



Análise

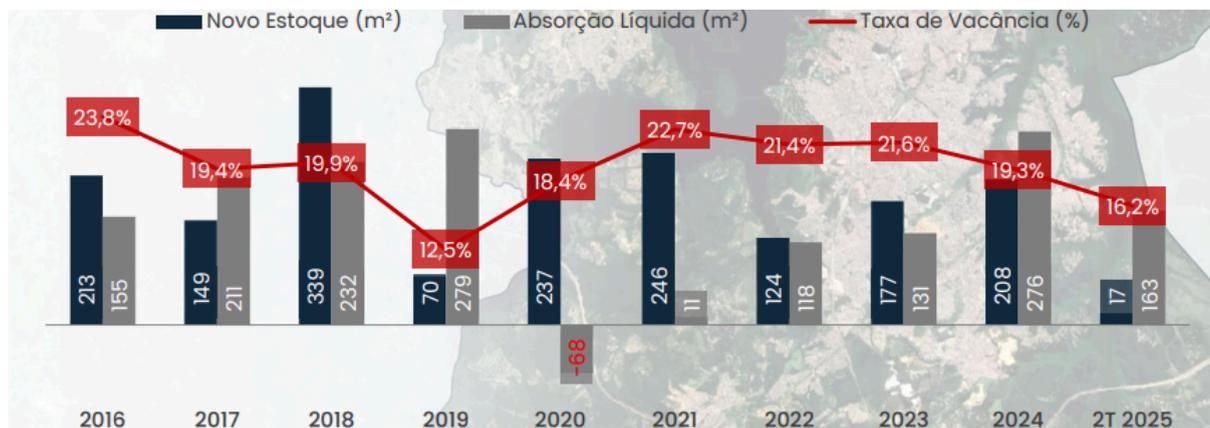
PVBI11

Produzido por SIMPLA CLUB

Carlos Humberto Junior

Última Atualização

O mercado de lajes corporativas em São Paulo mantém trajetória de recuperação, conforme demonstra o gráfico abaixo, que evidencia a redução dos espaços vagos a partir de 2023.



Histórico de vacância das lajes corporativas de São Paulo.
Fonte: Binswanger.

Considerando apenas o ano de 2025, observa-se que, no primeiro trimestre, a taxa de vacância estava em 17,7%, enquanto no segundo trimestre recuou para 16,2%. A depender da empresa de consultoria imobiliária consultada, os números podem apresentar pequenas variações; contudo, todas apontam para a mesma tendência: redução da quantidade de áreas vagas.

A absorção líquida, indicador que mede a diferença entre novas locações e devoluções em determinado período, permanece positiva em 2025. Isso significa que houve mais locações do que devoluções de lajes corporativas, ainda que em ritmo modesto. Como consequência, a vacância vem diminuindo, porém de forma gradual.

O ponto central para uma análise consistente do setor é observar o comportamento de cada região individualmente. Em São Paulo, há áreas historicamente mais resilientes e com desempenho superior a outras, o que exige uma avaliação mais detalhada por parte do investidor.

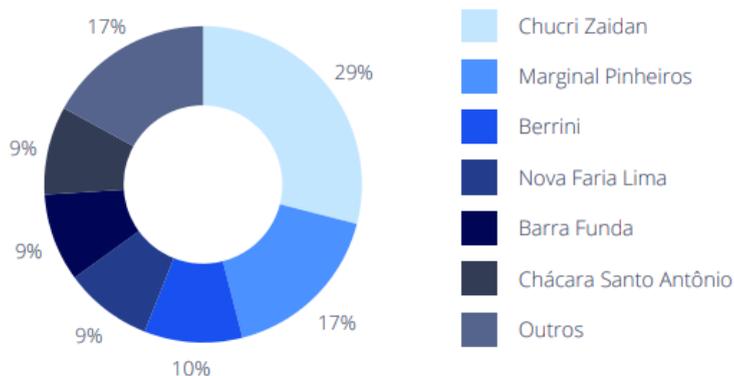
De acordo com dados da Colliers, a taxa de vacância das lajes corporativas de padrão A+ e A na cidade de São Paulo é de 18%. Entre as 14 regiões analisadas, seis apresentam vacância inferior a 10%: Berrini, Faria Lima, JK, Nova Faria Lima, Paulista e Rebouças. Por outro lado, as regiões com maiores índices de espaços vagos são Santo Amaro e Marginal Pinheiros.

A região da Faria Lima apresenta vacância de apenas 2%, enquanto a Nova Faria Lima registra 6%. Esses números não surpreendem, uma vez que ambas são reconhecidas pelo desempenho histórico consistente e pelo prestígio no mercado de edifícios corporativos.

