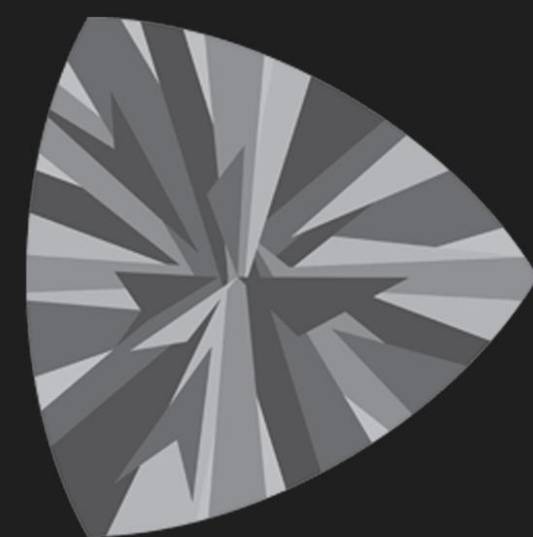


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br

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.