

VBI
REAL ESTATE

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)

Dezembro | 2020

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

INFORMAÇÕES GERAIS

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

1.082.460

ADMINISTRADOR

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

GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

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 80% na taxa de gestão no 1º ano e 30% no 2º ano.



PARA MAIS INFORMAÇÕES

Clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



15/10/2020

O Fundo encerrou a 3ª Emissão de Oferta Pública de Cotas. A 3ª emissão foi objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da ICVM 476 e contou com três liquidações. O resultado da alocação foi de R\$ 58,0 milhões com a inclusão de 25 novos cotistas.

Avaliado em **R\$ 87,3 milhões**, segundo o laudo de avaliação da Binswanger, o Ativo MDX era o único ativo pertencente ao Fundo antes da 3ª emissão. Com 7.139 m² de ABL, o empreendimento é um centro médico integrado, composto de consultórios de diversas especialidades, sendo 80% da receita proveniente da United Health/Amil e Dasa (Fitch: AAA Dasa e Amil)¹. O ativo foi adquirido pelo Fundo com uso de alavancagem através da emissão de um CRI com lastro nos recebíveis dos contratos de locação. Na data da liquidação, o saldo devedor do CRI **totalizava R\$ 37,5 milhões**² e conforme descrito nos materiais da oferta, parte dos recursos captados foram utilizados para a sua quitação antecipada. Em novembro, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel GPA Tito com 5.081 m² de ABL. A operação trata-se de um *sale and leaseback* para uma unidade do Pão de Açúcar, através de um contrato atípico (vencendo em 2030). A aquisição **totaliza R\$ 34,2 milhões**³, sendo que **R\$ 33,2 milhões foram pagos à vista**, e o pagamento de R\$ 1,0 milhão está condicionado ao vendedor realizar certas condições relacionadas ao imóvel. Conforme previsto nos materiais da oferta, parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de um CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do contrato de locação. Considerando o aluguel mensal pago (na data da aquisição) anualizado, o **cap rate** para esta aquisição, é de **6,6% ao ano**.

¹ Fonte: Bloomberg.

² Inclui multa de pré-pagamento.

³ O valor de aquisição antes dos custos relacionados a transação (ITBI e emolumentos).



**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 97,81

LINHA DO TEMPO



- Início do Fundo
- Aquisição Ativo MDX

SET/20



- 3ª Emissão de Cotas
- Pré pagamento CRI MDX

OUT/20

VBI Real Estate assume como Gestora



BRL Trust assume como Administradora



NOV/20

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito
- Amortização de R\$ 0,53/cota



Amortização de R\$ 0,64/cota

DEZ/20



PORTFÓLIO



ABL TOTAL

12.220 m²



NÚMERO DE LOCATÁRIOS

7



NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS

2



PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (MESES)

97



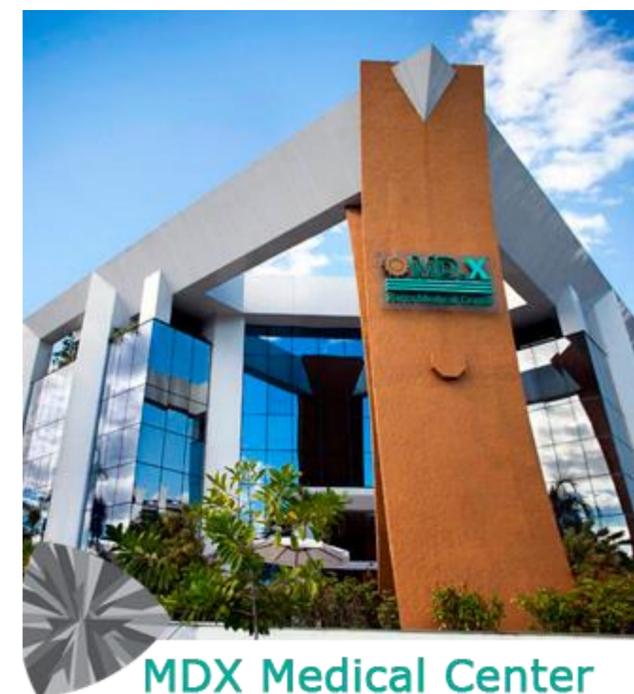
VACÂNCIA FINANCEIRA

1,6%



VACÂNCIA FÍSICA

1,8%



MDX Medical Center



Pão de Açúcar Tito

RENDIMENTOS E RESULTADOS



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (Em R\$ milhões)

Em outubro, o resultado operacional do Fundo foi negativo em R\$ 1,9 milhões, impactado negativamente pelo pré-pagamento da multa do CRI, que embora já prevista como fonte de uso dos recursos da emissão, foi considerada como despesa financeira. Em novembro, o resultado operacional foi de R\$ 0,8 milhões positivamente impactado por conta do pagamento não-recorrente do aluguel do GPA Tito dobrado. Note que esta é uma receita não recorrente e foi parte do acordo comercial na época da aquisição do ativo.

MÊS COMPETÊNCIA ¹	ACUM. ATÉ SET/20 (COMPETÊNCIA)	OUT-20	NOV-20	ACUM. 2020 NOV/20 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹		NOV-20	DEZ-20	
Receita Imobiliária	4,1	0,7	1,0	5,8
Despesas Imobiliárias	0,0	0,0	0,0	0,0
Despesas Operacionais	(0,3)	(0,0)	(0,1)	(0,4)
Outras Despesas	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)
Despesas - Total	(0,3)	(0,0)	(0,2)	(0,5)
Resultado Operacional	3,9	0,6	0,8	5,3
Resultado Financeiro Líquido	(2,7)	(2,5)	(0,0)	(5,3)
Resultado Líquido	1,2	(1,9)	0,8	0,0
Resultado Distribuído	(0,3)	0,0	0,0	(0,3)
Reserva de Lucro (Prejuízo)²	0,8	(1,9)	0,8	(0,3)

