



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI **CONSUMO ESSENCIAL** (EVBI11)

JANEIRO 2024



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

2.413.519

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

JANEIRO 2024

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	VALOR PATRIMONIAL DA COTA²	VALOR DE MERCADO¹	VALOR DE MERCADO DA COTA¹	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 239,4 milhões	R\$ 99,19	R\$ 238,9 milhões	R\$ 99,00	1,00x	R\$ 0,7 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM CAIXA	NÚMERO DE COTISTAS
R\$ 0,754718365	9,1%	9,1%	84,7%	14,6%	1.038

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\$ 0,754718365/cota (EVBI11), pagos no dia 07/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 99,00) e 9,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,19).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Durante o 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 dezembro (caixa janeiro) e não possuía qualquer inadimplência.
- **INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES:** Em 31/01, o Fundo divulgou Formulário de liberação para negociação de cotas ([clique aqui](#)) referente a 9ª emissão de cotas. Com isso, no dia 08/02, as 259.626 cotas integralizadas nos dias 04/12 e 19/12, passaram a ser negociadas na B3 e participam em igualdade de condições nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo.
- **DESINVESTIMENTO GPA ATIBAIA:** No dia 23 de janeiro, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 24/10/2023 ([clique aqui](#)), o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que foram superadas as condições precedentes e não implementadas as condições resolutivas previstas no CVC. Desta forma, em 19/01 foi lavrada a respectiva escritura pública de compra e venda referente à alienação da totalidade do Ativo. O preço total de venda do Imóvel foi de R\$ 40.500.000,00. A transação é a primeira alienação de ativo imobiliário do EVBI e gerará ao Fundo retorno líquido (TIR) de 31% a.a., múltiplo sobre capital investido (MOIC) de 1,2x e ainda lucro distribuível (ganho de capital) de R\$ 0,67/cota.

LINHA DO TEMPO



Ativo GPA Tito



Ativo Barra Medical Center

2020

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 Captação total de R\$ 58 MM
- Pré-pagamento CRI Ativo Barra Medical Center

DEZEMBRO

- Emissão CRI GPA Tito
- Aquisição Ativo GPA Tito

NOVEMBRO

- Aquisição Ativo GPA Granja Viana e Ativo GPA Santana

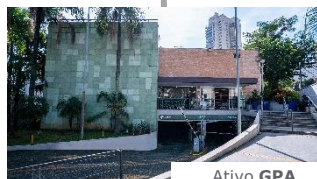
DEZEMBRO

- 5ª Emissão FII VBI Consumo Essencial Captação total de R\$ 31 MM

2021



Ativo GPA Granja Viana



Ativo GPA Santana



Ativo Sodimac



Ativo GPA Atibaia

2022

ABRIL

- Aquisição Ativo GPA Atibaia (para desenvolvimento)

AGOSTO

- Início das obras do Ativo GPA Atibaia

NOVEMBRO

- 6ª Emissão FII VBI Consumo Essencial Captação total de R\$ 27 MM

DEZEMBRO

- Aquisição Ativo Sodimac

FEVEREIRO

- 7ª Emissão FII VBI Consumo Essencial Captação total de R\$ 23 MM

JUNHO

- 8ª Emissão FII VBI Consumo Essencial Captação total de R\$ 24 MM

OUTUBRO

- Venda Ativo GPA Atibaia

DEZEMBRO

- 9ª Emissão FII VBI Consumo Essencial Captação total de R\$ 25,4 MM

2023

RENDIMENTOS

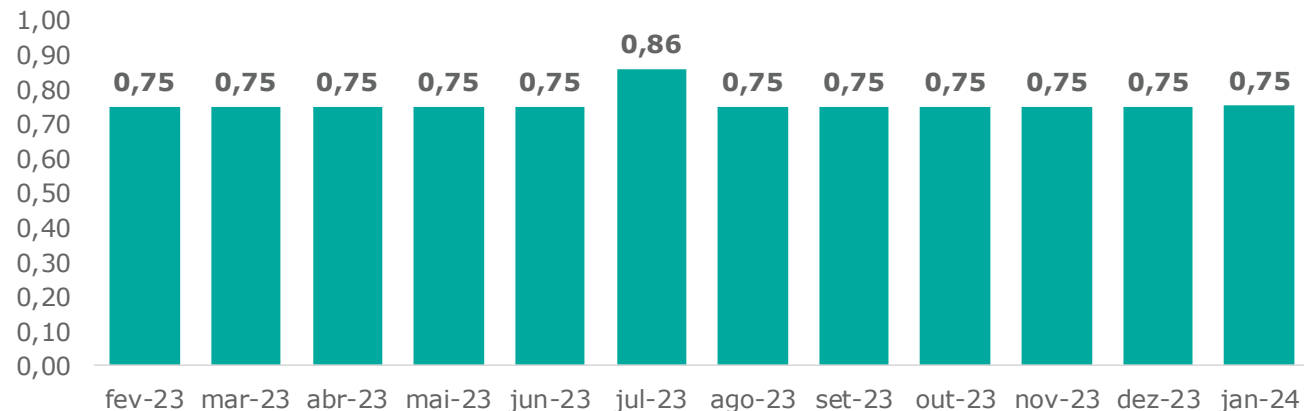


Conforme divulgado no dia 31 de janeiro, o Fundo distribuiu o equivalente a R\$ 0,754718365 por cota (EVBI11), pagos no dia 07 de fevereiro. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 99,00) e 9,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 99,19). Esse rendimento 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\$ 0,47/cota.

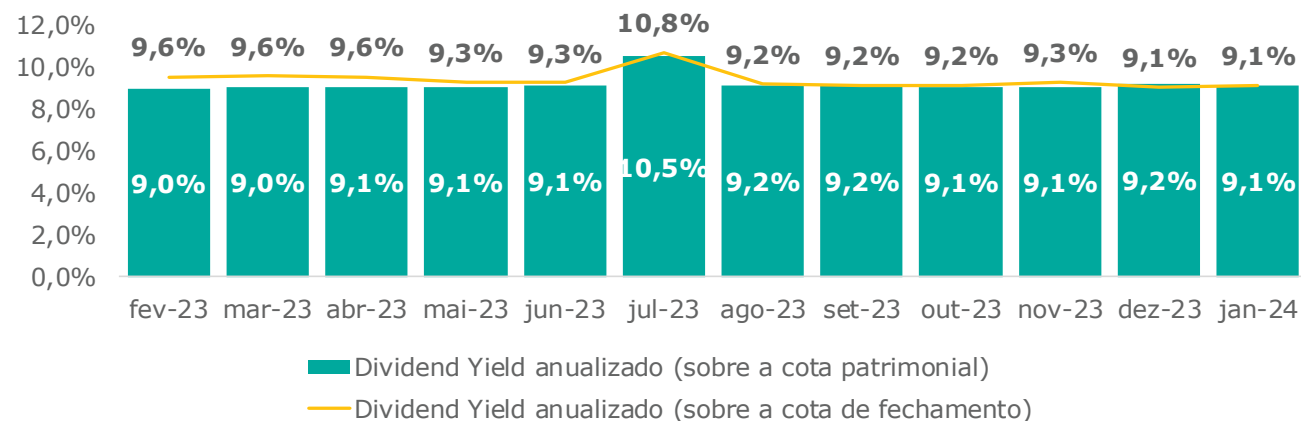
Os rendimentos EVBI13 (R\$ 0,606708066/cota) foram pagos a título dos recibos de cotas da 9ª emissão no dia 07/02 aos investidores profissionais ou cotistas que exerceram o direito de preferência, subscrição de sobras e de montante adicional.

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





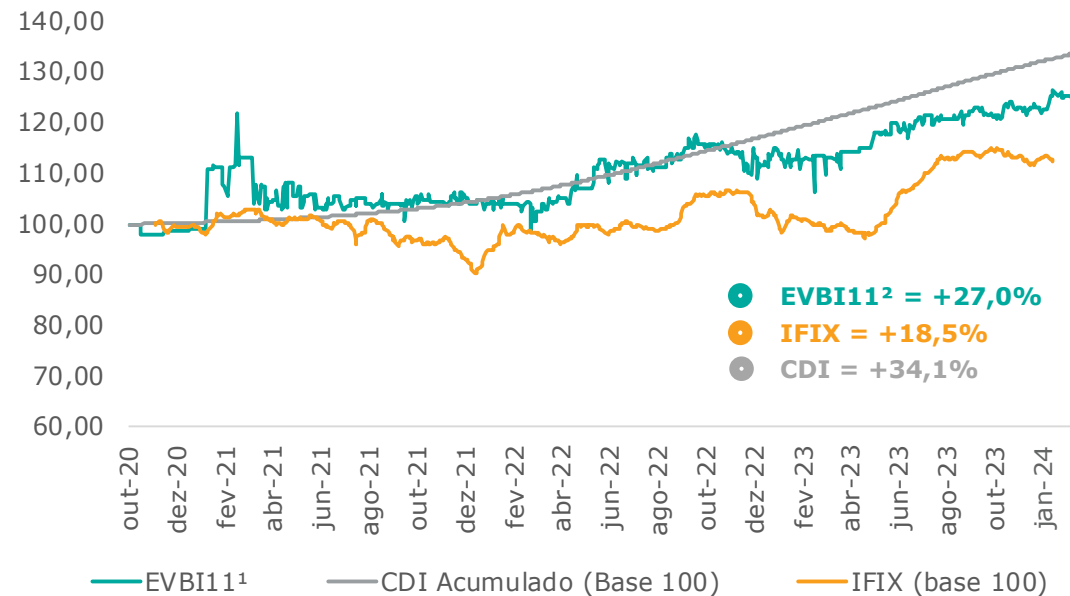
RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 99,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 99,19. 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	9ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	15/10/2020	22/12/2021	24/11/2022	17/02/2023	14/06/2023	20/12/2023
Valor de Compra da Cota	100,00	98,70	98,00	98,21	97,80	97,82
Dividend Yield³	28,0%	20,1%	10,8%	9,3%	6,3%	1,5%
Valor de cota na B3	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
Variação da cota na B3¹	-1,0%	0,3%	1,0%	0,8%	1,2%	1,2%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	27,0%	20,4%	11,9%	10,1%	7,5%	2,7%
% Taxa DI	79%	72%	76%	84%	96%	231%
% Taxa DI Gross-up²	93%	85%	90%	98%	113%	272%

¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



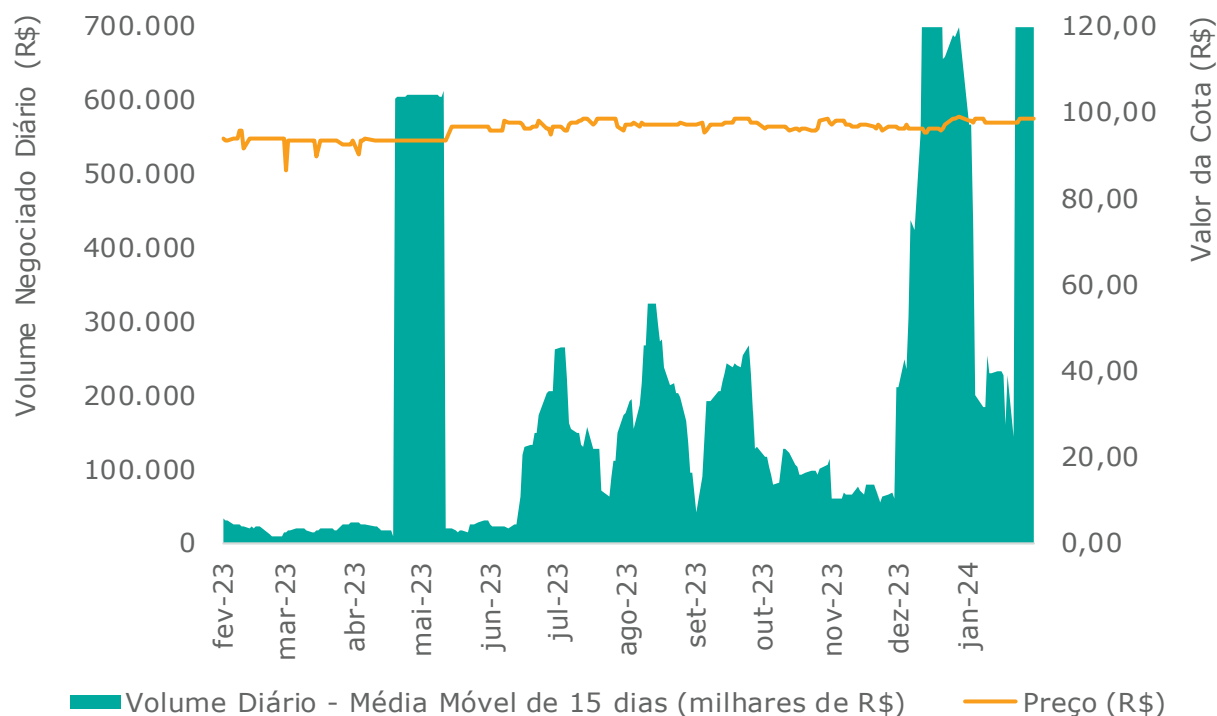
¹Valor da cota ajustada por rendimento. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

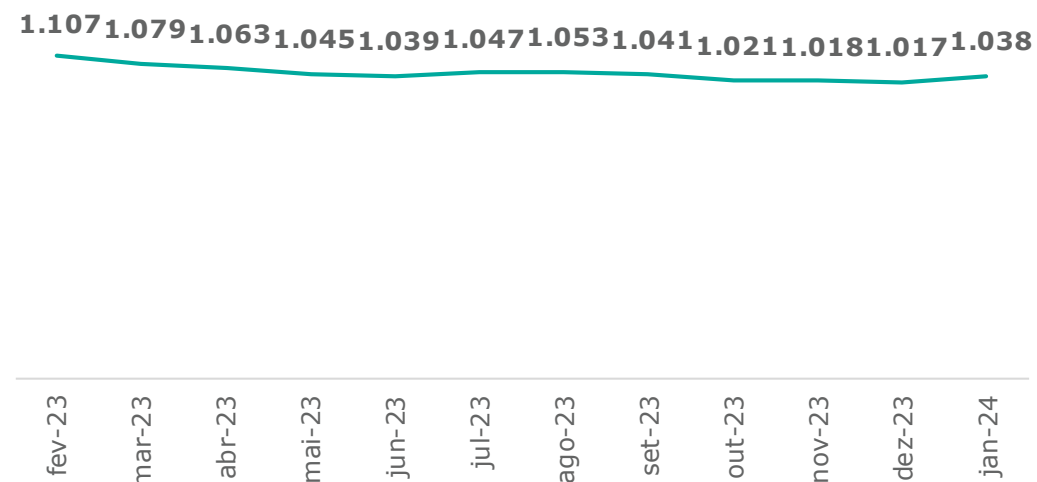
Durante o mês de janeiro, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,7 milhão. O volume negociado durante o mês foi de R\$ 14,6 milhões, o que representa um giro de 6,1%. Ao final do mês, o Fundo possuía 1.038 cotistas.

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%	7	7.139	3%	57	37%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	141	11%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	272	6%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	272	8%
GPA Atibaia ²	100%	1	5.822	0%	160	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



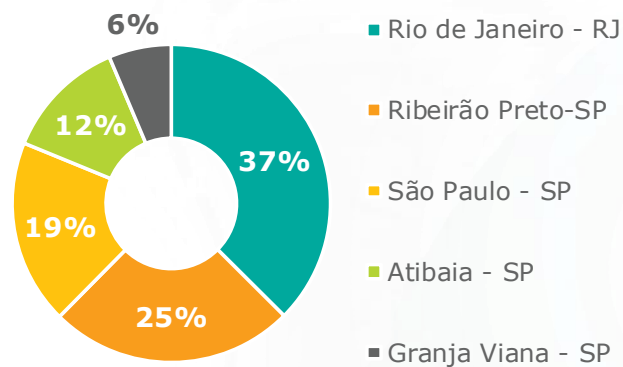
Sodimac Ribeirão Preto

¹Receita referente a competência dezembro de 2023 (caixa janeiro); ²Dado que houve o recebimento da receita total do aluguel referente ao mês de competência dez/23 do GPA Atibaia, quando o ativo ainda estava na carteira do Fundo, este relatório não reflete a transação de venda, concluída em 19/01.

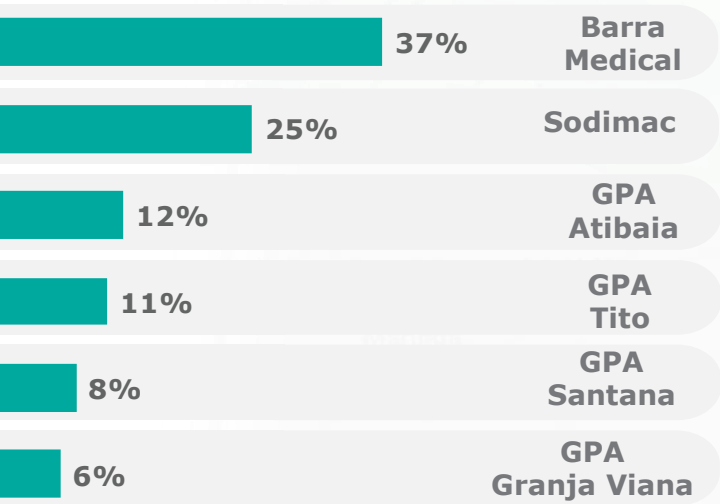
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



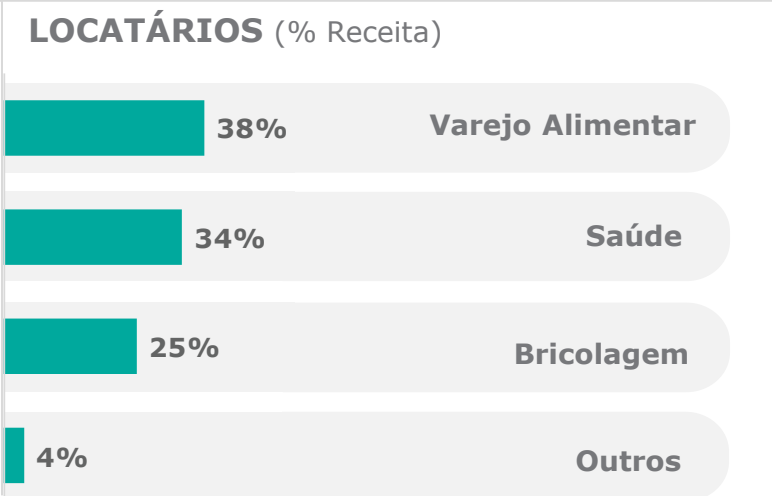
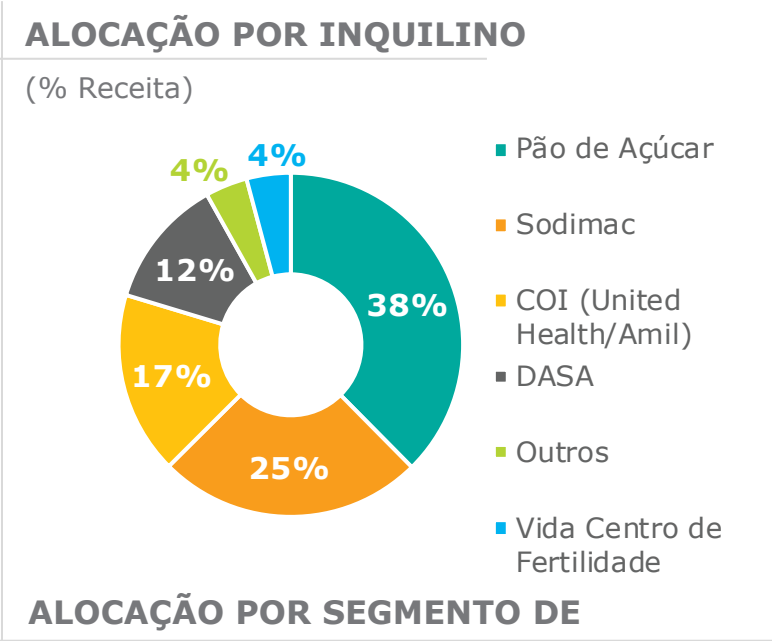
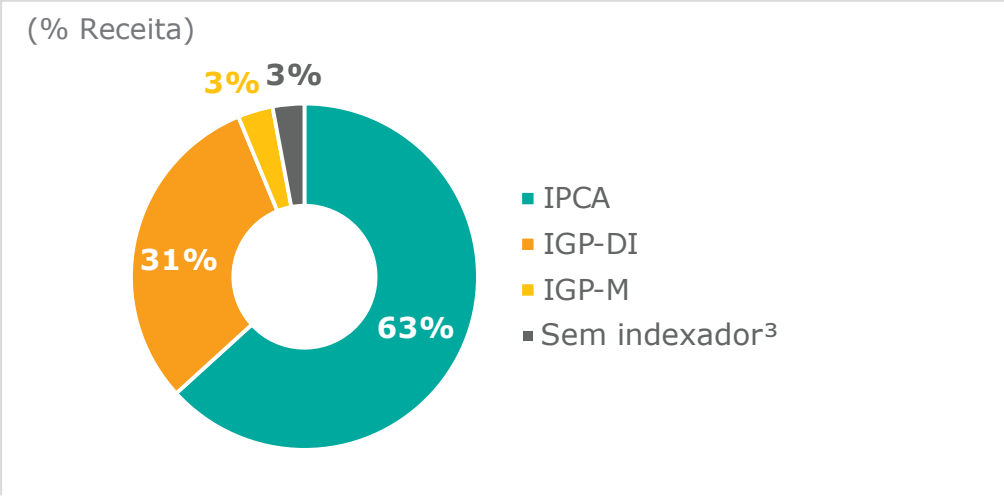
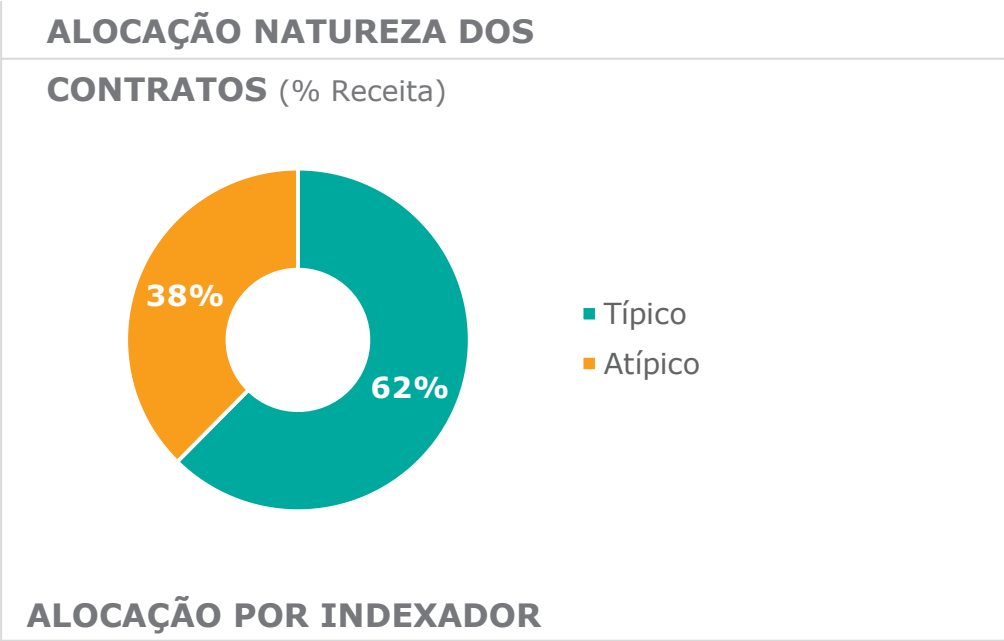
ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)



¹Receita referente a competência dezembro de 2023 (caixa janeiro);
²Dado que houve o recebimento da receita total do aluguel referente ao mês de competência dez/23 do GPA Atibaia, quando o ativo ainda estava na carteira do Fundo, este relatório não reflete a transação de venda, concluída em 19/01.

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO





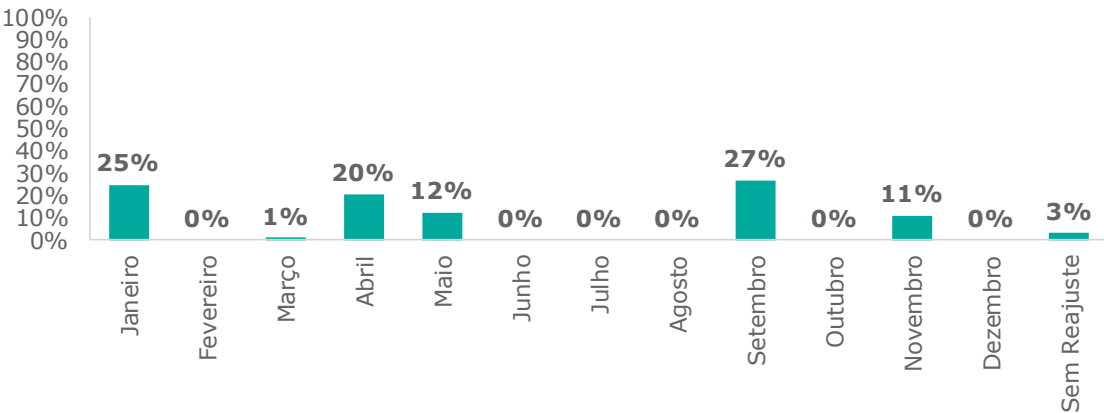
VBI REAL ESTATE ¹Receita referente a competência dezembro de 2023 (caixa janeiro); ²Dado que houve o recebimento da receita total do aluguel referente ao mês de competência dez/23 do GPA Atibaia, quando o ativo ainda estava na carteira do Fundo, este relatório não reflete a transação de venda, concluída em 19/01; ³Contrato do estacionamento não possui reajuste por indexador.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

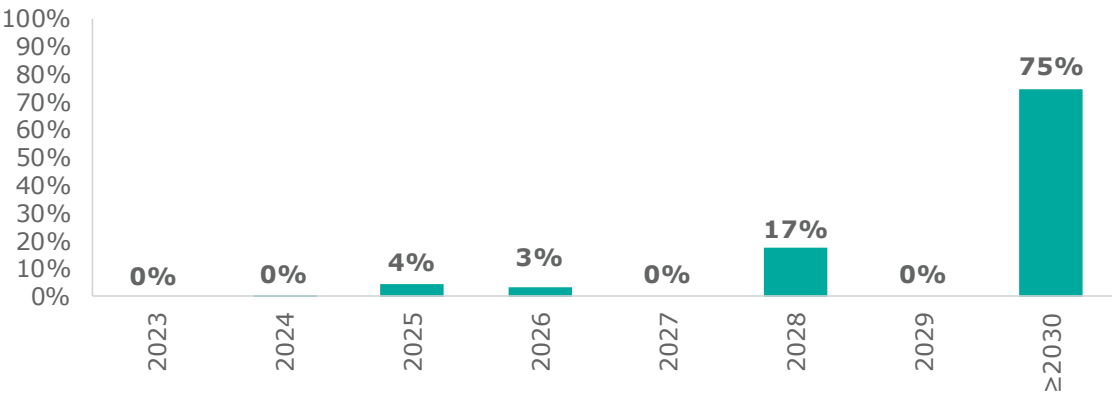


Ao final do mês não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês era de 0,5%. Reafirmamos o compromisso da Gestão em locar o quanto antes os espaços vagos, inclusive estamos em negociações com potenciais novos locatários. O prazo médio remanescente 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 dezembro (caixa janeiro) e não possuía qualquer inadimplência.

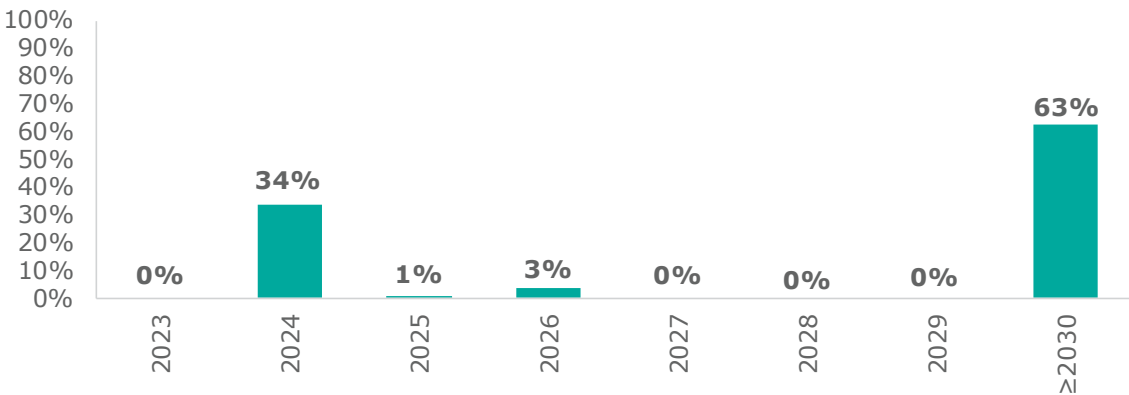
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



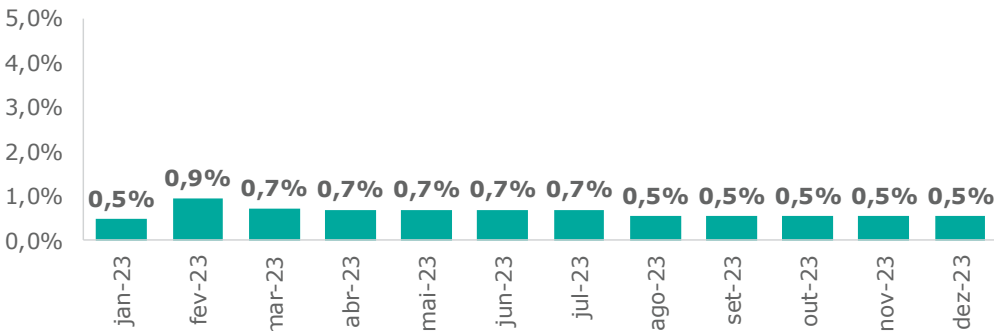
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA³



¹Receita referente a competência dezembro de 2023 (caixa janeiro); 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 dezembro de 2023.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

Ao final do mês de janeiro, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no semestre de R\$ 0,47/cota.

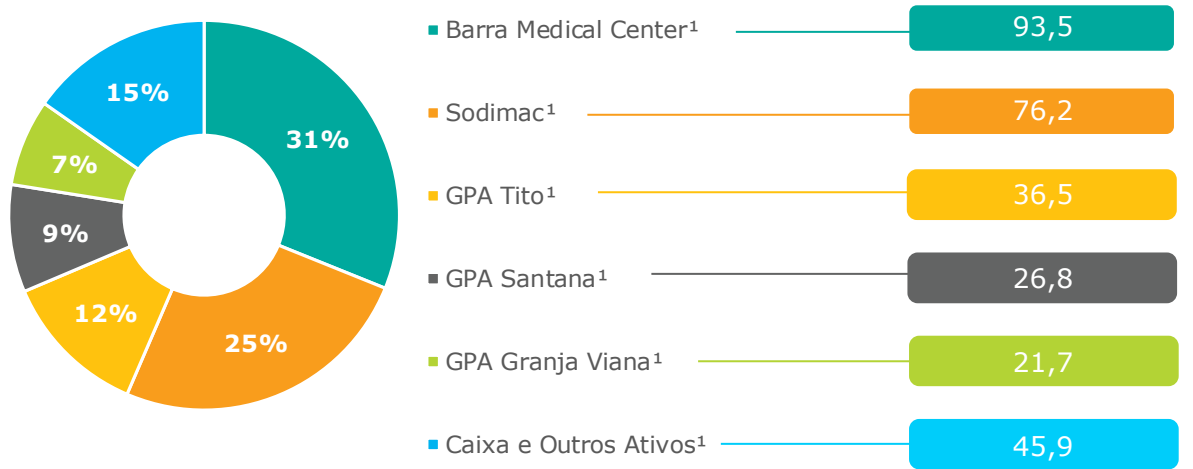
MÊS COMPETÊNCIA ¹	DEZ-23	R\$/cota	ACUM. 2023 (COMPETÊNCIA)	ACUM. 12 M (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	JAN-24			
Receita Imobiliária	2.129.594	0,99	25.855.197	25.855.197
Despesas Imobiliárias	(9.947)	(0,00)	(742.653)	(742.653)
Despesas Operacionais	(245.137)	(0,11)	(2.628.140)	(2.628.140)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(255.085)	(0,12)	(3.370.793)	(3.370.793)
Resultado Operacional	1.874.510	0,87	22.484.404	22.484.404
Receita Financeira	84.268	0,04	1.615.855	1.615.855
Despesa Financeira	(594.662)	(0,28)	(4.558.971)	(4.558.971)
Resultado Financeiro Líquido	(510.393)	(0,24)	(2.943.117)	(2.943.117)
Lucro Líquido	1.364.116	0,63	19.541.287	19.541.287
Reserva de Lucro	201.921	0,09	(1.071.105)	(1.071.105)
Resultado Distribuído	1.625.586	0,75	18.529.730	18.529.730
Distribuição Extraordinária EVBI13 ²	59.549	0,03	59.549	59.549
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		9,12	9,12

¹Mês competência: mês que o inquilino ocupa o imóvel. Mês caixa: mês que o inquilino realiza o pagamento do aluguel do mês anterior; ²Pagos a título dos recibos de cotas da 9ª emissão no dia 07/02 aos investidores profissionais ou cotistas que exerceram o direito de preferência, subscrição de sobras e de montante adicional.

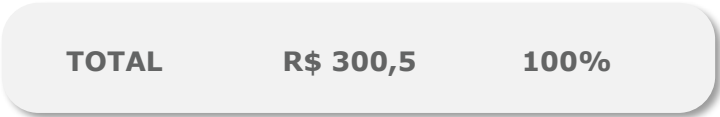
BALANÇO PATRIMONIAL



ATIVO² (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

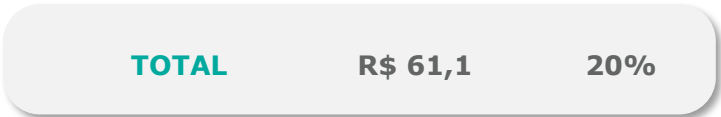


¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação de dez/23. ²A transação de venda do ativo Atibaia foi concluída em 19/01, com isso, o ativo não fazia mais parte do BP do Fundo no fechamento de jan/24; ³O valor do rendimento a distribuir dos Fundos de Investimentos Imobiliários, anteriormente 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)

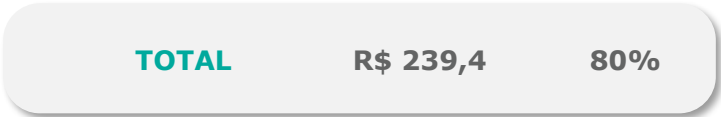
Rendimentos a Distribuir ³	1,6	1%
Provisões e Contas a Pagar	1,8	1%
Obrigações por aquisição de imóveis	2,3	1%
Impostos e contribuições a recolher	0,0	0%
Adiantamento por venda de imóveis	0,0	0%
CRI GPA Tito	24,0	8%
CRI GPA 2	31,3	10%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)



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\$ 24,0 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 contou com carência do pagamento de amortização de principal até novembro de 2023, no fechamento do mês o saldo devedor era de R\$ 31,3 milhões.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

SALDO DEVEDOR	R\$ 24,0 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\$ 31,3 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

SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

ABL	ADQUIRIDO EM	 
14.667 m²	Dezembro de 2022	
LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO	
Sodimac	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



Que tal conhecer **os ativos** que fazem parte da carteira do **LVBI11** apresentados pelo **gestor** do Fundo?

Assista
a série

ATIVOS VBI EM FOCO

Clique para
assistir:



REC

com **Alexandre Bolsoni**
Senior partner e head do segmento logístico

SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,5**
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

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.