

# Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento  
Imobiliário - VBI Prime Properties)  
CNPJ: 35.652.102/0001-76  
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM  
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2025**

# Conteúdo

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balancos patrimoniais</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações dos resultados</b>                                             | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>11</b> |



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do**

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**

*(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)*

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

| Principal assunto de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Como nossa auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 81,30% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância;</li><li>• Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.



## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Balancos Patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                  | <b>Nota</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2024</b> | <b>% PL</b>    |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                             |             |                   |                |                   |                |
| Disponibilidades                              |             | -                 | 0,00%          | 227               | 0,01%          |
| Aplicações Financeiras                        |             |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                   |             |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                  | 5.1         | 53.963            | 1,86%          | 72.823            | 2,57%          |
| De natureza imobiliária                       |             |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário    | 5.2         | 508.312           | 17,48%         | 511.190           | 18,05%         |
| Contas a receber                              |             |                   |                |                   |                |
| Aluguéis a receber                            | 6.1         | 12.819            | 0,44%          | 11.293            | 0,40%          |
| Estacionamento a receber                      | 6.1         | 85                | 0,00%          | 88                | 0,00%          |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.1         | (49)              | 0,00%          | (22)              | 0,00%          |
| Valores a receber - venda de imóveis          | 7           | -                 | 0,00%          | 7.903             | 0,28%          |
| Outros valores a receber                      |             | 2.504             | 0,09%          | 861               | 0,03%          |
| Outros créditos                               |             | 477               | 0,02%          | 306               | 0,01%          |
|                                               |             | <b>578.111</b>    | <b>19,88%</b>  | <b>604.669</b>    | <b>21,35%</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                         |             |                   |                |                   |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>              |             |                   |                |                   |                |
| Aplicações Financeiras                        |             |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                   |             |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                  | 5.1         | 226               | 0,01%          | 653               | 0,02%          |
|                                               |             | <b>226</b>        | <b>0,01%</b>   | <b>653</b>        | <b>0,02%</b>   |
| <b>Investimento</b>                           |             |                   |                |                   |                |
| <b>Propriedades para Investimento</b>         |             |                   |                |                   |                |
| Imóveis acabados                              |             | 2.142.135         | 73,67%         | 2.120.897         | 74,89%         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo            |             | 221.986           | 7,63%          | 148.159           | 5,23%          |
|                                               | 7           | <b>2.364.121</b>  | <b>81,30%</b>  | <b>2.269.056</b>  | <b>80,12%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                         |             | <b>2.942.458</b>  | <b>101,19%</b> | <b>2.874.378</b>  | <b>101,49%</b> |
| <b>Passivo</b>                                | <b>Nota</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>% PL</b>    | <b>30/06/2024</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                             |             |                   |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                      | 11          | 32.638            | 1,12%          | 34.617            | 1,22%          |
| Impostos e contribuições a recolher           |             | 9                 | 0,00%          | 28                | 0,00%          |
| Provisões e contas a pagar                    | 21.3        | 1.671             | 0,06%          | 6.883             | 0,24%          |
| Negociação e intermediação de valores         |             | 102               | 0,00%          | 102               | 0,00%          |
|                                               |             | <b>34.420</b>     | <b>1,18%</b>   | <b>41.630</b>     | <b>1,47%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                         |             |                   |                |                   |                |
| <b>Exigível ao longo prazo</b>                |             |                   |                |                   |                |
| Antecipação de clientes                       |             | -                 | 0,00%          | 2                 | 0,00%          |
| Obrigações por depósitos em garantia          |             | 226               | 0,01%          | 653               | 0,02%          |
|                                               |             | <b>226</b>        | <b>0,01%</b>   | <b>655</b>        | <b>0,02%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                       |             | <b>34.646</b>     | <b>1,19%</b>   | <b>42.285</b>     | <b>1,49%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                     |             |                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas         | 12.1        | 2.738.064         | 94,16%         | 2.738.064         | 96,68%         |
| Gastos com colocação de cotas                 | 12.4        | (52.444)          | -1,80%         | (52.444)          | -1,85%         |
| Reserva de contingência                       | 12.5        | 107               | 0,00%          | 107               | 0,00%          |
| Lucros acumulados                             |             | 222.085           | 7,64%          | 146.366           | 5,17%          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>            |             | <b>2.907.812</b>  | <b>100,00%</b> | <b>2.832.093</b>  | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>  |             | <b>2.942.458</b>  | <b>101,19%</b> | <b>2.874.378</b>  | <b>101,49%</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)

