PATRIA

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

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 Mercado[1] do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

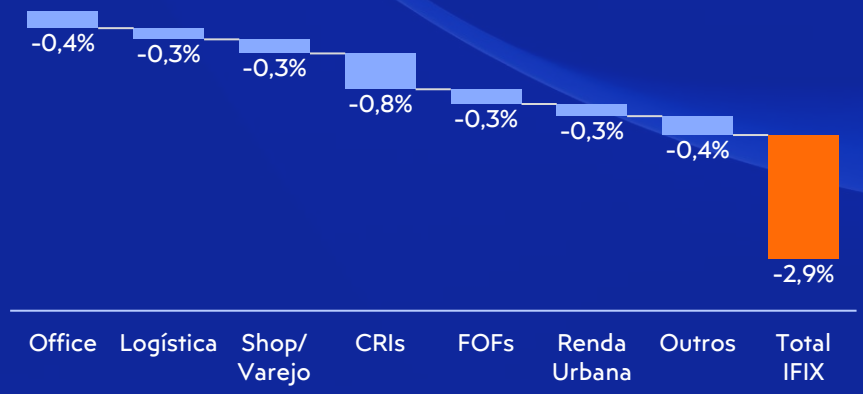
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/5)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- **Em outubro,** o Fundo acumulou receita total de R$ 0,56/cota**, gerando resultado distribuível de R$ 0,46/cota.** Este valor inclui receita não recorrente de R$ 0,07/cota referente à multa de rescisão antecipada pela saída do Banco ABC. Ao final do período, o Fundo apresentava **reserva acumulada de R$ 0,43/cota.**
- No mês, o **rendimento anunciado foi de R$ 0,37/cota**, pago em 09 de novembro de 2026. Conforme antecipado nos relatórios anteriores, a gestão prevê a **manutenção desse patamar de distribuição para o semestre corrente.** A retenção de resultados reflete os efeitos da linearização decorrentes das novas locações, que demandaram concessão de carências, descontos e pagamento de comissões. **Com o encerramento gradual desses incentivos ao longo do primeiro semestre de 2027, o rendimento recorrente está estimado em R$ 0,47/cota**, considerando a manutenção dos contratos vigentes e sem novas locações. Para estimar os impactos de novas locações sobre o rendimento potencial do fundo, incluímos uma tabela de sensibilidade na página 5.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 2,8 bilhões	R$ 104,84
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 1,7 bilhão	R$ 61,00
P/VP*	**ADTV***
0,58x	R$ 6,6 milhões
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
7,3%	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

Comentários da Gestão (2/5)

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 (3/5)

Outubro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na **competência de setembro,** conforme previsto no relatório anterior, foi concluída a expansão de 666 m² para o locatário Vtex no edifício FL4440, elevando a sua ocupação para 1.849 m² de ABL. Além disso, houve o distrato de 376 m² do locatário RTSC no VOC.
- No mês de **outubro**, foi formalizada a devolução de 326 m² pela Ensen no edifício Union, dos quais 163 m² impactam o Fundo que detém 50% de participação no imóvel. **A área**, anteriormente ocupada por esse locatário inadimplente, **foi integralmente relocada pela Circle Financial, em contrato celebrado por valor de locação superior ao anterior**, contribuindo positivamente para a receita recorrente do Fundo.
- **A vacância física projetada do Fundo,** considerando todas as movimentações é de **19,6%** a partir de out/26. Para mais detalhes, clique aqui.

ATUALIZAÇÕES:

- Em outubro, foi concluído também o retrofit do The One, iniciado em junho de 2026 (clique aqui). As melhorias realizadas nas áreas comuns reforçam o posicionamento competitivo do ativo, ampliando seu potencial de ocupação e captura de valor por meio de novas locações.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de setembro, **foram realizados reajustes inflacionários em 1.349 m² de ABL do portfólio, adicionando aprox. R$ 10 mil à receita recorrente** do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 31/10, o **Fundo não possuía qualquer alavancagem**, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
7	50
ABL (m²)*	**WALE***
83.263	5,0 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
19,6%	30,8%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 19.002/m²	R$ 227,4/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

Comentários da Gestão (4/5)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA:

- Nos últimos anos, o Patria construiu uma das principais plataformas de escritórios do mercado brasileiro, reunindo fundos com estratégias complementares, participação relevante em ativos corporativos de alta qualidade e presença nas principais regiões empresariais de São Paulo.
- Como resultado dessa trajetória, os fundos de escritórios sob gestão compartilham diversas características em comum e seguem uma filosofia de investimento alinhada. **Nesse contexto, avaliamos de forma contínua alternativas para a evolução da plataforma de escritórios do Patria, incluindo a potencial concentração de ativos que compartilhem a mesma filosofia de investimento em um veículo de maior escala e liquidez**, mantendo ao mesmo tempo, fundos com mandatos específicos voltados a estratégias pontuais.
- Ressaltamos que qualquer eventual iniciativa dessa natureza teria o **valor patrimonial como referência econômica para fins de avaliação e permanecerá sujeita às condições de mercado, às aprovações regulatórias aplicáveis e à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim**, observados os quóruns qualificados previstos na regulamentação e nos documentos dos respectivos fundos.
- Entre os benefícios que a Gestora busca para os cotistas em um cenário como esse estão:
    - maior **diversificação** por imóvel, região, locatário e setor, reduzindo a dependência de poucos ativos e contratos e mitigando o efeito de eventual vacância;
    - carteira de maior **qualidade**, tanto na classe dos imóveis quanto em localização;
    - potencial de **renda recorrente mais resiliente** ao longo dos ciclos imobiliários;
    - aumento potencial da **liquidez** das cotas;
    - maior **escala e eficiência** na gestão e reciclagem dos portfólios.

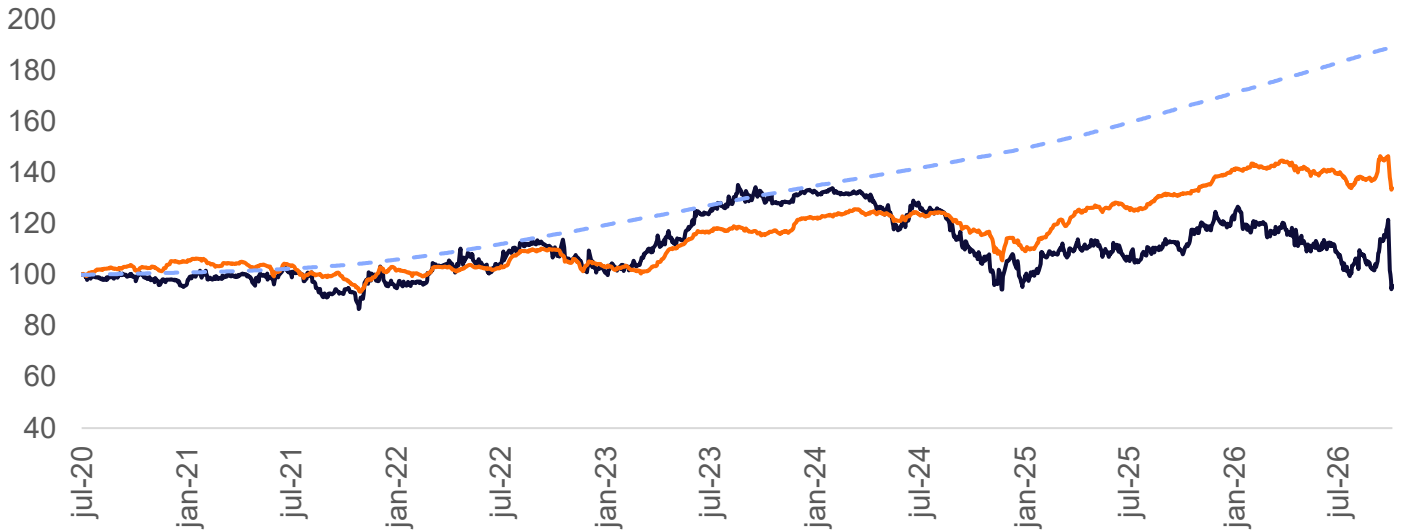
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (5/5)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA (cont.):

- **Nossa atuação no segmento de escritórios é guiada por três pilares centrais: qualidade, localização e controle. Em qualidade, o foco está em imóveis de padrão A-AAA**, que tendem a atrair inquilinos relevantes, sustentar a ocupação e preservar o valor ao longo do tempo. Em localização, a prioridade são as **regiões corporativas mais consolidadas de São Paulo**, onde a demanda por escritórios de alto padrão é mais resiliente. Em controle, buscamos **participação majoritária em cada ativo**, o que permite à Gestora conduzir de forma ativa a locação, a gestão e o eventual reposicionamento dos imóveis.
- Este tripé é a pedra fundamental da gestão dos portfólios de escritórios administrados pelo Patria e segue norteando nossa visão para a evolução da plataforma no longo prazo. Eventuais iniciativas estratégicas avaliadas nesse contexto buscarão fortalecer a aderência dos portfólios a esses princípios, sempre com rigorosa disciplina na aquisição e reciclagem de ativos, além do tratamento equitativo aos cotistas dos fundos envolvidos.
- Atualmente, a plataforma de escritórios do Patria reúne uma carteira relevante de ativos corporativos e investidores, consolidando-se como uma das maiores e mais diversificadas do segmento no mercado brasileiro.

Performance



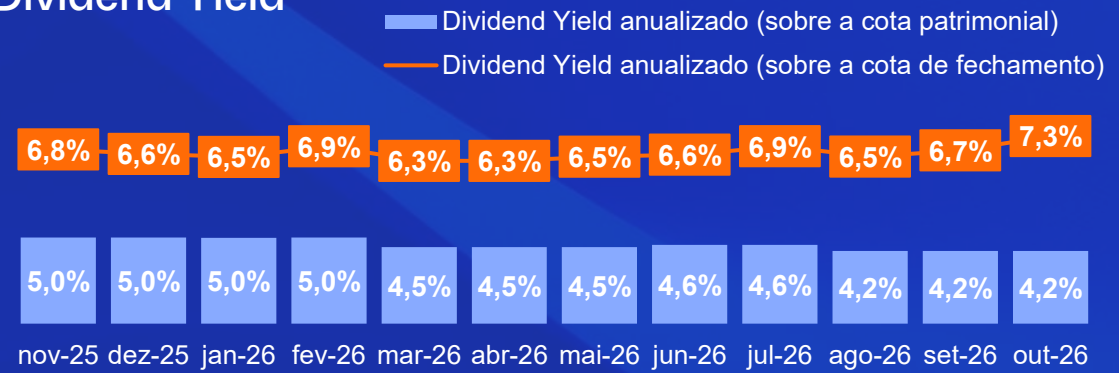
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-7,1%	-21,4%	-4,1%	-0,7%
IFIX	-2,9%	-3,4%	33,9%	4,8%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	89,4%	10,9%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,41/cota
Guidance 2S26 R$0,37/cota



Dividend Yield*



*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.

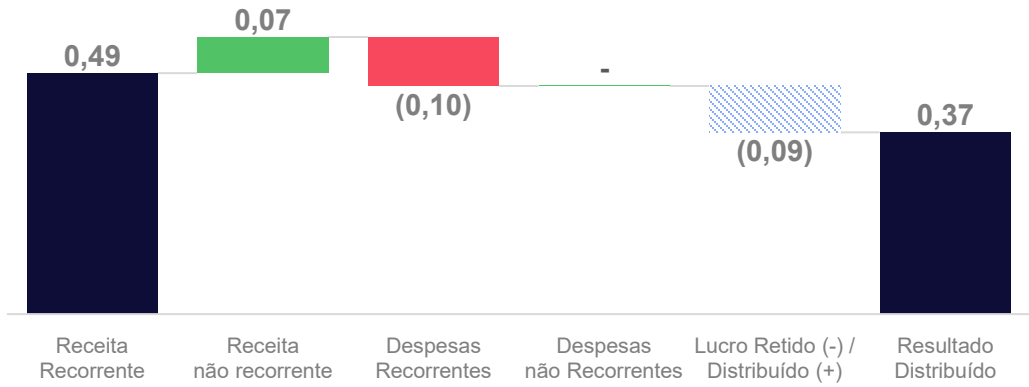
Resultado

Demonstração de Resultado

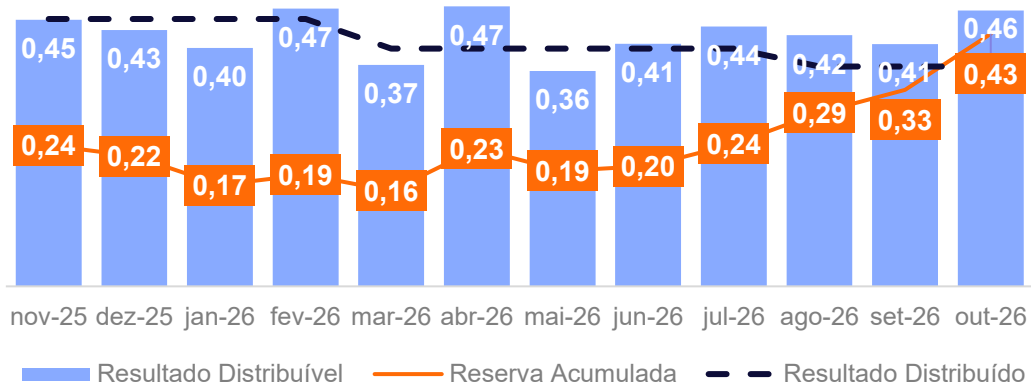
	Out-26	R$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	13.033.012	0,48	135.870.376	164.337.259
Receitas Mobiliárias*	274.853	0,01	2.854.750	3.966.990
Receitas Extraordinárias	1.984.567	0,07	5.652.075	5.700.474
Receitas - Total	**15.292.432**	**0,56**	**144.377.202**	**174.004.723**
Despesas Imobiliárias*	(637.623)	(0,02)	(9.582.368)	(11.090.565)
Despesas Operacionais*	(2.053.140)	(0,08)	(20.418.538)	(24.668.249)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	**(2.690.764)**	**(0,10)**	**(30.000.905)**	**(35.758.814)**
Resultado Distribuível	**12.601.668**	**0,46**	**114.376.296**	**138.245.909**
Resultado Distribuído	**10.038.125**	**0,37**	**108.791.569**	**133.208.629**

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)

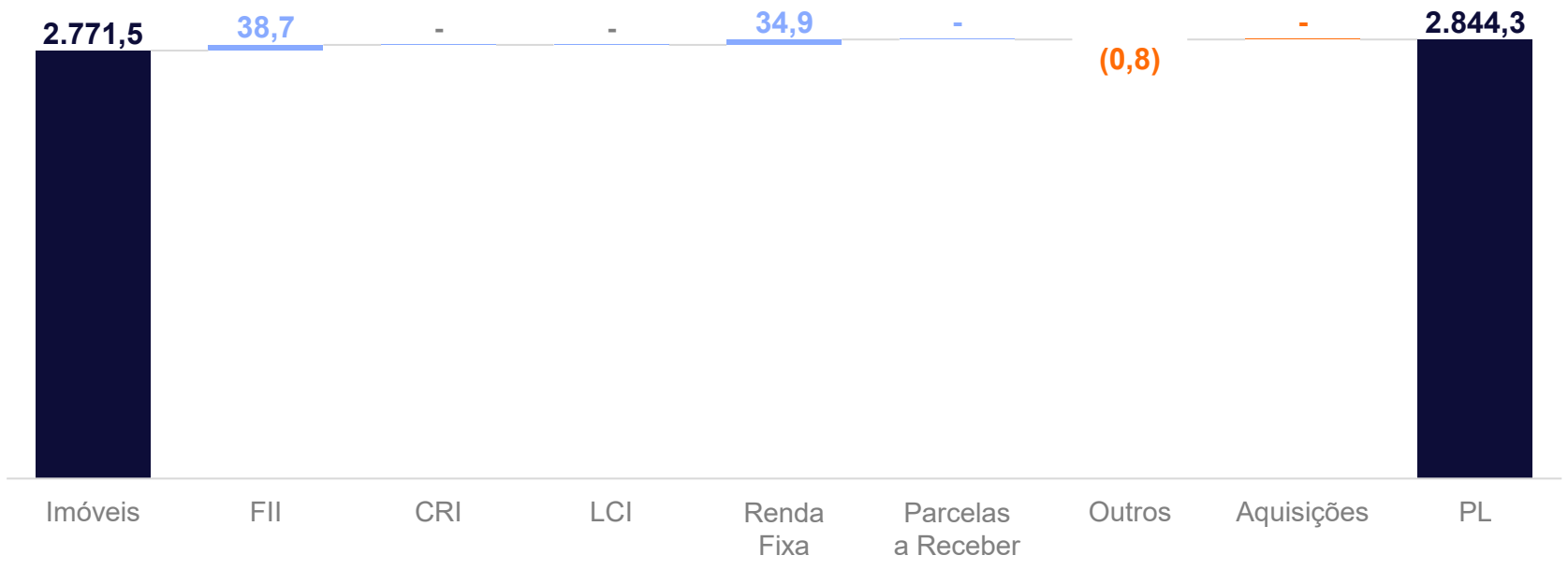


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

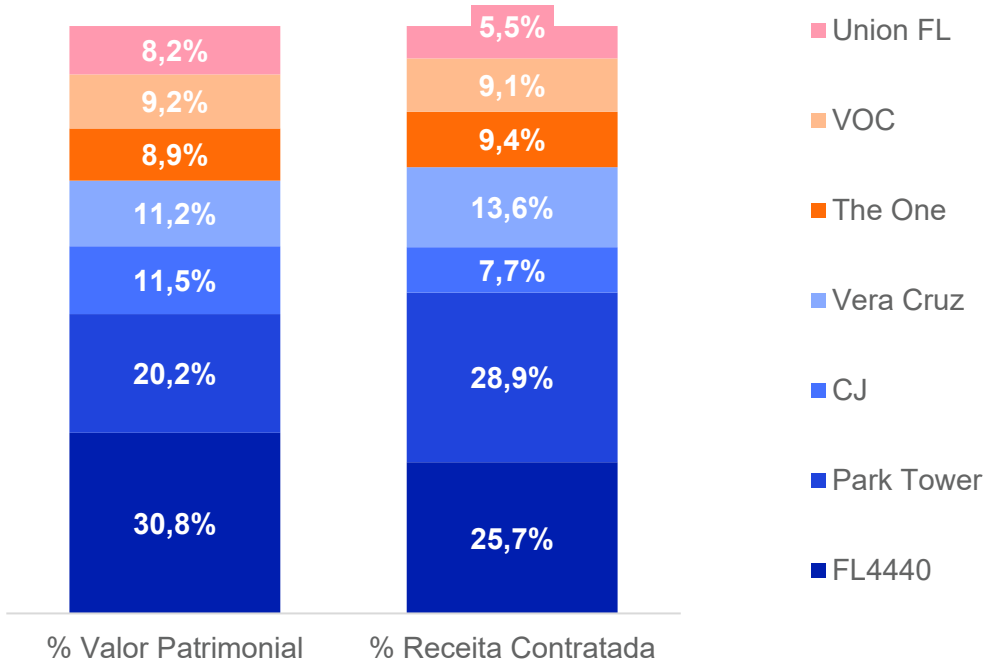
Considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII, o fundo totaliza 97% do PL em Imóveis. As demais posições de Fundos Imobiliários detidas pelo Fundo são posições táticas e representam aproximadamente 1,4% do PL.



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

Carteira de Ativos[1] (1/4)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

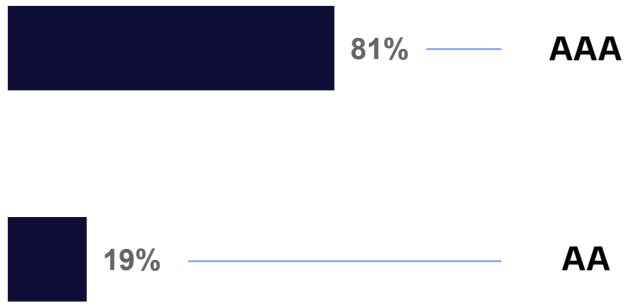


Portfólio com **7 ativos,** concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

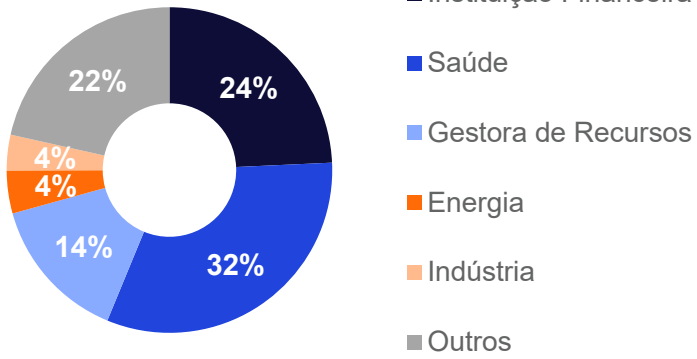
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

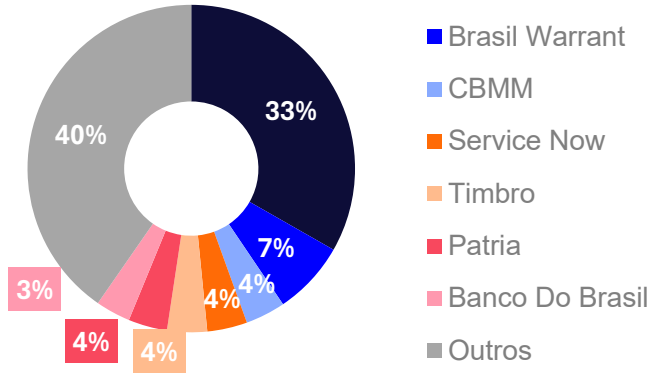
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos



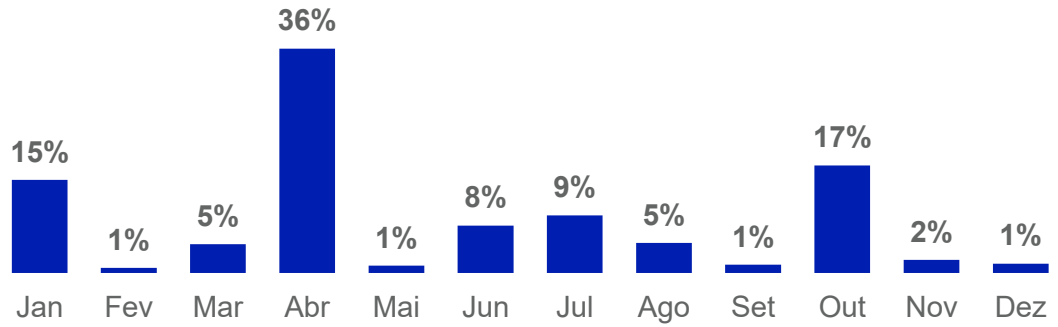
Alocação por Indexador



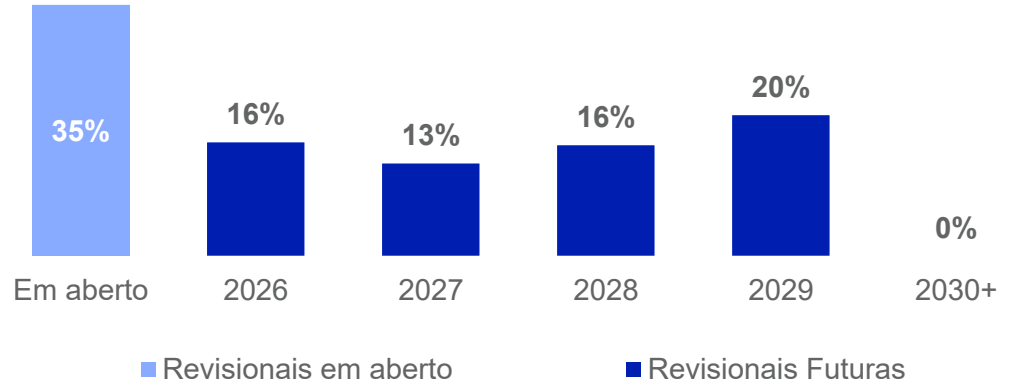
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

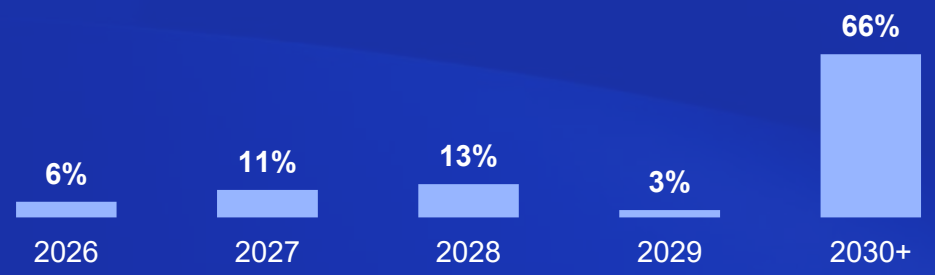
Mês de Reajuste



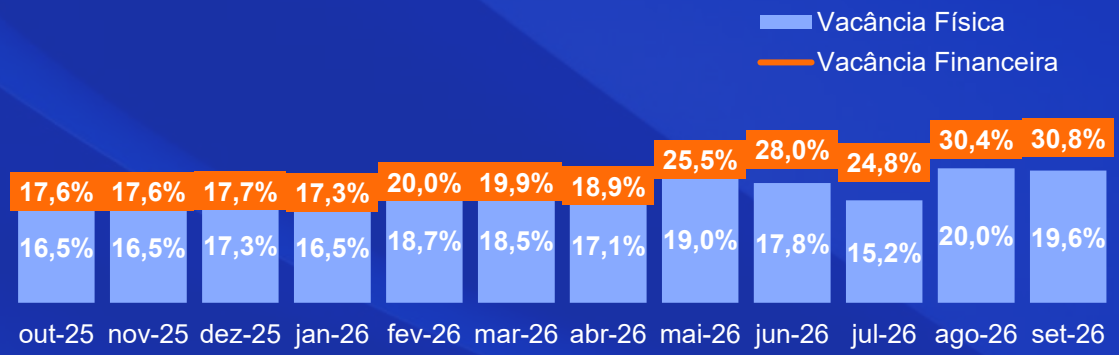
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância[2]



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]No 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 Ativos[1] (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	33,9%	4,1	30,8%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,4	20,2%
3	CJ	AAA	48%	6.852	44,5%	4,4	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	5,5	11,2%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,0	8,9%
6	VOC	AAA	61%	11.874	17,7%	2,5	9,2%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	4,5	8,2%
			Total	**83.263**	**19,6%**	**5,0**	**100%**

FL4440



PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE

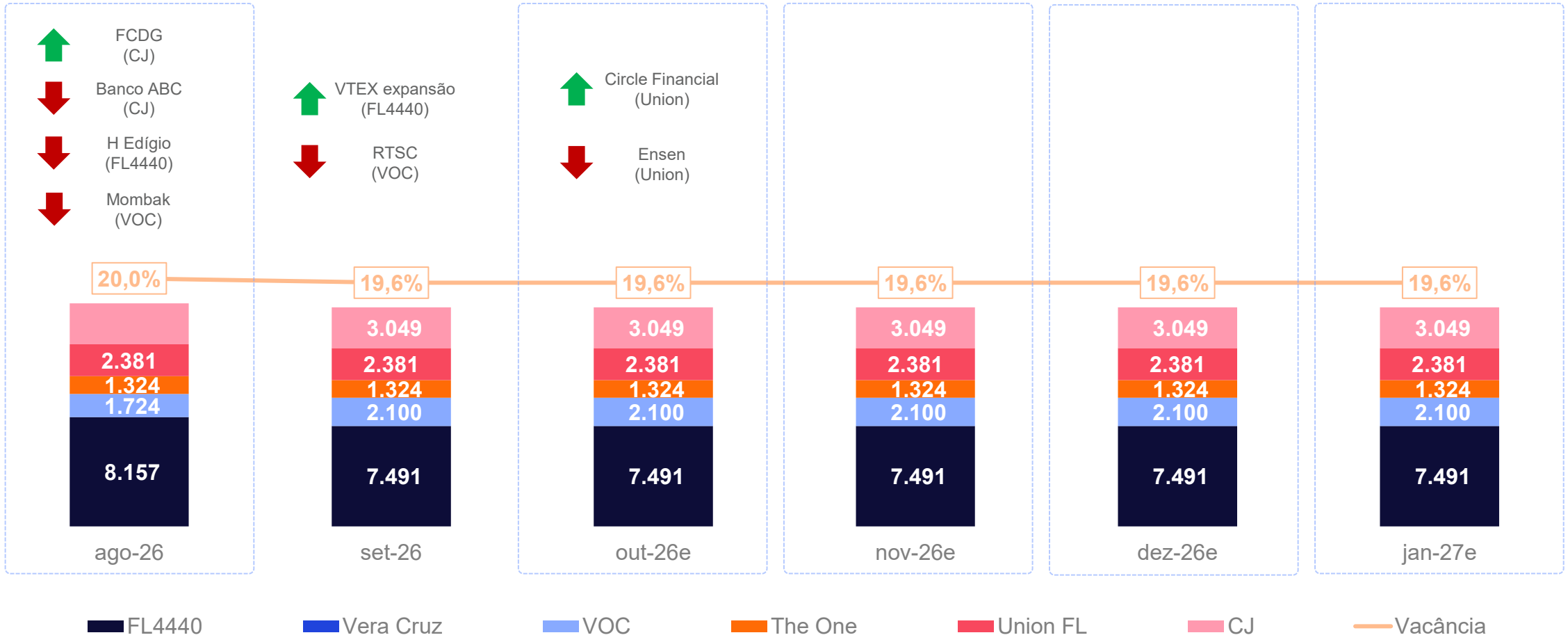


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

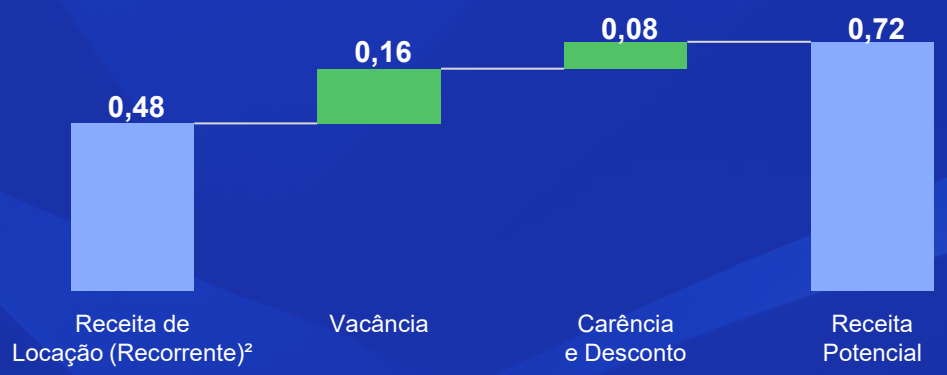
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)



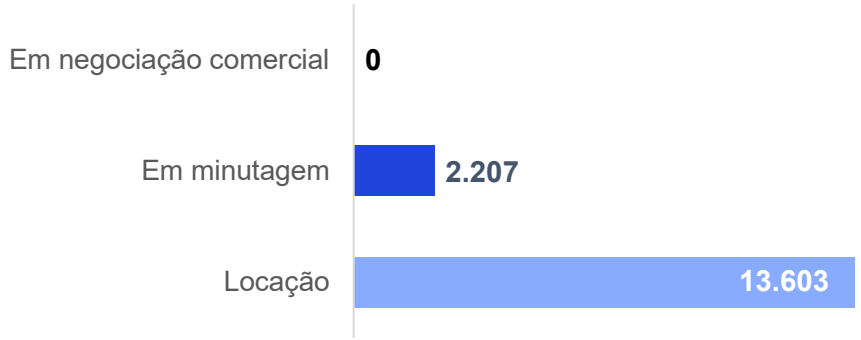
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Comercial | Estratégia

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Em outubro, foi firmado um novo contrato de locação no Union Faria Lima com a Circle Financial, que passará a ocupar um andar inteiro do edifício. A entrada de um locatário de perfil institucional em um ativo moderno e estrategicamente localizado reforça a atratividade do portfólio para empresas de alta qualidade.

Com essa locação, o Fundo alcança 14 contratos firmados e aprox. 14 mil m² locados no acumulado do ano, movimento que contribui diretamente para a redução da vacância e o fortalecimento da receita recorrente.

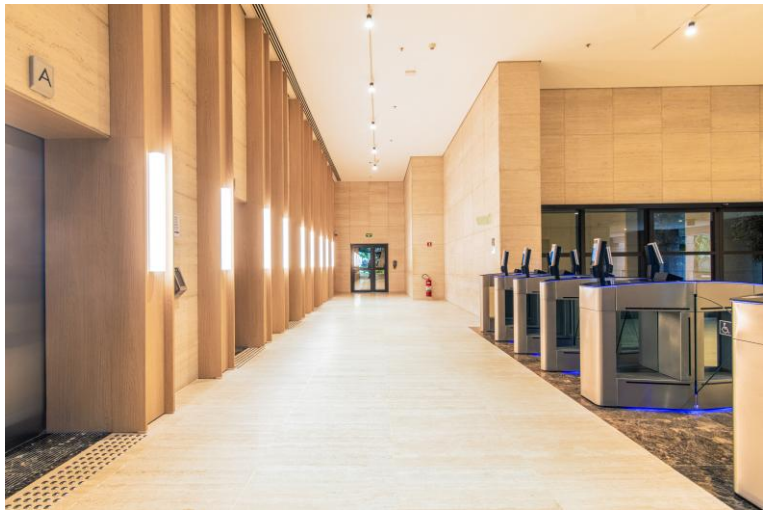
Além disso, seguem em estágio avançado cinco negociações: quatro no Union Faria Lima e uma no FL 4440. A conclusão dessas operações tem potencial para ampliar a receita recorrente e o NOI do Fundo, além de reforçar a presença de locatários de longo prazo no portfólio. Ao final de outubro, cerca de 2.207 m² de novas locações encontravam-se em fase de minutagem de contrato junto à gestão, o que representa cerca de 2,7% da ABL do fundo.

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

Retrofit no The One

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

Imagens pós retrofit



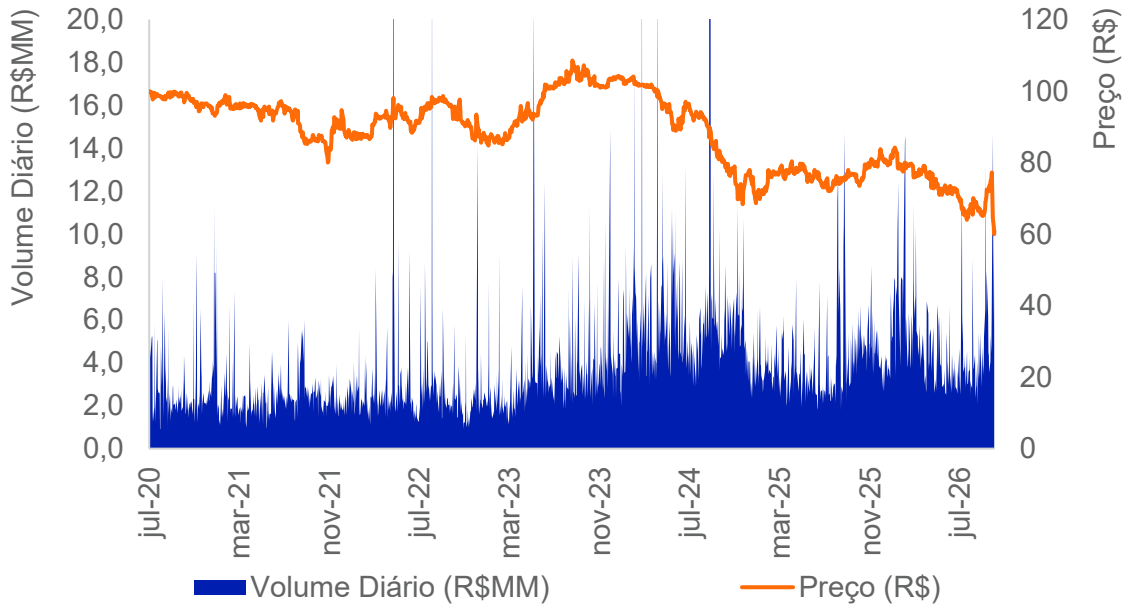




*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

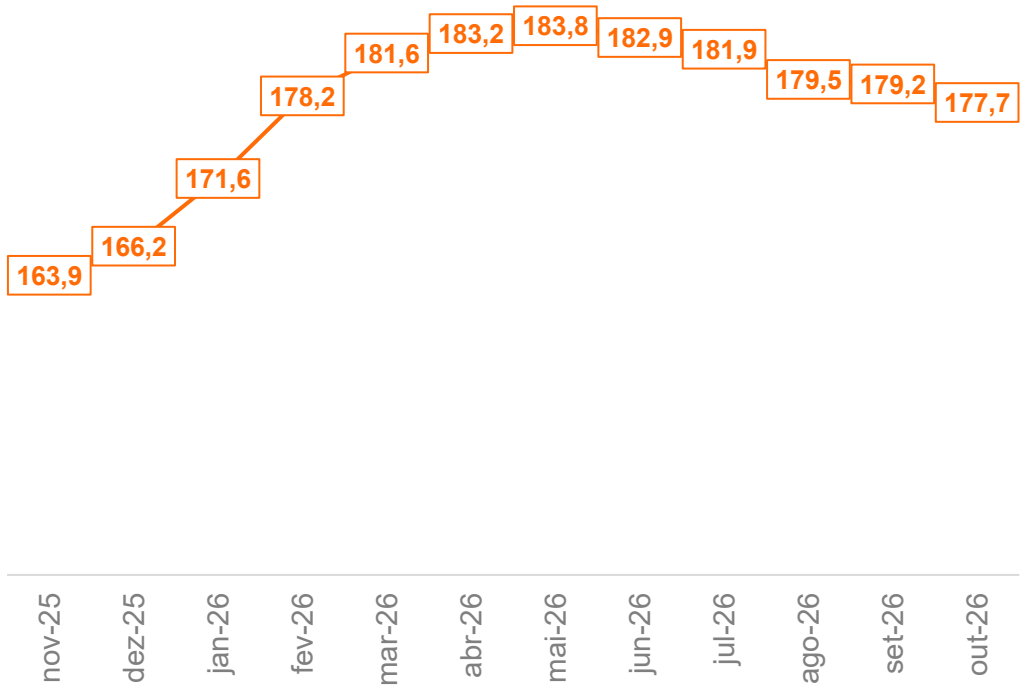
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	6,6	4,9	4,9
Giro*	7,4%	50,7%	59,5%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 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,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.