

Relatório Gerencial

BLM011

VBI Office Fund II FII

Agosto 2026

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](#)



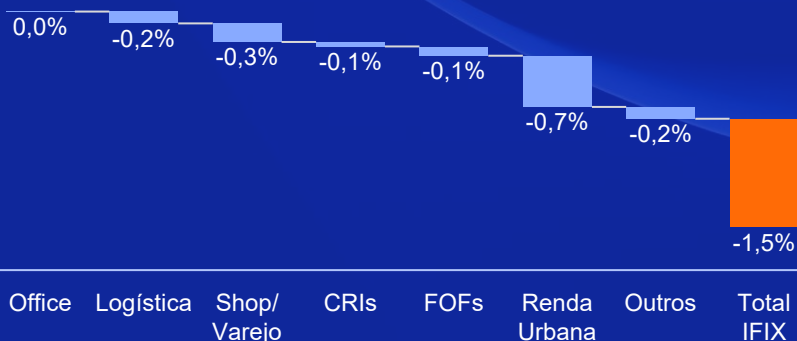
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Comentários da Gestão

Agosto 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,67/cota**, com **resultado distribuível de R\$ 0,52/cota**. O resultado distribuível **impactado positivamente em R\$ 0,02/cota**, sendo **R\$ 0,01/cota** decorrente do término do desconto concedido a um dos locatários e, **em R\$ 0,01/cota, de maneira extraordinária**, pelo recebimento de juros referentes a obrigações em atraso de outro locatário do Fundo.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,35/cota**, a ser pago em 15 de setembro, e a **reserva acumulada aumentou para R\$ 0,74/cota**. Conforme anteriormente informado, gestão mantém a expectativa de preservar esse patamar de distribuição ao longo do semestre.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários no mês de agosto. A gestão mantém atuação comercial ativa para a ocupação dos espaços vagos, com fluxo consistente de visitas, prospecções e negociações junto a potenciais locatários. Destaca-se uma negociação em andamento para o conjunto semi-mobiliado do 24º andar, que representa uma perspectiva positiva de nova locação no ativo.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não houve reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/08, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 98,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 98,78

Valor de Mercado*

R\$ 94,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 94,99

P/VP*

0,96x

ADTV*

R\$ 0,2 mil

Dividend Yield
(mercado)*

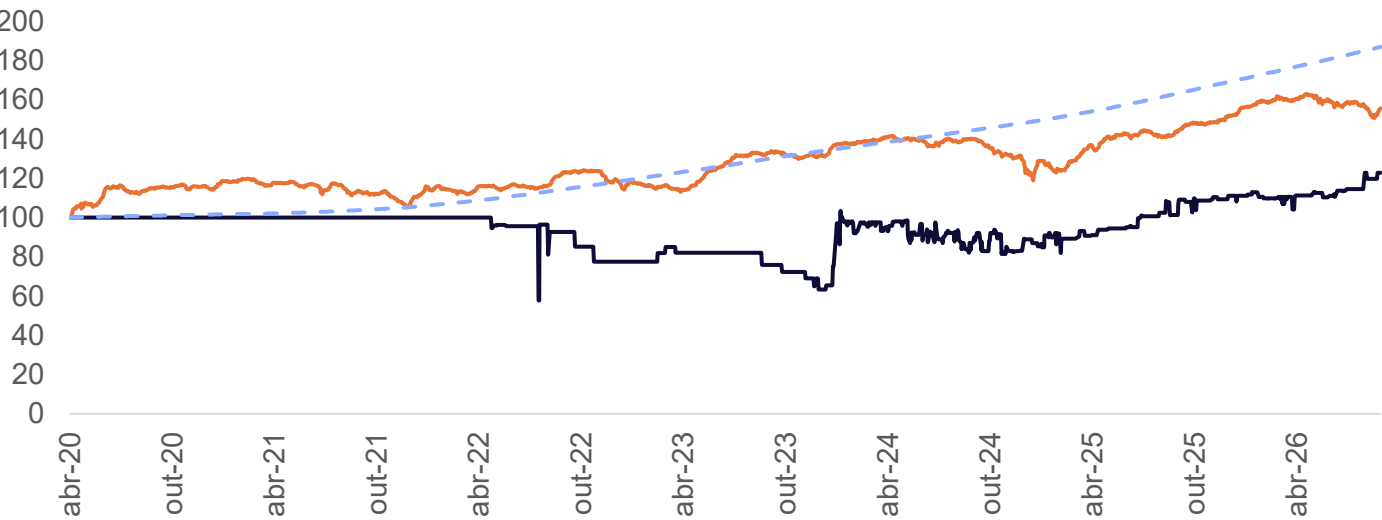
4,4% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,3% a.a.

Performance

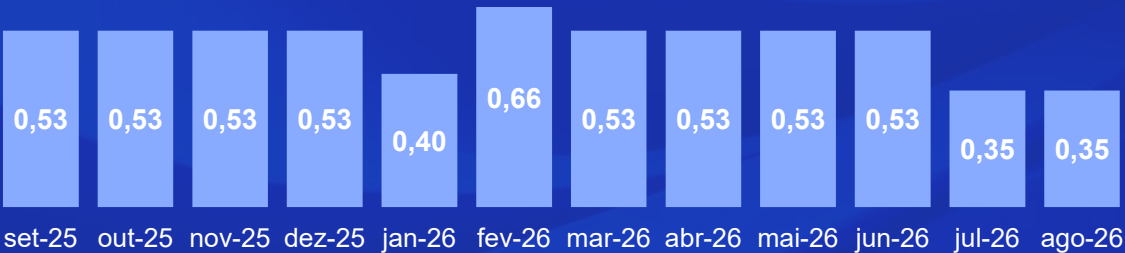
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
BLMO111	7,3%	10,5%	22,9%	3,3%
IFIX	-1,5%	-0,3%	55,6%	7,2%
CDI Bruto	1,1%	9,4%	86,9%	10,4%

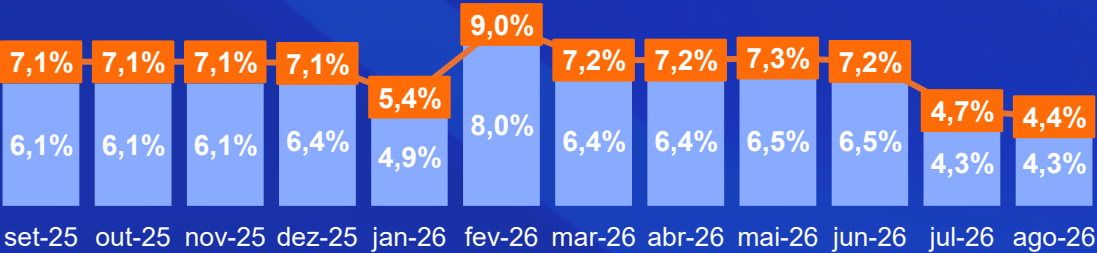
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,50/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,35/cota



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 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\$)

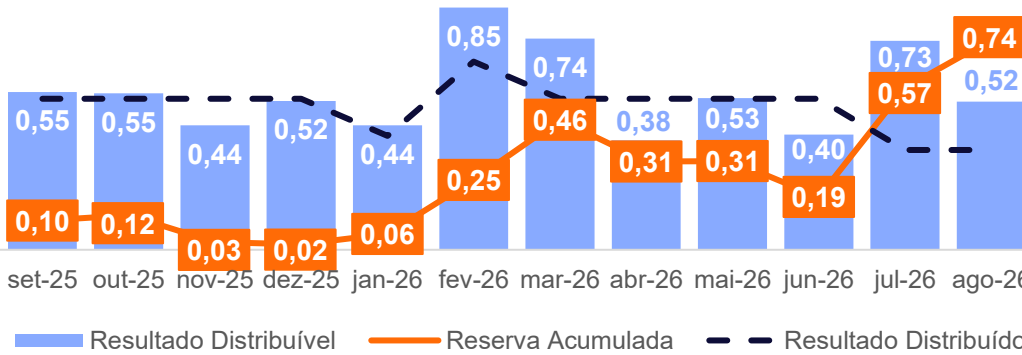
	AGO-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	638.329	0,64	5.409.546	7.992.227
Receitas Mobiliárias*	17.806	0,02	131.273	207.175
Receitas Extraordinárias	10.190	0,01	115.216	129.475
Receitas – Total	666.325	0,67	5.656.035	8.328.877
Despesas Imobiliárias*	(33.666)	(0,03)	(189.810)	(197.066)
Despesas Operacionais*	(115.528)	(0,12)	(891.207)	(1.507.851)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(149.194)	(0,15)	(1.081.017)	(1.704.917)
Resultado Distribuível*	517.130	0,52	4.575.018	6.623.960
Resultado Distribuído	348.185	0,35	3.859.878	5.968.884

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	2,6
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio

7,7%	7,7%	R\$ 11.302/m²	R\$ 87,50/m²
------	------	---------------	--------------



CENU Torre Oeste

Av. dos Bandeirantes

Av. das Nações Unidas

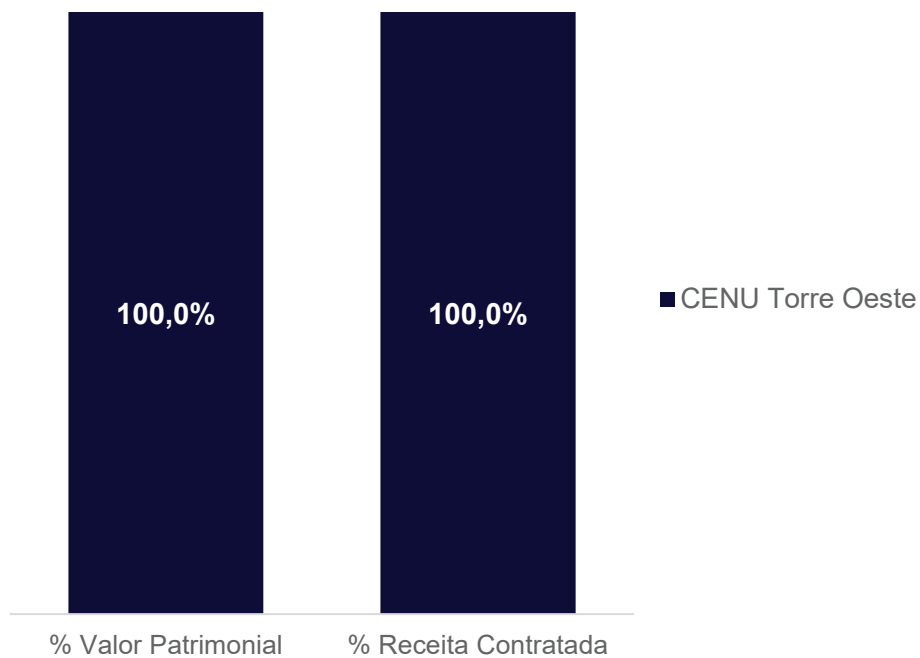
Av. Roberto Marinho

^{*}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

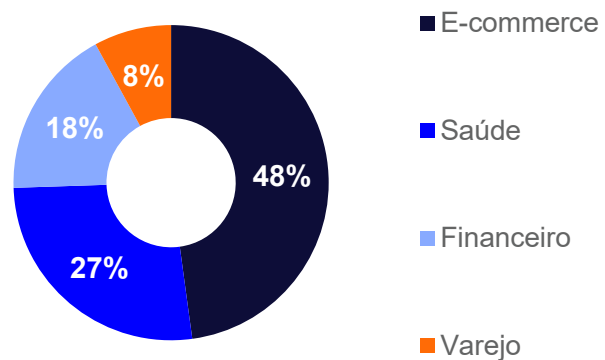
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

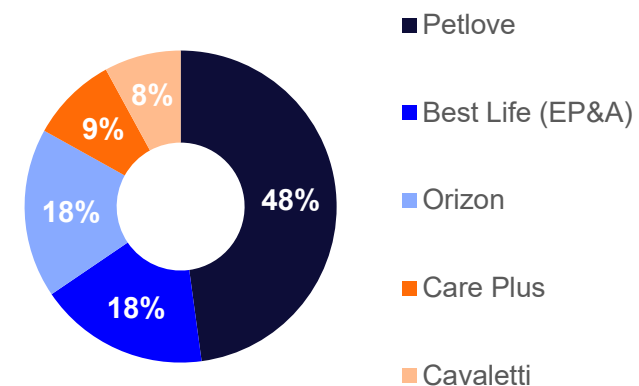
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



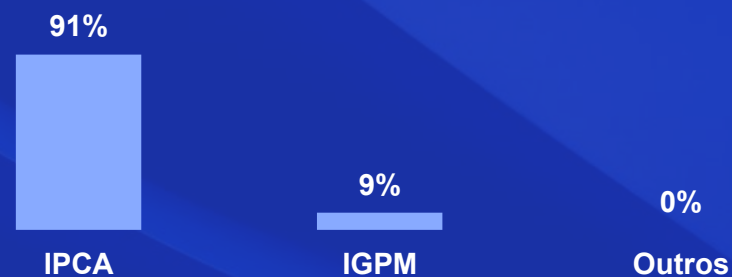
Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*

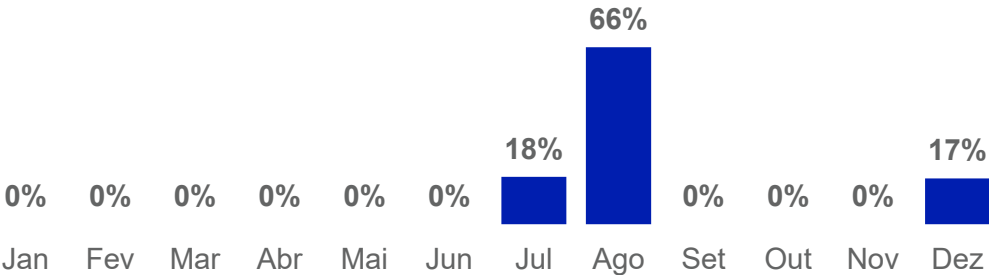


Alocação por Indexador

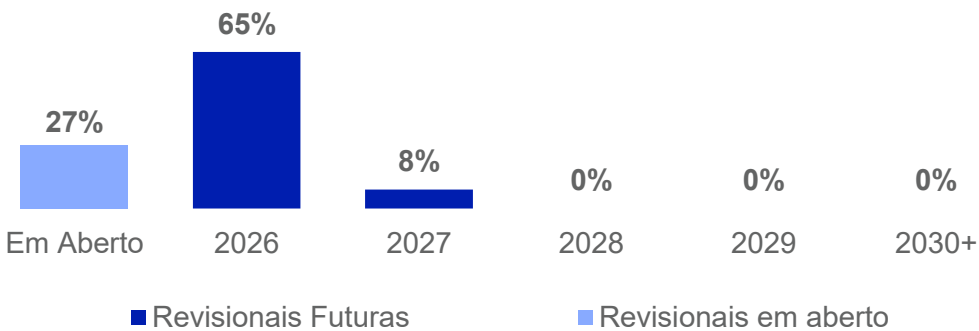


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

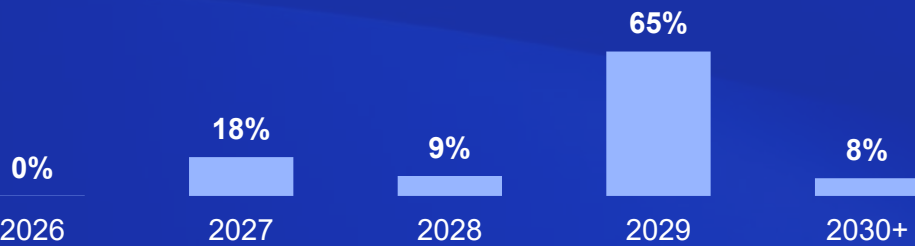
Mês de Reajuste



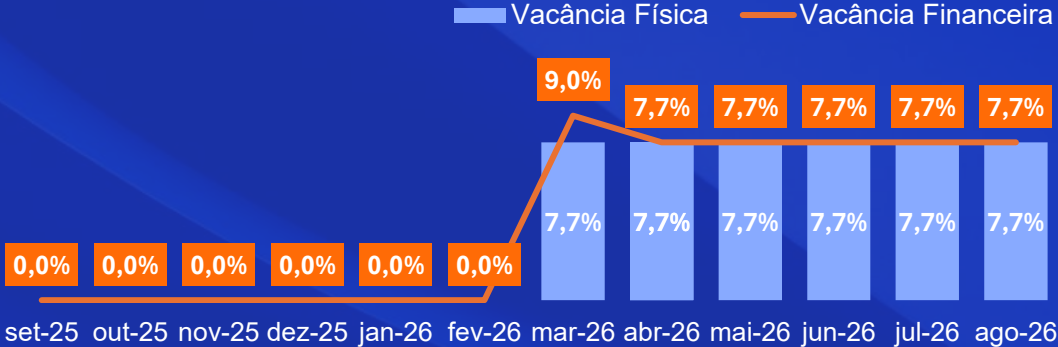
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos

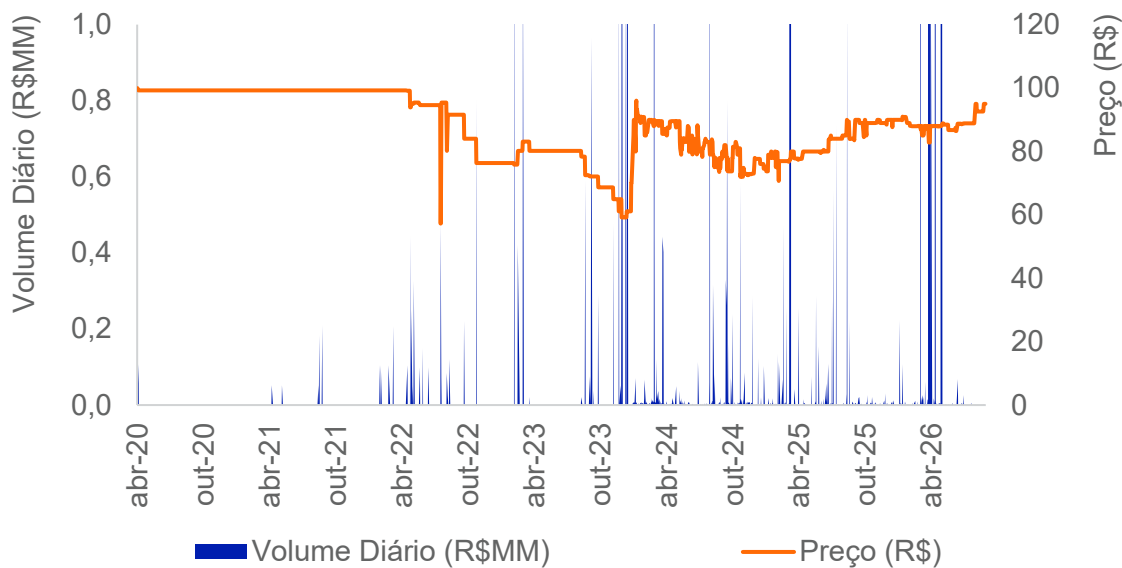


Histórico de Vacância



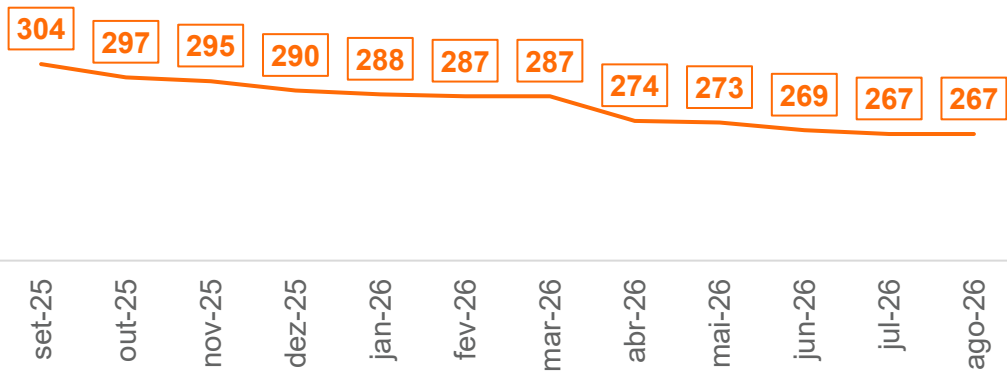
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez



	Ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,00	0,91	0,58
Giro*	0,0%	330,4%	330,9%

Número de Cotistas



*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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.