

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL (EVBI11)**

OUTUBRO 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

2.153.893

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM
Desde 06/2023

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

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

OUTUBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 213,4 milhões	R\$ 99,09	R\$ 211,0 milhões	R\$ 97,98	0,99x	R\$ 0,1 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,75	9,2%	9,1%	94,1%	5,2%	1.021

¹Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/10;

²Com base no valor da cota patrimonial em 31/10.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE OUTUBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota (EVBI11), pagos no dia 08/11. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 97,98) e 9,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,09).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Ao final do mês não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0,5%. Reafirmamos o compromisso da Gestão em locar o quanto antes os espaços vagos, inclusive iniciamos algumas negociações com potenciais novos locatários. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de setembro (caixa outubro) e não possuía qualquer inadimplência.
- **9ª EMISSÃO DE COTAS:** No dia 5 de dezembro, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)) sobre o Encerramento do Prazo do Direito de Preferência da 9ª Emissão de Cotas. No dia 06/12, foi iniciado o período da Oferta Restrita. A emissão será ofertada com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais nos termos da Resolução CVM nº 160. A oferta restrita tem como objetivo captar R\$ 28,0 milhões, pelo valor unitário de R\$ 97,82.

TRANSAÇÃO

Clique aqui para acessar na íntegra o **Fato Relevante** publicado no dia 24 de outubro

Em abril de 2022, o Fundo adquiriu a totalidade do GPA Atibaia. Empreendimento com localização privilegiada, na principal avenida comercial da cidade de Atibaia. **A venda do ativo gerará ao Fundo retorno líquido (TIR) aos cotistas de 30,5% a.a. e um múltiplo sobre capital investido (MOIC) de 1,2x.**

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Venda	R\$ 40,5 milhões
Valor da Venda/m²	R\$ 6.956 por m ²
Forma de Pagamento	R\$ 500 mil à vista e o saldo de R\$ 40 milhões após a assinatura da escritura ¹
Cap Rate da Venda	7,8%
Lucro por cota	Aproximadamente R\$ 0,60

¹Condicionado à superação das condições precedentes

R\$ 6.956

Valor de venda/m²

30,5%

TIR a.a.

1,2x

MOIC

R\$ 0,60

Lucro por cota

LINHA DO TEMPO

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**



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana

FEVEREIRO

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

JUNHO

- **8ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 160)
- **Captação** Total de **R\$ 24 MM**

2020

2021

2022

2023

JANEIRO

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

OUTUBRO

- **3ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 476)
- **Captação** Total de **R\$ 58 MM**
- Pré pagamento **CRI** Ativo **Barra Medical Center**



Ativo Barra Medical Center

SETEMBRO

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

NOVEMBRO

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



Ativo GPA Tito

ABRIL

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

NOVEMBRO

- **6ª Emissão** FII VBI Consumo Essencial (Instrução CVM 400)
- **Captação** Total de **R\$ 27 MM**



Ativo GPA Atibaia

AGOSTO

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

DEZEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Sodimac**



Ativo Sodimac

RENDIMENTOS

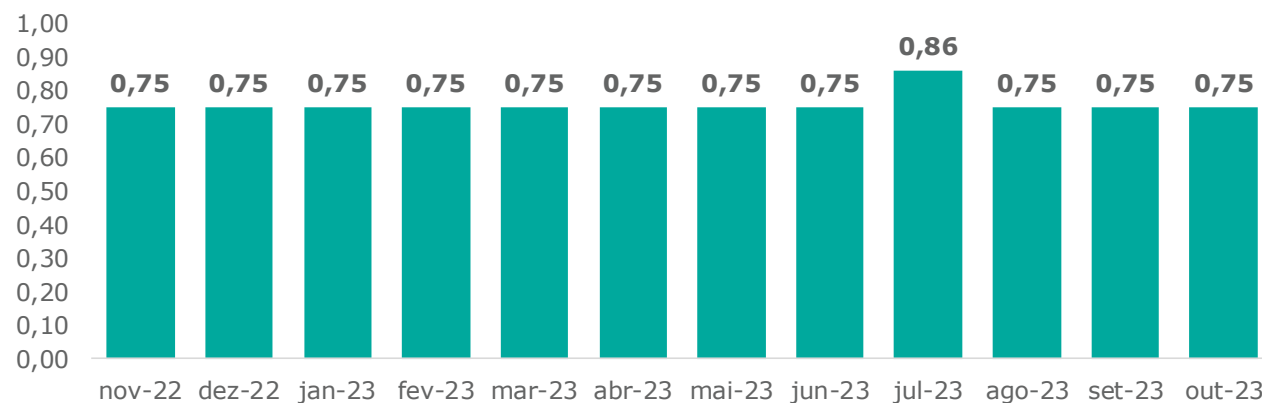


Conforme divulgado no dia 31 de outubro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,75 por cota (EVBI11), pagos no dia 08 de novembro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 97,98) e 9,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,09).

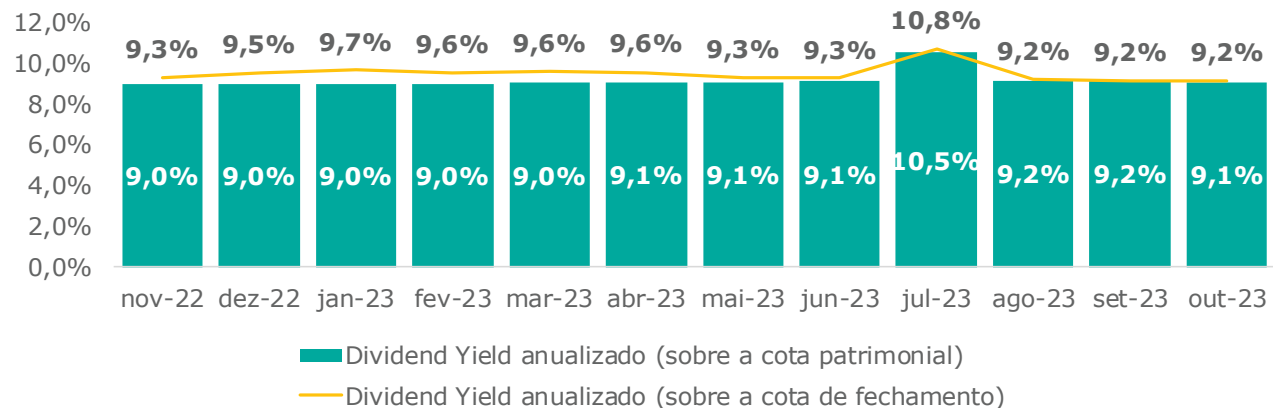
Esse rendimento é referente ao resultado caixa recebido ao longo do mês de outubro tendo o mês de setembro como competência. O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,49/cota.

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



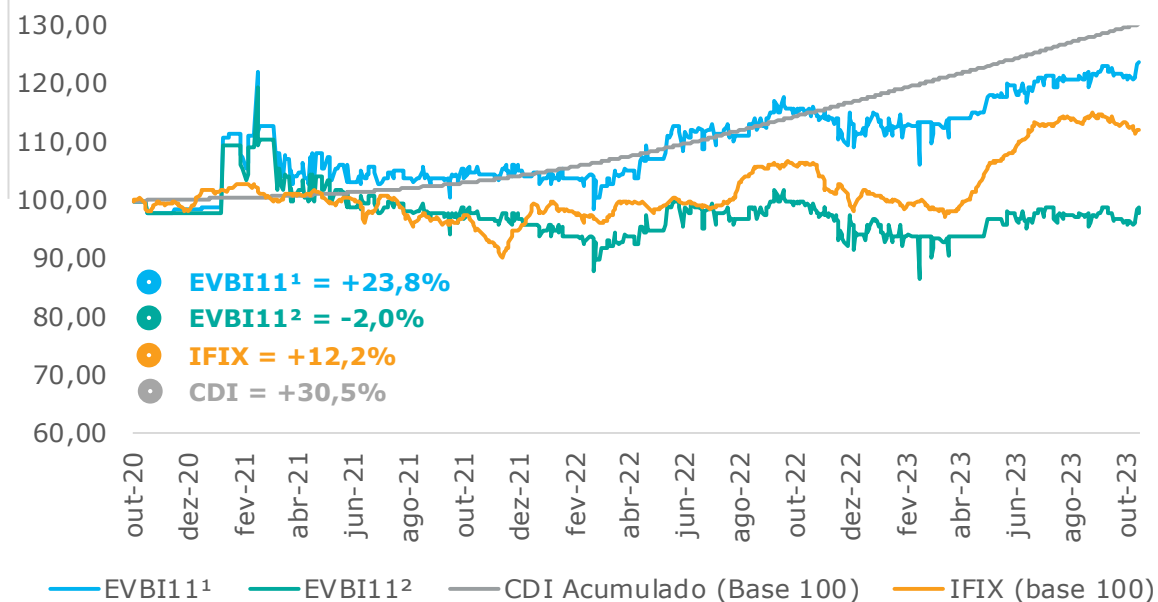


RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 97,98 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,09. 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	8ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021	24/11/2022	17/02/2023	14/06/2023
Valor de Compra da Cota	100,00	98,70	98,00	98,21	97,80
Dividend Yield³	25,8%	17,8%	8,5%	7,0%	3,9%
Valor de cota na B3	97,98	97,98	97,98	97,98	97,98
Variação da cota na B3³	-2,0%	-0,7%	0,0%	-0,2%	0,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	23,8%	17,1%	8,5%	6,8%	4,1%
% Taxa DI	78%	69%	68%	74%	85%
% Taxa DI Gross-up⁴	92%	81%	81%	88%	100%

PERFORMANCE DA COTA B3



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

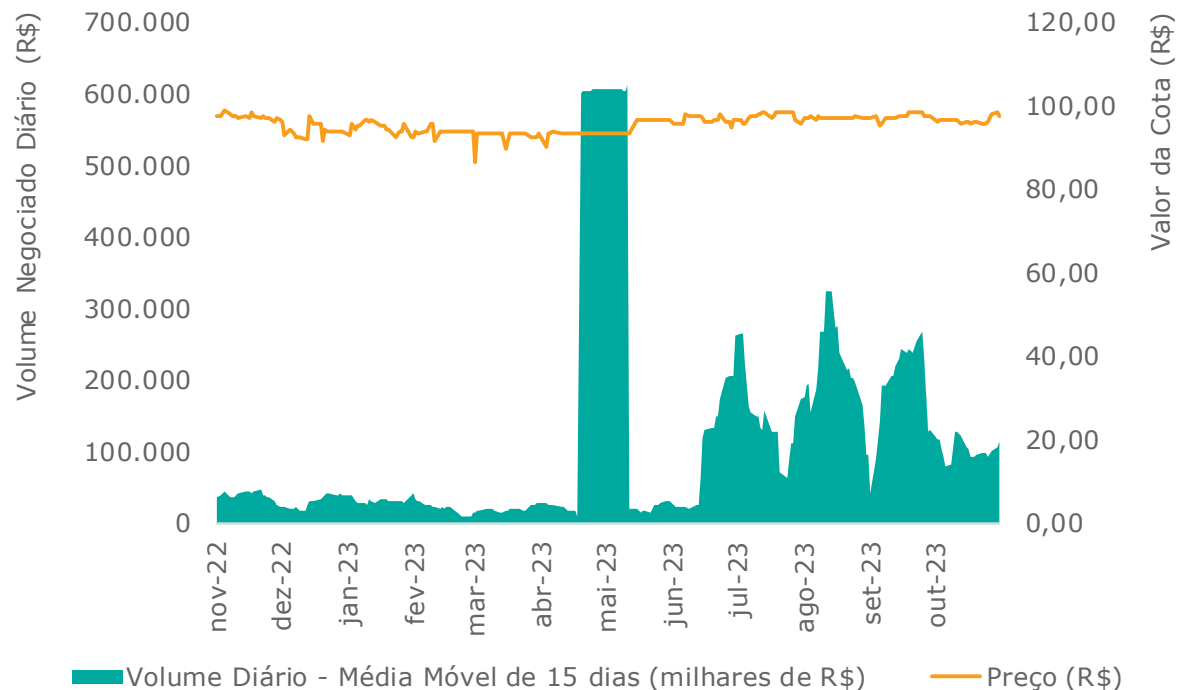
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



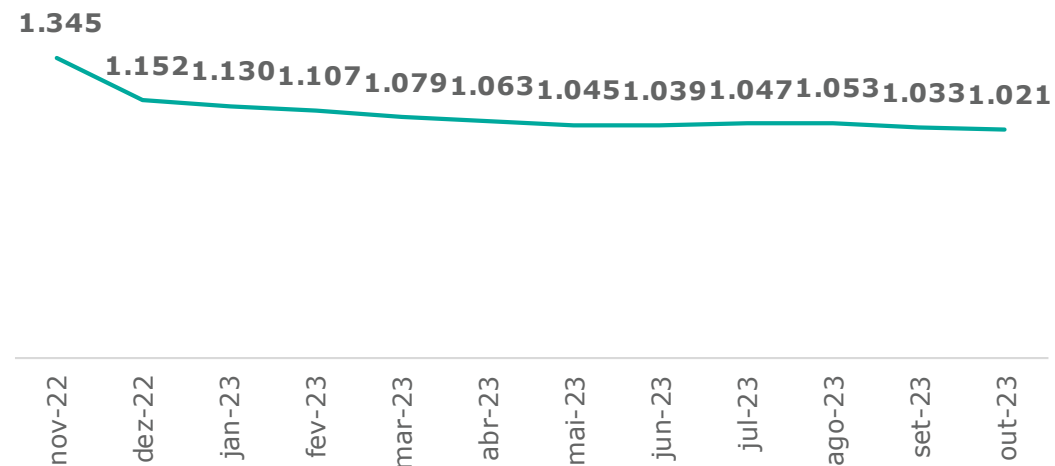
LIQUIDEZ

Durante o mês de outubro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,1 milhão. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 2,0 milhões, o que representa um giro de 0,9%. Ao final do mês, o Fundo possuía 1.021 cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS



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

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	7	7.139	3%	51	39%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	144	10%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	275	6%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	275	8%
GPA Atibaia ²	100%	1	5.822	0%	163	12%
Sodimac	100%	1	14.667	0%	272	25%
TOTAL		12	42.328	0,5%	206	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana



GPA Atibaia

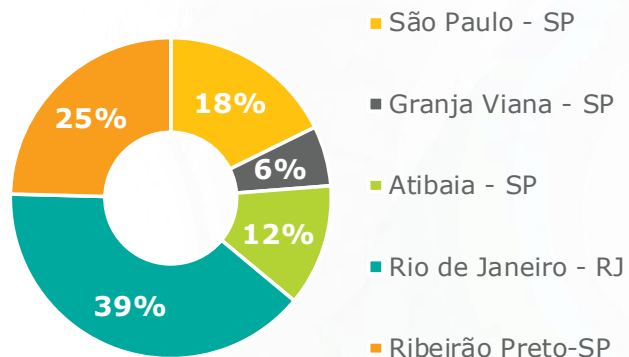


Sodimac Ribeirão Preto

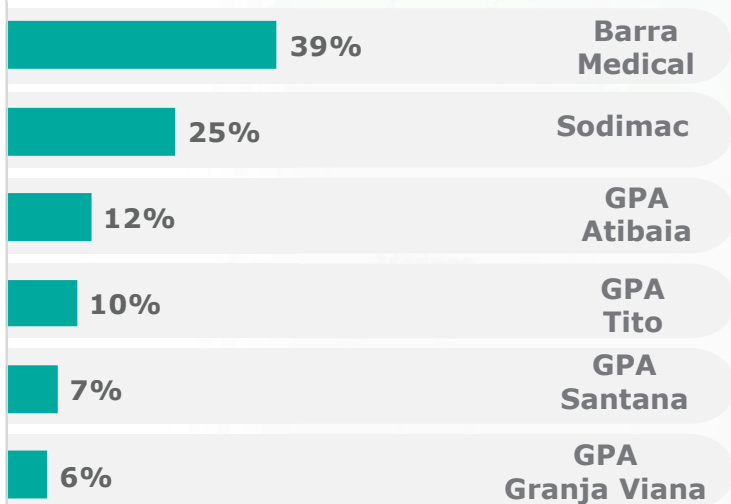
CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



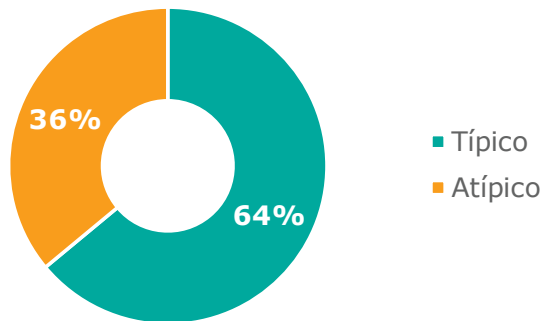
ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO





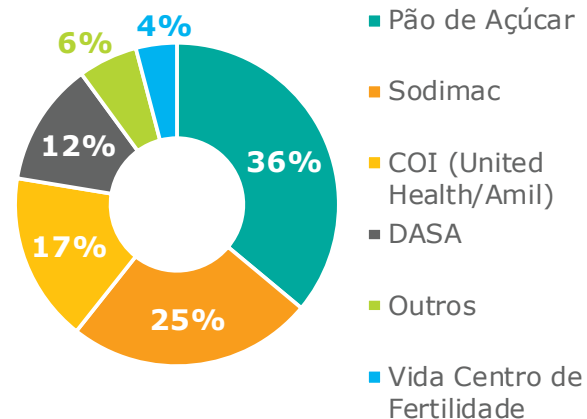
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS

CONTRATOS (% Receita)



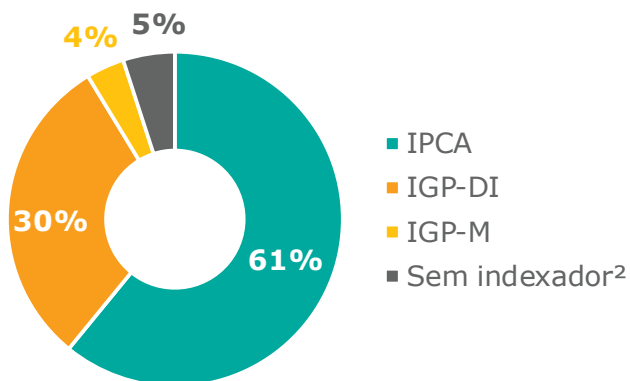
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



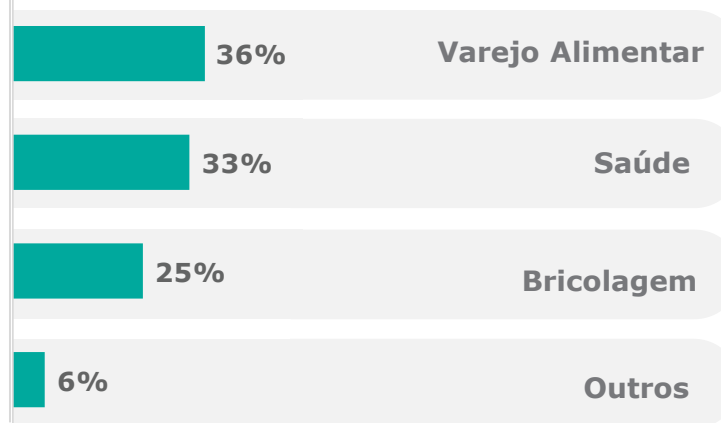
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE

LOCATÁRIOS (% Receita)



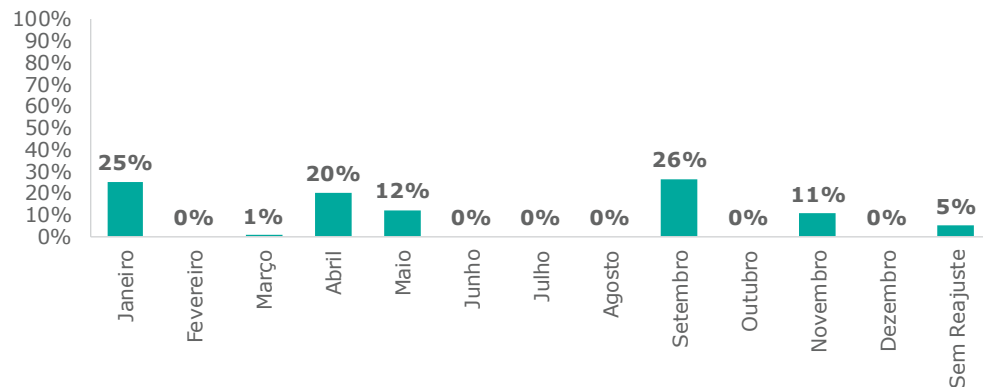
¹Receita referente a competência setembro de 2023 (caixa de outubro); ²Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

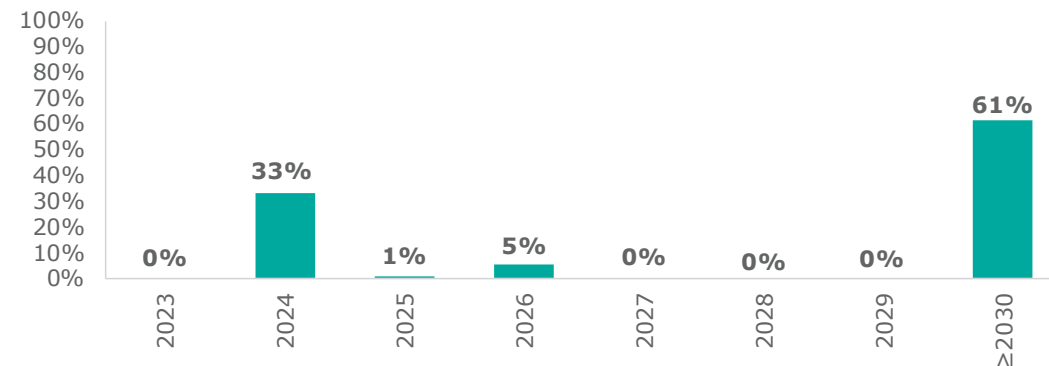


Ao final do mês não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0,5%. Reafirmamos o compromisso da Gestão em locar o quanto antes os espaços vagos, inclusive estamos em negociações com potenciais novos locatários. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) era de 13,8 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de setembro (caixa outubro) e não possuía qualquer inadimplência.

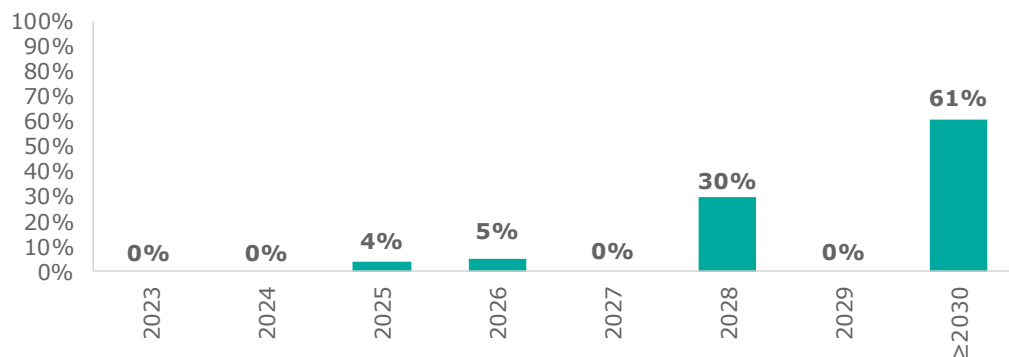
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



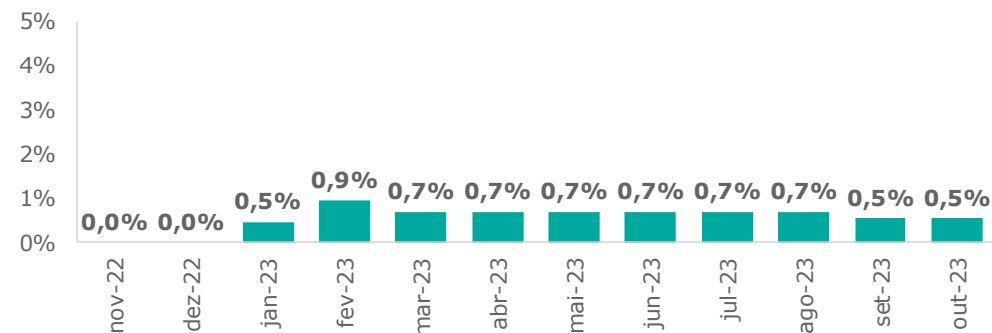
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA³



¹Receita referente a competência setembro de 2023 (caixa outubro); ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ³O histórico de vacância representa o mês de competência setembro de 2023

RESULTADO



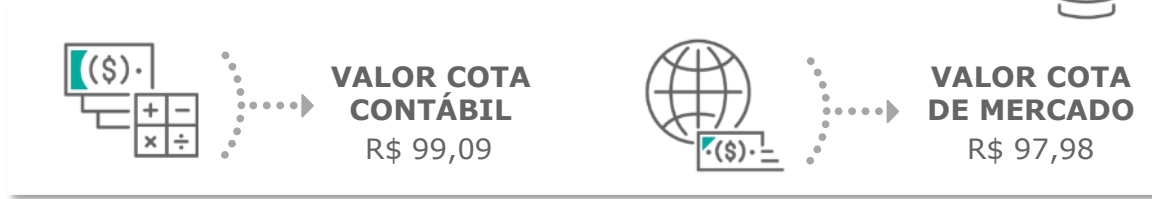
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

Ao final do mês de outubro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,49/cota.

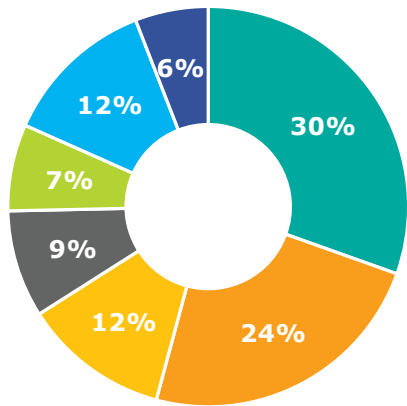
MÊS COMPETÊNCIA ¹	SET-23	R\$/cota	ACUM. 2023 (COMPETÊNCIA)	ACUM. 12 M (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	OUT-23			
Receita Imobiliária	2.158.680	1,00	19.436.512	24.259.336
Despesas Imobiliárias	(14.744)	(0,01)	(708.139)	(708.139)
Despesas Operacionais	(288.819)	(0,13)	(1.949.036)	(2.692.315)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(303.563)	(0,14)	(2.657.174)	(3.400.454)
Resultado Operacional	1.855.117	0,86	16.779.337	20.858.882
Receita Financeira	116.894	0,05	1.298.598	2.097.219
Despesa Financeira	(270.740)	(0,13)	(3.410.148)	(5.384.546)
Resultado Financeiro Líquido	(153.846)	(0,07)	(2.111.550)	(3.287.327)
Lucro Líquido	1.701.271	0,79	14.667.787	17.571.555
Reserva de Lucro	(85.851)	(0,04)	(994.483)	(133.371)
Resultado Distribuído	1.615.420	0,75	13.673.305	17.438.185
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		6,86	9,11

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



ATIVO (em R\$ milhões)



Barra Medical Center ¹	94,1
Sodimac	73,4
GPA Tito ¹	36,5
GPA Santana ¹	26,8
GPA Granja Viana ¹	21,7
GPA Atibaia ¹	38,4
Caixa e Outros Ativos	18,2

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 309,2 100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual. Os ativos foram reavaliados em 01/05/2023; ²O valor do rendimento a distribuir dos Fundos de Investimentos Imobiliários, anteriormente contabilmente alocado no passivo do Fundo, passa atualmente a compor o patrimônio líquido do Fundo. Para mais detalhes sobre o Informe de Rendimentos do Fundo, [clique aqui](#) e acesse o site do administrador do Fundo.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a Distribuir ²	1,6	1%
Provisões e Contas a Pagar	1,4	0%
Obrigações por aquisição de imóveis	35,6	12%
CRI GPA Tito	24,1	8%
CRI GPA 2	33,1	11%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 95,7 31%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 213,4 69%

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 31/10 era de R\$ 24,1 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\$ 33,1 milhões.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

SALDO DEVEDOR	R\$ 24,1 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\$ 33,1 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



Rua Tito, 671 - Vila Romana - SP

FÁCIL ACESSO

Bairro residencial, com entretenimento e hospitais no entorno. Próximo aos bairros da Lapa, Alto da Lapa, Pompéia e Sumaré

LOCATÁRIO

Pão de Açúcar



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

5.822 m²

ADQUIRIDO EM

Abril de 2022

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



VOCÊ SABIA que desde **abril/23** disponibilizamos um novo formato de *video report* nos canais **VBI?**

Para assistir, acesse os sites dos fundos ou nosso canal no YouTube: **VBIRealEstateBR**

ALÉM DISSO, também lançamos a **#comunidadeVBI**

Conteúdos exclusivos e documentos VBI em uma comunidade no WhatsApp a um clique de distância.

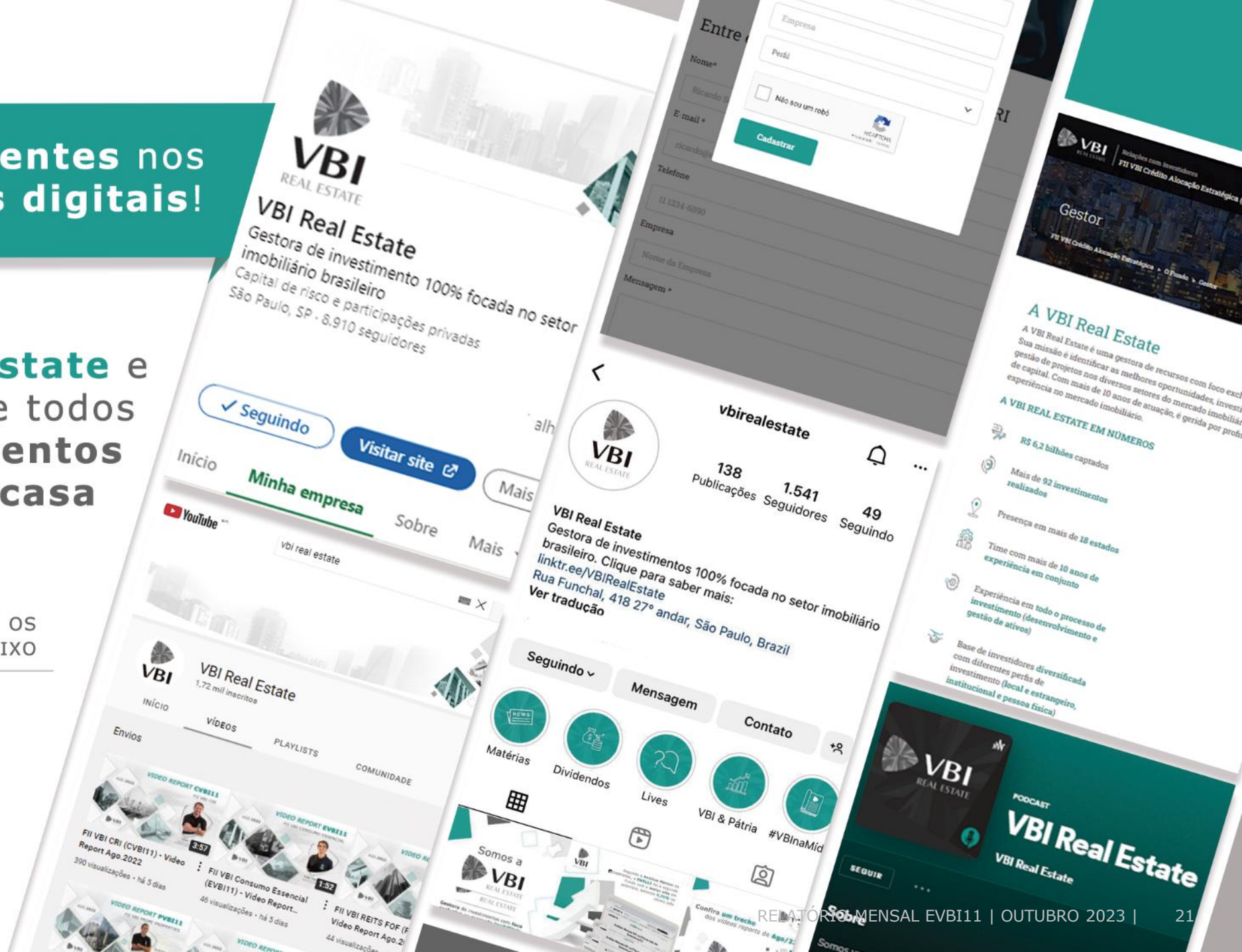
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **clique aqui!**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JPsYcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

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
2023

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,0**
bilhões no setor imobiliário

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

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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.