

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Setembro 2025

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ("Imóveis Alvo"), direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

PVBI11

Cotas Emitidas

27.130.067

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total*

Até 1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado¹ do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

Comentários da Gestão (1/3)

Setembro 2025

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o fundo apresentou uma receita total de **R\$ 0,58/cota**, o que levou a um resultado de **R\$ 0,49/cota**. Neste mês, o Fundo foi impactado de forma não recorrente pelo recebimento de aproximadamente **R\$ 0,04/cota**, referente à parcela remanescente pela saída Do CCB no imóvel FL 4440. Conforme informado no último relatório, ajustamos a distribuição do fundo neste semestre para **R\$ 0,45/cota**, pagos dia 07 de outubro. Considerando o **resultado distribuído no mês, a reserva acumulada do fundo não distribuída é de R\$ 0,23/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Como antecipado, neste mês tivemos a **entrada da NF Advocacia (247 m²), no The One**, deixando o imóvel com apenas o 1º andar vago, e a **vacância física do Fundo em 16,5%**. Temos projetado as seguintes movimentações: (i) a **entrada da Timbro Trading no Vera Cruz**, ocupando o espaço da **Serena assim que desocupado** em outubro (ii) e a **saída do locatário Cascione do FL 4440** em dezembro; (iii) a saída da Julius Baer de dois andares no Vera Cruz em janeiro de 2026. Apesar da antecedência contratual de 90 dias, a expectativa é que os espaços sejam locados antes mesmo de irem ao mercado. Considerando as movimentações citadas **projetamos a vacância em 22,2% em Jan/26**. Para mais detalhes sobre essas movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 107,78

Valor de Mercado*

R\$ 2,1 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 78,00

P/VP*

0,72x

ADTV*

R\$ 6,2 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

6,9%

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,0%

Comentários da Gestão (2/3)

Setembro 2025

ALAVANCAGEM:

- Em 30/09 , o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

45

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,8 anos

Vacância Física*

16,5%

Vacância Financeira*

17,7%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

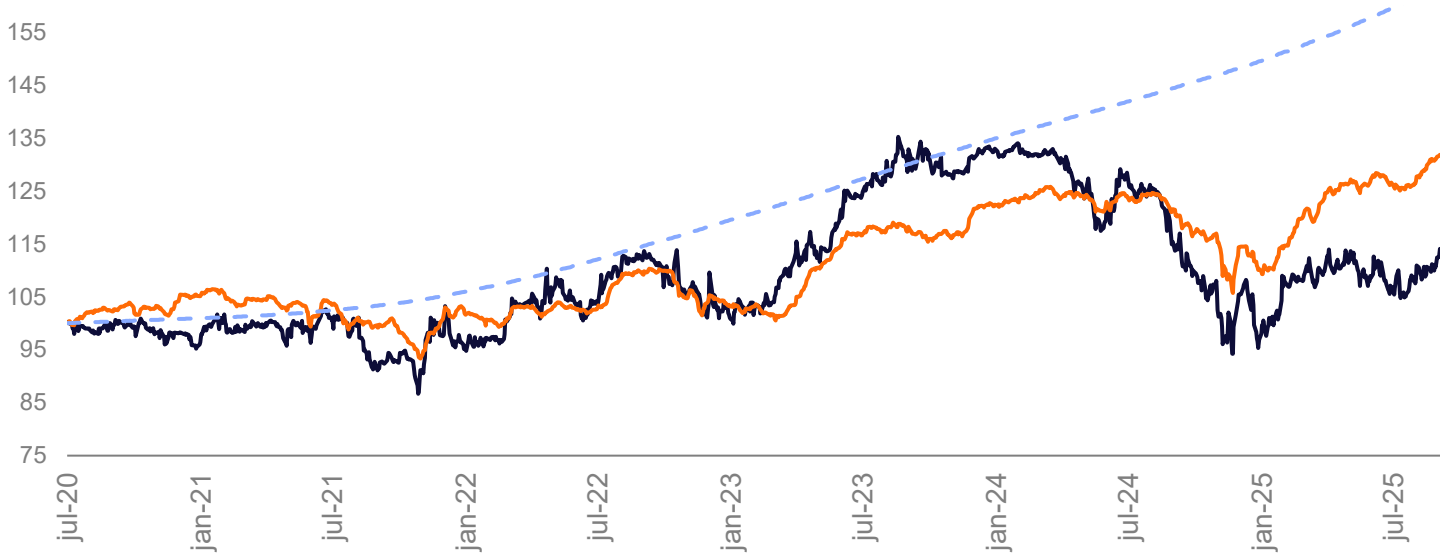
R\$ 25.415,3 /m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 224,5 /m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	2,8%	8,1%	14,1%	2,6%
IFIX	3,3%	15,2%	31,8%	5,5%
CDI Bruto	1,2%	10,4%	63,7%	10,1%

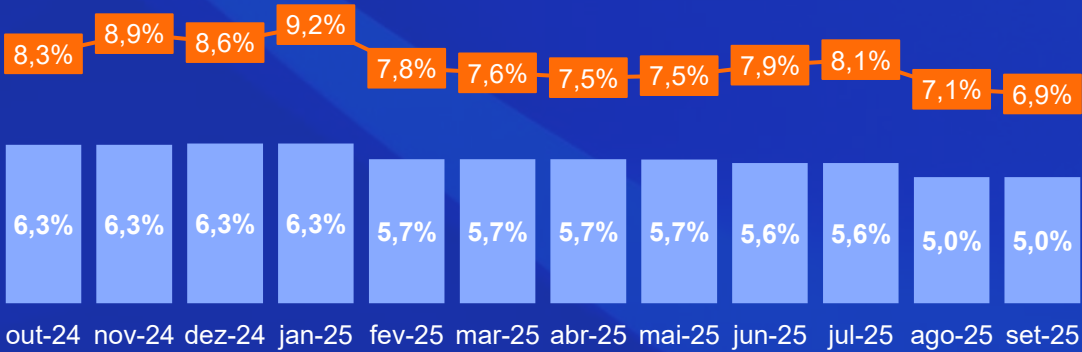
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,51



Dividend Yield*

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



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado

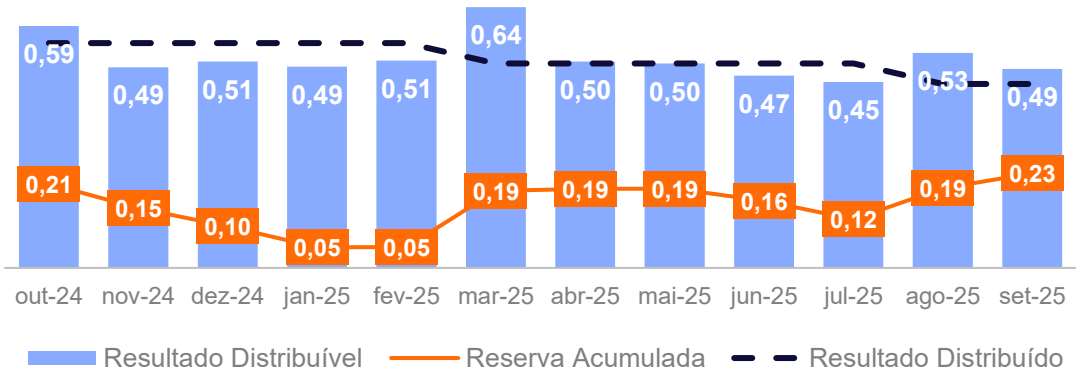
	SET-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	14.195.444	0,52	135.261.106	184.679.444
Receitas Mobiliárias*	504.086	0,02	3.668.440	4.322.194
Receitas Extraordinárias	1.144.424	0,04	8.030.313	8.030.313
Receitas - Total	15.843.954	0,58	146.959.859	197.031.951
Despesas Imobiliárias*	(740.785)	(0,03)	(5.095.127)	(6.452.708)
Despesas Operacionais*	(1.903.387)	(0,07)	(17.619.249)	(23.261.549)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.644.172)	(0,10)	(22.714.376)	(29.714.257)
Resultado Distribuível	13.199.782	0,49	124.245.482	167.317.694
Resultado Distribuído	12.208.530	0,45	122.085.302	166.849.912

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

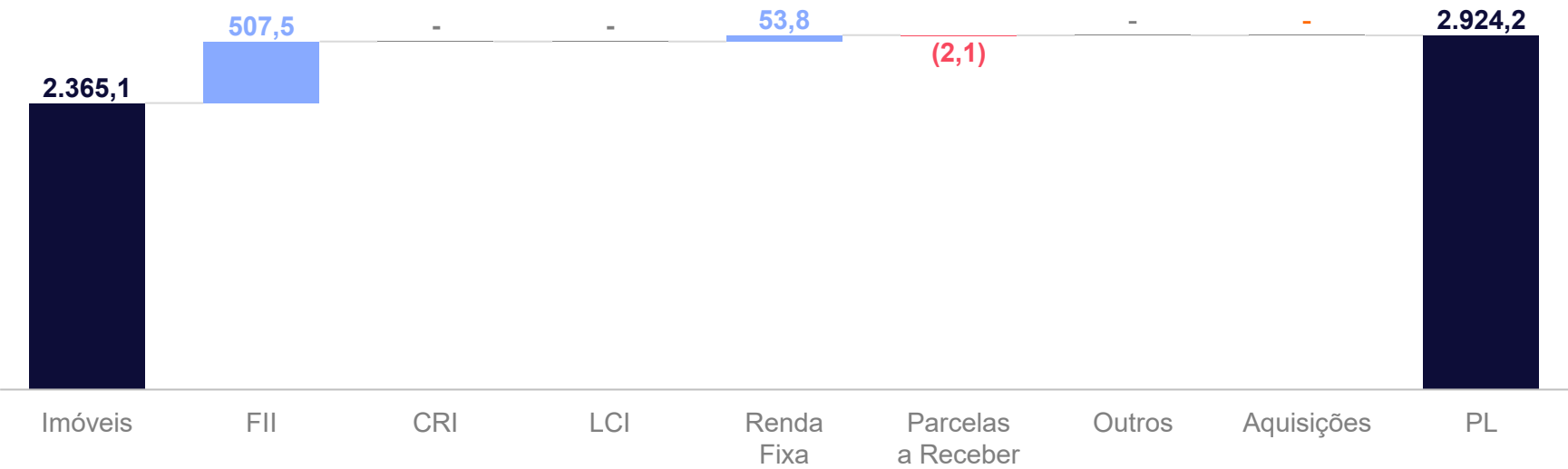


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

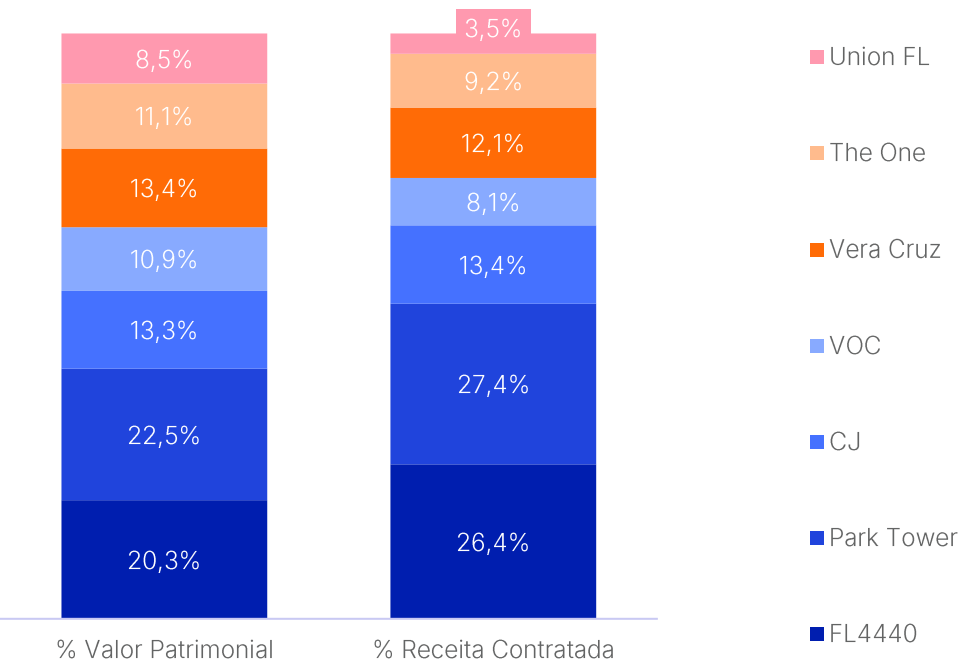
Carteira (em R\$ milhões)

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



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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



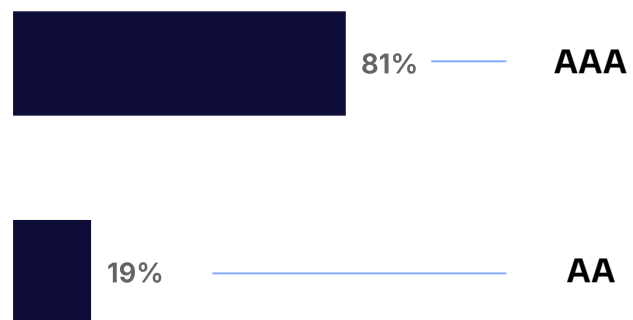
Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

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

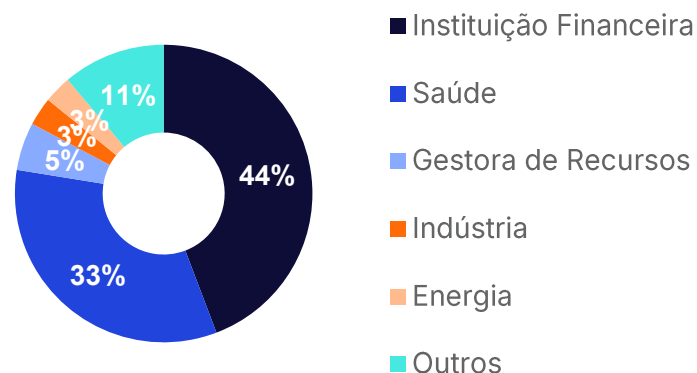
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

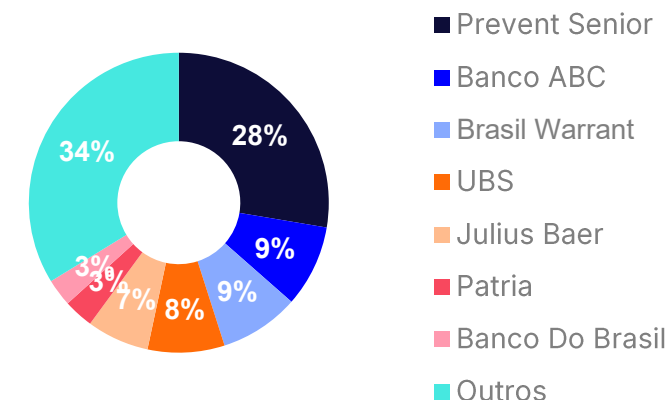
Alocação por Classe



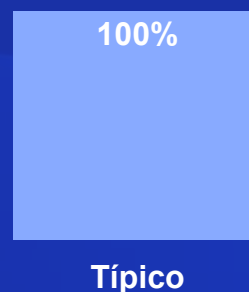
Alocação por Segmento de Locatários



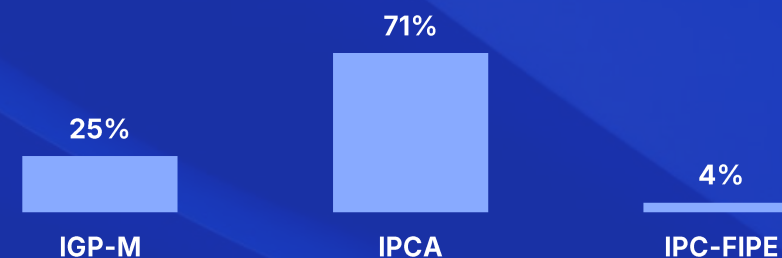
Alocação por Inquilino



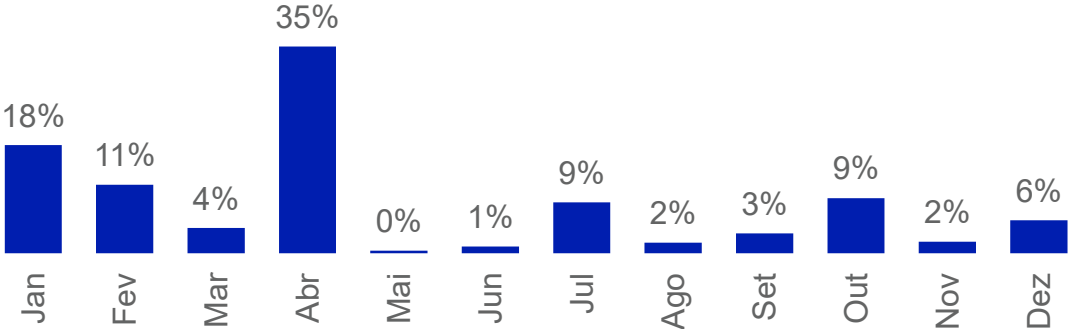
Alocação Natureza dos Contratos



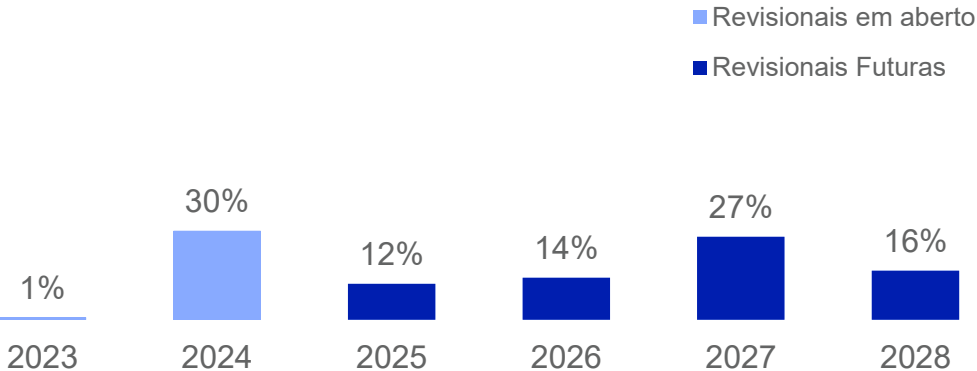
Alocação por Indexador



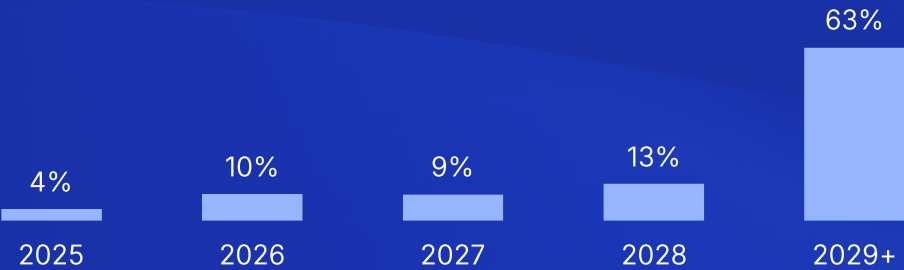
Mês de Reajuste



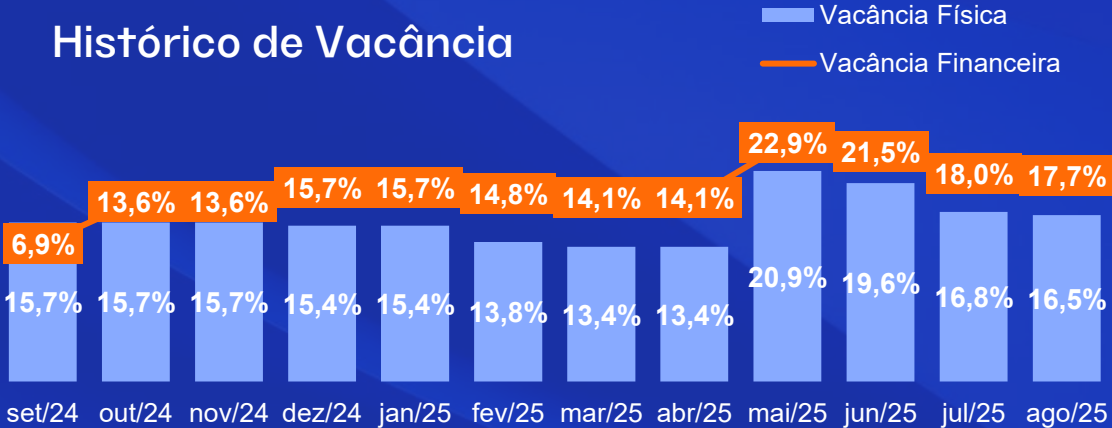
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PVB111 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,6	22,5%
2	FL4440	AAA	100%	22.112	28,2%	3,0	20,3%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,6	13,3%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	2,4	13,4%
5	The One	AA	58%	7.841	16,9%	2,9	11,1%
6	VOC	AAA	61%	11.874	24,0%	2,6	10,9%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	65,8%	4,9	8,5%
Total				83.263	16,5%	4,8	100%

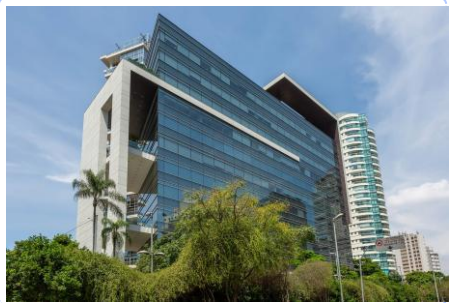
FL4440



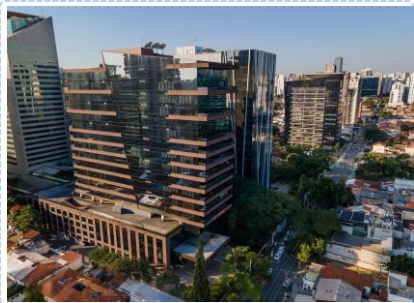
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE



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

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

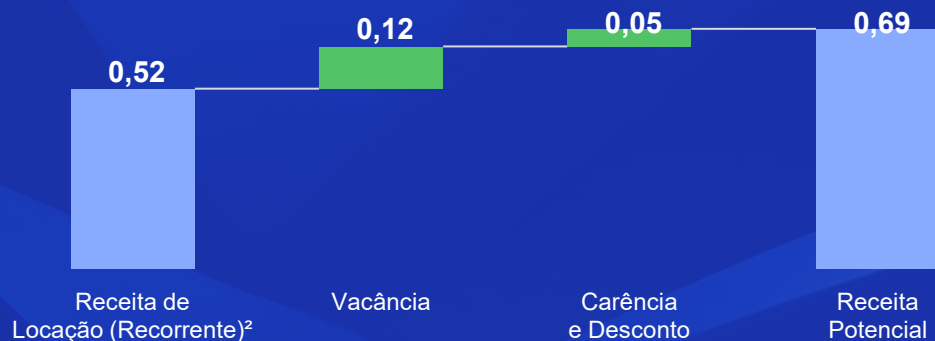
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das descritas no gráfico abaixo, temos projetadas a saída do Julius Baer no Vera Cruz em jan/26, levando a vacância para aproximadamente 22,2%, no janeiro de 2026.

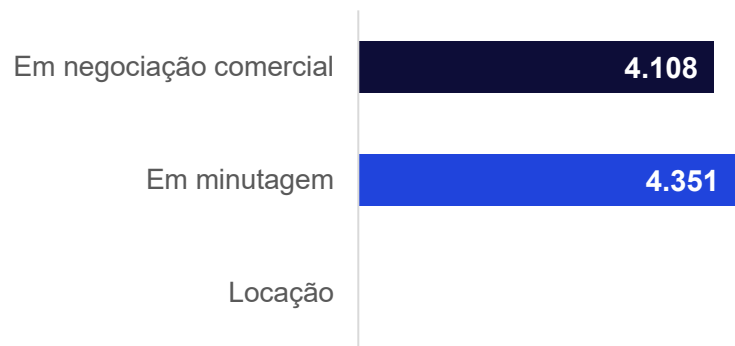


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

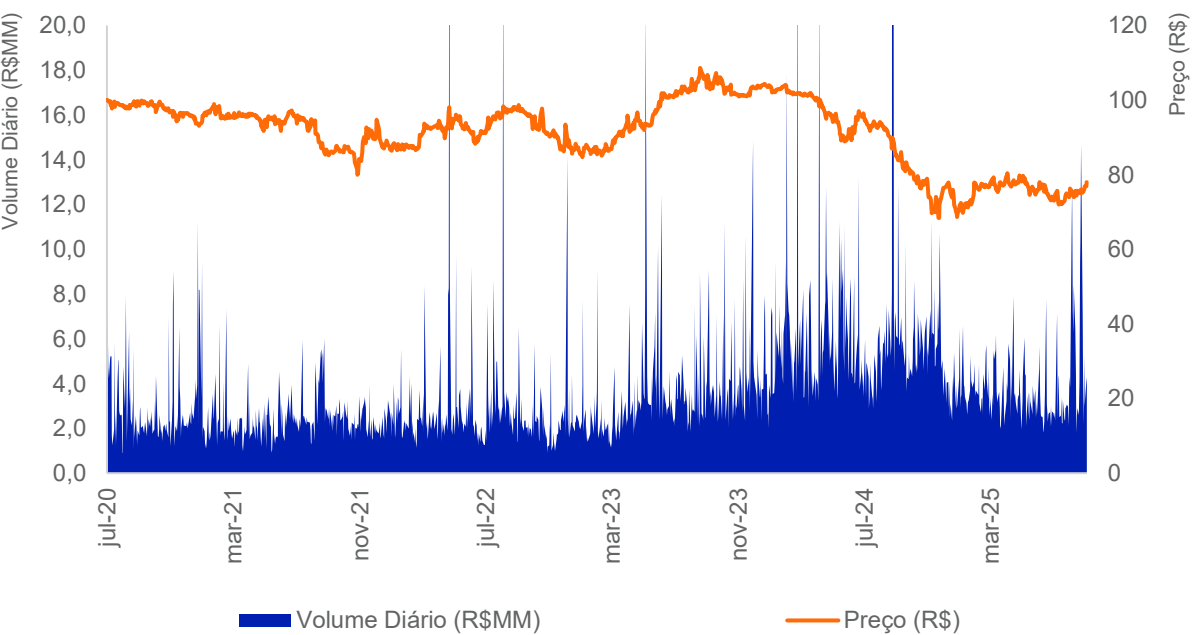
O Fundo segue ganhando tração comercial na ocupação dos espaços vagos, com propostas qualificadas, desde áreas menores — como nas últimas transações no Union — até demandas mais robustas, que exigem negociações estruturadas e estudos técnicos mais aprofundados, refletindo o nível de decisão envolvido.

Nos ativos FL 4440, Vera Cruz e The One, o PVBI se destaca por oferecer espaços prontos para ocupação imediata, sem necessidade de grandes intervenções ou cláusulas de turnkey.

Além disso, há flexibilidade para customização de áreas, permitindo atender também demandas por escritórios menores. Essa agilidade operacional aumenta a competitividade do fundo e contribui para a geração de valor direto aos cotistas.

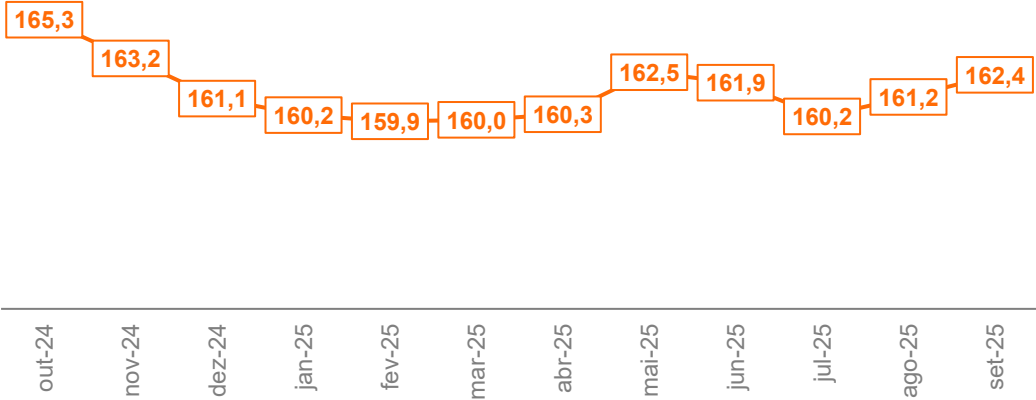
No Union, estamos reconfigurando andares maiores para atender à demanda por conjuntos de 300 m² — uma tipologia que tem sido bem recebida pelos potenciais inquilinos e reforça a flexibilidade do fundo em atender diferentes perfis de ocupação.

Liquidez



	SET-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	6,2	3,8	4,4
Giro*	6,6%	35,3%	52,8%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.