



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI OFFICE FUND II FII
(BLMO11)

NOVEMBRO 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\$ 126,6 milhões	 VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹ R\$ 33.347,26
 VALOR DE MERCADO² R\$ 64,5 milhões	 VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 17.000,00
 P/B 0,51X	 COTISTAS 88

RENDIMENTOS

No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 108,00/cota, pagos no dia 14/12. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 3,9% sobre a cota patrimonial (R\$ 33.347,26).

GESTÃO COMERCIAL

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

¹Em 30/11/2023; ²Em 30/11/2023; 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 novembro/23 que foi realizado em outubro/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

- **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** No dia 15/12, o Fundo divulgou o termo de apuração da AGE ([clique aqui](#)), onde foram aprovadas as três matérias colocadas em pauta que visavam, em linhas gerais, aprovar o desdobramento da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, alterar o Artigo 11 do Regulamento do Fundo, de modo a prever o aumento do prazo de duração do Fundo de 4 para 8 anos e alterar o Artigo 54 do Regulamento do Fundo, estipulando uma nova data de pagamento dos rendimentos auferidos pelo Fundo.
- **EXTENSÃO DESCONTO TAXA DE GESTÃO:** Em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado em 25/07/2023 ([clique aqui](#)), no dia 15/12/2023, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)), em que **o Gestor concederá desconto em sua remuneração mensal pelo prazo de 48 meses**, a contar de janeiro de 2024, **mediante redução da taxa de gestão de 1,25% para 1,00%** do Patrimônio Líquido do Fundo ao ano, revertendo a provisão na carteira em benefício do Fundo. Não haverá alteração na remuneração devida ao Administrador do Fundo. O desconto acima gerará **impacto positivo na distribuição de rendimentos por cota do Fundo de aproximadamente R\$ 5,65 por mês**, enquanto durar o desconto.

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

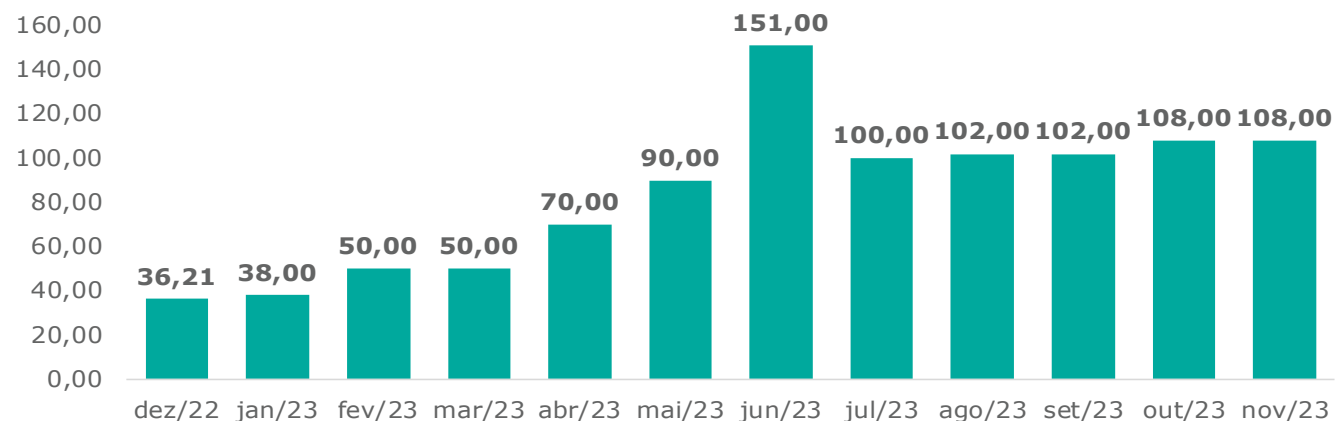


No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 108,00/cota (BLMO11), pagos no dia 14/12. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro.

