

# VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.691.520/0001-00)  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## **Aos Cotistas e à Administradora do VBI Consumo Essencial – Fundo de Investimento Imobiliário**

*São Paulo - SP*

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Consumo Essencial – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Consumo Essencial – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 7

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 122.130 mil, correspondente a 115,35% do patrimônio líquido do Fundo que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base no método de fluxo de caixa descontado, que são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como: receitas projetadas, despesas projetadas, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda;</li><li>• analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada;</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

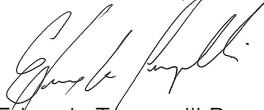
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de novembro de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

**VBI Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliario**  
**CNPJ:34.691.520/0001-00**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Balço patrimonial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa	<b>5</b>				
Disponibilidades		12	0,01%	24	2,48%
Cotas de fundo de renda fixa		4.061	3,84%	-	0,00%
Aluguéis a receber	<b>6</b>	854	0,81%	-	0,00%
Outros valores a receber	<b>8</b>	191	0,18%		0,00%
		<b>5.118</b>	<b>4,83%</b>	<b>24</b>	<b>2,48%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para Investimento</b>					
Imóveis acabados	<b>7</b>	87.920	83,04%	1.000	103,41%
Ajuste de avaliação ao valor justo	<b>7</b>	34.210	32,31%	-	0,00%
		<b>122.130</b>	<b>115,35%</b>	<b>1.000</b>	<b>103,41%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>127.248</b>	<b>120,19%</b>	<b>1.024</b>	<b>105,89%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Amortizações de cotas a pagar	<b>12.2</b>	693	0,65%		0,00%
Taxa de administração e gestão	<b>18</b>	29	0,03%	55	5,69%
Auditoria e custódia		14	0,01%	2	0,21%
Taxa de fiscalização CVM		1	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		10	0,01%	-	0,00%
Obrigações por securizações de recebíveis	<b>8</b>	2.200	2,08%	-	0,00%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	<b>8</b>	(70)	-0,07%	-	0,00%
		<b>2.877</b>	<b>2,72%</b>	<b>57</b>	<b>5,89%</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Exigível ao longo prazo</b>					
Obrigações por securizações de recebíveis	<b>8</b>	19.456	18,38%	-	0,00%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	<b>8</b>	(961)	-0,91%	-	0,00%
		<b>18.495</b>	<b>17,47%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>21.372</b>	<b>20,19%</b>	<b>57</b>	<b>5,89%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		76.500	72,25%	1.100	113,75%
Amortização de cotas		(3.147)	-2,97%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas		(2.544)	-2,40%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(309)	-0,29%	-	0,00%
Lucros (prejuízos) acumulados		35.376	33,41%	(133)	-13,75%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>12</b>	<b>105.876</b>	<b>100,00%</b>	<b>967</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>127.248</b>	<b>120,19%</b>	<b>1.024</b>	<b>105,89%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliario**

CNPJ:34.691.520/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstração do resultado**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>10/10/2019 a 31/12/2019</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	<b>9</b>	7.667	-
		<b>7.667</b>	-
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>7</b>	34.283	-
		<b>34.283</b>	-
<b>Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis</b>			
Despesas de captação com securitizações		(273)	-
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	<b>8</b>	(5.045)	-
		<b>(5.318)</b>	-
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>36.632</b>	-
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>36.632</b>	-
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	9	-
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		(65)	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>14</b>	(4)	-
		<b>(60)</b>	-
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	<b>14</b>	(145)	-
Despesas de auditoria e custódia	<b>14</b>	(88)	(2)
Despesas de emolumentos e cartórios	<b>14</b>	(384)	(64)
Taxa de administração e gestão	<b>10, 14 e 18</b>	(273)	(55)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>6</b>	(49)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>14</b>	(124)	(12)
		<b>(1.063)</b>	<b>(133)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>35.509</b>	<b>(133)</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>1.082.460,00</b>	<b>1.100,00</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>32,80</b>	<b>(120,91)</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>97,81</b>	<b>879,09</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**VBI Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliario**