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

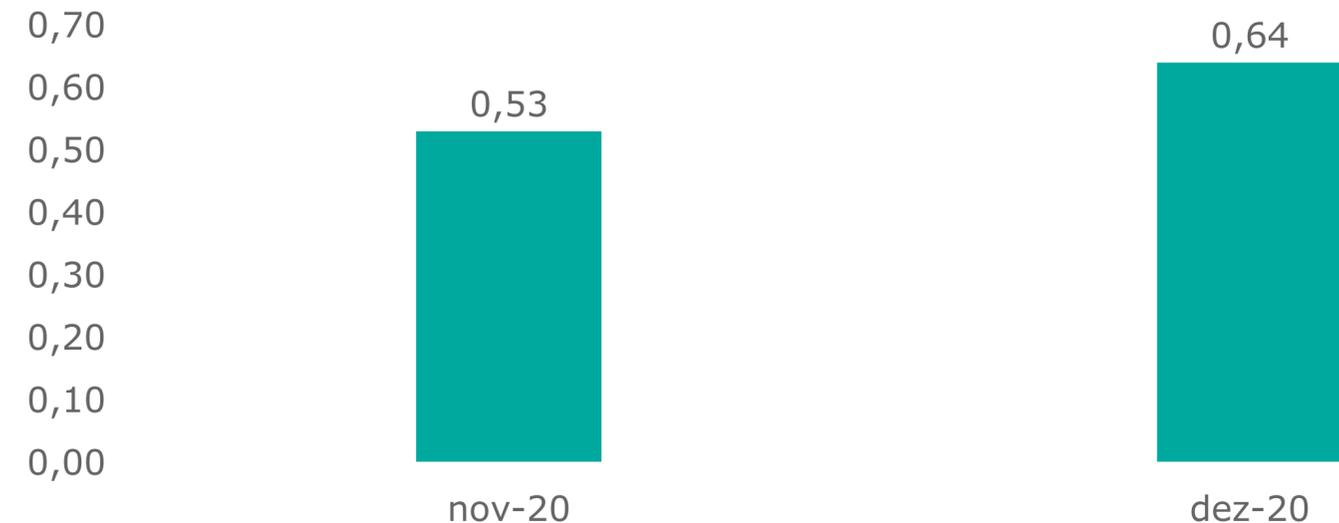
RENDIMENTOS E RESULTADOS



Conforme informado, os recibos de cotas (EVBI13 e EVBI14) não receberam distribuição referente ao caixa da alocação por consequência do resultado financeiro negativo nas aplicações financeiras no período que compreende as datas de liquidação e a data de encerramento da oferta restrita.

Por conta do pré-pagamento da multa do CRI MDX, o resultado distribuível do Fundo foi negativamente impactado não sendo possível a realização de distribuição de dividendos, desta forma, visando manter a previsibilidade do fluxo de caixa aos cotistas, em 30/11/20, foi anunciada distribuição de R\$ 0,53/cota através de uma amortização de cotas. O pagamento foi realizado no dia 07/12/20. Em 30/12/20, uma nova amortização de cotas equivalente a R\$ 0,64/cota foi anunciada. O pagamento foi realizado no dia 08/01/21. Note que o número de cotas emitidas pelo Fundo permanece inalterado.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



Nota: A distribuição referente a novembro e dezembro foi realizada através de amortização de cotas.

RENDIMENTOS E RESULTADOS



DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA¹

Em 01/10/20, a posição de caixa era de R\$ 1,1 milhões. As principais movimentações foram:

O Fluxo de Caixa Operacional foi impactado pelo resultado operacional imobiliário de R\$ 2,4 milhões, pagamento de amortização e juros do CRI MDX e GPA no total de R\$ 0,8 milhões e despesas financeiras não recorrentes decorrente do pré-pagamento do CRI MDX de R\$ 1,9 milhões.

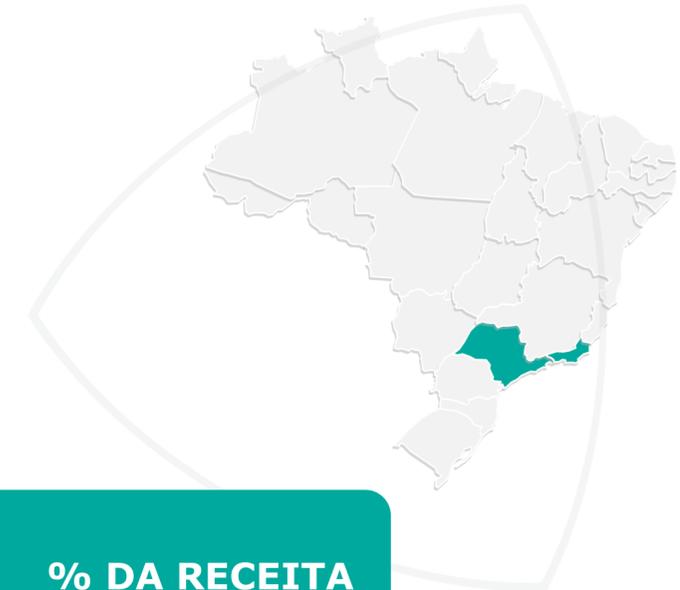
O Fluxo de Caixa de Financiamento foi impactado pelos recursos obtidos na 3ª emissão de cotas (líquido dos custos) no total de R\$ 55,5 milhões, pré-pagamento do CRI MDX em R\$ 35,6 milhões, recursos obtidos na emissão do CRI para a aquisição do GPA de R\$ 20,6 milhões e a amortização de cotas paga aos cotistas no total de R\$ 2,5 milhões.

O Fluxo de Caixa de Investimento foi impactado pela aquisição do Ativo GPA (incluindo ITIBI e emolumentos) no valor de R\$ 34,4 milhões e despesas com diligência no Ativo MDX em R\$ 0,1 milhões. O saldo de caixa final em 31/12/20 era de R\$ 4,3 milhões.

CAIXA CONSOLIDADO (R\$ milhões)	OUT-20	NOV-20	DEZ-20	ACUM. 2020 (mês caixa)
Saldo Anterior	1,1	19,9	4,8	1,1
Fluxo de Caixa Operacional	(1,2)	0,5	0,3	(0,4)
Fluxo de Caixa de Financiamento ¹	20,0	18,8	(0,8)	38,0
Fluxo de Caixa de Investimento	0,0	(34,4)	(0,1)	(34,5)
SALDO FINAL	19,9	4,8	4,3	4,3

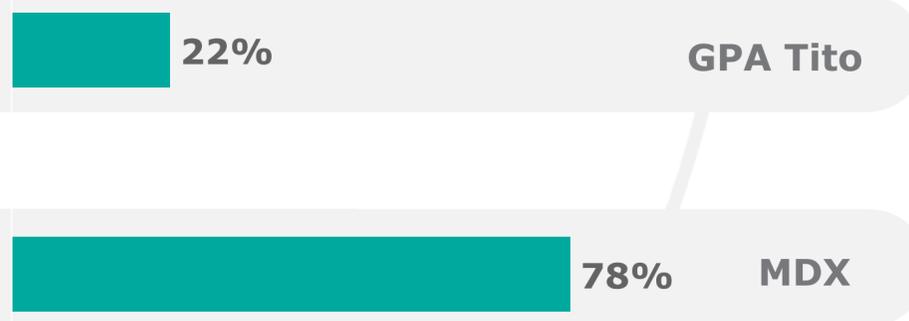
¹ O Fluxo de Caixa de Financiamento do mês de outubro contempla os recursos obtidos na 3ª emissão de cotas (líquido dos custos) no total de R\$ 55,5 milhões, subtraído do pré-pagamento do CRI MDX em R\$ 35,6 milhões.

CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% Fundo	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m2)	VACÂNCIA FÍSICA	VACÂNCIA FINANCEIRA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
MDX	100%	6	7.139	3%	2%	83	78%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	0%	116	22%
TOTAL		7	12.220	1,8%	1,6%	97	100%

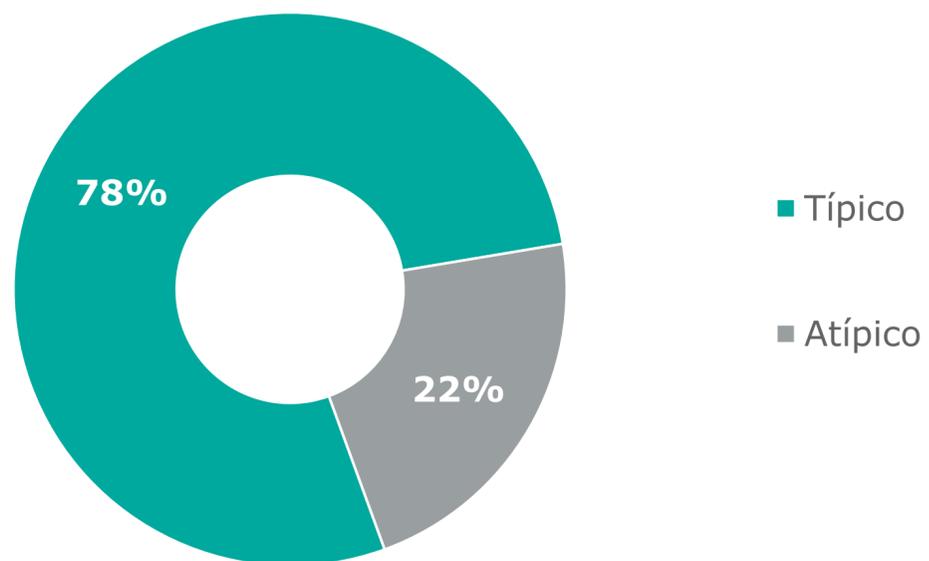
ALOCÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



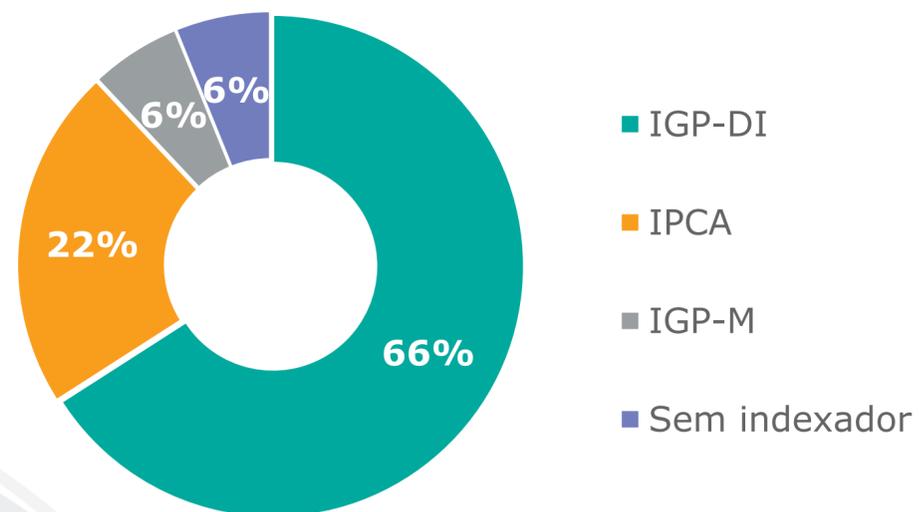
CARTEIRA DE ATIVOS



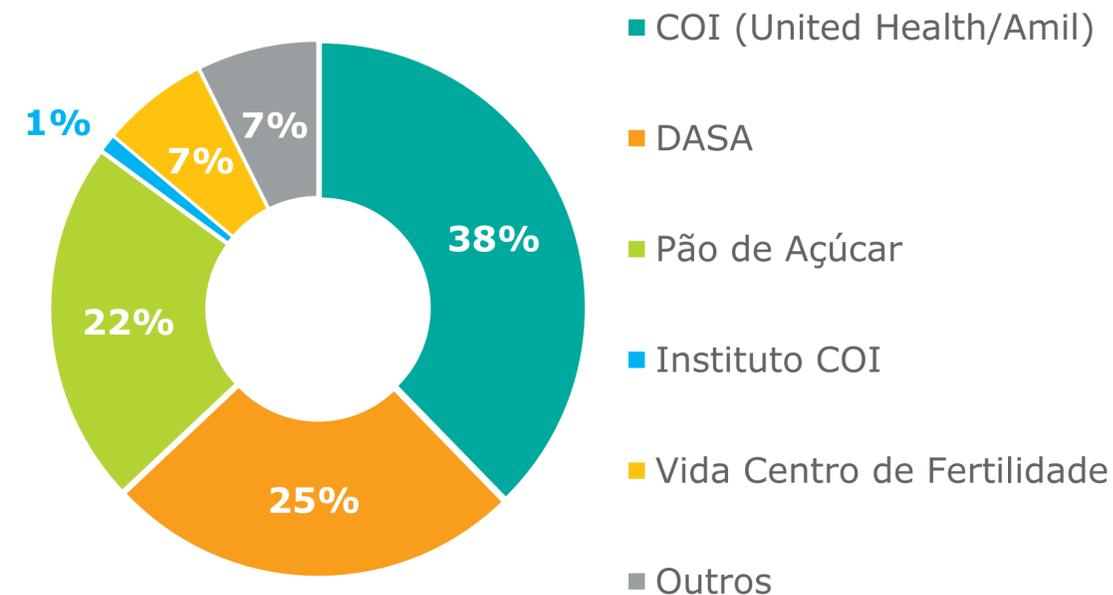
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



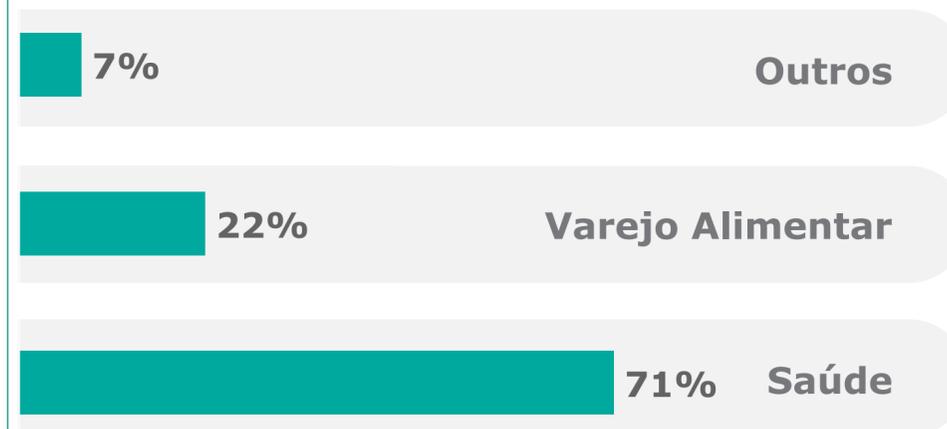
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% RECEITA)

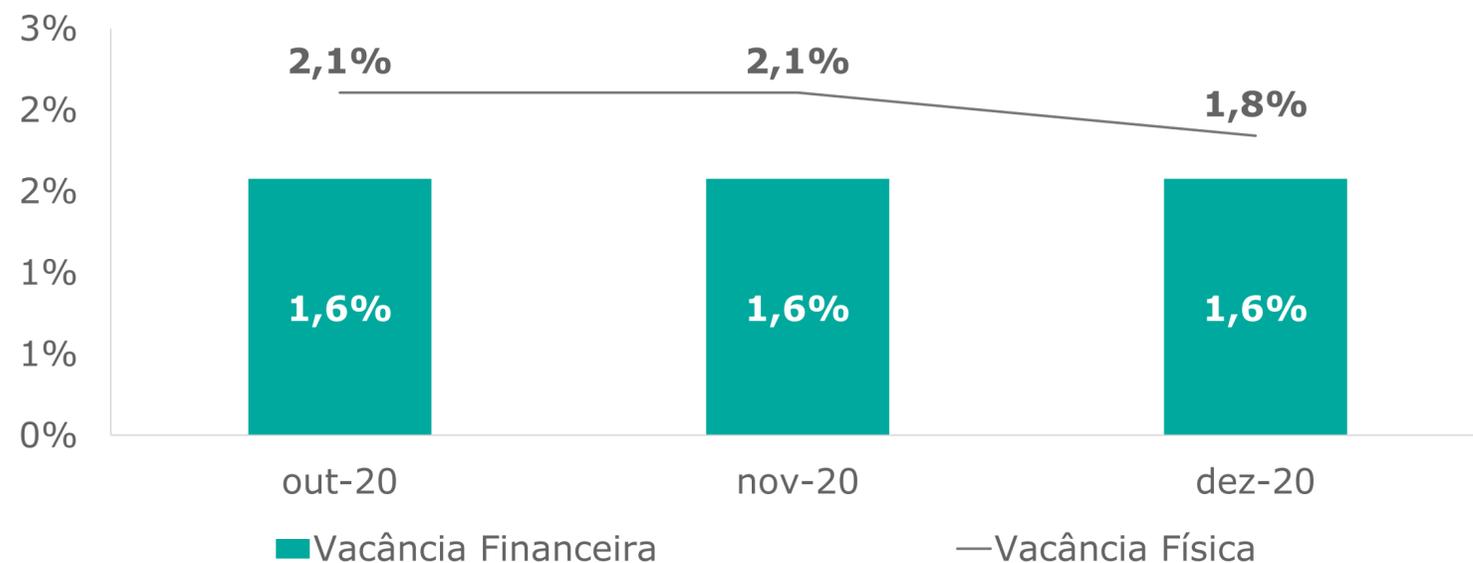


¹ Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador.

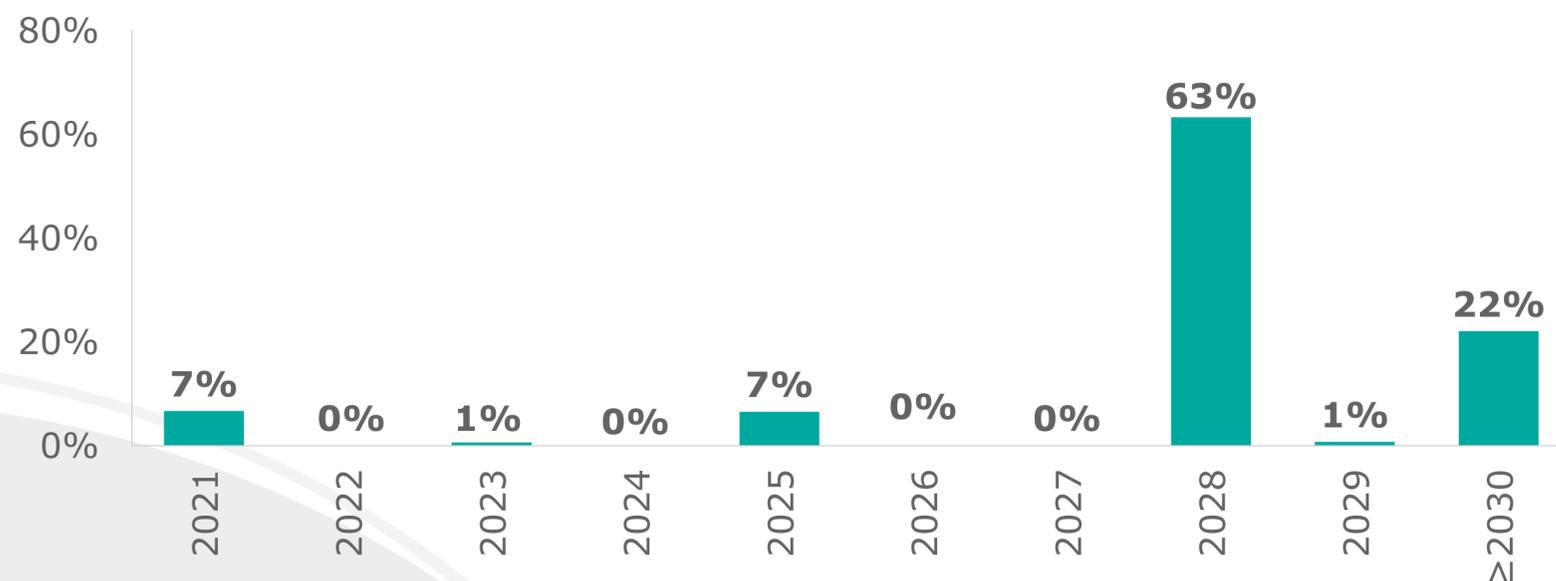
CARTEIRA DE ATIVOS



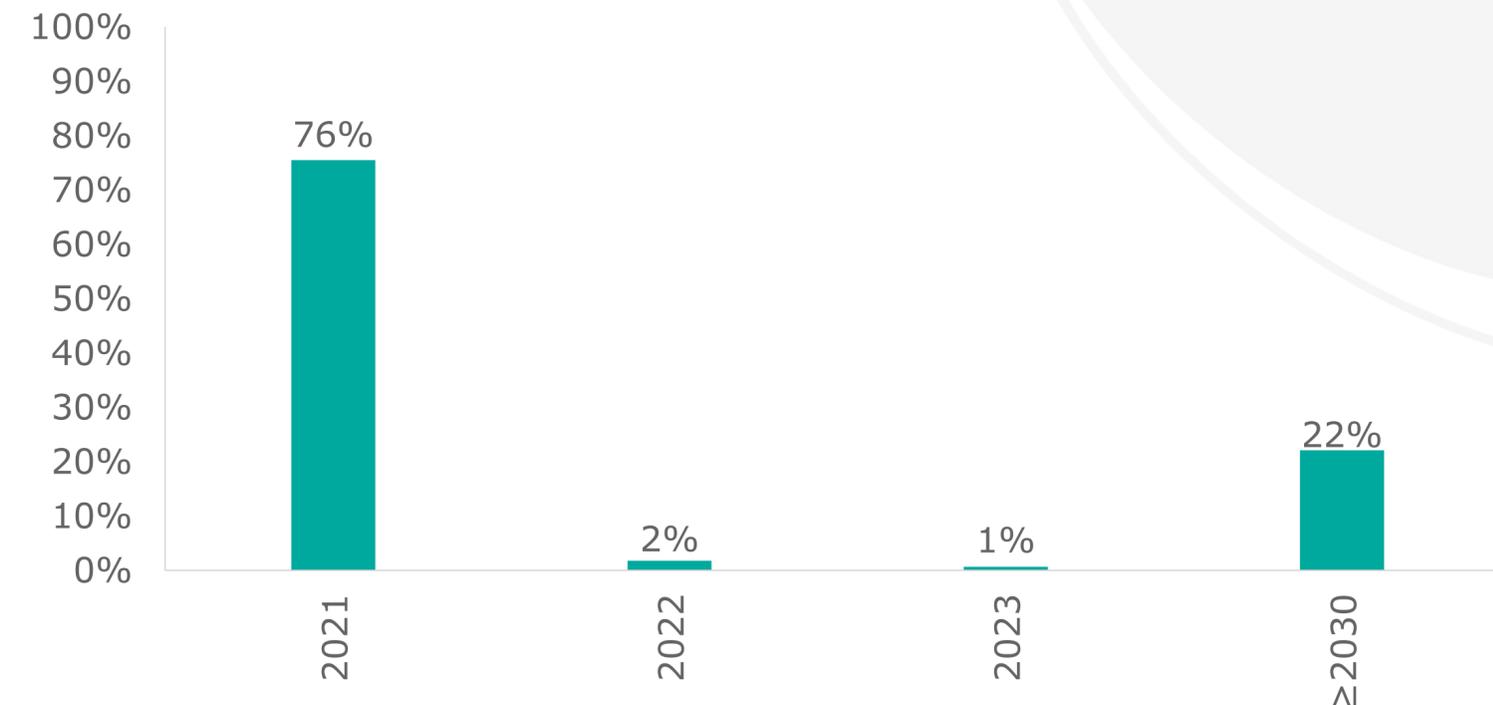
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Em 31/12, a taxa de vacância física do Fundo era de 1,8% e a vacância financeira de 1,6%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes era de 8,1 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência. É importante mencionar que mais de 70% dos contratos são ajustados pelo IGP-DI e IGP-M e embora, ambos os índices venha crescendo de forma acelerada (23,1% para os últimos 12 meses para ambos os índices) todos os contratos que previam reajuste até o mês de dezembro receberam o repasse da inflação integralmente.

BALANÇO PATRIMONIAL

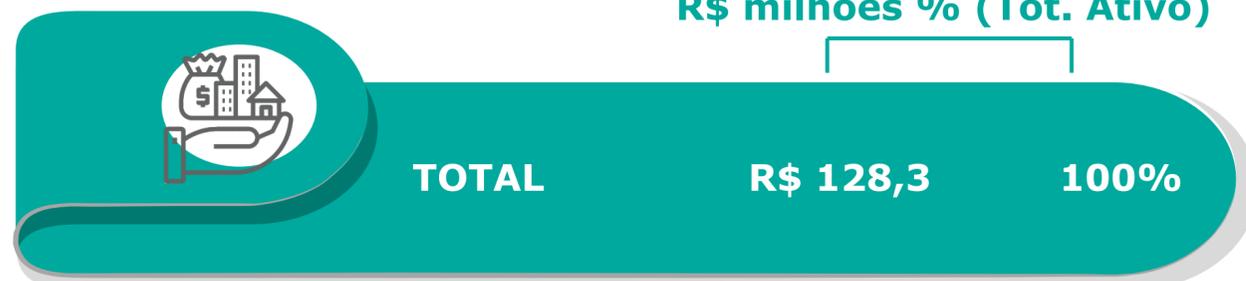


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 97,81

ATIVO



R\$ milhões % (Tot. Ativo)



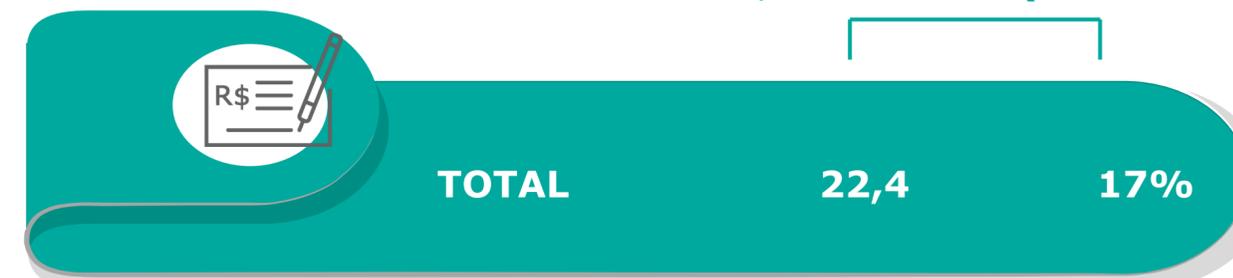
¹Posição em 31 de dezembro de 2020.

²Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO

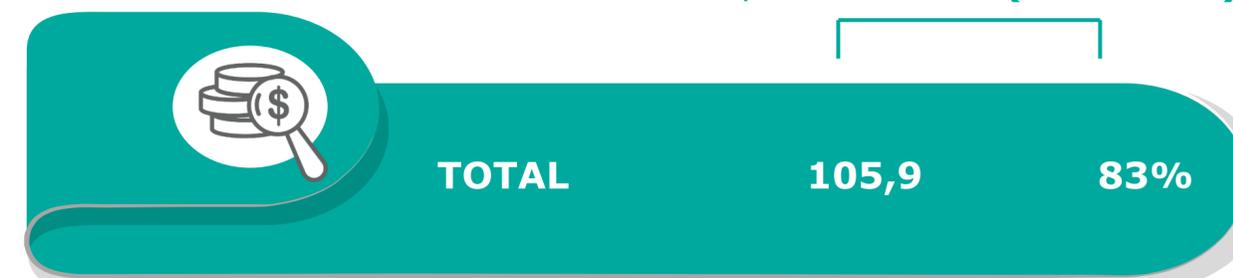
Rendimentos a Distribuir	R\$ 0,7 milhões	1%
Provisões e Contas a Pagar	R\$ 0,1 milhões	0%
CRI GPA	R\$ 21,7 milhões	17%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



