

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Agosto 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

## 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 Mercado<sup>1</sup> 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](#)

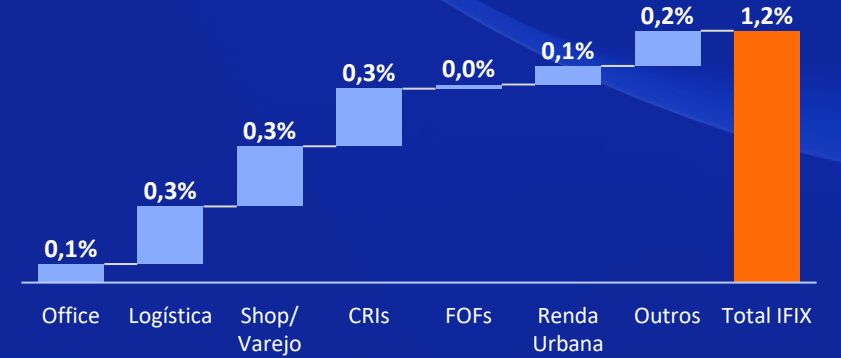


[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 115          | 136.326                    | 0,86  | 1,2%         |
| IFIX - Office       | 15           | 10.701                     | 0,66  | 1,1%         |
| IFIX - Logística    | 12           | 21.125                     | 0,90  | 1,8%         |
| IFIX - Shopping     | 10           | 17.400                     | 0,82  | 2,2%         |
| IFIX - CRIs         | 40           | 53.420                     | 0,93  | 0,7%         |
| IFIX - FOFs         | 10           | 5.396                      | 0,82  | 0,5%         |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 7.423                      | 0,94  | 1,3%         |
| IFIX - Outros       | 24           | 20.862                     | 0,78  | 1,1%         |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



### PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

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

# Comentários da Gestão (1/3)

## Agosto 2025

Prezados cortistas,

Neste mês, o **rendimento distribuído foi ajustado para R\$ 0,45/cota**, valor que reflete o atual patamar de geração recorrente do Fundo. Acreditamos que **esse nível pode ser sustentado até o fim do ano**, quando faremos uma nova revisão com base na evolução operacional e comercial. **Embora a redução já estivesse no radar, havia expectativa de que conseguiríamos manter o patamar anterior de R\$0,50/cota**, conforme previamente comunicado. No entanto, o timing das novas locações, somado a carências e descontos comerciais, pressionou o resultado recorrente. Diante disso, **optamos por uma postura conservadora, preservando a reserva de lucro para garantir maior previsibilidade aos cotistas**. Reconhecemos que poderíamos ter comunicado com mais clareza os riscos envolvidos na manutenção do rendimento anterior. Aprendemos com isso e reforçamos nosso compromisso com uma comunicação cada vez mais transparente e alinhada com os movimentos do fundo.

Seguimos confiantes na recuperação gradual dos rendimentos, sustentada por uma evolução comercial consistente e um potencial relevante de **crescimento de receita com o fechamento da vacância e o fim das carências e descontos podem elevar em aproximadamente 35%**. Além disso, à medida que os espaços forem ocupados, haverá redução nas despesas de IPTU e condomínio, o que reforça ainda mais o potencial de recuperação. **Acreditamos nesse movimento e vamos comunicá-lo de forma transparente conforme avançarmos.**

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o fundo gerou **R\$ 0,62/cota em receita total**, com **resultado distribuível de R\$ 0,53/cota**. A **distribuição de R\$ 0,45/cota**, realizada em 12 de setembro, reflete os ajustes necessários diante do cenário atual.

PATRIA

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 107,83

Valor de Mercado\*

R\$ 2,1 bilhões

Cota de Mercado\*

R\$ 76,29

P/VP\*

0,71x

ADTV\*

R\$ 3,3 milhões

Dividend Yield  
(mercado)\*

7,1%

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

5,0%

# Comentários da Gestão (2/3)

## Agosto 2025

Entre os principais impactos do mês, destacamos o **recebimento de R\$ 0,08/cota**, referente à multa pela saída do imóvel FL 4440. A parcela remanescente será contabilizada em agosto por questões contábeis.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Como antecipado, neste mês tivemos a entrada da Infra Capital (300 m<sup>2</sup>) no Union e a expansão da BW (2.213 m<sup>2</sup>) no FL 4440, reduzindo a vacância física para 16,8%. As movimentações já assinadas incluem: Setembro (competência agosto): locação de 247 m<sup>2</sup> no The One para a NF Advocacia, deixando o imóvel com apenas o 1º andar vago. Competência setembro: entrada da Timbro Trading no Vera Cruz, ocupando o espaço da Serena assim que desocupado — sem impacto na vacância. Dezembro: saída da Cascione do FL 4440. Início de 2026: notificação de saída da Julius Baer de dois andares no Vera Cruz. Apesar da antecedência contratual de 90 dias, a expectativa é que os espaços sejam locados antes mesmo de irem ao mercado. Para mais detalhes sobre essas movimentações, [clique aqui](#).

### ALAVANCAGEM:

- Em 29/08, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

PATRIA

### Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

45

ABL (m<sup>2</sup>)\*

83.263

WALE\*

4,8 anos

Vacância Física\*

16,8%

Vacância Financeira\*

18,0%

Preço médio do Portfólio  
(mercado)\*

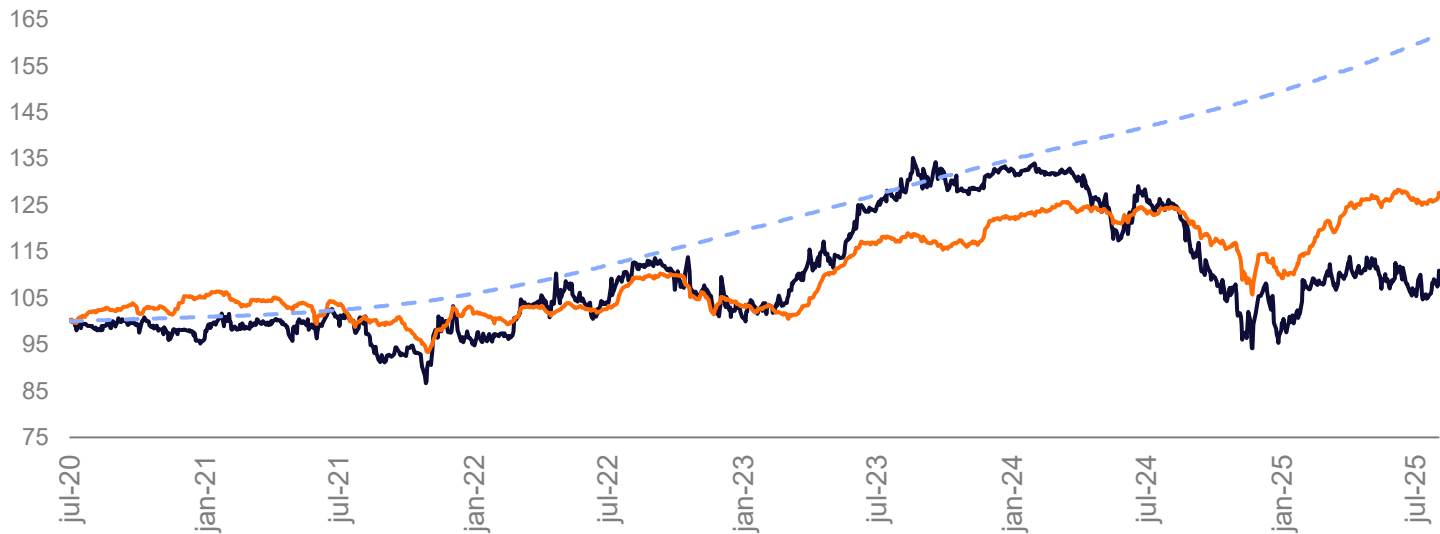
R\$ 24.858/m<sup>2</sup>

Aluguel Médio  
do Portfólio\*

R\$ 224,19

# Performance

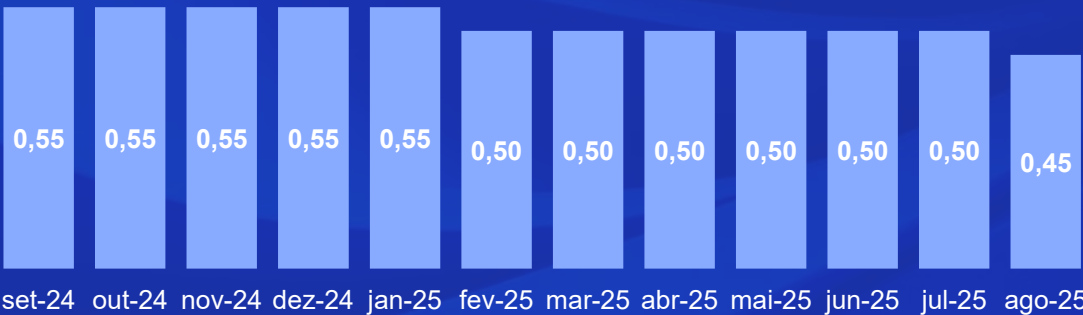
PATRIA



| Ativo     | Mês  | 2025  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|-----------|------|-------|----------------------------|-----------------------|
| PVBI11    | 3,2% | 5,2%  | 10,9%                      | 2,1%                  |
| IFIX      | 1,2% | 11,6% | 27,7%                      | 5,0%                  |
| CDI Bruto | 1,2% | 9,1%  | 61,7%                      | 10,0%                 |

