

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
30 de junho de 2021**

Conteúdo

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



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 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (data do novo exercício social), 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 30 de junho de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (data do novo exercício social), 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
Em 30 de junho de 2021 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 127.314 mil, correspondente a 115,88% 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.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none">• 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;• analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada;• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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 período de 1º de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (data do novo exercício social), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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, 03 de dezembro 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 os exercícos findos em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		8	0,01%	12	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		2.667	2,43%	4.061	3,84%
Aluguéis a receber	6	947	0,86%	854	0,81%
Devedores diversos		336	0,31%	-	-
Outros valores a receber		170	0,15%	191	0,18%
Outros créditos		15	0,01%	-	-
		4.143	3,77%	5.118	4,83%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	89.392	81,36%	87.920	83,04%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7	37.922	34,52%	34.210	32,31%
		127.314	115,88%	122.130	115,35%
Total do ativo		131.457	119,65%	127.248	120,19%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	698	0,64%	-	-
Amortização de cotas a pagar	12.2	-	0,00%	693	0,63%
Taxa de administração e gestão	18	28	0,03%	29	0,03%
Auditoria e custódia		12	0,01%	14	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	1	0,00%
Provisões e contas a pagar		9	0,01%	10	0,01%
Obrigações por securizações de recebíveis	8	2.264	2,06%	2.200	2,08%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(70)	-0,06%	(70)	-0,07%
		2.941	2,68%	2.877	2,72%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	8	19.571	17,81%	19.456	18,38%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(926)	-0,84%	(961)	-0,91%
		18.645	16,97%	18.495	17,47%
Total do passivo		21.586	19,65%	21.372	20,19%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		76.500	69,63%	76.500	72,25%
Amortização de cotas		(3.147)	-2,86%	(3.147)	-2,97%
Gastos com colocação de cotas		(2.544)	-2,32%	(2.544)	-2,40%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(4.470)	-4,07%	(309)	-0,29%
Lucros (prejuízos) acumulados		43.532	39,62%	35.376	33,41%
Total do patrimônio líquido	12	109.871	100,00%	105.876	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		131.457	119,65%	127.248	120,19%

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 do período de 1 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (data de encerramento do novo exercício social) e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

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

	Nota	30/06/2021	31/12/2020
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	5.491	7.667
		5.491	7.667
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	3.712	34.283
		3.712	34.283
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações		(34)	(273)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	8	(711)	(5.045)
		(745)	(5.318)
Despesas de propriedades para Investimento			
Resultado líquido de propriedades para investimento		8.458	36.632
Resultado líquido de atividades imobiliárias		8.458	36.632
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	33	9
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		1	(65)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(7)	(4)
		27	(60)
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(31)	(145)
Despesas de auditoria e custódia	14	(27)	(88)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	-	(384)
Taxa de administração e gestão	10, 14 e 18	(166)	(273)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(7)	(49)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(98)	(124)
		(329)	(1.063)
Lucro líquido do período		8.156	35.509
Quantidade de cotas em circulação		1.082.460,00	1.082.460,00
Lucro por cota - R\$		7,53	32,80
Valor patrimonial da cota - R\$		101,50	97,81

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 do período de 1 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (data de encerramento do novo exercício social) e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	12	1.100	-	-	-	(133)	967
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	75.400	-	-	-	-	75.400
Amortização de cotas	12.2	-	-	(3.147)	-	-	(3.147)
Resultado do exercício		-	-	-	-	35.509	35.509
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(2.544)	-	-	-	(2.544)
Distribuição de rendimentos	11	-	-	-	(309)	-	(309)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	12	76.500	(2.544)	(3.147)	(309)	35.376	105.876
Resultado do período		-	-	-	-	8.156	8.156
Distribuição de rendimentos	11	-	-	-	(4.161)	-	(4.161)
Saldos em 30 de junho de 2021	12	76.500	(2.544)	(3.147)	(4.470)	43.532	109.871

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) do período de 1 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021
(data de encerramento do novo exercício social) e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	5.398	6.813
Rendimentos de cotas renda fixa	34	(56)
Pagamento de despesas de consultoria	(31)	(145)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(167)	(298)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	-	(384)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(29)	(76)
Pagamento de advogados	(26)	(76)
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(4)
Pagamento de taxa B3	(18)	(4)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(8)	(47)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(7)	(4)
Multa de pré-pagamento de securitização de recebíveis	-	(1.444)
Pagamentos de securitização de recebíveis	(532)	(3.401)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(405)	(32)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.207</u>	<u>842</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(1.472)	(86.847)
Pagamento de depósito em garantia	21	(191)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(1.451)</u>	<u>(87.038)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	75.400
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(2.544)
Amortização de cotas	(693)	(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	(3.463)	(309)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(4.156)</u>	<u>90.245</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.400)	4.049
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4.073	24
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>2.673</u>	<u>4.073</u>

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

Período findo em 30 de junho de 2021

(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 comporão 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 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).

A Partir do dia 18 de janeiro de 2021, o Fundo passou a ter suas cotas negociadas na B3, sob o código EVBI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação realizado em 30 de junho de 2021 com o valor de R\$ 96,50 (noventa e seis reais e cinquenta centavos).

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo 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.

Em 31 de agosto de 2020 foi aprovada em reunião de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a reforma integral do regulamento do Fundo, alterando o exercício social para o período de 12 meses com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. Por este motivo, as demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2021 estão sendo apresentadas considerando o período de 6 meses, com início em 1º de janeiro de 2021 e término em 30 de junho de 2021.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 03 de dezembro 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

Período findo em 30 de junho de 2021

(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.
 - 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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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.

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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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.
- 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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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 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 7.
- 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

Período findo em 30 de junho de 2021

(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;
- 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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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.

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

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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.

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;

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

- 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 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

Período findo em 30 de junho de 2021

(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).

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).

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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 30 de Junho de 2021, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado uma disponibilidade de R\$ 8 (2020 – R\$12), por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A foi de R\$ 4 (2020 – R\$6), BRL Trust DTVM S/A foi de R\$ 4 (2020 – R\$ 6) e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2021

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI ITAU SOBERANO RENDA FIXA SIMPLES LP	Itaú Unibanco	2.667	2,43%
		2.667	2,43%

31 de dezembro de 2020

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI ITAU SOBERANO RENDA FIXA SIMPLES LP	Itaú Unibanco	4.061	3,84%
		4.061	3,84%

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

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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 período findo em 30 de junho de 2021 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 33 (R\$ 9 – 31 de dezembro de 2020), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo renda fixa".

6. Aluguéis a receber

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Aluguéis a receber referentes às unidades do Edifício MDX Barra Medical Center (a)	760	667
Aluguel a receber do Grupo Pão de Açúcar ("GPA") (b)	187	187
	<u>947</u>	<u>854</u>

(a) Aluguéis referentes à locação de 8 lojas, 20 salas comerciais, painel de merchandising, locação de espaço para antena e receita variável de estacionamento, com prazos de locação entre 12 e 120 meses atualizados anualmente pelo IGP-DI (FGV) e IGP-M (FGV), e vigências finais a partir de dezembro 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.

A totalidade dos aluguéis a receber possuem vencimento em julho de 2021, e referem-se à receita de aluguéis de junho de 2021.

No período findo em 30 de junho de 2021 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 31/12/2020	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2021
MDX Barra Medical (a)	87.603	-	1.272	3.347	92.222
GPA Vila Romana (b)	34.527	-	200	365	35.092
Total	122.130	-	1.472	3.712	127.314

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

Discriminações dos Imóveis	Valor de mercado em 31/12/2019	Aquisições	Custos incrementais	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
Total	1.000	86.755	92	34.283	122.130

(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 5.687,00m², área construída de 10.105,57m² e área privativa 7.139,11m².

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.

Em março de 2020 o fundo adquiriu da Tash Negócios e Participações S.A. a totalidade dos direitos creditórios das 27 cedidos para os CRI 165 e 180 pelo valor total de R\$ 41.310, os quais foram liquidados através de R\$ 36.000 foram provenientes da emissão do CRI 268 conforme nota 8, e o restante foi 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.

Em 30 de junho de 2021 o valor de mercado do imóvel foi avaliado em R\$ 92.222 (R\$ 87.603 em 2019).

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

(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 3.643,72m², área construída 5.081,00m² 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.

Em 30 de junho de 2021 o valor de mercado do imóvel foi avaliado em R\$ 35.092 (R\$ 34.527 em 2019).

Avaliação ao valor justo

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

30/06/2021				
<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	8,75%	8,25%
GPA – Vila Romana	-	10 anos	7,25%	6,75%

31/12/2020				
<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%
GPA – Vila Romana	(a)	(a)	(a)	(a)

O valor justo correspondente aos imóveis está suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil ("Binswanger"), datado de maio de 2021.

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

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

Os laudos produzidos pela Binswanger foram elaborados 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.

(a) 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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	21.656	-
Recursos Recebidos	-	57.545
Despesas de juros e atualização monetária por obrigação na aquisição de imóveis	711	5.045
Pagamento de securitização de recebíveis	(532)	(40.934)
Saldo a pagar	21.835	21.656
Passivo circulante	2.264	2.200
Passivo não circulante	19.571	19.456

9. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2021 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 5.491 (R\$ 7.667 – 31 de dezembro de 2020). 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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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, 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 período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021, foi reconhecido o montante de R\$ 166 (R\$ 273 – 31 de dezembro de 2020), sendo a título de taxa de administração de R\$ 90 (R\$ 223 – 31 de dezembro de 2020) e a título de taxa de gestão de R\$ 76 (R\$ 50 – 2020).

