

Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial

CNPJ nº 34.691.520/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 2388Q-024-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do
VBI Consumo Essencial – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do VBI Consumo Essencial – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Consumo Essencial – Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 7, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda e ganho de capital mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários. Em 30 de junho de 2023, as propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 290.246 mil, o equivalente a 136,71% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** análise amostral dos custos incrementais ocorridos durante o exercício; **(vi)** liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; **(vii)** análise do cronograma do projeto e evolução de obras do imóvel Atibaia (em construção) e; **(viii)** verificação de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 11, Política de distribuição dos resultados e nº 4.3.3 Risco Tributário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 e nº 4.3.3 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:34.691.520/0001-00
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balço patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Notas	Quantidade	30/06/2023	% PL	Quantidade	30/06/2022	% PL
Circulante			18.407	8,67%		30.241	21,67%
Caixas e equivalentes de caixa			15.494	7,30%		27.128	19,44%
Disponibilidades			2	0,00%		2	0,00%
Depósitos à vista	5		2	0,00%		2	0,00%
Aplicações financeiras		255.788,87	15.492	7,30%	507.049,83	27.126	19,44%
Cotas de fundo de renda fixa	5	255.788,87	15.492	7,30%	507.049,83	27.126	19,44%
Contas a receber			2.897	1,36%		3.103	2,22%
Aluguéis a receber	6		2.125	1,00%		1.568	1,12%
Fundo reserva CCI			772	0,36%		395	0,28%
Outros créditos			-	0,00%		1.140	0,82%
Despesas antecipadas			16	0,01%		10	0,01%
Taxa de fiscalização CVM			16	0,01%		10	0,01%
Não circulante							
Investimento							
Propriedades para Investimento	7		290.246	136,71%		188.654	135,22%
Imóveis acabados			209.212	98,54%		133.333	95,57%
Imóveis em construção			38.401	18,09%		14.413	10,33%
Ajuste de avaliação ao valor justo			42.633	20,08%		40.908	29,32%
Total do ativo			308.653	145,38%		218.895	156,89%
Passivo							
Circulante							
Rendimentos a distribuir			3.713	1,75%		1.120	0,80%
Taxa de administração	11		25	0,01%		17	0,01%
Taxa de gestão	11		134	0,06%		62	0,04%
Auditoria e custódia			34	0,02%		23	0,02%
Provisões e contas a pagar			579	0,27%		9	0,01%
Obrigações por securizações de recebíveis	8		5.772	2,72%		8.742	6,27%
Obrigações por aquisição de imóveis	10		37.727	17,77%		854	0,61%
			47.984	22,60%		10.827	7,76%
Não Circulante							
Exigível ao longo prazo							
Obrigações por securizações de recebíveis	8		50.447	23,76%		71.641	51,35%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	8		(2.098)	-0,98%		(3.084)	-2,21%
			48.349	22,78%		68.557	49,14%
Total do passivo			96.333	45,38%		79.384	56,90%
Patrimônio líquido							
Cotas integralizadas	13.1		181.549	85,51%		107.400	76,98%
Amortização de cotas	13.2		(3.147)	-1,48%		(3.147)	-2,26%
Gastos com colocação de cotas	13.4		(3.472)	-1,64%		(2.961)	-2,12%
Distribuição de rendimentos a cotistas	12		(32.994)	-15,54%		(15.622)	-11,20%
Lucros acumulados			70.384	33,15%		53.841	38,59%
Total do patrimônio líquido	13		212.320	100,00%		139.511	99,99%
Total do passivo e patrimônio líquido			308.653	145,38%		218.895	156,89%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:34.691.520/0001-00
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	22.376	14.374
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		146	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	1.725	2.986
		24.247	17.360
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Rendimento de valores depositados em garantia		91	-
Despesas de custos de captação de recursos		(992)	(137)
Despesas de juros passivos sobre compra de imóveis	8	(5.074)	(6.624)
		(5.975)	(6.761)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(11)	(12)
Despesas de condomínio		(72)	-
Despesas de manutenção e conservação de imóveis		(595)	-
		(678)	(12)
Resultado líquido de propriedades para investimento		17.594	10.587
Resultado líquido de atividades imobiliárias		17.594	10.587
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	3.153	1.153
Receitas de operações compromissadas		1	-
Imposto de renda s/ cotas de fundos de renda fixa		(699)	-
		2.455	1.153
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	11	(1.595)	(757)
Despesas de auditoria e custódia		(254)	(298)
Honorários advocatícios		(1.162)	(77)
Taxa de fiscalização da CVM		(40)	(22)
Despesas com taxa anual B ³		(13)	(15)
Despesa de consultoria		(273)	(9)
Despesas de emolumentos e cartórios		(165)	(1)
Outras receitas/(despesas) operacionais		(4)	(252)
		(3.506)	(1.431)
Lucro líquido dos exercícios		16.543	10.309
Quantidade de cotas em circulação		2.153.893	1.397.770
Lucro por cota - R\$		7,68	7,38
Valor patrimonial da cota - R\$		98,57	99,81

