

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI OFFICE FUND II FII
(BLMO11)

AGOSTO 2024



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

994.814

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.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

¹Percentual da taxa de administração com desconto na remuneração do Gestor entre os meses jan/24 a dez/27. A redução foi mantida em 1,10% a.a. sobre o PL.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● AGOSTO 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 103,5 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 104,04



**MARKET
CAP¹**

R\$ 77,6 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO^{1,2}**

R\$ 77,99



P/B

0,75x



ADTV

R\$ 23,1 mil



**NÚMERO DE
COTISTAS**

384

No mês de agosto, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 3,5 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de agosto e não possuía qualquer inadimplência. Durante o mês, um dos locatários realizou a antecipação do aluguel referente ao mês de setembro, com isso, a receita foi positivamente impactada de forma não recorrente.

Conforme deliberado em Assembleia do condomínio, foi aprovado o investimento em melhorias no Ativo Torre Oeste. Neste primeiro momento, será utilizado exclusivamente o caixa do condomínio, sem necessidade de desembolso por parte do Fundo. O projeto tem como objetivo aumentar a valorização do Ativo no mercado, bem como, a percepção de valor frente aos locatários e aos investidores.

¹Em 30/08/2024; ²Conforme aprovado em AGE no dia 15/12/23 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12/23, na proporção de 1:262, cada cota passa a ser representada por 262 novas cotas. Após este evento o Fundo passa a ser representado por 994.814 cotas; ³WAULT (*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



O **Patria Investimentos** anuncia a conclusão de **100%** da aquisição da **VBI Real Estate** e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A **VBI**, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o **Patria**.

Os fundos **continuarão sob gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o **Patria Investimentos**?

- Gestora **líder** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **35 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: **private equity**, **infraestrutura**, **crédito**, **public equities** e **real estate**;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,45

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,2%

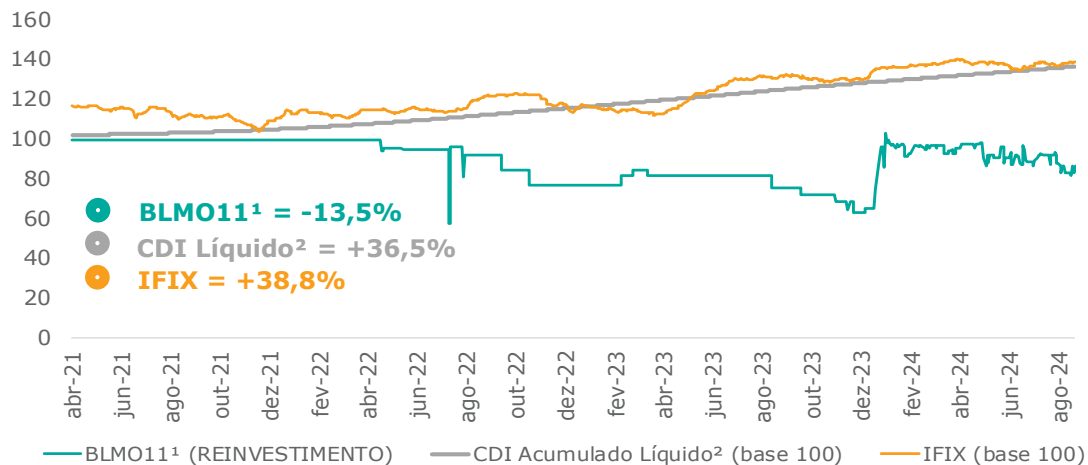
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