CNPJ: 35.652.102/0001-76  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

|                                                                                                 | Nota   | 30/06/2025        | 30/06/2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>                                               |        |                   |                   |
| Receitas de aluguel                                                                             | 8      | 149.657           | 125.555           |
| Receitas de estacionamento                                                                      | 8      | 334               | 337               |
| Receitas de multas rescisórias                                                                  |        | 2.323             | 103               |
| Provisão para crédito em liquidação duvidosa                                                    | 6.1    | (27)              | (12)              |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                                         | 7.2    | 73.952            | 107.457           |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                                                        |        | 493               | -                 |
| Receitas de garantia de rentabilidade                                                           |        | 12.455            | -                 |
|                                                                                                 |        | <b>239.187</b>    | <b>233.440</b>    |
| <b>Resultado de propriedades para investimento vendidas</b>                                     |        |                   |                   |
| Receitas de vendas de propriedade para investimento                                             | 21.7   | 20.042            | -                 |
| Receitas de atualização monetária de propriedade para investimento vendidas                     | 7.2    | -                 | 2.491             |
| Custo de propriedades para investimentos vendidas                                               | 7.2    | (15.401)          | -                 |
| Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas                    | 7.2    | (125)             | -                 |
|                                                                                                 |        | <b>4.516</b>      | <b>2.491</b>      |
| <b>Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis</b> |        |                   |                   |
| Despesas de juros por obrigações de aquisição de imóveis                                        | 10     | -                 | (276)             |
|                                                                                                 |        | <b>-</b>          | <b>(276)</b>      |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>                                               |        |                   |                   |
| Despesas de tributos municipais e federais                                                      |        | (1.260)           | (981)             |
| Despesas de comissões                                                                           |        | (1.497)           | (770)             |
| Despesas de condomínio                                                                          |        | (4.033)           | (1.396)           |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis                                        |        | (25)              | (423)             |
| Despesas de allowance                                                                           |        | (7)               | -                 |
|                                                                                                 |        | <b>(6.822)</b>    | <b>(3.570)</b>    |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                      |        |                   |                   |
|                                                                                                 |        | <b>236.881</b>    | <b>232.085</b>    |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                               |        |                   |                   |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                               | 5.2    | 31.967            | 2.153             |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                   | 5.2    | -                 | 30                |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                     | 5.2    | 3.812             | 813               |
| Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                          |        | -                 | (6)               |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                                             |        |                   |                   |
|                                                                                                 |        | <b>35.779</b>     | <b>2.990</b>      |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                                |        |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                                        |        | 4.535             | 18.544            |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                                          |        | (994)             | (3.851)           |
|                                                                                                 |        | <b>3.541</b>      | <b>14.693</b>     |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                                         |        |                   |                   |
| Taxa de administração                                                                           | 9 e 14 | (20.165)          | (16.919)          |
| Outras despesas operacionais                                                                    | 14     | (1.650)           | (1.274)           |
|                                                                                                 |        | <b>(21.815)</b>   | <b>(18.193)</b>   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                               |        |                   |                   |
|                                                                                                 |        | <b>254.386</b>    | <b>231.575</b>    |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                                       |        |                   |                   |
|                                                                                                 | 12     | <b>27.130.067</b> | <b>27.130.067</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                                               |        |                   |                   |
|                                                                                                 |        | <b>9,38</b>       | <b>8,54</b>       |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                                            |        |                   |                   |
|                                                                                                 |        | <b>107,18</b>     | <b>104,39</b>     |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

|                                       | <b>Nota</b> | <b>Cotas de<br/>investimentos<br/>integralizadas</b> | <b>Gastos com<br/>colocação de<br/>cotas</b> | <b>Reserva de<br/>contingências</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>     |
|---------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Em 30 de junho de 2023</b>         |             | <b>1.210.966</b>                                     | <b>(34.064)</b>                              | <b>107</b>                          | <b>61.288</b>                | <b>1.238.297</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas | 12.2        | 1.527.098                                            | -                                            | -                                   | -                            | 1.527.098        |
| Gastos com colocação de cotas         | 12.4        | -                                                    | (18.380)                                     | -                                   | -                            | (18.380)         |
| Lucro líquido do exercício            |             | -                                                    | -                                            | -                                   | 231.575                      | 231.575          |
| Rendimentos declarados                | 11          | -                                                    | -                                            | -                                   | (146.497)                    | (146.497)        |
| <b>Em 30 de junho de 2024</b>         |             | <b>2.738.064</b>                                     | <b>(52.444)</b>                              | <b>107</b>                          | <b>146.366</b>               | <b>2.832.093</b> |
| Lucro líquido do exercício            |             | -                                                    | -                                            | -                                   | 254.386                      | 254.386          |
| Rendimentos declarados                | 11          | -                                                    | -                                            | -                                   | (178.667)                    | (178.667)        |
| <b>Em 30 de junho de 2025</b>         |             | <b>2.738.064</b>                                     | <b>(52.444)</b>                              | <b>107</b>                          | <b>222.085</b>               | <b>2.907.812</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada****(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