Com a escassez de espaços disponíveis nessas regiões, os preços de locação se mantêm elevados. A média de aluguel nas duas áreas é de R\$270/m². Considerando que uma laje A+ possui, em média, 1.200 m², o custo mensal de um único andar chega a R\$324.000.

O alto valor de locação, aliado ao cenário macroeconômico desafiador do Brasil, tem alterado a dinâmica do mercado de lajes corporativas. O preço passou a ter um peso maior na decisão dos inquilinos, favorecendo ativos com aluguel mais acessível, mesmo que isso implique abrir mão de localização privilegiada ou de um padrão construtivo superior. A figura abaixo ilustra como as novas locações realizadas no 2T25 se concentraram, em maior proporção, em regiões secundárias.

ABSORÇÃO BRUTA POR REGIÃO (%)

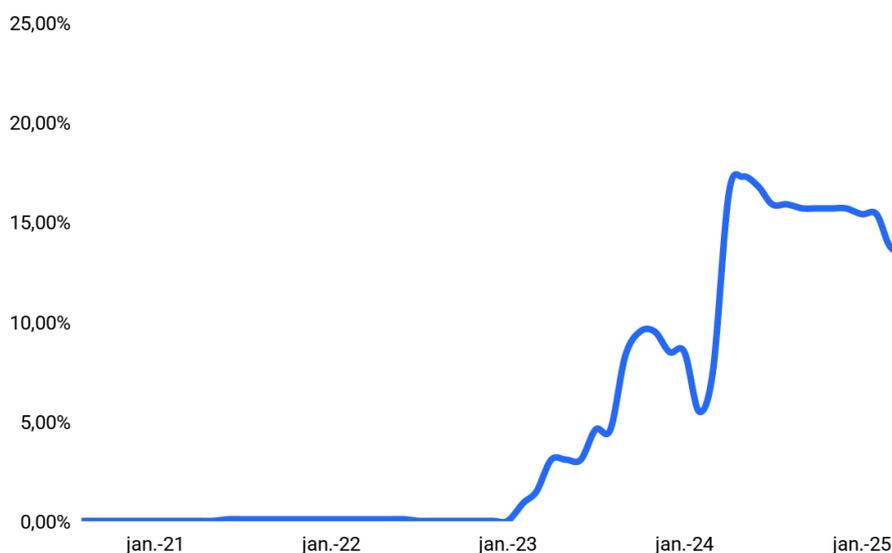


Absorção bruta por região.
Fonte: Colliers.

As regiões de Chucrí Zaidan e Berrini são classificadas como secundárias, pois não estão inseridas no centro tradicional do mercado corporativo de São Paulo. Ainda assim, oferecem edifícios de padrão A+, com aluguel médio de R\$99/m² e R\$92/m², respectivamente. Assim, uma empresa que desembolsaria cerca de R\$320.000 por mês para ocupar uma laje de 1.200 m² na Faria Lima poderia pagar aproximadamente R\$110.000 na Chucrí Zaidan para o mesmo espaço.

Naturalmente, a escolha por regiões secundárias implica perda de prestígio e de alguns benefícios associados à Faria Lima. No entanto, diante do atual cenário econômico, o custo de ocupação tornou-se o fator decisivo na escolha do local de instalação das empresas.

Compreendido o comportamento mais recente do mercado de lajes corporativas, passamos a analisar o desempenho do PVBI11. A figura abaixo apresenta o histórico de vacância do fundo.



Histórico de vacância física.

Fonte: Simpla Club.

O PVBI11 possui 59 meses completos de atividade, dos quais, em 44 (75%), apresentou vacância inferior a 10%, e, em 37 (63%), a taxa ficou abaixo de 5%. Dessa forma, o momento atual do fundo é atípico em sua trajetória, uma vez que nunca havia registrado 20% de áreas vagas. É importante destacar que, mesmo nos anos críticos da pandemia, 2020 e 2021, a ocupação do portfólio manteve-se em 99,90%.

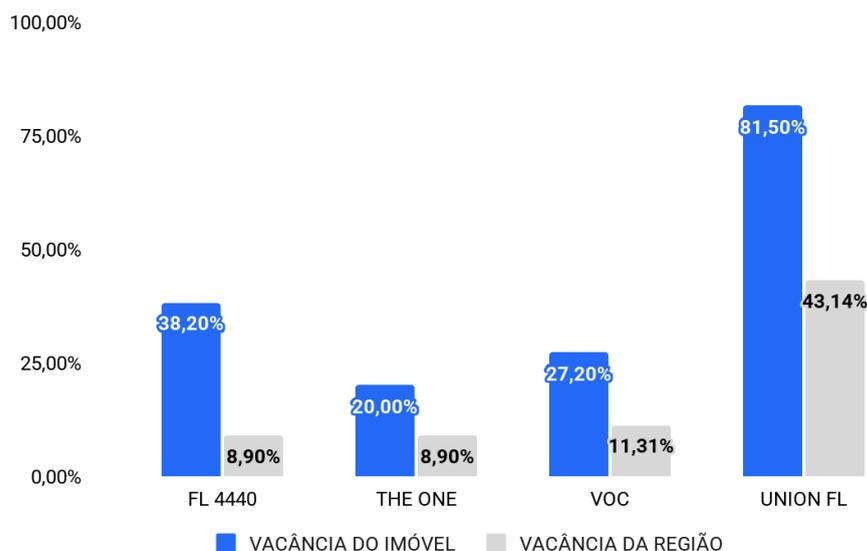
Alguns fatores explicam o nível de vacância mais elevado: a aquisição de imóveis já desocupados, mudanças na estratégia de determinados inquilinos e o cenário macroeconômico desafiador.

