

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)**

JULHO 2022



# INFORMAÇÕES GERAIS

## FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem por objeto proporcionar a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda do investimento em (i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional; (ii) as ações ou cotas de Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros FIIs, que invistam, no mínimo, 2/3 do seu PL nos Imóveis, de forma direta ou indireta; (iv) FIPs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI e (vi) demais ativos previstos na ICVM 472.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

EVBI11

### COTAS EMITIDAS

1.397.770

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão  
de Carteiras Ltda

### ADMINISTRADOR

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

### ESCRITURADOR

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

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

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

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO EVBI11

JULHO 2022

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 139,3 milhões	R\$ 99,63	R\$ 136,8 milhões	R\$ 97,90	0,98x	R\$ 101,9 mil
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>1</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>	<b>% ATIVO EM CAIXA</b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>
R\$ 0,75	9,2%	9,0%	84,9%	12,5%	260

<sup>1</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/07;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 29/07.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE JULHO

- **RENDIMENTOS:** No dia 29/07, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 05/08. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 97,90) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,63).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de julho não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês permaneceu em 0,0%. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de junho e não possuía qualquer inadimplência.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** As obras do ativo Atibaia iniciaram em julho (mobilização e demolição). Durante o mês, o Fundo fez jus ao recebimento da receita integral de locação referente a competência junho.
- **6ª EMISSÃO DE COTAS:** No dia 02 de agosto, o Fundo comunicou Fato Relevante sobre a 6ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)), a qual será ofertada sob regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da ICVM 400. **A oferta tem como objetivo captar R\$ 27,0 milhões, correspondente a até 275.510 novas cotas, pelo valor unitário de R\$ 98,00.**

**PARA MAIS INFORMAÇÕES**  
Clique e acesse o Fato Relevante da  
**6ª emissão de Cotas**



A **VBI Real Estate** marcou presença na **Arena Pátria** em um dos maiores eventos de investimentos do mundo, a **#ExpertXP**



Os painéis apresentados no evento já estão disponíveis no nosso canal do **YouTube**, confira clicando abaixo:

## Consolidação do Mercado de **Gestão de Fundos**

[CLIQUE AQUI PARA ASSISTIR](#)



**Ricardo Lacerda**  
CEO e sócio fundador da BR Partners

**Ricardo Vieira**  
*Senior partner e head do segmento de FoF*

## Ciclo do Mercado Imobiliário

[CLIQUE AQUI PARA ASSISTIR](#)



**Adriano Sartori**  
Vice-presidente da CBRE

**Alexandre Bolsoni**  
*Senior partner e head do segmento logístico*



**VBI**  
REAL ESTATE

&

**PÁTRIA**

No dia 01 de julho, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 09 de junho de 2022, a **VBI Real Estate** e o **Pátria Investimentos** concluíram a operação de associação entre as partes.

Seguimos com a nossa gestão de **transparência**, **compromisso** com **nossos clientes** e busca por **investimentos de excelência**, porém **mais fortes**, **complementares** e com uma **meta: crescer a cada dia** na indústria de fundos imobiliários.

Reforçamos que essa transação **não implicará** em qualquer alteração no **#TIMEdeGESTÃO** da **VBI** em nenhum dos nossos fundos, dessa forma, **toda a visão estratégica continuará sendo guiada por nossos fundamentos e expertises**, adquiridos ao longo dos mais de **15 anos de atuação** no mercado imobiliário.

[Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra

Quem é o **Pátria Investimentos**?

- Um dos **líderes** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **30 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Principais **segmentos de atuação**: **private equity**, **infraestrutura** e **crédito**;
- Soma **US\$27,6 bilhões** de **ativos sob gestão**.