6,9%

RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,23/Cota

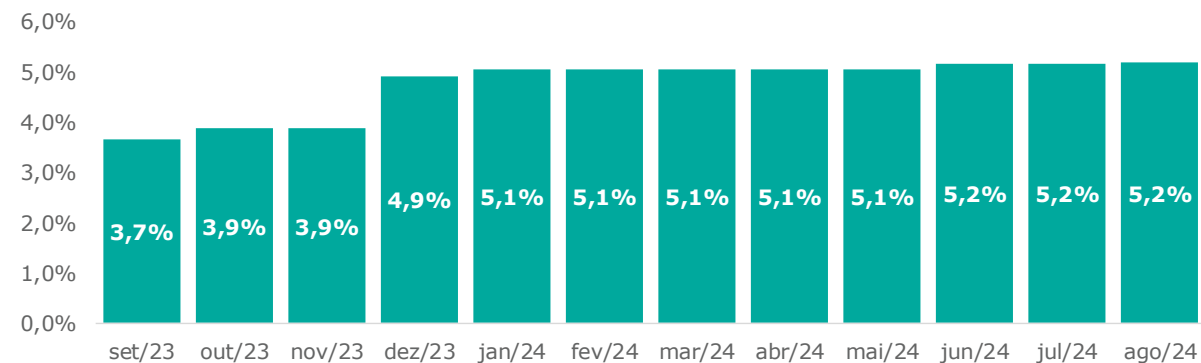
PERFORMANCE DA COTA B3



HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO SOBRE A COTA PATRIMONIAL



CARTEIRA DE ATIVOS¹



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 (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)
26%	6	31.077	7.983

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
0,0%	43	100%

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de agosto de 2024.

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO



Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

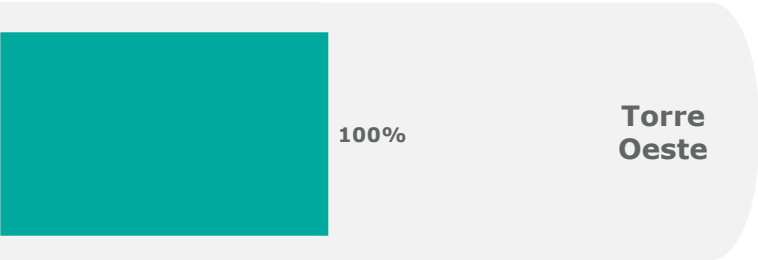
CENU Torre Oeste

Av. Roberto Marinho

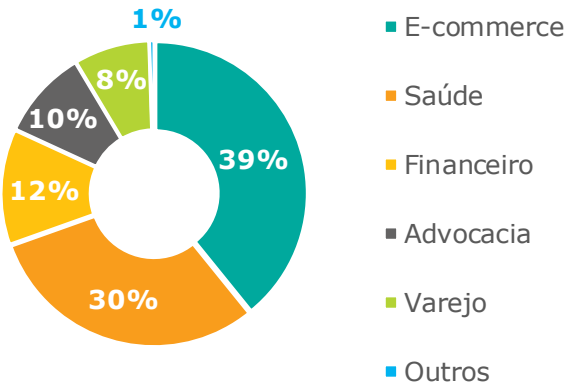
CARTEIRA DE ATIVOS¹



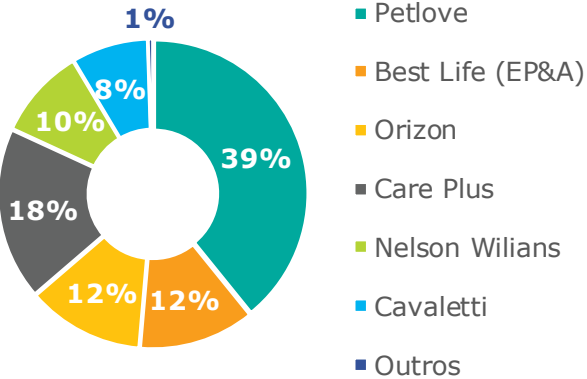
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



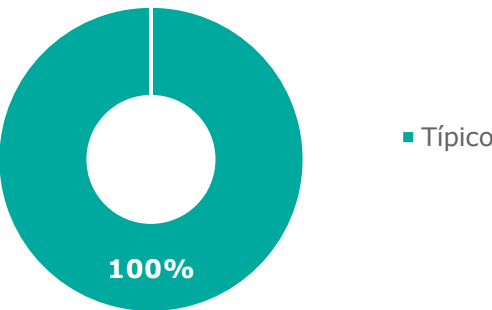
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



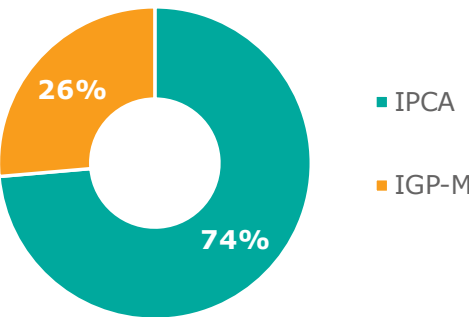
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



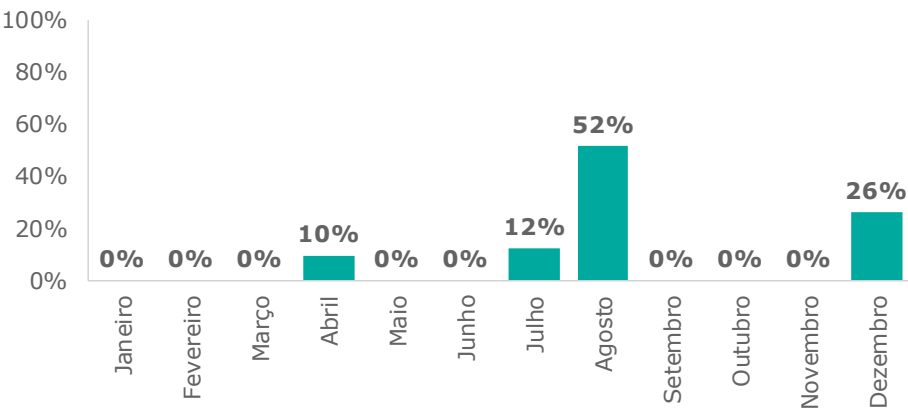
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



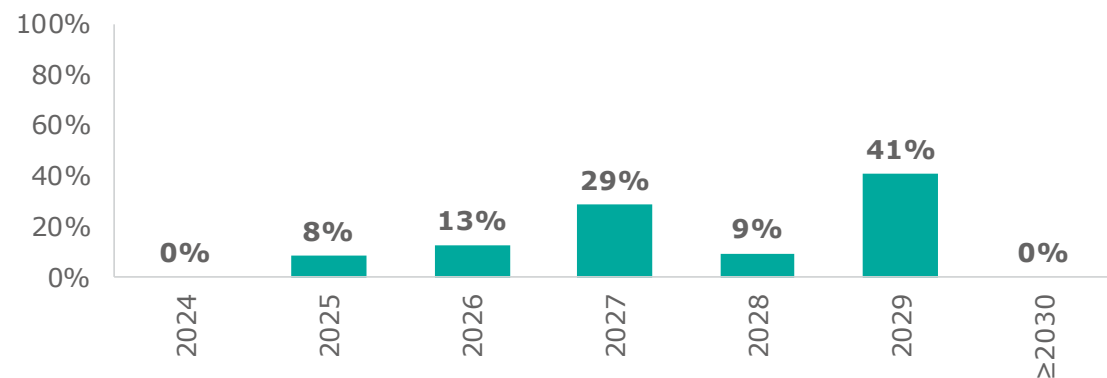
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de agosto de 2024.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

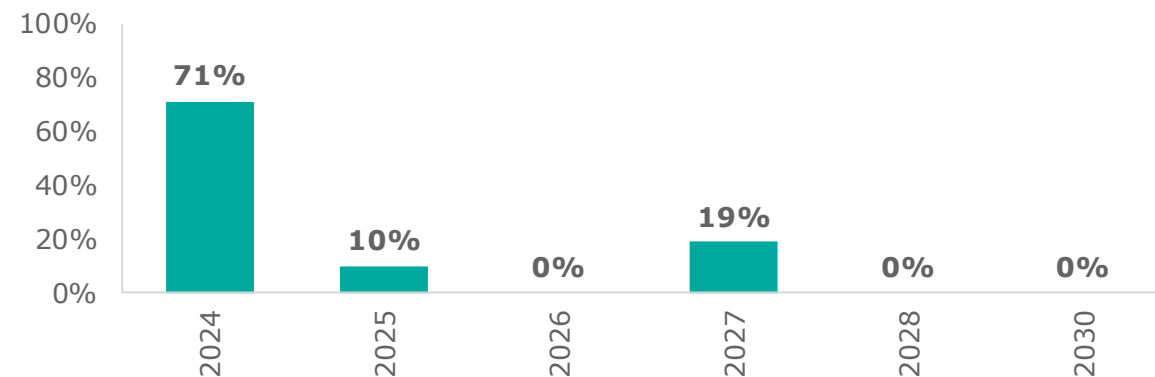


No mês de agosto, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,5 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de agosto e não possuía qualquer inadimplência. Durante o mês, um dos locatários realizou a antecipação do aluguel referente ao mês de setembro, com isso, a receita foi positivamente impactada de forma não recorrente.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



O Fundo está 100% locado e não possui histórico de vacância nos últimos 12 meses.

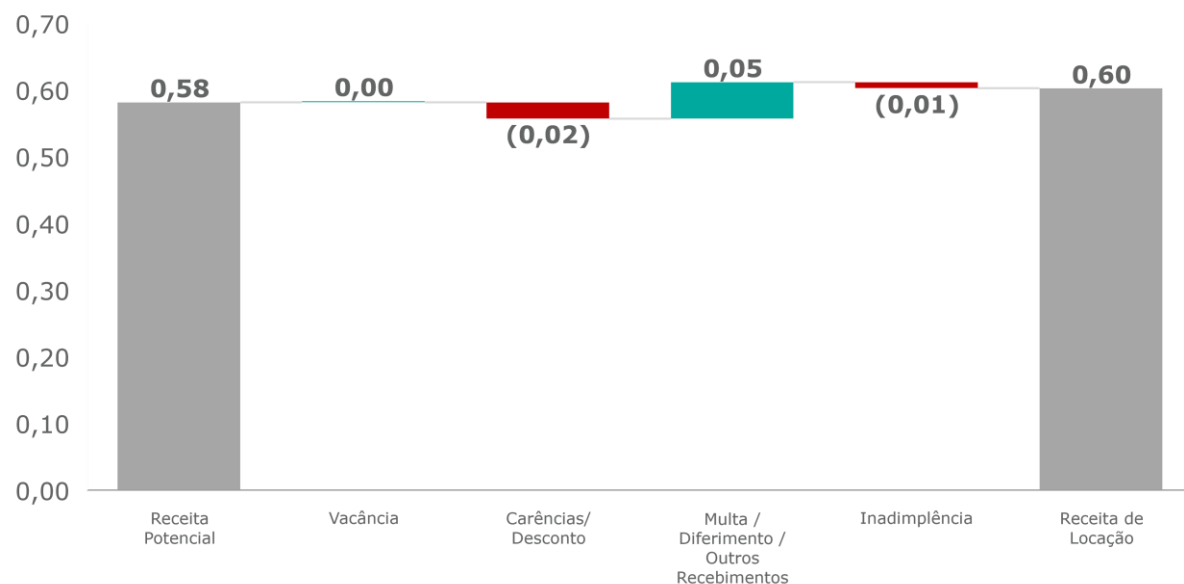
¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de agosto de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

