

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Julho 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](#)

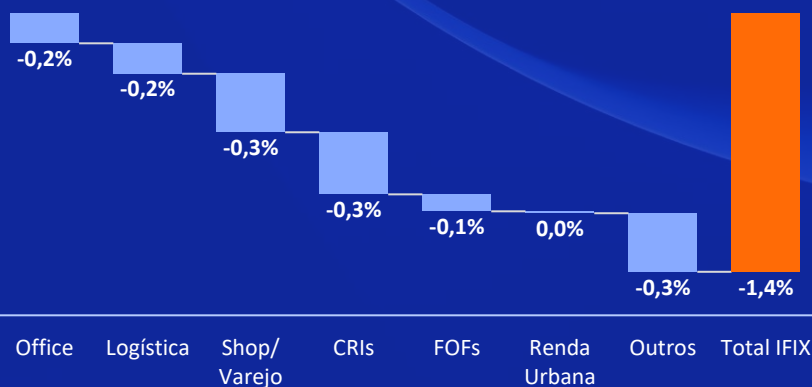


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

Comentários da Gestão (1/3)

Julho 2025

Prezados Cotistas,

Informamos que houve uma mudança na estrutura de gestão dos fundos imobiliários do Patria. Augusto Martins e Bruno Margato deixaram suas funções no dia a dia da operação dos fundos (incluindo o TRNT) para integrar um comitê estratégico. Rodrigo Abbud assumirá a função de head de tijolo, além de continuar como CEO da estratégia imobiliária do Patria no Brasil.

É importante destacar que nossa equipe permanece sólida, composta por mais de 50 profissionais dedicadas ao segmento imobiliário, com processos estabelecidos e um compromisso com a governança e transparência com nossos investidores.

Caso tenha qualquer dúvida sobre os nossos fundos, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,56/cota**, o que levou a um resultado de **R\$ 0,45/cota**. Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de **R\$ 0,50/cota**. Importante destacar que, como os fundos administrados pelo BTG interpretam o fechamento do semestre na competência junho (caixa julho), o overview do semestre será feito neste relatório.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Como antecipado, **nesse mês tivemos a locação para Ensen, Agibank e Perfin no Union, sendo as duas primeiras nos andares de tipologia menor (300m²) e a última no andar maior (600m²).**

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 107,82

Valor de Mercado*

R\$ 2,0 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 74,46

P/VP*

0,69x

ADTV*

R\$ 2,9 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,1%

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,6%

Comentários da Gestão (2/3)

PATRIA

Julho 2025

- Já assinadas, temos também; (i) em julho a locação para a Infra Capital (300m²) no Union e a expansão da BW (2.213m²) no FL 4440; (ii) em agosto a locação de 247 m² (um conjunto) no The One com um escritório de advocacia, deixando o imóvel com apenas o 1º andar vago; (iii) em setembro a Timbro Trading no Vera Cruz, que ocupará o espaço da Serena assim que vago, não gerando impacto na vacância do imóvel; (iv) a saída da Cascione do FL 4440, prevista para dezembro e (v) a notificação de saída da Julius Baer de dois andares do Vera Cruz, que apesar de contratualmente ser exigida a antecedência mínima de 90 dias, já informaram que a desocupação deve ocorrer apenas no início de 2026, e nossa expectativa é que os andares sejam locados antes mesmo de irem a mercado.

- Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

ALAVANCAGEM:

- Em 31/07, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

1º SEMESTRE DE 2025:

Chegamos a mais um fechamento de semestre, e como de costume para os fundos geridos pelo Patria, fazemos uma retrospectiva dos principais acontecimentos do semestre, e traçamos projeções e planos para o futuro do fundo, para assim estarmos alinhados com os cotistas visando maior transparência e assertividade.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

46

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,9 anos

Vacância Física*

19,6%

Vacância Financeira*

21,5%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 24.262/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 223,41/m²

O fundo tem como **pilares da estratégia de investimento**: (i) a aquisição de imóveis de alto padrão; (ii) alta qualidade construtiva e (iii) localizações privilegiadas da cidade de **São Paulo**, voltados para uso corporativo padrão. Mantendo o fundo com uma tese sólida e portfólio sem igual qualidade no mercado. No atual valor de mercado os imóveis estão sendo **negociados a R\$ 24.262/m²**, mesmo depois de uma avaliação positiva no último laudo que fez com que o **valor patrimonial** dos ativos fosse para **R\$ 34.129/m²**. A preocupação dos cotistas com o nível de vacância do fundo é legítima e compreensível.

