

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

VBI OFFICE FUND II FII
(BLMO11)

JANEIRO 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.



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

RESUMO



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 103,8 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 104,37



VALOR DE MERCADO²

R\$ 90,4 milhões



VALOR DE MERCADO DA COTA²

R\$ 90,89



P/B

0,87X



COTISTAS

220

RENDIMENTOS⁴

No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,44/cota, pagos no dia 16/02. Devido ao desdobramento da totalidade das cotas emitidas, o valor distribuído ficou compatível com a nova cotação. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 5,1% sobre a cota patrimonial (R\$ 104,37).

GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de janeiro. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 4,1 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de janeiro e não possuía qualquer inadimplência.

¹Em 31/01/2024; ²Em 31/01/2024; ³WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ⁴Conforme 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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

EXTENSÃO DESCONTO TAXA DE GESTÃO: Conforme publicado em relatório anterior, 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\$ 0,02 por mês¹**, enquanto durar o desconto.

¹Conforme 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. Com isso, o Fundo passa a ser representado por 994.814 cotas. Considerando este evento, o valor do desconto atualizado após o split de cotas é de R\$ 0,02 por cota.

LINHA DO TEMPO



2019

DEZEMBRO

- **1ª Oferta** 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

2020

JULHO

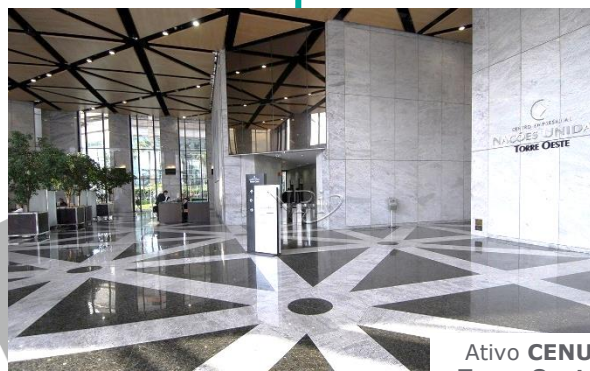
- **Aquisições** de **1.234 m²** e **1.217 m²** respectivamente da Torre Oeste - CENU

OUTUBRO

- **2ª Oferta** 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



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



RENDIMENTOS



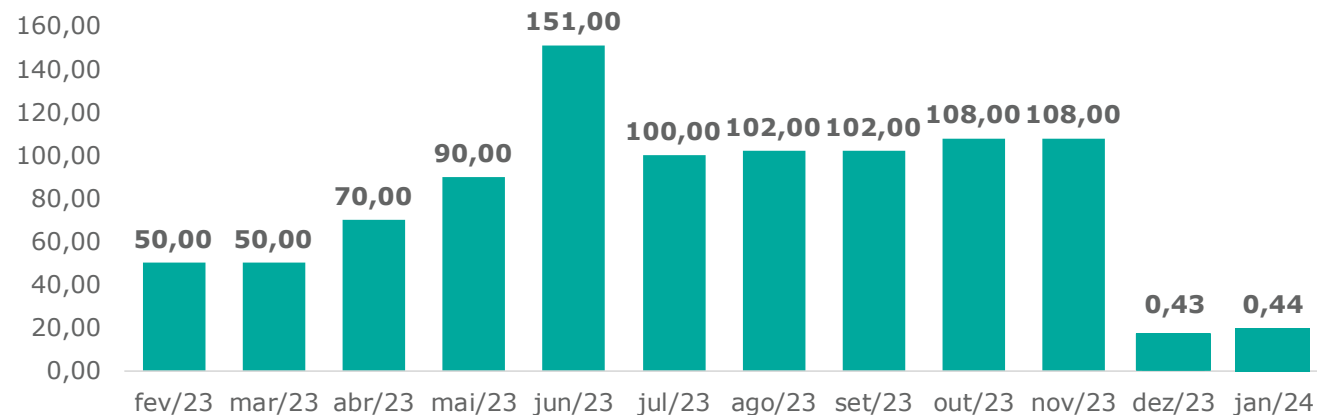
No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,44/cota (BLMO11), pagos no dia 16/02. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro. Devido ao desdobramento da totalidade das cotas emitidas, o valor distribuído ficou compatível com a nova cotação.

