

Relatório Gerencial

PVBI11

FII VBI Prime Properties

Abril 2025

Informações Gerais PVBI11

Abril 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

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

PL Médio 12M*

R\$ 2.814,6 milhões

*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](#)



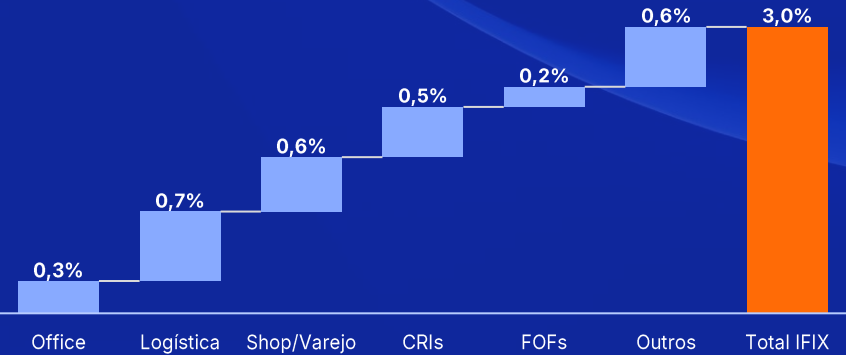
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a Abril. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,4%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o já IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguir se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

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

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o yield médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2025

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

A vacância projetada do PVBI está no maior patamar histórico, impactado pelas devoluções recentes do FL4440 e curva de absorção do Union, o que leva a questionamentos naturais. Existe demanda para absorver os espaços? Para esta absorção, seria necessária uma redução de preço? E quanto aos rendimentos, eles poderão ser reduzidos novamente? E que iniciativas o time de gestão está adotando para uma melhor performance do fundo?

Sem detalhar a parte comercial – que tem seção específica no relatório – a vacância tem um aspecto mais conjuntural do fundo, já que outros prédios/portfólios na região tem uma melhor performance, o que nos deixa confiantes que essa vacância será sistematicamente reduzida. As estratégias para isso são diversas, mas podem ser resumidas em duas: turn-key no Union e assertividade no FL4440, que consiste em localizar os locatários que enxergam no FL4440 uma solução para um problema dele atual, em que não existirão prédios concorrentes do mesmo patamar. Por óbvio, a performance de locação do Union frustrou nossas expectativas, mas já ajustamos a estratégia do prédio e estamos colhendo os resultados disso. Já a vacância pontual do FL4440 tem situação específica do locatário (fusão) que são muito difíceis de prever.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,8 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 104,85

Valor de Mercado*

R\$ 2,2 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 80,40

P/VP*

0,77x

ADTV*

R\$ 3,6 milhões

Dividend Yield (mercado)*

7,5% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,7% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2025

PATRIA

Nos rendimentos, nossa estratégia de gestão da reserva de lucros não distribuídos e resultados não recorrentes visa a manutenção da distribuição de rendimentos no patamar atual até o final do ano (R\$ 0,50/cota), sendo claro que isso não é uma promessa, mas um objetivo a ser perseguido. Acreditamos que uma boa performance de locação fará com que o resultado recorrente do PVBI atinja (e até supere) o patamar atual em 2026, no entanto, nos parece improvável que isso ocorra ainda em 2025.

Por fim, apesar de nos parecer claro, vale reforçar que as iniciativas de gestão tem como foco prioritário a locação dos espaços, mas não está fora do nosso radar realizar novos desinvestimentos como a venda realizada no VOC.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Neste mês, o rendimento anunciado foi de R\$ 0,50/cota, em linha com os últimos meses.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês tivemos a entrada do locatário Desk no ativo VOC, desta forma a vacância do Fundo reduziu para 13,4% (física) e 14,1% (financeira). Temos também mapeados as saídas da Serena do Ativo Vera Cruz, e do CCB do FL4440, nos meses de setembro e maio respectivamente. Com as movimentações descritas projetamos que a vacância física vá para 23% até o fim de 2025. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 26.893 m² de ABL do portfólio do e revisionais em 3.590 m² de ABL.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

