

PATRIA

Relatório Gerencial

BLMO11

VBI Office Fund II FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **BLMO11**

PATRIA

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

realestate.patria.com

Informações gerais

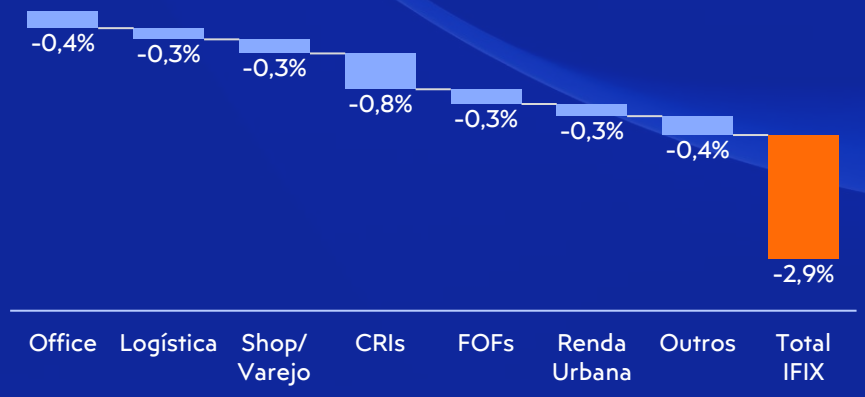
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 0,85/cota**, com **resultado distribuível de R$ 0,69/cota**. O resultado distribuível foi **impactado positivamente em R$ 0,12/cota**, pelo pagamento, com juros, do aluguel inadimplente do mês passado de um dos locatários do Fundo.
- Neste mês, o rendimento **anunciado foi de R$ 0,35/cota**, pago em 11 de novembro, enquanto a **reserva acumulada atingiu R$ 1,16/cota**. Diante do nível atual de reservas e da geração recorrente de caixa do Fundo, a gestão espera **manter esse patamar de distribuição até dezembro**. Nesse contexto, a possibilidade de retenção de rendimentos para fazer frente aos investimentos aprovados em assembleia de condomínio (detalhados no slide a seguir) deixa de se mostrar necessária neste semestre, devendo ser reavaliada no próximo semestre, sempre sujeita à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária.
- **MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:**
- Em outubro, não houve movimentações de locatários. A gestão continua dedicando esforços à comercialização das áreas vagas do empreendimento, com maior atenção às lajes mobiliadas, que continuam apresentando maior demanda por parte do mercado.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não haviam reajustes ou revisionais programados para o mês de outubro.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 98,6 milhões	R$ 99,11
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 94,5 milhões	R$ 95,00
P/VP*	**ADTV***
0,96x	R$ 46,5 mil
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
4,4% a.a.	4,2% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

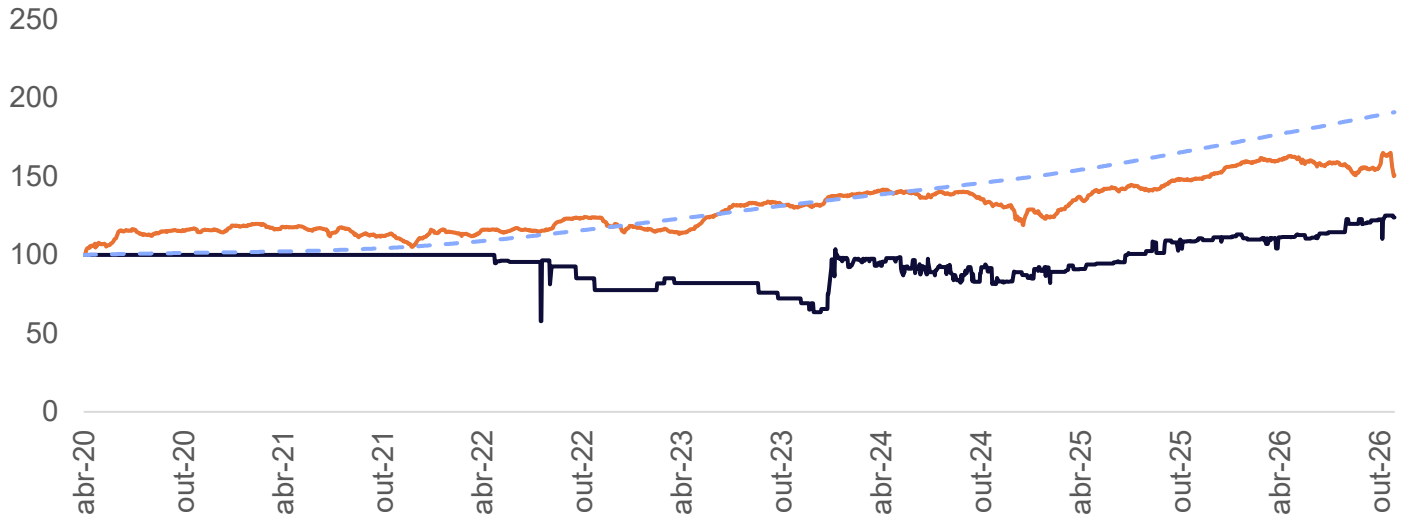
INVESTIMENTOS CENU TORRE OESTE:

- 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. Diante do nível atual de reservas do Fundo, a discussão sobre eventual retenção de rendimentos para suportar esses investimentos poderá ser retomada no próximo semestre, permanecendo sujeita à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária.

	Budget Total (R$ MM)	**Participação BLMO11 (R$ MM)** (23,4%)
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



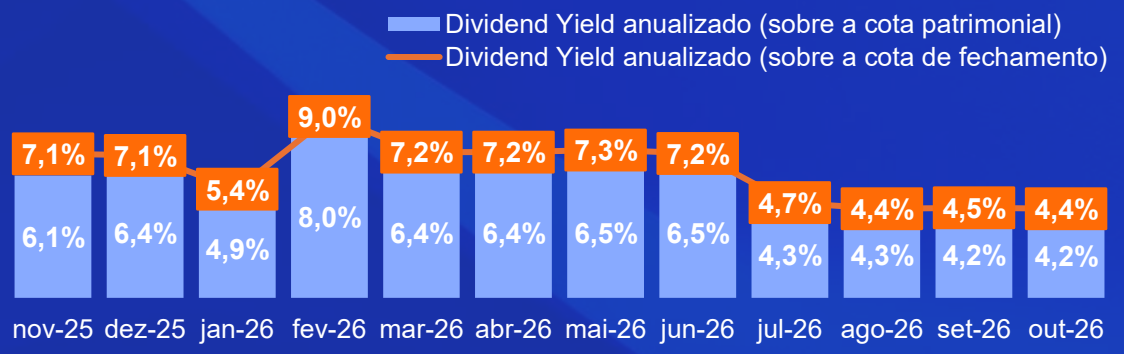
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
BLMO11[1]	1,5%	11,4%	23,8%	3,3%
IFIX	-2,9%	-3,4%	50,8%	6,5%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	91,0%	10,5%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,47/cota
Guidance 2S26: R$ 0,35/cota



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor 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.

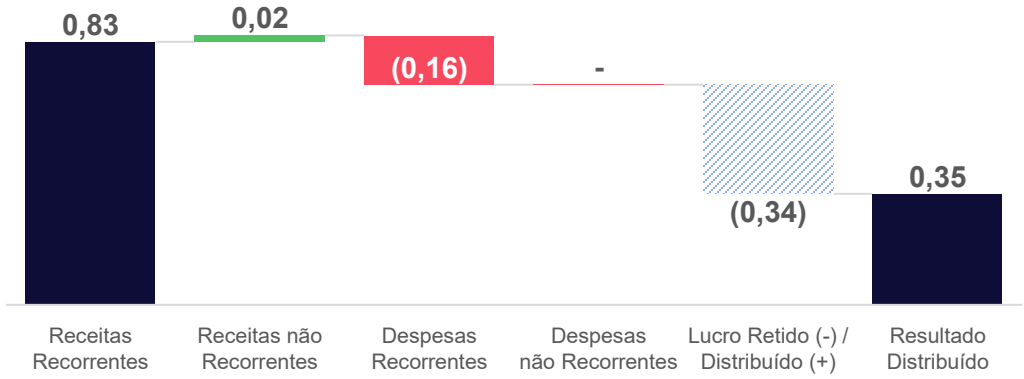
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

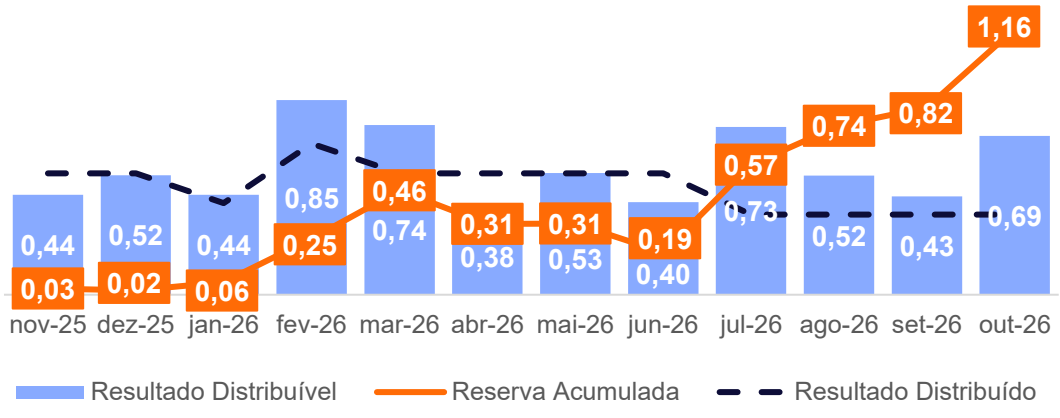
	Out-26	R$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	804.365	0,81	6.765.258	7.976.041
Receitas Mobiliárias*	20.605	0,02	170.281	203.246
Receitas Extraordinárias	20.315	0,02	135.531	146.386
Receitas – Total	**845.285**	**0,85**	**7.071.070**	**8.325.673**
Despesas Imobiliárias*	(48.893)	(0,05)	(272.368)	(272.528)
Despesas Operacionais*	(106.150)	(0,11)	(1.106.262)	(1.407.622)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0	0
Despesas – Total	**(155.042)**	**(0,16)**	**(1.378.630)**	**(1.680.150)**
Resultado Distribuível*	**690.243**	**0,69**	**5.692.440**	**6.645.523**
Resultado Distribuído	**348.185**	**0,35**	**4.556.248**	**5.610.751**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

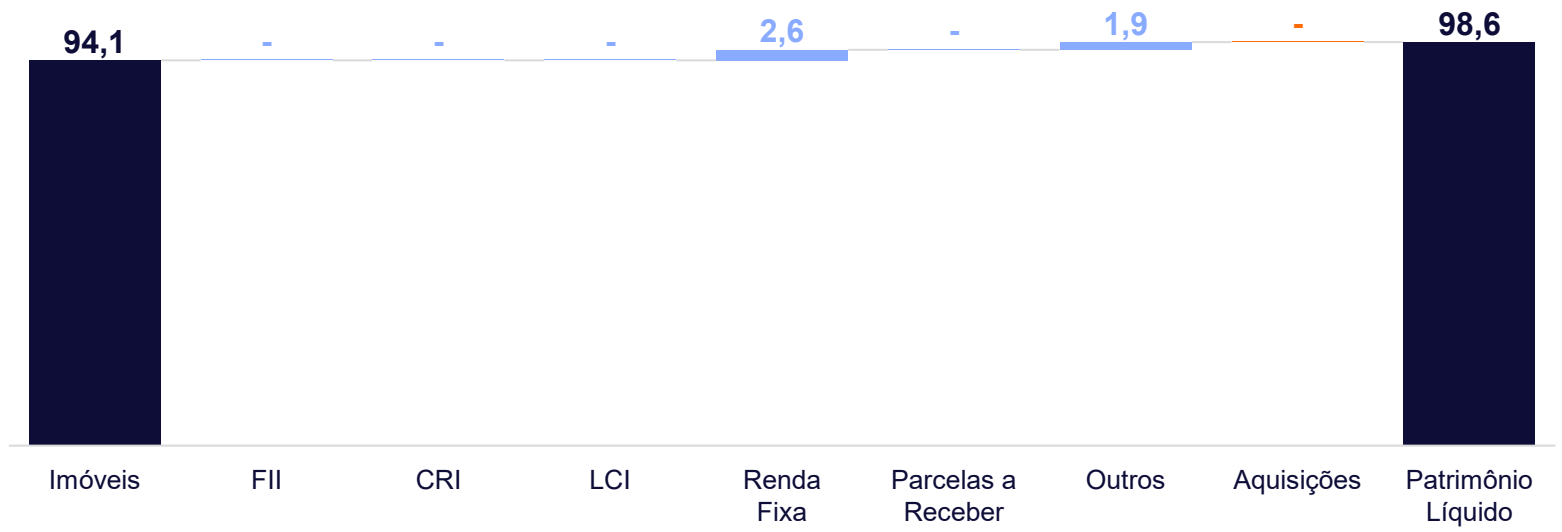


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 95% dos ativos em imóveis e 5% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

Carteira de Ativos[1] (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do BLMO11

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	2,4

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
7,7%	7,7%	R$ 11.262/m²	R$ 89,36/m²



CENU Torre Oeste

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

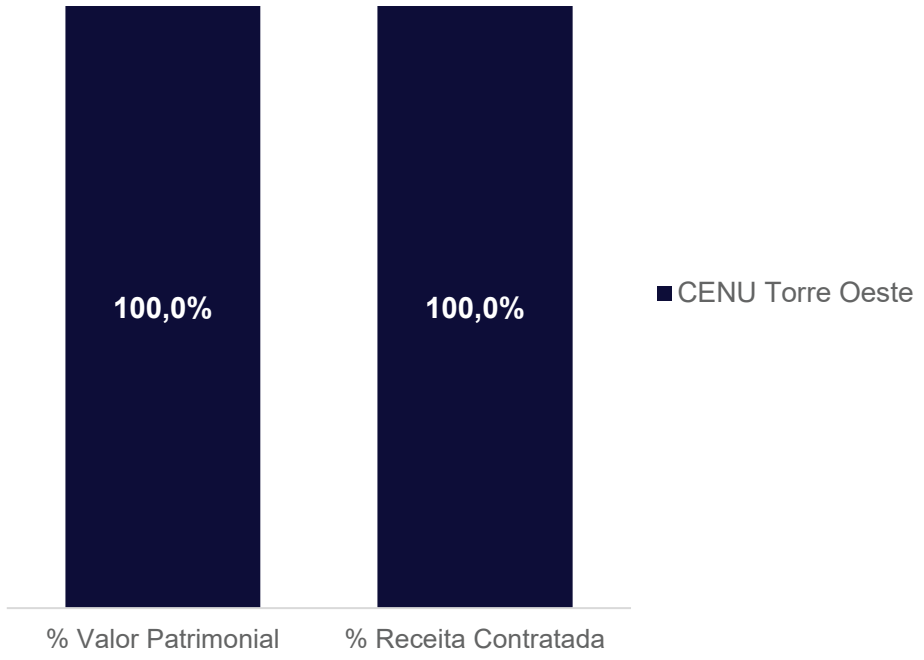
Av. Roberto Marinho

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

Carteira de Ativos[1] (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



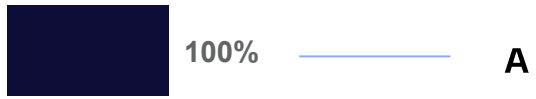
Portfólio com **1 ativo,** localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **7,9 mil m²** de ABL

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

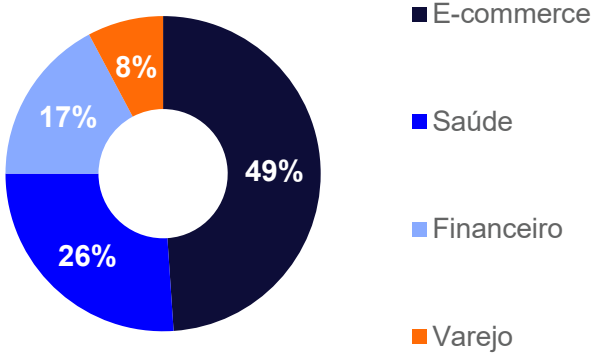
Carteira de Ativos[1] (3/4)

PATRIA

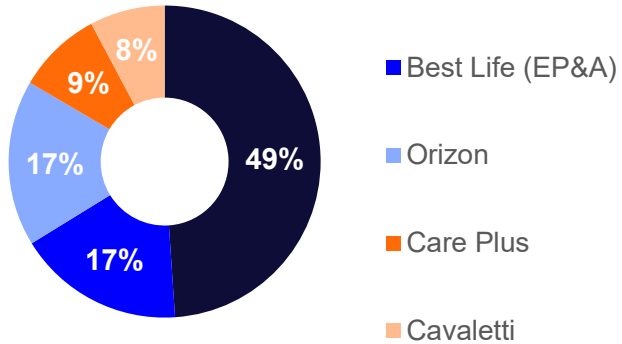
Alocação por Classe*



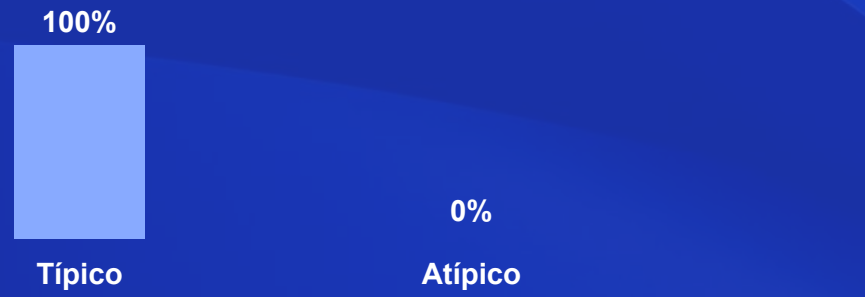
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*



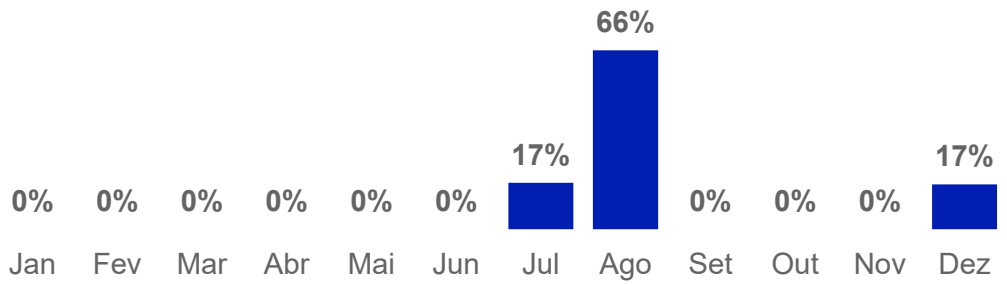
Alocação por Indexador



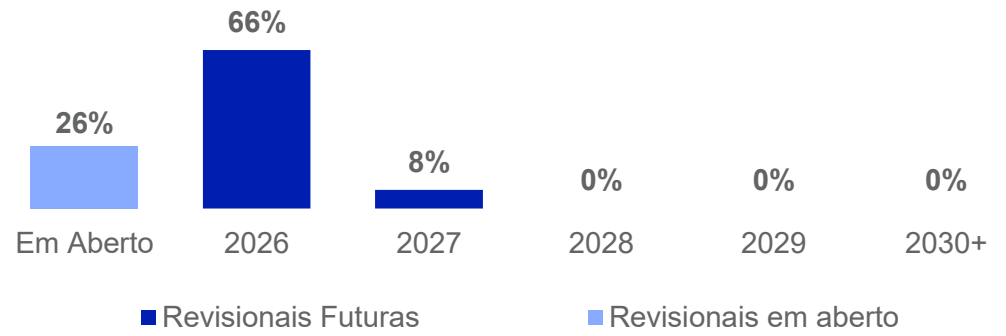
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (4/4)

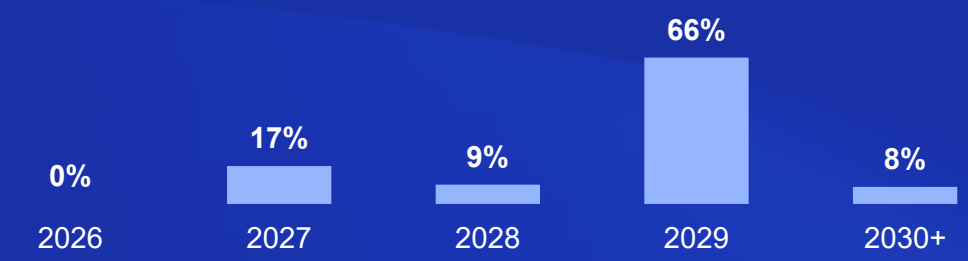
Mês de Reajuste



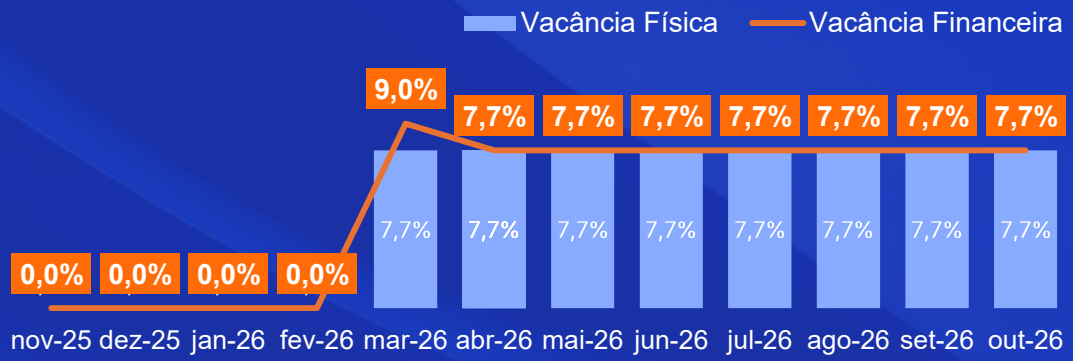
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



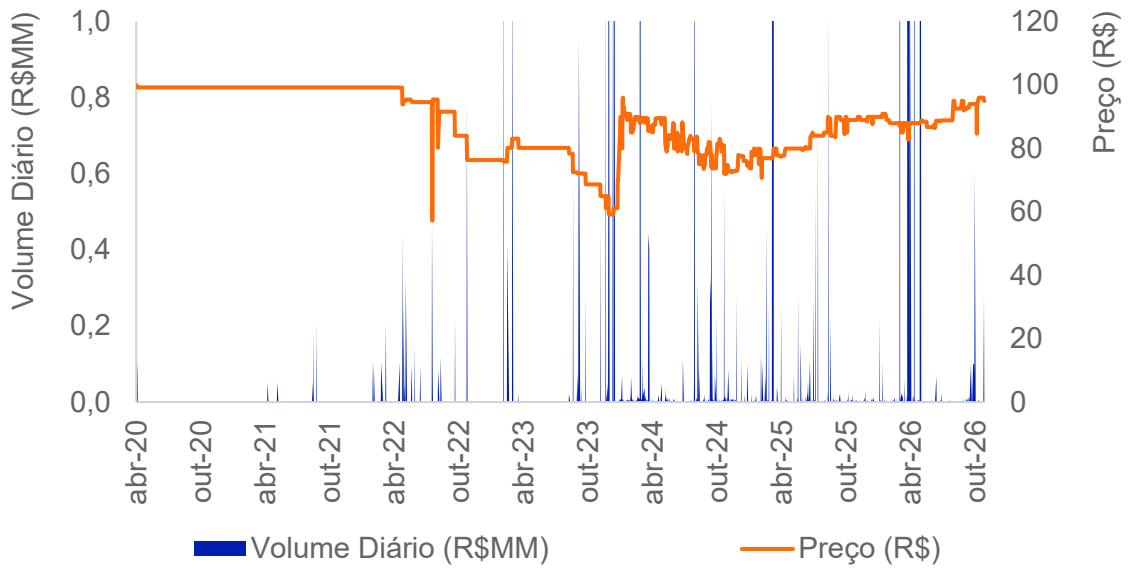
Histórico de Vacância



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

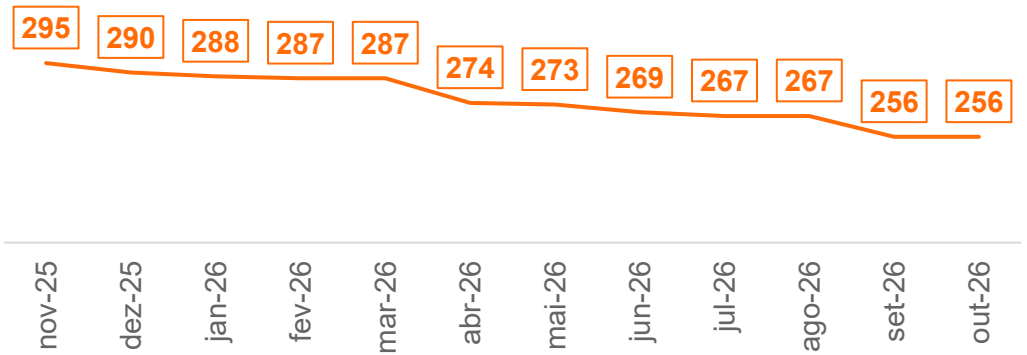
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	0,05	0,73	0,58
Giro*	1,1%	176,6%	176,7%

Número de Cotistas



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

Anexos

somos o PATRIA

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

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

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.



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.