



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL** (EVBI11)

NOVEMBRO 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

1.673.280

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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



ACESSE
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

RESUMO EVBI11

NOVEMBRO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 167,7 milhões	R\$ 100,21	R\$ 162,0 milhões	R\$ 96,80	0,97x	R\$ 31,9 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	9,3%	9,0%	76,0%	21,6%	1.345

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

²Com base no valor da cota patrimonial em 30/11.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO



- **RENDIMENTOS:** No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 07/12. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,3% sobre o preço de fechamento (R\$ 96,80) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,21).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o mês de novembro o Fundo foi notificado sobre a devolução de áreas locadas para o COI e para o Instituto COI no Barra Medical Center, o total da área devolvida será de aproximadamente 395 m². Em ambos os casos, o Fundo receberá a multa de três aluguéis proporcionais ao término do contrato. A gestão vem trabalhando para locar o quanto antes os espaços vagos, inclusive está com tratativas para expansão por parte dos atuais locatários. A vacância física do Fundo ao final do mês permaneceu em 0,0%, pois a entrega está prevista para dezembro, após desmobilização das unidades. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de outubro e não possuía qualquer inadimplência.
- **IMÓVEL SODIMAC:** O Fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)) no dia 15/12 sobre a aprovação pelos cotistas, sem qualquer ressalva ou restrição, o conflito de interesse envolvendo os Fundo e o TRX por ambos serem administrados pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramento da Oferta Pública
da **6ª Emissão de Cotas** do

EVBI11

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

A **VBI Real Estate** comunicou no dia 24/11/2022 o encerramento da oferta pública primária e secundária da **6ª Emissão de Cotas do FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)** com **montante captado de R\$ 31,5 milhões** e inclusão de **mais de 275 mil novas cotas**. Com essa oferta, o fundo **atinge um patrimônio líquido** de aproximadamente **R\$ 168 milhões**.

Clique aqui para o Anúncio de Encerramento na íntegra 

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO

- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** As obras do ativo Atibaia iniciaram em agosto e ao fim de novembro permaneceram 14,40% concluídas. Conforme mencionado no último relatório o Grupo Pão de Açúcar rescindiu o contrato com a construtora e iniciou novo processo de concorrência para contratação. As obras serão retomadas após a conclusão da concorrência e mobilização da construtora. Apesar disso, não há impactos no recebimento de aluguéis para Fundo e a previsão de inauguração está mantida para o 1T23.
- **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.
- **7ª EMISSÃO DE COTAS:** No dia 14 de dezembro, o Fundo comunicou via Fato Relevante sobre a 7ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)). O período de Exercício do Direito de Preferência na B3 vai de 22/12/2022 a 04/01/2023 e no Escriturador de 22/12/2022 a 05/01/2023. A emissão será ofertada com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476. A oferta restrita tem como objetivo captar R\$ 22,8 milhões, pelo valor unitário de R\$ 98,00.

PARA MAIS INFORMAÇÕES
Clique e acesse o Fato Relevante
da **7ª 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**

NOVEMBRO

- **6ª Emissão** de Cotas

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

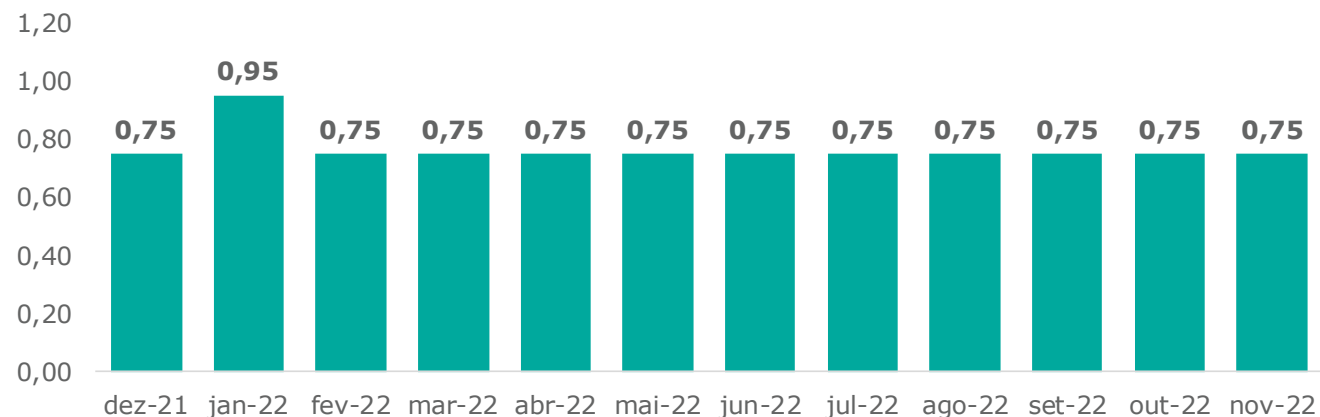


Conforme divulgado no dia 30 de novembro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de dezembro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,3% sobre o preço de fechamento (R\$ 96,80) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 100,21).

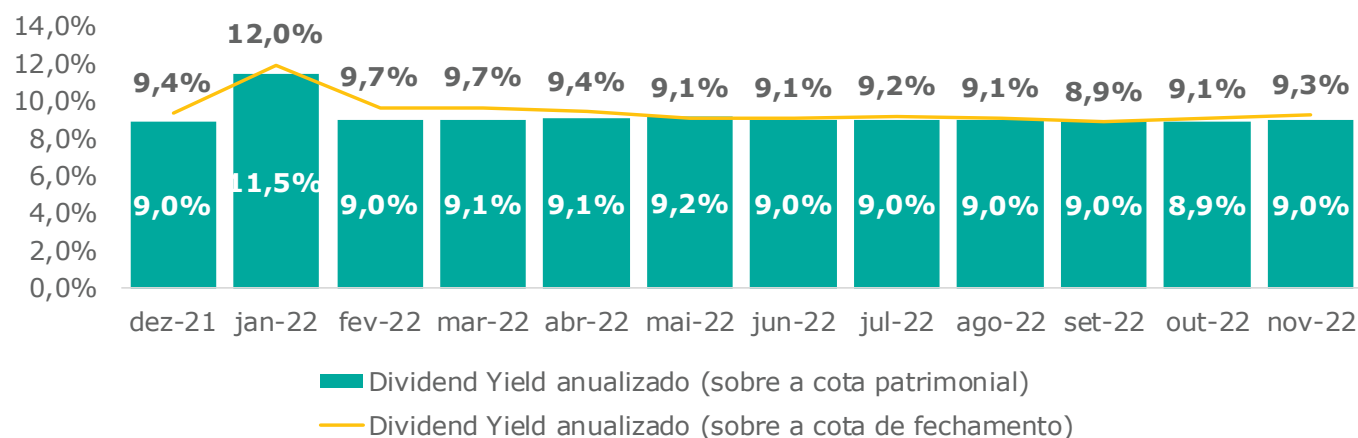
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de novembro tendo o mês de outubro como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,53/cota.

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





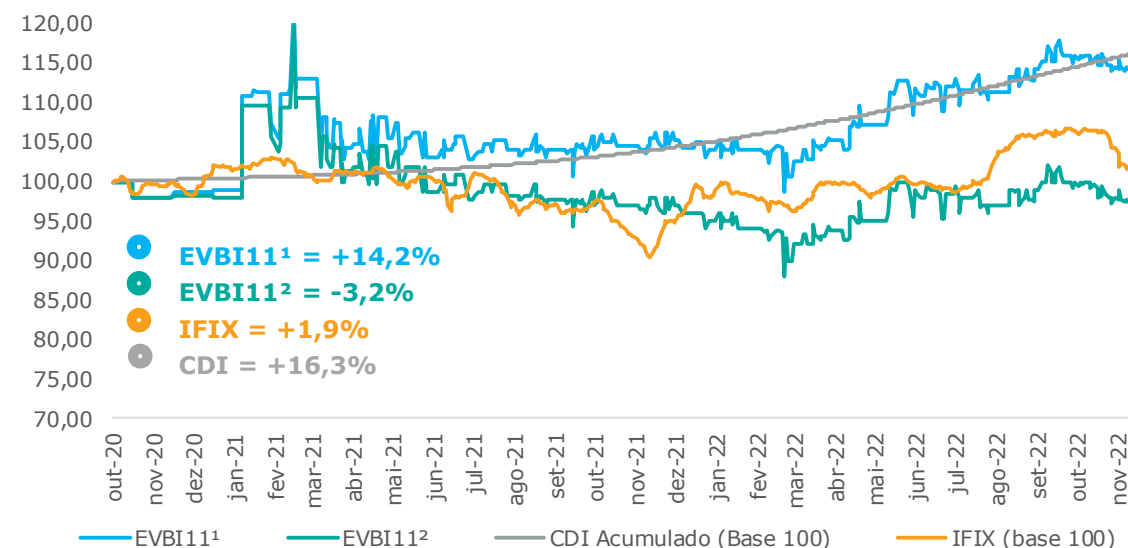
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 96,80 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 100,21. 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 novembro, o Fundo acumula +14,2% contra +1,9% do IFIX e +16,3% do CDI.

	3ª EMISSÃO	5ª EMISSÃO	6ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021	24/11/2022
Valor de Compra da Cota	100,00	98,00	98,00
Dividend Yield³	17,4%	9,4%	0,8%
Valor de cota na B3	96,80	96,80	96,80
Variação da cota na B3³	-3,2%	-1,2%	-1,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	14,2%	8,2%	-0,5%
% Taxa DI	87%	72%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	102%	85%	N.A.

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



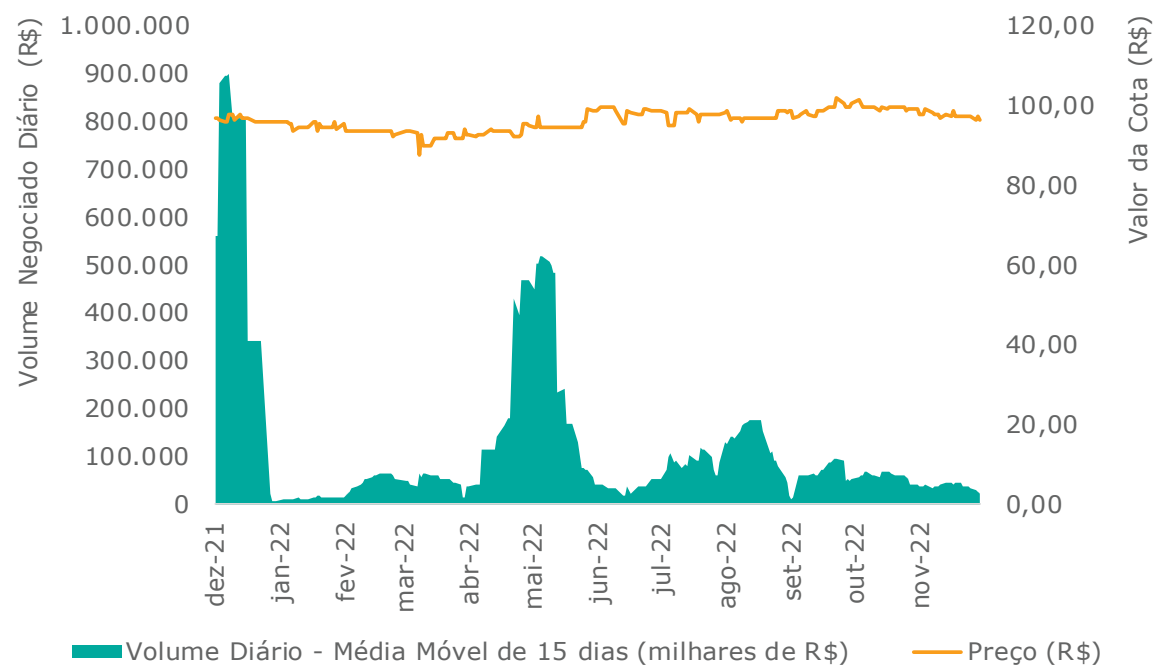
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

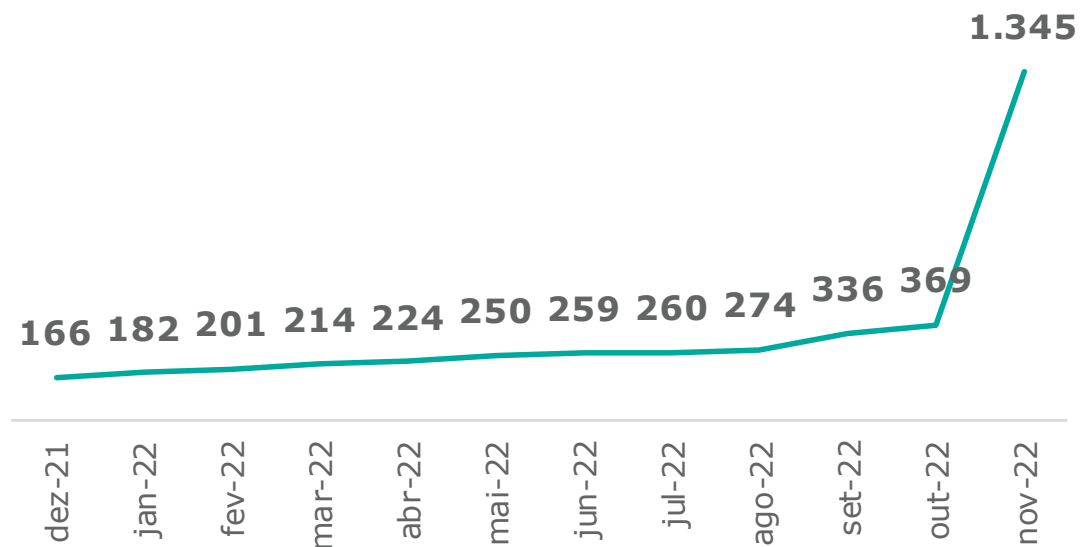
Durante o mês de novembro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 31,8 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 600 mil, o que representa um giro de 0,4%. Ao final do mês, o Fundo possuía 1.345 cotistas, representando um crescimento de +250% na base de cotistas resultado da 6ª emissão de cotas.

LIQUIDEZ



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

NÚMERO DE COTISTAS



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%	62	53%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	155	13%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	286	8%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	286	10%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	174	16%
TOTAL		12	27.733	0,0%	181	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana

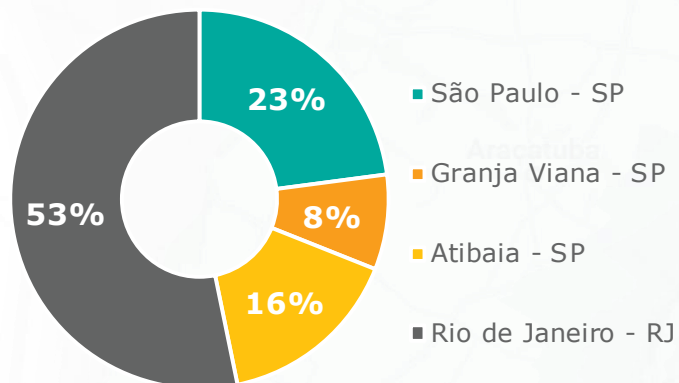


GPA Atibaia

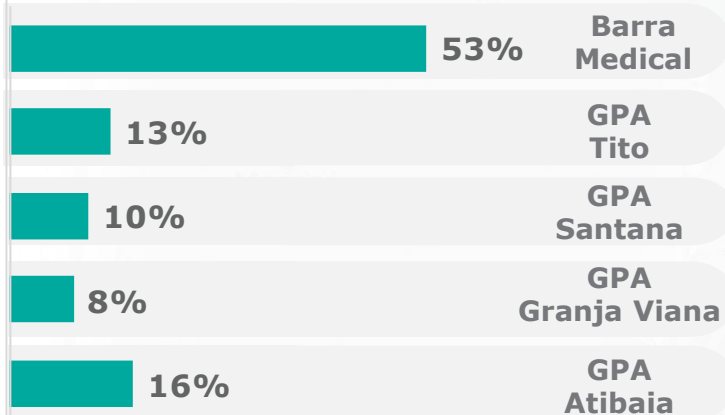
CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)



ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO



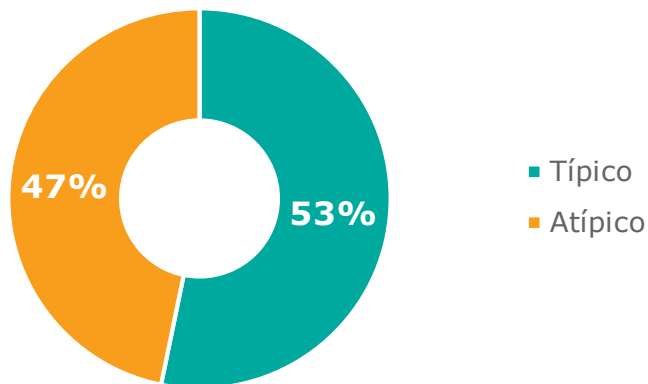


OK

Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

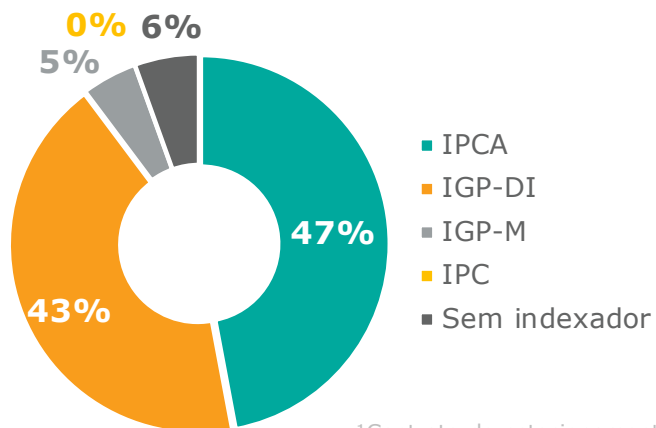


ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



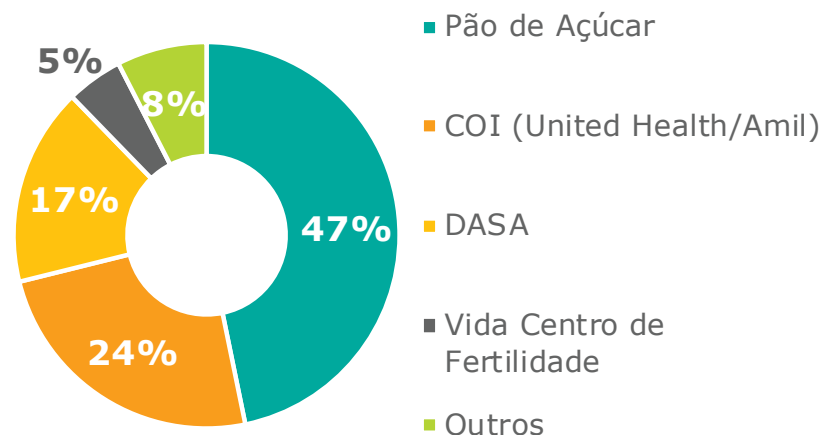
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)¹

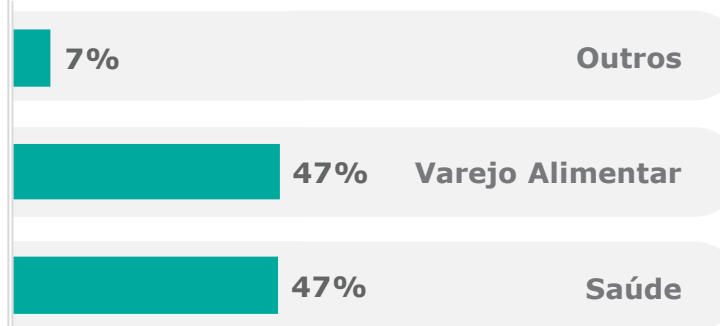


¹Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)

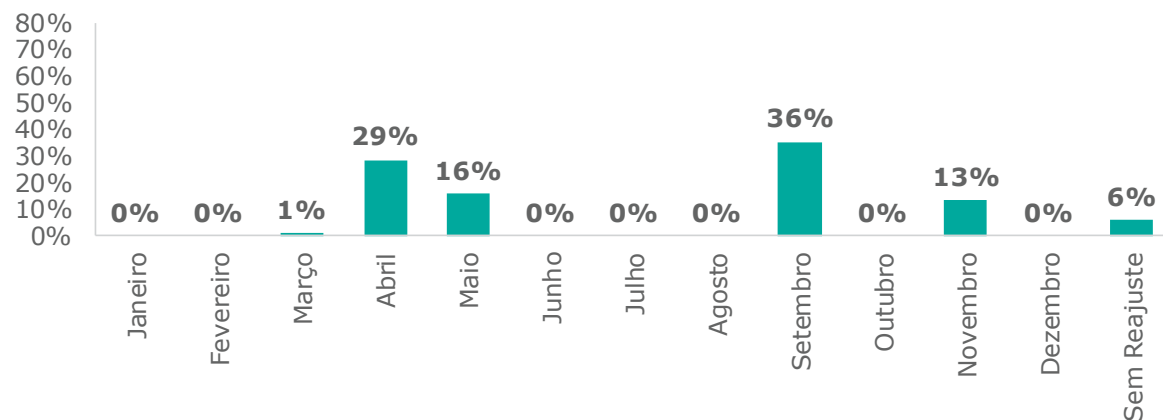


CARTEIRA DE ATIVOS

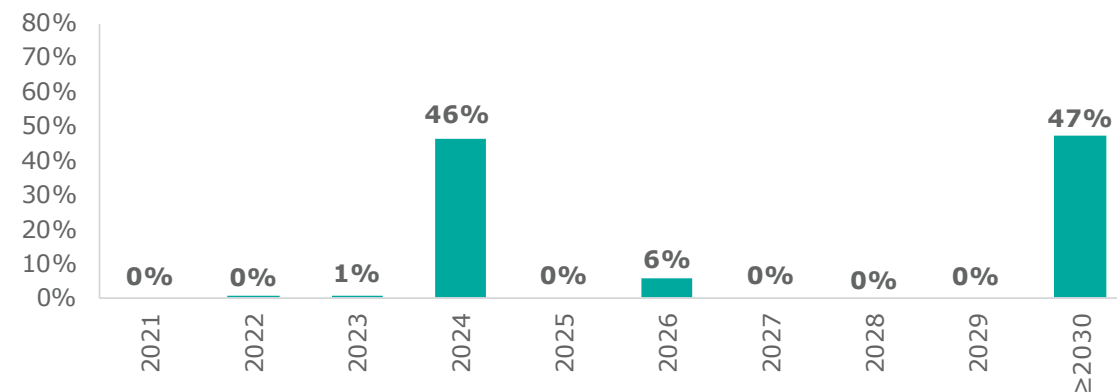


Não houve movimentações na carteira de locatários em novembro, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) era de 15,0 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários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

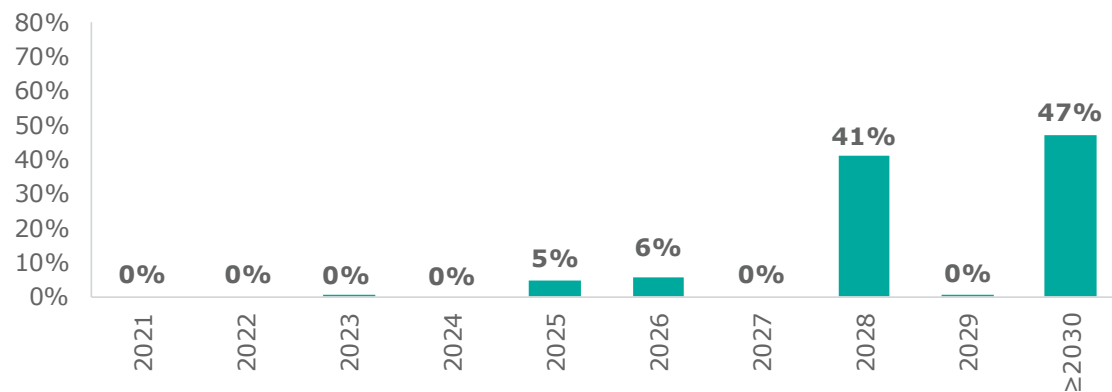
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS²



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Texto texto texto

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	OUT-22	R\$/cota	ACUM. 2022 (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	NOV-22		
Receita Imobiliária	1.607.450	0,96	14.228.790
Despesas Imobiliárias	0	0,00	(9.295)
Despesas Operacionais	(269.912)	(0,16)	(1.595.337)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas - Total	(269.912)	(0,16)	(1.604.632)
Resultado Operacional	1.337.539	0,80	12.624.158
Receita Financeira	243.245	0,15	1.859.617
Despesa Financeira	(367.964)	(0,22)	(3.202.888)
Resultado Financeiro Líquido	(124.719)	(0,07)	(1.343.270)
Lucro Líquido	1.212.820	0,72	11.280.887
Reserva de Lucro	42.140	0,03	(590.980)
Resultado Distribuído¹	1.254.960	0,75	10.689.908
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		7,13

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

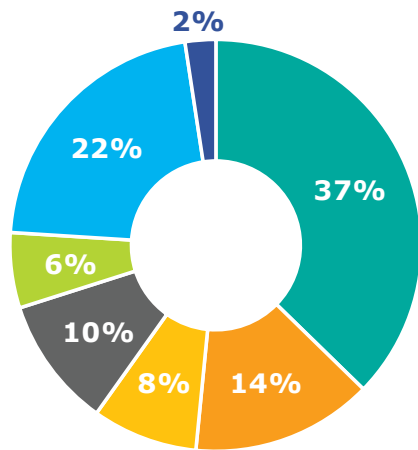


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 100,21



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 96,80

ATIVO (em R\$ milhões)



Barra Medical Center ¹	92,8
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	53,7
Contas a receber	6,0

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 248,9** **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	1,6	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,1	0%
CRI GPA Tito	23,2	9%
CRI GPA 2	56,2	23%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 81,2** **33%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 167,7** **67%**

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 30/11 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 30/11 era de R\$ 56,2 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\$ 56,2 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



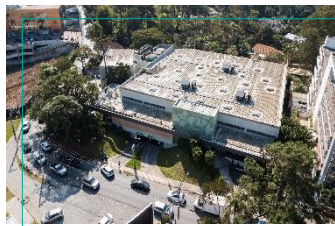
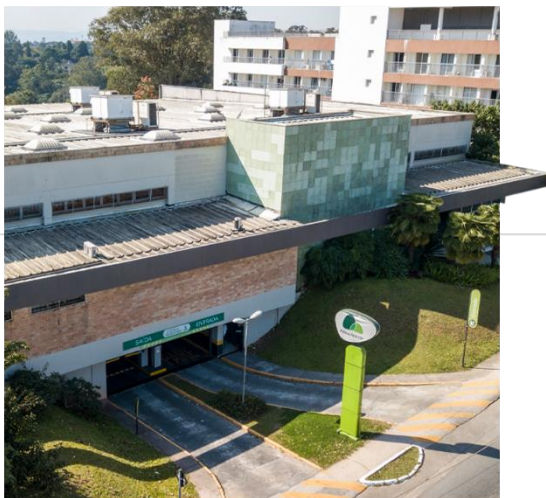
DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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!**

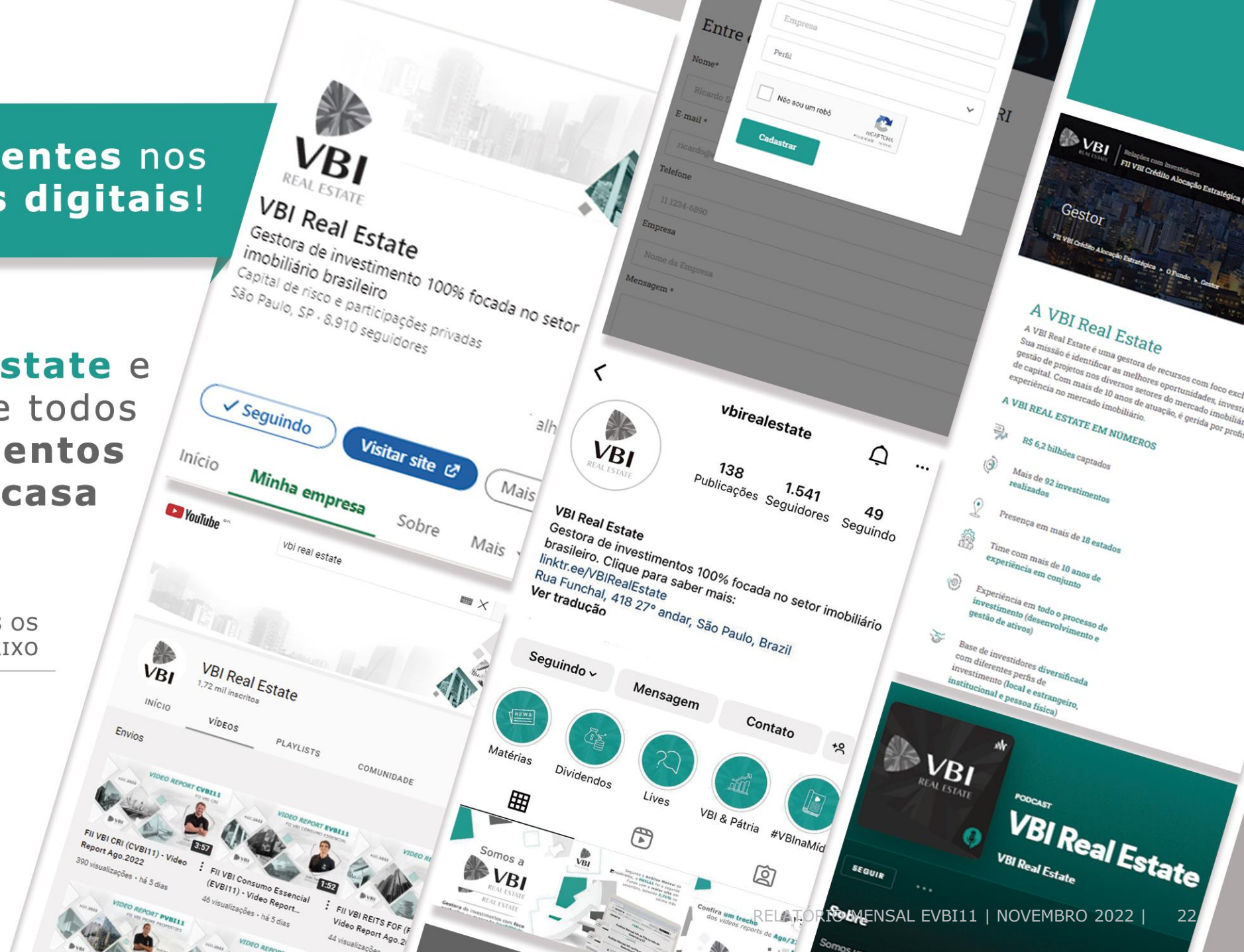
A partir de agora os **sites** passam ser os **tickers** dos **fundos**, ou seja, de www.vbiessencial.com.br para www.evbi11.com.br



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\$ 6,4 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.