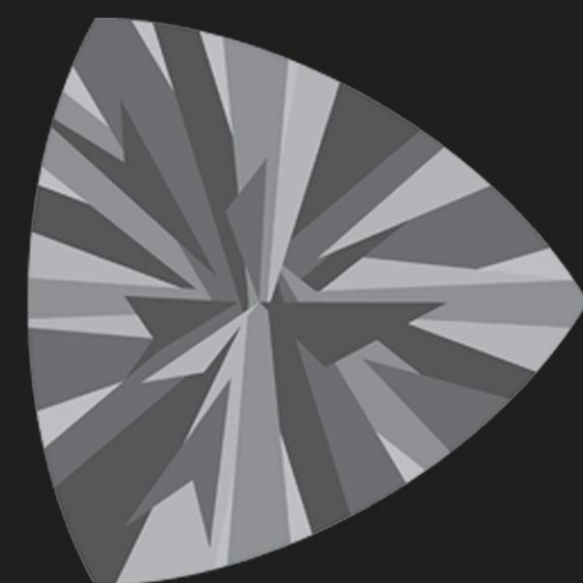




VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Abril | 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

ABRIL 2021



PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 106,0 milhões	VALOR PATRIMONIAL DA COTA R\$ 97,89	VALOR DE MERCADO R\$ 113,5 milhões	VALOR DE MERCADO DA COTA R\$ 104,87	P/B 1,07x	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS R\$ 28,4 mil
DIVIDENDO POR COTA R\$ 0,64	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹ 7,3%	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO² 7,8%	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS 96,2%	% PL EM CAIXA 2,0%	NÚMERO DE COTISTAS 95

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/04;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/04.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

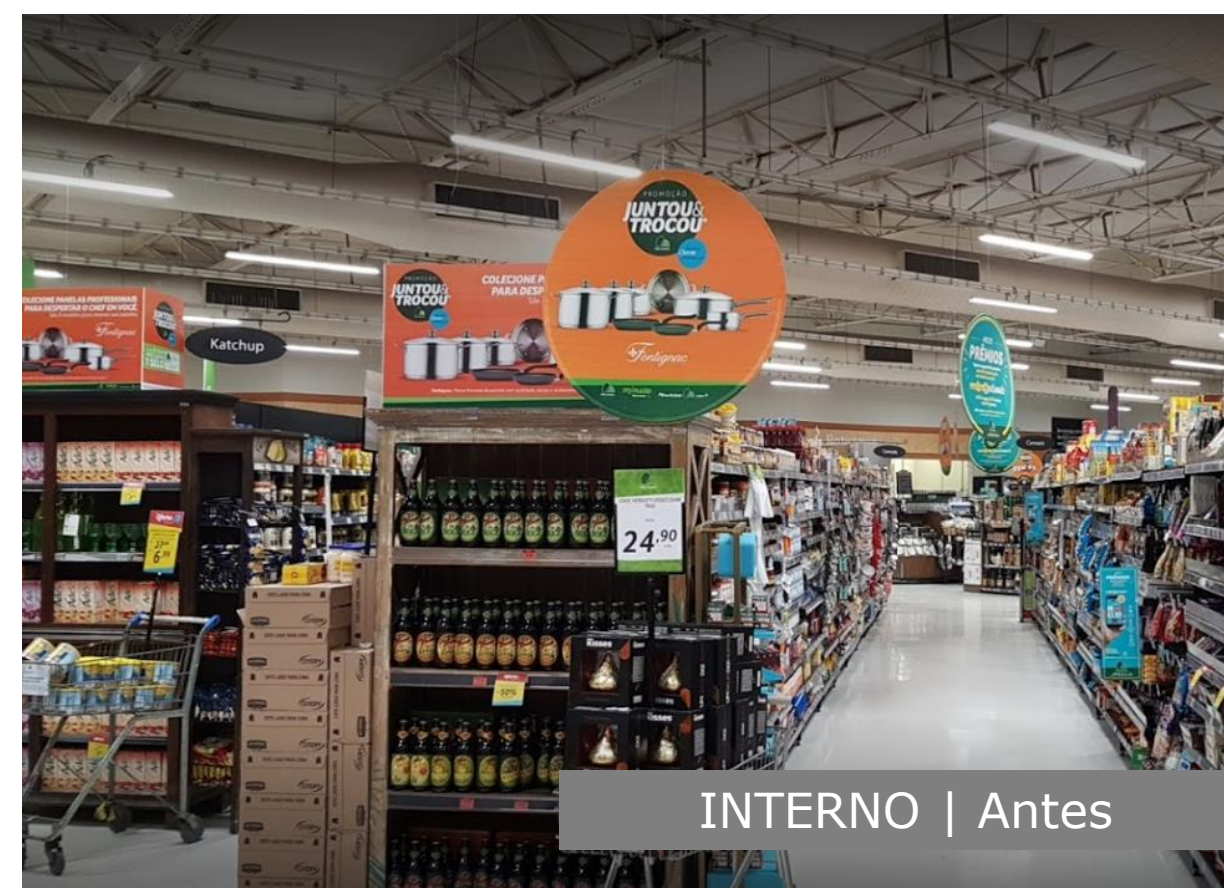
- **Rendimentos:** No dia 30/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,64/cota (EVBI11), pagos no dia 07/05. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 7,3% sobre o preço de fechamento e 7,8% sobre o valor da cota patrimonial.
- **Gestão Comercial:** Durante o mês de abril o Fundo celebrou contrato de locação com a empresa DASA equivalente a 225 m² de ABL no Ativo MDX, zerando a vacância do Fundo. Durante o mês de abril, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de março e não possuía qualquer inadimplência.
- **Gestão Operacional:** No dia 29/4, o Ativo GPA Tito foi reinaugurado após passar por reformas de melhoria para o novo modelo G7 da rede Pão de Açúcar. Esse modelo traz uma nova identidade visual na fachada e, na parte interna, conta com um novo layout no que diz respeito a distribuição dos produtos, além de novos setores, como o balcão de queijos, Espaço Pet, o novo Espaço Café, com produtos para consumo na loja e opções para viagem, além de tecnologias de pagamento e serviços de e-commerce.



FACHADA | Antes



FACHADA | Depois



INTERNO | Antes



INTERNO | Depois

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



- **AGE:** Foi divulgado, em 19 de abril, Termo de Apuração da Consulta Formal da AGE. A assembleia tinha como objetivo: (i) aprovar a alteração no regulamento para que o Fundo possa adquirir ativos localizados em regiões metropolitanas e/ou cidades com população superior a 200. mil habitantes e (ii) aprovar 4ª emissão de cotas a ser ofertada nos termos da ICVM 400, conforme características apresentadas na proposta do Administrador divulgada, com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de cotas pelos atuais cotistas do Fundo, e a consequente autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à realização da Oferta, incluindo a aprovação do Preço de Emissão por meio de ato do Administrador, não sendo o montante total da Oferta computado para fins de cálculo do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento). Ambos os itens foram aprovados, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas. É importante ressaltar que a oferta ainda segue sob análise dos órgãos reguladores.
- **Eventos subsequentes:** Em abril, o Fundo celebrou aditivo ao contrato de locação em um dos principais contratos do ativo MDX. Desta forma, a próxima revisional será somente em 2024. Este aditivo representa um incremento na receita imobiliária do Fundo na competência de abril (aluguel recebido pelo Fundo durante o mês de maio) de R\$ 0,03/cota.

