PATRIA

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Maio 2025

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais PVBI11

Maio 2025

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

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

PVBI11

Cotas Emitidas

27.130.068

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 Mercado[1] do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

PL Médio 12M*

R$ 2.814,6 milhões

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

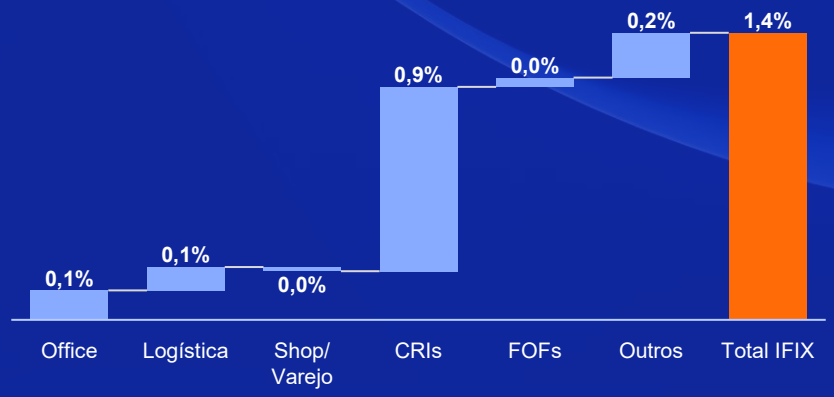
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**117**	**130,811**	**0.87**	**1,4%**
IFIX - Office	15	10,807	0.68	1,9%
IFIX - Logística	14	22,507	0.89	0,7%
IFIX - Shop/Varejo	11	18,279	0.82	-0,1%
IFIX - CRIs	44	55,570	0.93	2,3%
IFIX - FOFs	11	4,497	0.83	1,1%
IFIX - Outros	22	19,152	0.87	1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/25:

Após meses de forte alta, o mercado de fundos imobiliários desacelerou um pouco em maio, mas ainda assim encerrou o mês com **desempenho positivo: IFIX +1,4%**. Entre os diferentes segmentos, os **fundos de papel se destacaram com uma alta média de 2,5%[1]**, superando os **fundos de tijolo**, que registraram avanço mais modesto, **de 0,5%[1]**.

Esse movimento foi impulsionado principalmente pela dinâmica da curva de juros, que apresentou fechamento ao longo do mês, em meio a um discurso mais cauteloso do Comitê de Política Monetária (Copom), com sinalização de que o ciclo de alta da taxa Selic pode estar próximo do fim. Isso trouxe alívio ao mercado, beneficiando especialmente os ativos mais sensíveis às expectativas de juros. Fundos imobiliários, em especial os de tijolo e os FOFs, históricamente mantêm uma correlação negativa com os juros futuros. Assim, em ambientes de queda na curva, tende-se a observar uma reprecificação positiva desses ativos, movimento que voltou a se confirmar em maio.

Apesar das expectativas de estabilização ou eventual redução da Selic, o patamar atual da taxa ainda se mantém elevado. Nesse contexto, **seguimos enxergando oportunidade tanto na alocação em fundos de tijolo, que seguem com desconto em relação ao valor patrimonial superior a 10%**, bem como em **fundos de recebíveis imobiliários com bom perfil de crédito** e **preços também descontados (em média, 5%)**, capazes de oferecer carrego atrativo em um cenário de juros altos por período prolongado — sustentado por uma economia ainda resiliente e por pressões inflacionárias que seguem acima do centro da meta.

Maio também foi um mês relevante do ponto de vista regulatório. O Conselho Monetário Nacional (CMN) endureceu as exigências para emissões de certificados de recebíveis, incluindo empresas de capital fechado no escopo das restrições anteriormente impostas às companhias abertas. Paralelamente, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) **autorizou os FIIs e Fiagros a realizarem recompras de cotas no mercado secundário —** um **avanço importante para o amadurecimento e a flexibilidade da indústria**, com regulamentação a ser anunciada provavelmente pelo órgão em junho. Neste contexto, respeitados os limites a serem estabelecidos, os FIIs poderão recomprar e cancelar suas próprias cotas descontadas de seus fundos, o que tende a ser um gatilho para valorização das cotas.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Maio 2025

Prezado cotista,

Este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ri.re@patria.com).

A **estratégia de maior agressividade comercial aliada à antecipação das obras nos andares do Union já está surtindo efeitos**. Na competência junho **foram assinados 3 novos andares**, sendo dois da tipologia menor (300m²) e um da maior (600m²), sendo todos os casos no modelo turnkey. Ainda, **temos em discussão de contrato mais dois andares no prédio** e diversas visitas e consultas, indicando uma boa perspectiva de redução rápida da vacância do prédio nos próximos meses.