A gestão, ciente desse desafio, tem atuado de forma diligente para reduzir as áreas vagas e elevar a taxa de ocupação. Além dos esforços contínuos para locação de novos espaços, também consideramos a venda de ativos como parte da estratégia de giro de portfólio — desde que a operação faça sentido econômico e gere valor para o cotista. Um exemplo dessa abordagem foi a venda dos conjuntos comerciais 92 e 94 do Vila Olímpia Corporate, realizada acima do valor patrimonial, que resultou em um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 0,14 por cota.

Sendo assim chegamos a projeção da gestão para os próximos semestres do fundo:

(R\$ por cota)	S1 de 2025	S2 de 2025	S1 de 2026
Recorrente	0,47	0,45	0,45
Não recorrente	0,04	0,03	0,00
Resultado	0,51	0,48	0,45
Distribuição	0,51	-	-

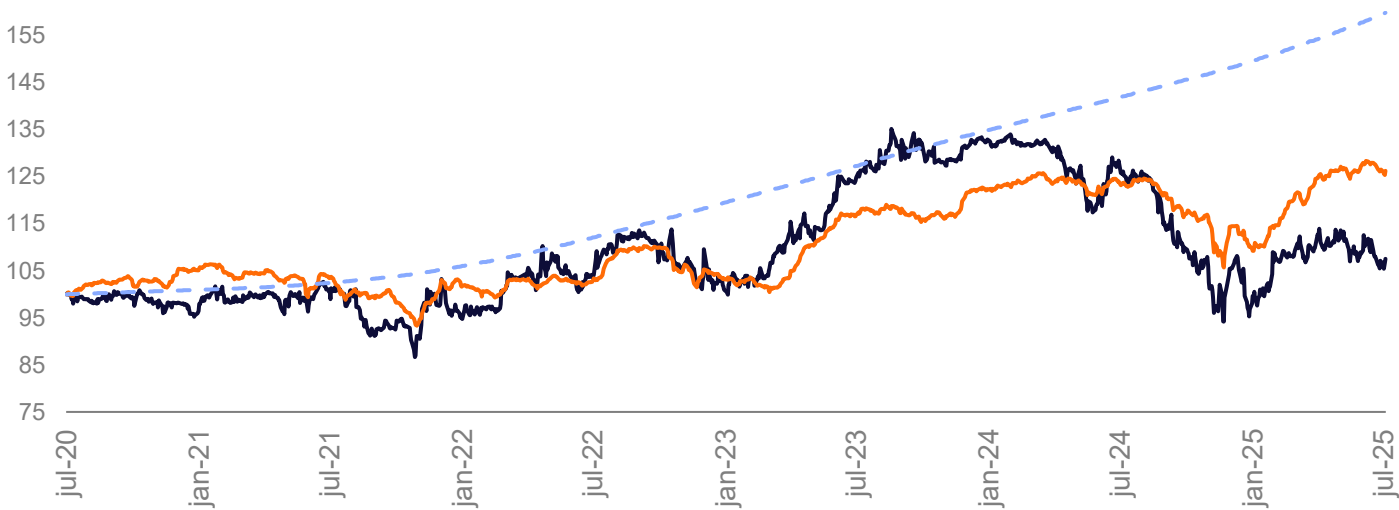
Importante destacar que, para as projeções, consideramos apenas contratos já assinados. Por esse motivo, o resultado atual do fundo permanece abaixo do valor distribuído. No entanto, há negociações em andamento que, uma vez concluídas, podem contribuir positivamente para o desempenho do fundo. A meta da gestão é manter a distribuição de R\$ 0,50 por cota — ou até superá-la nos próximos semestres — por meio de novas locações e eventuais vendas de ativos..

