



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL** (EVBI11)

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 167,0 milhões	R\$ 99,81	R\$ 157,3	R\$ 94,00	0,94x	R\$ 13,1 mil
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	9,6%	9,0%	89,8%	8,8%	1.158

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/02;

²Com base no valor da cota patrimonial em 28/02.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE FEVEREIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 28/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 07/03. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,6% sobre o preço de fechamento (R\$ 94,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,81).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Em fevereiro, no Ativo Barra Medical Center, houve a conclusão da entrega das salas pelo COI. Conforme informado nos relatórios anteriores, as áreas desocupadas totalizam 395 m². É importante destacar que o COI não devolveu a totalidade da área inicialmente locada e permanece como locatário do Fundo, sendo que ao final do mês a área total ocupada era de aproximadamente 3.218 m². Ressaltamos ainda que a gestão vem trabalhando para locar o quanto antes os espaços vagos pelo Instituto COI e pelo COI, inclusive possui 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 era de 0,9%. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro e não possuía qualquer inadimplência.
- **GESTÃO OPERACIONAL/OBRAS:** As obras do ativo Atibaia iniciaram em agosto e ao fim de fevereiro permaneceram 14,40% concluídas. Neste mês o Grupo Pão de Açúcar concluiu a concorrência e contratação de uma nova construtora. As obras serão retomadas no mês de março, quando um novo cronograma será divulgado.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



DESEMPENHO DO MÊS DE FEVEREIRO

ATIVO BARRA MEDICAL CENTER: Conforme informado nos últimos relatórios, ao final do mês de março de 2022, 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.

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\$ 31 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 476)
- **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\$ 27 MM**

DEZEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Sodimac**



Ativo GPA Atibaia



Ativo Sodimac

RENDIMENTOS

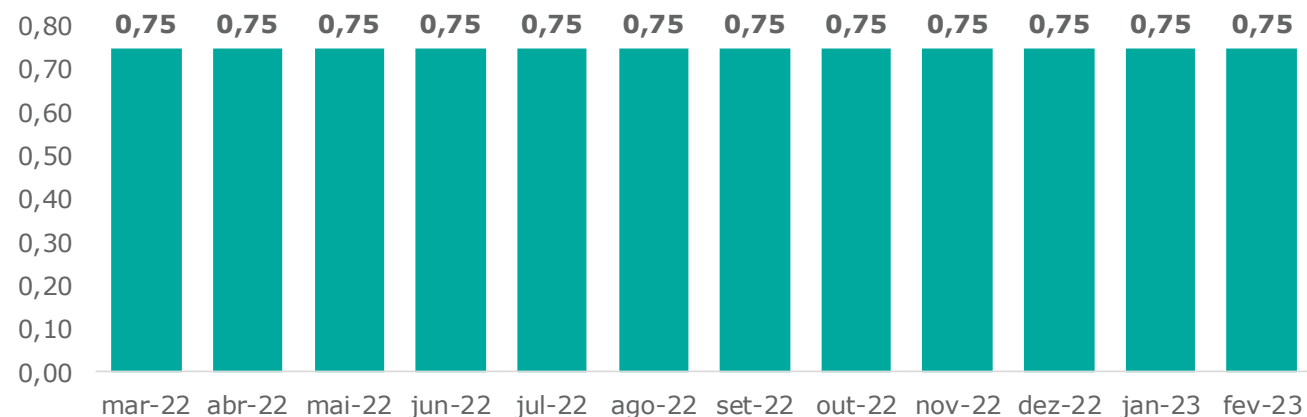


Conforme divulgado no dia 28 de fevereiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de março. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,6% sobre o preço de fechamento (R\$ 94,00) e 9,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,81).

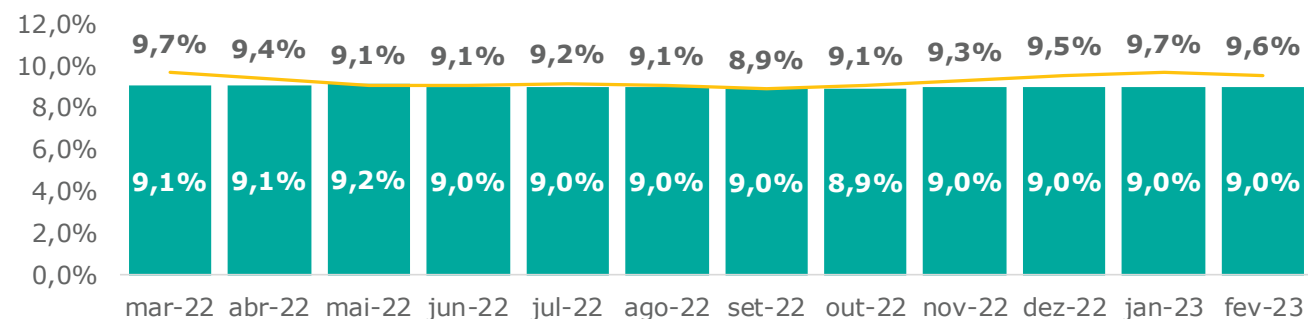
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de fevereiro tendo o mês de janeiro como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,51/cota.

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)



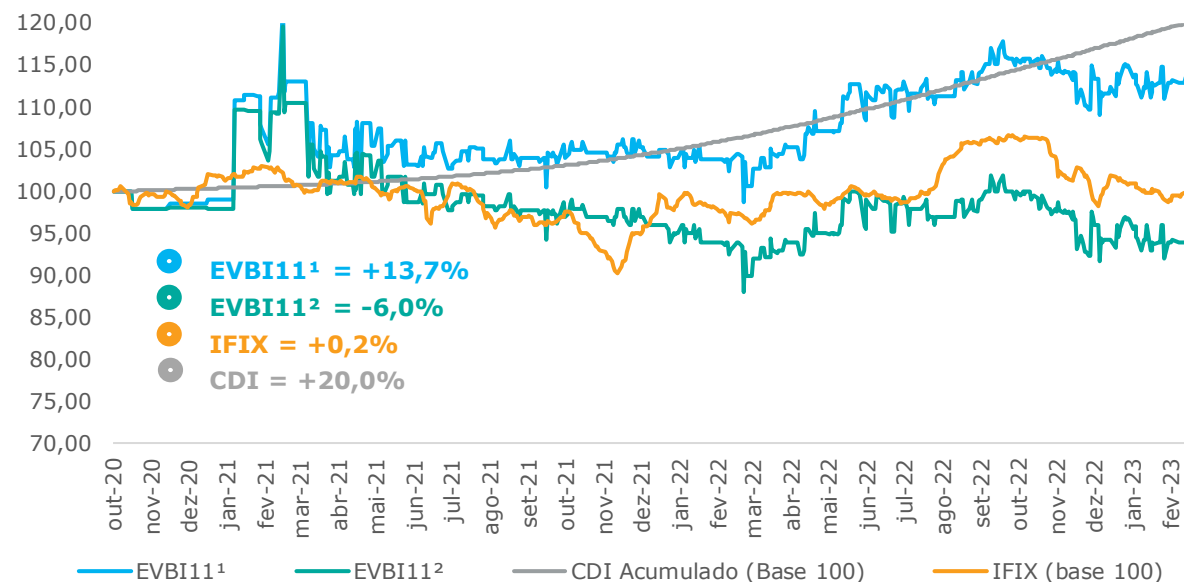
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 94,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,81. 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	7ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021	24/11/2022	17/02/2023
Valor de Compra da Cota	100,00	98,70	98,00	98,21
Dividend Yield³	19,7%	11,6%	2,3%	0,8%
Valor de cota na B3	94,00	94,00	94,00	94,00
Variação da cota na B3³	-6,0%	-4,8%	-4,1%	-4,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	13,7%	6,8%	-1,8%	-3,5%
% Taxa DI	68%	46%	N.A.	N.A.
% Taxa DI Gross-up⁴	80%	54%	N.A.	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



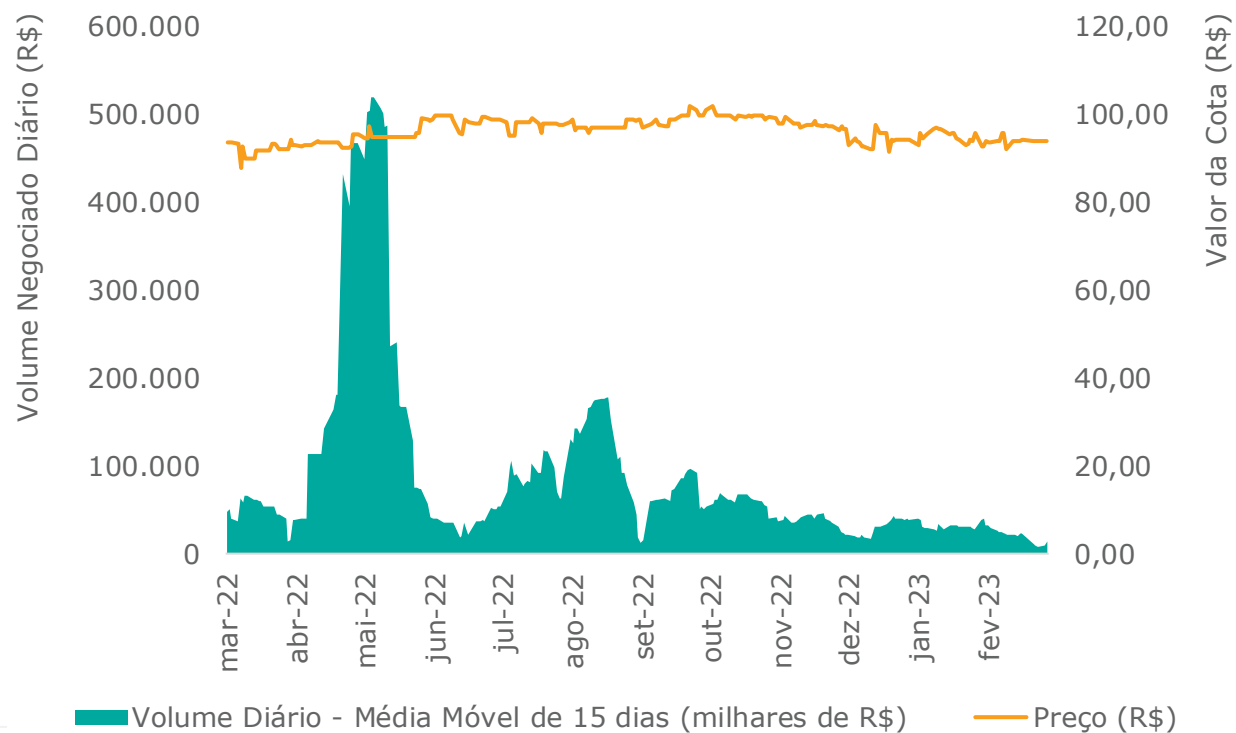
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

Durante o mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 13,1 mil. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 235 mil, o que representa um giro de 0,1%. Ao final do mês, o Fundo possuía 1.158 cotistas.

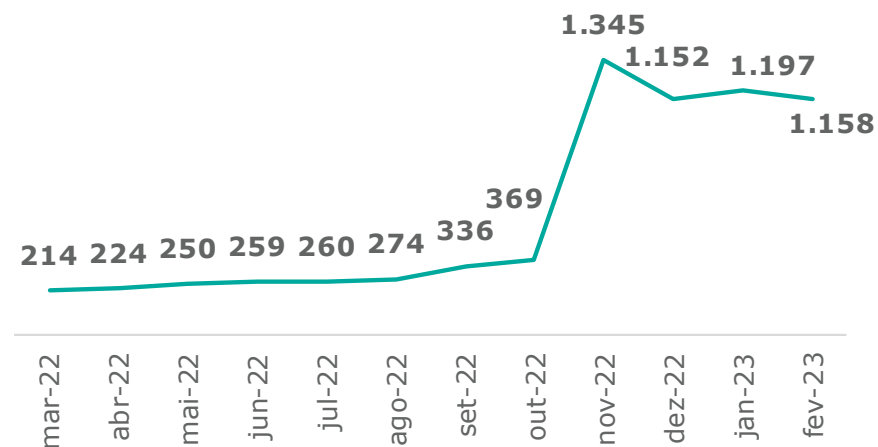
LIQUIDEZ



Nota: A média pode ser afetada por movimentos pontuais.

Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS



CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	8	7.139	6%	69	38%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	152	11%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	283	6%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	283	8%
GPA Atibaia	100%	1	5.894	0%	171	12%
Sodimac	100%	1	14.667	0%	272	25%
TOTAL		13	42.400	0,9%	213	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana



GPA Atibaia

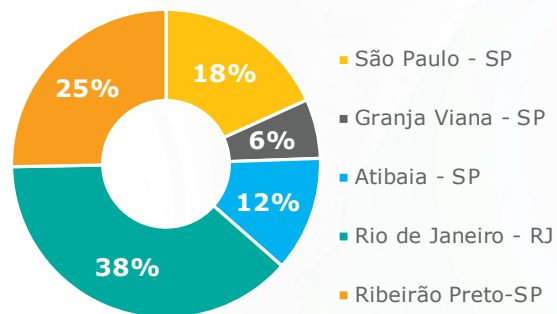


Sodimac Ribeirão Preto

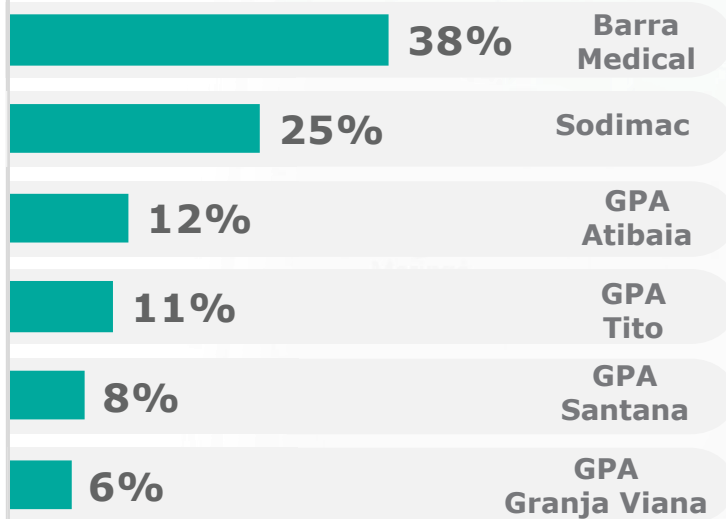
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)

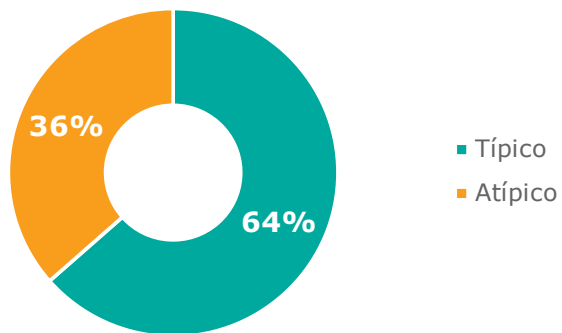


ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO



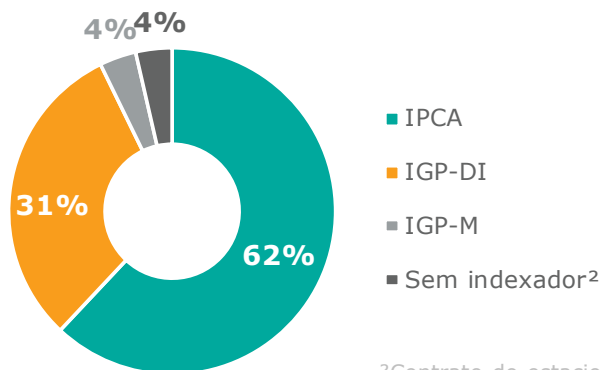


ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR

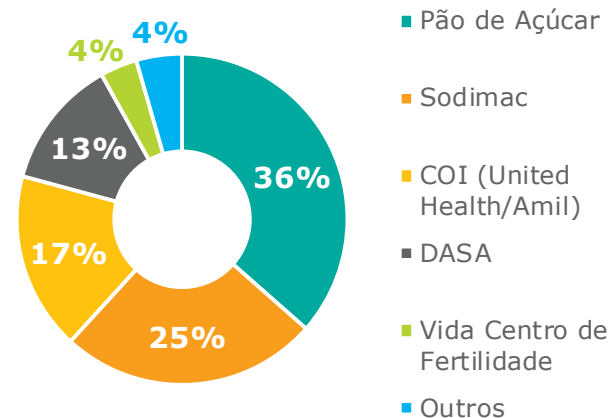
(% Receita)



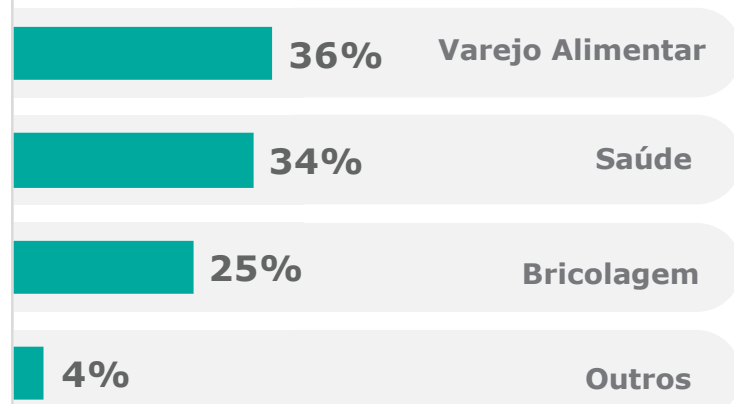
²Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador

ALOCÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



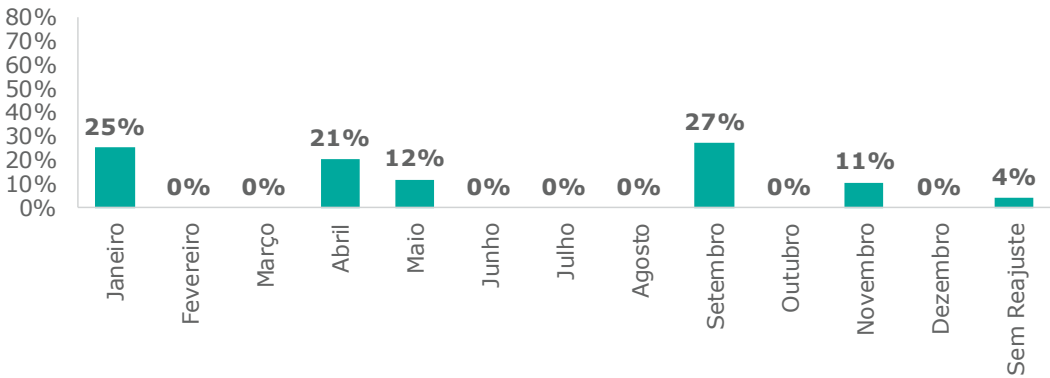
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



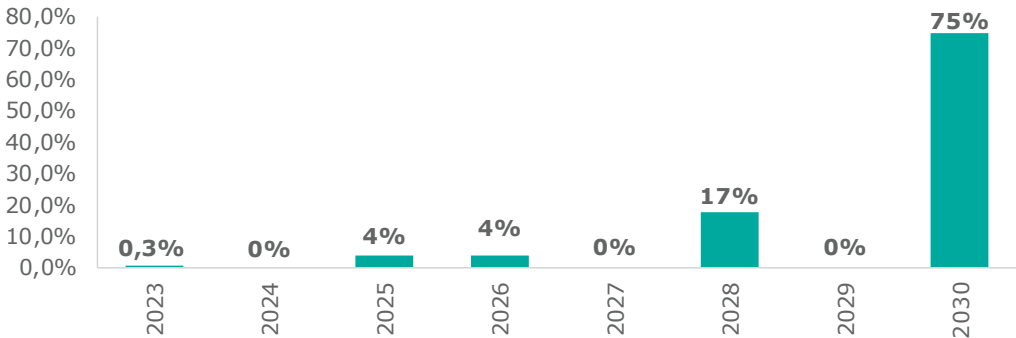


Com as desocupações das salas pelo COI e Instituto COI no Ativo Barra Medical Center, a vacância física do Fundo ao final do mês de fevereiro foi de 0,9%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) era de 17,8 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro e não possuía qualquer inadimplência.

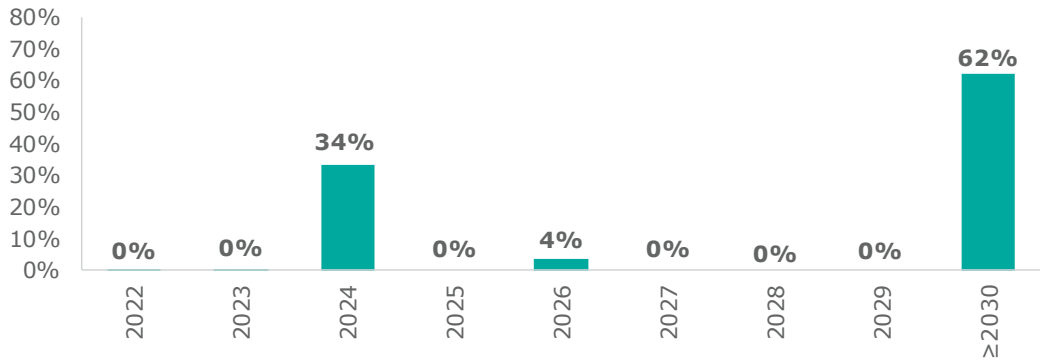
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



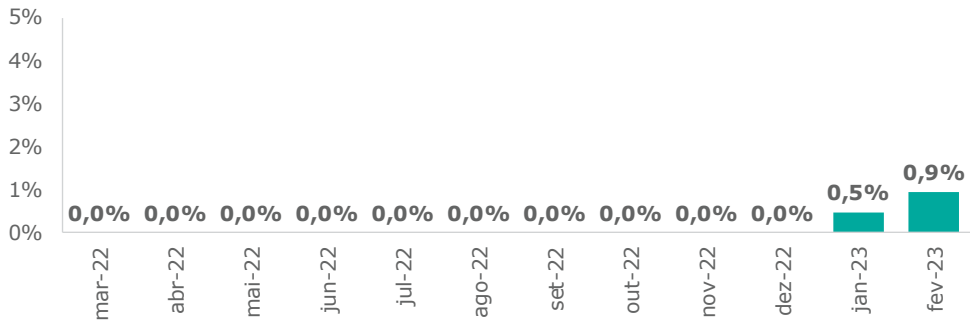
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



¹Receita referente a competência janeiro de 2023

²WAULT (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	JAN-23			
MÊS CAIXA ¹	FEV-23	R\$/cota	ACUM. 2023 (COMPETÊNCIA)	ACUM. 12 M (COMPETÊNCIA)
Receita Imobiliária	2.355.089	1,41	2.355.089	18.578.440
Despesas Imobiliárias	0	0,00	0	(9.295)
Despesas Operacionais	(131.800)	(0,08)	(131.800)	(2.039.647)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(131.800)	(0,08)	(131.800)	(2.048.942)
Resultado Operacional	2.223.290	1,33	2.223.290	16.529.498
Receita Financeira	79.441	0,05	79.441	2.380.672
Despesa Financeira	(252.986)	(0,15)	(252.986)	(4.823.181)
Resultado Financeiro Líquido	(173.545)	(0,10)	(173.545)	(2.442.509)
Lucro Líquido	2.049.745	1,22	2.049.745	14.086.989
Reserva de Lucro	(794.785)	(0,47)	(794.785)	(680.529)
Resultado Distribuído	1.254.960	0,75	1.254.960	13.406.460
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		0,75	9,00

A Receita Imobiliária do Fundo apresentou um aumento devido o recebimento do aluguel pro rata de dezembro (competência) e a totalidade do aluguel de janeiro (competência) da locação do Ativo **Sodimac**. Ao final do mês de fevereiro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,51/cota.

BALANÇO PATRIMONIAL

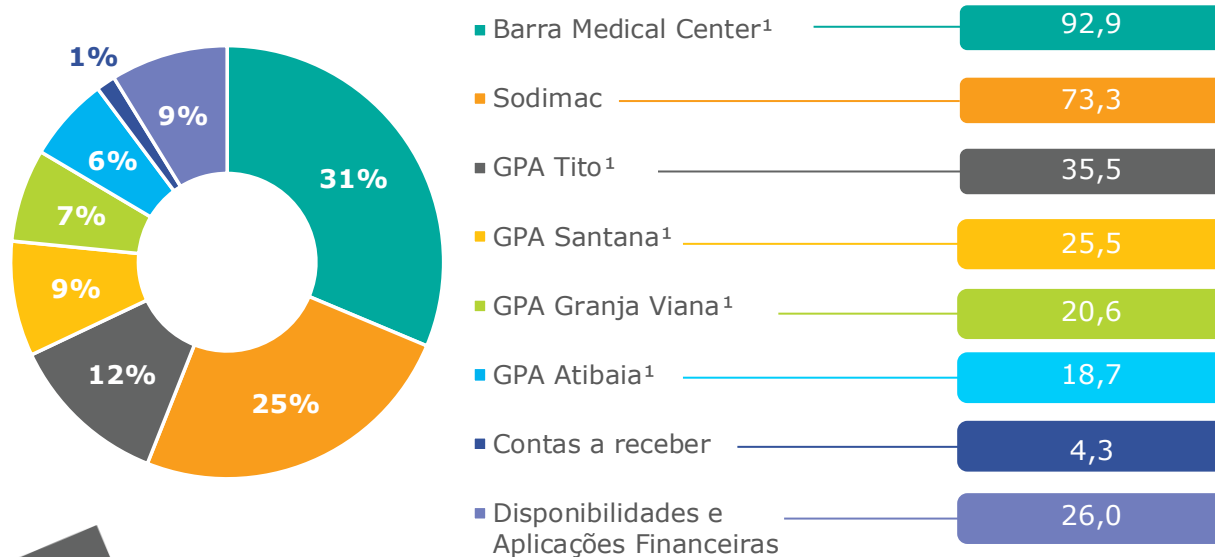


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 99,81



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 94,00

ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 296,7 100%

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	2,2	1%
Provisões e Contas a Pagar	0,3	0%
Cotas a integralizar	22,8	8%
Obrigações por aquisição de imóveis	48,6	16%
CRI GPA Tito	23,3	8%
CRI GPA 2	32,5	11%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 129,7 44%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 167,0 56%

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 28/02 era de R\$ 23,3 milhões.

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\$ 32,5 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\$ 32,5 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

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



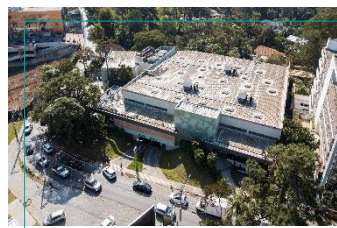
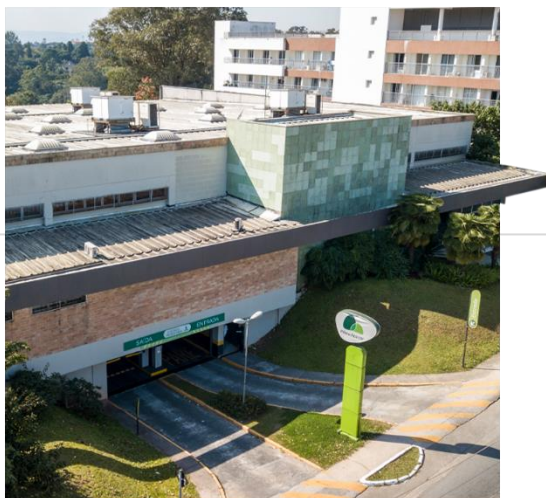
DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



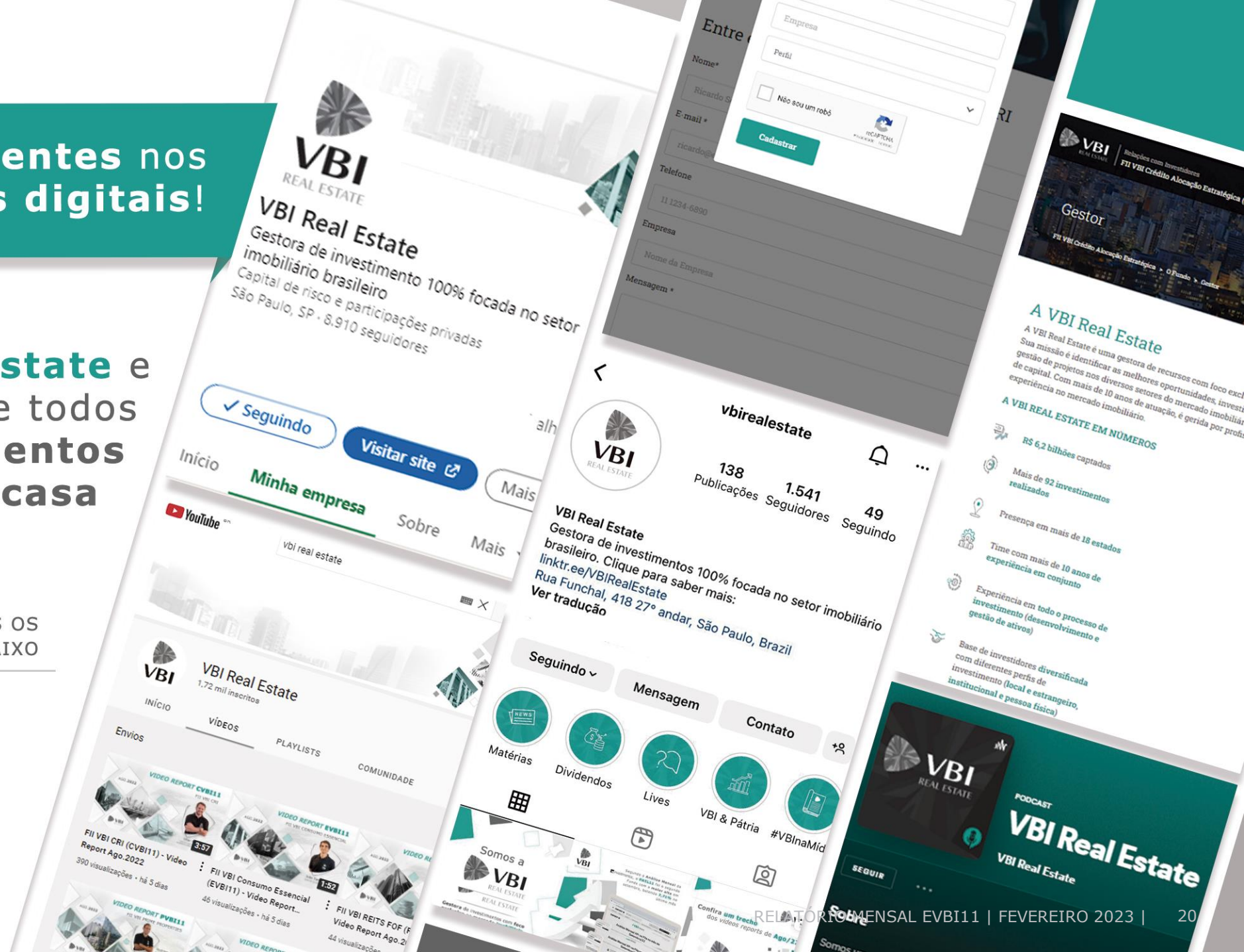
Av. Fábio Barreto, 263, Vila Tibério
Ribeirão Preto, SP



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



Time com mais
de **10 anos**
de atuação em
Real Estate

FUNDADA em
2006



E ATÉ o ano de
2022

R\$ 6,4 bilhões de ativos
sob gestão

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.