

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**VBI OFFICE FUND II FII**  
**(BLMO11)**

FEVEREIRO 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 TOTAL<sup>1</sup>

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.



<sup>1</sup>Percentual 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.



ACESSE  
NOSSAS REDES



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 103,9 milhões



**VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup>**

R\$ 104,44



**MARKET CAP<sup>1</sup>**

R\$ 89,5 milhões



**COTA DE FECHAMENTO<sup>1,2</sup>**

R\$ 89,98



**P/B**

0,86x



**ADTV**

R\$ 0,6 milhão



**NÚMERO DE COTISTAS**

281

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

No mês de fevereiro, 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 (WAULT<sup>3</sup>) é de 4,0 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de fevereiro e não possuía qualquer inadimplência.

No mês anterior, um dos locatários realizou a antecipação do aluguel referente ao mês de fevereiro, com isso, neste mês a receita foi negativamente impactada de forma não recorrente.

<sup>1</sup>Em 29/02/2024; <sup>2</sup>Conforme aprovado em AGE no dia 15/12 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, 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; <sup>3</sup>WAULT (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**





# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

R\$ 0,44 de dividendo por cota

DATA DO PAGAMENTO

14/03

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,1%

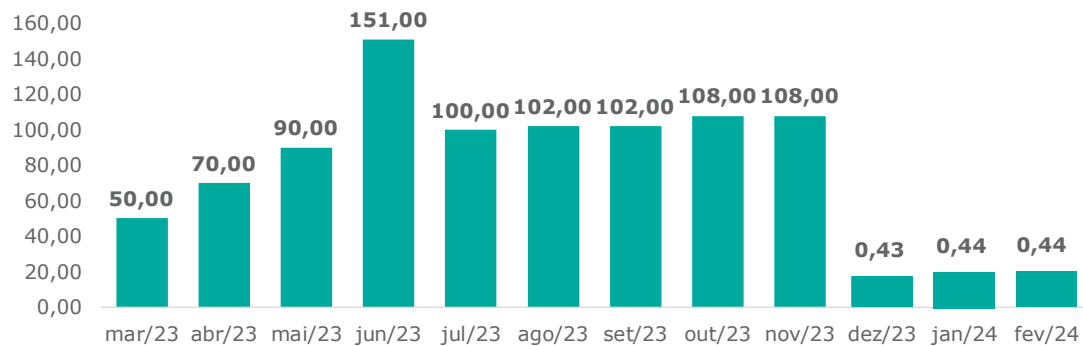
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

5,9%

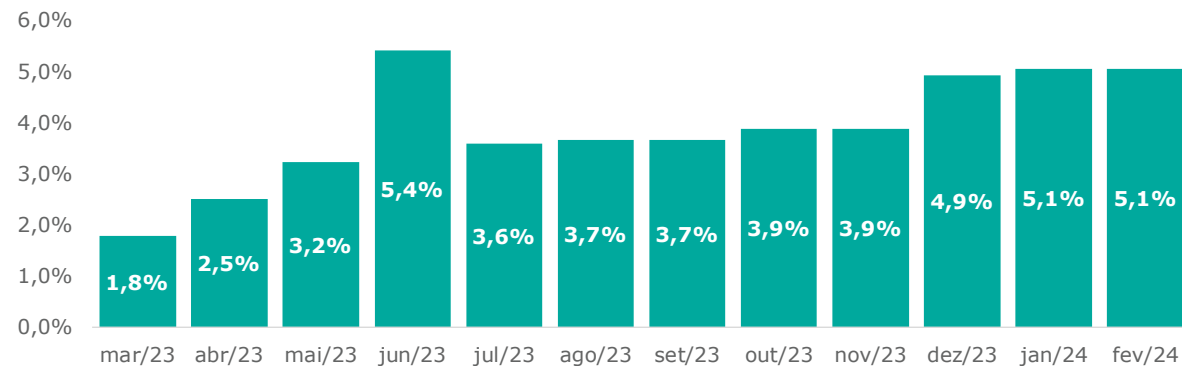
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,26/cota

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA<sup>1</sup>



## DIVIDEND YIELD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Em 29/02/2024; <sup>2</sup>Conforme aprovado em AGE no dia 15/12 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, 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.



# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



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 m<sup>2</sup> e está com uma ocupação física de 100%.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> )
26%	6	31.077	7.983

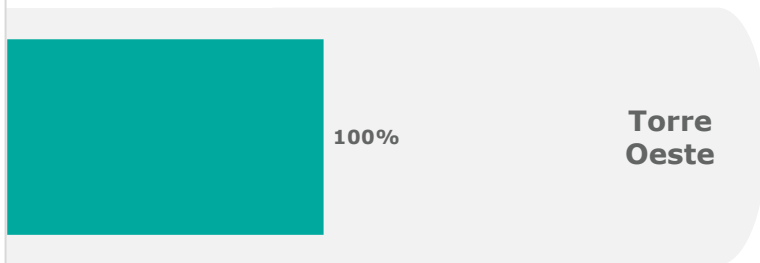
VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
0,0%	49	100%

<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de fevereiro de 2024.

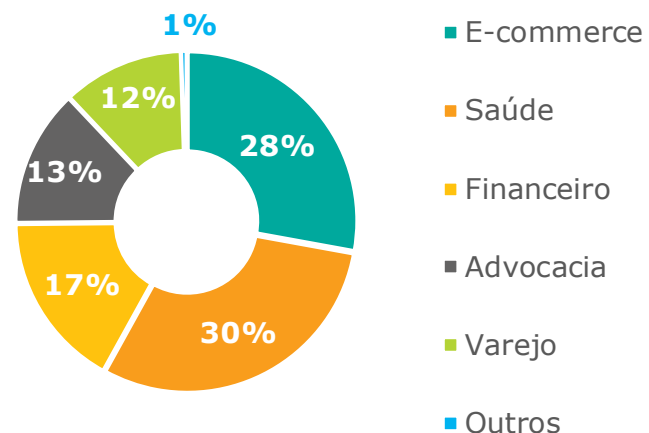
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



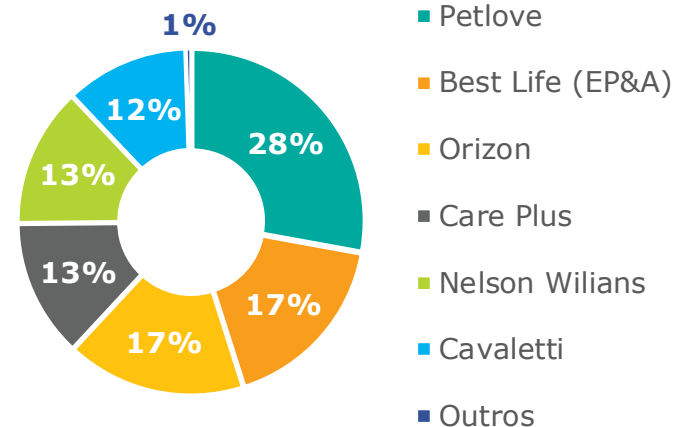
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



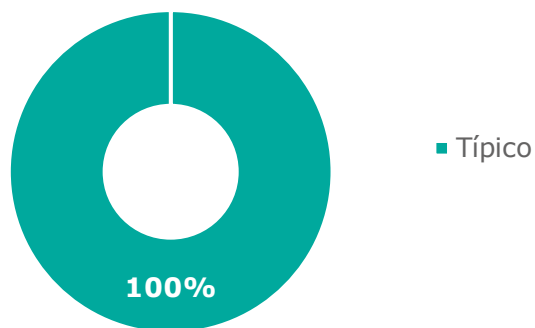
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



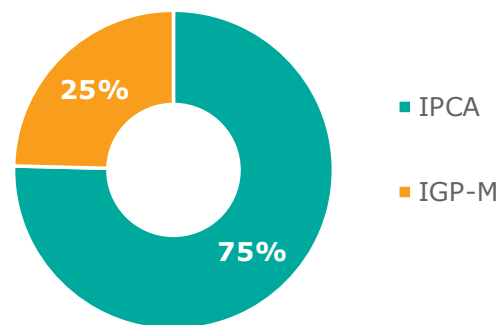
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



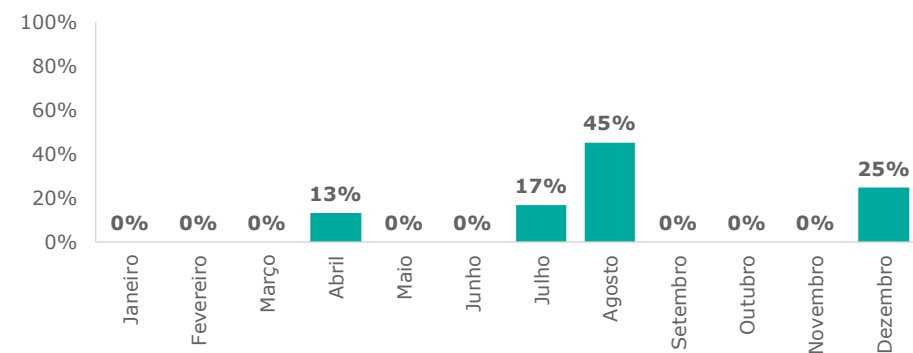
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

