



VBI
REAL ESTATE



FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL**

ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO
Ativo GPA Atibaia

Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia

O EMPREENDIMENTO

O imóvel será desenvolvido pelo Grupo Pão de Açúcar na Al. Professor Lucas Nogueira Garcez, principal avenida comercial da cidade de Atibaia. A cidade de Atibaia conta com mais de 140 mil habitantes.

A unidade será desenvolvida no formato *build to suit* e contará com uma área total construída de 5.894 m² com previsão de inauguração no 1T23.

A construção do imóvel durará em torno de 6 meses, sendo que todas as atividades relacionadas ao desenvolvimento serão realizadas pelo Grupo Pão de Açúcar. A aquisição é do imóvel pronto, desta forma, todos os riscos atrelados aos custos e gerenciamento de obra ficam a cargo do GPA. Esta aquisição conta ainda com recebimento de aluguel já durante o período de execução da obra a partir do início da vigência do contrato de locação.



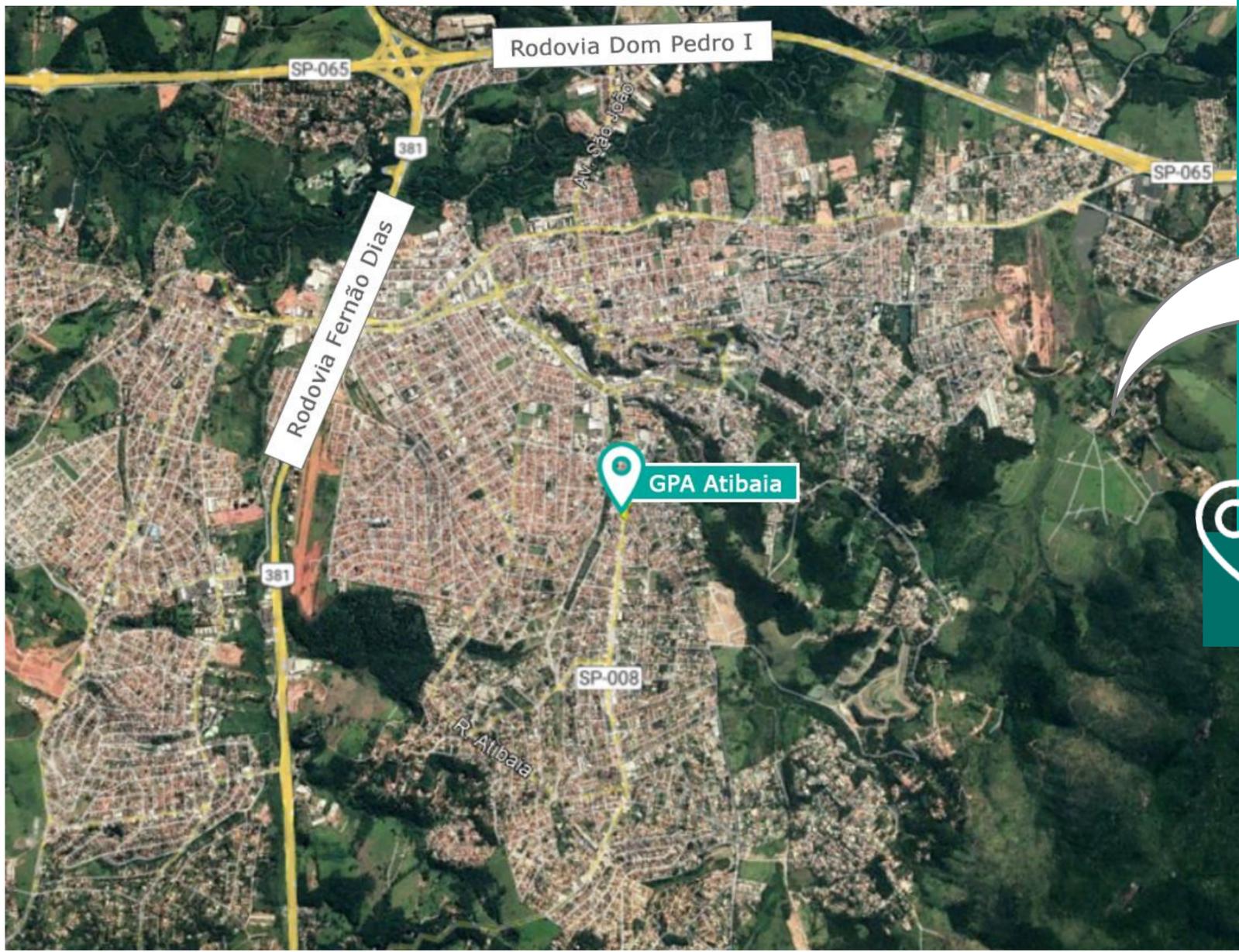
Layout GPA Atibaia



Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia



LOCALIZAÇÃO



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Centro de Atibaia – 2,7 km
- ➔ Rodovia Fernão Dias – 3,5 km
- ➔ Rodovia Dom Pedro I – 5,3 km



O IMÓVEL

O imóvel contará com uma área total construída de 5.894 m², 2 pavimentos e 76 vagas de estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Comercial
Área Total do Terreno	4.616 m ²
Área Total Construída	5.894 m ²
Número de Pavimentos	2
Estacionamento	76 vagas



LOCATÁRIO

O imóvel está sendo desenvolvido pelo Grupo Pão de Açúcar e contará com um contrato de locação de 15 anos no formato atípico, renováveis por mais 15 anos no formato típico.

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato	Atípico
Locatários	Pão de Açúcar
Índice de Correção Monetária	IPCA
Vencimento	2037 (15 anos atípico)
Aviso Prévio e Multa Rescisória	Saldo remanescente do contrato durante os primeiros 15 anos de contrato

Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia

A TRANSAÇÃO

O valor total para aquisição e desenvolvimento do Ativo GPA Atibaia é de R\$ 37,5 milhões, equivalente a R\$ 6.362,40/m² de área bruta locável. O Fundo desembolsou na presente data aproximadamente R\$ 12,6 milhões e há previsão de pagamento do valor de R\$ 900 mil em até 90 dias. Adicionalmente, para a execução da obra serão desembolsados aproximadamente R\$ 24 milhões. Parte dos recursos (R\$ 22 milhões) foram captados mediante subscrição e integralização de uma nova série de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, como parte da emissão de CRI realizada para a aquisição dos Ativos GPA Santana e Granja Viana. A aquisição gera uma receita recorrente de R\$ 0,18 por cota.



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição	R\$ 37,5 milhões
Valor da Aquisição por m²	6.362 m ²
Valor da Obra	R\$ 24 milhões
Valor de Dívida para pagamento do Saldo (a ser corrigido pelo IPCA)	R\$ 22 milhões

FLUXO ESTIMADO DE DESEMBOLSOS DE PAGAMENTOS | OBRA

Agosto/22	R\$ 7,0 milhões
Outubro/22	R\$ 7,3 milhões
Dezembro/22	R\$ 7,3 milhões
Dezembro/23	R\$ 2,5 milhões



Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



CARTEIRA DE ATIVOS



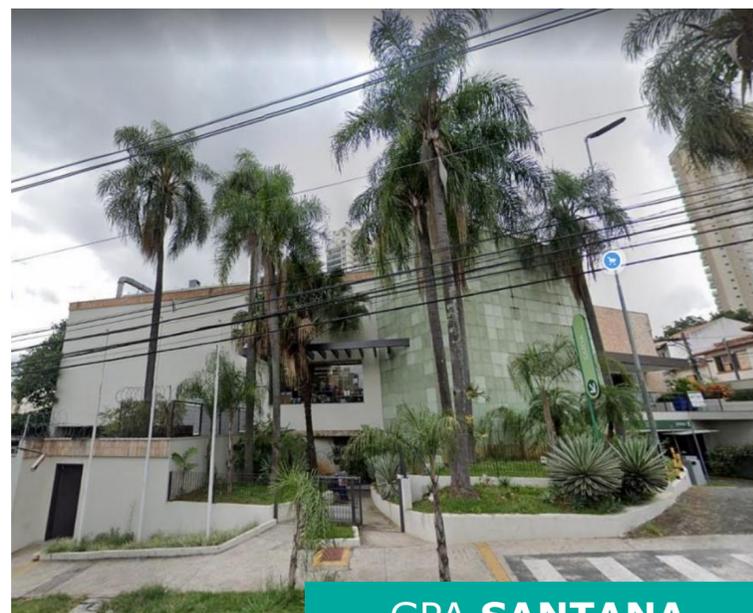
MDX MEDICAL CENTER



GPA TITO



GPA GRANJA VIANA



GPA SANTANA



GPA ATIBAIA



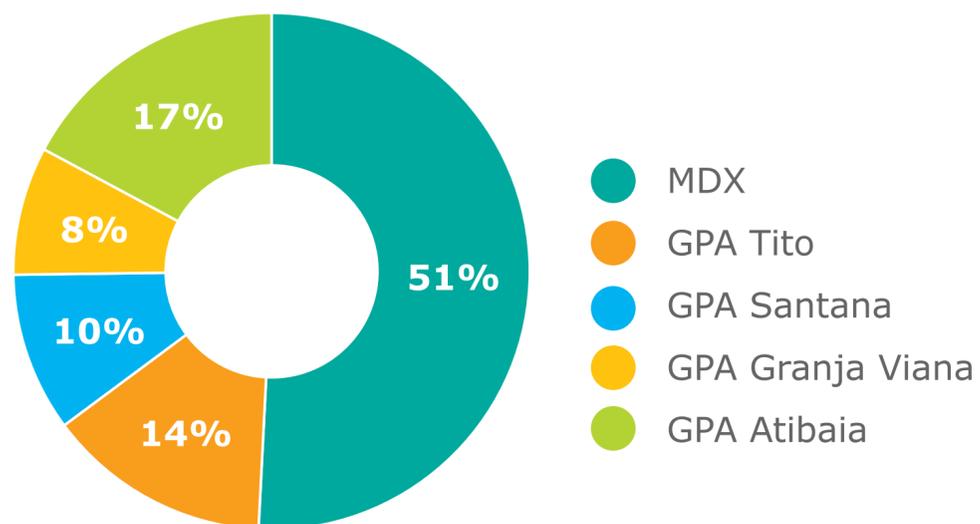
Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições

Mais de 90% dos contratos vencendo após de 2028

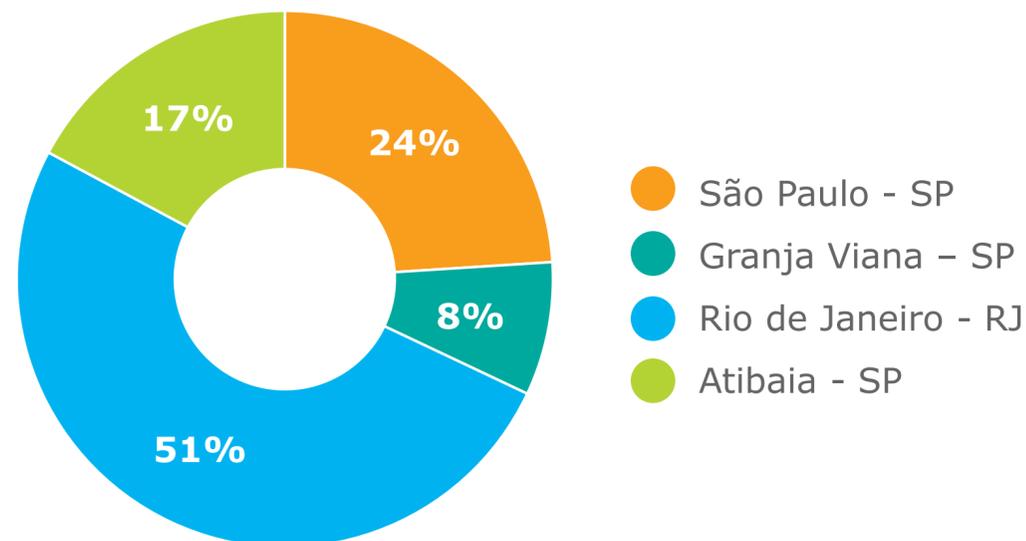


CARTEIRA DE ATIVOS

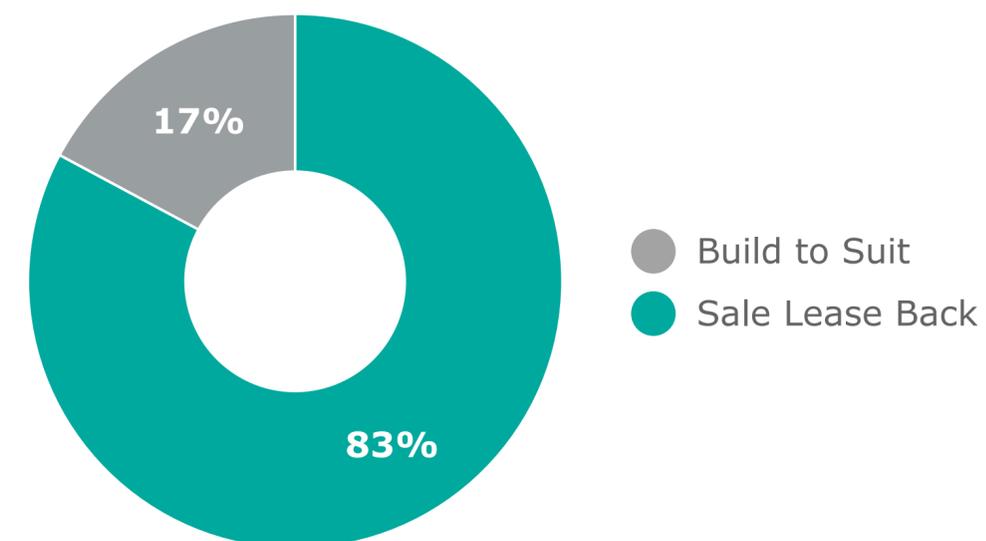
EXPOSIÇÃO POR EMPREENDIMENTO



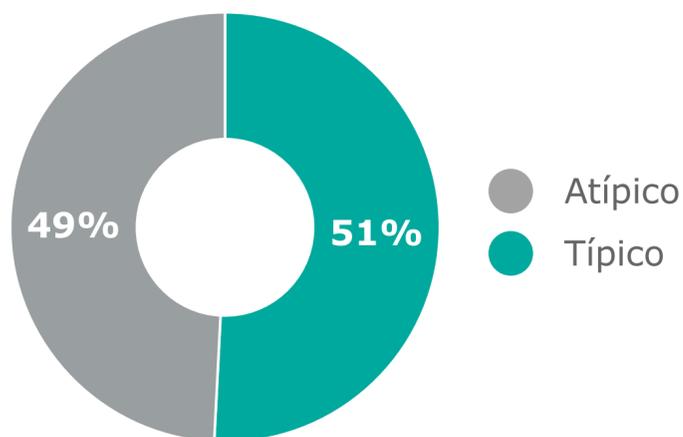
EXPOSIÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