CNPJ:34.691.520/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>Lucros (prejuízos) acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Início em 10 de Outubro de 2019 (data do início das atividades)</b>							
Cotas de investimentos integralizadas		1.100	-	-	-	-	1.100
Resultado do período		-	-	-	-	(133)	(133)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>12</b>	<b>1.100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(133)</b>	<b>967</b>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>12.1</b>	75.400	-	-	-	-	75.400
Amortização de cotas	<b>12.2</b>	-	-	(3.147)	-	-	(3.147)
Resultado do exercício		-	-	-	-	35.509	35.509
Gastos com colocação de cotas	<b>12.4</b>	-	(2.544)	-	-	-	(2.544)
Distribuição de rendimentos	<b>11</b>	-	-	-	(309)	-	(309)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>12</b>	<b>76.500</b>	<b>(2.544)</b>	<b>(3.147)</b>	<b>(309)</b>	<b>35.376</b>	<b>105.876</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Consumo Essencial Fundo De Investimento Imobiliario****CNPJ:34.691.520/0001-00****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>10/10/2019 a 31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	6.813	-
Rendimentos de cotas renda fixa	(56)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(145)	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(298)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(384)	(64)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(76)	-
Pagamento de advogados	(76)	-
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(4)
Pagamento de taxa B3	(4)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(47)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(4)	-
Multa de pré-pagamento de securitização de recebíveis	(1.444)	-
Pagamentos de securitização de recebíveis	(3.401)	-
Pagamentos de outras despesas operacionais	(32)	(8)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>842</b></u>	<u><b>(76)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(86.847)	(1.000)
Pagamento de depósito em garantia	(191)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(87.038)</b></u>	<u><b>(1.000)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	75.400	1.100
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(2.544)	-
Amortização de cotas	(2.454)	-
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	57.545	-
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(1.304)	-
Pagamento de amortização do principal por obrigação de captação de recursos	(36.089)	-
Rendimentos pagos	(309)	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>90.245</b></u>	<u><b>1.100</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.049</b>	<b>24</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício / Período</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício / Período</b>	<u><u><b>4.073</b></u></u>	<u><u><b>24</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

*(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)*

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020*

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

## **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 24 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 10 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido neste Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão do Fundo é prestada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. ("Gestora") e a administração do compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é listado na B3 - Bolsa Brasil Balcão, sob o código EVBI11, porém suas cotas não são negociadas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações contábeis foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 12 de novembro de 2021

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

### **3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **3.2 Instrumentos financeiros**

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

Em seu reconhecimento inicial todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

#### **III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

#### **IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.
- Obrigações por securitização de recebíveis: representam recursos obtidos com o objetivo e financiar a aquisição e propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante com a taxa contratada.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

### **III. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

### **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.5 Apuração de resultado**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

### **3.7 Obrigação por securitização de recebíveis**

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido, e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica “obrigações por securitizações de recebíveis” e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica “despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos”, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

### **3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre “classificação dos



### **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.
- iii) Provisões para perdas esperadas de crédito: as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na

experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso.

### **3.9 Lucro por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

### **3.10 Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

#### **4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e

ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

### **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

#### **4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

*(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)*

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020*

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

#### **4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### **4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

### **4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de

### **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

*(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)*

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020*

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência nos pagamentos de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

#### **4.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

### **4.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de

possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

*(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)*

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020*

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das

Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

## **5. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado uma disponibilidade de R\$12 (2019 – R\$24), por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A foi de R\$ 6 (2019 – R\$24), BRL Trust DTVM S/A foi de R\$ 6 e aplicações financeiras.



**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

**31 de dezembro de 2020**

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	BRL Trust	4.061	3,84%
		<b>4.061</b>	<b>3,84%</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 9, registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo renda fixa".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve aplicações em renda fixa.

