VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)**

SETEMBRO **2022**

INFORMAÇÕES GERAIS

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

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

1.397.770

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda

ADMINISTRADOR

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Desde 09/2020

ESCRITURADOR

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

Até 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 0,8% repassado ao Gestor. Desconto de 30% na taxa de gestão por 12 meses (a partir de Dez/2021)

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

ACESSE O **SITE**

CADASTRE-SE NO **MAILING**

FALE COM O **RI**

RESUMO
EVBI11
SETEMBRO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA[2]	VALOR DE MERCADO[1]	VALOR DE MERCADO DA COTA[1]	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R$ 140,4 milhões	R$ 100,47	R$ 141,2 milhões	R$ 101,00	1,01x	R$ 77,0 mil
DIVIDENDO POR COTA	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[1]**	**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO[2]**	**% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS**	**% ATIVO EM CAIXA**	**NÚMERO DE COTISTAS**
R$ 0,75	8,9%	9,0%	85,0%	12,3%	336

[1]Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/09;
[2]Com base no valor da cota patrimonial em 30/09.

COMENTÁRIOS **DA GESTÃO**

DESEMPENHO DO MÊS DE SETEMBRO

RENDIMENTOS: No dia 30/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 07/10. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,9% sobre o preço de fechamento (R$ 101,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R$ 100,47).

GESTÃO COMERCIAL: Durante o mês de setembro não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês permaneceu em 0,0%. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de agosto e não possuía qualquer inadimplência.

GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS: As obras do ativo Atibaia iniciaram em agosto e ao fim de setembro estavam 13,85% concluídas. Durante o mês, o Fundo fez jus ao recebimento da receita integral de locação referente a competência agosto.

Fotos em set/22.

COMENTÁRIOS **DA GESTÃO**

DESEMPENHO DO MÊS DE SETEMBRO

ATIVO BARRA MEDICAL CENTER: Ao final do mês de março, o Fundo tomou conhecimento que o Ativo Barra Medical Center foi equivocadamente arrolado como ativo da empresa MMX Sudeste Mineração S.A. nos autos de processo judicial de falência desta. O Fundo segue adotando todas as medidas judiciais cabíveis para retirar o Edifício, de sua propriedade, do rol de ativos da mencionada empresa terceira, evitando qualquer reflexo aos cotistas do Fundo. Conforme informado anteriormente, o leilão permanece suspenso até que o juízo falimentar analise e julgue o pedido de restituição feito pelo Fundo. Além disso, a ação falimentar da MMX Sudeste Mineração S.A. hoje está suspensa em razão de incidente de Conflito de Competência que tramita no STJ, objetivando a unificação da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metálicos S.A., que tramita na Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Portanto, o processo permanecerá suspenso até a decisão final do STJ.

6ª EMISSÃO DE COTAS: No dia 11 de outubro, o Fundo comunicou Anúncio de Início da 6ª Emissão de Cotas (clique aqui). O **período de Exercício do Direito de Preferência na B3 vai de 11/10/2022 a 26/10/2022 e no Escriturador de 11/10/2022 a 27/10/2022**. A emissão será ofertada sob regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da ICVM 400. **A oferta primária e secundária tem como objetivo captar R$ 34,4 milhões, pelo valor unitário de R$ 98,00**. Adicionalmente o Fundo, comunicou no dia 17/10 a aprovação por meio Assembleia Geral Extraordinária de conflito de interesse (clique aqui) referente a potencial a aquisição do imóvel Sodimac divulgado em Fato Relevante (clique aqui).

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique e acesse o Prospecto Preliminar
da **6ª emissão de Cotas**

