

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Março 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](#)

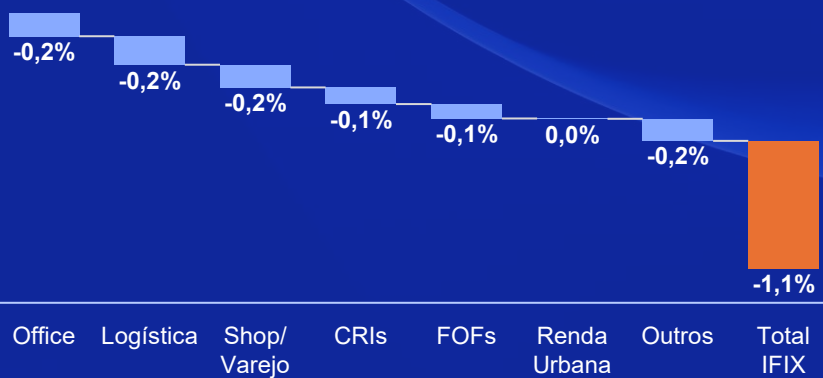


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou uma receita total de **R\$ 0,49/cota**, e resultado de **R\$ 0,37/cota**, sem quaisquer impactos não recorrentes.
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota**, pago no dia 08 de abril de 2026. Conforme antecipado no último relatório ([clique aqui](#)), **nossa expectativa é de que a distribuição será mantida no patamar de R\$ 0,40/cota até o final do semestre**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência fevereiro, tivemos a entrada da **ServiceNow** no ativo **Vera Cruz**, que passou a ocupar metade da área deixada pela Julius Baer. Desta forma, a **vacância subiu para 18,7%** (física) e **20,0%** (financeira). Durante o último mês também concluímos duas novas locações no ativo **VOC**: a **Aguassanta (376 m²)**, com previsão de entrada em março/26, e a **CSL (754 m²)**, com previsão de entrada em abril/26. Considerando as movimentações citadas e aquelas anunciadas em relatórios anteriores, incluindo a saída do Banco ABC ativo CJ, **projetamos vacância de 24,1% a partir de julho/26**. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

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\$ 76,00

P/VP*

0,70x

ADTV*

R\$ 6,3 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

6,3%

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,5%

Comentários da Gestão (2/2)

Março 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 2.385 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 31/03, o Fundo não possuía qualquer alavancagem, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

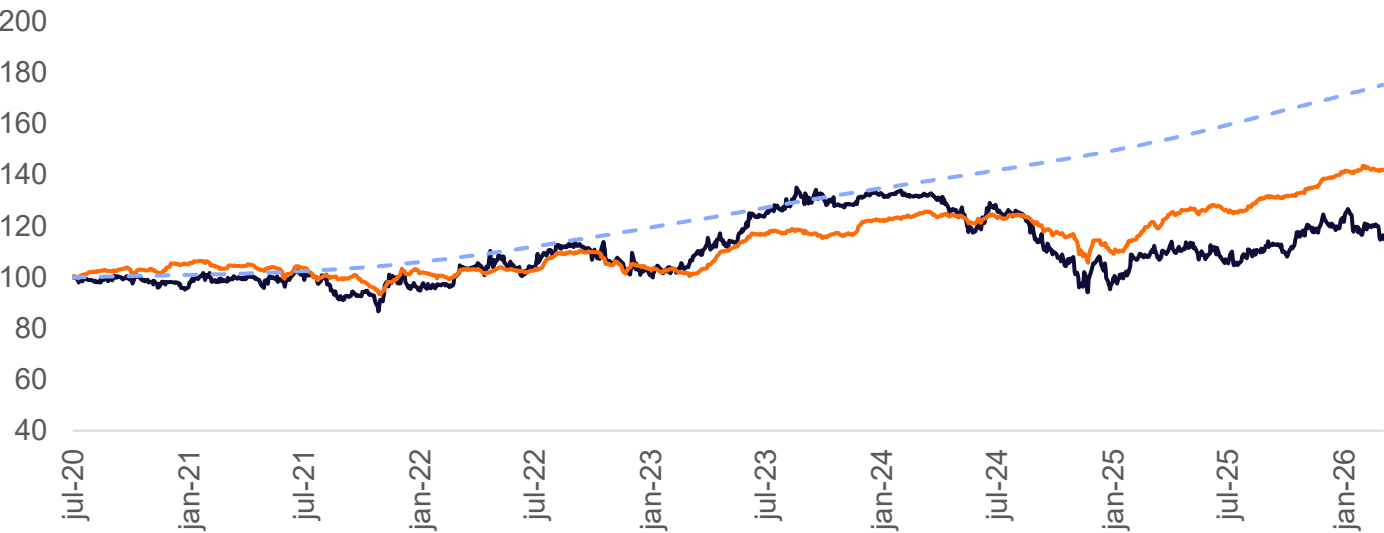
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
7	52
ABL (m ²)*	WALE*
83.263	4,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
18,7%	20,0%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 23.918/m ²	R\$ 228,6/m ²