Com o aumento dos espaços vagos, a receita do fundo foi impactada, resultando em queda no valor dos dividendos e, conseqüentemente, na cotação das cotas. Apesar disso, o potencial de recuperação é significativo e bastante provável, considerando a qualidade e a localização dos ativos que compõem o portfólio do PVBI11.

Atualmente, dos sete ativos que compõem o portfólio do fundo, quatro apresentam áreas vagas: FL 4.440, The One, Vila Olímpia Corporate e Union

Faria Lima. Desses, os dois primeiros estão localizados na região da Faria Lima, o terceiro na Vila Olímpia e o último no Itaim Bibi.

Todos os imóveis possuem padrão construtivo AAA, com exceção do The One, classificado como AA. O gráfico abaixo apresenta a comparação da vacância desses ativos em relação à taxa de suas respectivas regiões.



*Vacância dos imóveis versus da região.
Fonte: Simpla Club.*

Os dados reforçam o caráter atípico do momento vivido pelo PVB111, uma vez que seus imóveis vêm apresentando desempenho significativamente inferior ao dos demais ativos localizados nas mesmas regiões, sem que haja problemas estruturais ou de qualidade que justifiquem tal diferença.

Torna-se cada vez mais evidente que a melhora do ambiente econômico é fundamental para que as empresas estejam dispostas a assumir custos de ocupação mais elevados, o que permitirá uma redução mais consistente da vacância do fundo.

Não é necessário considerar um cenário de vacância zero para o PVB111; basta que seus imóveis apresentem desempenho semelhante ao dos demais edifícios das regiões em que estão inseridos. Caso os ativos

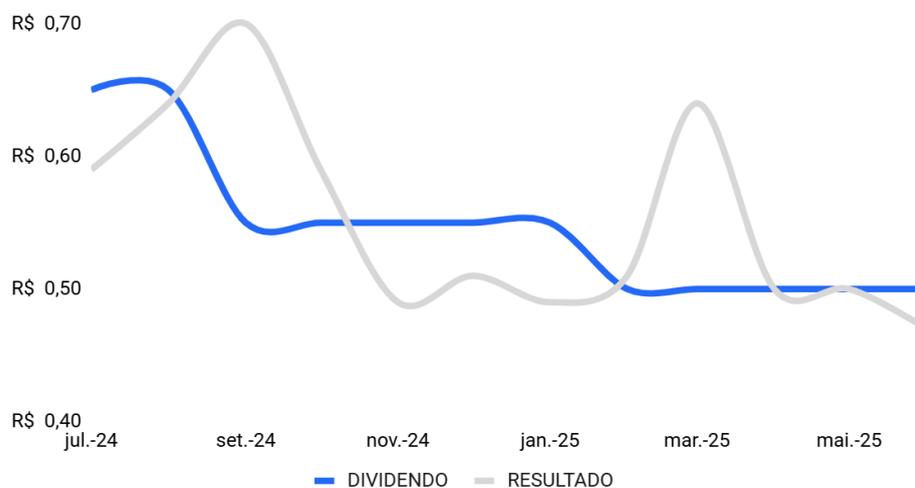
atualmente vagos atinjam a média de ocupação de suas respectivas áreas, a vacância consolidada do fundo recuará para 7,43%.

Não há como prever com exatidão quando — e se — a recuperação do fundo ocorrerá. Inclusive, a própria gestão já comunicou que não espera grandes avanços até o final de 2025. Ainda assim, nossa análise se baseia em probabilidades, e, sob essa ótica, não há outro fator além do cenário macroeconômico brasileiro que justifique o desempenho aquém do esperado dos imóveis do PVB111.

A redução da taxa Selic é essencial para a valorização de praticamente todos os fundos imobiliários. No caso do PVB111, entretanto, há um componente adicional: a queda dos juros pode acelerar sua recuperação operacional. Portanto, o fundo apresenta uma dupla dependência desse movimento — tanto para a valorização das cotas quanto para a melhora da sua ocupação.

A principal mensagem que buscamos transmitir aos nossos leitores é: *“que bom que existe solução”*. Nenhum outro portfólio de lajes corporativas apresenta a qualidade e a localização do PVB111. O momento atual é atípico, mas a expectativa é de recuperação, ainda que em ritmo gradual.

Por fim, é importante destacar o impacto da vacância na geração de renda do fundo. Com mais áreas vagas, o PVB111 não apenas deixa de receber receitas de aluguel, como também assume despesas adicionais, como custos de condomínio e IPTU dos imóveis desocupados. A figura abaixo apresenta o histórico de rendimento e de resultado operacional do fundo.



Resultado versus dividendo distribuído.

Fonte: Simpla Club.

Nos últimos 12 meses, o PVB111 gerou R\$6,63/cota de resultado distribuível e pagou R\$6,55/cota, conseguindo, assim, acumular uma reserva de R\$0,08/cota. Somando-se aos resultados acumulados de períodos anteriores, o fundo dispõe atualmente de um estoque de R\$0,16/cota, que pode ser utilizado para sustentar as distribuições em momentos de menor geração de receita.

No último mês, já foi necessário consumir R\$0,03/cota dessa reserva para manter o patamar atual de rendimentos. Nossa expectativa é que o fundo consiga distribuir R\$0,50/cota até o final de 2025. No entanto, caso não ocorram novas locações, é provável que haja uma nova redução dos dividendos a partir de 2026.

Esse é o principal desafio do PVB111: investir no fundo significa aceitar a possibilidade de receber dividendos menores por um período considerável, em troca de um potencial de valorização relevante quando a taxa de vacância for normalizada e a geração de receita voltar aos níveis históricos.

De acordo com nossos cálculos, caso a vacância dos imóveis do PVB111 se alinhe à média de suas respectivas regiões — o que reduziria a vacância

consolidada do fundo para 7,5% — o dividendo projetado alcançaria R\$0,55/cota. Isso representaria um incremento de aproximadamente 10% em relação ao patamar atual, além do potencial ganho de valorização das cotas que tal movimento poderia desencadear.

No cenário mais otimista, com ocupação total dos imóveis (vacância zero), estimamos um rendimento de R\$0,61/cota. Ainda assim, é importante ressaltar que o PVBIII não se caracteriza por ser um fundo de elevada distribuição recorrente de dividendos; seu potencial de retorno adicional está associado a ganhos esporádicos provenientes da venda de ativos do portfólio.

Em resumo, mesmo nos cenários mais favoráveis, não se espera que o PVBIII se torne um grande pagador de dividendos. O objetivo, neste momento, é a recuperação operacional do fundo para restaurar a estabilidade da renda. Com isso, a cotação tenderia a refletir melhor os fundamentos do portfólio, permitindo que o fundo retome sua estratégia de oferecer uma renda recorrente estável e complementada por ganhos eventuais. A figura abaixo reforça essa perspectiva.



*Receita potencial.
Fonte: Relatório gerencial.*

O PVBI11, em cenário de plena ocupação (vacância zero), possui receita potencial estimada em R\$0,69/cota. Descontadas as despesas operacionais do fundo, o dividendo máximo projetado seria de R\$0,61/cota.

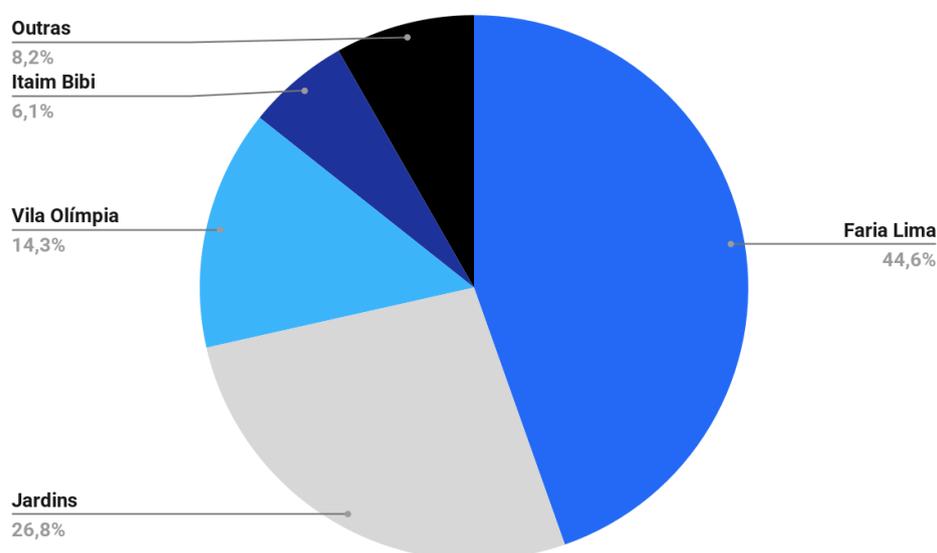
Área de Atuação

Lajes corporativas

O fundo tem como objetivo o investimento de no mínimo 2 / 3 do patrimônio em ativos do segmento corporativo. A gestão será ativa na obtenção de renda e de ganho de capital nas operações.

O gestor descreve 4 pilares que sustentam a tese do fundo: localização dos ativos, qualidade dos imóveis, governança e bons inquilinos.

A localização é o pilar central da estratégia do fundo. O PVBI11 busca imóveis nas regiões mais estratégicas e famosas da cidade de São Paulo, onde existam históricos de vacância baixa. A figura a seguir mostra a concentração da área do fundo por região.



% da ABL por região.

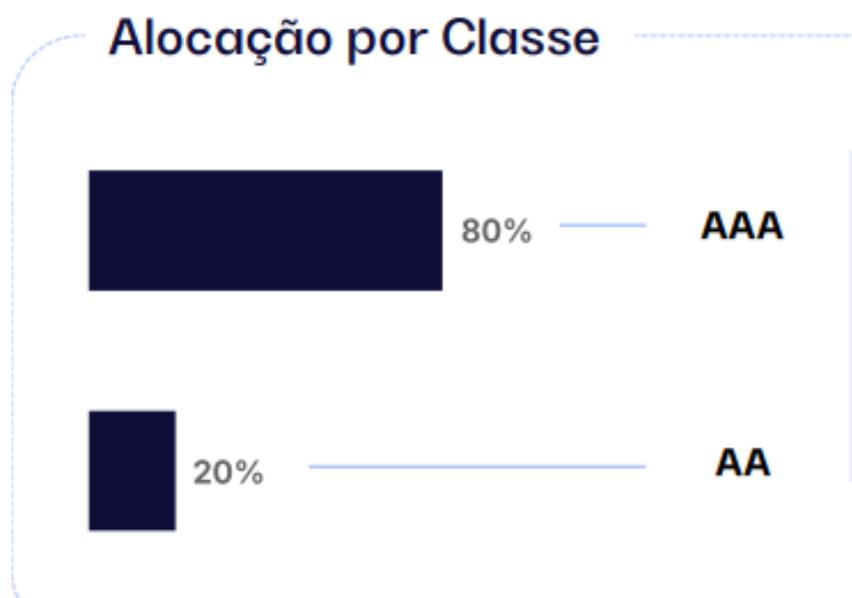
Fonte: Simpla club..

O fundo concentra seus imóveis nas regiões da Faria Lima, Vila Olímpia e Jardins, todas consideradas primárias. As regiões primárias ou premium,

são aquelas com histórico de vacância mais baixa e de aluguéis cobrados mais altos.

Sem dúvidas, a localização é o critério mais determinante no sucesso de um empreendimento. Dessa forma, este pilar da estratégia do PVBIII nos agrada muito.

O segundo pilar é a qualidade dos imóveis, no qual o fundo irá adquirir ativos com altas especificações técnicas e com certificações de qualidade. Na Figura abaixo vemos que todos os imóveis do fundo têm classificação superior a A.



*Qualidade dos imóveis do PVBIII.
Fonte: Relatório gerencial.*

A união de ativos de ótimo padrão construtivo e bem localizados é o melhor dos mundos no segmento de lajes corporativas. O PVBIII se destaca como o fundo com o melhor portfólio do mercado.

No que se refere a governança, a gestão busca comprar participação majoritária nos imóveis ao invés de adquirir conjuntos específicos. Esta estratégia visa reduzir a competição entre proprietários, pois todos se beneficiam com a locação do empreendimento e não ficam preocupados

apenas com seus conjuntos. Além disso, o gestor buscará ter uma participação relevante nos ativos do fundo, pois, segundo ele, é possível ter mais peso nas tomadas de decisão e criar uma relação de sociedade com os outros proprietários.

A próxima figura mostra como o fundo é majoritário na maioria dos ativos em sua carteira.

#	Ativo	Classe	% Fundo*
1	FL4440	AAA	100%
2	Park Tower	AAA	100%
3	CJ	AAA	48%
4	Vera Cruz	AA	36%
5	The One	AA	58%
6	VOC	AAA	61%
7	Union FL	AAA	50%

Total

*Portfólio do PVBII1.
Fonte: Relatório gerencial.*

No segmento de lajes corporativas, nossa preferência é por FIIs que sejam majoritários nos imóveis. Um exemplo dos benefícios desta condição pode ser visto no trecho a seguir:

“Com o objetivo de maximizar a receita do Ativo, agregando valor ao bem para mantê-lo como um dos melhores empreendimentos da Faria Lima seguimos com as obras de retrofit do paisagismo e da iluminação, a inauguração do espaço relax aconteceu no dia 23/01. As obras da Alameda de Serviços estão em andamento visando trazer facilidades ao empreendimento, tornando o dia a dia dos locatários mais acessíveis”.

O trecho acima mostra o procedimento de modernização do imóvel FL 4.440, realizado pela antiga VBI, hoje Patria. A manutenção dos ativos é de extrema importância para a preservação de sua competitividade.

Por fim, temos o pilar da qualidade dos inquilinos. Esta parte da estratégia busca locatários com baixo risco de crédito e atuantes em diversos setores diferentes. Dentro do PVBIII temos a Prevent Senior, o Banco ABC, Banco do Brasil, entre outros.

Governança Corporativa

O fundo é administrado pelo BTG Pactual, responsável pela administração de aproximadamente R\$37 bilhões em recursos aplicados em fundos imobiliários.

A gestão era de responsabilidade da VBI, porém a Patria adquiriu 50% da instituição em junho de 2022 e os 50% restantes em agosto de 2024. Desde então, o PVBIII e os demais fundos geridos pela VBI passaram a integrar o grupo Patria.

Vale destacar que houve a manutenção da equipe responsável pelos fundos, tornando a união um grande sucesso, pois, além da reconhecida capacidade do time da VBI, houve ganho de escala proporcionado pelo porte da Pátria.

Embora o fundo seja recente, a equipe de gestão possui ampla experiência no mercado imobiliário brasileiro, tendo atuado também com investidores estrangeiros de grande porte.

Com a mudança de controladora, os documentos do fundo foram adaptados para se alinharem ao padrão da nova instituição. Como resultado, o relatório gerencial foi aprimorado, assim como o site de relacionamento com investidores.

Um dos grandes problemas que a VBI apresentava era a ausência de divulgação de uma DRE mais detalhada de seus fundos. Esse problema também foi solucionado, como podemos ver no trecho abaixo:

“O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site.”

Outro critério importante na análise da gestão de um FII é a condução das emissões de cotas.

No caso do PVBI11, já vivenciamos uma emissão realizada abaixo do valor patrimonial — a segunda emissão — fato que merece crítica, pois, na maioria das vezes, é prejudicial aos cotistas.

Entretanto, a gestora demonstrou ter aprendido com esse equívoco e, a partir de então, não realizou novas emissões nesse formato. Inclusive, mesmo enfrentando momentos desfavoráveis no mercado, o fundo foi capaz de efetuar emissões seguindo o novo modelo desenvolvido pela VBI.

A gestora conseguiu negociar diversas novas aquisições com pagamento em cotas do próprio fundo. Dessa forma, foram feitas emissões respeitando o valor patrimonial por cota que, mesmo em cenários adversos, obtiveram sucesso de captação.

Ao longo do curto histórico do fundo, a gestora demonstrou forte alinhamento de interesses com os cotistas.

Em resumo, apreciamos muito o trabalho da equipe da VBI e, por isso, consideramos positiva a sua permanência na Patria. Alguns erros foram

cometidos ao longo da trajetória, mas a gestão mostrou capacidade de evolução.

Riscos do Negócio

O principal risco do PVBI11 hoje é o de vacância. Apesar de os imóveis do fundo serem de alta qualidade e bem localizados, não sabemos quando eles serão novamente locados.

Além disso, vimos recentemente a saída de inquilinos importantes em busca de redução de custos. Segundo as expectativas de mercado, a Selic deverá permanecer em dois dígitos até 2028. Portanto, diante da persistência de um cenário econômico mais desafiador, não se pode descartar novos aumentos da vacância.

Essa situação está diretamente relacionada ao risco de redução de dividendos. Nos últimos 12 meses, o PVBI11 já registrou duas quedas em sua renda: de R\$0,65/cota para R\$0,55/cota e, posteriormente, de R\$0,55/cota para R\$0,50/cota.

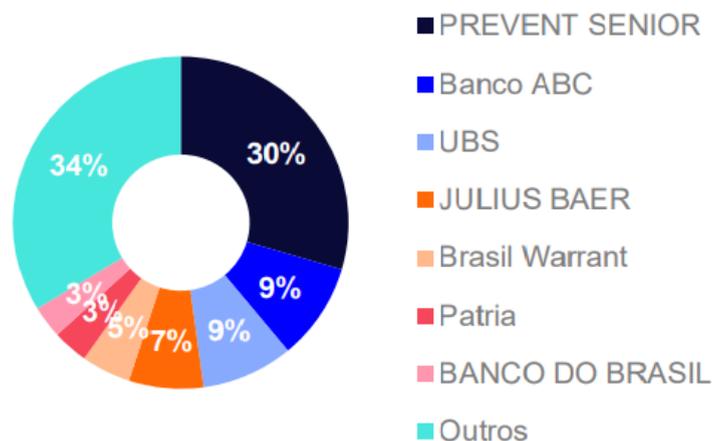
Caso o fundo não consiga novas locações em 2026, a estimativa é de que o rendimento volte a cair. A reserva acumulada do PVBI11 consegue sustentar de cinco a sete meses do patamar atual de renda.

No segundo semestre de 2025, apenas 25% da receita do fundo passará por reajuste inflacionário, o que não deve representar um aumento significativo da receita.

Por fim, há o risco mais persistente do PVBI11: a concentração. Desde a sua criação, grande parte dos resultados do fundo provém do aluguel para a Prevent Senior, chegando a uma dependência de 50% da receita oriunda apenas dessa empresa.

Com o crescimento do portfólio, a mais recente diversificação de inquilinos é a apresentada pelo gráfico abaixo.

Alocação por Inquilino



*Diversificação de inquilinos do PVBIII.
Fonte: Relatório gerencial.*

Como podemos observar, já houve uma melhora em relação aos primeiros anos de existência do fundo; entretanto, uma contribuição de 30% ainda é bastante relevante. O contrato da Prevent Senior com o fundo é de longo prazo e, considerando que o cenário não é favorável para novas emissões, esse risco não deverá ser eliminado tão cedo.

Resultados Anteriores

Gostamos de começar a análise dos resultados anteriores de um FII pela visualização do seu histórico de rendimentos. A Figura abaixo mostra o histórico de dividendos mensais do fundo.



Histórico de rendimentos.

Fonte: Simpla Club.

O total de rendimentos entregues no período é de R\$33,46/cota com um *yield* mensal médio de 0,63%.

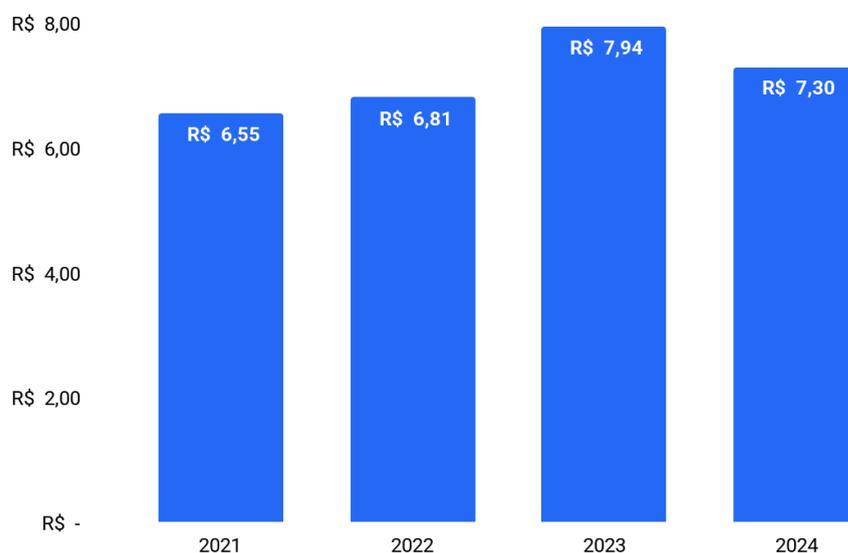
O aumento abrupto dos rendimentos do fundo foi causado pelo lucro auferido na venda da Torre B JK. O PVBI11 foi capaz de gerar entre R\$0,53 e R\$0,55/cota de resultado líquido, valores distantes dos R\$0,70/cota distribuídos em seus melhores momentos.

A trajetória descendente do rendimento do fundo está bastante evidente. O aumento da vacância reduziu o resultado recorrente a ponto de ser necessário consumir reservas para manter o pagamento de R\$0,50/cota.

É importante destacar que, mesmo com uma eventual redução das áreas vagas, não se espera um grande aumento na distribuição. Em projeções conservadoras, o PVBI11 seria capaz de gerar R\$0,55/cota e, no cenário mais otimista, R\$0,61/cota.

A relevância da redução da vacância está na recuperação da estabilidade e da previsibilidade do rendimento.

Além da observação do dividendo mensal do fundo, acreditamos ser de grande valia a análise dos dividendos anuais. A figura abaixo nos traz esta informação.



*Histórico de rendimento em base anual.
Fonte: Simpla Club.*

O PVBI11 vinha apresentando anos muito positivos até 2024. Durante a pandemia, o fundo foi capaz de aumentar seu rendimento e, com a venda de um imóvel em 2023, gerou um resultado expressivo para seus cotistas.

A partir de 2024, contudo, observamos um aumento na vacância do fundo, aliado ao esgotamento do lucro proveniente dessa venda. Esse conjunto de fatores explica a queda nos dividendos.

