

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Novembro 2025

## Objetivo do Fundo

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

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

## Início das Atividades

Julho 2020

## Código de Negociação

PVBI11

## Cotas Emitidas

27.130.067

## Prazo

Indeterminado

## Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

## Gestor\*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

## Administrador e Escriturador\*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

## Taxa de Administração Total\*

Até 1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado<sup>1</sup> do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

## Público Alvo

Investidores em geral

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

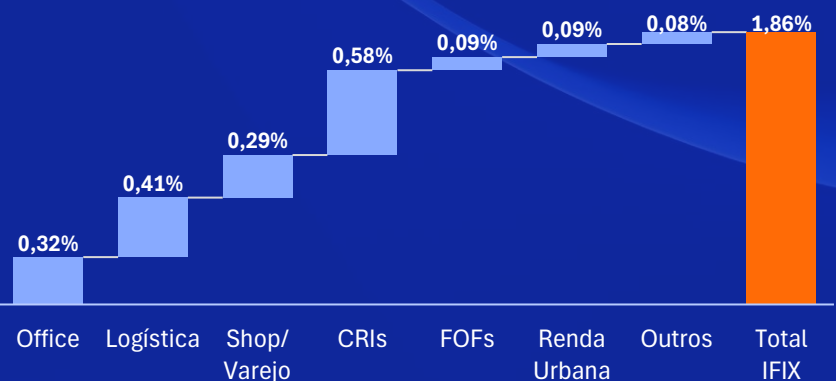


[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>112</b>	<b>142.309</b>	<b>0,88</b>	<b>1,9%</b>
IFIX - Office	14	10.539	0,64	4,3%
IFIX - Logística	12	23.672	0,94	2,6%
IFIX - Shopping	10	18.713	0,86	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.708	0,90	1,5%
IFIX - FOFs	8	3.991	0,85	3,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.084	0,99	1,4%
IFIX - Outros	24	22.602	0,88	1,6%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo<sup>1</sup> (+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance**, seguidos pelos fundos de papel<sup>2</sup> (+1,0%). No acumulado de **2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI)**, com tijolo<sup>1</sup> avançando +19,3% e papel<sup>2</sup> +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

# Comentários da Gestão (1/2)

PÁTRIA

## Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o Fundo apresentou uma receita total de **R\$ 0,57/cota**, o que levou a um resultado de **R\$ 0,45/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,45/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 05 de dezembro de 2025. Com isso a **reserva acumulada não distribuída** do Fundo permaneceu em **R\$ 0,24/cota**.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Na competência outubro, tivemos a **entrada da Timbro Trading no Vera Cruz**, ocupando o espaço deixado pela **Serena**. Desta forma, a **vacância** permaneceu em **16,5%** (física) e **17,6%** (financeira). Temos projetado as seguintes movimentações: (i) a **saída do locatário Cascione do FL 4440** em dezembro e (ii) a **saída da Julius Baer** de dois andares no **Vera Cruz** em fevereiro de 2026. Conforme destacado em relatórios anteriores, tínhamos a expectativa de locação da área antes de ir a mercado, assim, já assinamos um contrato de locação para ocupação de um dos andares pela **ServiceNow**, que assumirá **1.801 m<sup>2</sup>** de ABL em abril de 2026. Durante o mês, finalizamos outra nova locação: a **Volken Capital**, que ocupará **247 m<sup>2</sup>** de ABL no ativo **The One** a partir de dezembro/25. Considerando as movimentações citadas, **projetamos uma vacância de 19,8% em abril/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\$ 2,2 bilhões

Cota de Mercado\*

R\$ 79,87

P/VP\*

0,74x

ADTV\*

R\$ 4,9 milhões

Dividend Yield  
(mercado)\*

6,8%

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

5,0%

# Comentários da Gestão (2/2)

## Novembro 2025

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.106 m<sup>2</sup> de ABL do portfólio do Fundo.
- Em novembro, assinamos o aditamento de revisão e renovação com a locatária CBMM (ativo Vera Cruz), estendendo o contrato até 2030 e ajustando o valor do aluguel para um patamar superior.

