



PÁTRIA

Relatório de Gestão

PVBI11 | FII VBI Prime Properties

Informações Gerais PVBI11

Fevereiro 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.

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



Comentários da Gestão

Fevereiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido¹

R\$ 2.844,6 milhões

Valor Patrimonial
da Cota¹

R\$ 104,85

Market Cap¹

R\$ 2.093,6 milhões

Cota de Fechamento¹

R\$ 77,17

P/B

0,74x

ADTV

R\$ 4,0 milhões

Número de Cotistas

159.903

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Conforme informado em nosso último relatório, 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:

- Não tivemos movimentações de locatários na competência de janeiro, desta forma a vacância física do Fundo permaneceu em 15,4%, enquanto a financeira está no patamar de 15,7%, dado a carência do locatário Mark2Market. O Fundo assinou contratos de locação com início na competência de fevereiro (2 locatários) e março (1 locatário), com isso a vacância física do Fundo cairá para 13,2%. Ainda, o time de gestão tem monitorado potenciais devoluções ainda não comunicadas, com especial atenção para o FL4440. Caso ocorra, acreditamos que o prédio tem alta liquidez no mercado atual e que o eventual impacto estaria 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](#). Parte dos Ativos do portfólio ainda contam com RMG, para mais informações [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de janeiro (competência), foram realizados reajustes em mais de 7.929 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 reduziu os rendimentos distribuídos para R\$0,50/cota, próximo ao rendimento recorrente do Fundo, novo patamar de distribuição para os próximos meses. Vale ressaltar que os R\$ 0,14/cota da venda do VOC impactará a reserva e a carteira de ativos no próximo mês (competência fevereiro). 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 28/02.

Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,50

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

5,7%

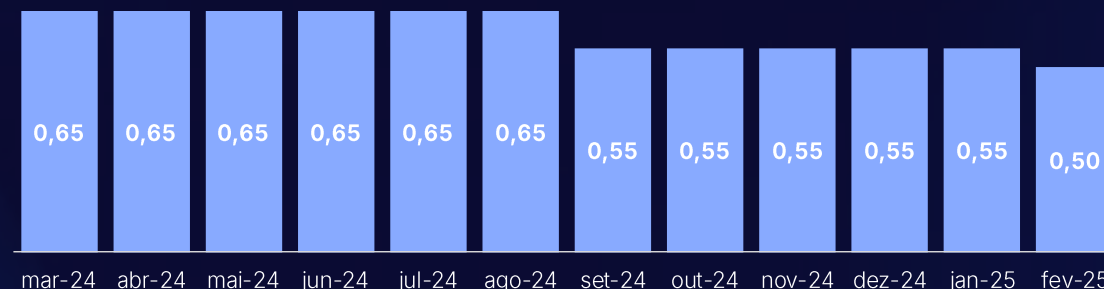
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

7,8%

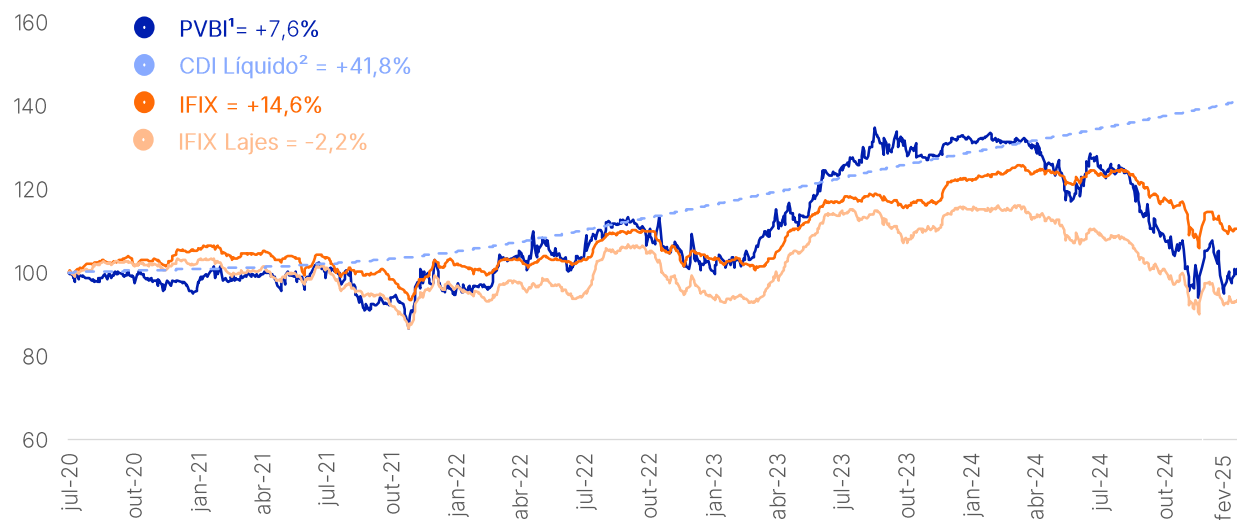
Reserva Acumulada³

R\$ 0,05/Cota

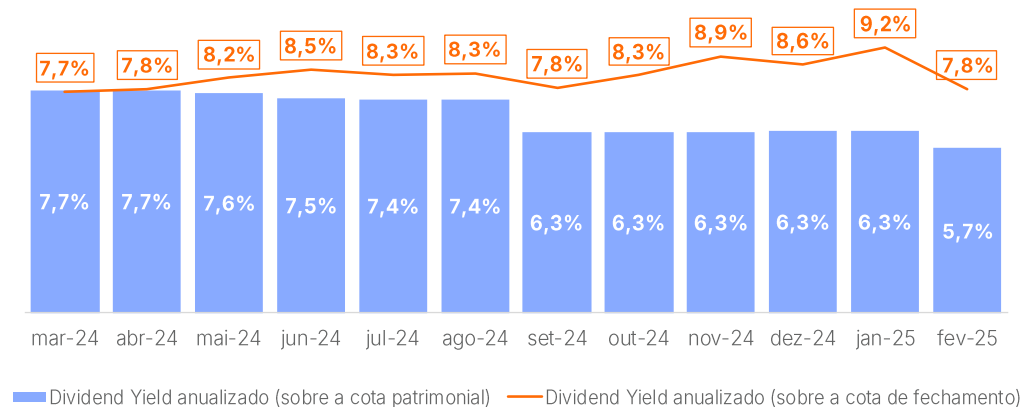
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

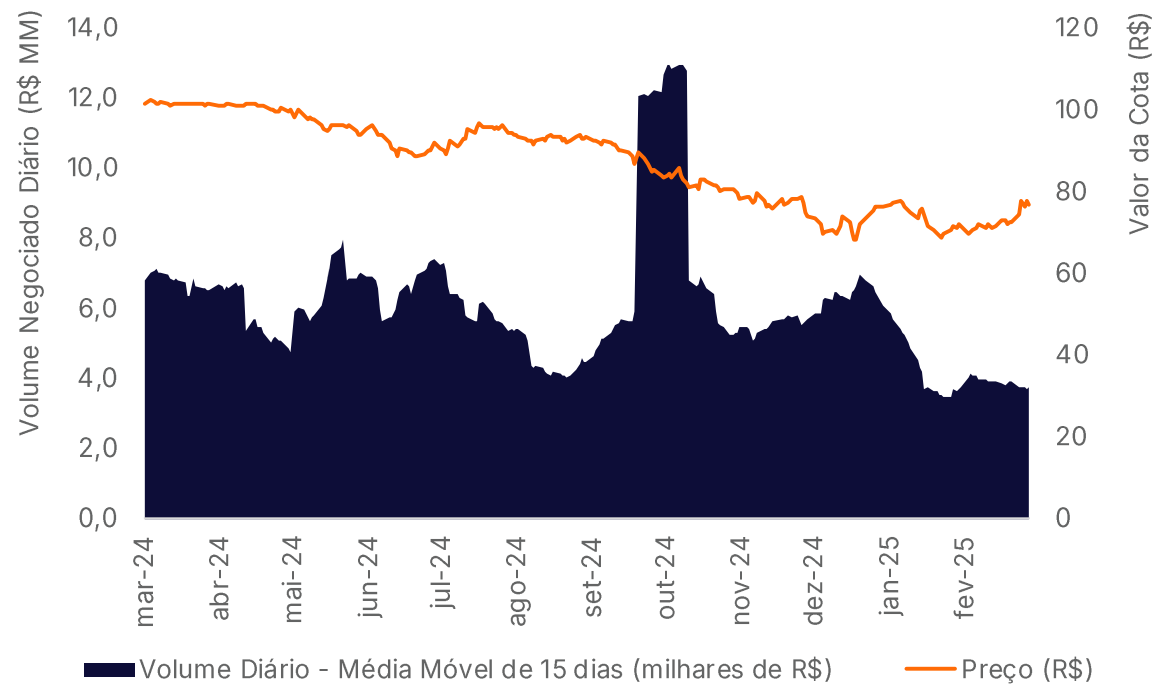


Dividend Yield

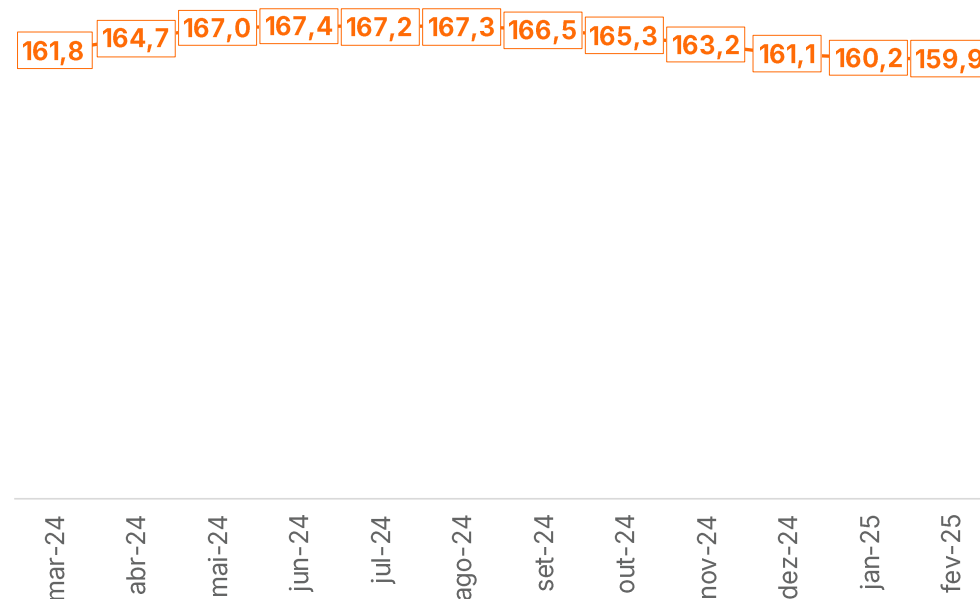


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

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%	8	22.112	22.112	12,5%	32	31%
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0,0%	109	26%
CJ	48%	3	14.357	6.853	0,0%	73	14%
Vera Cruz II	36%	3	19.808	7.202	0,0%	49	12%
The One	58%	9	13.632	7.841	20,0%	31	8%
Vila Olímpia Corporate	65%	13	19.416	12.630	34,5%	36	7%
Union FL	50%	3	10.084	5.042	84,7%	37	2%
TOTAL		40	121.748	84.020	15,4%	72	99%

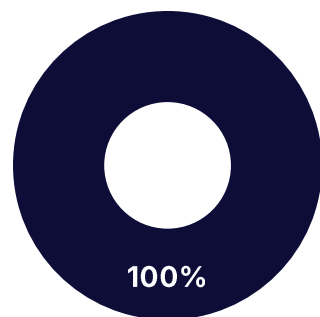
Fundo com 7 ativos no portfólio e mais de 84 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

¹Receita referente a competência janeiro de 2025 (caixa fevereiro), não considerando a venda das lajes do VOC.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

Alocação por Região (% Receita)



■ São Paulo - SP

Alocação por Classe (% Receita)



80%

AAA



20%

AA

Alocação por Micro Região



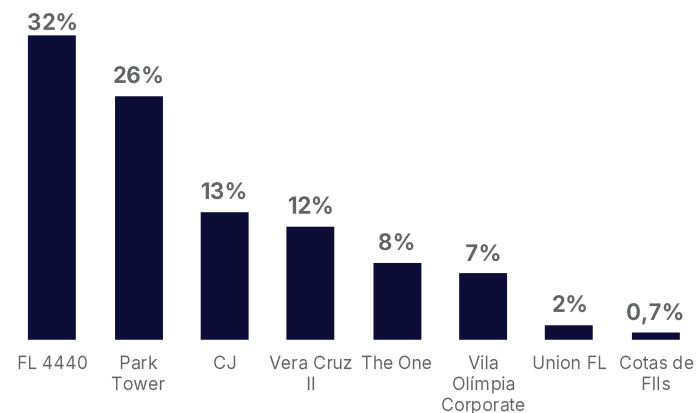
¹Receita referente a competência janeiro de 2025 (caixa fevereiro).

Carteira de Ativos¹

PATRIA

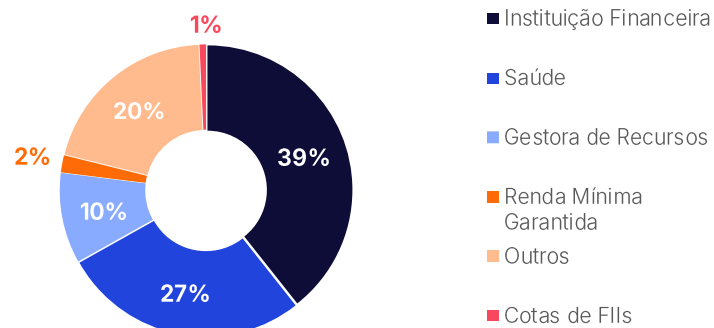
Alocação por Ativo

(% Receita)



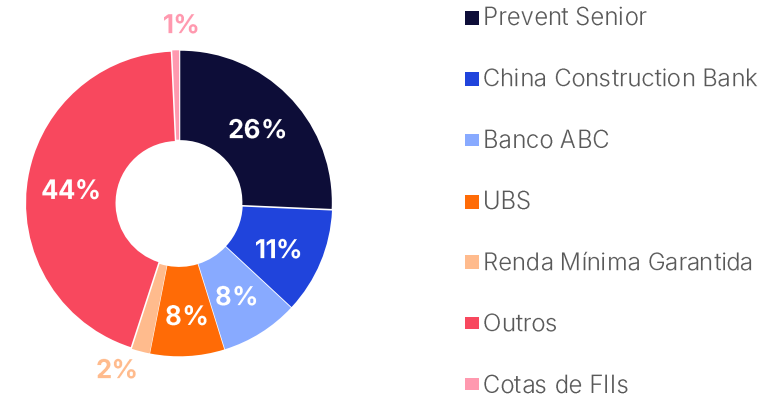
Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)



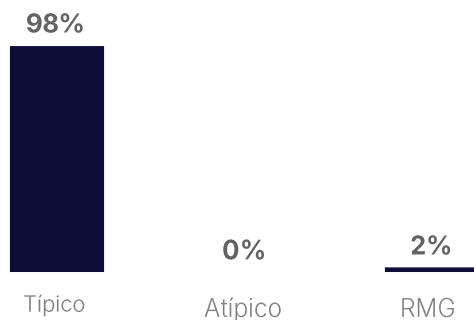
Alocação por Inquilino

(% Receita)



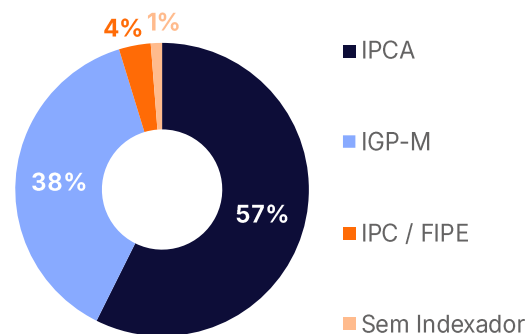
Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



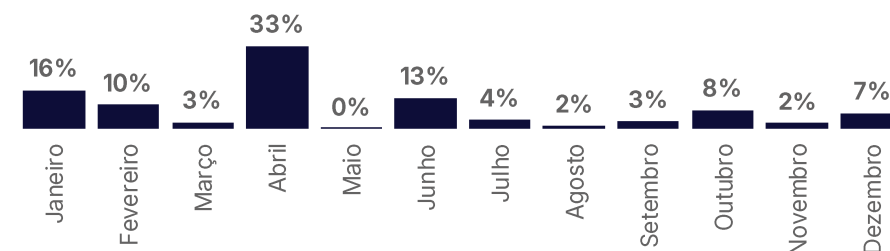
Alocação por Indexador

(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos

(% Receita)



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

Carteira de Ativos¹

Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

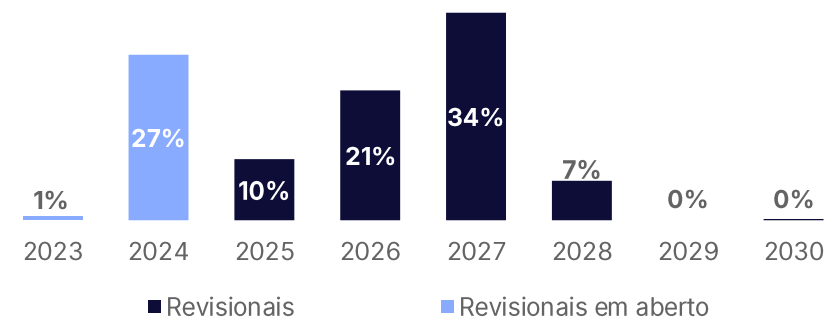
VOC: No mês de fevereiro fechamos a locação de 376 m² de ABL, com início na competência de março, e foi realizado o reajuste de 1.917 m² de ABL no Ativo.

THE ONE: No mês de fevereiro foi realizado o reajuste de 613 m² de ABL no Ativo

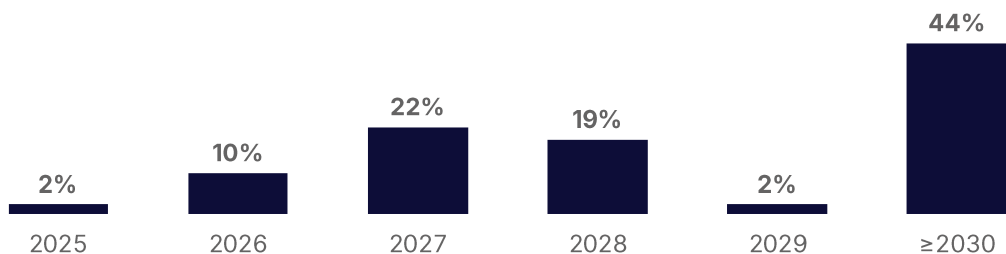
VERA CRUZ: No mês de fevereiro foi realizado o reajuste de 3.601 m² de ABL no Ativo.

PATRIA

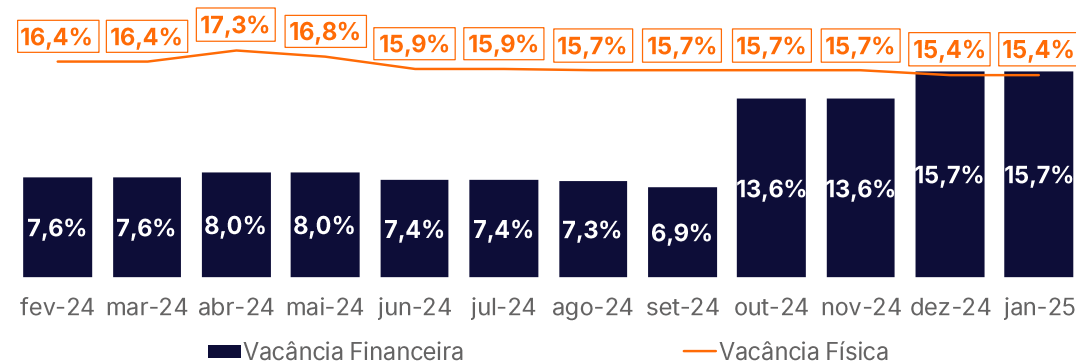
Revisional dos Contratos de Locação (% Receita)



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 janeiro de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências.

Renda Mínima Garantida

PATRIA

Descrição por Ativo

Vera Cruz

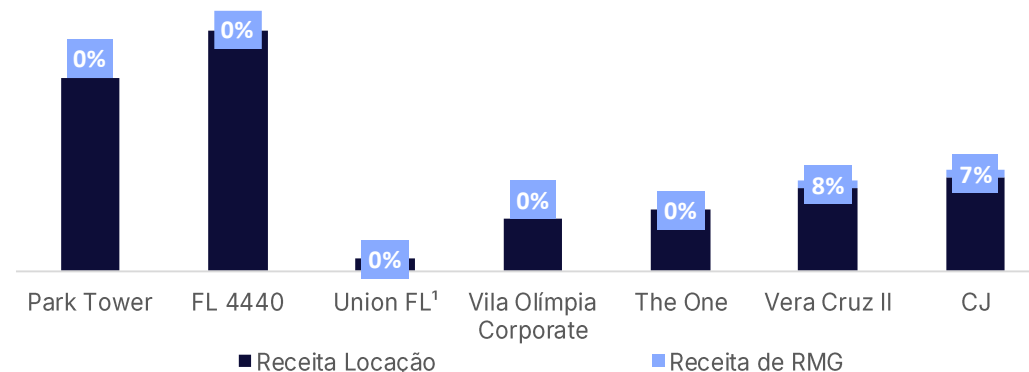
Garante ao fundo uma renda mínima atualmente em R\$ 260/m² por 24 meses da data de aquisição (Janeiro 2024). Portanto, ela complementa o valor recebido dos aluguéis dos locatários, para que o valor médio seja R\$ 260/m². Em caso de saída de locatário, o vendedor cobre os custos de vacância e o aluguel de R\$ 260/m² pelo período da RMG. No caso de revisionais/reajustes somarem os R\$ 260/m², a vendedora não precisa mais complementar o valor de aluguel.

Cidade Jardim

Garante ao fundo uma renda mínima atualmente em R\$ 300/m² por 18 meses da data de aquisição (Julho 2024). Portanto, ela complementa o valor recebido dos aluguéis dos locatários, para que o valor médio seja R\$ 300/m². Em caso de saída de locatário, o vendedor cobre os custos de vacância e o aluguel de R\$ 300/m² pelo período da RMG. No caso de revisionais/reajustes somarem os R\$ 300/m², a vendedora não precisa mais complementar o valor de aluguel.

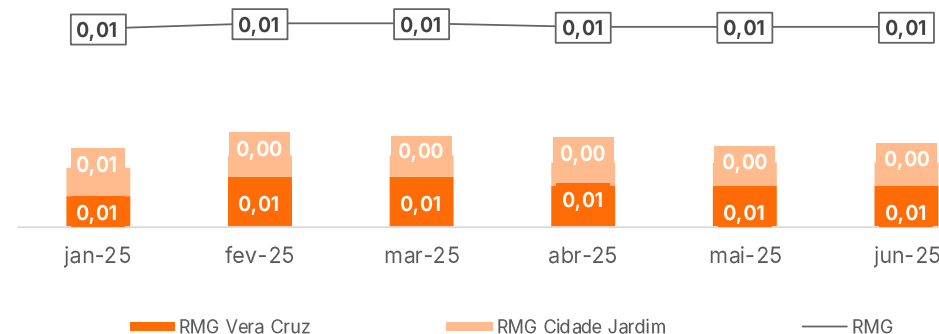
Composição da Receita Imobiliária por Ativo

(janeiro)



Composição das RMG Esperada 1,2

(por cota)



¹O descritivo é apenas uma sinalização da RMG, considerando a atual carteira de locatários.; ²A composição leva em consideração o mês competência.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



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

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,05/cota.
Vale ressaltar que os R\$ 0,14/cota da venda do VOC impactará a reserva e a carteira de ativos no próximo mês (competência fevereiro).

PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

	JAN-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
	FEV-25		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	15,7	0,58	15,7	200,7
Despesas Imobiliárias	(0,5)	(0,02)	(0,5)	(4,9)
Despesas Operacionais	(1,6)	(0,06)	(1,6)	(23,0)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(2,1)	(0,08)	(2,1)	(27,9)
Resultado Operacional	13,6	0,50	13,6	172,8
Receitas Financeiras	0,2	0,01	0,2	14,0
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	(0,8)
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,01	0,2	13,3
Lucro Líquido	13,8	0,51	13,8	186,0
Reserva de Lucro	(0,2)	(0,01)	(0,2)	(1,0)
Resultado Distribuído²	13,6	0,50	13,6	180,2
Distribuição Extraordinária	0,0	0,00	0,0	4,8
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,50		0,50	7,15

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

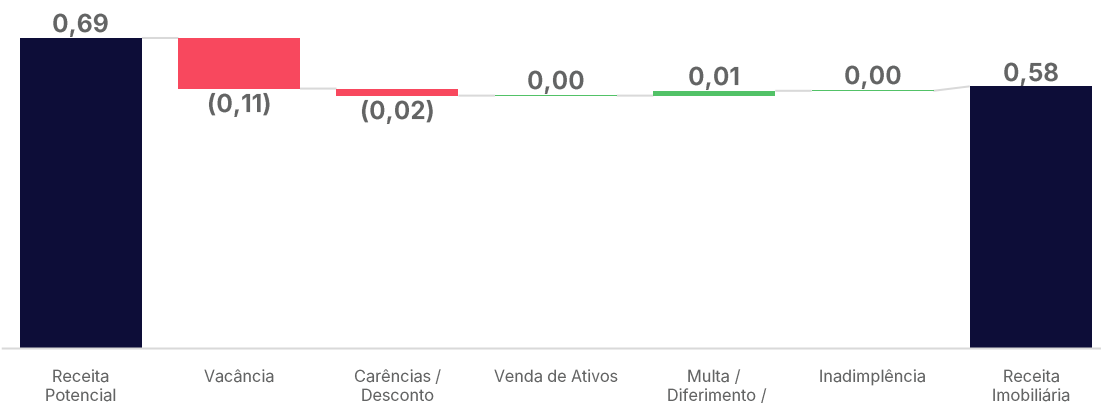
Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Ao final do mês de fevereiro (competência janeiro), considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,69/cota. Atualmente, o Fundo possui espaços vagos equivalentes a R\$ 0,11/cota, e foi impactado negativamente por carências e descontos equivalentes a R\$ 0,02/cota, e positivamente por outros recebimentos em R\$ 0,01/cota. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0,58/cota de receita imobiliária.

Referente ao mês caixa fevereiro (competência janeiro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,58/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,02/cota e R\$ 0,06/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, respectivamente. E positivamente em R\$ 0,01/cota decorrente das receitas financeiras. Foi retido parte da reserva de lucros (R\$ 0,01/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

Junho

Aquisição ativo Torre B JK

Setembro

2ª Emissão PVBI11
Captação R\$ 31 MM

2022

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

O

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 -
#Patricia
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.