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliario**CNPJ:34.691.520/0001-00****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2021	13	76.500	(3.147)	(2.544)	(4.470)	43.532	109.871
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	30.900	-	-	-	-	30.900
Resultado do exercício		-	-	-	-	10.309	10.309
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	-	(417)	-	-	(417)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	-	(11.152)	-	(11.152)
Saldos em 30 de junho de 2022	13	107.400	(3.147)	(2.961)	(15.622)	53.841	139.511
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	74.149	-	-	-	-	74.149
Resultado do exercício		-	-	-	-	16.543	16.543
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	-	(511)	-	-	(511)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	-	(17.372)	-	(17.372)
Saldos em 30 de junho de 2023		181.549	(3.147)	(3.472)	(32.994)	70.384	212.320

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:34.691.520/0001-00
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas de aluguéis	21.965	13.753
Receitas (pagamentos) conta de depósito em garantia	(286)	225
Rendimentos de cotas renda fixa	2.454	1.153
Rendimentos com operações compromissadas	1	-
Pagamento de despesas de consultoria	(273)	(9)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.515)	(706)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(243)	(287)
Pagamento de despesas de condomínio	(72)	-
Pagamento de despesas com manutenção e conservação de imóveis	(595)	-
Pagamento de honorários advocatícios	(597)	(77)
Pagamento de impostos e tributos municipais e estaduais	(11)	-
Pagamento de taxa anual B ³	(13)	(15)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(46)	(32)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(164)	(650)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.605	13.355
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(62.994)	(58.354)
Caixa líquido das atividades de investimento	(62.994)	(58.354)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de emissões de cotas	74.149	30.900
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(511)	(417)
Recebimentos antecipação de aluguéis - CCI	1.140	53.028
Pagamentos de obrigações por securitizações de recebíveis	(29.238)	(1.104)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(6)	(2.225)
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(14.779)	(10.730)
Caixa líquido das atividades de financiamento	30.755	69.452
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.634)	24.453
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	27.128	2.675
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	15.494	27.128

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 (data de transferência da administração) e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Consumo Essencial FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 24 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 10 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas adiante, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão do Fundo é prestada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. ("Gestora") e a administração do compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

A partir do dia 18 de janeiro de 2021, o Fundo passou a ter suas cotas negociadas na B3, sob o código EVBI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação realizado em 30 de junho de 2023 com o valor de R\$ 97,00 (noventa e sete reais). Em 2022 R\$ 98,89 (noventa e oito reais e oitenta e nove centavos).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo CVM 516/11, instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Em seu reconhecimento inicial todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.
- Obrigações por securitização de recebíveis: representam recursos obtidos com o objetivo e financiar a aquisição e propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante com a taxa contratada.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

IV. Instrumento financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.5 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Obrigação por securitização de recebíveis

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido, e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica "obrigações por securitizações de recebíveis" e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica "despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos", considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.
- iii) Provisões para perdas esperadas de crédito: as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso.

