



FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL** | ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO
Ativos GPA



Racional da Aquisição – Ativos GPA

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

- Unidade desenvolvida em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, com uma área total construída de 5.358 m² na Av. São Camilo, na região da **Granja Vianna**, locado através de um contrato de locação atípico com vencimento em 2046;
- Unidade desenvolvida em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, com uma área total construída de 4.262 m² na Rua Augusto Tolle, no bairro de **Santana**, na cidade de São Paulo, com contrato de locação atípico com vencimento em 2046;



GPA Granja Viana



GPA Santana



Racional da Aquisição – Ativo GPA Granja Viana



O EMPREENDIMENTO

Com uma área bruta locável (ABL) de 5.348 m², o imóvel está atualmente 100% alugado para uma unidade da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar. Trata-se de um contrato atípico locado na modalidade “*sale and leaseback*” com vencimento em 2046. O edifício está localizado na Av. São Camilo nº 700, uma das principais avenidas comerciais da Granja Viana, com fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares. Região residencial, extremamente adensada, de fácil acesso no retorno para casa dos moradores da região.



LOCALIZAÇÃO

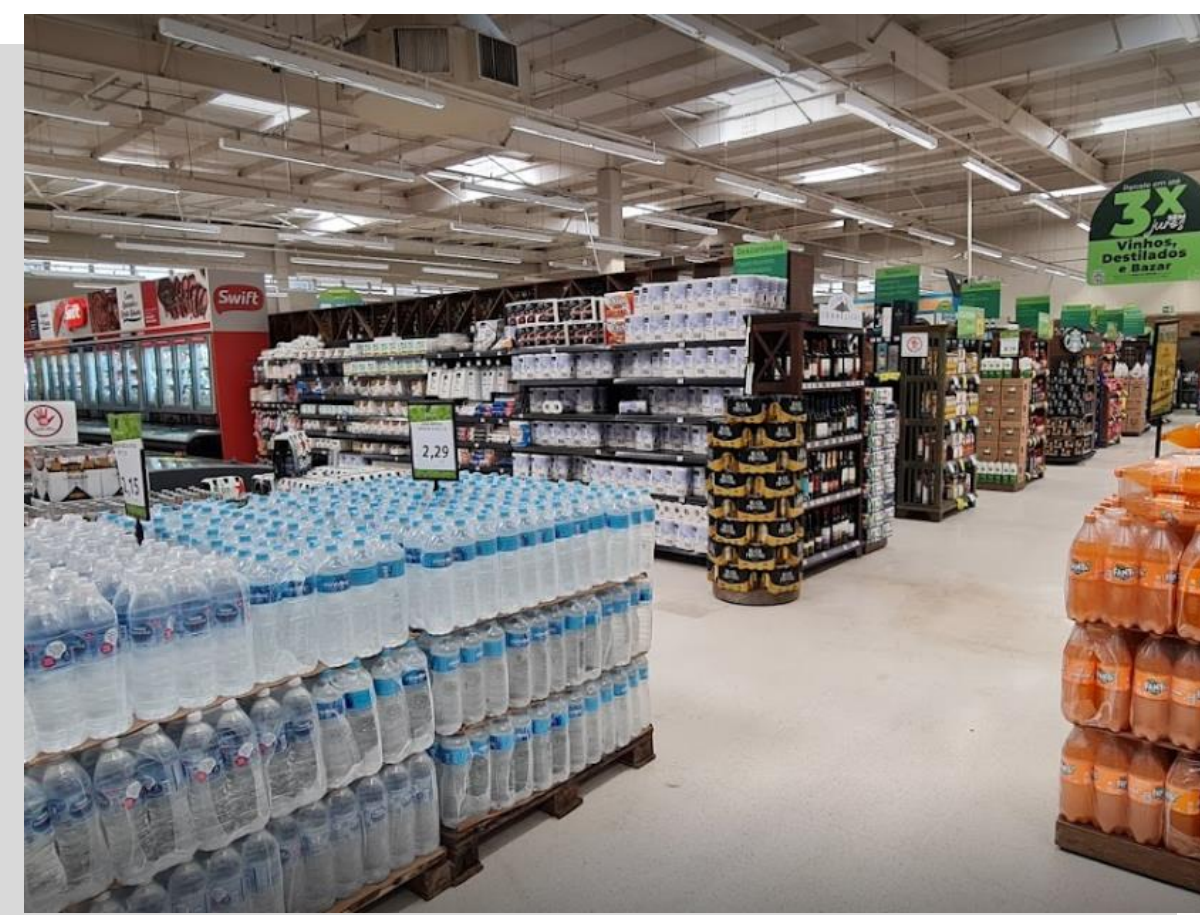


PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

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



GPA Granja Viana





Racional da Aquisição – Ativo GPA Granja Viana

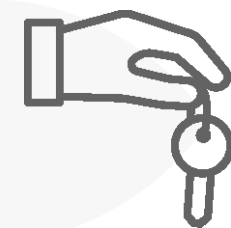


O IMÓVEL

Desenvolvido em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel conta com uma área total construída de 5.358 m², e 2 pavimentos e 95 vagas de estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Comercial
Área Total do Terreno	4.492 m ²