Performance

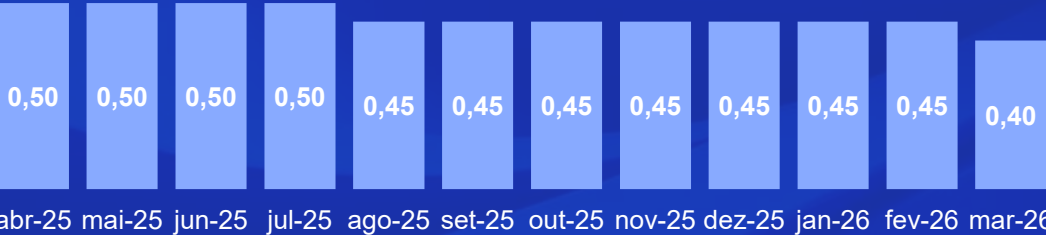
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-2,6%	-5,8%	15,0%	2,5%
IFIX	-1,1%	2,5%	42,2%	6,5%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	75,3%	10,5%

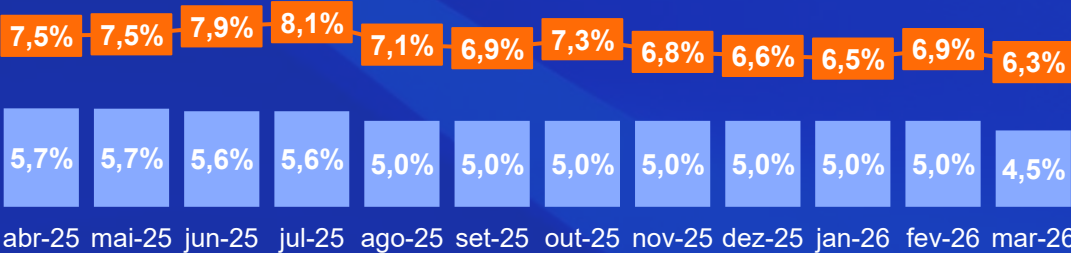
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,46



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.

Demonstração de Resultado

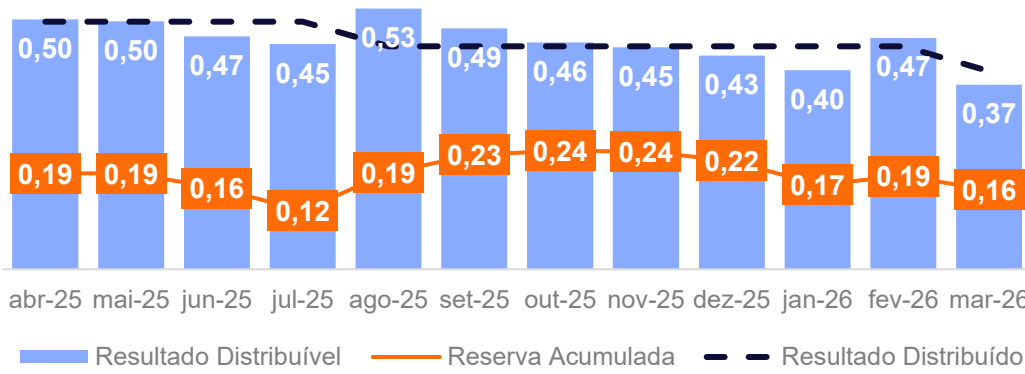
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	12.991.306	0,48	40.876.921	172.305.493
Receitas Mobiliárias*	348.142	0,01	840.369	5.354.195
Receitas Extraordinárias	-	-	606.544	4.190.362
Receitas - Total	13.339.448	0,49	42.323.834	181.850.051
Despesas Imobiliárias*	(1.059.402)	(0,04)	(2.669.585)	(8.404.186)
Despesas Operacionais*	(2.164.163)	(0,08)	(5.963.664)	(23.632.550)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(3.223.565)	(0,12)	(8.633.248)	(32.036.736)
Resultado Distribuível	10.115.883	0,37	33.690.585	149.813.315
Resultado Distribuído	10.852.027	0,40	35.269.087	150.571.872

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

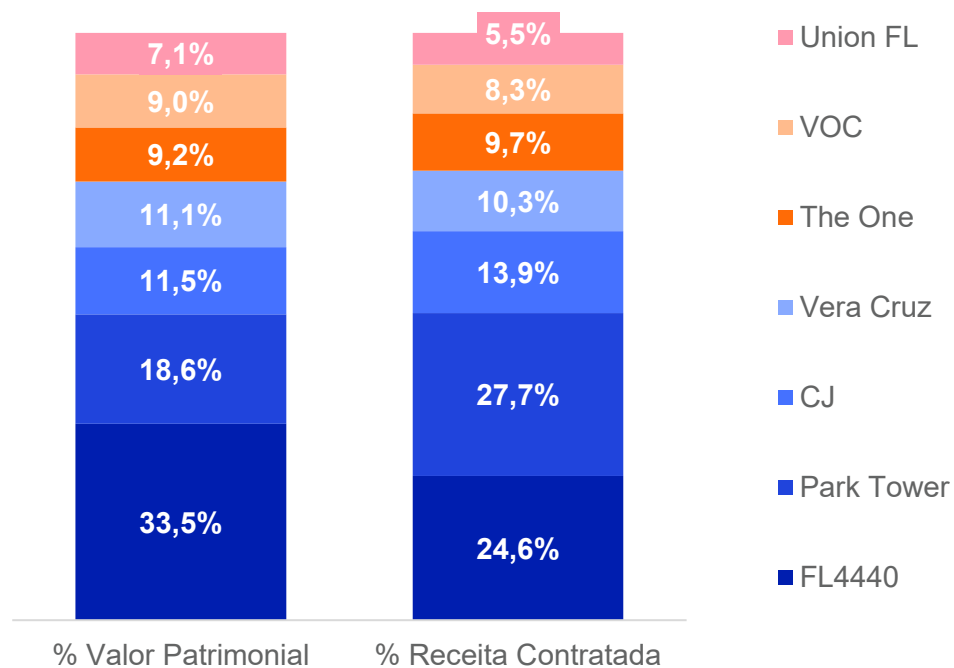
Carteira (em R\$ milhões)

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

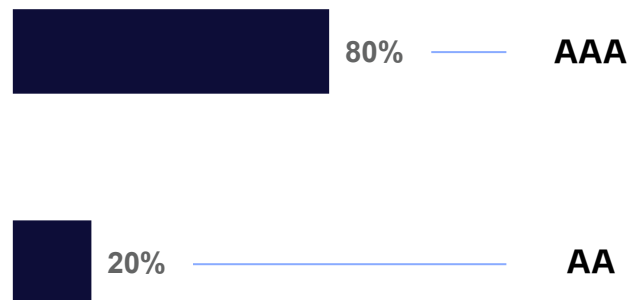


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

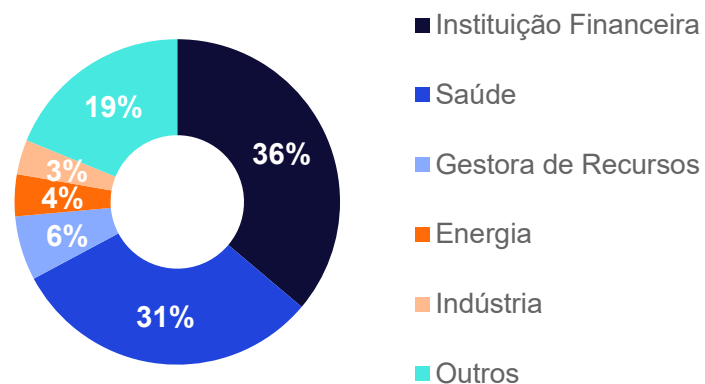
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

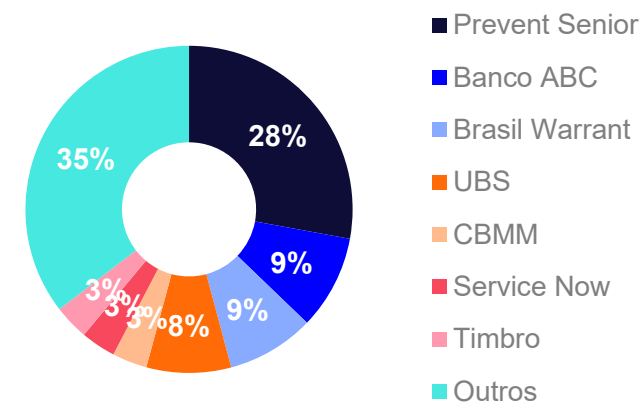
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



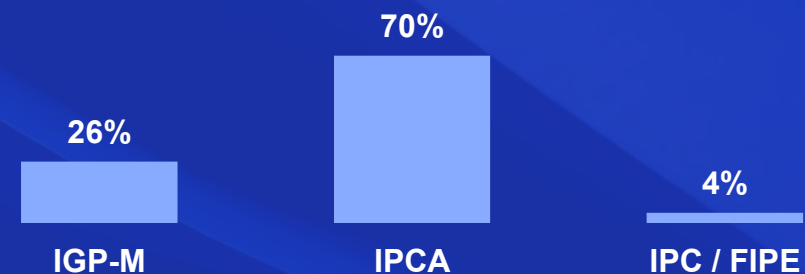
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

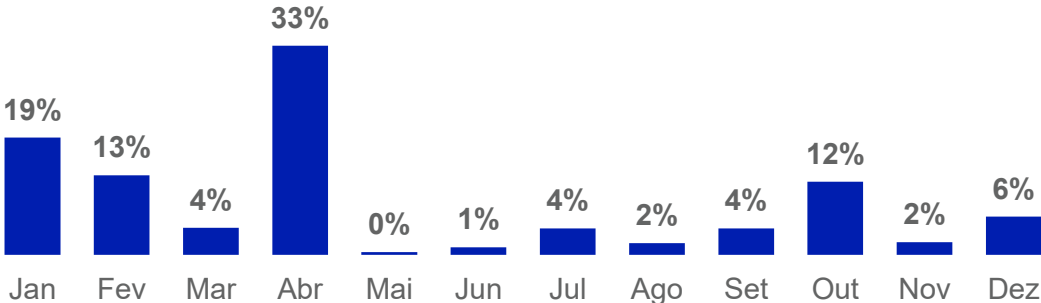


Alocação por Indexador

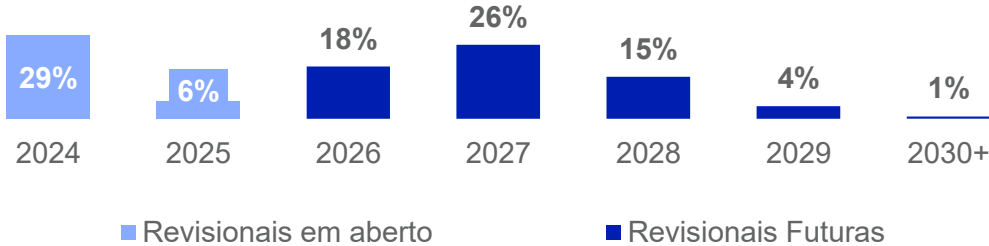


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

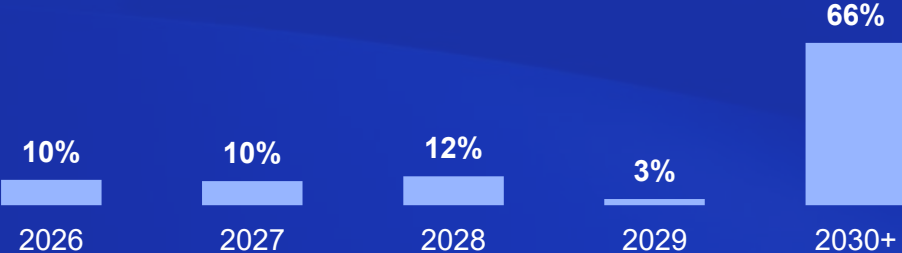
Mês de Reajuste



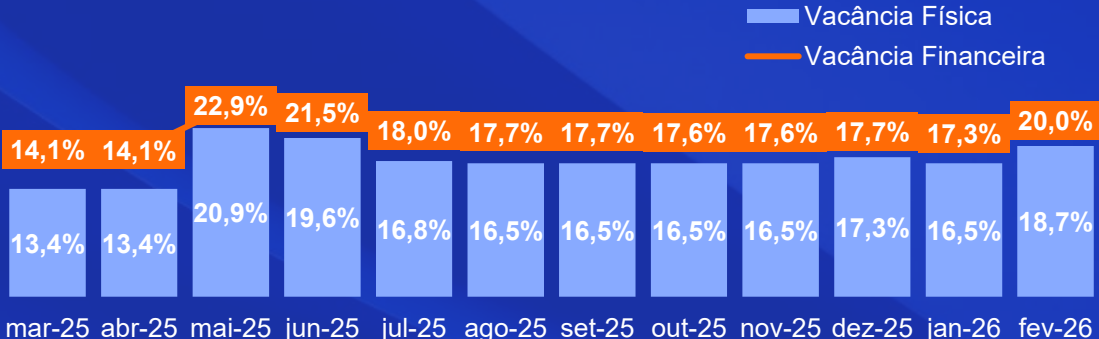
Concentração das Revisionais



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%	2,3	33,5%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,0	18,6%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,0	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	25,0%	4,7	11,1%
5	The One	AA	58%	7.841	13,7%	2,5	9,2%
6	VOC	AAA	61%	11.874	24,0%	2,6	9,0%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	5,0	7,1%
Total				83.263	18,7%	4,7	100%

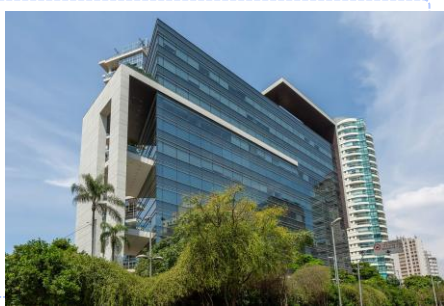
FL4440



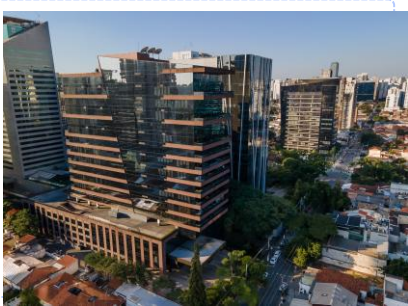
PARK TOWER



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.

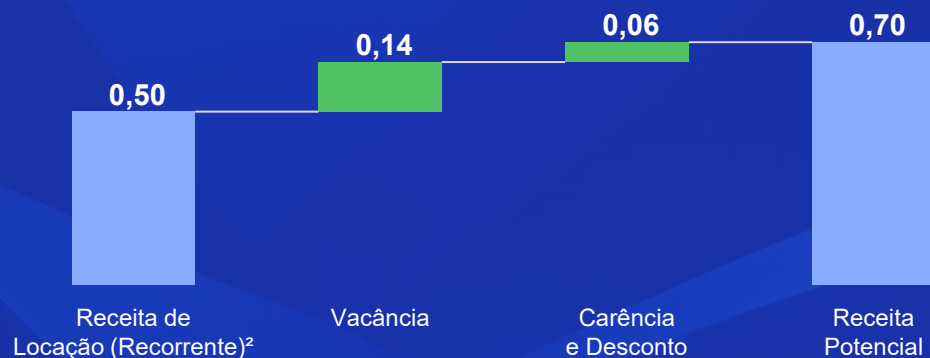
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

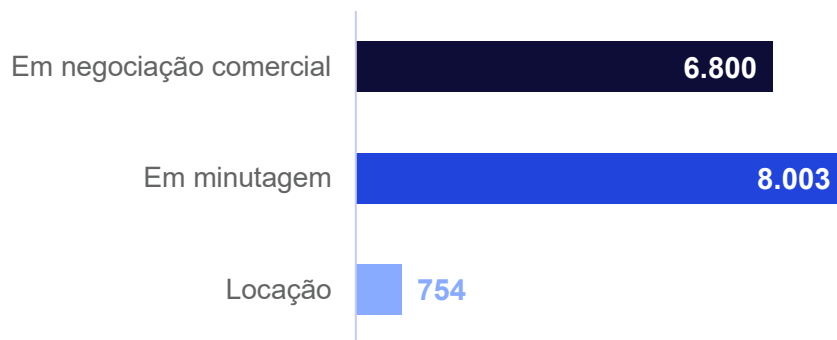
Além das movimentações abaixo, temos mapeada a saída do Banco ABC no ativo CJ (prevista para julho/26), o que elevará a vacância física para 24,1%.



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



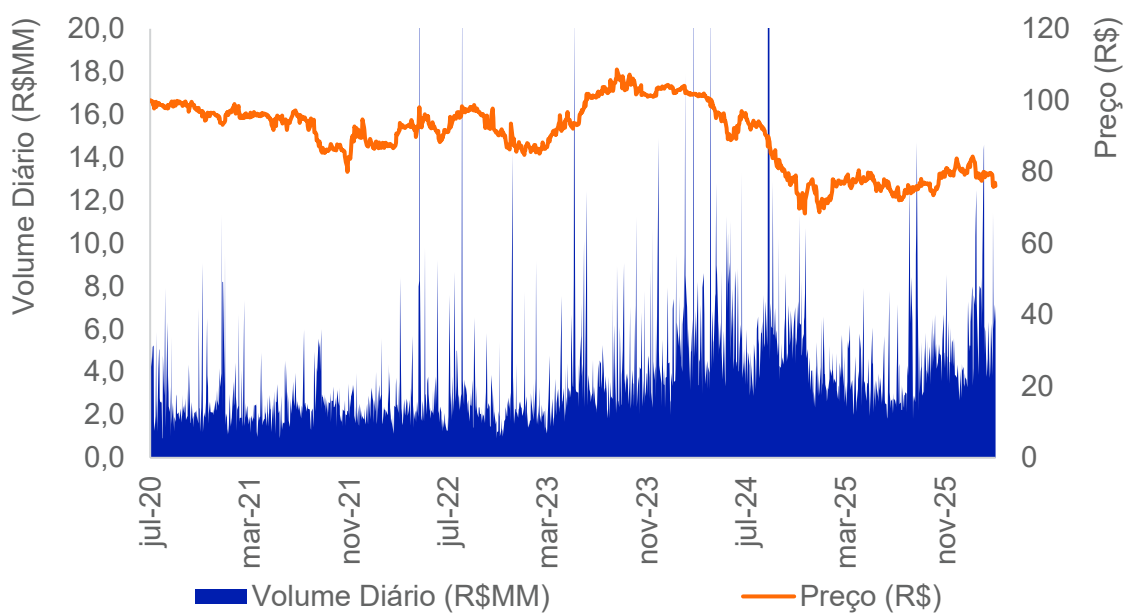
Resumo da Estratégia Comercial

Estamos concentrando esforços comerciais relevantes para a redução das áreas vagas do FL 4440, ativo que atualmente concentra o maior nível de vacância do portfólio. Nesse contexto, já iniciamos o processo de renovação dos andares vagos, bem como a realização de ajustes nas saídas dos elevadores, visando proporcionar uma melhor experiência durante as visitas dos potenciais locatário.

Adicionalmente, ao longo do último mês, registramos um volume expressivo de visitas às áreas vagas do Edifício Vera Cruz, do FL 4440 e também aos espaços que deverão vagar no Edifício Cidade Jardim, o que resultou na formação de um pipeline relevante com potencial de conversão para absorção dessas áreas.

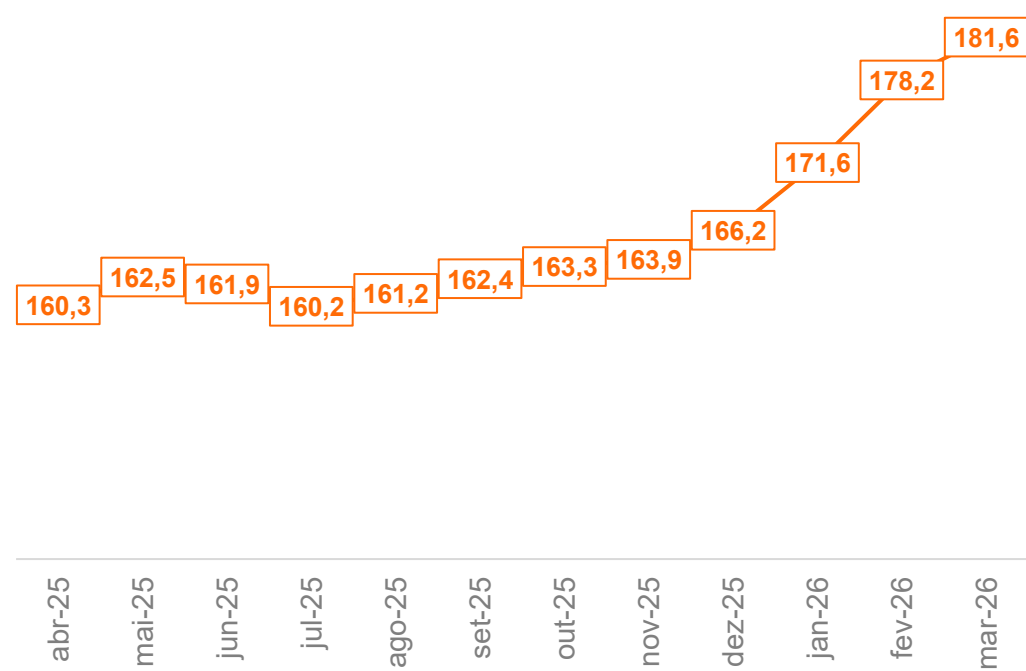
Paralelamente, adotamos uma estratégia mais aderente de precificação, com valores de locação ajustados às características de cada microrregião dos ativos, o que tem despertado maior interesse de parceiros e potenciais locatários na análise dos espaços. Por fim, anunciamos a locação de três novos conjuntos no VOC, totalizando aproximadamente 1.508 m², para os locatários Aguassanta, Mombak e CSL, reduzindo a vacância do ativo para 11,3%.

Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	6,3	6,0	4,6
Giro*	6,5%	17,1%	54,8%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

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.