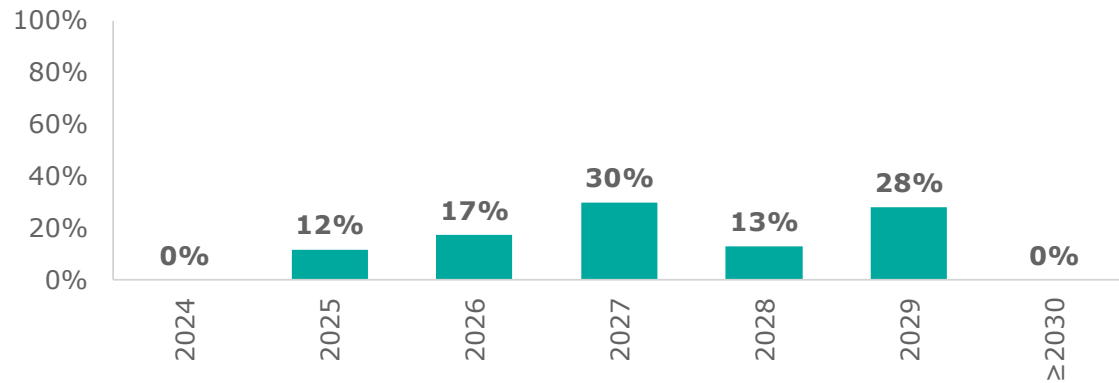


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



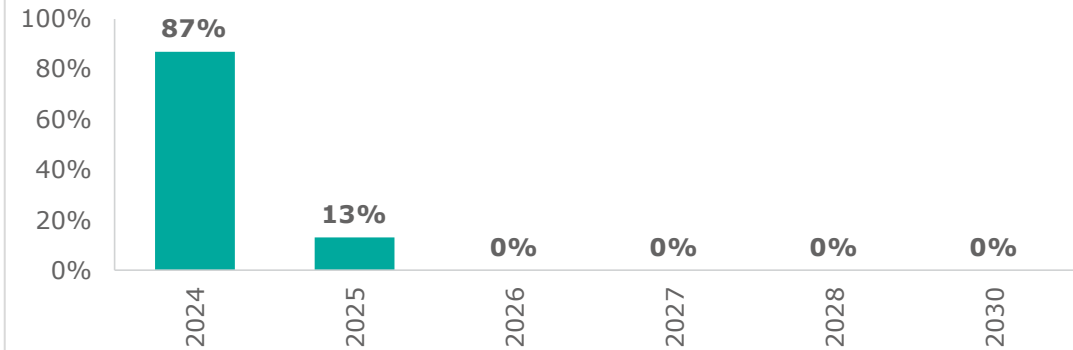
No mês de fevereiro, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,0 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de fevereiro e não possuía qualquer inadimplência.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

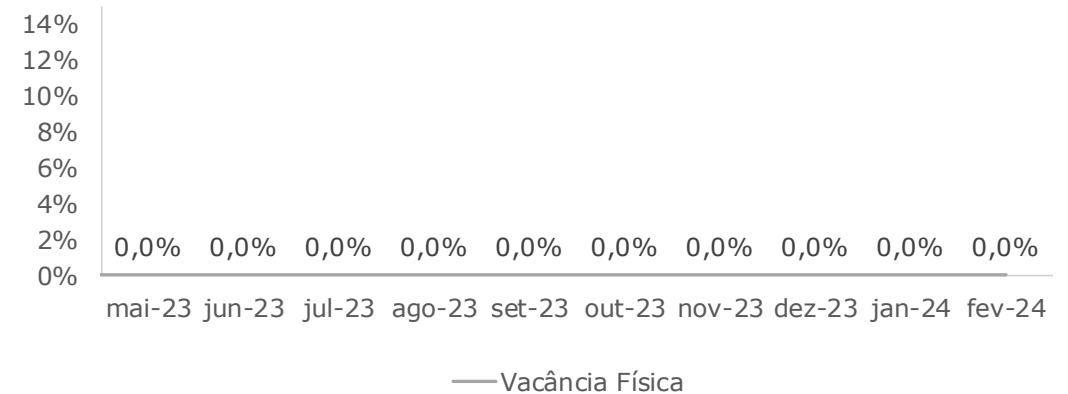


<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de fevereiro de 2024.

