

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Abril 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](#)



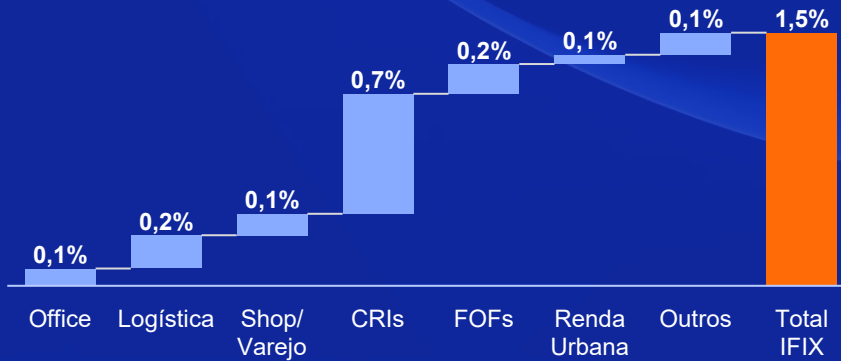
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,57/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,47/cota**. O resultado do mês foi impactado por evento não recorrente, referente à multa rescisória pela saída da Julius Baer, que contribuiu com R\$ 0,08/cota.
- No mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota**, pago no dia 08 de maio 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\$ 0,23/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência de março, registramos a saída da **Fidessa** no ativo **The One** e entrada da **Mombak** no ativo **VOC**, esta última com previsão de saída em julho. Com isso, a **vacância reduziu de 18,7%** para **18,5%** (física) e de 20,0% para **19,9%** (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](#).

Indicadores Financeiros

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

R\$ 2,9 bilhões	R\$ 107,80
-----------------	------------

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

R\$ 2,1 bilhões	R\$ 76,00
-----------------	-----------

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

0,71x	R\$ 4,7 milhões
-------	-----------------

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

6,3%	4,5%
------	------

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/04. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 25.092 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

52

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,6 anos

Vacância Física*

18,5%

Vacância Financeira*

19,9%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

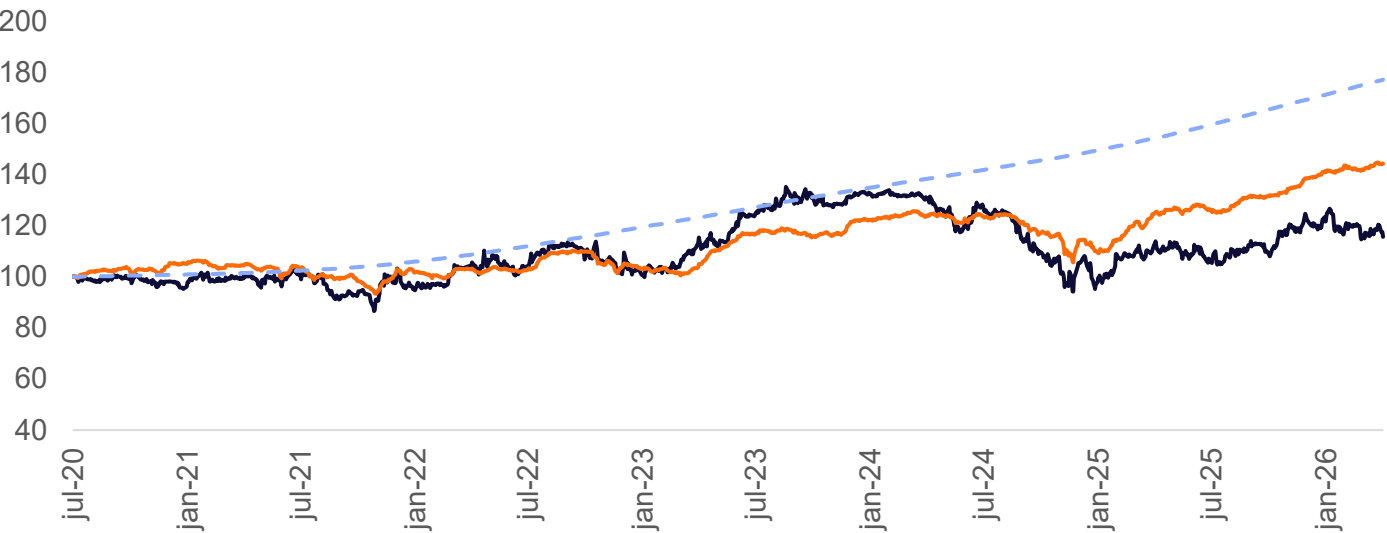
R\$ 23.932/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 228,5/m²

Performance

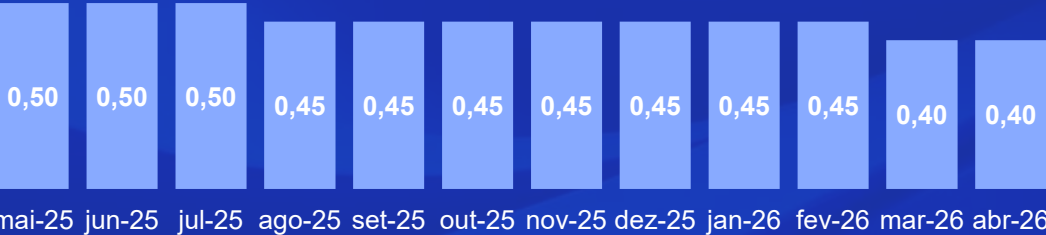
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PVBI11	0,5%	-5,3%	15,6%	2,6%
■ IFIX	1,5%	4,1%	44,3%	6,7%
■ CDI Bruto	1,1%	4,6%	77,2%	10,6%

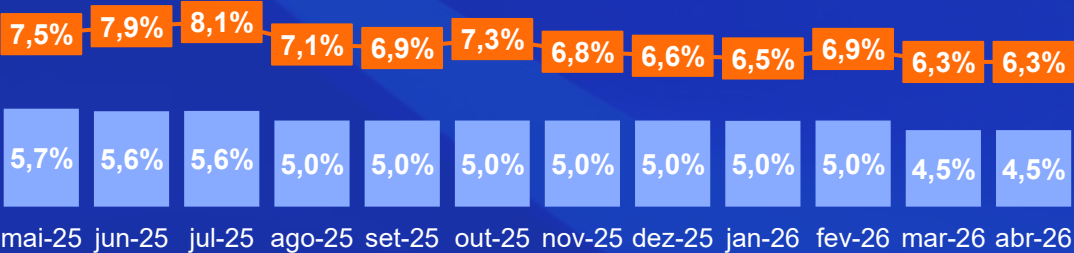
Distribuições por Cota (R\$)

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.

Resultado

Demonstração de Resultado

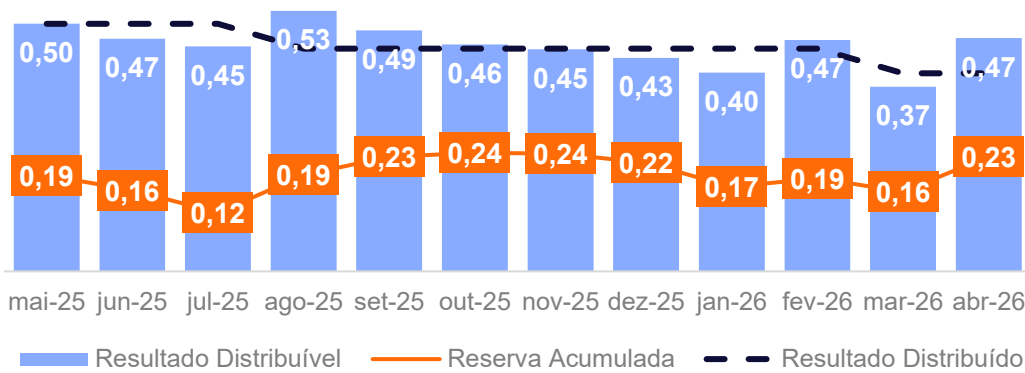
	Abr-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	12.996.887	0,48	53.873.808	169.777.692
Receitas Mobiliárias*	336.589	0,01	1.176.958	5.350.160
Receitas Extraordinárias	2.099.896	0,08	2.699.975	6.283.793
Receitas - Total	15.433.372	0,57	57.750.741	181.411.645
Despesas Imobiliárias*	(615.890)	(0,02)	(3.285.475)	(8.671.215)
Despesas Operacionais*	(2.039.109)	(0,08)	(836.977)	(23.844.168)
Despesas Financeiras*	-	-	(1.490.427)	-
Despesas - Total	(2.654.999)	(0,10)	(5.612.879)	(32.515.382)
Resultado Distribuível	12.778.373	0,47	46.462.493	148.896.262
Resultado Distribuído	10.852.027	0,40	46.462.493	147.858.865

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

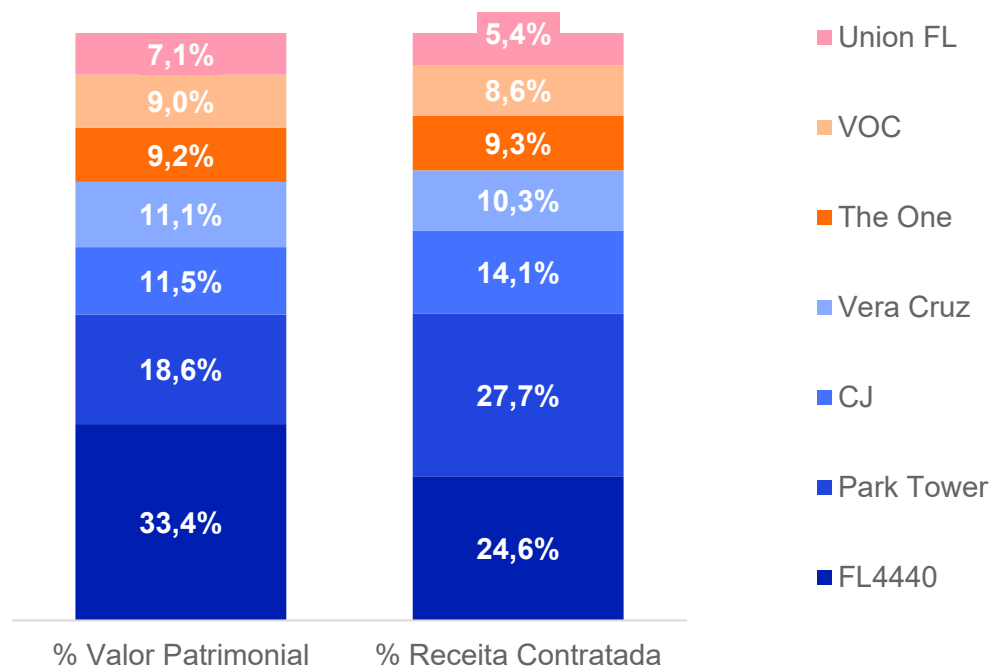
Carteira (em R\$ milhões)

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

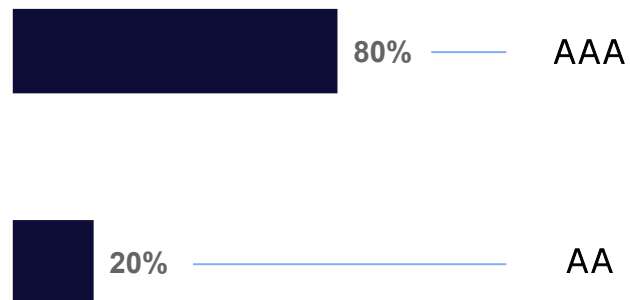


Portfólio com 7 ativos, concentrados na região metropolitana de SP e mais de 83 mil m² de ABL

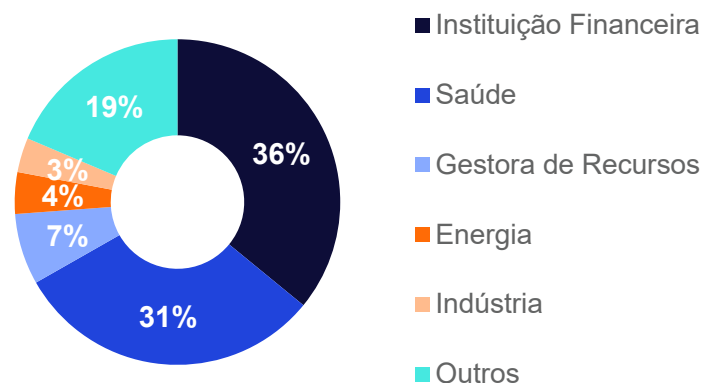
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

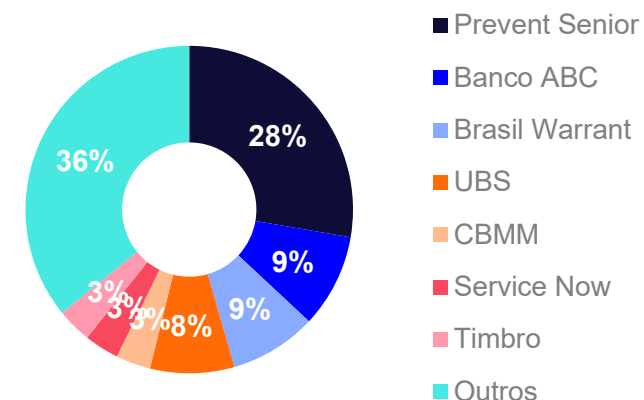
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

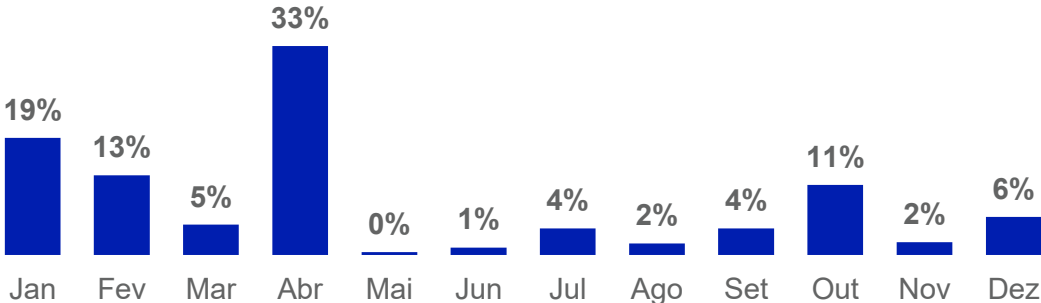


Alocação por Indexador

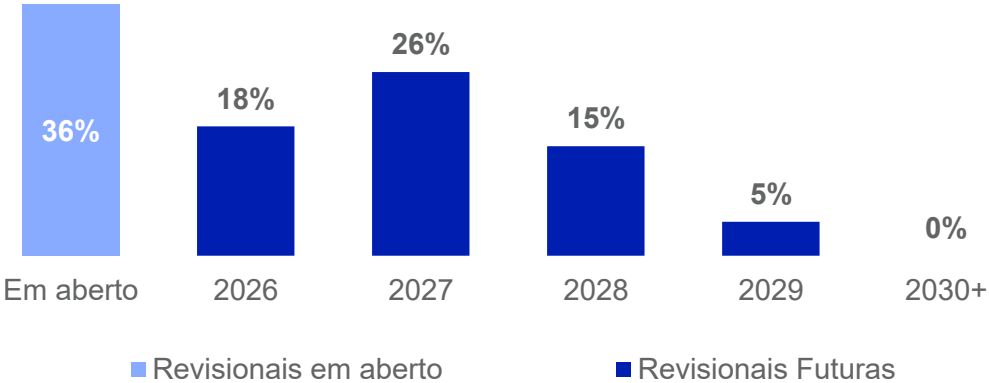


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

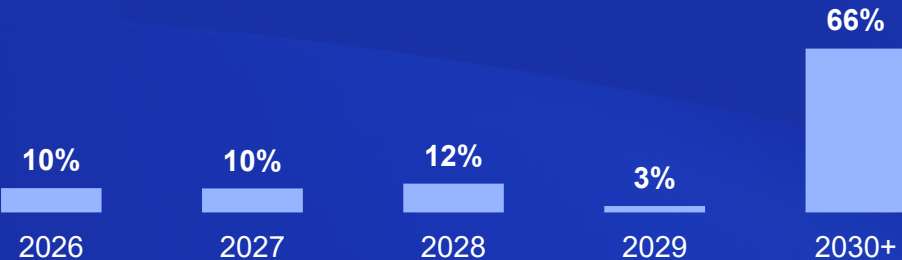
Mês de Reajuste



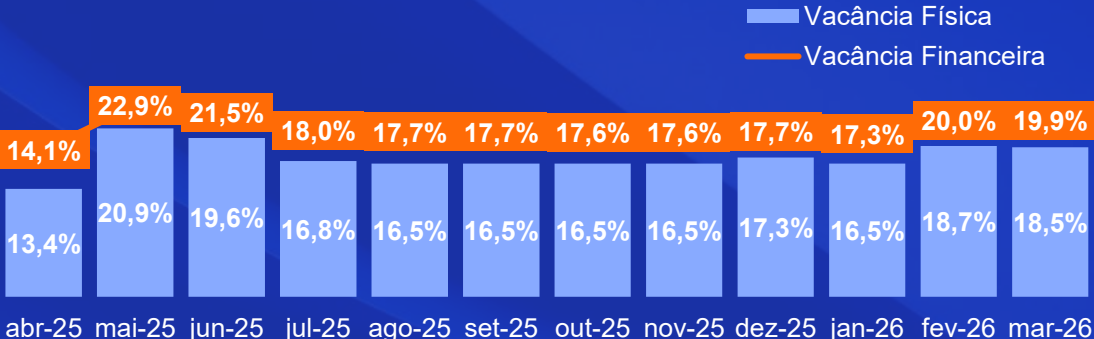
Concentração das Revisionais



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 ➡

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	33,6%	2,3	33,4%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,9	18,6%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	4,9	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	25,0%	4,6	11,1%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,5	9,2%
6	VOC	AAA	61%	11.874	20,8%	2,6	9,0%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	5,0	7,1%
Total				83.263	18,5%	4,6	100%

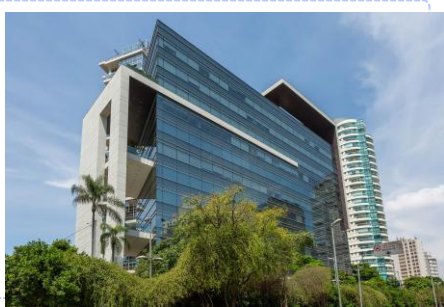
FL4440



PARK TOWER



CIDADE JARDIM



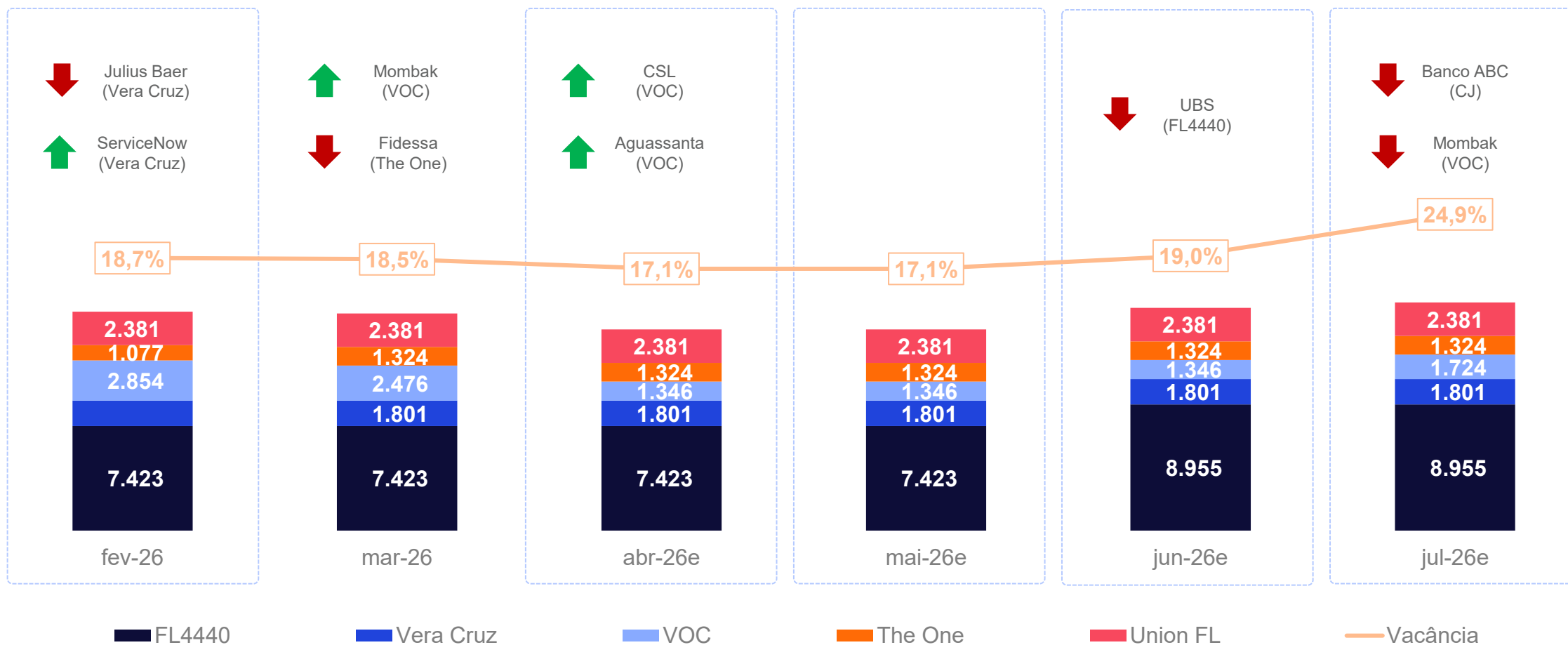
THE ONE



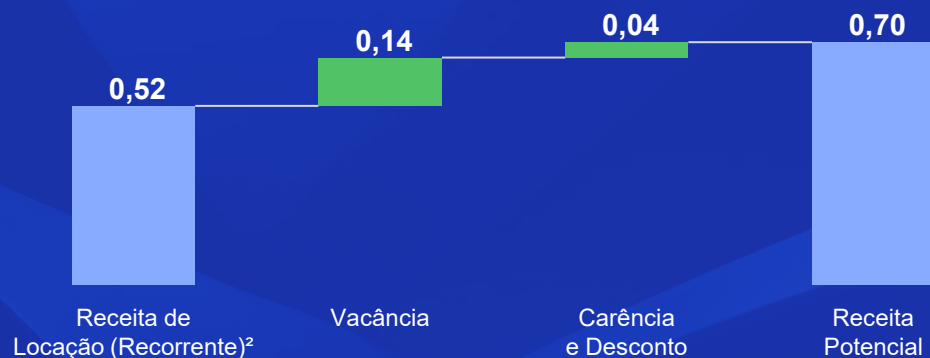
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

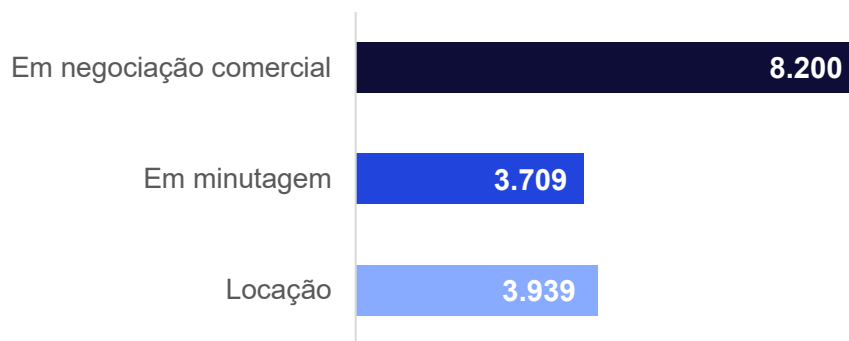
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

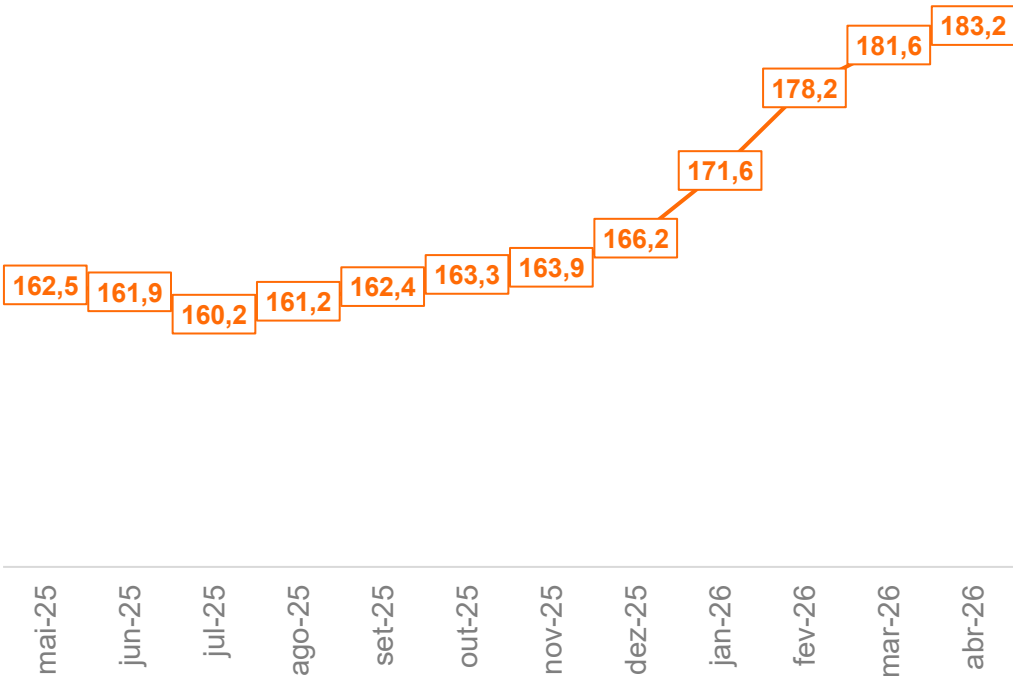
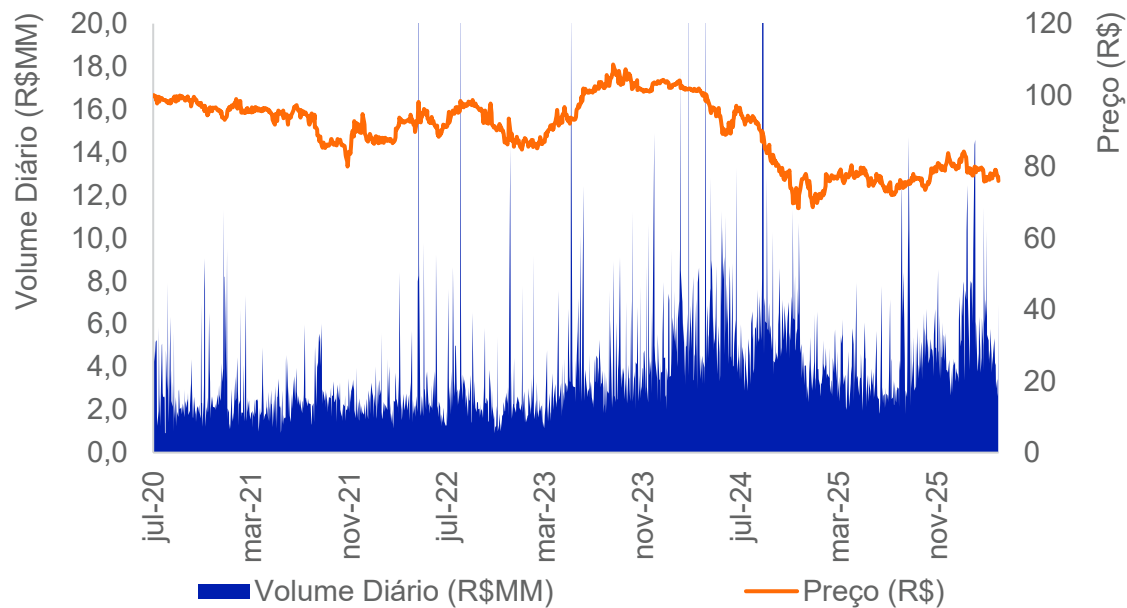
Ao longo do período intensificamos as iniciativas voltadas à redução da vacância do FL4440, ativo que atualmente concentra a maior disponibilidade do portfólio. Como parte dessa estratégia, seguem em andamento intervenções e melhorias nos andares vagos, visando aumentar a atratividade dos espaços e acelerar a ocupação.

Os esforços comerciais seguem direcionados à atração de novos locatários e já começam a se refletir em avanços concretos. Neste contexto, estão em andamento negociações para novas locações de aprox. 8.200 m², sendo 6.000 m² no FL 4440 e 2.200 m² distribuídos entre outros ativos do Fundo.

Destacam-se, ainda, duas negociações de locação no portfólio, atualmente em fase de minuta, sendo uma no FL 4440 e outra no Edifício Vera Cruz.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,7	5,7	4,7
Giro*	4,5%	21,6%	55,8%

*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.