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:

Rendimentos	2021	2020
Prejuízo base caixa do exercício anterior	(16)	(76)
Lucro líquido do exercício	8.156	35.509
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(3.712)	(34.283)
Aluguéis a receber	(93)	(854)
Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(54)	(57)
Despesas por competência transitadas pelo caixa	49	54
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	4.330	293
Rendimentos apropriados no período	(4.161)	(309)
Rendimentos a distribuir	698	-
Valor retido / prejuízo base caixa gerado (a)	169	(16)
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,10%	105,46%

(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

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

período, apresentando posteriormente prejuízo caixa no segundo semestre de 2020.

Em 30 de junho de 2021, 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\$ 3,38 positivo (2020 - R\$ 0,08).

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2021 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.082.460 cotas a R\$ 101,50105947 cada, totalizando R\$ 109.871. Em 31 de dezembro de 2020 é representado por 1.082.460 cotas a R\$ 97,81057307 cada, totalizando R\$ 105.876.

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

Em 2020 houve amortização de cotas no montante de R\$ 3.147, 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 foram pagos em janeiro de 2021, referentes ao mês de dezembro de 2020.

Em 30 de junho de 2021 não houve amortização de 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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

Em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12.4 Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas no período findo em 30 de junho de 2021 (R\$ 2.544, em 2020, registrado em conta redutora do patrimônio líquido).

13. Rentabilidade

No período findo em 30 de junho de 2021 (apurado considerando-se o lucro líquido do período 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 7,70% (31 de dezembro de 2020 – positivo em 42,38%).

14. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	27	0,03%	88	0,11%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	384	0,46%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	7	0,01%	4	0,00%
Taxa de administração e gestão	166	0,16%	273	0,33%
Taxa de fiscalização da CVM	7	0,01%	49	0,06%
Despesa de consultoria	31	0,03%	145	0,17%
Outras receitas (despesas) operacionais	98	0,09%	124	0,15%
	336	0,33%	1.067	1,28%

Para 30 de junho de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 106.082 (R\$ 83.425 – 2020).

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.

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	90
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	76
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	13
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	223
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	50
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	14

(b) Compra do Edifício MDX Barra Medical Center

No exercício de 31 de dezembro de 2020, 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).

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

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 pronta 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 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 30 de junho de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.667	-	2.667
Propriedades para investimento	-	-	127.314	127.314
Total do ativo	-	2.667	127.314	129.981

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

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

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

20. Divulgação de informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período 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 efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

24. Eventos subsequentes

5ª Emissão de cotas

Em 8 de outubro de 2021 o Fundo realizou oferta pública primária de distribuição de cotas da 5ª emissão com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 no montante total de 357.153 Cotas Ofertadas, pelo preço de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Cota Ofertada (“Preço de Venda”), totalizando o montante total captado até o momento de R\$ 31.121, representado por 315.310 novas cotas. Durante o Período de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras, foram captados R\$ 3.120 e R\$ 1, respectivamente. Durante o Período de Oferta Primária, foram subscritas e integralizadas, até o momento, o montante de R\$ 28.000. Esta oferta ainda está em andamento.

Aquisição de participação societária

O Fundo celebrou, na data de 17 de novembro de 2021, Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, referente à totalidade das quotas da empresa OM2 Participações Ltda. “OM2”. A OM2 era titular dos direitos aquisitivos em relação a dois imóveis: o primeiro imóvel, denominado “Ativo GPA Granja Viana”, está localizado na Av. São Camilo, 700, na cidade de Cotia, objeto da matrícula nº 102.274, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Cotia/SP. O segundo imóvel,

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

Período findo em 30 de junho de 2021

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

denominado “Ativo GPA Santana”, está localizado na Rua Augusto Tolle, Santana, na cidade de São Paulo, objeto das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102, todas registradas no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo (“Imóveis”). Os Imóveis encontram-se 100% locados através de dois contratos de locação vencendo em 2046, sendo 20 anos na modalidade atípico e 5 anos na modalidade típico, celebrados em 30 de setembro de 2021, com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“GPA”), na qualidade de locatária (“Contrato de Locação”).

O valor de aquisição das quotas da OM2 pelo Fundo foi de R\$ 1.509, sendo que a OM2 possuía obrigações de pagamento no valor de R\$ 41.717 pela aquisição dos dois imóveis citados acima. Em 17 de novembro de 2021 a OM2 foi distratada, passando o fundo a ser detentor dos ativos e passivos desta entidade. O montante de R\$ 41.717 foi pago em sua totalidade no dia 19 de novembro de 2021 pelo Fundo. Parte do preço de aquisição dos Imóveis foram provenientes da 1ª emissão da 435ª série de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI 435”) de R\$30.193 pela RB Capital Companhia de Securitização, em 10 de novembro de 2021, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, tendo como garantia a alienação fiduciária dos Imóveis. O restante do montante pago pela aquisição dos imóveis foi proveniente da 5ª emissão de cotas citada acima.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável