

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI OFFICE FUND II FII
(BLMO11)

ABRIL 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.



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.



ACESSE
NOSSAS REDES



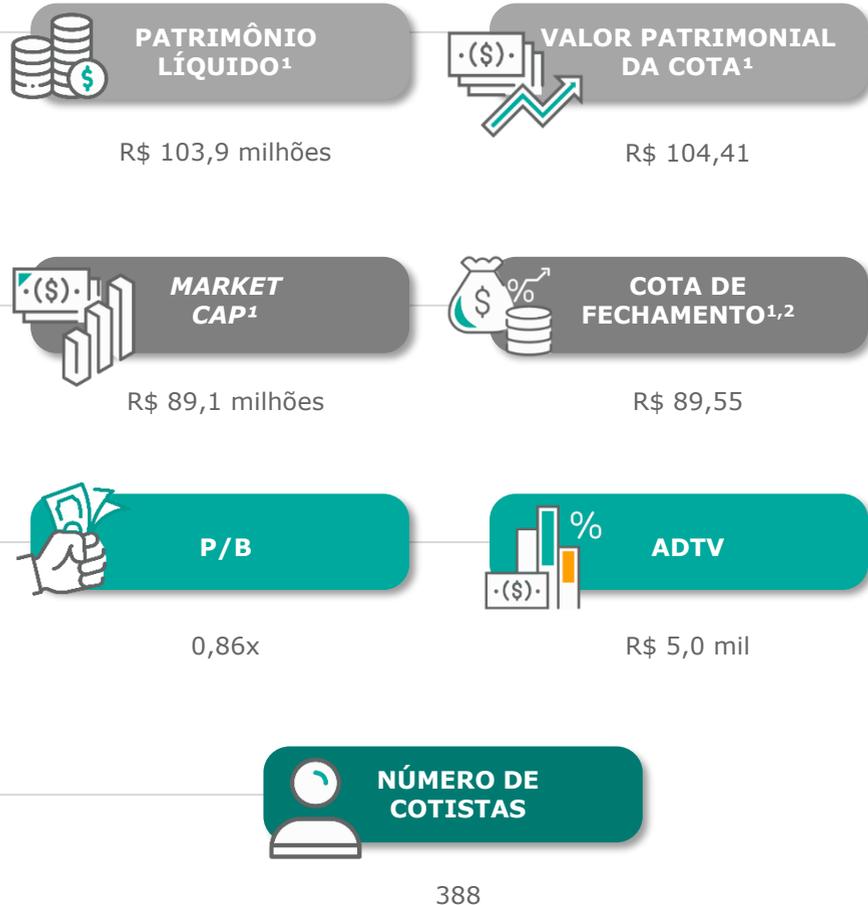
CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● ABRIL 2024



No mês de abril, 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 3,9 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária⁴ de competência do mês de abril e não possuía qualquer inadimplência.

¹Em 30/04/2024; ²Conforme 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; 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 abril/24 que foi realizado em janeiro/24 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 10% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,44

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,1%

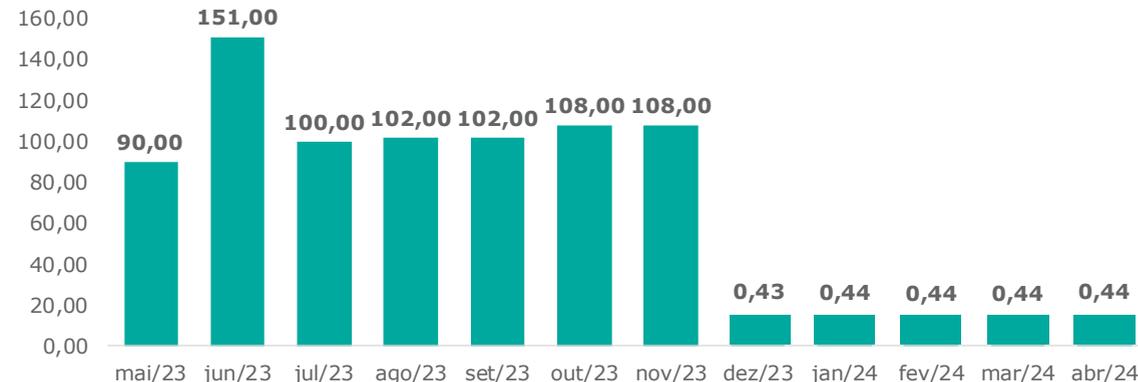
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