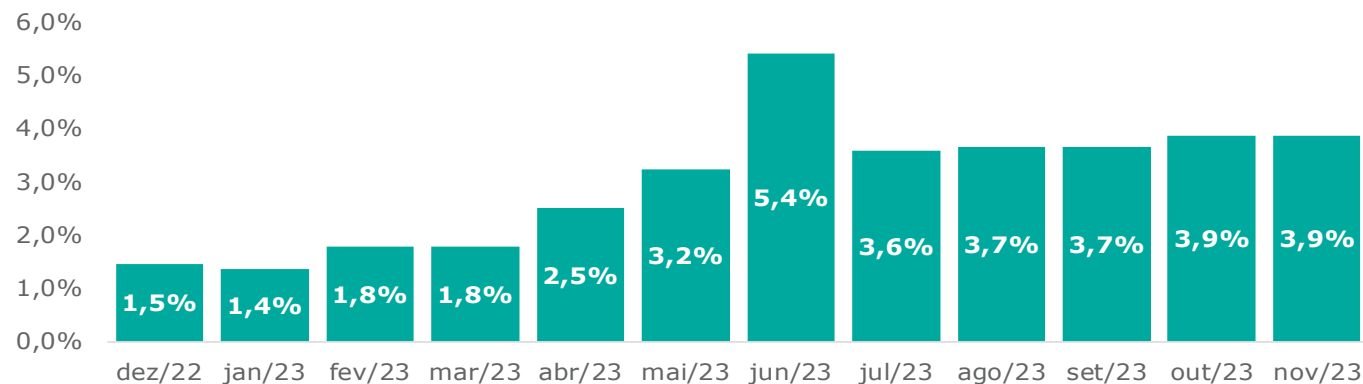
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 3,9% sobre a cota patrimonial (R\$ 33.347,26) em 30/11.

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%.

% 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%	53	100%

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

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

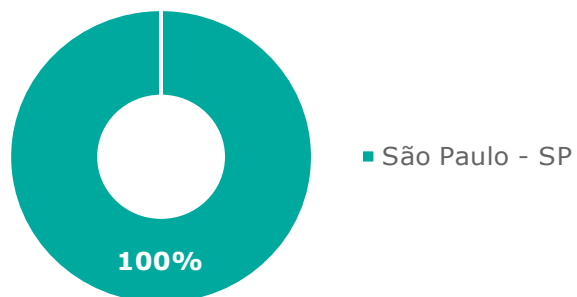


CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



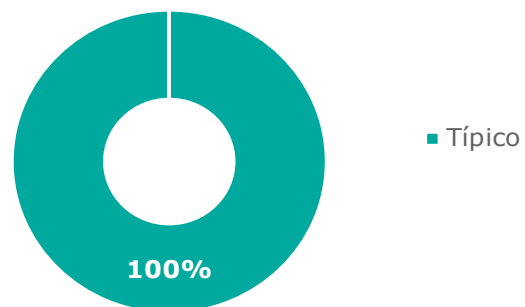
ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



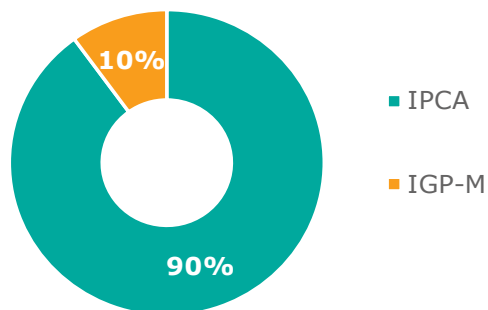
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



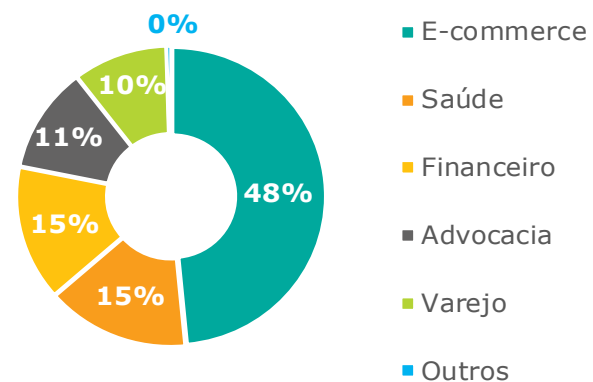
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



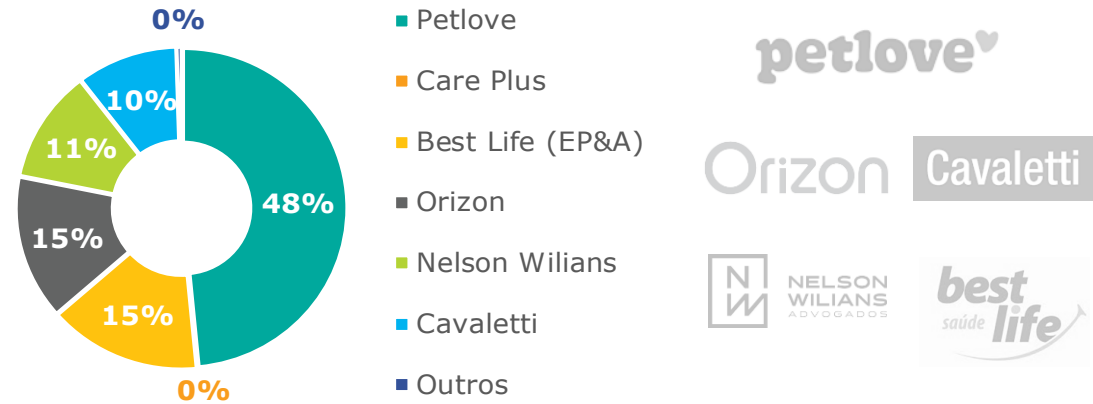
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência novembro de 2023; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de novembro/23 que foi realizado em outubro/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 11% da receita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

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

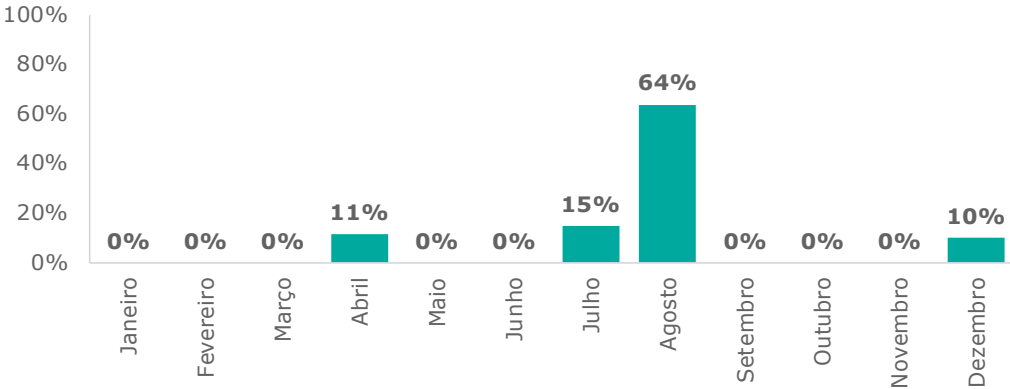


ALOCÇÃO POR INQUILINO

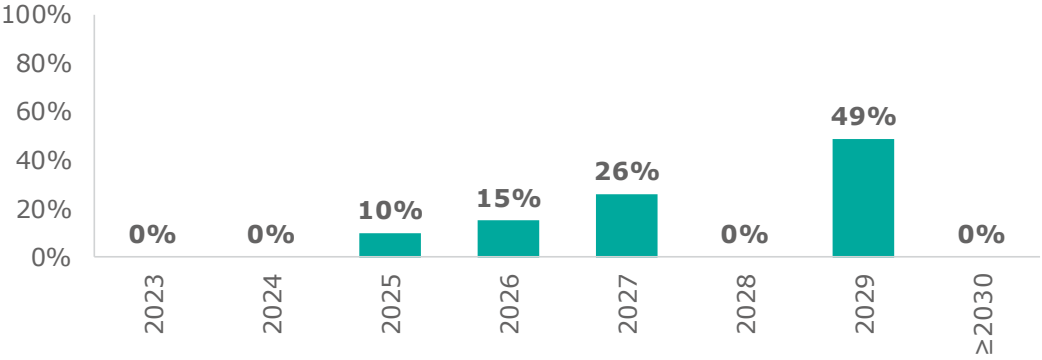
(% Receita)



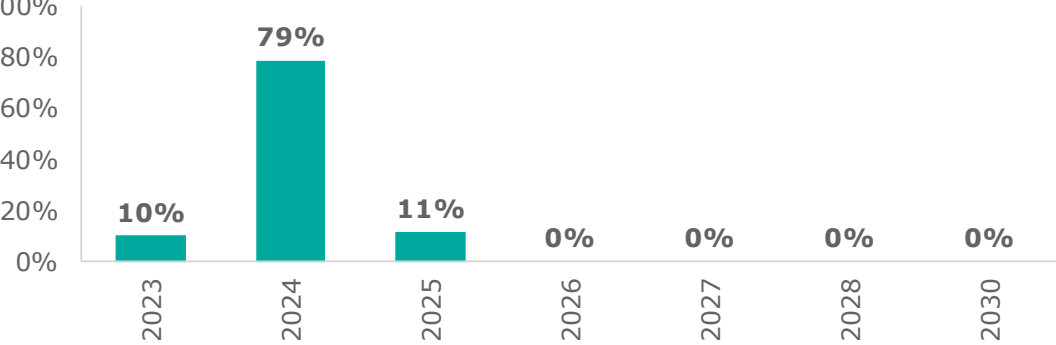
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência novembro de 2023; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de novembro/23 que foi realizado em outubro/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 →	NOV-23	R\$/cota
Receita Imobiliária	484.357	127,56
Despesas Imobiliárias	0	0,00
Despesas Operacionais	(130.998)	(34,50)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(130.998)	(34,50)
Resultado Operacional	353.360	93,06
Receitas Financeiras	20.752	5,47
Despesas Financeiras	71	0,02
Resultado Financeiro Líquido	20.823	5,48
Lucro Líquido	374.183	98,55
Reserva de Lucro	35.893	9,45
Resultado Distribuído¹	410.076	108,00
Resultado Distribuído por cota	108,00	

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\$ 69,12/cota.

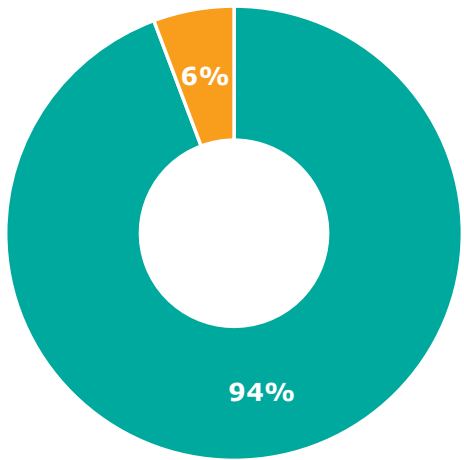
No mês de outubro/23, um dos inquilinos do Fundo antecipou o pagamento do aluguel do mês de novembro/23, impactando negativamente a receita imobiliária, de forma não recorrente. Com a antecipação deste aluguel, a receita imobiliária deste mês não conta com este inquilino.

BALANÇO PATRIMONIAL



**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 33.347,26

ATIVO (em R\$ milhões)



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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	0,7	1%
Provisões e contas a pagar	0,3	0%



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

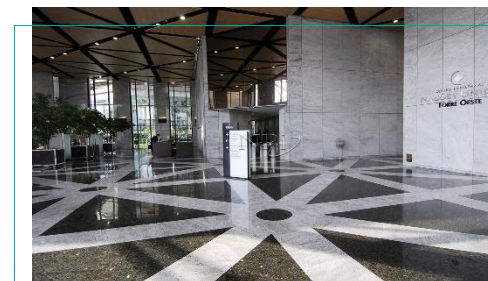


DETALHAMENTO DO ATIVO



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

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\$ 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

+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.