ATIVO MDX MEDICAL CENTER



ABL
7.139 m²



ADQUIRIDO EM
Janeiro de 2020



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



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



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



MAIS INFORMAÇÕES
www.vbirealestate.com.br



DETALHAMENTO DOS ATIVOS



PÃO DE AÇUCAR TITO



ABL

5.081 m²



ADQUIRIDO EM

Novembro de 2020



LOCATÁRIO

Pão de Açúcar



LOCALIZAÇÃO

Rua Tito, 671
Vila Romana - SP



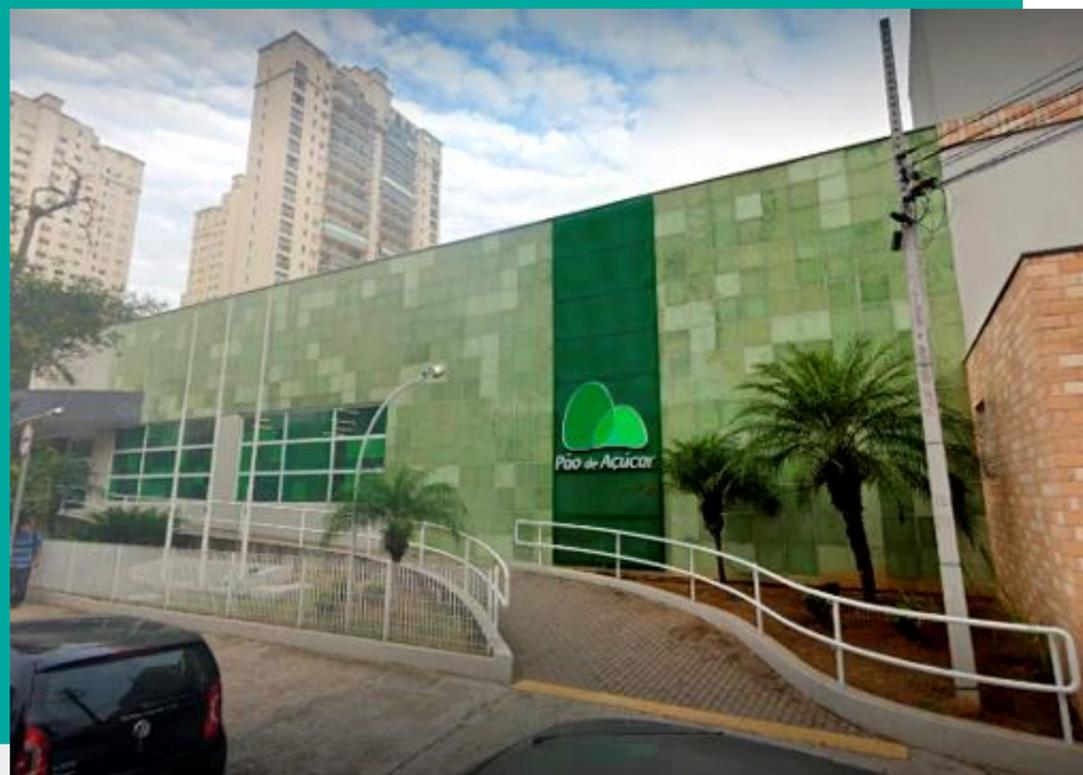
FÁCIL ACESSO

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



MAIS INFORMAÇÕES

www.vbirealestate.com





ANEXO A | Racional da Aquisição – MDX

Conforme descrito no material de apoio da 3ª Emissão de Cotas, o Fundo concluiu o processo de alocação de recursos em ativos imobiliários, com um portfólio composto de dois ativos: Ativo MDX e Ativo Pão de Açúcar Tito.

MDX MEDICAL CENTER¹

Com 7.139 m² de área bruta locável (ABL), o empreendimento é um centro médico integrado equipado com o que há de mais moderno na área de saúde. O empreendimento é composto de consultórios de diversas especialidades médicas, centro de tratamento oncológico, completo conjunto de análises laboratoriais, exames diagnósticos por imagem e centro de reprodução humana, sendo 80% da receita proveniente da United Health/Amil e Dasa (Fitch: AAA Dasa e Amil)². O empreendimento conta ainda com área de conveniência, auditório para eventos e convenções, e um amplo estacionamento com serviço de manobristas. O Ativo MDX está localizado na Av. das Américas, uma das principais avenidas da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro. Região de fácil acesso, residencial, com inúmeros shoppings e hospital no entorno. O empreendimento conta com fácil acesso a estação de Estação BRT Bosque da Barra e Metrô Jardim Oceânico.

Avaliado em R\$ 87,3 milhões, segundo o laudo de avaliação da Binswanger, o Ativo MDX era o único ativo pertencente ao Fundo antes da 3ª emissão. O ativo alavancado foi adquirido pelo Fundo através da emissão de um CRI como lastro nos recebíveis dos contratos de locação. Na data da liquidação, o saldo devedor do CRI totalizava R\$ 37,5 milhões³ e conforme descrito nos materiais da 3ª emissão, parte dos recursos captados foram utilizados para a quitação antecipada deste CRI.

- Considerando o aluguel mensal pago ao Fundo atualmente, o ativo representa R\$ 0,57 por cota de receita imobiliária ao Fundo.

¹ Embora, o Ativo MDX era o único ativo pertencente ao Fundo antes da 3ª emissão apresentaremos o racional por trás do ativo neste relatório.

² Fonte: Bloomberg.

³ Inclui multa de pré-pagamento.



ANEXO A | Racional da Aquisição – MDX



O EMPREENDIMENTO



Fachada MDX Medical Center



Recepção MDX Medical Center



LOCALIZAÇÃO

O ativo MDX está localizado na principal avenida da Zona Oeste do Rio de Janeiro e uma das principais avenidas da Barra da Tijuca, a Av. das Américas. Região de fácil acesso, residencial, com inúmeros shoppings e hospitais no entorno. O empreendimento conta com fácil acesso a estação de Estação BRT Bosque da Barra e Metrô Jardim Oceânico.



