



PÁTRIA

Relatório de Gestão

PVBI11 | FII VBI Prime Properties

Informações Gerais PVBI11

Março 2025

PATRIA

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

27.130.068

● Prazo

Indeterminado

Gestor

Patria – VBI Asset Management Ltda.

● Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

● Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

● Taxa de Administração Total

Até 1,00% a.a. sobre o Valor de Mercado¹ do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PVBI passou a integrar o IFIX em janeiro/2021

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio Rodrigo Abbud e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente 1 milhão de cotistas, mais de 500 locatários e mais de 200 imóveis sob gestão distribuídos em 18 FIs listados na B3 e 2 FIs negociados em ambiente CETIP.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Março 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido¹

R\$ 2.844,5 milhões

Valor Patrimonial
da Cota¹

R\$ 104,85

Market Cap¹

R\$ 2.135,7 milhões

Cota de Fechamento¹

R\$ 78,72

P/B

0,75x

ADTV

R\$ 3,7 milhões

Número de Cotistas

159.981

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Conforme informado em nossos últimos relatórios, vendemos de 756,32 m² do ativo VOC reduzindo nossa participação no ativo. Esta transação foi realizada 30% acima do valor patrimonial, gerando um lucro por cota de R\$ 0,14/cota. Note que a venda impactou também positivamente na redução da vacância do fundo, dado que as lajes estavam vacantes ([clique aqui para acessar](#)).

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Conforme mencionado nos últimos relatórios, neste mês os locatários Brasilleum e H Egidio passaram a ocupar os Ativos Union e FL 4.440, respectivamente. O Fundo fechou o mês de competência fevereiro com a vacância física em 13,8% e a financeira em 14,8%, dado a carência desses dois novos locatários e do locatário Mark2Market. Em 04/05, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que recebeu uma notificação da China Construction Bank, locatária do Ativo FL 4440, informando sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação. O aviso prévio mínimo de 30 dias será cumprido, de modo que a desocupação das lajes deverá ocorrer em maio/25. Ainda, a rescisão antecipada não contemplava multas, no entanto, em negociação com a locatária, o Fundo receberá o montante de R\$ 4,4 milhões, equivalente a R\$ 0,16/cota, bem como receberá as lajes com o mobiliário e layout atualmente utilizados. O prédio tem alta liquidez no mercado atual, com diversas consultas e negociações em andamento, acreditamos que o impacto estará concentrado no período de carência a ser concedido para um novo locatário. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações assinadas, [clique aqui](#).
- A empresa locatária, Serena Energia, comunicou sua que irá desocupar o Ativo Vera Cruz no mês de setembro de 2025.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de fevereiro (competência), foram realizados reajustes em mais de 5.703 m² de ABL do portfólio.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- O Fundo não tem nenhum tipo de alavancagem.

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA:

- O Fundo não carrega nenhuma inadimplência no portfólio.

RENDIMENTOS:

- Neste mês, o Fundo distribuiu R\$0,50/cota, próximo ao rendimento recorrente do Fundo. Vale ressaltar que os R\$ 0,14/cota da venda do VOC passou a impactar a reserva e a carteira de ativos neste mês. Não está prevista uma distribuição de rendimentos adicional em função desta venda, porém, a reserva poderá ser utilizada futuramente para a manutenção do patamar de rendimentos atual em eventual redução de resultado recorrente.

¹Com base no valor da cota patrimonial em 31/03.

Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,50

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

5,7%

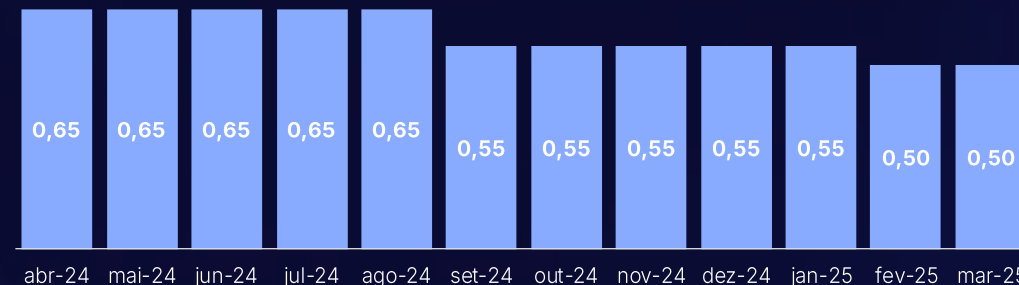
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

