



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI OFFICE FUND II FII
(BLMO11)

SETEMBRO 2023



INFORMAÇÕES GERAIS

VBI OFFICE FUND II FII

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é Investimento em empreendimentos imobiliários, além da obtenção de renda e eventual ganho de capital, a ser obtido mediante a aquisição de Ativos Imobiliários prontos para posterior locação e/ou alienação. O Fundo não terá qualquer requisito de concentração nos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território do Brasil. As aquisições dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro/2019

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BLMO11

COTAS EMITIDAS

3.797

GESTOR

VBI Asset Management
LTDA.

ADMINISTRADOR

BRL Trust Ltda DTVM.

ESCRITURADOR

BRL Trust Ltda DTVM.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL¹

1,10% sobre o
patrimônio líquido

TAXA DE PERFORMANCE

15% do que exceder o
valor da cota, corrigido
pelo IPCA e acrescido
pelo *Yield* do Índice
ANBIMA IMA-B

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo.



¹Percentual da taxa de administração com desconto de na remuneração do Gestor entre os meses jul/23 a dez/23. A redução foi de 1,25% para 1,10% a.a. sobre o PL.



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

RESUMO

 PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹ R\$ 126,7 milhões	 VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 33.377,70
 VALOR DE MERCADO² R\$ 68,3 milhões	 VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 18.000,00
 P/B 0,54X	 COTISTAS 89

RENDIMENTOS

No dia 29/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 102,00/cota, pagos no dia 16/10. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 3,7% sobre a cota patrimonial (R\$ 33.377,70).

GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de setembro. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 4,6 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária⁴ de competência do mês de setembro e não possuía qualquer inadimplência.

¹Em 29/09/2023; ²Em 27/09/2023; ³WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de setembro/23 que foi realizado em agosto/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

LINHA DO TEMPO



Ativo CENU Torre Oeste

ABRIL E JULHO

- **Aquisições** de **1.234 m²** e **1.217 m²** respectivamente da Torre Oeste - CENU

OUTUBRO

- **2ª Oferta** FII VBI Office II – FII (BLMO11)
Captação total R\$ 35 MM

NOVEMBRO E DEZEMBRO

- **Aquisições** de **1.269 m²** e **600 m²** respectivamente da Torre Oeste - CENU



2019

2020

2023

DEZEMBRO

- **1ª Oferta** FII VBI Office II – FII (BLMO11)
Captação total R\$ 67 MM
- **Fundo** adquire **6 conjuntos** da Torre Oeste - CENU com **610 m²** de área BOMA cada



Ativo CENU Torre Oeste

ABRIL

- **VBI Real Estate** assume a Gestão do Fundo **BLMO11**

RENDIMENTOS

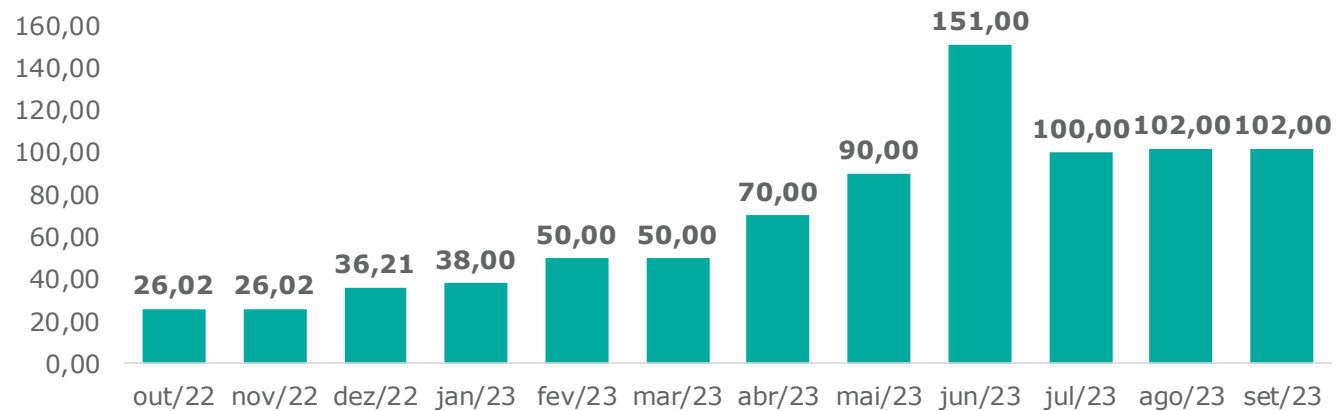


No dia 29/09, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 102,00/cota (BLMO11), pagos no dia 16/10. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de setembro.

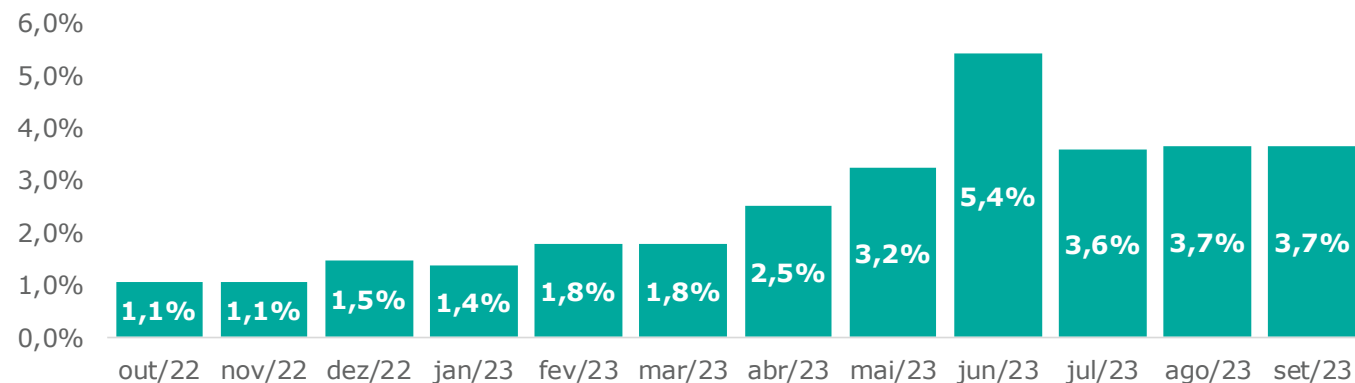
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 3,7% sobre a cota patrimonial (R\$ 33.377,70) em 29/09.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO SOBRE A COTA PATRIMONIAL



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



Atualmente o **Fundo possui 13 conjuntos** na **Torre Oeste** que **integra o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)**. A área total do Fundo é de 7.983 m² e está com uma ocupação física de 100%.

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

% DETIDO PELO
FUNDO

LOCATÁRIOS

ABL TOTAL
(m²)

ABL TOTAL
DETIDA PELO
FUNDO (m²)

26%

6

31.077

7.983

VACÂNCIA
FÍSICA

PRAZO MÉDIO
REMANESCENTE
(meses)

% DA
RECEITA

0,0%

56

100%

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência setembro de 2023; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de setembro/23 que foi realizado em agosto/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

Av. Roberto
Marinho

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

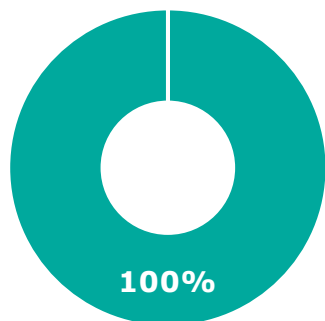
CENU Torre Oeste

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

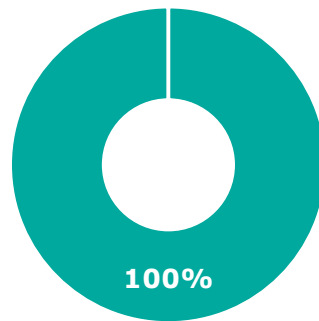
(% Receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

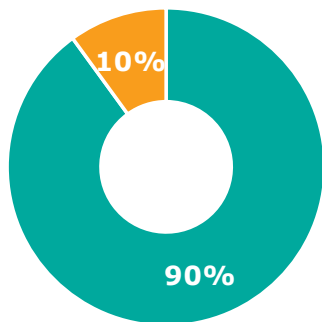
(% Receita)



■ Típico

ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)

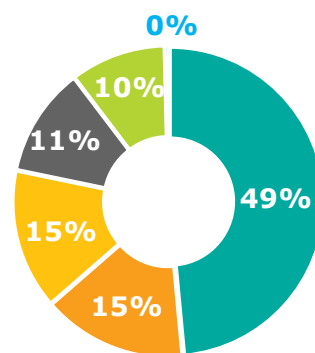


■ IPCA

■ IGP-M

ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



■ E-commerce

■ Saúde

■ Financeiro

■ Advocacia

■ Varejo

■ Outros

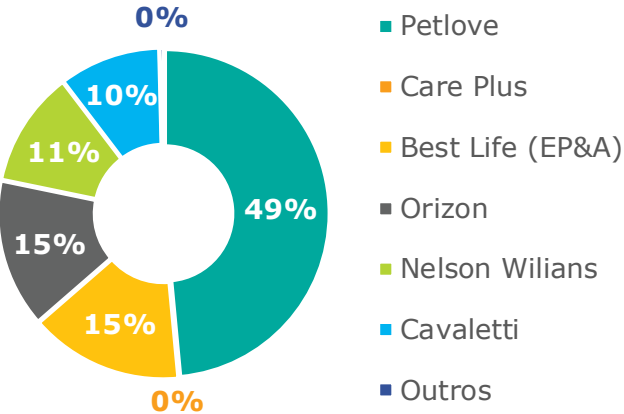
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência setembro de 2023; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de setembro/23 que foi realizado em agosto/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

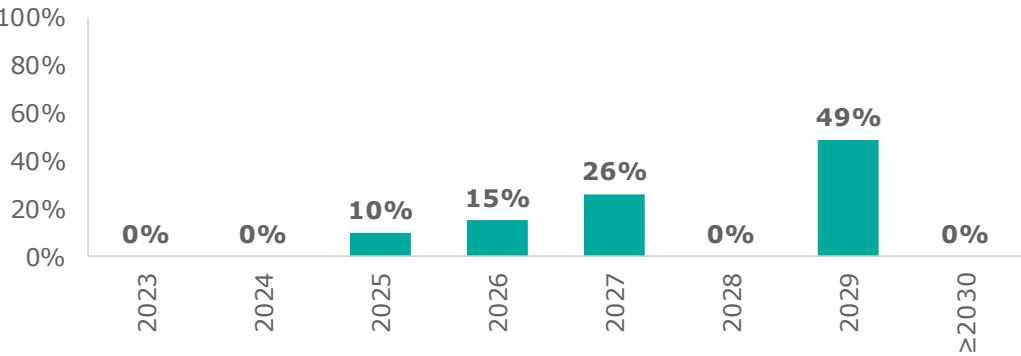


ALOCAÇÃO POR INQUILINO

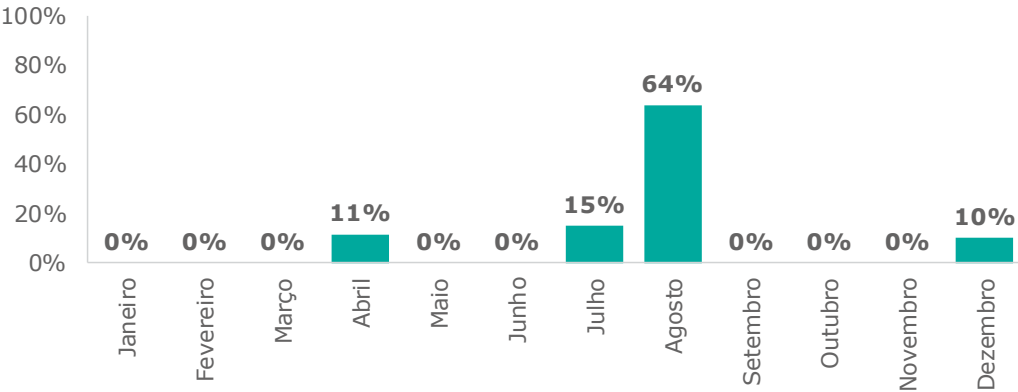
(% Receita)



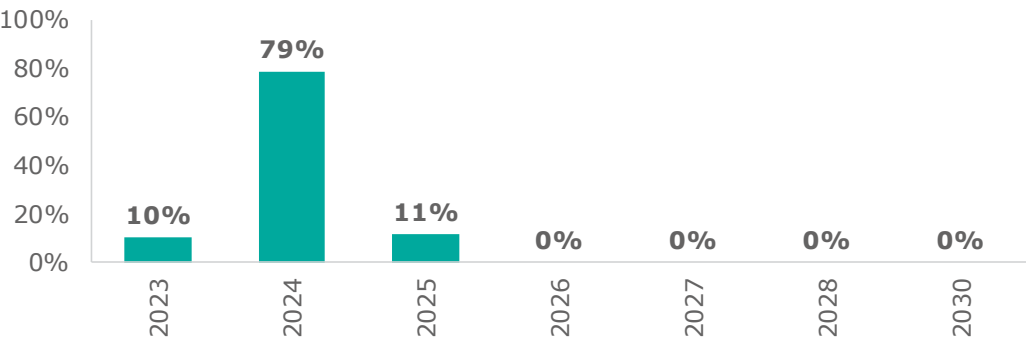
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência setembro de 2023; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de setembro/23 que foi realizado em agosto/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	SET-23	R\$/cota
Receita Imobiliária	483.953	127,46
Despesas Imobiliárias	0	0,00
Despesas Operacionais	(140.840)	(37,09)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(140.840)	(37,09)
Resultado Operacional	343.113	90,36
Receitas Financeiras	23.374	6,16
Despesas Financeiras	(1.848)	(0,49)
Resultado Financeiro Líquido	21.526	5,67
Lucro Líquido	364.639	96,03
Reserva de Lucro	22.655	5,97
Resultado Distribuído¹	387.294	102,00
Resultado Distribuído por cota	102,00	

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 64,64/cota.

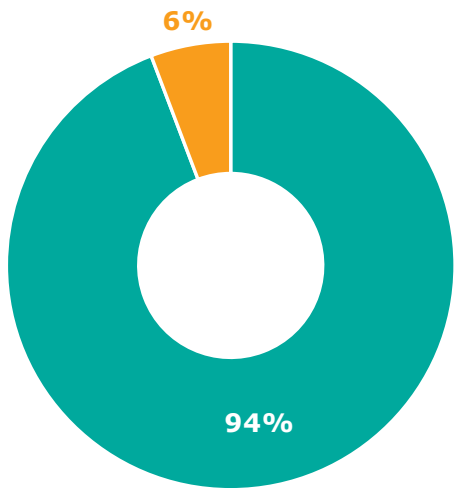
No mês de agosto/23, um dos inquilinos do Fundo antecipou o pagamento do aluguel do mês de setembro/23, impactando positivamente a receita imobiliária, de forma não recorrente. Com a antecipação deste aluguel, a receita imobiliária deste mês não conta com este inquilino.

BALANÇO PATRIMONIAL



**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 33.377,70

ATIVO (em R\$ milhões)



CENU - Torre Oeste ¹	120,3
Caixa e Outros Ativos	7,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)		
TOTAL	R\$ 127,7	100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	0,6	0%
Provisões e contas a pagar	0,3	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)		
TOTAL	R\$ 0,9	1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

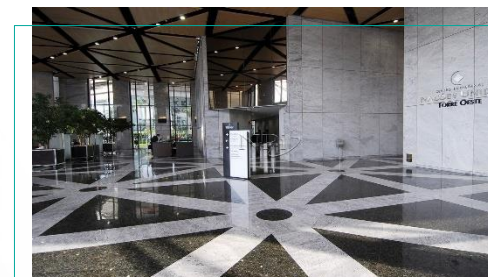
R\$ milhões % (Tot. Ativo)		
TOTAL	R\$ 126,7	99%

DETALHAMENTO DO ATIVO



CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE OESTE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL
1998	Dezembro de 2019	277.668 m ²	31.077 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
7.983 m ²	13 conjuntos de 600 m ² à 1.269 m ² 5º, 8º, 9º, 10º (parte), 11º, 12º e 24º Andar	Best Life, Orizon, Care Plus, Petlove, Nelson Wilians e Cavaletti	Coleta seletiva de lixo; Utilização de água de poço artesiano; Usina de gás; Mercado de energia livre



Av. das Nações Unidas, 12901 - Cidade Monções, São Paulo - SP, 04578-000

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.

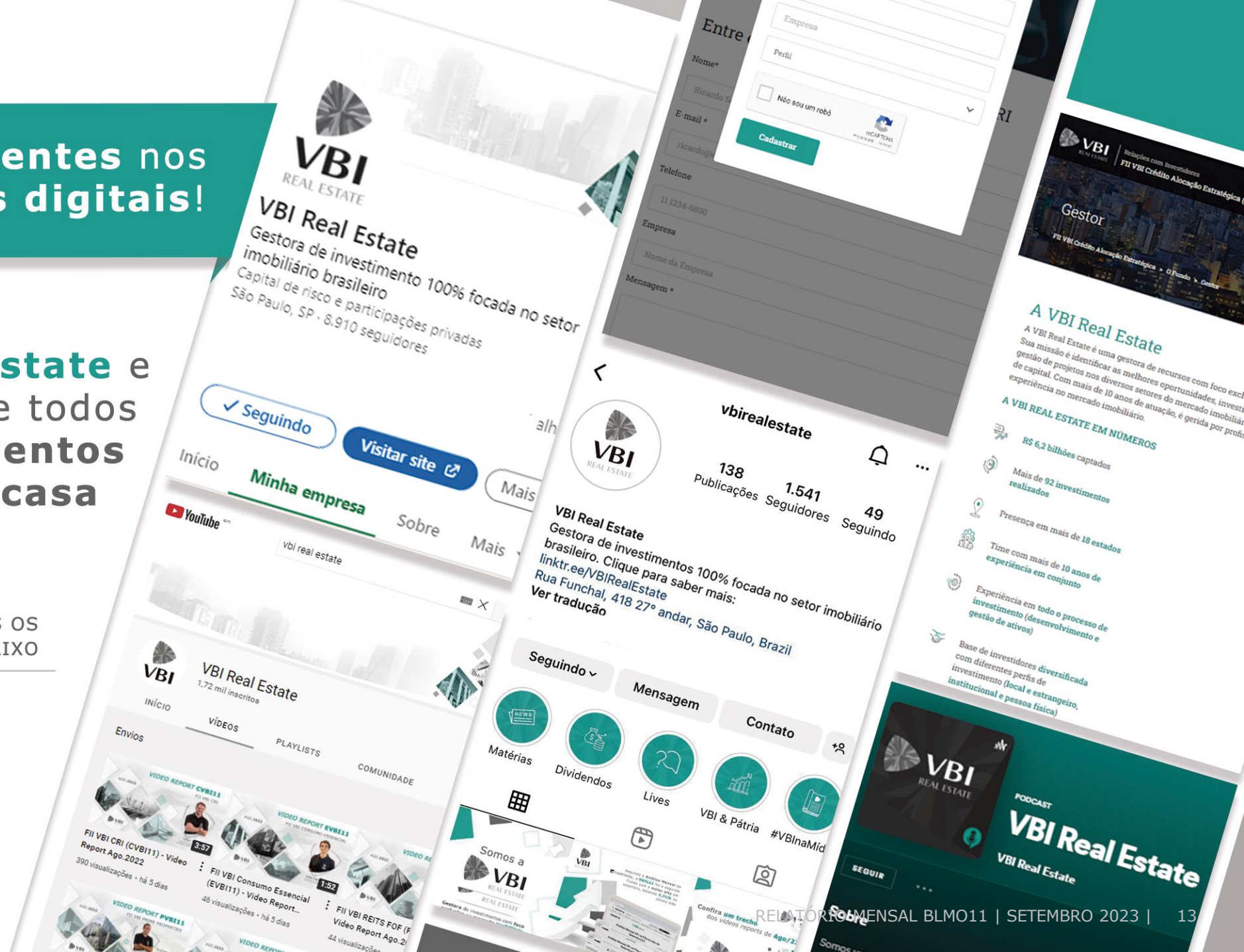
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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\$ 8,9**
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

+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.