

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL¹
(EVBI11)

MARÇO 2024

¹Em 18/03, foi aprovada a mudança de nome do Fundo para HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.



INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL¹

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem por objeto proporcionar a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda do investimento em (i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional; (ii) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros FIIs, que invistam, no mínimo, 2/3 do seu PL nos Imóveis, de forma direta ou indireta; (iv) FIPs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI e (vi) demais ativos previstos na ICVM 472.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

EVBI11

COTAS EMITIDAS

2.413.519

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.²

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM
Desde 06/2023

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o
Patrimônio Líquido do
Fundo, sendo 0,8%
repassado ao Gestor.

¹Em 18/03, foi aprovada a mudança de nome do Fundo para HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO; ²A VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. deixou de ser gestora do Fundo na data 18/03, o qual passa a ser gerido pela HBC CONSULTORIA E GESTÃO LTDA.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 238,5 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 98,84



**MARKET
CAP**

R\$ 238,7 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO**

R\$ 98,89



P/B

1,00x



ADTV

R\$ 1,0 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

994

¹Com base no valor da cota patrimonial em 28/03.

No mês de março, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, a vacância física do Fundo era de 0,6% ao final do mês, e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 13,9 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: No dia 23/02, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar 3 matérias importantes para o Fundo. Em 18/03, o Fundo divulgou Termo de Apuração da Consulta Formal ([clique aqui](#)), na qual foram aprovados todos os itens postos para deliberação pelos Cotistas com 29,61% das cotas emitidas do Fundo, sem qualquer ressalva ou restrição. Dessa maneira, a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. deixou de ser gestora do Fundo na data 18/03, o qual passa a ser chamado HBC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Ainda, para que a transição seja mais tranquila para os investidores, nos encarregaremos deste e do próximo relatório mensal, de competência março (caixa abril).

²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio



Clique para assistir
aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,75/cota

DATA DO PAGAMENTO

05/04

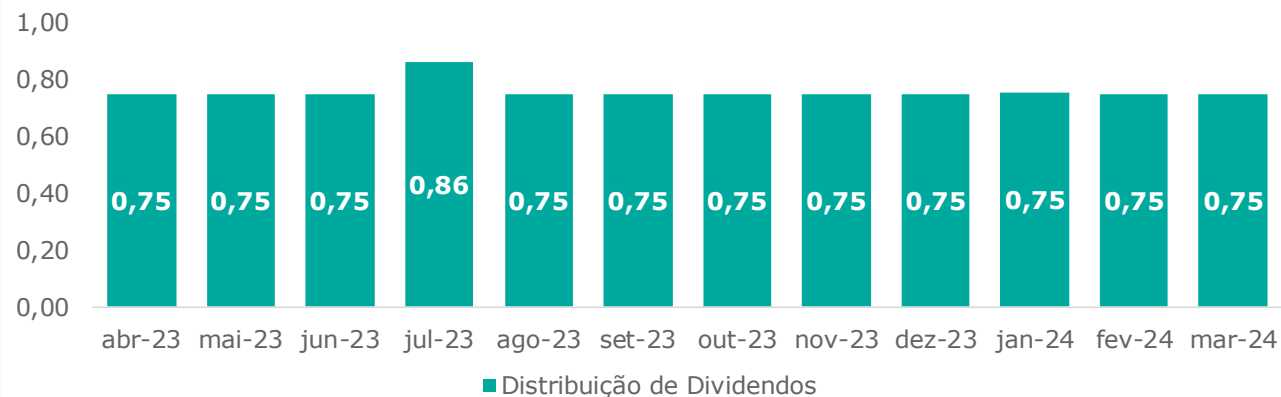
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