7,6%

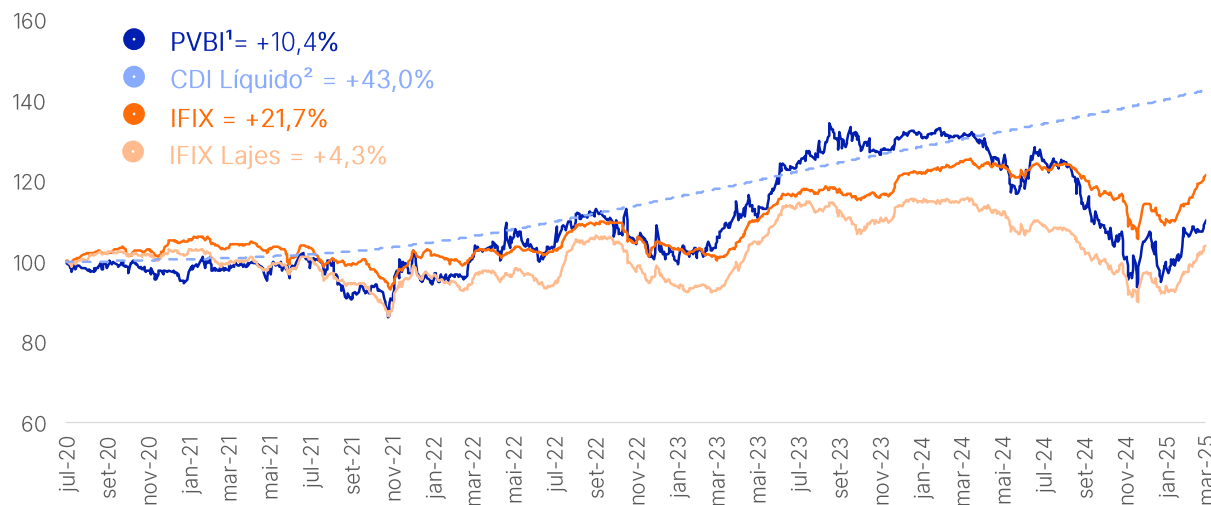
Reserva Acumulada³

R\$ 0,19/Cota

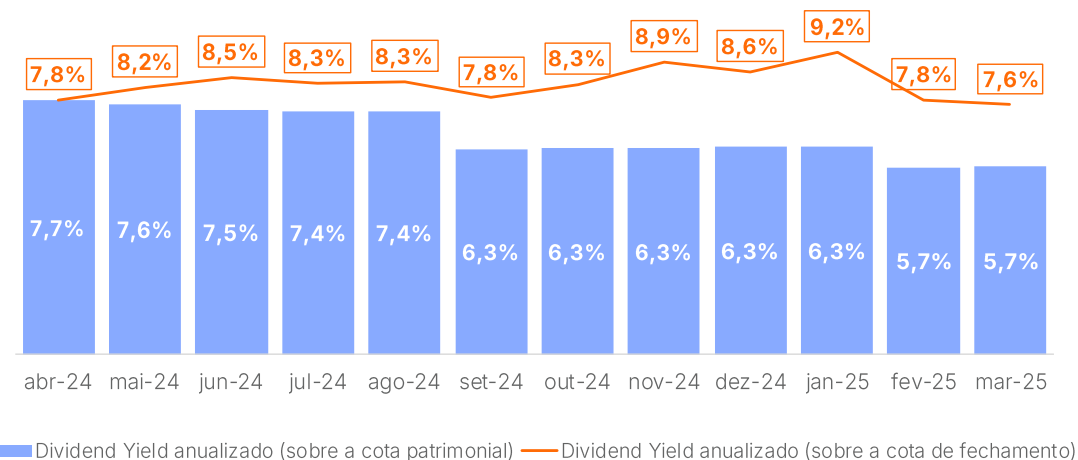
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

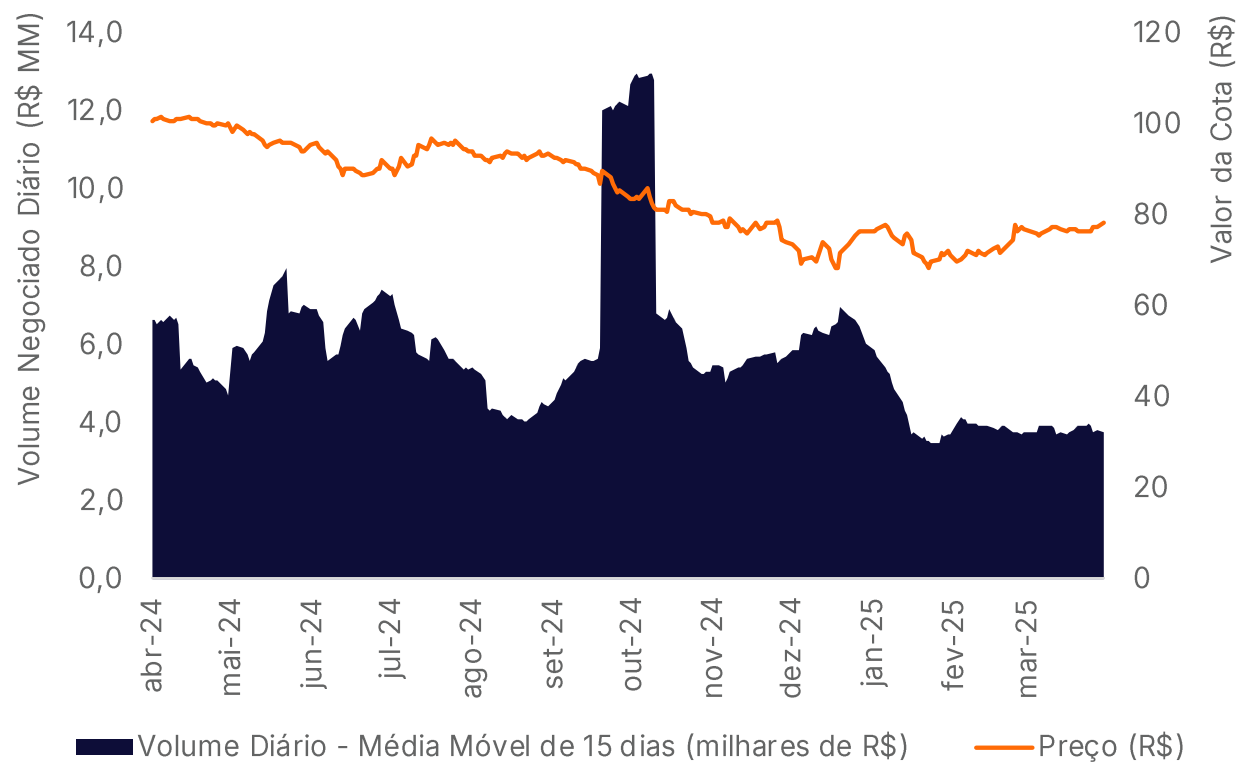


Dividend Yield

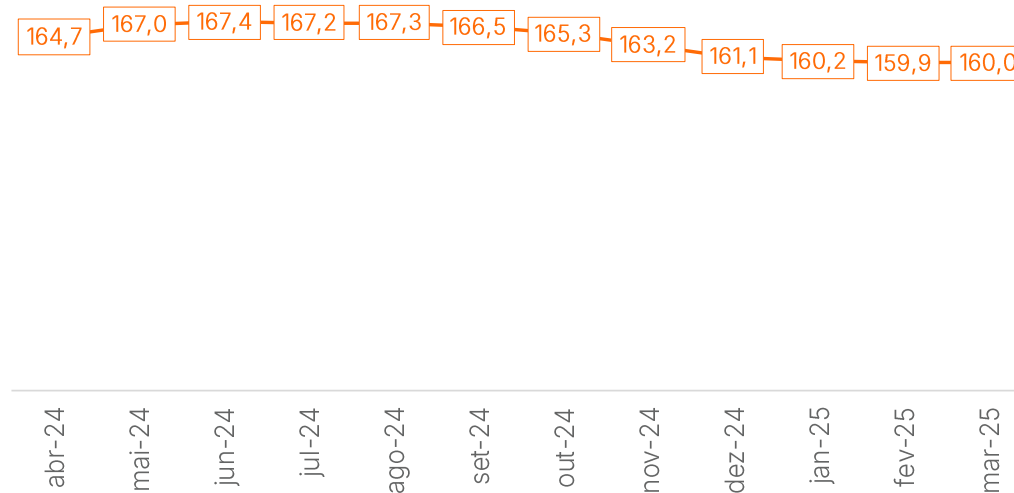


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

PATRIA

Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m²)	ABL Total % do Fundo (m²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita
FL 4440	100%	9	22.112	22.112	10,0%	33	32%
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0,0%	108	26%
CJ	48%	3	14.357	6.853	0,0%	72	14%
Vera Cruz II	36%	3	19.808	7.202	0,0%	48	12%
The One	58%	9	13.632	7.841	20,0%	40	8%
Vila Olímpia Corporate	65%	13	19.416	12.630	30,4%	35	7%
Union FL	50%	4	10.084	5.042	81,5%	47	2%
TOTAL		42	121.748	84.020	13,8%	74	100%

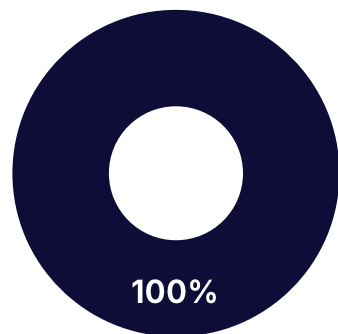
Fundo com 7 ativos no portfólio e mais de 84 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março).

Carteira de Ativos¹

PATRIA

Alocação por Região (% Receita)



■ São Paulo - SP

Alocação por Classe (% Receita)



80%

AAA



20%

AA

Alocação por Micro Região



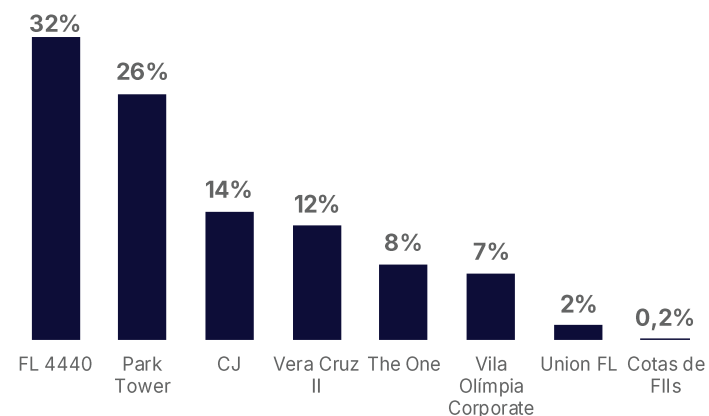
¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março).

Carteira de Ativos¹

PATRIA

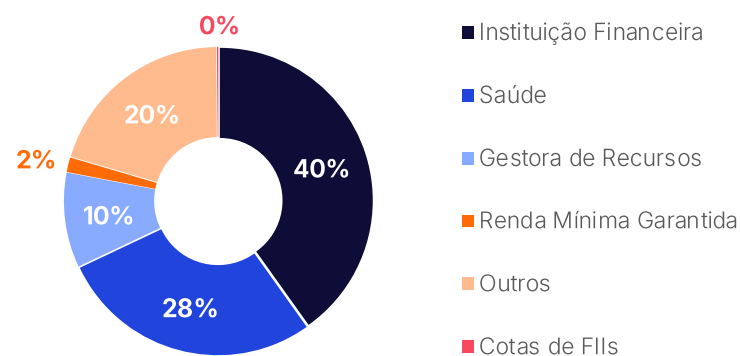
Alocação por Ativo

(% Receita)



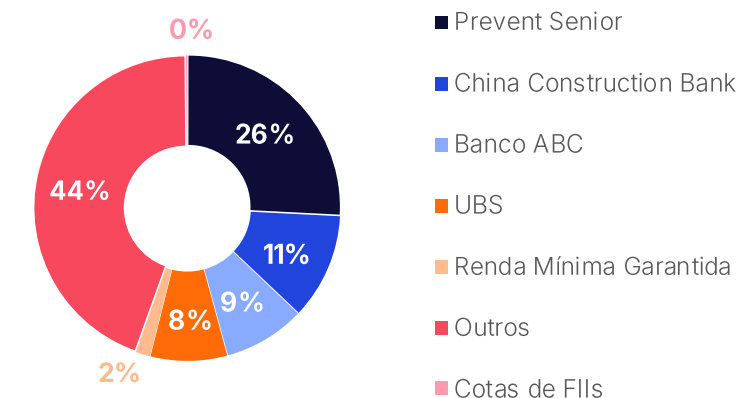
Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)



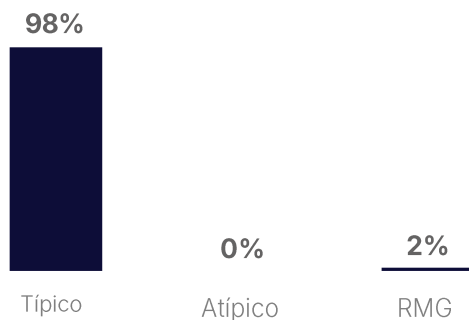
Alocação por Inquilino

(% Receita)



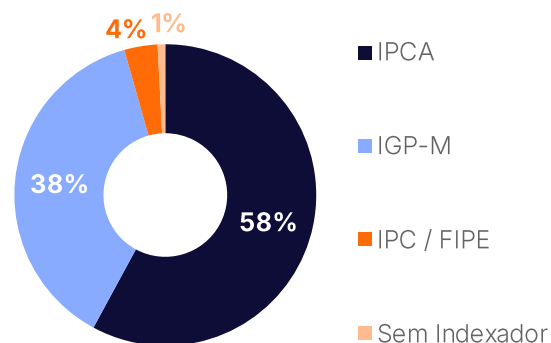
Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



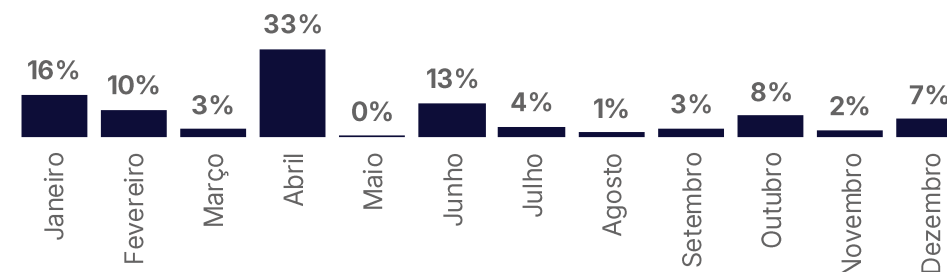
Alocação por Indexador

(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos

(% Receita)



¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março).

Carteira de Ativos¹

Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

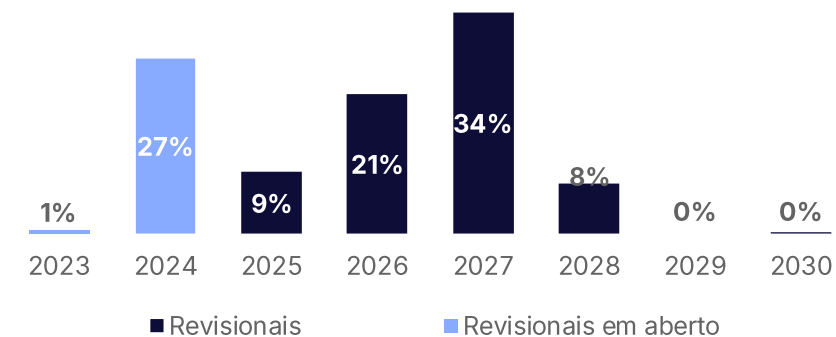
VOC: No mês de março, foi realizado o reajuste de 820 m² de ABL no Ativo.