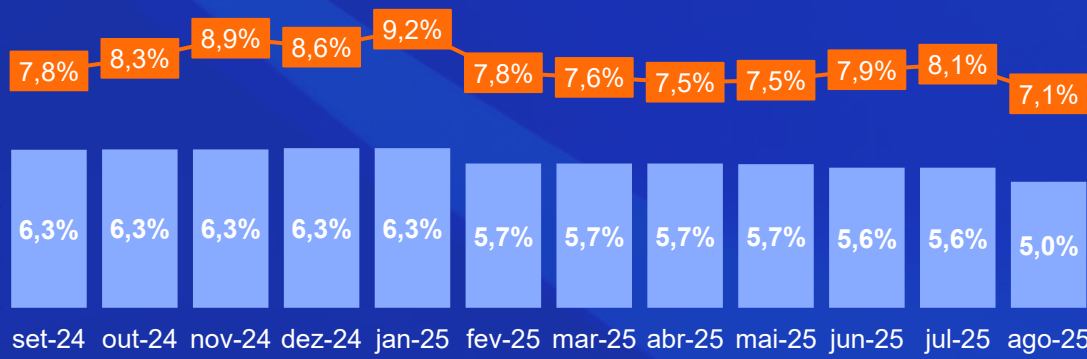
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,52



## Dividend Yield\*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)  
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>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.

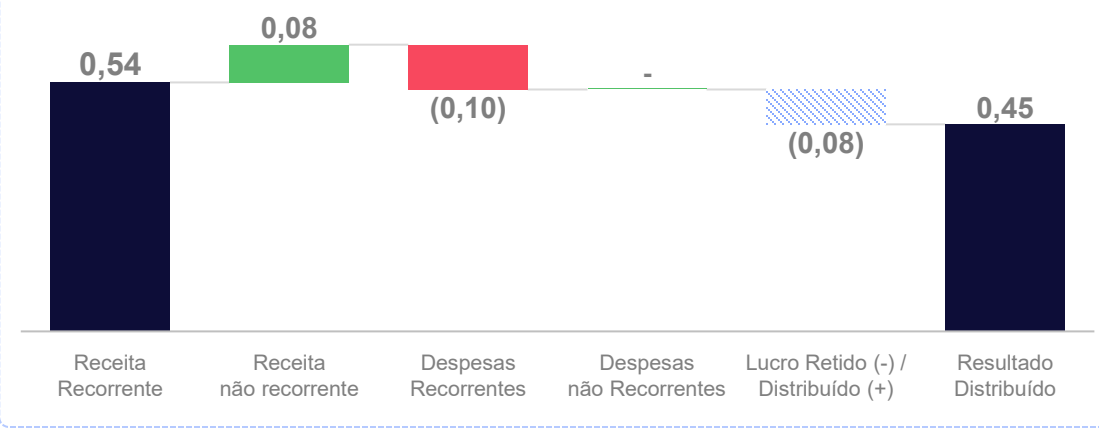
# Resultado

## Demonstração de Resultado

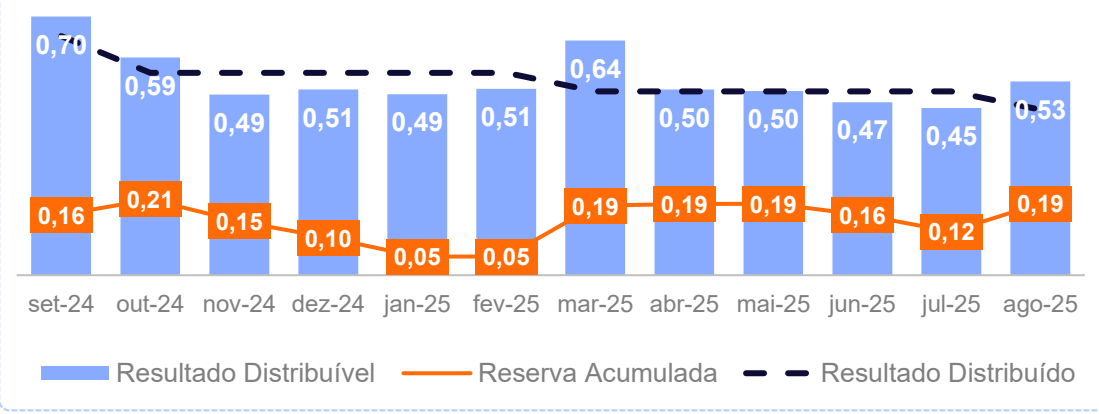
|                               | AGO-25             | R\$/COTA      | ACUM. 2025          | ACUM. 12M           |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação            | 14.029.918         | 0,52          | 121.065.662         | 190.232.049         |
| Receitas Mobiliárias*         | 660.947            | 0,02          | 3.164.354           | 4.048.741           |
| Receitas Extraordinárias      | 2.229.454          | 0,08          | 6.885.889           | 8.568.362           |
| <b>Receitas - Total</b>       | <b>16.920.319</b>  | <b>0,62</b>   | <b>131.115.905</b>  | <b>202.849.152</b>  |
| Despesas Imobiliárias*        | (715.906)          | (0,03)        | (4.354.342)         | (6.249.701)         |
| Despesas Operacionais*        | (1.925.791)        | (0,07)        | (15.715.862)        | (23.402.625)        |
| Despesas Financeiras*         | -                  | -             | -                   | -                   |
| <b>Despesas - Total</b>       | <b>(2.641.696)</b> | <b>(0,10)</b> | <b>(20.070.205)</b> | <b>(29.652.326)</b> |
| <b>Resultado Distribuível</b> | <b>14.278.623</b>  | <b>0,53</b>   | <b>111.045.701</b>  | <b>173.196.826</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>  | <b>12.208.530</b>  | <b>0,53</b>   | <b>109.876.771</b>  | <b>172.275.925</b>  |

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

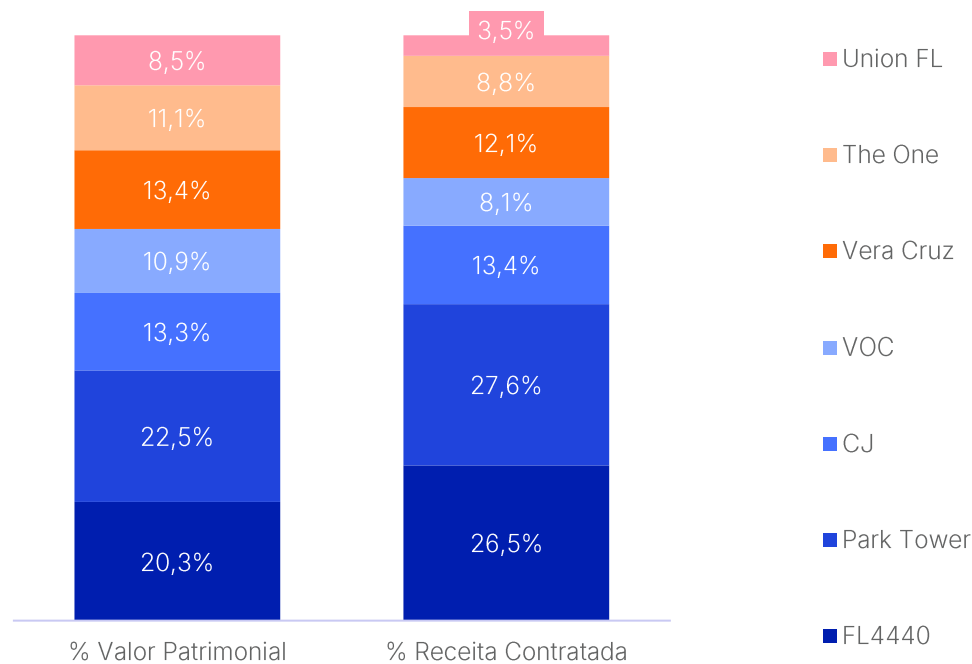
## Carteira (em R\$ milhões)

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](#)). <sup>1</sup>O Fundo detém cotas do FII RBRK11 & HAAA11. Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica



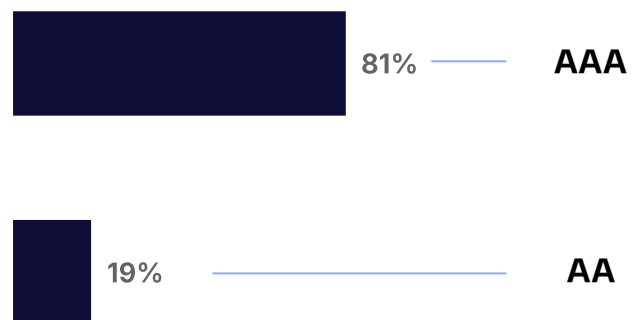
Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m<sup>2</sup>** de ABL

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

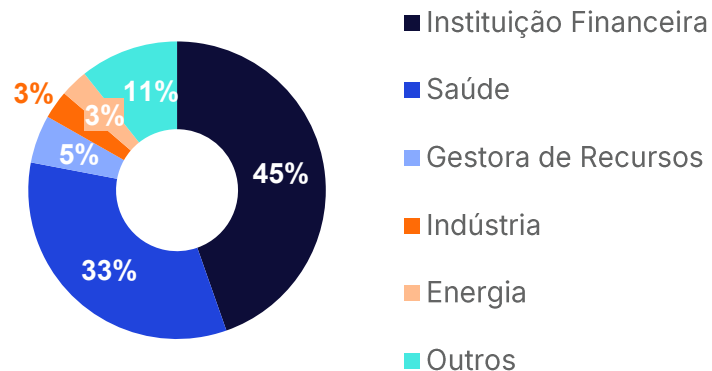
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

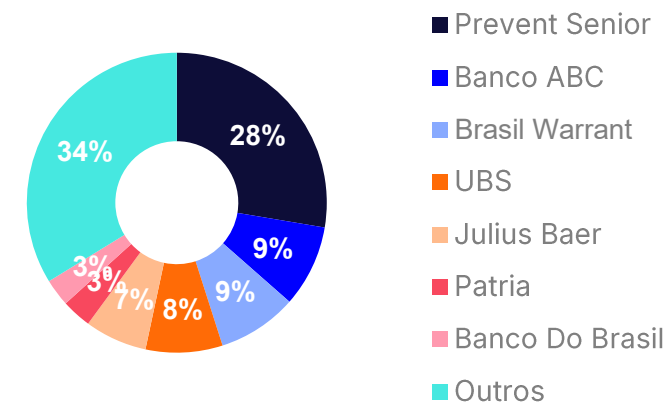
## Alocação por Classe



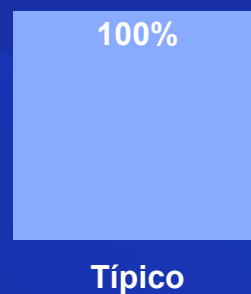
## Alocação por Segmento de Locatários



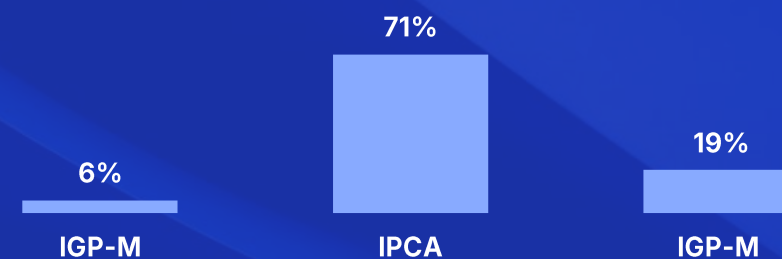
## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos

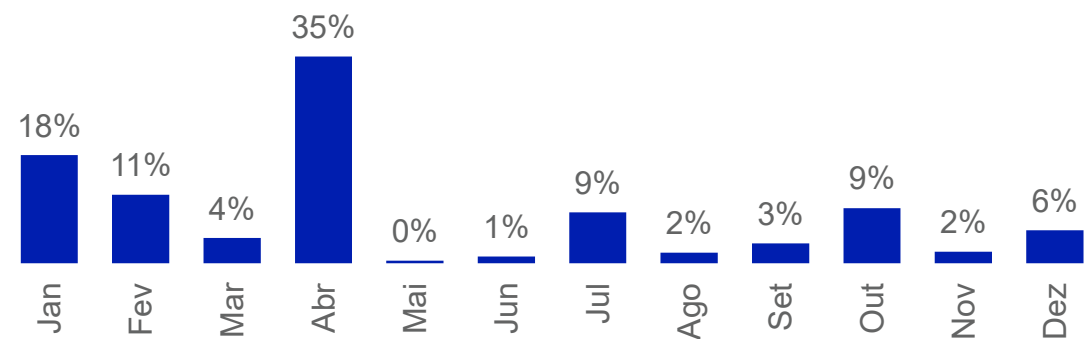


## Alocação por Indexador

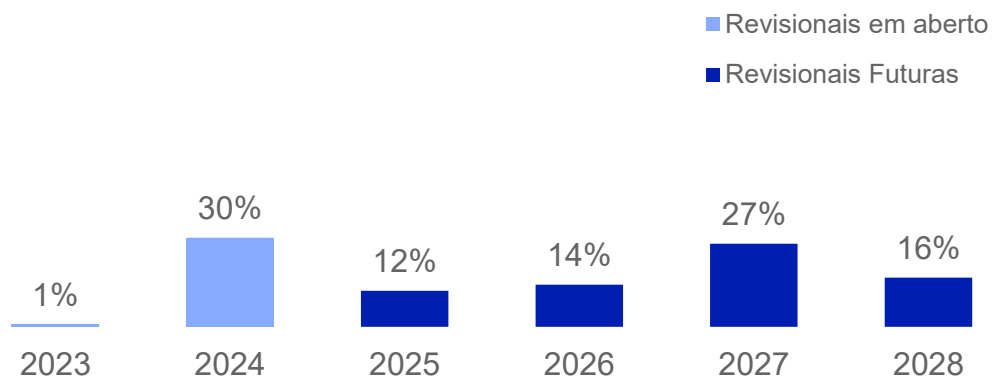


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

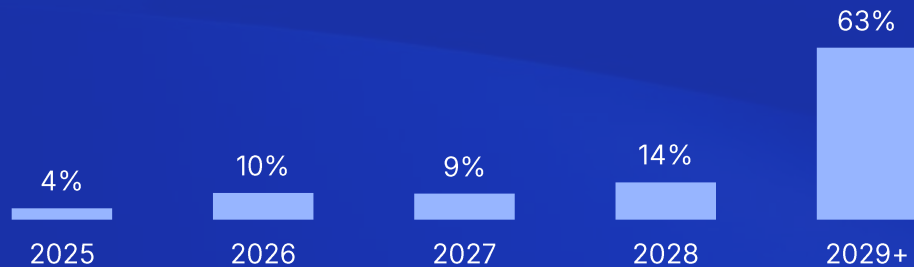
## Mês de Reajuste



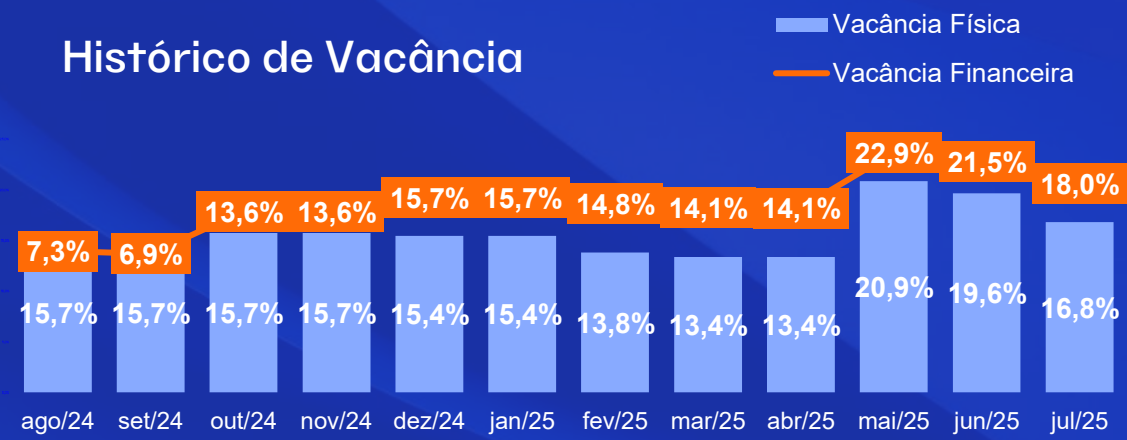
## Concentração das Revisionais



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (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     | Park Tower | AAA    | 100%     | 22.340                      | 0,0%             | 8,6          | 22,5%          |
| 2     | FL4440     | AAA    | 100%     | 22.112                      | 28,2%            | 3,0          | 20,3%          |
| 3     | CJ         | AAA    | 48%      | 6.852                       | 0,0%             | 5,6          | 13,3%          |
| 4     | Vera Cruz  | AA     | 36%      | 7.202                       | 0,0%             | 2,4          | 13,4%          |
| 5     | The One    | AA     | 58%      | 7.841                       | 20,0%            | 2,8          | 11,1%          |
| 6     | VOC        | AAA    | 61%      | 11.874                      | 24,0%            | 2,6          | 10,9%          |
| 7     | Union FL   | AAA    | 50%      | 5.042                       | 65,8%            | 4,9          | 8,5%           |
| Total |            |        |          | 83.263                      | 16,8%            | 4,8          | 100%           |

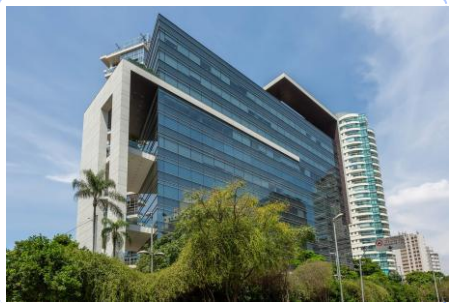
FL4440



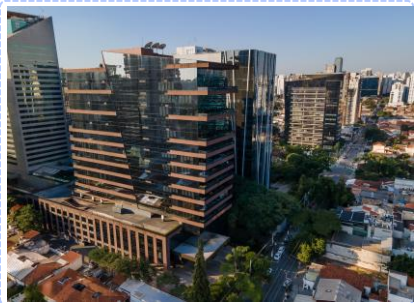
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. <sup>2</sup>O 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

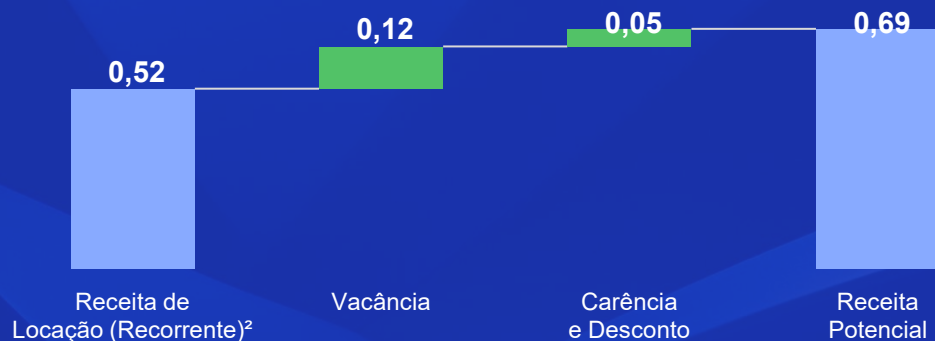
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das descritas no gráfico abaixo, temos projetadas as saídas dos locatário Cascione no FL4440 em dez/25, e Julius Baer no Vera Cruz em jan/26, levando a vacância para aproximadamente 22,2%, no janeiro de 2026.

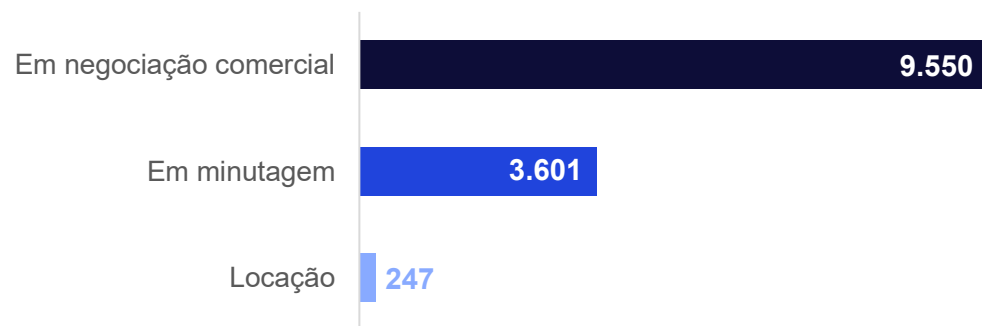


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

## Upside de Receita Imobiliária por Cota



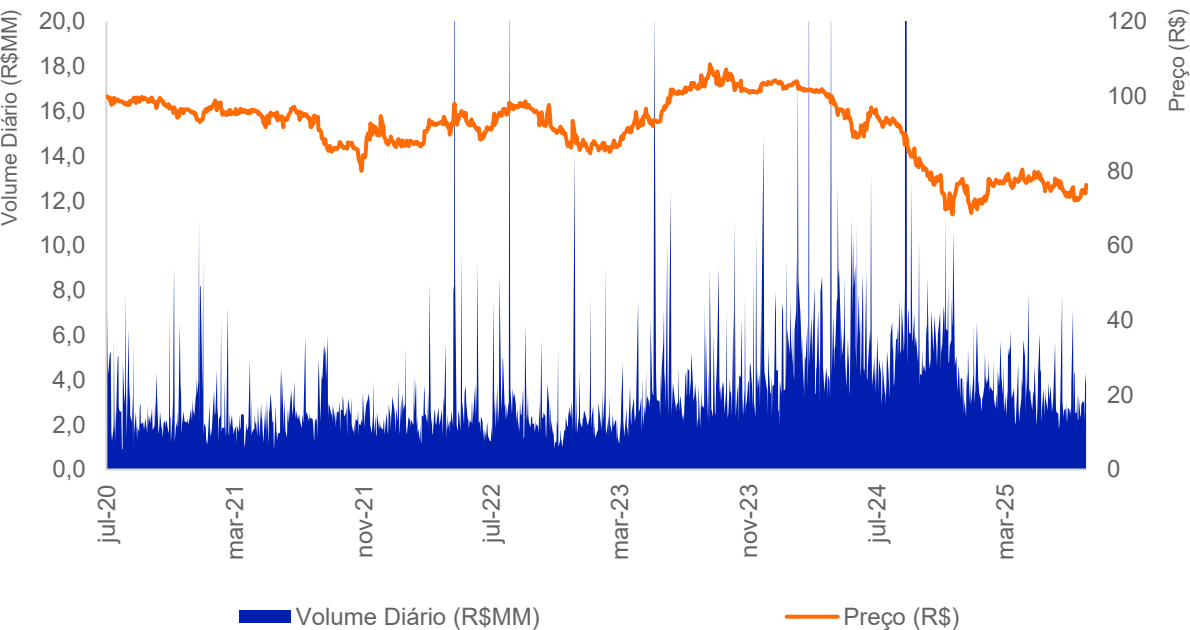
## Funil de Locação - ABL (m<sup>2</sup>)



## Resumo da Estratégia Comercial

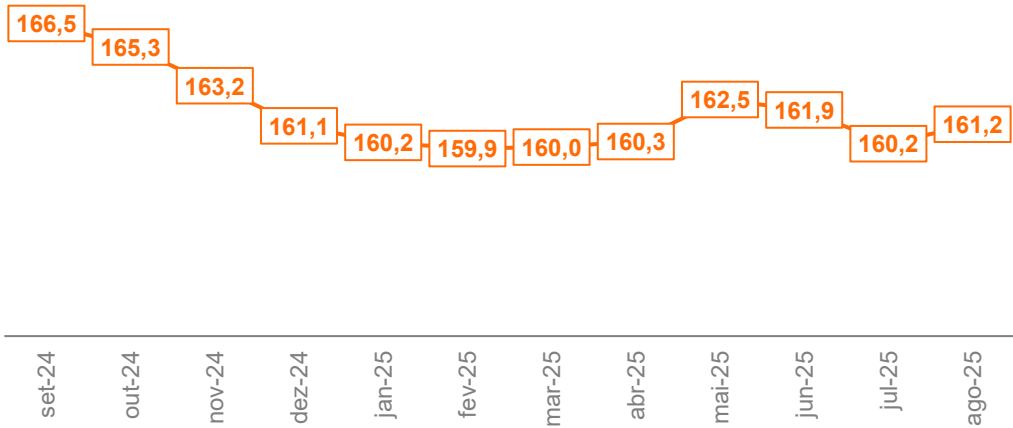
O fundo tem recebido um volume expressivo de propostas para os espaços vagos, com negociações em andamento que vão desde áreas menores, como os 300 m<sup>2</sup> já ocupados no Union, até demandas maiores, de 5 a 6 mil m<sup>2</sup>, que são mais escassas no mercado e exigem processos mais longos. Nos imóveis FL 4440 e Vera Cruz, temos a vantagem de oferecer espaços prontos para ocupação, sem necessidade de obras ou contratos com cláusulas de turnkey. Isso torna o fundo mais competitivo e permite capturar parte desse valor diretamente para os cotistas. No Union, diante da baixa disponibilidade de andares menores, estamos estruturando layouts com 300 m<sup>2</sup> em conjuntos dos andares maiores — uma tipologia que tem sido bem recebida pelos potenciais inquilinos.

## Liquidez



|                     | AGO-25 | 2025  | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 3,3    | 3,5   | 4,7      |
| Giro*               | 3,4%   | 28,6% | 55,1%    |

## Número de Cotistas (em milhares)



\*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 **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 FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,  
**2 FIs** 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.