

**VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 – Código de Negociação B3: EVBI

**FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO DO PORTFÓLIO GPA**

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 nº 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 17 de novembro, Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, referente à totalidade das quotas da empresa **OM2 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 263, 4º andar, Vila Olímpia, CEP: 04551-060, inscrita no CNPJ sob nº 41.673.330/0001-25 (“OM2”).

A OM2 é titular de 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, CEP 06709-150, (**Ativo GPA Granja Viana**), objeto da matrícula nº 102.274, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Cotia/SP. O segundo imóvel, denominado “Ativo GPA Santana”, está localizado na Rua Augusto Tolle, Santana, na cidade de São Paulo, CEP 02405-000, (**Ativo GPA Santana**), 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\$ 1.508.582,00 (um milhão, quinhentos e oito mil quinhentos e oitenta e dois reais), sendo que a OM2 possui obrigações de pagamento no valor de R\$ 41.716.816,22 (quarenta e um milhões, setecentos e dezesseis mil, oitocentos e dezesseis reais e vinte e dois centavos), pela aquisição dos dois imóveis citados acima a serem pagos em sua totalidade até o dia 19 de novembro de 2021. Parte do preço de aquisição dos Imóveis serão provenientes da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, tendo como garantia a alienação fiduciária dos Imóveis.

Considerando as condições da transação, é esperado um retorno médio sobre o *equity* de 8,9% ao ano. Eventuais impactos na receita imobiliária do Fundo serão divulgados posteriormente pela Gestora visto que o Fundo está em processo de captação.

Para mais detalhes sobre o **Ativo GPA Granja Viana e o Ativo GPA Santana**, veja o Racional de Aquisição no Anexo deste fato relevante.

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

18 de novembro de 2021

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**  
Administradora

**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**  
Gestora



FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL**

ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO  
**Ativos GPA**



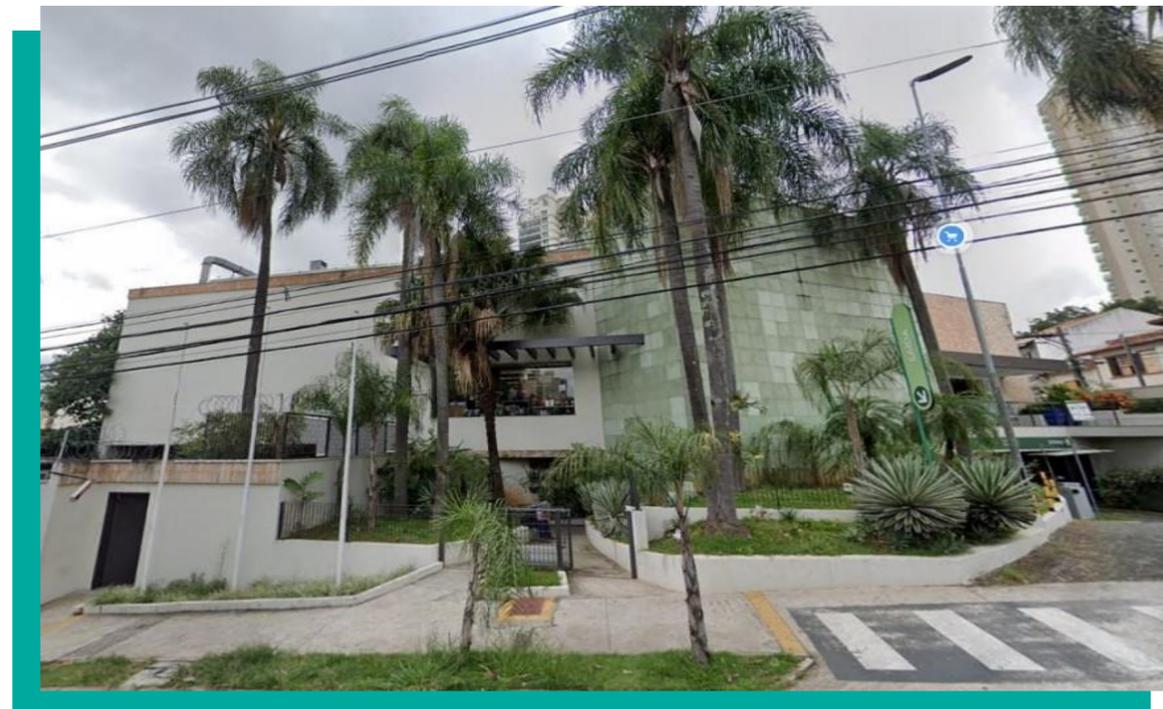
# Racional da Aquisição – Ativos GPA

Conforme descrito no material de apoio da 5ª Emissão de Cotas, o Fundo iniciou o processo de alocação de recursos em ativos imobiliários com a **aquisição de um portfólio de ativos 100% locados para unidades da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar**. O portfólio é composto por duas unidades, sendo elas:

- Unidade desenvolvida em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, com uma área total construída de 5.358 m<sup>2</sup> na Av. São Camilo, na região da **Granja Vianna**, locado através de um contrato de locação atípico com vencimento em 2046;
- Unidade desenvolvida em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, com uma área total construída de 4.262 m<sup>2</sup> na Rua Augusto Tolle, no bairro de **Santana**, na cidade de São Paulo, com contrato de locação atípico com vencimento em 2046;



GPA Granja Viana



GPA Santana



# Racional da Aquisição – Ativo GPA Granja Viana



## O EMPREENDIMENTO

Com uma área bruta locável (ABL) de 5.348 m<sup>2</sup>, o imóvel está atualmente 100% alugado para uma unidade da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar. Trata-se de um contrato atípico locado na modalidade "sale and leaseback" com vencimento em 2046. O edifício está localizado na Av. São Camilo nº 700, uma das principais avenidas comerciais da Granja Viana, com fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares. Região residencial, extremamente adensada, de fácil acesso no retorno para casa dos moradores da região.



## LOCALIZAÇÃO

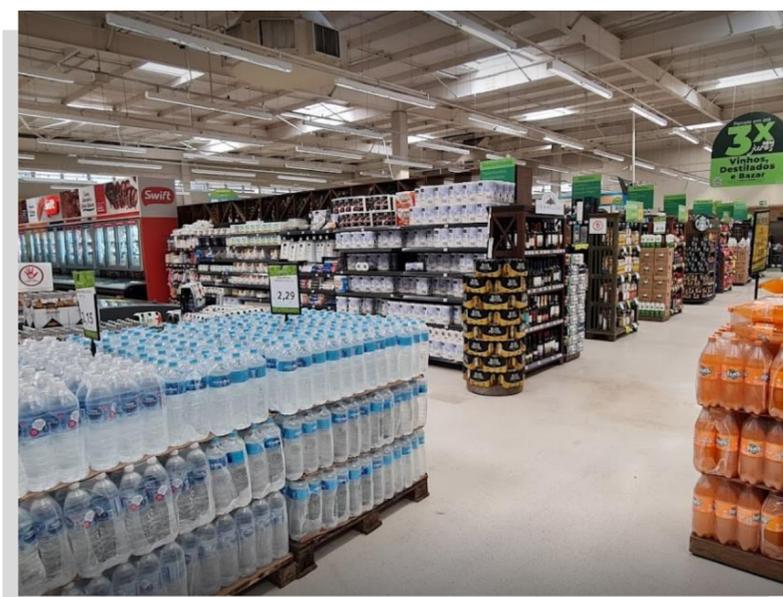


## PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Raposo Tavares 1,7 km
- ➔ Shopping Granja Viana 1,6 km



GPA Granja Viana





# Racional da Aquisição – Ativo GPA Granja Viana



## O IMÓVEL

Desenvolvido em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel conta com uma área total construída de 5.358 m<sup>2</sup>, e 2 pavimentos e 95 vagas de estacionamento.

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

<b>Uso</b>	Comercial
<b>Área Total do Terreno</b>	4.492 m <sup>2</sup>
<b>Área Total Construída</b>	5.358 m <sup>2</sup>
<b>Número de Pavimentos</b>	2
<b>Estacionamento</b>	95 vagas



## LOCATÁRIO

O imóvel está 100% locado, através de um contrato atípico, para uma unidade do Pão de Açúcar com vencimento em 2041, com mais 5 anos de contrato na modalidade típico.

### RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Locatários</b>	Pão de Açúcar
<b>Índice de Correção Monetária</b>	IPCA
<b>Vencimento</b>	2046 (20 anos atípico + 5 anos típico)
<b>Aviso Prévio e Multa Rescisória</b>	Saldo remanescente do contrato durante os primeiros 20 anos de contrato



# Racional da Aquisição – Ativo GPA Santana



## O EMPREENDIMENTO

Com uma área bruta locável (ABL) de 4.262 m<sup>2</sup>, o imóvel está atualmente 100% alugado para uma unidade da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar. Trata-se de um contrato atípico locado na modalidade “*sale and leaseback*” com vencimento em 2046. O edifício está localizado na Rua Augusto Tolle, em uma região altamente adensada e um dos principais polos residenciais da zona norte de São Paulo, no bairro de Santana.



## LOCALIZAÇÃO



## PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Rua Voluntários da Pátria 1,8 km
- ➔ Metrô Estação Santana 2,0 km
- ➔ Marginal Tietê 6,6 km



GPA Santana





# Racional da Aquisição – Ativo GPA Santana



## O IMÓVEL

Desenvolvido em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel conta com uma área total construída de 4.262 m<sup>2</sup>, e 2 pavimentos e 90 vagas de estacionamento.

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

<b>Uso</b>	Comercial
<b>Área Total do Terreno</b>	2.883 m <sup>2</sup>
<b>Área Total Construída</b>	4.262 m <sup>2</sup>
<b>Número de Pavimentos</b>	2
<b>Estacionamento</b>	90 vagas



## LOCATÁRIO

O imóvel está 100% locado, através de um contrato atípico, para uma unidade do Pão de Açúcar com vencimento em 2041, com mais 5 anos de contrato na modalidade típico.

### RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Locatários</b>	Pão de Açúcar
<b>Índice de Correção Monetária</b>	IPCA
<b>Vencimento</b>	2046 (20 anos atípico + 5 anos típico)
<b>Aviso Prévio e Multa Rescisória</b>	Saldo remanescente do contrato durante os primeiros 20 anos de contrato



# Racional da Aquisição – Ativos GPA



## A TRANSAÇÃO

O preço total da aquisição foi de R\$ 41,7 milhões a serem pagos até o dia 19 de novembro. Conforme previamente informado aos cotistas, parte do preço de aquisição dos Imóveis serão provenientes da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação, tendo como garantia a alienação fiduciária dos Imóveis (taxa: IPCA + 6,1% a.a. – vencimento nov/36, e carência do pagamento de amortização de principal por 24 meses).

Considerando o aluguel médio esperado para os próximos 12 meses, o *cap rate* de aquisição é de 7,6% a.a. e considerando as condições da transação, é esperado um retorno médio sobre *equity* de 8,9% a.a.

### RESUMO DA TRANSAÇÃO

**Preço da Aquisição**

R\$ 41,7 milhões

**Preço de Aquisição por m<sup>2</sup>**

R\$ 4.337 por m<sup>2</sup>

**Alavancagem**

R\$ 29,0 milhões

**Cap rate de aquisição**

7,6% a.a.

**Retorno sobre *equity***

8,9% a.a.



# Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



## CARTEIRA DE ATIVOS



**MDX MEDICAL CENTER**



**GPA TITO**



**GPA GRANJA VIANA**



**GPA SANTANA**



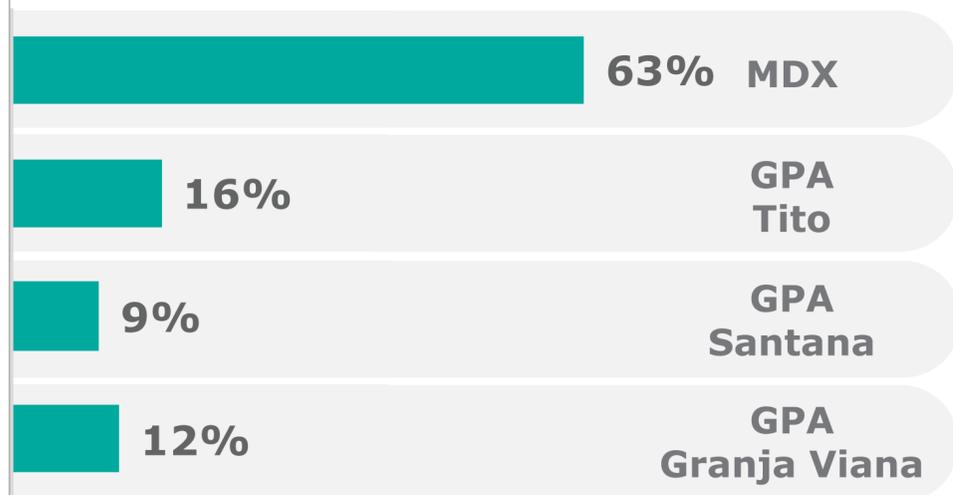
# Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições

Mais de 80% dos contratos vencendo após 2028

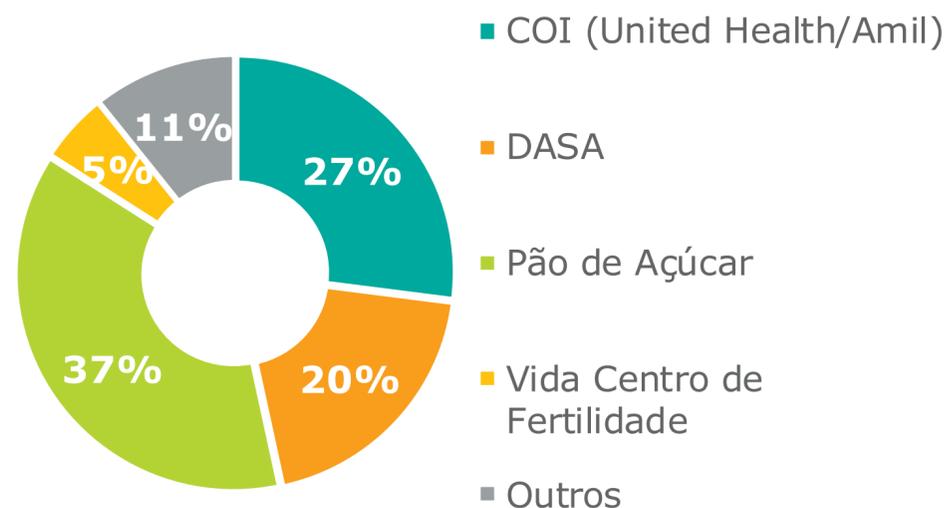


## CARTEIRA DE ATIVOS

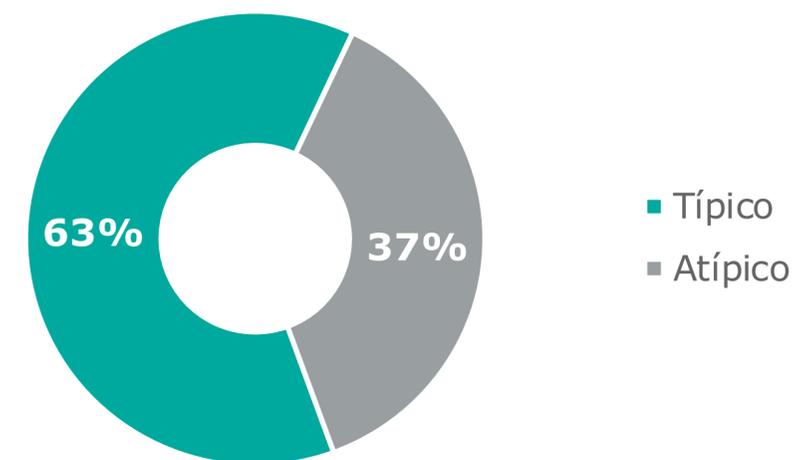
### EXPOSIÇÃO POR EMPREENDIMENTO



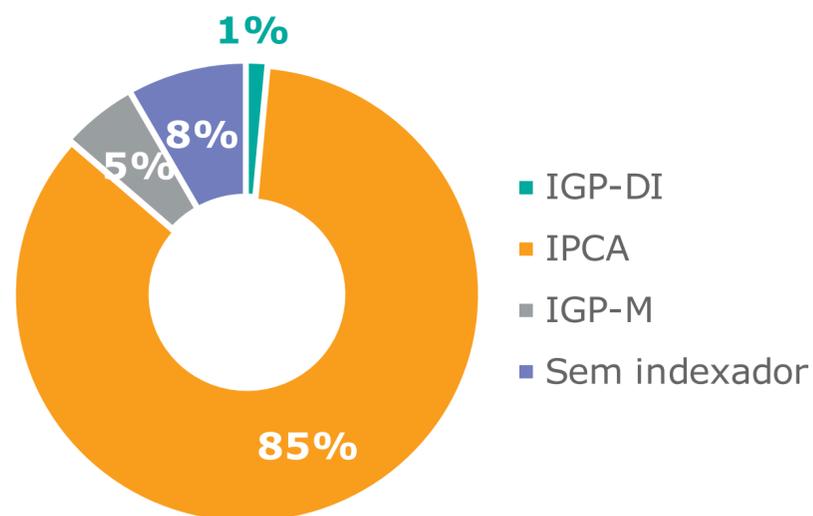
### EXPOSIÇÃO POR LOCATÁRIO



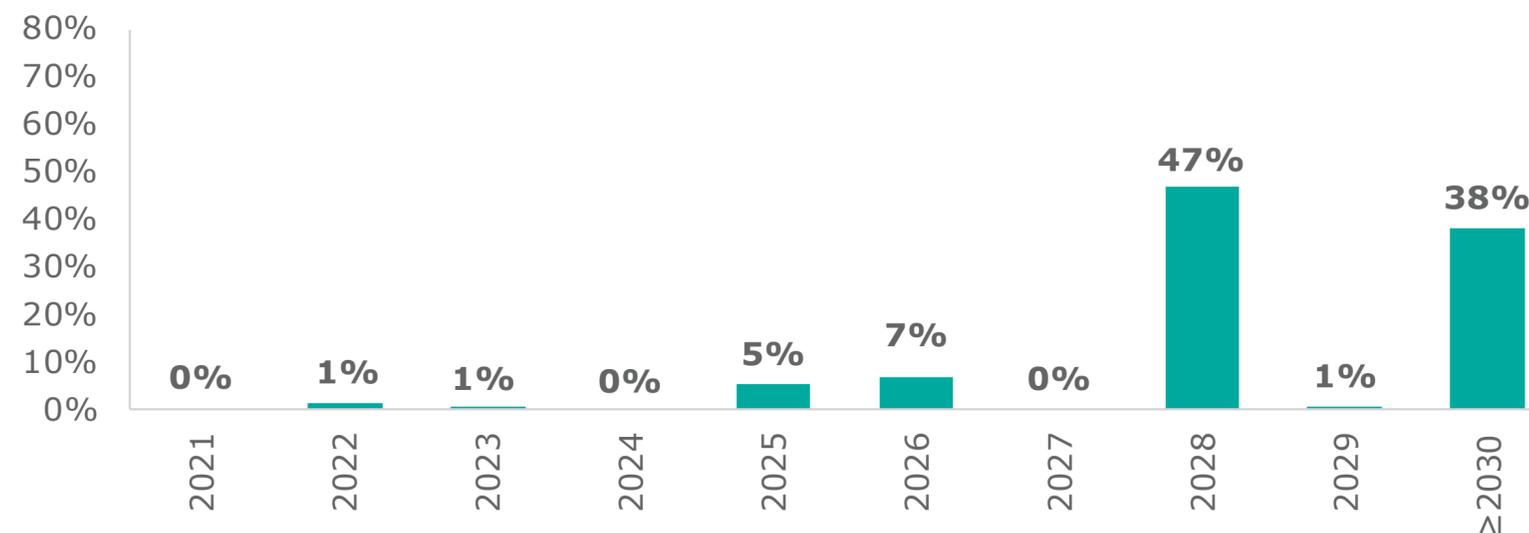
### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



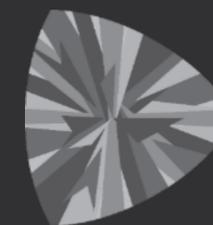
### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



### VENCIMENTO DOS CONTRATOS



# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE



Gestora de Fundos

**100%**

focada no setor imobiliário

**brasileiro**

FUNDADA EM

**2006**



E ATÉ O ANO DE

**2021**



comprometeu capital de  
aproximadamente R\$ 5,6  
bilhões no setor imobiliário



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

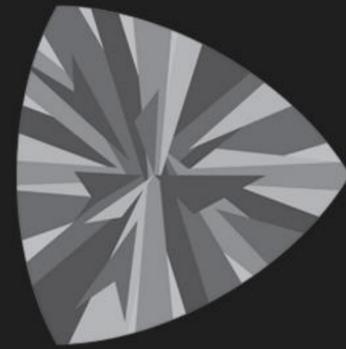


**80**

investimentos realizados  
em mais de 18 estados



**CONHEÇA A VBI REAL ESTATE**



# VBI

REAL ESTATE

[www.vbirealestate.com.br](http://www.vbirealestate.com.br)  
[www.vbilog.com.br](http://www.vbilog.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.