# LINHA DO TEMPO

## JANEIRO

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

## SETEMBRO

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

## OUTUBRO

- **3ª Emissão** de Cotas
- Pré pagamento **CRI MDX**

## NOVEMBRO

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



Ativo MDX Medical Center



Ativo GPA Tito

## ABRIL

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

## JULHO

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

2020

2021

2022



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana

## NOVEMBRO

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

## DEZEMBRO

- **5ª Emissão** de Cotas



Ativo GPA Atibaia

# RENDIMENTOS

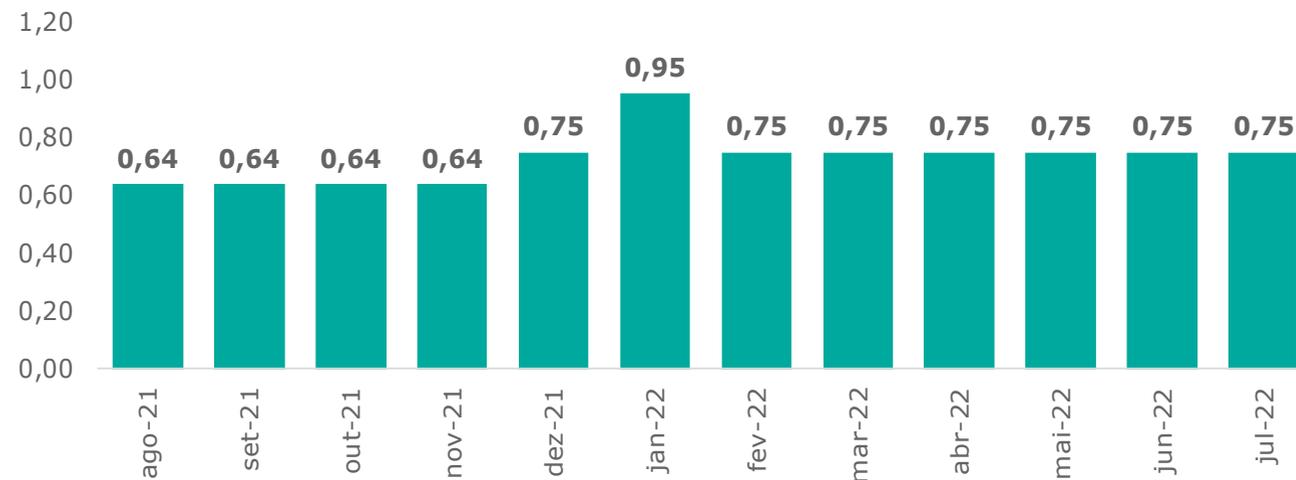


Conforme divulgado no dia 29 de julho, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 05 de agosto. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 97,90) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,63).

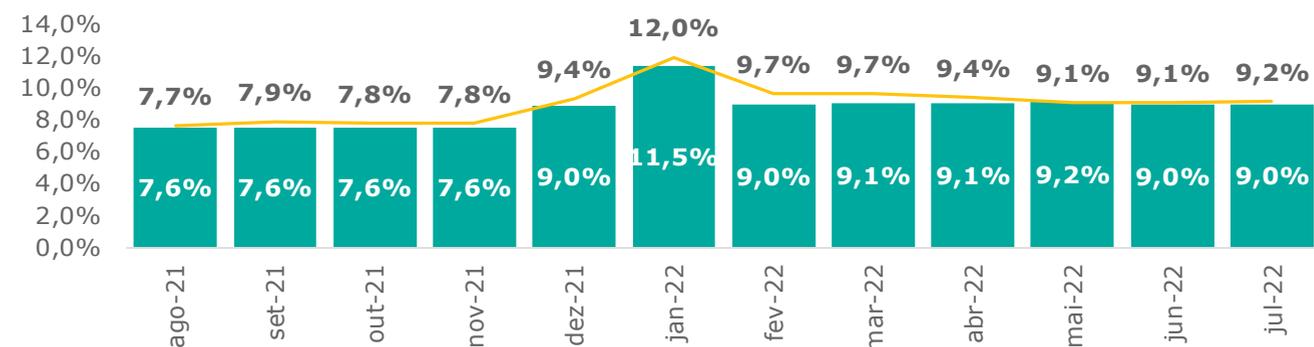
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de julho tendo o mês de junho como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,24/cota.

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

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD



- Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
- Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