5,9%

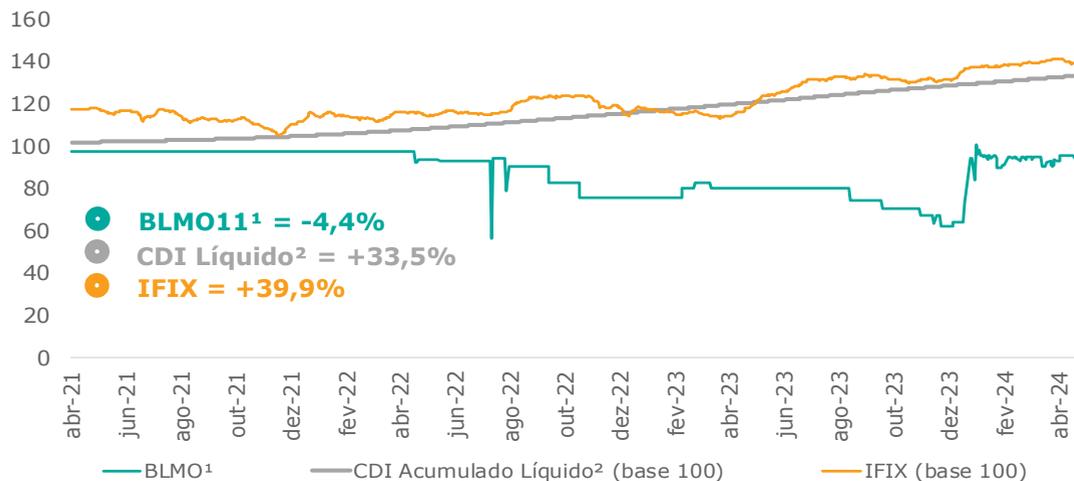
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,21/Cota

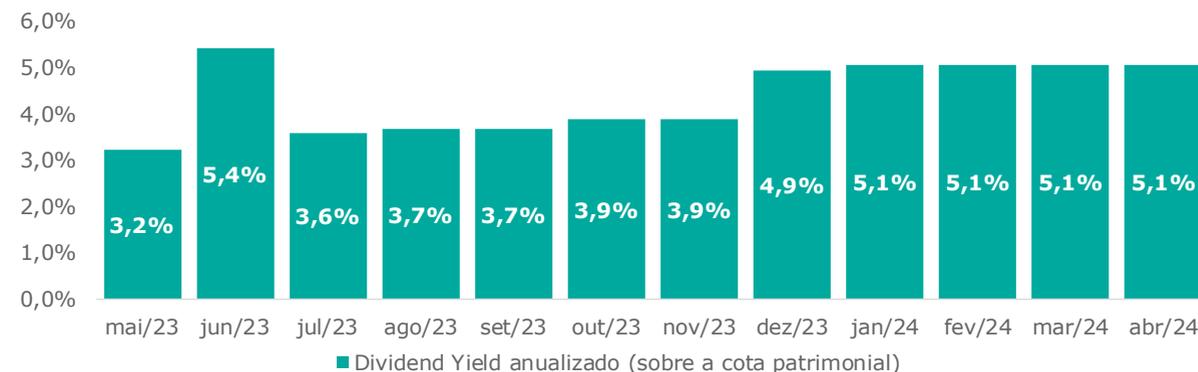
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



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%.

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

% 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%	47	100%

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de abril de 2024; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de abril/24 que foi realizado em janeiro/24 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 10% da receita imobiliária recorrente do Fundo).



CIDADE JARDIM

JARDIM PANORAMA

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

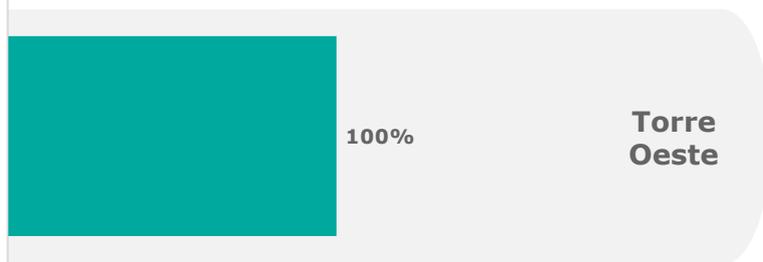
CENU Torre Oeste

Av. Roberto Marinho

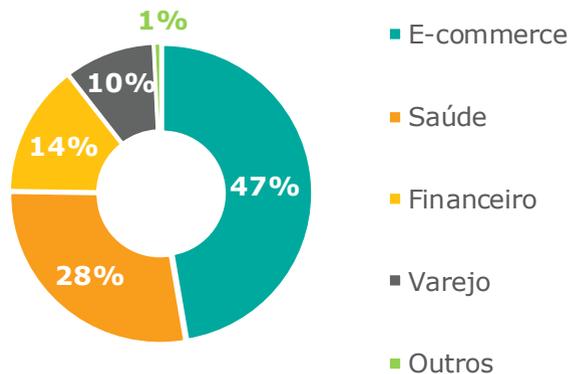
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