9,1%

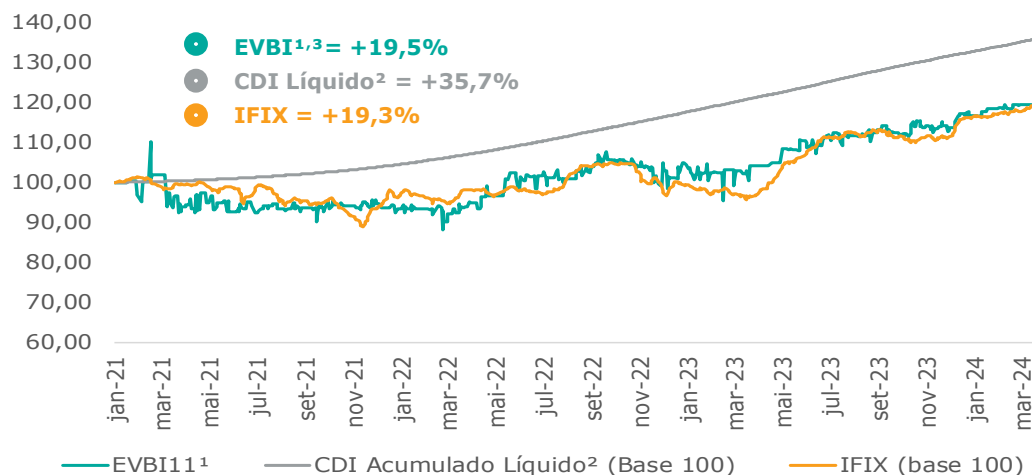
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

9,1%

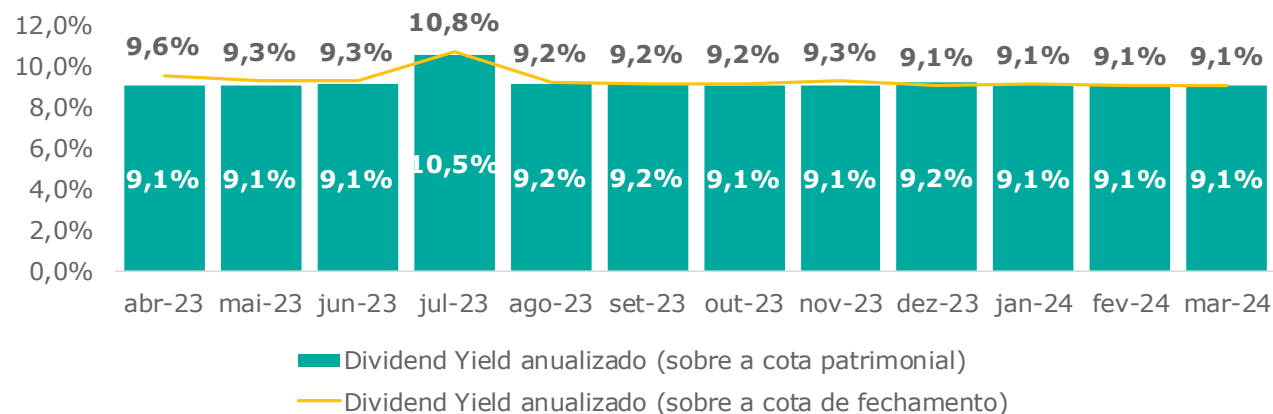
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

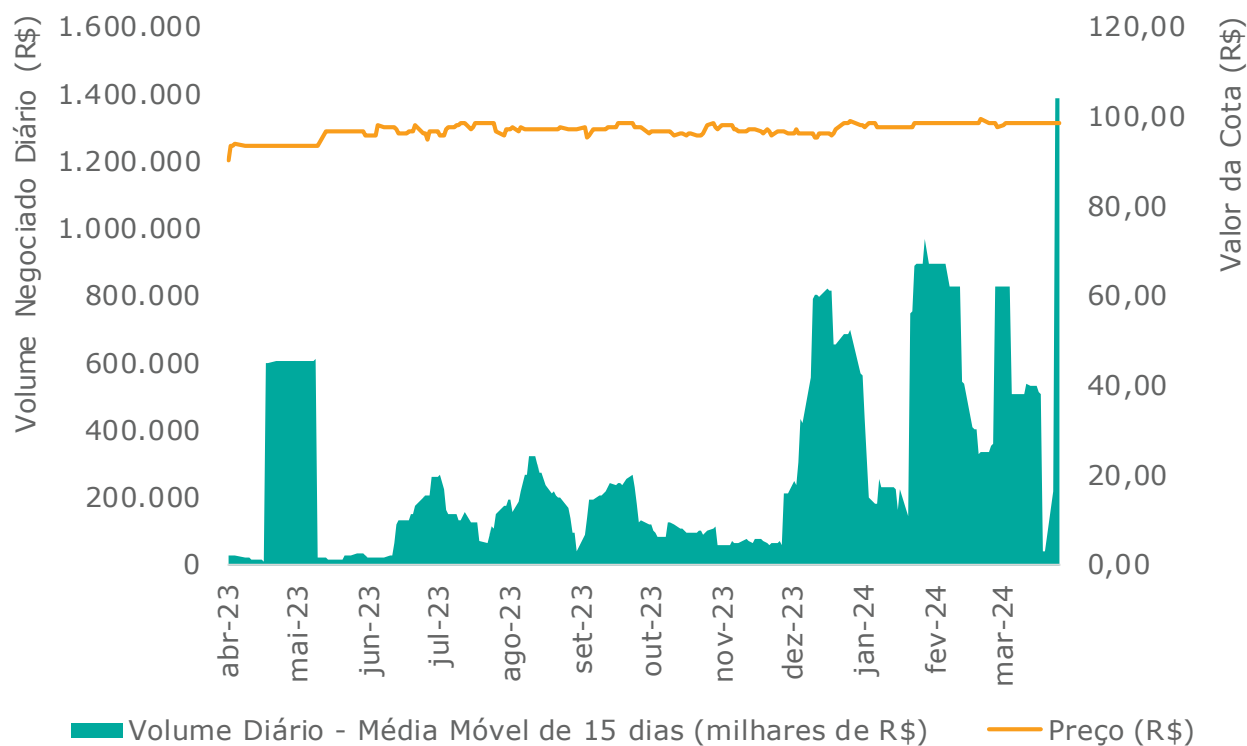




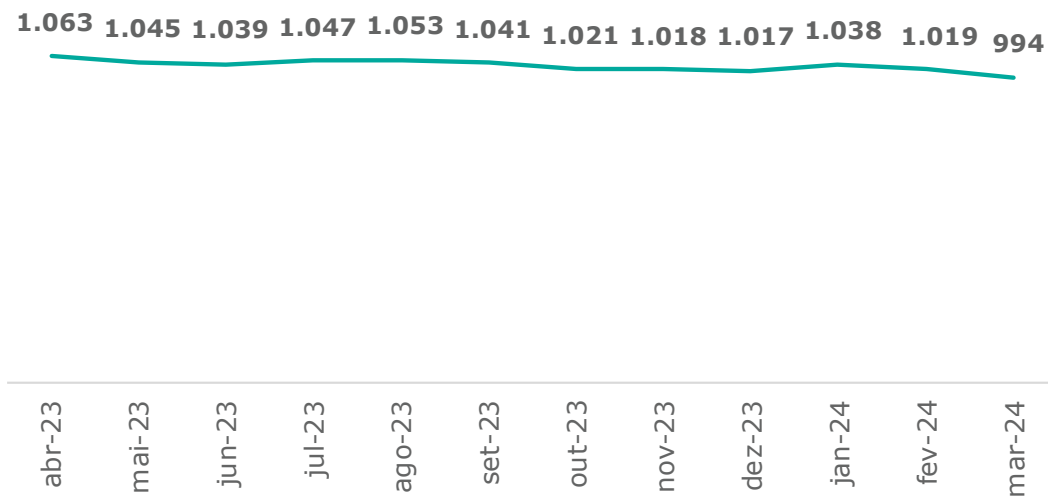
LIQUIDEZ

ADTV de 1,0 milhão que representa 8,8% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	7	7.139	3%	55	44%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	139	12%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	270	7%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	270	9%
Sodimac	100%	1	14.667	0%	272	29%
TOTAL		11	36.506	0,6%	212	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana



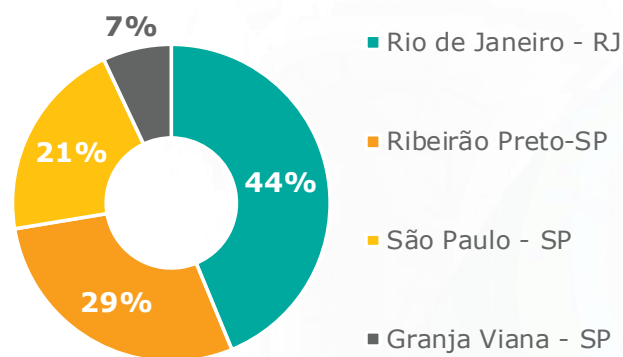
Sodimac Ribeirão Preto

¹Receita referente a competência fevereiro de 2024 (caixa março).

