



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

BLUEMACAW OFFICE FUND II FII
(BLM011)

PATRIA

OUTUBRO 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.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

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.



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob **gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é o Patria Investimentos?

- Gestora líder em **gestão de ativos alternativos** na América Latina;
- **35 anos de experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: *private equity*, *infraestrutura*, *crédito*, *public equities* e *real estate*;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● OUTUBRO 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 103,5 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 104,00



**MARKET
CAP¹**

R\$ 72,6 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 72,95



P/B

0,70x



ADTV

R\$ 42,8 mil



**NÚMERO DE
COTISTAS**

394

No último mês, tivemos atualizações relevantes no Ativo Torre Oeste:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de outubro, não houve movimentações de locatários do Fundo.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes programados para o mês.
- Todas as revisionais programadas para o ano de 2024, correspondentes a 6.123 m² de ABL, foram concluídas. A partir da competência janeiro/25, 100% dessas revisionais serão refletidas no resultado do Fundo.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de outubro e não possuía qualquer inadimplência.

Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT³) é de 3,2 anos.

¹Data base em 31/10; ²Conforme aprovado em AGE no dia 15/12/23 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12/23, 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.

Clique para assistir aos
vídeos reports

Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,45

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,2%

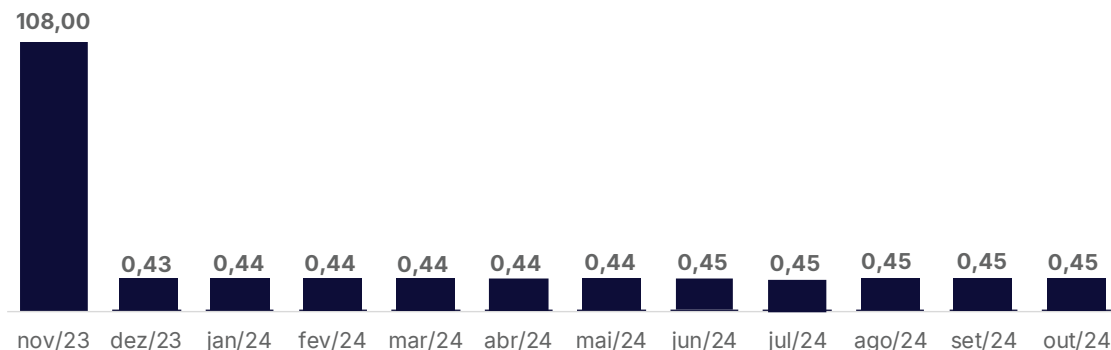
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

7,4%

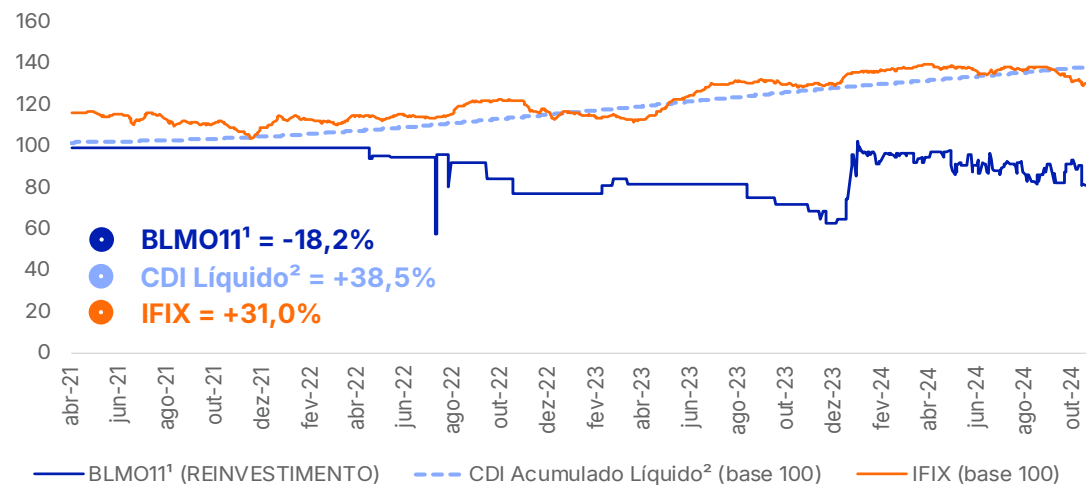
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,18/cota

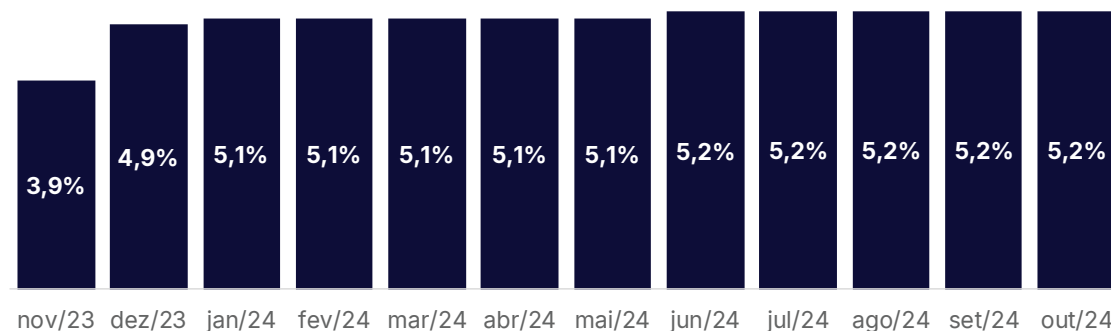
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



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%.

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. das Nações Unidas

CENU Torre Oeste

Av. Roberto
Marinho

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

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
0,0%	41	100%

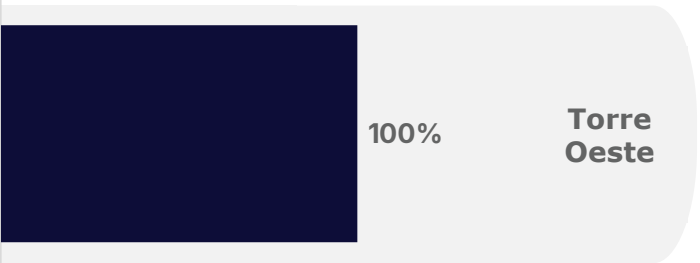
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de outubro de 2024; ²Não contabiliza 42m² adicionais referentes a área de depósito.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



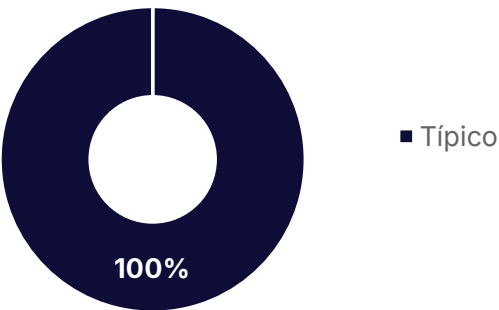
ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



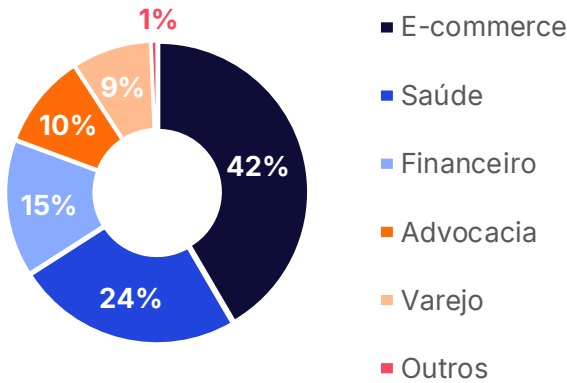
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



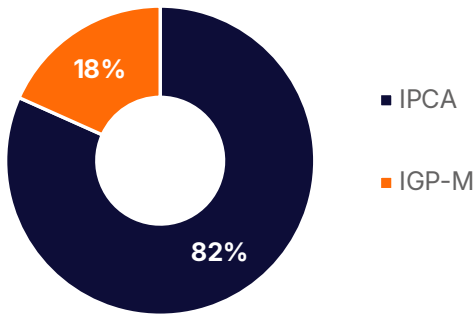
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



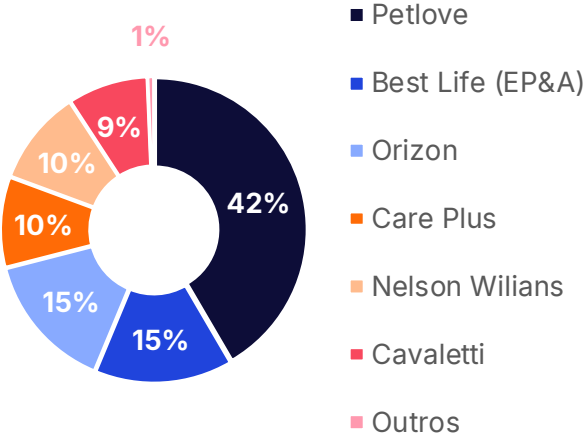
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



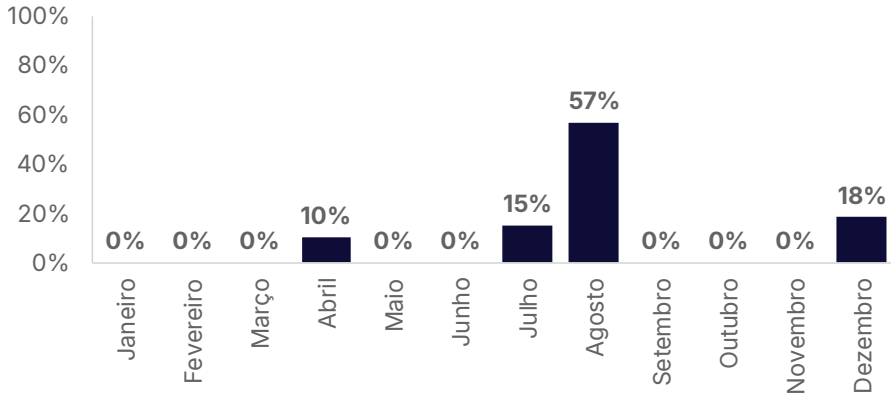
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



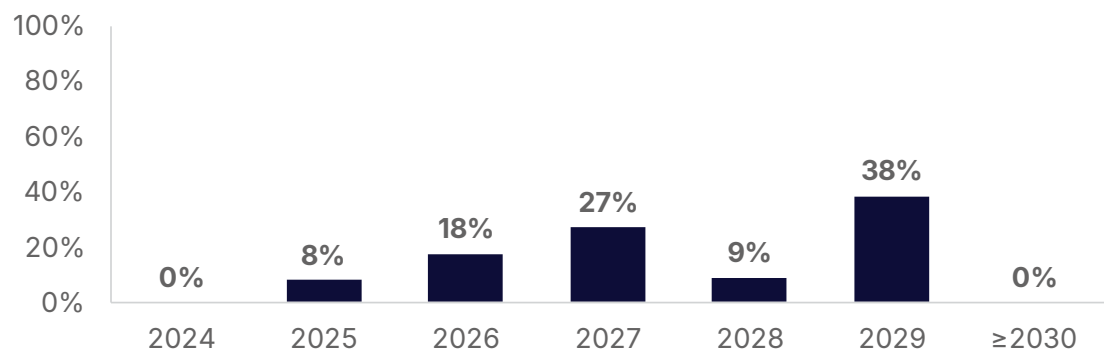
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de outubro de 2024.

CARTEIRA DE ATIVOS¹

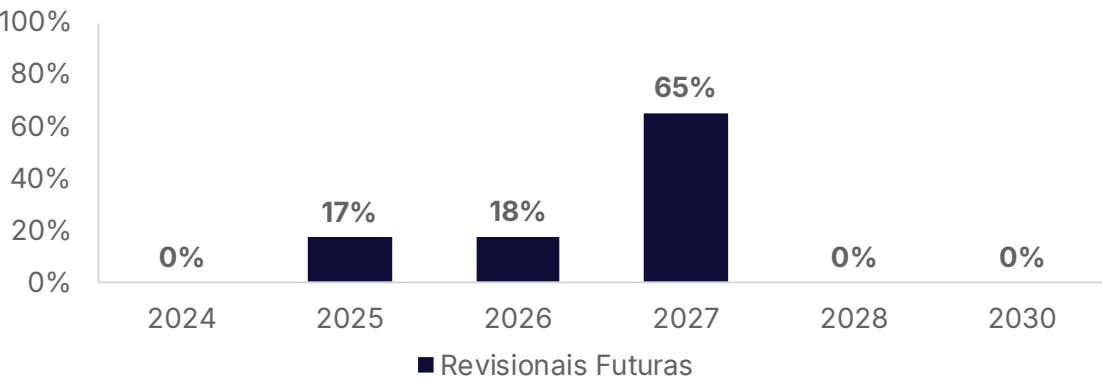


- No mês de outubro, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,2 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de outubro 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.

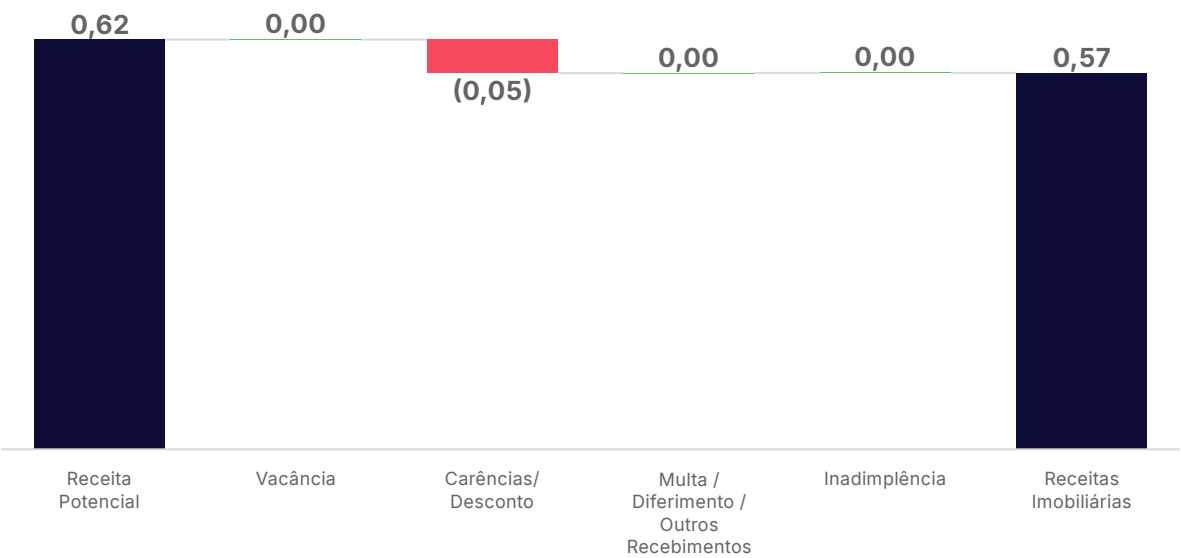
¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de outubro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

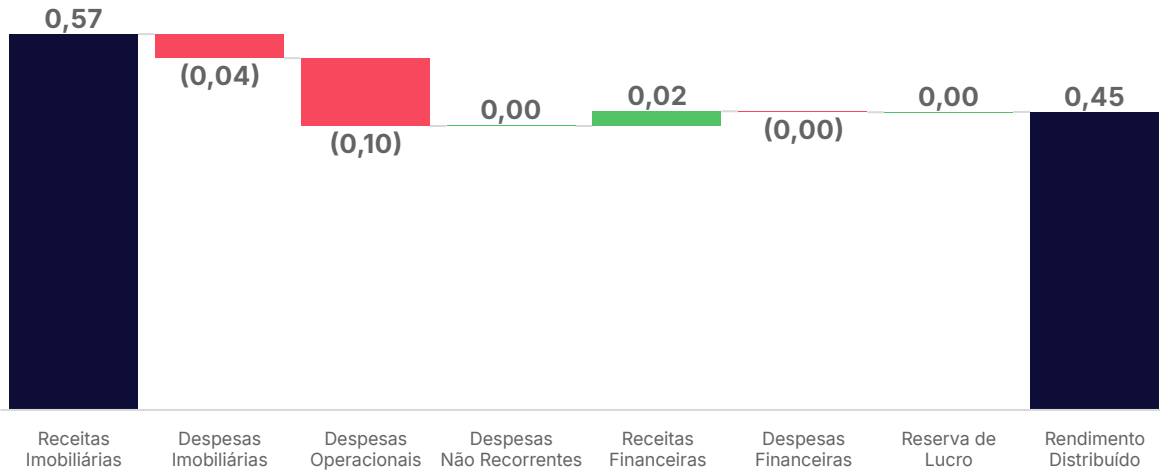
Ao término do mês de outubro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,62/cota. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,05/cota devido a carências e descontos do portfólio.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de outubro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,45/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,04/cota e 0,10/cota devido a despesas imobiliárias e despesas operacionais, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,02/cota referente à receitas financeiras. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,45/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



Ao final do mês de outubro (caixa), o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,18/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	OUT-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	564.546	0,57	5.430.856	6.454.068
Despesas Imobiliárias	(36.324)	(0,04)	(168.271)	(168.302)
Despesas Operacionais	(101.768)	(0,10)	(1.117.448)	(1.375.462)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(138.092)	(0,14)	(1.285.719)	(1.543.764)
Resultado Operacional	426.454	0,43	4.145.137	4.910.304
Receitas Financeiras	21.961	0,02	226.956	272.679
Despesas Financeiras	(1.262)	(0,00)	(31.213)	(35.900)
Resultado Financeiro Líquido	20.698	0,02	195.743	236.779
Lucro Líquido	447.152	0,45	4.340.880	5.147.083
Reserva de Lucro	515	0,00	86.042	117.685
Resultado Distribuído²	447.666	0,45	4.426.922	5.264.768
Resultado Distribuído por cota	0,45		4,45	112,88

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; ²Conforme aprovado em AGE no dia 15/12/23 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou o desdobramento da totalidade das cotas emitidas. Utilizando como base o fechamento do dia 20/12/23, 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



Ativo CENU
Torre Oeste

JULHO

- Aquisições de 1.234 m² e 1.217 m² 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 m² e 600 m² respectivamente da Torre Oeste - CENU



Ativo CENU
Torre Oeste

AGOSTO

PÁTRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

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 m² de área BOMA cada

2020



Ativo CENU
Torre Oeste

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

2024

DETALHAMENTO DOS 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

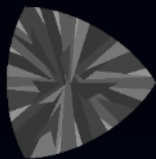
DIFERENCIAIS
SUSTENTÁVEIS

Coleta seletiva de lixo;
Utilização de água de poço
artesianos; Usina de gás;
Mercado de energia livre



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

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,
com time de 10 anos de atuação em
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da
plataforma de Real Estate do Patria
Investimentos no Brasil. Com a aquisição
da VBI e a incorporação dos fundos HG, a
vertical de Real Estate do Patria no Brasil
passou a atuar com
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a
liderança de Rodrigo Abbud

PATRIA

3ª maior gestora do mercado
brasileiro de FIs no Ranking
Anbima





www.vbirealestate.com

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.