7

Nº de locatários

43

ABL (m²)*

83.263

WALE*

4,7 anos

Vacância Física*

13,4%

Vacância Financeira*

14,1%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

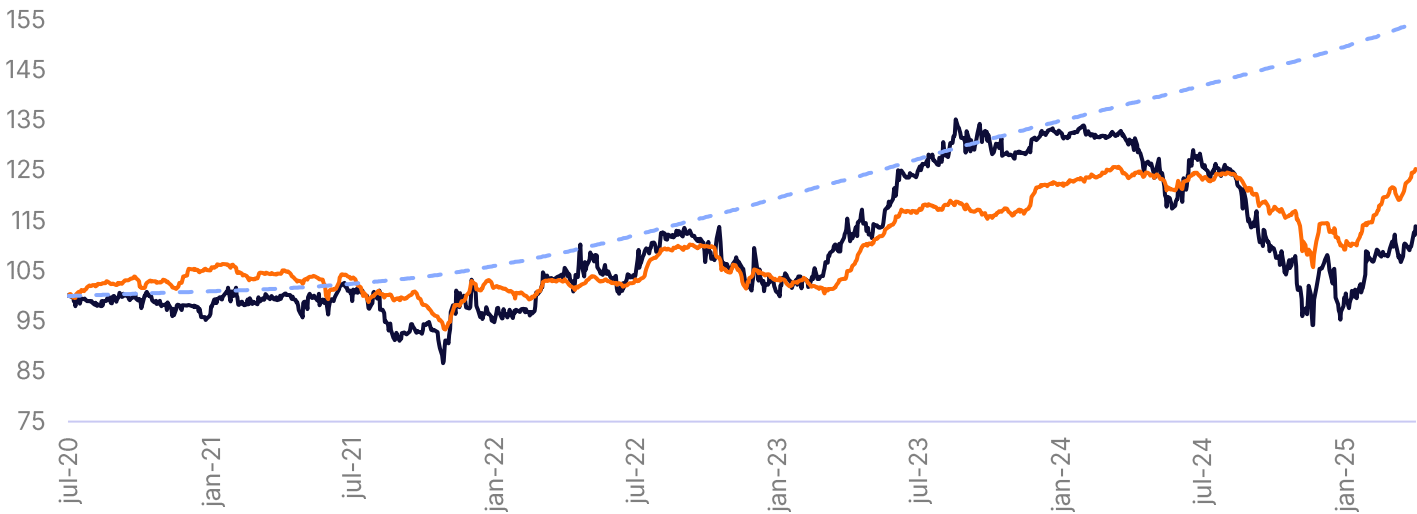
R\$ 19.524/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 224,91/m²

Performance

PATRIA



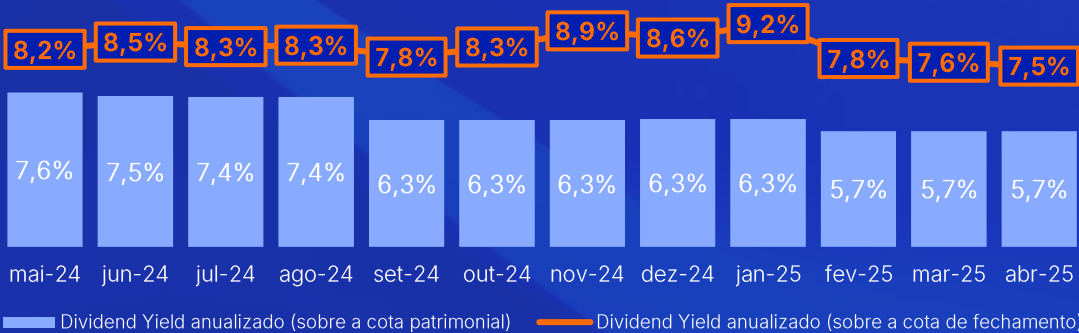
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PVBI11	2,8%	8,0%	13,9%	2,8%
IFIX	3,0%	9,5%	25,3%	4,9%
CDI bruto	1,1%	4,1%	54,3%	9,7%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,57



Dividend Yield*



*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

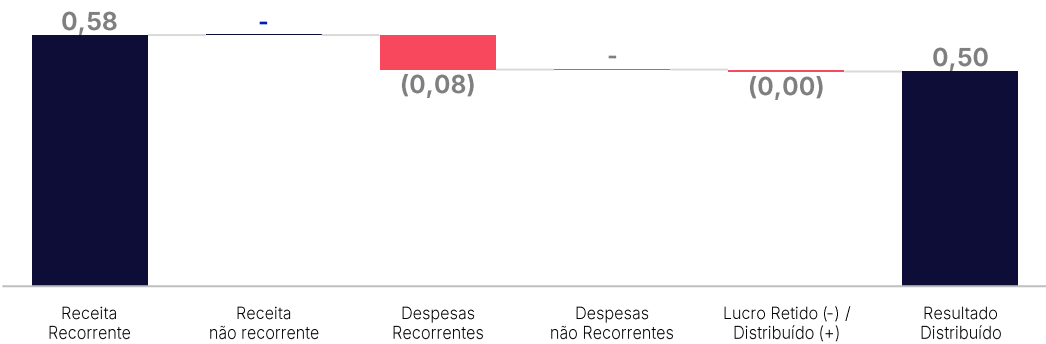
Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação	15,5	61,7	203,0
Receitas Mobiliárias*	0,3	0,5	0,8
Receitas Extraordinárias	-	4,6	4,6
Receitas - Total	15,9	66,8	208,5
Despesas Imobiliárias*	(0,4)	(2,4)	(5,9)
Despesas Operacionais*	(1,8)	(7,0)	(23,1)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas - Total	(2,2)	(9,4)	(29,0)
Resultado Distribuível	13,7	57,4	179,4
Resultado Distribuído	13,6	54,3	160,9

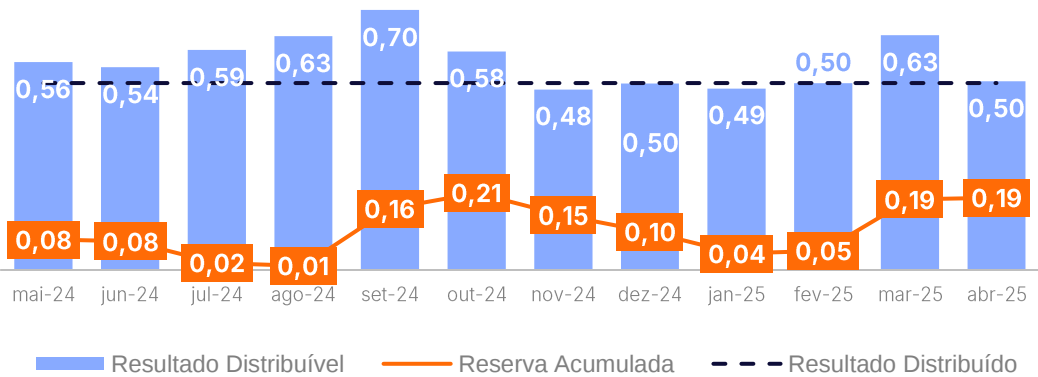
Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui



Resultado do Fundo (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

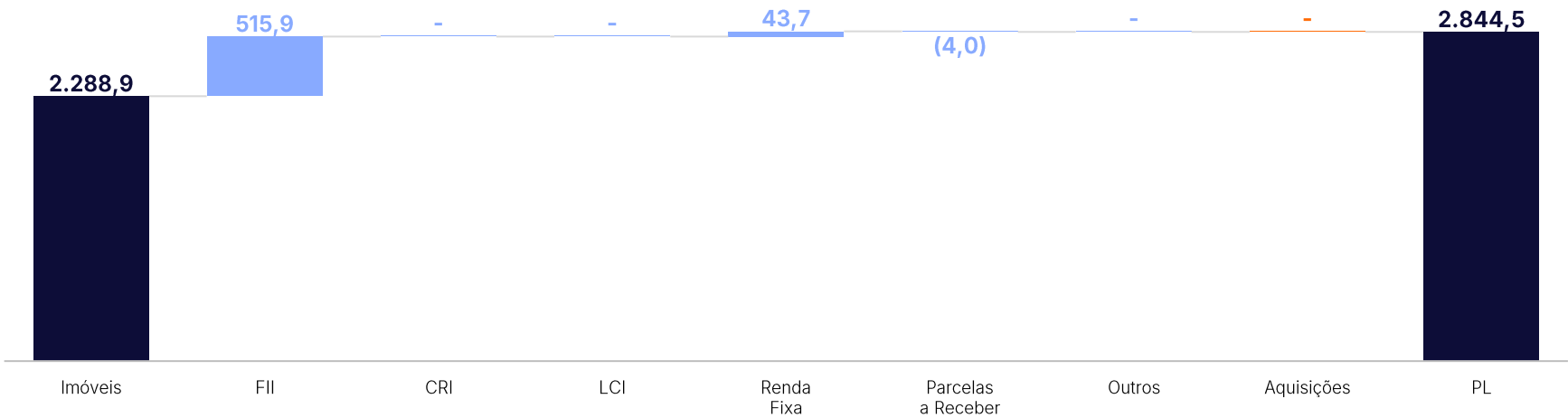


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

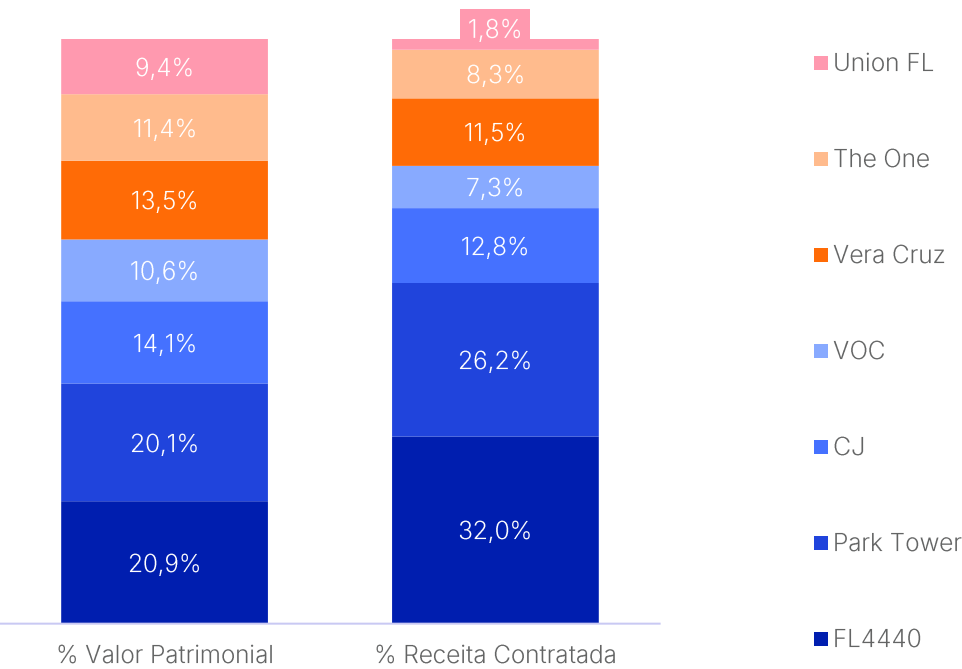
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem uma concentração de mais de 97% do PL em Imóveis, já considerando os 49,5% do ativo FL 4440 que foi adquirido pelo Fundo através de um FII. As demais posições de Fundos imobiliários detidas pelo Fundo são posições táticas e representam 0,85% do PL.

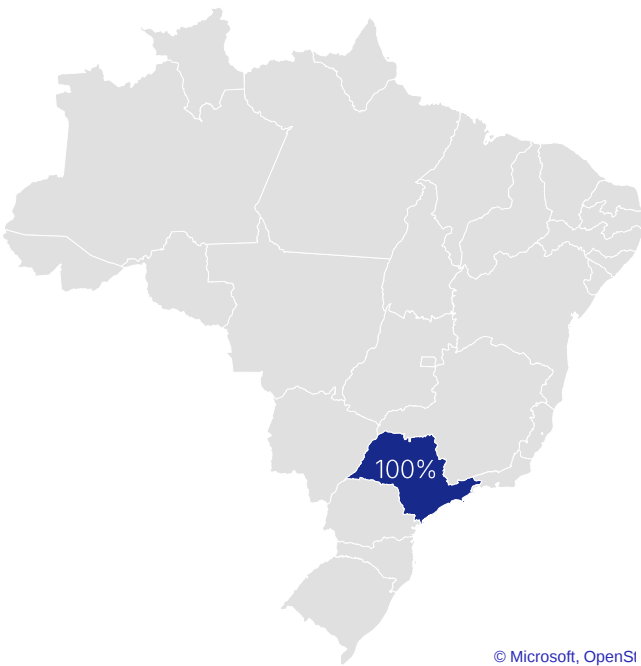


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII RBRK11 & HAAA11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



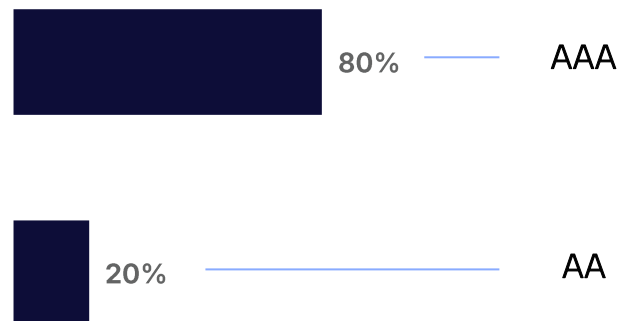
Portfólio com 7 ativos, concentrados na região metropolitana de SP e mais de 83 mil m² de ABL