LINHA DO **TEMPO**

2020

JANEIRO

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

SETEMBRO

- **VBI** assume como **Gestora**
- **BRL Trust** assume como **Administradora**

OUTUBRO

- **3ª Emissão** de Cotas
- Pré pagamento **CRI** Ativo **Barra Medical Center**

NOVEMBRO

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

Ativo Barra Medical Center

Ativo GPA Tito

2021

NOVEMBRO

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

DEZEMBRO

- **5ª Emissão** de Cotas

Ativo GPA Granja Viana

Ativo GPA Santana

2022

ABRIL

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

AGOSTO

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

Ativo GPA Atibaia

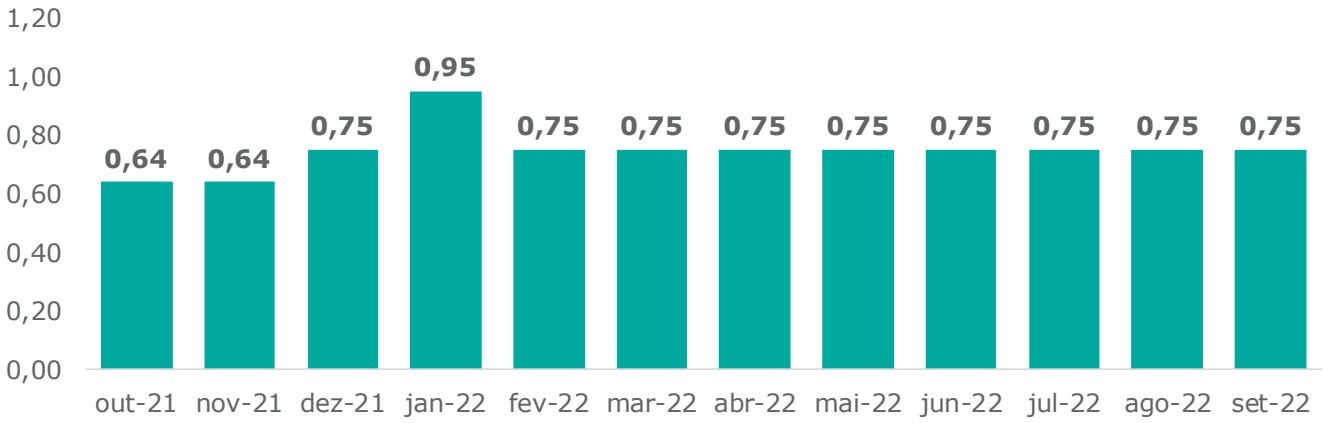
RENDIMENTOS

Conforme divulgado no dia 30 de setembro, o Fundo distribuiu o equivalente a R$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de outubro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,9% sobre o preço de fechamento (R$ 101,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R$ 100,47).

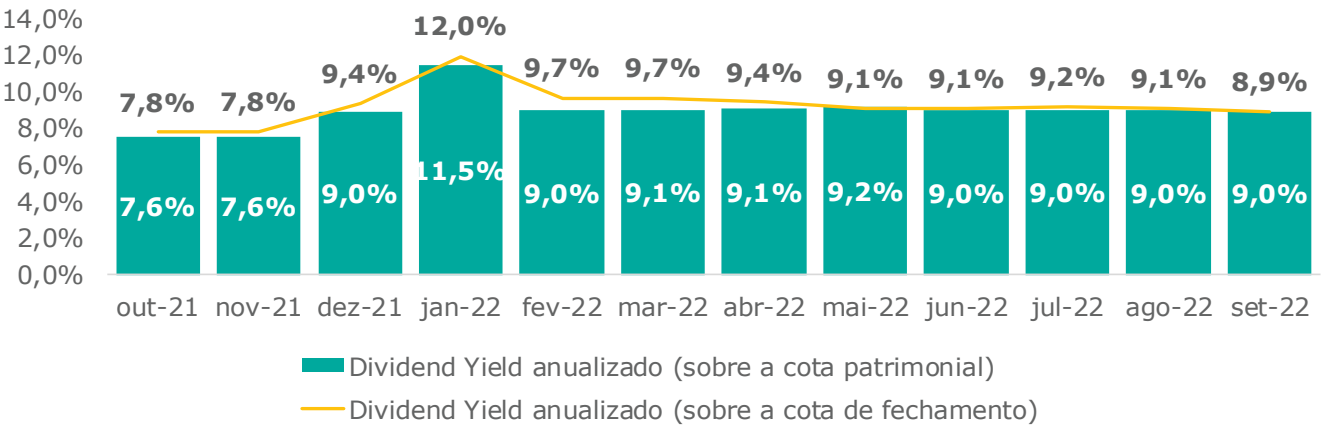
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de setembro tendo o mês de agosto como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R$ 0,60/cota.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mês subsequente.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



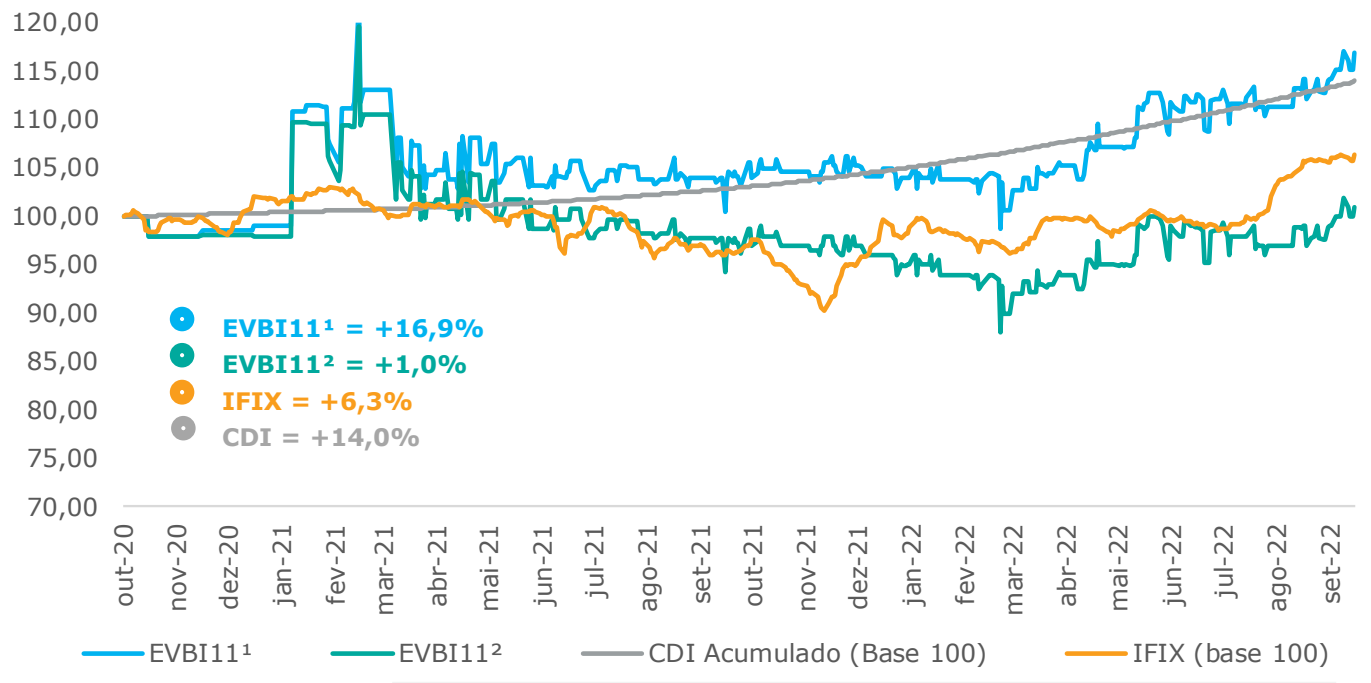
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R$ 101,00 enquanto o valor patrimonial era de R$ 100,47. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 3ª Oferta Pública de Cotas, em 08 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de setembro, o Fundo acumula +16,9% contra +6,3% do IFIX e +14,0% do CDI.

