

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

DEZEMBRO 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

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.



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## RESUMO

 <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b> R\$ 104,0 milhões	 <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b> R\$ 104,54
 <b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b> R\$ 69,6 milhões	 <b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b> R\$ 70,00
 <b>P/B</b> 0,67X	 <b>COTISTAS</b> 324

## RENDIMENTOS<sup>4</sup>

No dia 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,43/cota, pagos no dia 15/01. Devido ao desdobramento da totalidade das cotas emitidas, o valor distribuído ficou compatível com a nova cotação. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, na proporção de 1:262, cada 1 cota passa a ser representada por 262 novas cotas. Após este evento o Fundo passa a ser representado por 994.814 cotas. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,9% sobre a cota patrimonial (R\$ 104,54).

## GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de dezembro. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>3</sup>) é de 4,2 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência.

<sup>1</sup>Em 28/12/2023; <sup>2</sup>Em 28/12/2023; <sup>3</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; <sup>4</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.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** Conforme informado no relatório anterior, 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, 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, esta alteração teve como objetivo a padronização com os demais Fundos da Gestora.

**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\$ 5,65 por mês**, enquanto durar o desconto.

**REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:** No mês de dezembro por conta do fim do ano fiscal, contratamos a Binswager para realizar o **laudo de avaliação do ativo anual do Fundo**. A **reavaliação do ativo resultou em uma depreciação de 18,8% no valor do ativo que saiu de R\$ 120,3 milhões (equivalente a R\$15.070/m<sup>2</sup>) para R\$ 97,7 milhões (equivalente a R\$12.234/m<sup>2</sup>)**. Na visão da **Gestão, o novo laudo de avaliação reflete melhor a realidade do ativo e da região onde ele está inserido**. Essa depreciação no valor do ativo acarretou em uma depreciação do patrimônio líquido na mesma magnitude.



# LINHA DO TEMPO



Ativo CENU Torre Oeste

## ABRIL E JULHO

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

## OUTUBRO

- **2ª Oferta - Captação** total **R\$ 35 MM**

## NOVEMBRO E DEZEMBRO

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



2019

2020

2023

## DEZEMBRO

- **1ª Oferta - Captação** total **R\$ 67 MM**
- **Fundo** adquire **6 conjuntos** da Torre Oeste - CENU com **610 m<sup>2</sup>** de área BOMA cada



Ativo CENU Torre Oeste

## 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 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,43/cota (BLMO11), pagos no dia 15/01. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro.

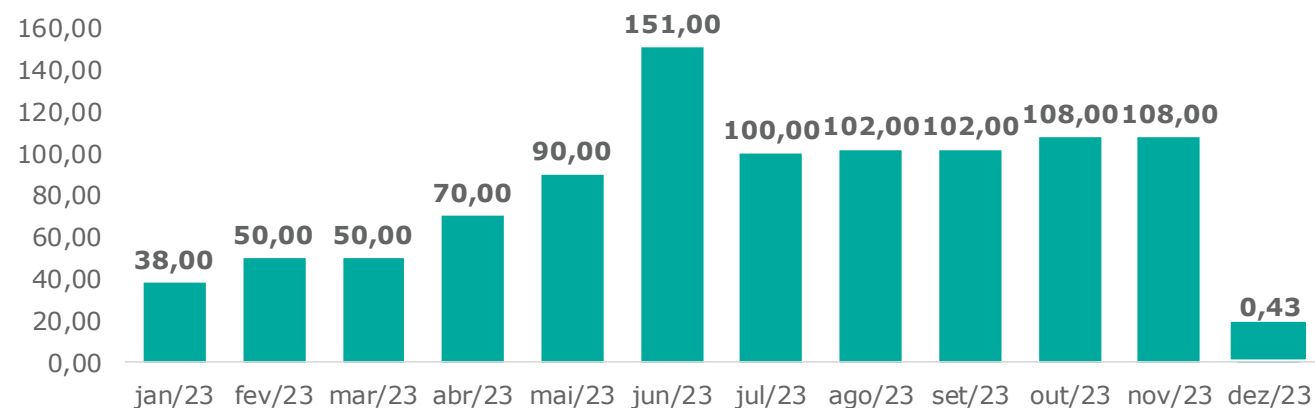
Devido ao desdobramento da totalidade das cotas emitidas, o valor distribuído ficou compatível com a nova cotação. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, na proporção de 1:262, cada 1 cota passa a ser representada por 262 novas cotas.

Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,9% sobre a cota patrimonial (R\$ 104,54) em 29/12.

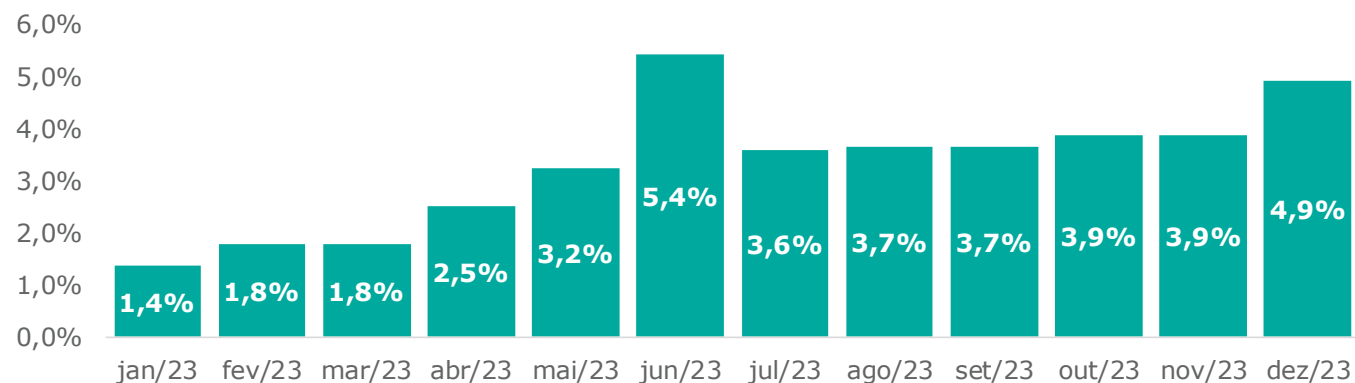
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 10º dia útil do mesmo mês.

<sup>1</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.

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



## DIVIDEND YIELD ANUALIZADO SOBRE A COTA PATRIMONIAL



# 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%	51	100%

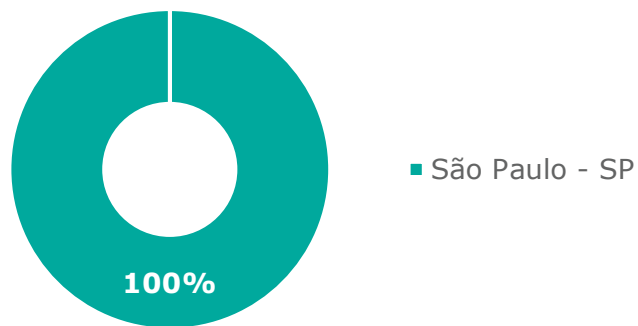
<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência dezembro de 2023.

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



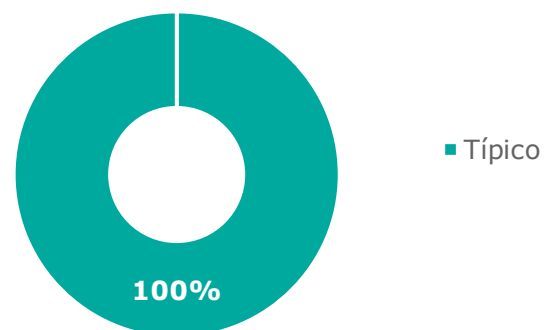
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



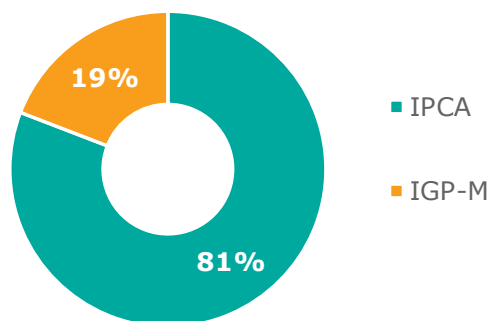
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



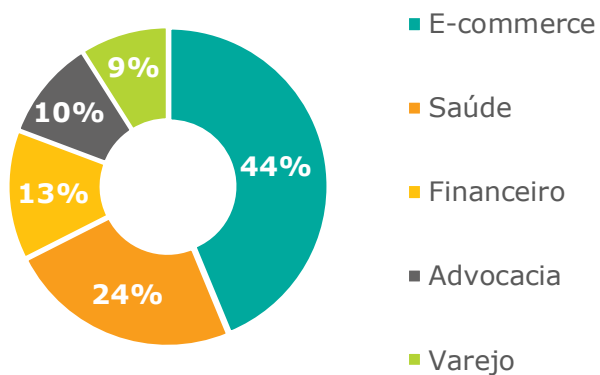
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência dezembro de 2023.