|                                                                                  | <b>Nota</b> | <b>30/06/2025</b> | <b>30/06/2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                |             |                   |                   |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                              |             | 148.129           | 125.667           |
| Recebimento de receitas de estacionamento                                        |             | 338               | 336               |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias                                    |             | 2.323             | 103               |
| Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade                             |             | 12.455            | -                 |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa                                      |             | 4.535             | 18.544            |
| Pagamento de despesas de condomínio                                              |             | (4.033)           | (1.396)           |
| Pagamento de despesas de comissões                                               |             | (1.497)           | (770)             |
| Pagamento de tributos municipais e federais                                      |             | (1.265)           | (1.109)           |
| Pagamento de taxa de administração                                               |             | (20.460)          | (16.685)          |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                    |             | (8.388)           | 566               |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                |             | (1.042)           | (3.839)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                 |             | <b>131.095</b>    | <b>121.417</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                             |             |                   |                   |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                  | <b>5.2</b>  | (8.110)           | (481.226)         |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                      | <b>5.2</b>  | -                 | 132               |
| Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                | <b>5.2</b>  | 14.800            | -                 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | <b>5.2</b>  | 31.967            | 2.153             |
| Recebimento por alienação do imóvel                                              | <b>7.2</b>  | 13.036            | 63.220            |
| Pagamento de aquisição de novos imóveis                                          | <b>7.2</b>  | -                 | (426.951)         |
| Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)                | <b>7.2</b>  | (21.238)          | (41.944)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                              |             | <b>30.455</b>     | <b>(884.616)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                            |             |                   |                   |
| Cotas de investimentos integralizadas                                            | <b>12.2</b> | -                 | 1.080.866         |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas                                       | <b>12.4</b> | -                 | (18.380)          |
| Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis                                 | <b>10</b>   | -                 | (101.401)         |
| Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis            | <b>10</b>   | -                 | (276)             |
| Rendimentos distribuídos                                                         | <b>11</b>   | (180.637)         | (130.635)         |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                             |             | <b>(180.637)</b>  | <b>830.174</b>    |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                         |             | <b>(19.087)</b>   | <b>66.975</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                       |             | <b>73.050</b>     | <b>6.075</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                          |             | <b>53.963</b>     | <b>73.050</b>     |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Fundo de investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe única de Cotas do Fundo de investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 04 de março de 2020, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 22 de julho de 2020. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fil e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de Fil, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fil e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo").

O Fundo deve investir, no mínimo, 2/3 do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e pode ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"): (1) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada"); (2) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Pooors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo; e (3) O Fundo pode investir em ativos em desenvolvimento observado os seguintes percentuais em relação ao seu patrimônio líquido: (i) 10% do patrimônio líquido, nos primeiros 12 meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, e (ii) após o mencionado período de 12 meses, o Fundo poderá investir 15% de seu patrimônio líquido.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

| <b>PVBI11 (Valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Julho                                      | 94,35                      |
| Agosto                                     | 93,69                      |
| Setembro                                   | 84,24                      |
| Outubro                                    | 79,99                      |
| Novembro                                   | 74,01                      |
| Dezembro                                   | 76,55                      |
| Janeiro                                    | 71,61                      |
| Fevereiro                                  | 77,17                      |
| Março                                      | 78,72                      |
| Abril                                      | 80,40                      |
| Maio                                       | 79,69                      |
| Junho                                      | 76,18                      |

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros classificados como mensurados ao valor justo pelo resultado, são registrados sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos de investimento**

Não negociadas na B3 S.A., as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.4.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.5 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.7 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.8 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

**3.10 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perda decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.1.7 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.8 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRTI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

|                                       | 30/06/2025    | 30/06/2024    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| (a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples | -             | 72.823        |
| (b) Cotas do Itaú VIP DI              | 226           | 653           |
| (c) Cotas do BTG Pactual YIELD DI     | 25.514        | -             |
| (d) Cotas do BTGP Tesouro Selic FI    | 28.449        | -             |
|                                       | <b>54.189</b> | <b>73.476</b> |

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do fundo, inclusive taxa de administração. A carteira do fundo é composta exclusivamente por cotas de fundos de investimento.

(b) Está composto por cotas do Itaú VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(d) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

**5.2 De caráter imobiliário**

|                                                    | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 508.312        | 511.190        |
|                                                    | <b>508.312</b> | <b>511.190</b> |

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados (vide nota 3.3).

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

|                                                                                         | 30/06/2025             |                         |                             |                              |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|----------------|
| Fundo                                                                                   | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total          |
| RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a) | Não                    | Híbrido                 | 161.106                     | 22,83%                       | 99,49         | 16.029         |
| Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário                                             | Não                    | Lajes Corporativas      | 297.766                     | 8,62%                        | 49,83         | 14.838         |
| VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário (a)                            | Sim                    | Híbrido                 | 3.454.262                   | 100,00%                      | 138,22        | 477.445        |
|                                                                                         |                        |                         |                             |                              |               | <b>508.312</b> |
| Fundo                                                                                   | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total          |
| RBR Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*) (a) | Não                    | Híbrido                 | 80.000                      | 11,34%                       | 100,98        | 8.078          |
| VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário (a)                            | Sim                    | Renda                   | 3.454.262                   | 100,00%                      | 142,79        | 493.232        |
| Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário                                             | Não                    | Lajes Corporativas      | 297.766                     | 8,62%                        | 33,18         | 9.880          |
|                                                                                         |                        |                         |                             |                              |               | <b>511.190</b> |

(\*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas aos Administradores dos fundos).

**Movimentação do exercício**

|                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>                                         | <b>29.151</b>  |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)             | 481.226        |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 813            |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>                                         | <b>511.190</b> |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)             | 8.110          |
| Amortização de cotas de fundos imobiliários                                 | (14.800)       |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 3.812          |
| <b>Saldo em 30 de junho de 2025</b>                                         | <b>508.312</b> |

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Os aluguéis e estacionamento vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                                           | 30/06/2025    | 30/06/2024    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| A vencer                                        | 11.769        | 11.280        |
| Vencidos até 120 dias                           | 1.026         | 19            |
| Vencidos de 121 a 180 dias                      | 2             | 10            |
| Vencidos de 181 a 360 dias                      | 5             | 2             |
| Vencidos acima de 360 dias                      | 102           | 70            |
| Provisão pra crédito de liquidação duvidosa (a) | (49)          | (22)          |
|                                                 | <b>12.855</b> | <b>11.359</b> |

(a) A provisão para devedores duvidosos foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas da carteira de recebíveis.