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA



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

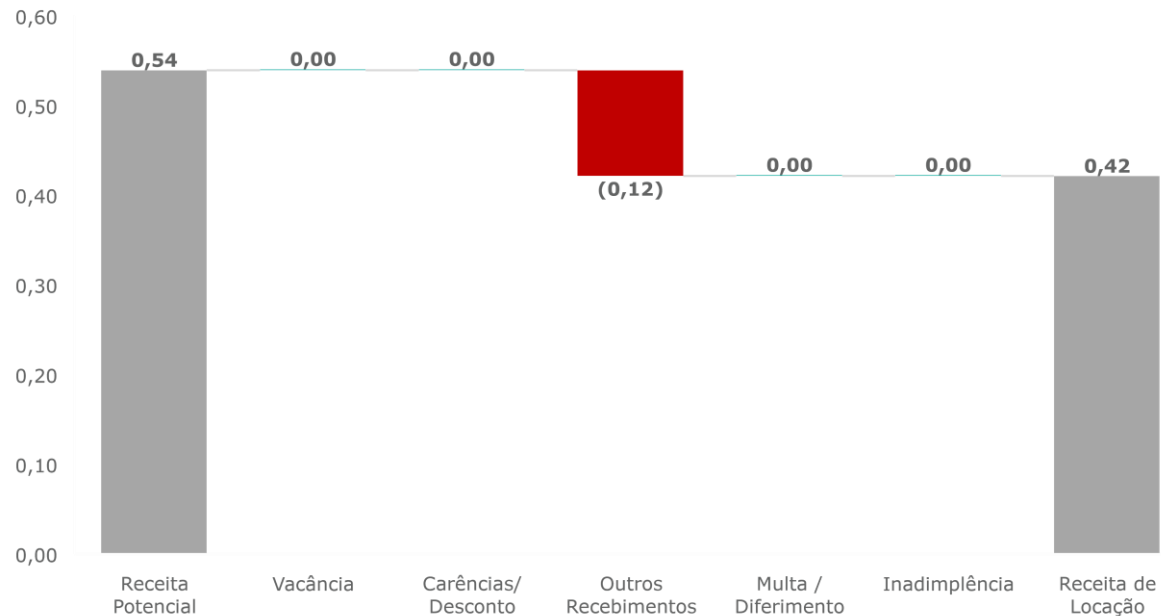


# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

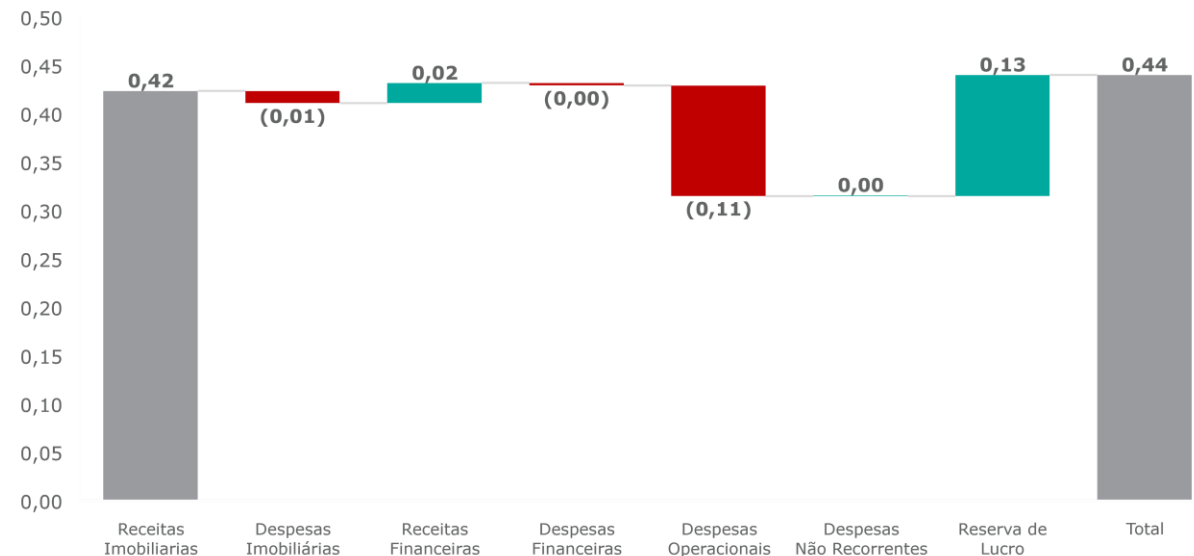
Ao término do mês de fevereiro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,54/cota. Devido o adiantamento do aluguel referente ao mês de fevereiro, por um dos locatários, a receita foi impactada negativamente em R\$ 0,12/cota.

Referente ao mês fevereiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,31/cota. De forma a manter a distribuição considerando 95% do lucro apurado, distribuimos parte da reserva acumulada no semestre, o que totalizou R\$0,44/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA





# RESULTADO<sup>1</sup>



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA	FEV-24	R\$/cota	ACUM. 2024 MESES	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>421.269</b>	<b>0,42</b>	<b>1.078.962</b>	<b>6.508.234</b>
Despesas Imobiliárias	(12.601)	(0,01)	(12.631)	(37.465)
Despesas Operacionais	(113.851)	(0,11)	(238.981)	(1.900.637)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(126.451)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(251.611)</b>	<b>(1.938.102)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>294.818</b>	<b>0,30</b>	<b>827.351</b>	<b>4.570.132</b>
Receitas Financeiras	20.756	0,02	46.749	284.962
Despesas Financeiras	(2.505)	(0,00)	(6.716)	(18.755)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>18.252</b>	<b>0,02</b>	<b>40.033</b>	<b>266.207</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>313.070</b>	<b>0,31</b>	<b>867.384</b>	<b>4.836.339</b>
Reserva de Lucro	124.648	0,13	8.052	(187.976)
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>437.718</b>	<b>0,44</b>	<b>875.436</b>	<b>4.648.363</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,44</b>		<b>0,88</b>	<b>882</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; <sup>2</sup>Conforme aprovado em AGE no dia 15/12 (clique aqui), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, 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.



# LINHA DO TEMPO



2019

## 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 m<sup>2</sup>** de área BOMA cada

## JULHO

- **Aquisições** de **1.234 m<sup>2</sup>** e **1.217 m<sup>2</sup>** respectivamente da Torre Oeste - CENU

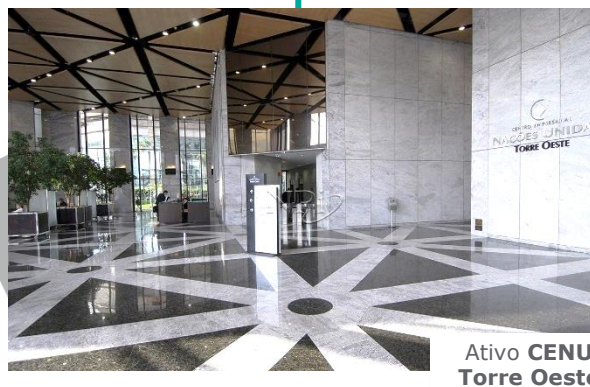
## OUTUBRO

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

## NOVEMBRO E DEZEMBRO

- **Aquisições** de **1.269 m<sup>2</sup>** e **600 m<sup>2</sup>** respectivamente da Torre Oeste - CENU

2020



2023

## 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 m<sup>2</sup>

ABL DO  
ATIVO

31.077 m<sup>2</sup>

ABL DETIDA  
PELO FUNDO

7.983 m<sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS

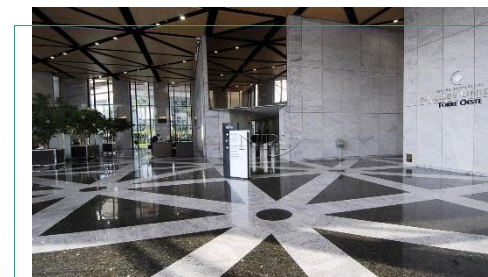
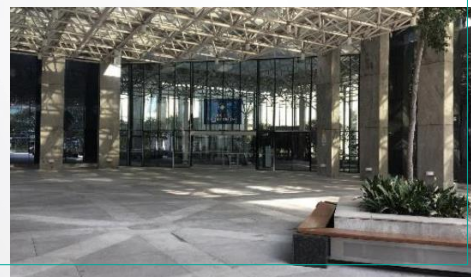
13 conjuntos de 600 m<sup>2</sup> à 1.269 m<sup>2</sup>  
5º, 8º, 9º, 10º (parte), 11º, 12º e 24º  
Andar

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



# 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 —



**VBI**  
REAL ESTATE



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](http://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.