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

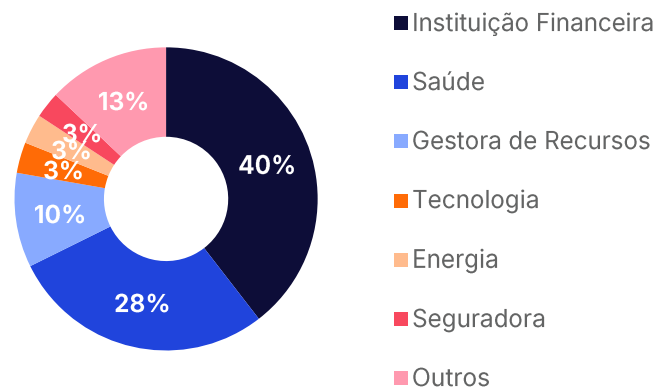
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

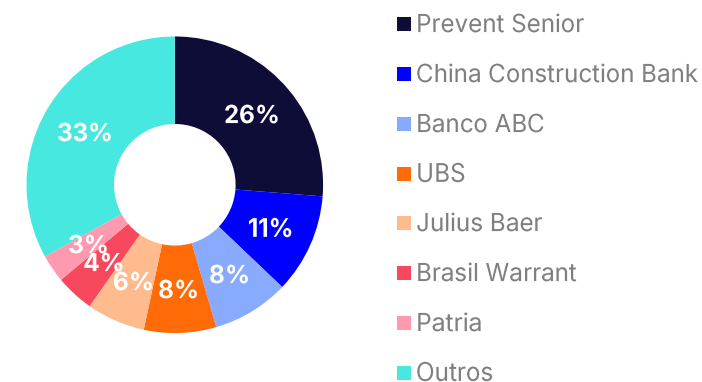
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



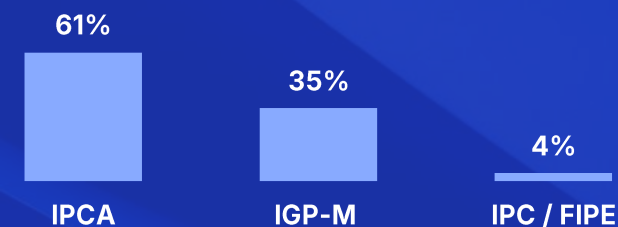
Alocação por Inquilino



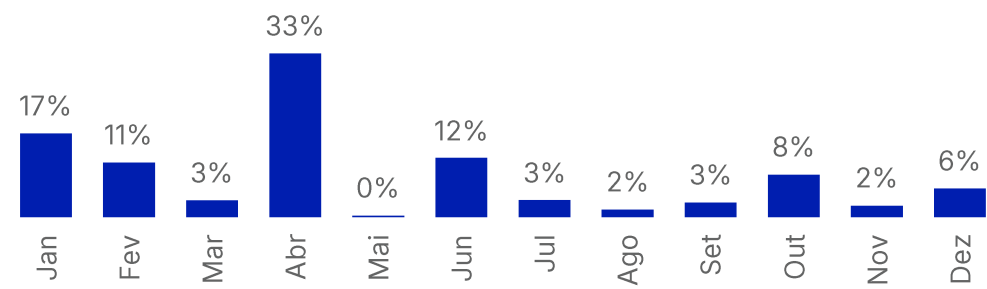
Alocação Natureza dos Contratos



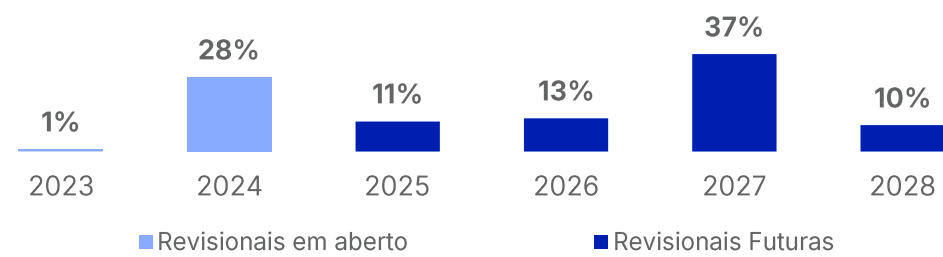
Alocação por Indexador



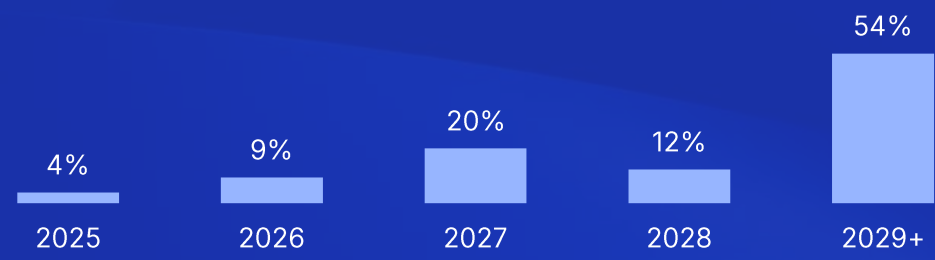
Mês de Reajuste



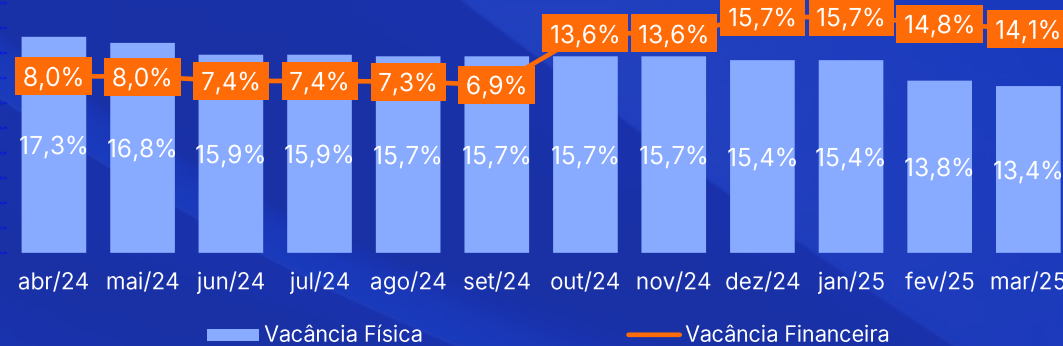
Concentração das Revisionais



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 PVBI1 ➔



#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	FL4440	AAA	100%	22.112	10,0%	2,6	20,9%
2	Park Tower	AAA	100%	22.340	0,0%	8,9	20,1%
3	CJ	AAA	48%	6.852	0,0%	5,8	14,1%
4	Vera Cruz	AA	36%	7.202	0,0%	2,7	13,5%
5	The One	AA	58%	7.841	20,0%	3,1	11,4%
6	VOC	AAA	61%	11.874	27,2%	2,8	10,6%
7	Union FL	AAA	50%	5.042	81,5%	3,7	9,4%
Total				83.263	13,4%	4,8	100%

FL4440



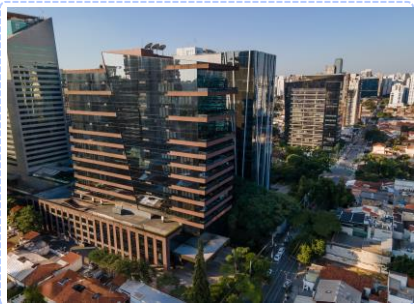
PARK TOWER



CIDADE JARDIM



THE ONE

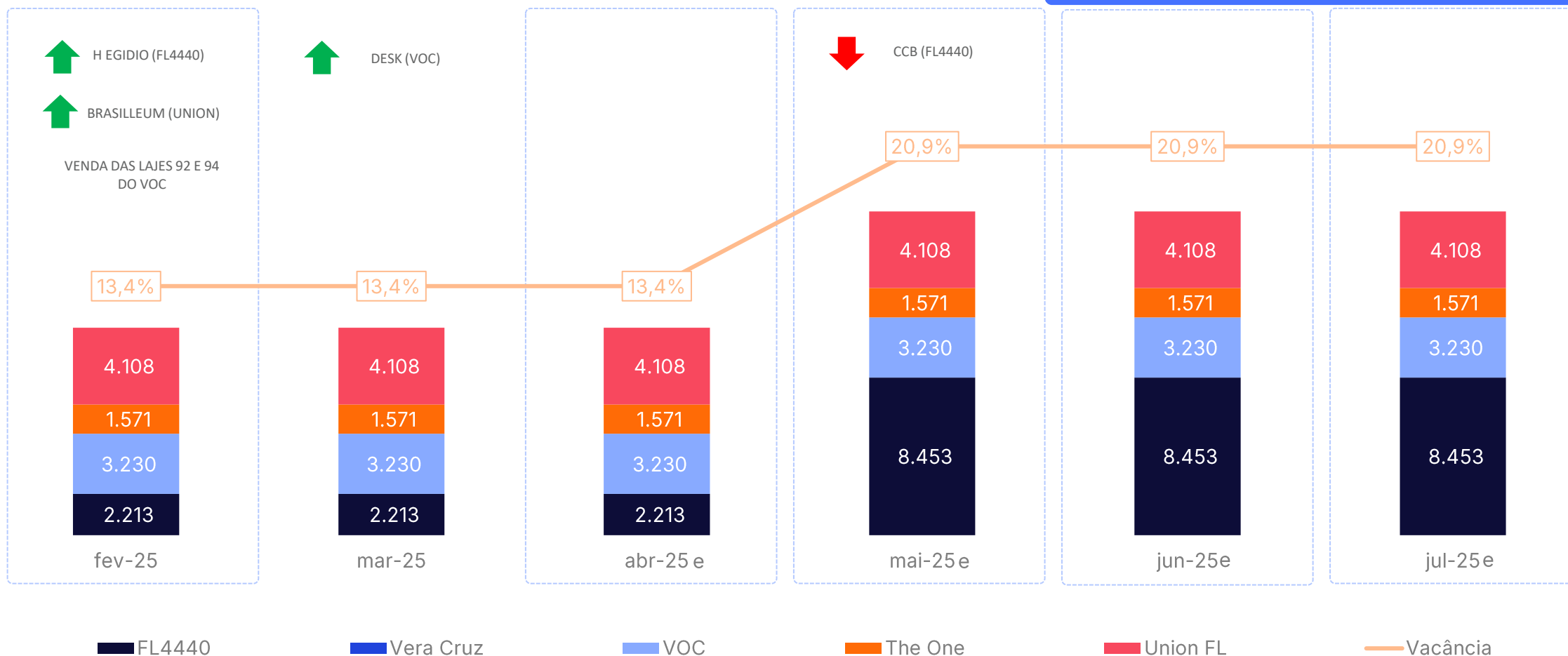


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

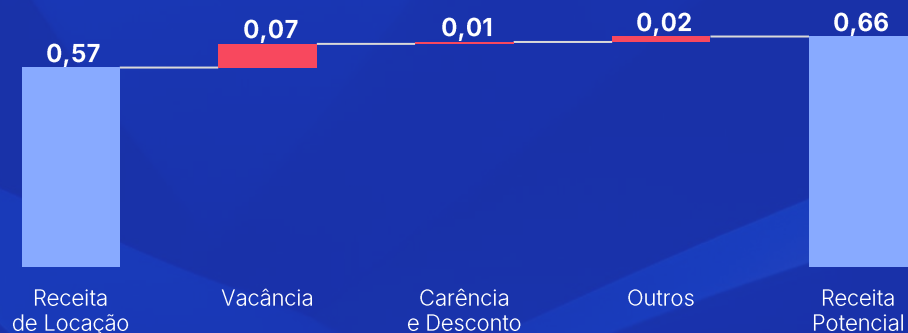
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das descritas no gráfico abaixo, o locatário Serena Energia informou que vai deixar o ativo Vera Cruz em set/25, levando a vacância para aproximadamente 23%.

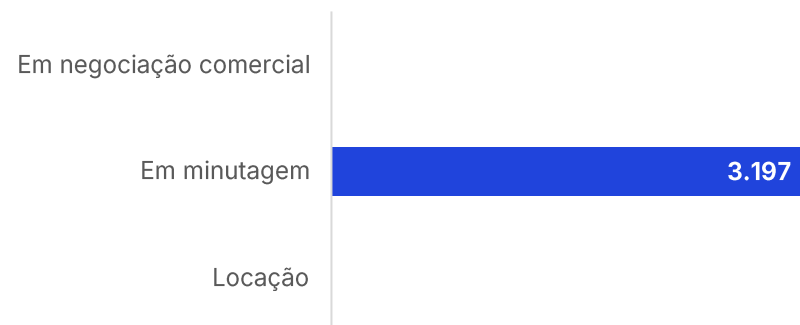


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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)

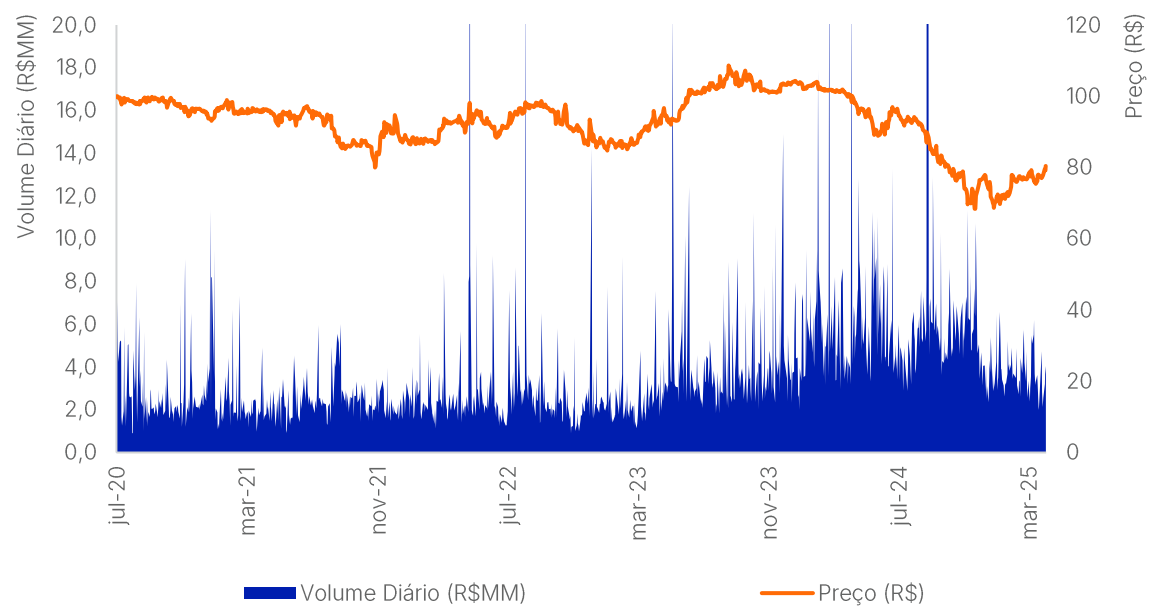


Resumo da Estratégia Comercial

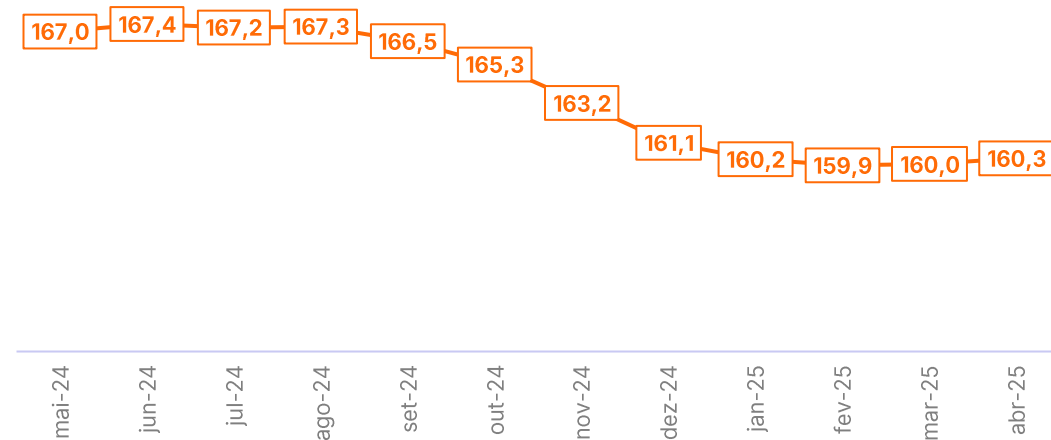
Com objetivo de reduzir de maneira rápida e efetiva a vacância do fundo estamos com a estratégia comercial de prospecção ativa, através da aproximação e do envio de propostas para potenciais locatários que tenham o perfil alinhado às áreas disponíveis do portfólio. Além disso, identificamos que existe uma tendência para locação de espaços prontos para ocupação. Nesse sentido, além de estarmos preservando o mobiliário e layout em uma eventual devolução, estamos reformando alguns de nossos espaços para trazer uma liquidez maior e ofertando aos interessados a opção de locação de espaços sob medida. Por fim, continuamos fomentando a proximidade com os locatários da carteira com objetivo de identificar oportunidades de expansão ou realocação dentro do portfólio.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	3,6	3,7	5,6
Giro*	3,5%	14,9%	61,8%



*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 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



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. 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.