

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

FII VBI CONSUMO ESSENCIAL

(EVBI11)

FEVEREIRO 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
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 238,9 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 98,99



**MARKET
CAP**

R\$ 238,5 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO**

R\$ 98,81



P/B

1,00x



ADTV

R\$ 0,7 milhões



**NÚMERO DE
COTISTAS**

1.019

¹Com base no valor da cota patrimonial em 29/02.

Neste mês apresentamos o **novo relatório de Gestão do EVBI**.

No mês de janeiro (competência), não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 0,5%, e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 13,9 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de janeiro e não possuía qualquer inadimplência.

Em 19/01 ([clique aqui](#)), houve a conclusão do desinvestimento do Ativo GPA Atibaia. Desta forma, o Fundo recebeu apenas a receita de aluguel referente ao pro rata do período.

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



Clique para assistir
aos **vídeos reports**



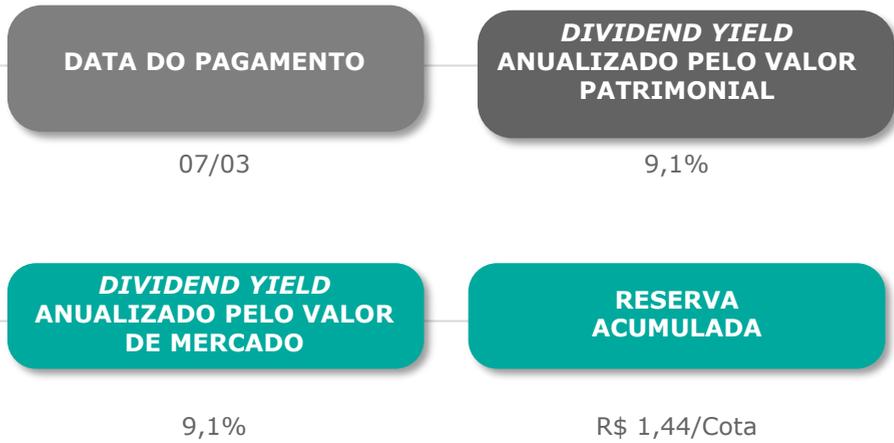
Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios

INÍCIO DAS NEGOCIAÇÕES: Conforme informado no relatório anterior, 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.

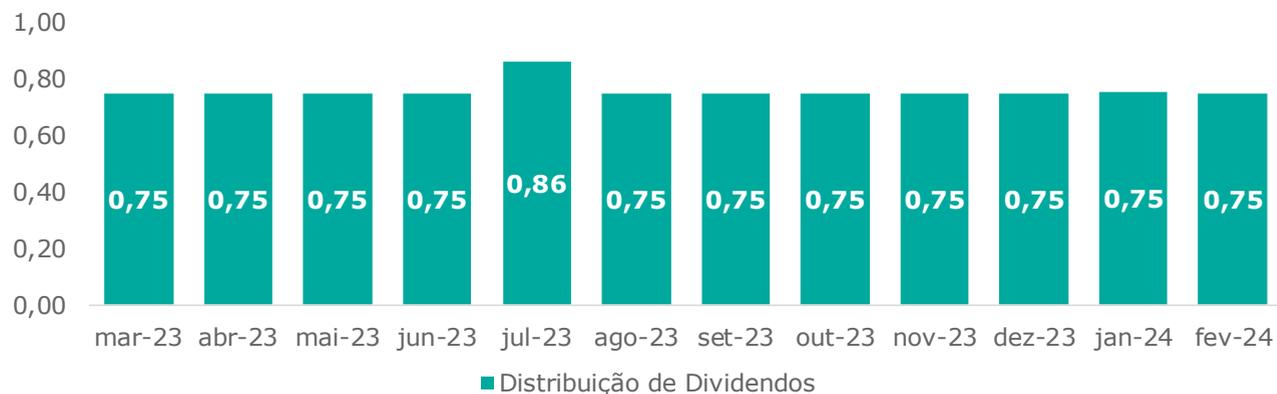
ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: No dia 23/02, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar 3 matérias importantes para o Fundo. Em 18/03, o Fundo divulgou Termo de Apuração da Consulta Formal ([clique aqui](#)), na qual foram aprovados todos os itens postos para deliberação pelos Cotistas com 29,61% das cotas emitidas do Fundo, sem qualquer ressalva ou restrição.



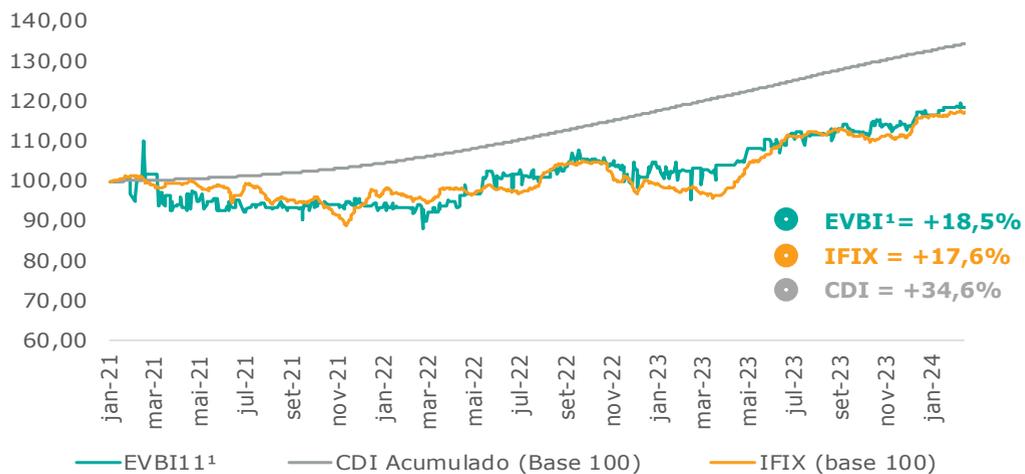
RENDIMENTOS E PERFORMANCE



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

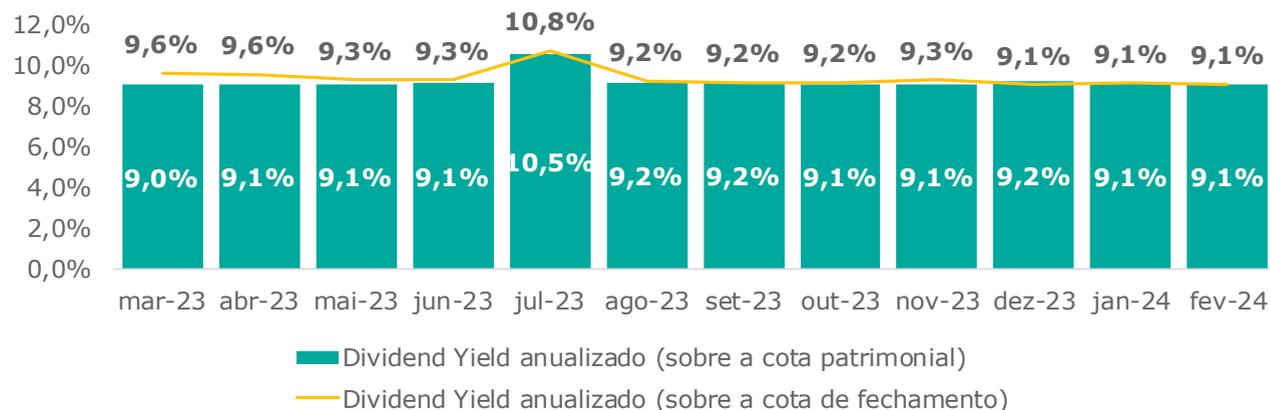


PERFORMANCE DA COTA B3



¹Valor da cota ajustada por rendimento; Fonte: Bloomberg

DIVIDEND YIELD

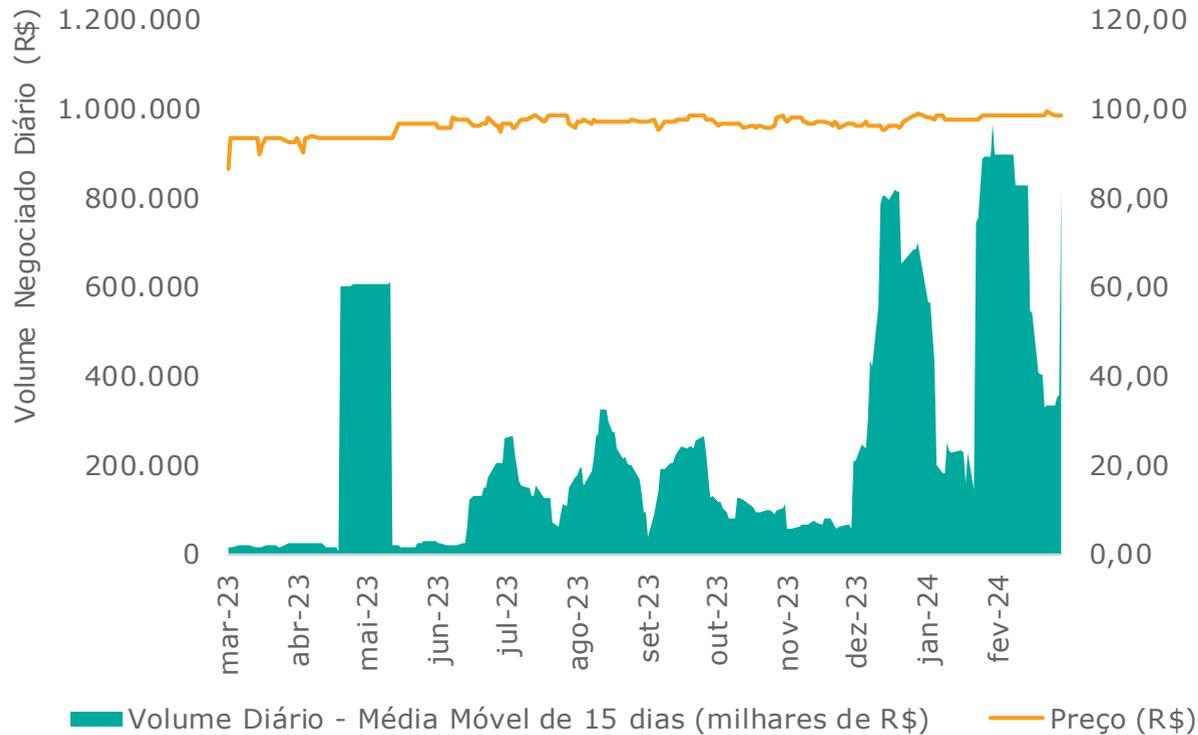




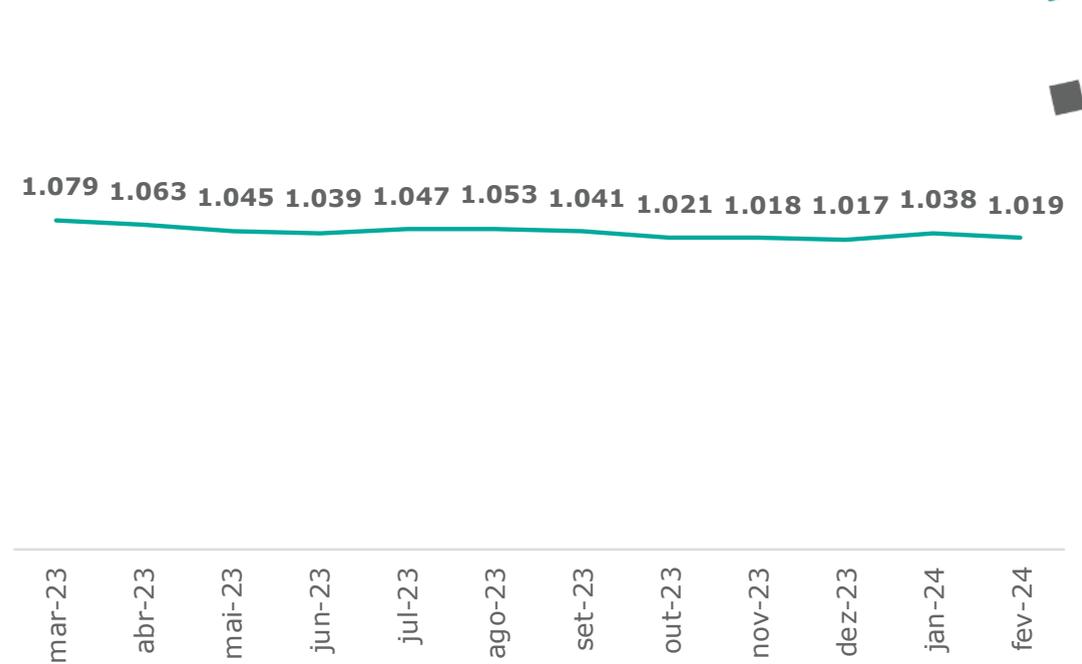
LIQUIDEZ

ADTV de 0,7 milhões que representa 5,2% do market cap

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Barra Medical Center	100%	7	7.139	3%	56	40%
GPA Tito	100%	1	5.081	0%	140	11%
GPA Granja Viana	100%	1	5.358	0%	271	6%
GPA Santana	100%	1	4.261	0%	271	8%
GPA Atibaia	100%	1	5.822	0%	159	8%
Sodimac	100%	1	14.667	0%	272	26%
TOTAL		12	42.328	0,5%	205	100%



Barra Medical Center



GPA Tito



GPA Granja Viana



GPA Santana



GPA Atibaia

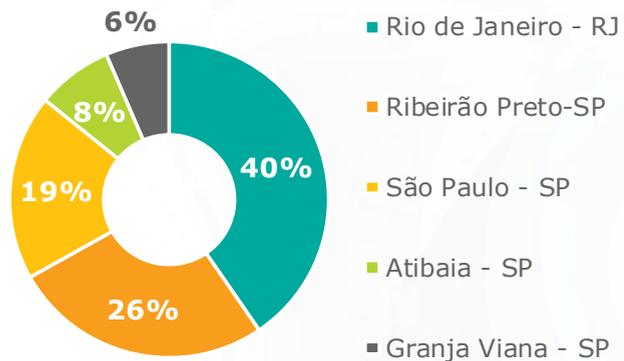


Sodimac Ribeirão Preto

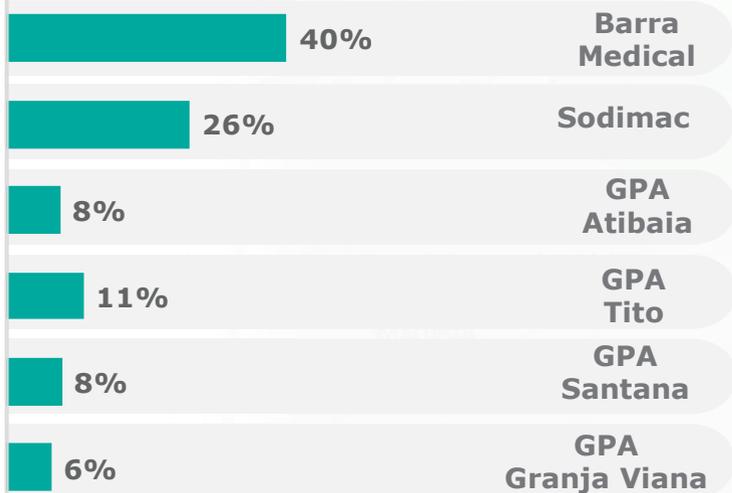
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



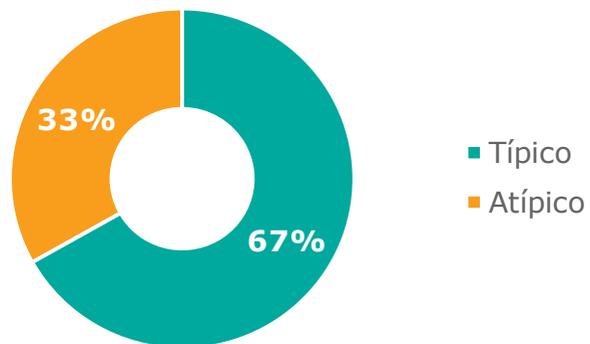
¹Receita referente a competência janeiro de 2024 (caixa fevereiro);
²Reflete o recebimento da receita de aluguel referente ao pro rata do período até a data da transação de desinvestimento do Ativo GPA Atibaia, concluída em 19/01.

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

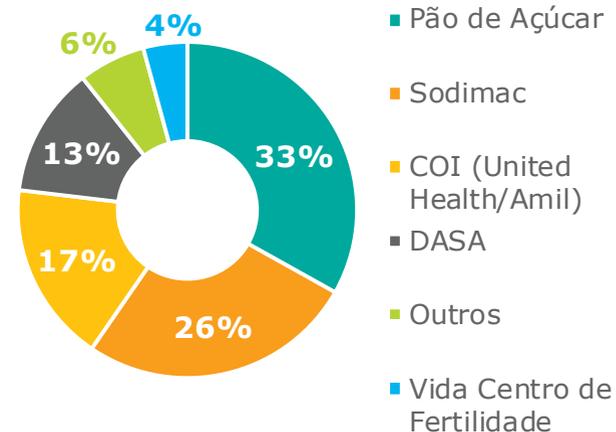




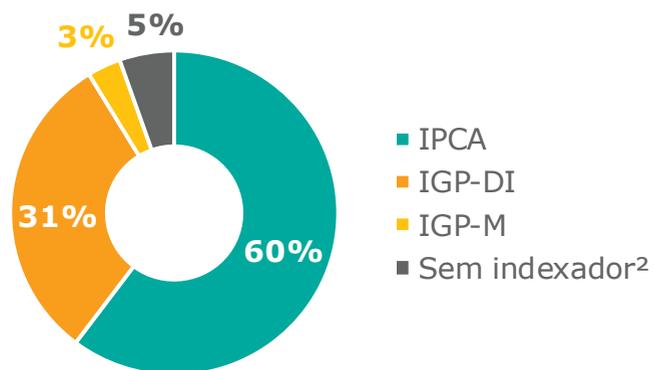
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



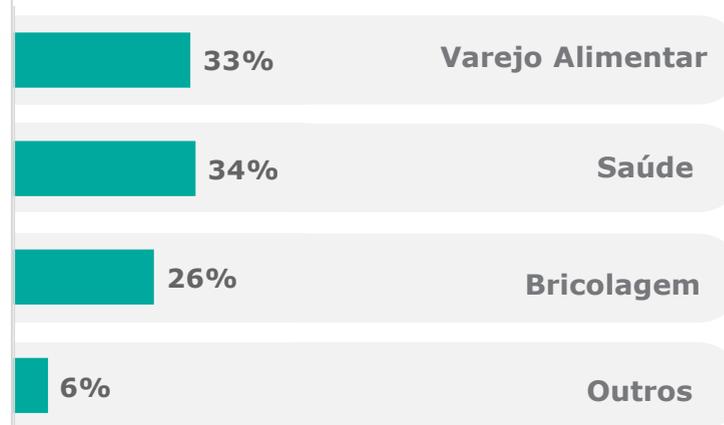
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)

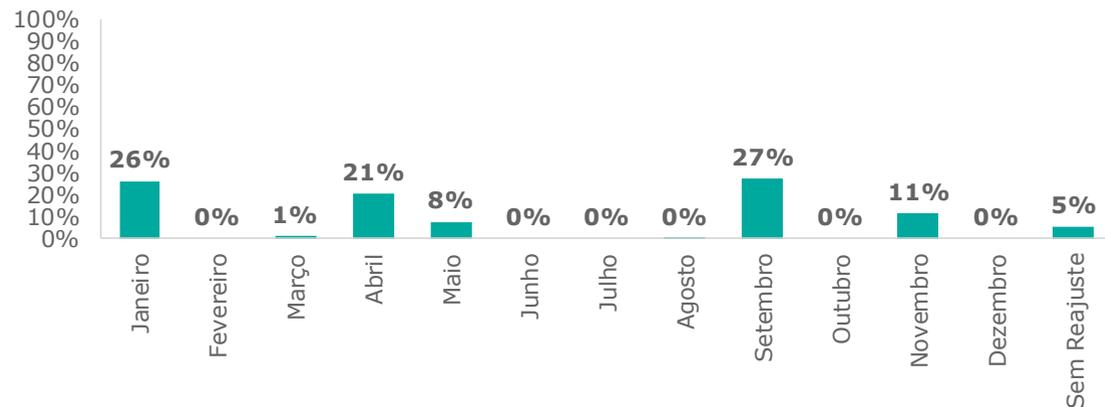


CARTEIRA DE ATIVOS¹

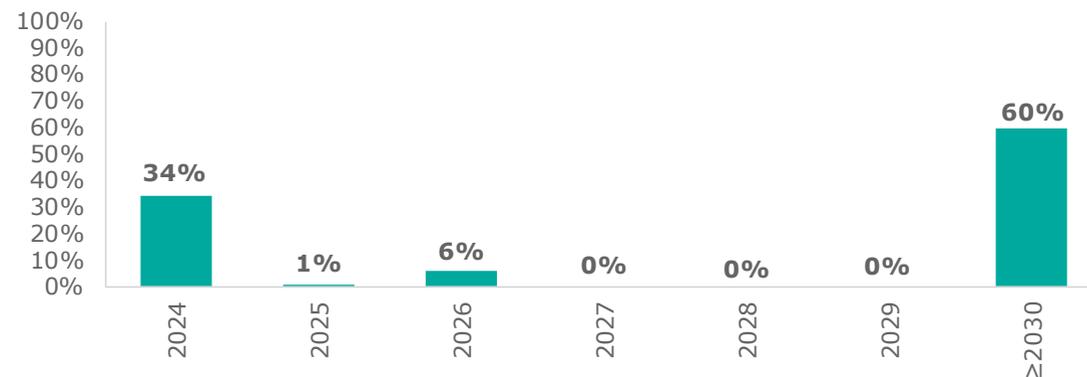


Em 19/01 ([clique aqui](#)), houve a conclusão do desinvestimento do Ativo GPA Atibaia. Desta forma, o Fundo recebeu apenas a receita de aluguel referente ao pro rata do período. Ao final do mês não houve movimentações na carteira de locatários, desta forma a vacância física do Fundo ao final do mês 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 13,9 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro (caixa fevereiro) e não possuía qualquer inadimplência.

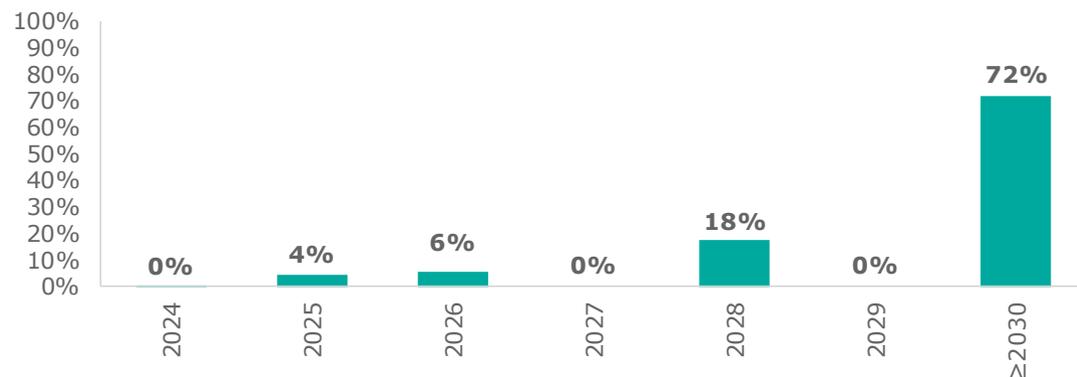
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



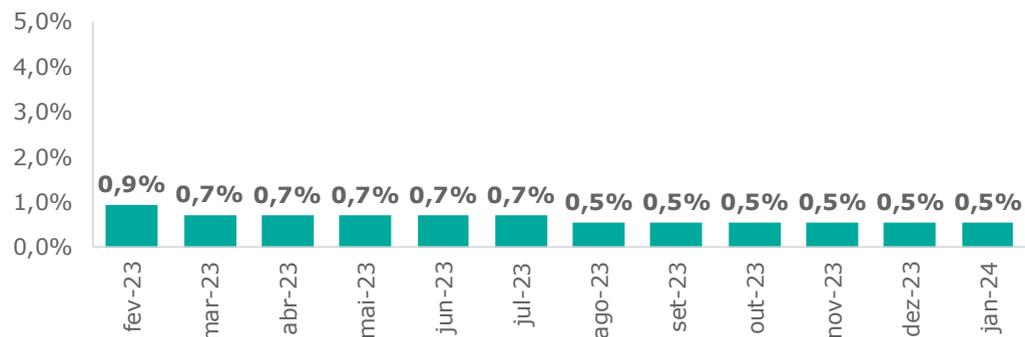
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA³



¹Receita referente a competência janeiro de 2024 (caixa fevereiro); 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 janeiro de 2024.

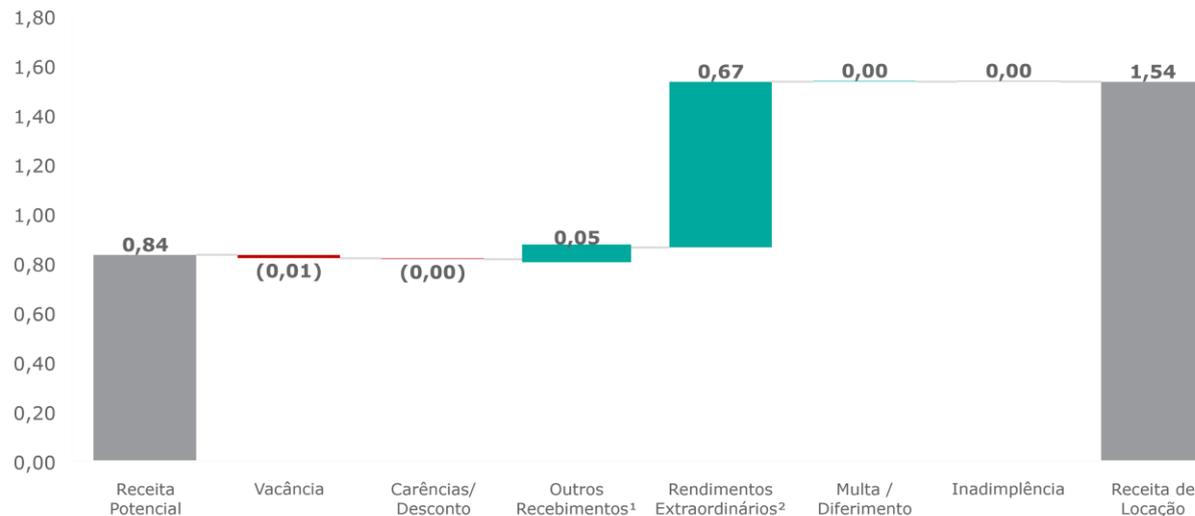


RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

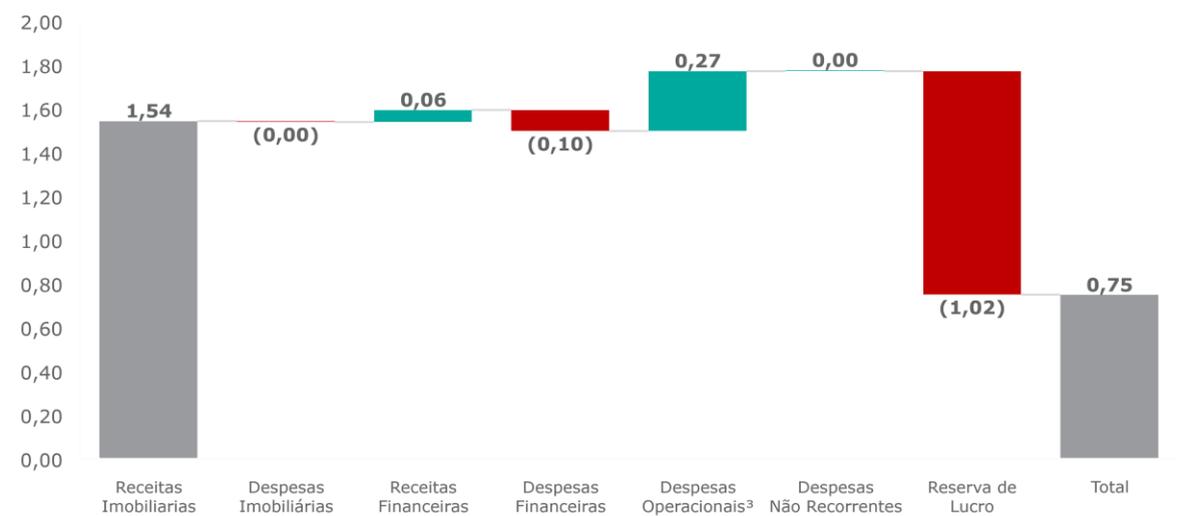
Ao término do mês de fevereiro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,84/cota. Houve um impacto negativo de R\$ 0,01/cota no mês devido à custos de vacância. Por outro lado, as receitas foram impactadas positivamente em R\$ 0,67/cota no mês devido a rendimentos extraordinários².

Referente ao mês janeiro (caixa fevereiro), o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 1,54/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 1,02/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,75/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Referente ao aluguel do estacionamento; ²Rendimentos extraordinários referente a venda do Ativo GPA Atibaia; ³Despesas referente a venda do Ativo Atibaia com efeito caixa em março de 2024.

RESULTADO



Dividendo pago no dia **07/03**.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA ¹	JAN-24	R\$/cota	ACUM. 2024 (COMPETÊNCIA)	ACUM. 12 M (COMPETÊNCIA)
MÊS CAIXA ¹	FEV-24			
Receita Imobiliária	3.725.676	1,54	3.725.676	27.225.784
Despesas Imobiliárias	(10.378)	(0,00)	(10.378)	(753.031)
Despesas Operacionais	662.566	0,27	662.566	(1.794.532)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	652.188	0,27	652.188	(2.547.564)
Resultado Operacional	4.377.865	1,81	4.377.865	24.678.220
Receita Financeira	134.100	0,06	134.100	1.670.513
Despesa Financeira	(234.248)	(0,10)	(234.248)	(4.540.234)
Resultado Financeiro Líquido	(100.148)	(0,04)	(100.148)	(2.869.720)
Lucro Líquido	4.277.716	1,77	4.277.716	21.748.952
Reserva de Lucro	(2.467.577)	(1,02)	(2.467.577)	(2.664.042)
Resultado Distribuído	1.810.139	0,75	1.810.139	19.084.910
Distribuição Extraordinária EVBI13²	0	0,00	0	59.549
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,75		0,75	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.

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 29/02 era de R\$ 23,9 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\$ 31,5 milhões.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI GPA TITO

SALDO DEVEDOR	R\$ 23,9 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\$ 31,5 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



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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



Clique aqui para mais informações dos ativos

BARRA MEDICAL CENTER

ABL

7.139 m²

ADQUIRIDO EM

Janeiro de 2020

LOCATÁRIO

COI (Amil/United Health),
CDPI e Sergio Franco
(DASA), Vida Centro de
Fertilidade

Av. das Américas, 6.205
Barra da Tijuca - RJ

LOCALIZAÇÃO

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

LOCALIZAÇÃO

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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



PÃO DE AÇÚCAR GRANJA VIANA

ABL

5.358 m²

ADQUIRIDO EM

Novembro de 2021

LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

LOCALIZAÇÃO

Localizado em uma das principais avenidas da Granja Viana e a 1,7 km da Rodovia Raposo Tavares

Av. São Camilo, 700
Granja Viana, SP



Clique aqui para mais informações dos ativos



PÃO DE AÇÚCAR SANTANA

ABL

4.261 m²

ADQUIRIDO EM

Novembro de 2021

LOCATÁRIO

Pão de Açúcar

LOCALIZAÇÃO

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

14.667 m²

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2022

LOCATÁRIO

Sodimac

LOCALIZAÇÃO

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



VBINNEWS

CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!

VBINNEWS
— 3ª EDIÇÃO —



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
2024

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** 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



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 a 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.