LINHA DO TEMPO



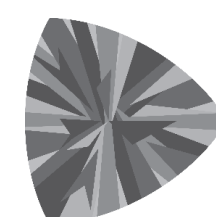
- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

JAN/20

BRL Trust assume
como Administradora

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

VBI Real Estate
assume como Gestora



VBI
REAL ESTATE

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito



NOV/20

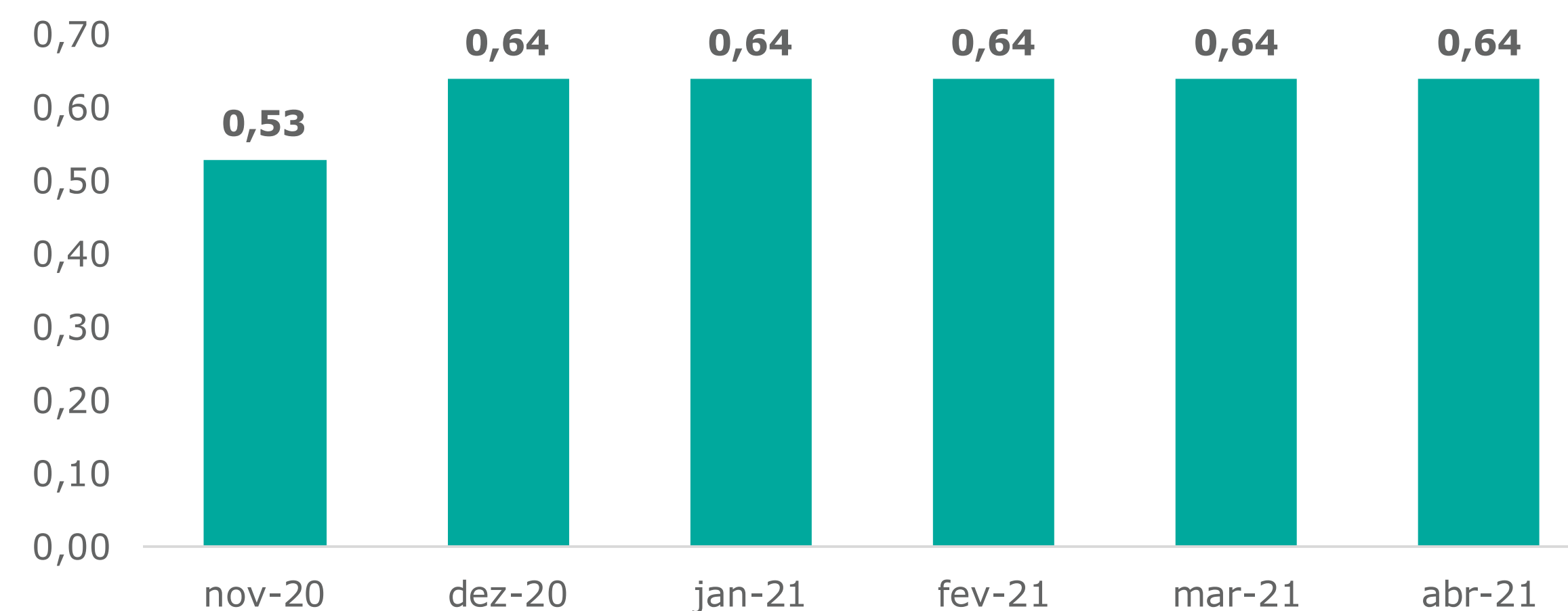
RENDIMENTOS



Conforme divulgado no dia 30 de abril, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,64 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de maio. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril tendo o mês de março como competência. O Fundo encerrou abril com uma reserva acumulada 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



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

RENTABILIDADE

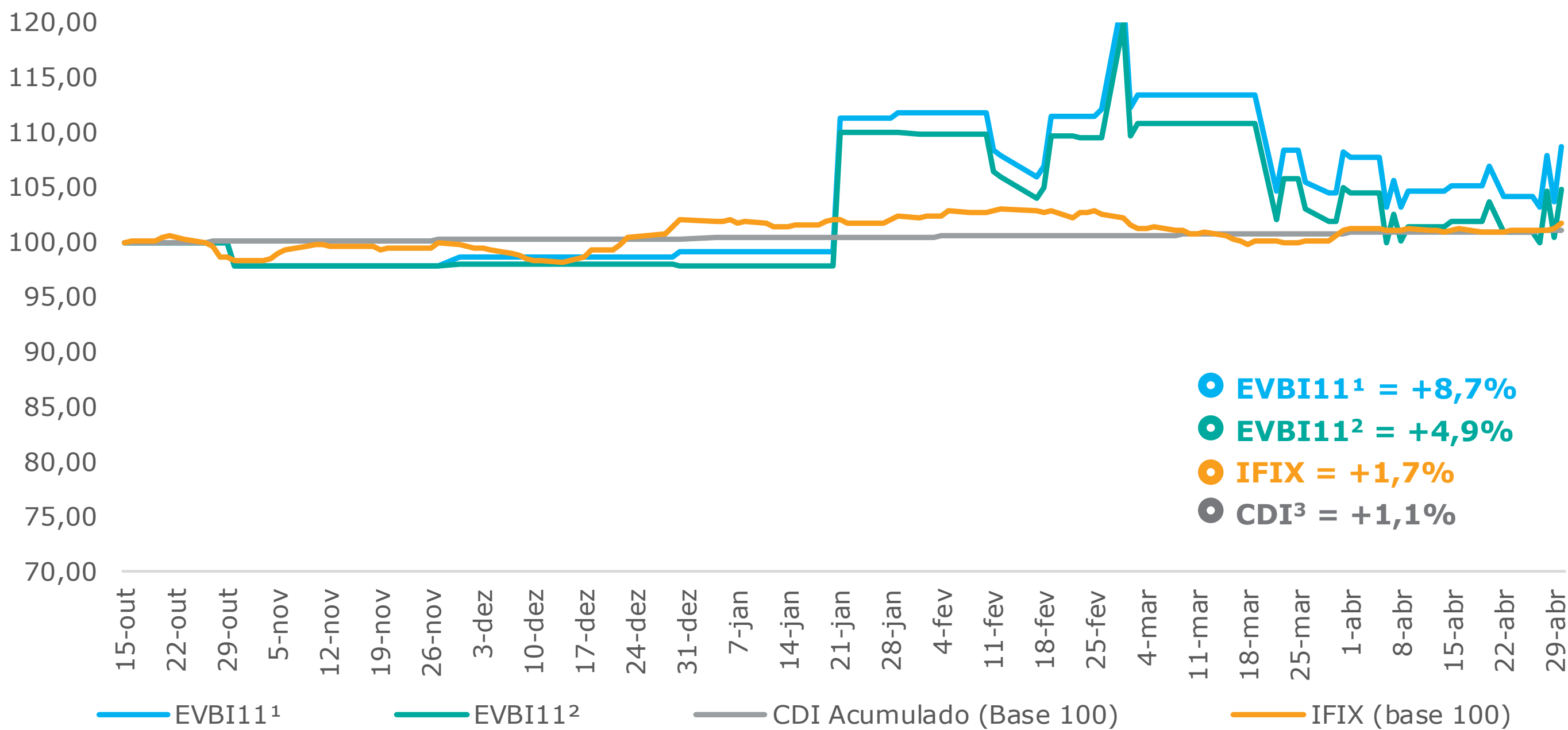


Em 30/04, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 104,87 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 97,89. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de abril, o Fundo acumula +8,7%¹ contra +1,7% do IFIX e +1,1% do CDI.

