

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Setembro 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](#)

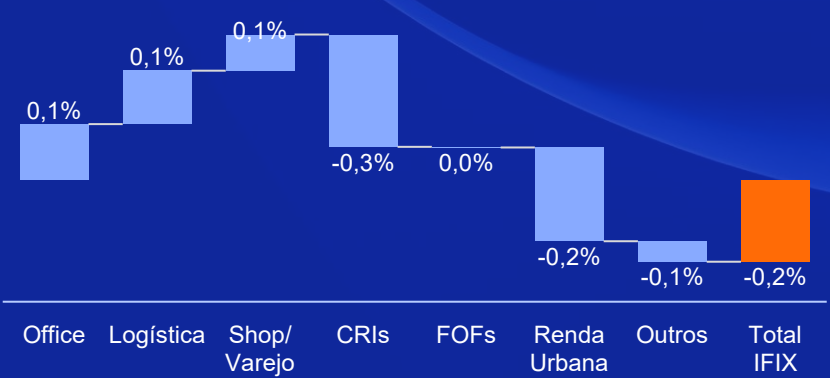


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 4 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

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

Comentários da Gestão (1/3)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo acumulou receita total de R\$ 0,50/cota, gerando resultado distribuível de R\$ 0,41/cota, sem impactos não recorrentes. Ao final do período, o Fundo apresentava reserva acumulada de R\$ 0,33/cota.
- No mês, o rendimento anunciado foi de R\$ 0,37/cota, pago em 07 de outubro de 2026. Conforme antecipado nos últimos relatórios, a gestão prevê a manutenção desse patamar de distribuição para o semestre corrente. A retenção de resultado reflete os efeitos da linearização das receitas ao longo do semestre. A necessidade de linearização, por sua vez, decorre dos contratos firmados ao final do primeiro semestre, os quais representaram absorção bruta de 7.653 m².
- Esta área locada, apesar de superar os 7.556 m² de vacância relativos à saída do Banco ABC e à devolução parcial do UBS, exigiu por parte da gestão concessão de descontos e carências, além de comissões pagas a corretores, o que impacta temporariamente a renda do fundo. Uma vez encerrados os períodos de carência e descontos de forma gradual ao longo do primeiro semestre de 2027, o rendimento recorrente do fundo está estimado em R\$ 0,47/cota, considerando a manutenção dos demais contratos vigentes e sem adicionar eventuais novas locações.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 2,8 bilhões	R\$ 104,80
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1,8 bilhão	R\$ 66,03
P/VP*	ADTV*
0,63x	R\$ 4,1 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
6,7%	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 aos cotistas 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

Setembro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na **competência de agosto**, conforme previsto no relatório anterior, registramos as seguintes movimentações: (i) saída do locatário H Edigio de 558 m² do FL4440; (ii) saída do locatário Mombak de 378 m² do VOC; e, (iii) efetivação da saída do locatário Banco ABC e a entrada do locatário FCDG no edifício Cidade Jardim, com um resultado líquido de saída de 3.049 m².
- Durante o mês de setembro**, foi assinada a expansão de 666 m² para o locatário Vtex no FL4440, que passará a ocupar 1.849 m² no edifício. Ao final do mês de setembro, havia 1.970 m² adicionais em fase de proposta e/ou minuta para ocupação, especialmente concentrada no edifício Union, o que representa cerca de 2,3% da ABL total do fundo.
- A vacância física projetada do Fundo**, considerando todas as movimentações é de **19,6%** a partir de set/26. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de agosto, **foram realizados reajustes em 1.213 m² de ABL do portfólio do Fundo**, decorrentes de atualizações periódicas de inflação, que **adicionaram aprox. R\$ 22 mil à receita recorrente** do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 30/09, o **Fundo não possuía qualquer alavancagem**, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

51

ABL (m²)*

WALE*

83.263

5,0 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

20,0%

30,4%

Preço médio do
Portfólio (mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 20.651/m²

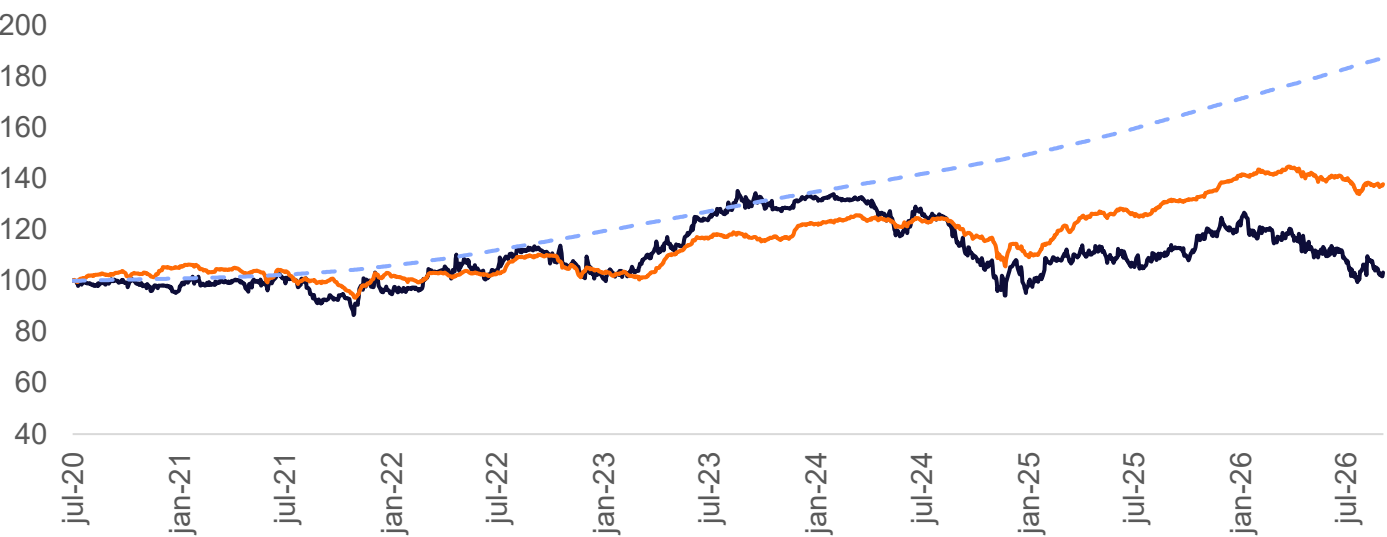
R\$ 226,9/m²

*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	-3,1%	-15,4%	3,2%	0,5%
IFIX	-0,2%	-0,5%	37,9%	5,4%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	87,3%	10,8%

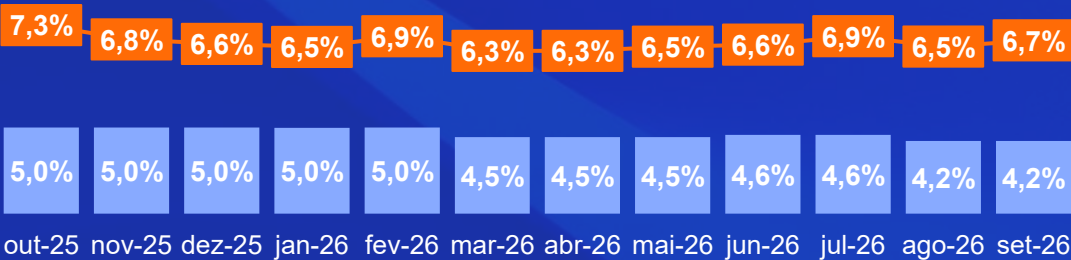
Distribuições por Cota (R\$)

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.

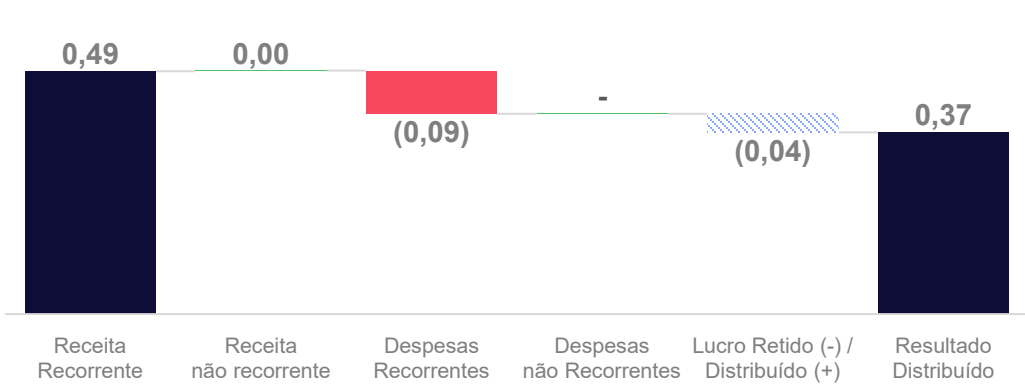
Resultado

Demonstração de Resultado

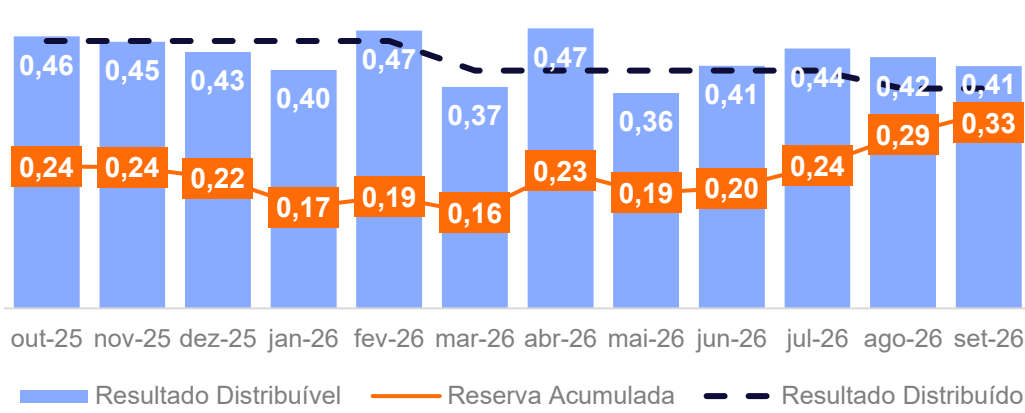
	Set-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	13.134.692	0,48	122.837.364	165.195.860
Receitas Mobiliárias*	281.215	0,01	2.579.897	4.229.062
Receitas Extraordinárias	28.249	0,00	3.667.509	3.861.997
Receitas - Total	13.444.156	0,50	129.084.770	173.286.919
Despesas Imobiliárias*	(532.506)	(0,02)	(8.944.744)	(10.891.009)
Despesas Operacionais*	(1.845.055)	(0,07)	(18.365.397)	(24.326.701)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.377.561)	(0,09)	(27.310.142)	(35.217.710)
Resultado Distribuível	11.066.595	0,41	101.774.628	138.069.208
Resultado Distribuído	10.038.125	0,37	98.753.444	135.379.034

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

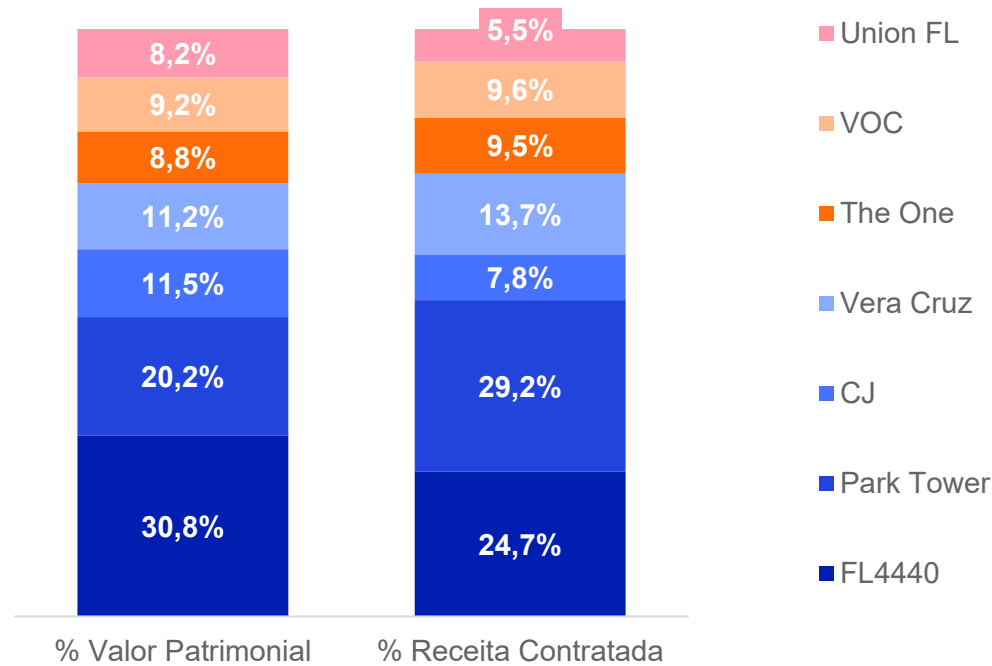
Carteira (em R\$ milhões)

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 1,3% do PL.



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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



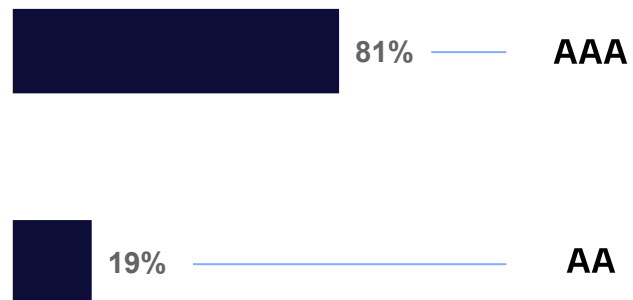
Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

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

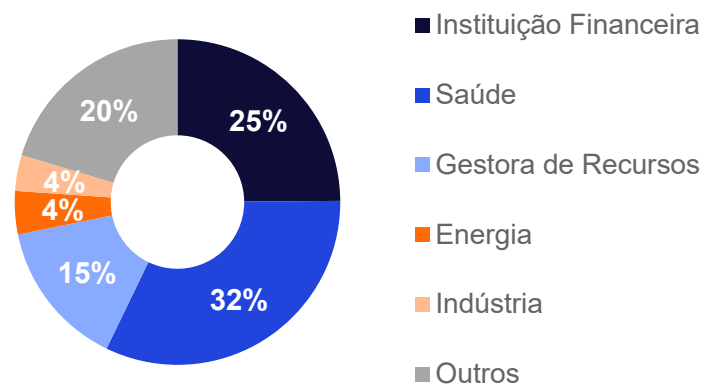
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

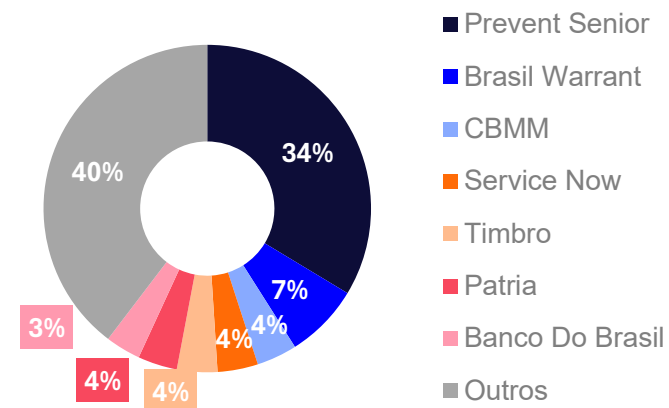
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



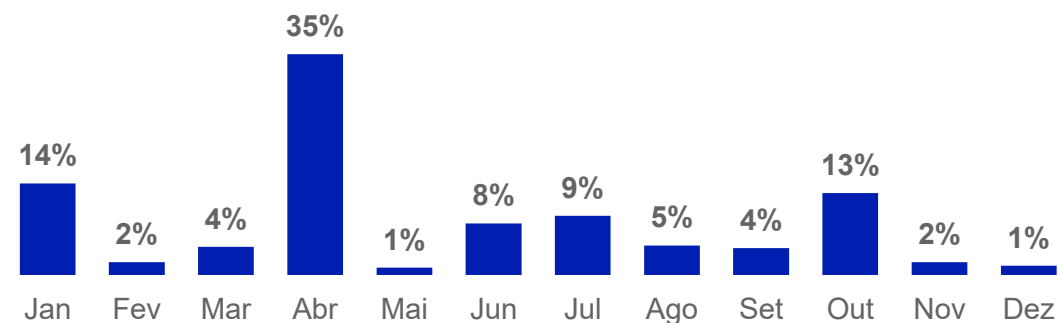
Alocação Natureza dos Contratos



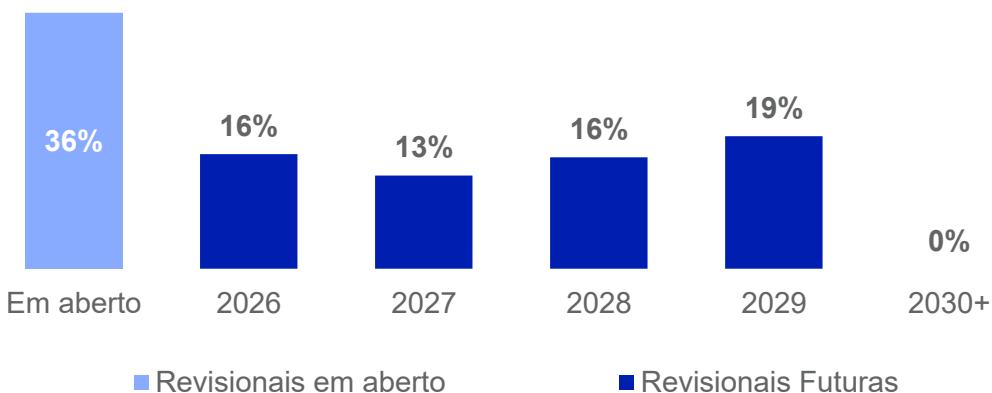
Alocação por Indexador



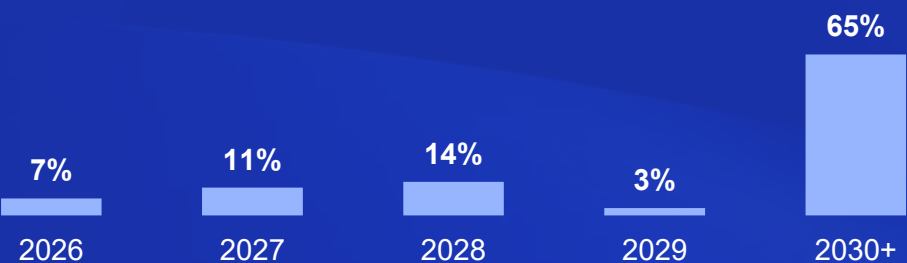
Mês de Reajuste



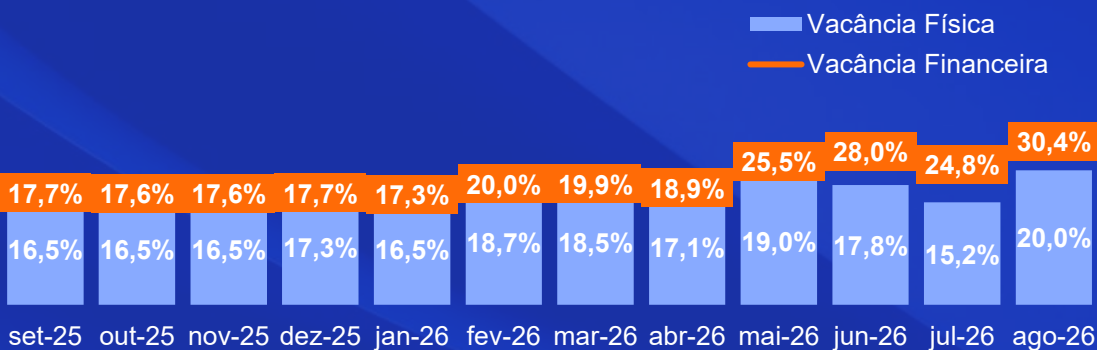
Concentração das Revisionais



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 PVB111 ➡

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	36,9%	4,1	30,8%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,5	20,2%
3	CJ	AAA	48%	6.852	44,5%	4,5	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	5,6	11,2%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,1	8,8%
6	VOC	AAA	61%	11.874	14,5%	2,5	9,2%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	4,6	8,2%
Total				83.263	20,0%	5,0	100%

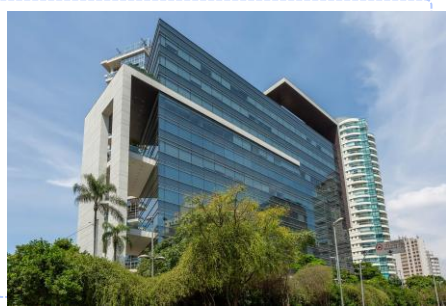
FL4440



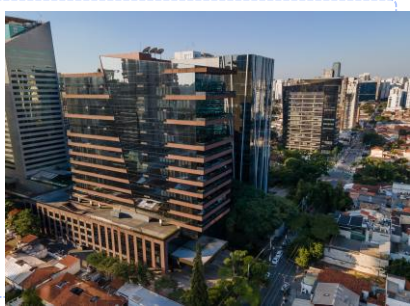
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



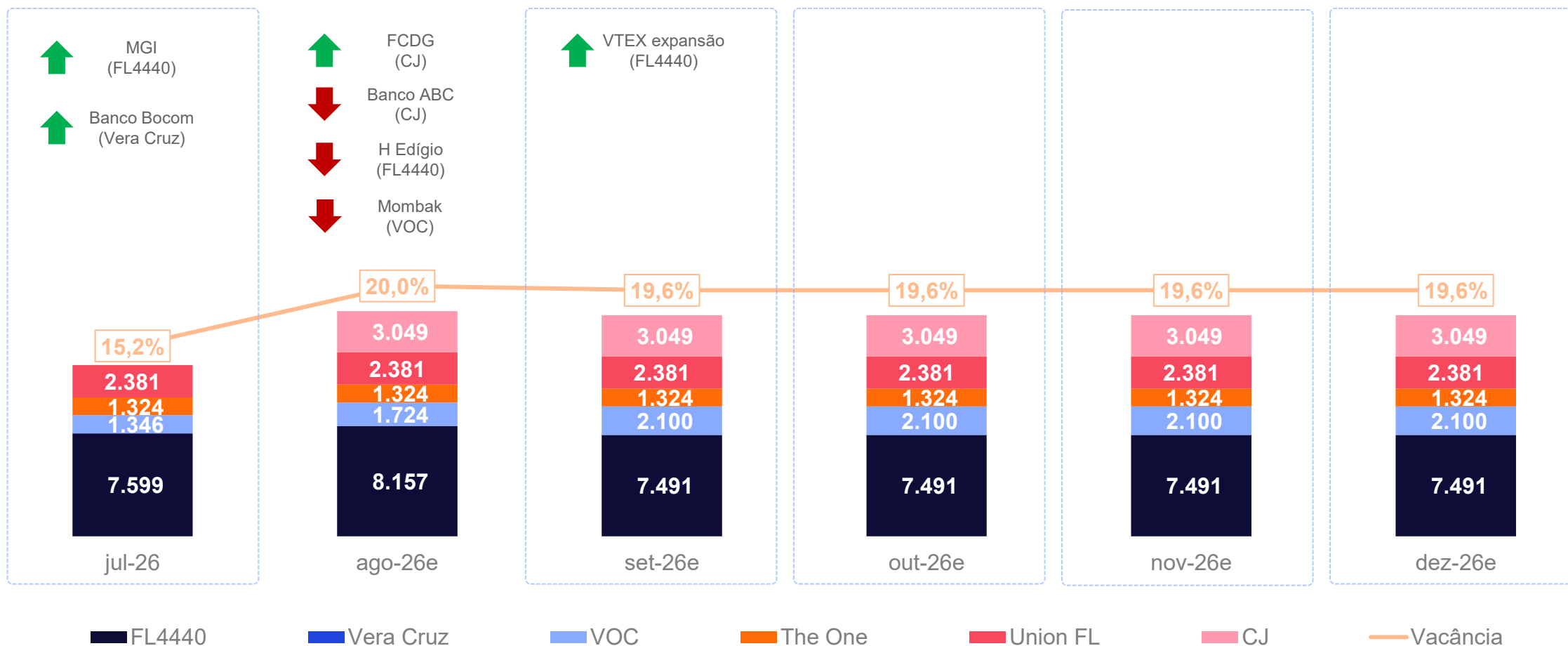
THE ONE



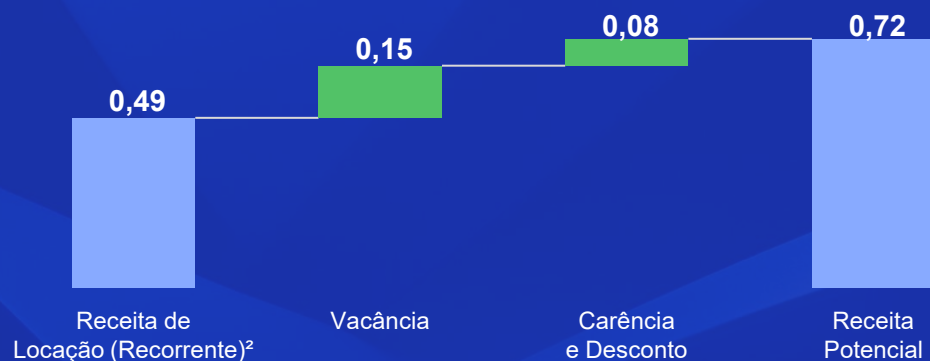
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

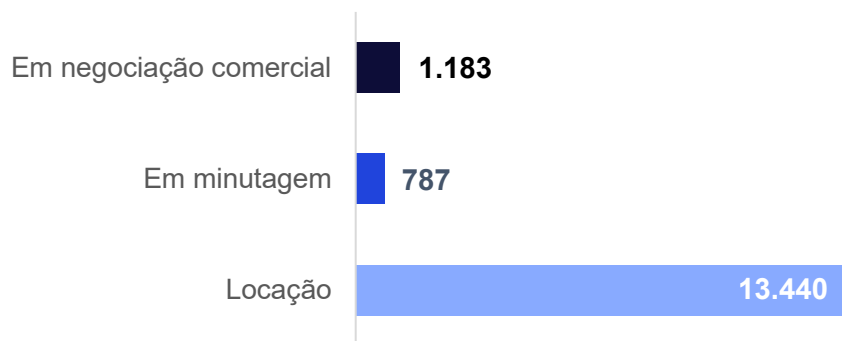
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

O principal movimento comercial do mês ocorreu no FL 4440, onde a VTEX, locatária já presente no edifício, formalizou a expansão para o 3º andar, adicionando 666 m² de área locada e totalizando 1.849 m². A devolução do 10º andar, correspondente a 1.183 m², ocorrerá de forma escalonada e apenas após a conclusão das obras no novo espaço. No Union, quatro negociações encontram-se em estágio avançado, já em fase de minuta contratual.

Considerando todo o ano de 2026, o Fundo acumula 13 novos contratos e mais de 13 mil m² de absorção bruta, distribuídos entre os ativos FL 4440, Vera Cruz, Cidade Jardim, VOC e Union, evidenciando a contribuição de diferentes empreendimentos para a atividade de locação do portfólio.

Adicionalmente, o pipeline comercial soma mais de 5 mil m² em negociações e propostas ativas, concentradas principalmente no FL 4440 e no Union, além de visitas comerciais recorrentes nos demais ativos. Em conjunto, esses movimentos refletem a continuidade dos esforços de comercialização e o avanço gradual da ocupação do portfólio.

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

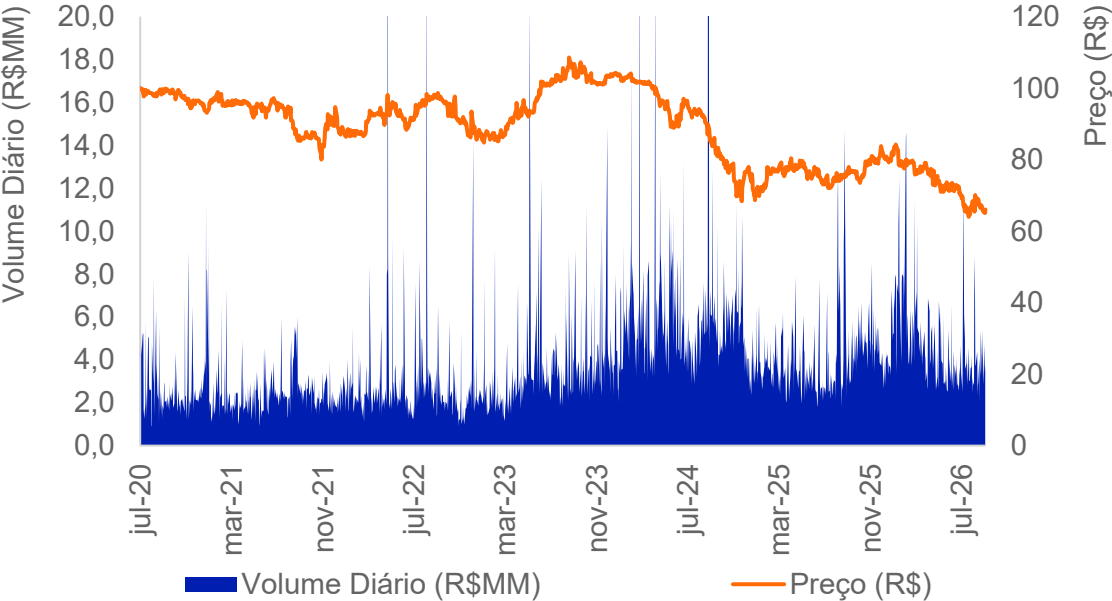


Projeto



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



PATRIA

Anexos

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.