

VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME N. 34.691.520/0001-00 - Código de Negociação: EVBI11

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO DO ATIVO PÃO DE AÇÚCAR TITO

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 11.274.775/0001-71 (“Gestora”), na qualidade de Gestora, do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo”), vem comunicar ao mercado em geral que o Fundo celebrou, na data de hoje, Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, referente à totalidade de ações da empresa **RT 084 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1293, 4º andar, Cerqueira Cesar, CEP: 01419-904, inscrita no CNPJ sob nº 39.611.139/0001-07 (“RT 084”).

A RT 084 é proprietária e/ou titular de direitos possessórios e aquisitivos dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tito, 671, Vila Romana, CEP 05051-000, (**Ativo Pão de Açúcar Tito**), objeto das matrículas nºs 13.726, 58.895, 62.300, 62.521, 89.413, 90.626 e 96.440, todas registradas no 10º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP (“Imóveis”). Os Imóveis encontram-se 100% locados através de um único contrato atípico de locação vencendo em 2035, celebrado em 30 de outubro de 2020, conforme posteriormente aditado, com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“GPA”), na qualidade de locatária (“Contrato de Locação”).

O valor de aquisição dos Imóveis é de R\$ 34.166.890,00 (trinta e quatro milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e noventa reais), sendo que R\$ 33.166.890,00 (trinta e três milhões, cento e sessenta e seis mil, oitocentos e noventa reais) foram pagos à vista nesta data, e o pagamento de R\$ 1.000.000,00 (um milhão) está condicionado ao vendedor realizar certas condições relacionadas aos Imóveis. Conforme previamente informado aos cotistas, parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação. A aquisição foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada de forma não presencial por meio de consulta formal apurada no dia 6 de novembro de 2020. Note que a aquisição ainda engloba outros custos como o pagamento de ITBI¹, despesas relacionadas à celebração da escritura de transmissão dos Imóveis, emolumentos cartoriais, e despesas relacionadas à liquidação da RT 084 e versão dos Imóveis ao Fundo, totalizando cerca de R\$ 2.350.000,00 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais).

Considerando o aluguel esperado para os próximos 12 (doze) meses, esta aquisição representa um *cap rate* de 6,6%, quando calculado sobre o preço da aquisição (antes dos custos diretamente relacionados à aquisição). O referido aluguel mensal equivale a aproximadamente R\$ 0,17/cota, sendo que enquanto vigor a operação de securitização (CRI) o valor efetivamente recebido pelo Fundo será de R\$0,10/cota.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

09 de novembro de 2020

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Administradora

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Gestora