

VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 – Código de Negociação B3: EVBI

FATO RELEVANTE

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestora"), na qualidade de Gestora, do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME nº 34.691.520/0001-00 ("Fundo"), vem comunicar ao mercado em geral que o Fundo se tornou, na presente data, titular de direitos de fiduciante de terrenos com área total de 4.616 m² localizados na Av. Prof. Lucas Nogueira Garcez, 2401, na cidade de Atibaia, CEP 12947-000 ("Terrenos"). Os Terrenos são objeto de contrato de locação atípico celebrado em 21 de março de 2022 com a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("GPA")**, na qualidade de locatária ("Contrato de Locação"), com vigência de 15 anos, para desenvolvimento no formato *build to suit* de uma unidade do supermercado Pão de Açúcar, que contará com uma área bruta locável de 5.894 m² e tem previsão de inauguração no 1T23 ("Ativo GPA Atibaia"). A construção do imóvel durará em torno de 6 meses, sendo que todas as atividades relacionadas ao desenvolvimento serão realizadas pelo Grupo Pão de Açúcar.

O valor total para aquisição e desenvolvimento do Ativo GPA Atibaia é de **R\$ 37.500.000** (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("**Valor Total**"), equivalente a **R\$ 6.362,40/m² de área bruta locável**. O Fundo desembolsou na presente data aproximadamente R\$ 12,6 milhões e há previsão de pagamento do valor de R\$ 900 mil em até 90 dias. Adicionalmente, para a execução da obra serão desembolsados aproximadamente R\$ 24 milhões. Parte dos recursos (R\$ 22 milhões) 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 ([clique aqui](#)).

Considerando as condições da transação, é esperada uma receita recorrente de R\$0,18 por cota.

Para mais detalhes sobre o Ativo GPA Atibaia, veja o Racional de Aquisição no Anexo deste fato relevante.

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

25 de abril de 2022

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

Administradora

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Gestora



VBI
REAL ESTATE



FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL**

ANEXO - RACIONAL DE AQUISIÇÃO
Ativo GPA Atibaia



Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia



O EMPREENDIMENTO

O imóvel será desenvolvido pelo Grupo Pão de Açúcar na Al. Professor Lucas Nogueira Garcez, principal avenida comercial da cidade de Atibaia. A cidade de Atibaia conta com mais de 140 mil habitantes.

A unidade será desenvolvida no formato *build to suit* e contará com uma área total construída de 5.894 m² com previsão de inauguração no 1T23.

A construção do imóvel durará em torno de 6 meses, sendo que todas as atividades relacionadas ao desenvolvimento serão realizadas pelo Grupo Pão de Açúcar. A aquisição é do imóvel pronto, desta forma, todos os riscos atrelados aos custos e gerenciamento de obra ficam a cargo do GPA. Esta aquisição conta ainda com recebimento de aluguel já durante o período de execução da obra a partir do início da vigência do contrato de locação.