1ª EMISSÃO	
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020
Valor de Compra da Cota	100,00
Dividend Yield³	3,8%
Valor de cota na B3	104,87
Variação da cota na B3³	4,9%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	8,7%
% Taxa DI	813%
% Taxa DI Gross-up⁴	956%

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



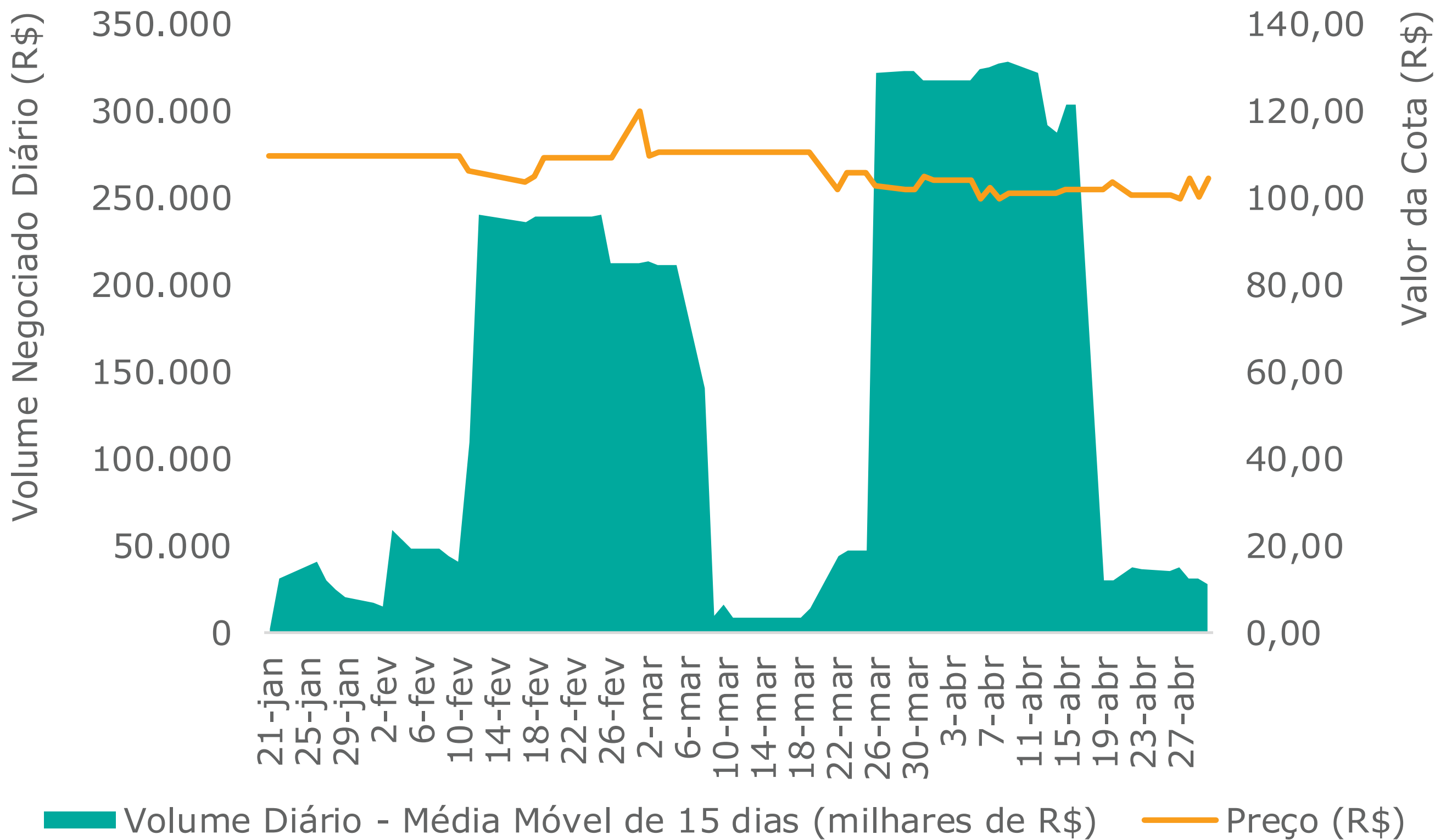
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Nota: Valor patrimonial das cotas entre 15/10/2020 a 20/01/2021 dado que as cotas passaram a ser negociadas na B3 a partir de 18/01/2021. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

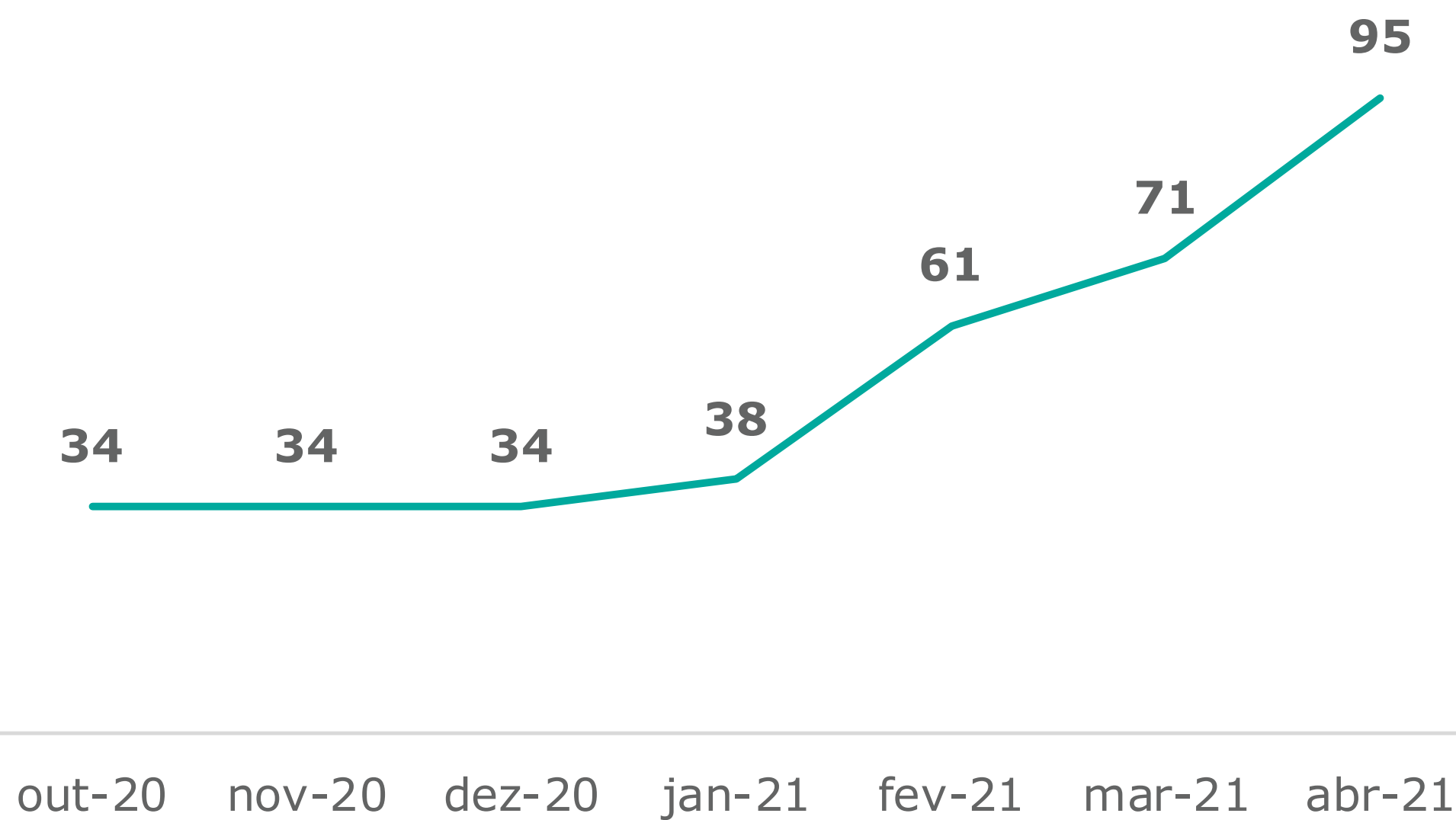


Durante o mês de abril, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 28,4 mil. O volume negociado durante o mês atingiu o montante de R\$ 0,6 milhões, o que representa um giro de 0,5% em relação ao do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 95 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS



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

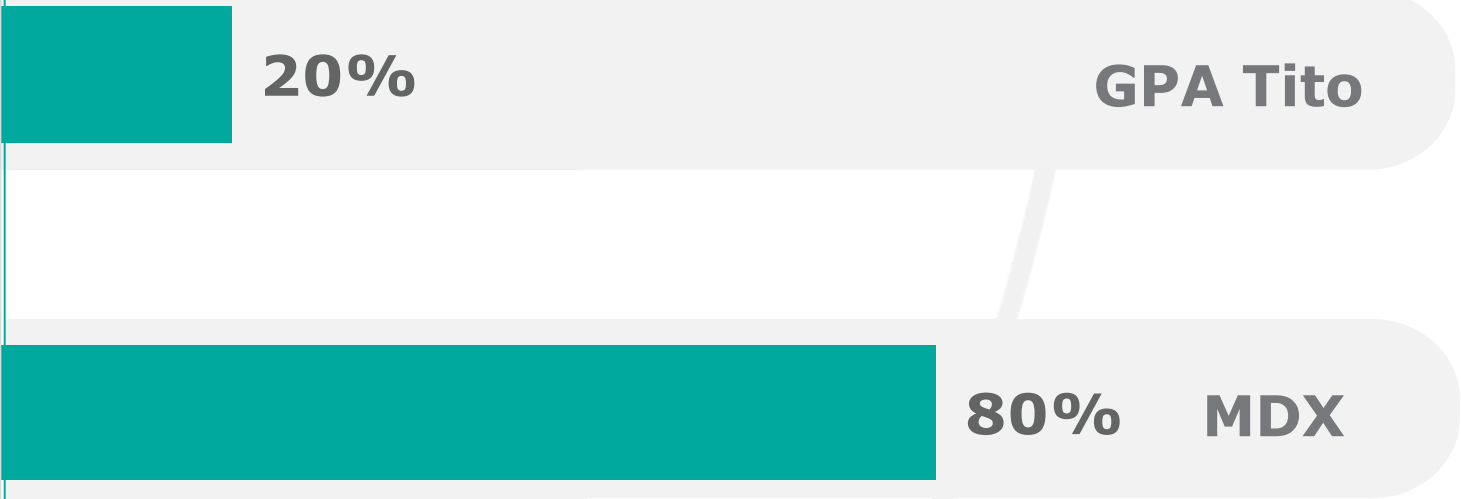
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	80	80%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	112	20%
TOTAL		9	12.220	0,0%	93	100%

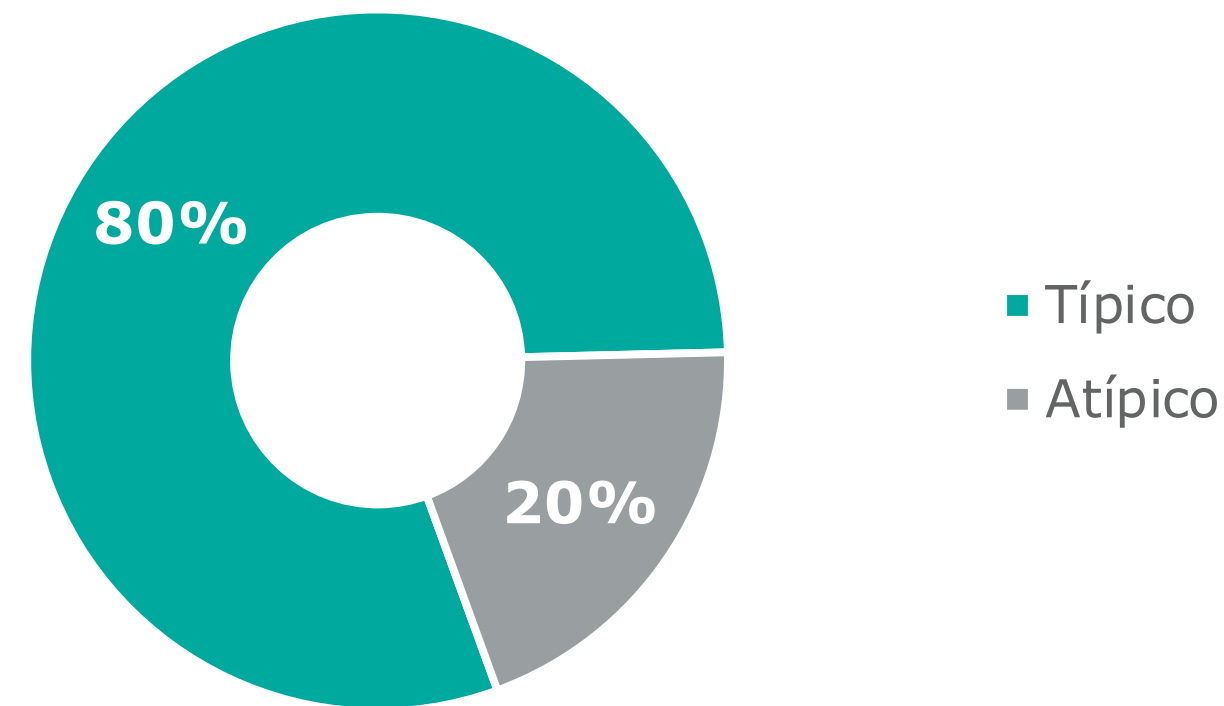
¹ Carteira de ativos já considera eventos subsequentes descritos na seção Comentários da Gestão

ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)

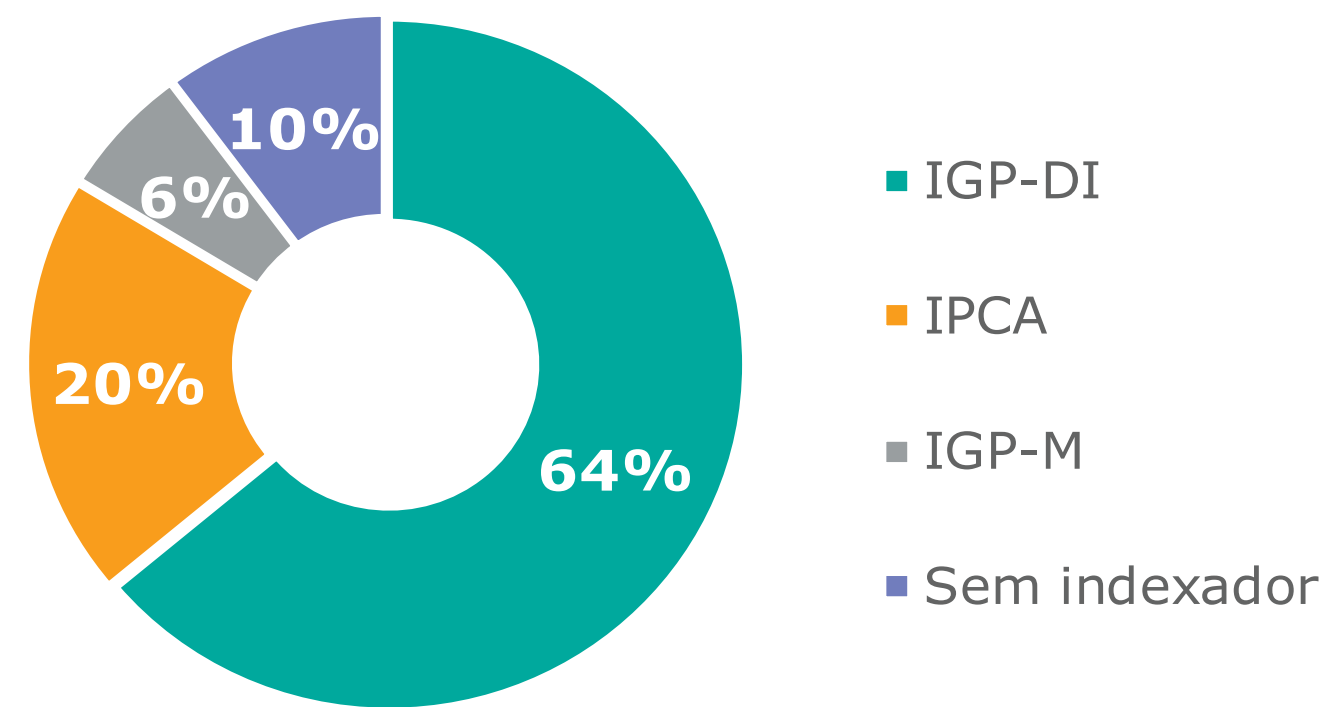


CARTEIRA DE ATIVOS

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)

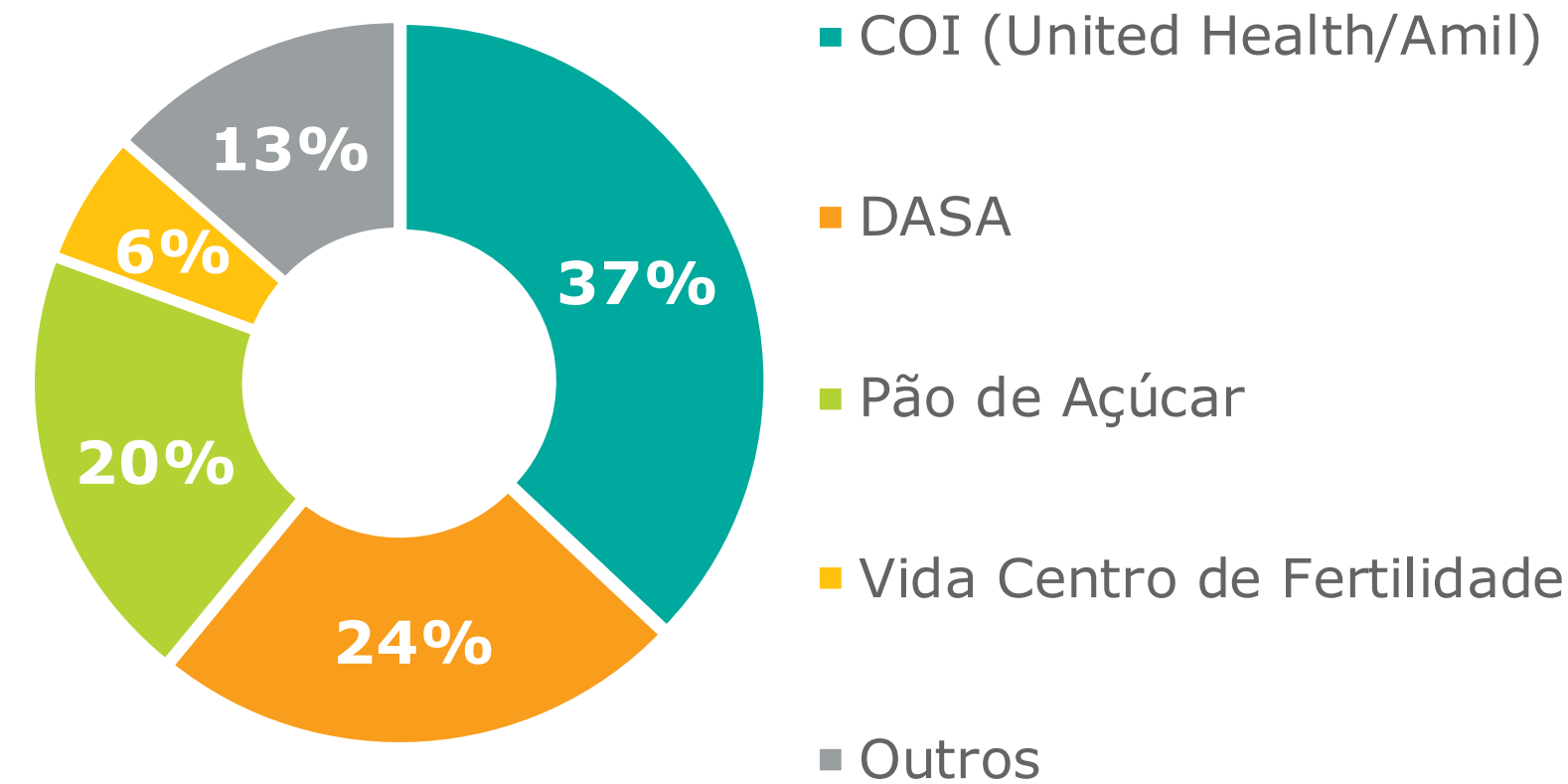


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹

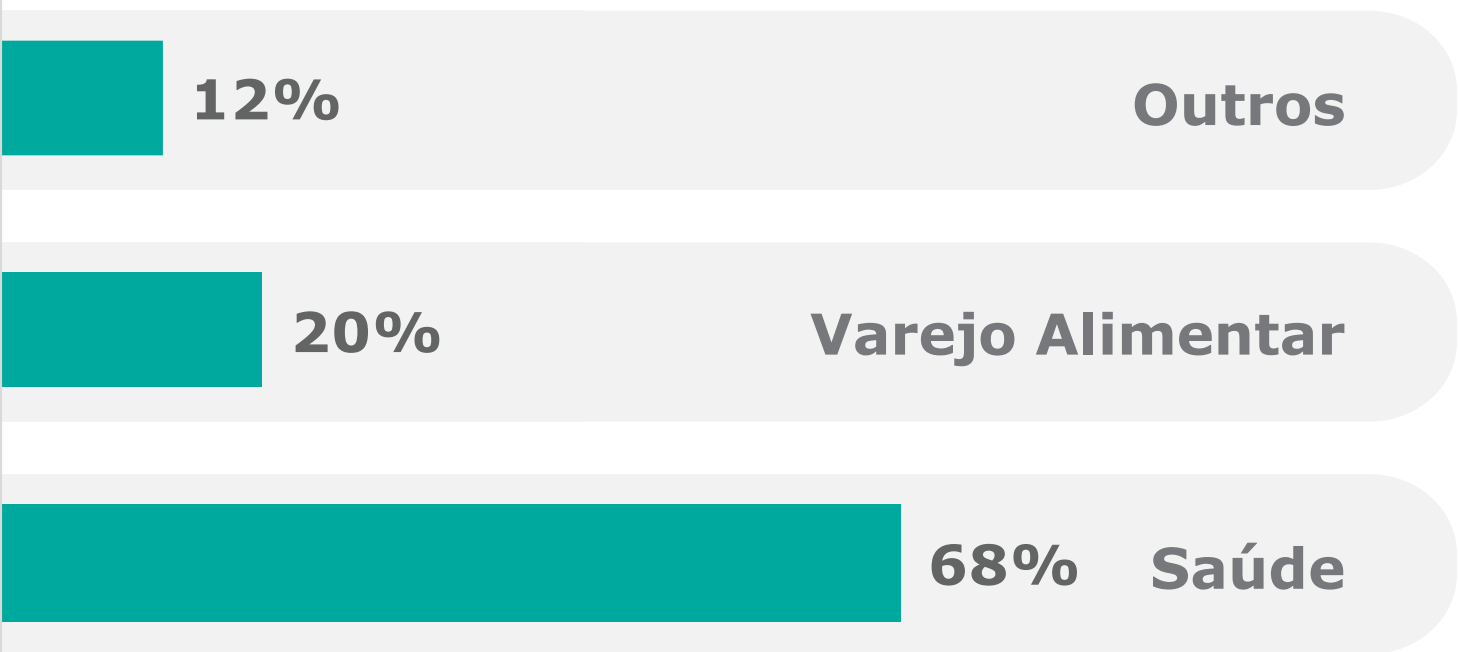


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



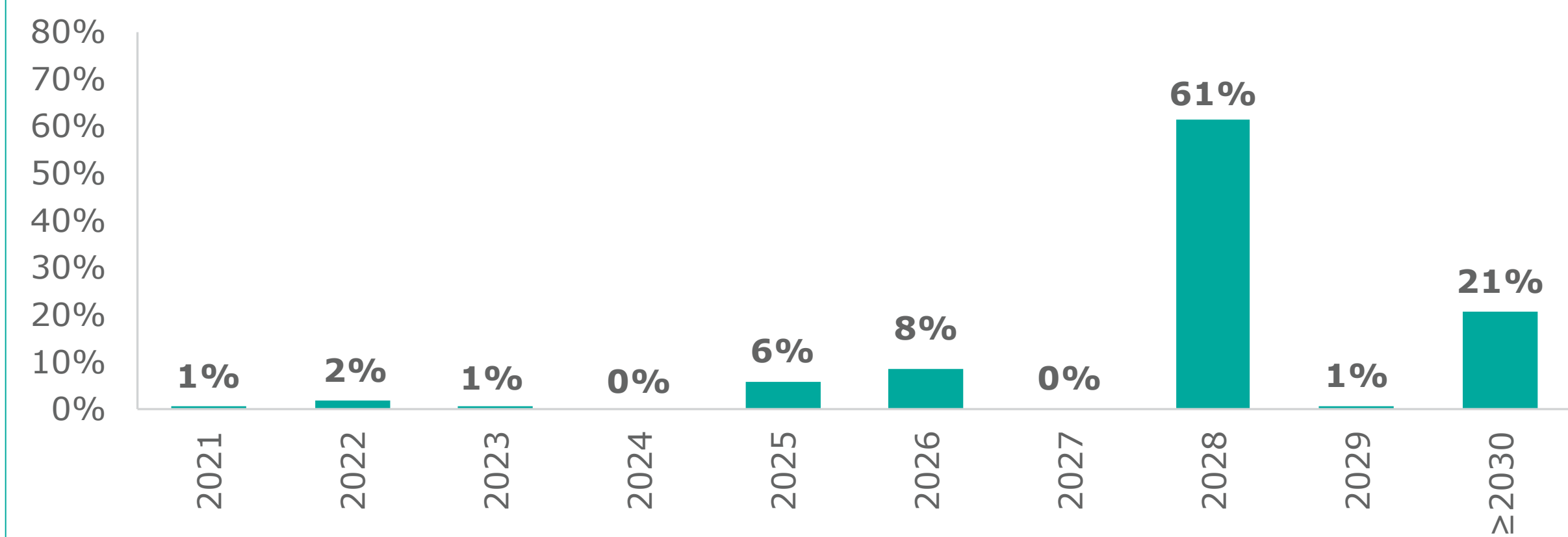
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)



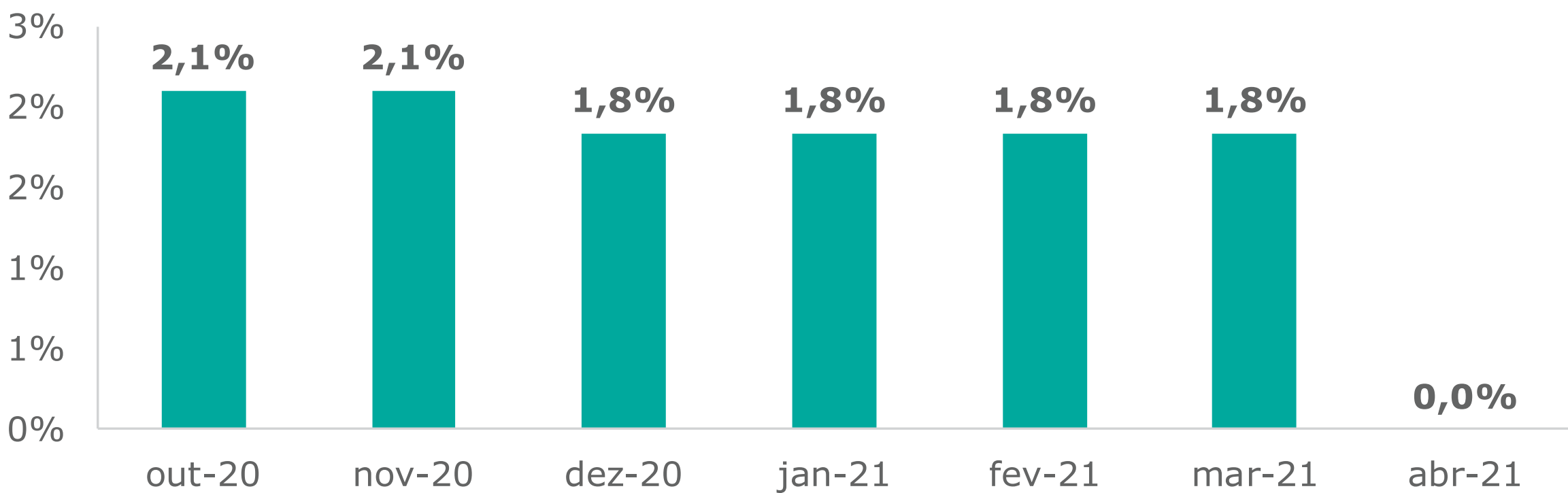
CARTEIRA DE ATIVOS

Durante o mês de abril o Fundo celebrou contrato de locação com a empresa DASA, equivalente a 225 m² de ABL, do Ativo MDX. Desta forma, a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 7,8 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



RESULTADO



No mês, o Fundo obteve receita imobiliária no montante de R\$ 910,6 mil. Suas despesas totalizaram R\$ 50,6 mil. O resultado financeiro foi negativo em R\$ 207 mil, impactado pelas despesas financeiras com juros e correção monetária do CRI GPA. Desta forma, o lucro líquido foi de R\$ 652,9 mil.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	MAR - 21	ACUM. 2021 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	ABR-21	
Receita Imobiliária	910.568	2.670.175
Despesas Imobiliárias	0	0
Despesas Operacionais	(50.645)	(165.097)
Outras Despesas	0	0
Despesas - Total	(50.645)	(165.097)
Resultado Operacional	859.923	2.505.079
Resultado Financeiro Líquido	(207.050)	(437.767)
Lucro Líquido	652.873	2.067.311
Reserva de Lucro	39.901	11.012
Resultado Distribuído¹	692.774	2.078.323
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,64	1,92

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

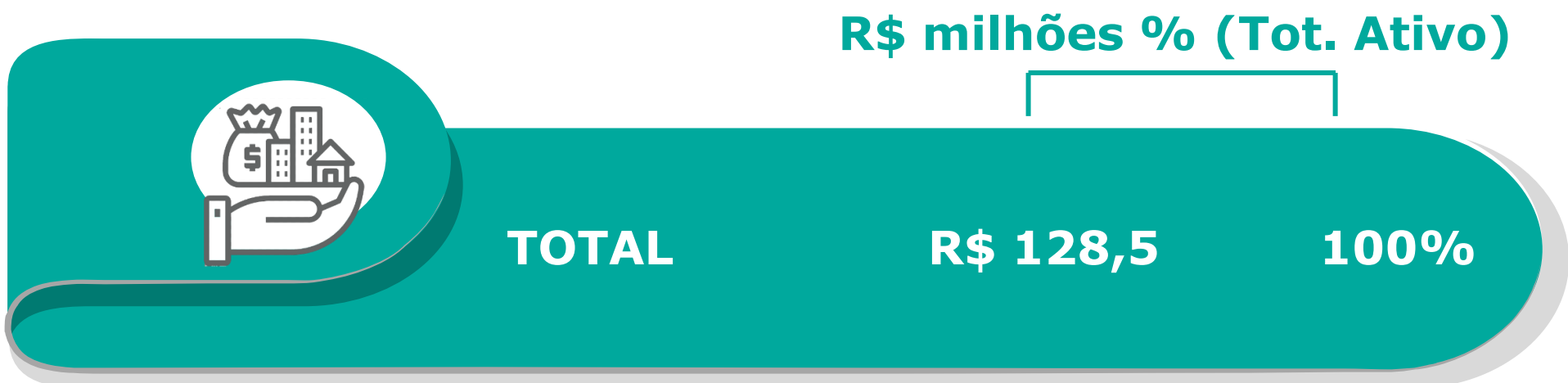
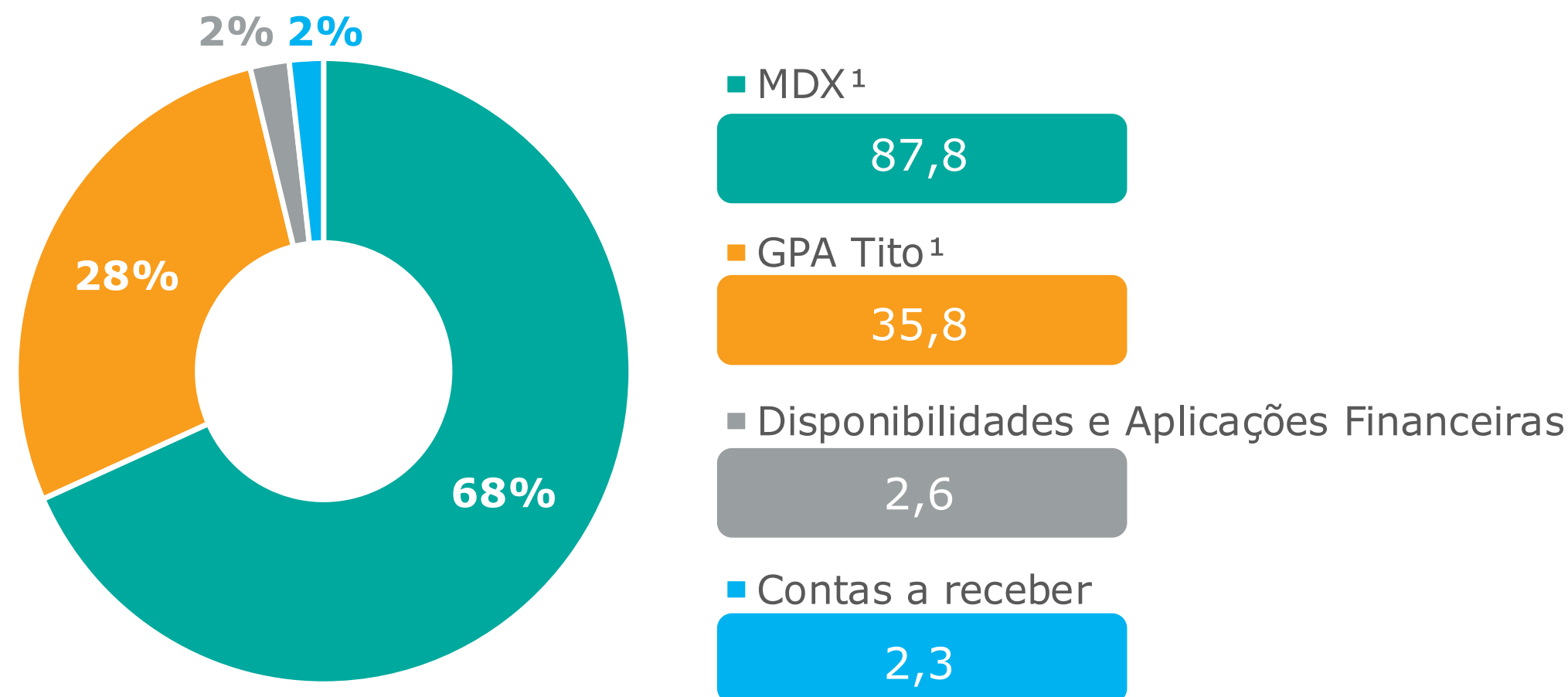


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 97,89



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 104,87

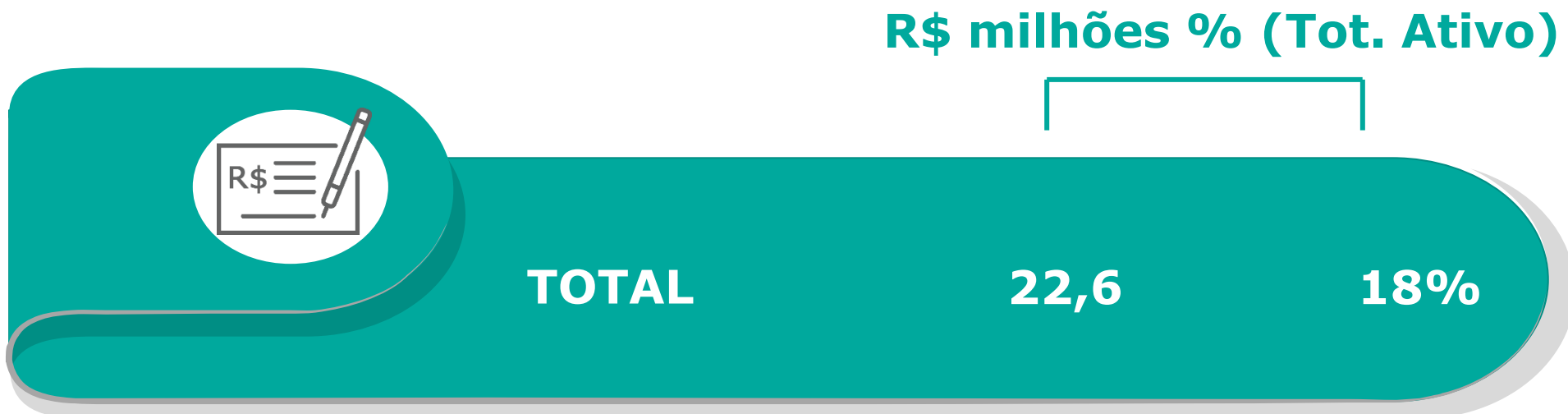
ATIVO (Em R\$ milhões)



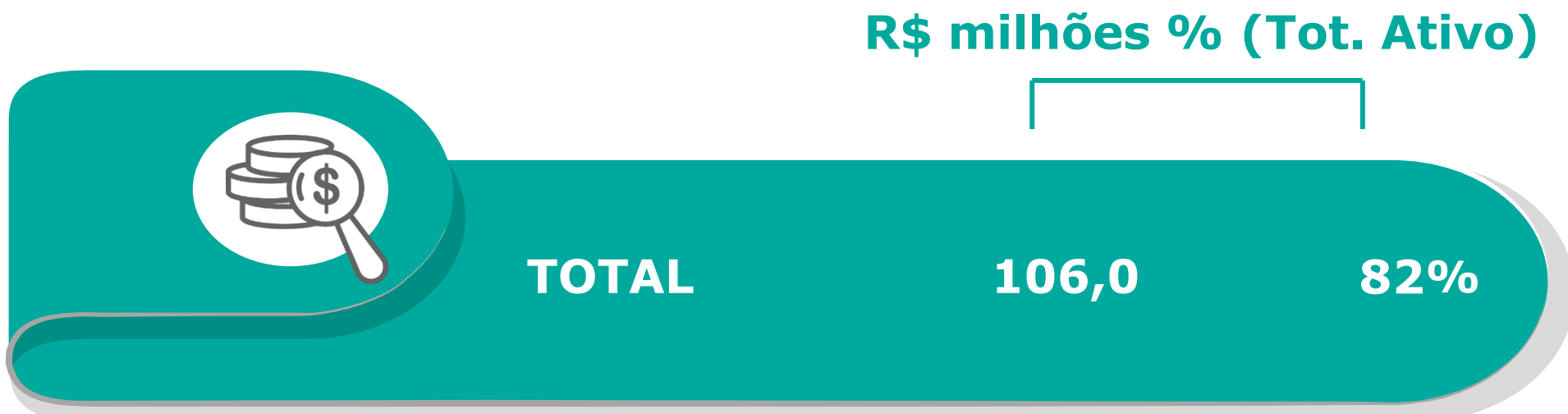
¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (Em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	0,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,0	0%
CRI GPA	21,8	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 30/04 era de R\$ 21,8 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 resultado distribuível do mês de abril foi de R\$ 210,3 mil.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI

Saldo Devedor

R\$ 21,8 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



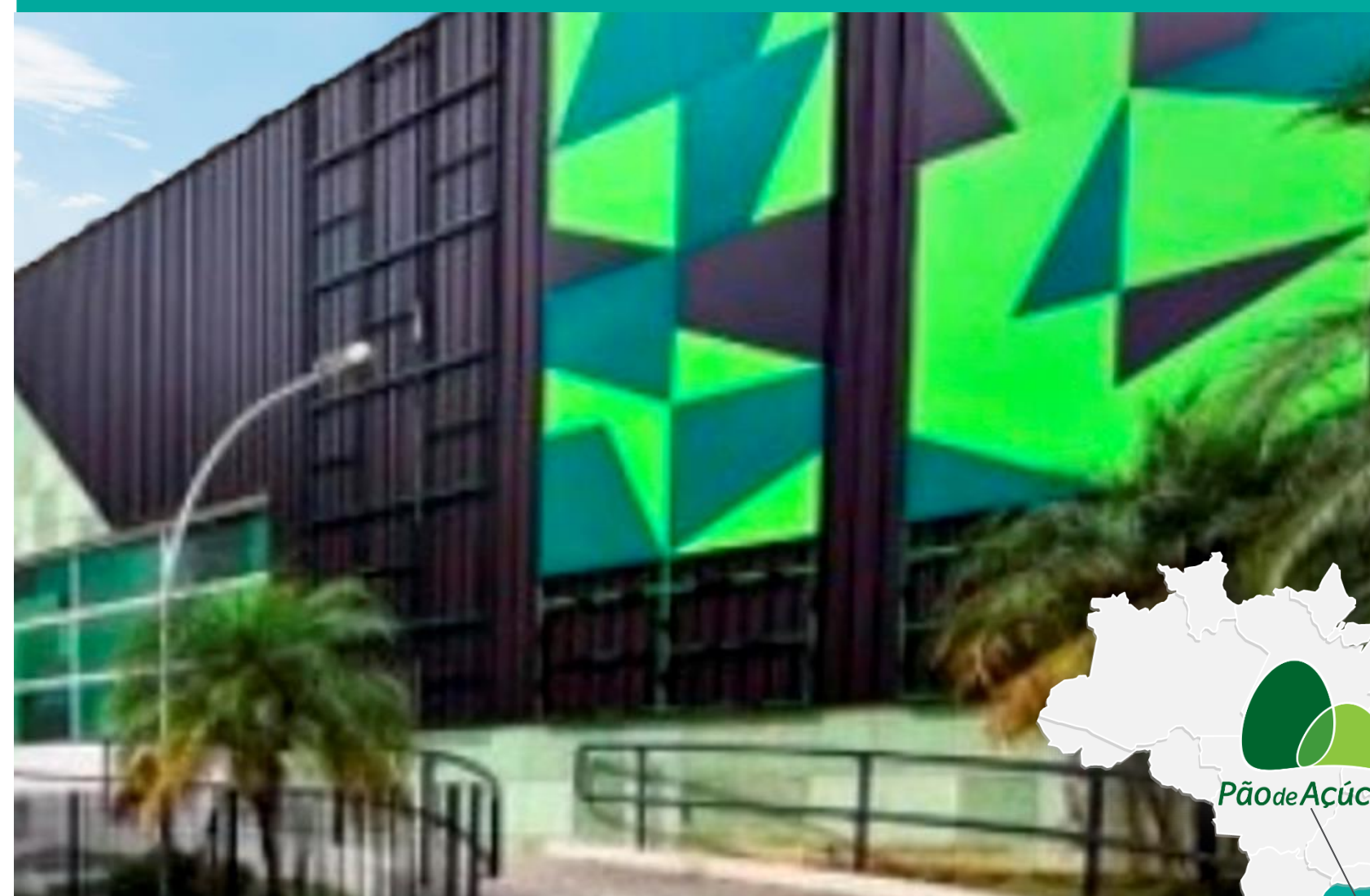
LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

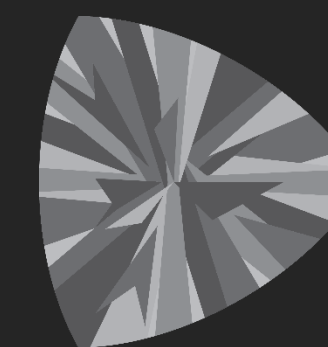


FÁCIL ACESSO

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

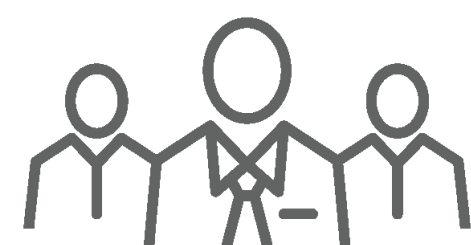
2006

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

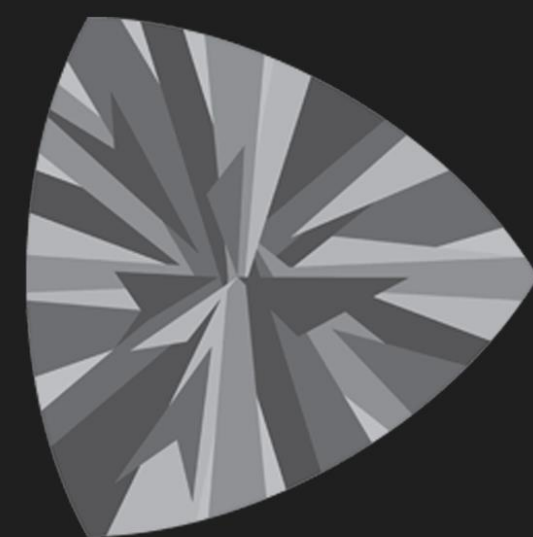


75

investimentos realizados
em mais de 18 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.