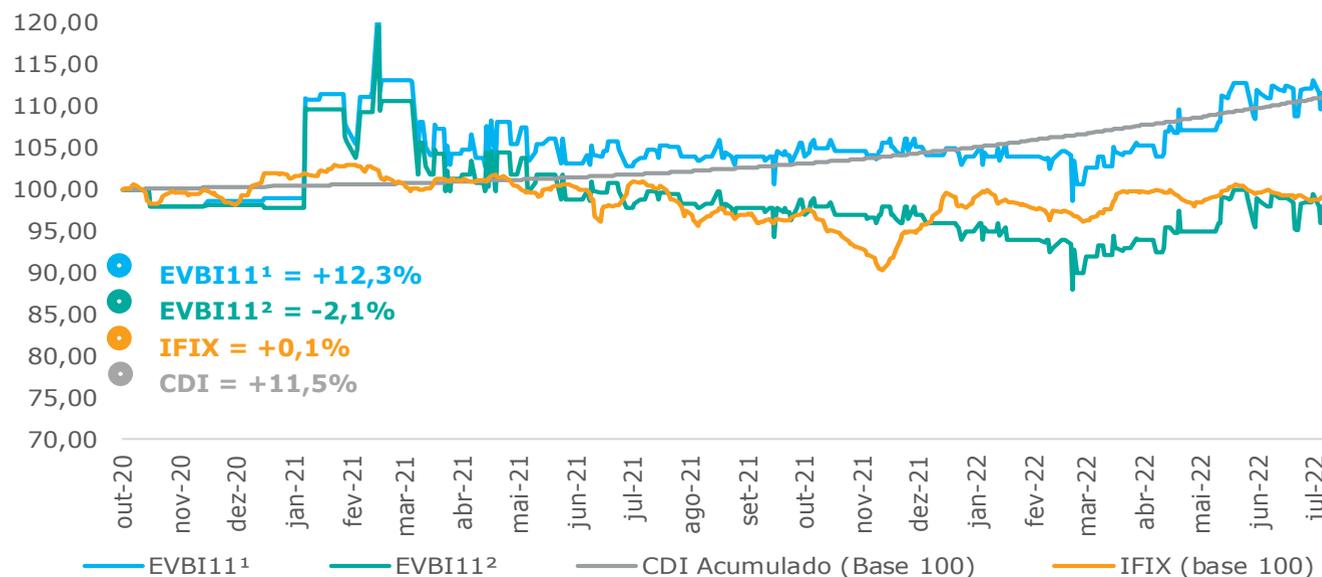
# RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 97,90 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,63. O gráfico abaixo compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde a 3ª Oferta Pública de Cotas, em 01 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 29 de julho, o Fundo acumula +12,3% contra +0,1% do IFIX e +11,5% do CDI.

Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021
Valor de Compra da Cota	100,00	98,00
<b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>	<b>14,4%</b>	<b>6,3%</b>
Valor de cota na B3	97,90	97,90
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>-2,1%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>12,3%</b>	<b>6,2%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>107%</b>	<b>94%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>126%</b>	<b>110%</b>

	3ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021
Valor de Compra da Cota	100,00	98,00
<b>Dividend Yield<sup>3</sup></b>	<b>14,4%</b>	<b>6,3%</b>
Valor de cota na B3	97,90	97,90
<b>Variação da cota na B3<sup>3</sup></b>	<b>-2,1%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)</b>	<b>12,3%</b>	<b>6,2%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>107%</b>	<b>94%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>4</sup></b>	<b>126%</b>	<b>110%</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3



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

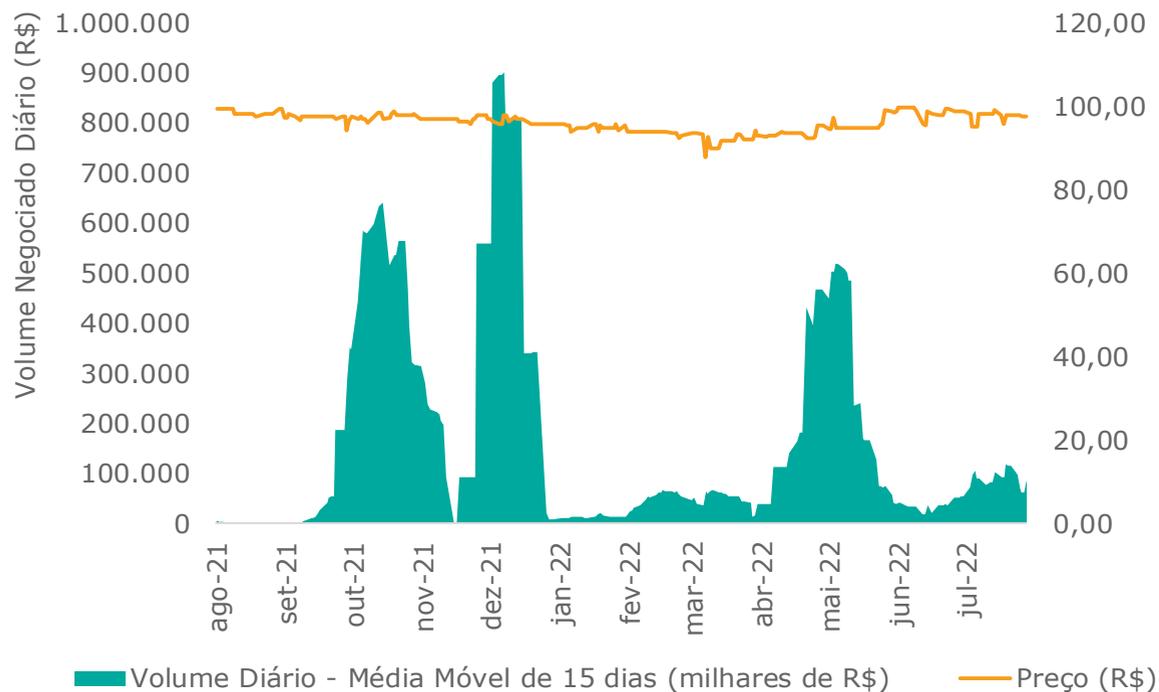
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



