

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Agosto 2025

Objetivo do Fundo

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

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

Início das Atividades

Julho 2020

Código de Negociação

PVBI11

Cotas Emitidas

27.130.067

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração Total*

Até 1,0% a.a. sobre o Valor de 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](#)

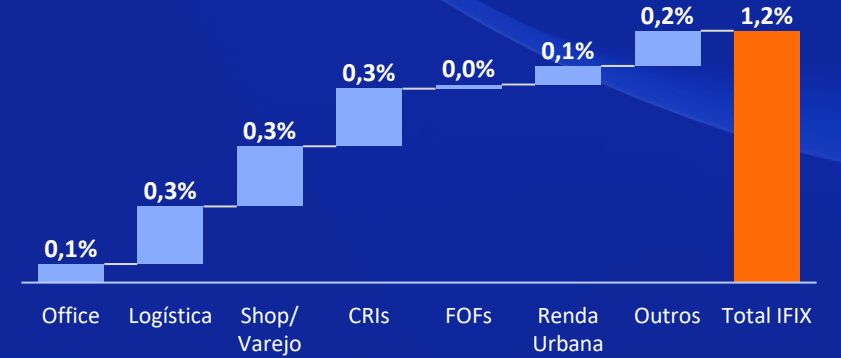


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

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

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

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

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

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

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

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

Comentários da Gestão (1/3)

Agosto 2025

Prezados cortistas,

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

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

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o fundo gerou **R\$ 0,62/cota em receita total**, com **resultado distribuível de R\$ 0,53/cota**. A **distribuição de R\$ 0,45/cota**, realizada em 05 de setembro, reflete os ajustes necessários diante do cenário atual.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 107,83

Valor de Mercado*

R\$ 2,1 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 76,29

P/VP*

0,71x

ADTV*

R\$ 3,3 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

7,1%

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,0%

Comentários da Gestão (2/3)

Agosto 2025

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

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Como antecipado, neste mês tivemos a entrada da Infra Capital (300 m²) no Union e a expansão da BW (2.213 m²) no FL 4440, reduzindo a vacância física para 16,8%. As movimentações já assinadas incluem: Setembro (competência agosto): locação de 247 m² no The One para a NF Advocacia, deixando o imóvel com apenas o 1º andar vago. Competência setembro: entrada da Timbro Trading no Vera Cruz, ocupando o espaço da Serena assim que desocupado — sem impacto na vacância. Dezembro: saída da Cascione do FL 4440. Início de 2026: notificação de saída da Julius Baer de dois andares no Vera Cruz. Apesar da antecedência contratual de 90 dias, a expectativa é que os espaços sejam locados antes mesmo de irem ao mercado. Para mais detalhes sobre essas movimentações, [clique aqui](#).

ALAVANCAGEM:

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

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

45

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,8 anos

Vacância Física*

16,8%

Vacância Financeira*

18,0%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

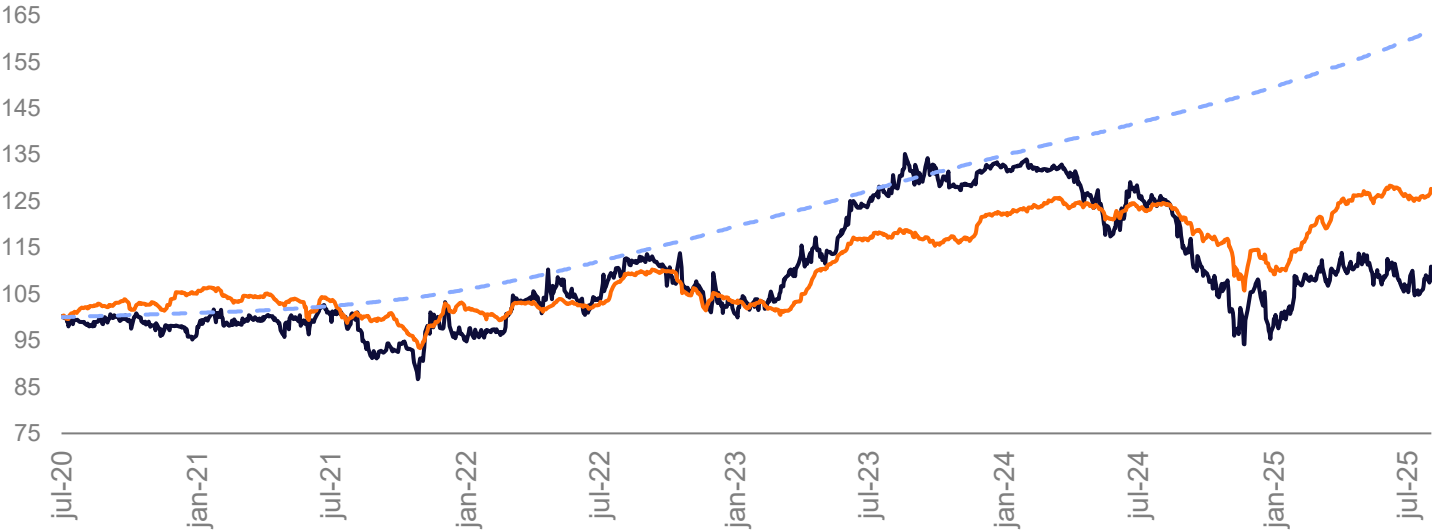
R\$ 24.858/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 224,19