	3ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021
Valor de Compra da Cota	100,00	98,00
***Dividend Yield*[3]**	**15,9%**	**7,9%**
Valor de cota na B3	101,00	101,00
Variação da cota na B3[3]	**1,0%**	**3,1%**
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	**16,9%**	**10,9%**
% Taxa DI	**121%**	**121%**
% Taxa DI Gross-up[4]	**142%**	**142%**

[3]Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; [4]Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3

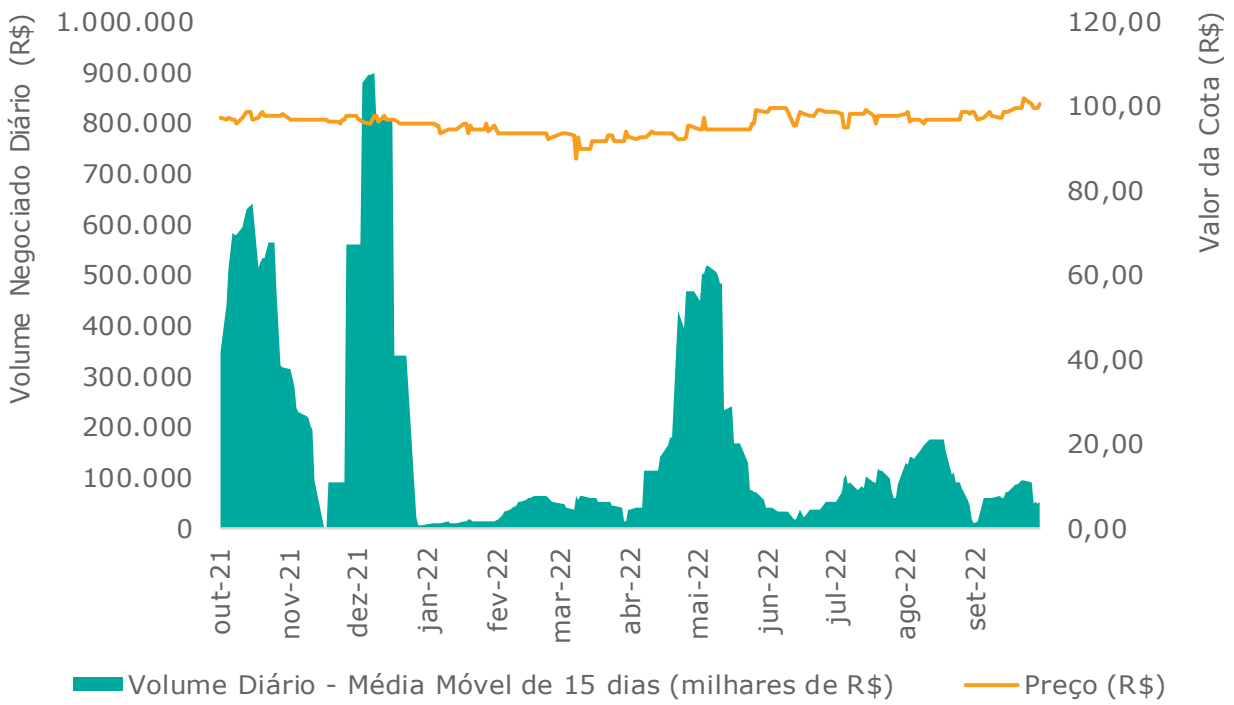


[1]Valor da cota ajustada por rendimento; [2]Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg

LIQUIDEZ

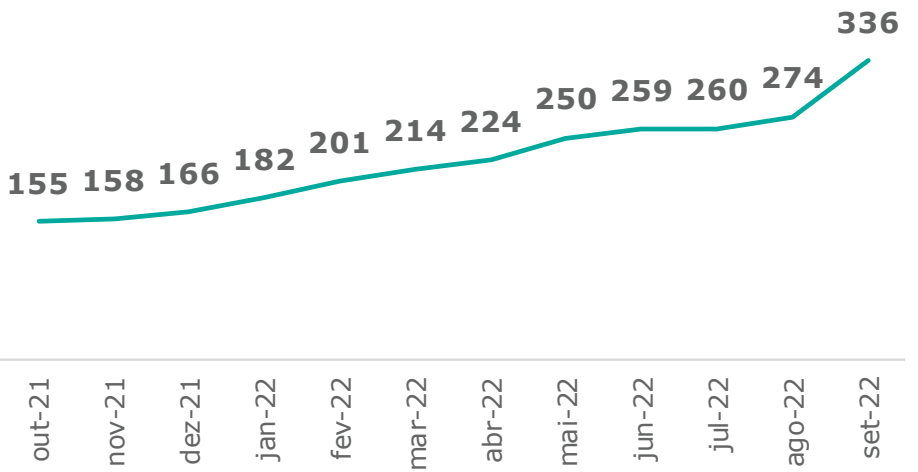
Durante o mês de setembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R$ 77,0 mil. O volume negociado durante o mês foi de R$ 1,6 milhões, o que representa um giro de 1,1%. Ao final do mês, o Fundo possuía 336 cotistas.

LIQUIDEZ



Nota: A média pode ser afetada por movimentos pontuais.
Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS



CARTEIRA DE **ATIVOS**

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	8	7.139	0%	64	54%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	157	13%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	288	8%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	288	9%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	176	16%
TOTAL		**12**	**27.733**	**0,0%**	**183**	**100%**

Barra Medical Center

GPA Tito

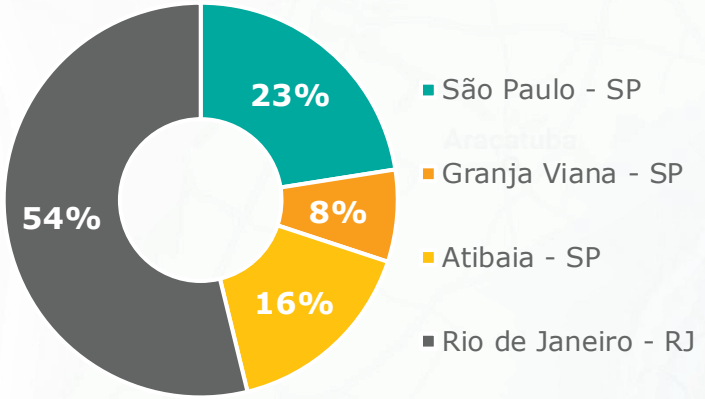
GPA Granja Viana

GPA Santana

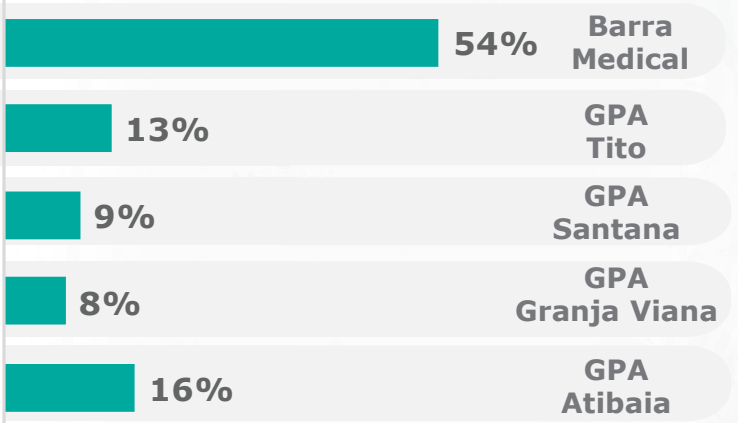
GPA Atibaia

CARTEIRA DE **ATIVOS**

ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)

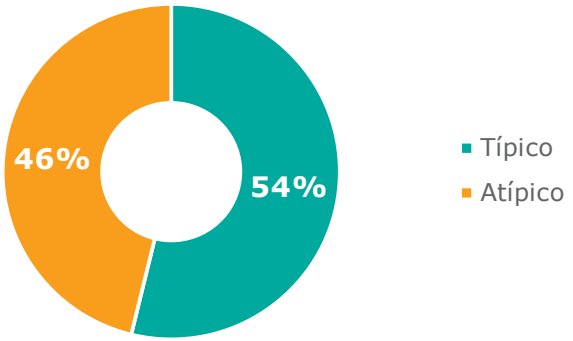


ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

CARTEIRA DE **ATIVOS**

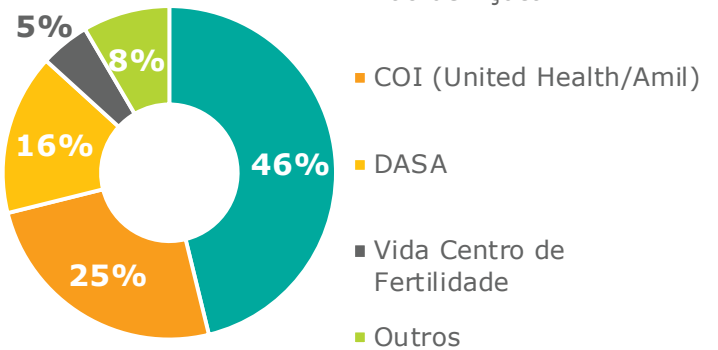
Clique aqui para acessar nossas **Planilhas de Fundamentos**