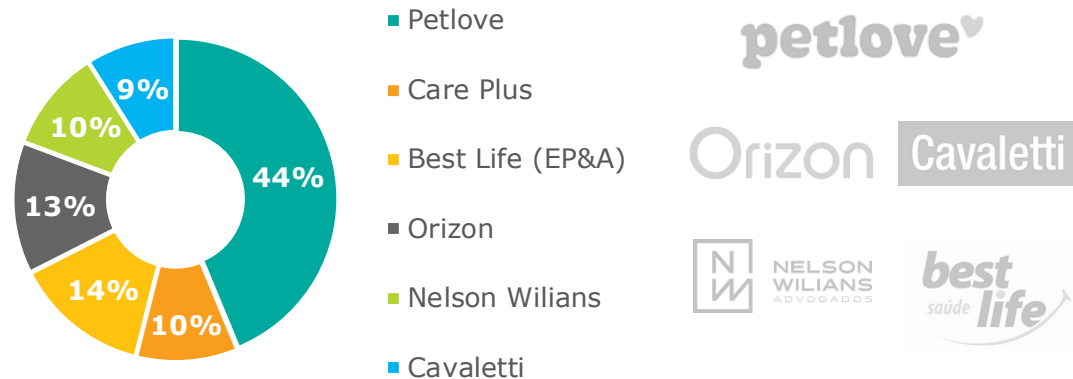


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

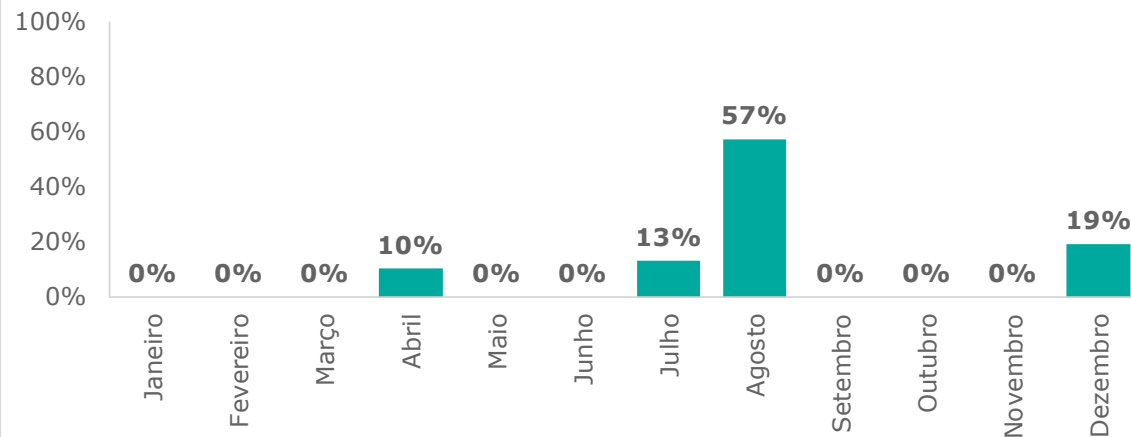


## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

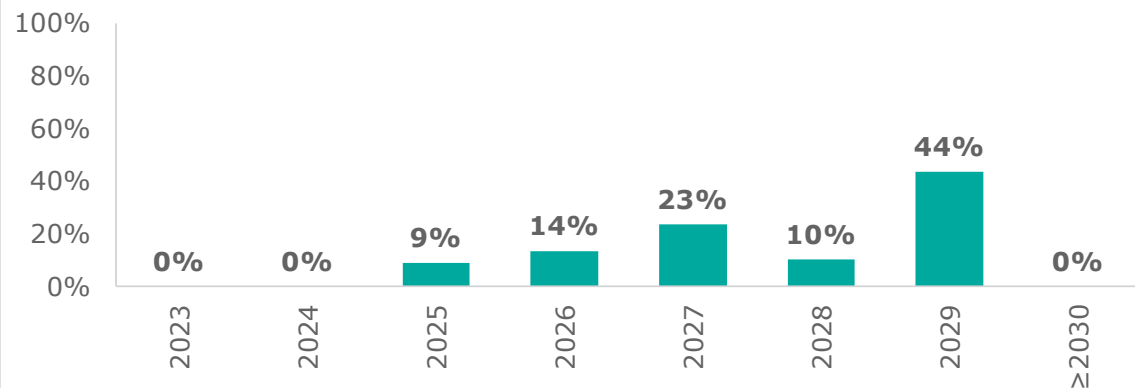
(% Receita)



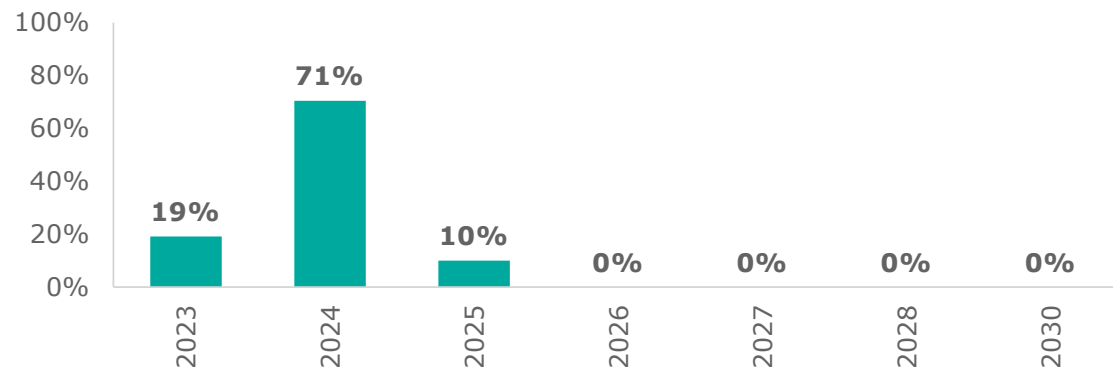
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária recebida na competência dezembro de 2023.

# RESULTADO



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

MÊS CAIXA →	DEZ-23	R\$/cota
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>538.855</b>	<b>0,54</b>
Despesas Imobiliárias	(31)	(0,00)
Despesas Operacionais	(127.016)	(0,13)
Outras Despesas	0	0,00
<b>Despesas - Total</b>	<b>(127.047)</b>	<b>(0,13)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>411.807</b>	<b>0,41</b>
Receitas Financeiras	24.971	0,03
Despesas Financeiras	(4.758)	(0,00)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>20.213</b>	<b>0,02</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>432.020</b>	<b>0,43</b>
Reserva de Lucro	(4.250)	(0,00)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>427.770</b>	<b>0,43</b>
<b>Resultado Distribuído por cota<sup>2</sup></b>	<b>0,43</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.

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,27/cota.

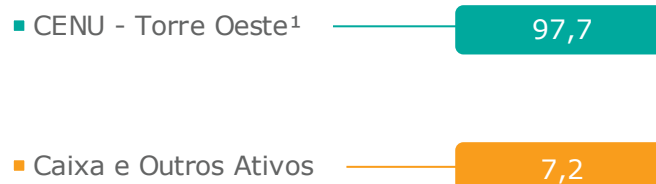
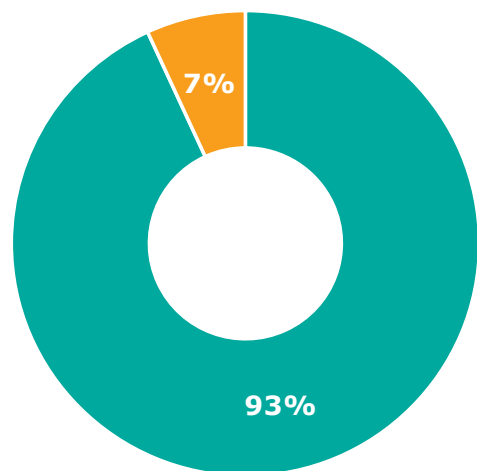
Ao final do mês de dezembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 538,9 mil. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 127,0 mil. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 432,0 mil, o que equivale a R\$ 0,43/cota<sup>2</sup>, resultado este que foi totalmente distribuído.

# BALANÇO PATRIMONIAL



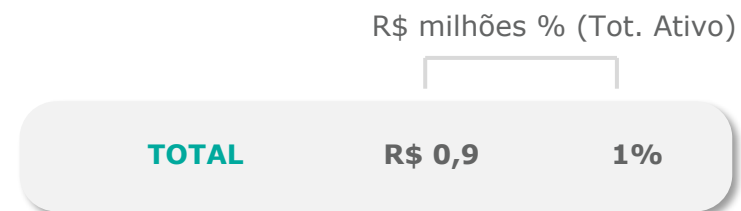
**VALOR COTA  
CONTÁBIL<sup>2</sup>**  
R\$ 104,54

## ATIVO (em R\$ milhões)



## PASSIVO (em R\$ milhões)

<b>Rendimentos a distribuir</b>	0,7	1%
<b>Provisões e contas a pagar</b>	0,2	0%



## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)



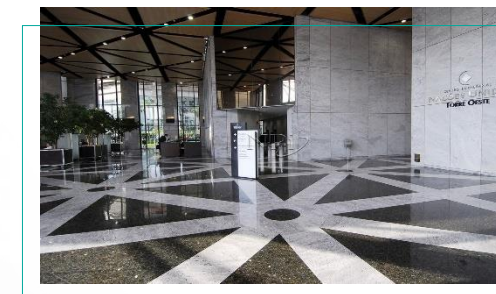
<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; <sup>2</sup>Conforme aprovado em AGE no dia 15/12 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12, na proporção de 1:262, cada cota passa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

# DETALHAMENTO DO ATIVO



## CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE OESTE

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>
1998	Dezembro de 2019	277.668 m <sup>2</sup>	31.077 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	<b>LOCATÁRIOS</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
7.983 m <sup>2</sup>	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	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](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.