Agradecemos a confiança dos cotistas ao longo dos anos e reforçamos que a gestão permanece empenhada na execução e superação do plano apresentado, sempre com foco nos interesses dos investidores. Nosso compromisso é seguir aprimorando a transparência e a clareza na comunicação, fortalecendo a relação de confiança com todos os cotistas.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros.
Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	-1,6%	1,9%	7,5%	1,5%
IFIX	-1,4%	10,3%	26,2%	4,8%
CDI Bruto	1,3%	7,8%	59,8%	9,9%

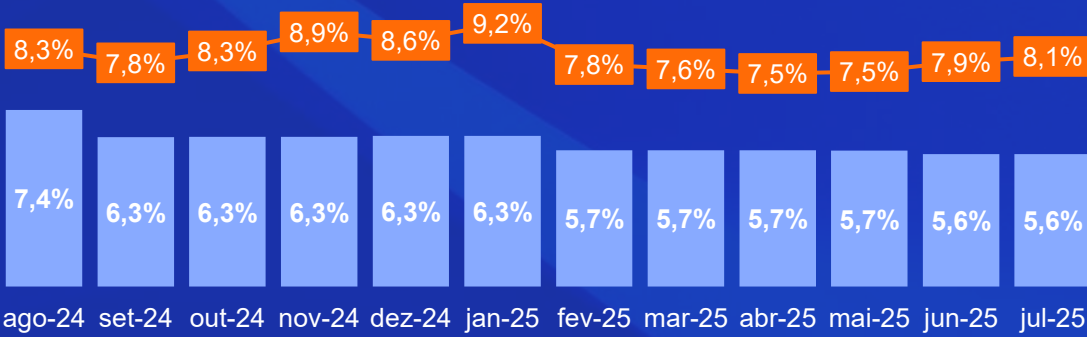
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,53



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.

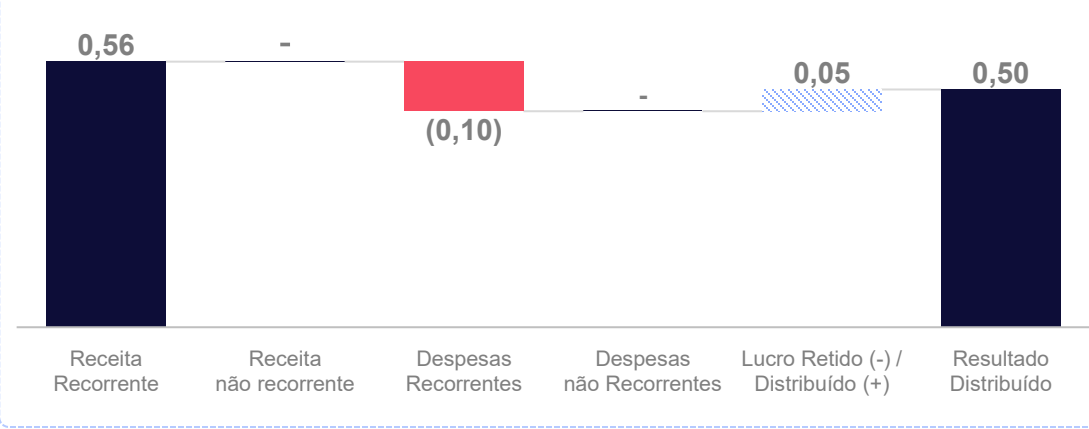
Resultado

Demonstração de Resultado

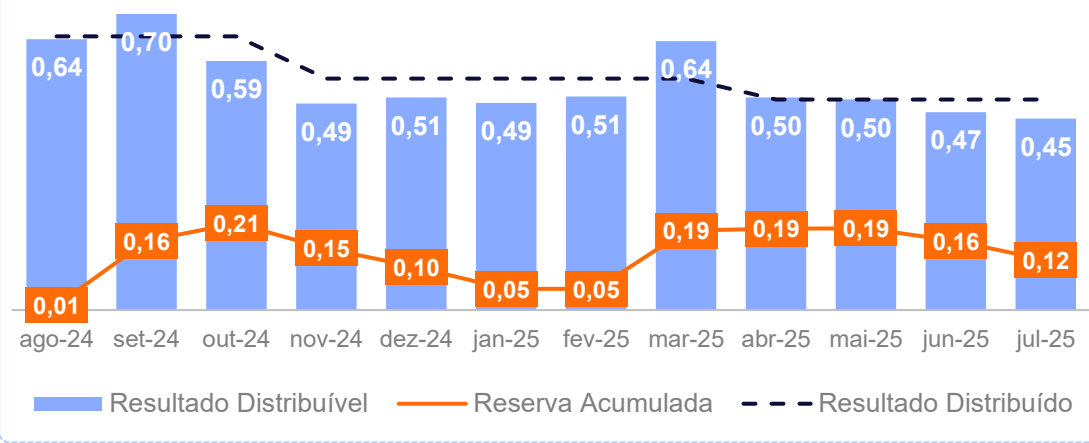
	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	14.686.131	0,54	107.035.744	193.757.229
Receitas Mobiliárias*	468.999	0,02	2.503.407	3.980.916
Receitas Extraordinárias	-	-	4.656.435	8.058.907
Receitas - Total	15.155.130	0,56	114.195.586	205.797.052
Despesas Imobiliárias*	(652.324)	(0,02)	(3.638.437)	(5.916.565)
Despesas Operacionais*	(2.171.780)	(0,08)	(13.790.072)	(23.519.893)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.824.105)	(0,10)	(17.428.508)	(29.436.458)
Resultado Distribuível	12.331.025	0,45	96.767.078	176.360.594
Resultado Distribuído	13.565.034	0,50	97.668.241	177.701.939

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

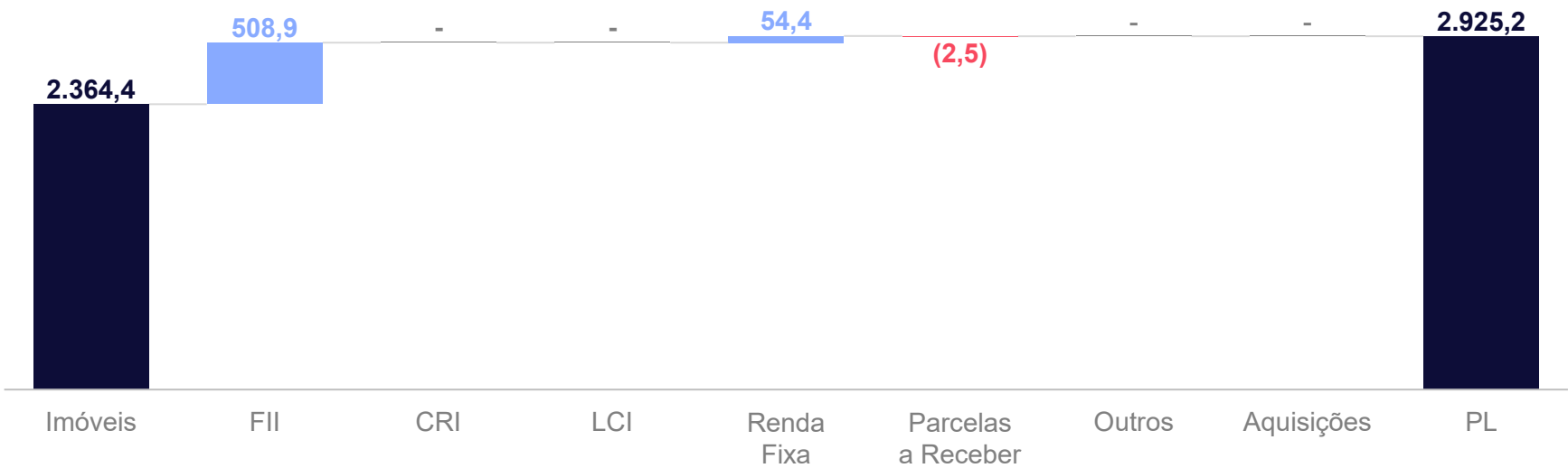


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

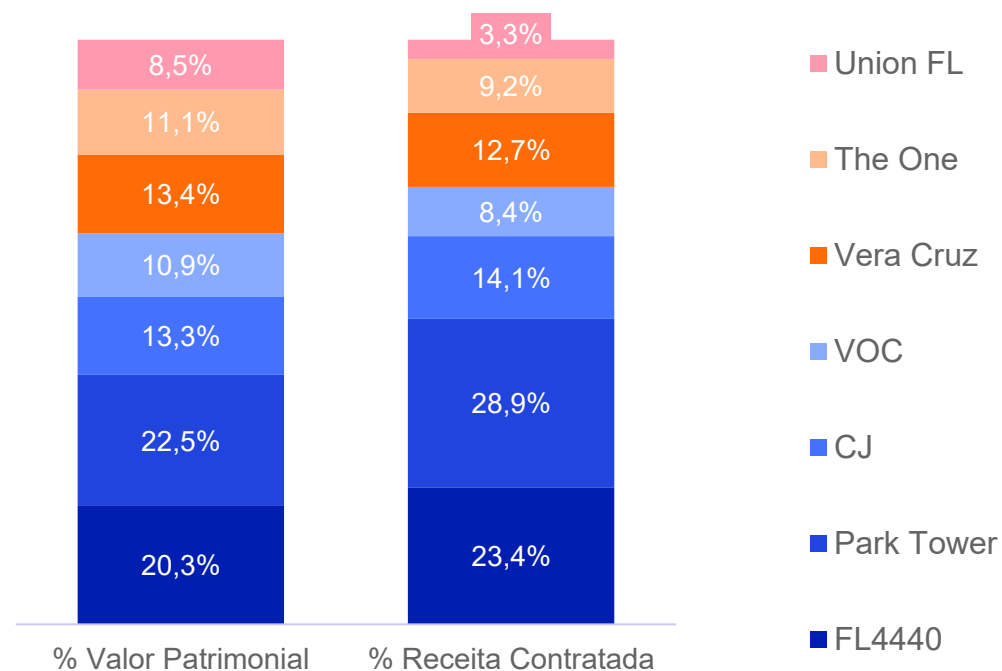
Carteira (em R\$ milhões)

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

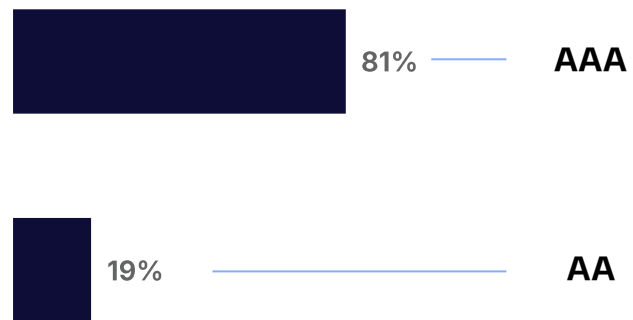


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

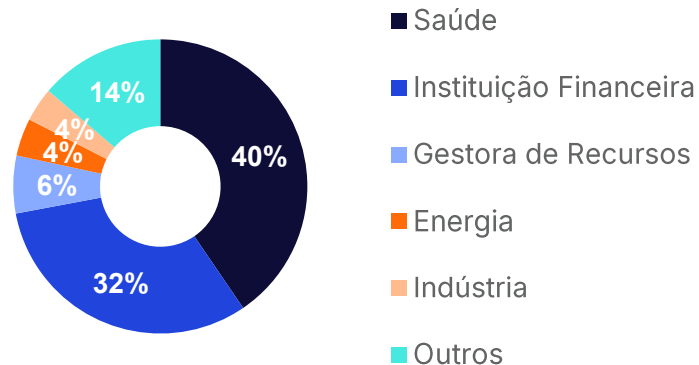
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

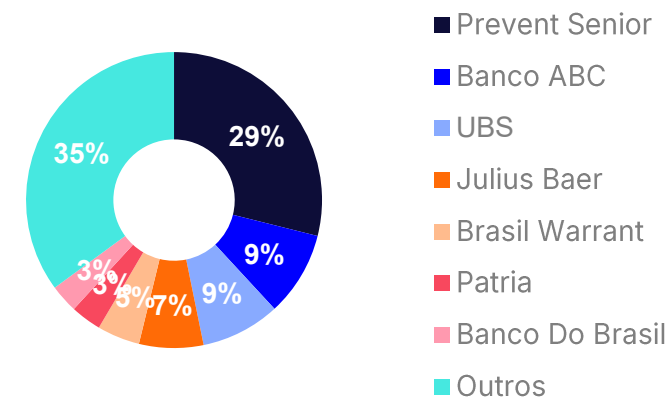
Alocação por Classe



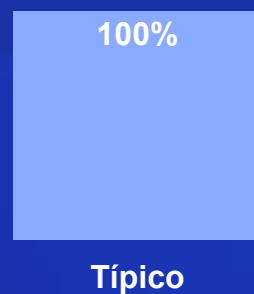
Alocação por Segmento de Locatários



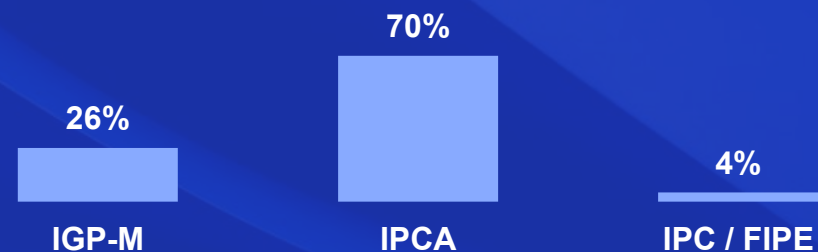
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

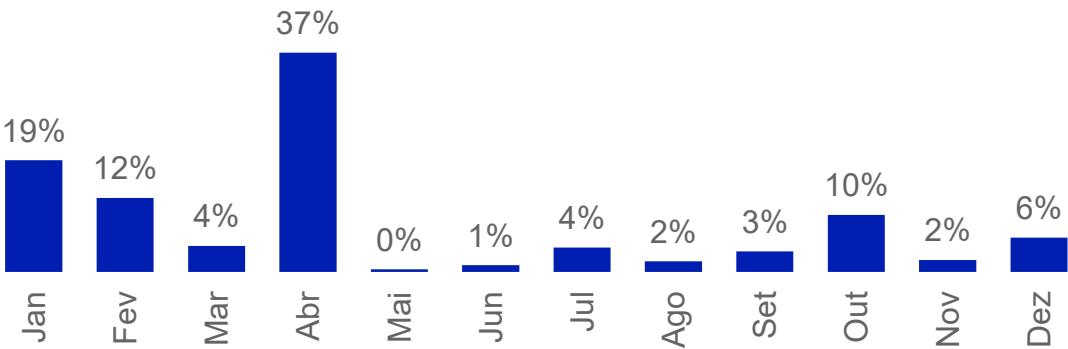


Alocação por Indexador

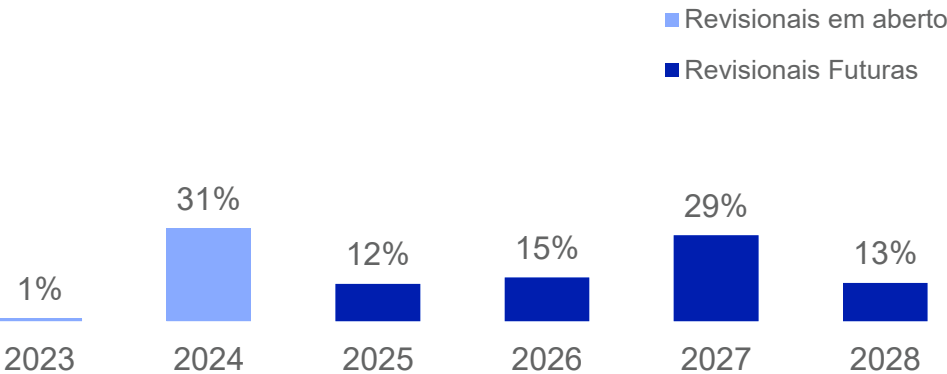


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

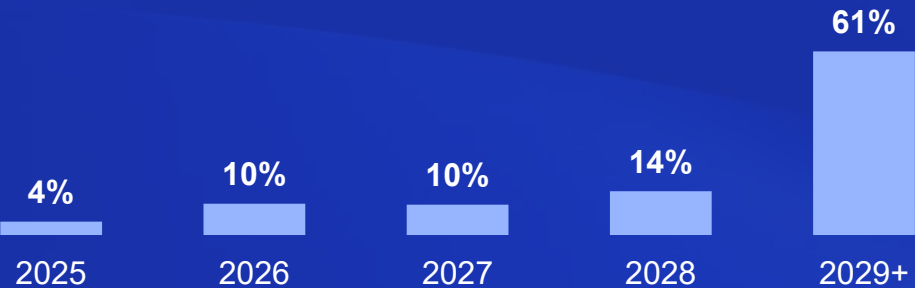
Mês de Reajuste



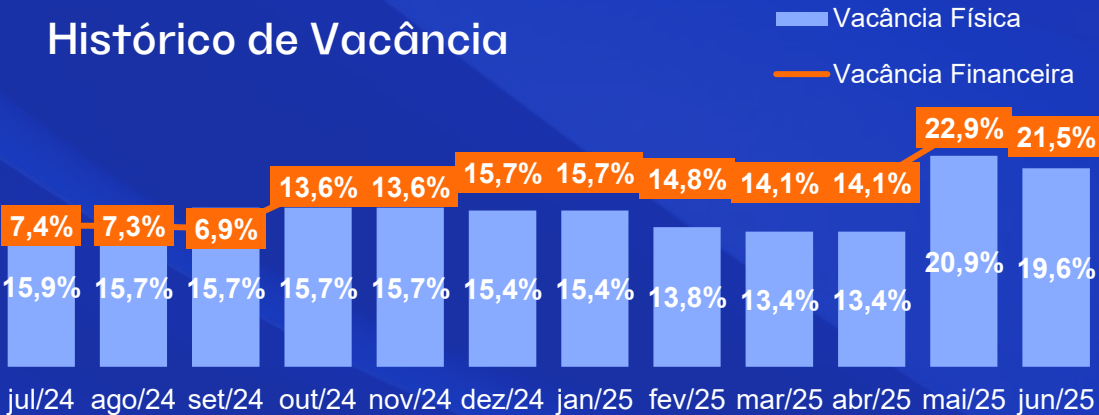
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 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	FL4440	AAA	100%	22.112	38,2%	2,6	20,3%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,6	22,5%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,6	13,3%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	2,5	13,4%
5	The One	AA	58%	7.841	20,0%	2,8	11,1%
6	VOC	AAA	61%	11.874	24,0%	2,6	10,9%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	69,0%	4,9	8,5%
Total				83.263	19,6%	4,9	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

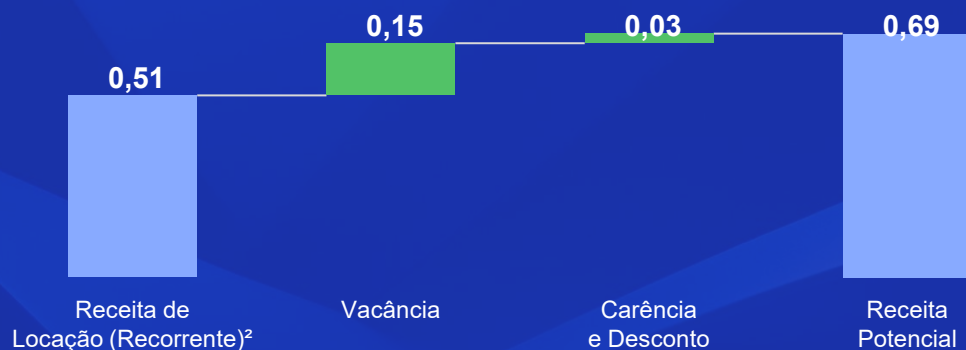
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

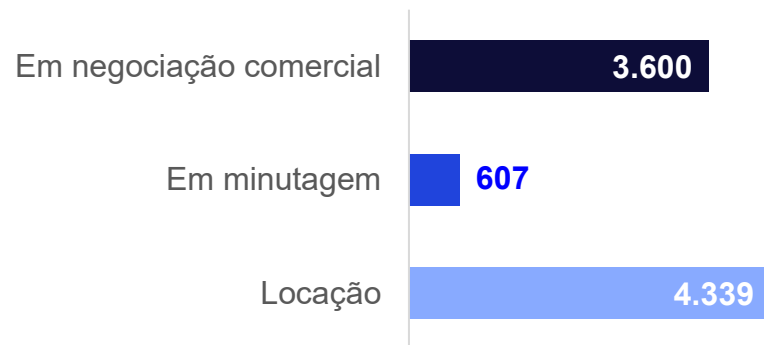


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



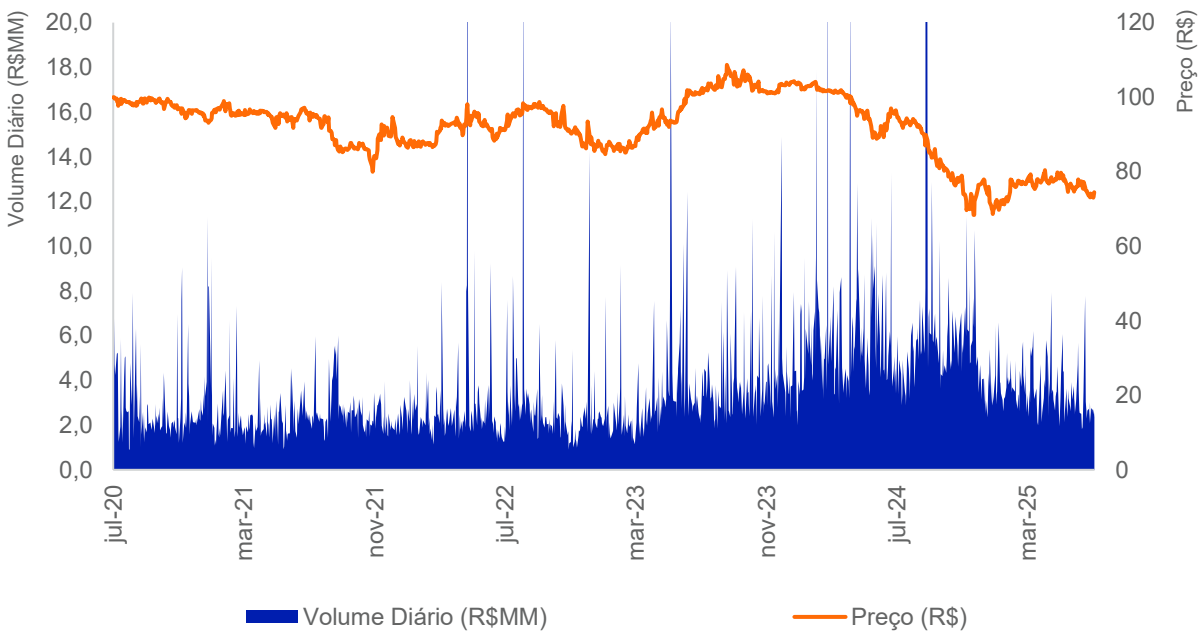
Resumo da Estratégia Comercial

O pipeline de novas empresas para os espaços vagos do fundo está volumoso. Temos processos evoluindo desde 300 m², onde atendemos no Union, até demandas de 5 a 6 mil metros quadrados, que não têm muitas opções disponíveis no mercado, porém são processos mais morosos.

No caso do FL 4440 e Vera Cruz, a vantagem é termos espaços prontos para ocupação sem a necessidade de obras e de onerar o contrato com o turnkey, com isso conseguimos ser mais atrativos aos inquilinos ao mesmo tempo que capturamos parte deste valor para o fundo.

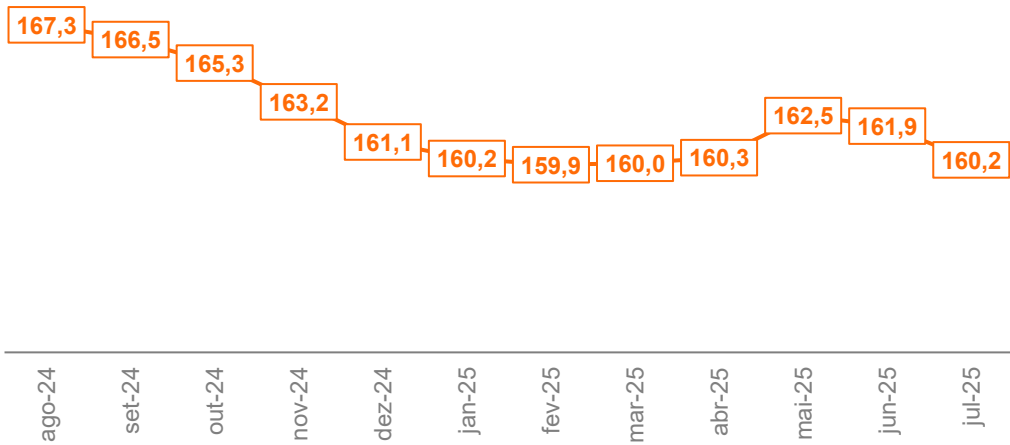
Para o Union, com a escassez dos andares menores, temos planejado oferecer layouts de ocupação de um conjunto dos andares maiores, com ABL de 300 m², tipologia que tem sido bem aceita no prédio.

Liquidez



	JUL-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,9	3,6	4,8
Giro*	3,3%	25,2%	55,4%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



+ **R\$ 27 bilhões** sob gestão



20 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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.