### ALAVANCAGEM:

- Em 28/11, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

### Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

44

ABL (m<sup>2</sup>)\*

83.263

WALE\*

4,6 anos

Vacância Física\*

16,5%

Vacância Financeira\*

17,6%

Preço médio do Portfólio  
(mercado)\*

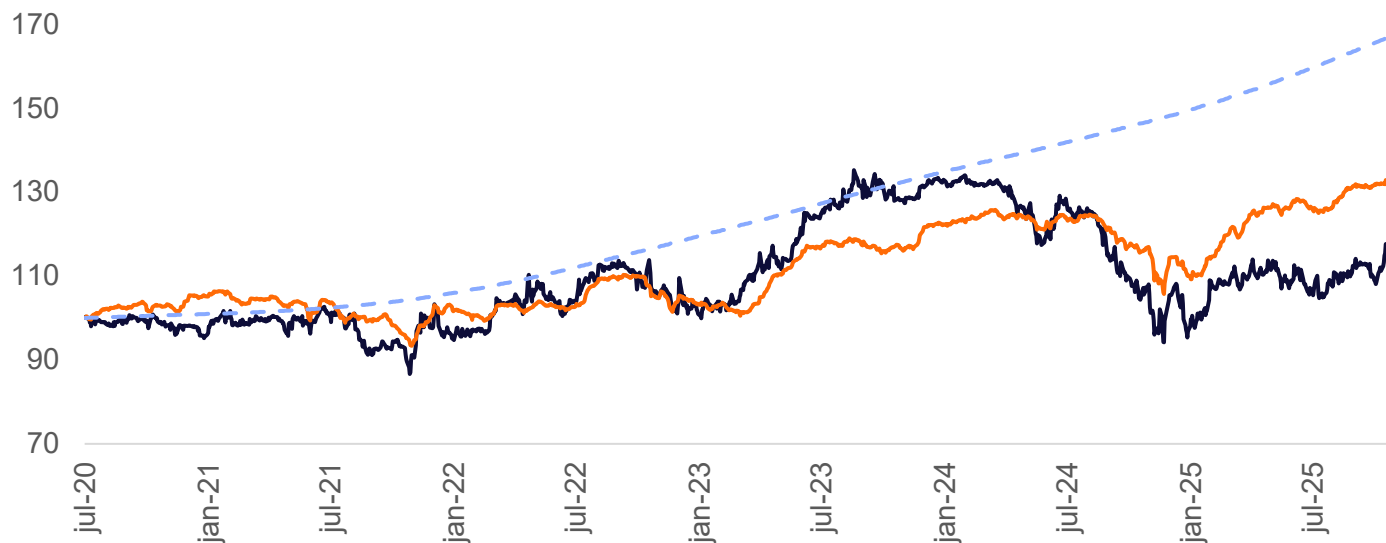
R\$ 26.025/m<sup>2</sup>

Aluguel Médio  
do Portfólio\*

R\$ 228/m<sup>2</sup>

# Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	8,9%	12,1%	18,2%	3,2%
IFIX	1,9%	17,5%	34,4%	5,8%
CDI Bruto	1,1%	13,0%	67,5%	10,2%

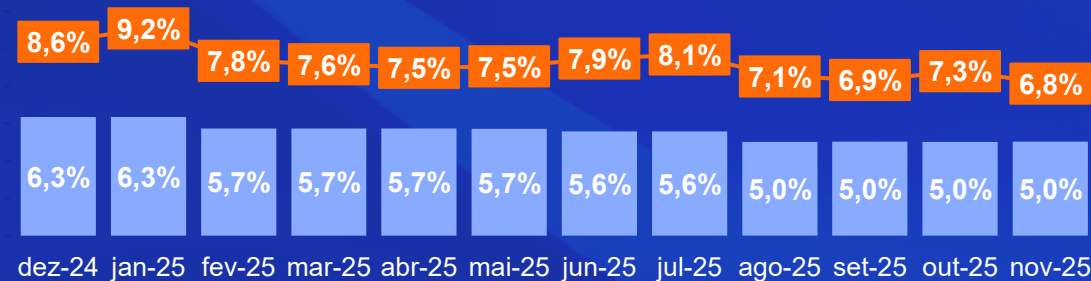
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49



## Dividend Yield\*

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



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

# Resultado

PATRIA

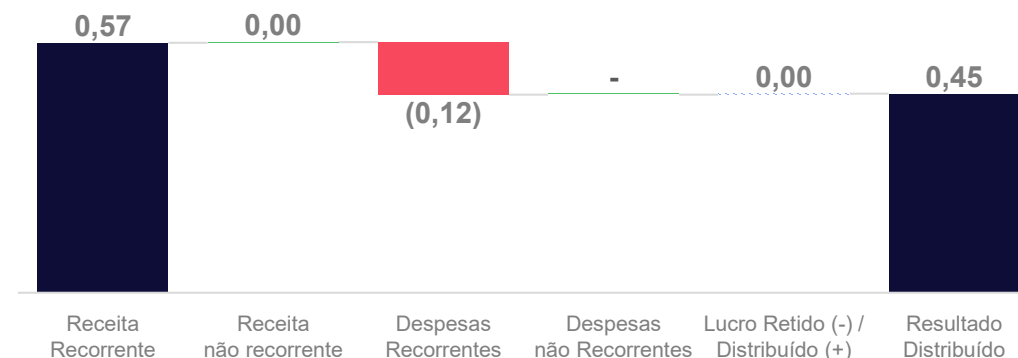
## Demonstração de Resultado

	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	14.690.162	0,54	163.842.880	179.693.629
Receitas Mobiliárias*	643.019	0,02	4.848.383	5.044.645
Receitas Extraordinárias	35.434	0,00	8.211.838	8.211.838
<b>Receitas - Total</b>	<b>15.368.615</b>	<b>0,57</b>	<b>176.903.101</b>	<b>192.950.111</b>
Despesas Imobiliárias*	(1.181.454)	(0,04)	(6.714.649)	(7.238.988)
Despesas Operacionais*	(2.021.339)	(0,07)	(21.352.180)	(23.169.009)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
<b>Despesas - Total</b>	<b>(3.202.793)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(28.066.829)</b>	<b>(30.407.997)</b>
<b>Resultado Distribuível</b>	<b>12.165.822</b>	<b>0,45</b>	<b>148.836.272</b>	<b>162.542.114</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>12.208.530</b>	<b>0,45</b>	<b>146.502.362</b>	<b>161.423.899</b>

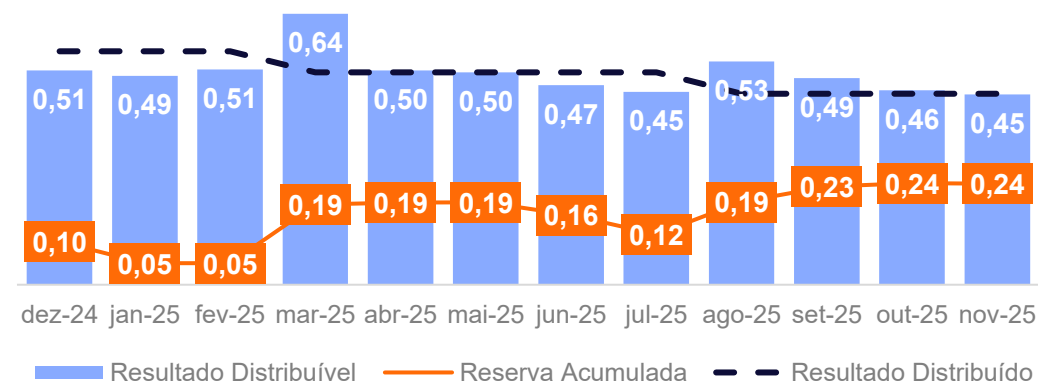
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



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



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



# Balanço Patrimonial

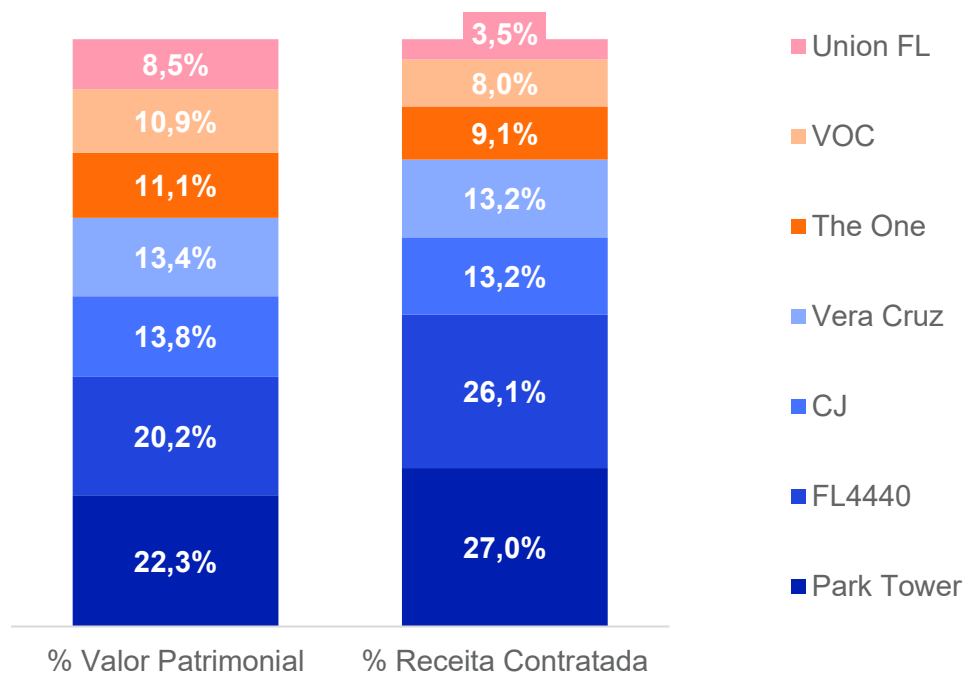
PATRIA

## 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.



## Ativos Imobiliários

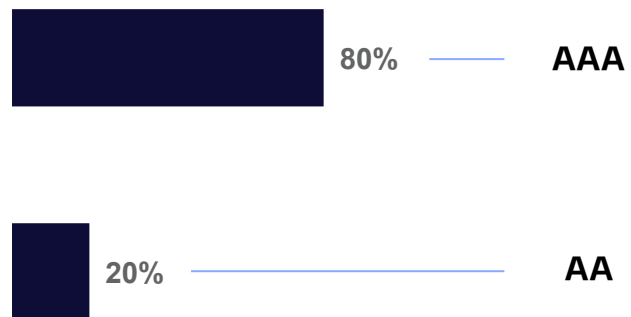


## Distribuição Geográfica

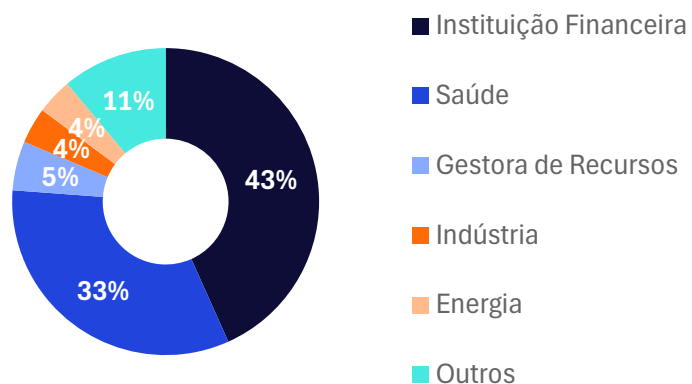


Portfólio com **7 ativos**, concentrados na **região metropolitana de SP** e mais de **83 mil m<sup>2</sup>** de ABL

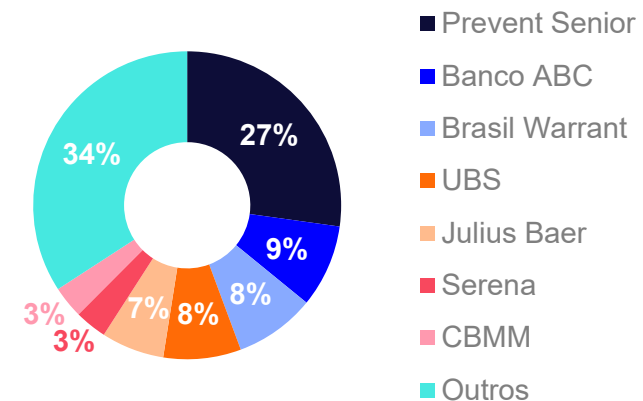
## Alocação por Classe



## Alocação por Segmento de Locatários



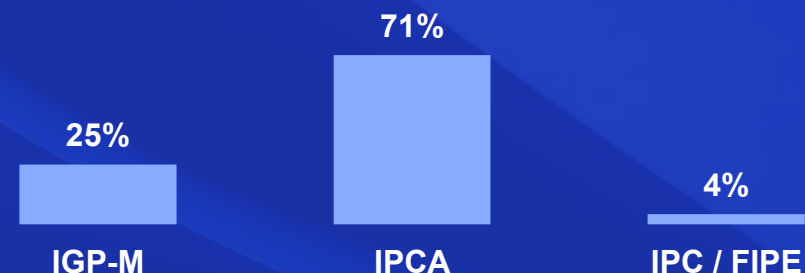
## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos

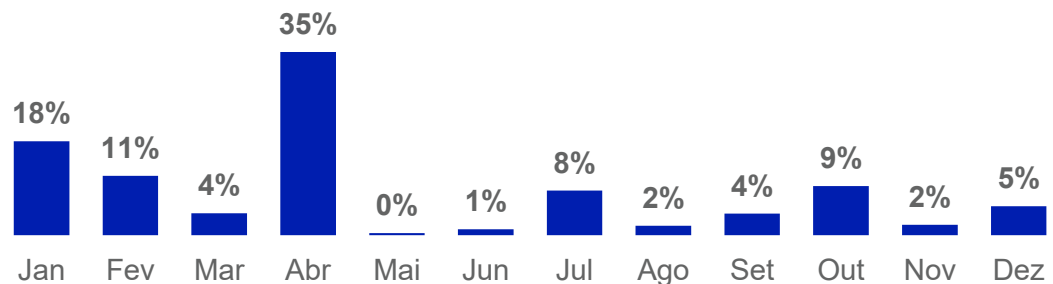


## Alocação por Indexador

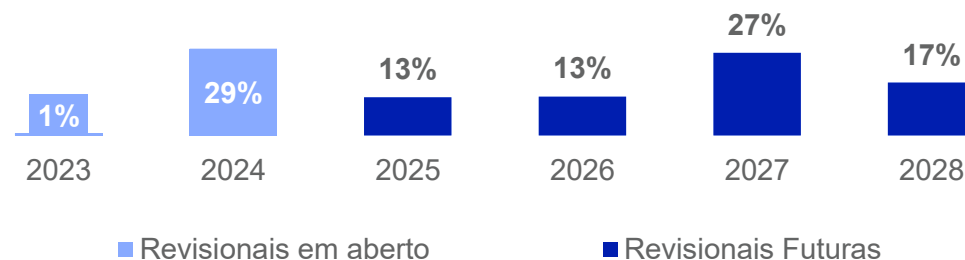


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

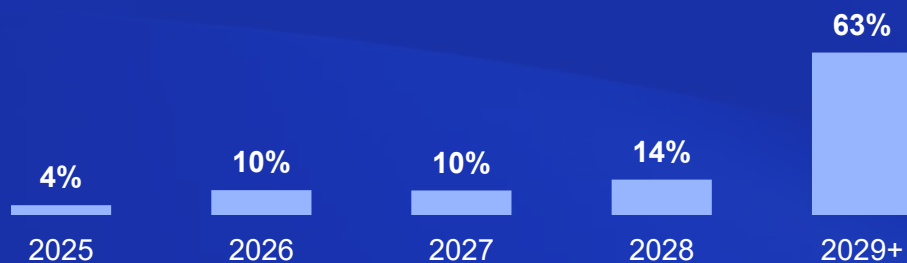
## Mês de Reajuste



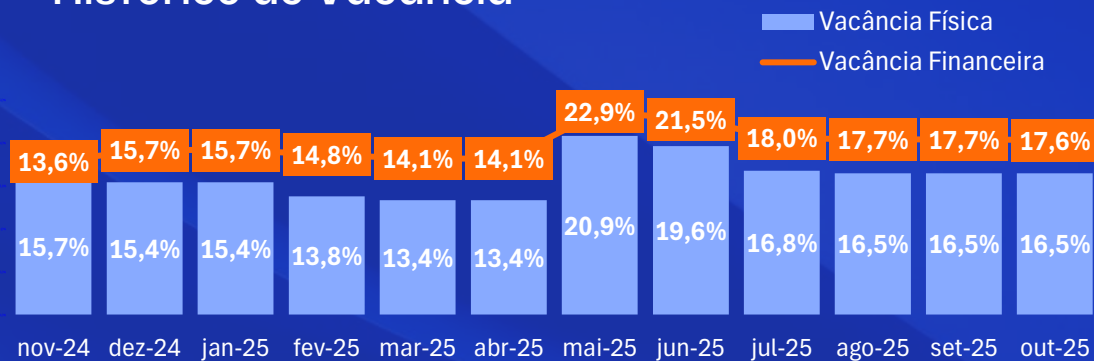
## Concentração das Revisionais



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



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

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

Clique para acessar e conferir todos os ativos do PVBII1 [→](#)

**PATRIA**

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

**Total**

**83.263**

**16,5%**

**4,6**

**100%**

FL4440



PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE

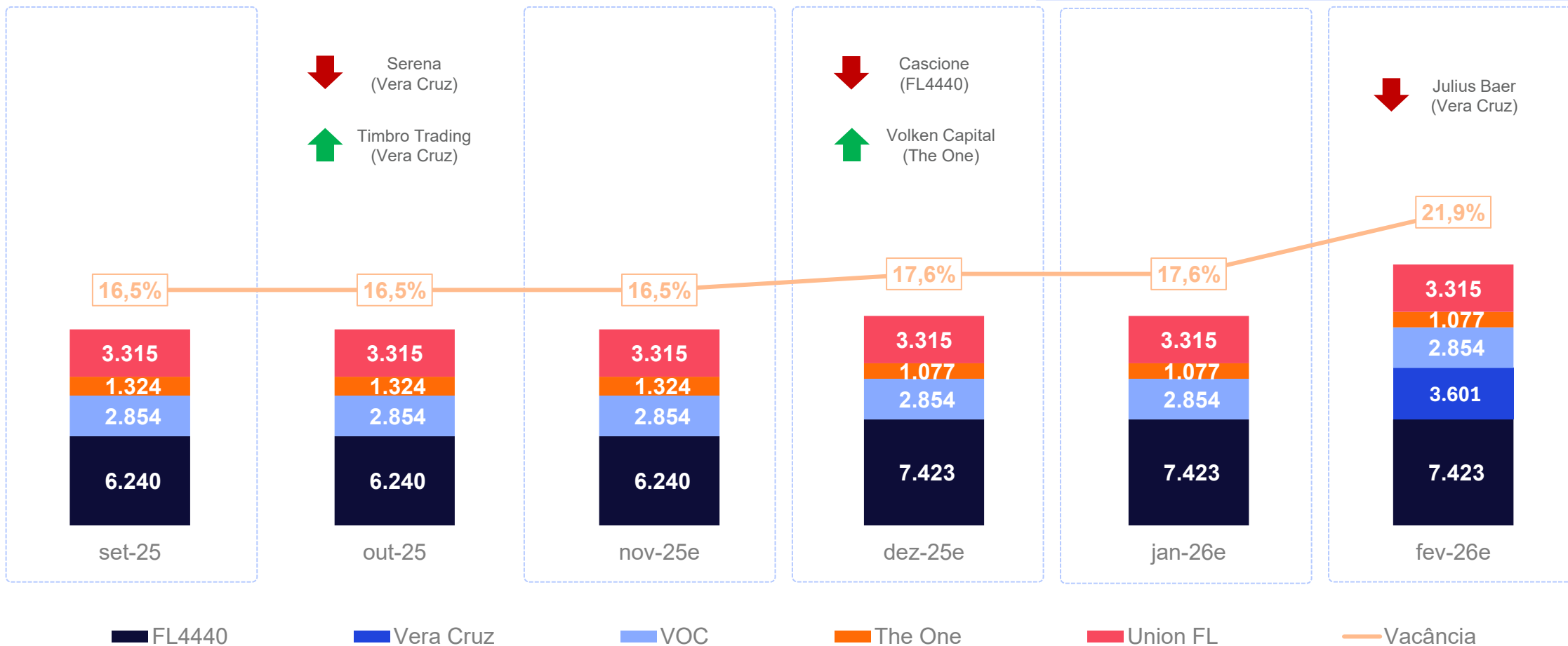


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. <sup>2</sup>O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

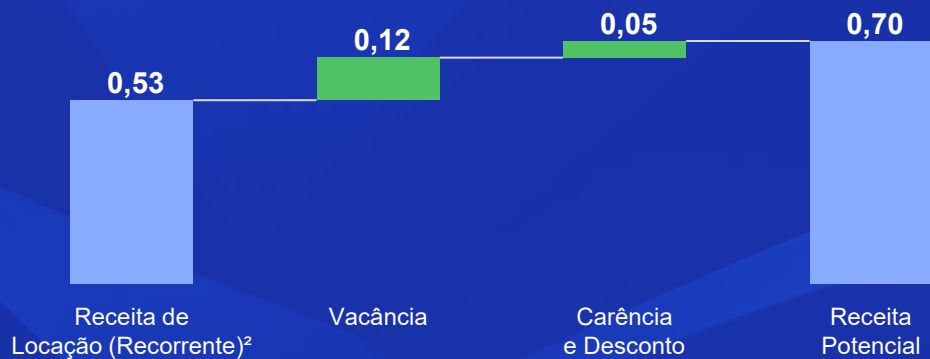
M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações abaixo, temos mapeado a entrada da ServiceNow no ativo Vera Cruz, prevista para abril/26, o que reduzirá a vacância física para 19,8%.

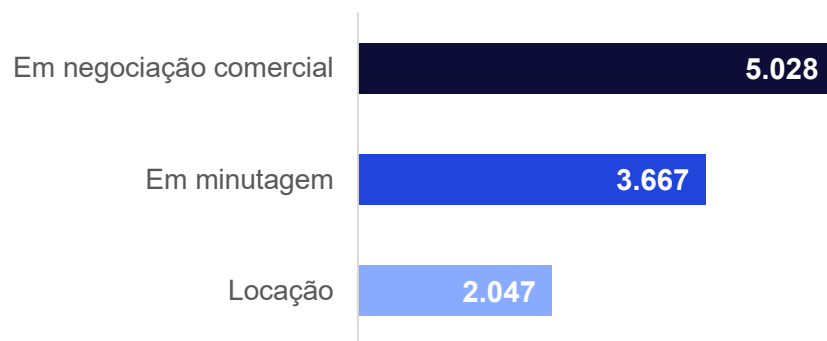


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma,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

## Upside de Receita Imobiliária por Cota



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



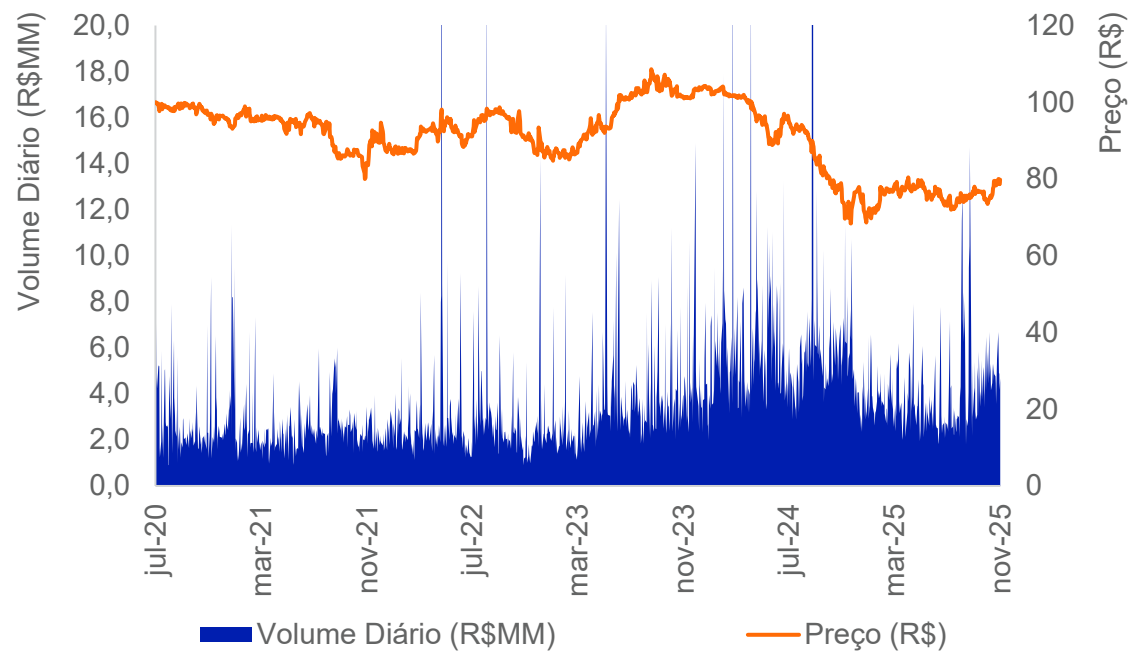
## Resumo da Estratégia Comercial

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

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

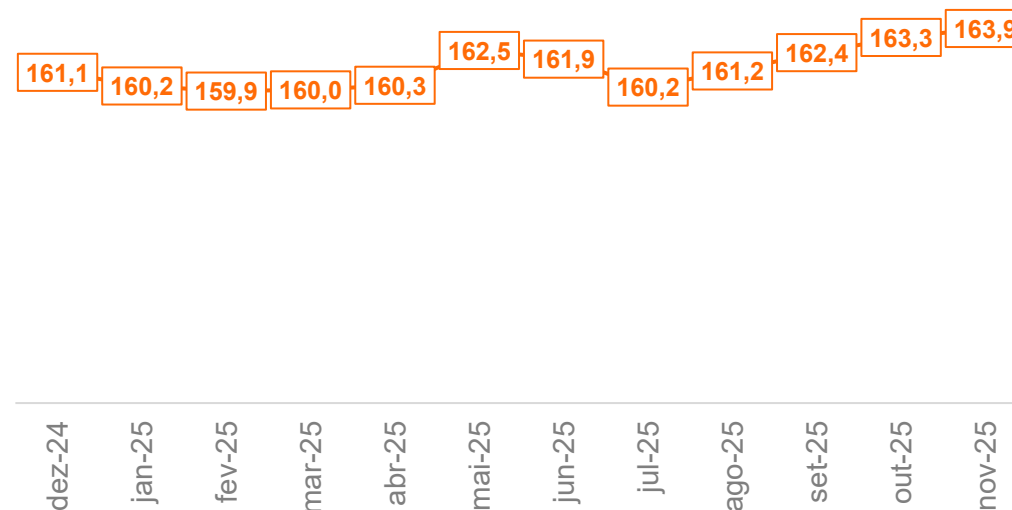
No Union, estamos reconfigurando andares maiores para atender a demanda por conjuntos de 300 m<sup>2</sup> - uma tipologia que tem sido bem recebida pelos potenciais inquilinos e reforça a flexibilidade do fundo em atender diferentes perfis de ocupação.

## Liquidez



	Nov-25	2025	12 Meses
<b>ADTV (R\$ Milhões)*</b>	4,9	4,0	4,2
<b>Giro*</b>	4,5%	44,7%	51,0%

## Número de Cotistas (em milhares)



PATRIA

# Anexos

Real Estate

# somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 30 bilhões** sob gestão



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

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

ESTRATÉGIAS



[RI.RE@patria.com](mailto:RI.RE@patria.com)

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

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.