Performance

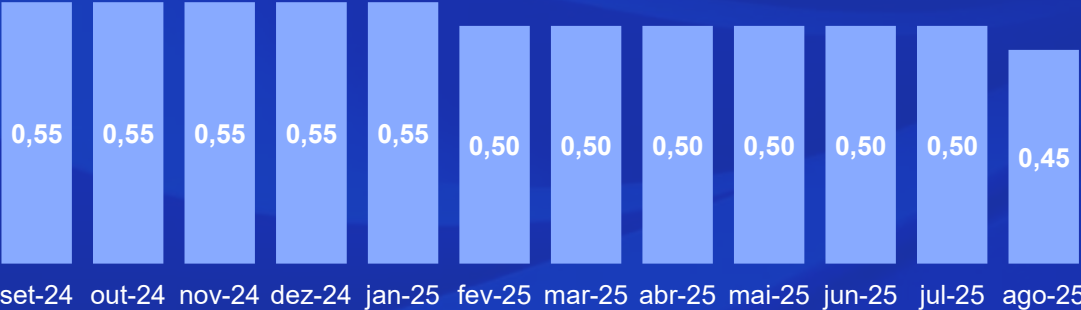
PATRIA



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

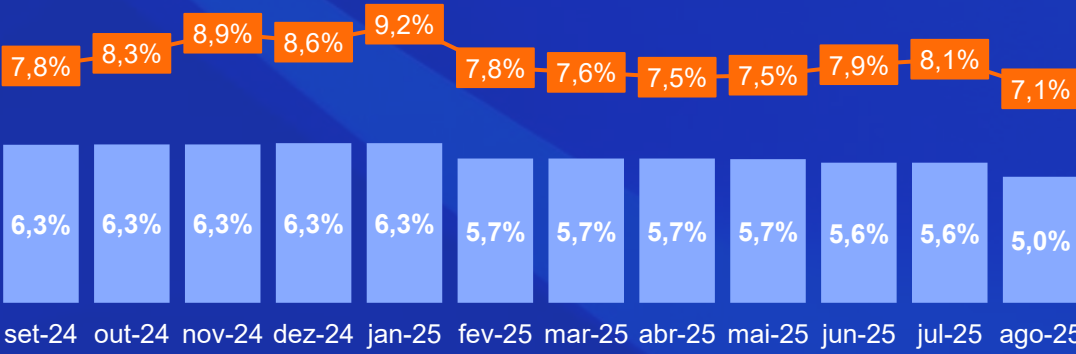
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,52



Dividend Yield*

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



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

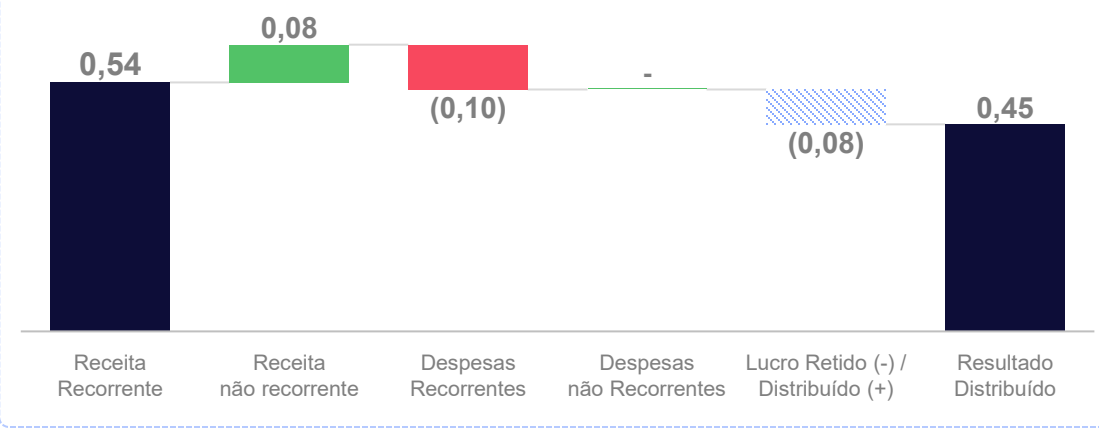
Resultado

Demonstração de Resultado

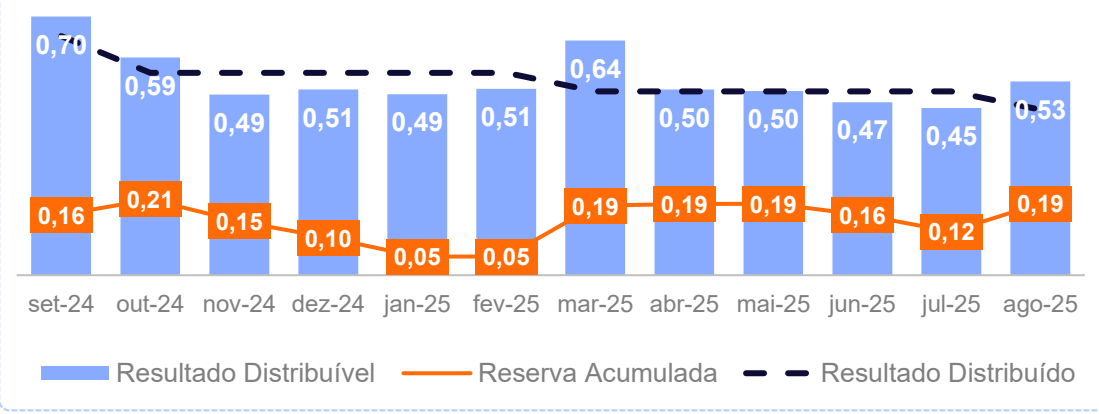
	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	14.029.918	0,52	121.065.662	190.232.049
Receitas Mobiliárias*	660.947	0,02	3.164.354	4.048.741
Receitas Extraordinárias	2.229.454	0,08	6.885.889	8.568.362
Receitas - Total	16.920.319	0,62	131.115.905	202.849.152
Despesas Imobiliárias*	(715.906)	(0,03)	(4.354.342)	(6.249.701)
Despesas Operacionais*	(1.925.791)	(0,07)	(15.715.862)	(23.402.625)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.641.696)	(0,10)	(20.070.205)	(29.652.326)
Resultado Distribuível	14.278.623	0,53	111.045.701	173.196.826
Resultado Distribuído	12.208.530	0,45	109.876.771	172.275.925

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

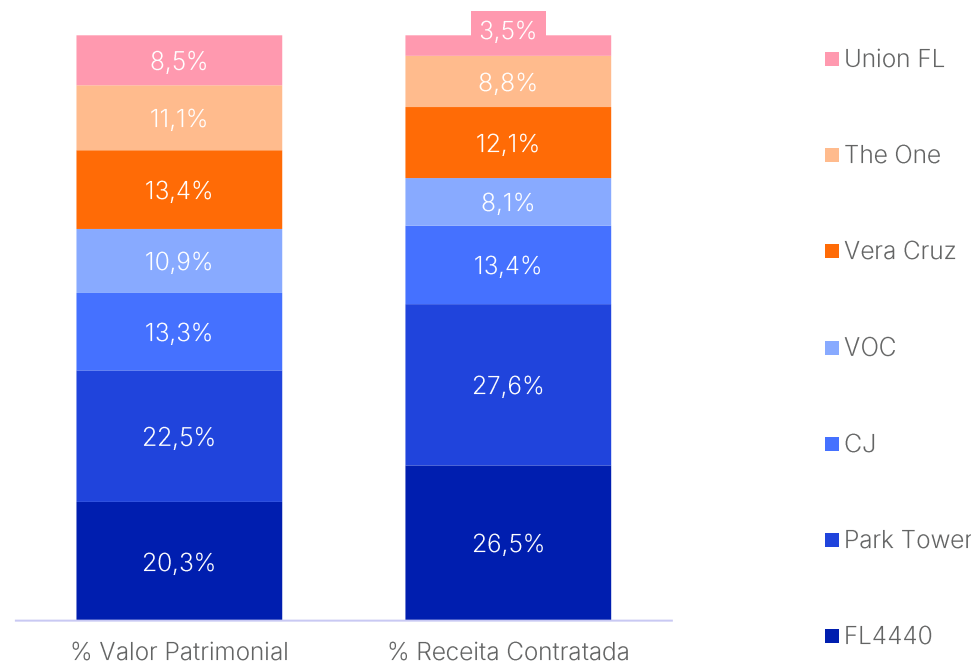
Carteira (em R\$ milhões)

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



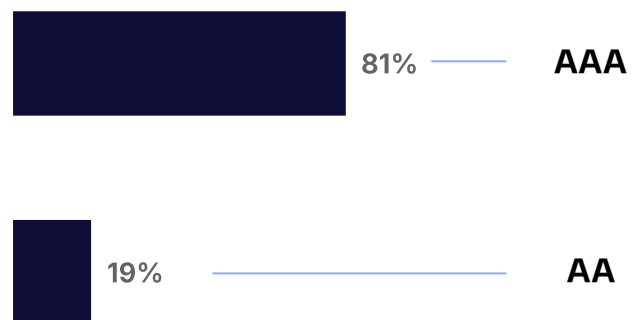
Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m²** de ABL

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

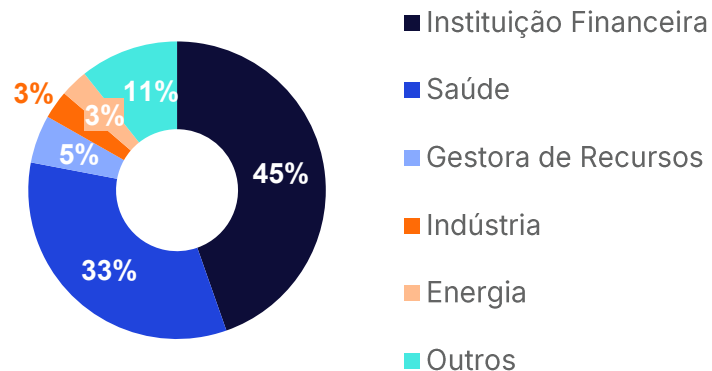
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

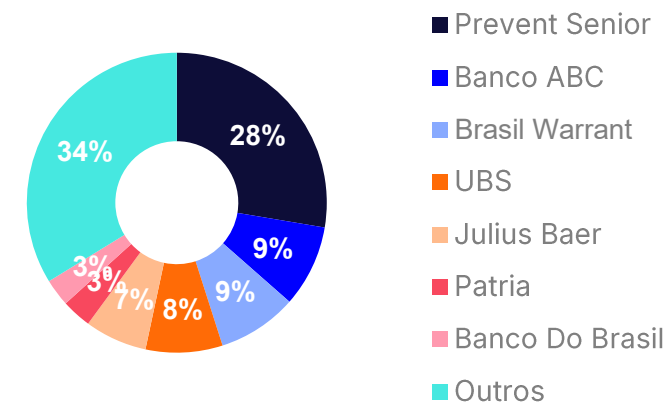
Alocação por Classe



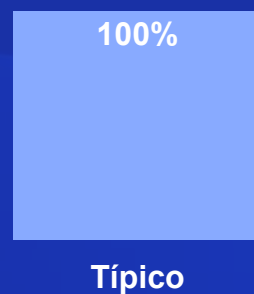
Alocação por Segmento de Locatários



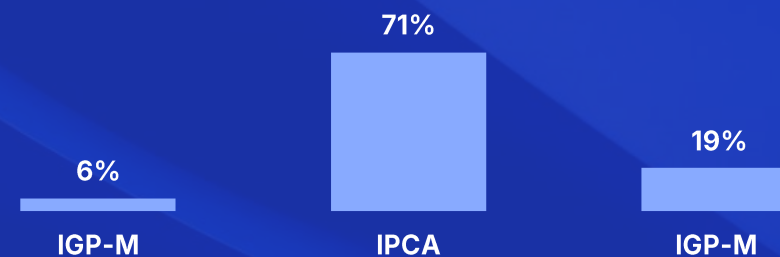
Alocação por Inquilino



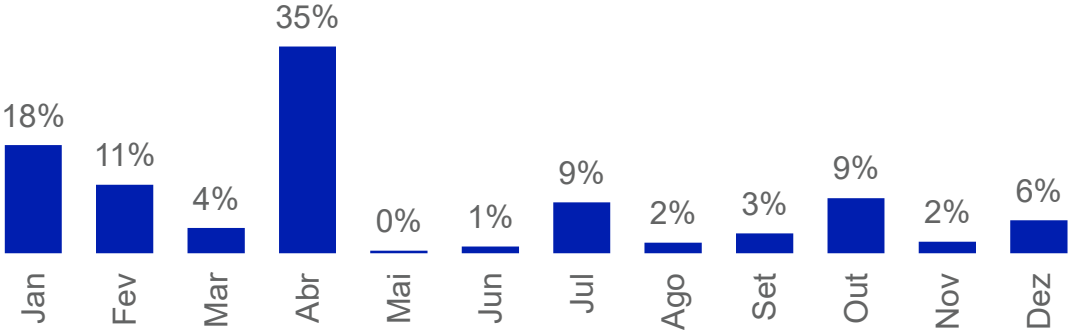
Alocação Natureza dos Contratos



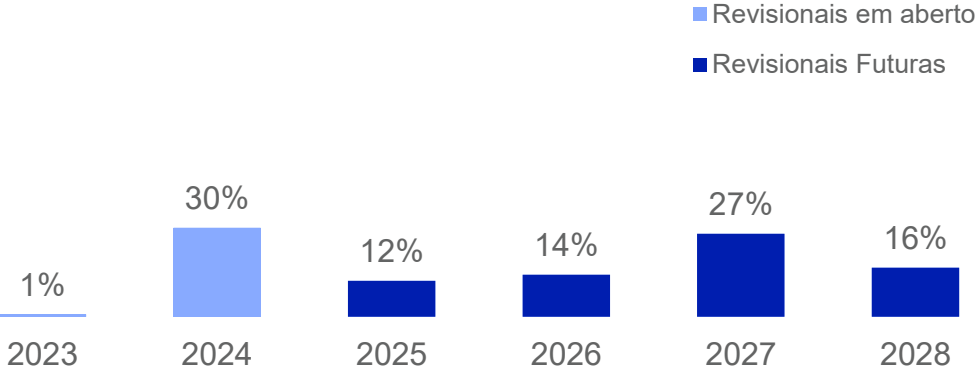
Alocação por Indexador



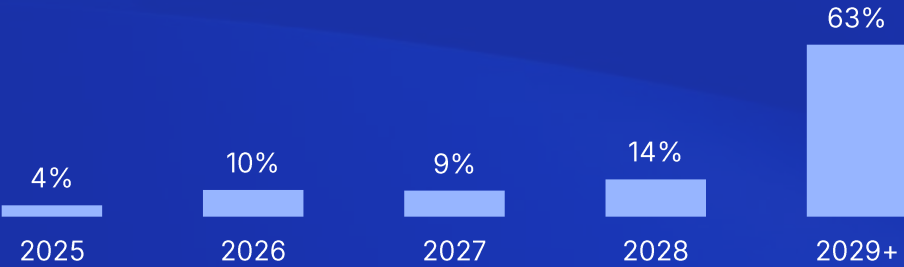
Mês de Reajuste



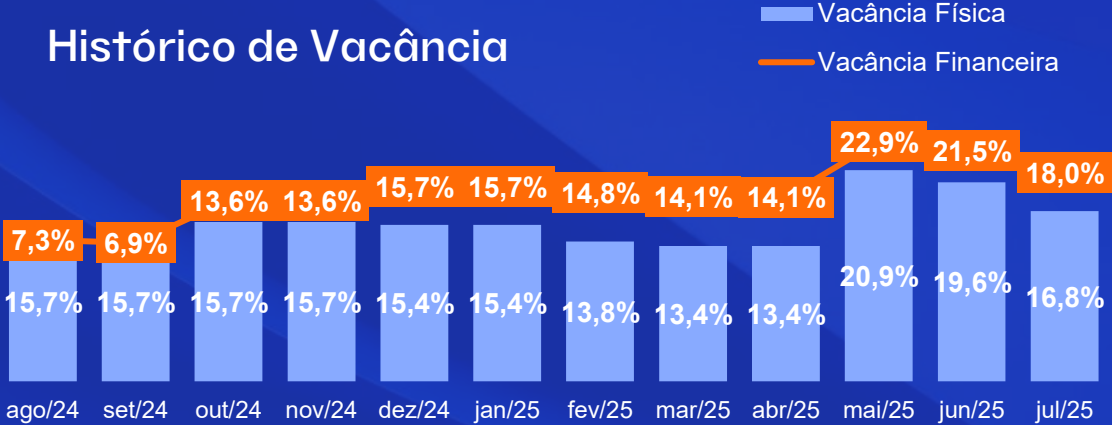
Concentração das Revisionais



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	20,0%	2,8	11,1%
6	VOC	AAA	61%	11.874	24,0%	2,6	10,9%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	65,8%	4,9	8,5%
Total				83.263	16,8%	4,8	100%

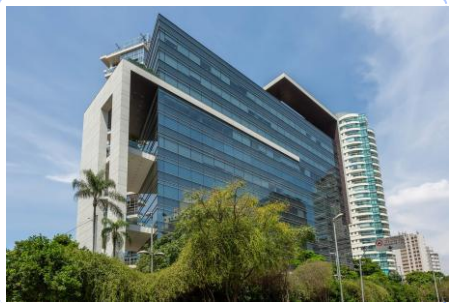
FL4440



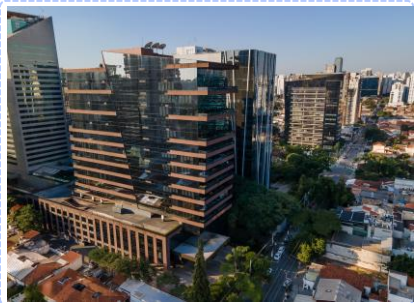
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE

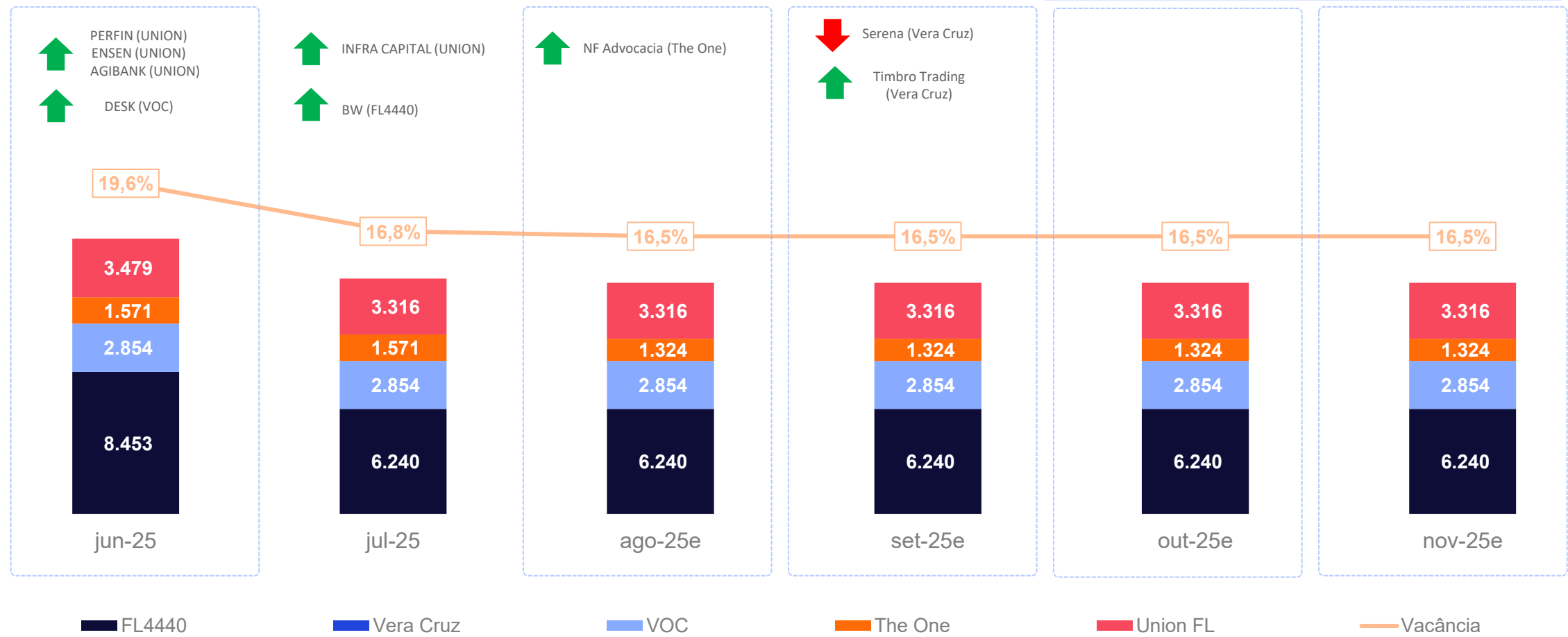


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

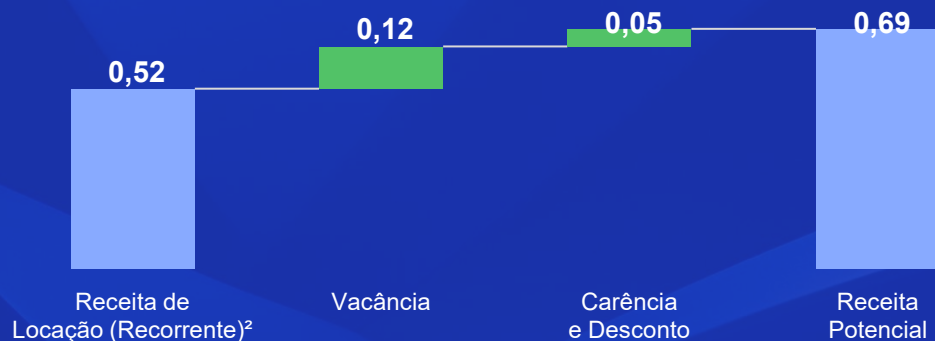
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

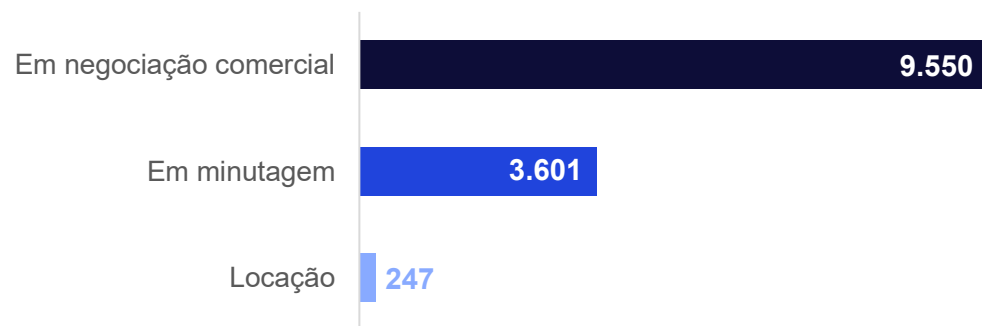


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota



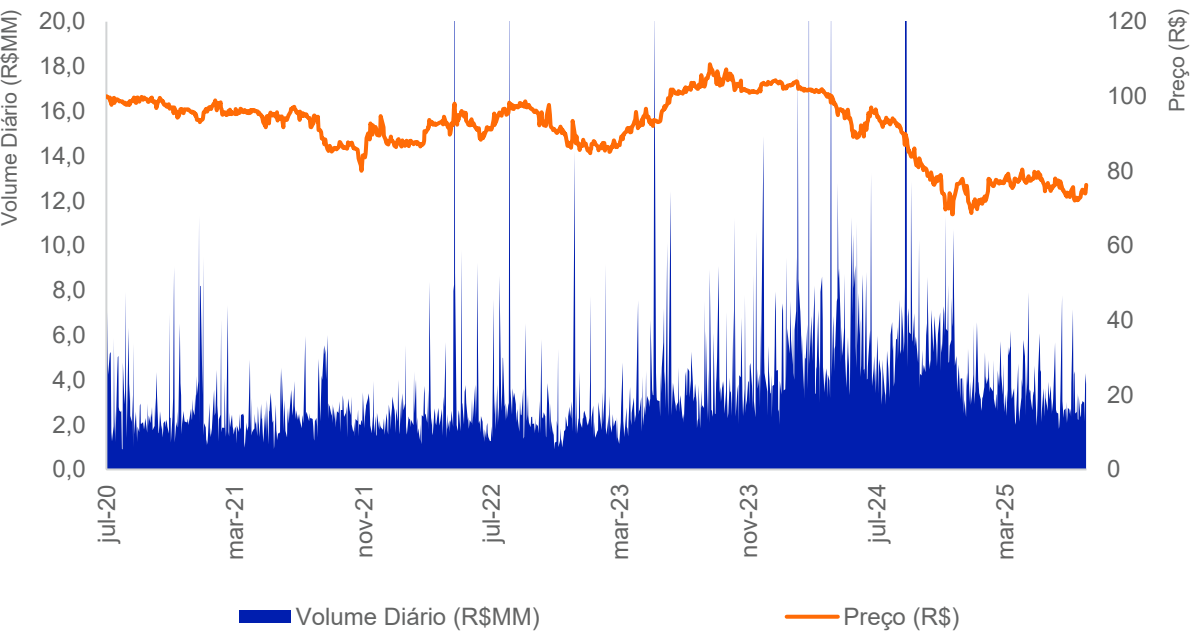
Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

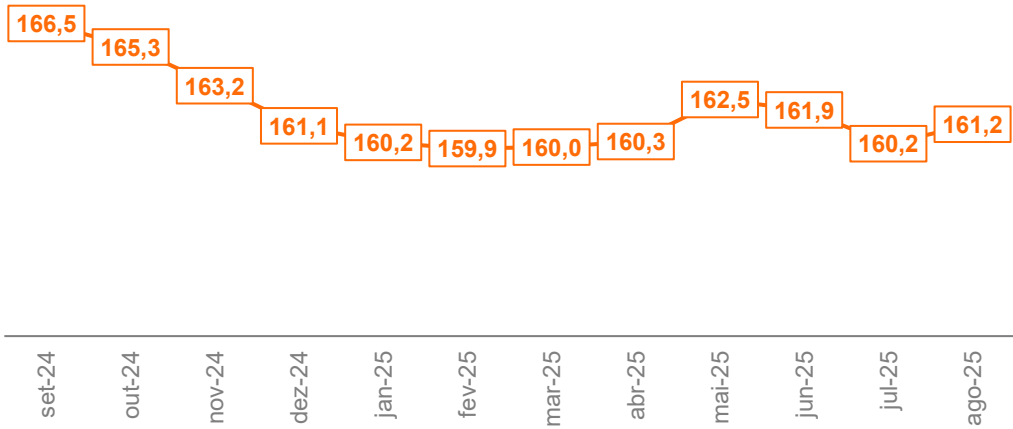
O fundo tem recebido um volume expressivo de propostas para os espaços vagos, com negociações em andamento que vão desde áreas menores, como os 300 m² já ocupados no Union, até demandas maiores, de 5 a 6 mil m², que são mais escassas no mercado e exigem processos mais longos. Nos imóveis FL 4440 e Vera Cruz, temos a vantagem de oferecer espaços prontos para ocupação, sem necessidade de obras ou contratos com cláusulas de turnkey. Isso torna o fundo mais competitivo e permite capturar parte desse valor diretamente para os cotistas. No Union, diante da baixa disponibilidade de andares menores, estamos estruturando layouts com 300 m² em conjuntos dos andares maiores — uma tipologia que tem sido bem recebida pelos potenciais inquilinos.

Liquidez



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

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



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

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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