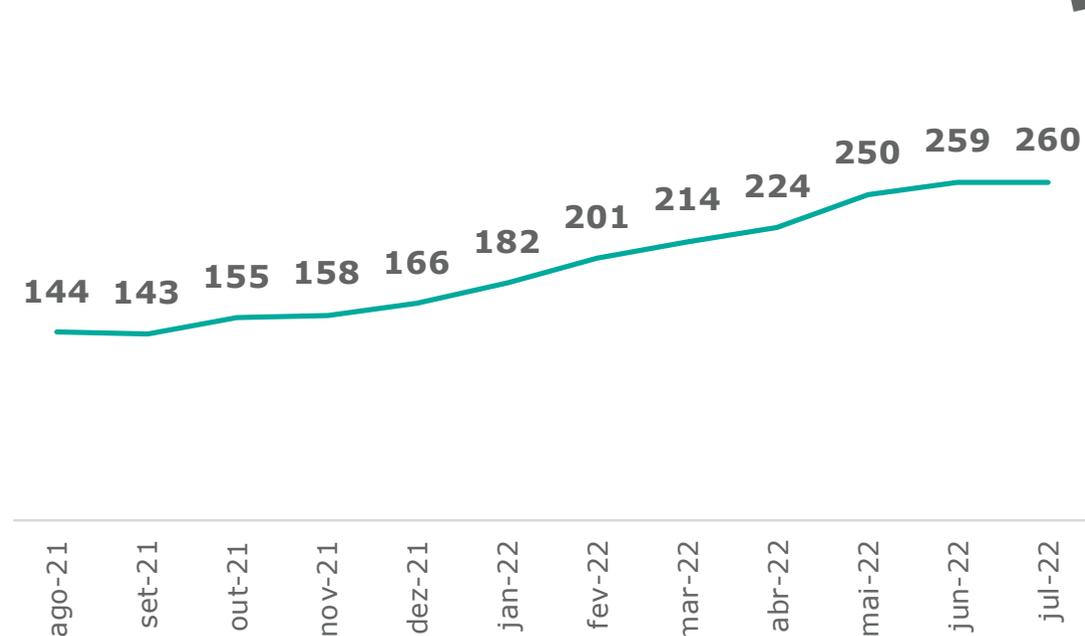
# LIQUIDEZ

Durante o mês de julho, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 101,9 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 2,1 milhões, o que representa um giro de 1,6%. Ao final do mês, o Fundo possuía 260 cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS



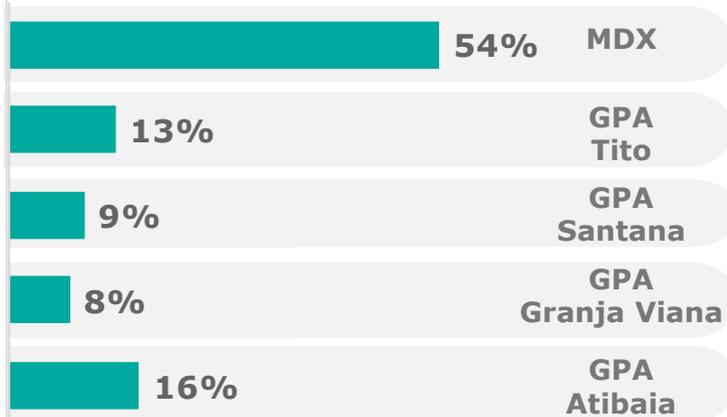
Nota: A média pode ser afetada por movimentos pontuais.  
Fonte: Bloomberg

# CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	8	7.139	0%	66	54%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	159	13%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	290	8%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	290	9%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	178	16%
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>27.733</b>	<b>0,0%</b>	<b>185</b>	<b>100%</b>

## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



MDX



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana



GPA Atibaia

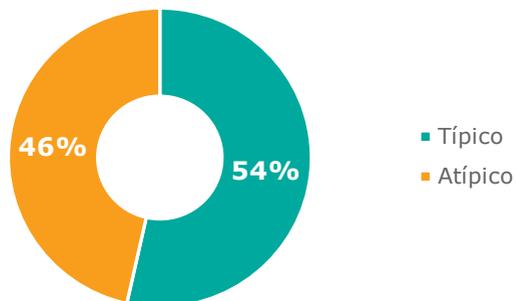
# CARTEIRA DE ATIVOS



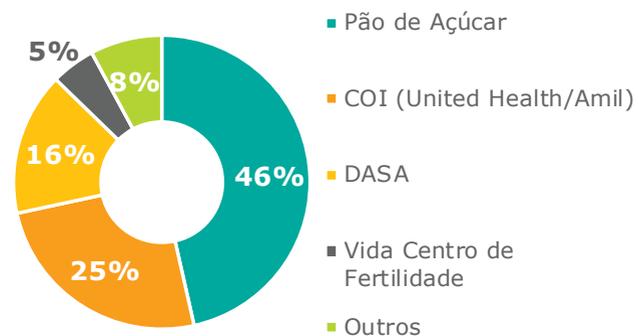
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



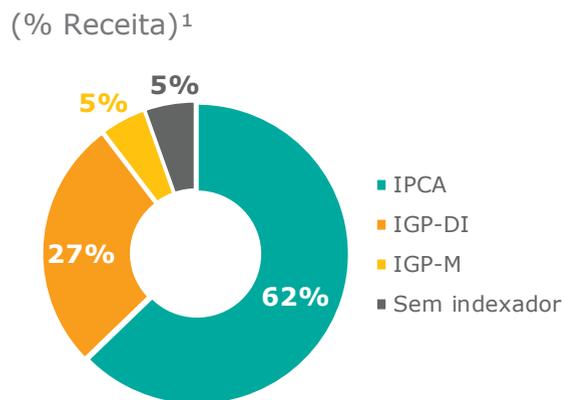
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



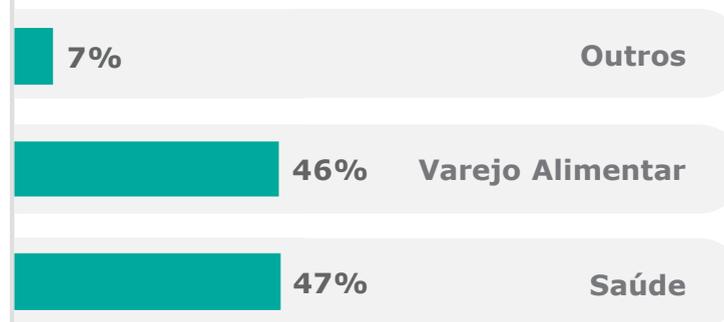
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)<sup>1</sup>



