

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Junho 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](#)

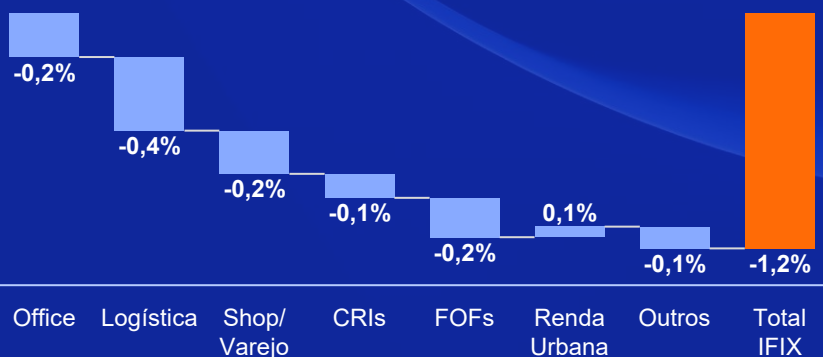


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de 1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN-B, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,52/cota**, gerando um **resultado distribuível de R\$ 0,41/cota**, sem impactos não recorrentes.
- No mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota**, pago em 07 de julho de 2026. Para o próximo semestre, a expectativa é de redução da **distribuição para o patamar de R\$ 0,37/cota, refletindo as projeção de vacância anunciada em nossos últimos relatórios**. Apesar desse cenário, as novas alocações previstas devem contribuir para uma retomada gradual da receita imobiliária a medida que as carências cessem. Essa projeção poderá ser revisada ao longo do período, caso os resultados superem as expectativas atuais. Vale ressaltar que ao final do período, o Fundo apresentava uma **reserva acumulada de R\$ 0,20/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência de maio, registramos a redução da área locável da Brazil Warrant no ativo **FL4440**. Com isso, a **vacância física aumentou** de 17,1% **para 19,0%** e a **financeira aumentou** de 18,9% para **25,5%**, também impactada pelo ajuste de metodologia descrito na nota¹.
- Em junho, concluímos uma importante locação no Fundo, com a **nova locação de mais de 4 mil m² com a EQI no Edifício FL 4440**. Considerando essas movimentações, bem como aquelas já anunciadas em relatórios anteriores, **projetamos redução da vacância física do ativo FL4440 de 40,4% para 29,1%**.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,8 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 104,53

Valor de Mercado*

R\$ 2,0 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 73,20

P/VP*

0,70x

ADTV*

R\$ 3,8 milhões

Dividend Yield (mercado)*

6,6%

Dividend Yield (patrimonial)*

4,6%

*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 (1/2)

PATRIA

Junho 2026

- A **vacância física projetada do Fundo** considerando todas as movimentações é de **21,8%** a partir de jul/26. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de maio, foram realizados reajustes em 376 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação, que adicionaram aprox. R\$ 9 mil à receita recorrente do Fundo.

ALAVANCAGEM:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem, obrigação por aquisição de imóveis ou endividamento financeiro.

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

- Com o encerramento do ano fiscal, os ativos imobiliários do Fundo foram avaliados a valor de mercado (valor justo), conforme exigido pela ICVM nº 516. A avaliação foi realizada em junho de 2026 pela Cushman & Wakefield. O resultado apontou uma desvalorização de 3,25% em relação aos valores contábeis de maio, refletindo uma redução de 2,47% no patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2026.
- A valoração dos imóveis é feita através do método de fluxo de caixa descontado. Este método projeta as receitas e despesas esperadas para cada imóvel em um prazo de 10 anos e, no último ano, considera a venda imóvel a uma taxa de capitalização, este fluxo é trazido à valor presente por uma taxa de desconto adotada.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

