



PÁTRIA

Relatório de Gestão

BLMO11 | VBI Office Fund II FII

Informações Gerais

Março 2025

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

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.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Dezembro 2019

● Código de Negociação

BLMO11

● Cotas Emitidas

994.814

● Gestor

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

● Prazo

8 anos contados de dezembro/2019

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

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

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.

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio Rodrigo Abbud e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente 1 milhão de cotistas, mais de 500 locatários e mais de 200 imóveis sob gestão distribuídos em 18 FIs listados na B3 e 2 FIs negociados em ambiente CETIP.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Março 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido ¹	Valor Patrimonial da Cota ¹
R\$ 104,8 milhões	R\$ 105,32

Market Cap ¹	Cota de Fechamento ¹
R\$ 77,4 milhões	R\$ 77,80

P/B	ADTV
0,74x	R\$ 1,3 milhão

Número de Cotistas
346

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de março, 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 (WAULT²) é de 3,0 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 31/03, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

ASSEMBLEIAS:

- No dia 01/04, o Fundo convocou AGO ([clique aqui](#)) para deliberar sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis relativas ao exercício social de 2024. Os cotistas devem manifestar seu voto até 04/05.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de março e não possui qualquer inadimplência. Na competência fev/25, um dos locatários realizou a antecipação do aluguel de março, 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\$ 0,46/cota, em linha com os últimos meses, levando o acumulado da reserva de lucro para R\$ 0,35/cota.

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?

Manutenções preventivas e adequações

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

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

Melhorias para Valorização do Ativo

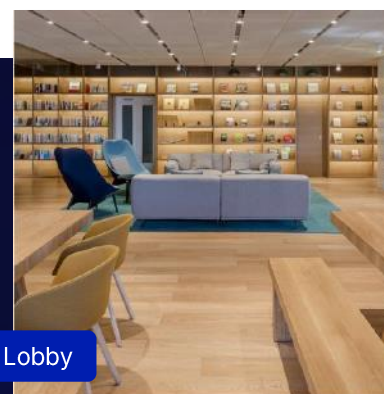
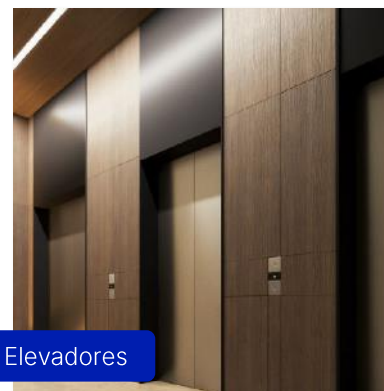
Ao compreender melhor o estado atual e o potencial do Ativo, o projeto tem como objetivo aumentar a sua valorização no mercado, bem como, a percepção de valor frente aos locatários e aos investidores

Comentários da Gestão

PÁTRIA

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



Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,46

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

5,2%

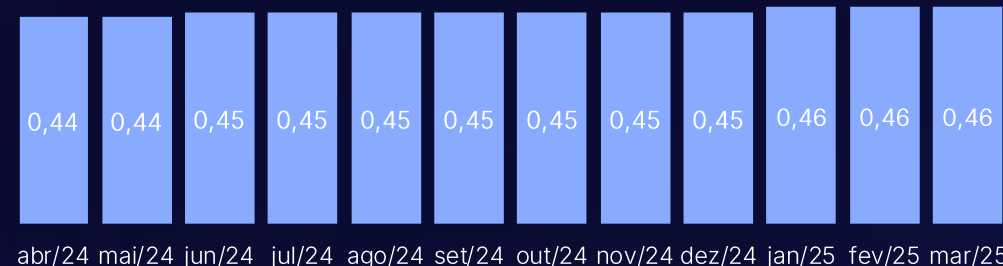
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

7,1%

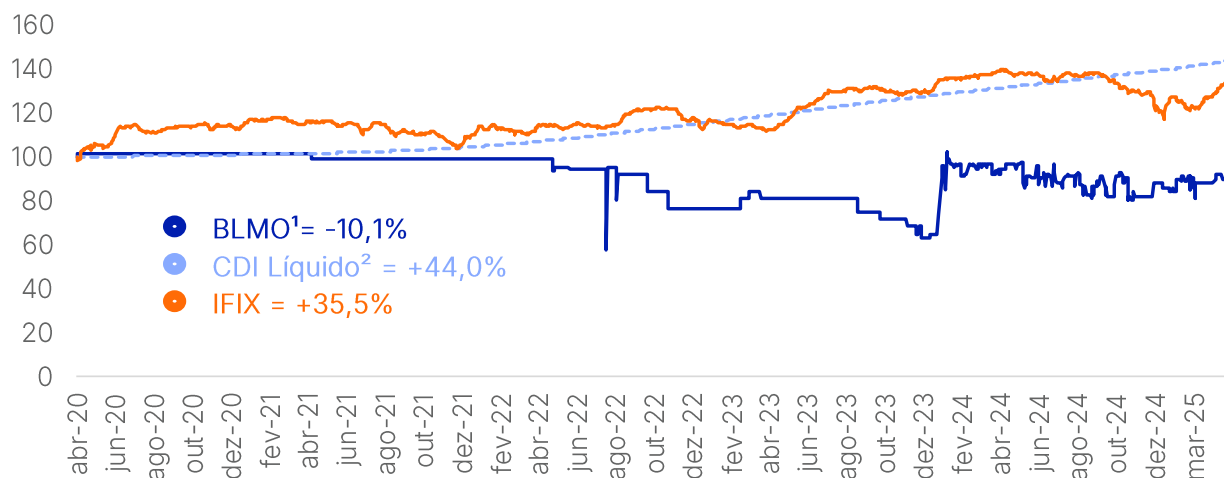
Reserva Acumulada

R\$ 0,35/Cota

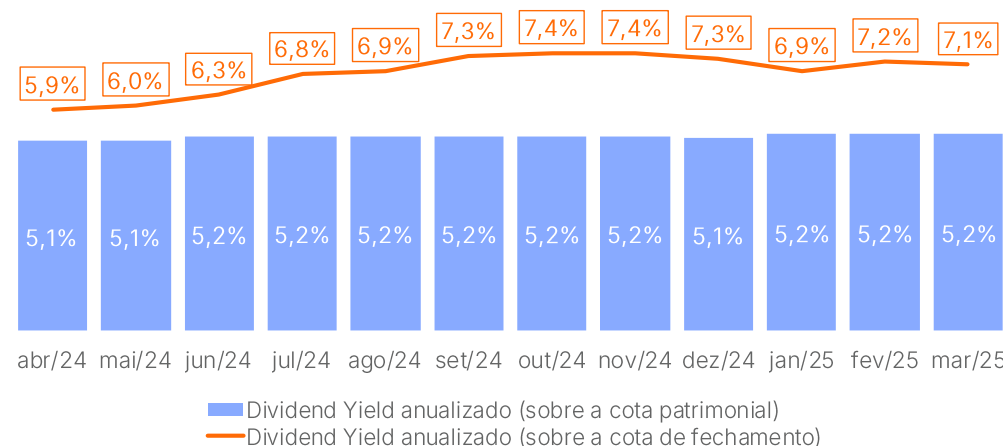
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3



Dividend Yield



¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; Fonte: Bloomberg

Carteira de Ativo¹

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%.

% detido pelo fundo ²	# Locatários	ABL total (m 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%	36	100%

Alocação por Micro Região



CENU Torre Oeste

PATRIA

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

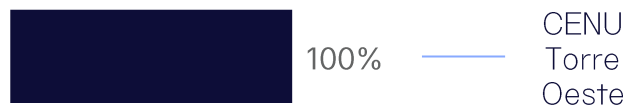
Av. Roberto Marinho

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de março de 2025; ²Não contabiliza 42m² adicionais referentes a área de depósito.

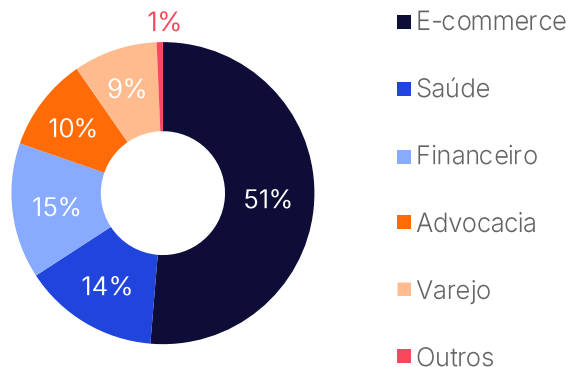
Carteira de Ativos¹

PATRIA

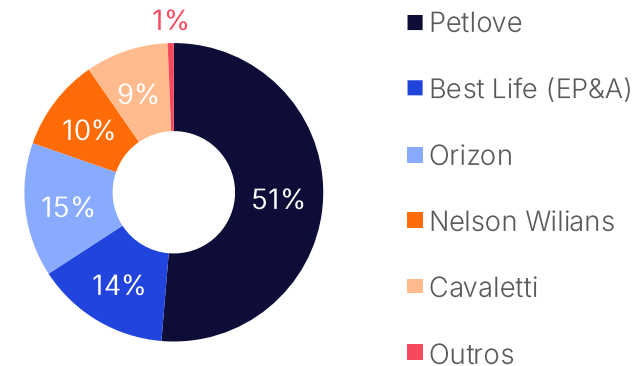
Alocação por Ativo (% Receita)



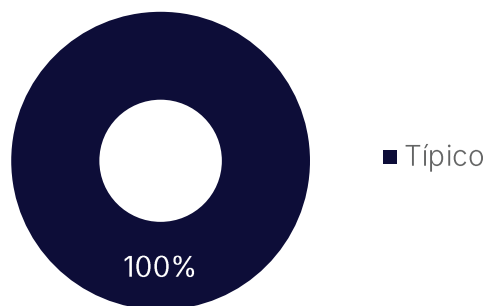
Alocação por Segmento de Locatários (% Receita)



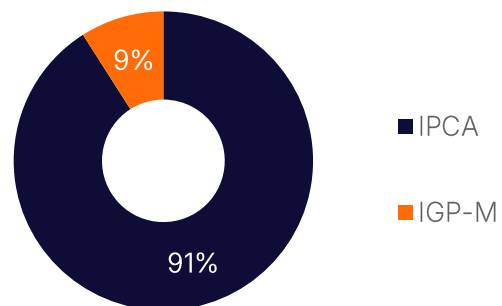
Alocação por Inquilino (% Receita)



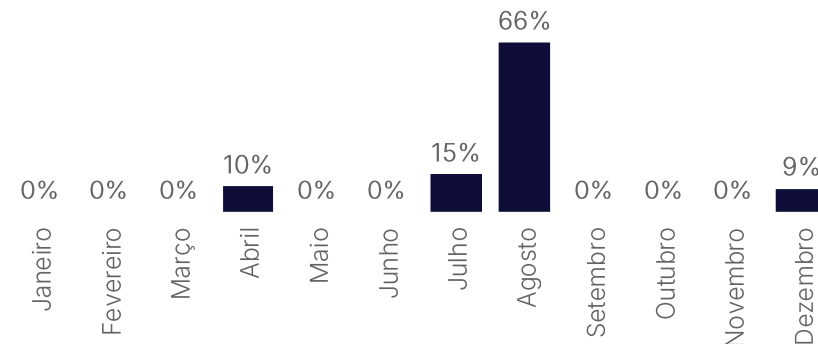
Alocação Natureza dos Contratos (% Receita)



Alocação por Indexador (% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos (% Receita)

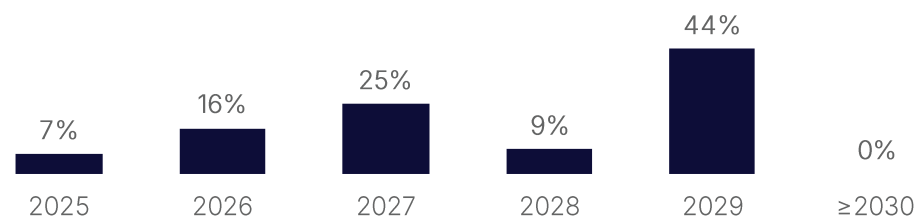


¹Receita referente ao resultado-caixa de março.

- No mês de março, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,0 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência. Na competência fev/25, um dos locatários realizou a antecipação do aluguel de março, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis.

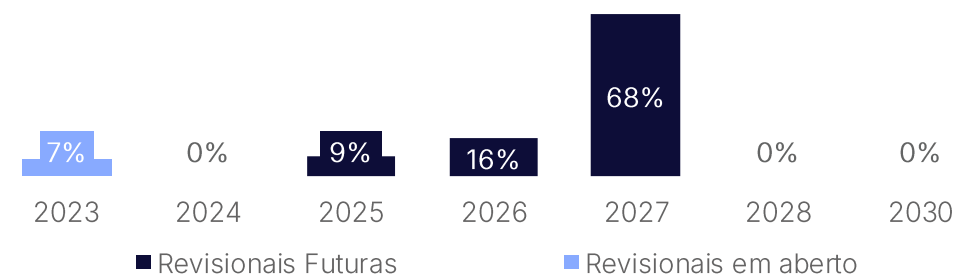
Vencimento dos Contratos de Locação

(% Receita)



Revisional dos Contratos de Locação

(% Receita)



O Fundo está 100% locado e não possui histórico de vacância nos últimos 12 meses.

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de março de 2025 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.

Resultado¹

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,35/cota**

Demonstração de Resultado (em R\$)

MÊS CAIXA

	MAR-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	571.930	0,57	1.832.358	6.769.753
Despesas Imobiliárias	(4.693)	(0,00)	(7.156)	(198.924)
Despesas Operacionais	(121.081)	(0,12)	(370.093)	(1.368.564)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(125.774)	(0,13)	(377.249)	(1.567.488)
Resultado Operacional	446.155	0,45	1.455.109	5.202.265
Receitas Financeiras	24.652	0,02	77.640	279.674
Despesas Financeiras	(1.926)	(0,00)	(9.522)	(37.152)
Resultado Financeiro Líquido	22.726	0,02	68.118	242.522
Lucro Líquido	468.881	0,47	1.523.227	5.444.787
Reserva de Lucro	(11.267)	(0,01)	(150.384)	(62.843)
Resultado Distribuído²	457.614	0,46	1.372.843	5.381.944
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,46		1,38	5,41

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.

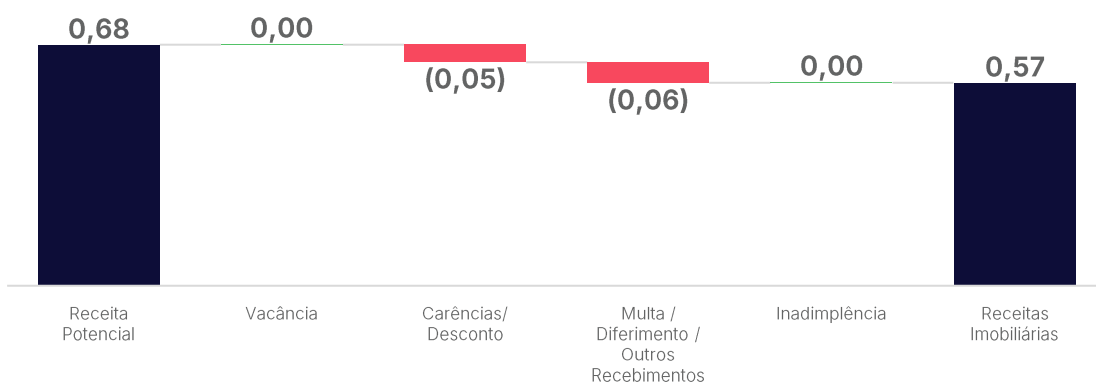
Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Ao final do mês de março, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,68/cota. Nesse mês o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,05/cota devido a carências e descontos do portfólio e R\$ 0,06/cota devido ao adiantamento do aluguel referente ao mês de março, por um dos locatários, efetuado na competência fevereiro. Dessa forma, as receitas imobiliárias do fundo somaram R\$ 0,57/cota.

Referente ao mês de março, o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,57/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,12/cota devido a despesas operacionais, e positivamente em R\$ 0,02/cota decorrente das receitas financeiras. De forma a manter uma maior linearidade, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,46/cota.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



PATRIA

Anexos

The background of the slide features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent, bright blue triangular shape is positioned in the center-right, with other darker blue shapes and planes extending from it, creating a sense of depth and modern design.

Linha do tempo BLM011

Dezembro

1ª Emissão BLM011
Captação 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 Emissão BLM011
Captação R\$ 67,0 MM

Novembro e Dezembro

Aquisições de 1.269 m² e 600 m² respectivamente da Torre Oeste - CENU

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

2023

2024

Agosto

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

2019

Conheça o ativo do BLM011

CENU Torre Oeste



Para mais informações do ativo do BLM011, acesse o site de Real Estate

Clique para acessar 

Construção	Adquirido em	ABL detida pelo fundo	ABL Ativo
1998	Dezembro de 2019	7.833 m ²	31.077 m ²
Quadro de áreas		Locatários	
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	



somos PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

PÁTRIA



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. A medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.