3.9 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.10 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência nos pagamentos de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que ele não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de Junho de 2023, a rubrica “Disponibilidades”, está representada por depósitos à vista em instituições bancárias, sendo R\$ 1 estão depositados em conta corrente junto a Administradora e R\$ 1 estão depositados em conta corrente junto ao Itaú-Unibanco S.A. (Em 2022, R\$ 1 estão depositados na Administradora e R\$ 1 estão depositados em conta corrente junto ao Itaú-Unibanco S.A.).

Ademais, o Fundo possui aplicações em cotas de fundos de investimentos de renda fixa, com liquidez diária, detalhados a seguir:

30 de junho de 2023

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa			
Simples Longo Prazo	Itaú Unibanco	15.492	7,30%
		15.492	7,30%

30 de junho de 2022

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa			
Simples Longo Prazo	Itaú Unibanco	27.126	19,44%
		27.126	19,44%

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.455 (R\$ 1.153 – 2022), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo renda fixa e Imposto de renda s/ cotas de fundos de renda fixa".

6. Aluguéis a receber

Em 30 de junho de 2023 os valores que compõem as contas de aluguéis a receber R\$ 2.125 (R\$ 1.568 - 2022) compreendem aluguéis e estacionamento, vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2023	2022
A vencer	2.125	1.568
	2.125	1.568

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve registro de provisões para perdas esperadas de crédito levando em consideração a política adotada pelo Fundo descrito na 3.8.iii.

7. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos está descrita a seguir:

	Valor de mercado em 30/06/2022	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2023
MDX Barra Medical (a)	92.714	-	200	595	93.509
GPA Vila Romana (b)	35.487	-	1.000	13	36.500
GPA Santana (c)	25.447	-	614	766	26.827
GPA Granja Viana (d)	20.593	-	714	352	21.659
GPA Atibaia (e)	14.413	-	23.988	-	38.401
Sodimac	-	73.000	351	(1)	73.350
Total	188.654	73.000	26.867	1.725	290.246

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Valor de mercado em 30/06/2021	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 30/06/2022
MDX Barra Medical (a)	92.222	-	336	156	92.714
GPA Vila Romana (b)	35.092	-	12	383	35.487
GPA Santana (c)	-	23.082	1.250	1.115	25.447
GPA Granja Viana (d)	-	18.635	626	1.332	20.593
GPA Atibaia (e)	-	13.462	951	-	14.413
Total	127.314	55.179	3.175	2.986	188.654

(a) MDX Barra Medical Center

O Fundo é proprietário de 100% do Edifício MDX Barra Medical Center, composto por 28 unidades referentes aos conjuntos (Salas 101, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 301, 302, 303, 304 e 305, Lojas A, B, C, D, E, F, G e H) e 124 vagas de garagem, localizado na avenida das américas, 6.205, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro-RJ. Constituídos numa área de terreno 5.687,00m², área construída de 10.105,57m² e área privativa 7.139,11m².

A sala 204 foi adquirida pelo fundo em outubro de 2019 por R\$ 50. Ainda em outubro de 2019, o fundo adiantou R\$ 950 à MDX Barra Medical Center referente à promessa de compra dos direitos expectativas de aquisição do Edifício. Ambos os recursos foram provenientes da 1ª emissão de cotas.

Em janeiro de 2020 o Fundo celebrou a escritura de cessão dos direitos expectativas da aquisição das demais salas com a MDX Barra Medical Center Ltda., pelo valor de R\$ 9.000 proveniente da 1ª emissão de cotas, totalizando R\$ 9.950. Os recebíveis das salas 101, 203, 204, 210, 212, 213, 214, 302, Lojas B, C, D, E, F, G, BCF, estavam cedidos e vinculados aos CRI 165 e 180. A Tash Negócios e Participações S.A. possuía o direito de recompra dos direitos creditórios das salas e lojas cedidas para os CRI 165 e 180, adquiridos em compromisso de cessão celebrado com a MDX Barra Medical Center Ltda. Este direito foi exercido subsequentemente em janeiro de 2020, dando quitação ao CRI 180 no valor de R\$ 17.917.

Em março de 2020 o Fundo adquiriu da Tash Negócios e Participações S.A. a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das 27 salas do imóvel MDX Medical Center, cedidos para os CRI 165 e 180 pelo valor total de R\$ 41.310 sendo que o valor de R\$ 23.915 foi transferido para Securitizadora para quitação do CRI 165, o valor de R\$ 11.395 foi transferido para Tash Negócios e Participações S.A., ficando o Fundo com um saldo a pagar de R\$ 6.000 à Tash Negócios e Participações S.A.

Do total recebido pela venda dos direitos creditórios a Tash Negócios e Participações S.A. utilizou R\$ 23.915 para a quitação do CRI 165.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A Tash Negócios e Participações S.A, sociedade anônima, com sede na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na Rua Anchieta nº 77, 16º Andar, Sala 162, Vila Boaventura, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.354.586/0001-08. não era parte relacionada do Fundo no momento da realização desta operação.

Os custos inerentes da transação foram de R\$ 2.010, pagos em março de 2020, totalizando R\$ 52.320 em 2020 (R\$ 1.000 em 2019). Devido a oportunidades de condições comerciais identificadas à época, esta transação não foi efetuada a valor de mercado, estando próximo ao valor de liquidação forçado do ativo.

Em 30 de junho de 2023 o valor de mercado do imóvel foi avaliado em R\$ 93.509 (R\$ 92.714 em 2022).

(b) GPA - Vila Romana

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Tito, 639/705 – Vila Romana – São Paulo/SP, constituído por área terreno 3.643,72m², área construída 5.081,00m² e 69 vagas de garagem. E está atrelado a alienação fiduciária mencionado na nota 8.

O imóvel GPA – Vila Romana foi adquirido em novembro de 2020, pelo montante de R\$ 33.167 e os custos inerentes a transação foram de R\$ 1.268, totalizando R\$ 34.435.

Em 30 de junho de 2023 o valor de mercado do imóvel foi avaliado em R\$ 36.500 (R\$ 35.487 em 2022).

(c) GPA – Santana

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua Augusto Tolle, 470 – Santana – São Paulo/SP, constituído por área terreno de 2.882,50m², área construída 4.261,23,00m² e 90 vagas de garagem. E está atrelado a alienação fiduciária mencionado na nota 8.

O imóvel GPA – Santana foi adquirido em setembro de 2021, pelo montante de R\$ 23.082 e os custos inerentes a transação foram de R\$ 1.250, totalizando R\$ 24.332.

Em 30 de junho de 2023 o valor de mercado do imóvel foi avaliado em R\$ 26.827 (R\$ 25.447 em 2022).

(d) GPA – Granja Viana

O Fundo é proprietário de 100% do imóvel comercial localizado na rua São Camilo, 700 – Granja Viana –Cotia- São Paulo/SP, constituído por área terreno de 4.492,00m², área construída 5.640,67m² e 95 vagas de garagem. E está atrelado a alienação fiduciária mencionado na nota 8.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O imóvel GPA – Granja Viana adquirido em setembro de 2021, pelo montante de R\$ 18.635 e os custos inerentes a transação foram de R\$ 626, totalizando R\$ 19.261.

Em 30 de junho de 2023 o valor de mercado do imóvel foi avaliado em R\$ 21.659 (R\$ 20.593 em 2022).

(e) GPA – Atibaia (em fase de construção)

O Fundo é proprietário de 100% dos terrenos, localizados Rua Pompeu Vairo, nº 300,200 e na Rua Professor Lucas Nogueira Garcez, nº 2401, 2435, – Jardim Suíça – Atibaia- São Paulo/SP, constituído por um terreno de 4.616,04m², e uma área a construir de 5.839,39m² e 76 vagas de garagem.

Trata-se de uma área onde está sendo construído um galpão comercial, no modelo “built-to-suit”. O projeto do galpão prevê subsolo com estacionamento para 76 carros e área técnicas e pavimentos térreo.

O imóvel GPA – Atibaia foi adquirido em abril de 2022, pelo montante de R\$ 13.462 e os custos incorridos na transação foram de R\$ 951, totalizando R\$ 14.413.

