

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

BLUEMACAW OFFICE FUND II FII  
(BLM011)

PATRIA

SETEMBRO 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 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.



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE

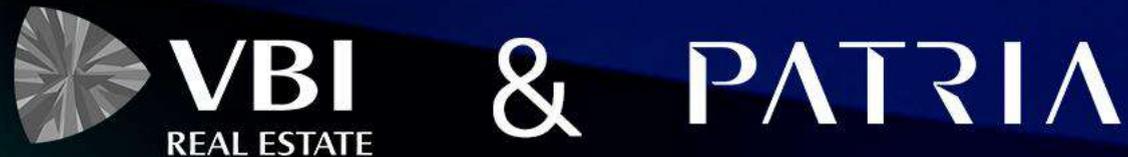


CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

<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.



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

## ● SETEMBRO 2024



**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 103,5 milhões



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

R\$ 104,02



**MARKET CAP<sup>1</sup>**

R\$ 73,4 milhões



**COTA DE FECHAMENTO<sup>1,2</sup>**

R\$ 73,75



**P/B**

0,71x



**ADTV**

R\$ 78,9 mil



**NÚMERO DE COTISTAS**

397

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

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

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

### REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Conforme informado no relatório de julho, neste mês houve o primeiro impacto da revisional referente a 1.226 m<sup>2</sup> de ABL;
- Todas as revisionais programadas para o ano de 2024, correspondentes a 6.123 m<sup>2</sup> 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 setembro e não possuía qualquer inadimplência. Na competência ago/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel de setembro, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis.

Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>3</sup>) é de 3,3 anos.

<sup>1</sup>Em 30/09/2024; <sup>2</sup>Conforme 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; <sup>3</sup>WAULT (*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%

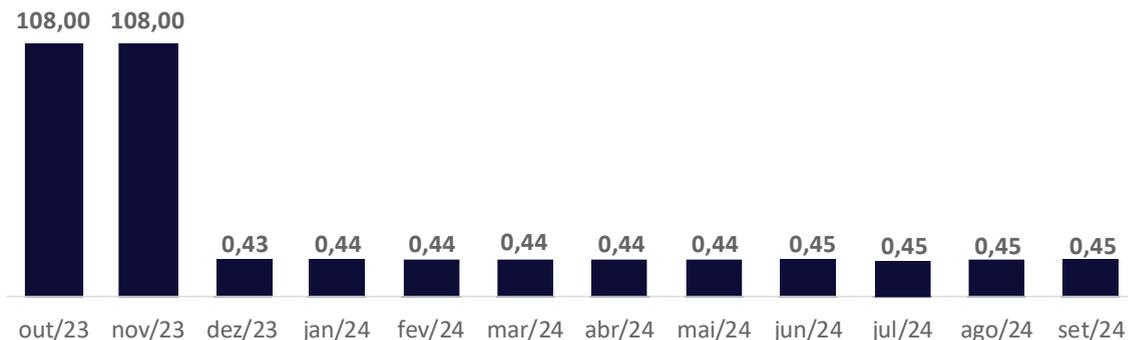
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO  
PELO VALOR DE MERCADO

7,3%

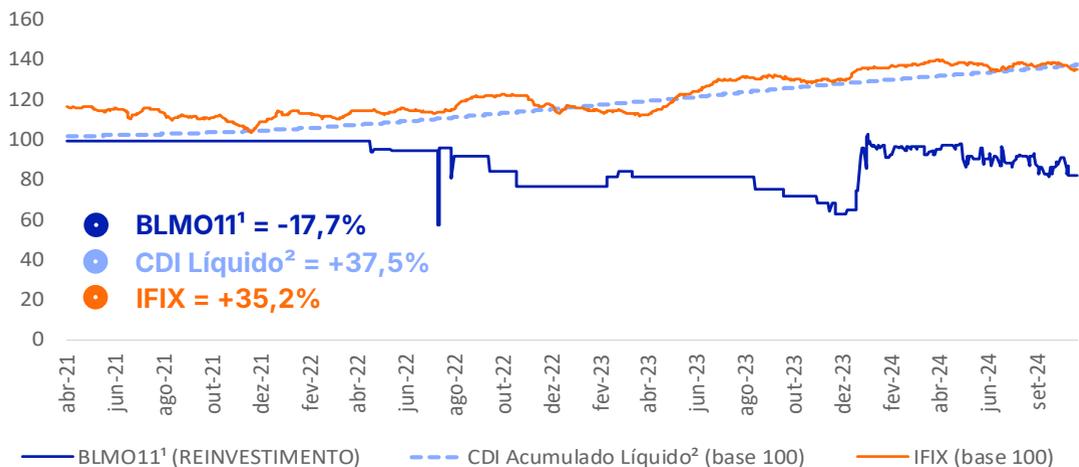
RESERVA  
ACUMULADA

R\$ 0,18/Cota

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## 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

Av. das Nações Unidas



CENU Torre Oeste

Av. Roberto Marinho

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

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
0,0%	42	100%

<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de setembro de 2024; <sup>2</sup>Não contabiliza 42m<sup>2</sup> adicionais referentes a área de depósito.

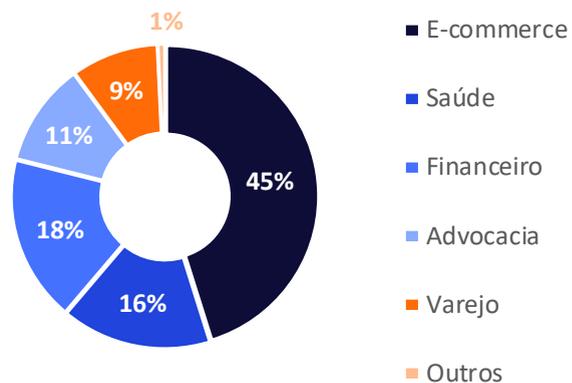
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



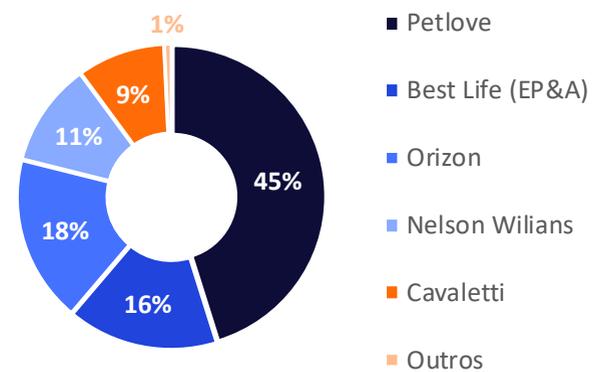
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



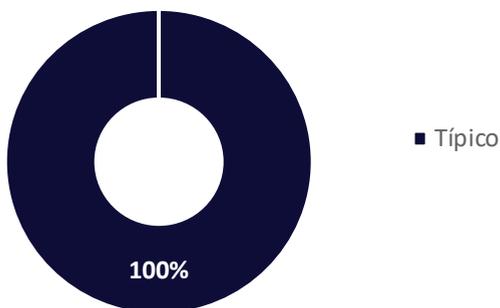
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



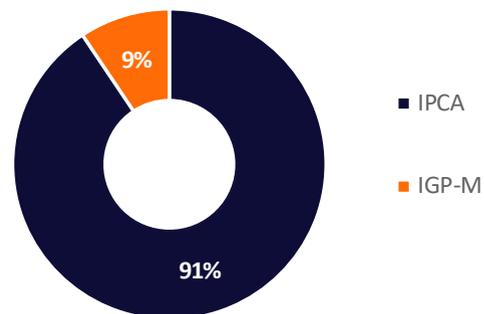
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



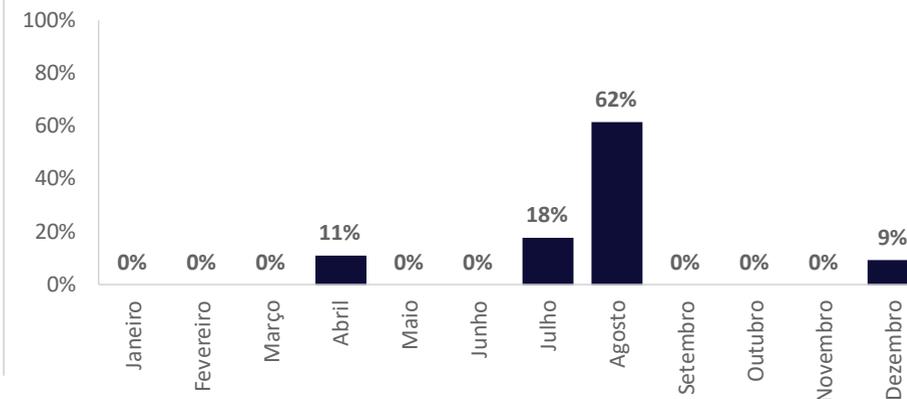
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (% Receita)



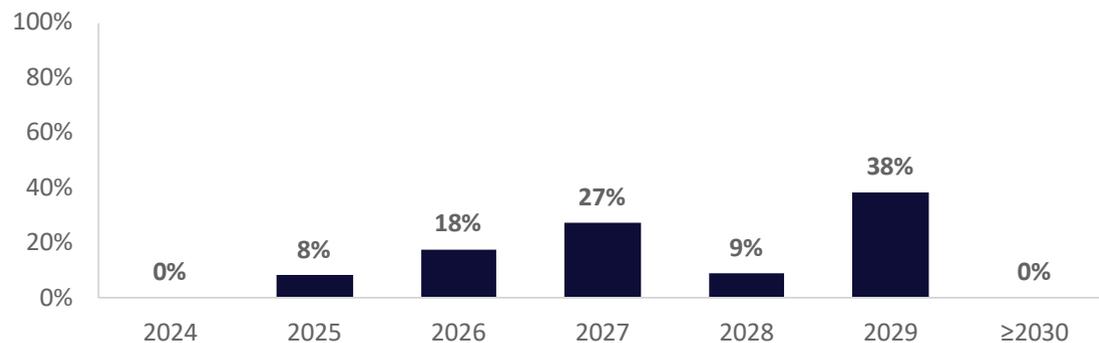
<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária do resultado-caixa de setembro de 2024.

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

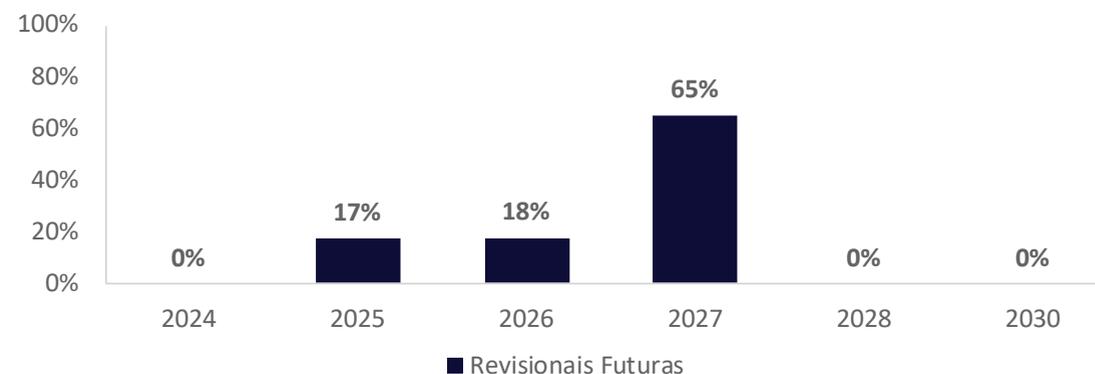


- No mês de setembro, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Assim, ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 3,3 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de setembro e não possuía qualquer inadimplência. Na competência ago/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel de setembro, 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.

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

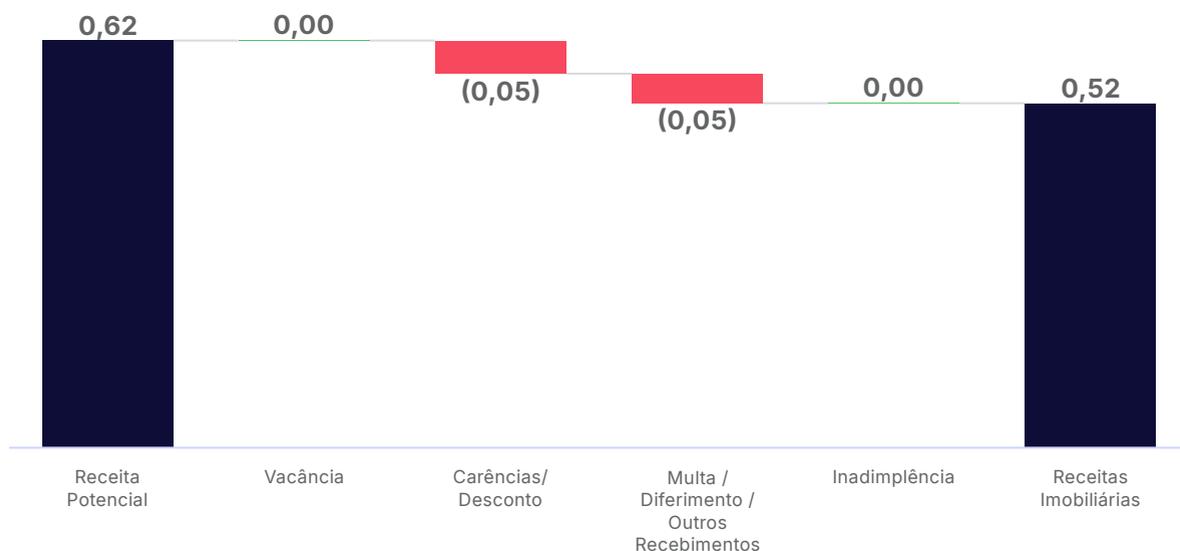


# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

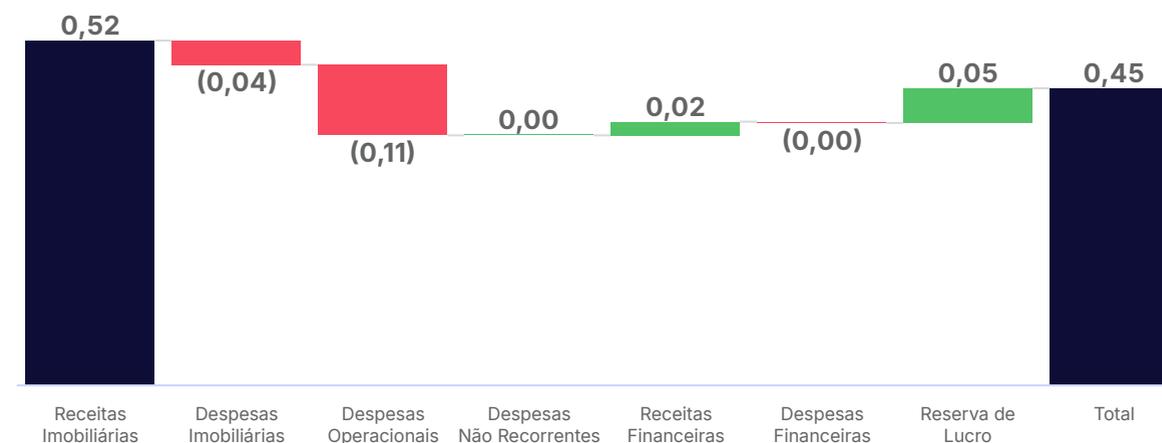
Ao término do mês de setembro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,62/cota. A receita potencial foi negativamente impactada em R\$ 0,05/cota devido a carências e descontos do portfólio, e em R\$ 0,05/cota devido ao adiantamento do aluguel referente ao mês de setembro, por um dos locatários, efetuado na competência agosto.

Referente ao mês de setembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,40/cota. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi distribuído aproximadamente R\$ 0,05/cota da reserva de lucro. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,45/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO<sup>1</sup>



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

MÊS CAIXA →	SET-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	519.518	0,52	4.866.310	6.482.600
Despesas Imobiliárias	(36.324)	(0,04)	(131.947)	(156.588)
Despesas Operacionais	(106.176)	(0,11)	(1.015.679)	(1.401.345)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(142.499)</b>	<b>(0,14)</b>	<b>(1.147.627)</b>	<b>(1.557.933)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>377.018</b>	<b>0,38</b>	<b>3.718.683</b>	<b>4.924.667</b>
Receitas Financeiras	20.307	0,02	204.996	273.836
Despesas Financeiras	(1.614)	(0,00)	(29.951)	(35.618)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>18.693</b>	<b>0,02</b>	<b>175.045</b>	<b>238.218</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>395.712</b>	<b>0,40</b>	<b>3.893.728</b>	<b>5.162.884</b>
Reserva de Lucro	51.955	0,05	85.528	64.294
<b>Resultado Distribuído<sup>2</sup></b>	<b>447.666</b>	<b>0,45</b>	<b>3.979.256</b>	<b>5.227.178</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,45</b>		<b>4,00</b>	<b>220,43</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; <sup>2</sup>Conforme aprovado em AGE no dia 15/12/23 ([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

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 m<sup>2</sup> de área BOMA cada

JULHO

- Aquisições de 1.234 m<sup>2</sup> e 1.217 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup> respectivamente da Torre Oeste - CENU

2020



Ativo CENU  
Torre Oeste

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

AGOSTO

## PÁTRIA

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

2024



Ativo CENU  
Torre Oeste

# DETALHAMENTO DOS ATIVO

## CENTRO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS CENU - TORRE OESTE

CONSTRUÇÃO

1998

ADQUIRIDO EM

Dezembro de 2019

ÁREA DO TERRENO

277.668 m<sup>2</sup>

ABL DO ATIVO

31.077 m<sup>2</sup>

ABL DETIDA PELO FUNDO

7.983 m<sup>2</sup>

QUADRO DE ÁREAS

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

LOCATÁRIOS

Best Life, Orizon, Care Plus, Petlove, Nelson Wilians e Cavaletti

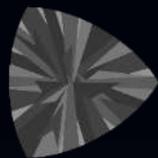
DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

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](http://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.