Em relação ao andar do Vera Cruz em fase de desocupação, já fechamos as bases comerciais e estamos em discussão contratual com um novo locatário, desta forma absorveremos o espaço antes mesmo de sua desocupação, mostrando a liquidez, qualidade e momento do mercado ainda favorável. No FL4440 seguimos com diversas negociações e em minuta de contrato para uma expansão.

Por fim, assinamos este mês a expansão da empresa Desk Manager no VOC, aumentando em mais 380 m² sua ocupação no ativo a partir de junho e cujo impacto na vacância do fundo se dará no próximo mês.

Nos rendimentos, nossa estratégia de gestão da reserva de lucros não distribuídos e resultados não recorrentes visa a **manutenção da distribuição de rendimentos no patamar atual até o final do ano (R$ 0,50/cota)**, sendo claro que isso não é uma promessa, mas um objetivo a ser perseguido.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 2,9 bilhões	R$ 105,13
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 2,2 bilhões	R$ 79,69
P/VP*	**ADTV***
0,76x	R$ 3,7 milhões
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
7,5% a.a.	5,7% a.a.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 30/05. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Maio 2025

Acreditamos que uma boa performance de locação fará com que o resultado recorrente do PVBI atinja (e até supere) o patamar atual em 2026, no entanto, nos parece improvável que isso ocorra ainda em 2025. Por fim, apesar de nos parecer claro, vale reforçar que as iniciativas de gestão tem como foco prioritário a locação dos espaços, mas não está fora do nosso radar realizar novos desinvestimentos como a venda realizada no Vila Olímpia Corporate no início do ano.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês caixa maio, o Fundo apresentou uma receita total de R$ 0,58/cota, o que levou a resultado de R$ 0,50/cota. Não houve qualuqer impacto não recorrente no Fundo neste mês, desta forma, o rendimento anunciado foi de **R$ 0,50/cot**a, pago no dia 06 de junho.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência abril (caixa maio), desta forma a vacância do Fundo permaneceu em **13,4% (física) e 14,1% (financeira)**. No próximo mês, competência maio (caixa junho) teremos a saída do CCB no ativo FL 4440, que impactará a receita imobiliária do Fundo e temos mapeado a saída da Serena do Ativo Vera Cruz em setembro. Adicionalmente, como mencionado anteriormente, assinamos a expansão da DESK em maio, impactando o caixa de junho. Caso não tenhamos novas locações, considerando as movimentações descritas projetamos que a vacância física vá para 22,4% em setembro. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, clique aqui.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 375 m² de ABL do portfólio.

ALAVANCAGEM:

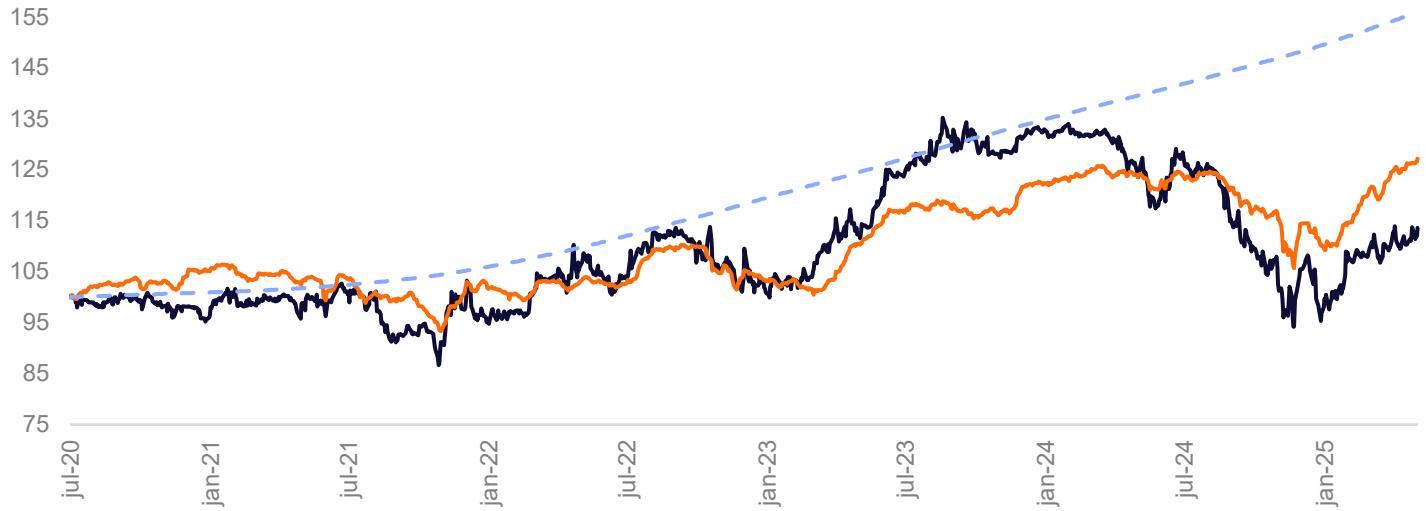
- Em 30/05, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
7	43
ABL (m²)*	**WALE***
83.263	4,7 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
13,4%	14,1%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 19.217/m²	R$ 224,73/m²

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 30/05. Fonte: Patria.

Performance

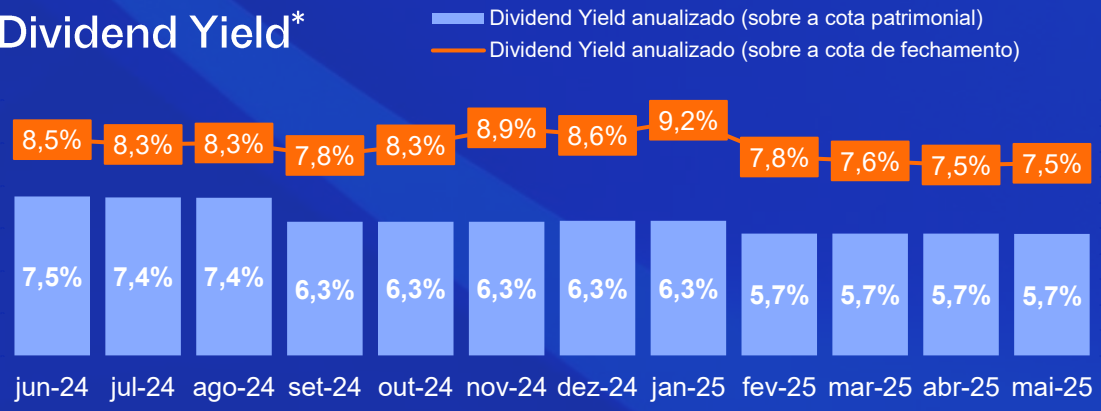


Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-0,3%	7,7%	13,6%	2,7%
IFIX	1,4%	11,1%	27,2%	5,2%
CDI Bruto	1,1%	5,3%	56,1%	9,8%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,56

Dividend Yield*



*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.

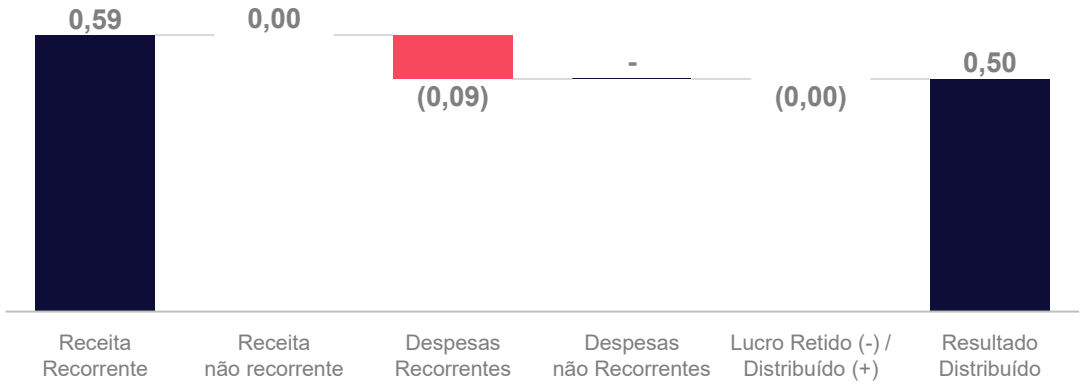
Resultado

Demonstração de Resultado

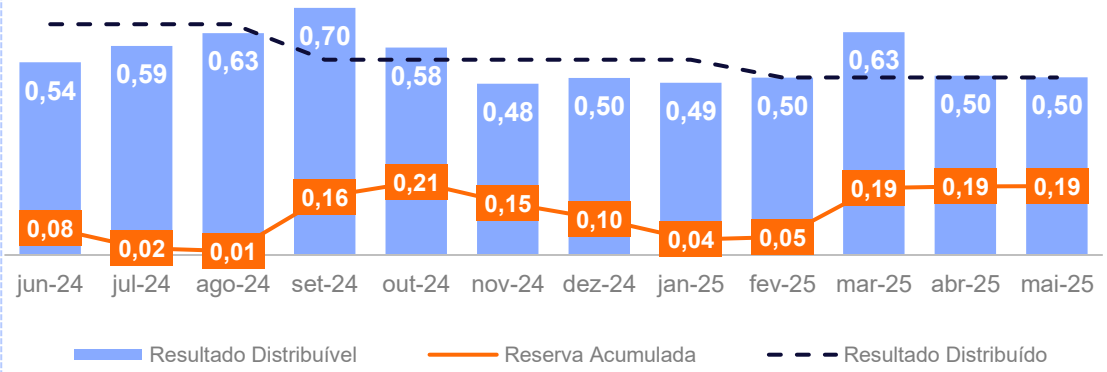
	MAI-25	R$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	15.744.701	0,58	77.436.597	201.661.854
Receitas Mobiliárias*	376.010	0,01	877.428	1.157.328
Receitas Extraordinárias	13.742	0,00	4.654.726	4.654.726
Receitas - Total	**16.134.453**	**0,59**	**82.968.751**	**207.473.908**
Despesas Imobiliárias*	(643.763)	(0,02)	(3.061.030)	(6.133.005)
Despesas Operacionais*	(1.913.949)	(0,07)	(8.891.493)	(22.730.488)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	**(2.557.712)**	**(0,09)**	**(11.952.523)**	**(28.863.492)**
Resultado Distribuível	**13.576.741**	**0,50**	**71.016.228**	**178.610.416**
Resultado Distribuído	**13.565.034**	**0,50**	**67.825.168**	**161.533.091**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

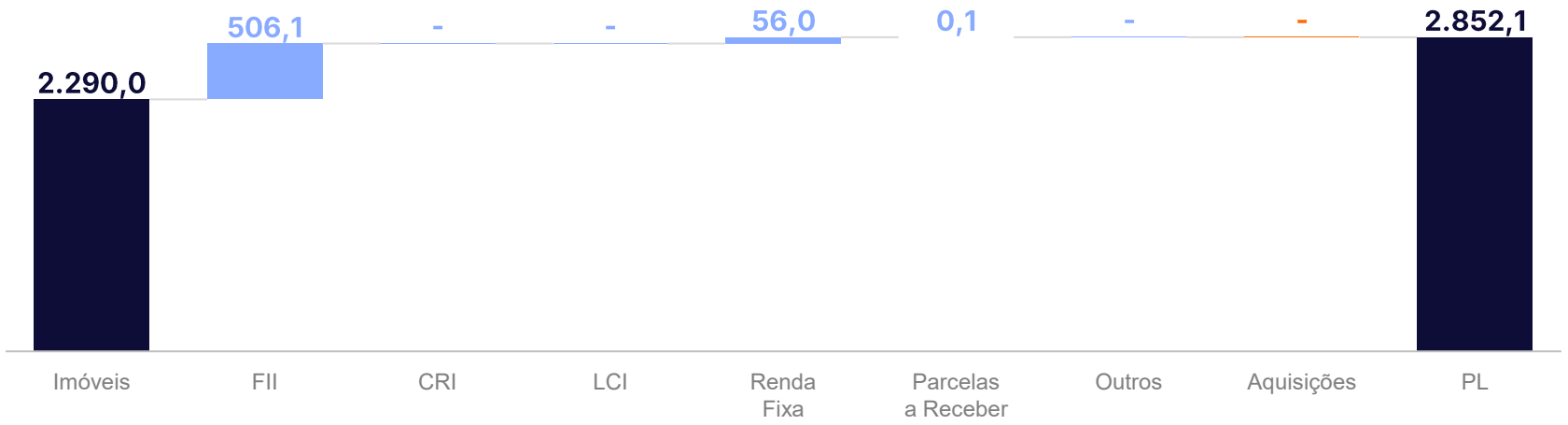


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

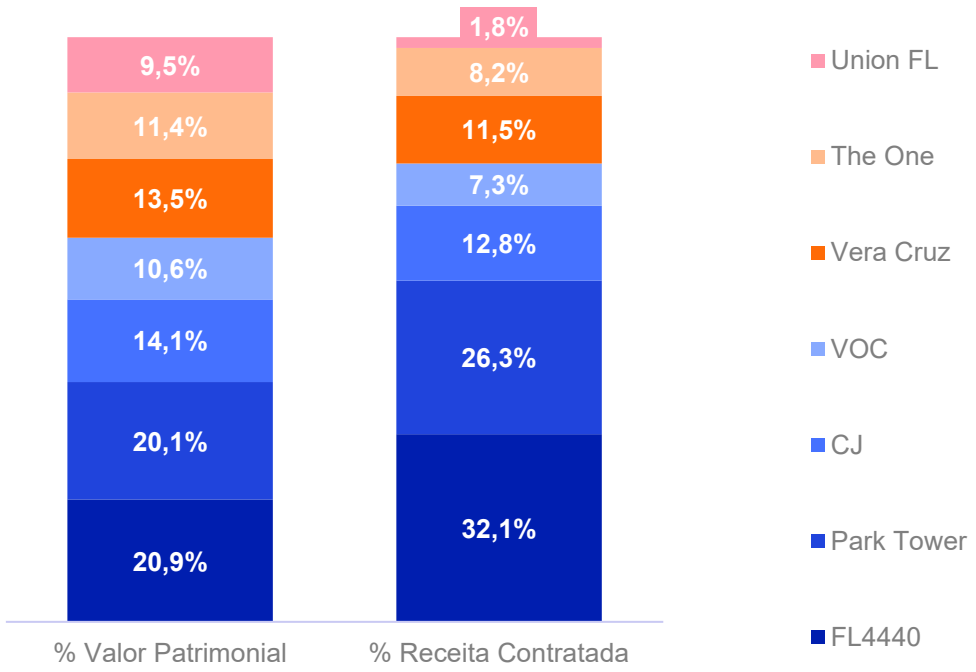
O Fundo tem uma concentração de mais de 97% do PL em Imóveis, já considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII. As demais posições de Fundos imobiliários detidas pelo Fundo são posições táticas e representam 1,0% do PL.



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

Carteira de Ativos[1] (1/4)

Ativos Imobiliários



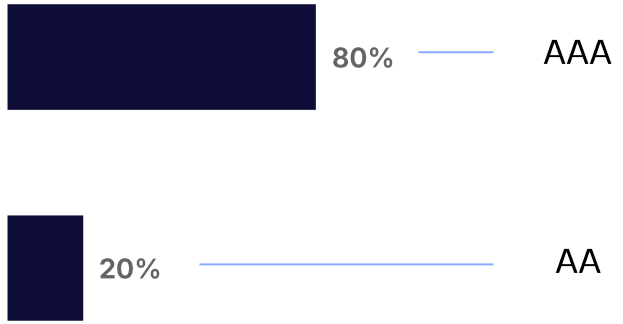
Distribuição Geográfica

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

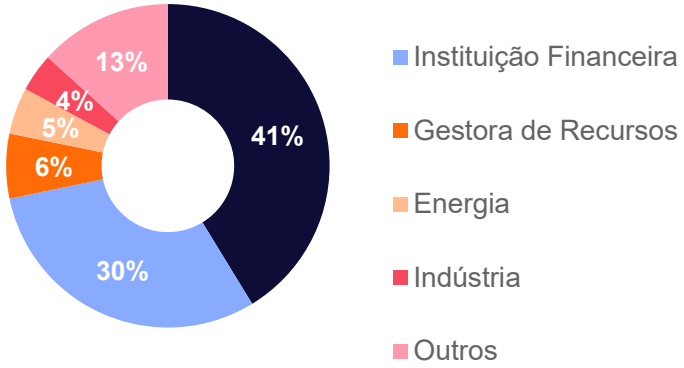
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

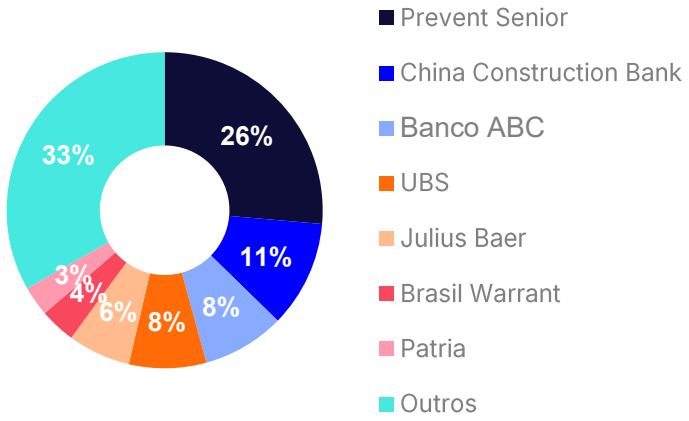
Alocação por Classe



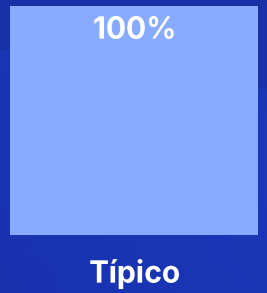
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

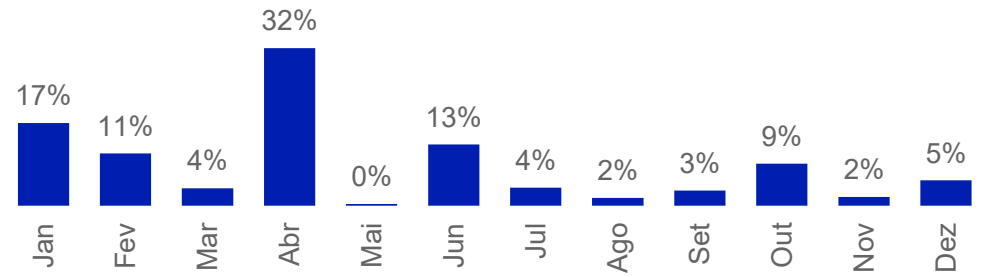


Alocação por Indexador

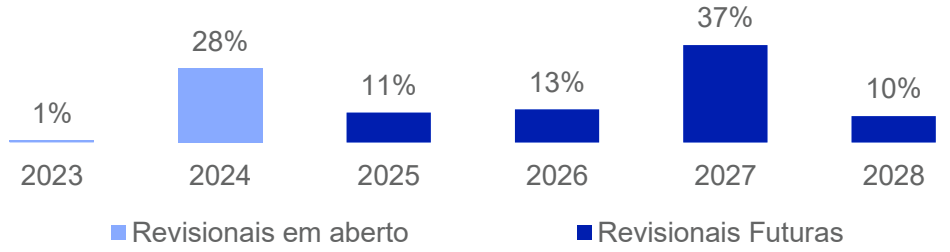
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

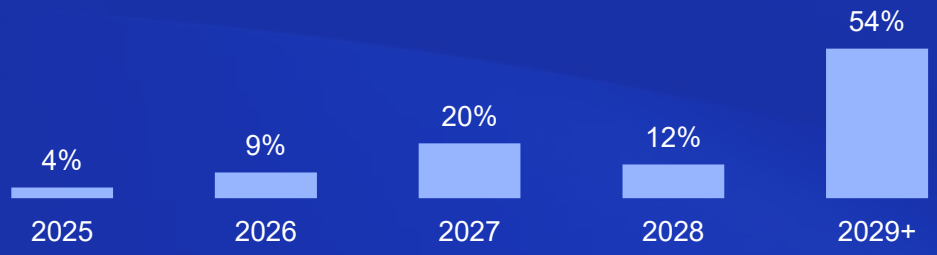
Mês de Reajuste



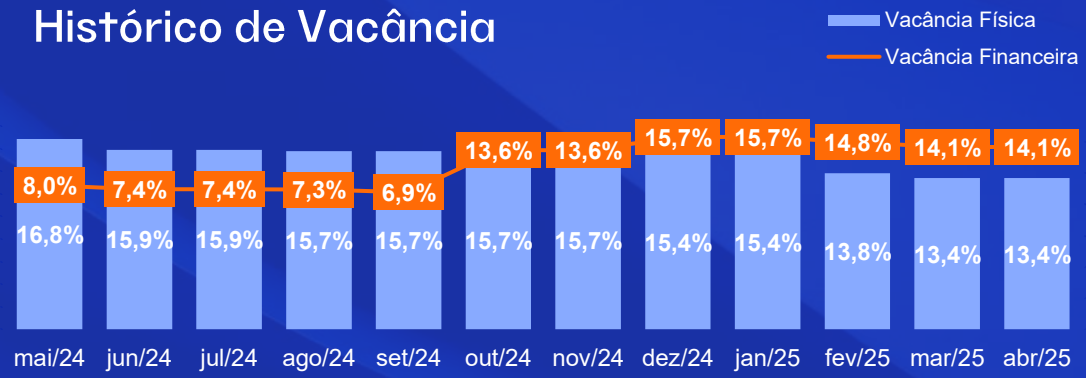
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos[1] (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PVBI11

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	10,0%	2,5	20,9%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,8	20,1%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,7	14,1%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	2,6	13,5%
5	The One	AA	58%	7.841	20,0%	3,0	11,4%
6	VOC	AAA	61%	11.874	27,2%	2,7	10,6%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	81,5%	3,6	9,5%
			Total	83.263	13,4%	4,7	100%

FL4440

PARK TOWER

CIDADE JARDIM

THE ONE

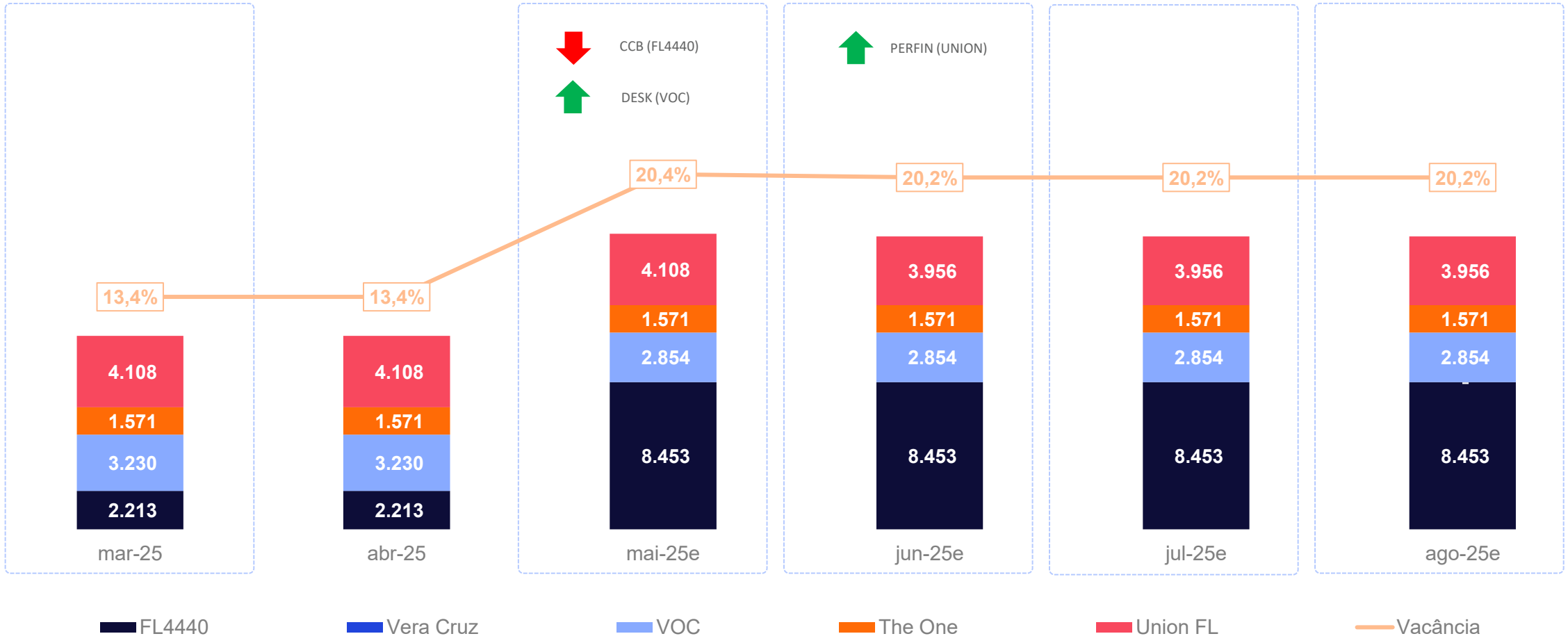
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC (clique aqui).
Fonte: Patria.

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

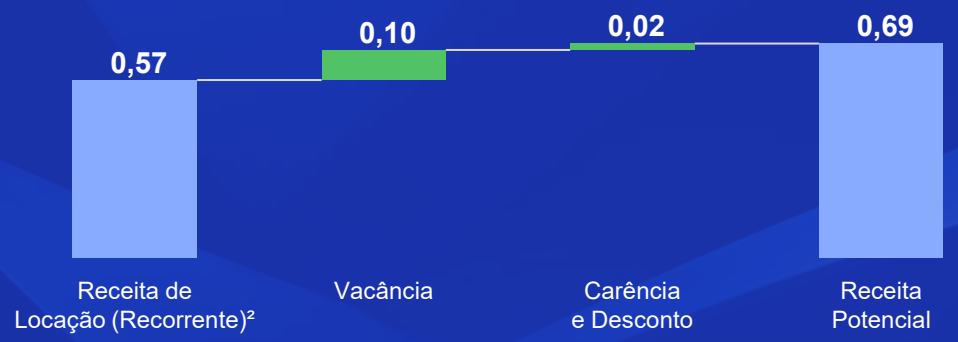
Além das descritas no gráfico abaixo, o locatário Serena Energia informou que vai deixar o ativo Vera Cruz em set/25, levando a vacância para aproximadamente 22,4%.



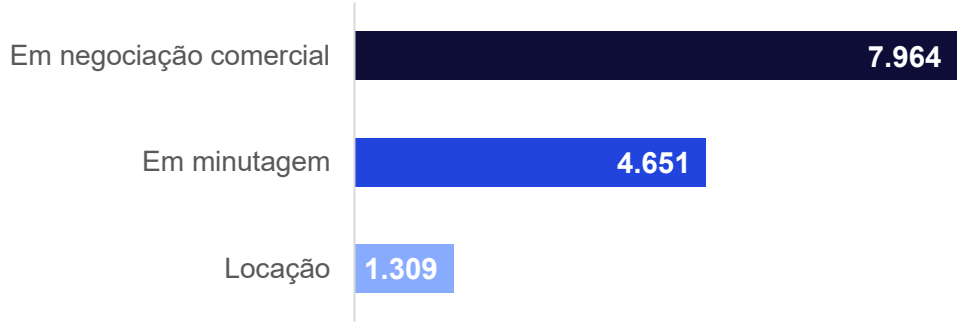
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Comercial | Estratégia

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



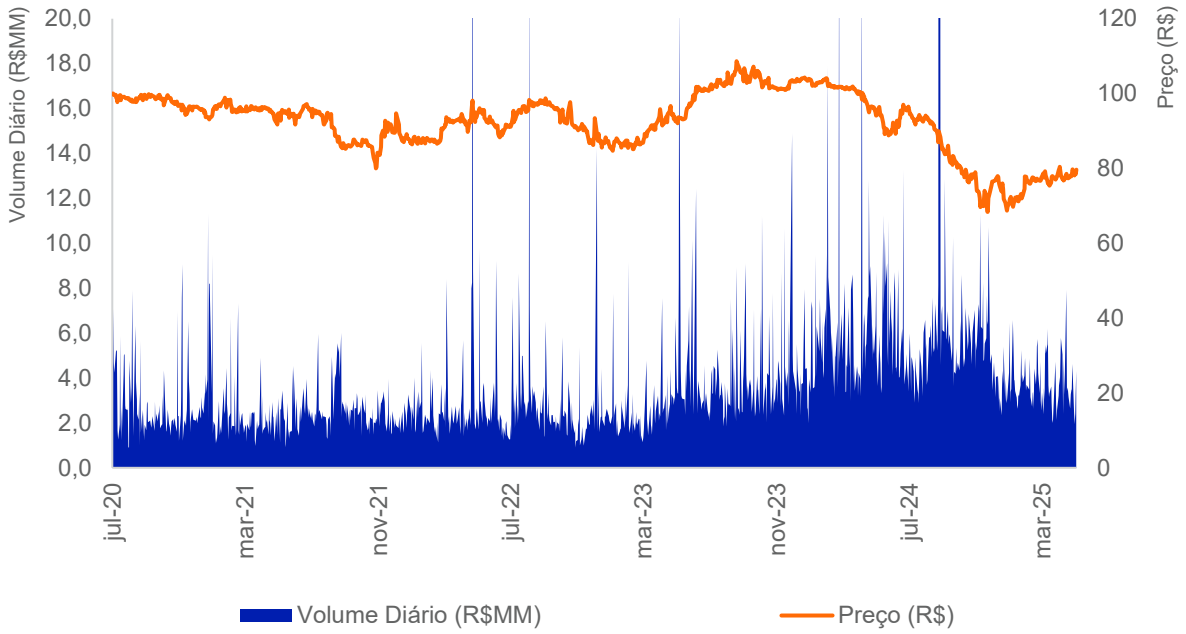
Resumo da Estratégia Comercial

Com objetivo de reduzir de maneira rápida e efetiva a vacância do fundo estamos com a **estratégia comercial de prospecção ativa**, através da aproximação e do envio de propostas para potenciais locatários que tenham o perfil alinhado às áreas disponíveis do portfólio. Além disso, identificamos que existe uma **tendência para locação de espaços prontos para ocupação.** Nesse sentido, além de estarmos preservando o mobiliário e layout em uma eventual devolução, estamos reformando alguns de nossos espaços para trazer uma liquidez maior e ofertando aos interessados a opção de locação de espaços sob medida. Por fim, continuamos fomentando a proximidade com os locatários da carteira com objetivo de identificar oportunidades de expansão ou realocação dentro do portfólio.

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

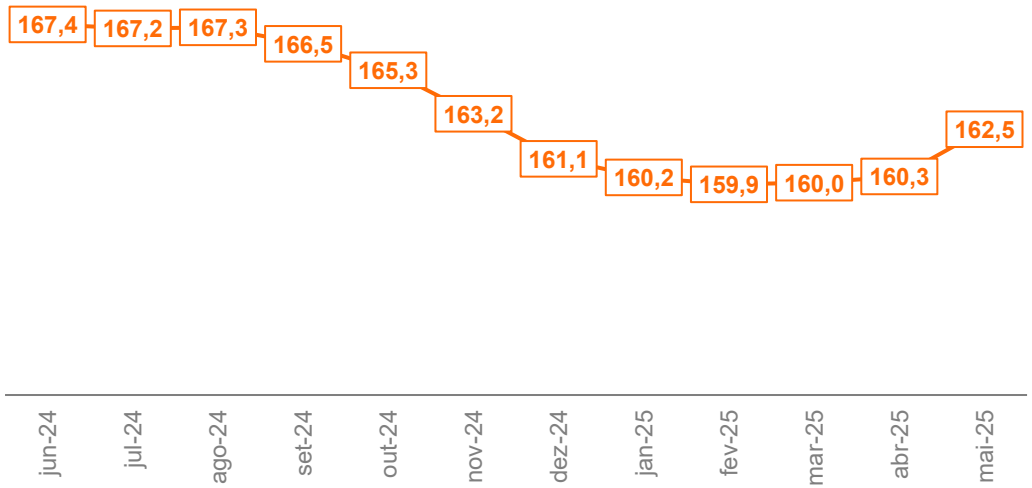
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Mai-25	2025	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	3,7	3,7	5,3
Giro*	3,7%	18,6%	59,7%

Número de Cotistas (em milhares)



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

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$ 23 bilhões** sob gestão[1]

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

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

[1]Não considera as transações com a Genial e Vectis dado que a conclusão depende da superação de condições precedentes e aprovações em assembleia dos respectivos Fundos e CADE. Fonte: Patria.

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.