A movimentação da provisão no período pode ser assim demonstrada:

|                          | 30/06/2025  | 30/06/2024  |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Saldo inicial            | (22)        | (10)        |
| Constituição da provisão | (27)        | (12)        |
| Saldo final              | <b>(49)</b> | <b>(22)</b> |

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Valor justo de<br>30/06/2024 | Valor justo<br>de<br>30/06/2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| (1) Corresponde a 50% do Edifício Faria Lima 4440, localizado na Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, com matrícula nº 180.302 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O Imóvel possui uma área total de terreno de 6.566,60 m² e 38.422,87m² de área construída.                                                                                                | 478.810                      | 478.493                         |
| (2) Corresponde a 100% do Edifício Park Tower São Paulo – localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 3521, no município de São Paulo, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 126.841 e 126.866 do 1º Registro de Imóveis da Comarca da Cidade de São Paulo. O Imóvel possui uma área total de terreno de 6.566,60 m² e 36.350,54m² de área construída.                                            | 531.400                      | 460.560                         |
| (3) Corresponde a 50% do empreendimento Union Faria Lima, localizado na rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 822 - Itaim Bibi - SP. O empreendimento possui 1.808 m², objeto de matrícula nº 200.151 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O Imóvel possui 10.083 m² de área bruta locável.                                                                                               | 201.980                      | 215.010                         |
| (4) Corresponde a 100% do imóvel Vila Olímpia Corporate - Torre B, localizado na rua Fidêncio Ramos, nº 302, 7o ao 12o andares, no município de São Paulo, com matrícula sob o nº 196.206 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo. O Imóvel possui 8.000 m² de área total de terreno e 10.368,45 m² de área construída.                                                                                    | 258.300                      | 256.990                         |
| (5) Corresponde a 58% do imóvel The One, localizado na rua Min. Jesuino Cardoso, nº 454, Vila Nova Conceição, no município de São Paulo, com matrícula sob os nºs 182.770, 182.771, 182.772, 182.773, 182.774, 182.775, 182.778.182.777, 182.794, 182.795, 182.796, 182.797, 182.806, 182.807, 182.808, 182.809 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo. O Imóvel possui um total aproximado de 7.841m².   | 262.940                      | 260.380                         |
| (6) Corresponde a 36% do imóvel Edifício Vera Cruz, localizado na Av. Brig. Faria Lima, 4.285, Itaim Bibi, no município de São Paulo, com matrículas sob os nºs 192.505, 192.506, 192.507, 192.508, 192.509, 192.510, 192.511 e 192.512 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, com o total de aproximadamente 7.202 m².                                                                                  | 317.320                      | 308.000                         |
| (7) Corresponde a 43% do imóvel Cidade Jardim, localizado na Av. Cidade Jardim, nº 803, unidades autônomas nº 11 e 12 (1º andar), 21 e 22 (2º andar), 31 e 32 (3º andar), 81 e 82 (8º andar), no bairro Itaim Bibi, município de São Paulo, com matrículas sob o nº 183.978, 183.983, 183.992 e 183.993 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo. As unidades possuem aproximadamente 6.157m² de área BOMA. | 313.371                      | 289.623                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>2.364.121</b>             | <b>2.269.056</b>                |

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023

|                                                                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Atualização da parcela a pagar do imóvel Union Faria Lima - (a) - Nota 10                                | 1.239.275        |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em cotas) - The One e Vila Olímpia Corporate (b)    | 7.197            |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em dinheiro) - The One e Vila Olímpia Corporate (b) | 86.395           |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em cotas) - The One (c)                             | 15.246           |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em cotas) - The One (c)                             | 161.665          |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em dinheiro) - The One (c)                          | 35.874           |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em cotas) - Edifício Vera Cruz (d)                  | 73.461           |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em dinheiro) - Edifício Vera Cruz (d)               | 220.384          |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em cotas) - Cidade Jardim (e)                       | 124.711          |
| Aquisição de propriedades para investimento (parcela em dinheiro) - Cidade Jardim (e)                    | 155.447          |
| Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)                                        | 41.944           |
| Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento                                                   | 107.457          |
| Saldo em 30 de junho de 2024                                                                             | <b>2.269.056</b> |
| Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)                                        | 21.238           |
| Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento                                                   | 73.827           |
| Saldo em 30 de junho de 2025                                                                             | <b>2.364.121</b> |

(a) Conforme previsto no contrato de compra e venda, o valor total da aquisição é de R\$ 176.461, sendo que, o pagamento será realizado em tranches, cujas parcelas serão ajustadas pelo INCC, conforme descrito abaixo:

- 40% do valor total da transação serão desembolsados após certas condições suspensivas, a serem superadas pelo vendedor ("Primeira Parcela");
- 20% do valor total da transação será pago em janeiro de 2022;
- 40% do valor restante da transação foi completamente liquidado em junho de 2024 e foi realizada a assinatura da Escritura de Compra e Venda.

