



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL** (EVBI11)

JANEIRO 2023



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

JANEIRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 167,1 milhões	R\$ 99,84	R\$ 155,6 milhões	R\$ 93,00	0,93x	R\$ 34,4 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	9,7%	9,0%	84,3%	1,4%	1.197

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/01.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 07/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 93,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,84).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Em janeiro, no Ativo Barra Medical Center, houve a desmobilização e entrega integral das salas pelo Instituto COI, enquanto que o COI realizou a entrega de forma parcial. As áreas desocupadas totalizaram aproximadamente 201 m², no próximo mês está previsto a entrega das áreas remanescentes. O Fundo recebeu em janeiro (competência) a multa de três aluguéis proporcionais ao término dos contratos. Ressaltamos que a gestão vem trabalhando para locar o quanto antes os espaços vagos, inclusive continua em tratativas para expansão por parte dos atuais locatários. Com as desocupações das áreas, a vacância física do Fundo ao final do mês de competência janeiro foi de 0,5%. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** As obras do ativo Atibaia iniciaram em agosto e ao fim de janeiro permaneceram 14,40% concluídas. Conforme informamos nos últimos relatórios, 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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

ATIVO BARRA MEDICAL CENTER: Conforme informado nos últimos relatórios, 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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Encerramento da 7ª Emissão de Cotas do

EVBI11

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

A **VBI Real Estate** divulgou Comunicado ao Mercado no dia 17/02 sobre o encerramento da Oferta Restrita da **7ª Emissão de Cotas do FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)** com **montante total captado de R\$ 22,8 milhões** correspondente a **232.6 mil novas cotas** sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Clique aqui para o
Comunicado ao Mercado
na íntegra 

LINHA DO TEMPO



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana

NOVEMBRO

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

DEZEMBRO

- **5ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 476)
- **Captação** Total de **R\$ 15 MM**

FEVEREIRO

- **7ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 476)
- **Captação** Total de **R\$ 23 MM**

2020

2021

2022

2023

JANEIRO

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

SETEMBRO

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

OUTUBRO

- **3ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 400)
- **Captação** Total de **R\$ 58 MM**
- 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** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 400)
- **Captação** Total de **R\$ 31 MM**

DEZEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Sodimac**



Ativo GPA Atibaia



Ativo Sodimac

RENDIMENTOS

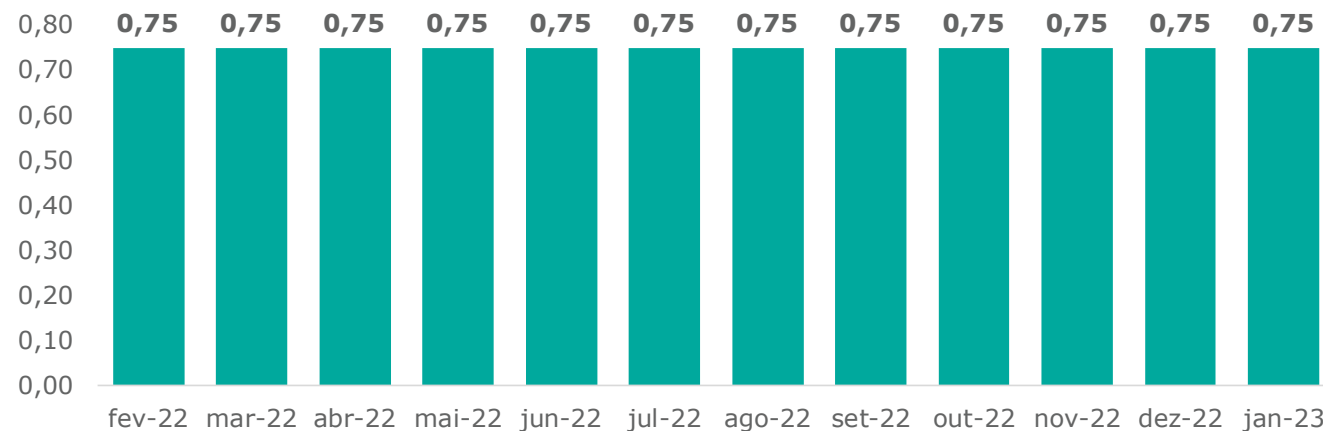


Conforme divulgado no dia 31 de janeiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de fevereiro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 93,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,84).

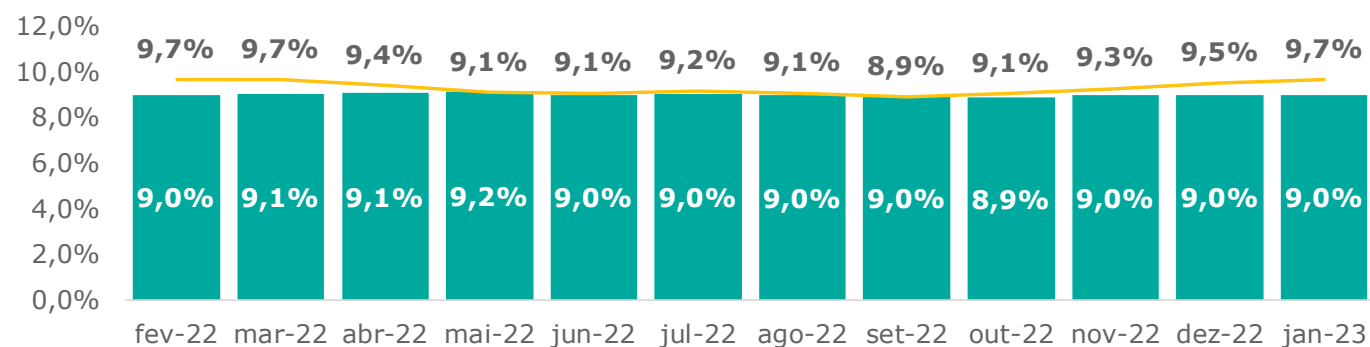
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,04/cota.

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)



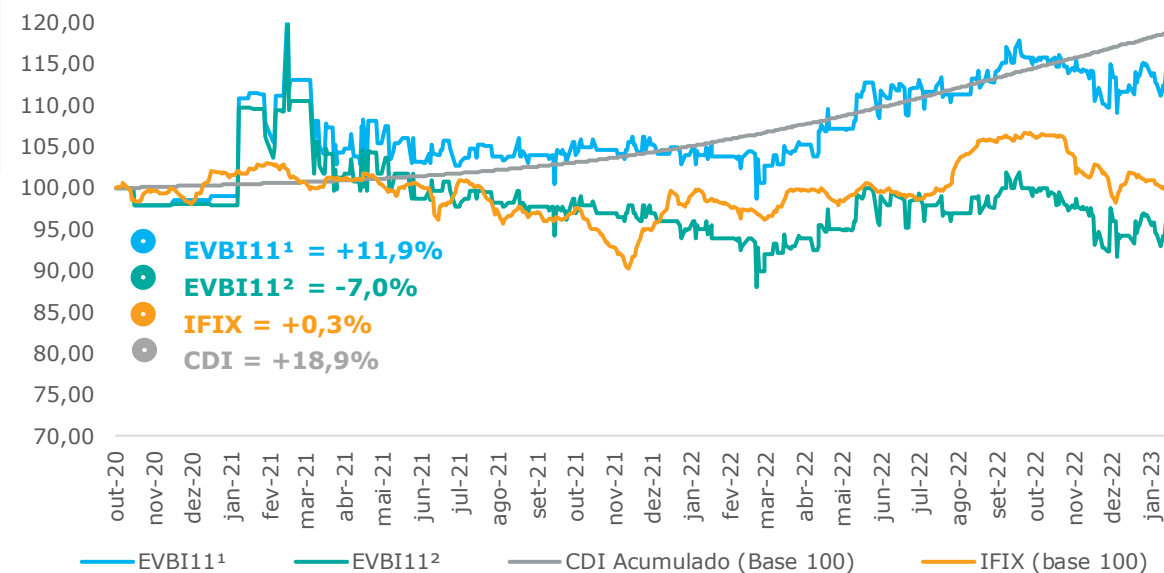
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 93,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,84. 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.

	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	18,9%	10,9%	1,5%
Valor de cota na B3	93,00	93,00	93,00
Variação da cota na B3³	-7,0%	-5,1%	-5,1%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	11,9%	5,8%	-3,6%
% Taxa DI	63%	42%	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	74%	50%	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



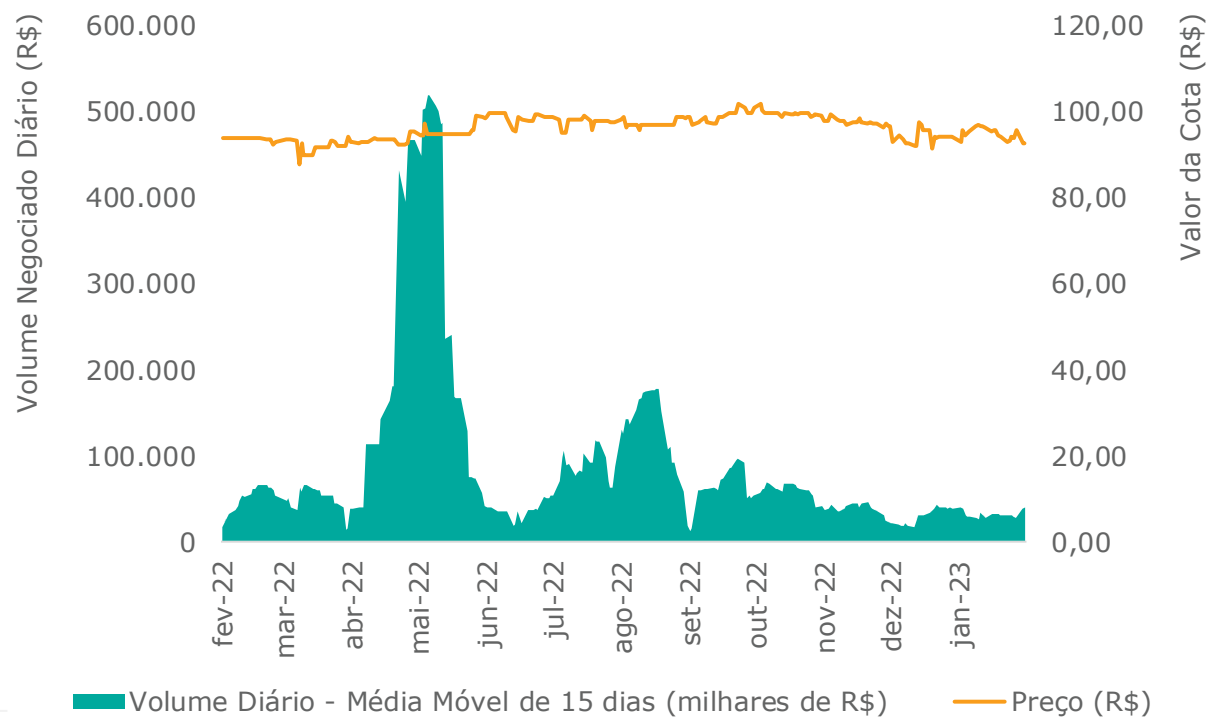
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

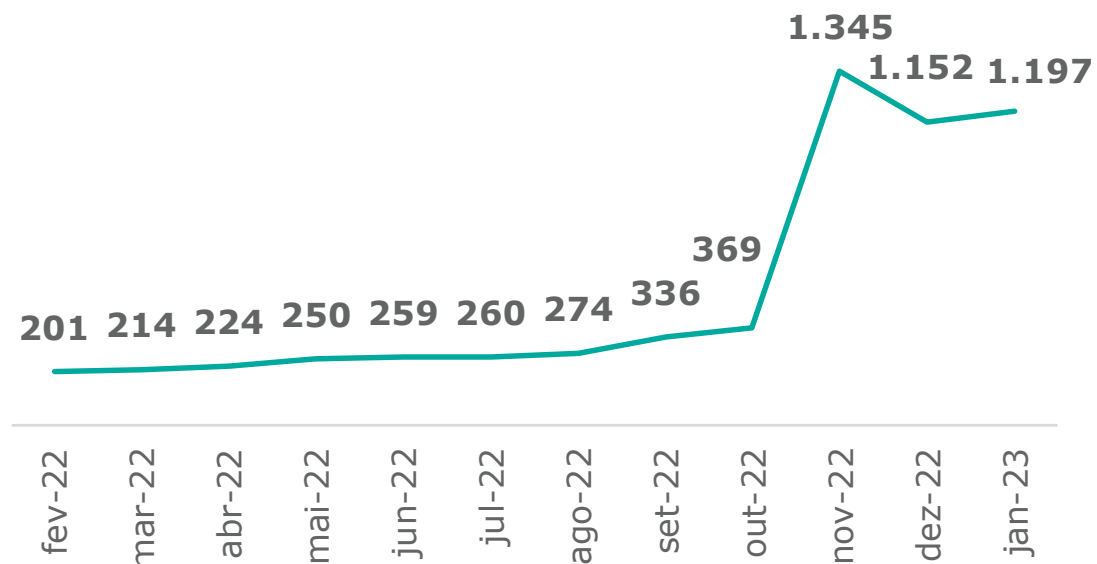
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 34,4 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 756 mil, o que representa um giro de 0,5%. Ao final do mês, o Fundo possuía 1.197 cotistas.

LIQUIDEZ



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

NÚMERO DE COTISTAS¹



¹Errata: O número de cotistas referente a dez-22 divulgado no relatório anterior, não refletia o número exato de cotistas do mês, pois considerava os registros de subscrições da 7ª emissão.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



O Ativo **Sodimac** foi adquirido em dezembro de 2022 e portanto o Fundo fará jus a receita integral do aluguel a partir da competência janeiro.

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	8	7.139	0%	60	40%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	153	11%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	284	6%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	284	8%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	172	12%
Sodimac	100%	1	14.667	0%	272	24%
TOTAL		13	42.400	0,0%	211	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana



GPA Atibaia



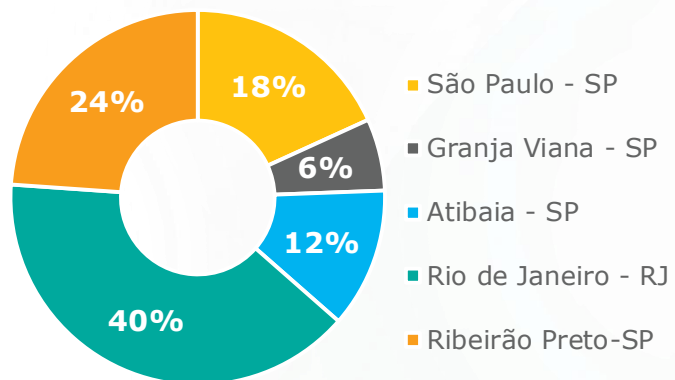
Sodimac Ribeirão Preto

CARTEIRA DE ATIVOS¹

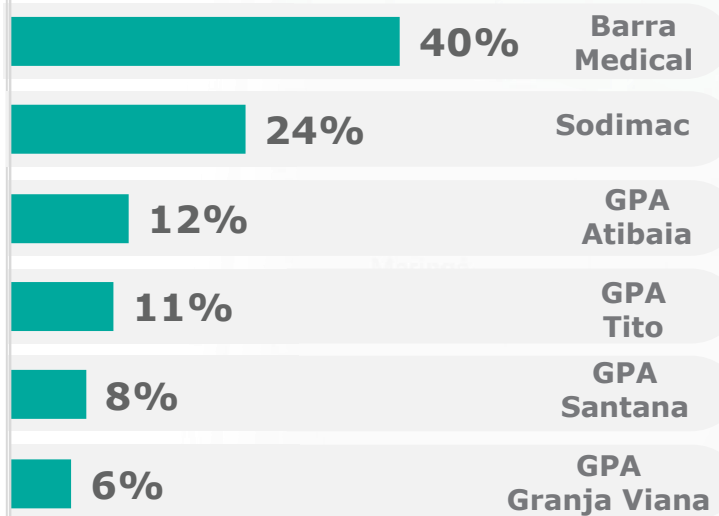


O Ativo **Sodimac** foi adquirido em dezembro de 2022 e portanto o Fundo fará jus a receita integral do aluguel a partir da competência janeiro

ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)



ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

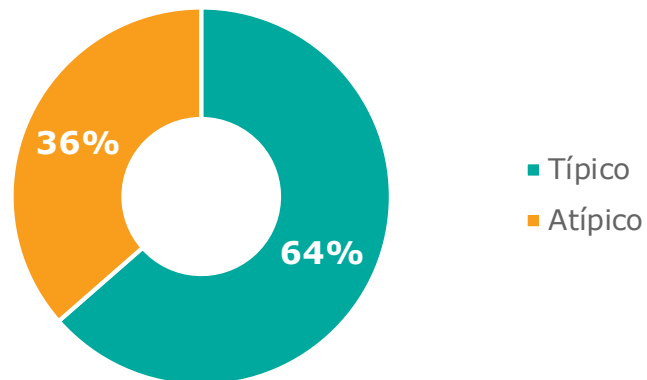




[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

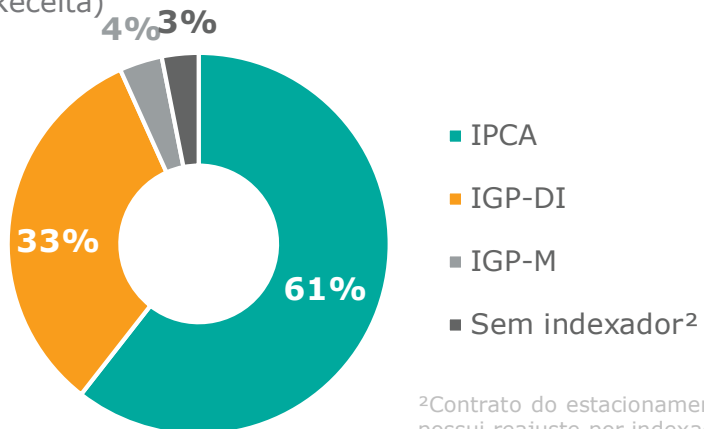
ALOCÇÃO NATUREZA DOS

CONTRATOS (% Receita)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR

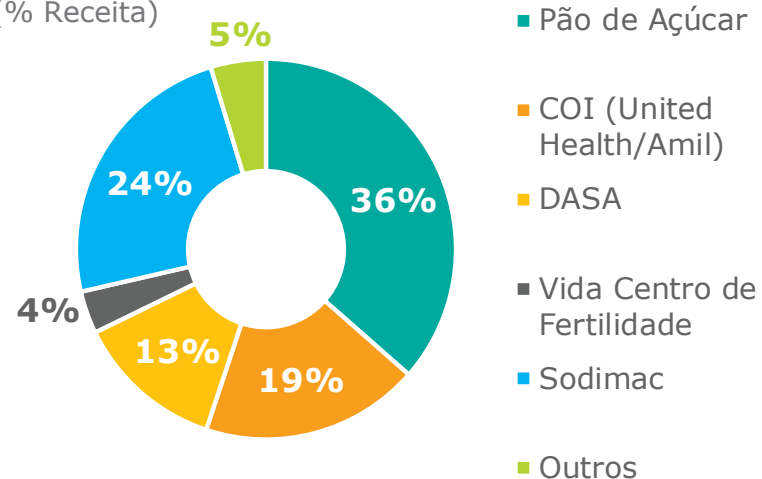
(% Receita)



²Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

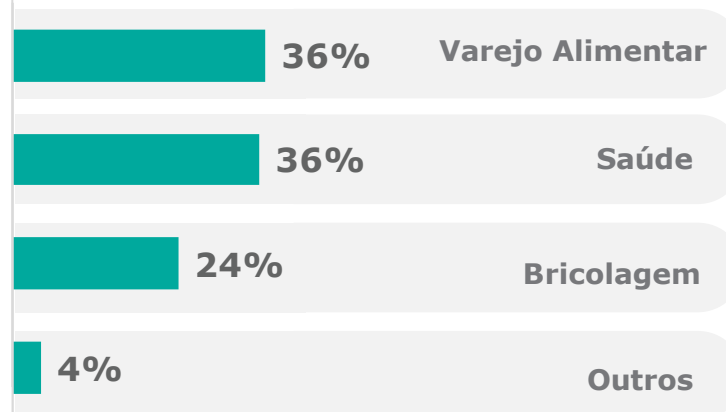
ALOCÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE

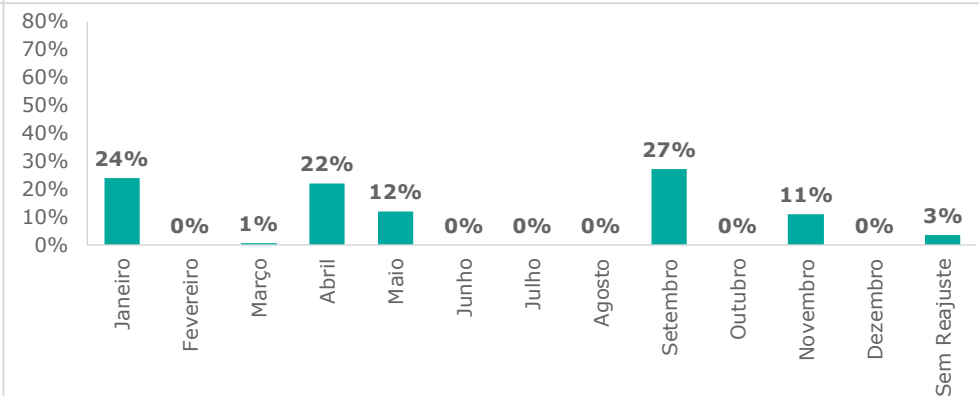
LOCATÁRIOS (% Receita)



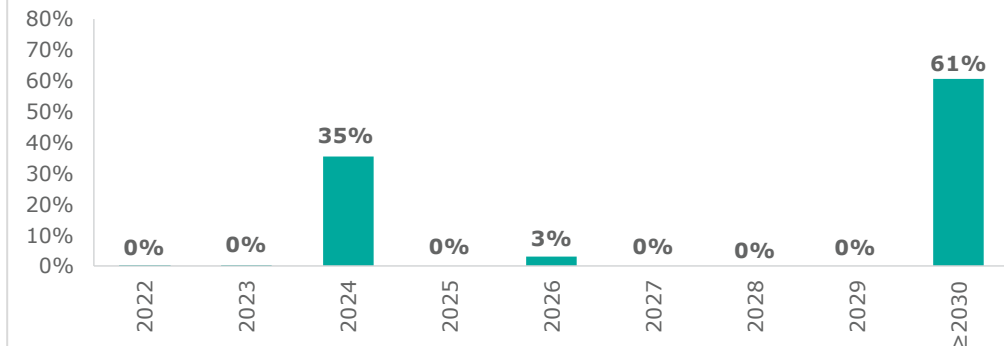
O Ativo **Sodimac** foi adquirido em dezembro de 2022 e portanto o Fundo fará jus a receita integral do aluguel a partir da competência janeiro

Com as desocupações das salas pelo COI e Instituto COI no Ativo Barra Medical Center, a vacância física do Fundo ao final do mês de janeiro (competência) foi de 0,5%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) era de 17,6 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.

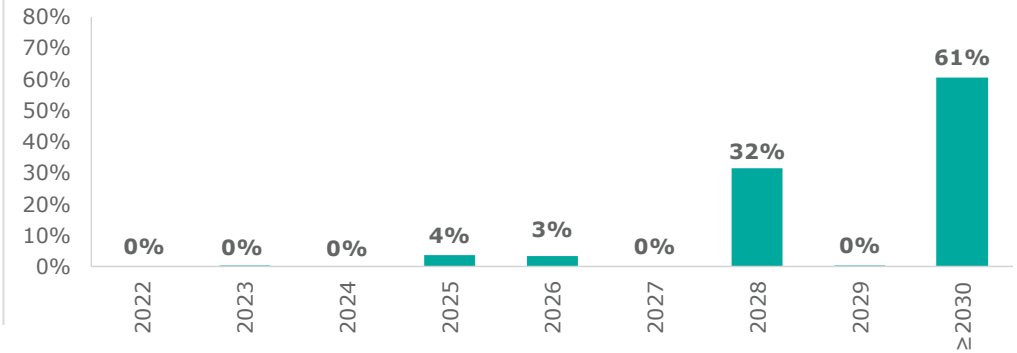
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



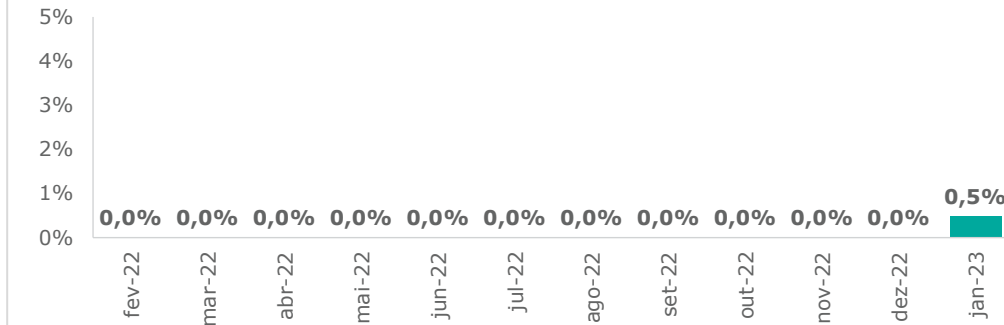
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



¹Receita referente a competência dezembro de 2022

²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

RESULTADO



Ao final do mês de janeiro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,04/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	DEZ-22			
MÊS CAIXA ¹	JAN-23	R\$/cota	ACUM. 2022 (COMPETÊNCIA)	ACUM. 12 M (COMPETÊNCIA)
Receita Imobiliária	1.600.764	0,96	17.444.164	17.444.164
Despesas Imobiliárias	0	0,00	(9.295)	(9.295)
Despesas Operacionais	(313.940)	(0,19)	(2.068.706)	(2.068.706)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(313.940)	(0,19)	(2.078.000)	(2.078.000)
Resultado Operacional	1.286.824	0,77	15.366.164	15.366.164
Receita Financeira	260.660	0,16	2.414.993	2.414.993
Despesa Financeira	(1.220.135)	(0,73)	(4.809.322)	(4.809.322)
Resultado Financeiro Líquido	(959.475)	(0,57)	(2.394.328)	(2.394.328)
Lucro Líquido	327.348	0,20	12.971.836	12.971.836
Reserva de Lucro	927.612	0,55	227.992	227.992
Resultado Distribuído¹	1.254.960	0,75	13.199.828	13.199.828
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		9,0	9,0

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

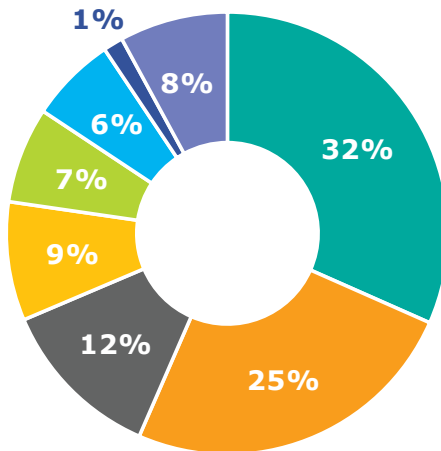


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 99,84



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 93,00

ATIVO (em R\$ milhões)



Barra Medical Center ¹	92,9
Sodimac	73,2
GPA Tito ¹	35,5
GPA Santana ¹	25,5
GPA Granja Viana ¹	20,6
GPA Atibaia ¹	18,6
Contas a receber	4,3
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	23,3

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 293,8 100%

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	1,7	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,2	0%
Cotas a integralizar	20,6	7%
Obrigações por aquisição de imóveis	48,7	17%
CRI GPA Tito	23,3	8%
CRI GPA 2	32,4	11%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 126,8 43%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 167,1 57%

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 31/01 era de R\$ 23,3 milhões. Note que o CRI conta com carência de principal de até outubro de 2022.

Para a aquisição do Ativo GPA Granja Viana e Santana (CRI GPA 2), em novembro de 2021, foi emitido um CRI com lastro nos contratos de locação com o GPA. Note que o CRI conta com carência do pagamento de amortização de principal até novembro de 2023, no fechamento do mês o saldo devedor era de R\$ 32,4 milhões.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

SALDO DEVEDOR	R\$ 23,3 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\$ 32,4 milhões
TAXA	5,9 % 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



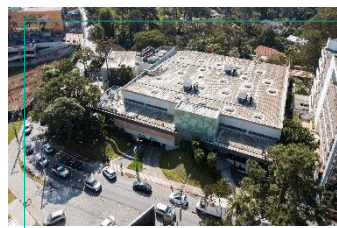
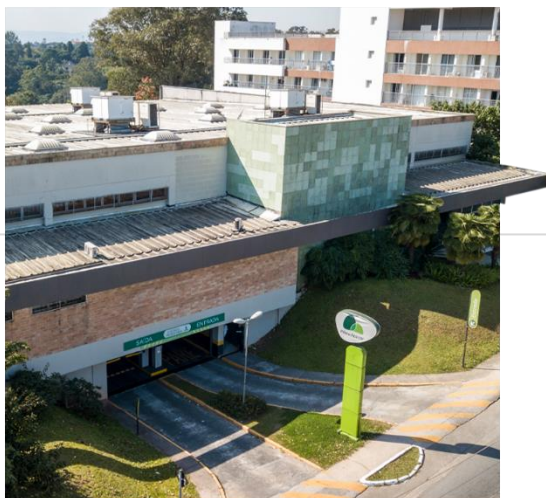
DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



Clique aqui para mais informações dos ativos

PÃO DE AÇÚCAR ATIBAIA



Al. Prof. Lucas Nogueira Garcez, 2.401
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

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

ABL

14.667 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2022

LOCATÁRIO

Sodimac

FÁCIL ACESSO

Localizado no centro da cidade de Ribeirão Preto, na Av. Fábio Barreto, via arterial e de fácil acesso a todas as regiões da cidade



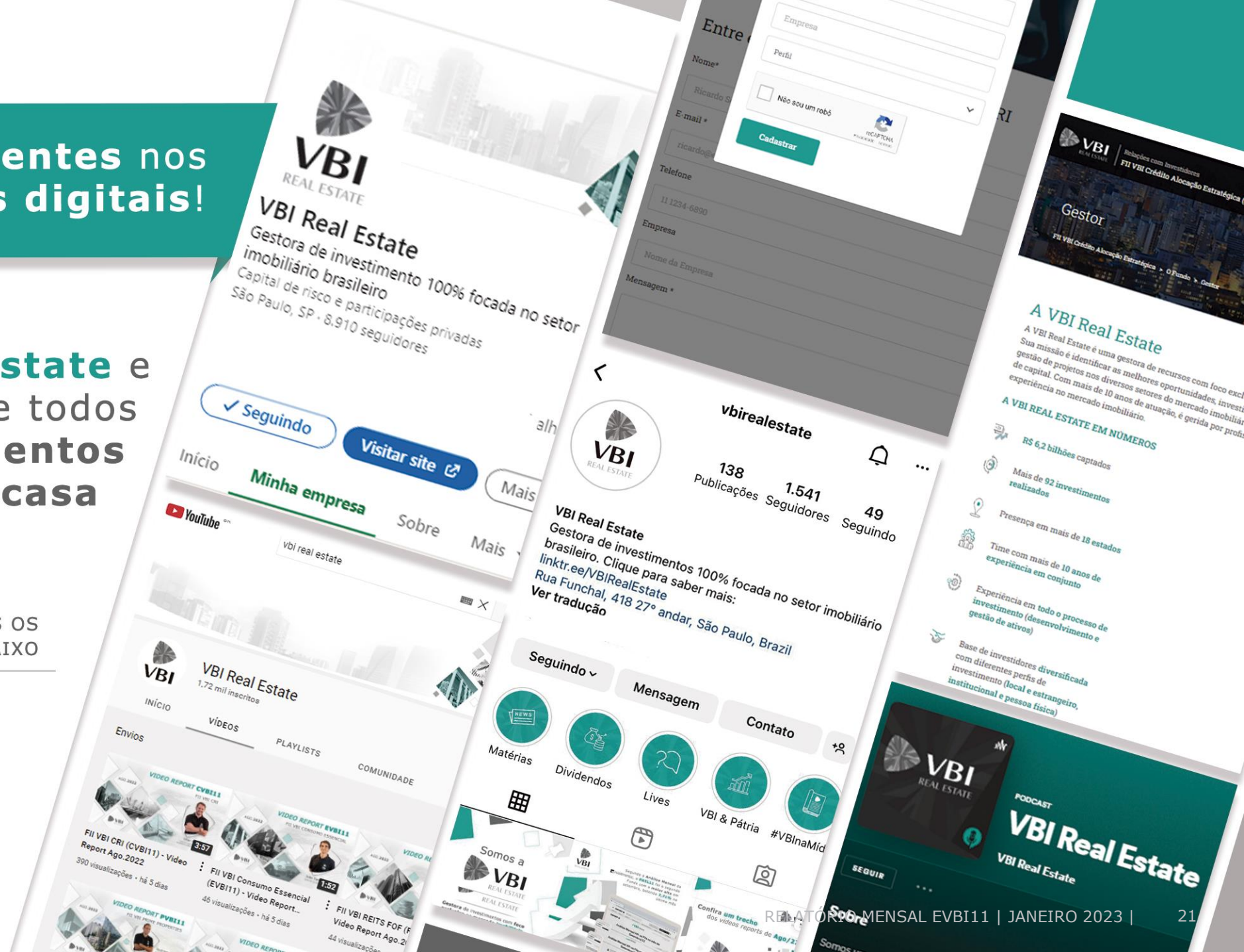
Av. Fábio Barreto, 263, Vila Tibério
Ribeirão Preto, SP



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.