**6. Aluguéis a receber**

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Aluguéis a receber referentes às unidades do Edifício MDX Barra Medical Center (a)	667	-
Aluguel a receber do Grupo Pão de Açúcar ("GPA") (b)	187	-
	<b>854</b>	<b>-</b>

(a) Aluguéis referentes à locação de 8 lojas, 20 salas comerciais e receita variável de estacionamento, com prazos de locação entre 55 e 120 meses atualizados anualmente pelo IGP-DI (FGV) e IGP-M (FGV), e vigências finais a partir de abril de 2021.

(b) Aluguéis referentes à locação da loja comercial com prazo de 180 meses, iniciado em novembro de 2020. Os recebíveis referentes a este contrato foram securitizados através da 296ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Capital Companhia Securitização S.A.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A totalidade dos aluguéis a receber possuem vencimento em janeiro de 2021, e referem-se à receita de aluguéis de dezembro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve registro de provisões para perdas esperadas de crédito levando em consideração a política adotada pelo Fundo descrito na 3.8.iii.

**7. Propriedades para investimento**

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Discriminações dos Imóveis	Valor de mercado em 31/12/2019	Aquisições	Benfeitorias	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2020
MDX Barra Medical (a)	1.000	52.320	-	34.283	87.603
GPA Vila Romana (b)	-	34.435	92	-	34.527
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>86.755</b>	<b>92</b>	<b>34.283</b>	<b>122.130</b>

**(a) MDX Barra Medical Center**

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício MDX Barra Medical Center, composto por 28 unidades referentes aos conjuntos (Salas 101, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 301, 302, 303, 304 e 305, Lojas A, B, C, D, E, F, G e H) e 124 vagas de garagem, localizado na avenida das américas, 6.205, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro-RJ. Constituídos numa área de terreno 5.687,00m<sup>2</sup>, área construída de 10.105,57m<sup>2</sup> e área privativa 7.139,11m<sup>2</sup>.

A sala 204 foi adquirida pelo fundo em outubro de 2019 por R\$ 50. Ainda em outubro de 2019, o fundo adiantou R\$ 950 à MDX Barra Medical Center referente à promessa de compra dos direitos expectativos de aquisição do Edifício. Ambos os recursos foram provenientes da 1ª emissão de cotas.

Em janeiro de 2020 o fundo celebrou a Escritura de Cessão dos Direitos Expectativos da aquisição das demais salas com a MDX Barra Medical Center Ltda., pelo valor de R\$ 9.000 proveniente da 1ª emissão de cotas, totalizando R\$ 9.950. Os recebíveis das salas 101, 203, 204, 210, 212, 213, 214, 302, Lojas B, C, D, E, F, G, BCF, estavam cedidos e vinculados aos CRI 165 e 180. A Tash Negócios e Participações S.A. possuía o direito de recompra dos direitos creditórios das salas e lojas cedidas para os CRI 165 e 180, adquiridos em compromisso de cessão celebrado com a MDX Barra Medical Center Ltda. Este direito foi exercido subsequentemente em janeiro de 2020, dando quitação ao CRI 180 no valor de R\$ 17.917.

### **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em março de 2020 o fundo adquiriu da Tash Negócios e Participações S.A. a totalidade dos direitos creditórios cedidos para os CRI 165 e 180 pelo valor total de R\$ 41.310, os quais foram liquidados através de R\$ 36.000 provenientes da emissão do CRI 268 conforme nota 8, e o restante proveniente da 2ª emissão de cotas conforme nota 12.

Do total recebido pela venda dos direitos creditórios a Tash Negócios e Participações S.A. utilizou R\$ 23.915 para a quitação do CRI 165.

A Tash Negócios e Participações S.A. era parte relacionada do fundo no momento da realização desta operação.

Os custos inerentes da transação foram de R\$ 2.010, pagos em março de 2020, totalizando R\$ 52.320 em 2020 (R\$ 1.000 em 2019). Devido a oportunidades de condições comerciais identificadas à época, esta transação não foi efetuada a valor de mercado, estando próximo ao valor de liquidação forçado do ativo.