(b) Em 12 de setembro de 2023 o Fundo adquiriu as unidades/conjuntos indicados a seguir e demais direitos titulados correspondentes, em relação aos edifícios comerciais denominados The One, situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondentes aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52, com aproximadamente 1.826m² e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e Vila Olímpia Corporate, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.262m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades. O custo de aquisição total foi de R\$ 101.641, sendo R\$ 57.533 equivalentes ao The One e R\$ 44.108 equivalentes ao imóvel Vila Olímpia Corporate, pagos da seguinte forma: R\$ 15.246 em moeda corrente nacional no ato da lavratura da Escritura, e R\$ 86.395 no mesmo ato, mediante subscrição de cotas.

(c) Em 26 de dezembro de 2023 o Fundo adquiriu unidades comerciais do Edifício The One sob os nºs de matrícula 182.770, 182.771, 182.772, 182.773, 182.774, 182.775, 182.778.182.777, 182.794, 182.795, 182.796, 182.797, 182.806, 182.807, 182.808, 182.809, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com o total de aproximadamente 6.015m², e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos titulados inerentes a tais unidades, que estão localizadas no edifício comercial denominado "The One", situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP. O custo de aquisição foi de R\$ 197.539, sendo R\$ 35.874 pago em moeda corrente nacional no ato da lavratura da Escritura e R\$ 161.665 pago no mesmo ato, mediante subscrição de cotas.

(d) Em 02 de janeiro de 2024 o Fundo adquiriu as unidades comerciais objeto das matrículas nº 192.505, 192.506, 192.507, 192.508, 192.509. 192.510, 192.511, 192.512, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com o total de aproximadamente 7.202m², e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos titulados inerentes a tais unidades, que estão localizadas no edifício comercial denominado Edifício Vera Cruz II, situado na Av. Brig. Faria Lima, 4.285, Itaim Bibi, no município de São Paulo. O custo de aquisição foi de R\$ 293.845, sendo R\$ 220.384 pago em moeda corrente nacional e R\$ 73.461 através de subscrição de cotas.

(e) Em 07 de junho de 2024 o Fundo adquiriu da integralidade das unidades comerciais autônomas nºs. 11 e 12 (1º andar), 21 e 22 (2º andar), 31 e 32 (3º andar), 81 e 82 (8º andar), com total de aproximadamente 6.157,326 m² de área BOMA, todas do edifício comercial denominado "Edifício Cidade Jardim", objetos das matrículas nºs 183.978 a 183.983, 183.992 e 183.993 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O edifício localiza-se na Avenida Cidade Jardim, nº 803, Itaim Bibi, São Paulo/SP. O custo de aquisição dos imóveis foi de R\$ 280.158, sendo R\$ 155.447 pago em moeda corrente nacional e R\$ 124.711 pago mediante subscrição de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)  
CNPJ: 35.652.102/0001-76  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)  
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7.3 Avaliação a valor justo

| 30/06/2025                 |        |                        |                    |                  |                       |
|----------------------------|--------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| Empreendimento             | Método | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| (1) Faria Lima 4440        | (a)    | 38,20%                 | 10 anos            | 8,75%            | 8,25%                 |
| (2) Park Tower São Paulo   | (a)    | 0,00%                  | 10 anos            | 9,25%            | 8,75%                 |
| (3) Union Faria Lima       | (a)    | 81,50%                 | 10 anos            | 9,00%            | 8,50%                 |
| (4) Vila Olímpia Corporate | (a)    | 27,20%                 | 10 anos            | 9,00%            | 8,50%                 |
| (5) The One                | (a)    | 20,00%                 | 10 anos            | 9,00%            | 8,50%                 |
| (6) Edifício Vera Cruz II  | (a)    | 0,00%                  | 10 anos            | 8,50%            | 8,00%                 |
| (7) Edifício Cidade Jardim | (b)    | 10,12%                 | 10 anos            | 8,75%            | 8,25%                 |
| 30/06/2024                 |        |                        |                    |                  |                       |
| Empreendimento             | Método | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| (1) Faria Lima 4440        | (a)    | 12,50%                 | 10 anos            | 8,00%            | 7,50%                 |
| (2) Park Tower São Paulo   | (a)    | 0,00%                  | 10 anos            | 8,50%            | 8,00%                 |
| (3) Union Faria Lima       | (a)    | 84,70%                 | 10 anos            | 8,25%            | 7,75%                 |
| (4) Vila Olímpia Corporate | (a)    | 34,50%                 | 10 anos            | 8,50%            | 8,00%                 |
| (5) The One                | (a)    | 20,00%                 | 10 anos            | 8,50%            | 8,00%                 |
| (6) Edifício Vera Cruz II  | (a)    | 0,00%                  | 10 anos            | 8,25%            | 7,75%                 |
| (7) Edifício Cidade Jardim | (b)    | 0,00%                  | n/a                | n/a              | n/a                   |

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil, datados de março de 2025 e março de 2024, e aprovados pela administração em junho de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) O Edifício Cidade Jardim foi adquirido em junho de 2024, pelo montante de R\$ 280.158 (Nota 7.2) e os custos inerentes a transação foram de R\$ 9.465 totalizando R\$ 289.623. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2024 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado, ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICMVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de alugueis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICMVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita de alugueis e estacionamento

|                            | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Receitas de aluguel        | 149.657        | 125.555        |
| Receitas de estacionamento | 334            | 337            |
|                            | <u>149.991</u> | <u>125.892</u> |

As unidades de locações da propriedade para investimento são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos.

9. Encargos e taxa de administração

|                       | 30/06/2025    | 30/06/2024    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Taxa de administração | 20.165        | 16.919        |
|                       | <u>20.165</u> | <u>16.919</u> |

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

| Patrimônio líquido/Valor de mercado | Taxa   |
|-------------------------------------|--------|
| Até R\$ 200.000                     | 1,000% |
| De R\$ 200.000 até R\$ 400.000      | 0,950% |
| De R\$ 400.000 até R\$ 800.000      | 0,925% |
| Acima de R\$ 800.000                | 0,900% |

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida do valor equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente ("Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

| Patrimônio líquido/Valor de mercado | Taxa   |
|-------------------------------------|--------|
| Até R\$ 800.000                     | 0,050% |
| Acima de R\$ 800.000                | 0,025% |

Conforme previsto no Prospecto da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, excepcionalmente em relação à Taxa do Gestor ficou acordado o seguinte: (i) nos primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor não será cobrado pelo Fundo e, consequentemente, nada será pago ao Gestor nesse período, observado o disposto abaixo; e (ii) entre o 13º (inclusive) e o 24º (inclusive) mês contado do encerramento da presente Oferta, o montante equivalente à Taxa do Gestor será reduzido até o limite do necessário para que a distribuição aos Cotistas do Fundo no mesmo mês seja equivalente a no mínimo 0,542%, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, observado o disposto abaixo, cabendo ao Gestor somente o pagamento do valor da Taxa do Gestor abatido do Desconto Condicionado.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 20 de abril de 2021, o Fundo concluiu a aquisição de 50% da fração ideal do edifício Union Faria Lima. O valor total da transação é de R\$ 176.461, sendo que, o pagamento será realizado em tranches e cujas parcelas serão ajustadas pelo INCC. Adicionalmente, foi negociado com o vendedor o pagamento de uma renda mínima garantida equivalente a 6,9% a.a. devida a partir do pagamento da primeira parcela e com término 12 meses após a emissão do Habite-se do empreendimento. O pagamento da renda mínima garantida será proporcional ao valor desembolsado pelo Fundo. Em 30 de junho de 2024, o saldo foi totalmente pago.

Em 06 de junho de 2024, através de Fato Relevante, o Fundo informou aos seus cotistas e ao mercado em geral que realizou a assinatura da Escritura de Venda e Compra e o pagamento da última parcela.

Movimentação do exercício

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Saldo a pagar em 30 de junho de 2022                                  | 87.896    |
| Atualização da parcela a pagar do imóvel Union Faria Lima - Nota 7.2  | 6.308     |
| Saldo a pagar em 30 de junho de 2023                                  | 94.204    |
| Atualização da parcela a pagar do imóvel Union Faria Lima - Nota 7.2  | 7.197     |
| Despesas de juros por obrigações de aquisição de imóveis              | 276       |
| Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis                      | (101.401) |
| Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis | (276)     |
| Saldo a pagar em 30 de junho de 2024                                  | -         |

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)  
CNPJ: 35.652.102/0001-76  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)  
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024  
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei no 8.668/13. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 5º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                                                                     | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                                                                  |                |                |
| Lucro líquido do exercício                                                                                                                          | 254.386        | 231.575        |
| Inadimplência com rendas                                                                                                                            | (1.039)        | (31)           |
| (-) Provisão pra crédito em liquidação duvidosa                                                                                                     | 27             | 12             |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)                                                                         | (3.812)        | (813)          |
| Ajuste ao valor justo de propriedades pra investimento                                                                                              | (73.827)       | (107.457)      |
| Lucro com transações de venda de imóvel                                                                                                             | 2.925          | 23.400         |
| Despesas operacionais não pagas                                                                                                                     | 23             | (189)          |
|                                                                                                                                                     | (16)           | -              |
| <b>Ajuste para distribuição do resultado (disponibilidade futura de caixa)</b>                                                                      |                |                |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                                                                        | <b>178.683</b> | <b>146.497</b> |
| <b>Rendimentos declarados</b>                                                                                                                       | <b>178.667</b> | <b>146.497</b> |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                                                                          | (32.638)       | (34.617)       |
| Cotista à disposição a pagar no exercício (*)                                                                                                       | (9)            | (12)           |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício                                                                                               | 34.617         | 18.767         |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                                                                                      | <b>180.637</b> | <b>130.635</b> |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                                                               | <b>6,66</b>    | <b>4,82</b>    |
| % do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)                                            | 99,99%         | 100,00%        |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída                                                                                              | 16             | -              |
| (*) Valores à disposição dos cotistas registrados na rubrica "Provisões e contas a pagar", pagos quando da regularização dos respectivos cadastros. |                |                |

12. Patrimônio Líquido  
12.1 Cotas integralizadas

|                                                 | 30/06/2025       |                   | 30/06/2024       |                   |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                 | R\$              | Quantidade        | R\$              | Quantidade        |
| Cotas de investimentos subscritas               | 2.738.064        | 27.130.067        | 2.738.064        | 27.130.067        |
| <b>Cotas de investimentos integralizadas</b>    | <b>2.738.064</b> | <b>27.130.067</b> | <b>2.738.064</b> | <b>27.130.067</b> |
| <b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b> |                  | <b>100,92</b>     |                  | <b>100,92</b>     |

12.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 4.000.000, considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado"); e (b) não preveja a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, cabe à Administradora, observada a sugestão da Gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 972.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 9.720.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de julho de 2020 e encerrada em 23 de julho de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 33.591, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 30.469 com valor unitário de R\$ 95,50, totalizando 319.493 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 11 de agosto de 2021 e encerrada em 24 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 151, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 208.497 com valor unitário de R\$ 99,06 totalizando 2.102.715 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1 de novembro de 2022 e encerrada em 6 de fevereiro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 322, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Do total emitido, o montante de R\$ 36.647 foi integralizado em moeda corrente e R\$ 171.850 refere-se a compensação de cotas, relativa a aquisição do imóvel Vila Olímpia Corporate - Torre B (Nota 7).

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 88.160 com valor unitário de R\$ 102,2 totalizando 864.596 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de junho de 2023 e encerrada em 13 de setembro de 2023. Do total emitido, o montante de R\$ 86.395 refere-se a compensação de cotas, relativa a aquisição dos imóveis The One e Vila Olímpia Corporate (Nota 7).

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 545.786 com valor unitário de R\$ 100,97, totalizando 5.405.414 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 13 de novembro de 2023 e encerrada em 03 de janeiro de 2024. Do total emitido, os montantes de R\$ 161.665 e R\$ 73.461 referem-se a compensação de cotas, relativas as aquisições dos imóveis The One e Edifício Veraz Cruz, respectivamente (Nota 7).

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 767.448 com valor unitário de R\$ 102,73, totalizando 7.470.538 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de janeiro de 2024 e encerrada em 07 de março

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 125.704 com valor unitário de R\$ 100,78, totalizando 1.247.311 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 08 de maio de 2024 e encerrada em 12 de junho de 2024. Do total emitido, o montante de R\$ 124.711 refere-se a compensação de cotas, relativa a aquisição do imóvel Cidade Jardim (Nota 7). Em decorrência dessas emissões o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 18.280, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

|                               | 30/06/2025    | 30/06/2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Gastos com colocação de cotas | 52.444        | 52.444        |
|                               | <b>52.444</b> | <b>52.444</b> |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 18.380).

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

|                                                      | 30/06/2025   | 30/06/2024   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Lucro líquido do exercício                           | 254.386      | 231.575      |
| Patrimônio líquido inicial                           | 2.832.093    | 1.238.297    |
| <b>Adições/deduções</b>                              |              |              |
| Cotas de investimentos integralizadas                | -            | 1.527.098    |
| Gastos com colocação de cotas                        | -            | (18.380)     |
|                                                      | -            | 1.508.718    |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b> | <b>8,98%</b> | <b>8,43%</b> |

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

14 Encargos debitados ao Fundo

|                                              | 30/06/2025    |                  | 30/06/2024   |                  |
|----------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|------------------|
|                                              | Valores       | Percentual       | Valores      | Percentual       |
| Taxa de administração                        | 20.165        | 0,71%            | 16.919       | 0,90%            |
| Outras despesas operacionais                 | 1.650         | 0,06%            | 1.274        | 0,07%            |
|                                              | <b>21.815</b> | <b>0,77%</b>     | <b>1.362</b> | <b>0,97%</b>     |
| <b>Patrimônio líquido médio do exercício</b> |               | <b>2.851.181</b> |              | <b>1.879.132</b> |

Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

15. Obrigações por captações de recursos

O Fundo celebrou em 30 de junho de 2021, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal com Condições Suspensivas e Outras Avenças ("CVC"), referente à aquisição de fração ideal do imóvel localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 196.206 no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, consistente em uma torre de escritórios comerciais, denominada por Torre B JK. O valor total para aquisição de 20% do Imóvel é de R\$ 184.699, sendo R\$ 41.300 pagos com o caixa do Fundo na data, e R\$ 143.400 pagos através da emissão de instrumento de securitização em duas séries, a primeira de R\$ 90.000 à IPCA + 5,40% a.a. e a segunda de R\$ 53.400 milhões à CDI + 2,15% a.a., sem multa de pré-pagamento.

Em 20 de dezembro de 2022 o Fundo celebrou a escritura de compra e venda referente a alienação da fração ideal do imóvel Torre B JK. A alienação se deu pelo valor de R\$ 237.036, e o montante de R\$ 159.472 recebidos nesta data foi destinado a quitação de operação de securitização com lastro em créditos do Fundo e alienação fiduciária do Imóvel.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o saldo em aberto foi totalmente pago.

Movimentação do exercício

Saldo a pagar em 30 de junho de 2022

Despesas de juros por obrigações na captação de recursos

(Pagamento)/Recebimento por captação de recursos

Saldo a pagar em 30 de junho de 2023

Saldo a pagar em 30 de junho de 2024

|           |
|-----------|
| 154.328   |
| 9.178     |
| (163.506) |
| -         |
| -         |

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 9 e 18.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa  
Cotas de fundos de investimento imobiliário  
Propriedades pra investimento

Total do ativo

| 30/06/2025 |         |           |           |
|------------|---------|-----------|-----------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3   | Total     |
| -          | 53.963  | -         | 53.963    |
| 14.838     | 493.474 | -         | 508.312   |
| -          | -       | 2.364.121 | 2.364.121 |
| 14.838     | 547.437 | 2.364.121 | 2.926.396 |

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de renda fixa  
Cotas de fundos de investimento imobiliário  
Propriedades pra investimento

Total do ativo

| 30/06/2024 |         |           |           |
|------------|---------|-----------|-----------|
| Nível 1    | Nível 2 | Nível 3   | Total     |
| -          | 72.823  | -         | 72.823    |
| 493.232    | 17.958  | -         | 511.190   |
| -          | -       | 2.269.056 | 2.269.056 |
| 493.232    | 90.781  | 2.269.056 | 2.853.069 |

21. Outras informações

21.1 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.3 O saldo de provisões e contas a pagar está composto conforme segue:

|                          | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
|--------------------------|------------|------------|
| Taxa de administração    | 1.597      | 1.892      |
| Adiantamento de aluguéis |            | 4.425      |
| Diversos                 | 74         | 566        |
|                          | 1.671      | 6.883      |

21.3 Através de Fato Relevante publicado em 01 de agosto de 2024, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que: A Pátria Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Pátria"), acordou todos os termos e condições necessários para a aquisição dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes das ações emitidas pela VBI. Com isso, o grupo Pátria passa a deter 100% das ações emitidas pela VBI.

21.4 Através de Fato Relevante publicado em 01 de agosto de 2024, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral, a aquisição da integralidade da unidade autônoma nº 72 do Edifício Cidade Jardim, com aproximadamente 695 m² de área BOMA, localizado na Avenida Cidade Jardim, nº 803, Itaim Bibi, São Paulo/SP, objeto da matrícula 183.991 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo. O custo de aquisição foi de R\$ 31.618 pago em moeda corrente nacional.

21.5 Através de Fato Relevante publicado em 10 de dezembro de 2024, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral que: Em 05 de dezembro de 2024, foi realizada a cisão parcial da VBI RE com a incorporação de parcela do patrimônio da VBI RE por sua subsidiária, Pátria - Asset Management Ltda. (nova denominação da VBI Asset Management Ltda.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 ("Pátria – VBI Asset"), incluindo a posição contratual no contrato de gestão do Fundo. Desse modo, a partir desta data, o PÁTRIA - VBI Asset sucede a VBI RE como gestora do Fundo, nos termos dos artigos 227 e 229 da Lei das Sociedades por Ações. Ainda, a partir da abertura do mercado dia 16 de dezembro de 2024, o Fundo terá como novo nome de pregão "FI PVBI VBI" e continuará com o mesmo código de negociação "PVBI21".

21.6 Através de Fato Relevante publicado em 10 de fevereiro de 2025, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral que: foi lavrada a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda referente à alienação da totalidade dos conjuntos comerciais nº 92 e 94 ("Conjuntos Comerciais") do ativo denominado "Vila Olímpia Corporate", localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, bairro Vila Olímpia, cidade de São Paulo, estado São Paulo, bem como das respectivas vagas de garagem e demais áreas e direitos inerentes a tais Conjuntos Comerciais, com área total de 756,32 m2 de BOMA, pelo montante total pago à vista de R\$ 20.042 ("Preço") (a "Transação"), representando R\$ 26.500/m².

21.7 Em 10 de fevereiro de 2025 conforme dulgado em fato relevante, foi lavrada a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda referente à alienação da totalidade dos conjuntos comerciais nº 92 e 94 ("Conjuntos Comerciais") do ativo denominado "Vila Olímpia Corporate", localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, bairro Vila Olímpia, cidade de São Paulo, bem como das respectivas vagas de garagem e demais áreas e direitos inerentes a tais Conjuntos Comerciais, com área total de 756,32 m2 de BOMA, pelo montante total pago à vista de R\$ 20.042 ("Preço") (a "Transação"),representando R\$ 26.500/m².

21.8 Através de Fato Relevante publicado em 04 de abril de 2025, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral que: O Fundo recebeu uma notificação da locatária China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A ("Locatária"), informando sua intenção de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação referente às lajes comerciais do 2º, 4º e 5º pavimento do Ativo denominado "FL 4.440" ("Lajes Comerciais"), totalizando uma área bruta locável de 6.239,93 m². Conforme notificado pela Locatária, ela cumprirá o aviso prévio mínimo de 30 dias, de modo que a desocupação das Lajes Comerciais deverá ocorrer em maio de 2025. Nos termos do contrato de locação, a rescisão antecipada não contemplava multas, no entanto, em negociação com a Locatária, o Fundo receberá o montante de R\$ 4.383, equivalente a R\$ 0,16 por cota, bem como entregará as Lajes Comerciais com o mobiliário e layout atualmente utilizados.

21.9 Em 11 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Fundo de investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento;

O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

**Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties - Responsabilidade Limitada**  
**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties)**

CNPJ: 35.652.102/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

---

**22. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis  
Contadora  
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*