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



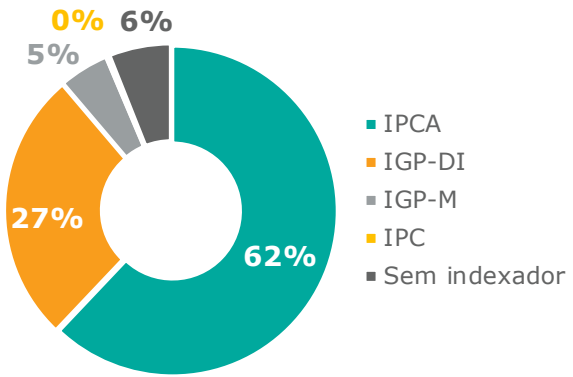
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)

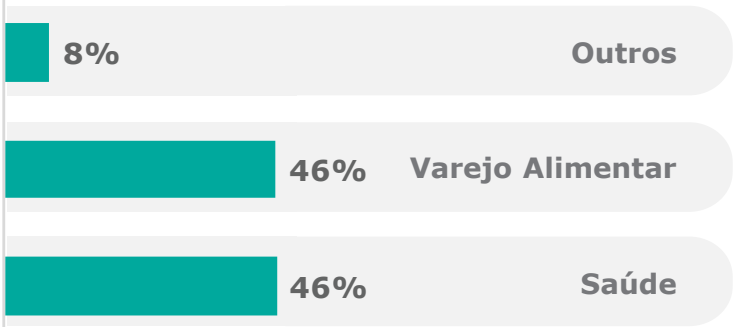


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)[1]



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)

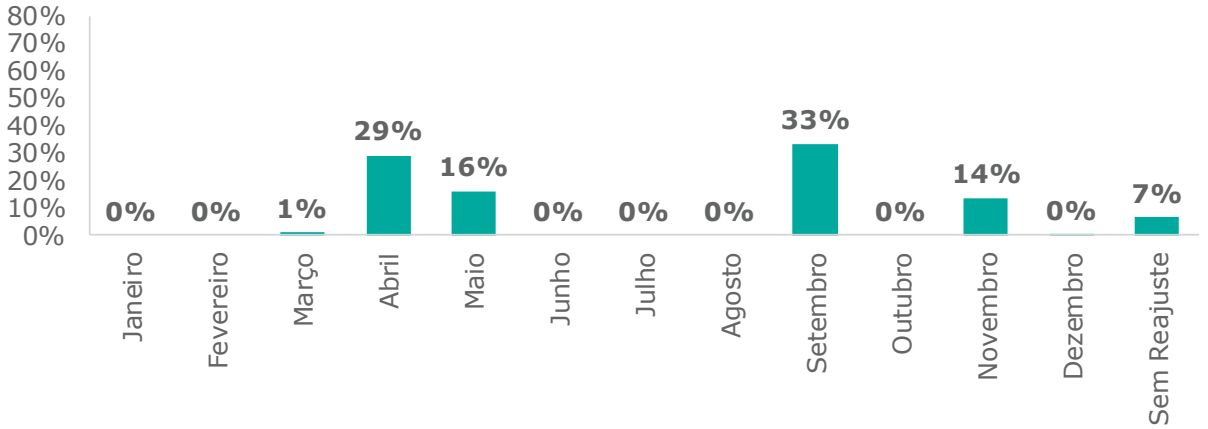


[1]Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

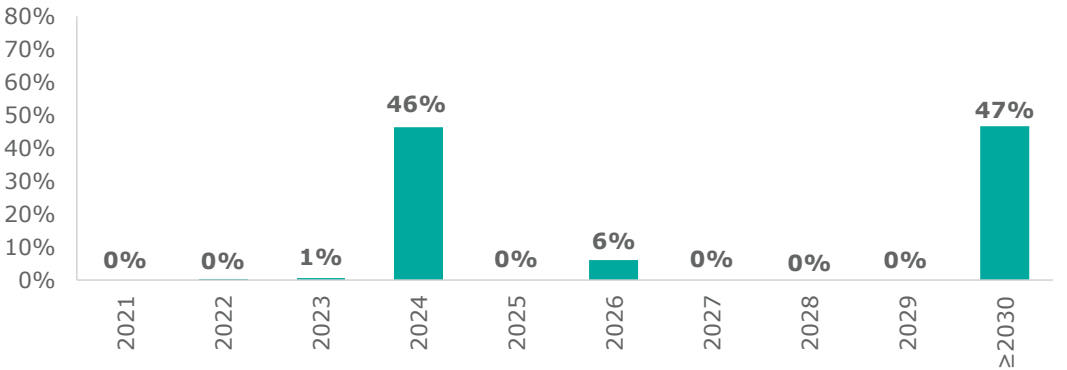
CARTEIRA DE **ATIVOS**

Não houve movimentações na carteira de locatários em setembro, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT[1]) era de 15,2 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

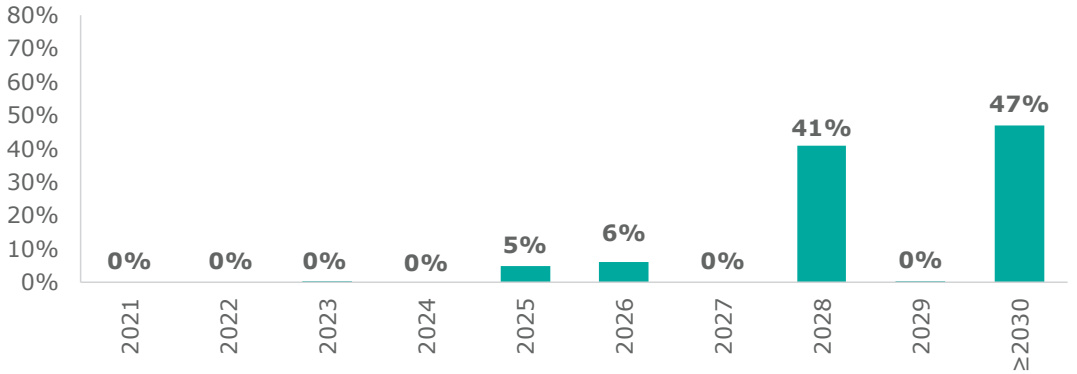
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS[2]



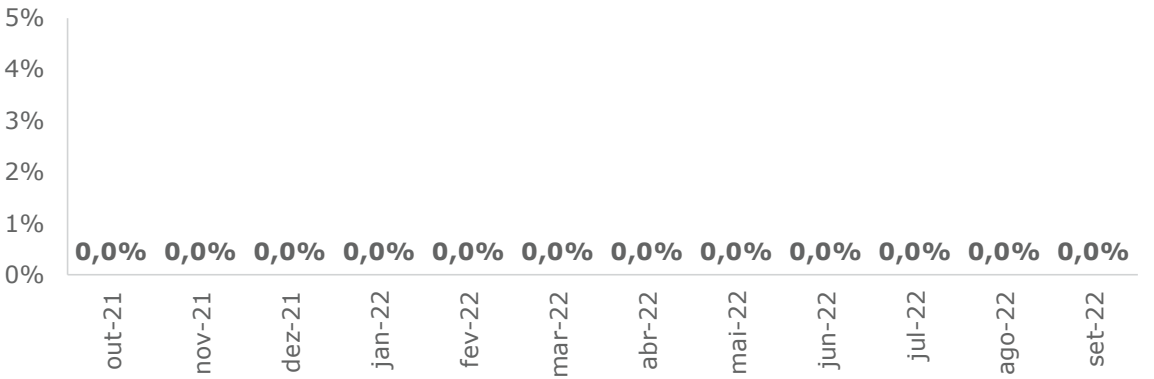
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



[1]WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA[1] → / MÊS CAIXA[1] →	AGO-22 / SET-22	R$/cota	ACUM. 2022 (COMPETÊNCIA)
Receita Imobiliária	**1.570.198**	**1,12**	**11.040.080**
Despesas Imobiliárias	0	0,00	(9.295)
Despesas Operacionais	(104.478)	(0,07)	(1.016.552)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas - Total	**(104.478)**	**(0,07)**	**(1.025.847)**
Resultado Operacional	**1.465.720**	**1,05**	**10.014.233**
Receita Financeira	246.761	0,18	1.390.015
Despesa Financeira	(371.981)	(0,27)	(2.464.406)
Resultado Financeiro Líquido	**(125.221)**	**(0,09)**	**(1.074.391)**
Lucro Líquido	**1.340.499**	**0,96**	**8.939.842**
Reserva de Lucro	(292.172)	(0,21)	(553.222)
Resultado Distribuído[1]	**1.048.328**	**0,75**	**8.386.620**
Resultado Distribuído Por Cota (R$)	**0,75**		**6,00**

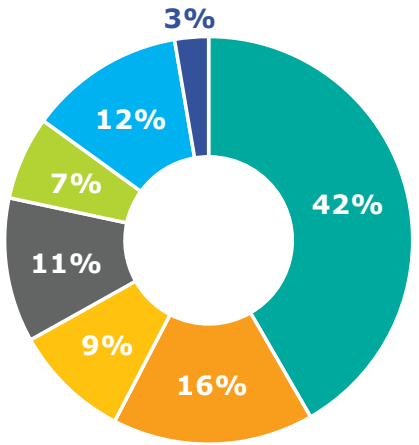
[1]Mês competência: mês que o inquilino ocupa o imóvel.
Mês caixa: mês que o inquilino realiza o pagamento do aluguel do mês anterior.

BALANÇO **PATRIMONIAL**

VALOR COTA CONTÁBIL
R$ 100,47

VALOR COTA DE MERCADO
R$ 101,00

ATIVO (em R$ milhões)



Barra Medical Center[1]	92,7
GPA Tito[1]	35,5
GPA Granja Viana[1]	20,6
GPA Santana[1]	25,5
GPA Atibaia[1]	14,7
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	27,5
Contas a receber	6,0

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	**R$ 222,5**	**100%**

[1]Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 30/06/2022.