#### **(b) GPA - Vila Romana**

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Tito, 639/705 – Vila Romana – São Paulo/SP, constituído por área terreno 3.643,72m<sup>2</sup>, área construída 5.081,00m<sup>2</sup> e 69 vagas de garagem.

O imóvel GPA – Vila Romana foi adquirido em novembro de 2020, pelo montante de R\$ 33.167 e os custos inerentes a transação foram de R\$ 1.268, totalizando R\$ 34.435.

#### **Avaliação ao valor justo**

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

#### **(a) MDX Barra Medical Center**

<u>Empreendimento</u>	<u>Percentual de vacância</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
MDX Barra Medical Center	3%	10 anos	10,00%	8,50%

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil ("Binswanger"), datado de novembro de 2020. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. A metodologia utilizada foi Método da Renda, onde o valor do imóvel foi obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto foi estimada em função das oportunidades

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

O laudo produzido pela Binswanger foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo. A equipe atende os principais bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

**(b) GPA - Vila Romana**

O imóvel GPA – Vila Romana foi adquirido em novembro de 2020, pelo montante de R\$ 34.435. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição". Com isso o valor justo em 31 de dezembro de 2020 é o valor de negociação entre as partes envolvidas.

**8. Obrigações por securitizações de recebíveis**

Em 18 de março de 2020, o fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 268 da 1ª emissão da TRUE Securitizadora S.A. com lastros decorrentes dos fluxos de caixa futuro de locação do imóvel MDX Barra Center por um prazo total de 180 meses com vencimento em março de 2028, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 36.000. Em 13 de outubro de 2020 o fundo efetuou o resgate antecipado desta operação pelo valor de R\$ 37.533.

Em 03 de novembro o fundo securitizou os recebíveis decorrentes dos fluxos de caixa futuro da locação do imóvel GPA – Vila Romana para a RB Capital Companhia de Securitização S.A., pelo valor nominal de R\$ 33.640 e prazo de 15 anos. Em 09 de novembro de 2020, a totalidade dos lastros decorrentes desta operação foi vinculada à 1ª emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 296ª série da, por um prazo total de 180 meses com vencimento em outubro de 2035, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 21.545, sendo retidos R\$ 191 referentes ao fundo de despesas, para pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, tendo montante mínimo de R\$ 85 definido no termo de securitização. O saldo devedor é atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE aplicado anualmente, e possui remuneração anual de 5%. Esta obrigação possui carência de amortização de 24 meses a partir da emissão, e pagamento mensal de juros remuneratório.

## **VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em 2020, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	<u>2020</u>
Saldo inicial	-
Recursos recebidos CCI	57.545
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	5.045
Pagamento de PMT por obrigações com captação de recursos	(40.934)
<b>Saldo a pagar</b>	<b><u>21.656</u></b>

## **9. Receita de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 7.667. As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

## **10. Encargos e taxa de administração**

O Fundo terá uma Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,80% ao ano, sujeito aos valores mínimos estipulados abaixo e calculada à razão de 1/12 : (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Deverá ser pago ao Administrador, pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de: (a) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até o encerramento da primeira Oferta Pública que seja destinada ao público geral, conforme previsto nos documentos da respectiva Oferta Pública; e (b) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) após o final do período acima mencionado. Os valores acima serão atualizados anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês de início de funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Administrador, Custodiante, Escriturador e ao Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração,

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

observados os valores mínimos previstos no Caput acima.

A Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas.

No exercício de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2020, foi reconhecido o montante de R\$ 273 (R\$ 55 – 2019), sendo a título de taxa de administração de R\$ 223 (R\$ 55 – 2019) e a título de taxa de gestão de R\$ 50 (não houve taxa de gestão em 2019).

