

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Fevereiro 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](#)

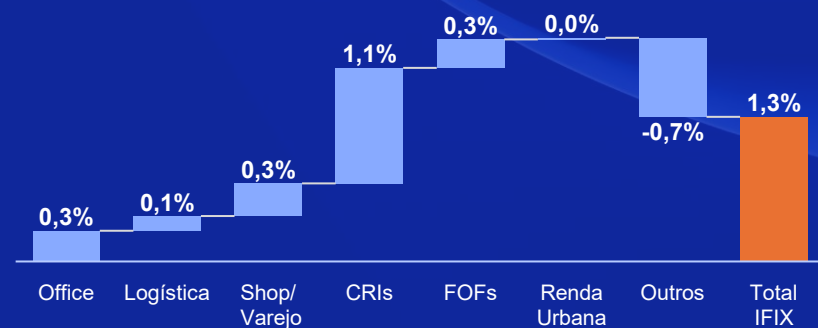


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Comentários da Gestão (1/2)

Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma receita total de **R\$ 0,56/cota**, o que levou a um resultado de **R\$ 0,47/cota**. Neste mês, resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela multa de rescisão da Cascione (R\$ 0,02/cota).
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,45/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 06 de março de 2026. Conforme antecipado no último relatório, a saída do Banco ABC e as demais desocupações mapeadas geram pressão adicional sobre fluxo de recebimentos do Fundo. Embora estejamos avançando em tratativas que podem melhorar esse cenário ao longo do ano, entendemos ser prudente manter uma postura conservadora neste momento. Diante disso, **noossa expectativa é de que a distribuição seja ajustada já no próximo mês, para um patamar próximo de R\$ 0,40/cota até o final do semestre.**

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência janeiro, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo **Union FL**, as entradas de **Paralaxe, Veritas, Zagros e Lakeshore**. Desta forma, a **vacância caiu para 16,5%** (física) e **17,3%** (financeira). Durante o mês, concluímos uma nova locação no ativo **VOC**: a **Mombak (378 m²)**, com previsão de entrada em março/26. Ainda, o UBS, que atualmente ocupa 5.398 m² no ativo FL4440, notificou que não renovará o contrato de locação de parte deste espaço (1.531 m² - cerca de 28% da área atual). Para os 3.867 m² remanescentes, seguimos para a etapa de minuta de renovação, assegurando a manutenção de maior parte da ocupação. A desocupação parcial deverá ocorrer em junho/26.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 107,84

Valor de Mercado*

R\$ 2,1 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 78,46

P/VP*

0,73x

ADTV*

R\$ 7,6 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

6,9%

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,0%

Comentários da Gestão (2/2)

Fevereiro 2026

Considerando as movimentações citadas e aquelas anunciadas em relatórios anteriores, **projetamos uma vacância de 25,5% em julho/26**. Para mais detalhes sobre essas movimentações, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 6.425 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 27/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

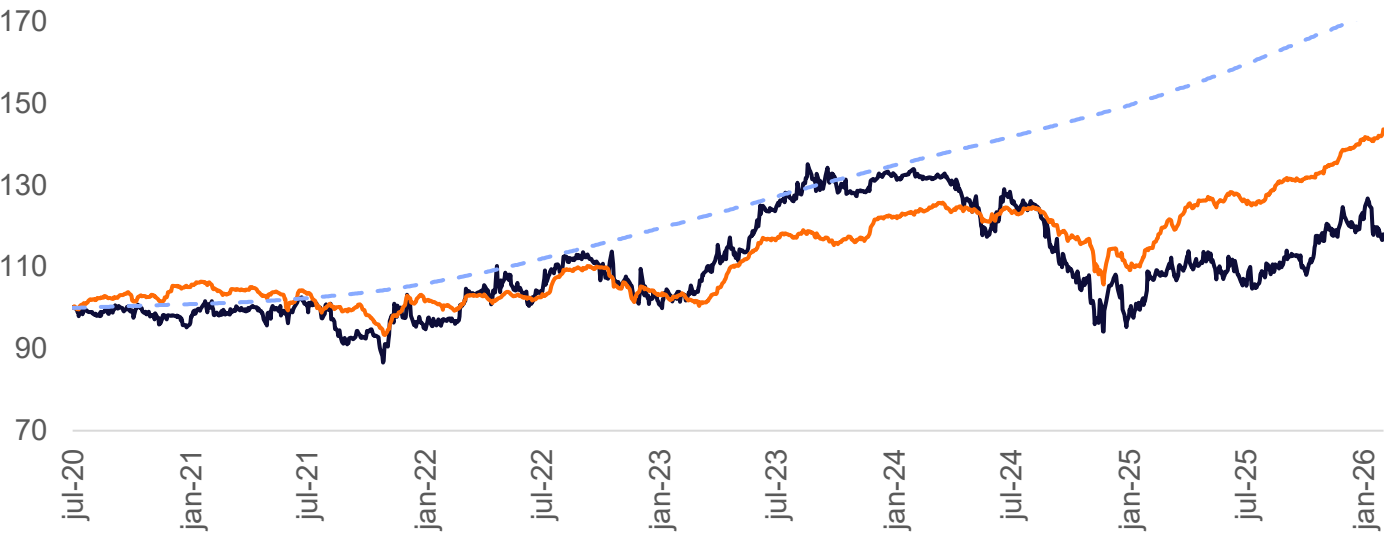
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
7	52
ABL (m ²)*	WALE*
83.263	4,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
16,5%	17,3%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 24.720/m ²	R\$ 227,5/m ²

Performance

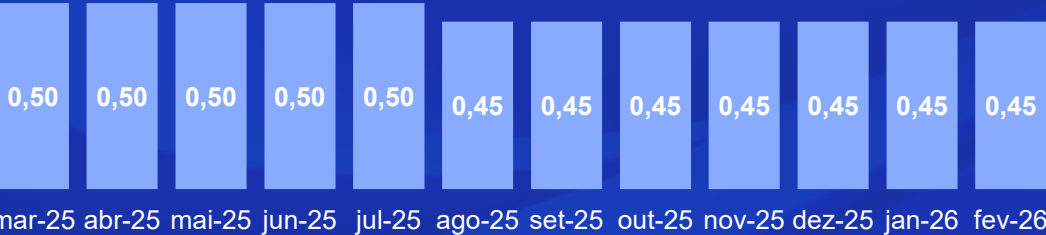
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-5,5%	-3,3%	18,1%	3,1%
IFIX	1,3%	3,6%	43,7%	6,8%
CDI Bruto	1,0%	2,2%	73,2%	10,5%

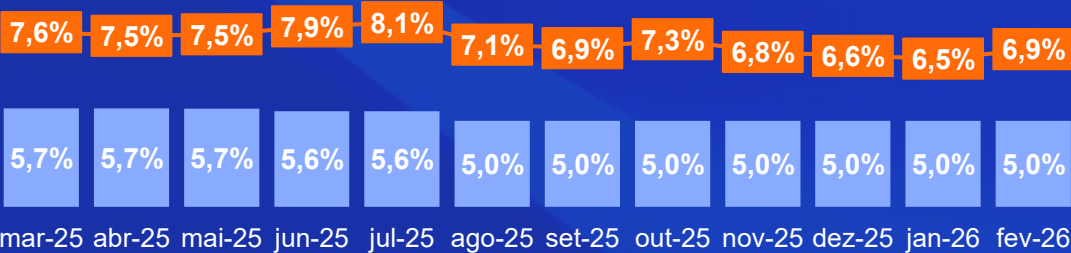
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,47



