

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Junho 2025

Informações Gerais **PVBI11**

Junho 2025

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

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

PL Médio 12M*

R\$ 2.851,1 milhões

*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](#)



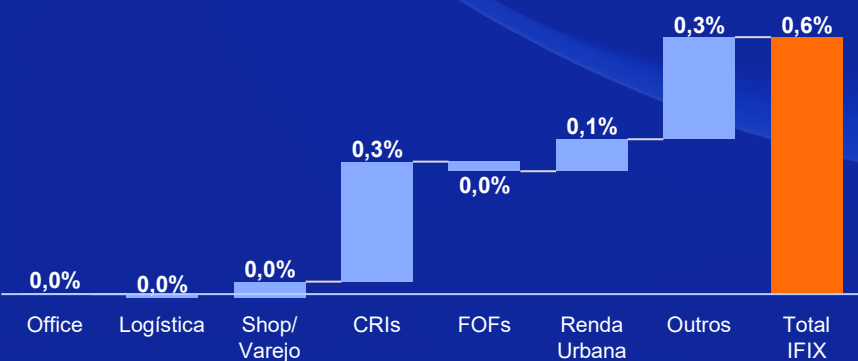
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	134.701	0,89	0,6%
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FII de tijolo¹ apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FII em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FII, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FII com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo Congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FII e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economática.

Comentários da Gestão (1/3)

Junho 2025

Prezado cotista,

Estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais, foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência e profundidade das nossas comunicações com os investidores. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patria.com.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o fundo apresentou uma **receita total de R\$ 15,4 milhões (R\$ 0,57/cota)**, o que levou a um **resultado de R\$ 12,7 milhões (R\$ 0,47/cota)**, sem qualquer impacto não recorrente. De forma a linearizar os rendimentos, mantivemos neste mês, a distribuição de rendimentos em R\$ 0,50/cota, usando parte da reserva de lucro acumulada. Importante destacar que, como os fundos administrados pelo BTG interpretam o fechamento do semestre na competência junho (caixa julho), ressaltaremos os principais acontecimentos e próximos passos para o Fundo no próximo relatório.

PÁTRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 107,88

Valor de Mercado*

R\$ 2,1 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 76,18

P/VP*

0,71x

ADTV*

R\$ 3,4 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

7,9%

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,6%

Comentários da Gestão (2/3)

PATRIA

Junho 2025

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

• Como antecipado, **nesse mês tivemos a saída do CCB no ativo FL 4440**. Adicionalmente, temos a **locação para Ensen, Agibank, Infra e Perfin no Union, sendo as três primeiras nos andares de tipologia menor (300m²) e a última no andar maior (600m²) e Timbro Trading no Vera Cruz, que ocupará o espaço da Serena assim que disponibilizado**, além da Serena temos mapeado a **saída da Cascione do FL 4440**. Caso não haja novas locações, projetamos a **vacância física do Fundo para 20,9% em dezembro**. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

ALAVANCAGEM:

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

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 2025 pela Binswanger Brazil, mesma empresa responsável pelo processo no ano anterior. O resultado apontou uma valorização de 3,26% em relação aos valores contábeis de maio, refletindo um aumento de 2,75% no patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2025.

• 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 Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

41

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,9 anos

Vacância Física*

20,9%

Vacância Financeira*

22,9%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 23.798/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 223,66/m²