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



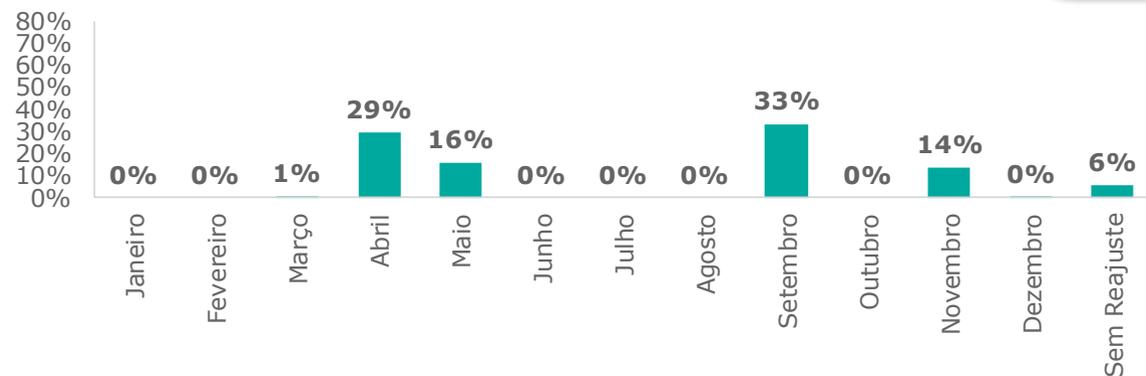
<sup>1</sup>Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

# CARTEIRA DE ATIVOS

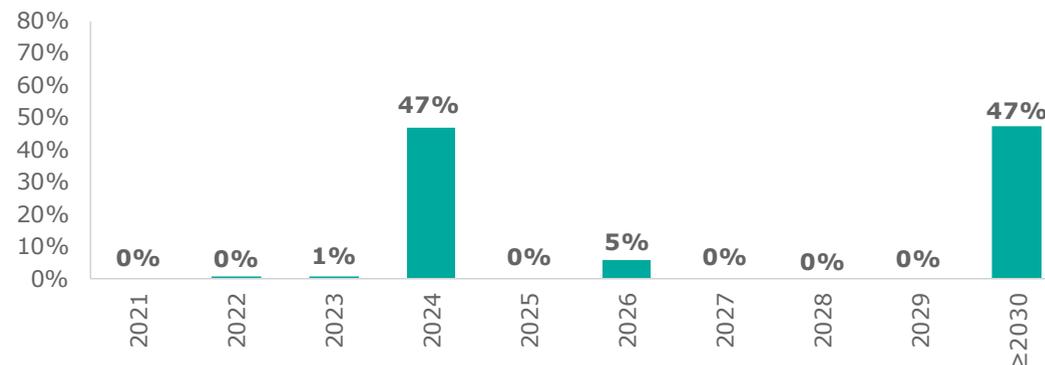


Não houve movimentações na carteira de locatários em julho, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) era de 15,4 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

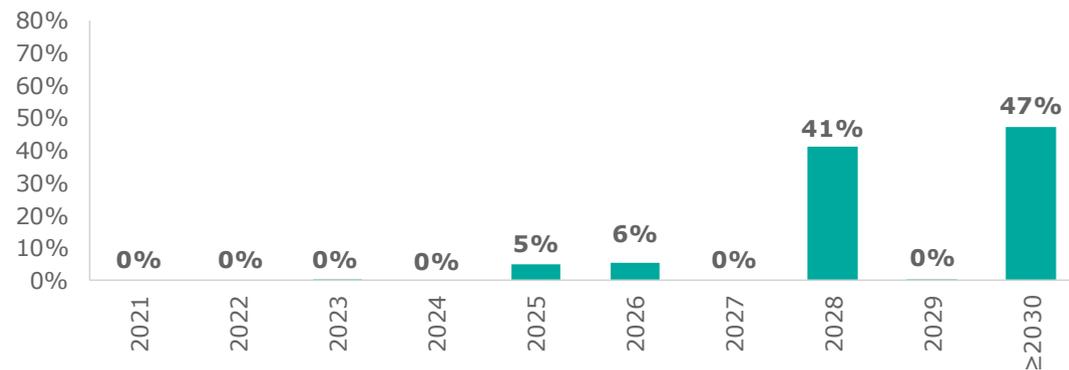
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS<sup>2</sup>



