

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Janeiro 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	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

Comentários da Gestão (1/2)

Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma receita total de **R\$ 0,51/cota**, o que levou a um resultado de **R\$ 0,40/cota**. Neste mês, resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela taxa de comercialização das novas locações do ativo Union FL.
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,45/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 06 de fevereiro de 2026. No entanto, a saída do Banco ABC, conforme informado no tópico “Movimentações de Locatários” abaixo, gera pressão adicional sobre fluxo de recebimentos do Fundo. Diante disso, o patamar atual de distribuição poderá ser revisto ao longo do primeiro semestre de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência dezembro, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo **The One**, a entrada da **Volken Capital**; (ii) no ativo **Union FL**, a entrada da **Sten Capital**; e (iii) a saída da **Cascione** do ativo **FL4440**. Desta forma, a **vacância** subiu para **17,3%** (física) e **17,7%** (financeira). Durante o mês, o Banco ABC, locatário do ativo CJ, notificou a rescisão antecipada do seu contrato de locação e iniciou o período de aviso prévio, de modo que a desocupação deverá ocorrer somente em julho/26. Considerando as movimentações citadas e aquelas anunciadas em relatórios anteriores, **projetamos uma vacância de 24,1% em julho/26**. Para mais detalhes sobre essas movimentações, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 107,94

Valor de Mercado*

R\$ 2,3 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 83,48

P/VP*

0,77x

ADTV*

R\$ 4,4 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

6,5%

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,0%

Comentários da Gestão (2/2)

Janeiro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 13.330 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 30/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

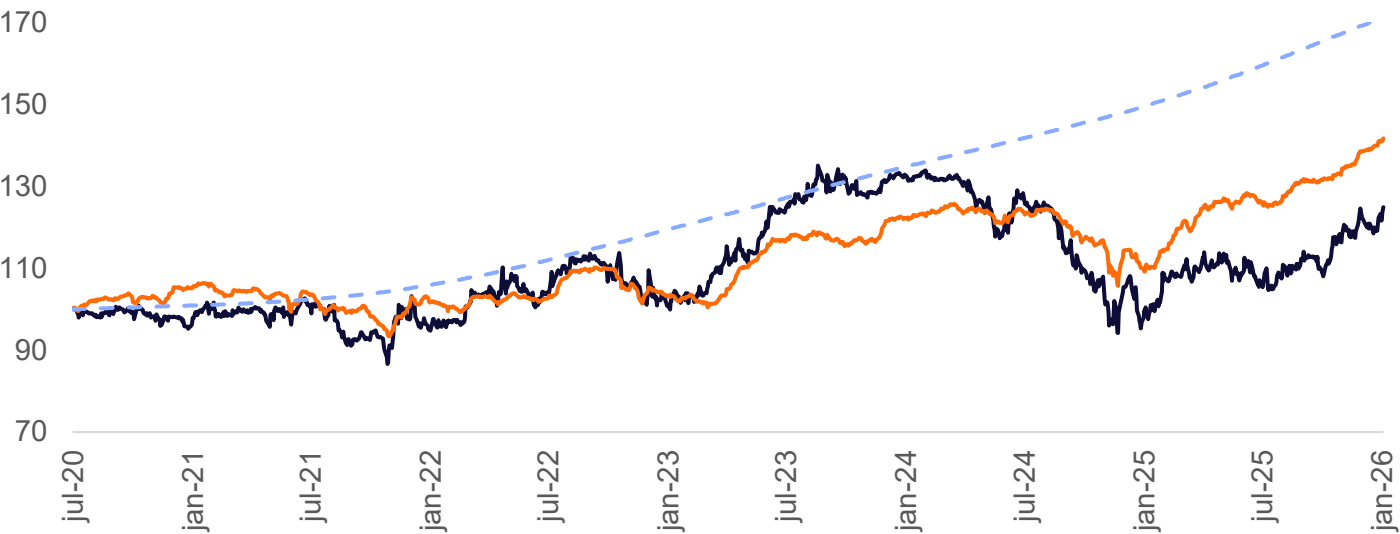
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
7	48
ABL (m ²)*	WALE*
83.263	4,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
17,3%	17,7%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 26.317/m ²	R\$ 233,7/m ²