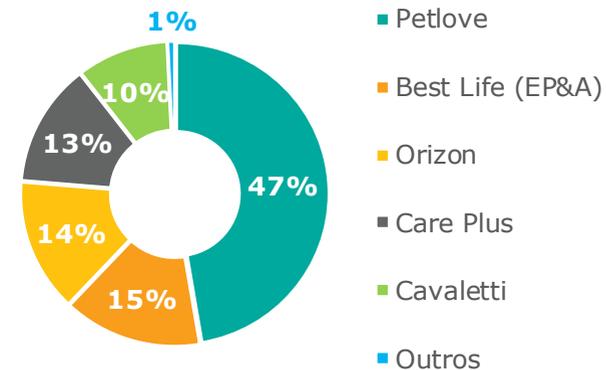
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



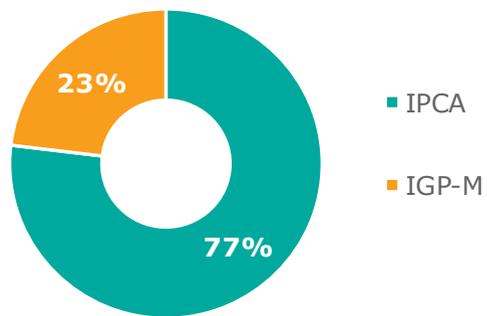
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



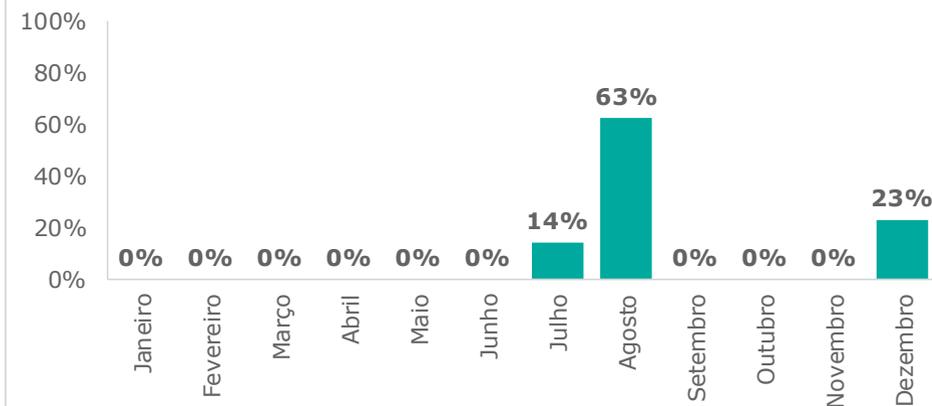
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



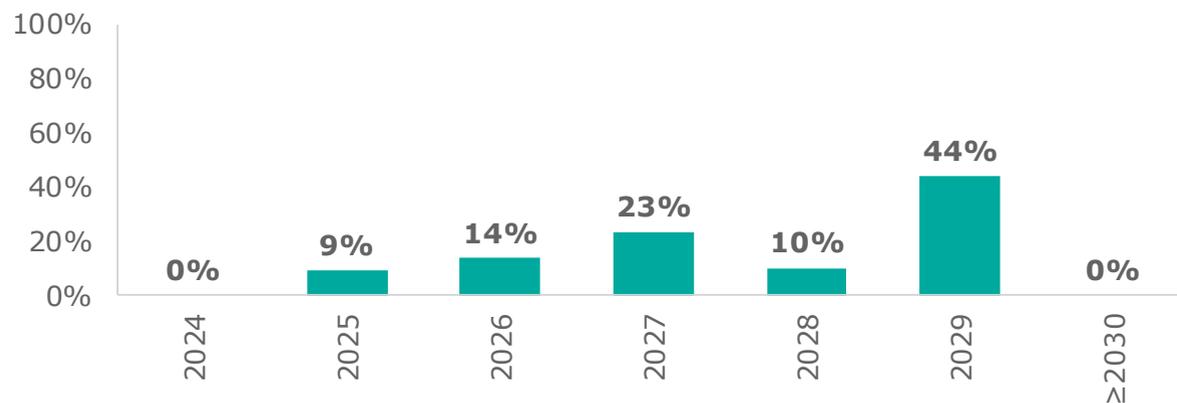
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de abril de 2024; ²A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de abril/24 que foi realizado em janeiro/24 de forma antecipada por um dos inquilinos do Ativo (que representaria 10% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

CARTEIRA DE ATIVOS¹

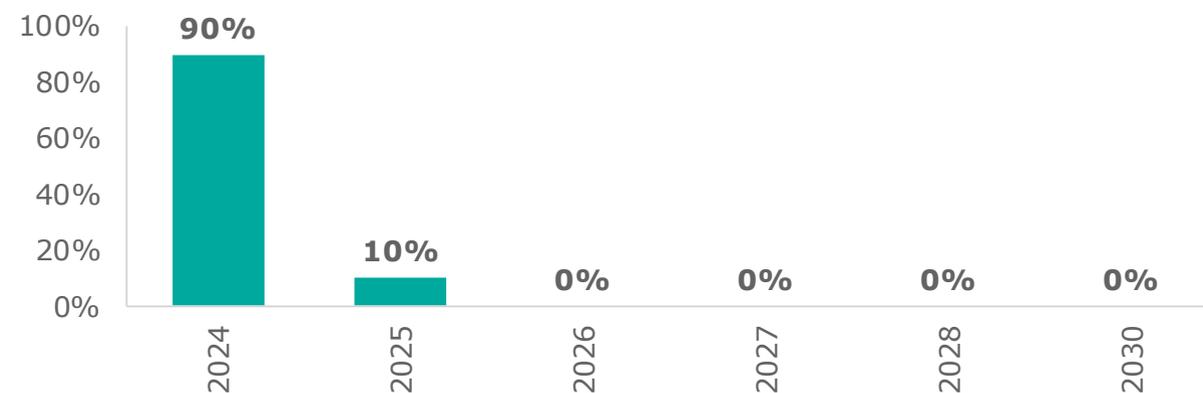


No mês de abril, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,9 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de abril e não possuía qualquer inadimplência.

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.

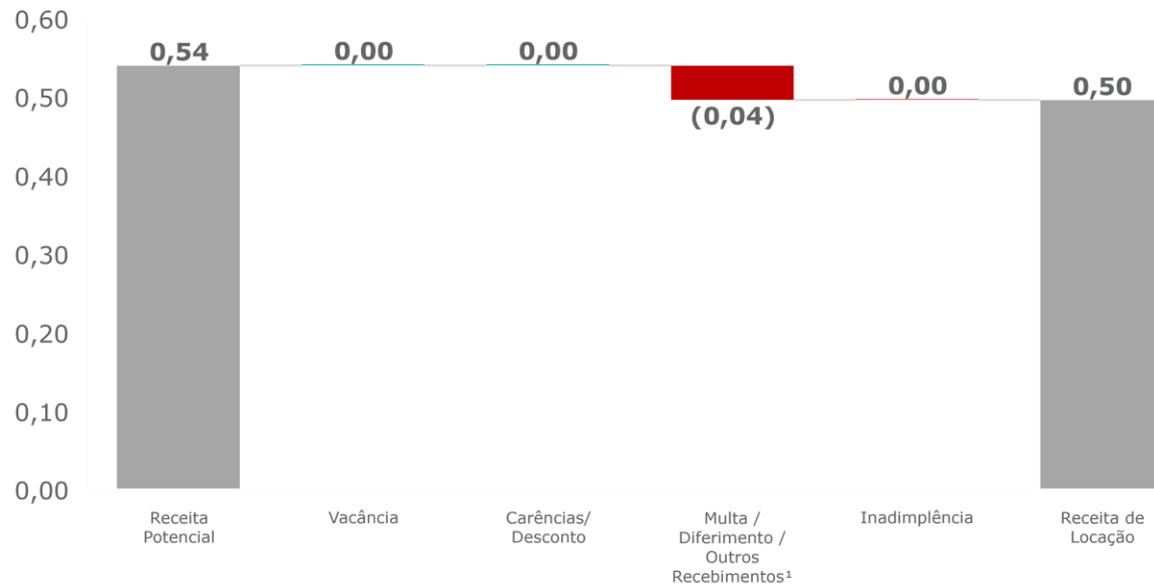
¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de abril de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

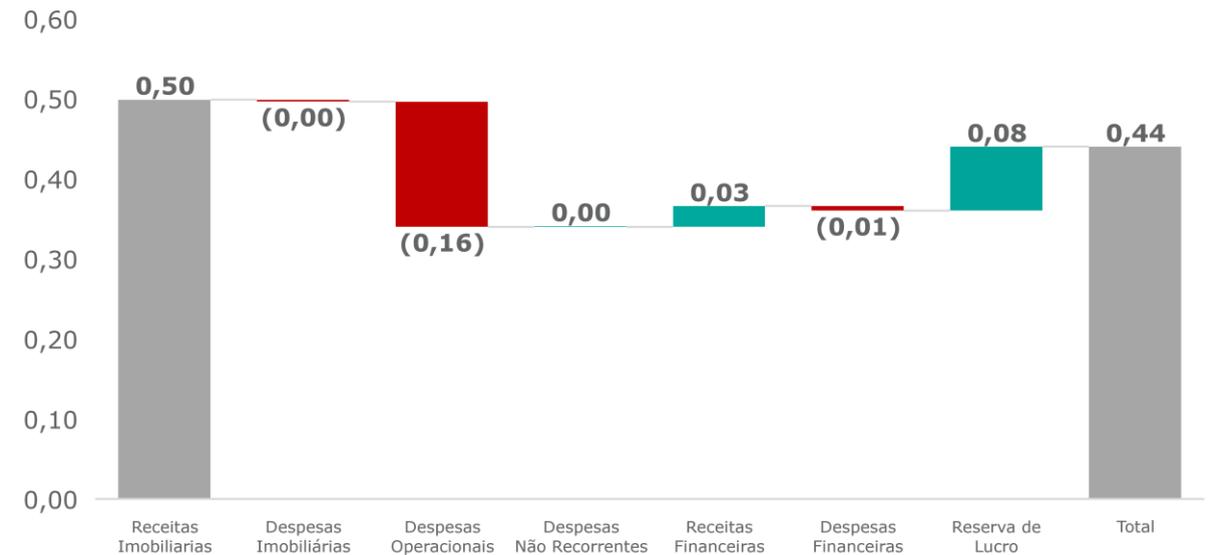
Ao término do mês de abril, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,54/cota. Na competência Jan/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel seguinte, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis do contrato. Esperamos que, já no próximo mês, a receita imobiliária do Fundo volte ao patamar estabilizado de R\$ 0,54/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês abril, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,36/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi utilizado aproximadamente R\$ 0,08/cota da reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,44/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO^{1,3}



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	ABR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	496.112	0,50	2.114.957	6.339.921
Despesas Imobiliárias	(2.490)	(0,00)	(15.394)	(40.148)
Despesas Operacionais	(155.712)	(0,16)	(484.912)	(1.565.733)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(158.202)	(0,16)	(500.306)	(1.605.881)
Resultado Operacional	337.910	0,34	1.614.652	4.734.040
Receitas Financeiras	26.037	0,03	93.884	280.813
Despesas Financeiras	(5.954)	(0,01)	(14.216)	(17.890)
Resultado Financeiro Líquido	20.082	0,02	79.667	262.923
Lucro Líquido	357.993	0,36	1.694.319	4.996.964
Reserva de Lucro	79.725	0,08	56.554	71.196
Resultado Distribuído²	437.718	0,44	1.750.873	5.068.160
Resultado Distribuído por cota	0,44		1,76	763

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; ²Conforme 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; ³No mês de janeiro/24, um dos inquilinos do Fundo antecipou o pagamento do aluguel do mês de abril/24, impactando negativamente a receita imobiliária, de forma não recorrente. Com a antecipação deste aluguel, a receita imobiliária deste mês não conta com este inquilino.



LINHA DO TEMPO



2019

DEZEMBRO

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

JULHO

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

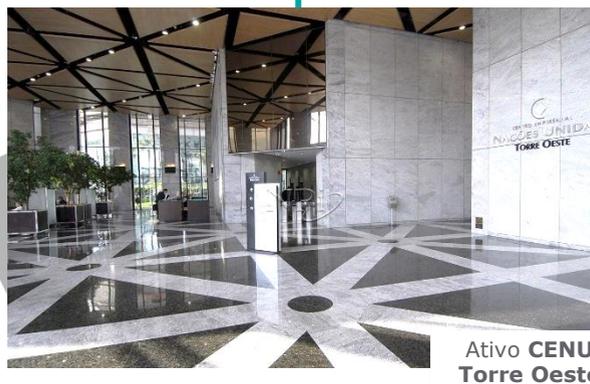
OUTUBRO

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

NOVEMBRO E DEZEMBRO

- **Aquisições** de **1.269 m²** e **600 m²** 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 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

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

+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.