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

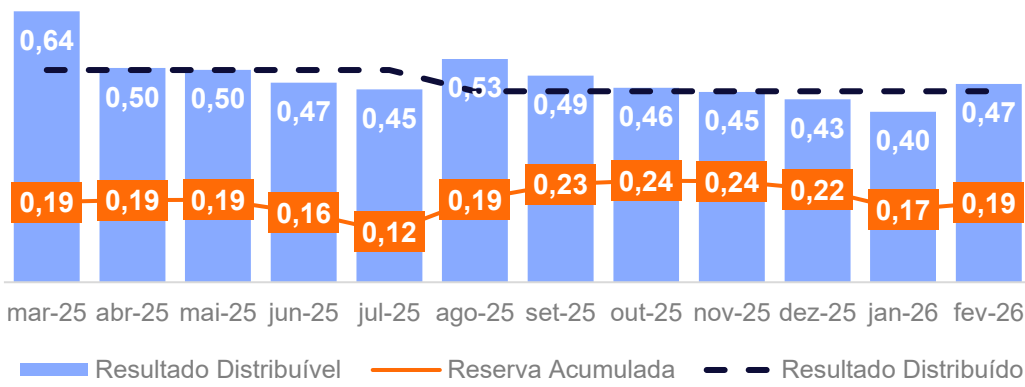
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	14.089.599	0,52	27.885.615	174.776.152
Receitas Mobiliárias*	430.742	0,02	492.227	5.316.414
Receitas Extraordinárias	594.564	0,02	606.544	8.831.346
Receitas - Total	15.114.906	0,56	28.984.386	188.923.913
Despesas Imobiliárias*	(497.874)	(0,02)	(1.610.183)	(7.840.023)
Despesas Operacionais*	(1.940.189)	(0,07)	(3.799.501)	(24.071.650)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.438.063)	(0,09)	(5.409.684)	(31.911.674)
Resultado Distribuível	12.676.842	0,47	23.574.702	157.012.239
Resultado Distribuído	12.208.530	0,45	24.417.060	153.284.879

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

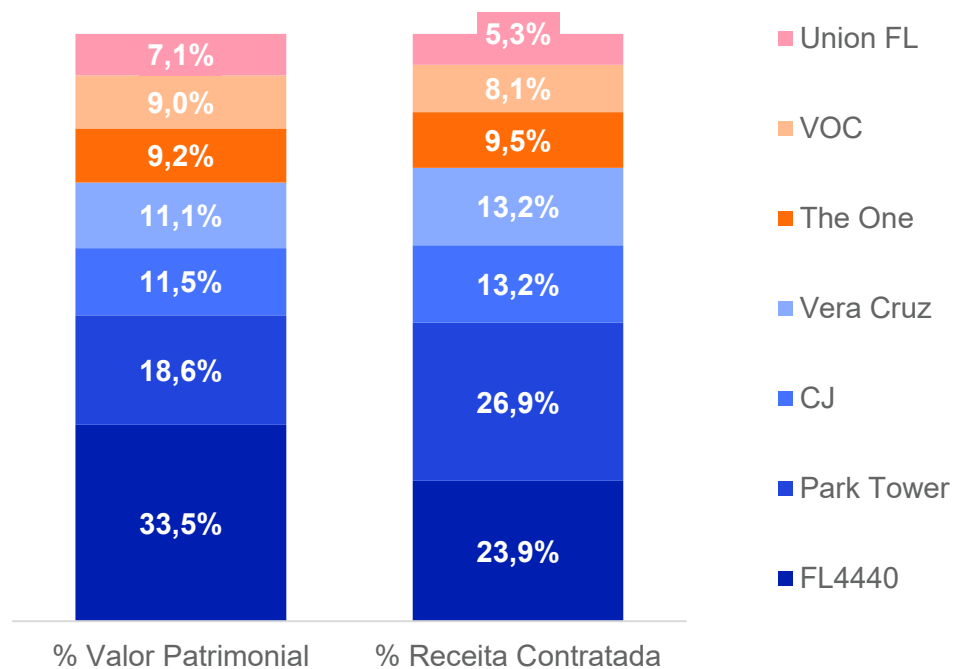
Carteira (em R\$ milhões)

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

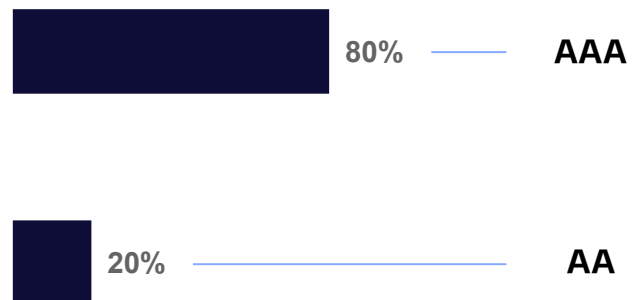


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

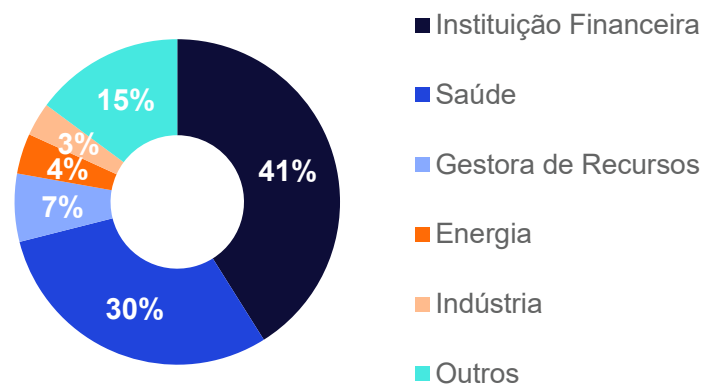
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

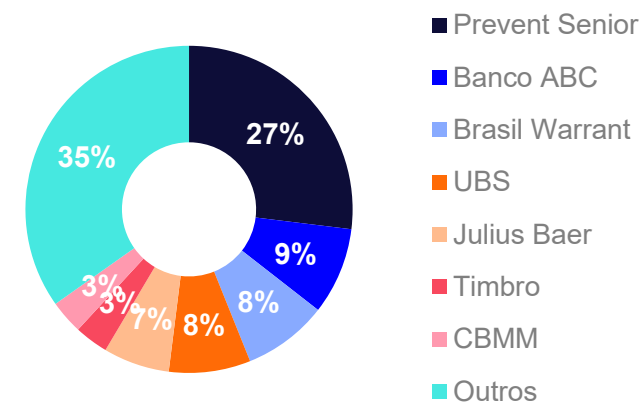
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



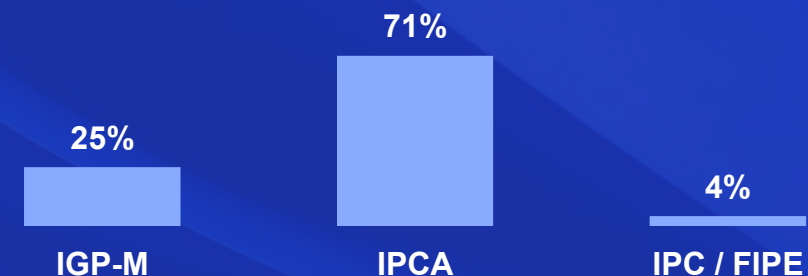
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

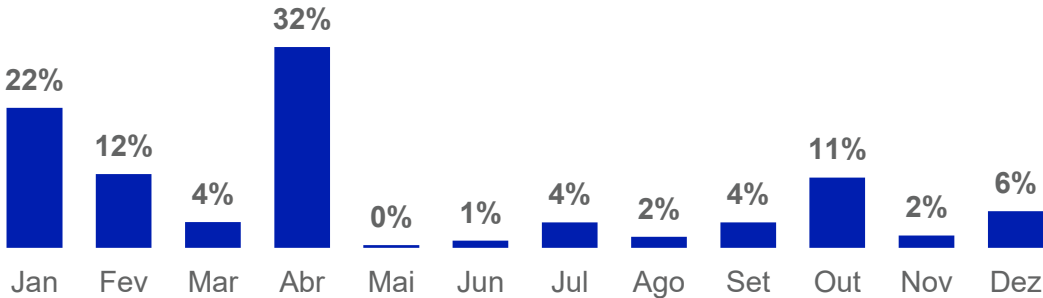


Alocação por Indexador

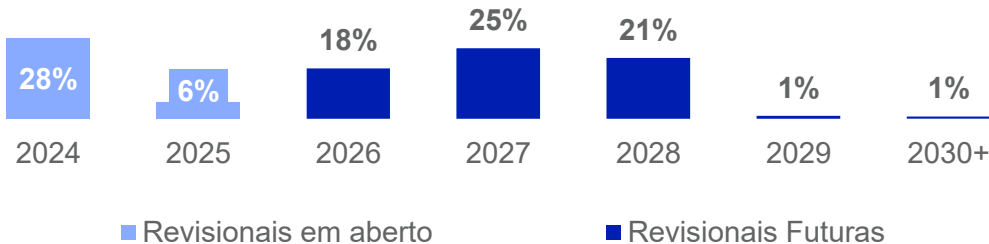


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

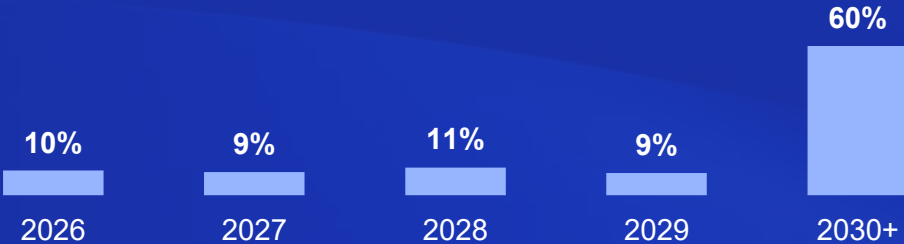
Mês de Reajuste



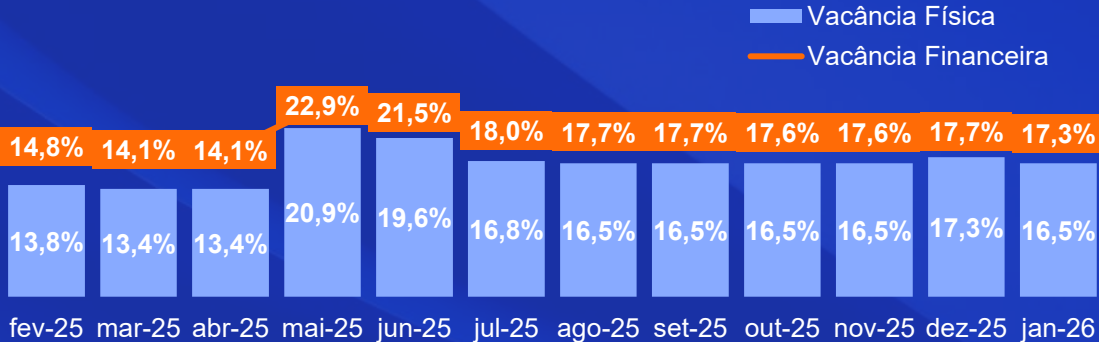
Concentração das Revisionais



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%	2,4	33,5%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,1	18,6%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,1	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	3,7	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	47,2%	5,1	7,1%
Total				83.263	16,5%	4,7	100%

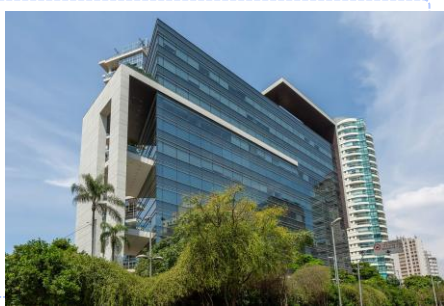
FL4440



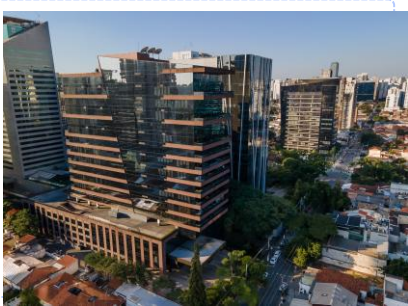
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE

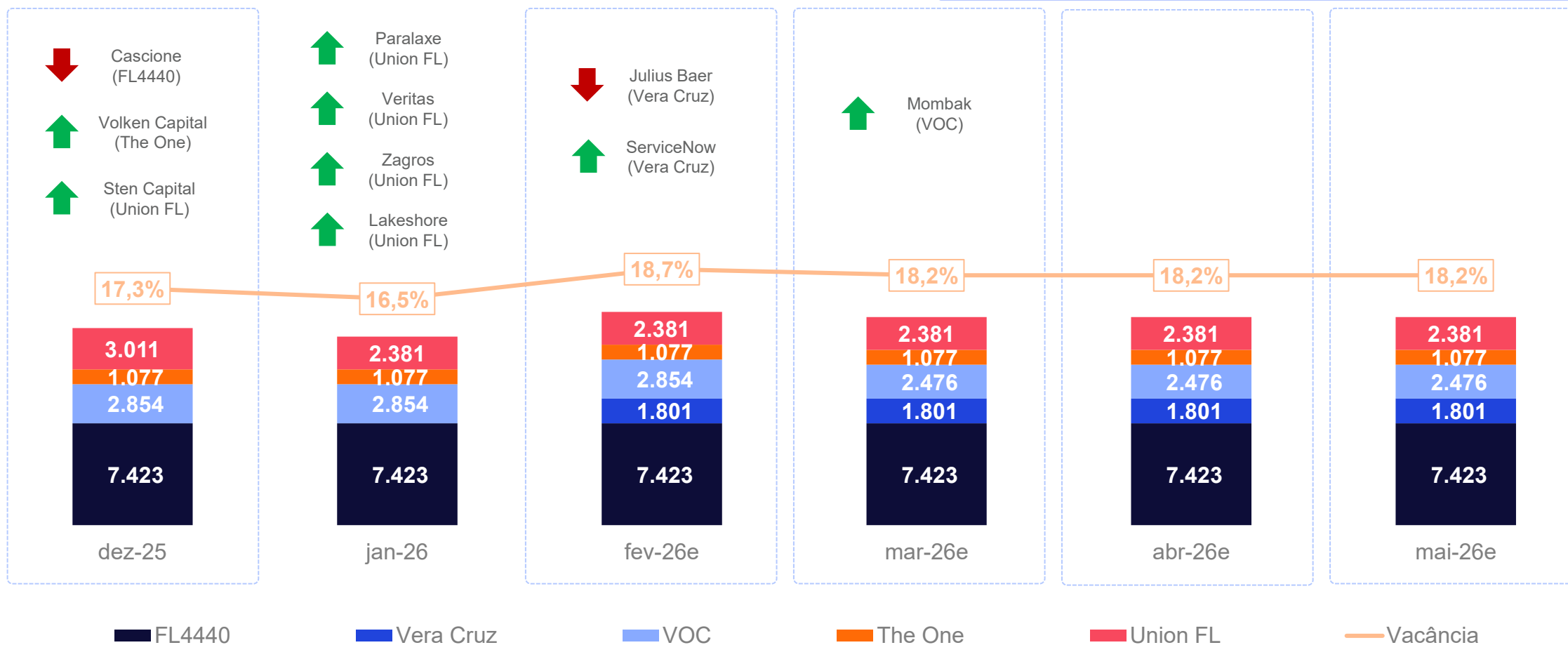


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

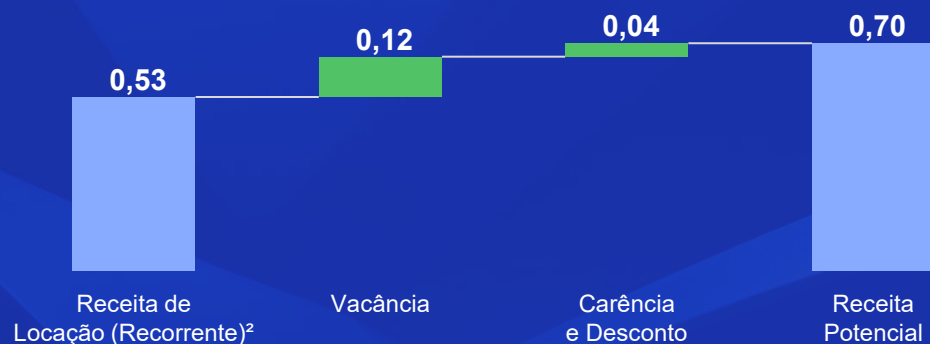
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

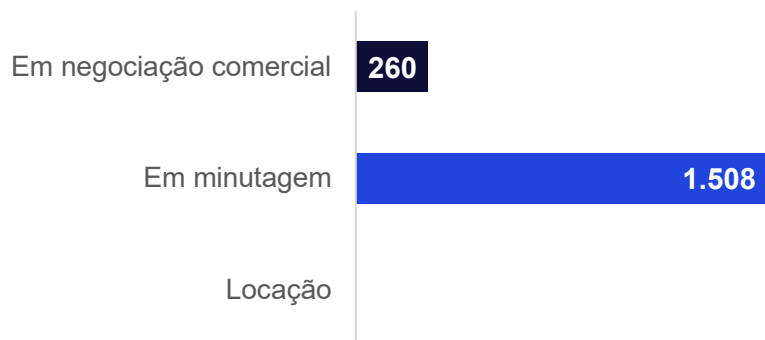
Além das movimentações abaixo, temos mapeadas a devolução parcial do UBS no ativo FL4440 (prevista para junho/26) e a saída do Banco ABC no ativo CJ (prevista para julho/26), o que elevará a vacância física para 25,5%.



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Em fevereiro, avançamos de forma consistente na estratégia de mitigação da vacância do portfólio, com progressos relevantes nas frentes comerciais em andamento.

No VOC, evoluímos nas minutas de três novas locações, somando cerca de 1.300 m², e seguimos com bom nível de interesse por áreas prontas, ampliando o pipeline comercial. No Union, seguimos avançando em negociações para novas locações, incluindo tratativas em estágio mais maduro para a cobertura e para novos andares da zona baixa, o que deve contribuir para reduzir a vacância nos próximos meses.

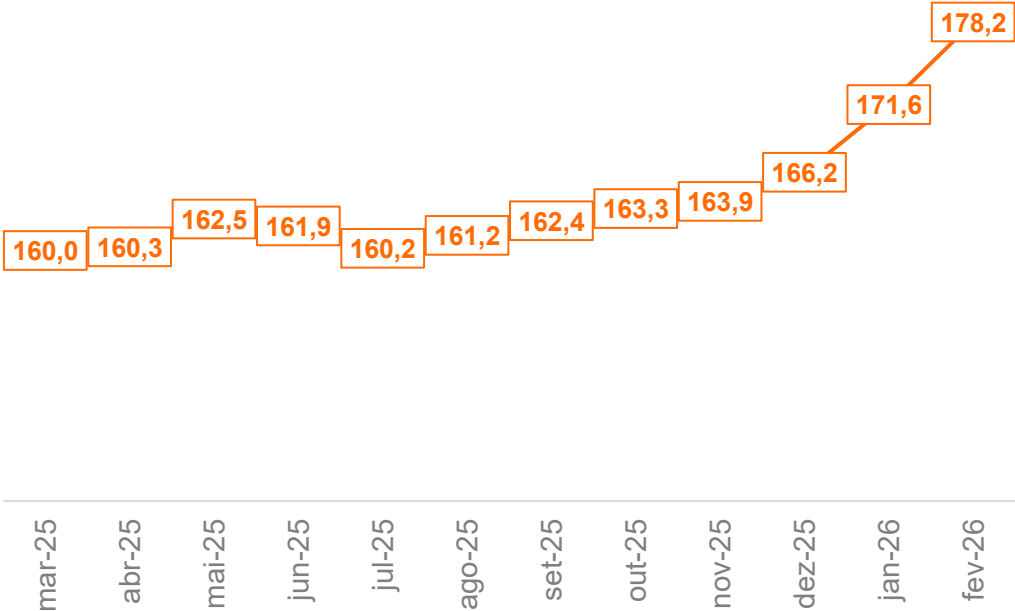
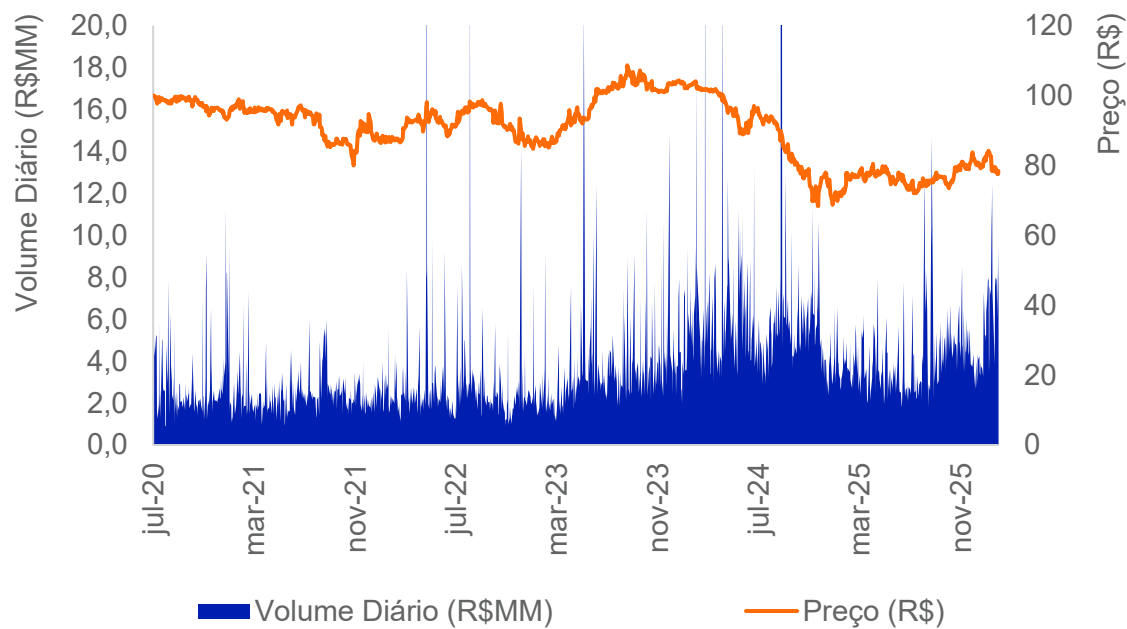
Apesar do início positivo, recebemos a comunicação da saída do Banco ABC no CJ, prevista para julho/26. Embora seja uma área relevante, já iniciamos a comercialização e contamos com sondagens iniciais, incluindo um estudo avançado para a locação do 2º andar, mantendo perspectivas favoráveis para o ativo.

No FL 4440, avançamos na renovação dos andares ocupados pelo UBS e realizamos intervenções internas nos andares a serem devolvidos, elevando a qualidade das visitas e o potencial de locação das áreas vagas.

Para 2026, o cenário combina oportunidades e desafios, especialmente na ocupação das áreas ainda disponíveis. Seguiremos focados em acelerar negociações, ampliar demanda e reforçar a atratividade dos ativos, buscando consolidar a carteira e garantir maior estabilidade operacional ao longo do ano.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	7,6	5,9	4,4
Giro*	6,3%	10,5%	51,6%

*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



@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.