

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Maio 2026

Informações Gerais PVBI11

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ("Imóveis Alvo"), direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

PVBI11

Cotas Emitidas

27.130.067

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total*

Até 1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado¹ do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

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](#)



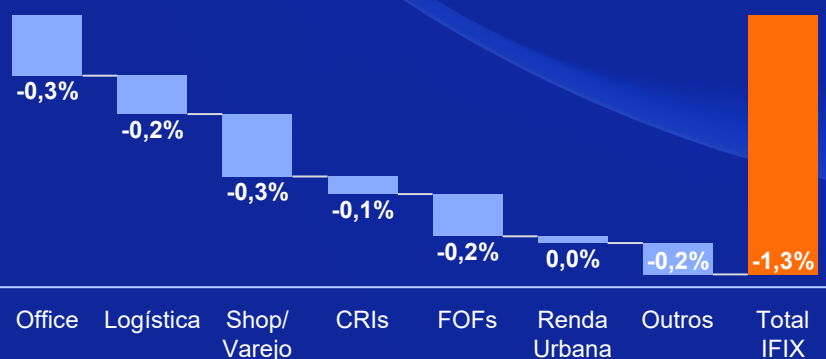
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Maio 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,52/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,36/cota**, impactado por efeitos não recorrentes por comissões de novas locações (R\$ 0,02/cota) e por outras despesas imobiliárias de competências anteriores (R\$ 0,02/cota).
- No mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota**, pago no dia 08 de junho de 2026, nossa expectativa é de que **a distribuição será mantida no patamar de R\$ 0,40/cota até o final do semestre**. Ao final do período, o Fundo apresentava uma **reserva acumulada de R\$ 0,19/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência de abril, registramos a entrada de dois locatários (Aguassanta e CSL) no ativo **VOC**. Com isso, a **vacância reduziu de 18,5% para 17,1%** (física) e de 19,9% para **18,9%** (financeira). Considerando essas movimentações, bem como aquelas já anunciadas em relatórios anteriores, incluindo a saída do Banco ABC ativo CJ, **projetamos vacância de 24,9% a partir de jul/26**. Para mais detalhes, [clique aqui](#).
- Em maio, aprovamos o processo de retrofit no The One, contemplando as áreas de lobby do térreo e os halls dos elevadores dos demais andares, com foco na modernização do edifício e na potencialização de sua atratividade. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
---------------------	-------------------

R\$ 2,9 bilhões	R\$ 107,74
-----------------	------------

Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
-------------------	------------------

R\$ 2,0 bilhões	R\$ 74,10
-----------------	-----------

P/VP*	ADTV*
-------	-------

0,69x	R\$ 4,1 milhões
-------	-----------------

Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
---------------------------	-------------------------------

6,5%	4,5%
------	------

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

Comentários da Gestão (2/2)

Maio 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de abril, foram realizados reajustes em 25.092 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação, que adicionaram R\$ 0,02/cota à receita recorrente do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 31/05, o Fundo não possuía qualquer alavancagem, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

54

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,6 anos

Vacância Física*

17,1%

Vacância Financeira*

18,9%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

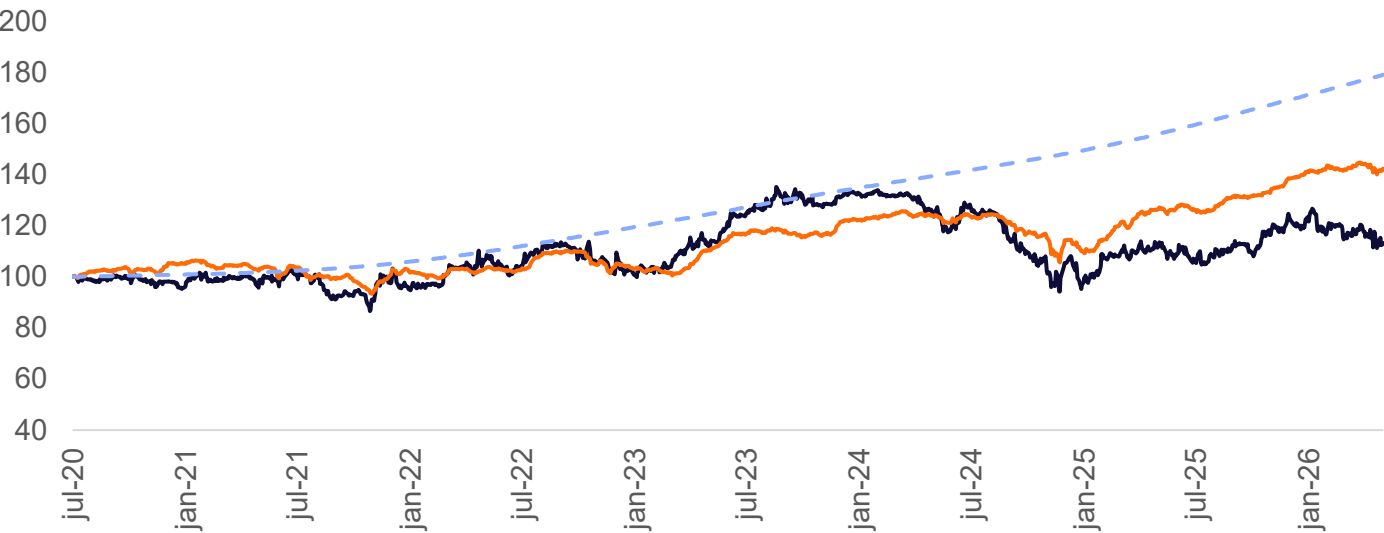
R\$ 23.339/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 230,9/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-2,0%	-7,1%	13,3%	2,2%
IFIX	-1,3%	2,7%	42,4%	6,3%
CDI Bruto	1,1%	5,7%	79,1%	10,6%

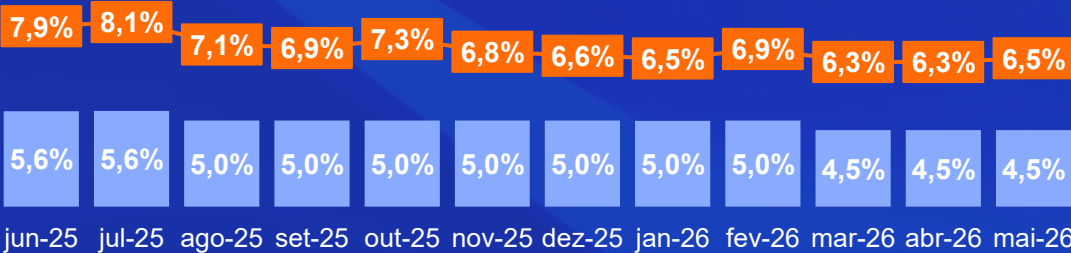
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,45



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.

Demonstração de Resultado

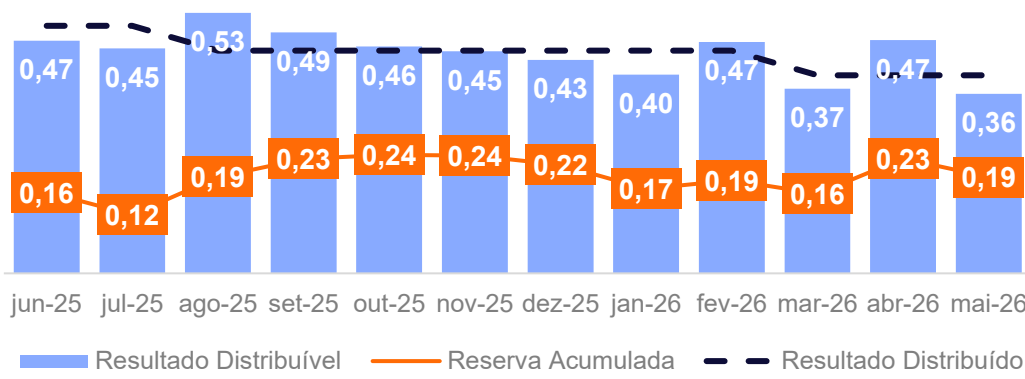
	Mai-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	13.939.280	0,51	67.813.088	167.972.268
Receitas Mobiliárias*	156.737	0,01	1.333.695	5.130.886
Receitas Extraordinárias	-	-	2.699.975	6.270.051
Receitas - Total	14.096.017	0,52	71.846.758	179.373.206
Despesas Imobiliárias*	(2.000.810)	(0,07)	(5.286.284)	(10.028.261)
Despesas Operacionais*	(2.256.209)	(0,08)	(1.409.163)	(24.186.428)
Despesas Financeiras*	-	-	(2.130.352)	-
Despesas - Total	(4.257.019)	(0,16)	(8.825.799)	(34.214.689)
Resultado Distribuível	9.838.998	0,36	56.301.491	145.158.517
Resultado Distribuído	10.852.027	0,40	56.301.491	145.145.858

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

Resultado do Fundo (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Balanço Patrimonial

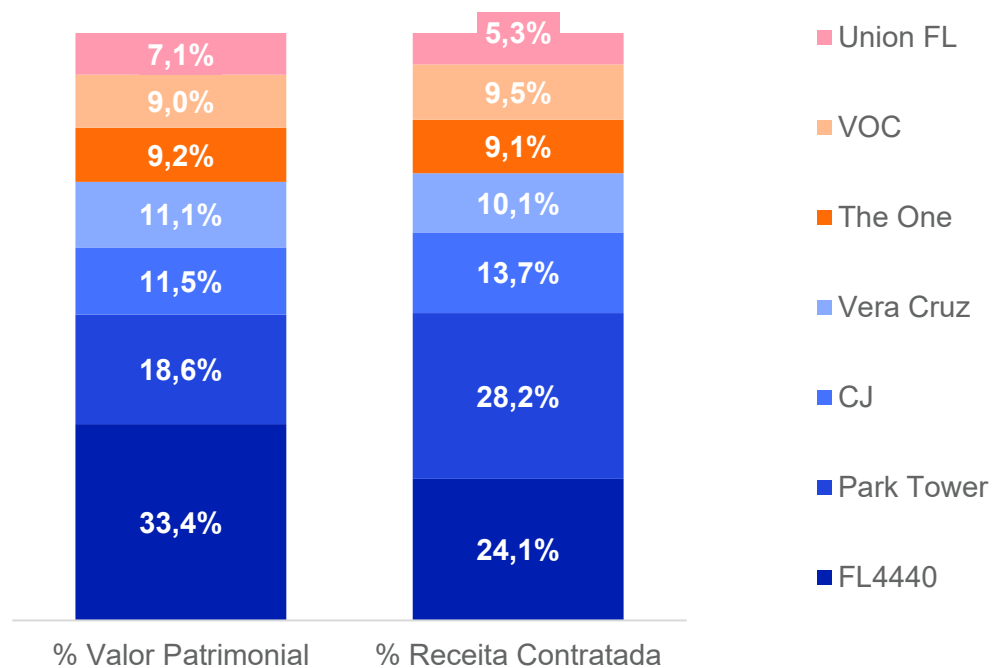
Carteira (em R\$ milhões)

Considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII, o fundo totaliza 97% do PL em Imóveis. As demais posições de Fundos Imobiliários detidas pelo Fundo são posições táticas e representam aproximadamente 1,0% do PL.



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII RBRK11 & HAAA11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

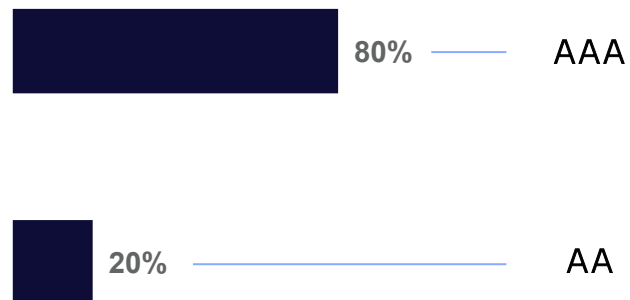


Portfólio com 7 ativos, concentrados na região metropolitana de SP e mais de 83 mil m² de ABL

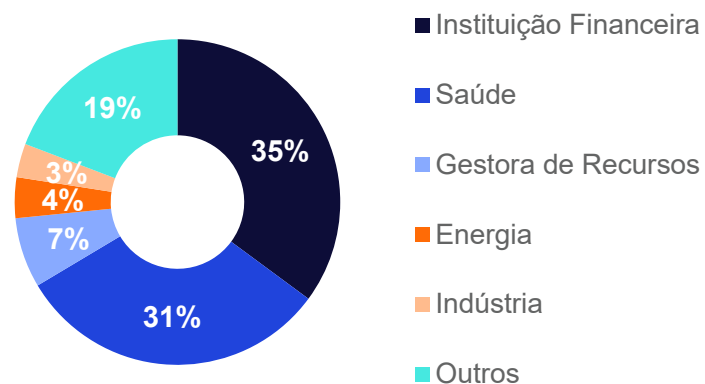
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

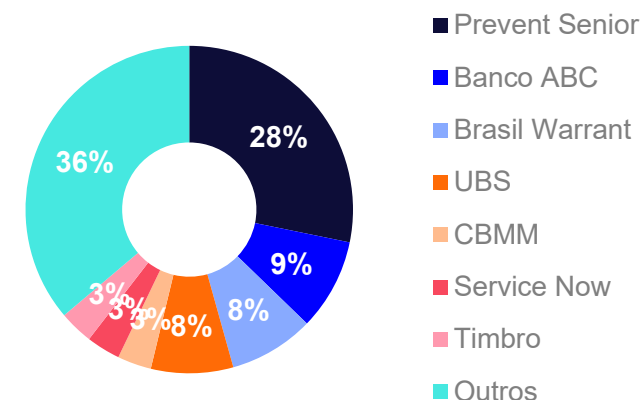
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

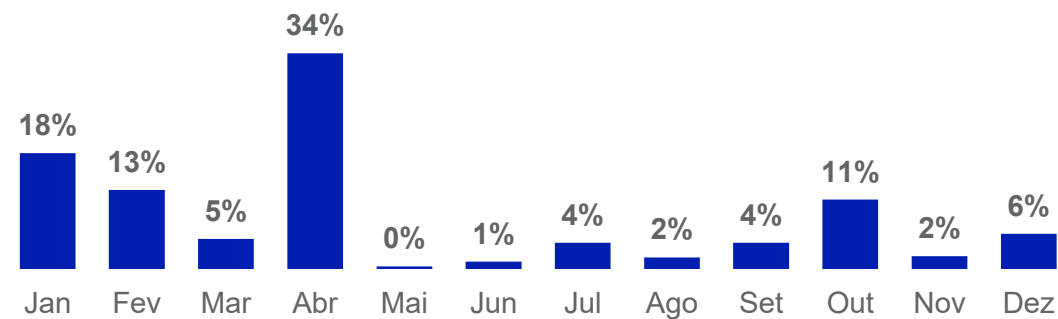


Alocação por Indexador

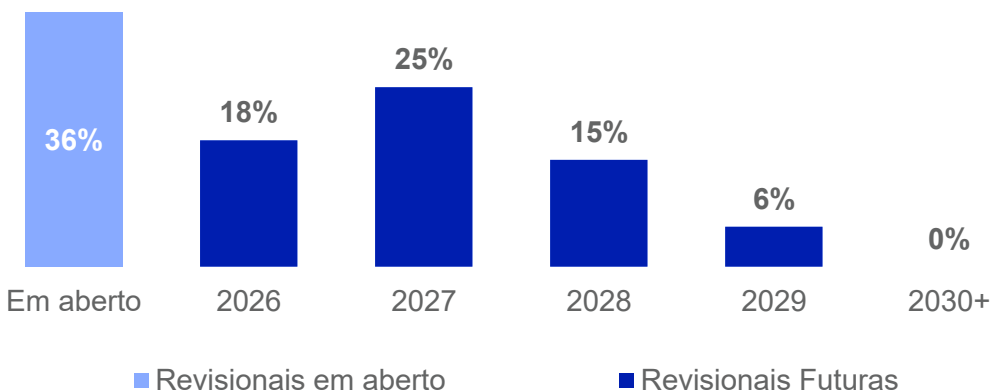


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

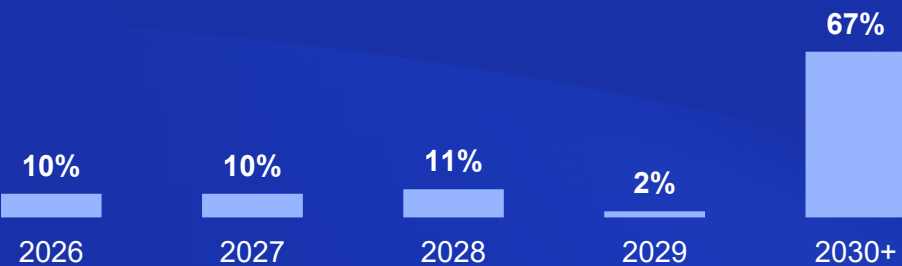
Mês de Reajuste



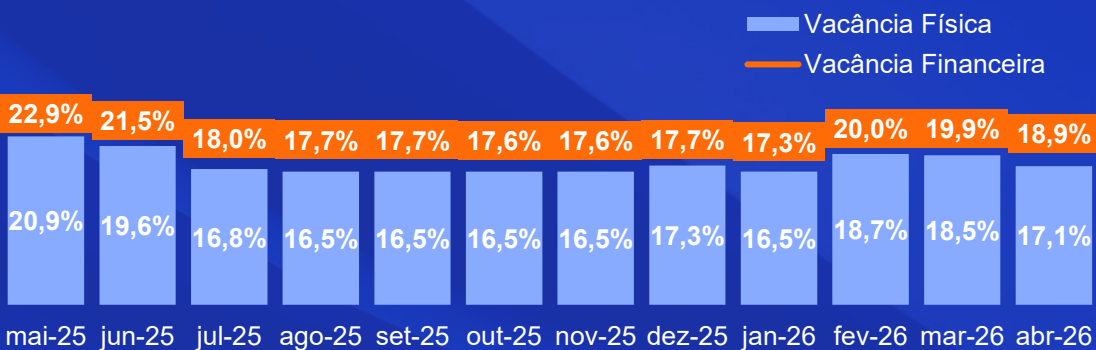
Concentração das Revisionais



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.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PVBI11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	33,6%	2,2	33,4%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,9	18,6%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	4,8	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	25,0%	4,5	11,1%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,4	9,2%
6	VOC	AAA	61%	11.874	11,3%	2,9	9,0%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	4,9	7,1%
Total				83.263	17,1%	4,6	100%

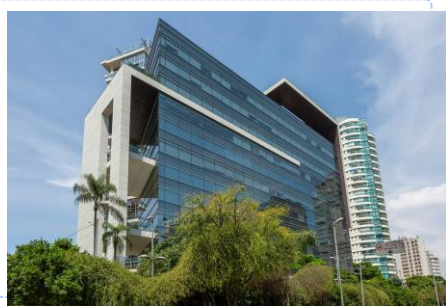
FL4440



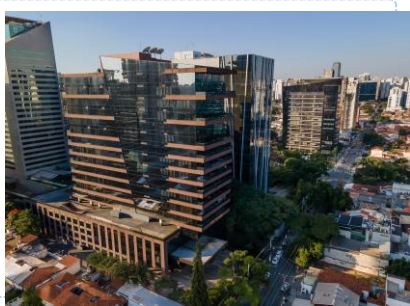
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



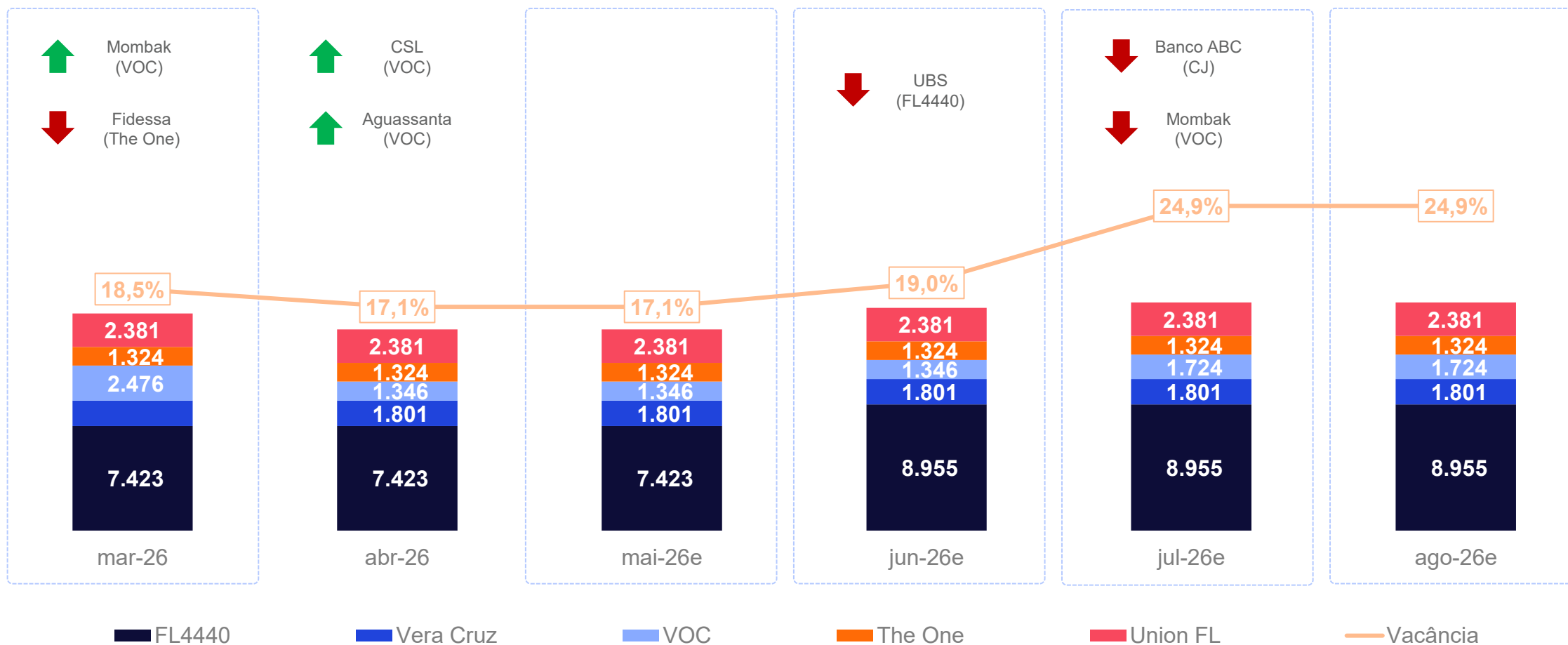
THE ONE



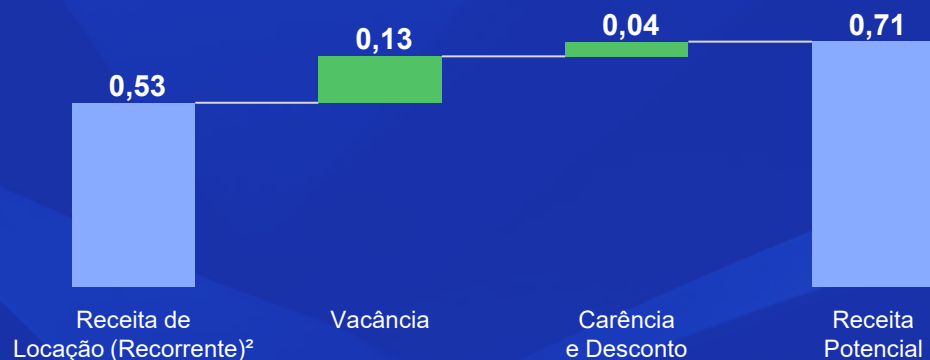
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

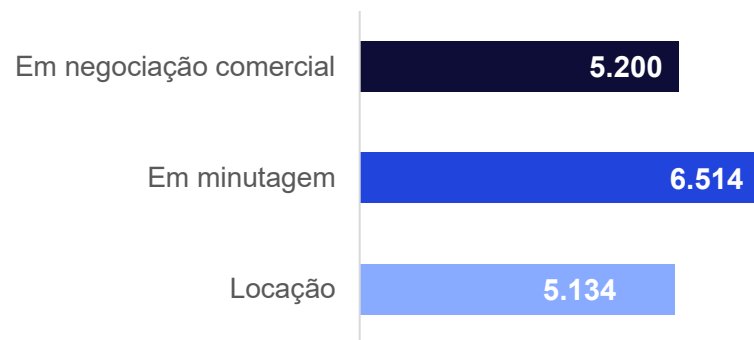
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Durante o mês de maio, foi concluído o processo de reorganização interna do UBS no Edifício FL 4440, que envolveu a devolução de dois andares e a renovação contratual das áreas remanescentes ocupadas pelo locatário.

Paralelamente, o ativo segue em ritmo acelerado de comercialização, com duas negociações relevantes no próprio FL 4440 já em fase de minuta, com expectativa de conclusão nas próximas semanas. Estamos também em fase de minuta para a locação da última laje disponível no Edifício Vera Cruz II.

Adicionalmente, avançamos em tratativas estratégicas no Edifício Cidade Jardim que, uma vez concretizadas, deverão evoluir para acordos de locação das lajes atualmente em processo de devolução pelo Banco ABC.

Por fim, no edifício The One, iniciamos o processo de retrofit nas áreas de lobby do térreo e nos halls dos elevadores dos demais andares, com foco na modernização do edifício.

Retrofit no The One

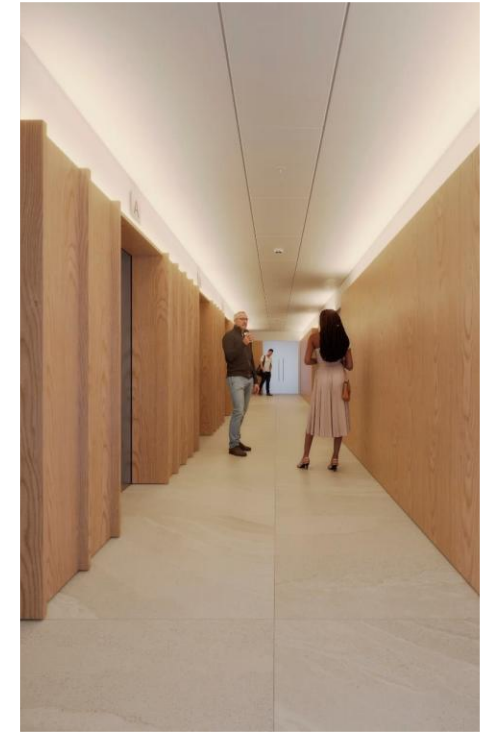
PATRIA

Em maio, aprovamos a estratégia de renovação das áreas comuns do The One. As obras têm início em junho e contemplam o retrofit do lobby do térreo, incluindo novo balcão de recepção, reconfiguração do layout de espera, iluminação e paisagismo, além da revitalização dos halls de elevadores de todos os andares, com foco na modernização do edifício

Antes

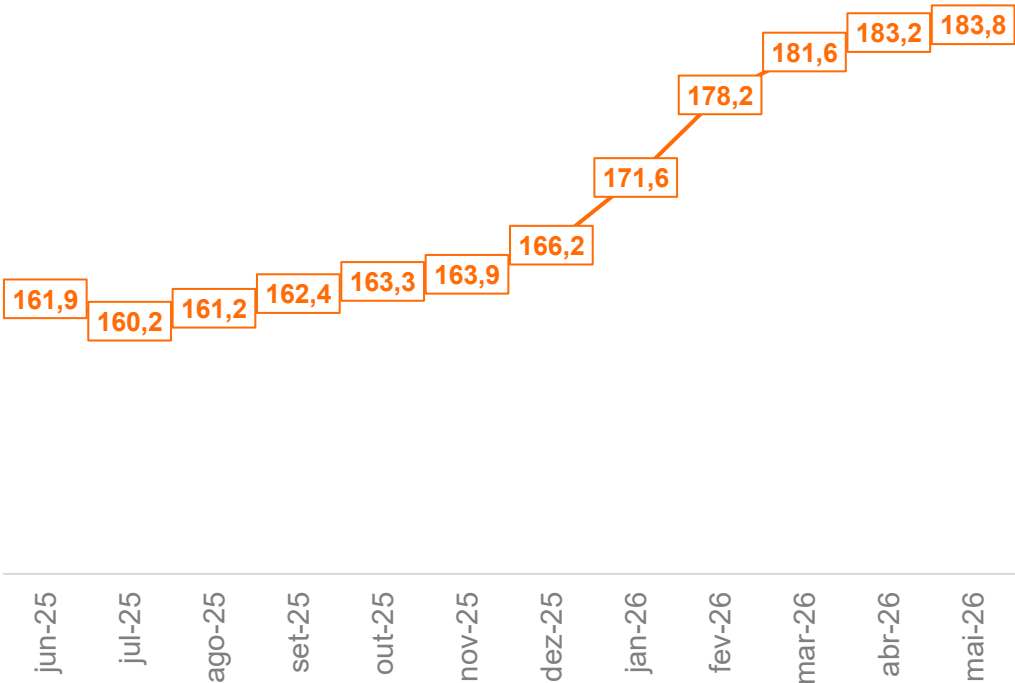
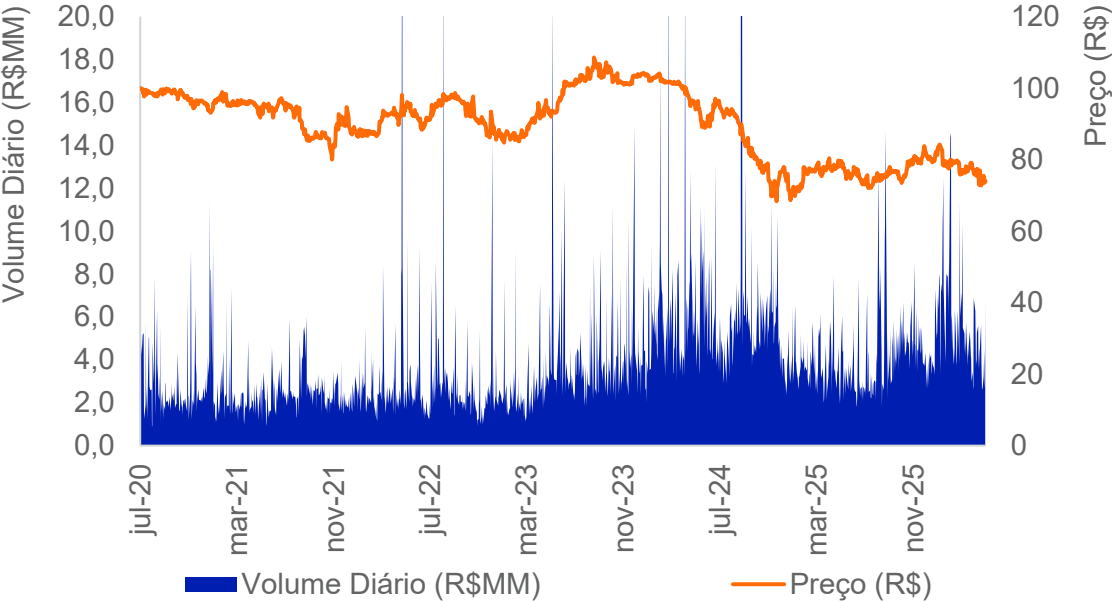


Projeto



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Mai-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,1	5,4	4,8
Giro*	4,1%	25,6%	56,1%

*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 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,
3 FIIs 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.