

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Julho 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	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/4)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

COMENTÁRIO DA GESTÃO:

- O ponto de maior atenção dos investidores acerca do PVBI atualmente é, sem dúvida, a recomposição da vacância do fundo após a saída de inquilinos que ocupavam áreas relevantes dos imóveis do fundo. Em pouco mais de um ano, locatários importantes deixaram nossos imóveis após eventos extraordinários, essencialmente fusões, como Julius Baer, UBS e China Construction Bank. Juntos, estes 3 inquilinos que se fundiram a outras instituições e acabaram consolidando suas operações em outros escritórios, representavam cerca de 12,1% do ABL total do PVBI. Em seguida, no 1º semestre de 2026, por necessitar de mais área física e estar em um edifício já 100% ocupado (Ed. Cidade Jardim), o Banco ABC adicionou à vacância cerca de 4.500 m² adicionais. Somando o Banco ABC à Julius Baer, UBS e China Construction Bank, estas 4 devoluções impactaram 17,6% do ABL do PVBI em um curto intervalo de tempo. Assim, quando somamos estes inquilinos a outras entradas, saídas e vacâncias pontuais, chegamos à vacância física atual de 17,8%.
- Dado o contexto apresentado acima, **o time de gestão tem trabalhado de forma intensa a reocupação destes espaços**. Em linhas gerais, o mercado de escritórios em São Paulo mostra-se aquecido apesar da elevação da taxa básica de juros. Quando observamos dados de mercado, em diferentes recortes é possível observar que temos o melhor período em termos de ocupação dos últimos 10 anos ou 15 anos, a depender do indicador. Para ilustrar, se consideramos a absorção bruta de ativo A, AA ou AAA em toda a cidade de São Paulo, tivemos no primeiro semestre do ano 320 mil m² de absorção bruta – o melhor semestre de toda a série histórica.

Indicadores Financeiros

<i>Patrimônio Líquido*</i>	<i>Cota Patrimonial*</i>
R\$ 2,8 bilhões	R\$ 104,51
<i>Valor de Mercado*</i>	<i>Cota de Mercado*</i>
R\$ 1,9 bilhões	R\$ 69,72
<i>P/VP*</i>	<i>ADTV*</i>
0,67x	R\$ 3,4 milhões
<i>Dividend Yield (mercado)*</i>	<i>Dividend Yield (patrimonial)*</i>
6,9%	4,6%

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

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

Comentários da Gestão (2/4)

Julho 2026

PATRIA

- E como está distribuída geograficamente esta dinâmica de mercado? É possível depreender a partir de dados de mercado que o maior dinamismo destas locações encontra-se atualmente nos distritos “*ex-Faria Lima*”. Em resumo, estas outras regiões sofreram mais durante a pandemia com vacância e queda no preço dos aluguéis, abrindo um *gap* significativo em relação à Faria Lima em termos de preço, o que justifica a retomada mais intensa neste momento. De todo o volume locado (absorção bruta), apenas 8 mil m² foram na Faria Lima. Se por um lado a Faria Lima segue com vacância baixa, próxima a 7%, sem queda na ocupação, por outro a velocidade das movimentações na região seguem menos intensas que nos demais distritos da cidade. Assim, para acelerar o processo de locação do PVBI, a gestão tem optado por negociações customizadas para cada inquilino, com concessão de carências pontuais, descontos progressivos visando atender às necessidades de cada ocupante potencial, resultando nas movimentações abaixo:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência de junho, base deste relatório, dado que o PVBI possui contabilidade M-2, o FL 4440 registrou a saída parcial, conforme anunciado anteriormente, do UBS, totalizando 3.032 m². No mesmo mês conseguimos mais do que compensar a saída, com a entrada da EQI no mesmo edifício, ocupando 4.040 m². Essa movimentação **reduziu a vacância física para 17,8%**, por outro lado, dado o período de carência cedido ao novo locatário, a **vacância financeira¹ aumentou para 28,0%**.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

54

ABL (m²)*

83.263

WALE*

5,0 anos

Vacância Física*

17,8%

Vacância Financeira*

28,0%

Preço médio do
Portfólio (mercado)*

R\$ 21.927/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 228,1/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

- **Já no mês de julho, registramos ainda 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 é de **15,6%** na competência jul/26 e de **20,0%** a partir de ago/26, isso porque em agosto efetiva-se a saída do banco ABC, que totaliza 4.524 m².
- Em resumo, é importante destacar que considerando as movimentações acima, no qual efetivaram-se as já anunciadas saídas do UBS e do Banco ABC que juntas representavam 7.556 m² ou 9,1% do ABL do PVBI, os quatro contratos assinados mencionados adicionaram 7.653 m², recompondo integralmente estas perdas, dispersados em 3 diferentes imóveis do fundo, melhorando o risco de concentração e reforçando nosso compromisso em acelerar cada vez a redução da vacância. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou receita total de R\$ 0,55/cota, gerando um resultado distribuível de R\$ 0,44/cota, o qual foi impactado positivamente, de forma não recorrente em R\$ 0,03/cota devido ao recebimento de multas rescisórias decorrentes de devoluções de área.
- Com base no resultado, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota** e efetivamente pago em 07 de agosto de 2026. Conforme projetado no último relatório, para o próximo semestre, a expectativa é de redução da **distribuição para o patamar de R\$ 0,37/cota, refletindo o aumento da vacância resultante principalmente da saída do Banco ABC do edifício Cidade Jardim**. Essa projeção poderá ser revisada nos próximos meses caso consigamos acelerar o processo de locação de áreas e redução de vacância, ponderando ainda a necessidade de concessão de períodos de carência e desconto nos aluguéis conforme detalhado anteriormente.
- Ao final de julho, o Fundo apresentava uma **reserva acumulada de R\$ 0,24/cota**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de junho, foram realizados reajustes em 378 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação, que adicionaram aprox. R\$ 3,0 mil à receita recorrente do Fundo.

ALAVANCAGEM:

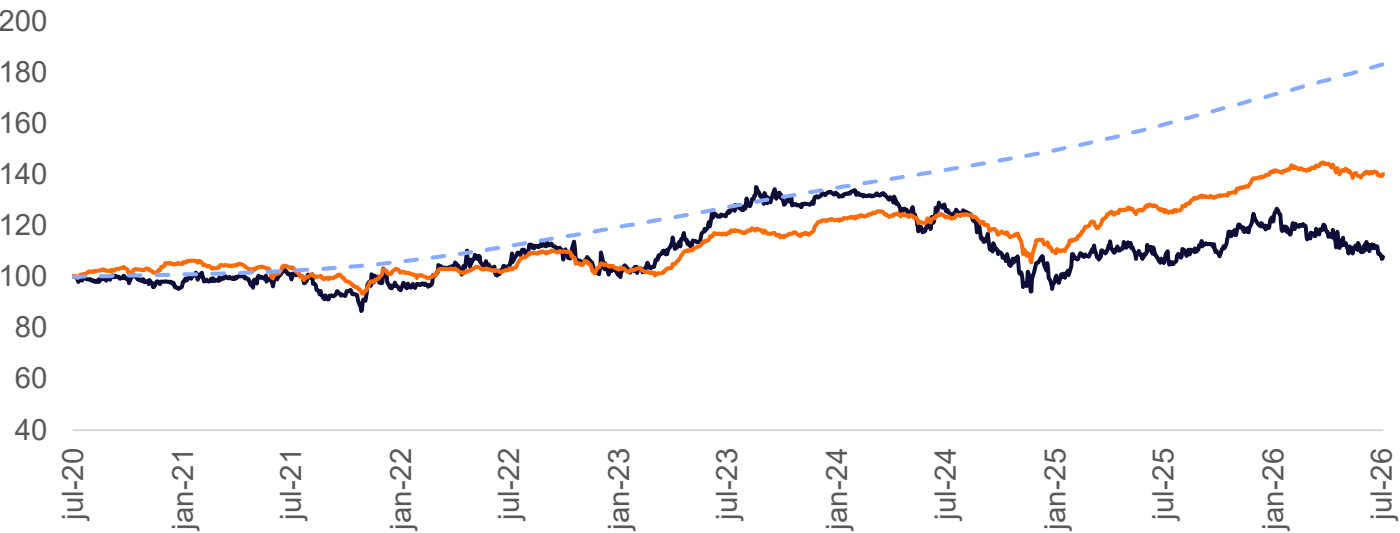
- Em 31 de julho o Fundo não possuía qualquer alavancagem, seja por obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

PROCESSO CVM:

- Em relação ao processo instaurado pela CVM envolvendo o PVBI, o Patria VBI reitera que sempre atuou de forma transparente e no melhor interesse dos cotistas do fundo. A operação referente ao Edifício Faria Lima 4.440 e o FLFL, esclarecida por meio de Carta do Gestor de abril de 2024, decorreu de processo iniciado em 2022, que visava principalmente garantir a manutenção de gestão unificada do imóvel e o sucesso do investimento. A operação foi estruturada em etapas, tendo em vista as condições de mercado e a disponibilidade de recursos do Fundo, e cumpriu seus objetivos. Após a 6ª emissão de cotas, o PVBI adquiriu as cotas do FLFL, estrutura que, segundo os cálculos divulgados na Carta do Gestor, reduziu custos transacionais e gerou economia estimada de R\$ 5,2 milhões, além de preservar a gestão unificada do ativo. O Patria VBI mantém seu padrão de transparência e continua fornecendo à CVM as informações necessárias no âmbito do processo.

Performance

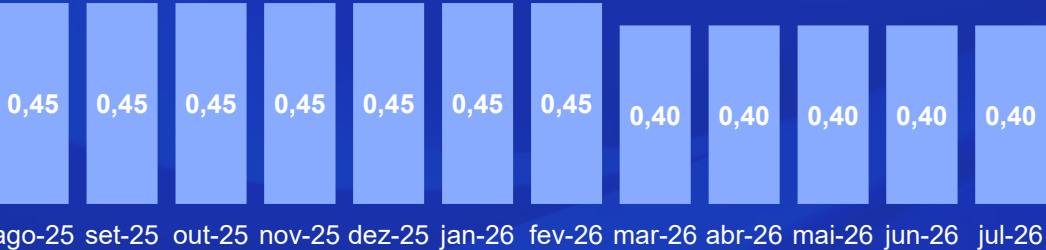
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-4,2%	-11,7%	7,8%	1,3%
IFIX	-0,3%	1,1%	40,2%	5,9%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	83,3%	10,7%

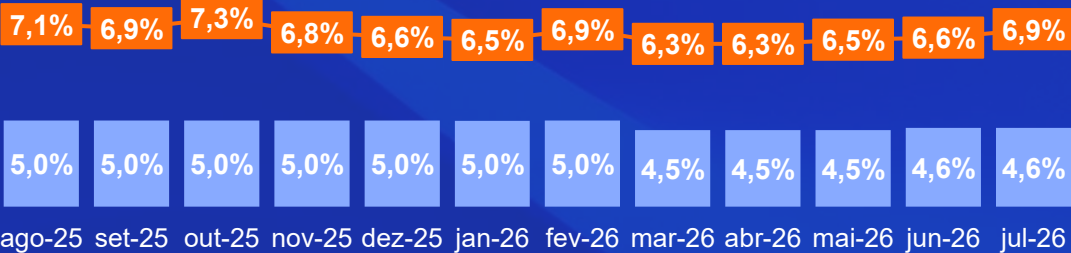
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,43
Guidance 2S R\$0,37



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

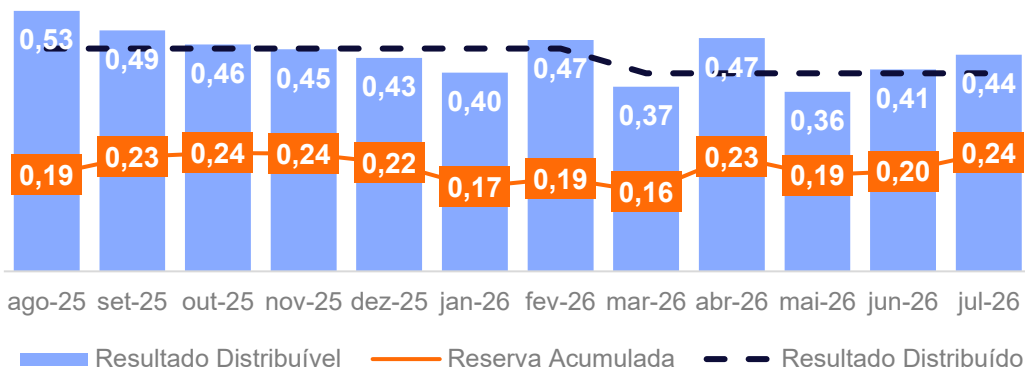
	Jul-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	13.670.118	0,50	95.203.978	165.787.836
Receitas Mobiliárias*	323.743	0,01	1.960.828	4.775.025
Receitas Extraordinárias	913.684	0,03	3.619.160	7.187.527
Receitas - Total	14.907.546	0,55	100.783.966	177.750.387
Despesas Imobiliárias*	(1.129.563)	(0,04)	(7.237.722)	(10.640.678)
Despesas Operacionais*	(1.915.293)	(0,07)	(14.309.443)	(24.099.924)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(3.044.856)	(0,11)	(21.547.164)	(34.740.601)
Resultado Distribuível	11.862.690	0,44	79.236.801	143.009.786
Resultado Distribuído	10.852.027	0,40	78.677.194	139.719.845

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

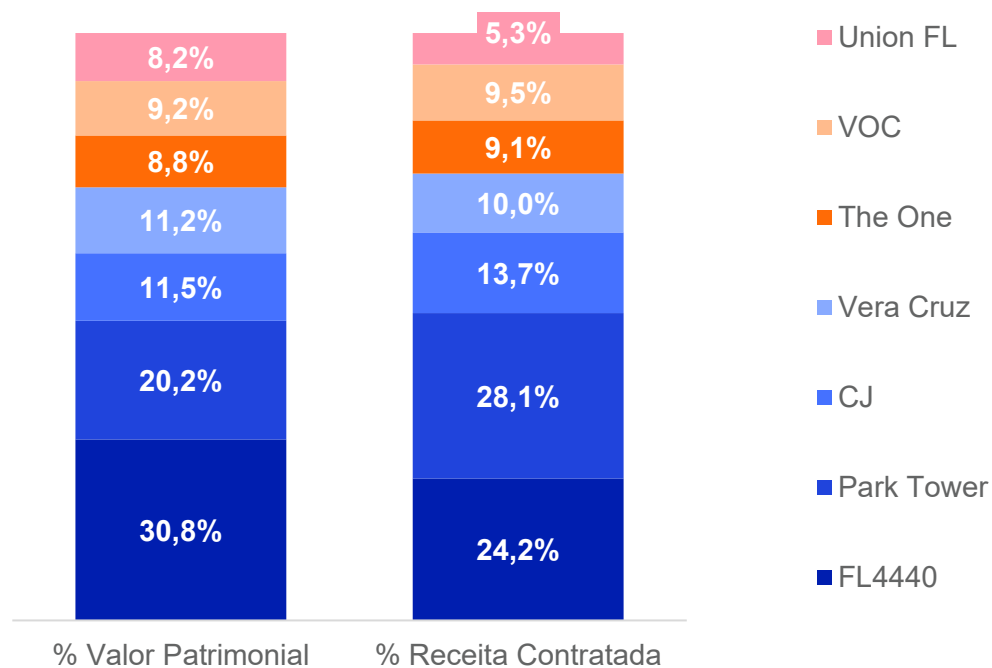
Carteira (em R\$ milhões)

Considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII, o fundo totaliza 98% 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

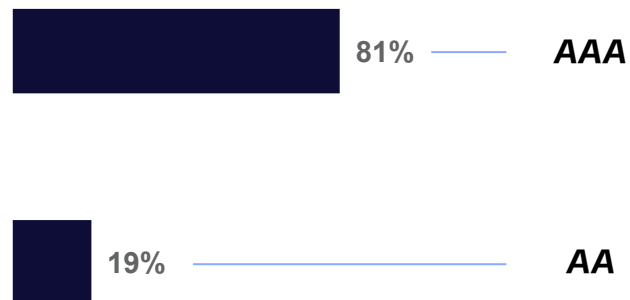


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

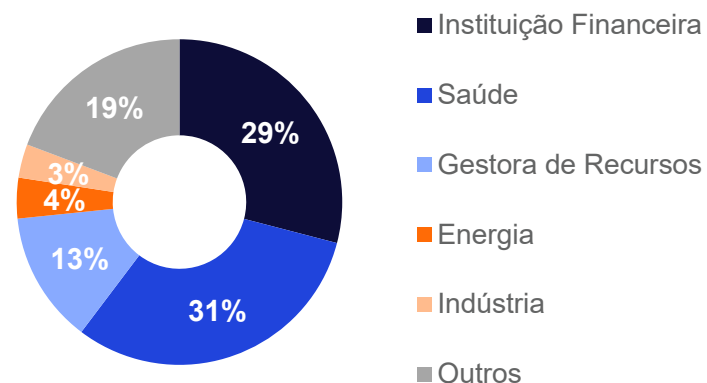
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

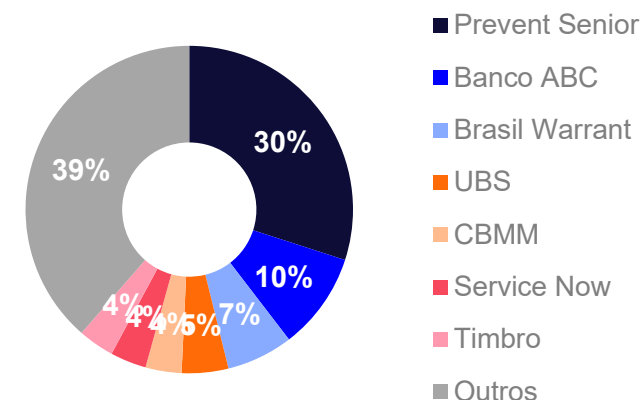
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

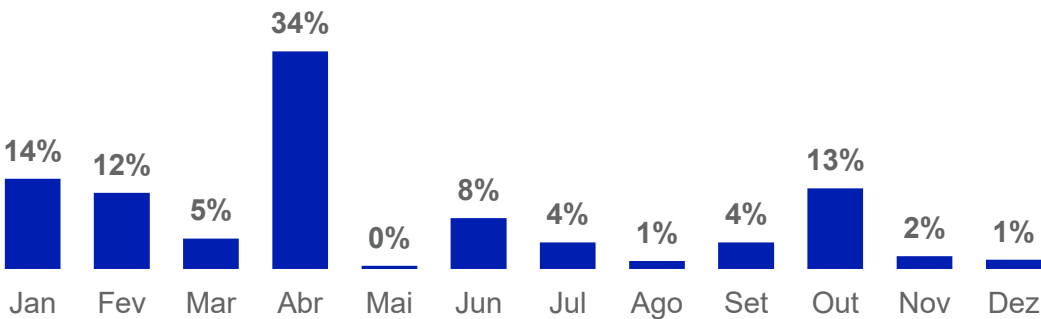


Alocação por Indexador

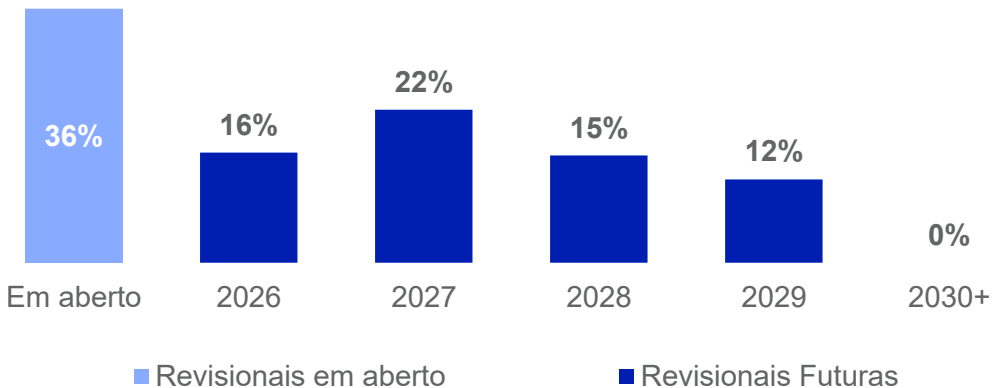


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

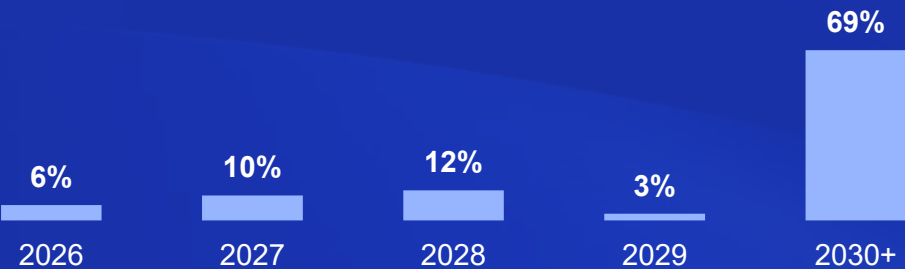
Mês de Reajuste



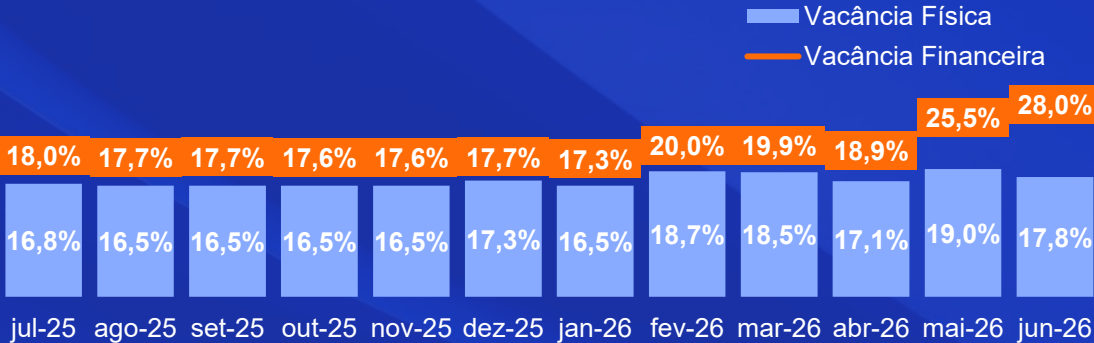
Concentração das Revisionais



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. ²A partir do relatório de junho, competência maio, 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. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PVB11 [➔](#)

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	35,9%	4,2	30,8%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,7	20,2%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	4,7	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	25,0%	4,3	11,2%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,2	8,8%
6	VOC	AAA	61%	11.874	11,3%	2,7	9,2%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	4,7	8,2%
Total				83.263	17,8%	5,0	100%

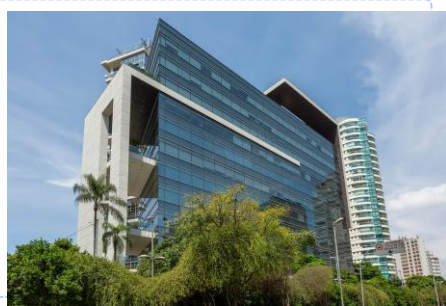
FL4440



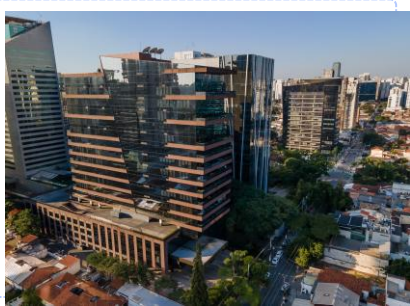
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



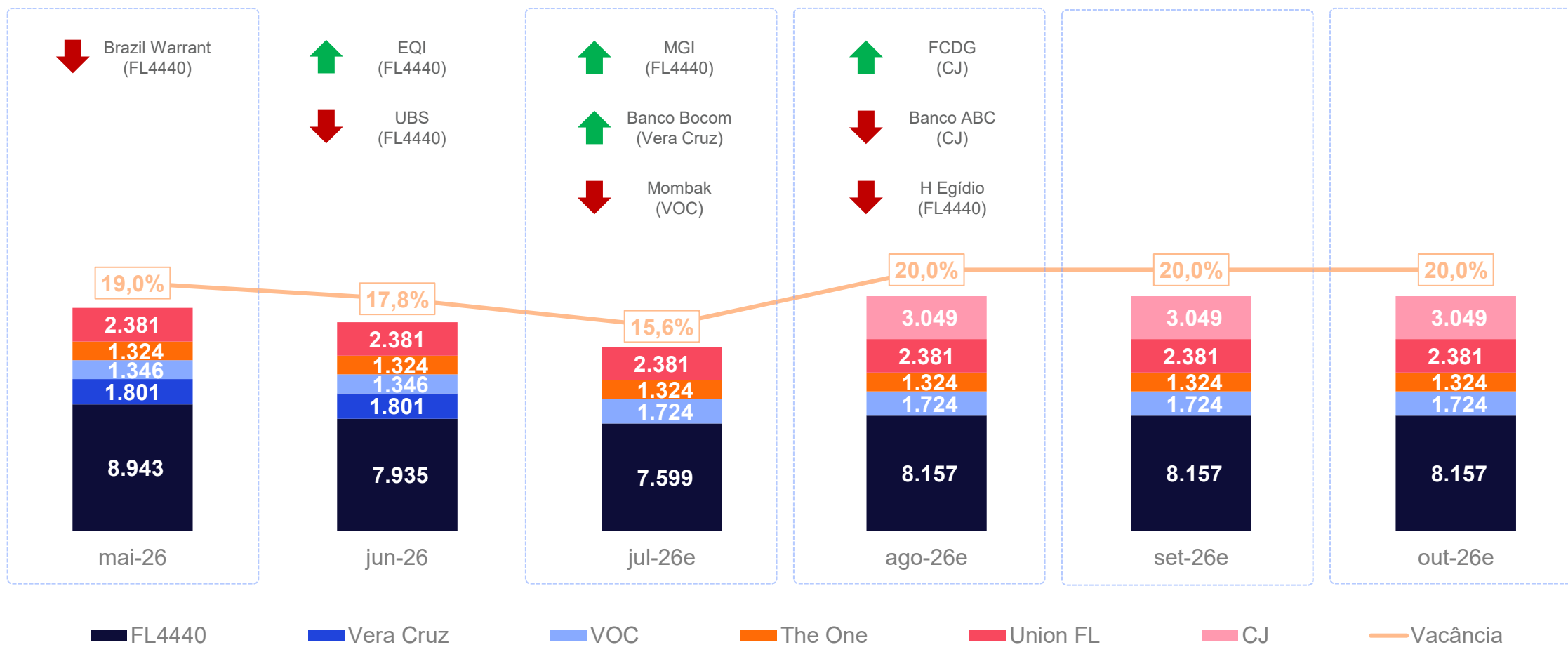
THE ONE



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

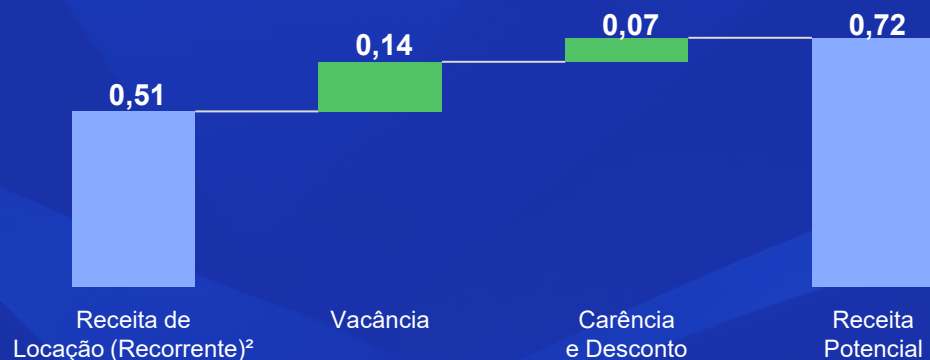
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

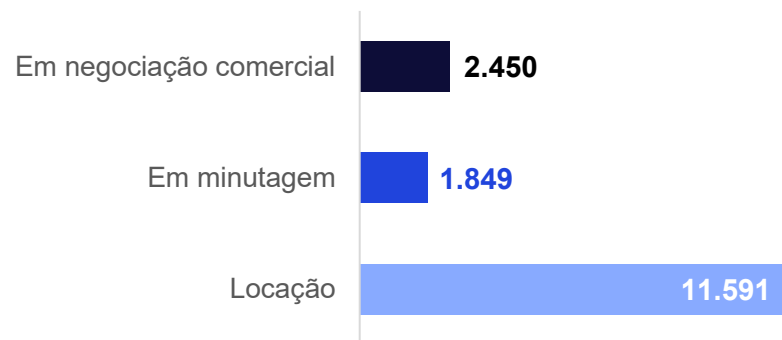


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 portfólio apresentou movimentação de ocupação ao longo do período, com a conclusão de novas locações e avanço das negociações comerciais em curso.

No FL 4440, houve o início da ocupação de 337 m² pela MGI Investimentos. Adicionalmente, encontra-se em fase de minuta contratual a expansão de um locatário já instalado no edifício, contemplando a ocupação integral do 3º andar, movimento que deve contribuir para a redução gradual da vacância do ativo nos próximos meses.

No Edifício Vera Cruz II, foi celebrada a locação de 1.801 m² para o Banco Bocom BBM, concluindo a comercialização da última laje disponível do empreendimento e zerando a vacância do ativo.

No Edifício Cidade Jardim, foi firmada a locação do 1º andar para o FCDG Advogados, referente a uma das áreas devolvidas pelo Banco ABC. Em paralelo, as negociações para as demais áreas remanescentes dessa devolução seguem em curso.

No VOC, foi concluída, conforme previsto, a devolução de 378 m² pela Mombak. A equipe comercial segue em prospecção de potenciais ocupantes para a área.

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

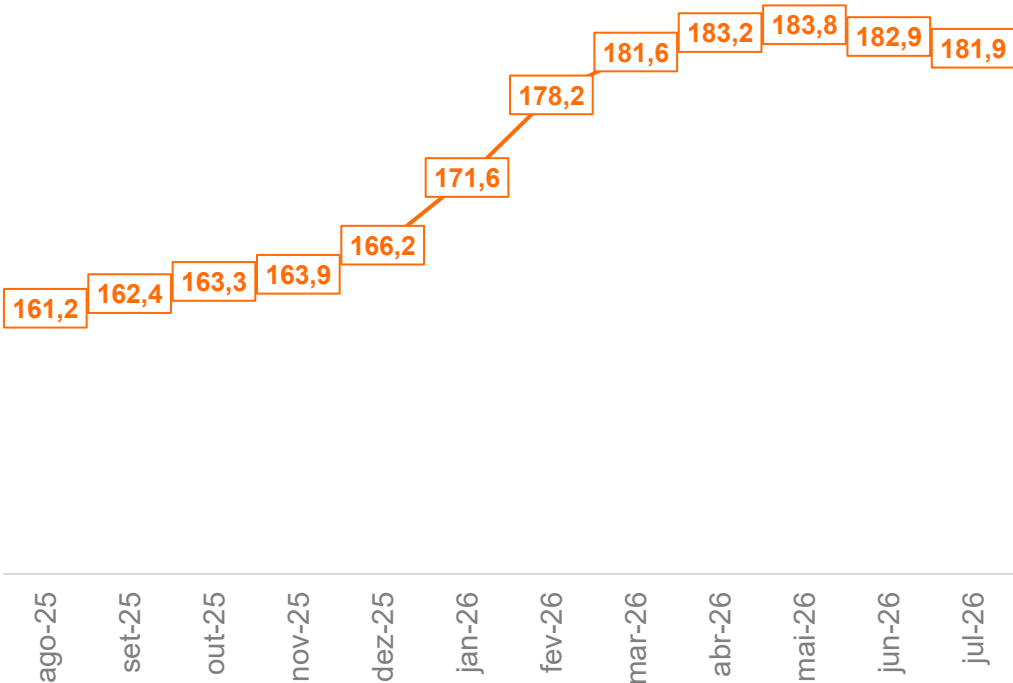
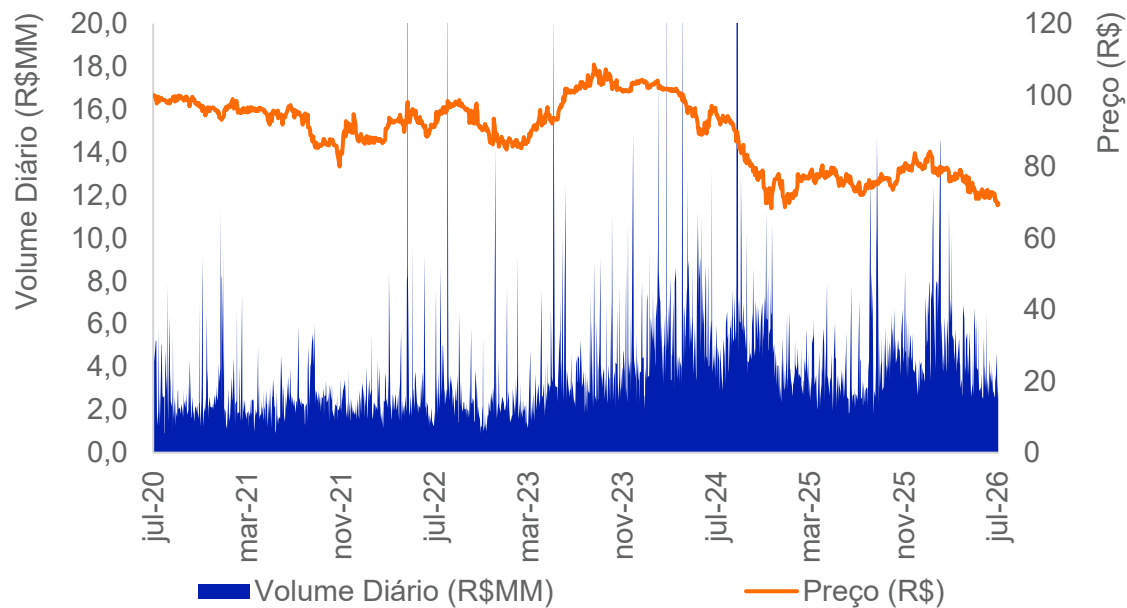


Projeto



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,4	4,8	4,8
Giro*	4,0%	33,7%	57,7%

*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 **37 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.