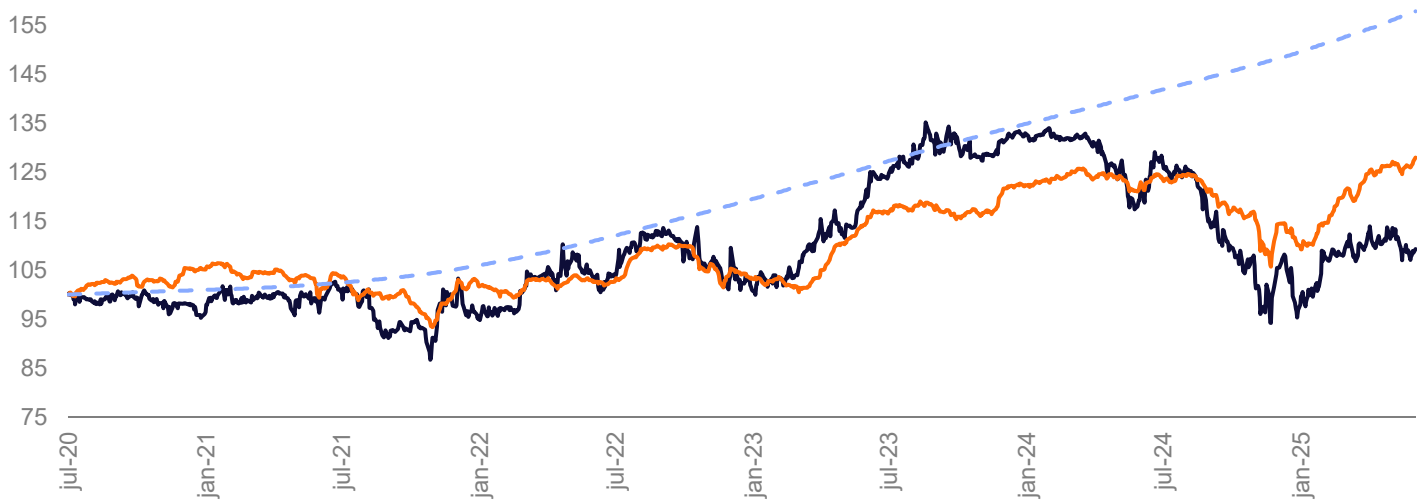
A projeção de receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação auferida por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimento entre outros. O principal impacto nas avaliações decorreu da elevação das taxas de capitalização e desconto em cerca de 75 bps. As receitas de locação, em sua maioria, acompanharam a inflação, com variações pontuais. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação do laudo:

- **Park Tower:** Os valores de locação nas proximidades do ativo aumentaram, o que fez com que a projeção para valores de locação fosse superior ao ano anterior, impactando positivamente o valor do imóvel, resultando em uma variação positiva de 15%;
- **Union:** Imóvel com vacância relevante, o que fez com que o impacto na absorção e na avaliação do ativo fosse negativa.
- **VOC:** No início de 2025 foi realizada a venda de dois conjuntos no ativo a 26.500/m², reforçando elementos comparativos que embasaram a apreciação do ativo.

Imóvel	Valores maio-25 (R\$MM)	Valores junho-25 (R\$MM)	R\$/m ² jun/25	% var.
Park Tower	460,6	531,4	23.786,8	15,38%
VOC	242,1	258,3	21.753,5	6,67%
Vera Cruz	308,2	317,3	44.059,5	2,97%
The One	260,4	263,4	33.590,3	1,16%
FL 4440¹ (50,5%)	479,2	478,8	42.879,5	-0,09%
CJ	322,7	313,4	45.732,6	-2,89%
Union	216,8	202,0	40.061,5	-6,83%
Total	2.289,97	2.364,59	32.697	3,26%

Performance

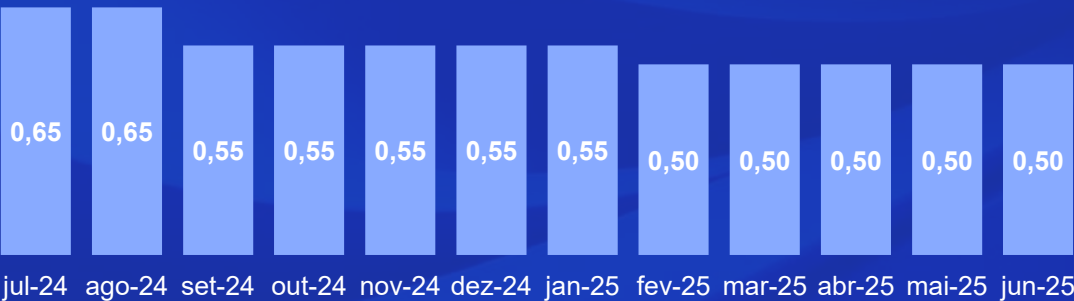
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-3,8%	3,6%	9,3%	1,8%
IFIX	0,6%	11,8%	28,0%	5,2%
CDI Bruto	1,1%	6,5%	57,8%	9,8%

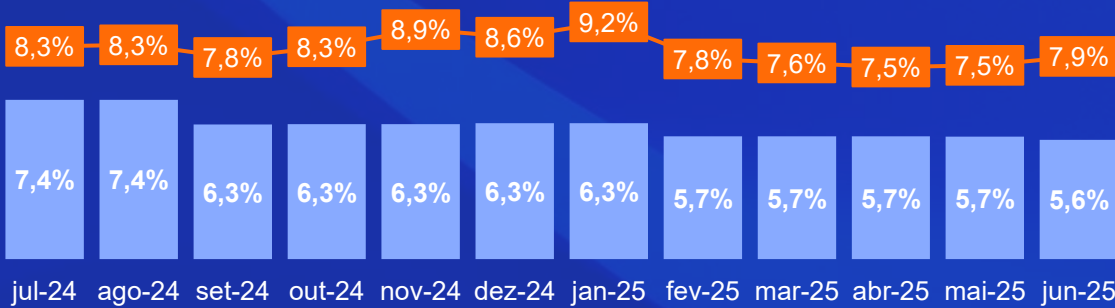
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,56



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)



*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

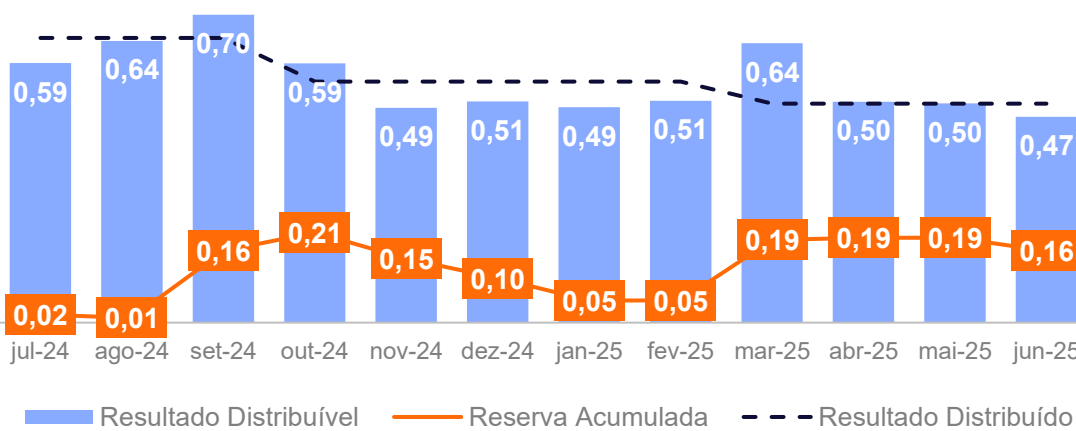
	JUN-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	14.889.192	0,55	92.349.613	194.929.550
Receitas Mobiliárias*	513.995	0,02	2.034.408	4.261.235
Receitas Extraordinárias	1.709	0,00	4.656.435	9.814.795
Receitas - Total	15.404.896	0,57	99.040.456	209.005.579
Despesas Imobiliárias*	(686.697)	(0,03)	(2.986.112)	(5.591.336)
Despesas Operacionais*	(1.965.184)	(0,07)	(11.618.291)	(24.048.480)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.651.881)	(0,10)	(14.604.404)	(29.639.816)
Resultado Distribuível	12.753.015	0,47	84.436.053	179.365.763
Resultado Distribuído	13.565.034	0,50	84.103.208	180.960.697