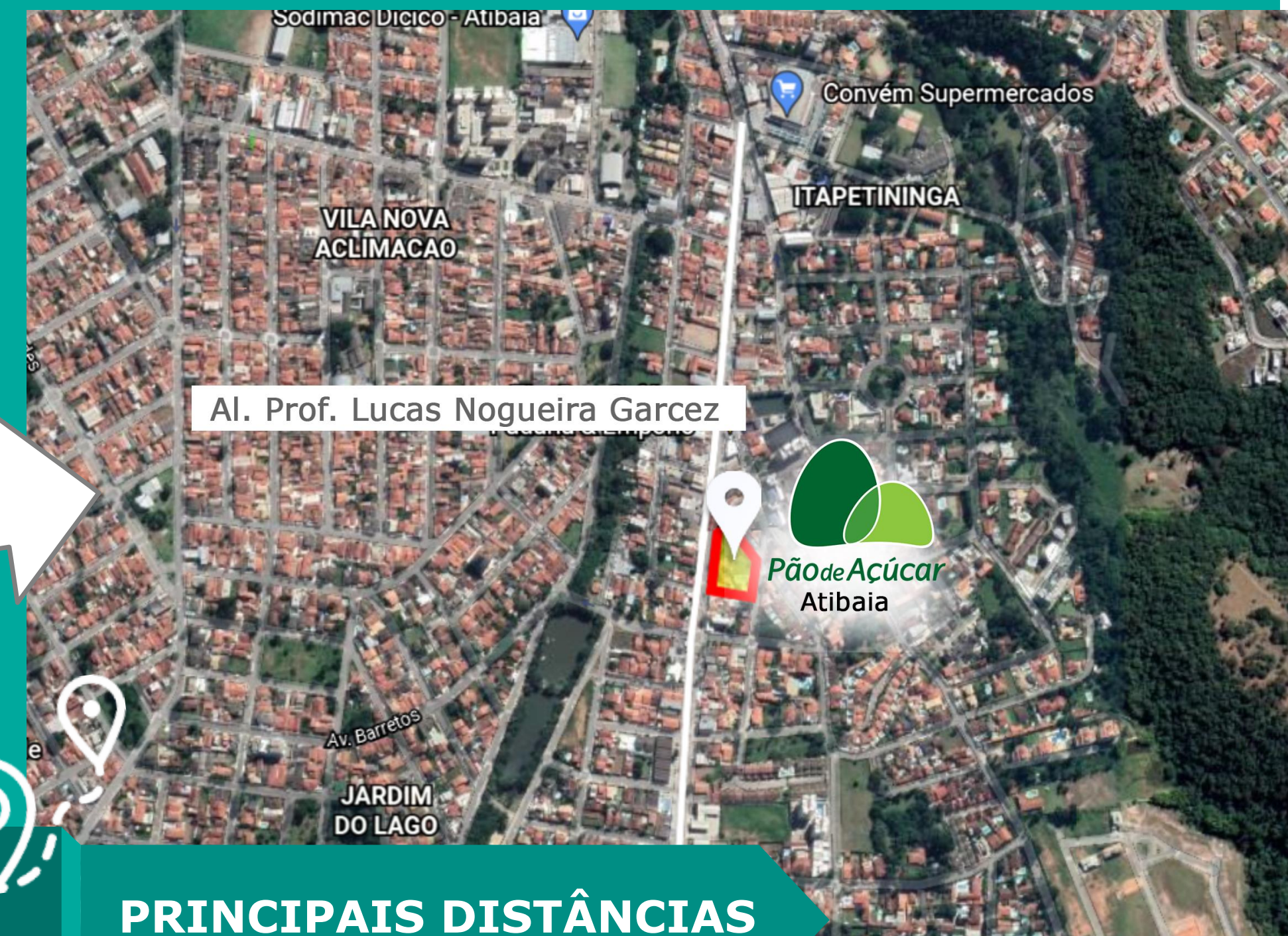
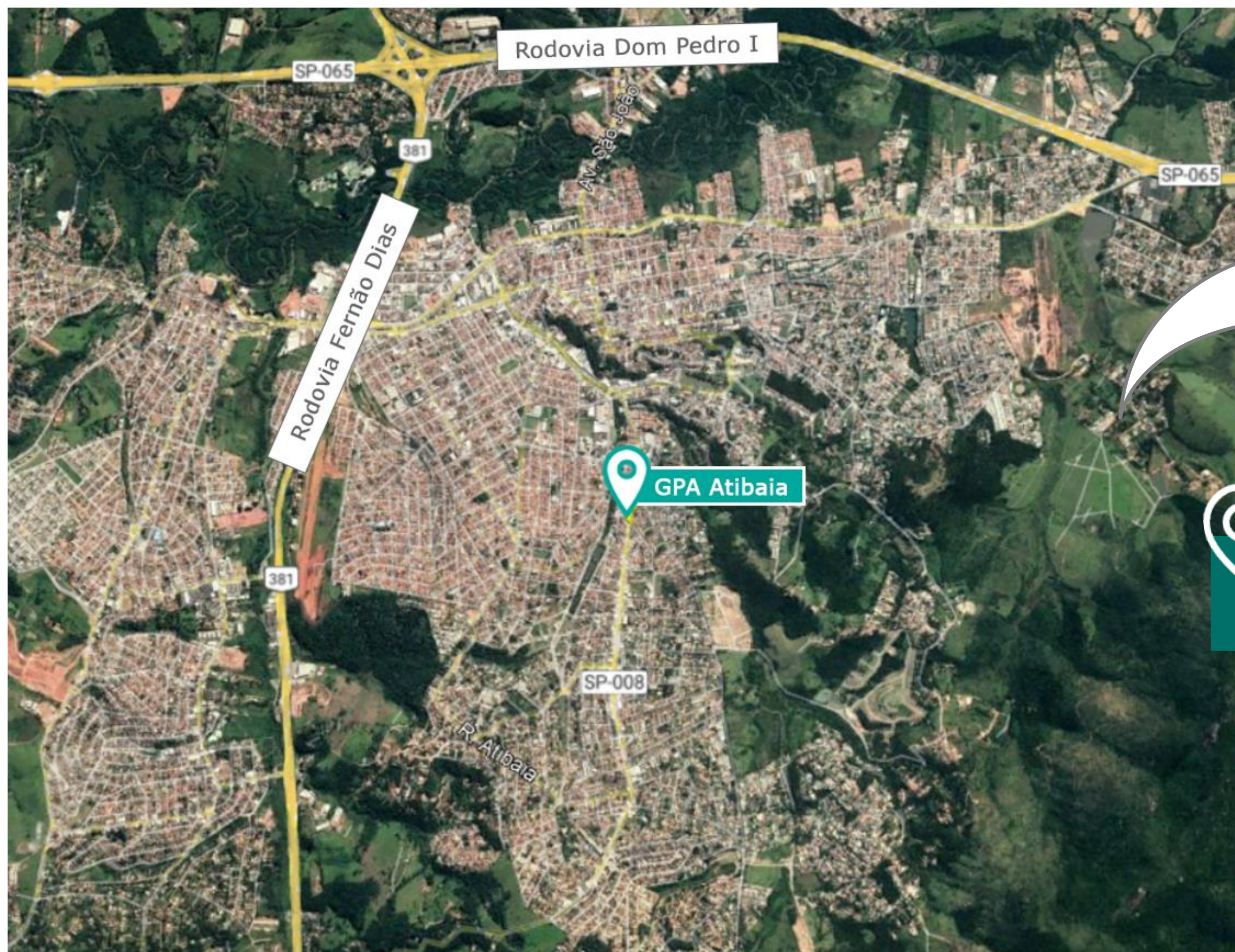
Layout GPA Atibaia



Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia



LOCALIZAÇÃO



PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- ➔ Centro de Atibaia – 2,7 km
- ➔ Rodovia Fernão Dias – 3,5 km
- ➔ Rodovia Dom Pedro I – 5,3 km



Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia



O IMÓVEL

O imóvel contará com uma área total construída de 5.894 m², 2 pavimentos e 76 vagas de estacionamento.

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

Uso	Comercial
Área Total do Terreno	4.616 m ²
Área Total Construída	5.894 m ²
Número de Pavimentos	2
Estacionamento	76 vagas



LOCATÁRIO

O imóvel está sendo desenvolvido pelo Grupo Pão de Açúcar e contará com um contrato de locação de 15 anos no formato atípico, renováveis por mais 15 anos no formato típico.

RESUMO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Tipo de Contrato	Atípico
Locatários	Pão de Açúcar
Índice de Correção Monetária	IPCA
Vencimento	2037 (15 anos atípico)
Aviso Prévio e Multa Rescisória	Saldo remanescente do contrato durante os primeiros 15 anos de contrato



Racional da Aquisição – Ativo GPA Atibaia



A TRANSAÇÃO

O valor total para aquisição e desenvolvimento do Ativo GPA Atibaia é de R\$ 37,5 milhões, equivalente a R\$ 6.362,40/m² de área bruta locável. O Fundo desembolsou na presente data aproximadamente R\$ 12,6 milhões e há previsão de pagamento do valor de R\$ 900 mil em até 90 dias. Adicionalmente, para a execução da obra serão desembolsados aproximadamente R\$ 24 milhões. Parte dos recursos (R\$ 22 milhões) 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. A aquisição gera uma receita recorrente de R\$ 0,18 por cota.



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição

R\$ 37,5 milhões

Valor da Aquisição por m²

6.362 m²

Valor da Obra

R\$ 24 milhões

Valor de Dívida para pagamento do Saldo (a ser corrigido pelo IPCA)

R\$ 22 milhões

FLUXO ESTIMADO DE DESEMBOLSOS DE PAGAMENTOS | OBRA

Agosto/22

R\$ 7,0 milhões

Outubro/22

R\$ 7,3 milhões

Dezembro/22

R\$ 7,3 milhões

Dezembro/23

R\$ 2,5 milhões



Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições



CARTEIRA DE ATIVOS



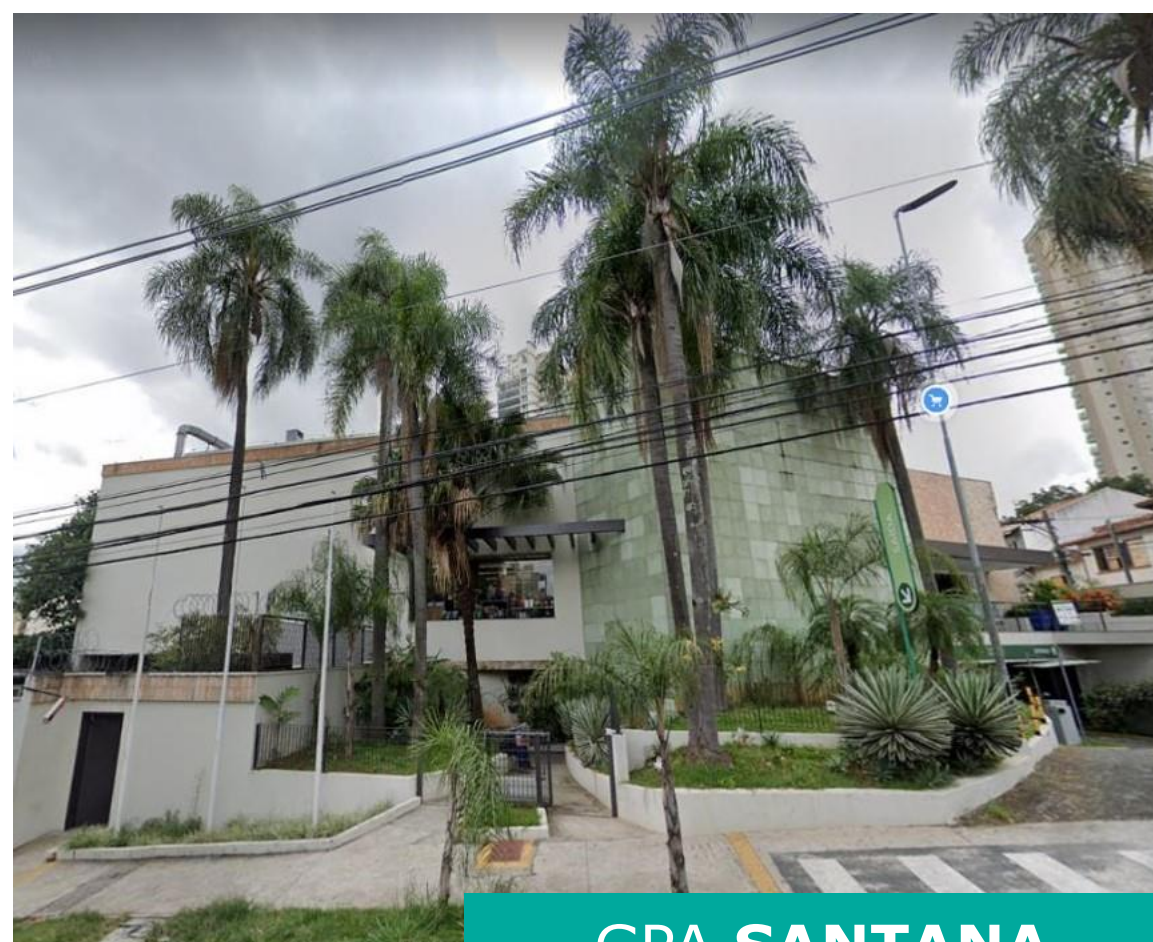
MDX MEDICAL CENTER



GPA TITO



GPA GRANJA VIANA



GPA SANTANA



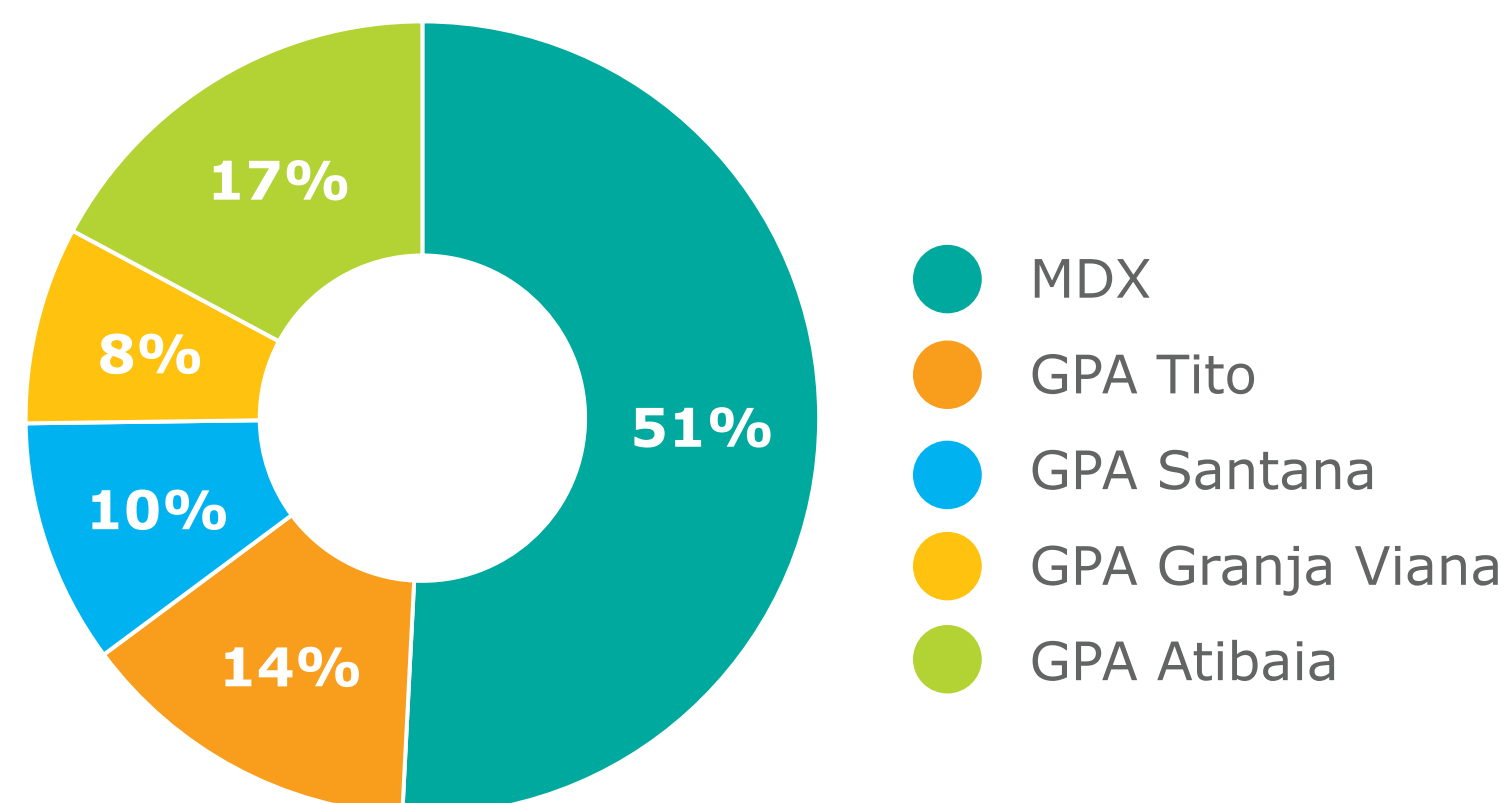
GPA ATIBAIA

Racional da Aquisição – Portfólio após Aquisições

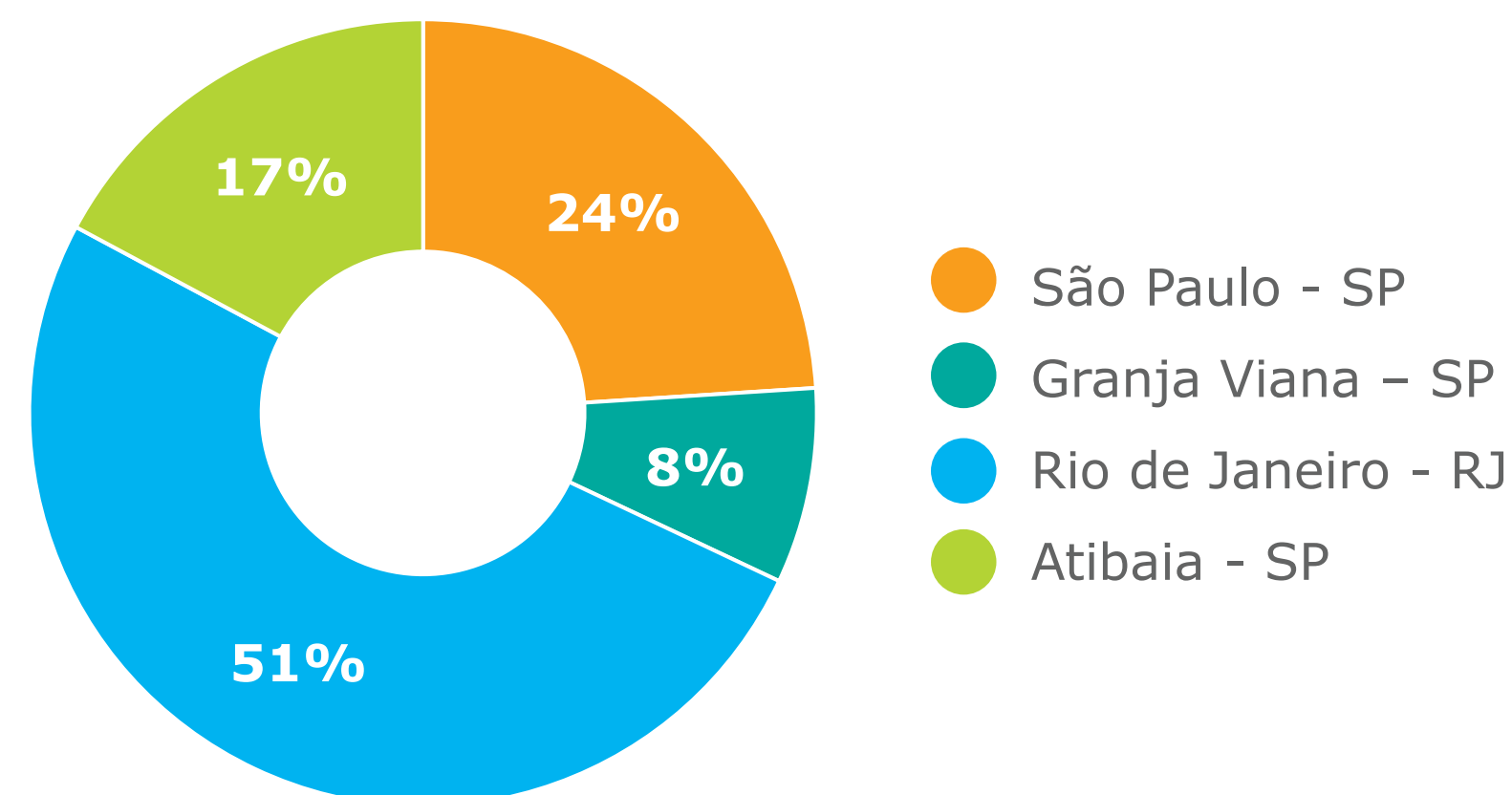
Mais de **90%** dos
contratos vencendo
após de 2028

CARTEIRA DE ATIVOS

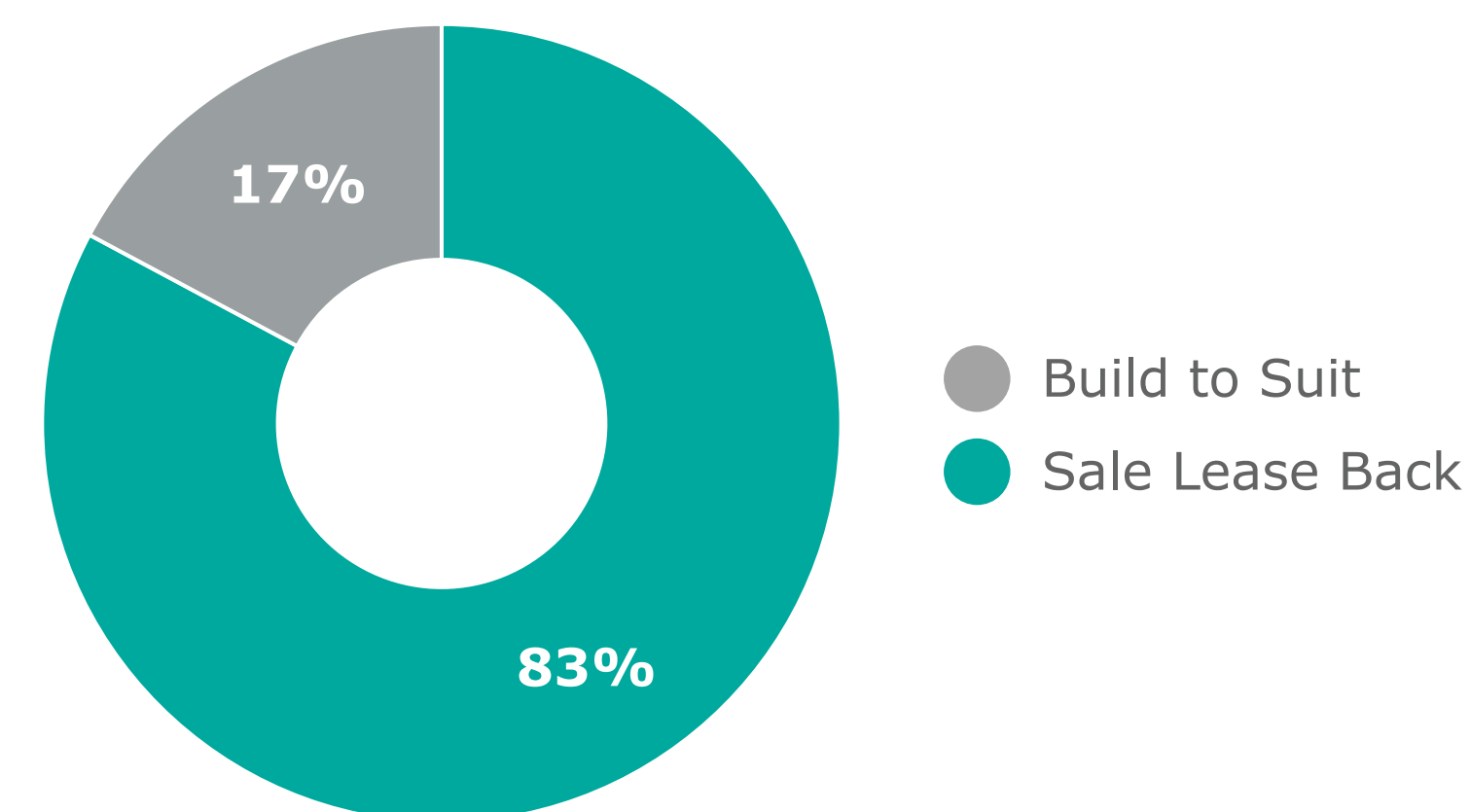
EXPOSIÇÃO POR EMPREENDIMENTO



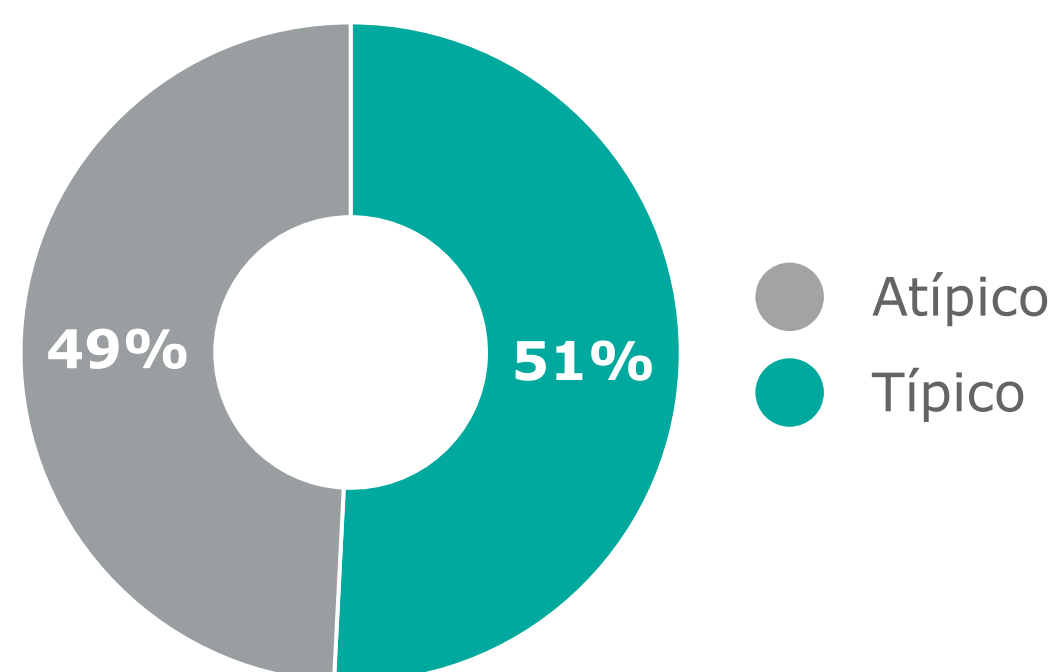
EXPOSIÇÃO POR LOCALIZAÇÃO



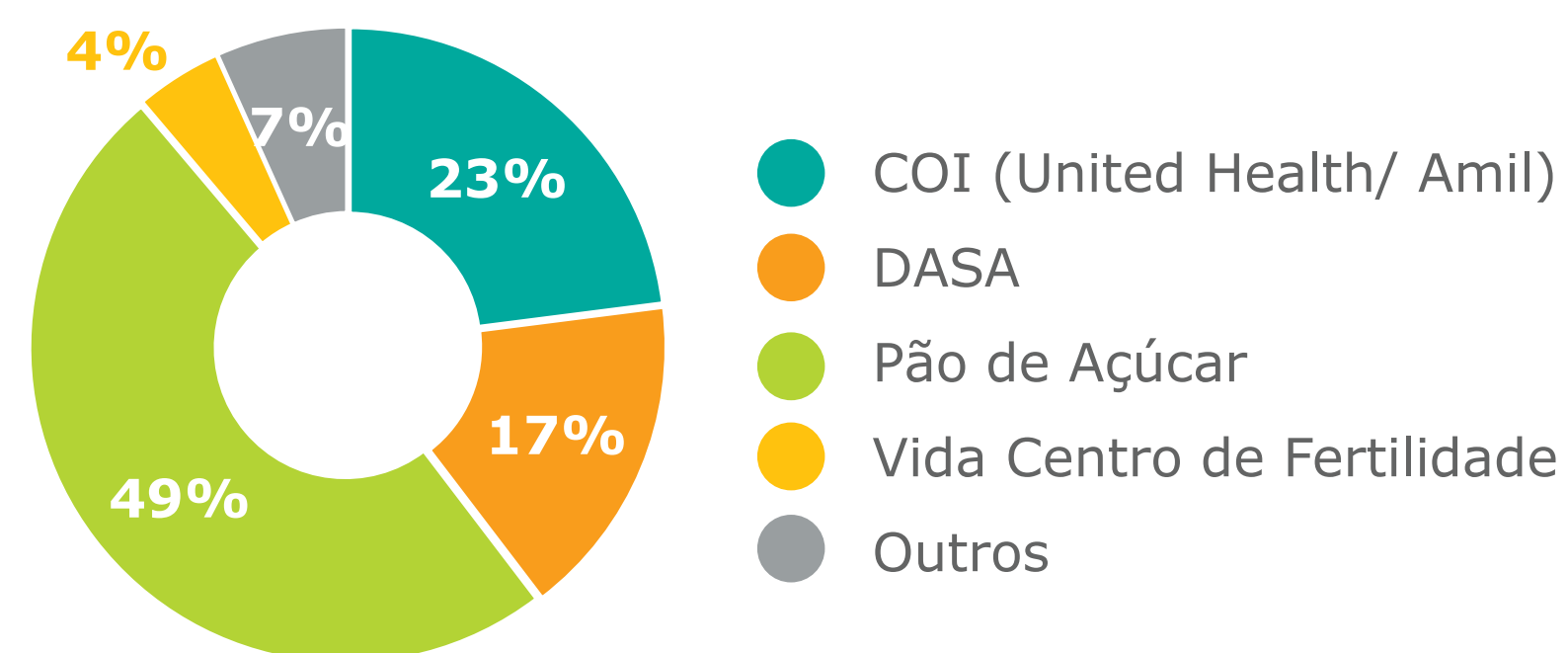
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE OPERAÇÃO



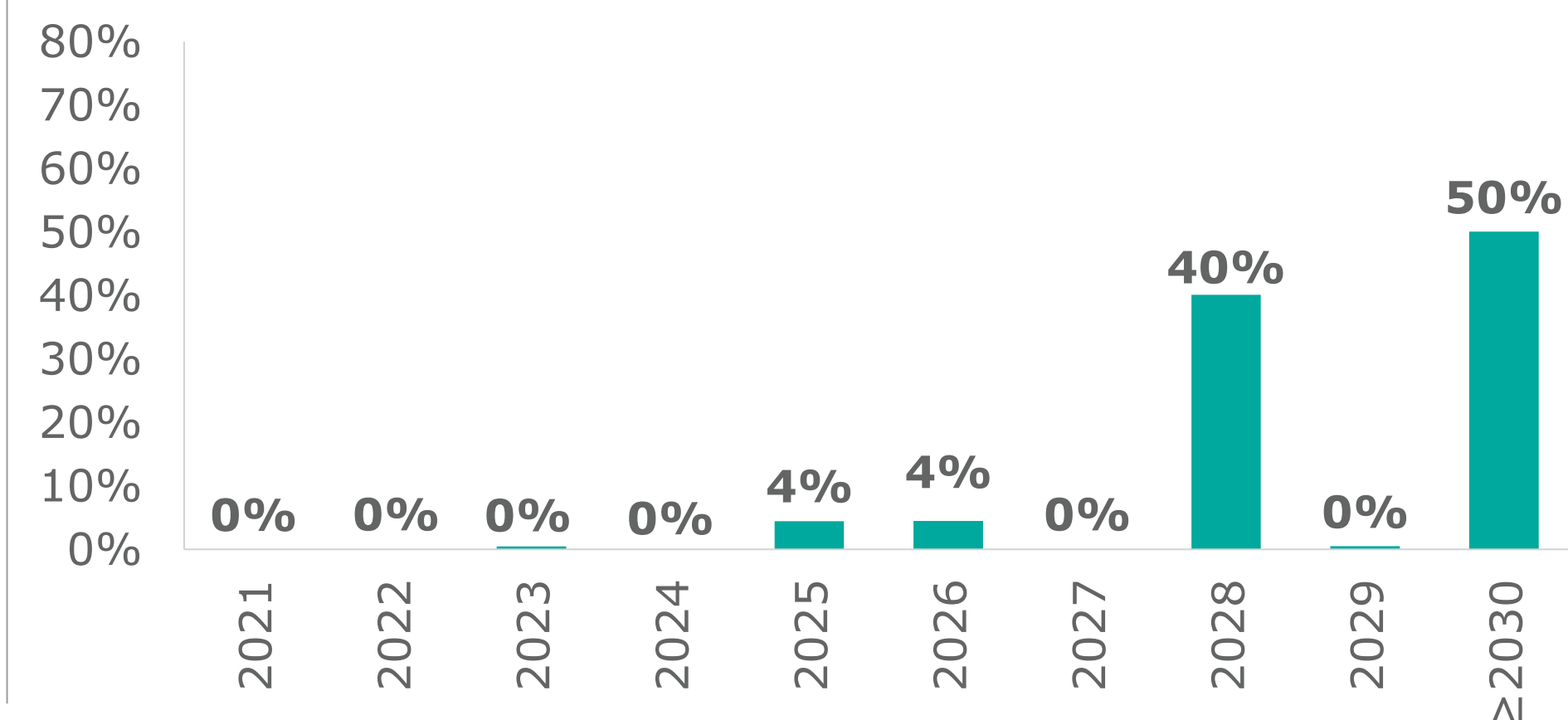
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE CONTRATO