Área Total Construída	5.358 m ²
Número de Pavimentos	2
Estacionamento	95 vagas



LOCATÁRIO

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

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

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



Racional da Aquisição – Ativo GPA Santana



O EMPREENDIMENTO

Com uma área bruta locável (ABL) de 4.262 m², o imóvel está atualmente 100% alugado para uma unidade da rede de supermercados do Grupo Pão de Açúcar. Trata-se de um contrato atípico locado na modalidade “*sale and leaseback*” com vencimento em 2046. O edifício está localizado na Rua Augusto Tolle, em uma região altamente adensada e um dos principais polos residenciais da zona norte de São Paulo, no bairro de Santana.



LOCALIZAÇÃO



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

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



GPA Santana





Racional da Aquisição – Ativo GPA Santana

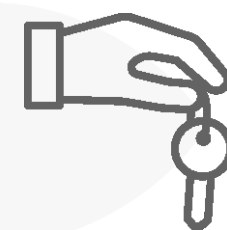


O IMÓVEL

Desenvolvido em 2011 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel conta com uma área total construída de 4.262 m², e 2 pavimentos e 90 vagas de estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Comercial
Área Total do Terreno	2.883 m ²
Área Total Construída	4.262 m ²
Número de Pavimentos	2
Estacionamento	90 vagas



LOCATÁRIO

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

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

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



Racional da Aquisição – Ativos GPA



A TRANSAÇÃO

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

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

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Preço da Aquisição

R\$ 41,7 milhões

Preço de Aquisição por m²

R\$ 4.337 por m²

Alavancagem

R\$ 29,0 milhões

***Cap rate* de aquisição**

7,6% a.a.

Retorno sobre *equity*

8,9% a.a.

Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições

CARTEIRA DE ATIVOS



MDX MEDICAL CENTER



GPA TITO



GPA GRANJA VIANA



GPA SANTANA

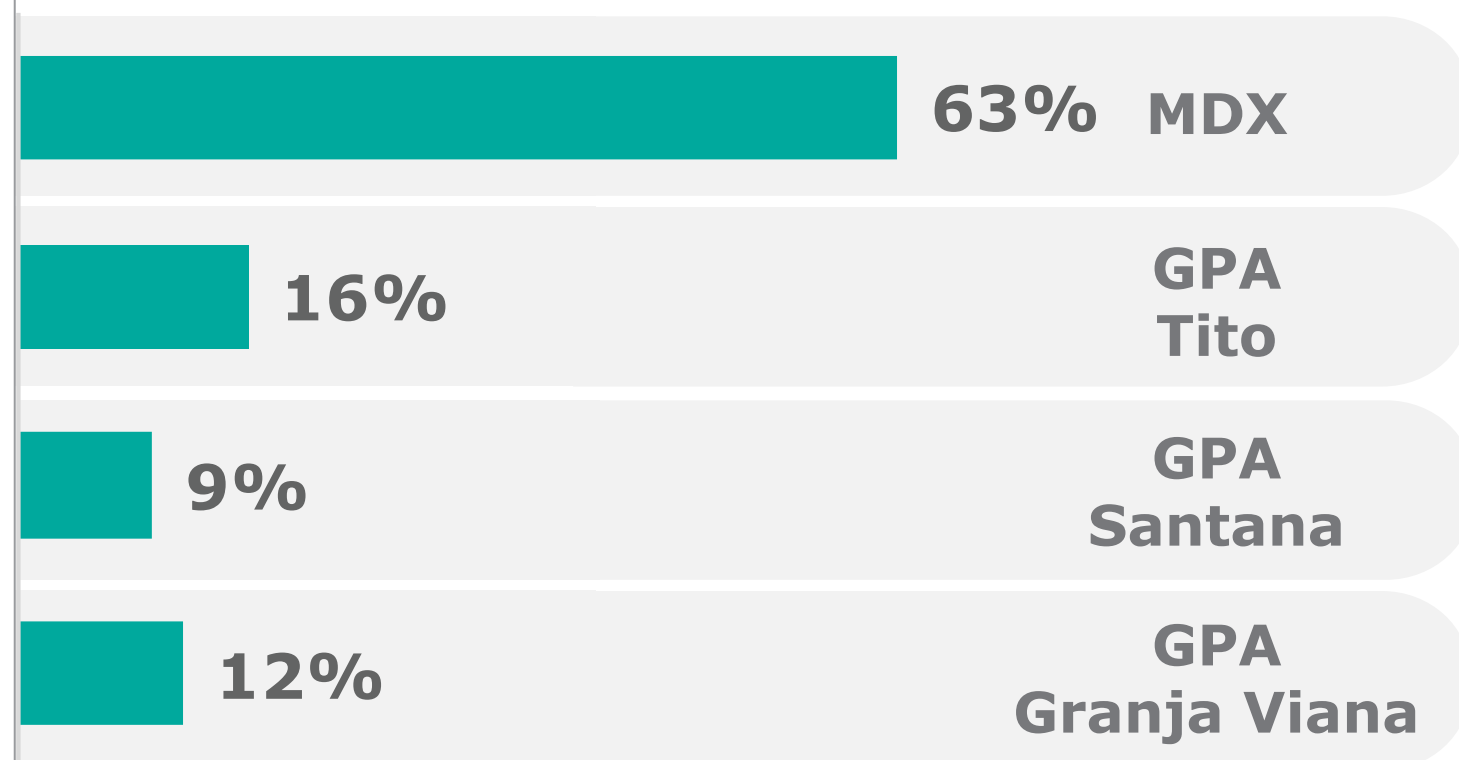
Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições

Mais de 80% dos contratos vencendo após 2028

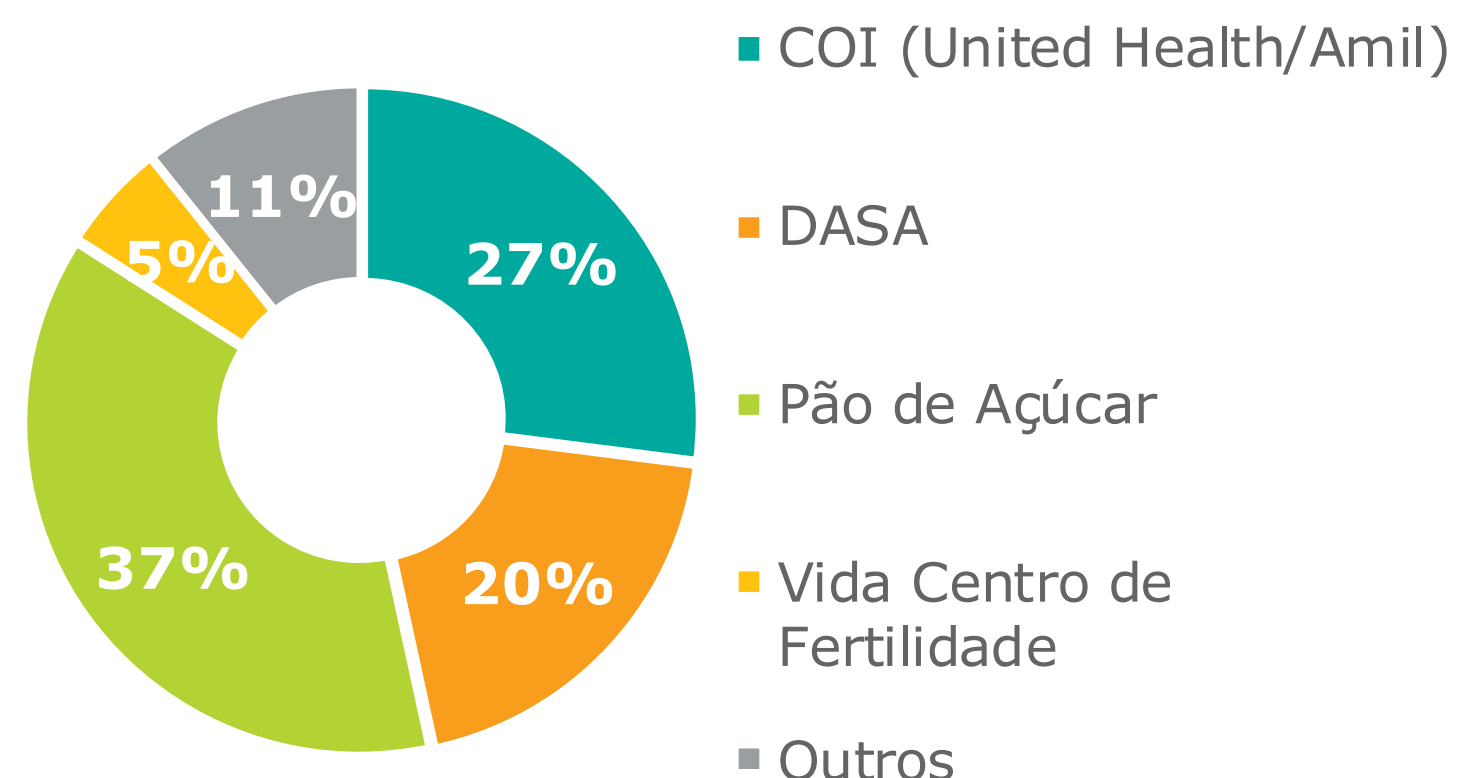


CARTEIRA DE ATIVOS