Em 30 de junho de 2023, está registrado pelo seu valor de custo acrescidos pelos custos diretamente relacionados a construção, totalizando R\$ 38.401.

(f) Sodimac

Em 14 de setembro de 2022 o Fundo celebrou com o TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 28.548.288/0001-52, representado por sua administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” tendo por objeto a aquisição do imóvel localizado na Avenida Fábio Barreto nº 263, Vila Tibério, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, possuindo uma área total construída de 14.666,56 metros quadrados (“Imóvel Sodimac”), atualmente locado para a CONSTRUDECOR S.A. (“Sodimac”), em um contrato de locação com vencimento em 2045, pelo preço de R\$ 73.000, a ser pago em quatro parcelas, sendo (a) R\$ 150, em parcela única, a ser paga pelo Fundo em até 24 horas contado da data de assinatura do Contrato de Compra e Venda, (b) R\$ 24.250, até 30 de dezembro de 2022, (c) R\$ 24.300, em até 6 (seis) meses contado da data da realização do pagamento da parcela do item (b) acima e (d) R\$ 24.300, em até 12 (doze) meses contado da data da realização da parcela do item (b) acima, conforme prazo previsto no Contrato de Compra e Venda, sendo esta última devidamente corrigida pela variação positiva do IPCA, considerando para tanto o número índice publicado no mês imediatamente anterior ao mês da realização do pagamento do item (b) acima, e o número índice publicado no mês imediatamente anterior à data prevista para o pagamento desta parcela. As parcelas dos itens (c) e (d) acima deverão ser pagas prioritariamente em moeda corrente nacional, com os recursos oriundos das ofertas públicas a serem realizadas anteriormente ao pagamento de cada uma das parcelas.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Caso o valor captado pelo Fundo não seja suficiente para pagamento das referidas parcelas exclusivamente em moeda nacional, o Fundo TRX concordou em subscrever cotas do Fundo para completar o montante faltante, devendo ser observadas as condições indicadas no Contrato de Compra e Venda.

Avaliação ao valor justo

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data-base das demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

30/06/2023

Empreendimento	% de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
MDX Barra	-	10 anos	9,75%	9,50%
Medical Center	-	10 anos	7,50%	7,25%
GPA Vila Romana	-	10 anos	7,50%	7,25%
GPA Santana	-	10 anos	7,50%	7,25%
GPA Granja Viana	-	10 anos	7,50%	7,25%
Sodimac	-	10 anos	8,75%	8,50%
GPA Atibaia	(a)	(a)	(a)	(a)

30/06/2022

Empreendimento	% de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
MDX Barra	-	10 anos	9,50%	9,00%
Medical Center	-	10 anos	7,00%	6,75%
GPA Vila Romana	-	10 anos	7,00%	6,75%
GPA Santana	-	10 anos	7,00%	6,75%
GPA Granja Viana	-	10 anos	7,00%	6,75%
GPA Atibaia	(a)	(a)	(a)	(a)

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil ("Binswanger"), datado de maio de 2023.

O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. A metodologia utilizada foi Método da Renda, onde o valor do imóvel foi obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto foi estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os laudos produzidos pela Binswanger foram elaborados de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo. A equipe atende os principais bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

(a) GPA - Atibaia

O imóvel GPA – Atibaia foi adquirido em abril de 2022, pelo montante de R\$ 13.462. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição". Com isso o valor justo em 30 de junho de 2022 e 2023 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, acrescidos dos custos diretamente relacionados a construção.

8. Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 03 de novembro 2020 o fundo securitizou os recebíveis decorrentes dos fluxos de caixa futuro da locação do imóvel GPA – Vila Romana para a RB Capital Companhia de Securitização S.A., pelo valor nominal de R\$ 33.640 e prazo de 15 anos. Em 09 de novembro de 2020, a totalidade dos lastros decorrentes desta operação foi vinculada à 1ª emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 296ª série da, por um prazo total de 180 meses com vencimento em outubro de 2035, conforme instrumento particular de cessão de créditos, Constituição de garantias e outras avenças. O valor da cessão foi de R\$ 21.545, sendo retidos R\$ 191 referentes ao fundo de despesas, para pagamento das despesas vinculadas à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), tendo montante mínimo de R\$ 85 definido no termo de securitização. O saldo devedor é atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE aplicado anualmente, e possui remuneração anual de 5%. Esta obrigação possui carência de amortização de 24 meses a partir da emissão, e pagamento mensal de juros remuneratório.

Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 25 de abril de 2022 do imóvel GPA - Atibaia, o Fundo cedeu à Opea Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma cédula de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural.

O valor nominal dos créditos cedidos é de R\$ 45.563, sendo o valor da cessão de R\$ 23.945.

Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 10 de novembro de 2021 dos imóveis GPA – Santana e Granja Viana, o Fundo cedeu à Opea Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma cédula de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O valor nominal dos créditos cedidos é de R\$ 84.777, sendo o valor da cessão de R\$ 30.193.

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

Obrigação por cessão de crédito - movimentação

	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	80.383	21.835
Novas captações por securitizações	-	53.028
Valor a integralizar	-	1.110
Despesas de juros por obrigação na aquisição de imóveis	5.074	6.624
Pagamento de PMT por obrigações por securitização	(29.238)	(2.214)
Saldo a pagar	56.219	80.383
Passivo circulante	5.772	8.742
Passivo não circulante	50.447	71.641

9. Receita de aluguéis

Em 30 de junho de 2023 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 22.376 (R\$ 14.374 – 30 de junho de 2022). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas e lojas comerciais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2023, os saldos referem-se aos custos dos imóveis no montante de R\$ 37.727: (i) compra de imóvel Sodimac parcela 4, no saldo de R\$ 24.300, (ii) custo a pagar do imóvel GPA Vila Romana no saldo de R\$ 1.000, e (iii) custo a pagar do imóvel Atibaia no saldo de R\$ 12.427.

11. Encargos e taxa de administração

O Fundo paga a título de taxa de administração fixa e anual equivalente ao percentuais previstos na tabela adiante, sujeito aos valores mínimos estipulados adiante e calculada à razão de 1/12 : (A) sobre o patrimônio líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Deve ser pago ao Administrador, pelos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração, o valor mínimo mensal de R\$ 20. Os valores acima são atualizados anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês de início de funcionamento do Fundo.

Patrimônio líquido/Valor de Mercado	Taxa
Até R\$ 700.000	1,00%
De R\$ 700.000. 01 até R\$ 1.000.000	0,97%
Acima de R\$ 1.000.000	0,95%

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao gestor (conforme repartido nos termos do contrato de gestão), ao custodiante e ao escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao administrador, custodiante, escriturador e ao gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração, observados os valores mínimos previstos no regulamento do Fundo.

A taxa de administração prevista no regulamento do Fundo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, conforme seja o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foi reconhecido o montante de R\$ 1.595 (R\$ 757 – 2022), sendo a título de taxa de administração R\$ 358 (R\$ 200 – 2022) e a título de taxa de gestão R\$ 1.237 (R\$ 557 – 2022).

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo possui um saldo a pagar de R\$ 25 (R\$ 17 – 2022) de taxa de administração e R\$ 134 (R\$ 62 – 2022) de taxa de gestão.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício	16.543	10.309
Ajustes ao valor justo de propriedades para investimento	(1.725)	(2.986)
Ajustes de receitas com aluguéis não realizadas	(557)	(621)
Ajuste de distribuição de juros com captação de recursos	357	-
Ajuste de receitas/(despesas) operacionais não realizadas	762	4.463
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	15.380	11.165
Rendimentos retidos no exercício	-	(13)
Rendimentos acumulados não apropriados (*)	1.992	-
(+/-) Parcela dos rendimentos retidos	1.992	(13)
Rendimentos apropriados	17.372	11.152
Rendimentos a distribuir	(3.713)	(1.120)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.120	698
Rendimentos líquido pagos no exercício	14.779	10.729
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	112,95%	99,88%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	1.992	(13)

(*) Em 30 de junho de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi maior do que o lucro do exercício, devido a utilização de lucros não distribuídos anteriormente.

Em 30 de junho de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 6,86 (2022- R\$ 7,68).

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 2.153.893 cotas escriturais e nominativas a R\$ 98,57 cada, totalizando R\$ 212.320 (Em 30 de junho de 2022 é representado por 1.397.770 cotas a R\$ 99,81 cada, totalizando R\$ 139.511).

13.2 Emissões, integralizações, subscrições de cota e resgate

Em comunicado ao mercado realizado em 08 de maio de 2023, o administrador aprovou a 8ª emissão de cotas do Fundo, no montante de 247.960 de cotas e, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) cada cota. Em 14 de junho de 2023, foi encerrado a 8ª emissão de cotas do Fundo, onde foram integralizadas 247.960 novas cotas totalizando o montante de R\$ 24.300.

Em 31 de março de 2023, através de comunicado a mercado, ocorreu a 7ª emissão de cotas do Fundo, sendo integralizadas 232.653 novas de cotas, no valor de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) cada cota, no montante de R\$ 22.849.

Em comunicado ao mercado realizado em 11 de outubro de 2022, o administrador aprovou a 6ª emissão de cotas do Fundo, no montante de 275.510 de cotas e, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) cada cota. Em 24 de novembro de 2022, foi encerrado a 6ª emissão de cotas do Fundo, onde foram integralizadas 275.510 novas cotas totalizando o montante de R\$ 27.000.

Em comunicado ao mercado realizado em 14 de outubro de 2021, o administrador aprovou a 5ª emissão de cotas do Fundo, no montante de 315.310 de cotas e, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) cada cota. Em 21 de dezembro de 2021, foi encerrado a 5ª emissão de cotas do Fundo, onde foram integralizadas 275.510 novas cotas totalizando o montante de R\$ 30.900.

Não é permitido resgate de cotas.

13.3 Amortização de cotas

Em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

13.4 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13.5 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício findo em 30 de junho de 2023 no montante de R\$ 511 (R\$ 417 em 2022), registrado em conta redutora do patrimônio líquido).

14. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2023 (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 7,74% (2022 – positivo em 7,32%).

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	R\$ mil	%s PL Médio	R\$ mil	%s PL Médio
Taxa de administração e gestão	1.595	0,98%	757	0,61%
Despesas de auditoria e custódia	254	0,16%	298	0,24%
Honorários advocatícios	1.162	0,71%	77	0,06%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,02%	22	0,02%
Despesas com taxa anual B ³	13	0,01%	15	0,01%
Despesas de tributos municipais e federais	11	0,01%	12	0,01%
Despesa de consultoria	273	0,17%	9	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	165	0,10%	1	0,00%
Outras receitas/(despesas) operacionais	4	0,00%	252	0,20%
Despesas de condomínio	72	0,04%	-	0,00%
Despesas de manutenção e conservação	595	0,37%	-	0,00%
	4.184	2,57%	1.443	1,15%

Para 30 de junho de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 162.759 (R\$ 125.070 – 2022).

**VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	358
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	1.237

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	30/06/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	25
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	134

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	200
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	557

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	30/06/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	17
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	62

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	15.492	-	15.492
Propriedades para investimento	-	-	290.246	290.246
Total do ativo	-	15.492	290.246	305.738

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	27.126	-	27.126
Propriedades para investimento	-	-	188.654	188.654
Total do ativo	-	27.126	188.654	215.780

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 7 - Propriedades para investimento.

21. Divulgação de informações

A divulgação das informações do Fundo aos cotistas é realizada através de correio eletrônico e estará disponível na sede da Administradora para eventuais consultas.

22. Alterações estatutárias

Em 30 de junho de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação da atual administradora para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, no fechamento do Fundo em 30 de junho de 2023.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a resolução 162/22 a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

VBI Consumo Essencial - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 34.691.520/0001-00)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

24. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores (resolução CVM 181 de 28 de março de 2023 e resolução CVM 184 de 31 de maio de 2023), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

25. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável