

Relatório Gerencial

BLM011

VBI Office Fund II FII

Junho 2025

Informações Gerais BLM011

Junho 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

CNPJ

34.895.894/0001-47

Cotas Emitidas

994.814

Prazo

8 anos contados de dezembro/2019

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

BRL Trust Ltda DTVM.

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

PL Médio 12M*

R\$ 104,1 milhões

*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](#)



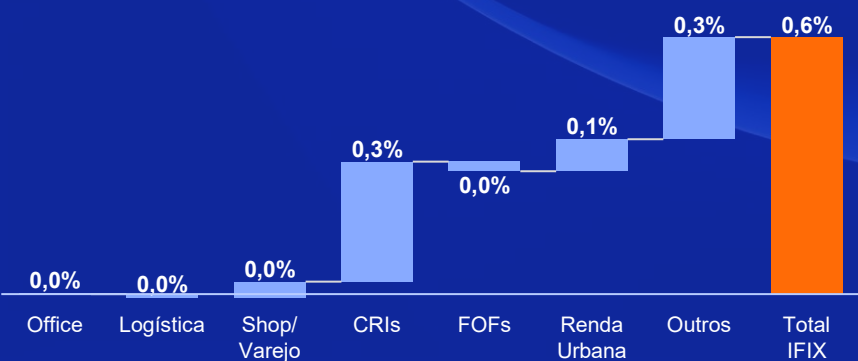
Informações gerais

realestate.patria.com 2

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	134.701	0,89	0,6%
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FII de tijolo¹ apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FII em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FII, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FII com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo Congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FII e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economática.

Comentários da Gestão (1/2)

Junho 2025

Prezados cotistas,

Estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais (incluindo o BLMO), foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência e profundidade das nossas comunicações com os investidores. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patria.com.

Dado que o Fundo está **100% locado**, o **foco da Gestão segue em identificar uma janela oportuna de mercado para que possa realizar a venda do ativo dentro do prazo remanescente do Fundo**, previsto pra encerrar em dezembro de 2027.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,66/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,50/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 104,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 104,85

Valor de Mercado*

R\$ 84,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 85,00

P/VP*

0,81x

ADTV*

R\$ 12,3 mil

Dividend Yield
(mercado)*

8,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,6% a.a.

Junho 2025

- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,58/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorrerá no dia 14 de julho de 2025. Note que, conforme informado nos últimos relatórios, a atual pressão de custos indica que os rendimentos devem se estabilizar em um patamar ligeiramente inferior no próximo semestre.

1º Semestre de 2025

No primeiro semestre não houve eventos extraordinários. Os inquilinos seguem cumprindo seus contratos e o Fundo conseguiu aumentar seus resultados em função das renegociações de contrato (revisãois) realizadas, sem que ocorressem notificações de saída antecipada. O desempenho positivo permitiu elevar a distribuição de R\$ 0,46 para R\$ 0,58 por cota. No entanto, o aumento não levou em consideração custos já previstos, tornando esse novo patamar insustentável, de modo que projetamos a distribuição no próximo semestre fique próximo a R\$ 0,53/cota. Agradecemos a confiança dos cotistas e reafirmamos o compromisso da gestão em priorizar seus interesses, mantendo total transparência e clareza nas informações.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de junho, **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 (WALE*)** é de **3,2 anos**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

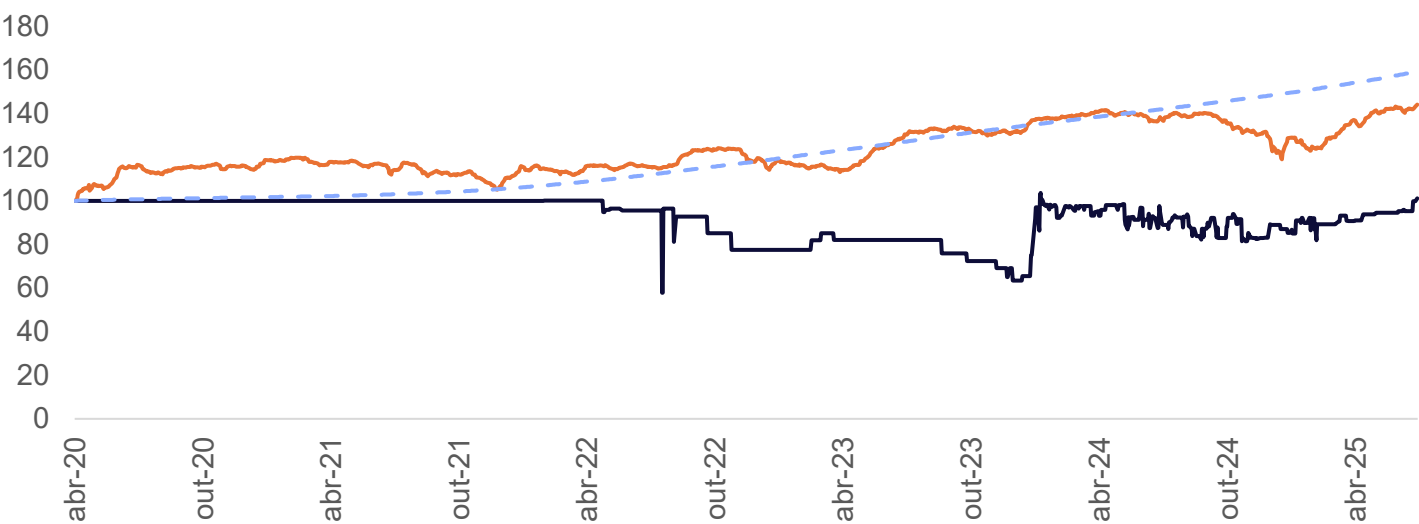
- Não havia reajustes ou revisãois programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ BLMO111 ¹	7,0%	18,6%	1,2%	0,2%
■ IFIX	0,6%	11,8%	44,1%	7,3%
■ CDI Bruto	1,1%	6,5%	59,2%	9,4%

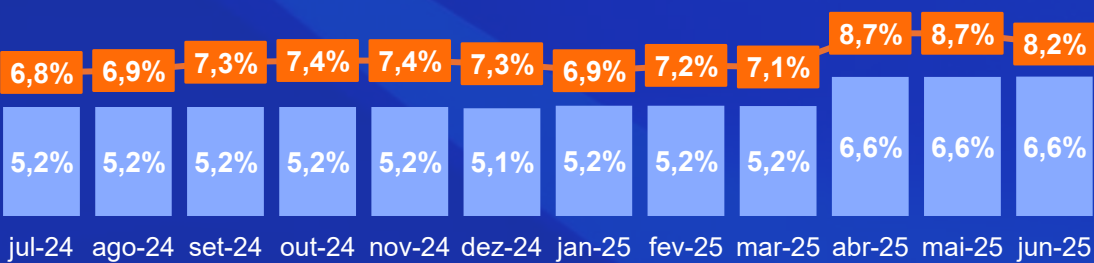
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49



Dividend Yield*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



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

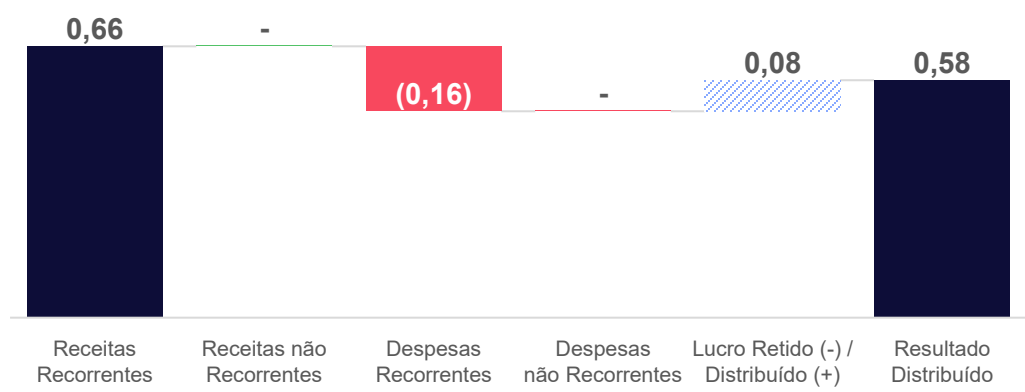
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

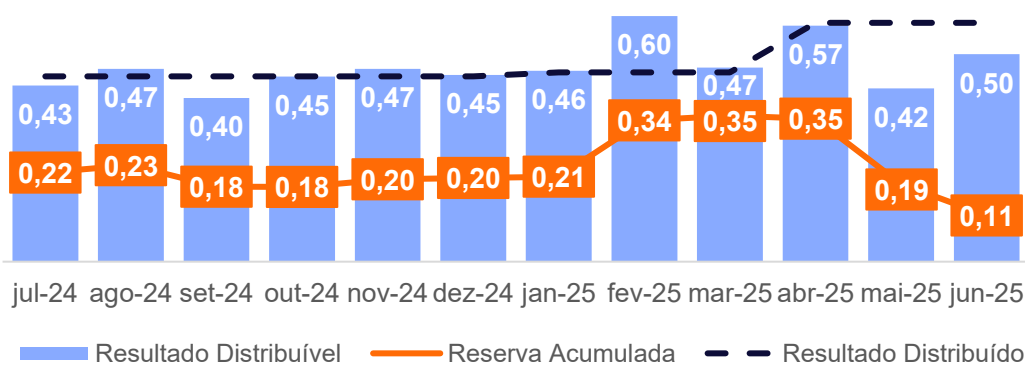
	JUN-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	633.809	0,64	3.730.475	7.081.383
Receitas Mobiliárias*	25.294	0,03	145.937	263.555
Receitas Extraordinárias	-	-	-	-
Receitas – Total	659.104	0,66	3.876.412	7.344.939
Despesas Imobiliárias*	(2.385)	(0,00)	(12.004)	(197.037)
Despesas Operacionais*	(155.187)	(0,16)	(851.164)	(1.483.667)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(157.572)	(0,16)	(863.168)	(1.680.704)
Resultado Distribuível*	501.531	0,50	3.013.244	5.664.234
Resultado Distribuído	576.992	0,58	3.103.820	5.789.817

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

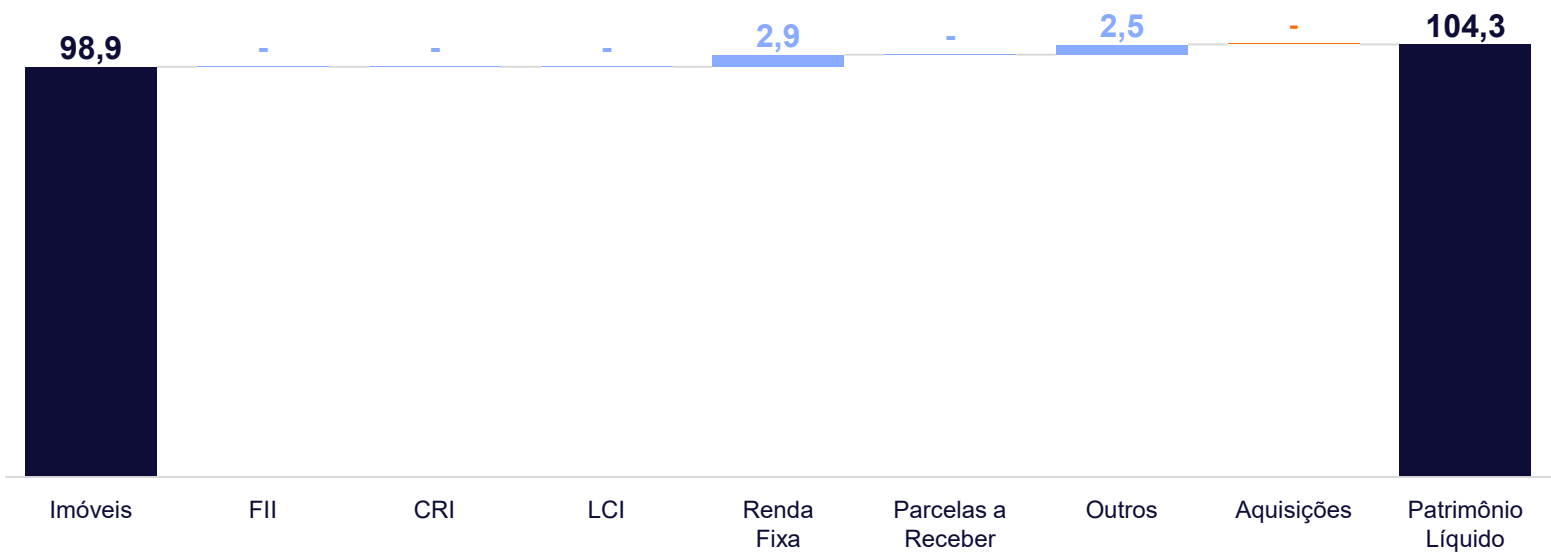


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 94% dos ativos em imóveis e 6% 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)

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%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
26%	6	7.983	3,2
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
0,0%	0,0%	R\$ 9.920/m²	R\$ 85,02/m²

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

Clique para acessar e conferir o ativo do BLM011



PATRIA

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas



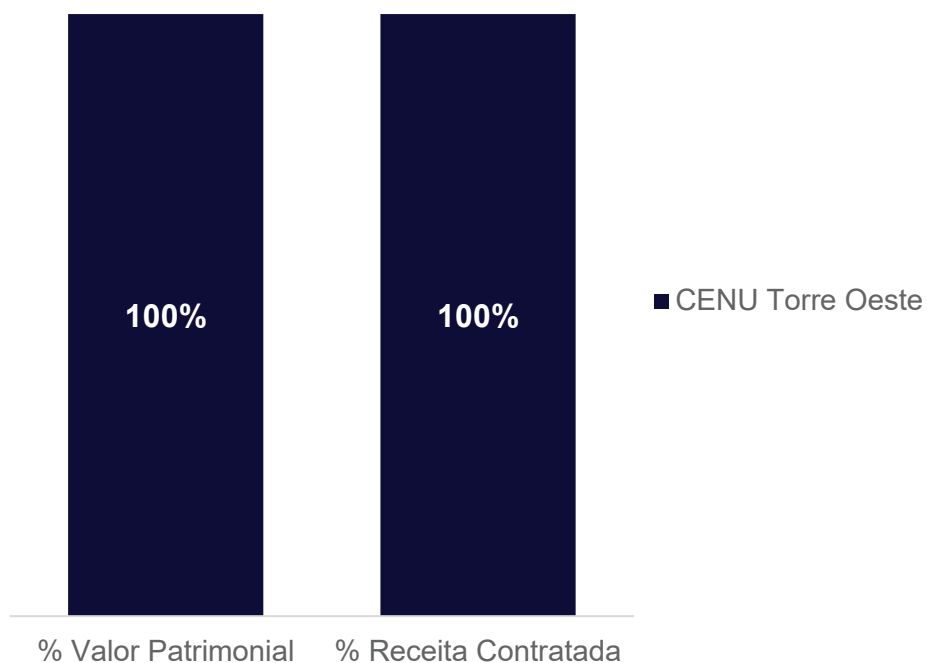
CENU Torre Oeste

Av. Roberto Marinho

Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

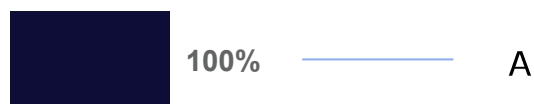


Portfólio com 1 ativo, localizado na cidade de São Paulo e mais de 7,9 mil m² de ABL

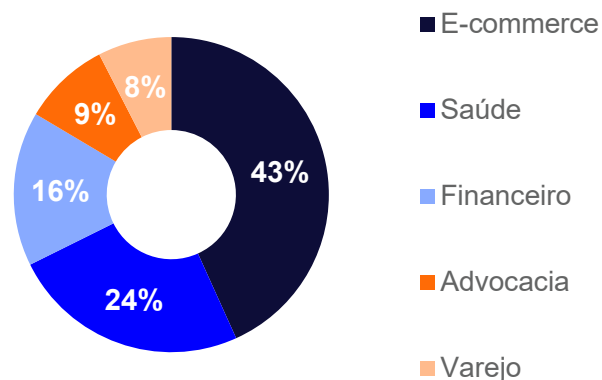
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

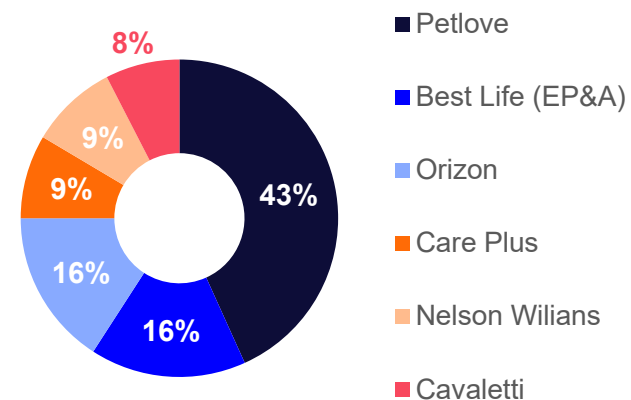
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

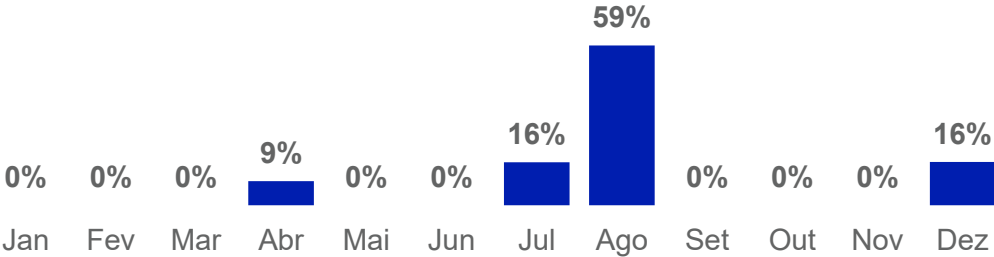


Alocação por Indexador

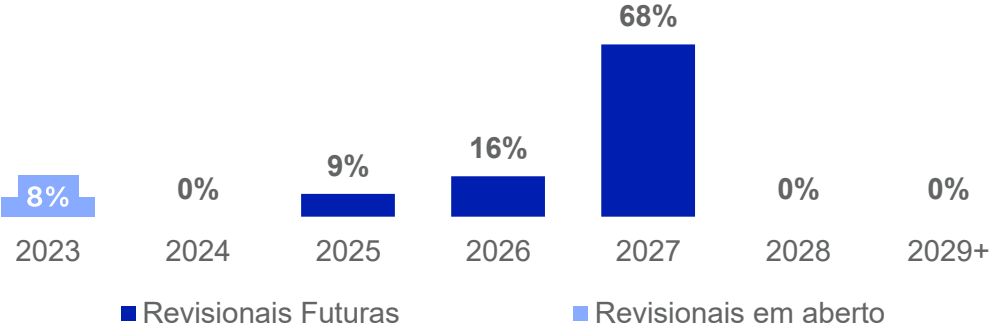


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

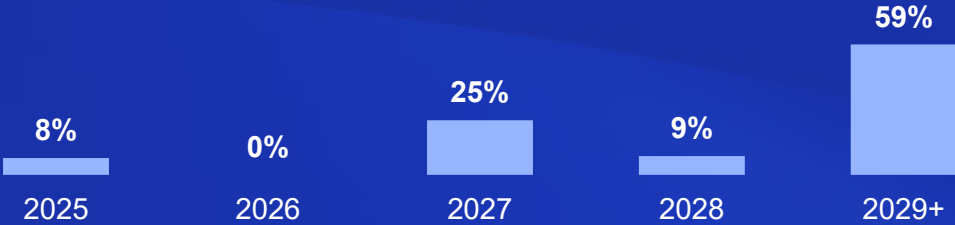
Mês de Reajuste



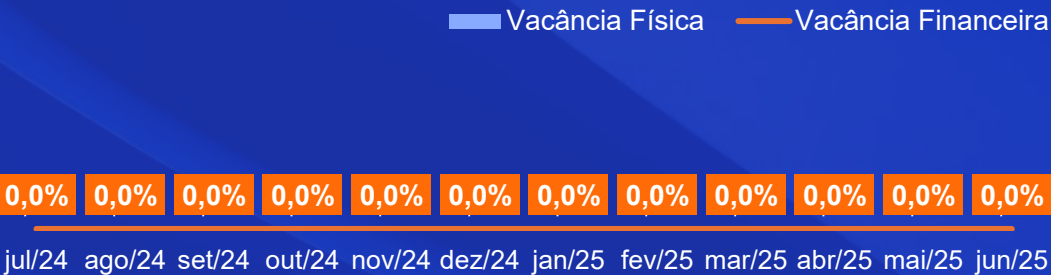
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



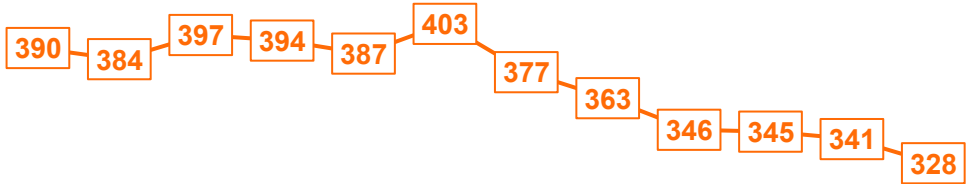
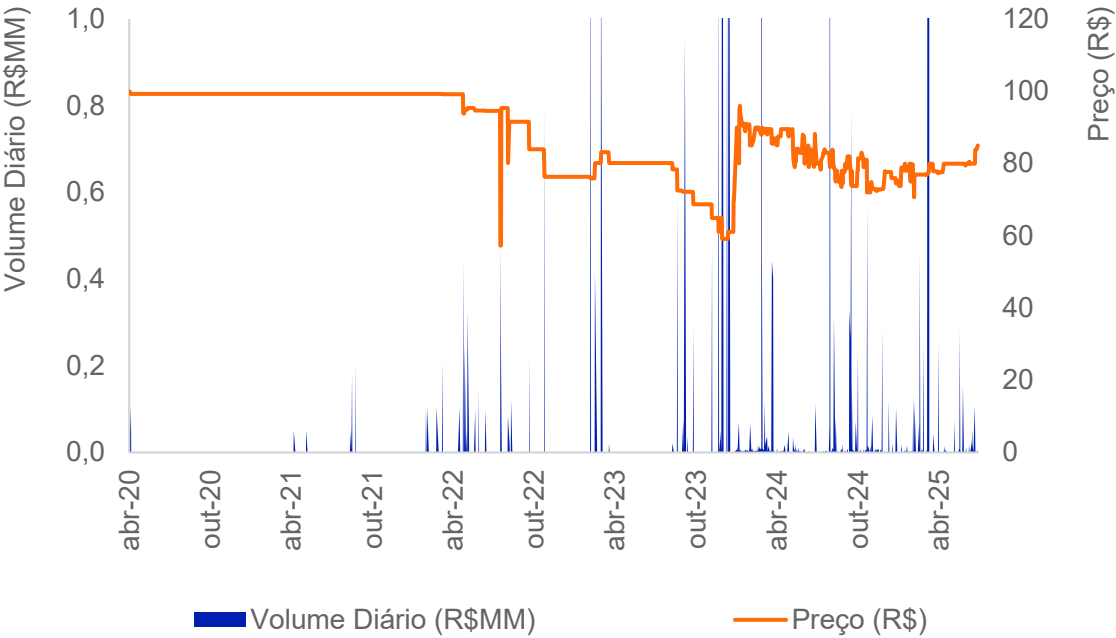
Histórico de Vacância



*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



	jun-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25
	390	384	397	394	387	403	377	363	346	345	341	328

	Jun-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,01	0,22	0,14
Giro*	0,3%	34,3%	41,9%

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

PATRIA

Anexos

somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ R\$ 25 bilhões sob gestão¹



20 FII's listados na B3,
2 FII's negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

¹Não considera as transações com a Genial dado que a conclusão depende da aprovações em assembleia dos respectivos Fundos.
Fonte: Patria.



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. 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 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.