

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Agosto 2026

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](#)

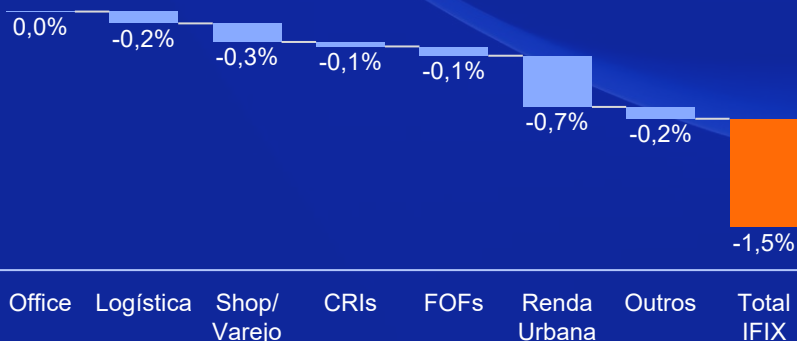


realestate.patria.com

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 (1/3)

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo acumulou uma receita total de R\$ 0,55/cota, gerando resultado distribuível de R\$ 0,42/cota, sem impactos não recorrentes. Ao final do período, o Fundo apresentava reserva acumulada de R\$ 0,29/cota.
- No mês, o rendimento anunciado foi de R\$ 0,37/cota, pago em 08 de setembro de 2026. Conforme antecipado nos últimos relatórios, a gestão prevê a manutenção desse patamar de distribuição para o semestre. A retenção de resultado ficou aquém do valor distribuído em função da linearização ao longo do semestre. Nos próximos meses, o fundo será impactado por carências, descontos e comissões de locação referentes aos contratos assinados ao final do primeiro semestre, que totalizaram absorção bruta de 7.653 m² (volume superior aos 7.556 m² relativos à saída do Banco ABC e à devolução parcial do UBS).
- Mesmo tendo realizado as locações em valores em linha com as rescisões, a necessidade carência e descontos, além de corretagem de locação, afetaram os rendimentos. Se linearizarmos o resultado distribuível do segundo semestre de 2026, o valor mensal está estimado em R\$ 0,38/cota, o que explica a distribuição do último mês.
- Para 2027, sem qualquer nova locação, o resultado distribuível médio é de R\$ 0,44/cota – ainda havendo alguns descontos em voga ao longo, especialmente, do primeiro semestre de 2027.

PATRIA

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

R\$ 2,8 bilhões

*Cota Patrimonial**

R\$ 104,76

*Valor de Mercado**

R\$ 1,9 bilhão

*Cota de Mercado**

R\$ 68,50

*P/VP**

0,65x

*ADTV**

R\$ 4,1 milhões

*Dividend Yield
(mercado)**

6,5%

*Dividend Yield
(patrimonial)**

4,2%

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

¹ Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (cont.):

- Para oferecer maior previsibilidade ao cotista quanto à renda potencial do fundo em meio à redução gradual da vacância (foco absoluto da gestão neste momento), construímos a matriz abaixo para demonstrar o rendimento teórico do fundo considerando a ocupação das áreas atuais pelo preço médio de aluguel de cada imóvel, excluindo também quaisquer carências e descontos.

	Vacância Física e Financeira	Rendimento Potencial Estimado (100% do resultado)
Fim de todas as carências e descontos atuais	20.0%	R\$ 0,47/cota
Sem carências e descontos, mas com 15% de vacância	15.0%	R\$ 0,50/cota
Sem carências e descontos, mas com 10% de vacância	10.2%	R\$ 0,54/cota
Sem carências e descontos, mas com 5% de vacância	4.8%	R\$ 0,59/cota
Sem carências e descontos, sem vacância	0.0%	R\$ 0,63/cota

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (3/3)

PATRIA

Agosto 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- **Na competência de julho**, registramos 3 novas assinaturas de contratos com inquilinos importantes em diferentes ativos: (i) no **Vera Cruz**, **zeramos a vacância das nossas lajes no imóvel** com a locação de 1.801 m² para o Banco BOCOM BBM, (ii) mais **1.475 m² para o escritório de advocacia FCDG no Cidade Jardim** e (iii) **337 m² para a MGI Investimentos no FL4440**. Na outra ponta, foi realizada a rescisão da Mombak no VOC. A absorção líquida destas locações totaliza 3.235 m².
- **A vacância física projetada do Fundo**, considerando todas as movimentações – incluindo à saída do Banco ABC em agosto (4.524 m²) – é de **20,0%** a partir de ago/26. Para mais detalhes, [clique aqui](#).
- **Em agosto**, avançamos para a finalização da minuta contratual de expansão de um locatário já instalado no edifício FL4440, que poderá adicionar mais 667 m² de ocupação. No Union, o mês foi marcado por três negociações em estágio avançado que ao todo representam 1.228 m² em novas de locações. Caso concluídos com sucesso, estes contratos podem adicionar 1.895 m² ou 2,3% de absorção bruta ao Fundo.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de julho, foram realizados reajustes em 3.687 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação, que adicionaram aprox. R\$ 24 mil à receita recorrente do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 30/08, o Fundo não possuía qualquer alavancagem, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

54

*ABL (m²)**

*WALE**

83.263

5,1 anos

*Vacância Física**

*Vacância Financeira**

15,2%

24,8%

*Preço médio do Portfólio (mercado)**

*Aluguel Médio do Portfólio**

R\$ 21.462/m²

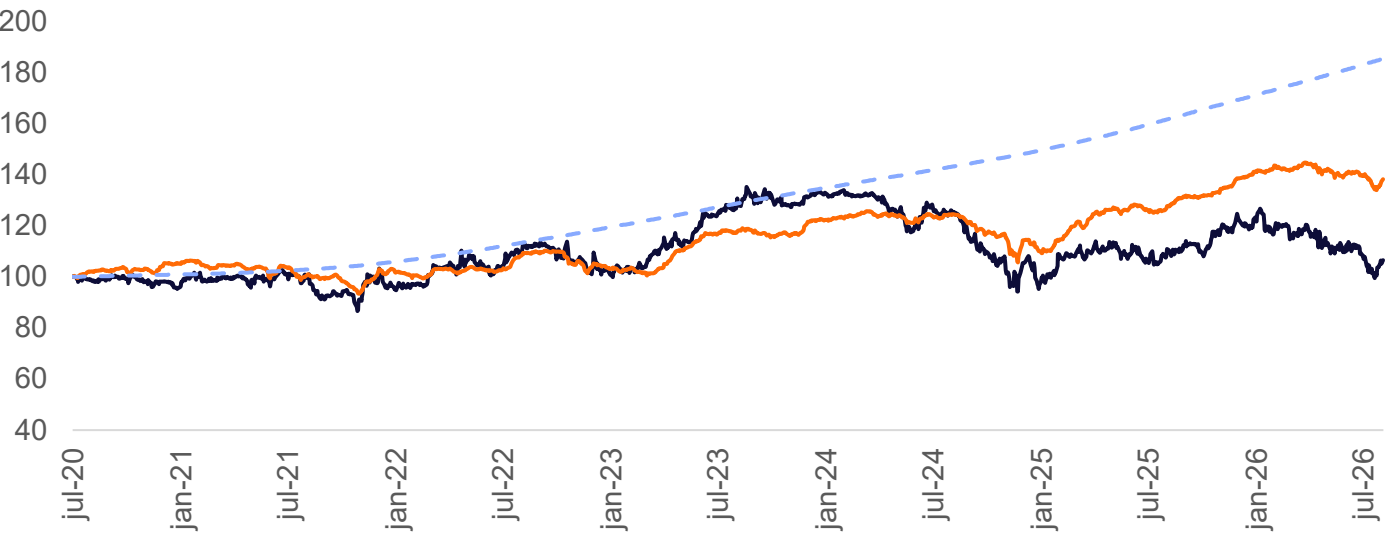
R\$ 230,0/m²

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

¹ Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-1,2%	-12,7%	6,5%	1,1%
IFIX	-1,5%	-0,3%	38,2%	5,5%
CDI Bruto	1,1%	9,4%	85,3%	10,8%

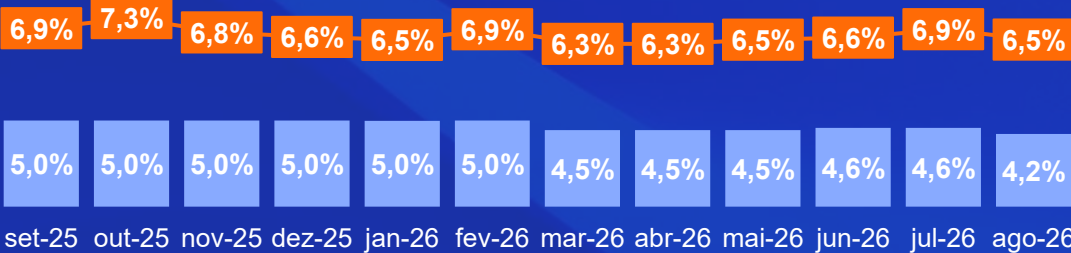
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,42/cota
Guidance 2S26 R\$0,37/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 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

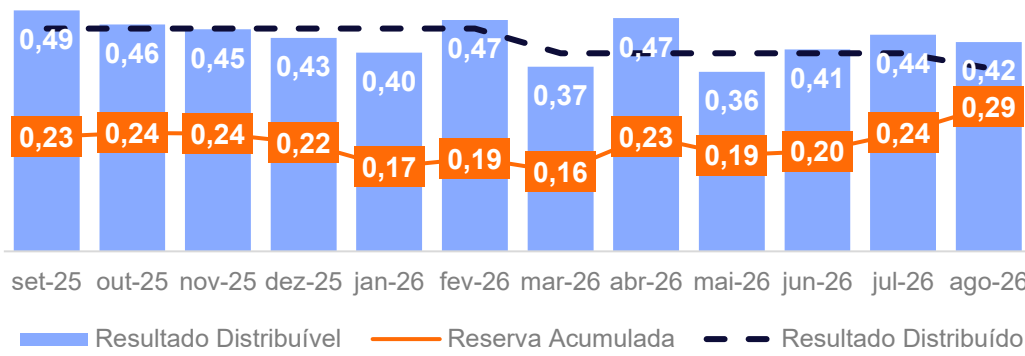
	Ago-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	14.498.694	0,53	109.702.672	166.256.612
Receitas Mobiliárias*	337.855	0,01	2.298.682	4.451.933
Receitas Extraordinárias	20.100	0,00	3.639.260	4.978.172
Receitas - Total	14.856.648	0,55	115.640.614	175.686.717
Despesas Imobiliárias*	(1.174.517)	(0,04)	(8.412.238)	(11.099.289)
Despesas Operacionais*	(2.210.899)	(0,08)	(16.520.342)	(24.385.033)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(3.385.416)	(0,12)	(24.932.580)	(35.484.321)
Resultado Distribuível	11.471.232	0,42	90.708.033	140.202.396
Resultado Distribuído	10.038.125	0,37	88.715.319	137.549.440

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)

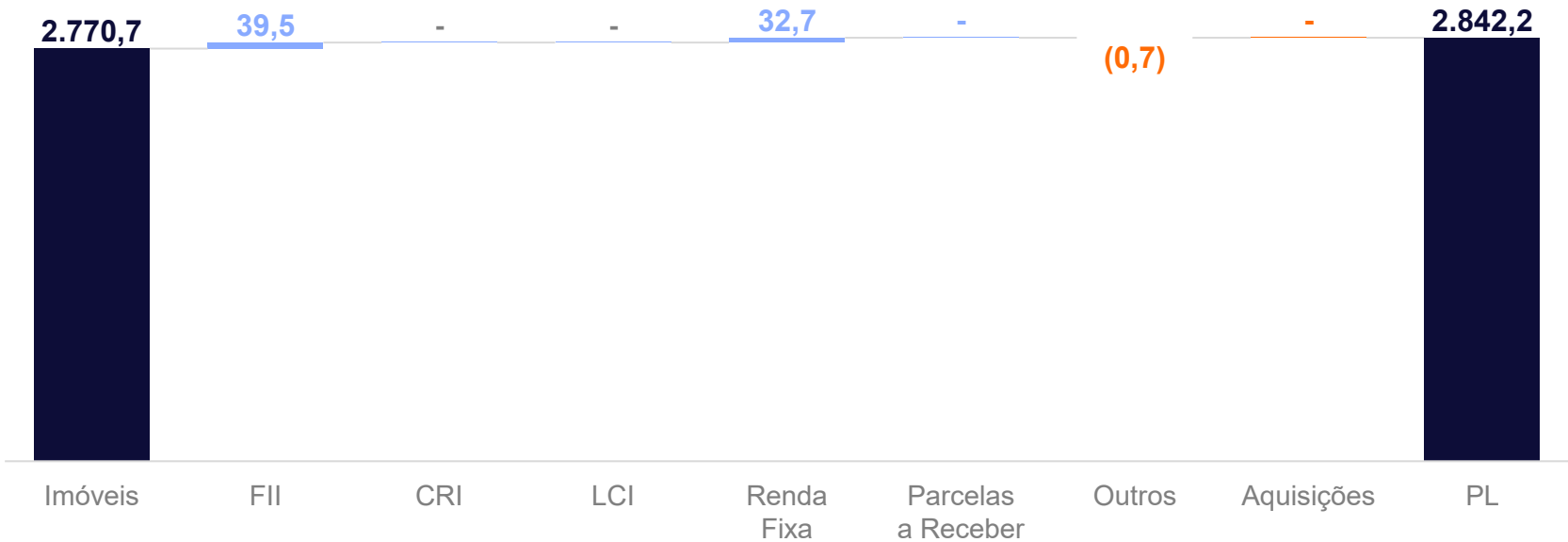


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

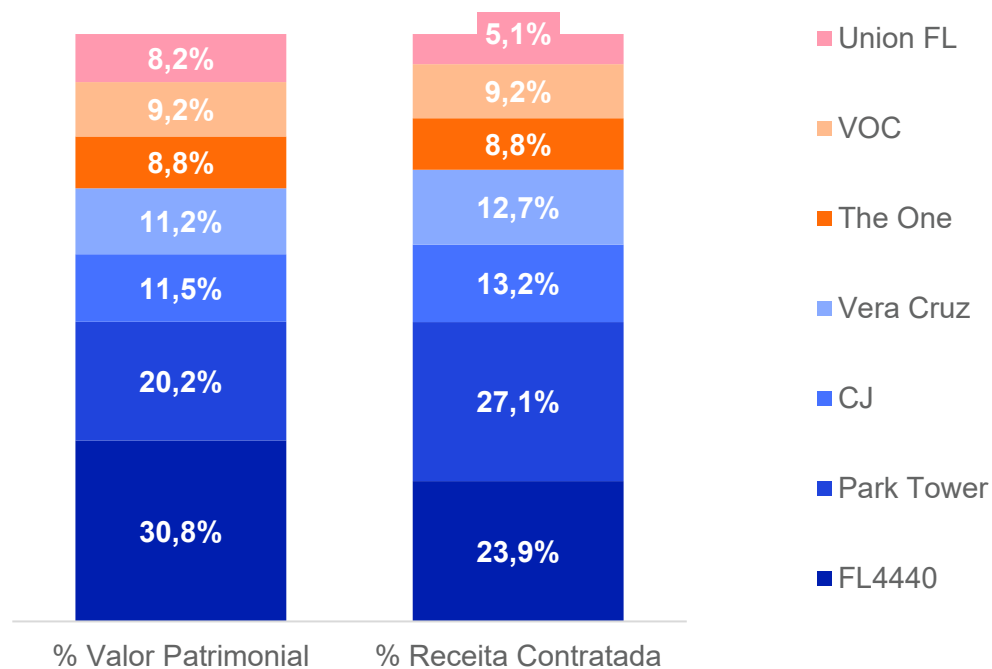
Carteira (em R\$ milhões)

Considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII, o fundo totaliza 99% 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

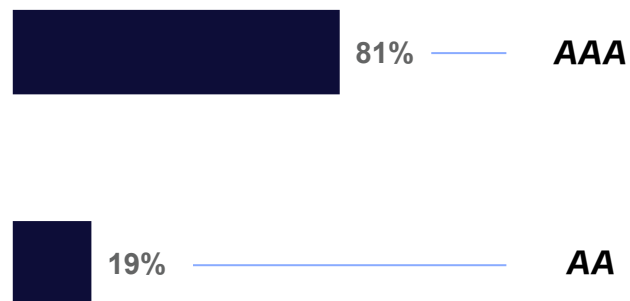


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

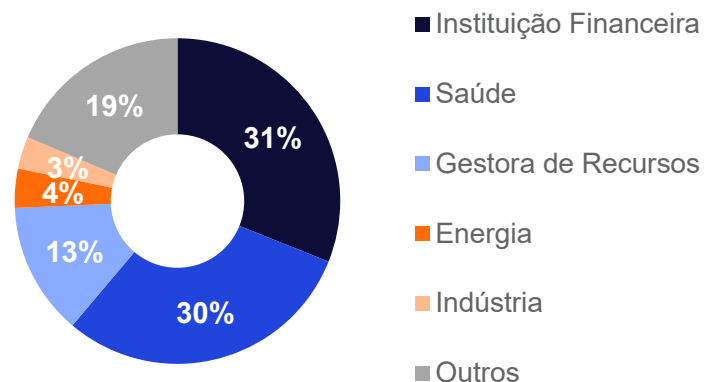
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

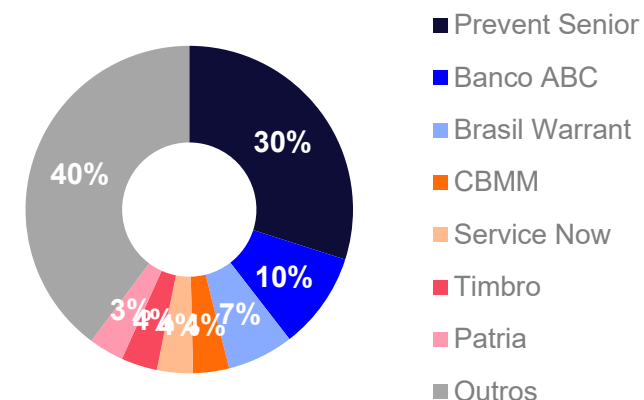
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

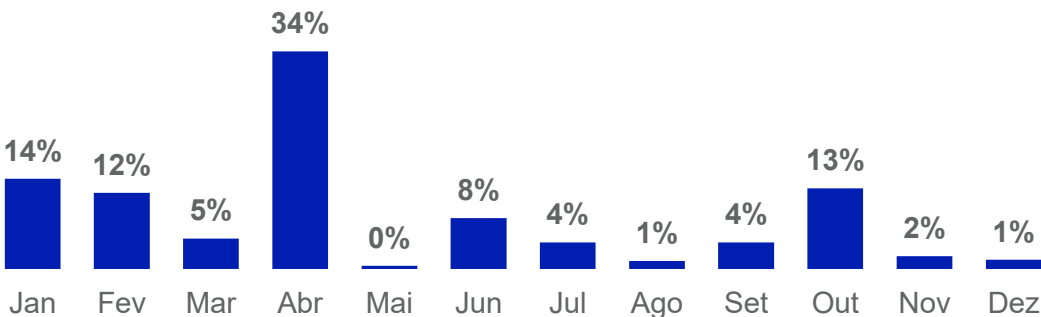


Alocação por Indexador

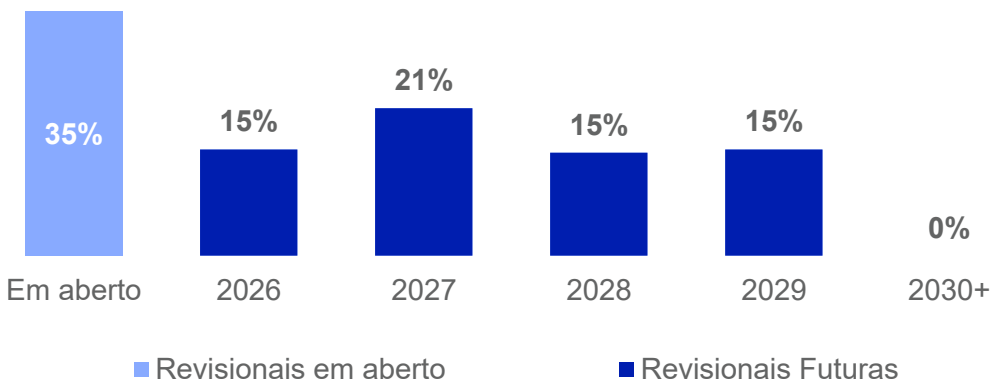


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

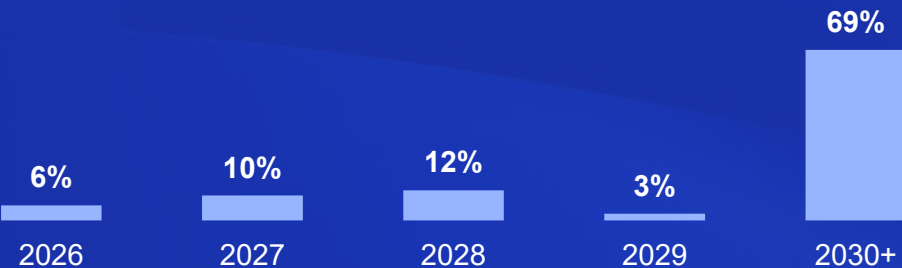
Mês de Reajuste



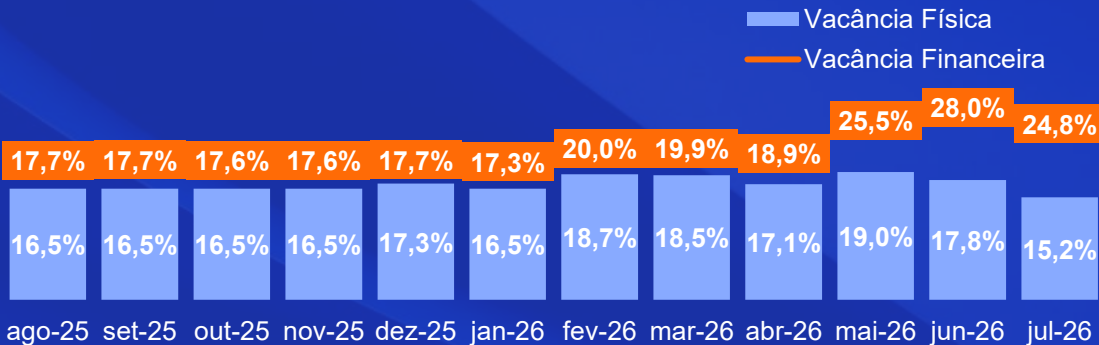
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de jun/26 passamos a ajustar a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PVB11 

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	34,4%	4,2	30,8%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,6	20,2%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	4,6	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	5,7	11,2%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,2	8,8%
6	VOC	AAA	61%	11.874	11,3%	2,6	9,2%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	4,6	8,2%
Total				83.263	15,2%	5,1	100%

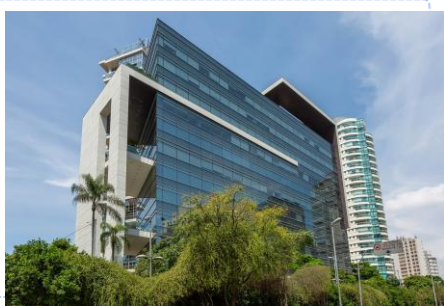
FL4440



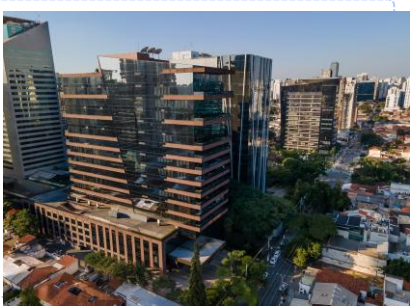
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



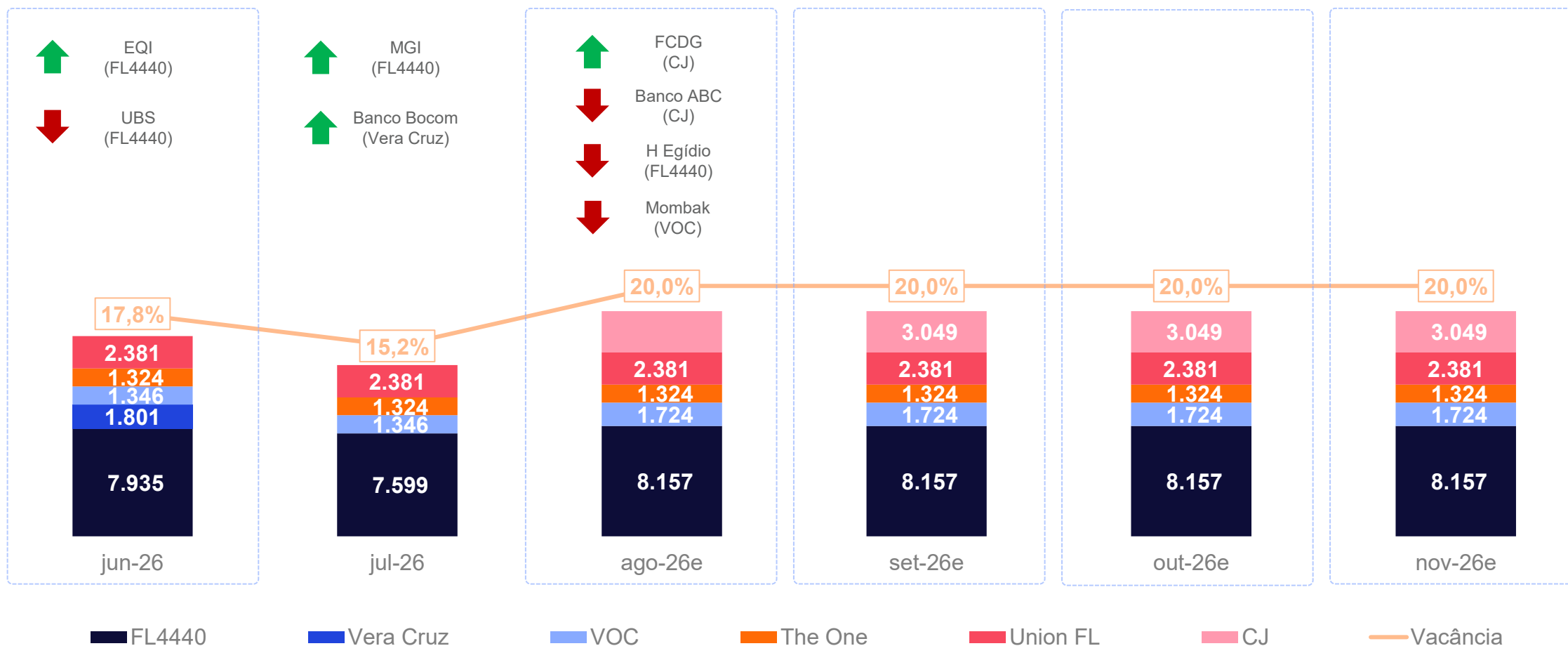
THE ONE



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

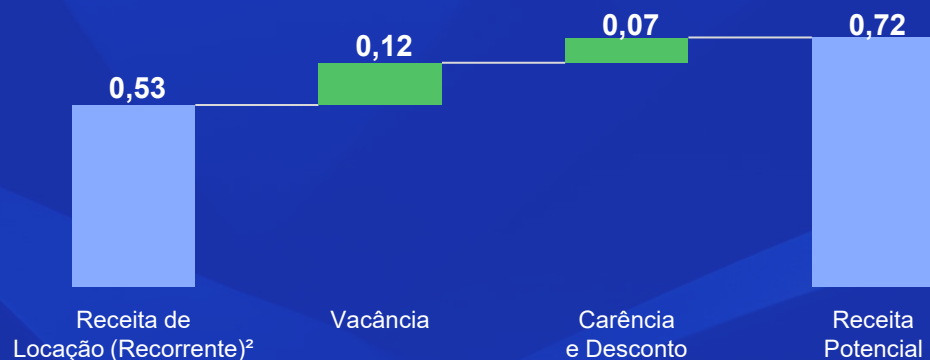
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

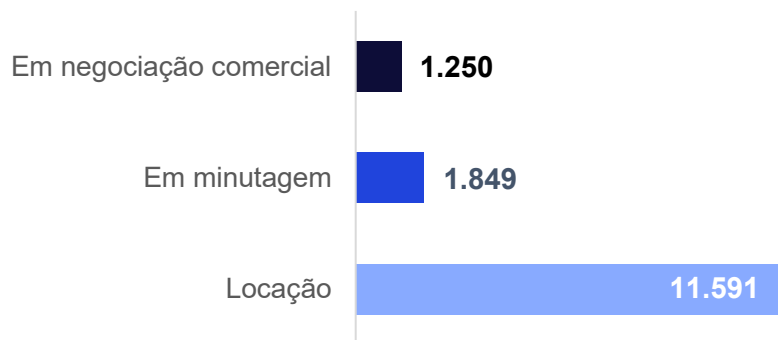


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

O início do segundo semestre trouxe um reaquecimento na procura por espaços corporativos, movimento impulsionado tanto pelo planejamento de empresas para o fechamento do ano quanto pela necessidade de expansão de companhias. Esse cenário se refletiu na dinâmica comercial do portfólio ao longo do mês.

No FL 4440, a expansão de um locatário já instalado no edifício está em fase final de formalização contratual, com previsão de ocupação integral do 3º andar.

No Cidade Jardim, seguimos avançando nas negociações para a fração remanescente da devolução do Banco ABC, com o objetivo de assegurar uma transição eficiente e reduzir períodos de vacância. No Union, o mês foi marcado por um momento comercial aquecido, com três negociações em estágio avançado, sinalizando boas perspectivas de absorção nos próximos períodos.

Esses movimentos refletem a qualidade dos ativos do portfólio e o perfil dos locatários, fatores relevantes para a performance operacional e a geração de valor no médio e longo prazo.

Retrofit no The One

PATRIA

Em maio, aprovamos a estratégia de renovação das áreas comuns do The One. As obras iniciaram em junho e contemplam o retrofit do lobby do térreo, incluindo novo balcão de recepção, reconfiguração do layout do espaço espera, iluminação e paisagismo, além da revitalização dos halls de elevadores de todos os andares, com foco na modernização do edifício. A estimativa de entrega do retrofit é no final de outubro.

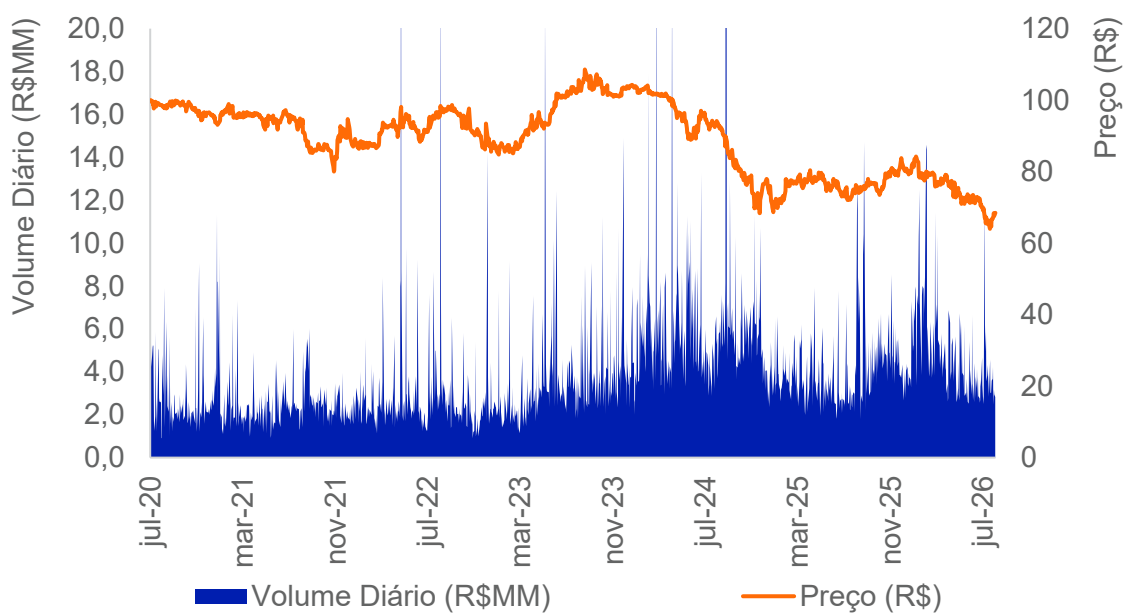
Antes



Projeto

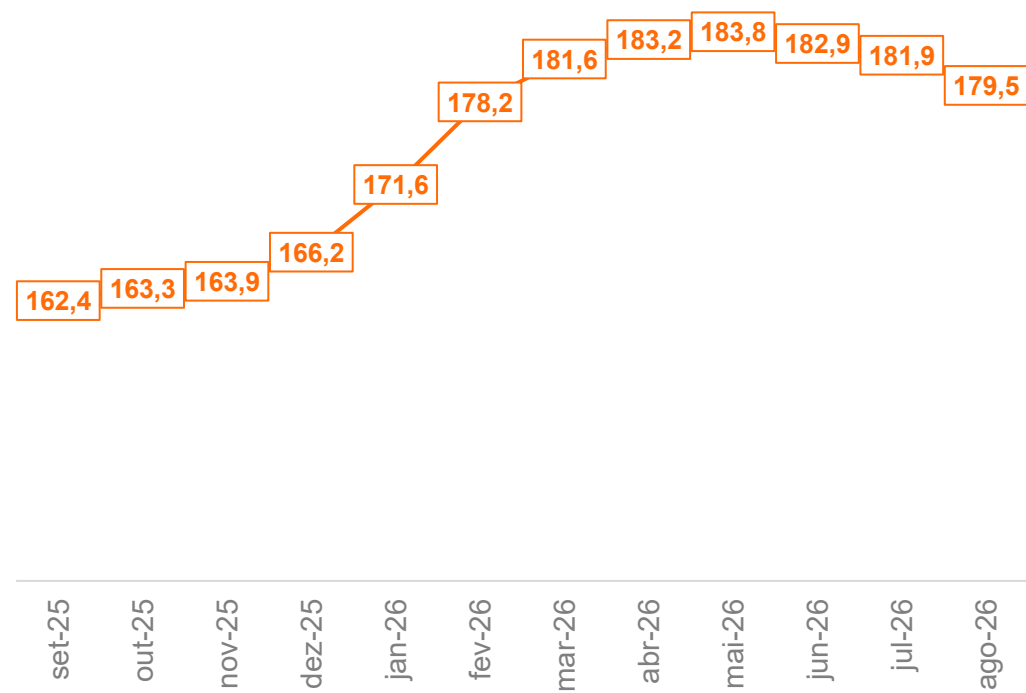


Liquidez



	Ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,1	4,8	4,9
Giro*	4,8%	38,5%	59,0%

Número de Cotistas (em milhares)



*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.