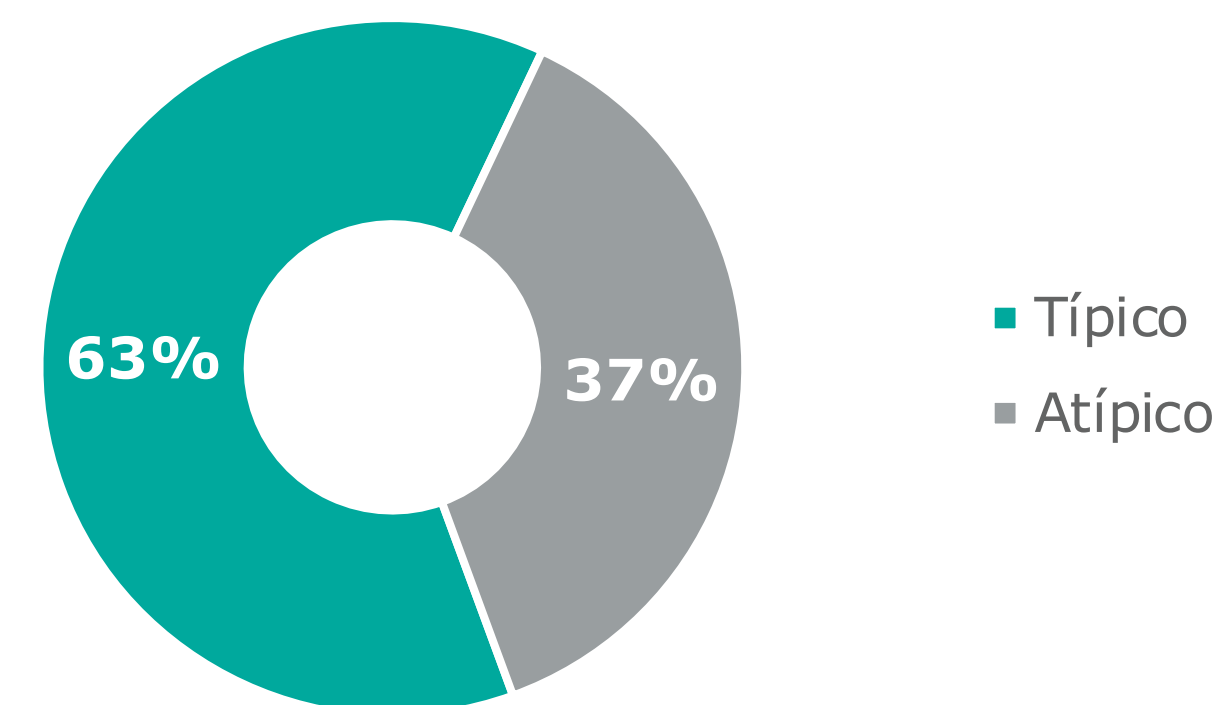
EXPOSIÇÃO POR EMPREENDIMENTO



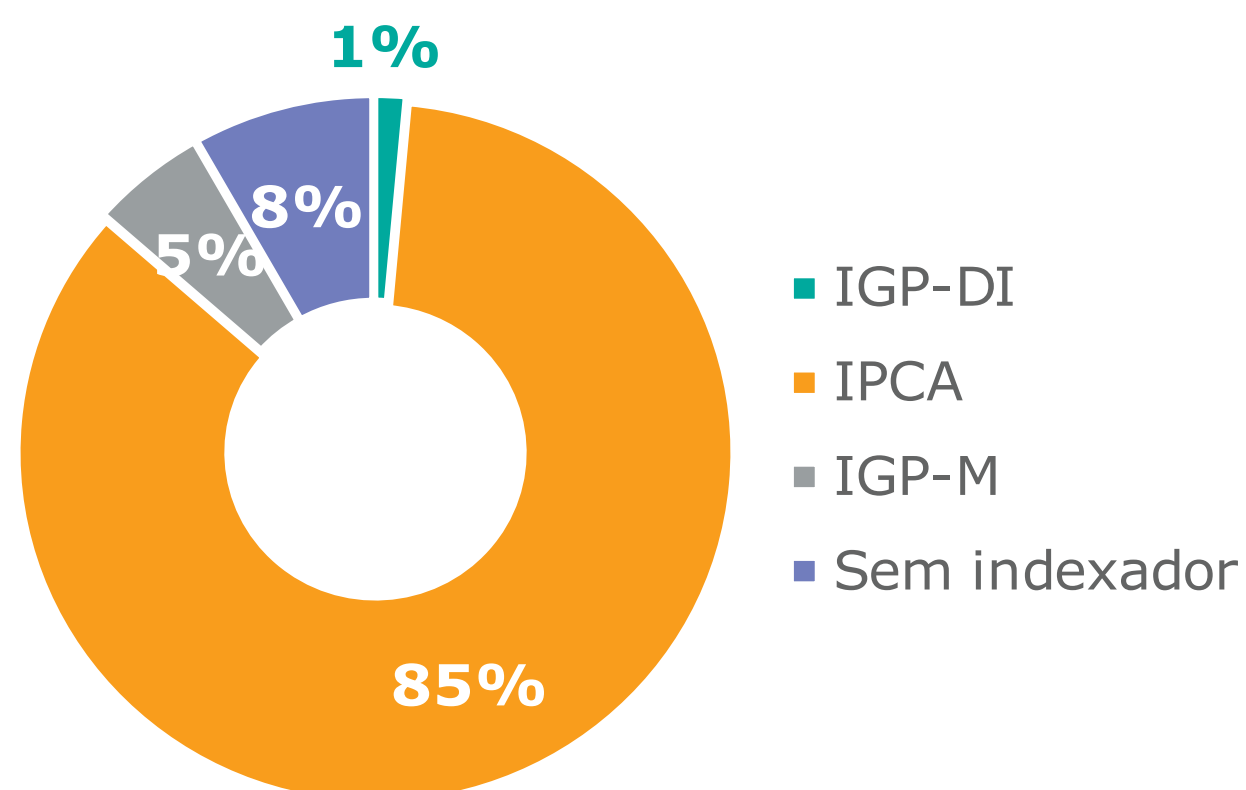
EXPOSIÇÃO POR LOCATÁRIO



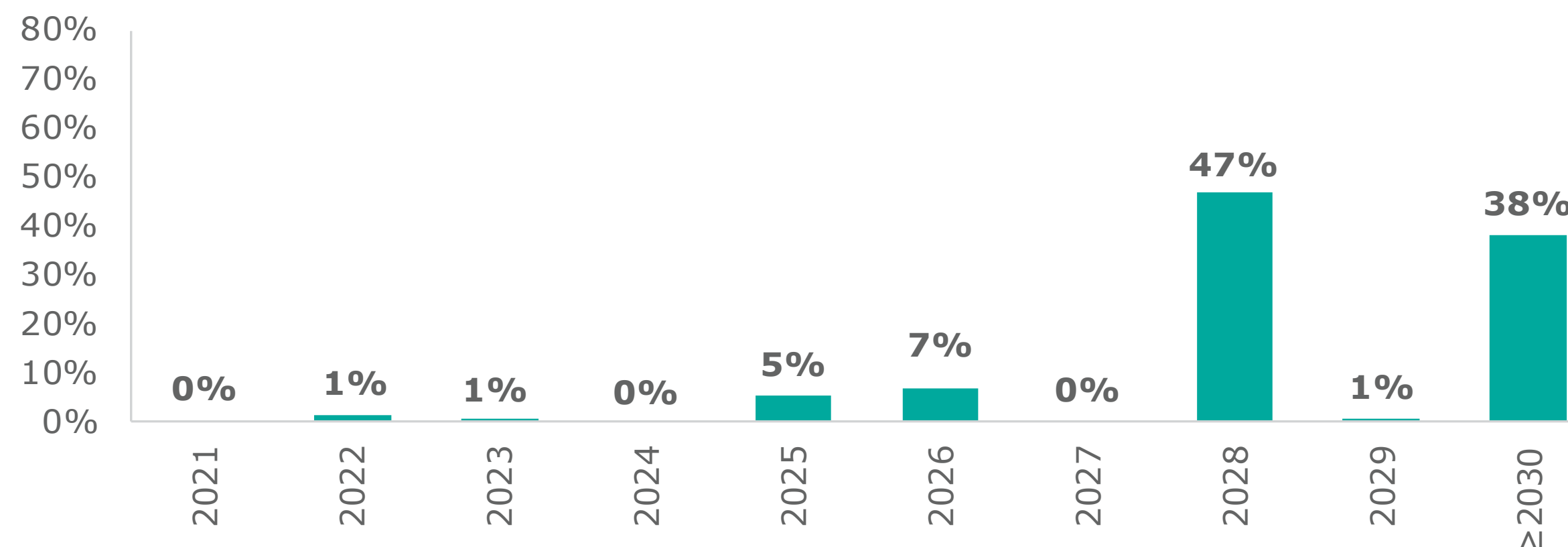
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