PASSIVO (em R$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	1,4	1%
Provisões e Contas a Pagar	1,0	0%
CRI GPA Tito	23,2	10%
CRI GPA 2	56,4	25%

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	**R$ 82,1**	**37%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R$ milhões)

	R$ milhões	% (Tot. Ativo)
TOTAL	**R$ 140,4**	**63%**

ALAVANCAGEM

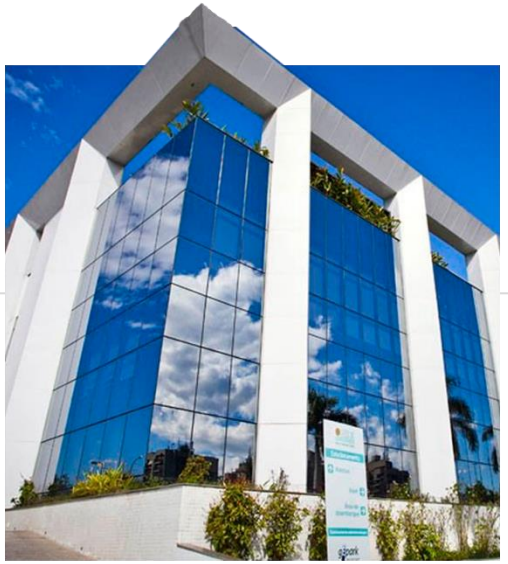
Para a aquisição do Ativo GPA Tito, em novembro de 2020, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. O saldo devedor em 30/09 era de R$ 23,2 milhões. Note que o CRI conta com carência de principal de até outubro de 2022.
Adicionalmente, para a aquisição do Ativo GPA Granja Viana e Santana, em novembro de 2021, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. Para a execução da obra do Ativo GPA Atibaia, parte dos recursos 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. Desta forma, o saldo devedor em 30/09 era de R$ 56,4 milhões. Note que o CRI conta com carência do pagamento de amortização de principal até novembro de 2023.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO	
SALDO DEVEDOR	R$ 23,2 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

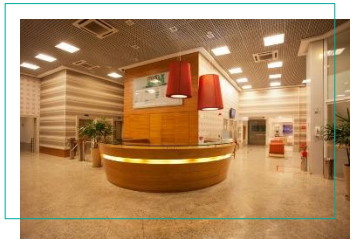
TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA 2	
SALDO DEVEDOR	R$ 56,4 milhões
TAXA	6,1% a.a.
INDEXADOR	IPCA
PRAZO MÉDIO	15 anos
LASTRO	Contratos atípicos com GPA
GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel
VENCIMENTO	Novembro de 2036

DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**

Clique aqui para mais informações dos ativos



BARRA **MEDICAL CENTER**



Av. das Américas, 6.205 - Barra da Tijuca - RJ

ABL	ADQUIRIDO EM
7.139 m²	Janeiro de 2020
LOCATÁRIO	**FÁCIL ACESSO**
COI (Amil/United Health), CDPI e Sergio Franco (DASA), Vida Centro de Fertilidade e Instituto COI	Localizado em uma das principais avenidas da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro

PÃO DE AÇÚCAR **TITO**

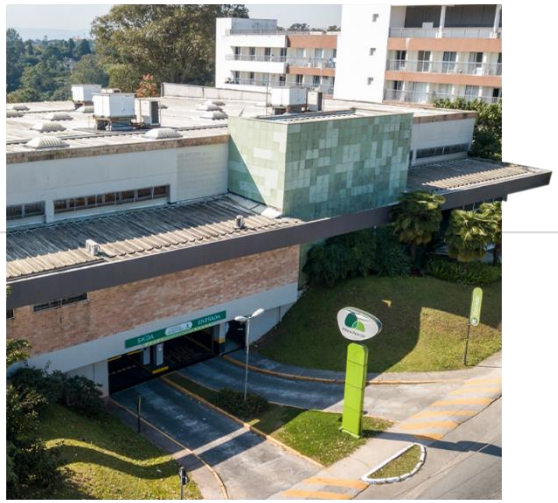
ABL	ADQUIRIDO EM
5.081 m²	Novembro de 2020
LOCATÁRIO	**FÁCIL ACESSO**
Pão de Açúcar	Bairro residencial, com entretenimento e hospitais no entorno. Próximo aos bairros da Lapa, Alto da Lapa, Pompéia e Sumaré

Rua Tito, 671 - Vila Romana - SP

DETALHAMENTO DOS **ATIVOS**

Clique aqui para mais informações dos ativos

PÃO DE AÇÚCAR **GRANJA VIANA**



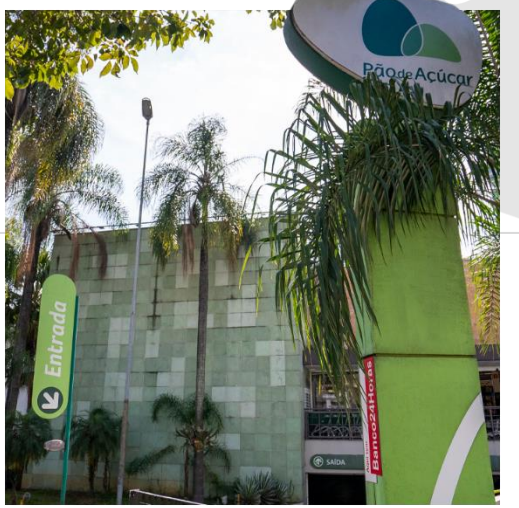
Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, SP

ABL	ADQUIRIDO EM
5.358 m²	Novembro de 2021
LOCATÁRIO	**FÁCIL ACESSO**
Pão de Açúcar	Localizado em uma das principais avenidas da Granja Viana e a 1,7 km da Rodovia Raposo Tavares

PÃO DE AÇÚCAR **SANTANA**

ABL	ADQUIRIDO EM
4.261 m²	Novembro de 2021
LOCATÁRIO	**FÁCIL ACESSO**
Pão de Açúcar	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**

PÃO DE AÇÚCAR **ATIBAIA**

Al. Prof. Lucas Nogueira Garcez, 2401
Atibaia, SP

ABL	ADQUIRIDO EM	CONSTRUÇÃO
5.894 m²	Abril de 2022 (em construção)	Em desenvolvimento - Término previsto para 1T2023
LOCATÁRIO	**FÁCIL ACESSO**	
Pão de Açúcar	Localizado na principal avenida comercial da cidade de Atibaia e a 3,5 km da Rodovia Fernão Dias	

Clique aqui para mais informações dos ativos

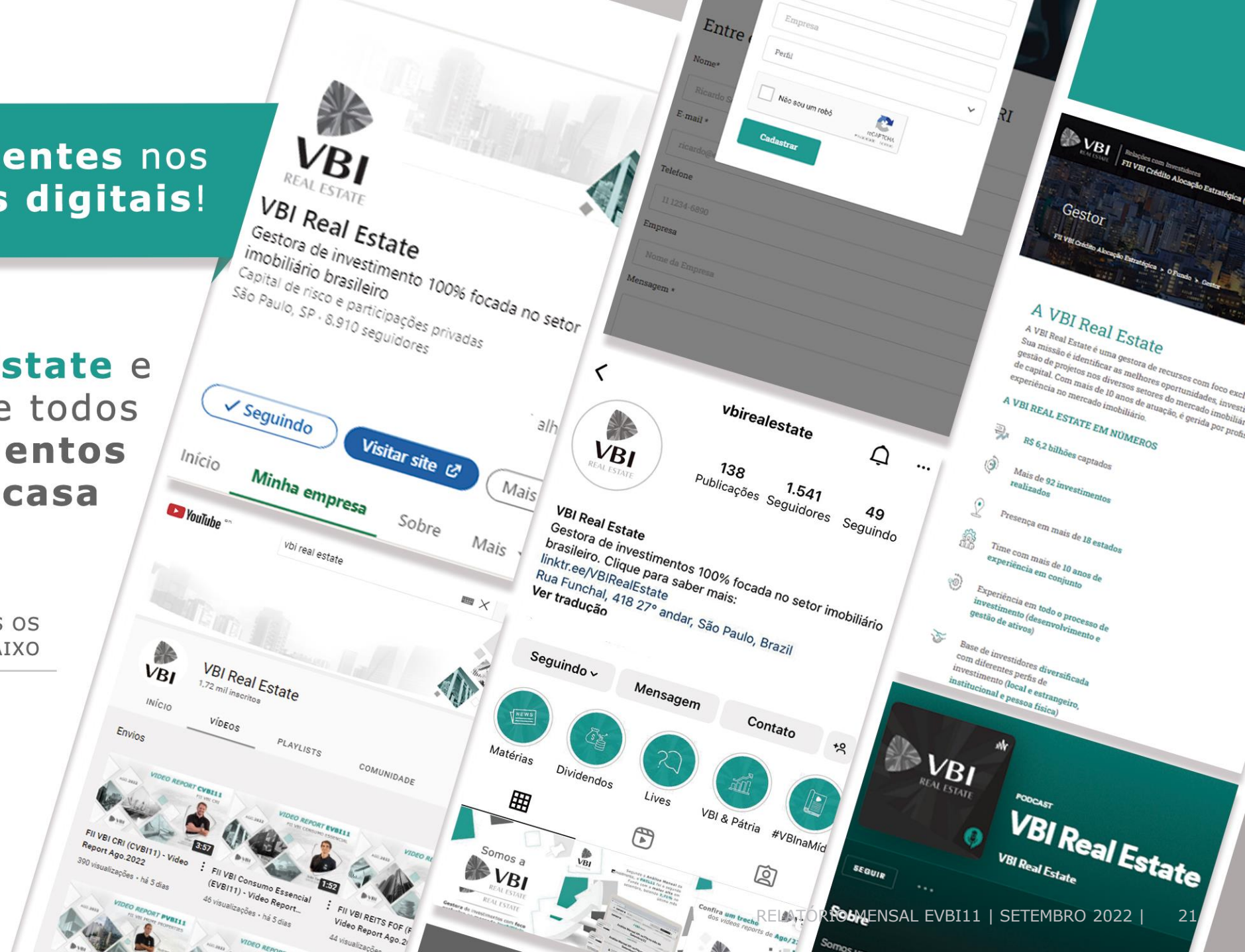
As **URLs** dos sites dos fundos da VBI **mudaram**!

A partir de agora os **sites passam ser os *tickers* dos fundos**, ou seja, de www.vbiessencial.com.br para **www.evbi11.com.br**

Estamos **presentes** nos **principais canais digitais**!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os **acontecimentos da casa**

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE
O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

R$ 6,2 bilhões de ativos sob gestão

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

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

95 investimentos realizados em mais de **18 estados**

VBI
REAL ESTATE

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 27° andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.