THE ONE: No mês de março, foi realizado o reajuste de 359 m² de ABL no Ativo.

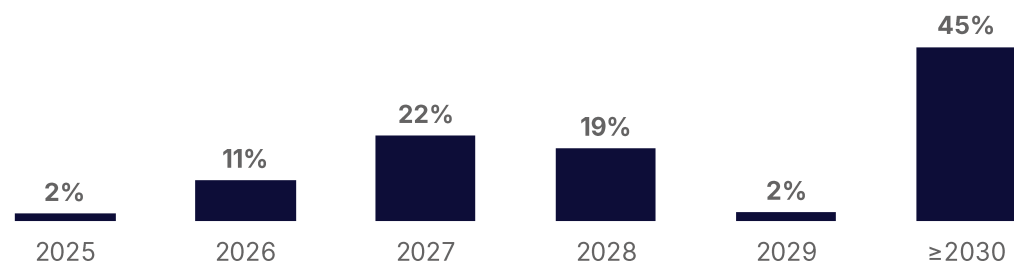
CJ: No mês de março, foi realizado o reajuste de 4.524 m² de ABL no Ativo.

PATRIA

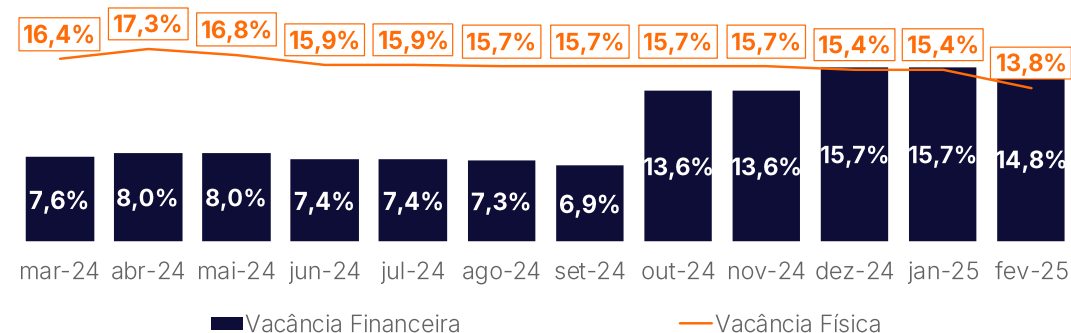
Revisonal dos Contratos de Locação (% Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Histórico de Vacância Física (% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de fevereiro de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências.

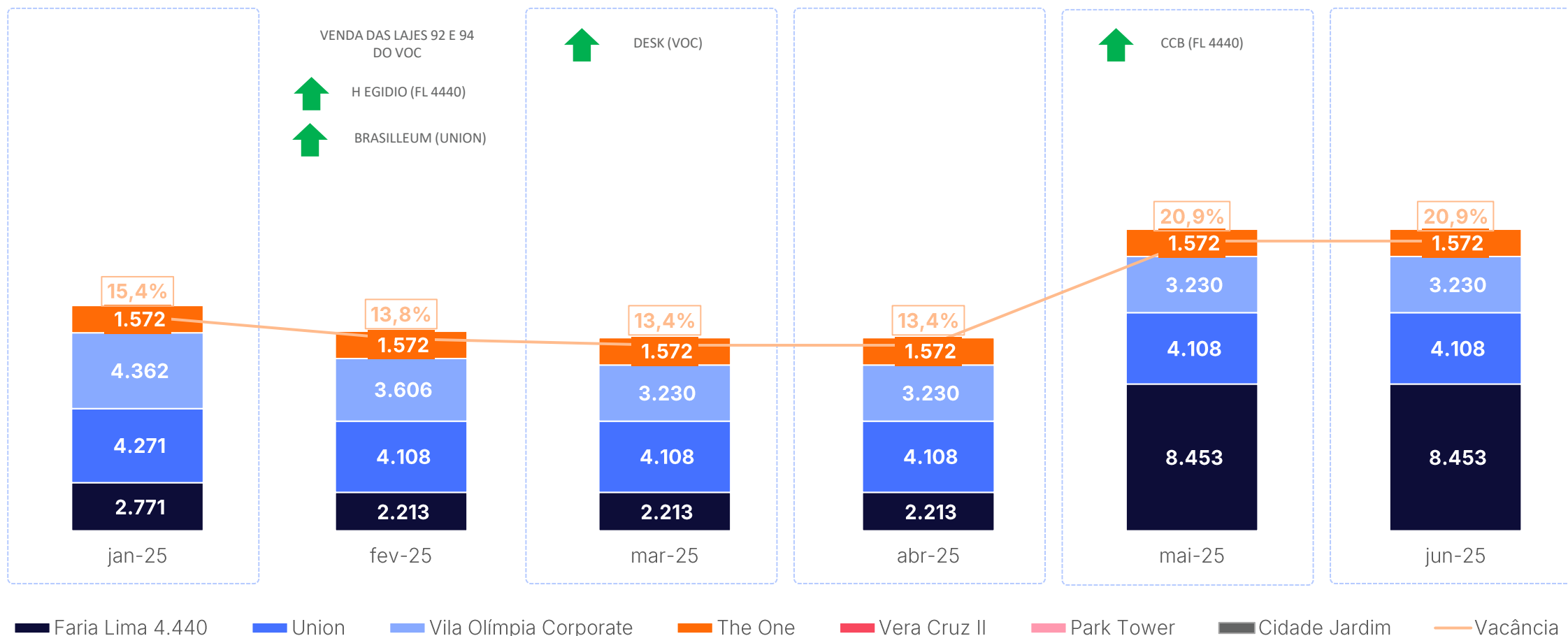
Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Além das movimentações abaixo, o locatário Serena Energia informou que vai deixar o Ativo Vera Cruz em set/25, levando a vacância física para 23,0%



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.

Resultado¹

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,19/cota.

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

	FEV-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
	MAR-25		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	20,1	0,74	35,8	206,3
Despesas Imobiliárias	(1,3)	(0,05)	(1,7)	(5,2)
Despesas Operacionais	(1,8)	(0,07)	(3,5)	(23,4)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(3,1)	(0,11)	(5,2)	(28,5)
Resultado Operacional	17,0	0,63	30,6	177,8
Receitas Financeiras	0,3	0,01	0,5	13,9
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	(0,8)
Resultado Financeiro Líquido	0,3	0,01	0,5	13,1
Lucro Líquido	17,3	0,64	31,1	190,9
Reserva de Lucro	(3,7)	(0,14)	(3,9)	(4,3)
Resultado Distribuído²	13,6	0,50	27,1	181,8
Distribuição Extraordinária	0,0	0,00	0,0	4,8
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,50		1,00	7,00

¹Receita referente a competência fevereiro de 2025 (caixa março).

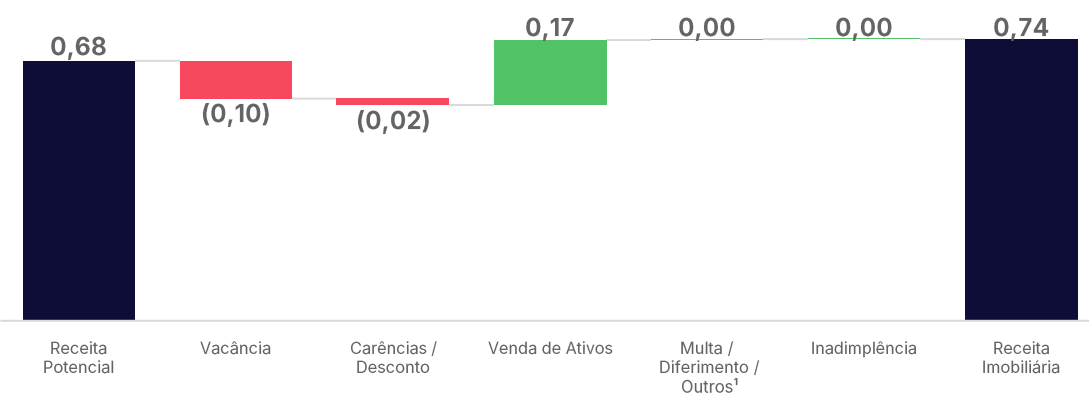
Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Ao final do mês de março (competência fevereiro), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,68/cota. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos equivalentes a R\$ 0,10/cota, sendo impactado negativamente por carências e descontos equivalentes a R\$ 0,02/cota, e positivamente pelo recebimento dos valores da venda das lajes do VOC em R\$ 0,17/cota. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0,74/cota de receita imobiliária.

Referente ao mês caixa março (competência fevereiro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,74/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,05/cota e R\$ 0,07/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, respectivamente. E positivamente em R\$ 0,01/cota decorrente das receitas financeiras. Foi retido parte para a reserva de lucros (R\$ 0,14/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,50/cota.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



¹Receita com rendimentos das cotas do HAAA11.

PATRIA

Anexos

The background of the slide features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent, bright blue triangular shape is positioned in the center-right, with other darker blue shapes and planes extending from it, creating a sense of depth and modern design.

Linha do tempo PVBI11

Julho

1ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 972 MM

Agosto

Aquisição ativo FL
4.440

Setembro

Aquisição ativo
Park Tower

2021

Dezembro

Desinvestimento ativo
Torre B JK

2023

Janeiro

5ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 545,7 MM

Aquisição ativo Vera Cruz II

Março

6ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 749,7 MM

Abril

Aquisição da parcela remanescente do
ativo FL 4.440

Fevereiro

Desinvestimento parte
do ativo VOC

2020

Abril

Aquisição ativo Union FL

2022

Junho

Aquisição ativo Torre B JK

Setembro

2ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 31 MM

Fevereiro

3ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 208,3 MM

Aquisição ativo Vila Olimpia
Corporate anteriormente
pertencente ao VL0L11

Setembro

4ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 88,3 MM

Aquisição ativo Vila Olimpia
Corporate e Ativo The One
pertencentes ao PATC11

Dezembro

Aquisição ativo The One
anteriormente pertencente ao
ONEF11

2024

Junho

7ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 125,7 MM

Aquisição ativo Cidade Jardim

Agosto

Patria anuncia a conclusão de 100% da
aquisição da VBI Real Estate e consolida
sua plataforma de Real Estate no Brasil

Agosto

Aquisição da unidade 72
do Edifício Cidade Jardim

2025

Conheça os ativos do PVBI11

Confira abaixo alguns ativos que compõem a carteira do fundo:



Para mais informações e conferir **todos os ativos** do PVBI11, acesse o site de Real Estate

Clique para acessar 

Clique aqui e confira a série que apresenta todos os ativos do **PVBI11**



Inscreva-se no canal do Patria Investimentos para receber todas as novidades

Compromisso ESG¹

O PVB11 manteve o rótulo de Fundo ESG segundo parecer NINT.



Uma das maiores empresas de consultoria e avaliação ESG da América Latina e Caribe. Saiba mais em: www.nintgroup.com

¹ESG = Fundos que consideram temas ambientais, sociais e de governança no seu processo de investimento e gestão de recursos, buscando minimizar as externalidades socioambientais negativas e/ou melhorar sua gestão de riscos

Hoje, apenas 1% dos FIs no Brasil já são rotulados como Fundos ESG, sendo este percentual de 15% considerando outros mercados. Por meio dessa certificação, o Patria se compromete:

1

A ter um portfólio de ativos imobiliários com pelo menos 75% dos edifícios com certificação LEED Gold ou superior

2

Avaliação de aspectos ambientais e práticas sustentáveis na realização de novos investimentos e requisitos mínimos para construção e reforma em seus ativos

somos PATRIA

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

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

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

PÁTRIA



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. A 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.