Esta distribuição representa um *dividend yield* de 5,1% sobre a cota patrimonial (R\$ 104,37) em 31/01.

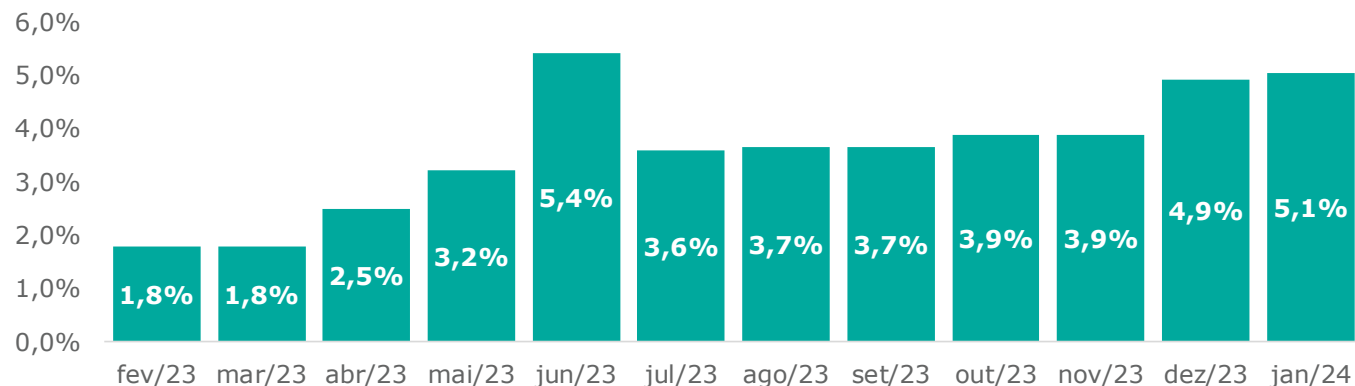
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 10º dia útil do mesmo mês.

¹Conforme 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.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA¹



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%.

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%	50	100%

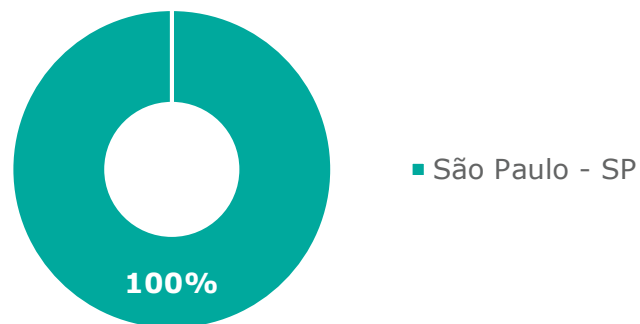
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de janeiro de 2024.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



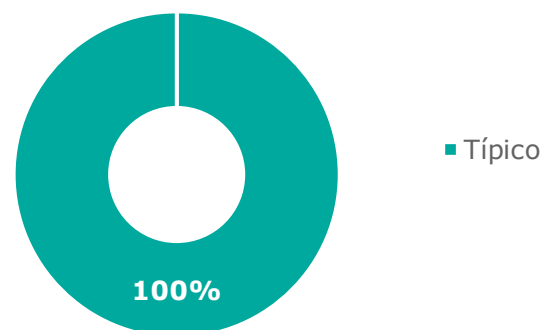
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



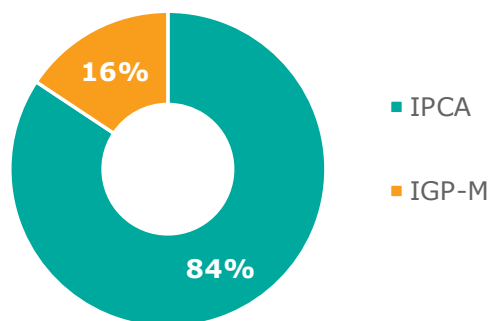
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



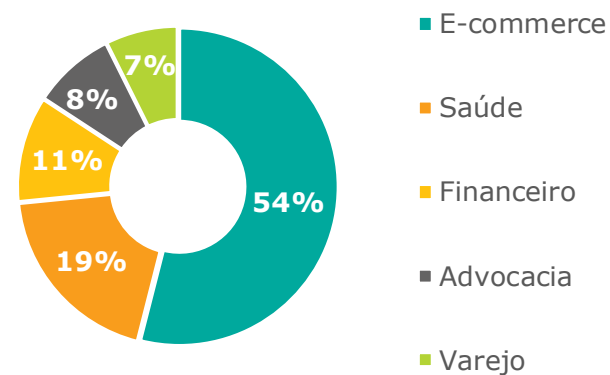
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



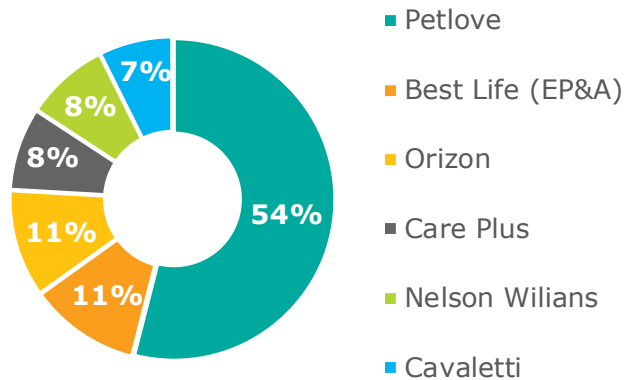
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de janeiro de 2024.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

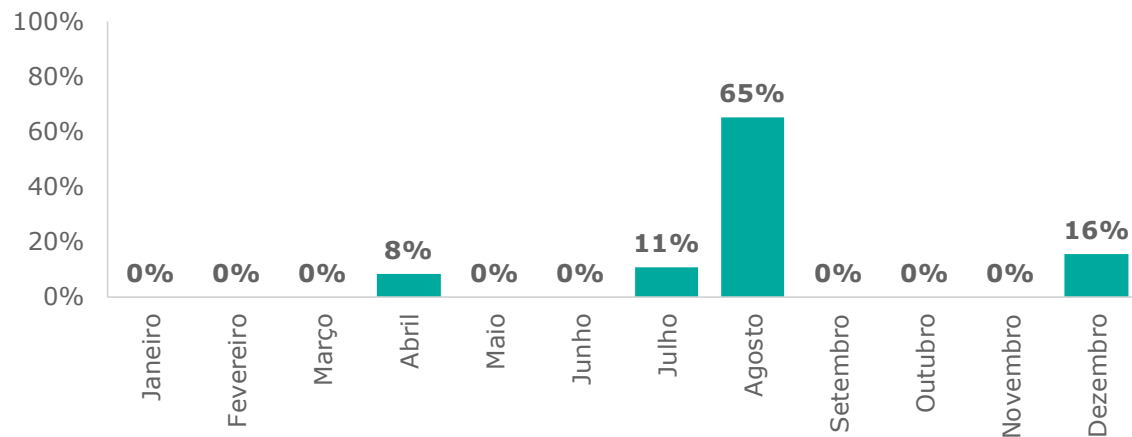


ALOCAÇÃO POR INQUILINO

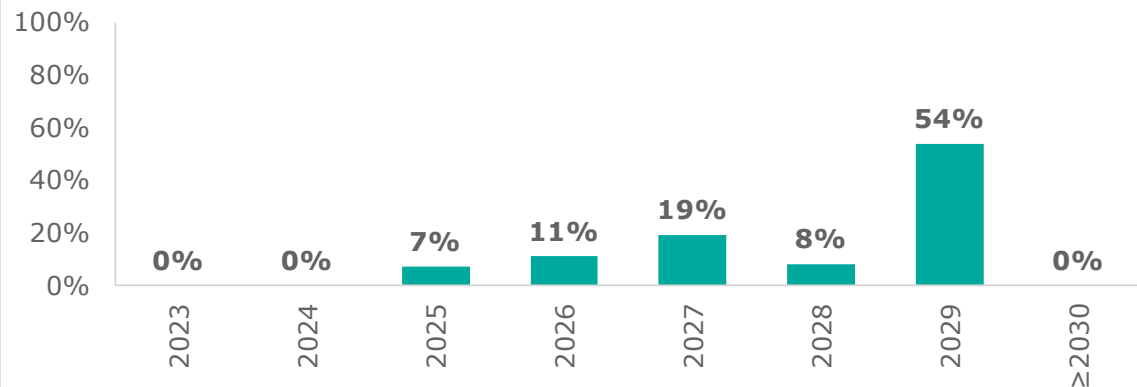
(% Receita)



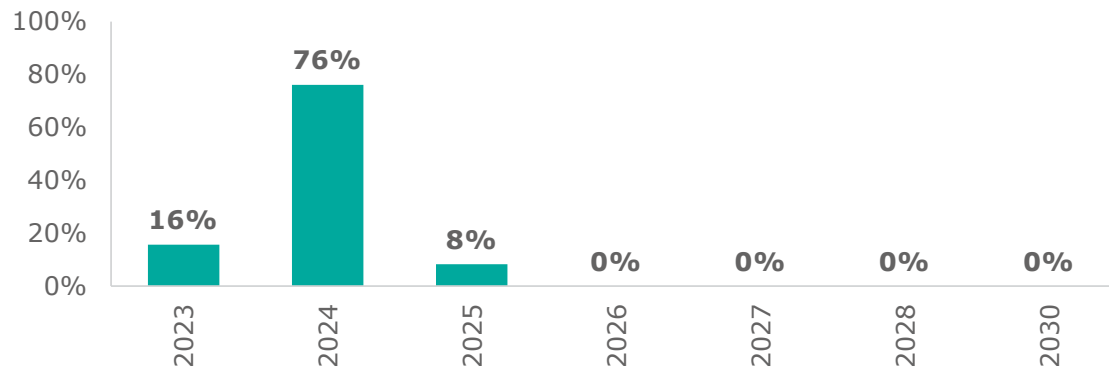
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA	JAN-24	R\$/cota
Receita Imobiliária	657.693	0,66
Despesas Imobiliárias	(30)	(0,00)
Despesas Operacionais	(125.130)	(0,13)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(125.160)	(0,13)
Resultado Operacional	532.533	0,54
Receitas Financeiras	25.993	0,03
Despesas Financeiras	(4.211)	(0,00)
Resultado Financeiro Líquido	21.781	0,02
Lucro Líquido	554.314	0,56
Reserva de Lucro	(116.596)	(0,12)
Resultado Distribuído¹	437.718	0,44
Resultado Distribuído por cota²	0,44	

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.

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,39/cota.

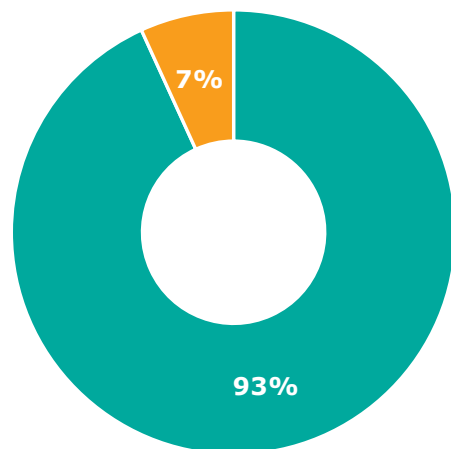
Ao final do mês de janeiro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 657,7 mil. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 125,1 mil. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 554,3 mil, o que equivale a R\$ 0,56/cota, do qual 0,44/cota² foi distribuído.

BALANÇO PATRIMONIAL



**VALOR COTA
CONTÁBIL²**
R\$ 104,37

ATIVO (em R\$ milhões)



PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	0,8	1%
Provisões e contas a pagar	0,2	0%



PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)



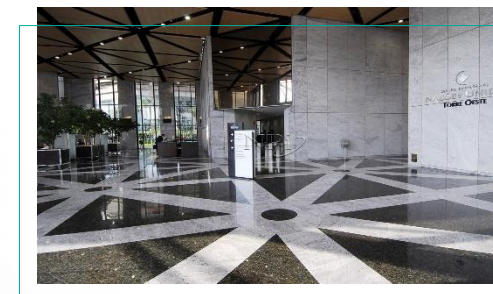
¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; ²Conforme aprovado em AGE no dia 15/12 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, na proporção de 1:262, cada cota passa a ser representada por 262 novas cotas. Após este evento o Fundo passa a ser representado por 994.814 cotas.

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

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
aproximadamente **R\$ 9,5**
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.