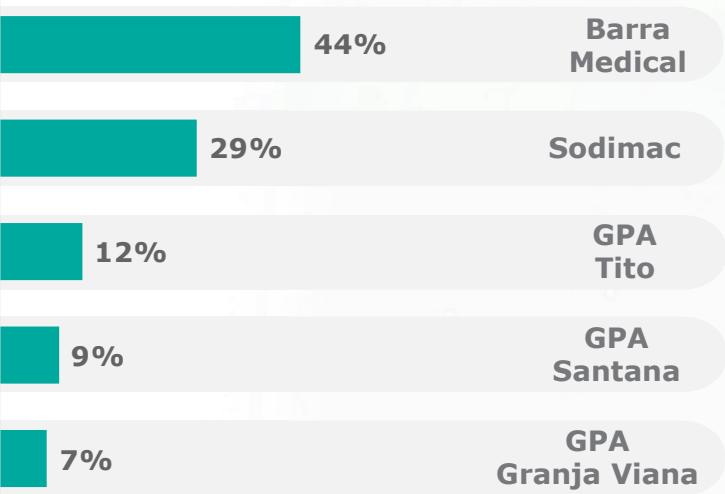
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



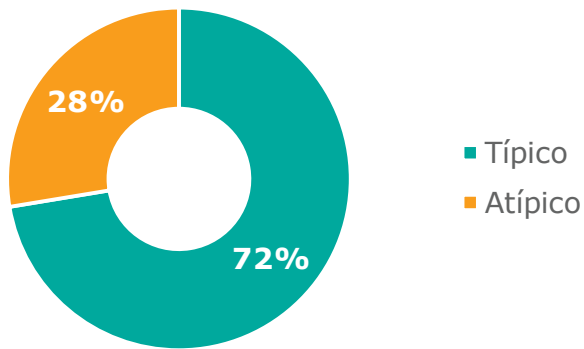
¹Receita referente a competência fevereiro de 2024 (caixa março).

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

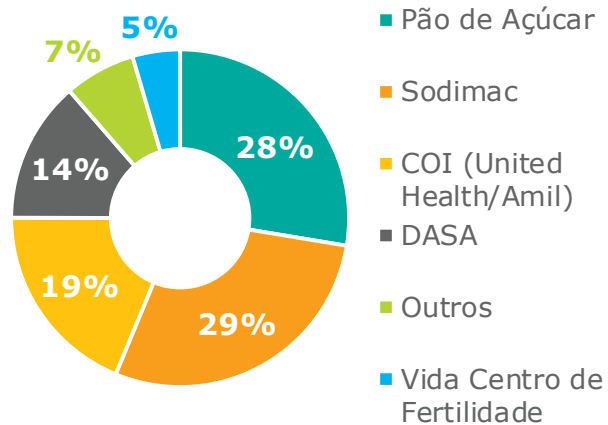




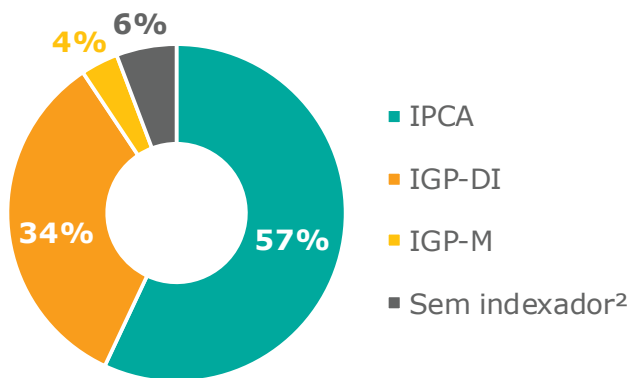
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



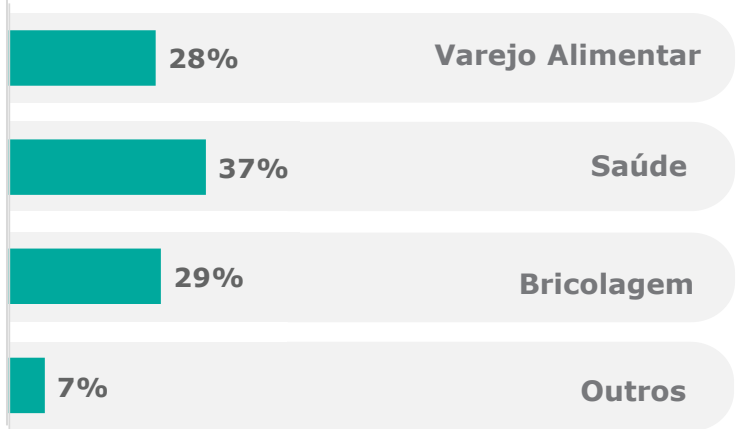
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)

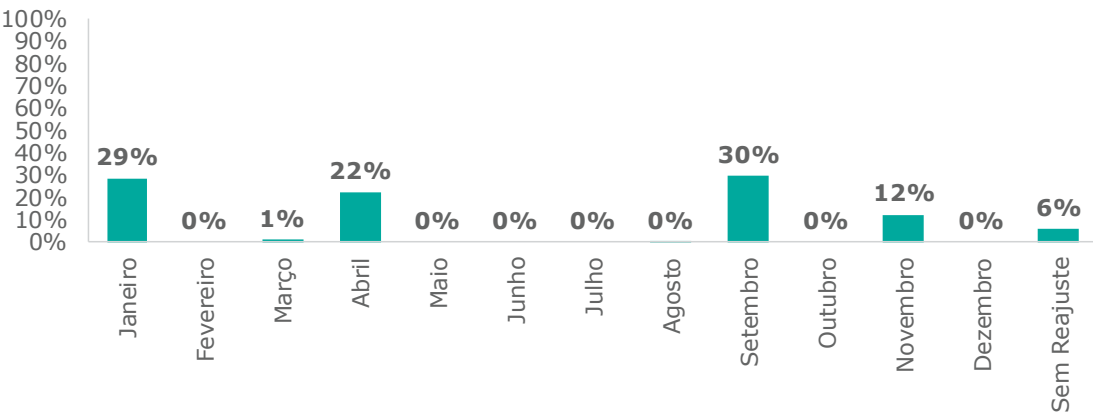


CARTEIRA DE ATIVOS

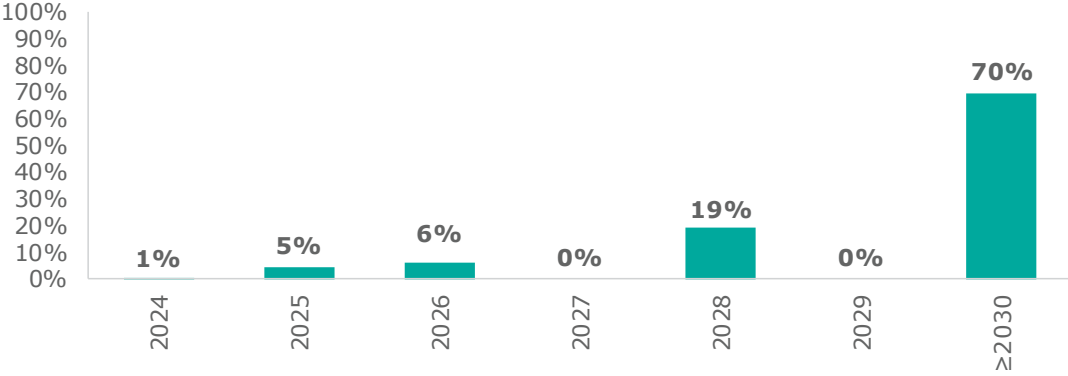


No mês de fevereiro (competência), não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0,6%. Reafirmamos o compromisso da Gestão em locar o quanto antes os espaços vagos, inclusive estamos em negociações com potenciais novos locatários. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) era de 13,9 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de fevereiro (caixa março) e não possuía qualquer inadimplência.

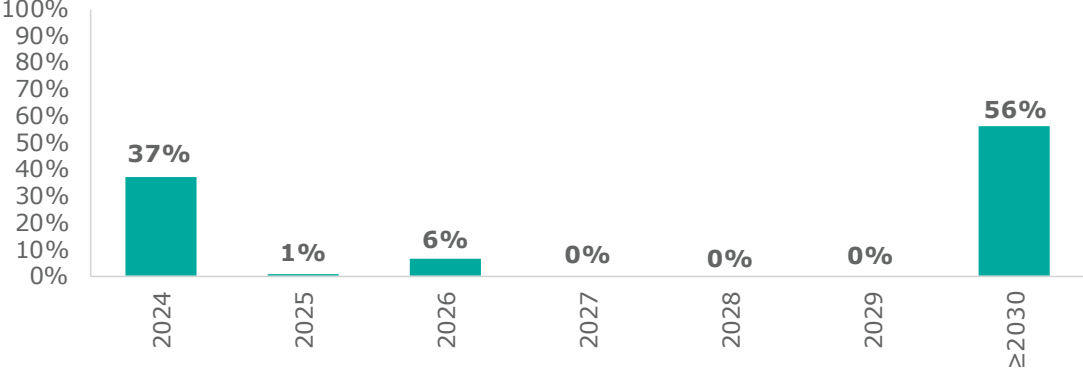
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS¹ (% Receita)



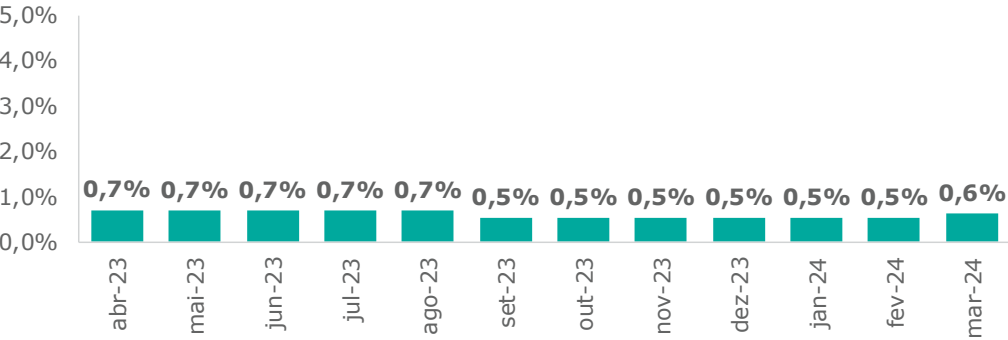
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹ (% Receita)



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹ (% Receita)



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA²



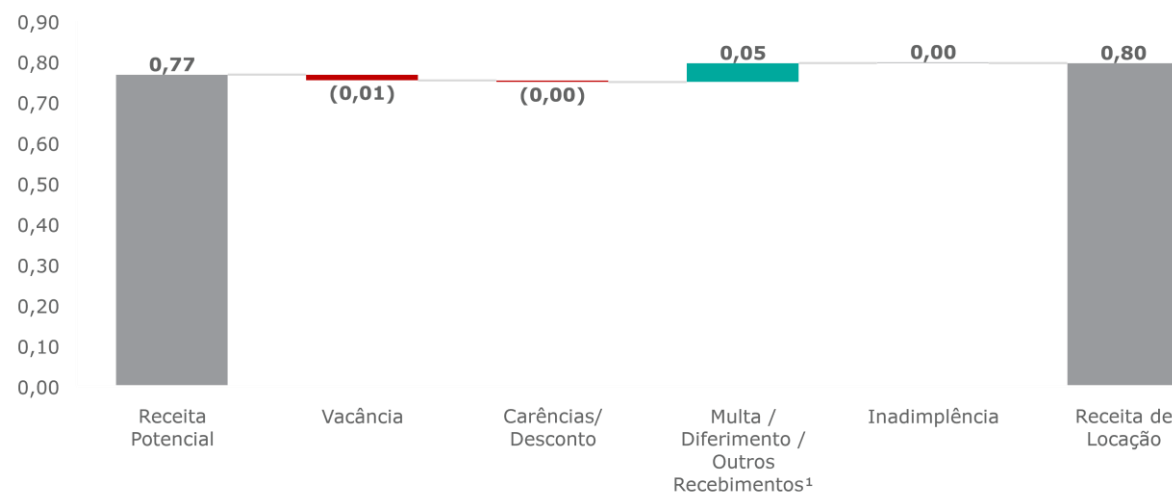
¹Receita referente a competência fevereiro de 2024 (caixa março); ²Referente ao caixa março/24; ³WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de março, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,77/cota e alguns desses contratos possuíam períodos de carência e descontos para o pagamento do aluguel. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,01/cota devido à vacância existente no Fundo.

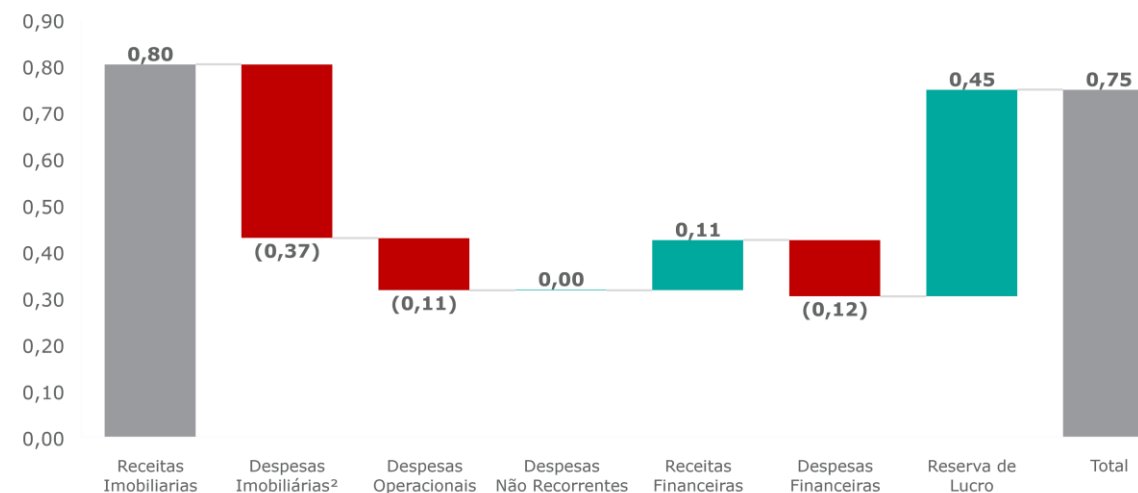
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



¹Referente ao aluguel do estacionamento; ²Despesas referente à venda do Ativo Atibaia com efeito caixa em março de 2024.

Referente ao mês fevereiro (caixa março), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,30/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,45/cota da reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,75/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO



Dividendo pago no dia **05/04**.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	FEV-24	R\$/cota	ACUM. 2024 (COMPETÊNCIA)	ACUM. 12 M (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	MAR-24			
Receita Imobiliária	1.940.776	0,80	5.666.453	26.963.704
Despesas Imobiliárias	(902.809)	(0,37)	(913.187)	(1.655.840)
Despesas Operacionais	(272.256)	(0,11)	390.310	(1.911.153)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(1.175.065)	(0,49)	(522.877)	(3.566.994)
Resultado Operacional	765.711	0,32	5.143.576	23.396.710
Receita Financeira	262.552	0,11	396.652	1.853.264
Despesa Financeira	(292.933)	(0,12)	(527.182)	(4.515.264)
Resultado Financeiro Líquido	(30.381)	(0,01)	(130.530)	(2.661.641)
Lucro Líquido	735.329	0,30	5.013.046	20.675.521
Reserva de Lucro	1.074.810	0,45	(1.392.767)	(1.209.922)
Resultado Distribuído	1.810.139	0,75	3.620.279	19.465.599
Distribuição Extraordinária EVBI13 ²	0	0,00	0	59.549
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		1,50	9,12

¹Mês competência: mês que o inquilino ocupa o imóvel. Mês caixa: mês que o inquilino realiza o pagamento do aluguel do mês anterior; ²Pagos a título dos recibos de cotas da 9ª emissão no dia 07/02 aos investidores profissionais ou cotistas que exerceram o direito de preferência, subscrição de sobras e de montante adicional.

ALAVANCAGEM

Para a aquisição do Ativo GPA Tito, em novembro de 2020, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. O saldo devedor em 28/03 era de R\$ 23,8 milhões.

Para a aquisição do Ativo GPA Granja Viana e Santana (CRI GPA 2), em novembro de 2021, foi emitido um CRI com lastro nos contratos de locação com o GPA. Note que o CRI contou com carência do pagamento de amortização de principal até novembro de 2023, no fechamento do mês o saldo devedor era de R\$ 31,6 milhões.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

SALDO DEVEDOR	R\$ 23,8 milhões
TAXA	5,0% a.a.
INDEXADOR	IPCA
PRAZO MÉDIO	15 anos
LASTRO	Contrato atípico com GPA
GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel
VENCIMENTO	Outubro de 2035

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA 2

SALDO DEVEDOR	R\$ 31,6 milhões
TAXA	5,9 % a.a.
INDEXADOR	IPCA
PRAZO MÉDIO	15 anos
LASTRO	Contratos atípicos com GPA
GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel
VENCIMENTO	Novembro de 2036



LINHA DO TEMPO



Ativo GPA Tito



Ativo Barra Medical Center

NOVEMBRO

- **Aquisição** Ativo GPA Granja Viana e Ativo GPA Santana

DEZEMBRO

- **5ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial **Captação** total de **R\$ 31 MM**



Ativo Sodimac



Ativo GPA Atibaia

FEVEREIRO

- **7ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial **Captação** total de **R\$ 23 MM**

JUNHO

- **8ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial **Captação** total de **R\$ 24 MM**

OUTUBRO

- **Venda** Ativo GPA Atibaia

DEZEMBRO

- **9ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial **Captação** total de **R\$ 25,4 MM**

2020

2021

2022

2023

2024

JANEIRO

- **Início** do Fundo
- **Aquisição** Ativo Barra Medical Center

SETEMBRO

- **VBI** assume como **gestora**
- **BRL Trust** assume como **administradora**

OUTUBRO

- **3ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial **Captação** total de **R\$ 58 MM**
- **Pré-pagamento** CRI Ativo Barra Medical Center

DEZEMBRO

- **Emissão** CRI GPA Tito
- **Aquisição** Ativo GPA Tito



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana

ABRIL

- **Aquisição** Ativo GPA Atibaia (para desenvolvimento)

AGOSTO

- **Início** das obras do Ativo GPA Atibaia

NOVEMBRO

- **6ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial **Captação** total de **R\$ 27 MM**

DEZEMBRO

- **Aquisição** Ativo Sodimac

MARÇO

- **Mudança** do nome do Fundo para **HBC II FUNDO** de Investimento Imobiliário;
- O **Fundo** passa a ser **gerido** pela **HBC Consultoria e Gestão Ltda.**

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

BARRA MEDICAL CENTER

ABL	ADQUIRIDO EM	LOCATÁRIO
7.139 m²	Janeiro de 2020	COI (Amil/United Health), CDPI e Sergio Franco (DASA), Vida Centro de Fertilidade
LOCALIZAÇÃO		

Localizado em uma das principais avenidas da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro

Av. das Américas, 6.205
Barra da Tijuca - RJ



PÃO DE AÇÚCAR TITO

ABL	ADQUIRIDO EM	LOCATÁRIO
5.081 m²	Novembro de 2020	Pão de Açúcar

LOCALIZAÇÃO

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

Rua Tito, 671
Vila Romana - SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

PÃO DE AÇÚCAR GRANJA VIANA

ABL	ADQUIRIDO EM	LOCATÁRIO
5.358 m²	Novembro de 2021	Pão de Açúcar

LOCALIZAÇÃO

Localizado em uma das principais avenidas da Granja Viana e a 1,7 km da Rodovia Raposo Tavares

Av. São Camilo, 700
Granja Viana, SP



PÃO DE AÇÚCAR SANTANA

ABL	ADQUIRIDO EM	LOCATÁRIO
4.261 m²	Novembro de 2021	Pão de Açúcar

LOCALIZAÇÃO

Localizado em uma região altamente adensada em um dos principais polos residenciais da zona norte e proximidade da Rua Voluntários da Pátria

Rua Augusto Tolle, 470
Santana, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

ABL

14.667 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2022

LOCATÁRIO

Sodimac

LOCALIZAÇÃO

Localizado no centro da cidade de Ribeirão Preto, na Av. Fábio Barreto, via arterial e de fácil acesso a todas as regiões da cidade

Av. Fábio Barreto, 263
Vila Tibério
Ribeirão Preto, SP



VBINNEWS

CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**
de atuação em Real Estate

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** bilhões
no setor imobiliário

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.evbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.