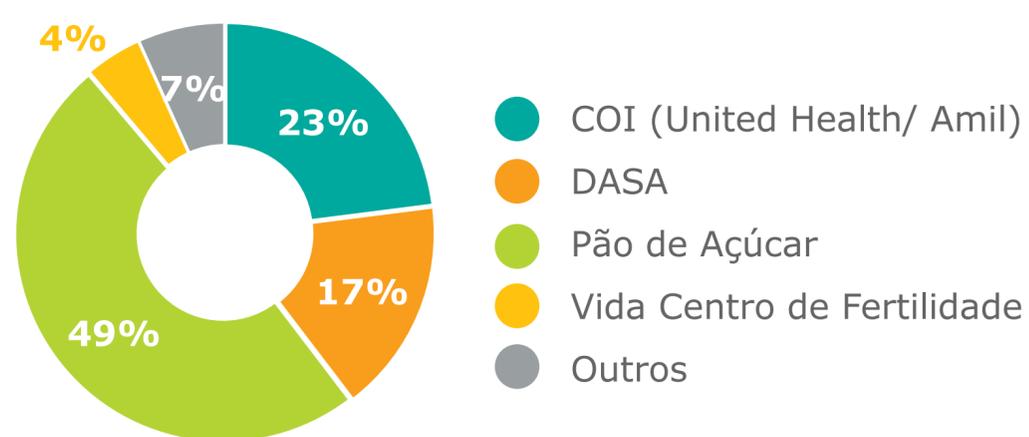
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE OPERAÇÃO



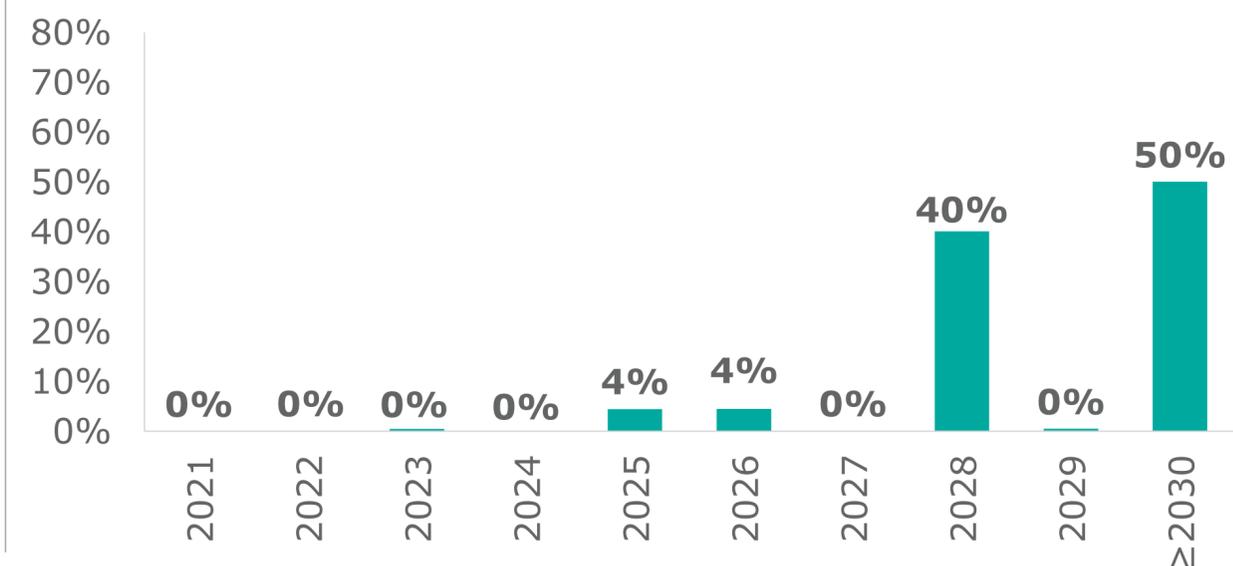
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



EXPOSIÇÃO POR LOCATÁRIO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2022



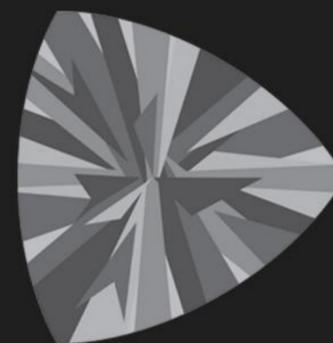
comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85

investimentos realizados
em mais de 18 estados





VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbiessencial.com.br

+55 (11) 2344-2525

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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.