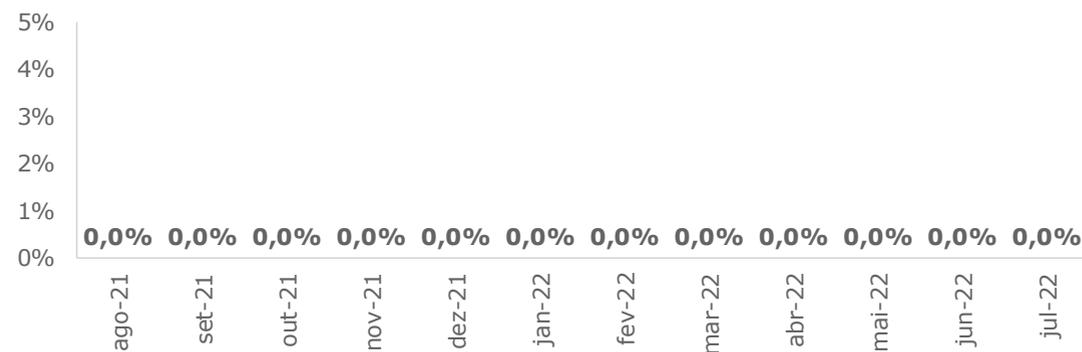
## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA <sup>1</sup> →	JUN-22	R\$/cota	ACUM. 2022 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA <sup>1</sup> →	JUL-22		
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.559.659</b>	<b>1,12</b>	<b>7.922.530</b>
Despesas Imobiliárias	0	0,00	(10.432)
Despesas Operacionais	(107.747)	(0,08)	(779.678)
Outras Despesas	0	0,00	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(107.747)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(790.110)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.451.912</b>	<b>1,04</b>	<b>7.132.419</b>
Receita Financeira	216.898	0,16	926.372
Despesa Financeira	(360.784)	(0,26)	(1.724.844)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(143.886)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(798.472)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>1.308.026</b>	<b>0,94</b>	<b>6.333.948</b>
Reserva de Lucro	(259.698)	(0,19)	(43.983)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>1.048.328</b>	<b>0,75</b>	<b>6.289.965</b>
<b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b>	<b>0,75</b>		<b>4,50</b>

<sup>1</sup>Mês competência: mês que o inquilino ocupa o imóvel.

Mês caixa: mês que o inquilino realiza o pagamento do aluguel do mês anterior.

# BALANÇO PATRIMONIAL

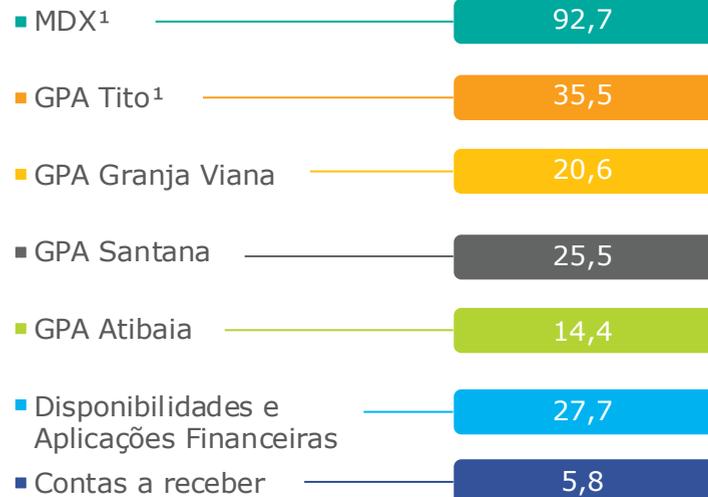
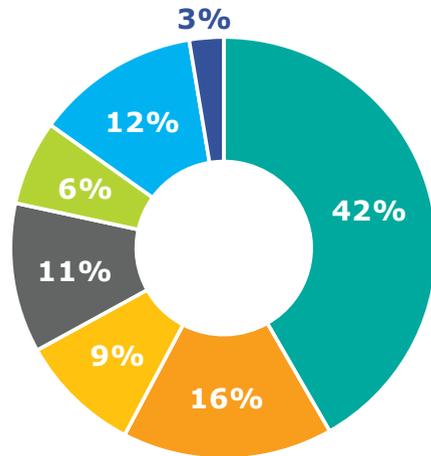


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 99,63



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 97,90

## ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 222,2 100%**

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

## PASSIVO (em R\$ milhões)

<b>Rendimentos a Distribuir</b>	1,4	1%
<b>Provisões e Contas a Pagar</b>	1,0	0%
<b>CRI GPA Tito</b>	23,6	11%
<b>CRI GPA 2</b>	57,0	26%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 82,9 37%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 139,3 63%**

# ALAVANCAGEM

Para a aquisição do Ativo GPA Tito, em novembro de 2020, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. O saldo devedor em 29/07 era de R\$ 23,6 milhões. Note que o CRI conta com carência de principal de até outubro de 2022.

Adicionalmente, para a aquisição do Ativo GPA Granja Viana e Santana, em novembro de 2021, foi emitido um CRI com lastro no contrato de locação com o GPA. Para a execução da obra do Ativo GPA Atibaia, parte dos recursos foram captados mediante subscrição e integralização de uma nova série de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do contrato de locação, como parte da emissão de CRI realizada para a aquisição dos Ativos GPA Santana e Granja Viana. Desta forma, o saldo devedor em 29/07 era de R\$ 57,0 milhões. Note que o CRI conta com carência do pagamento de amortização de principal até novembro de 2023.

## TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

<b>SALDO DEVEDOR</b>	R\$ 23,6 milhões
<b>TAXA</b>	5,0% a.a.
<b>INDEXADOR</b>	IPCA
<b>PRAZO MÉDIO</b>	15 anos
<b>LASTRO</b>	Contrato atípico com GPA
<b>GARANTIAS</b>	Alienação fiduciária do imóvel
<b>VENCIMENTO</b>	Outubro de 2035

## TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA 2

<b>SALDO DEVEDOR</b>	R\$ 57,0 milhões
<b>TAXA</b>	6,1% a.a.
<b>INDEXADOR</b>	IPCA
<b>PRAZO MÉDIO</b>	15 anos
<b>LASTRO</b>	Contratos atípicos com GPA
<b>GARANTIAS</b>	Alienação fiduciária do imóvel
<b>VENCIMENTO</b>	Novembro de 2036

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

## MDX MEDICAL CENTER



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

### ABL

7.139 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Janeiro de 2020

### LOCATÁRIO

COI (Amil/United Health),  
CDPI e Sergio Franco (DASA),  
Vida Centro de Fertilidade e  
Instituto COI

### FÁCIL ACESSO

Localizado em uma das  
principais avenidas da Barra  
da Tijuca, no Rio de Janeiro

## PÃO DE AÇÚCAR TITO

### ABL

5.081 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Novembro de 2020



Rua Tito, 671 - Vila Romana - SP

### LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

### FÁCIL ACESSO

Bairro residencial, com  
entretenimento e hospitais no  
entorno. Próximo aos bairros  
da Lapa, Alto da Lapa,  
Pompéia e Sumaré



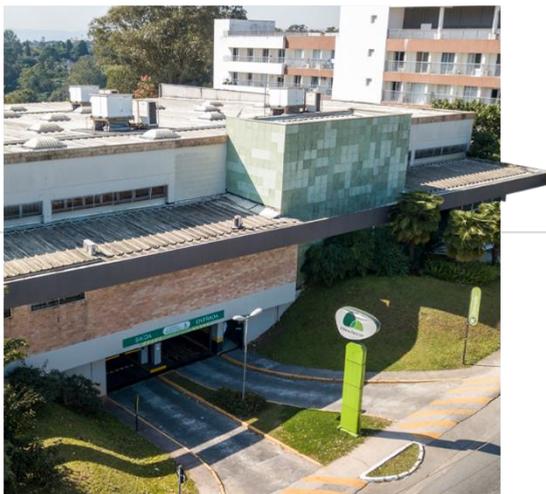
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos



## PÃO DE AÇÚCAR GRANJA VIANA



Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, SP

### ABL

5.358 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Novembro de 2021

### LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

### FÁCIL ACESSO

Localizado em uma das principais avenidas da Granja Viana e a 1,7 km da Rodovia Raposo Tavares

## PÃO DE AÇÚCAR SANTANA

### ABL

4.261 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Novembro de 2021

### LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

### FÁCIL ACESSO

Localizado em uma região altamente adensada em um dos principais polos residenciais da zona norte e proximidade da Rua Voluntários da Pátria



Rua Augusto Tolle, 470 - Santana, SP



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



## PÃO DE AÇÚCAR ATIBAIA



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

### ABL

5.894 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Abril de 2022 (em  
construção)

### CONSTRUÇÃO

Em desenvolvimento -  
Término previsto para  
1T2023

### LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

### FÁCIL ACESSO

Localizado na principal avenida comercial da  
cidade de Atibaia e a 3,5 km da Rodovia  
Fernão Dias

**Clique aqui** para mais  
informações dos ativos





# também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



# SOBRE O GESTOR

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2022**

**R\$ 6,2 bilhões** de ativos  
sob gestão

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

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**



Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



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

[www.vbiessencial.com.br](http://www.vbiessencial.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.