



PÁTRIA

Relatório de Gestão

PVBI11 | FII VBI Prime Properties

Informações Gerais PVBI11

Janeiro 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

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



Informações gerais

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

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 FIIs listados na B3** e **2 FIIs 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

Janeiro 2025

PÁTRIA

Patrimônio Líquido

R\$ 2.826,0 milhões

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 104,16

Market Cap

R\$ 1.942,8 milhões

Cota de Fechamento

R\$ 71,61

P/B

0,69x

ADTV

R\$ 3,6 milhões

Número de Cotistas

160.230

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- O Fundo fechou o mês de competência dezembro com a vacância física em 15,4% e a financeira em 15,7%, devido à entrada da nova locatária Mark2Market em dezembro, que ocupou 247 m² no ativo The One. A Gestão do Fundo segue trabalhando ativamente para locar o quanto antes os espaços vagos, através de fomento a ações comerciais nos ativos e estudos de turn key. Para mais informações, [clique aqui](#). Note que incluímos uma seção especial com detalhamento das RMGs do Fundo de modo a dar mais clareza sobre os termos em cada um dos ativos, [clique aqui](#).
- Em fevereiro, concluímos uma nova locação no ativo Union Faria Lima no modelo turn key no total de 325,5 m², reduzindo a vacância do ativo para 78%. Com esta nova locação, a partir do mês de fevereiro, a vacância física do Fundo cairá para 13,6%. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações esperadas pelo Fundo, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Durante o mês de dezembro (competência), foram realizados reajustes em mais de 2.900 m² de ABL do portfólio do Fundo.
- Ao longo de fevereiro, assinamos a revisional referente a 1.633 m² no Ativo Cidade Jardim, com um aumento de aproximadamente 24% no valor nominal de locação.

RENDIMENTOS:

- Neste mês o Fundo distribuiu R\$ 0,55/cota, em linha com o últimos meses. Em função da utilização de lucro realizada, equivalente a R\$ 0,06/cota, ao final do mês, o Fundo acumulava uma reserva de R\$ 0,04/cota.

O Fundo não tem nenhum tipo de alavancagem e não carrega nenhuma inadimplência no portfólio

No dia 10 de fevereiro de 2025 divulgamos, através do Fato Relevante ([clique aqui para acessar](#)) a venda dos Conjuntos nº 92 e 94 do Vila Olímpia Corporate, bem como às demais áreas e direitos inerentes a tais conjuntos, totalizando uma área de 756,32 m² de BOMA, por aproximadamente R\$ 20 milhões, o que representa um total de R\$ 26.500/m². Este valor é 30% maior que o valor do ativo no último laudo de avaliação e que o valor de custo do ativo, adquirido em fevereiro de 2023.

Esta venda gerou ao Fundo um retorno líquido (TIR) de aproximadamente 11% e múltiplo sobre capital investido (MOIC) de 1,22x, o que representa R\$ 0,14/cota de lucro em regime caixa. Lucro que será distribuído aos cotistas de forma linearizada nos próximos meses.

Note que mesmo após esta a venda, o Fundo permanece com uma participação no ativo de 61%.

Dado que ambas as lajes vendidas estavam vagas, a vacância do ativo reduzirá de 34,5% para 30,4% e impactará em uma redução de 0,8% na vacância do Fundo.