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

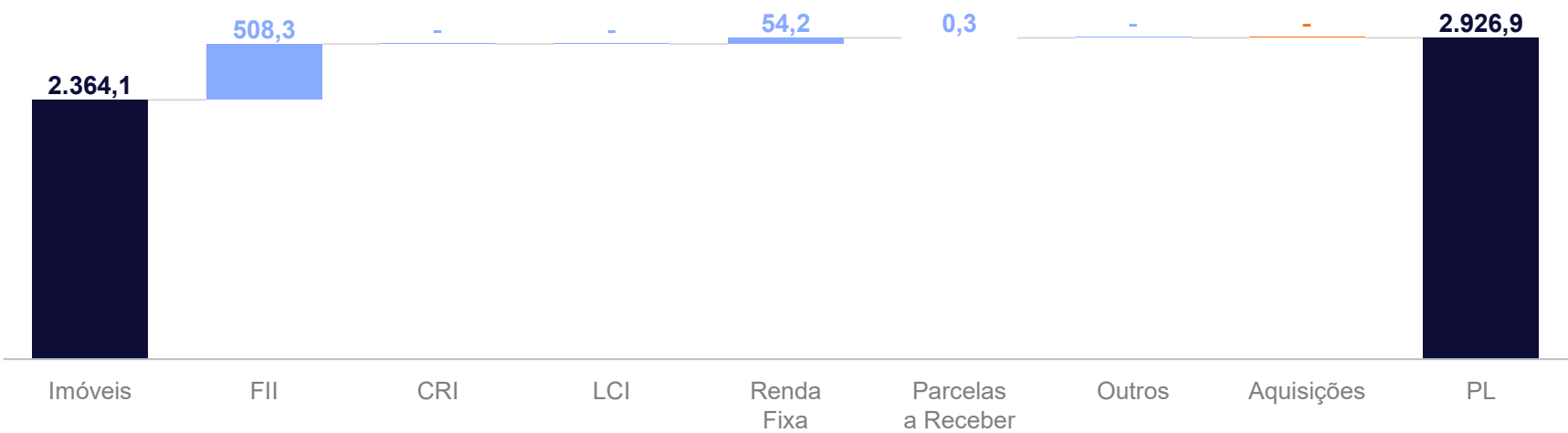


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

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.

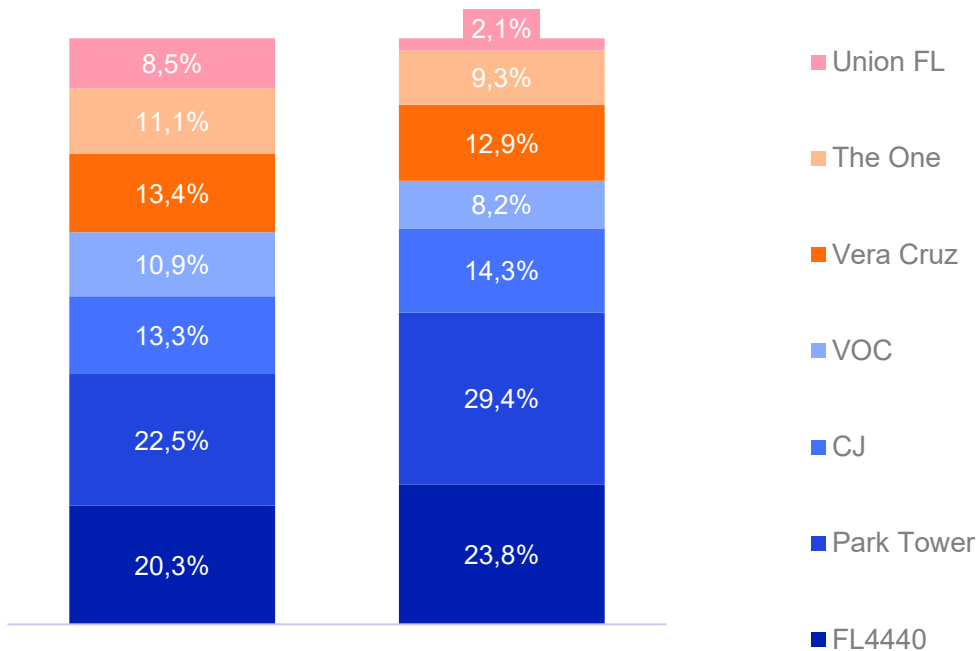


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII RBRK11 & HAAA11. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

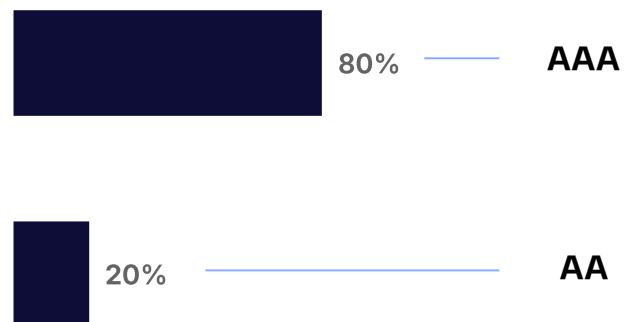


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

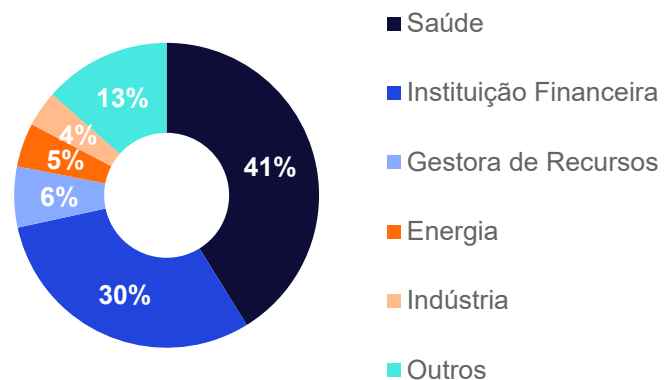
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

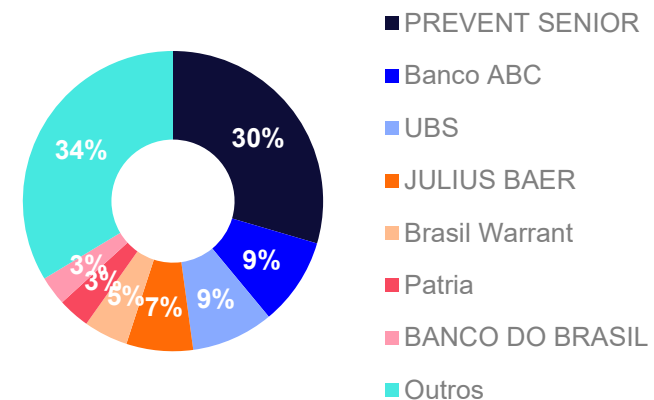
Alocação por Classe



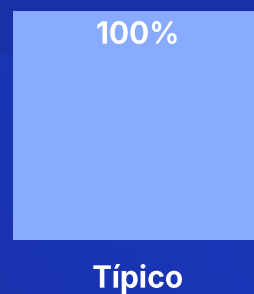
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

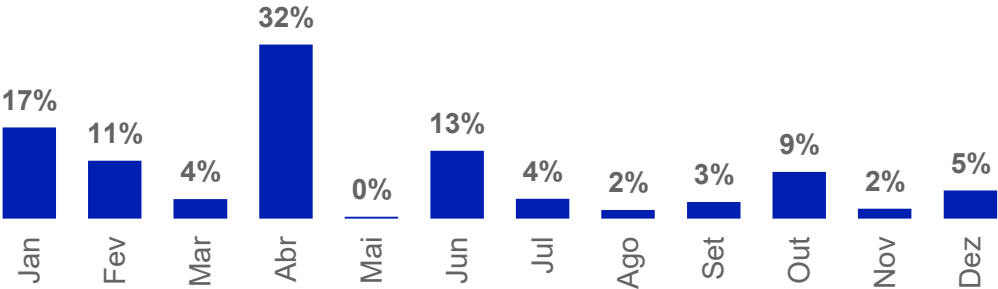


Alocação por Indexador

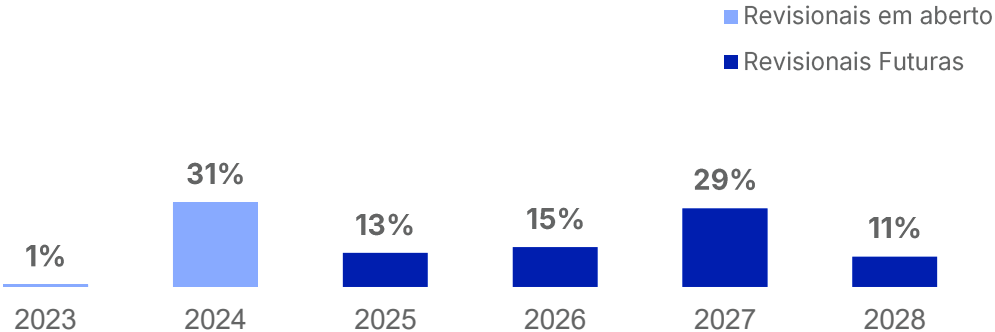


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

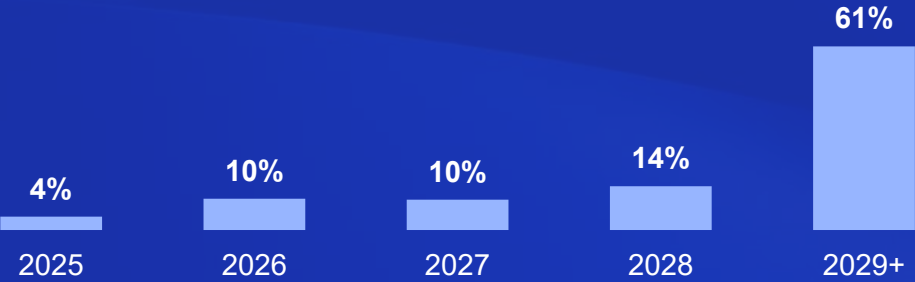
Mês de Reajuste



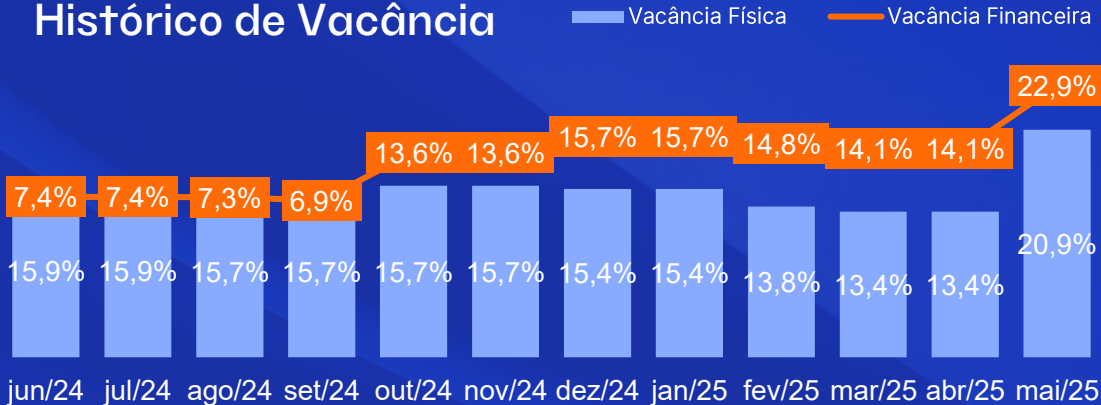
Concentração das Revisionais



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	38,2%	2,7	20,3%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,7	22,5%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,7	13,3%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	2,6	13,4%
5	The One	AA	58%	7.841	20,0%	2,9	11,1%
6	VOC	AAA	61%	11.874	27,2%	2,7	10,9%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	81,5%	3,5	8,5%
Total				83.263	20,9%	4,9	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.

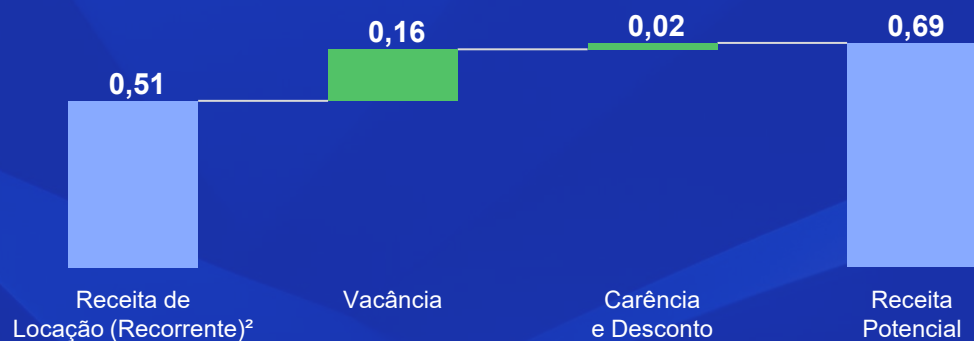
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

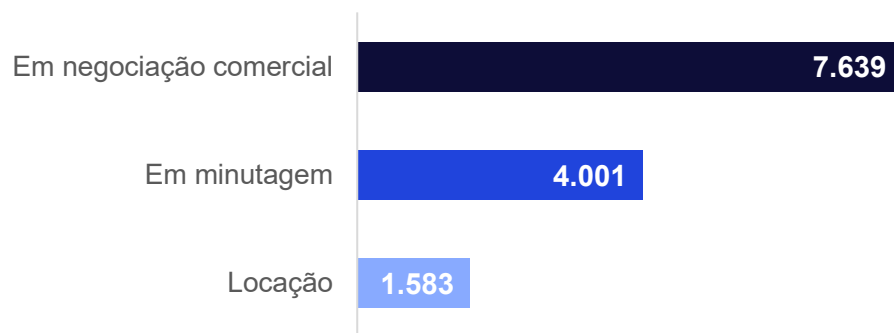
Além das descritas no gráfico abaixo, o locatário Cascione informou que vai deixar o ativo FL4440 em dez/25, levando a vacância para aproximadamente 20,9%.



Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



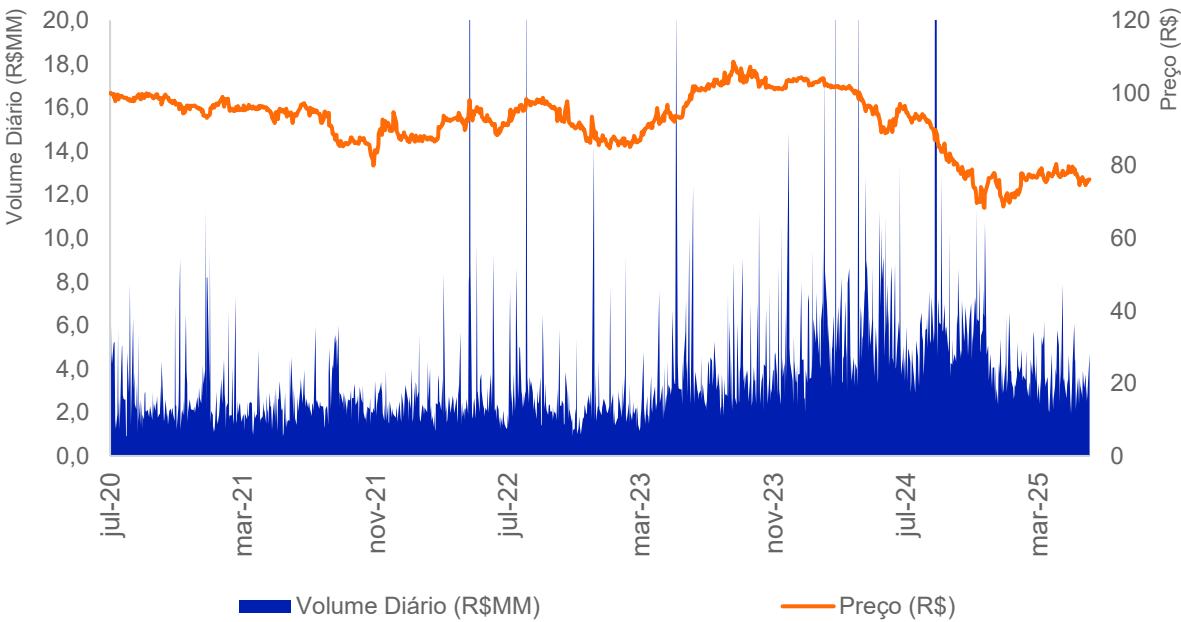
Resumo da Estratégia Comercial

Com o objetivo de **reduzir de maneira rápida e efetiva a vacância do fundo**, seguimos com uma **estratégia comercial** voltada à identificação **ativa** de empresas com perfil aderente ao portfólio, por meio de abordagens personalizadas e direcionadas.

Observamos uma demanda crescente por espaços prontos para ocupação, o que tem reforçado a adoção do **modelo turn key** como diferencial competitivo. **Das quatro últimas locações realizadas no ativo Union, três foram viabilizadas por meio desse modelo** — incluindo Agibank, Ensen e Perfin — o que evidencia sua eficácia na **aceleração do processo de ocupação**.

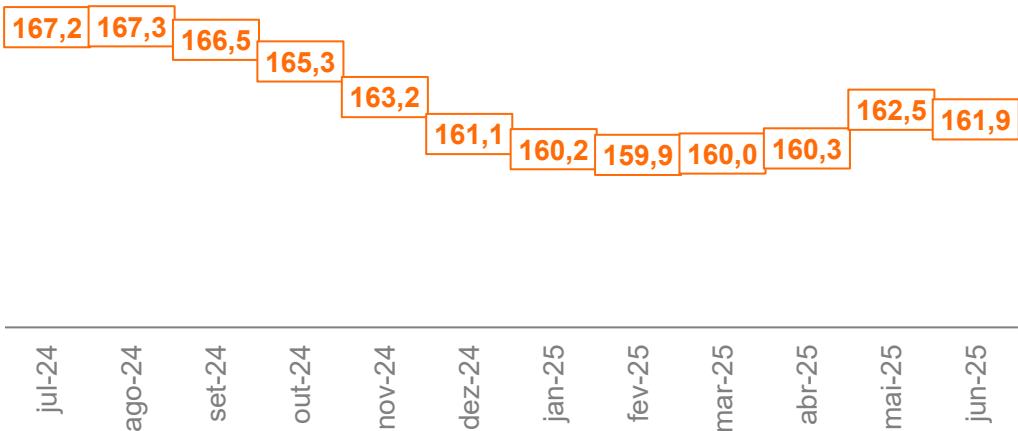
Além disso, a **transação no Vera Cruz reforça a liquidez e qualidade dos espaços do portfólio**. O andar será ocupado imediatamente após sua devolução pela Serena e o valor nominal negociado de locação teve um aumento de aproximadamente 27%, desta forma, reforçamos que a **estratégia comercial varia de acordo com a posição do imóvel frente à realidade do mercado no momento**.

Liquidez



	JUN-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,4	3,7	5,0
Giro*	3,3%	21,9%	57,1%

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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



+ **R\$ 27 bilhões** sob gestão



20 FIIs listados na B3,
2 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria 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 Pátria 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 Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria 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 Pátria 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 Pátria. 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.