

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Outubro 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](#)

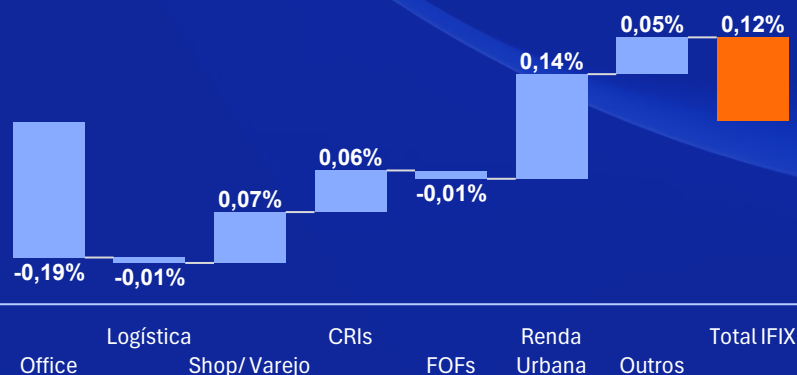


[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Varição Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|-------------|
| IFIX                | 112          | 138.057                    | 0,87  | 0,1%        |
| IFIX - Office       | 14           | 10.481                     | 0,64  | -2,5%       |
| IFIX - Logística    | 12           | 22.384                     | 0,92  | -0,1%       |
| IFIX - Shopping     | 10           | 18.279                     | 0,84  | 0,5%        |
| IFIX - CRIs         | 40           | 52.288                     | 0,89  | 0,2%        |
| IFIX - FOFs         | 8            | 3.918                      | 0,83  | -0,2%       |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 9.024                      | 0,98  | 2,3%        |
| IFIX - Outros       | 24           | 21.683                     | 0,88  | 0,2%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%**.

# Comentários da Gestão (1/2)

PÁTRIA

## Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma receita total de **R\$ 0,54/cota**, o que levou a um resultado de **R\$ 0,46/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo. ,
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,45/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 07 de novembro de 2025.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência setembro, desta forma a **vacância** permaneceu em **16,5%** (física) e **17,7%** (financeira). Temos projetado as seguintes movimentações: (i) a **entrada da Timbro Trading no Vera Cruz**, ocupando o espaço da **Serena assim que desocupado** em outubro, (ii) a **saída do locatário Cascione do FL 4440** em dezembro e (iii) a **saída da Julius Baer** de dois andares no **Vera Cruz** em fevereiro de 2026. Apesar da antecedência contratual de 90 dias, a expectativa é que os espaços sejam locados antes mesmo de irem ao mercado. Considerando as movimentações citadas, **projetamos uma vacância de 22,2% em fevereiro/26**. Para mais detalhes sobre essas movimentações, [clique aqui](#).

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 107,83

Valor de Mercado\*

R\$ 2,0 bilhões

Cota de Mercado\*

R\$ 73,82

P/VP\*

0,68x

ADTV\*

R\$ 4,5 milhões

Dividend Yield  
(mercado)\*

7,3%

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

5,0%

# Comentários da Gestão (2/2)

## Outubro 2025

### ALAVANCAGEM:

- Em 31/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

PATRIA

### Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

45

ABL (m²)\*

83.263

WALE\*

4,8 anos

Vacância Física\*

16,5%

Vacância Financeira\*

17,7%

Preço médio do Portfólio  
(mercado)\*

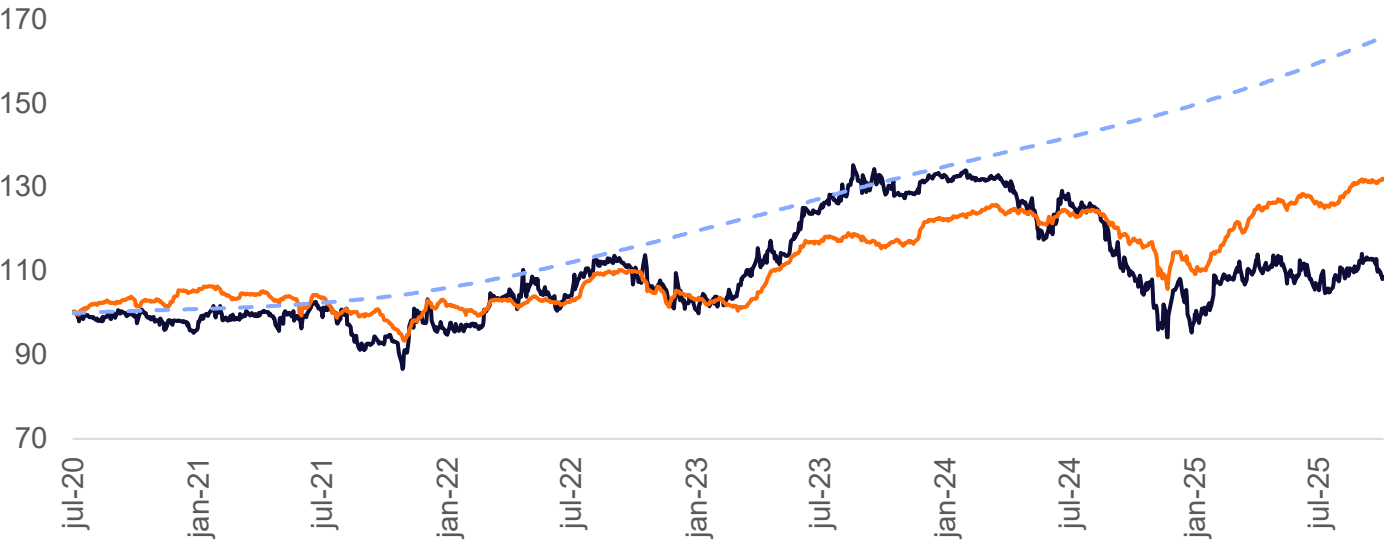
R\$ 24.053,3/m²

Aluguel Médio  
do Portfólio\*

R\$ 224,5/m²

# Performance

PATRIA



| Ativo     | Mês   | 2025  | Desde o início<br>(Acumulado) | Desde o início<br>(a.a.) |
|-----------|-------|-------|-------------------------------|--------------------------|
| PVBI11    | -4,8% | 2,9%  | 8,6%                          | 1,6%                     |
| IFIX      | 0,1%  | 15,3% | 32,0%                         | 5,5%                     |
| CDI Bruto | 1,3%  | 11,8% | 65,7%                         | 10,2%                    |

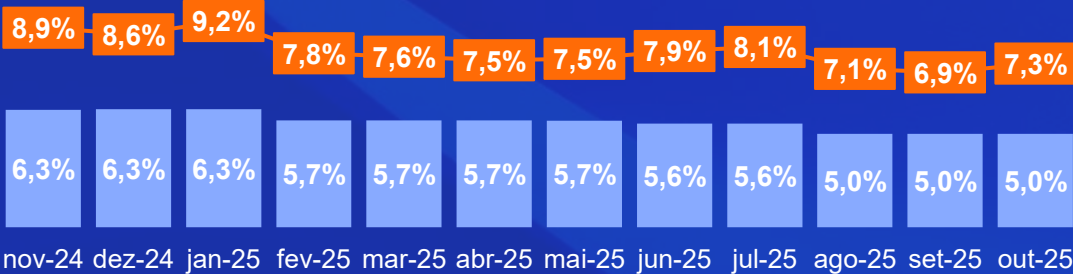
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,50



## 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

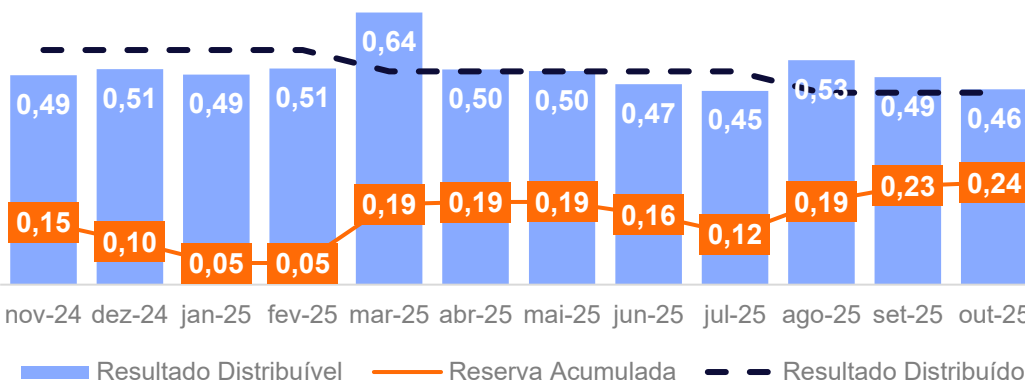
|                               | OUT-25             | R\$/COTA      | ACUM. 2025          | ACUM. 12M           |
|-------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação            | 13.891.613         | 0,51          | 149.152.719         | 180.421.561         |
| Receitas Mobiliárias*         | 536.924            | 0,02          | 4.205.364           | 4.643.182           |
| Receitas Extraordinárias      | 146.090            | 0,01          | 8.176.404           | 8.176.404           |
| <b>Receitas - Total</b>       | <b>14.574.628</b>  | <b>0,54</b>   | <b>161.534.486</b>  | <b>193.241.147</b>  |
| Despesas Imobiliárias*        | (438.068)          | (0,02)        | (5.533.195)         | (6.589.281)         |
| Despesas Operacionais*        | (1.711.592)        | (0,06)        | (19.330.841)        | (22.963.118)        |
| Despesas Financeiras*         | -                  | -             | -                   | -                   |
| <b>Despesas - Total</b>       | <b>(2.149.660)</b> | <b>(0,08)</b> | <b>(24.864.036)</b> | <b>(29.552.399)</b> |
| <b>Resultado Distribuível</b> | <b>12.424.968</b>  | <b>0,46</b>   | <b>136.670.450</b>  | <b>163.688.748</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>  | <b>12.208.530</b>  | <b>0,45</b>   | <b>134.293.832</b>  | <b>164.136.905</b>  |

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

## Resultado do Fundo (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

# Balanço Patrimonial

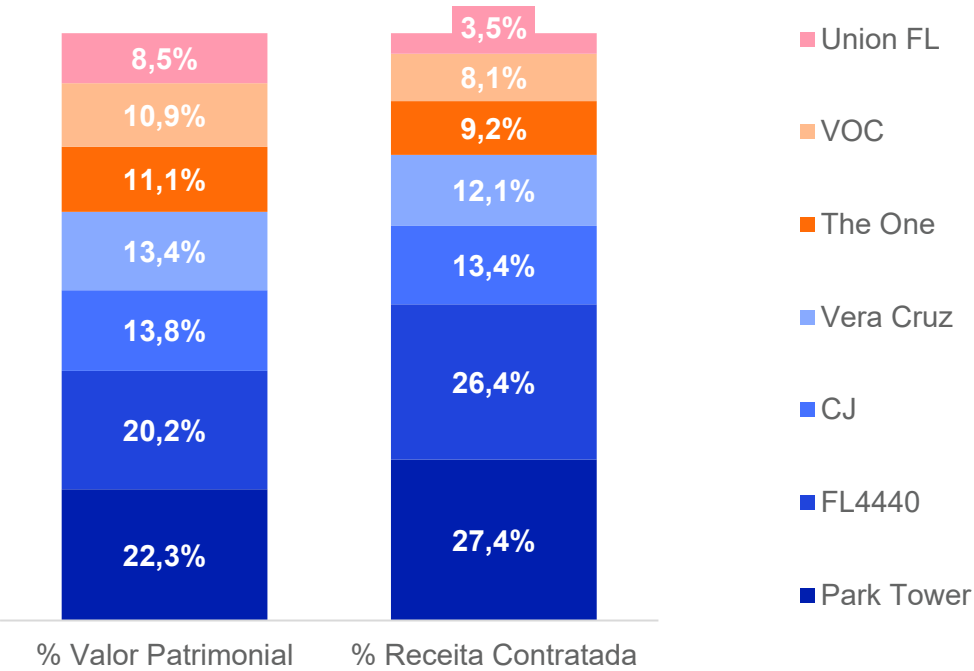
## Carteira (em R\$ milhões)

Considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII, o fundo totaliza 97% do PL em Imóveis. As demais posições de Fundos Imobiliários detidas pelo Fundo são posições táticas e representam aproximadamente 1,0% do PL.



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

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica



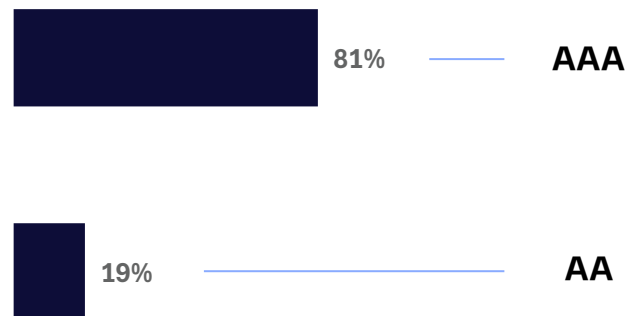
Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m<sup>2</sup>** de ABL

\*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.

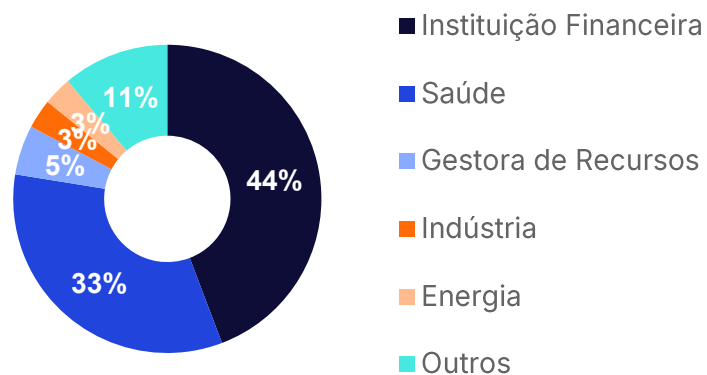
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

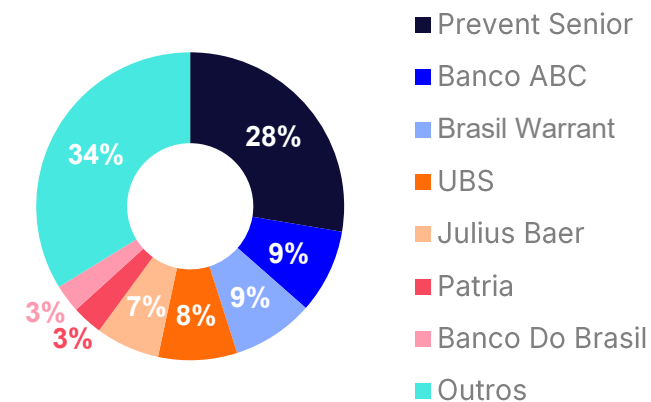
## Alocação por Classe



## Alocação por Segmento de Locatários



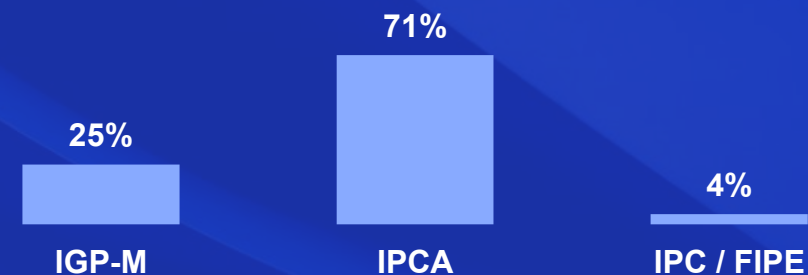
## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos

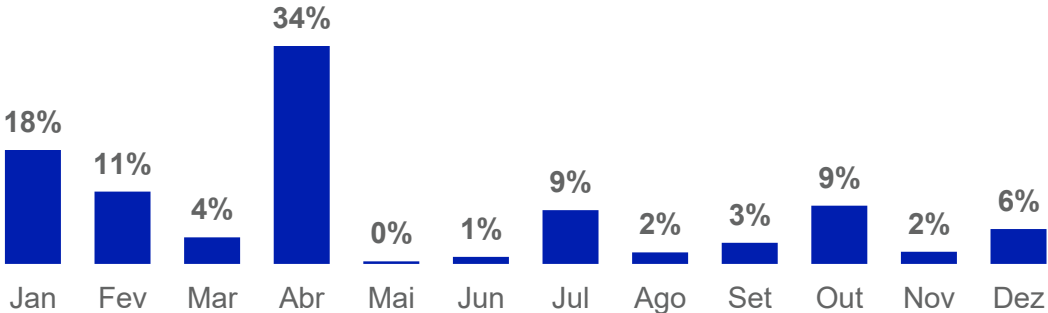


## Alocação por Indexador

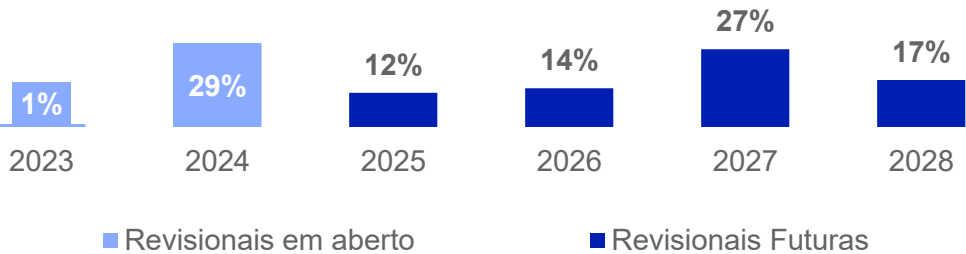


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

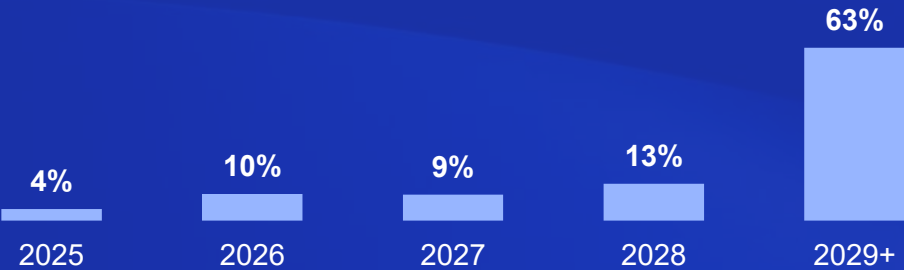
## Mês de Reajuste



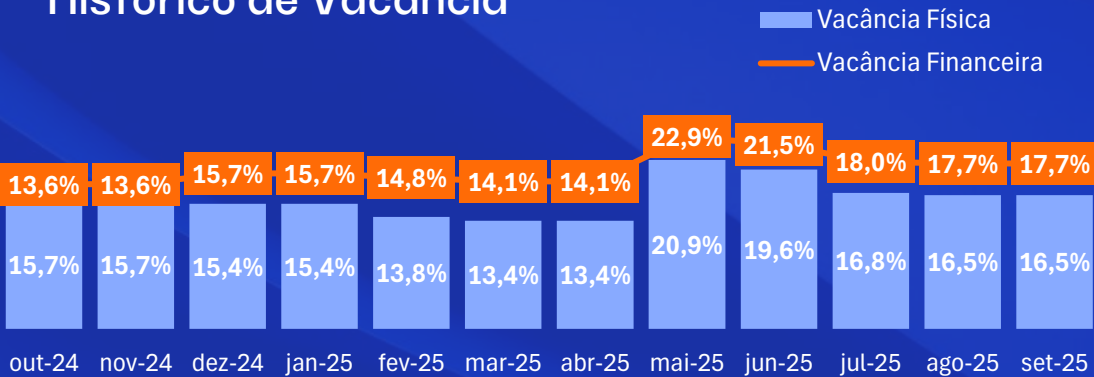
## Concentração das Revisionais



## 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          | 22,3%          |
| 2     | FL4440     | AAA    | 100%     | 22.112                      | 28,2%            | 3,0          | 20,2%          |
| 3     | CJ         | AAA    | 48%      | 6.852                       | 0,0%             | 5,6          | 13,8%          |
| 4     | Vera Cruz  | AA     | 36%      | 7.202                       | 0,0%             | 2,4          | 13,4%          |
| 5     | The One    | AA     | 58%      | 7.841                       | 16,9%            | 2,9          | 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                      | 16,5%            | 4,8          | 100%           |

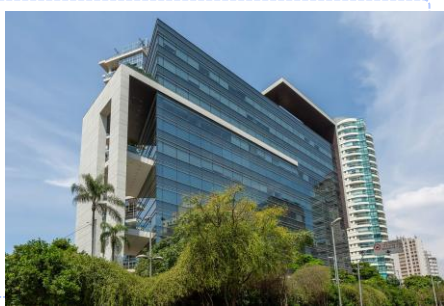
FL4440



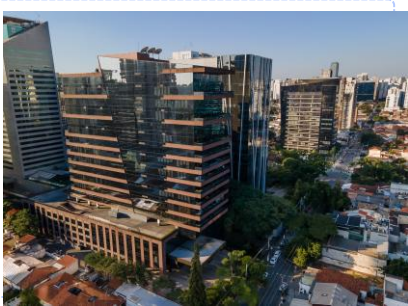
PARK TOWER



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

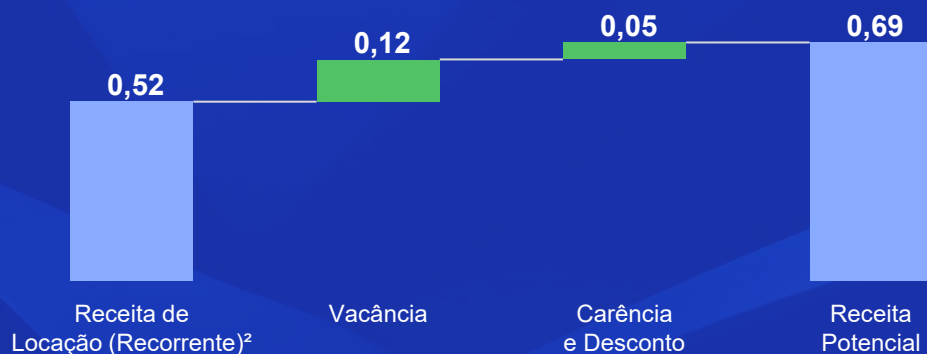
M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das descritas no gráfico abaixo, temos projetada a saída do Julius Baer no Vera Cruz em fevereiro de 2026, levando a vacância para aproximadamente 22,2%.

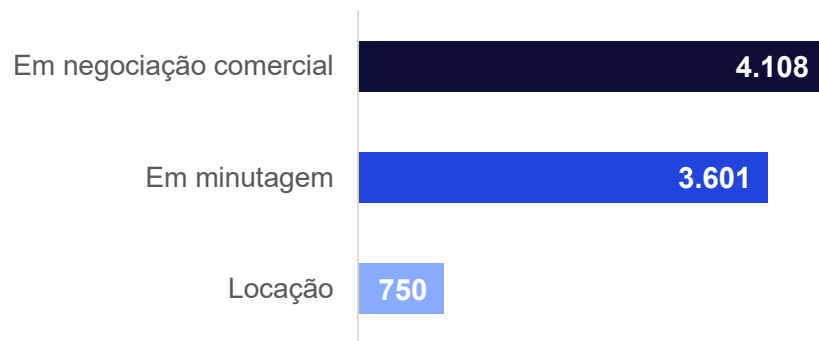


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma,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

## Upside de Receita Imobiliária por Cota



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



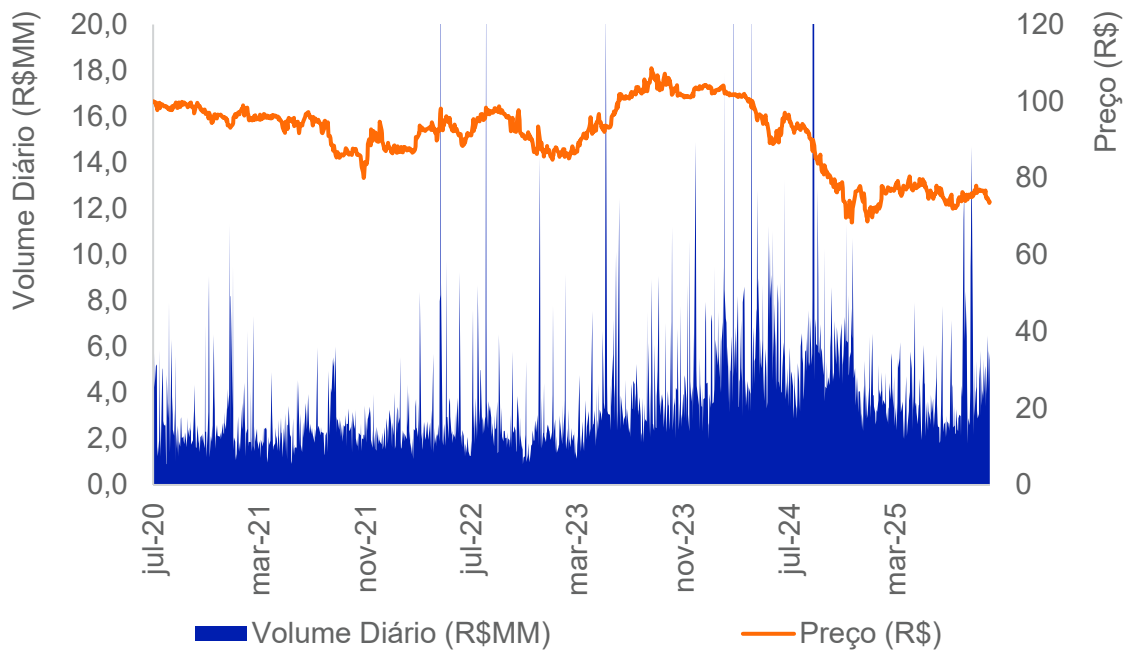
## Resumo da Estratégia Comercial

O Fundo segue ganhando tração comercial na ocupação dos espaços vagos, com propostas qualificadas, desde áreas menores - como nas últimas transações no Union - até demandas mais robustas, que exigem negociações estruturadas e estudos técnicos mais aprofundados, refletindo o nível de decisão envolvido.

Nos ativos FL4440, Vera Cruz e The One, o Fundo se destaca por oferecer espaços prontos para ocupação imediata, sem necessidade de grandes intervenções ou cláusulas de turnkey. Além disso, há flexibilidade para customização de áreas, permitindo atender também demandas por escritórios menores. Essa agilidade operacional aumenta a competitividade do fundo e contribui para a geração de valor direto aos cotistas.

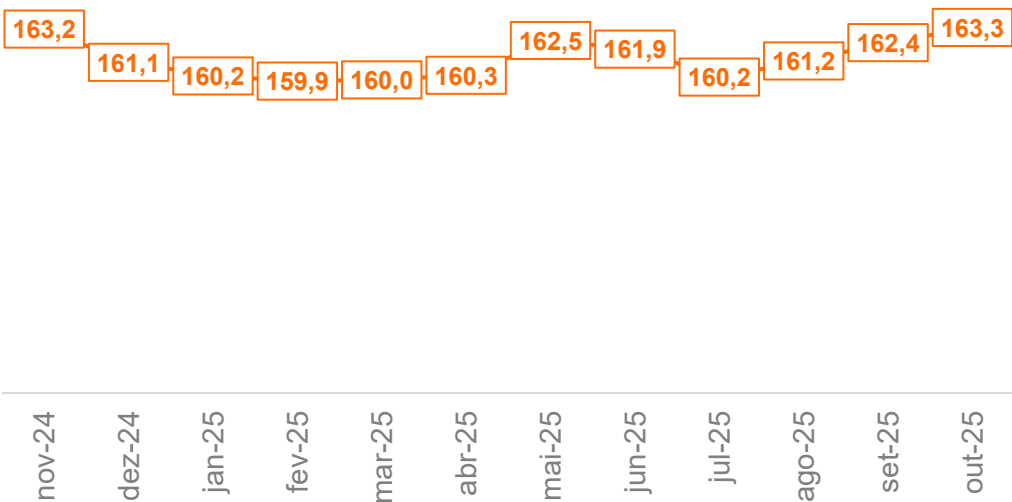
No Union, estamos reconfigurando andares maiores para atender a demanda por conjuntos de 300 m<sup>2</sup> - uma tipologia que tem sido bem recebida pelos potenciais inquilinos e reforça a flexibilidade do fundo em atender diferentes perfis de ocupação.

## Liquidez



|                     | Out-25 | 2025  | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 4,5    | 3,9   | 4,3      |
| Giro*               | 5,0%   | 40,3% | 51,7%    |

## 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\$ 272 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.