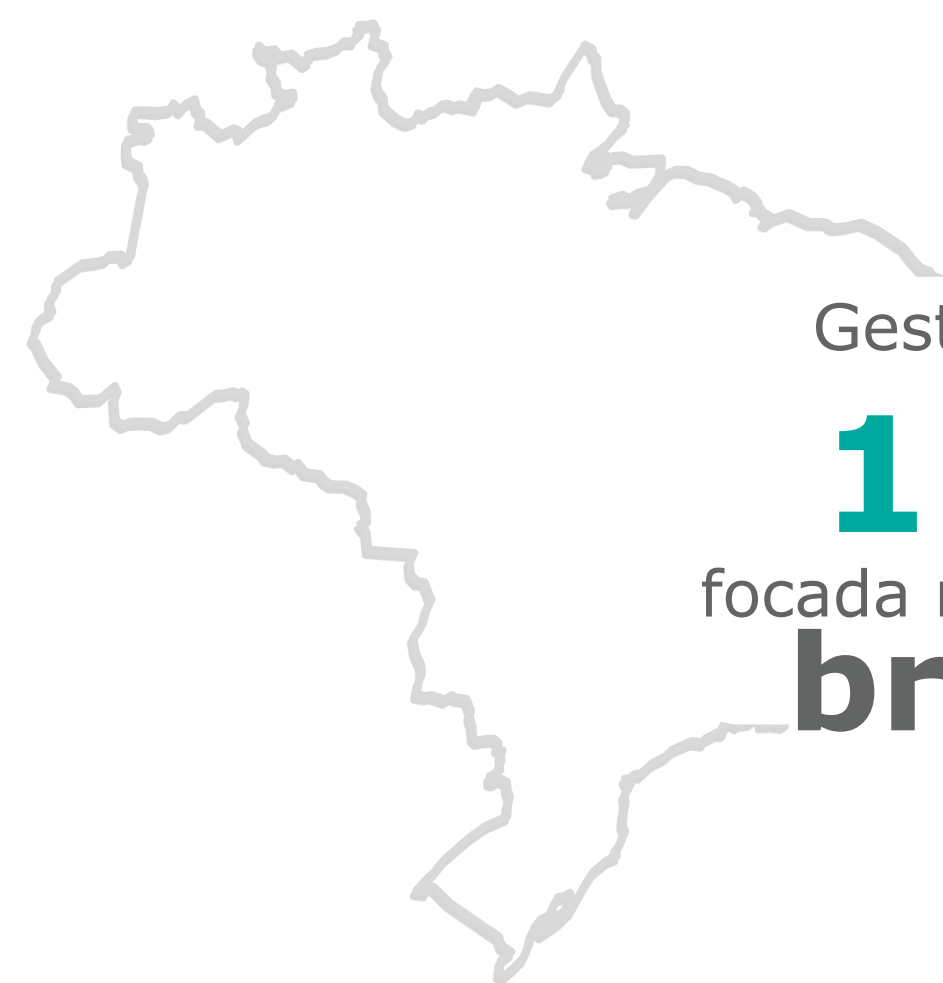
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro

FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



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



Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate

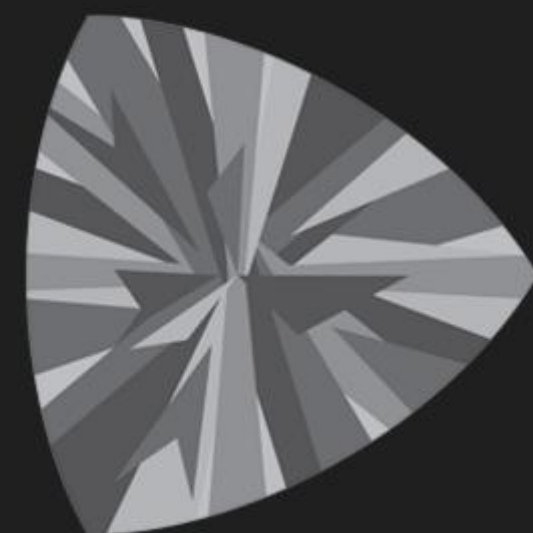


80

investimentos realizados
em mais de 18 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbilog.com.br

+55 (11) 2344-2525

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



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.