Performance

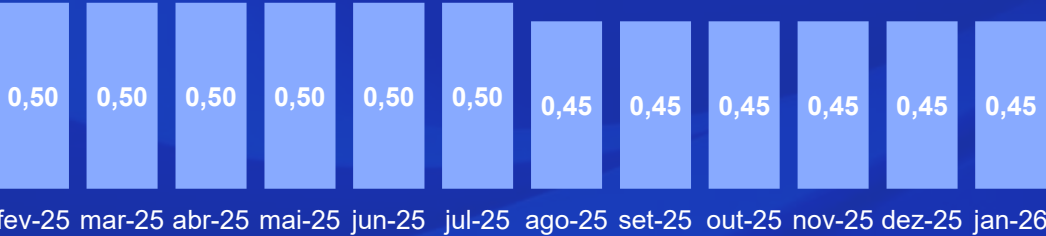
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	2,4%	2,4%	24,9%	4,2%
IFIX	2,3%	2,3%	41,8%	6,6%
CDI Bruto	1,2%	1,2%	71,5%	10,4%

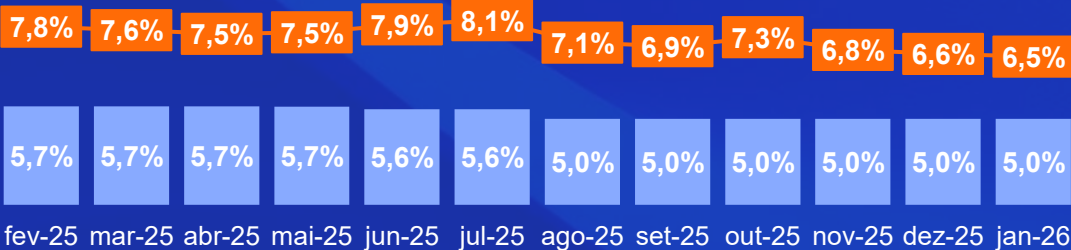
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,48



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). *Valor 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.

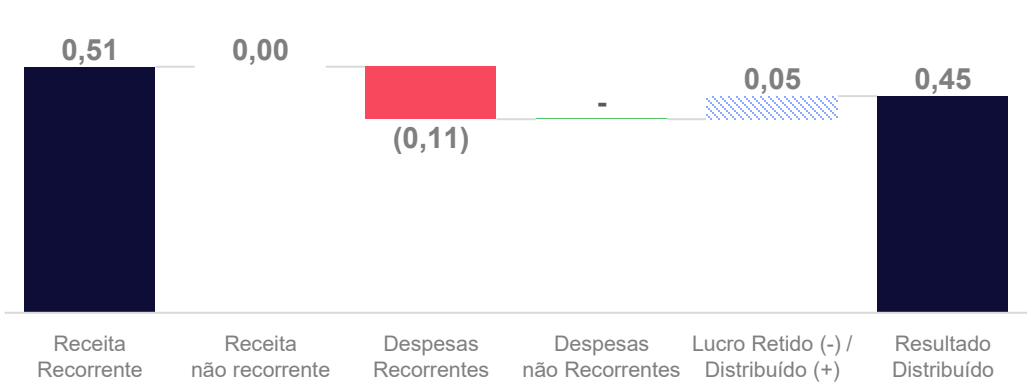
Resultado

Demonstração de Resultado

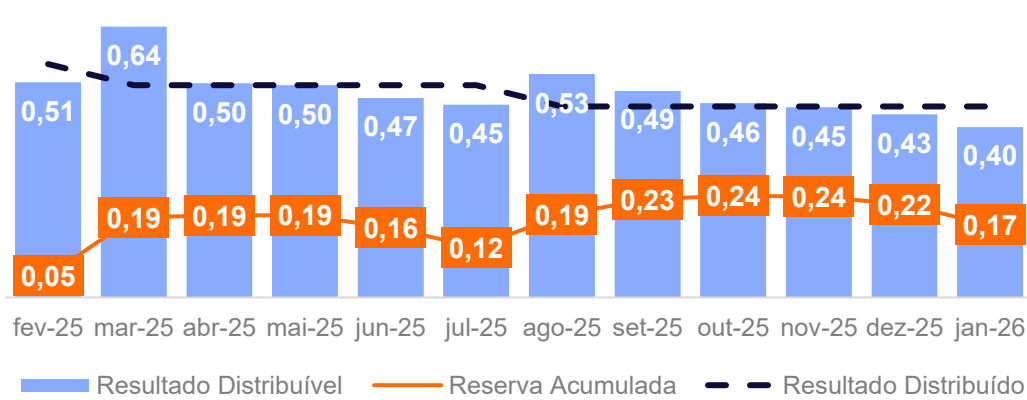
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	13.796.015	0,51	13.796.015	176.230.672
Receitas Mobiliárias*	61.485	0,00	61.485	5.196.930
Receitas Extraordinárias	11.980	0,00	11.980	8.236.781
Receitas - Total	13.869.480	0,51	13.869.480	189.664.384
Despesas Imobiliárias*	(1.112.309)	(0,04)	(1.112.309)	(7.818.442)
Despesas Operacionais*	(1.859.312)	(0,07)	(1.859.312)	(23.760.081)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.971.620)	(0,11)	(2.971.620)	(31.578.523)
Resultado Distribuível	10.897.860	0,40	10.897.860	158.085.862
Resultado Distribuído	12.208.530	0,45	12.208.530	155.997.885

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

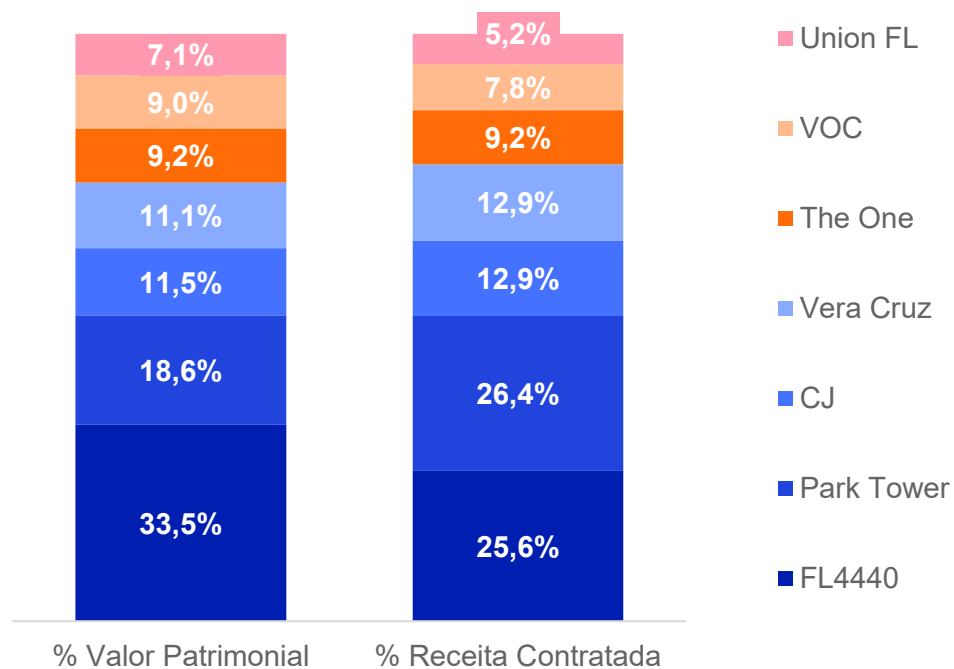
Carteira (em R\$ milhões)

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

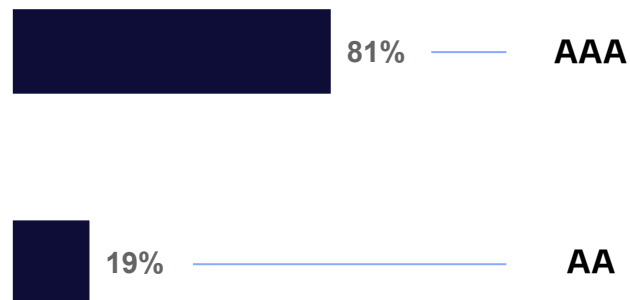


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

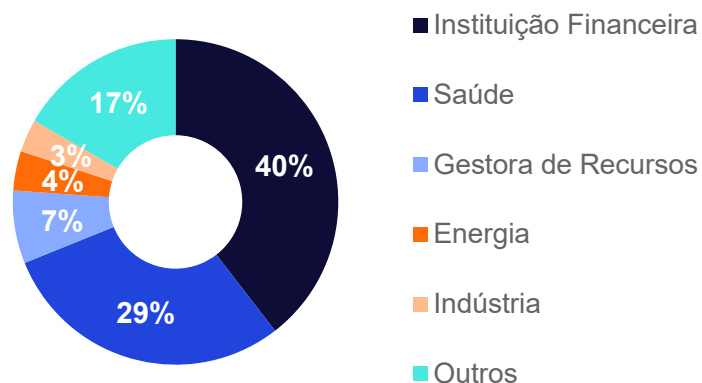
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

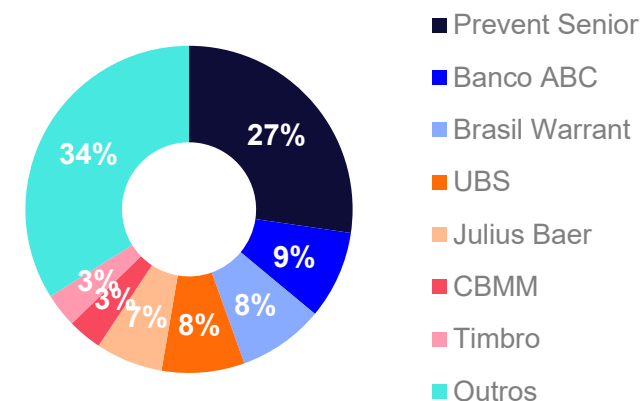
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



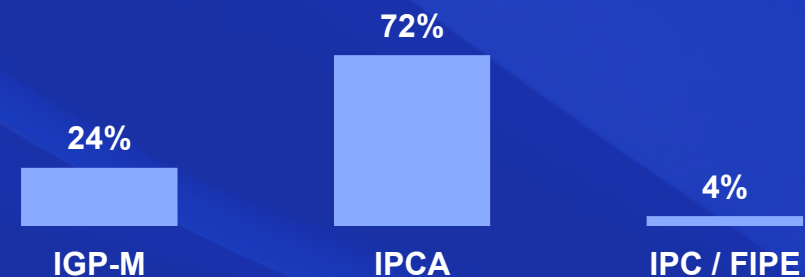
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

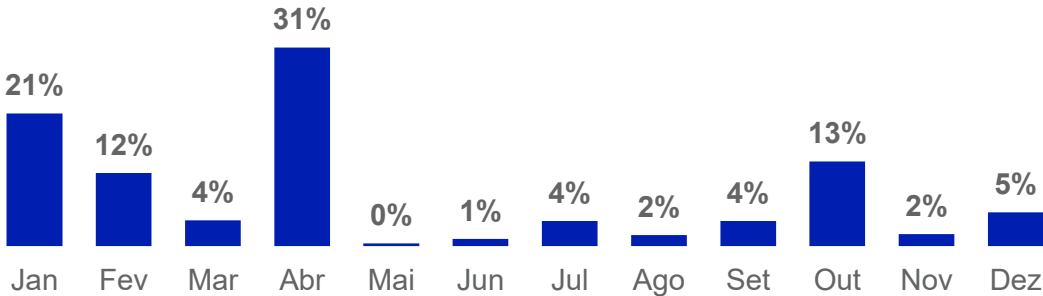


Alocação por Indexador

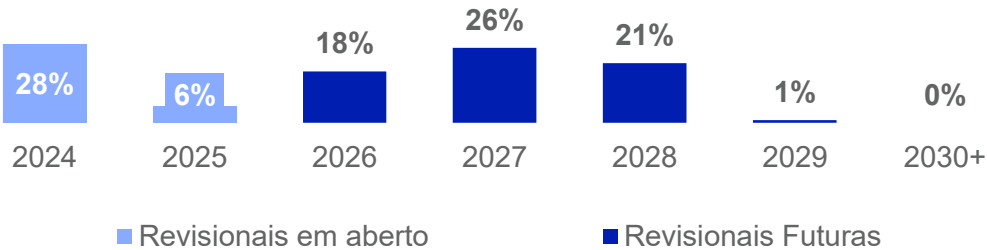


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

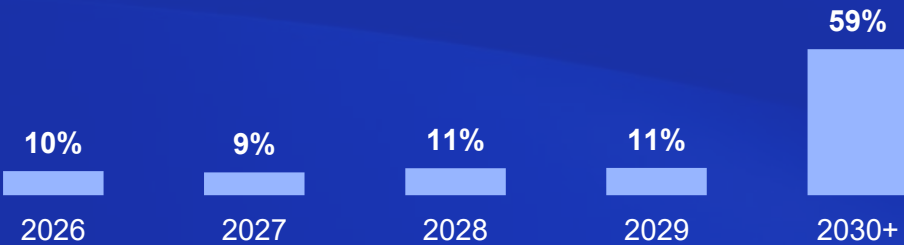
Mês de Reajuste



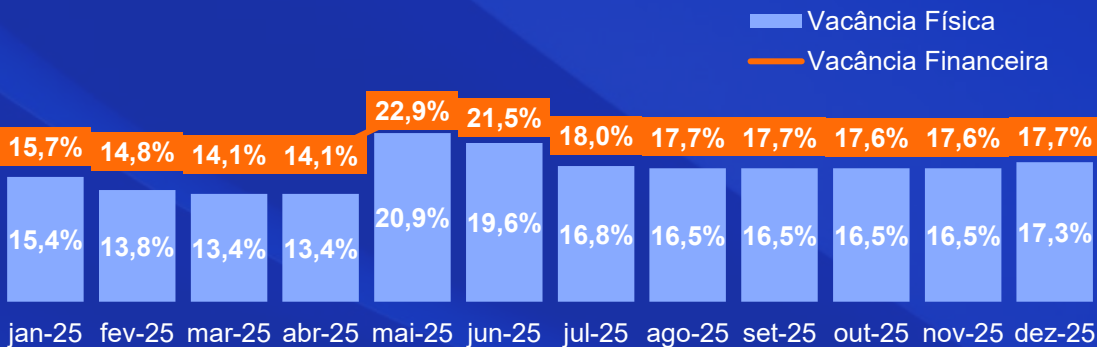
Concentração das Revisionais



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 PVB111 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	33,6%	2,6	33,5%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,2	18,6%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,1	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	3,8	11,1%
5	The One	AA	58%	7.841	13,7%	2,6	9,2%
6	VOC	AAA	61%	11.874	24,0%	2,7	9,0%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	59,7%	5,2	7,1%
Total				83.263	17,3%	4,7	100%

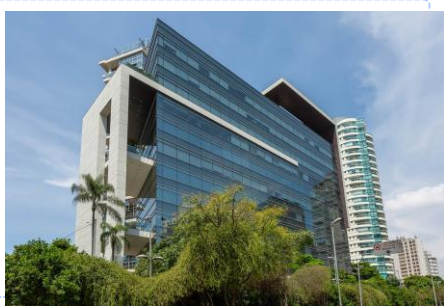
FL4440



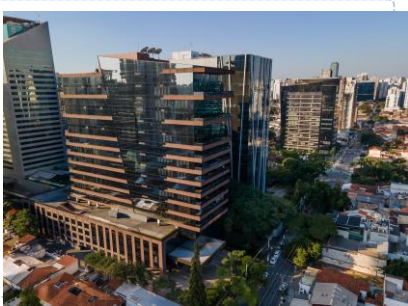
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

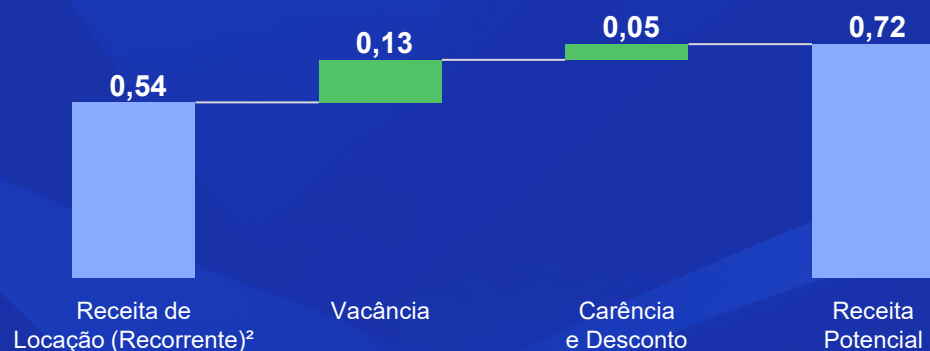
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações abaixo, temos mapeado a saída do Banco ABC no ativo CJ, prevista para julho/26, o que elevará a vacância física para 24,1%.

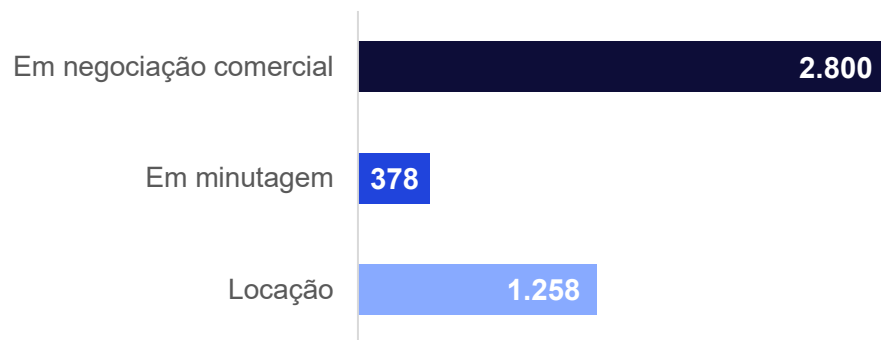


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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

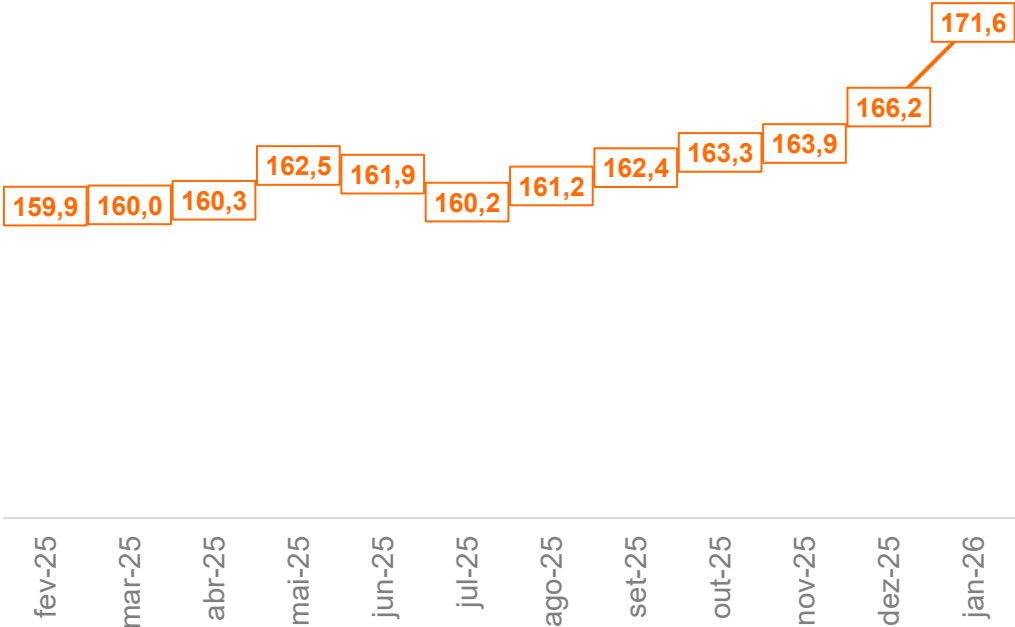
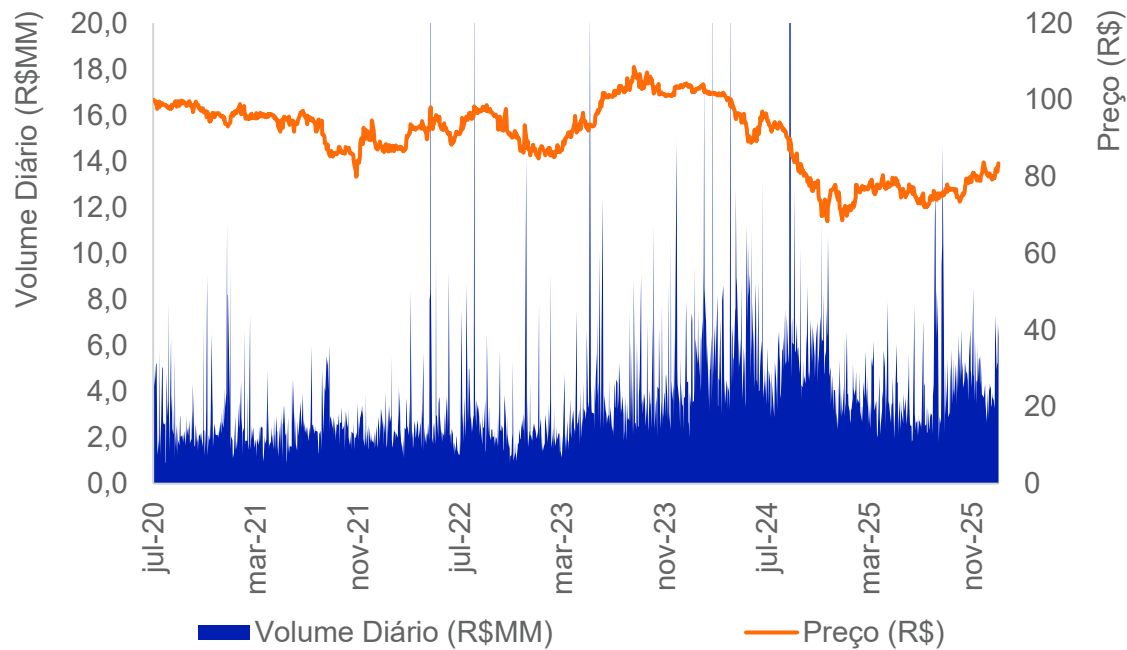
O ano de 2026 começa em um ambiente favorável para a continuidade da redução de vacância do portfólio, sustentado pelo avanço consistente de 2025. Nesse período, o Fundo manteve um bom ritmo de ocupação, com negociações que foram desde áreas menores - como no Union - até demandas corporativas mais estruturadas.

Nos ativos FL4440, Vera Cruz e The One, a estratégia de disponibilizar espaços prontos para ocupação imediata mostrou-se eficaz, permitindo atender empresas com prazos curtos e reduzindo a necessidade de obras e ou ofertas turnkey. Esse posicionamento foi reforçado pela locação de 1.800 m² pela ServiceNow no Vera Cruz, que elevou a atratividade do ativo junto a players globais. No Union, seguimos avançando na adaptação de andares maiores para conjuntos de cerca de 300 m², tipologia que vem sendo bem recebida e acelerando as negociações. O início de 2026 confirma a liquidez dessa estratégia, com as locações concluídas em janeiro para Paralaxe (298 m²), Lakeshore (310 m²), Veritas (326 m²) e Zagros (326 m²).

Com esse ponto de partida positivo, 2026 se apresenta como um ano de oportunidades, mas também de desafios, especialmente na ocupação das áreas remanescentes, que exigirão negociações mais elaboradas. A gestão seguirá focada em acelerar processos, ampliar a geração de demanda e fortalecer a atratividade dos ativos, consolidando a carteira e buscando maior estabilidade operacional ao longo do ano.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,4	4,4	4,1
Giro*	4,2%	4,2%	49,3%

*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\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.