54

*ABL (m²)**

*WALE**

83.263

4,6 anos

*Vacância Física**

*Vacância Financeira**

19,0%

25,5%

*Preço médio do
Portfólio (mercado)**

*Aluguel Médio
do Portfólio**

R\$ 23.054/m²

R\$ 231,9/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

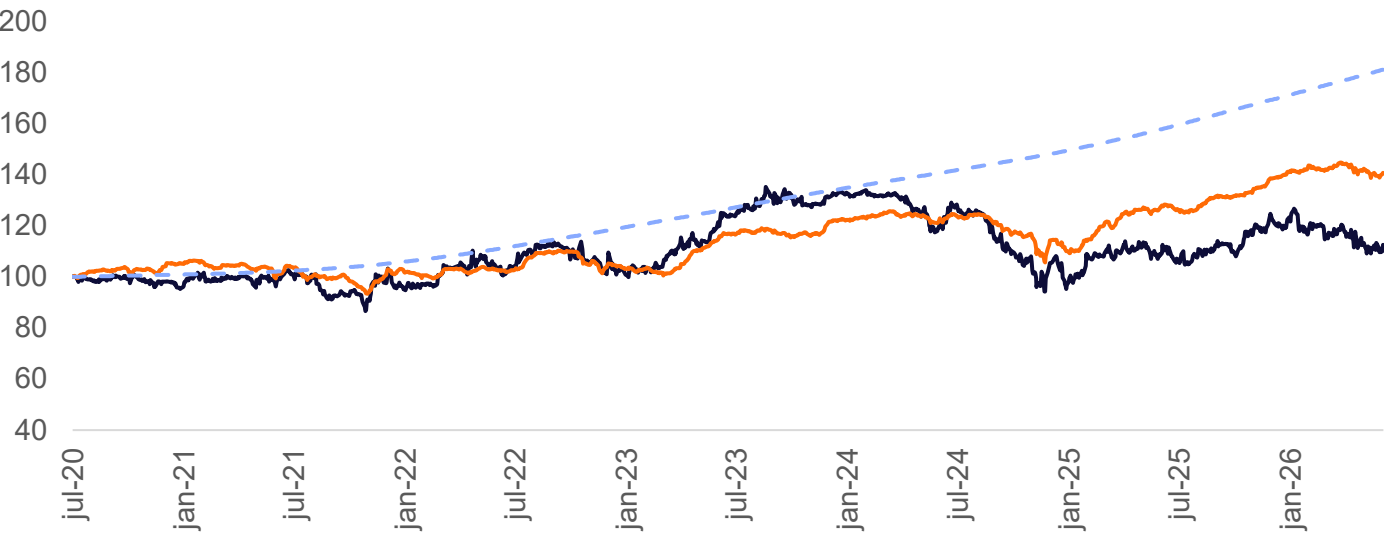
A projeção de receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação auferida por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimento entre outros. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação do laudo:

- **Union:** a redução da vacância do edifício o que fez com que o impacto na absorção e na avaliação do ativo fosse positiva.
- **Park Tower:** elevação dos valores de locação praticados na região influenciaram o fluxo projetado, impactando positivamente na avaliação do ativo.
- **The One:** piora na percepção do valor do ativo e a depreciação de áreas comuns, impactaram negativamente na avaliação do edifício.
- **FL4440:** redução em seu valor de avaliação em razão da desocupação de determinados espaços por locatários, resultando em aumento da vacância.

Imóvel	Valores Maio/26 (R\$MM)	Valores Junho/26 (R\$MM)	R\$/m² Jun-26	% var.
Union FL	202,4	225,5	44.720,5	11,40%
Park Tower	531,5	559,4	25.038,2	5,24%
VOC	258,3	255,5	21.520,8	-1,07%
Vera Cruz	317,9	310,6	43.123,7	-2,30%
CJ	327,3	319,3	46.593,7	-2,46%
The One	263,6	244,4	31.174,9	-7,27%
FL4440	955,4	848,8	38.387,4	-11,15%
Total	2.856,4	2.763,5	35.328,9	-3,25%

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-0,7%	-7,8%	12,6%	2,0%
IFIX	-1,2%	1,5%	40,7%	6,0%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	81,1%	10,7%

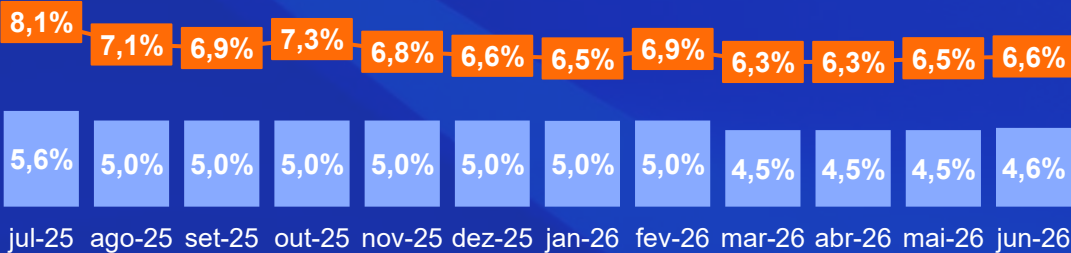
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,44



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

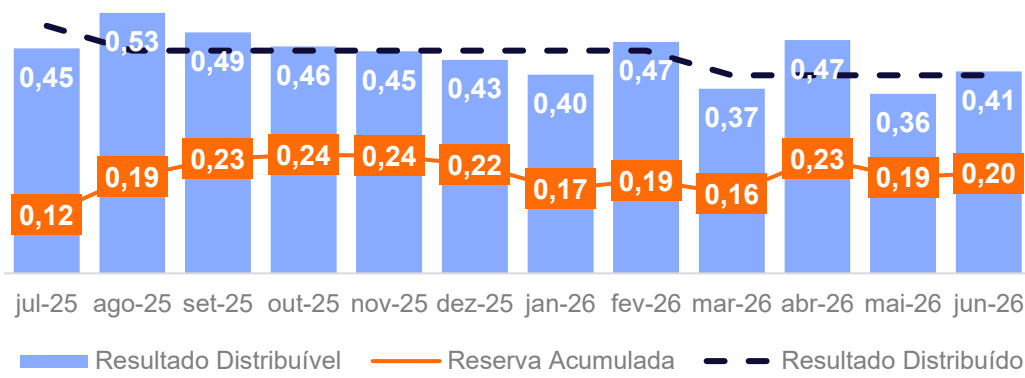
	Jun-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação	13.720.772	0,51	81.533.860	166.803.848
Receitas Mobiliárias*	303.389	0,01	1.637.084	4.920.281
Receitas Extraordinárias	5.501	0,00	2.705.476	6.273.843
Receitas - Total	14.029.662	0,52	85.876.420	177.997.971
Despesas Imobiliárias*	(821.875)	(0,03)	(6.108.159)	(10.163.439)
Despesas Operacionais*	(2.135.167)	(0,08)	(12.394.149)	(24.356.411)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.957.042)	(0,11)	(18.502.308)	(34.519.850)
Resultado Distribuível	11.072.620	0,41	67.374.111	143.478.121
Resultado Distribuído	10.852.027	0,40	67.825.168	142.432.852

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)

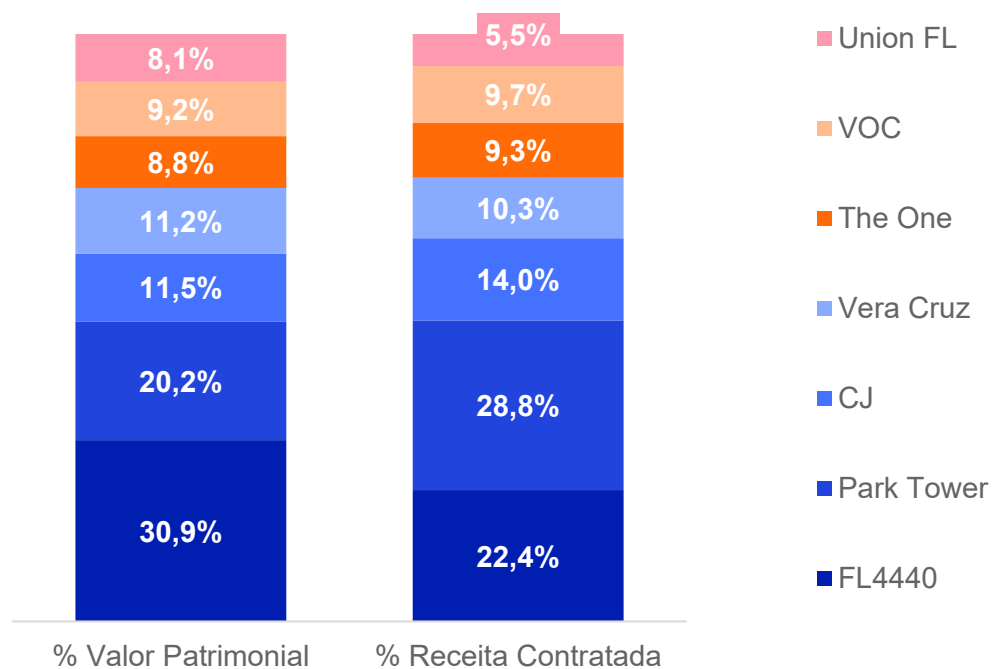
Considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII, o fundo totaliza 98% do PL em Imóveis. As demais posições de Fundos Imobiliários detidas pelo Fundo são posições táticas e representam aproximadamente 1,0% do PL.

Cabe destacar que, em junho, foi realizada a reavaliação dos ativos do Fundo, resultando em impactos no patrimônio líquido, conforme detalhado no relatório ([clique aqui](#)).



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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

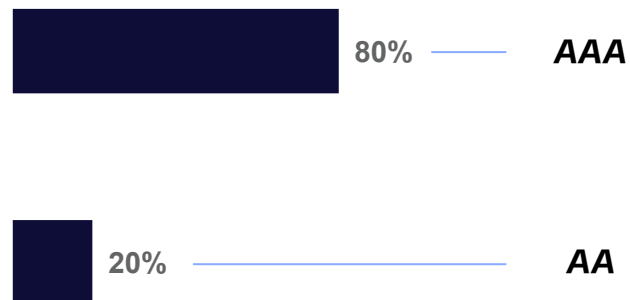


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

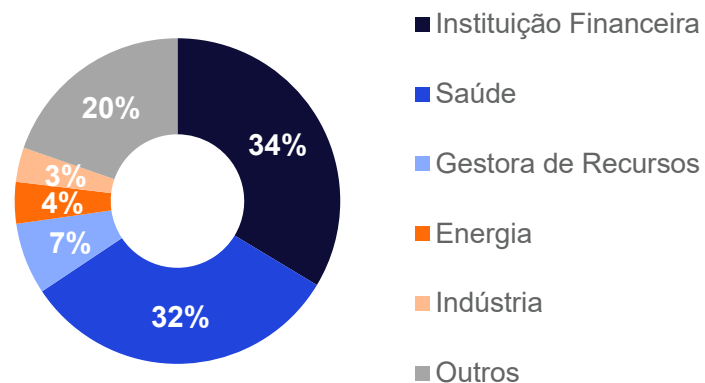
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

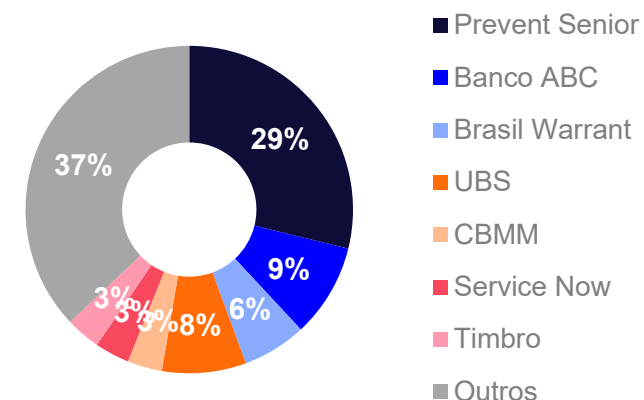
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



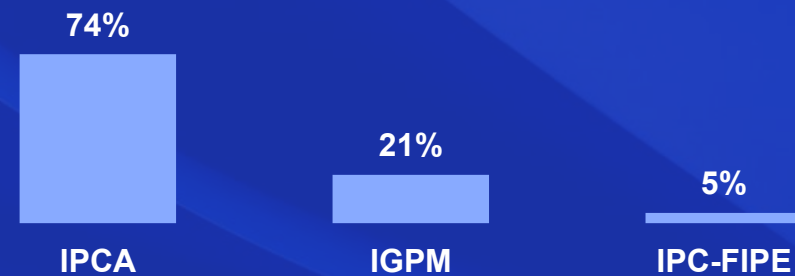
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

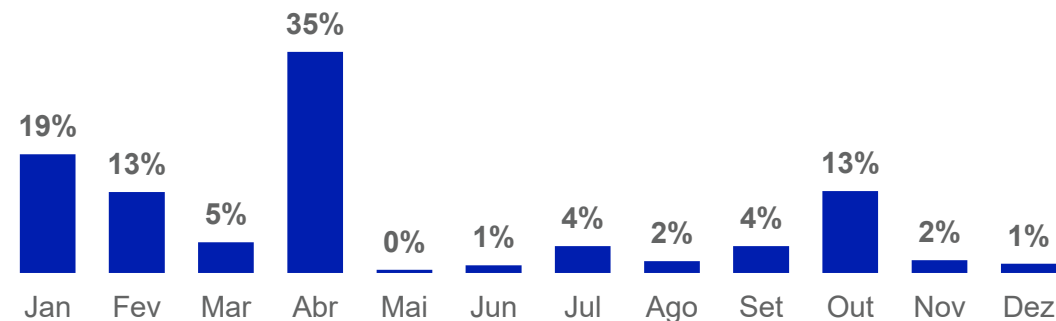


Alocação por Indexador



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

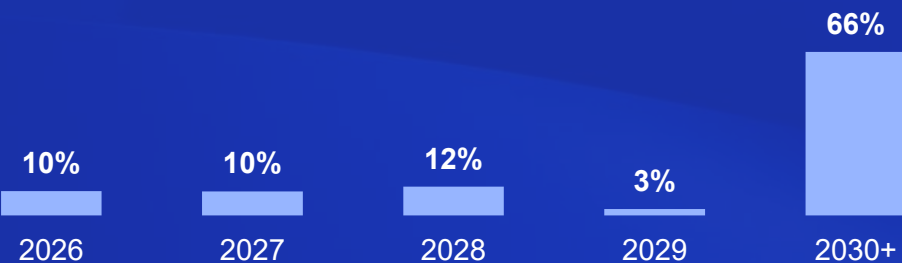
Mês de Reajuste



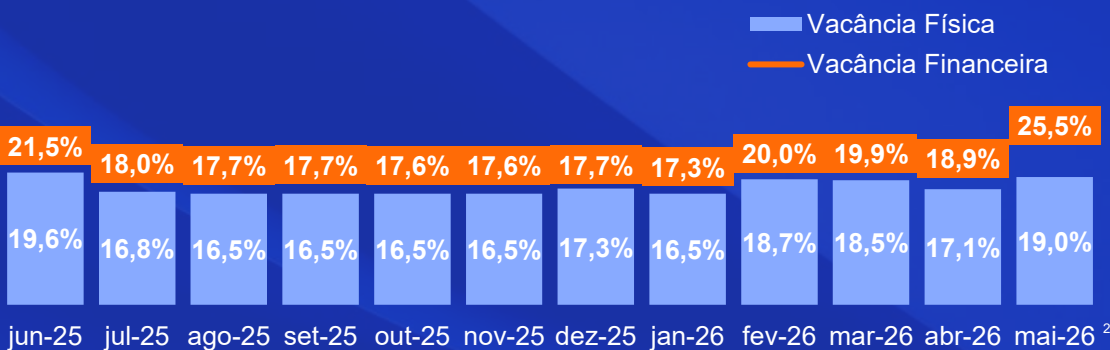
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ³Ajustamos 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 PVB11 

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	40,4%	2,0	30,9%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	7,8	20,2%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	4,7	11,5%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	25,0%	4,4	11,2%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,3	8,8%
6	VOC	AAA	61%	11.874	11,3%	2,8	9,2%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	47,2%	4,8	8,1%
Total				83.263	19,0%	4,6	100%

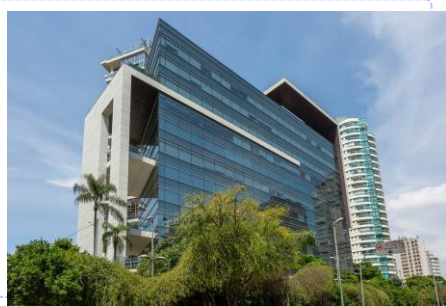
FL4440



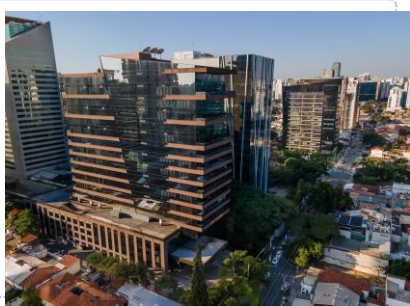
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



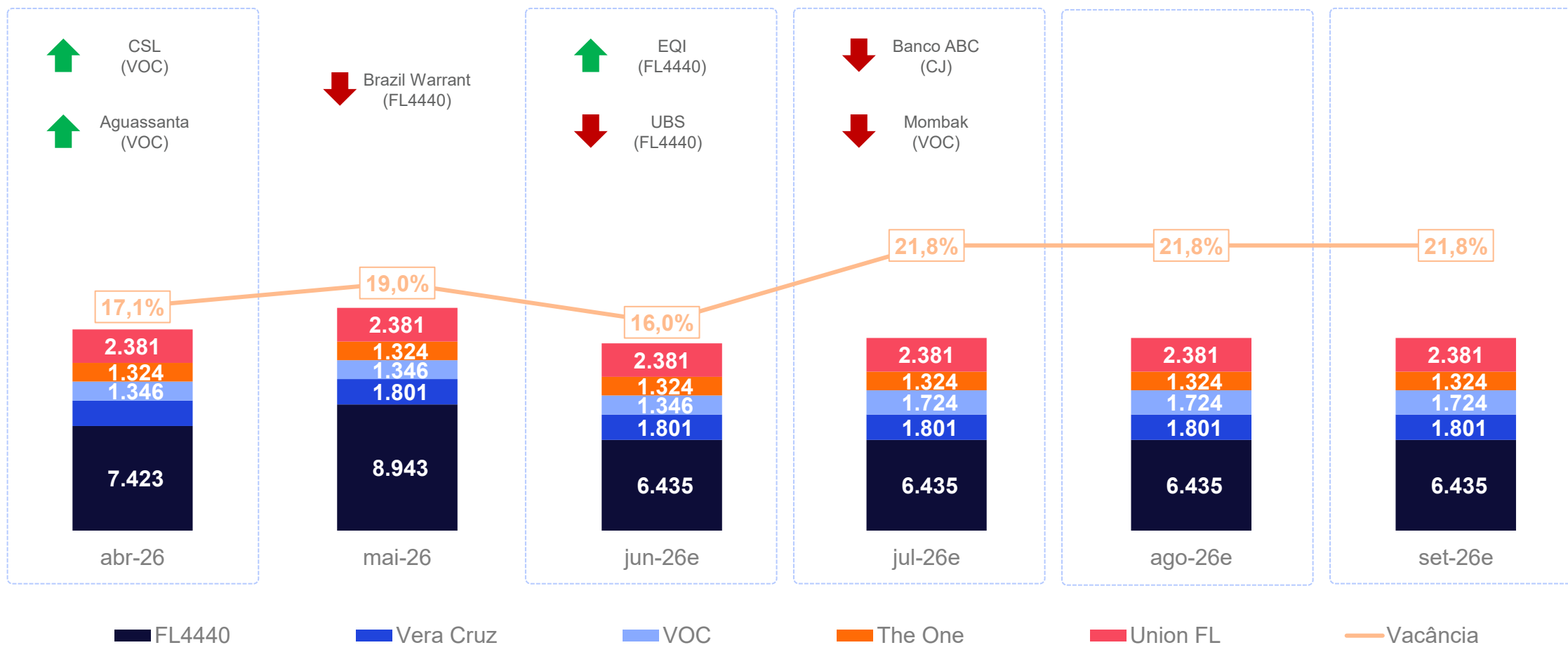
THE ONE



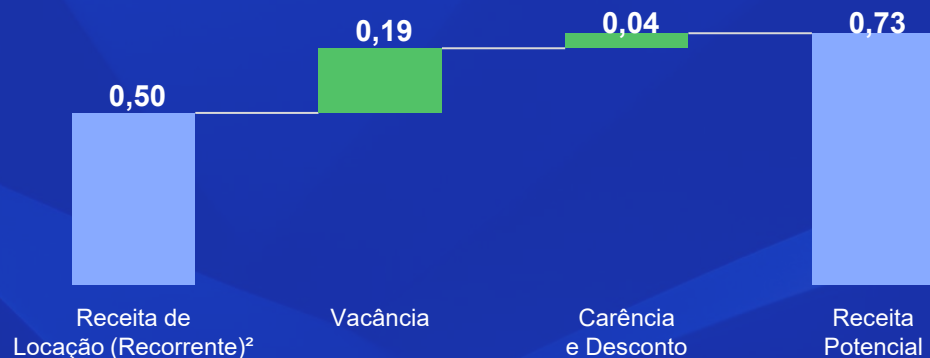
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

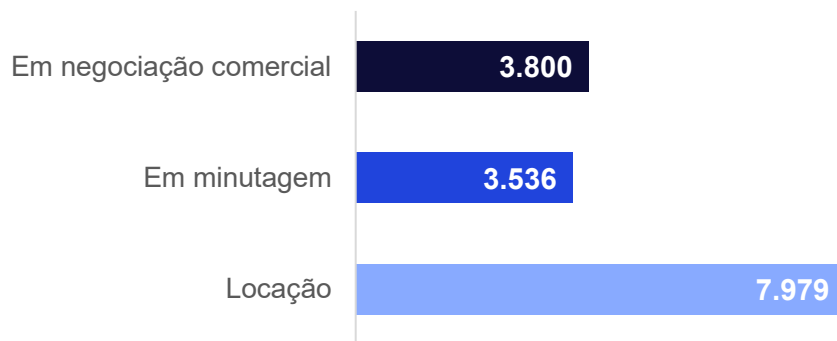
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

No FL 4440, concluímos, na competência de maio, a devolução de dois conjuntos anteriormente ocupados pela Brazil Warrant, etapa já prevista após a expansão realizada pela companhia no edifício ao longo do último ano. O processo foi conduzido de forma alinhada ao planejamento comercial do ativo e sem impactos relevantes para sua estratégia de ocupação.

Em contrapartida, o **empreendimento registrou um importante avanço comercial com a assinatura da locação para a EQI, em uma operação que contempla aproximadamente 4.040 m² e figura entre as maiores transações de escritórios realizadas na região da Faria Lima neste ano.** A negociação reforça o posicionamento competitivo do ativo no mercado e promove uma redução expressiva da vacância.

No Edifício Vera Cruz II, seguimos com a formalização da locação da última laje disponível, atualmente em fase final de negociação contratual.

Já no Edifício Cidade Jardim, continuamos avançando em discussões estratégicas com potenciais ocupantes para as áreas em processo de devolução pelo Banco ABC. A perspectiva é que essas tratativas evoluam para acordos de pré-locação nos próximos meses, contribuindo para uma transição mais eficiente das áreas e mitigando potenciais períodos de vacância.

Retrofit no The One

PATRIA

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

Antes

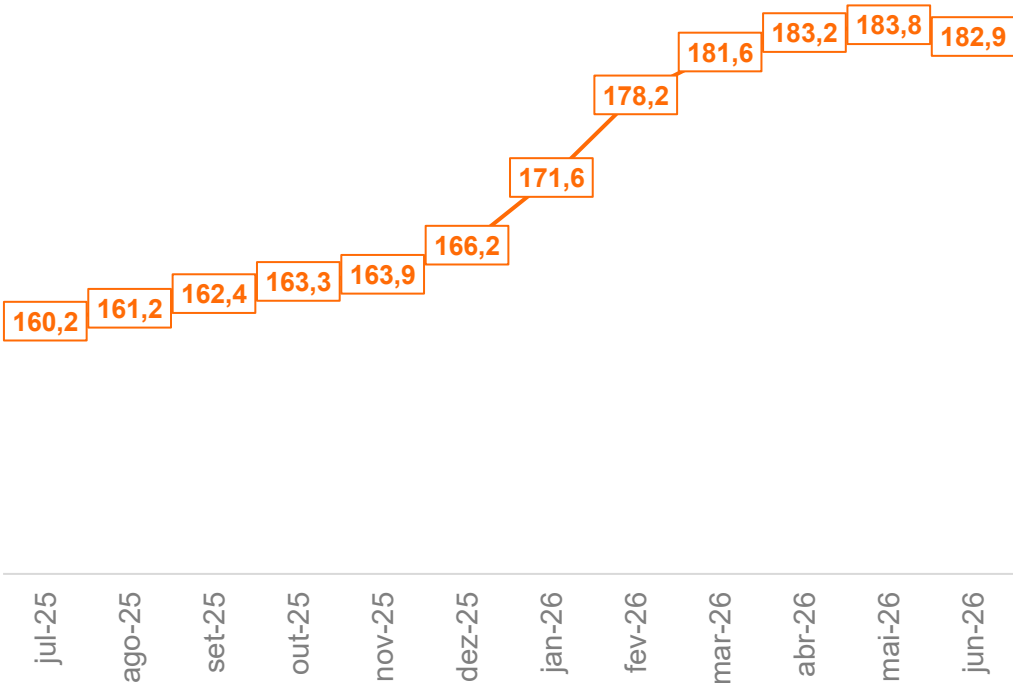
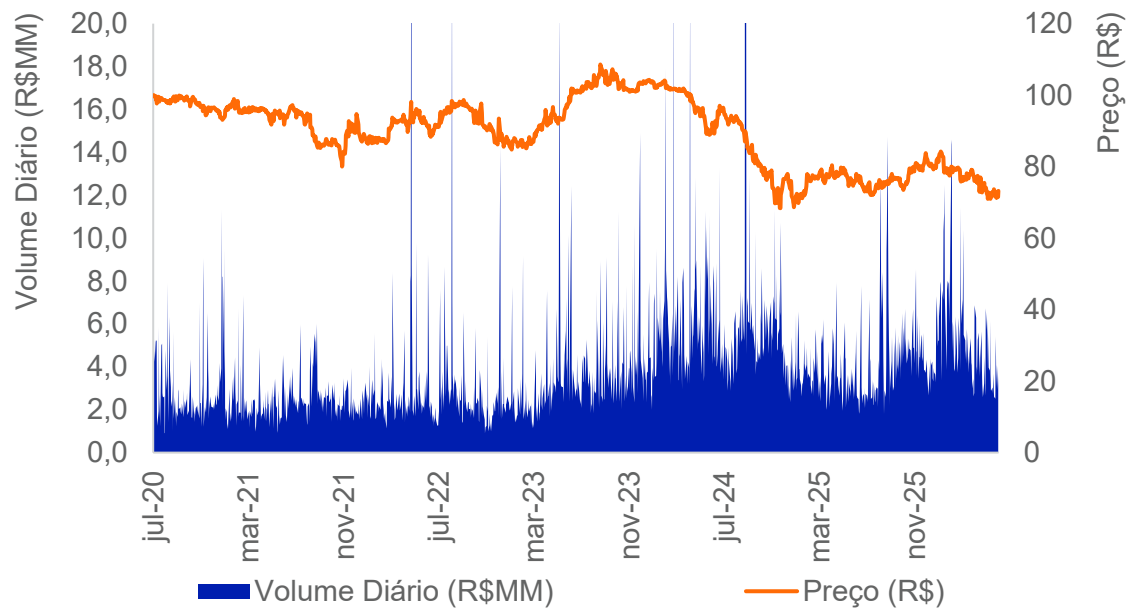


Projeto



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,8	5,1	4,8
Giro*	4,1%	29,7%	56,9%

*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\$ 309 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.