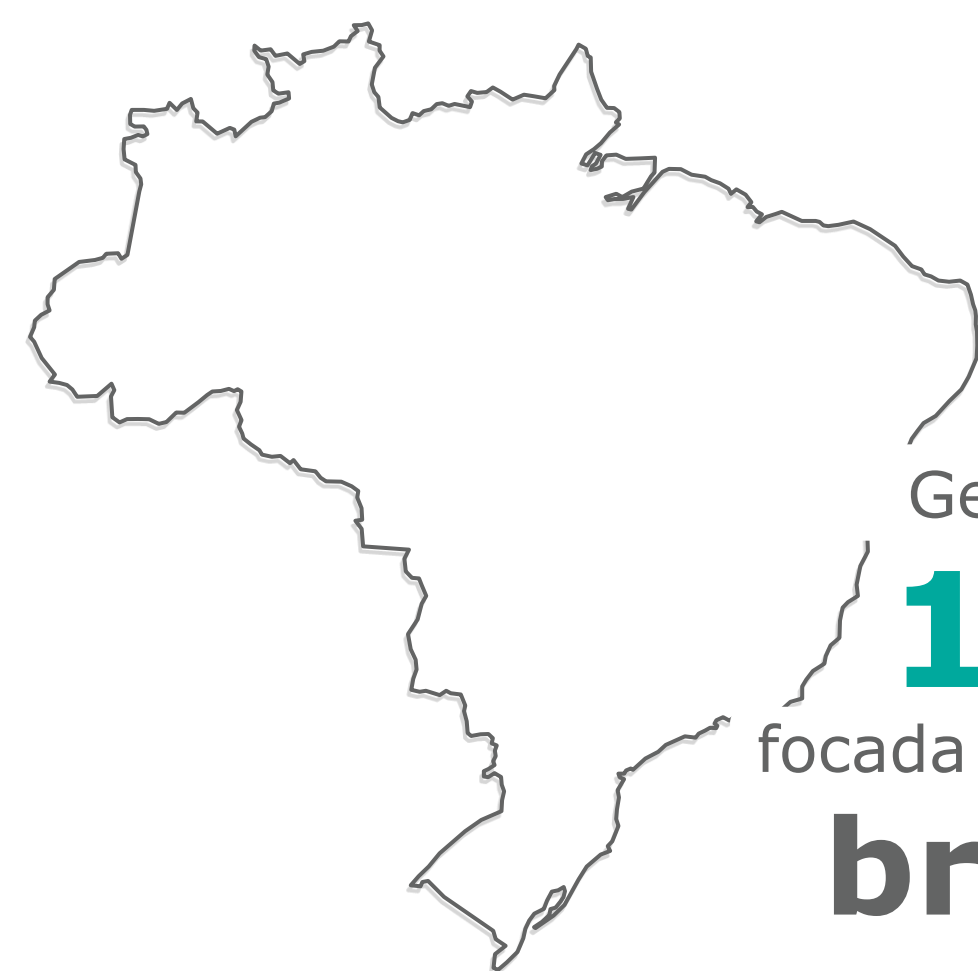
EXPOSIÇÃO POR LOCATÁRIO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



SOBRE O GESTOR



Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

Time com mais de
10 anos de
atuação em Real Estate



FUNDADA EM

2006



E ATÉ O ANO DE

2022



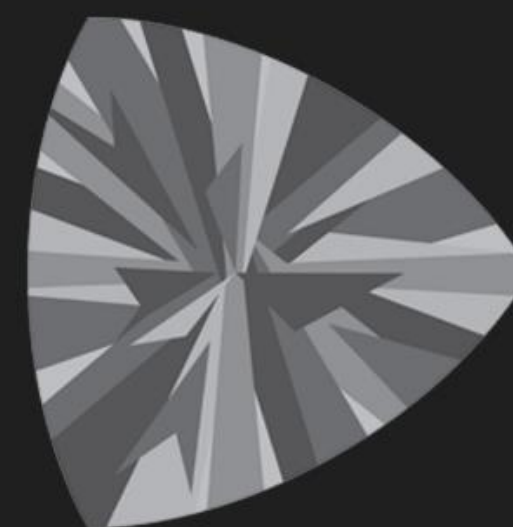
comprometeu capital de
aproximadamente R\$ 5,7
bilhões no setor imobiliário



85

investimentos realizados
em mais de 18 estados





VBI

REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbiessencial.com.br

+55 (11) 2344-2525

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



Escaneie o QR code acima para
acessar todos os nossos canais

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.