

Relatório Gerencial

BLM011

VBI Office Fund II FII

Setembro 2026

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 podem ser realizadas, 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

CNPJ

34.895.894/0001-47

Cotas Emitidas

994.814

Prazo

8 anos contados de dezembro/2019

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,57/cota**, com **resultado distribuível de R\$ 0,43/cota**. O resultado distribuível foi **impactado negativamente em R\$ 0,11/cota**, em decorrência da inadimplência de um dos locatários do Fundo.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,35/cota**, a ser pago em 15 de outubro, e a **reserva acumulada aumentou para R\$ 0,82/cota**. A gestão segue atuando para a regularização dos valores em aberto junto ao locatário inadimplente e, apesar do impacto observado no resultado do período, **mantém a expectativa de preservar esse patamar de distribuição até novembro**. No entanto, a partir da competência de dezembro de 2026 (efeito caixa em janeiro de 2027) a gestão estuda a possibilidade de retenção dos rendimentos, em razão dos investimentos aprovados em assembleia de condomínio, detalhados no slide a seguir.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários no mês de setembro. A gestão permanece atuando de forma ativa na comercialização dos espaços vagos do ativo, com destaque para as lajes mobiliadas, que concentram maior interesse.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes e revisionais em 3.063 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 98,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 98,94

Valor de Mercado*

R\$ 93,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 93,97

P/VP*

0,95x

ADTV*

R\$ 26,6 mil

**Dividend Yield
(mercado)***

4,5% a.a.

**Dividend Yield
(patrimonial)***

4,2% a.a.

INVESTIMENTOS CENU TORRE OESTE:

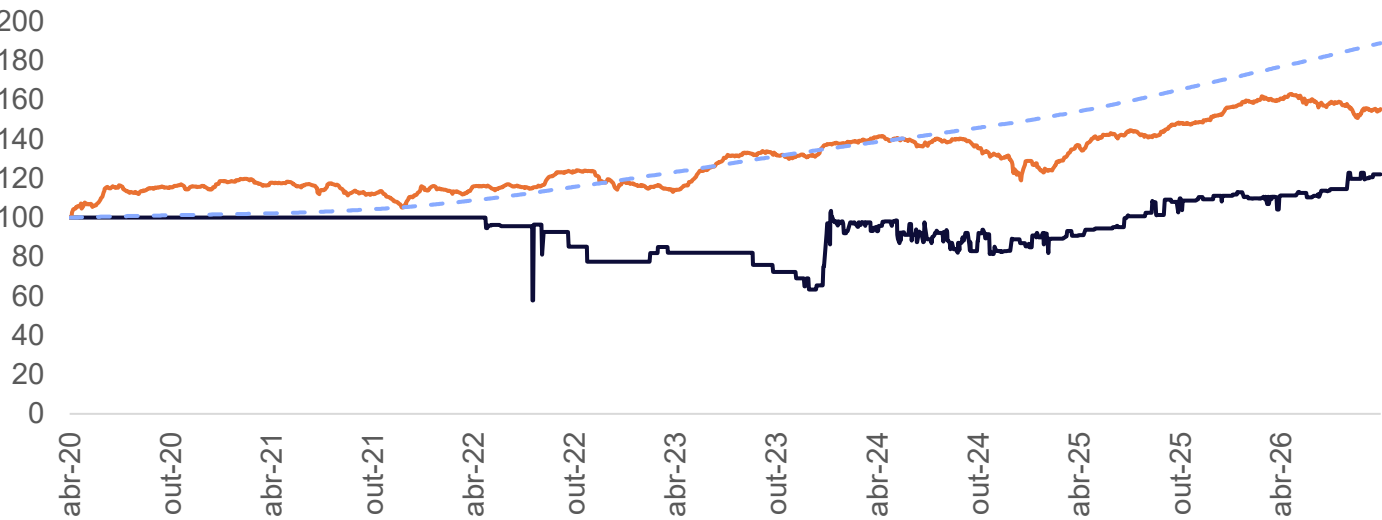
- Em setembro de 2026, foi aprovada em assembleia de condomínio a realização de investimentos na Torre Oeste do CENU, com orçamento estimado em aproximadamente **R\$ 14,5 milhões**. O plano contempla intervenções voltadas à modernização e preservação do ativo, buscando reforçar sua competitividade e atratividade comercial no longo prazo. O BLMO11 possui aproximadamente **23,4% de participação no edifício**. Os desembolsos ocorrerão de forma gradual ao longo de 2027, acompanhando a evolução física das obras e dos serviços previstos. Para suportar esses investimentos, a gestão avalia a retenção dos rendimentos a partir da competência de dezembro de 2026, com impacto caixa em janeiro de 2027.

	Budget Total (R\$ MM)	Participação BLMO11 (R\$ MM) (23,4260%)
Sistema de Fachada Ventilada	9,0	2,1
Gerenciamento Construtivo	1,7	0,4
Sistema de Ar Condicionado para Casas de Máquinas	1,4	0,3
Instalações Elétricas	0,7	0,2
Sistema de Ar Condicionado Central	0,7	0,2
Manutenção Corretiva de Fachadas e Coberturas	0,4	0,1
Sistemas Hidráulicos e Sanitários	0,3	0,1
Sistema de Proteção e Combate a Incêndio (PCI)	0,2	0,1
Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)	0,1	0,0
Total	14,5	3,4

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



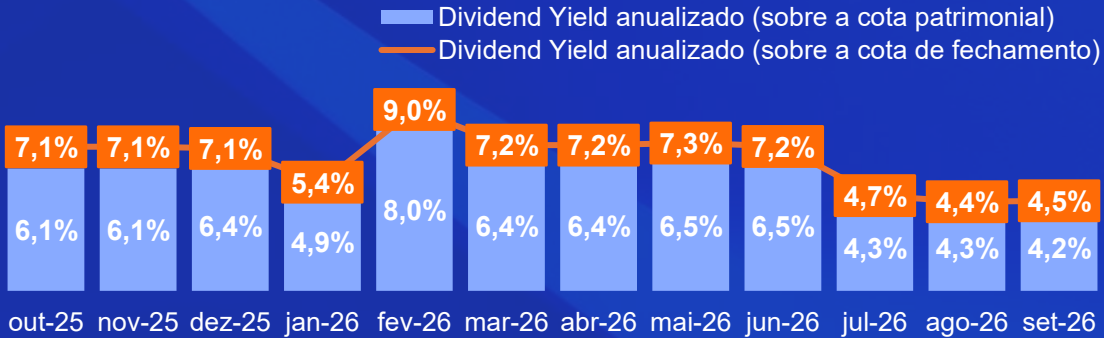
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
BLMO111	-0,7%	9,7%	22,0%	3,2%
IFIX	-0,2%	-0,5%	55,3%	7,1%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	89,0%	10,4%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,35/cota



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

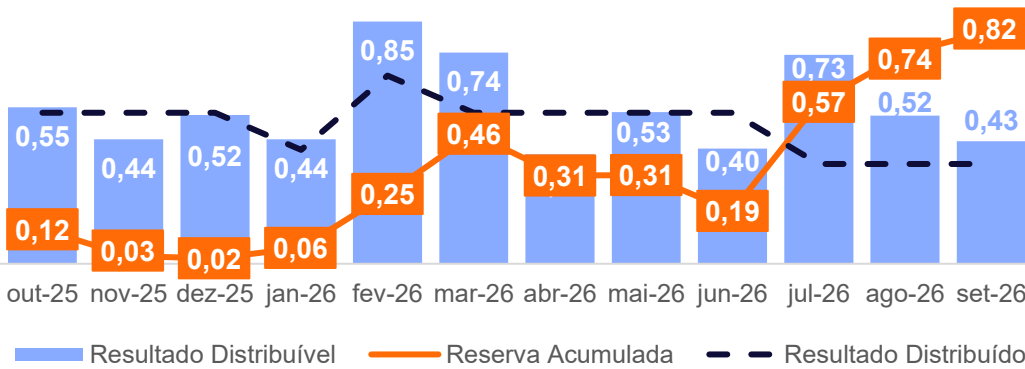
	Set-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	551.346	0,55	5.960.892	7.857.402
Receitas Mobiliárias*	18.404	0,02	149.677	203.541
Receitas Extraordinárias	-	-	115.216	129.475
Receitas – Total	569.750	0,57	6.225.785	8.190.418
Despesas Imobiliárias*	(33.665)	(0,03)	(223.475)	(228.330)
Despesas Operacionais*	(108.905)	(0,11)	(1.000.112)	(1.461.180)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(142.570)	(0,14)	(1.223.587)	(1.689.511)
Resultado Distribuível*	427.179	0,43	5.002.197	6.500.907
Resultado Distribuído	348.185	0,35	4.208.063	5.789.817

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis e 4% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do BLMO11 ➡

PATRIA

Atualmente, o Fundo possui 13 conjuntos na Torre Oeste que integra o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU). A área total do Fundo é de 7.994 m² e está com uma ocupação física de 92%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
26%	5	7.994	2,5
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio

7,7%

7,7%

R\$ 11.155/m²

R\$ 89,36/m²



CENU Torre Oeste

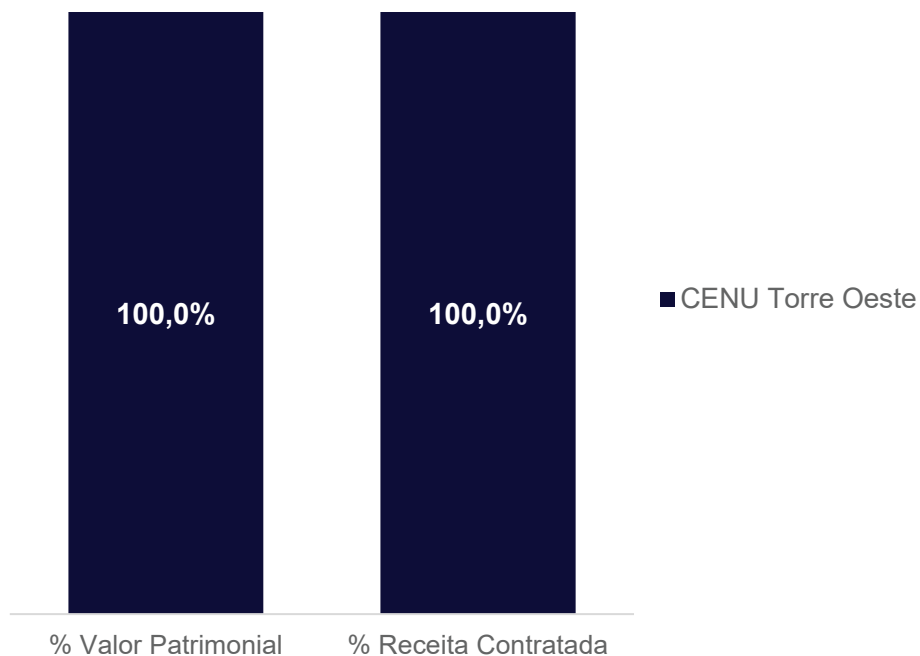
Av. Roberto Marinho

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Não contabiliza 11m² adicionais referentes a área de depósito. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

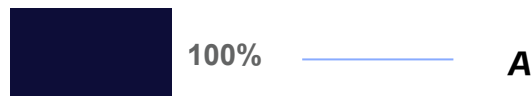


Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **7,9 mil m²** de ABL

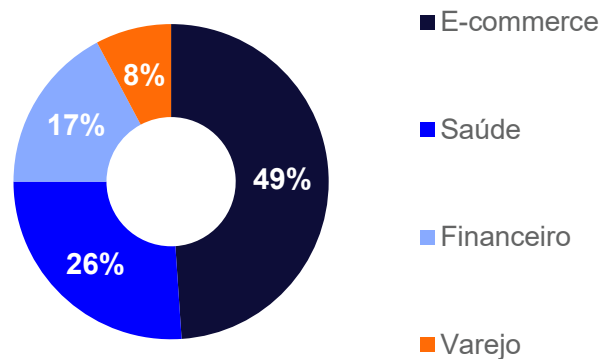
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

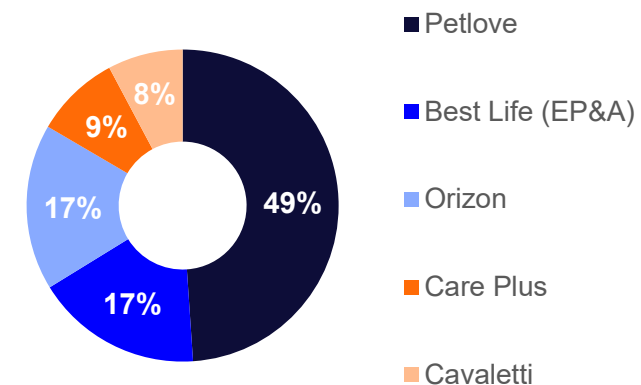
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



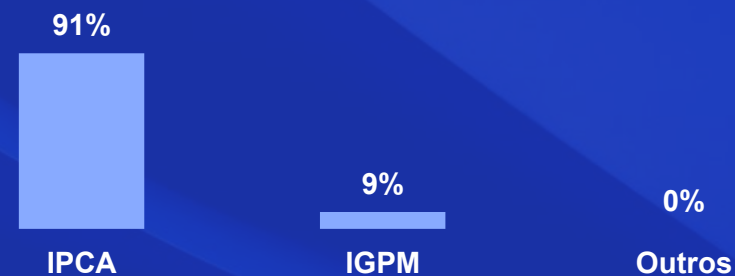
Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*

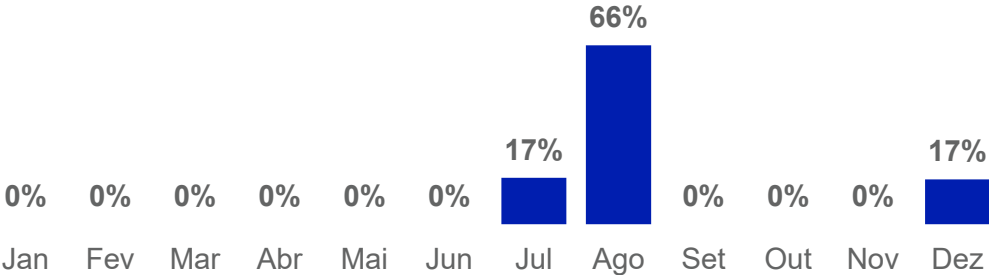


Alocação por Indexador

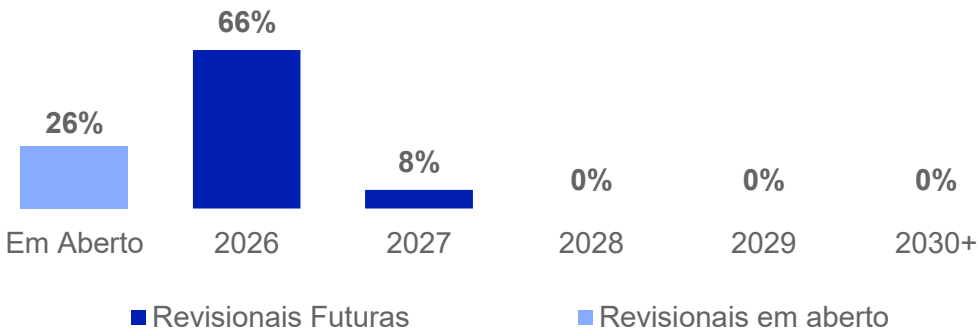


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

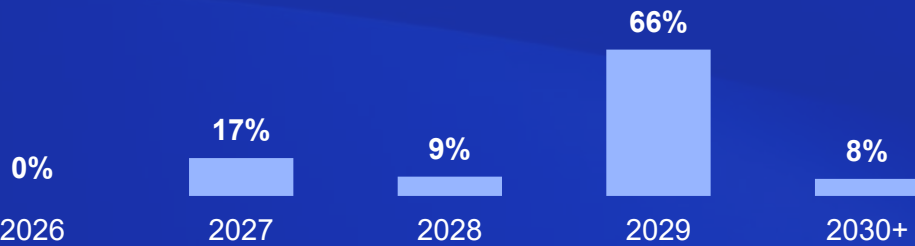
Mês de Reajuste



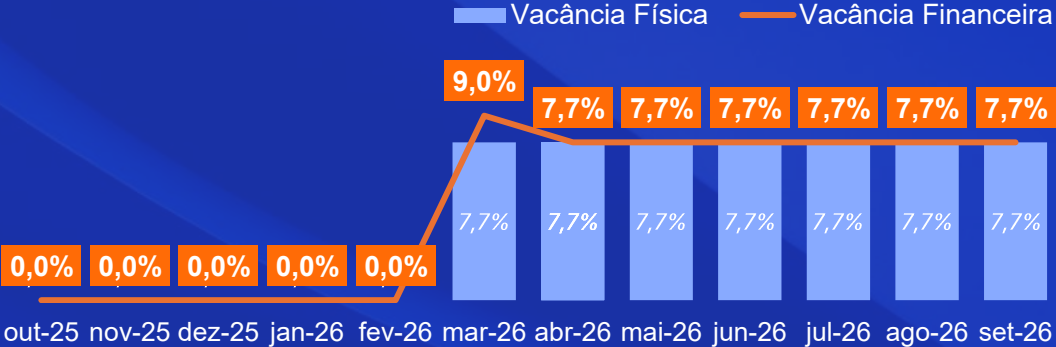
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



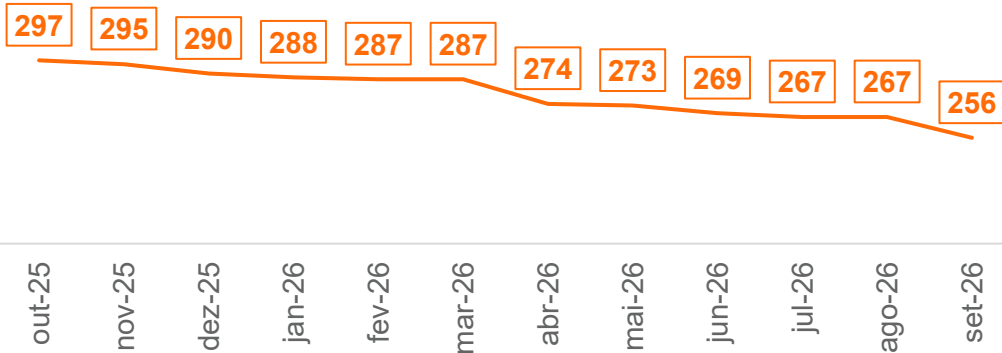
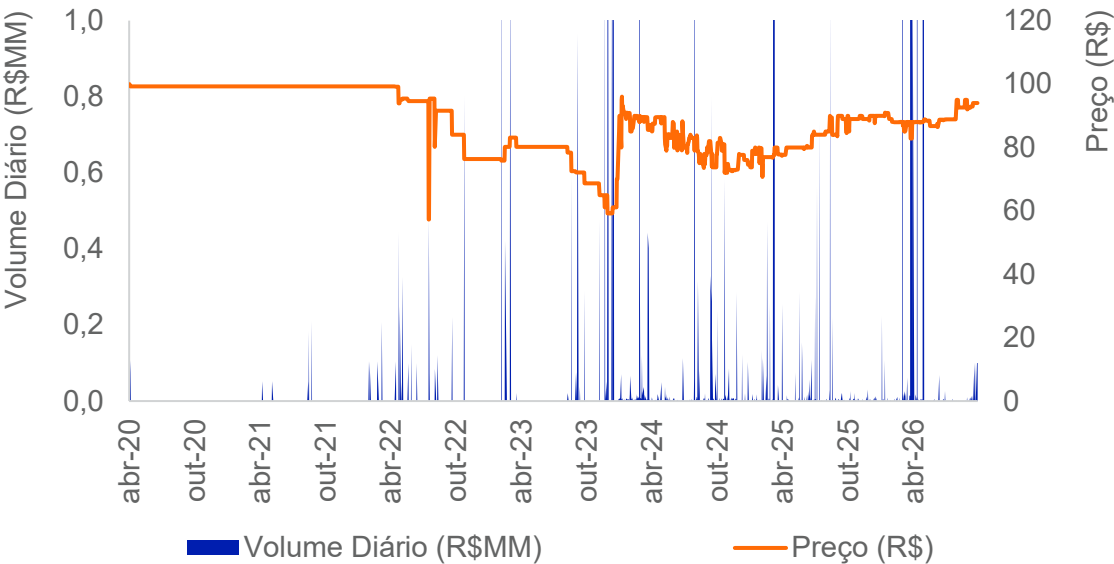
Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,03	0,81	0,58
Giro*	1,7%	332,1%	332,5%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 bilhões sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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. À 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 Patria 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 Patria. 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.