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Estação BRT Bosque da Barra 115 m

Av. Ayrton Senna 1,3 km

Hospital Vitória 4,3 km

Metrô Jardim Oceânico 6,8k m



ANEXO A | Racional da Aquisição – MDX



O IMÓVEL

O empreendimento foi desenvolvido em 2010, com uma área bruta locável (ABL) de 7.139 m². O edifício conta com 5 pavimentos (2 subsolos, piso térreo e 2 pavimentos superiores), totalizando 28 espaços para locação, além do estacionamento que conta 124 vagas cobertas, considerado um diferencial na região.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Comercial
Área Total do Terreno	5.687 m ²
Área Bruta Locável	7.139 m ²
Número de Pavimentos	5
Quadro de Áreas	8 lojas e 20 salas
Pé Direito Livre	4,30 m no térreo e 3,00 m nos demais pavimentos
Estacionamento	124 vagas



LOCATÁRIO

O imóvel está locado para 6 locatários, somando 97% da ABL ocupada, sendo 80% da receita proveniente da United Health/Amil e Dasa (Fitch: AAA Dasa e Amil)¹. É importante destacar que ambos realizaram investimentos relevantes na instalação da infraestrutura necessária para a operação de máquinas e equipamentos de alta complexidade no empreendimento. Ambos contam ainda com licenças de operação específicas nesta unidade (sendo que uma nova licença pode levar de mais de 12 meses) dificultando portanto a mudança para um novo empreendimento (*cost-shifting*).

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato	Típico Forte
Locatários	COI (Amil/United Health), CDPI (DASA), Vida centro de fertilidade, Instituto COI, Due Café, Casa do Pão de Queijo
Vacância Física Financeira	3% 2%
Índice de Correção Monetária	IGP-DI e IGP-M
Prazo Médio Remanescente dos Contratos	83 meses
Revisional	Mais de 90% dos contratos passíveis de revisional a partir de 2021
Vencimentos	Mais de 90% vencendo após 2025



ANEXO A | Racional da Aquisição – MDX



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Avaliado em R\$ 87,3 milhões, segundo o laudo de avaliação da Binswanger, o Ativo MDX era o único ativo pertencente ao Fundo antes da 3ª emissão. O ativo foi adquirido pelo Fundo e alavancado através de um CRI como lastro nos recebíveis dos contratos de locação. Na data da liquidação, o saldo devedor do CRI totalizava R\$ 37,5 milhões e conforme descrito nos materiais da 3ª emissão, parte dos recursos captados foram utilizados para a quitação antecipada deste CRI.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor do Ativo

R\$ 87,3 milhões

Valor do Ativo por m²

R\$ 12.339 por m²

Aluguel Mensal Estimado

R\$ 86,5 por m²

Aluguel Mensal por Cota

R\$ 0,57



PÃO DE AÇÚCAR TITO

Com uma área bruta locável (ABL) de 5.081 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 locados na modalidade “*sale and leaseback*” com vencimento em 2030. O edifício está localizado na Rua Tito, nº 671, na esquina com a rua Aurélia, no bairro da Vila Romana. Região de fácil acesso, residencial, com entretenimento e hospitais no entorno. Próximo aos bairros da Lapa, Alto da Lapa, Pompéia e Sumaré.

O preço total da aquisição foi de R\$ 34,2 milhões¹, sendo que R\$ 33,2 milhões foram pagos à vista em 09 de novembro de 2020, e o pagamento de R\$ 1,0 milhão está condicionado ao vendedor finalizar a regularização imobiliária. Conforme previamente informado aos cotistas, parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de CRI (R\$ 21,6 milhões), cujo lastro são os recebíveis decorrentes do Contrato de Locação (taxa: IPCA + 5,6% a.a. – vencimento out/35).

- Considerando o aluguel mensal atualmente pago anualizado, o cap rate para esta aquisição, é de 6,6% ao ano;
- O aluguel mensal equivale a aproximadamente R\$ 0,17/cota, sendo que enquanto viger a operação de securitização (CRI) o valor efetivamente recebido pelo Fundo será de R\$ 0,10/cota.

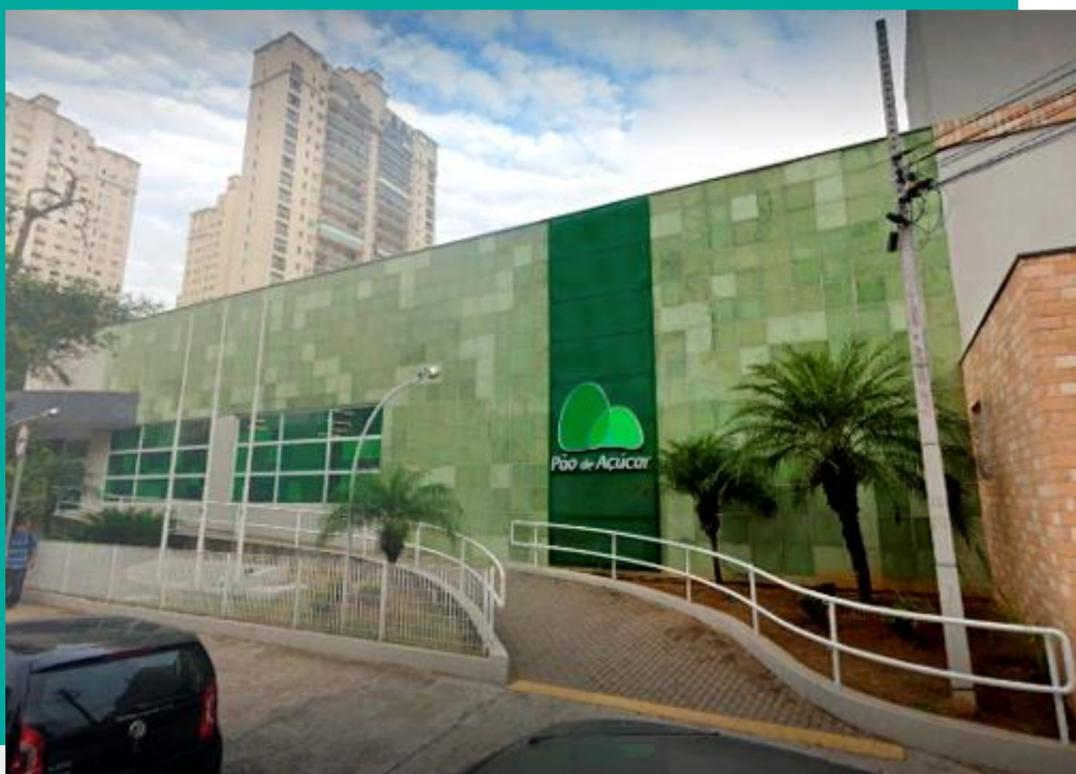
¹ O valor de aquisição antes dos custos relacionados a transação (ITBI e emolumentos).



ANEXO B | Racional da Aquisição – Pão de Açúcar Tito



O EMPREENDIMENTO



Fachada MDX Medical Center



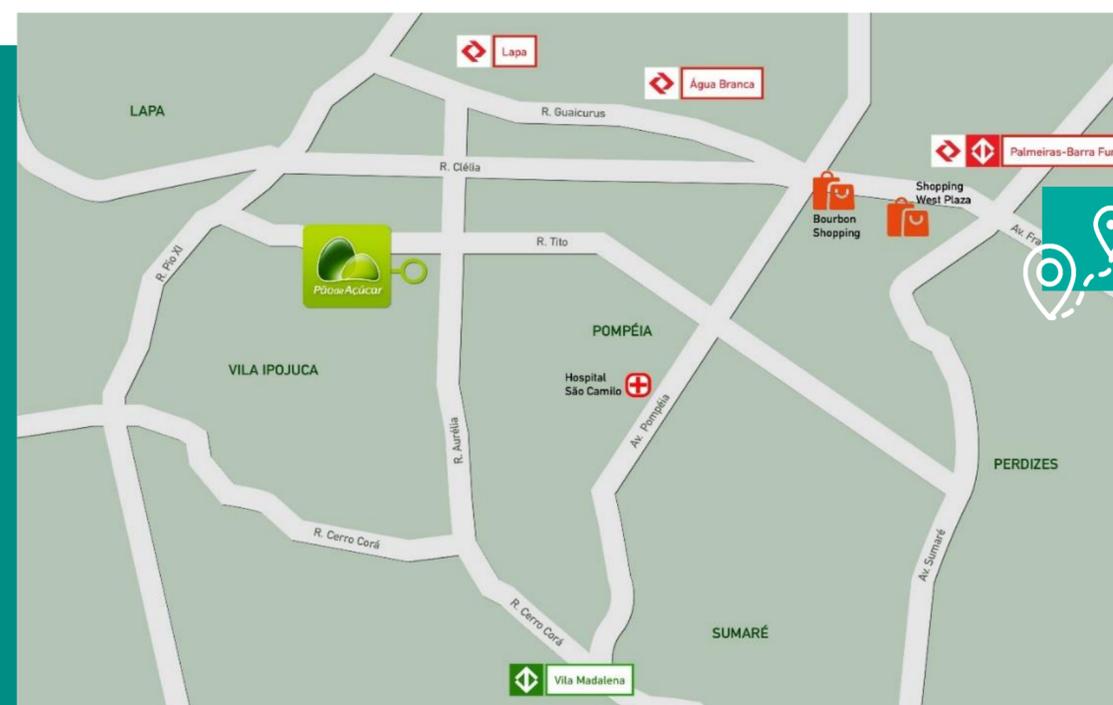
MAIS INFORMAÇÕES

www.vbi.com.br



LOCALIZAÇÃO

O edifício está localizado na Rua Tito, nº 671, no bairro da Vila Romana. Região de fácil acesso, em forte crescimento residencial, com entretenimento e hospitais no entorno. Próximo aos bairros da Lapa, Alto da Lapa, Pompéia e Sumaré. O empreendimento conta com dois acessos nas principais avenidas da região, a Av. Tito e a Av. Aurélia.



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Estação CPTM Lapa 1,0km
- ➔ Hospital São Camilo 1,4km
- ➔ Rua Cerro Corá 2,0km
- ➔ Av. Sumaré 2,8km



ANEXO B | Racional da Aquisição – Pão de Açúcar Tito



O IMÓVEL

Desenvolvido em 2010 pelo Grupo Pão de Açúcar, o imóvel é o único da rede na região e conta com uma área bruta locável (ABL) de 5.081 m², e 2 pavimentos.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Comercial
Área Total do Terreno	3.644 m ²
Área Bruta Locável	5.081 m ²
Número de Pavimentos	2
Pé Direito Livre	5 metros
Estacionamento	69 vagas



LOCATÁRIO

O imóvel está 100% locado, através de um contrato atípico, para uma unidade do Pão de Açúcar. O locatário tem a obrigação de realizar uma reforma completa no empreendimento (para o mais moderno layout da rede), no valor de R\$ 6,0 milhões, até nov-21. O contrato prevê ainda a realização de uma 2ª reforma no 10º ano, desde que solicitado pela locatária até o término do 9º ano de contrato, o estendendo no formato atípico por mais 5 anos, com as mesmas condições comerciais.

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato	100% Atípico
Locatários	Pão de Açúcar
Vacância Física / Financeira	0%
Índice de Correção Monetária	IPCA
Prazo Médio Remanescente dos Contratos	116 meses
Vencimento	Novembro 2030
Revisional	Não há
Aviso Prévio e Multa Rescisória	Valor integral do aluguel de todos os meses faltantes para encerramento do contrato



ANEXO B | Racional da Aquisição – Pão de Açúcar Tito



RESUMO DA TRANSAÇÃO

O valor de aquisição foi de R\$ 34,2 milhões, sendo que R\$ 33,2 milhões foram pagos à vista na data de 09 de novembro de 2020, e o pagamento de R\$ 1,0 milhão está condicionado ao vendedor realizar certas condições relacionadas aos imóveis. Conforme previamente informado aos cotistas, parte dos recursos pagos ao vendedor foram provenientes da emissão de CRI, cujo lastro são os recebíveis decorrentes do contrato de locação. A aquisição foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada de forma não presencial por meio de consulta formal apurada no dia 6 de novembro de 2020. Note que a aquisição ainda engloba outros custos como o pagamento de ITBI, despesas relacionadas à celebração da escritura de transmissão dos Imóveis, emolumentos cartoriais, e despesas relacionadas à liquidação da RT 084 e versão dos Imóveis ao Fundo, totalizando cerca de R\$ 2,4 milhões.

Considerando o aluguel esperado para os próximos 12 meses, esta aquisição representa um cap rate de 6,6%, quando calculado sobre o preço da aquisição (antes dos custos diretamente relacionados à aquisição). O referido aluguel mensal equivale a aproximadamente R\$ 0,17/cota, sendo que enquanto viger a operação de securitização (CRI) o valor efetivamente recebido pelo Fundo será de R\$0,10/cota.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Preço da Aquisição

R\$ 34,2 milhões

Preço de Aquisição por m²

R\$ 6.724 por m²

Aluguel Mensal Estimado

R\$ 36,8 por m²

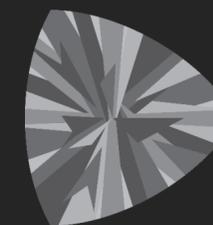
**Cap Rate Estimado
(Sobre o preço mínimo)**

6,6%

Aluguel Mensal por Cota

R\$ 0,17 / R\$ 0,10
Recebido pelo Fundo

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário
brasileiro



FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2021



comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 4,9
bilhões no setor imobiliário



Time com mais de
10 anos de
atuação em real estate

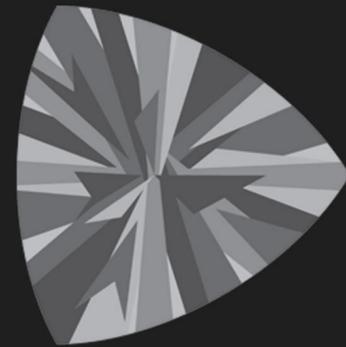


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.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.