Aproximadamente
30%
acima do valor patrimonial e
do valor de aquisição

Dividendo por Cota

R\$ 0,55

DY anualizado pelo Valor Patrimonial

6,3%

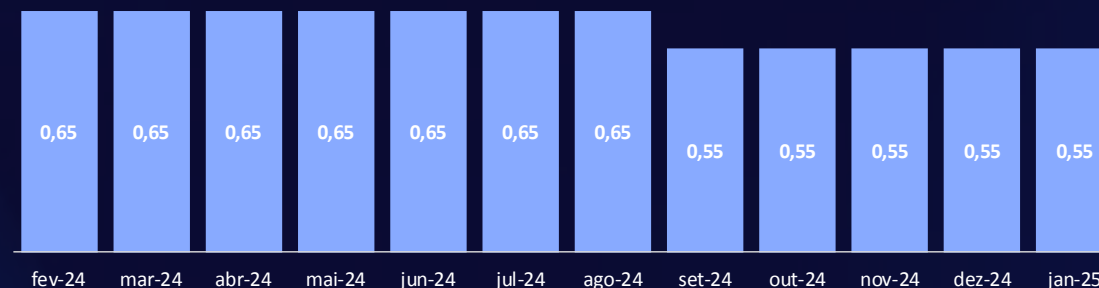
DY Anualizado pelo Valor do Mercado

9,2%

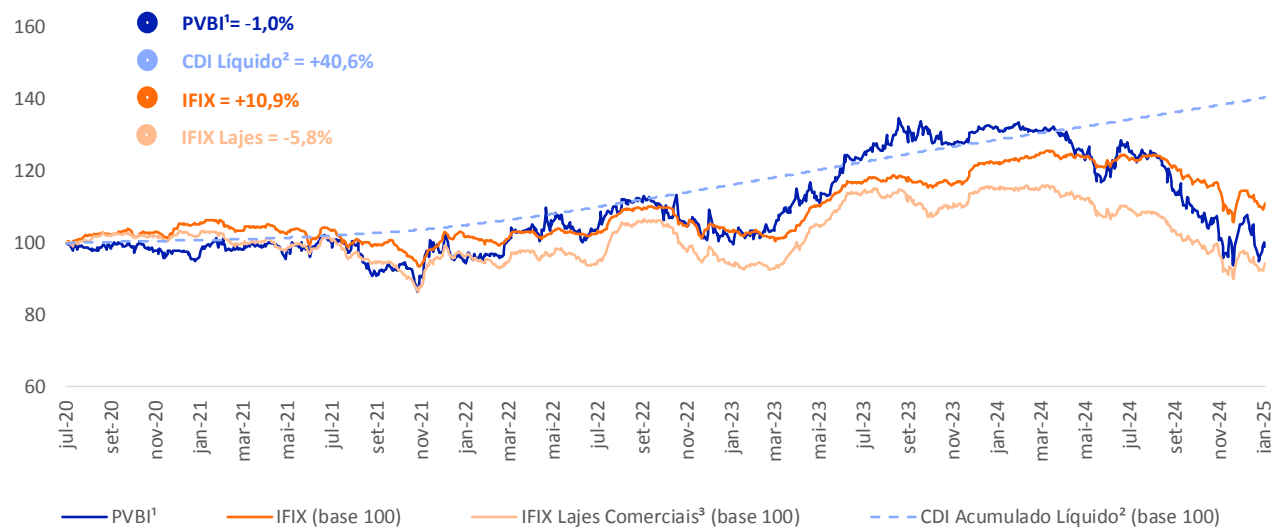
Reserva Acumulada³

R\$ 0,04/Cota

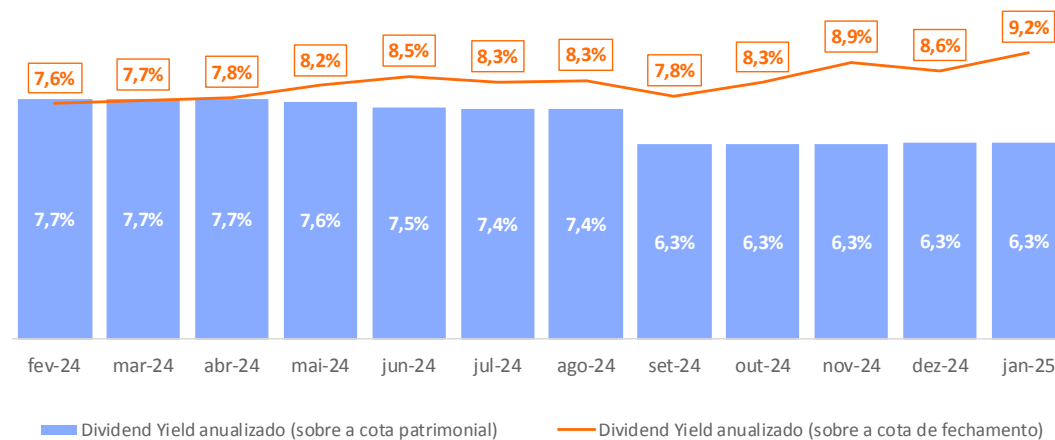
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

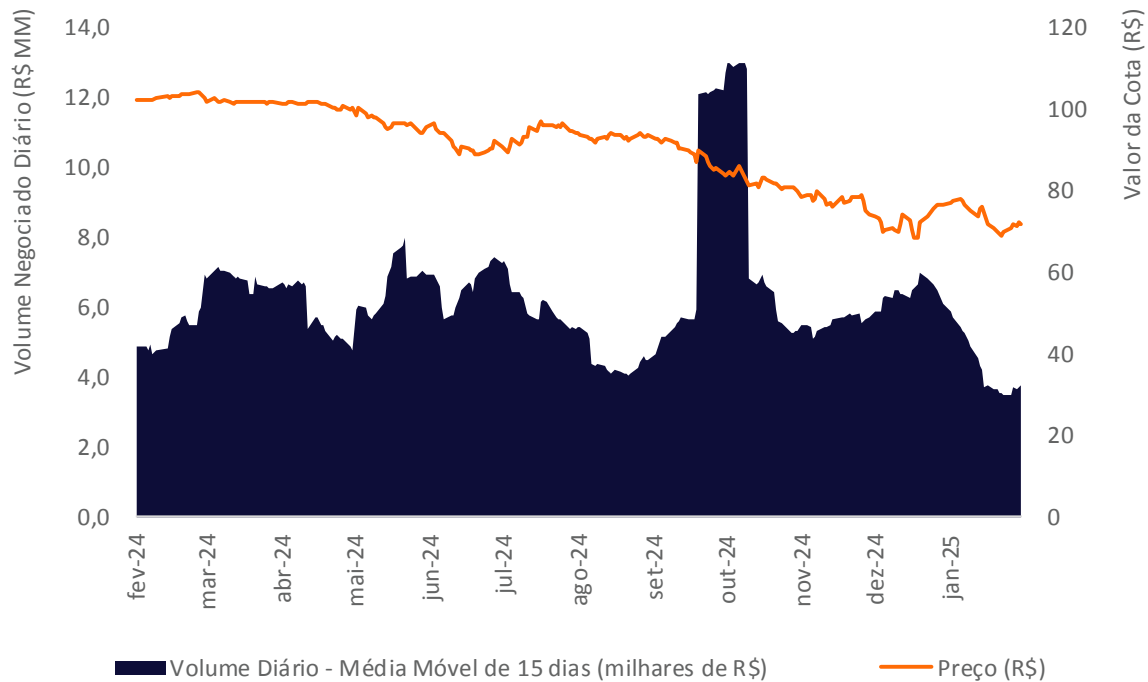


Dividend Yield

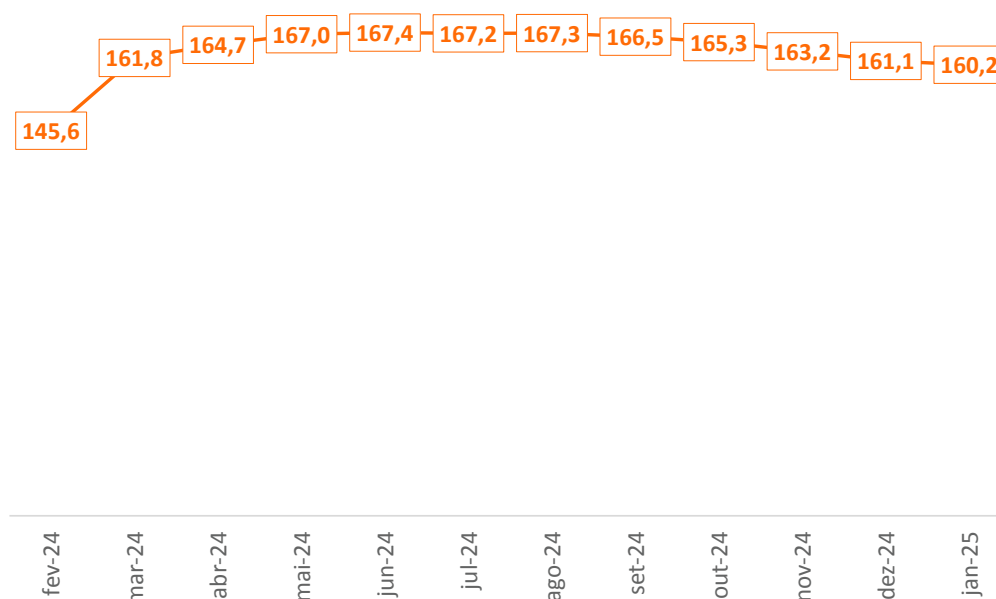


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

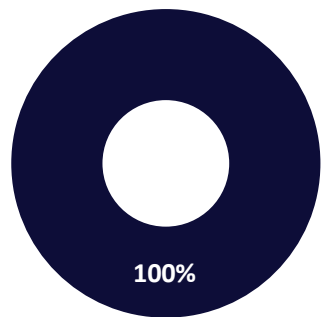
Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m ²)	ABL Total % do Fundo (m ²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita
FL 4440	100%	8	22.112	22.112	12,5%	33	32%
Park Tower	100%	1	22.340	22.340	0,0%	110	26%
CJ	48%	3	14.357	6.853	0,0%	74	13%
Vera Cruz II	36%	3	19.808	7.202	0,0%	50	12%
The One	58%	8	13.632	7.841	20,0%	32	8%
Vila Olímpia Corporate	65%	13	19.416	12.630	34,5%	37	7%
Union FL	50%	3	10.084	5.042	84,7%	46	2%
TOTAL		39	121.748	84.020	15,4%	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 dezembro de 2024 (caixa janeiro), não considerando a venda das lajes do VOC.

Carteira de Ativos¹

Alocação por Região (% Receita)



■ São Paulo - SP

Alocação por Classe (% Receita)



80%

AAA



20%

AA

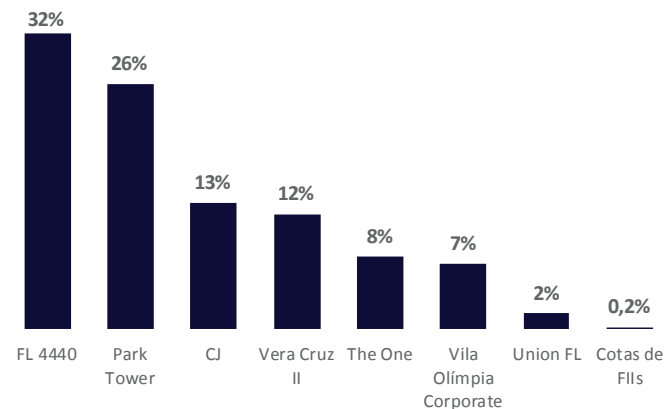
Alocação por Micro Região



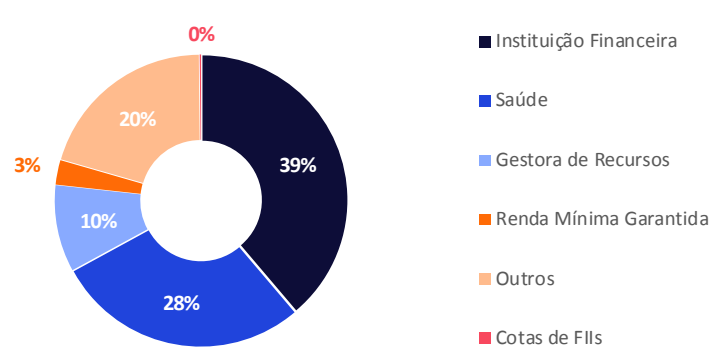
¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro).

Carteira de Ativos¹

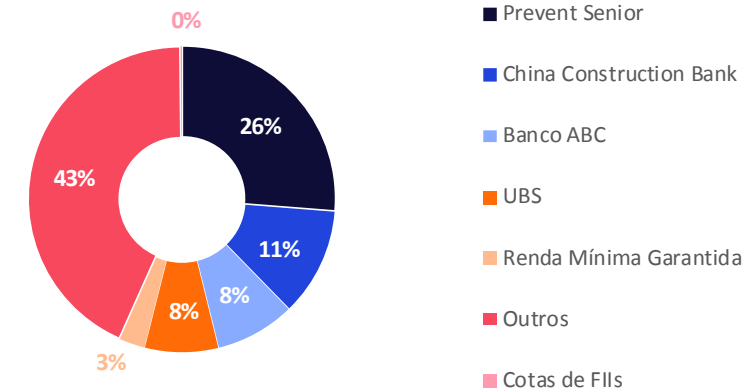
Alocação por Ativo
(% Receita)



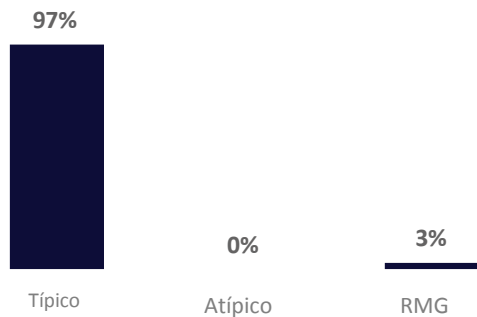
Alocação por Segmento de Locatários
(% Receita)



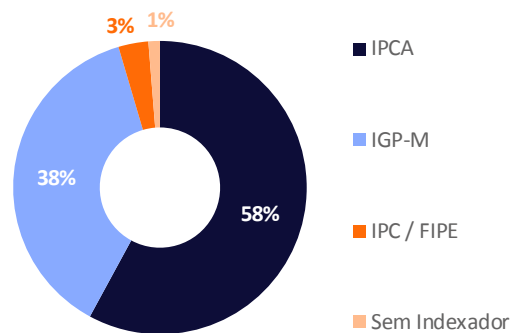
Alocação por Inquilino
(% Receita)



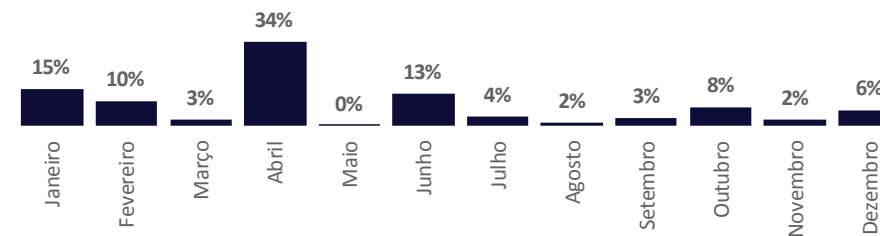
Alocação Natureza dos Contratos
(% Receita)



Alocação por Indexador
(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos
(% Receita)



¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro).

Carteira de Ativos¹

Portfólio com diversificação por ativo e por locatário

PATRIA

PARK TOWER: Não houve movimentações relevantes no Ativo ao longo do mês.

FL 4440: No mês de dezembro foi realizado o reajuste de 1.184 m² de ABL no Ativo. Como informado, fechamos uma nova locação no ativo FL 4.440 referente a 558 m² de ABL, com início em fev/25.

UNION: No mês de janeiro fechamos uma nova locação no Ativo referente a 325,5 m² de ABL, com início em fev/25.

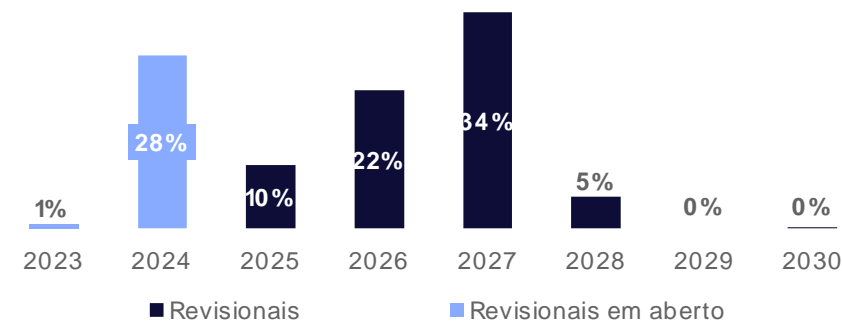
VOC: No mês de dezembro foi realizado o reajuste de 1.727 m² de ABL no Ativo. Como anunciado no Fato Relevante ([clique aqui para acessar](#)), em fevereiro fechamos a venda das Lajes 92 e 94 do Ativo, para mais informações [clique aqui](#).

THE ONE: Conforme comunicado, o locatário Mark 2 Market passou a ocupar 247 m² no Ativo.

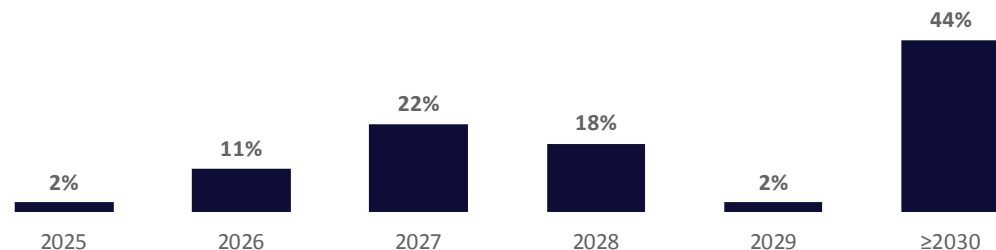
VERA CRUZ: Não houve movimentações relevantes no Ativo ao longo do mês.

CIDADE JARDIM: Ao longo de fevereiro, assinamos a revisional referente a 1.633 m² no Ativo, com um aumento de aproximadamente 24% no valor nominal de locação.

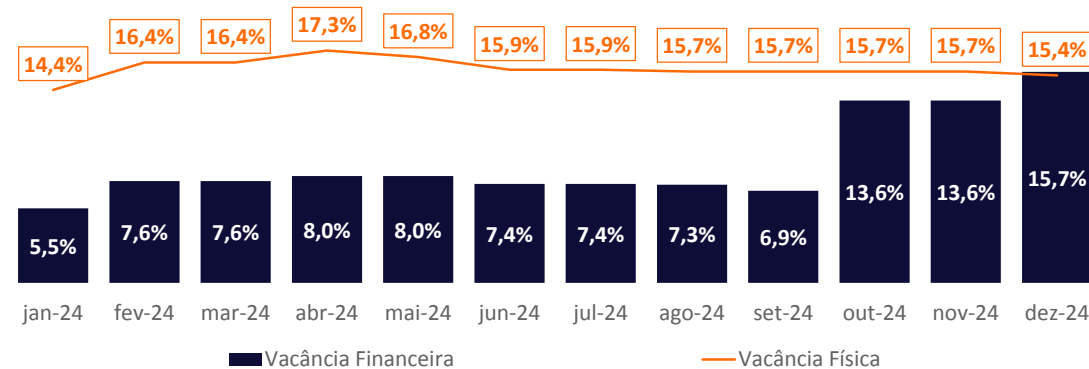
Revisional dos Contratos de Locação (% Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

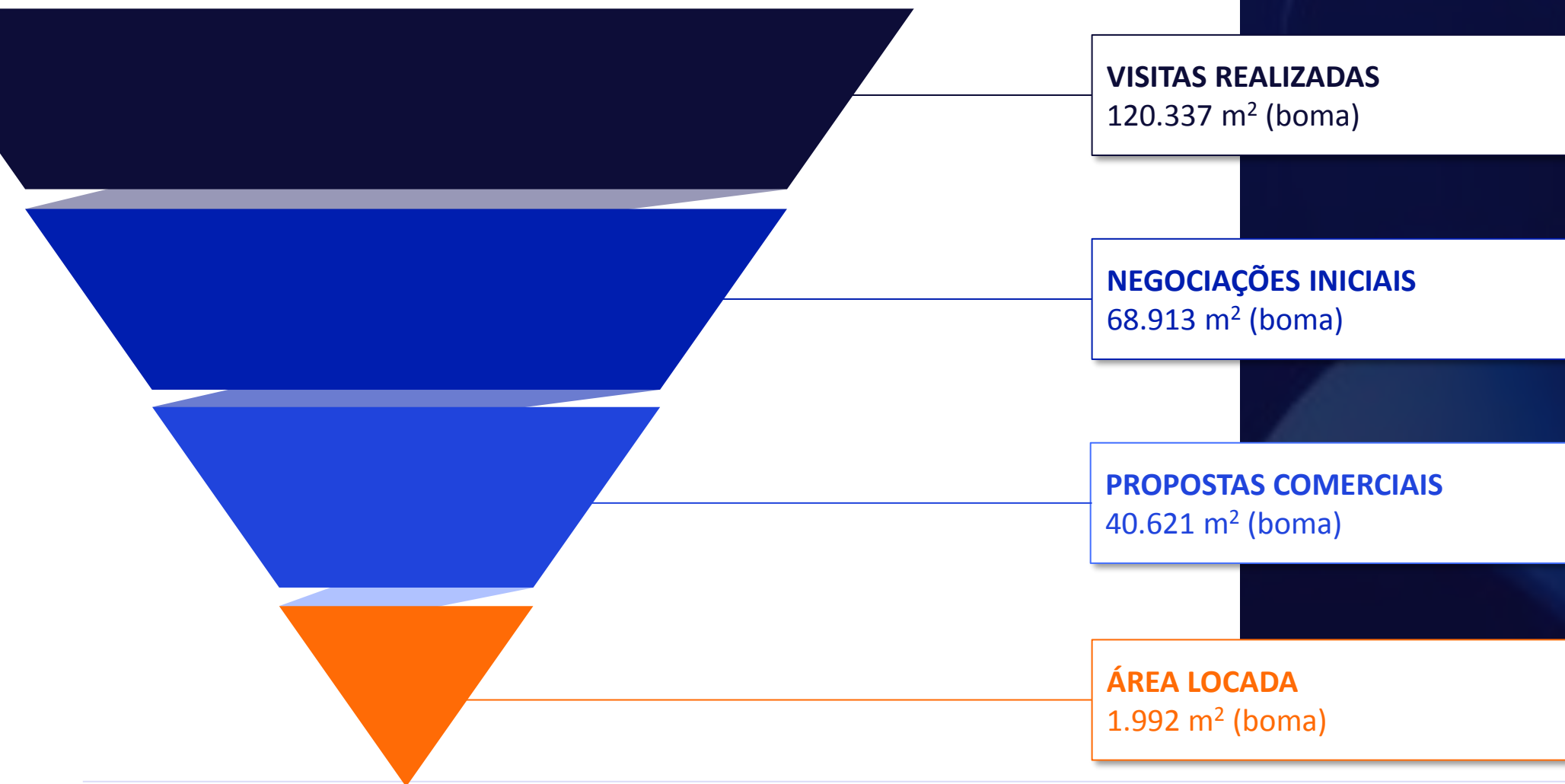


Histórico de Vacância Física (% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de dezembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Funil comercial da carteira de ativos do fundo em 2024



Como informado ao longo dos últimos relatórios, a Gestão tem recebido diversas demandas por espaços prontos e mobiliados, com isso desenvolvemos nos Ativos do portfólio soluções afim de atender essa demanda. Elegemos o VOC para que seja o protótipo da tese turnkey, onde o escritório Proh já fez o projeto e orçamento para poder executar as melhorias no andar e, podermos comercializar no mercado como um espaço plug-and-play.

Além disso, desenvolvemos um andar mobiliado no Union, mostrando como poderia ser o espaço deles dentro do ativo. O que já vem gerando resultados ao Fundo, dado que dos 1.992 m² de BOMA locados no ano de 2024, 75% dessa locações foram originadas das estratégias de Turn key e/ou andares mobiliados.

Locações de 2024



Renda Mínima Garantida

Descrição por Ativo

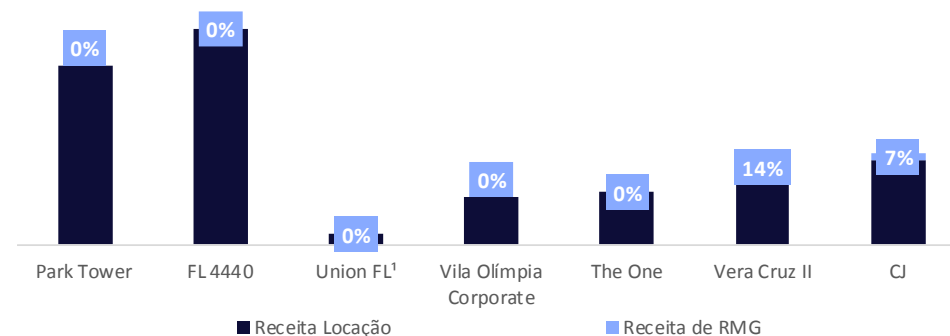
Vera Cruz

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.

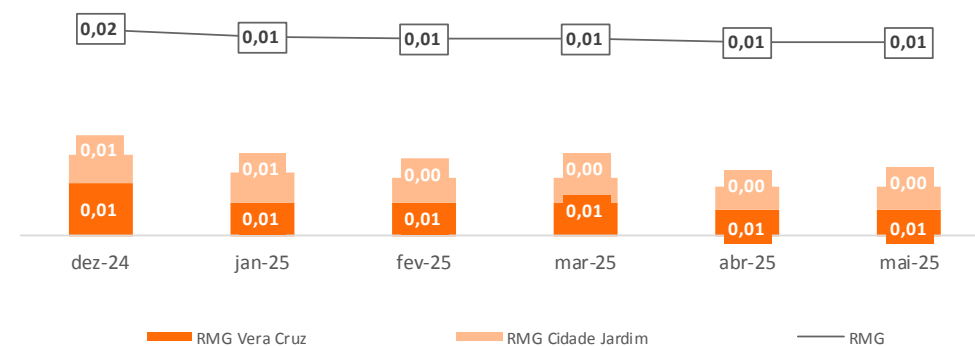
Cidade Jardim

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 (dezembro)



Composição das RMG Esperada^{1,2} (por cota)



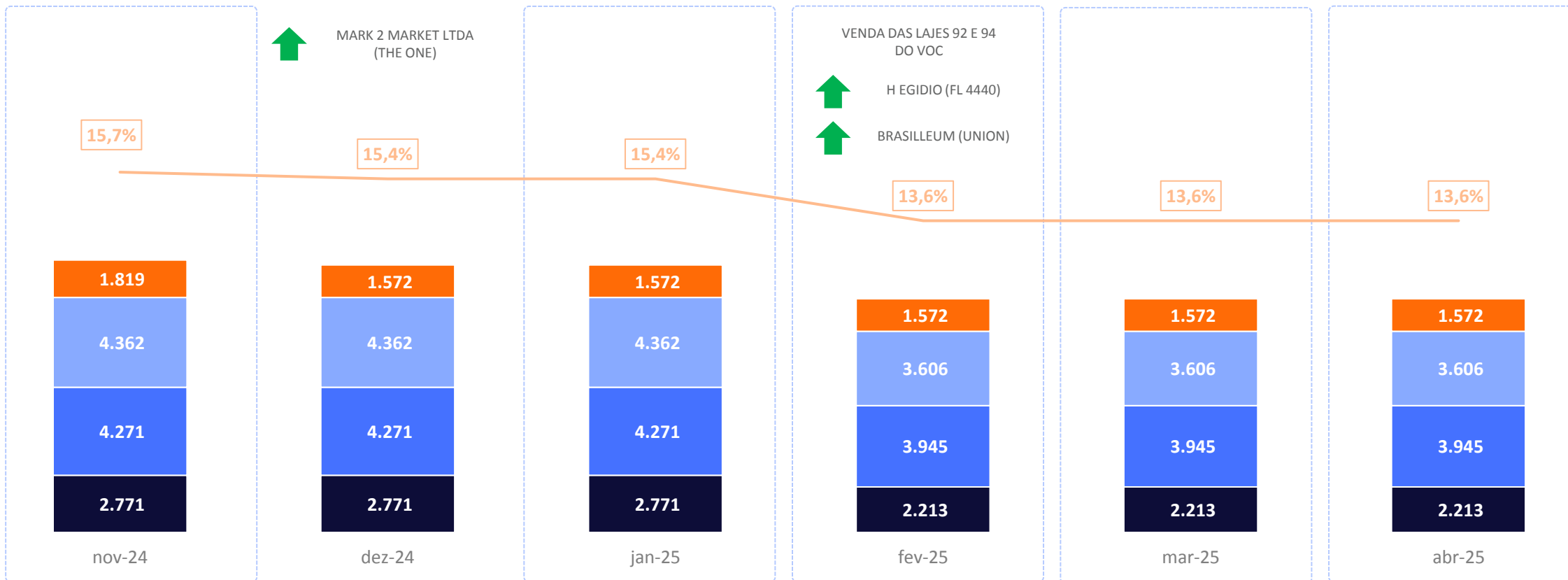
¹O descritivo é apenas uma sinalização da RMG, considerando a atual carteira de locatários.; ²A composição leva em consideração o mês competência.

Carteira de Ativos¹

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



Faria Lima 4.440
 Union
 Vila Olímpia Corporate
 The One
 Vera Cruz II
 Park Tower
 Cidade Jardim
 Vacância

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\$ 0,04/cota**

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
MÊS CAIXA	JAN-25		COMPETÊNCIA	COMPETÊNCIA
Receita Imobiliária	15,2	0,56	197,1	197,1
Despesas Imobiliárias	(0,3)	(0,01)	(4,7)	(4,7)
Despesas Operacionais	(1,7)	(0,06)	(22,9)	(22,9)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(2,0)	(0,07)	(27,6)	(27,6)
Resultado Operacional	13,2	0,49	169,6	169,6
Receitas Financeiras	0,2	0,01	14,4	14,4
Despesas Financeiras	0,0	0,00	(0,8)	(0,8)
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,01	13,6	13,6
Lucro Líquido	13,4	0,49	183,2	183,2
Reserva de Lucro	1,6	0,06	0,3	0,3
Resultado Distribuído²	14,9	0,55	14,9	178,6
Distribuição Extraordinária	0,0	0,00	4,8	4,8
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,55		7,30	7,30

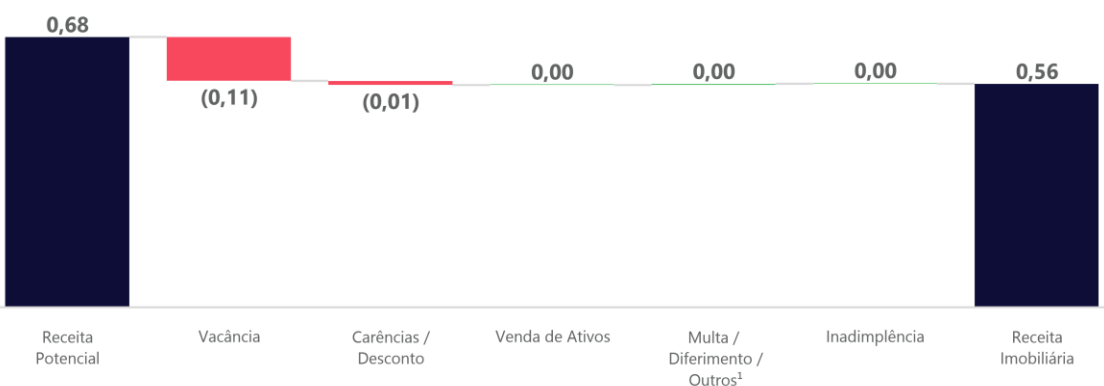
¹Receita referente a competência dezembro de 2024 (caixa janeiro).

Receita Imobiliária e Resultado

Ao final do mês de janeiro (competência dezembro), 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\$ 0,11/cota, carências e descontos também equivalentes a R\$ 0,01/cota. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com R\$ 0,56/cota de receita imobiliária.

Referente ao mês caixa janeiro (competência dezembro), o Fundo apresentou uma receita imobiliária de aproximadamente R\$ 0,56/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,01/cota e R\$ 0,06/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, respectivamente. E positivamente em R\$ 0,01/cota decorrente das receitas financeiras. De forma a linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo, foi utilizado parte da reserva de lucros (R\$ 0,06/cota), o que resultou em uma distribuição de R\$ 0,55/cota em linha com o mês anterior.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



¹Receita com rendimentos das cotas do HAAA11.

PATRIA

Anexos

The background features a dark blue gradient with several overlapping, curved, three-dimensional geometric shapes in a lighter blue color. These shapes create a sense of depth and movement, resembling stylized architectural elements or abstract forms.

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

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 VLOL11

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

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 **PVBI11** manteve o rótulo de **Fundo ESG** segundo parecer **NINT**.

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



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

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 o 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 FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



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



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



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.