**11. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Prejuízo base caixa do período anterior	(76)	-
Lucro líquido do exercício	35.509	(133)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(34.283)	-
Aluguéis a receber	(854)	-
Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(57)	57
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do fundo	54	-
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>293</b>	<b>(76)</b>
Rendimentos distribuídos no período	(309)	-
<b>Valor da reserva retida / prejuízo base caixa gerado (a)</b>	<b>(16)</b>	<b>(76)</b>

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	105,46%	0,00%
--	---------	-------

(a) Devido a metodologia de apuração do lucro caixa possuir frequência semestral, o fundo distribuiu a seus cotistas o montante de R\$ 309 em março de 2020 com base no lucro caixa apurado até aquele período, apresentando posteriormente prejuízo caixa no segundo semestre de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,56 (cinquenta e seis centavos).

## 12. Patrimônio Líquido

### 12.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.082.460 cotas a R\$ 97,81057307 cada, totalizando R\$ 105.876. Em 31 de dezembro de 2019 é representado por 1.100 cotas a R\$ 879,53 cada, totalizando R\$ 967.

O fundo subscreveu 12.500 cotas no valor unitário de R\$ 1.000,00, perfazendo um total de total de R\$ 12.500 (Doze milhões e quinhentos mil reais) através da 1ª emissão de cotas, realizada em outubro de 2019. Deste valor, R\$ 1.100 foram efetivamente integralizados em outubro de 2019, e R\$ 11.400 em março de 2020.

O fundo subscreveu e integralizou em março de 2020 o total de 6.000 cotas no valor unitário de R\$ 1.000,00 através da 2ª emissão de cotas, perfazendo um total de R\$ 6.000 (Seis milhões de reais).

Em 25 de setembro de 2020 através da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi deliberado e aprovado o desdobramento das cotas do fundo a proporção de 1:27,16, de forma que, cada 1 cota existente passou a ser representada por 27,16 de novas cotas, passando a totalidade do patrimônio líquido do fundo a ser representada por 502.460 cotas. Foi também deliberada e aprovada a emissão de 580.000 cotas no valor unitário de R\$ 100,00 através da 3ª emissão de cotas, perfazendo um total de R\$ 58.000.

### 12.2 Amortização de cotas

No exercício houve amortização de cotas no montante de R\$ 3.147 (2019, não houve amortização).

R\$ 1.881 foram pagos em novembro de 2020, referentes ao mês de outubro de 2020, R\$ 573 foram pagos em dezembro de 2020, referentes ao mês de novembro de 2020, e R\$ 693 serão pagos no próximo exercício, referentes ao mês de dezembro de 2020.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

### 12.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme nota 11 o fundo não apresentou lucro caixa remanescentes de distribuições no exercício. Por este motivo, não foi estabelecida reserva de contingência.

### 12.4 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 2.544, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

## 13. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 42,38%

## 14. Encargos debitados ao Fundo

### Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	88	0,11%	2	0,21%
Despesas de emolumentos e cartórios	384	0,46%	64	6,62%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	4	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	273	0,33%	55	5,69%
Taxa de fiscalização da CVM	49	0,06%	-	0,00%
Despesa de consultoria	145	0,17%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	124	0,15%	12	1,24%
	<b>1.067</b>	<b>1,28%</b>	<b>133</b>	<b>13,76%</b>



**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 83.425 (R\$ 967 - 2019).

## 15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

## 16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

## 18. Partes relacionadas

### (a) Despesas administrativas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	<b>223</b>
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	<b>50</b>

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	14

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	Administradora	55

<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Monetários Ltda.	Administradora	55

**(b) Compra do Edifício MDX Barra Medical Center**

O Fundo realizou transações entre partes relacionadas representadas pela compra dos direitos creditórios das lojas e salas do edifício MDX Barra Medical Center no valor de R\$ 41.310, conforme descrita na nota explicativa 7 (a).

**19. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.061	-	4.061
Propriedades para investimento	-	-	122.130	122.130
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>4.061</b>	<b>122.130</b>	<b>126.191</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 7 - Propriedades para investimento.

## **20. Divulgação de informações**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a KPMG Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## **21. Alterações estatutárias**

Durante o exercício, não ocorreram alterações estatutárias no Fundo.

## **22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## **23. Outras Informações**

A administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário**

*(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 34.691.520/0001-00)*

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

*Exercício findo em 31 de dezembro de 2020*

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

**24. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável