

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

BLUEMACAW OFFICE FUND II FII
(BLM011)

PATRIA

DEZEMBRO 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

Pátria - VBI Asset Management Ltda.

ADMINISTRADOR

BRL Trust Ltda DTVM.

ESCRITURADOR

BRL Trust Ltda DTVM.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL¹

1,00% 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



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 104,6 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 105,19



**MARKET
CAP¹**

R\$ 74,1 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 74,48



P/B

0,71x



ADTV

R\$ 13,3 mil



**NÚMERO DE
COTISTAS**

403

● DEZEMBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de dezembro, não houve movimentações 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 3,1 anos.

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.

REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:

- Em dezembro, houve a reavaliação a valor justo dos ativos do Fundo, resultando em uma valorização de 1,3% sobre o valor contábil anterior dos referidos ativos do Fundo.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 30/12, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

RENDIMENTOS:

- Devido a um problema operacional, o Fundo não recebeu a receita referente ao estacionamento, porém o repasse já foi regularizado em janeiro/25. Na competência nov/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel de dezembro, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis.
- Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,45/cota, em linha com os últimos meses, levando o acumulado da reserva de lucro para R\$ 0,20/cota.

¹Data base em 30/12; 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
videos reports



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

PLANO DE INVESTIMENTOS E MELHORIAS

Em agosto de 2024, foi aprovado em assembleia do condomínio o desenvolvimento do projeto de investimento para as áreas comuns do edifício Torre Oeste, incluindo a revisão de seus espaços e conceitos. Após as provas de conceitos, foi escolhido o escritório Superlimão para realização do projeto.

Estamos em fase de estudos com consultorias especializadas para avaliar a sustentabilidade e a acessibilidade do edifício, visando obter as certificações com o maior nível de excelência possível. Também foi contratado o Núcleo de Real Estate da Poli-Usp, para avaliação do edifício visando fornecer um laudo com os pontos a serem atacados para conquistar a classificação AAA. Vale ressaltar que ainda se tratam de estudos iniciais e, com a definição da estratégia e do projeto, traremos mais detalhes sobre os potenciais investimentos e os próximos passos.

COMO O PROJETO DE NOVOS INVESTIMENTOS VAI VALORIZAR O ATIVO?

1 Manutenções preventivas e adequações

Serão realizadas todas as manutenções preventivas e adequações necessárias com o objetivo de **classificar o Ativo como AAA**

2 Melhorias para Valorização do Ativo

Ao compreender melhor o estado atual e o potencial do Ativo, o projeto tem como objetivo **aumentar a sua valorização no mercado**, bem como, a **percepção de valor** frente aos locatários e aos investidores

3 Value Added

Implementação dos serviços, **retrofit de áreas existentes e criação de novos espaços** no edifício com o objetivo de **agregar valor ao Ativo** - tanto na locação quanto no valor patrimonial

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ATIVO TORRE OESTE: O projeto prevê investimentos e melhorias em diversos ambientes, entre eles as áreas comuns, os sanitários, o *lobby*, e o bicicletário, além de revitalização em todo o paisagismo do Ativo.

PROJETO DE RETROFIT DAS ÁREAS COMUNS



Projeto preliminar elaborado pelo escritório Superlimão.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,45

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,1%

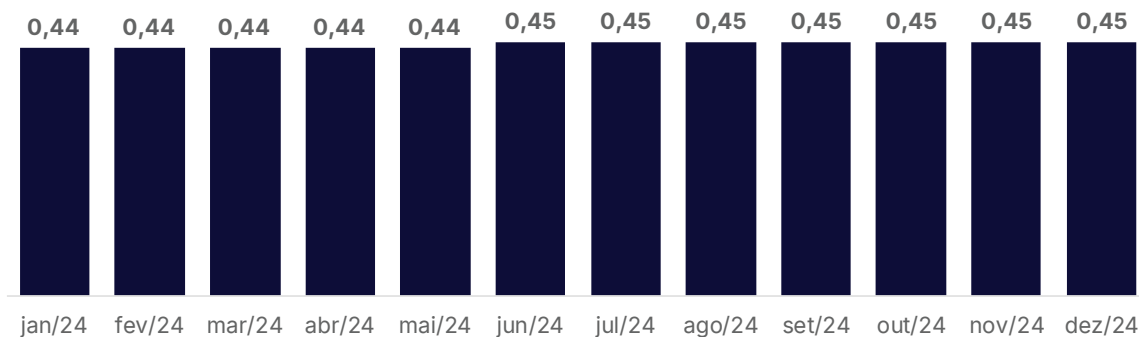
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

7,3%

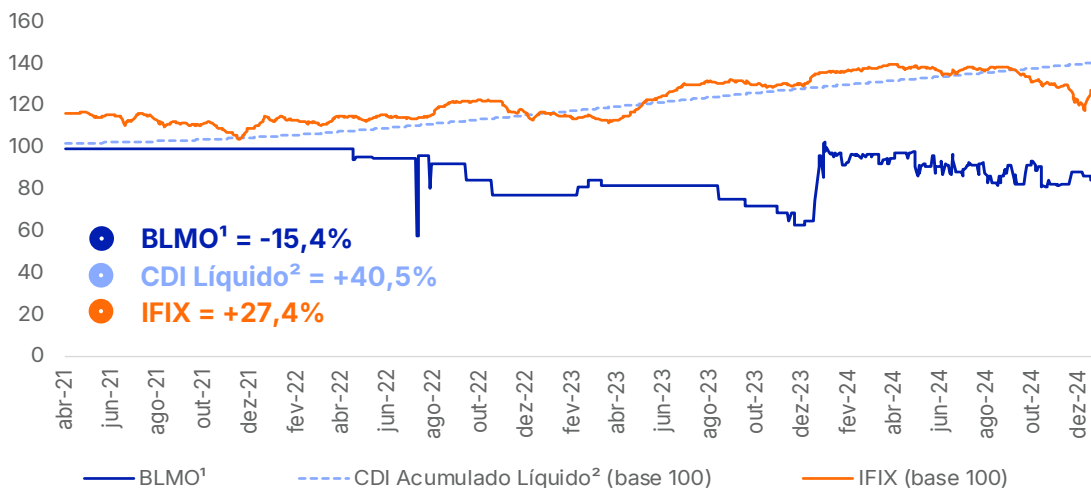
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,20/cota

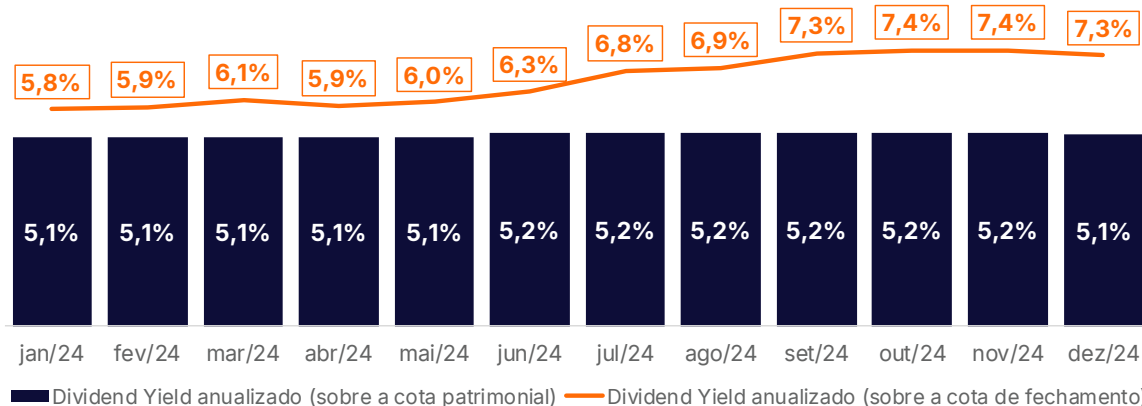
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



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%	39	100%

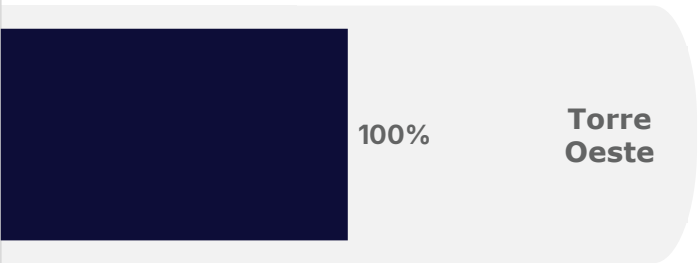
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de dezembro de 2024; ²Não contabiliza 42m² adicionais referentes a área de depósito.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



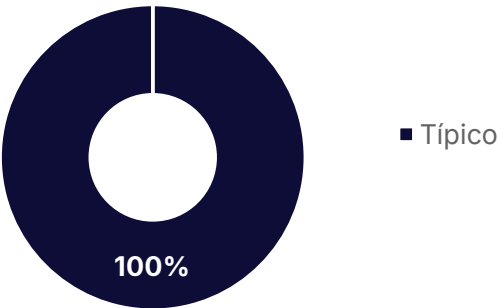
ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



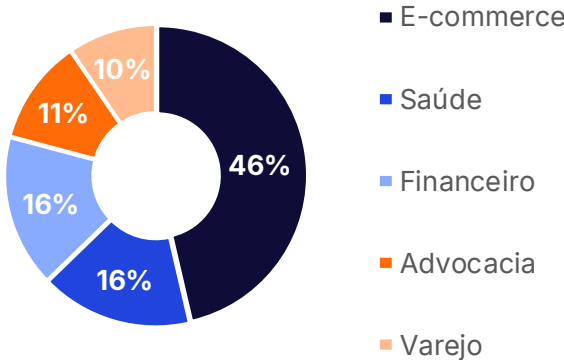
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



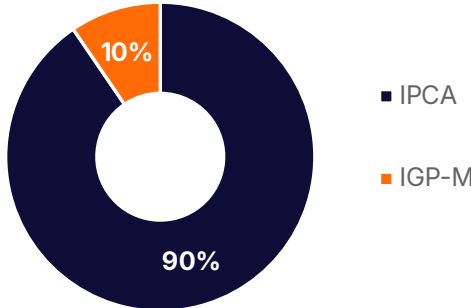
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



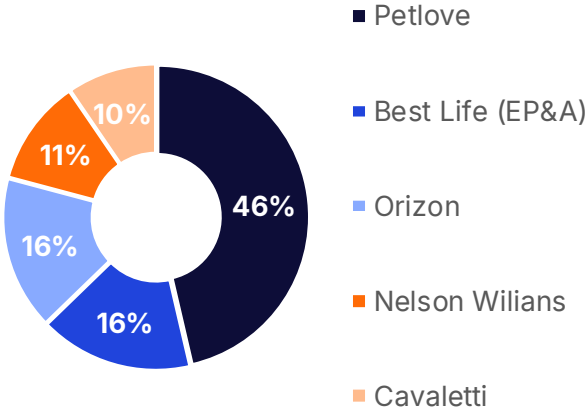
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



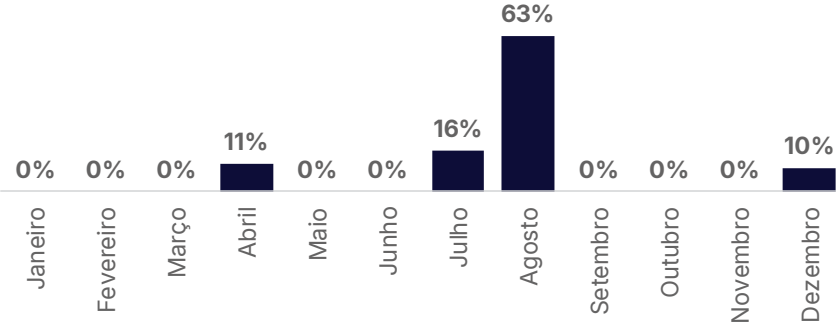
ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



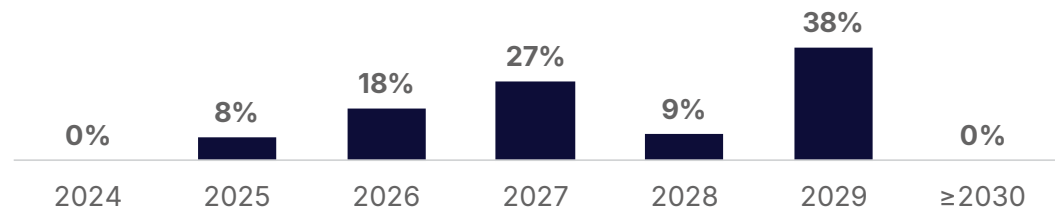
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de dezembro de 2024;

²Devido a um problema operacional, o Fundo não recebeu a receita referente ao estacionamento, porém o repasse já foi regularizado em janeiro/25.

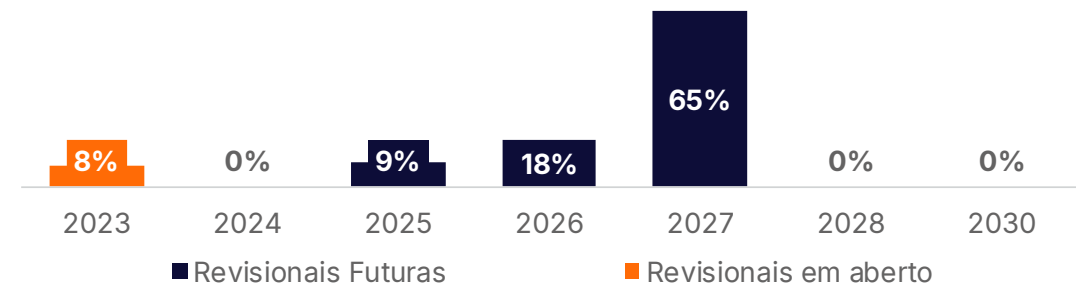
CARTEIRA DE ATIVOS¹

- No mês de dezembro, 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 3,1 anos.
- Devido a um problema operacional, o Fundo não recebeu a receita referente ao estacionamento, porém o repasse já foi regularizado em janeiro/25. Na competência nov/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel de dezembro, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis.

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.

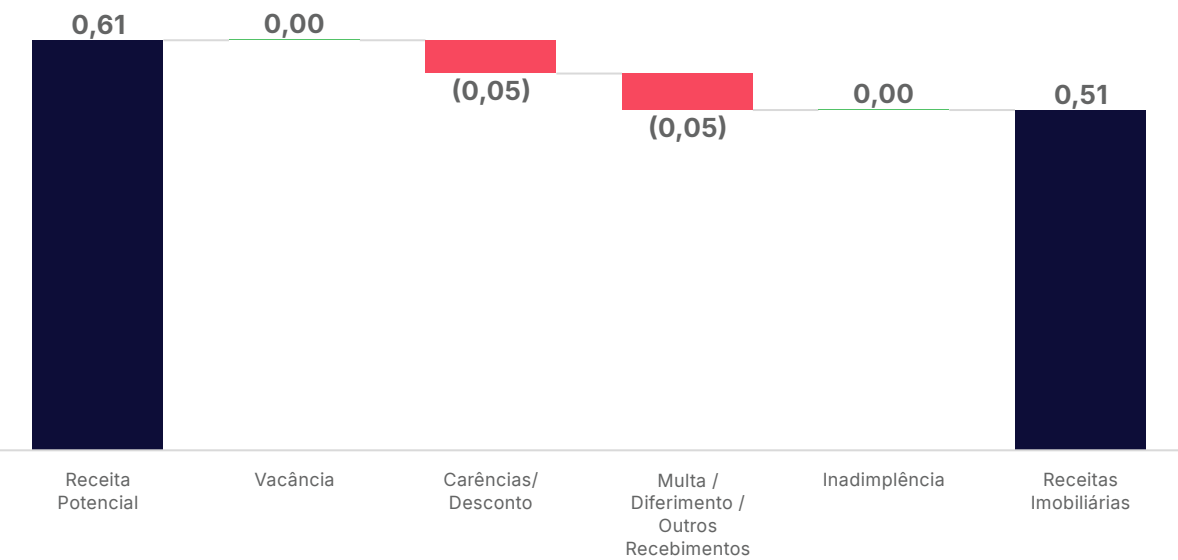
¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de dezembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

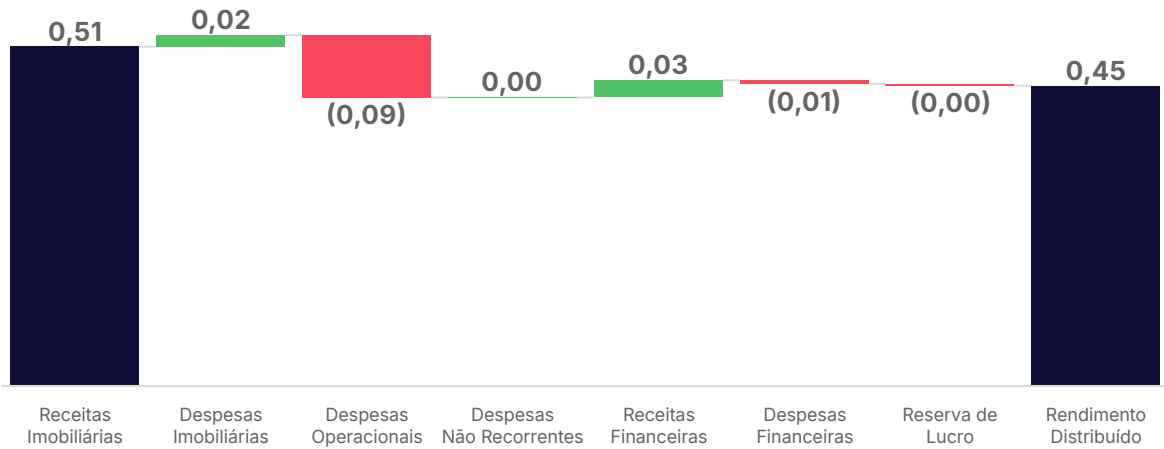
Ao final do mês de dezembro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária mensal potencial do Fundo era de R\$ 0,61/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,05/cota devido a carências e descontos do portfólio, e R\$ 0,05/cota devido ao adiantamento do aluguel referente ao mês de dezembro, por um dos locatários, efetuado na competência novembro. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,51/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de dezembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,45/cota. A receita foi impactada negativamente em aproximadamente R\$ 0,09/cota e R\$ 0,01/cota devido a despesas operacionais e financeiras, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,02/cota e R\$ 0,03/cota referente às despesas imobiliárias e receitas financeiras, respectivamente. De forma a manter uma maior linearidade, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,45/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,20/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	506.358	0,51	6.556.240	6.556.240
Despesas Imobiliárias	17.019	0,02	(204.673)	(204.673)
Despesas Operacionais	(93.204)	(0,09)	(1.327.670)	(1.327.670)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(76.186)	(0,08)	(1.532.343)	(1.532.343)
Resultado Operacional	430.173	0,43	5.023.897	5.023.897
Receitas Financeiras	25.796	0,03	269.881	269.881
Despesas Financeiras	(5.048)	(0,01)	(35.892)	(35.892)
Resultado Financeiro Líquido	20.749	0,02	233.989	233.989
Lucro Líquido	450.922	0,45	5.257.886	5.257.886
Reserva de Lucro	(3.255)	(0,00)	64.369	64.369
Resultado Distribuído²	447.666	0,45	5.322.255	5.322.255
Resultado Distribuído por cota	0,45		5,35	5,35

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



Ativo CENU
Torre Oeste

2020

2023

ABRIL

- VBI Real Estate assume a Gestão do Fundo BLM011

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

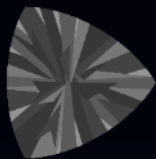
DIFERENCIAIS
SUSTENTÁVEIS

Coleta seletiva de lixo;
Utilização de água de poço
artesiano; 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.