



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL** (EVBI11)

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 140,4 milhões	R\$ 100,47	R\$ 141,2 milhões	R\$ 101,00	1,01x	R\$ 77,0 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	8,9%	9,0%	85,0%	12,3%	336

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/09;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/09.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE SETEMBRO



- **RENDIMENTOS:** No dia 30/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 07/10. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,9% sobre o preço de fechamento (R\$ 101,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,47).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de setembro 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 agosto e não possuía qualquer inadimplência.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** As obras do ativo Atibaia iniciaram em agosto e ao fim de setembro estavam 13,85% concluídas. Durante o mês, o Fundo fez jus ao recebimento da receita integral de locação referente a competência agosto.



Fotos em set/22.



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE SETEMBRO



ATIVO BARRA MEDICAL CENTER: Ao final do mês de março, o Fundo tomou conhecimento que o Ativo Barra Medical Center foi equivocadamente arrolado como ativo da empresa MMX Sudeste Mineração S.A. nos autos de processo judicial de falência desta. O Fundo segue adotando todas as medidas judiciais cabíveis para retirar o Edifício, de sua propriedade, do rol de ativos da mencionada empresa terceira, evitando qualquer reflexo aos cotistas do Fundo. Conforme informado anteriormente, o leilão permanece suspenso até que o juízo falimentar analise e julgue o pedido de restituição feito pelo Fundo. Além disso, a ação falimentar da MMX Sudeste Mineração S.A. hoje está suspensa em razão de incidente de Conflito de Competência que tramita no STJ, objetivando a unificação da falência da MMX Sudeste Mineração S.A. e da MMX Mineração e Metálicos S.A., que tramita na Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Portanto, o processo permanecerá suspenso até a decisão final do STJ.

6ª EMISSÃO DE COTAS: No dia 11 de outubro, o Fundo comunicou Anúncio de Início da 6ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)). O **período de Exercício do Direito de Preferência na B3 vai de 11/10/2022 a 26/10/2022 e no Escriturador de 11/10/2022 a 27/10/2022**. A emissão será ofertada sob regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da ICVM 400. **A oferta primária e secundária tem como objetivo captar R\$ 34,4 milhões, pelo valor unitário de R\$ 98,00.** Adicionalmente o Fundo, comunicou no dia 17/10 a aprovação por meio Assembleia Geral Extraordinária de conflito de interesse ([clique aqui](#)) referente a potencial aquisição do imóvel Sodimac divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)).

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique e acesse o Prospecto Preliminar
da **6ª emissão de Cotas**



LINHA DO TEMPO

JANEIRO

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

SETEMBRO

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

OUTUBRO

- **3ª Emissão** de Cotas
- Pré pagamento **CRI** Ativo **Barra Medical Center**

NOVEMBRO

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



Ativo Barra Medical Center



Ativo GPA Tito

ABRIL

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

AGOSTO

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

2020

2021

2022

NOVEMBRO

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

DEZEMBRO

- **5ª Emissão** de Cotas



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana



Ativo GPA Atibaia

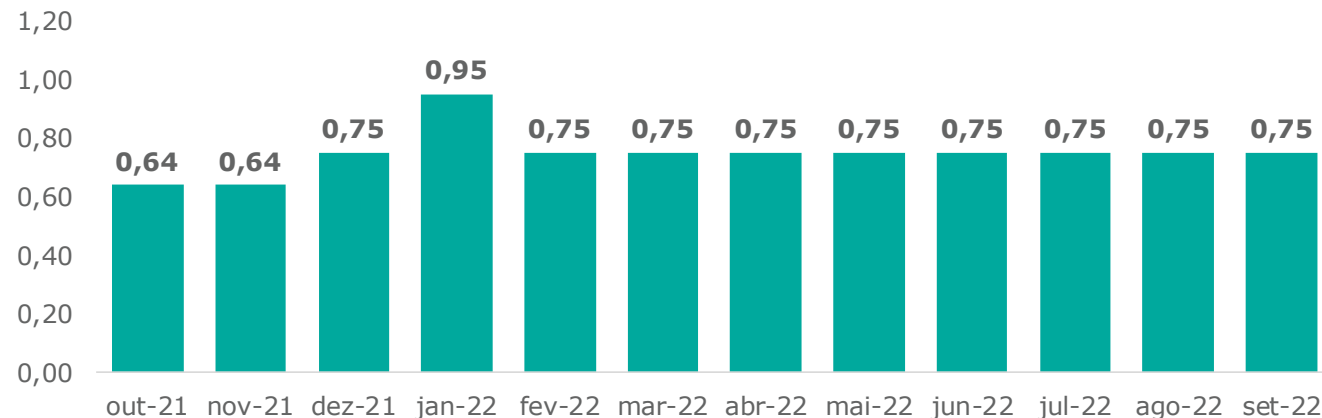
RENDIMENTOS

Conforme divulgado no dia 30 de setembro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de outubro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 8,9% sobre o preço de fechamento (R\$ 101,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,47).

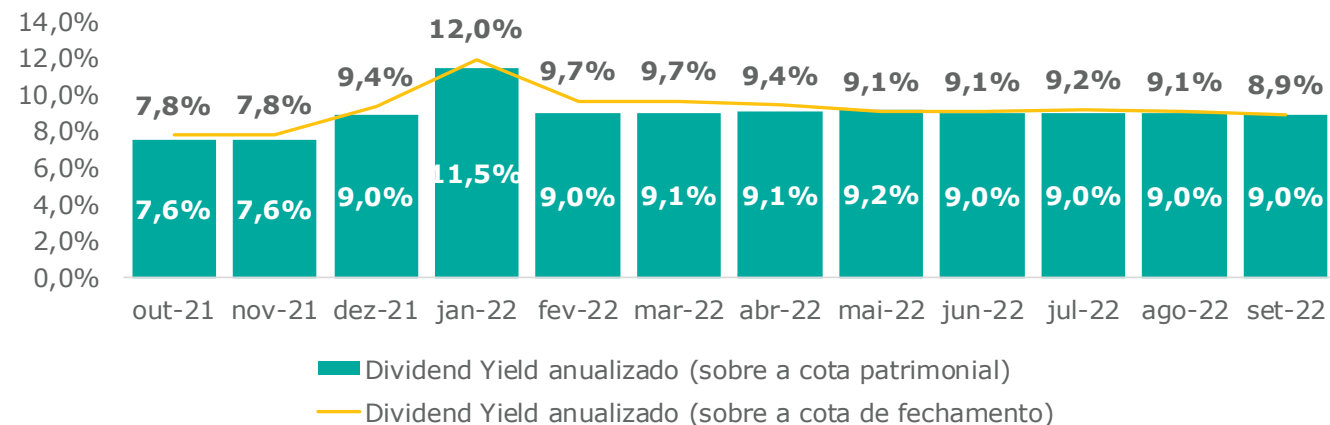
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de setembro tendo o mês de agosto como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,60/cota.

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





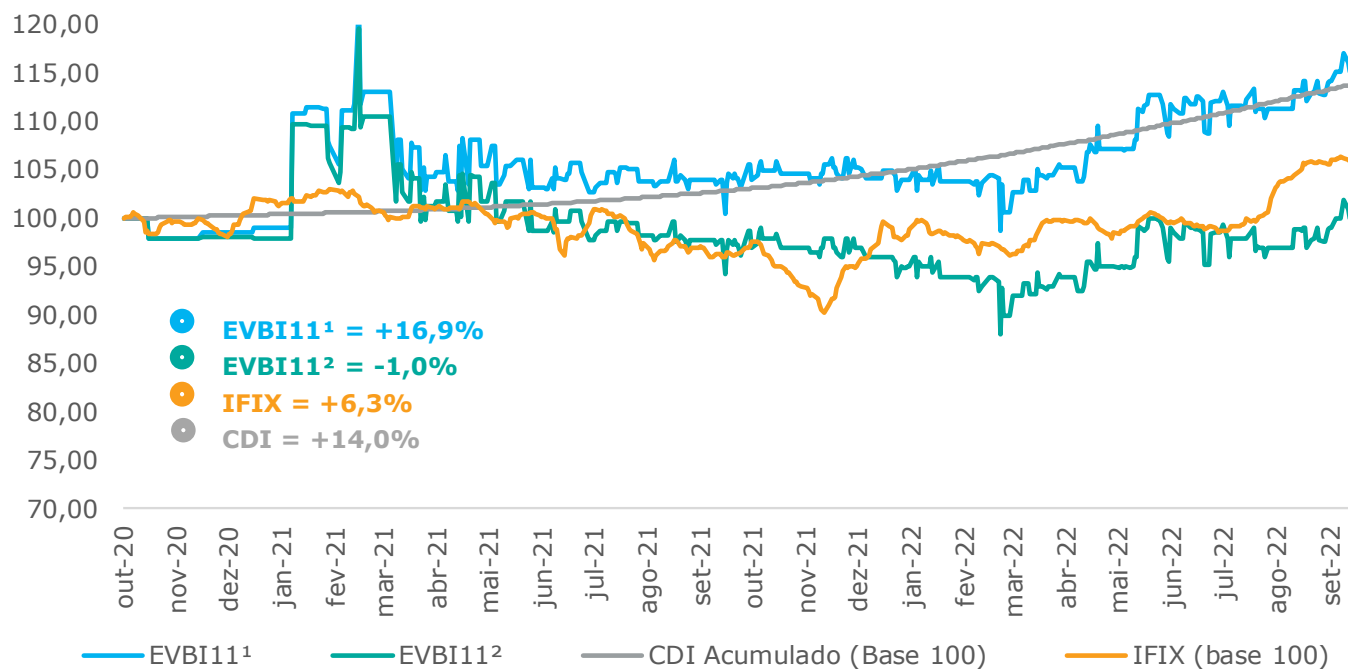
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 101,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,47. 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 08 de setembro de 2020. Considerando o valor da cota ajustado pelo rendimento até 30 de setembro, o Fundo acumula +16,9% contra +6,3% do IFIX e +14,0% do CDI.

	3ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021
Valor de Compra da Cota	100,00	98,00
Dividend Yield³	15,9%	7,9%
Valor de cota na B3	101,00	101,00
Variação da cota na B3³	1,0%	3,1%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	16,9%	10,9%
% Taxa DI	121%	121%
% Taxa DI Gross-up⁴	142%	142%

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

PERFORMANCE DA COTA B3



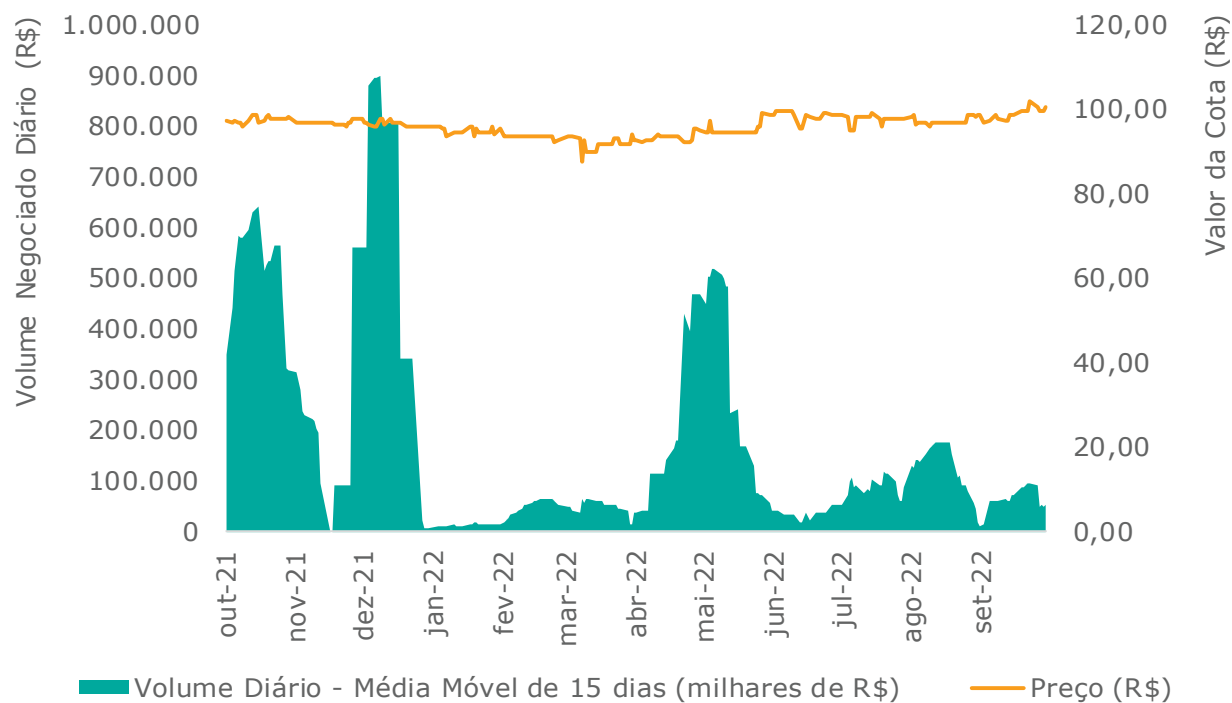
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



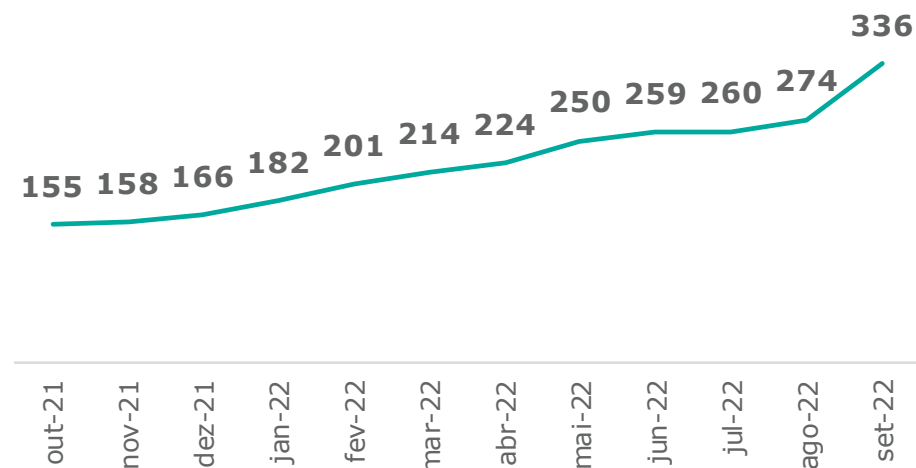
LIQUIDEZ

Durante o mês de setembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 77,0 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 1,6 milhões, o que representa um giro de 1,1%. Ao final do mês, o Fundo possuía 336 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS



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

CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	8	7.139	0%	64	54%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	157	13%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	288	8%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	288	9%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	176	16%
TOTAL		12	27.733	0,0%	183	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana

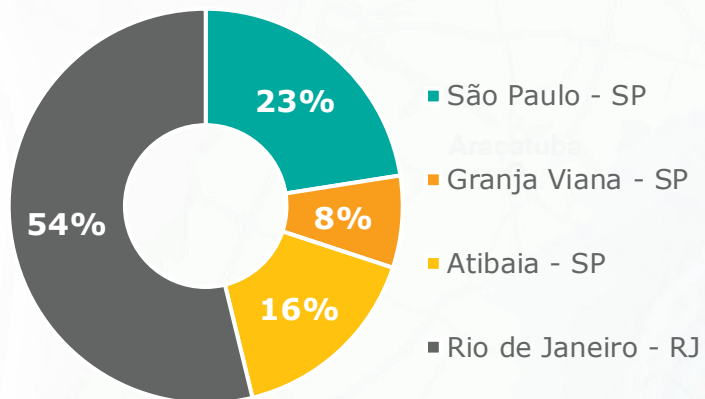


GPA Atibaia

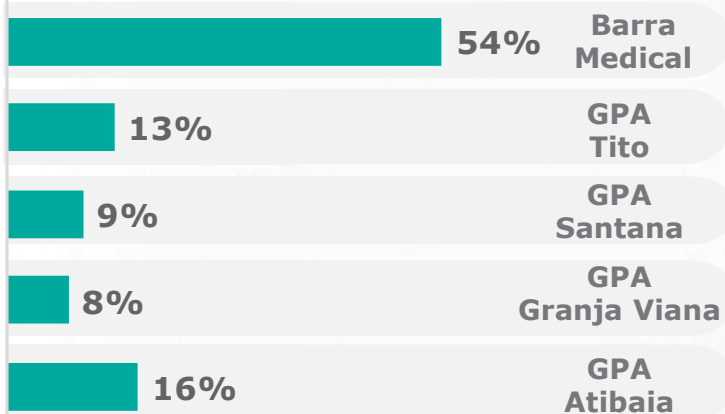
CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)

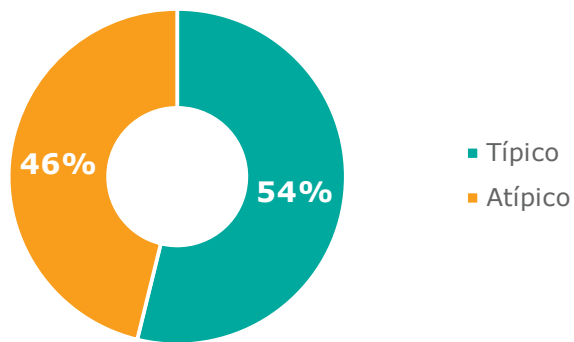


ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

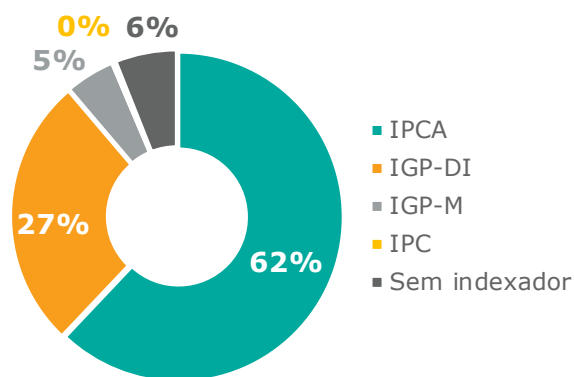




ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)

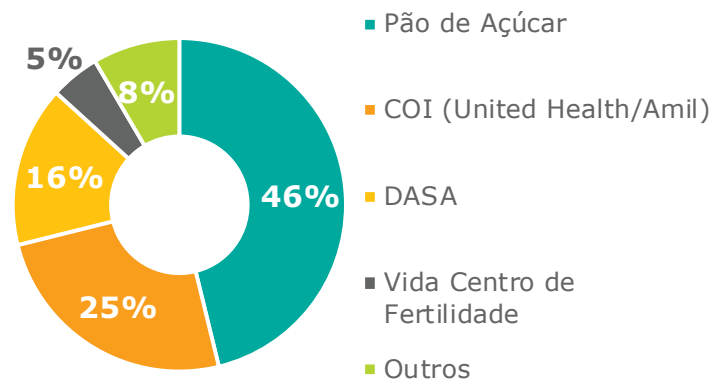


ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)¹

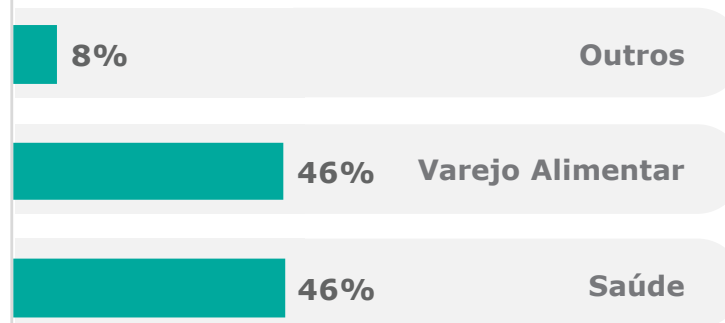


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)

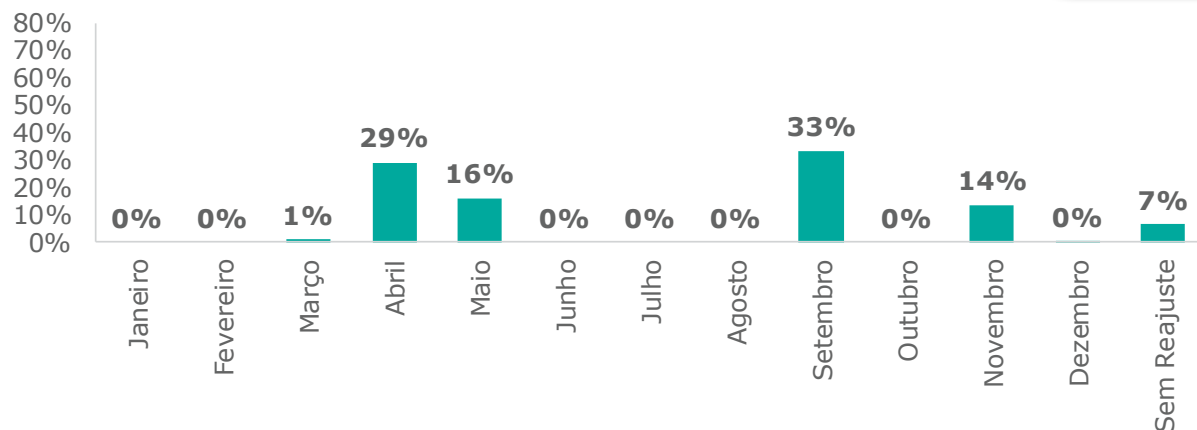


CARTEIRA DE ATIVOS

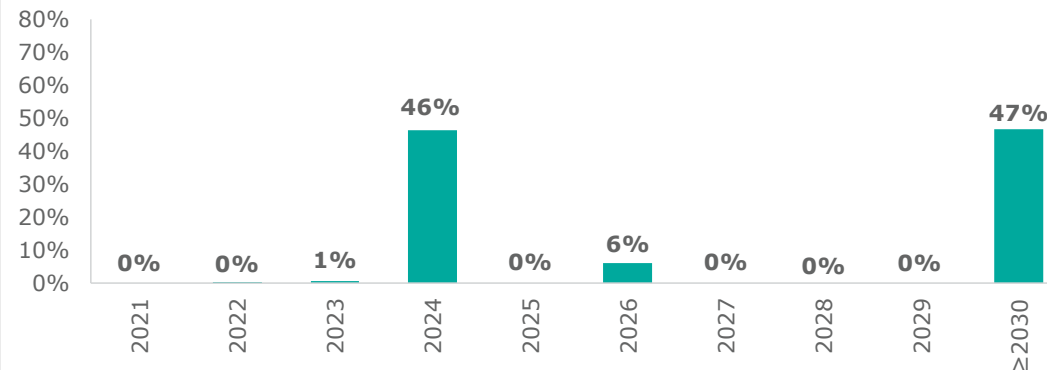


Não houve movimentações na carteira de locatários em setembro, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 15,2 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade de recebíveis de sua carteira imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

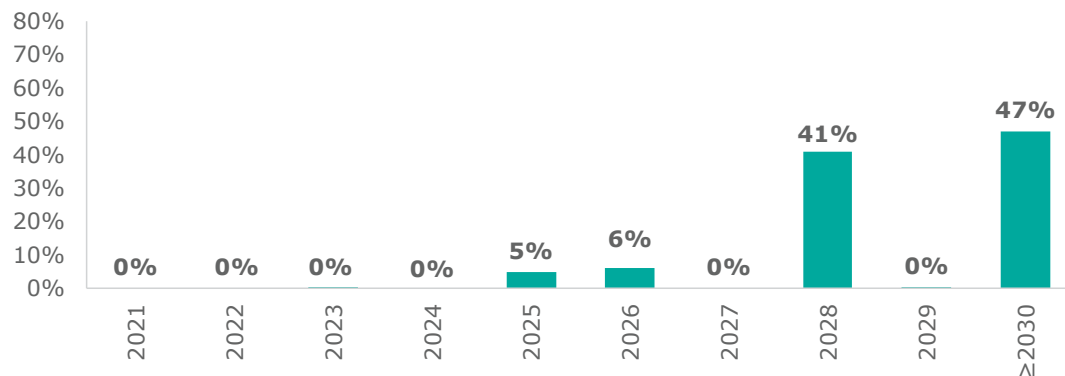
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS²



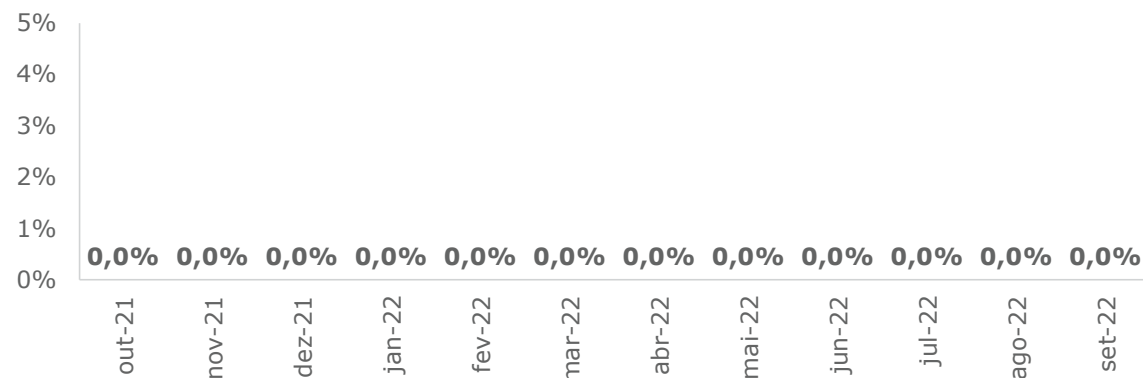
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	AGO-22	R\$/cota	ACUM. 2022 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	SET-22		
Receita Imobiliária	1.570.198	1,12	11.040.080
Despesas Imobiliárias	0	0,00	(9.295)
Despesas Operacionais	(104.478)	(0,07)	(1.016.552)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas - Total	(104.478)	(0,07)	(1.025.847)
Resultado Operacional	1.465.720	1,05	10.014.233
Receita Financeira	246.761	0,18	1.390.015
Despesa Financeira	(371.981)	(0,27)	(2.464.406)
Resultado Financeiro Líquido	(125.221)	(0,09)	(1.074.391)
Lucro Líquido	1.340.499	0,96	8.939.842
Reserva de Lucro	(292.172)	(0,21)	(553.222)
Resultado Distribuído¹	1.048.328	0,75	8.386.620
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		6,00

¹Mês competência: mês que o inquilino ocupa o imóvel.

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

BALANÇO PATRIMONIAL

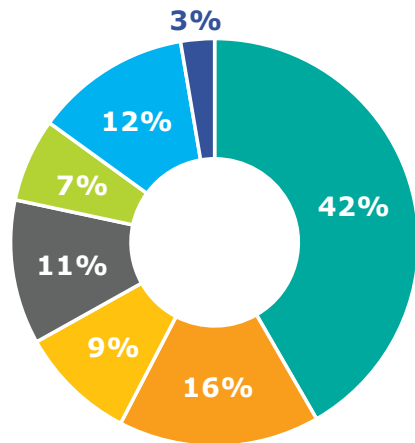


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 100,47



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 101,00

ATIVO (em R\$ milhões)



Barra Medical Center ¹	92,7
GPA Tito ¹	35,5
GPA Granja Viana ¹	20,6
GPA Santana ¹	25,5
GPA Atibaia ¹	14,7
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	27,5
Contas a receber	6,0

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 222,5 100%

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir	1,4	1%
Provisões e Contas a Pagar	1,0	0%
CRI GPA Tito	23,2	10%
CRI GPA 2	56,4	25%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 82,1 37%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 140,4 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 30/09 era de R\$ 23,2 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 30/09 era de R\$ 56,4 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

SALDO DEVEDOR	R\$ 23,2 milhões
TAXA	5,0% a.a.
INDEXADOR	IPCA
PRAZO MÉDIO	15 anos
LASTRO	Contrato atípico com GPA
GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel
VENCIMENTO	Outubro de 2035

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA 2

SALDO DEVEDOR	R\$ 56,4 milhões
TAXA	6,1% a.a.
INDEXADOR	IPCA
PRAZO MÉDIO	15 anos
LASTRO	Contratos atípicos com GPA
GARANTIAS	Alienação fiduciária do imóvel
VENCIMENTO	Novembro de 2036

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

BARRA MEDICAL CENTER



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

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

FÁCIL ACESSO

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

PÃO DE AÇÚCAR TITO

ABL

5.081 m²

ADQUIRIDO EM

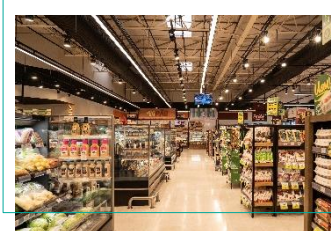
Novembro de 2020

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



Rua Tito, 671 - Vila Romana - SP



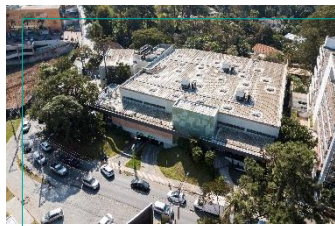
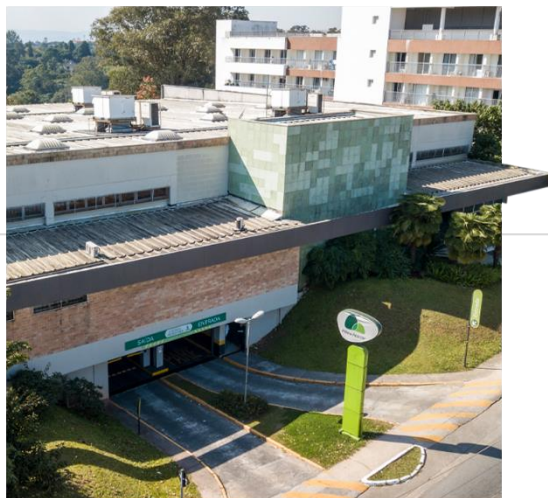
DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos



PÃO DE AÇÚCAR GRANJA VIANA



Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, SP

ABL

5.358 m²

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 m²

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 m²

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



As **URLs** dos sites dos fundos da VBI **mudaram!**

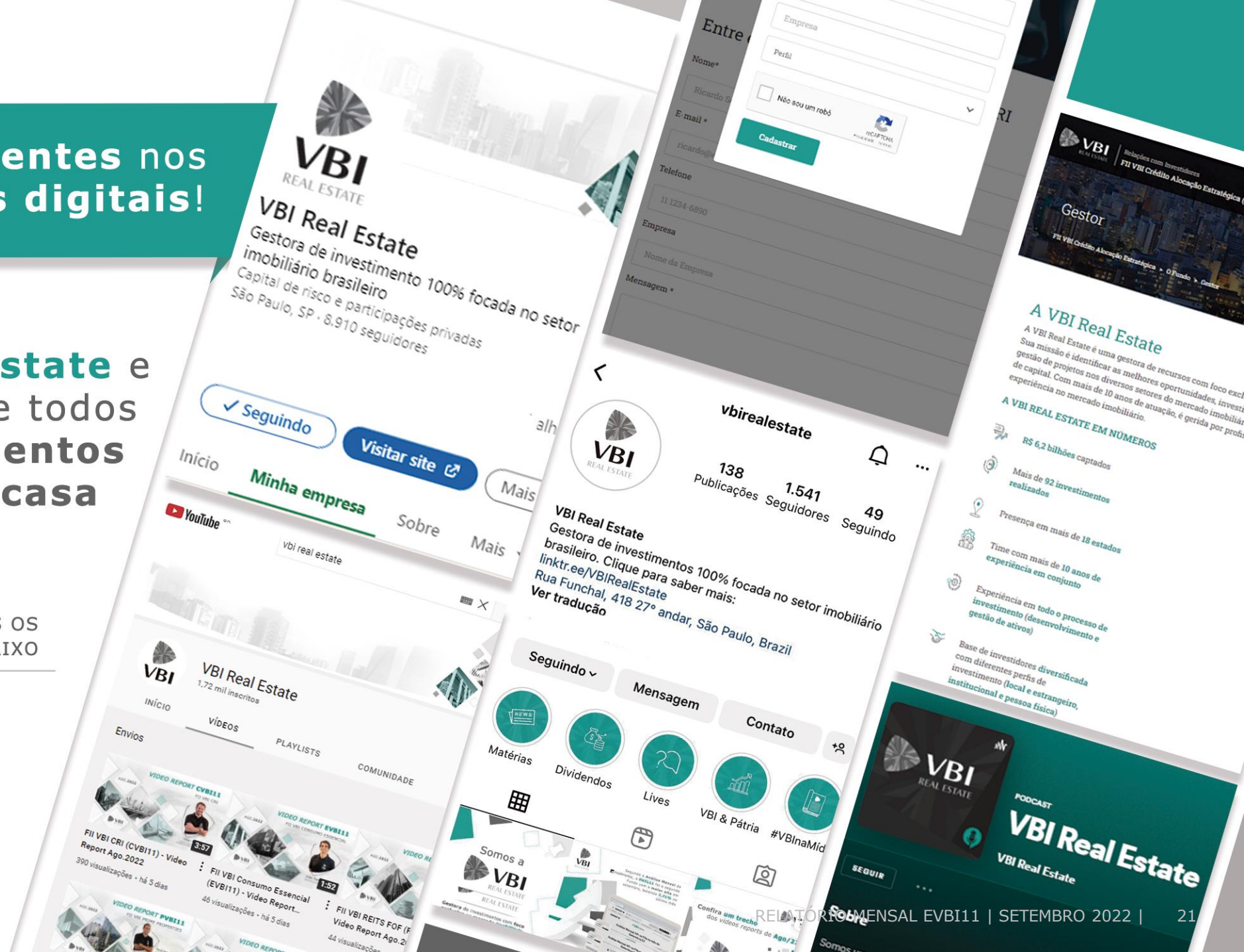
A partir de agora os **sites** passam ser os **tickers** dos **fundos**, ou seja, de www.vbiessencial.com.br para www.evbi11.com.br



Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



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

www.evbi11.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.