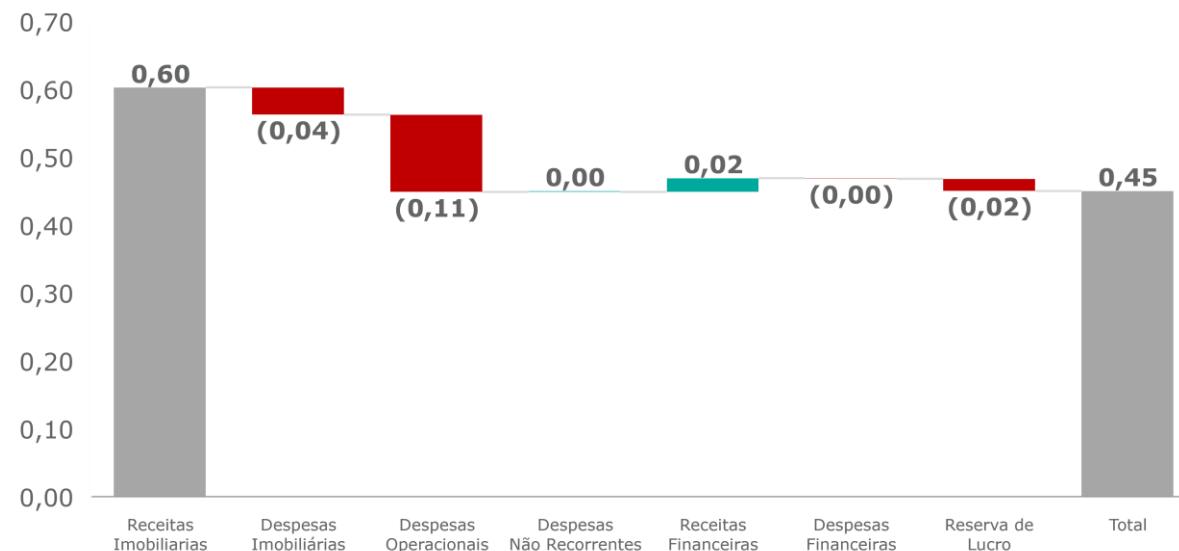
Ao término do mês de agosto, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,58/cota. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,02 por cota devido a carências e descontos do portfólio, e em R\$ 0,01 por cota em razão do pagamento inferior por parte de um dos locatários, valor que já foi regularizado. Devido ao adiantamento do aluguel referente ao mês de setembro, por um dos locatários, a receita foi impactada positivamente em R\$ 0,05/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de agosto, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,47/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido aproximadamente R\$ 0,02/cota para a reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,45/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	AGO-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	599.236	0,60	4.346.792	6.447.035
Despesas Imobiliárias	(39.660)	(0,04)	(95.624)	(120.264)
Despesas Operacionais	(113.435)	(0,11)	(909.504)	(1.436.010)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(153.095)	(0,15)	(1.005.127)	(1.556.274)
Resultado Operacional	446.141	0,45	3.341.665	4.890.761
Receitas Financeiras	20.402	0,02	184.688	276.902
Despesas Financeiras	(1.095)	(0,00)	(28.337)	(35.852)
Resultado Financeiro Líquido	19.308	0,02	156.351	241.050
Lucro Líquido	465.449	0,47	3.498.016	5.131.811
Reserva de Lucro	(17.782)	(0,02)	33.573	34.994
Resultado Distribuído²	447.666	0,45	3.531.590	5.166.806
Resultado Distribuído por cota	0,45		3,55	321,98

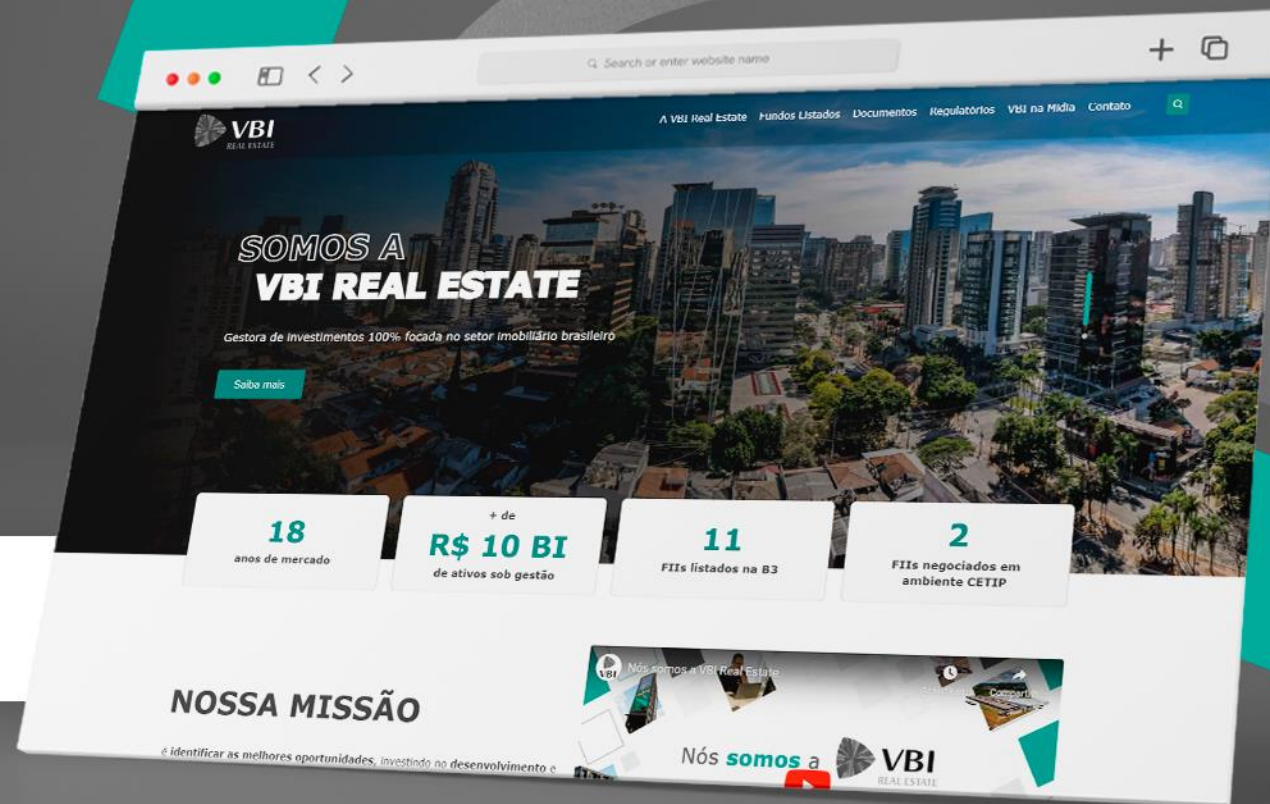
¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; ²Conforme aprovado em AGE no dia 15/12/23 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12/23, na proporção de 1:262, cada cota passa a ser representada por 262 novas cotas. Após este evento o Fundo passa a ser representado por 994.814 cotas.

O **SITE** da VBI está de **CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira

Ou acesse www.vbi realestate.com





LINHA DO TEMPO



Ativo **CENU**
Torre Oeste

JULHO

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

OUTUBRO

- **2ª Emissão** VBI Office Fundo II FII
Captação total de **R\$ 67,0 MM**

NOVEMBRO E DEZEMBRO

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

2019

2020

2023

2024

DEZEMBRO

- **1ª Emissão** VBI Office Fundo II FII
Captação total de **R\$ 67,0 MM**
- **Fundo** adquire **6 conjuntos** da Torre Oeste - CENU com **610 m²** de área BOMA cada



Ativo **CENU**
Torre Oeste



Ativo **CENU**
Torre Oeste

AGOSTO

PÁTRIA

anuncia a **conclusão de 100%** da aquisição da **VBI Real Estate** e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

ABRIL

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

DEZEMBRO

- **Alteração no Regulamento**
Aumento do prazo de duração do Fundo de 4 para 8 anos

DETALHAMENTO DO ATIVO



CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE OESTE

CONSTRUÇÃO

1998

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2019

ÁREA DO
TERRENO

277.668 m²

ABL DO
ATIVO

31.077 m²

ABL DETIDA
PELO FUNDO

7.983 m²

QUADRO DE ÁREAS

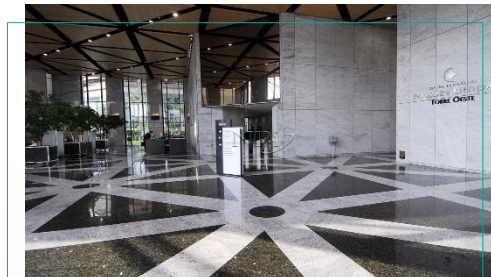
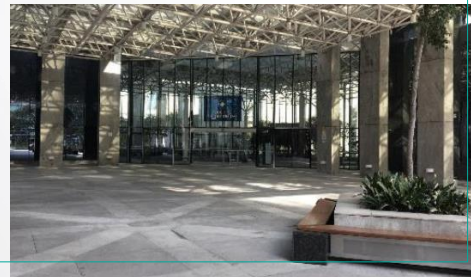
13 conjuntos de 600 m² à 1.269 m²
5º, 8º, 9º, 10º (parte), 11º, 12º e 24º
Andar

LOCATÁRIOS

Best Life, Orizon, Care
Plus, Petlove, Nelson
Wilians e Cavaletti

DIFERENCIAIS
SUSTENTÁVEIS

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
2024

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

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

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,5** 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

+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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos