

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

ABRIL 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

3.797

### GESTOR

VBI Asset Management  
LTDA.

### ADMINISTRADOR

BRL Trust Ltda DTVM

### ESCRITURADOR

BRL Trust Ltda DTVM

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,25% 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



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## RESUMO



### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 127,3 milhões



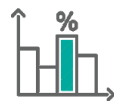
### VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup>

R\$ 33.526,90



### VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>

R\$ 79,7 milhões



### VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>1</sup>

R\$ 20.999,00



### P/B

0,63X



### COTISTAS

93

## RENDIMENTOS

No dia 28/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 70,00/cota, pagos no dia 15/05. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 2,5% sobre a cota patrimonial (R\$ 33.526,90).

## GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de abril. Assim, ao final do mês o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,9 anos. Foram realizados os reajustes dos valores de locação previstos para o mês e não possuía qualquer inadimplência.

<sup>1</sup>Em 28/04/2023; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

# TROCA DE GESTÃO



Conforme anunciado no dia 03 de abril, a **VBI Real Estate** passou a controlar, indiretamente, a VBI Asset Management LTDA., desta forma, a VBI Real Estate passa a assumir a gestão de 4 Fundos. [Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra.

Em complemento ao Fato Relevante divulgado, e afim de dar mais transparência a Gestão atual dos Fundos, estes passaram a se chamar:

- CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLCA11);
- VBI OFFICE FUND II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMO11);
- VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMC11);
- VBI RENDA+ FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMR11).

Vale ressaltar que os **tickers de negociação permanecem os mesmos**. [Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra.

---

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

# 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** FII VBI Office II – FII (BLMO11)  
**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



2020

2021

2023

## DEZEMBRO

- **1ª Oferta** FII VBI Office II – FII (BLMO11)  
**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**

# RENDIMENTOS

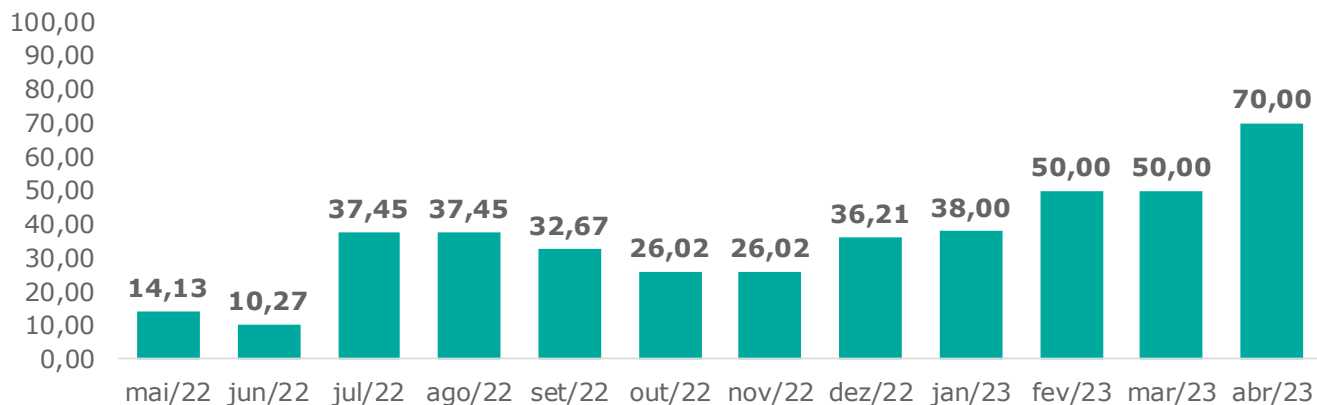


No dia 28/04, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 70,00/cota (BLMO11), pagos no dia 15/05. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de abril.

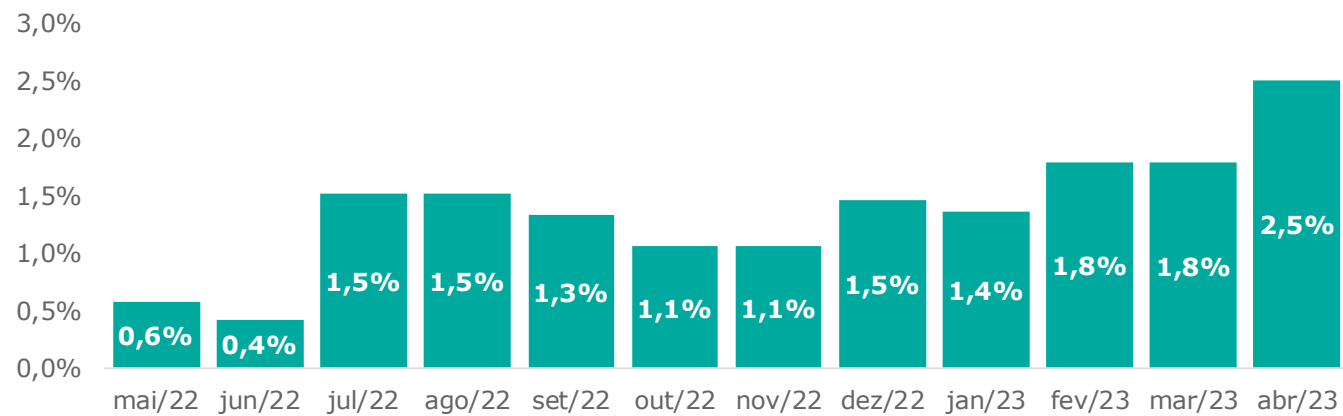
Esta distribuição representa um *dividend yield* de 2,5% sobre a cota patrimonial (R\$ 33.526,90) em 28/04.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 5º dia útil do mesmo mês.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD ANUALIZADO SOBRE A COTA PATRIMONIAL



# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</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 7.404 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> )
24%	6	31.077	7.404

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
0,0%	57	100%

<sup>1</sup>Todas as informações desta seção refere-se a receita imobiliária recebida na competência abril de 2023; <sup>2</sup>A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de abril/23 que foi realizado em março/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Fundo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

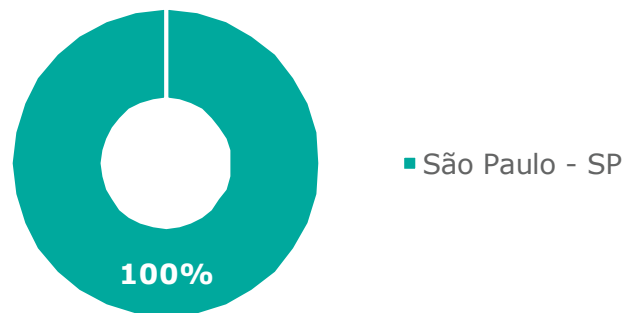


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



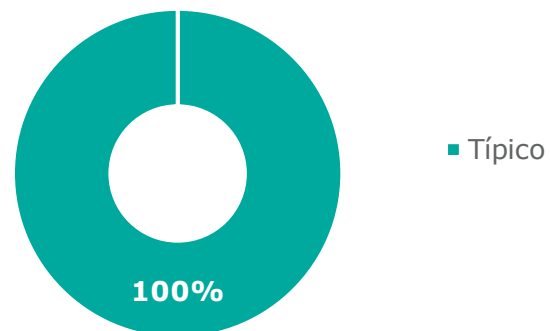
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



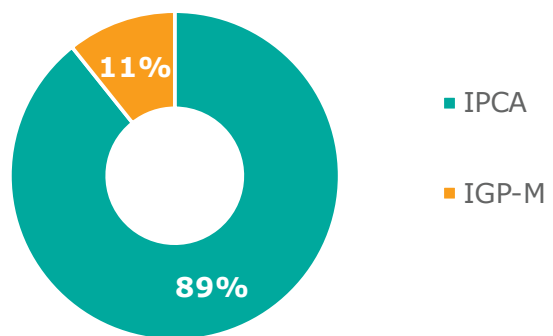
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



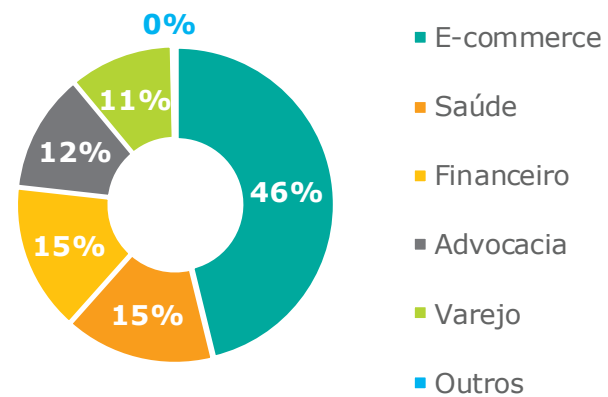
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



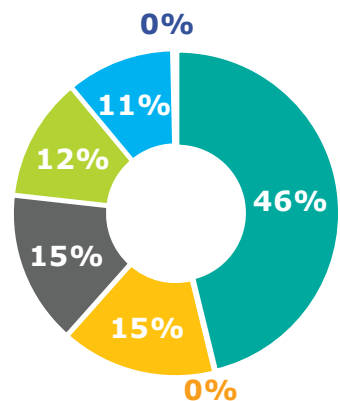
<sup>1</sup>Todas as informações desta seção refere-se a receita imobiliária recebida na competência abril de 2023; <sup>2</sup>A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de abril/23 que foi realizado em março/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Fundo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

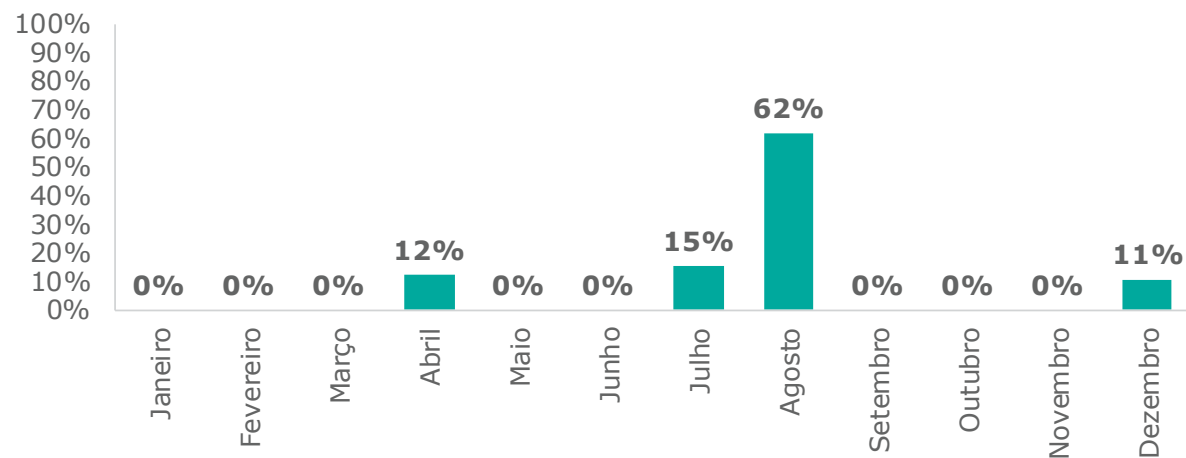
(% Receita)



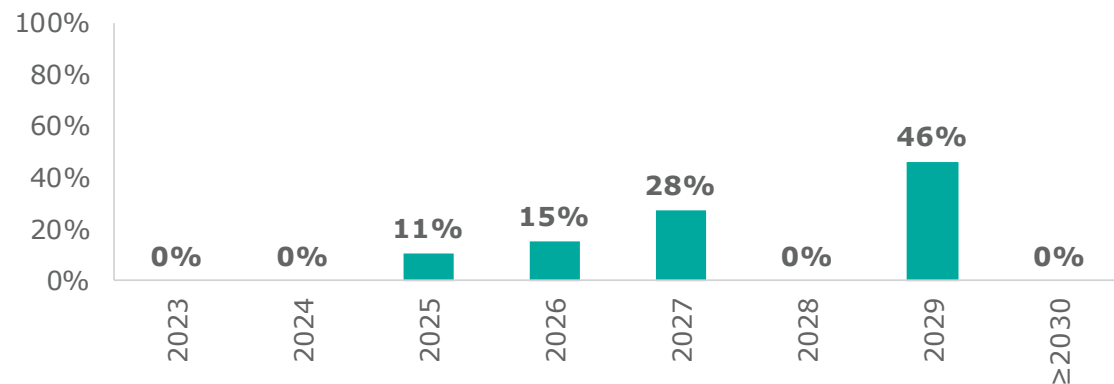
- Petlove
- Care Plus
- Best Life (EP&A)
- Orizon
- Nelson Wilians
- Cavaletti
- Outros



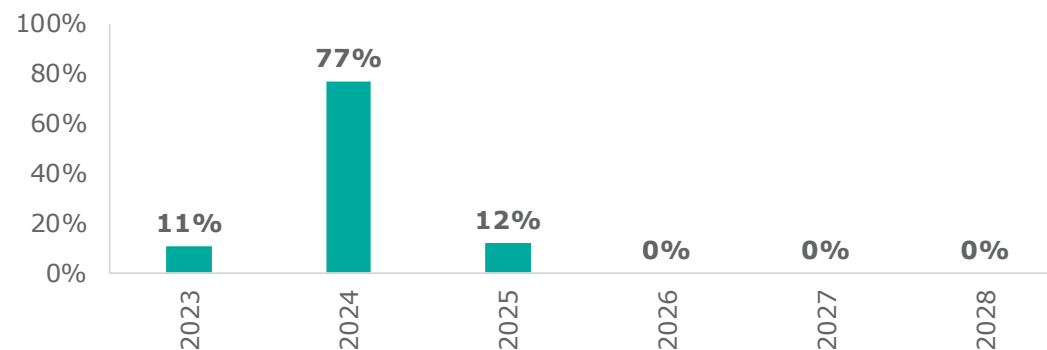
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Todas as informações desta seção refere-se a receita imobiliária recebida na competência abril de 2023; <sup>2</sup>A Receita Imobiliária não considera o recebimento do aluguel de abril/23 que foi realizado em março/23 de forma antecipada por um dos inquilinos do Fundo (que representaria 11% da receita imobiliária recorrente do Fundo).

# RESULTADO



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

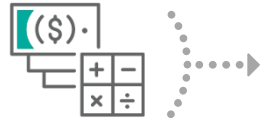
MÊS CAIXA	ABR-23	R\$/cota	ACUM. 2023
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>451.723</b>	<b>119</b>	<b>1.204.307</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	(80)
Despesas Operacionais	(179.703)	(47)	(580.835)
Outras Despesas	0	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(179.703)</b>	<b>(47)</b>	<b>(580.915)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>272.021</b>	<b>72</b>	<b>623.392</b>
Receitas Financeiras	21.250	6	51.284
Despesas Financeiras	(1.995)	(1)	(8.366)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>19.255</b>	<b>5</b>	<b>42.918</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>291.276</b>	<b>77</b>	<b>666.310</b>
Reserva de Lucro	(25.486)	(7)	(210.670)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>265.790</b>	<b>70</b>	<b>455.640</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>70</b>		<b>120</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 74,09/cota.

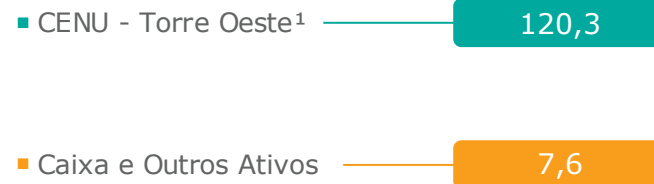
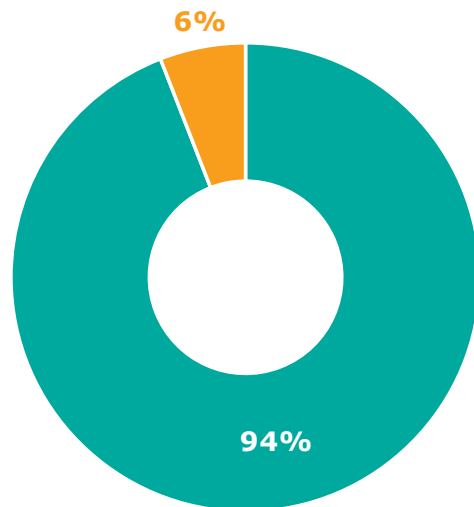
No mês de março/23, um dos inquilinos do Fundo antecipou o pagamento do aluguel do mês de abril/23, impactando a receita imobiliária, de forma não recorrente positivamente. Com a antecipação deste aluguel, a receita imobiliária deste mês não conta com este inquilino.

# BALANÇO PATRIMONIAL



**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 33.526,90

## ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 127,9 100%**

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	0,3	0,2%
Provisões e contas a pagar	0,3	0,2%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 0,6 0%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

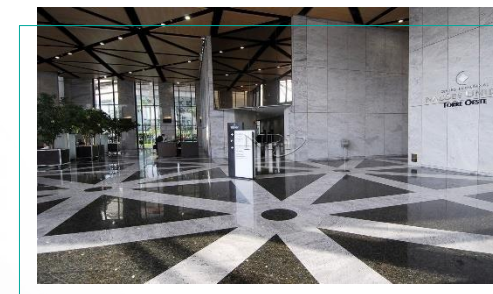
**TOTAL R\$ 127,3 100%**

# 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>
7.404 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

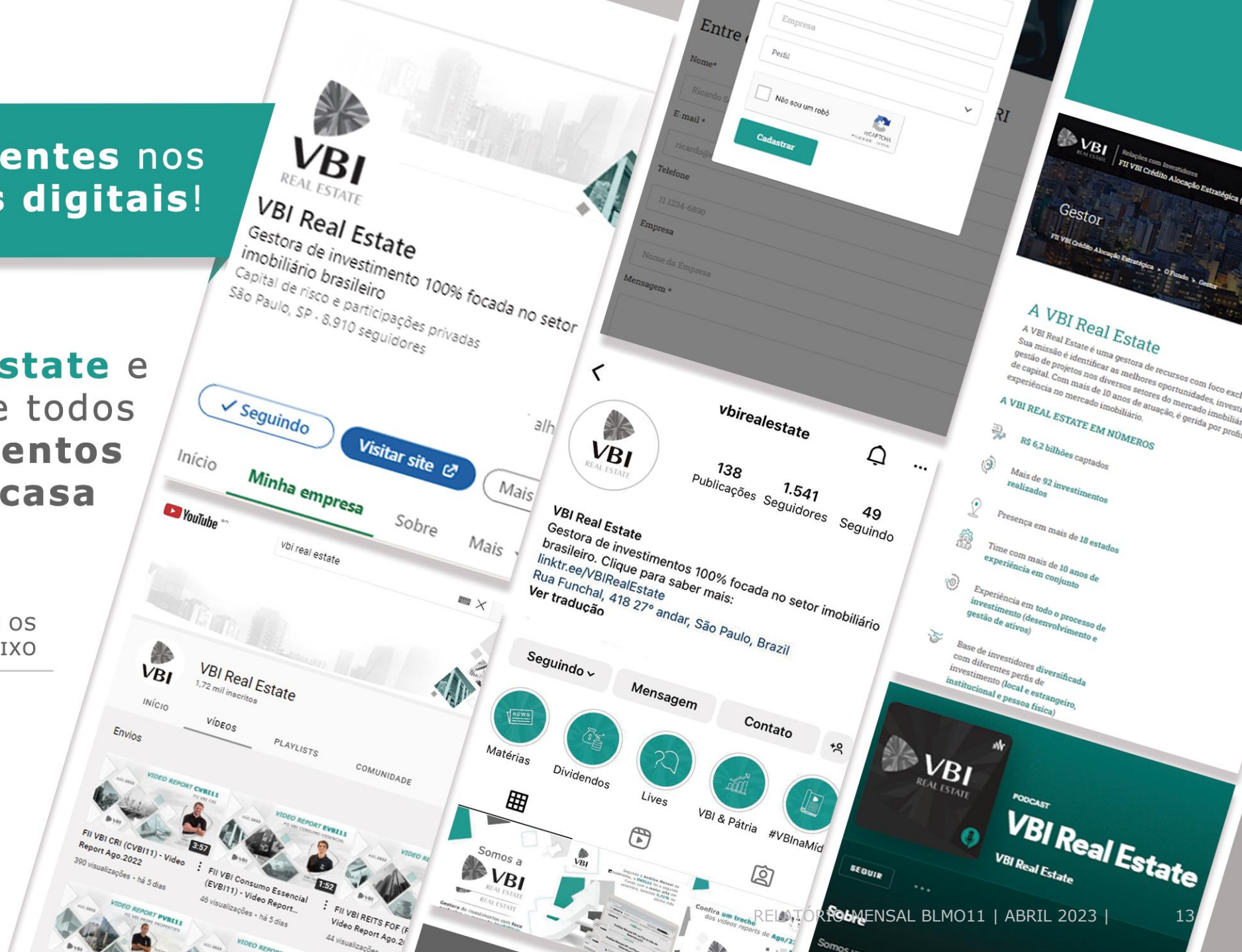


Av. das Nações Unidas, 12901 - Cidade Monções, São Paulo - SP, 04578-000

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



# SOBRE O GESTOR

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2023**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 7,9**  
bilhões no setor imobiliário

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

**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.