A estimativa atual é de que o fundo encerre 2025 com uma distribuição acumulada de R\$6 por cota.

Por fim, é importante analisar o retorno total entregue pelo PVBI11. Considerando a valorização da cota somada ao reinvestimento dos dividendos, o resultado total foi de 6,38%. Para efeito de comparação, no mesmo período, o IPCA apresentou retorno de 37,29% e o CDI de 59,48%.

Valuation

Modelo de Gordon

O Modelo de Gordon é uma boa forma de *valuation* para ativos geradores de renda. Neste método projetamos um dividendo constante para o fundo e, com base numa taxa mínima de atratividade, definimos um valor de entrada.

No Simpla, optamos por fazer uma adaptação da fórmula na busca por definir qual a taxa de atratividade embutida no preço de mercado do fundo, de forma a podermos compará-la com os pares de mercado.

Para o cálculo é necessário definir um dividendo constante para o fundo, que no caso do PVBIII usaremos o patamar de R\$0,50 por cota. Além disso, é preciso encontrar uma base para a taxa de atratividade, a recomendação é utilizar o cupom de remuneração de títulos públicos atrelados ao IPCA e com prazo longo. No momento de escrita deste relatório, o Tesouro IPCA + 2040 remunera IPCA + 7,14%.

Com base nesses dados, o PVBIII negocia com um prêmio de 1,07% em relação ao Tesouro. Este resultado é muito baixo e indica que o fundo não está em um bom momento de compra.

Entretanto, o Modelo de Gordon precifica o ativo com base em sua renda, o que, no caso do PVBIII, resulta em uma avaliação bastante prejudicada. Para esse fundo, é necessário recorrer a outras metodologias de *valuation* que complementem a análise e forneçam uma visão mais adequada do seu valor.

Preço por m²

Uma forma bastante útil de avaliar os imóveis de fundos imobiliários é comparar o preço de seus ativos na bolsa com o valor de imóveis transacionados no mercado real.

Como se trata de ativos semelhantes, cuja única diferença é o ambiente de negociação, a lógica é que seus valores sejam próximos. Entretanto, observamos frequentemente uma discrepância significativa, já que o mercado de FIs tende a ser mais sensível a notícias negativas, ao pessimismo macroeconômico e a outros fatores externos.

Com base na cotação atual do PVBI11, os sete imóveis do portfólio estão sendo negociados a um preço médio de R\$23.454,52/m². No ano passado, a avaliação dos imóveis do fundo os precificou em R\$31.358,79/m².

Mesmo com o aumento da taxa de juros e o desempenho desfavorável de alguns ativos da carteira, a avaliação mais recente indicou uma valorização de 2,75% do valor patrimonial. Esse resultado demonstra que o mercado real continua atribuindo valor aos edifícios do PVBI11.

Podemos aprofundar essa análise com dados adicionais. O trecho abaixo foi retirado do material da Colliers referente ao segundo trimestre de 2025:

“A cidade de São Paulo apresentou três transações de compra, totalizando aproximadamente 16 mil m² de área comercializada. O destaque do período foi a venda de quatro andares de um edifício Classe A+ localizado na região da Berrini, com valor de aquisição equivalente a R\$23.000/m².”

A região da Berrini, considerada secundária na cidade de São Paulo, apresenta imóveis sendo transacionados por aproximadamente R\$23.000/m². É pouco plausível que os ativos do PVBI11, localizados em áreas mais valorizadas, como Faria Lima, Vila Olímpia e Itaim Bibi, possuam o mesmo valor de imóveis na Berrini. Isso constitui outro indício de subavaliação do fundo.

Uma *Cepac* é um título emitido pela Prefeitura de São Paulo que concede aos empreendedores o direito de construir além do limite estabelecido

para determinada área. Em outras palavras, a partir de um certo andar, é necessário pagar à prefeitura para ter a permissão de construir.

Em agosto deste ano, ocorrerá um leilão de *Cepacs* para a região da Faria Lima, em que cada título foi precificado em aproximadamente R\$16.000/m². Apenas o direito de construir custa R\$16.000/m², o que torna improvável que um edifício já pronto e em operação naquela região seja avaliado em apenas R\$23.000/m².

As últimas transações realizadas na região da Faria Lima registraram preços médios de R\$43.000/m², com mediana de R\$37.880/m², reforçando o expressivo desconto com que o PVBI11 está sendo negociado na bolsa.

Opinião do Analista

O PVBI11 é um fundo com estratégia clara e altamente atrativa. No mercado de lajes corporativas, não há alternativa mais consistente do que investir em imóveis de alto padrão construtivo, localizados nas regiões mais valorizadas de São Paulo. Nesse aspecto, o fundo cumpre seu objetivo com excelência, destacando-se como detentor do melhor portfólio do segmento.

Entretanto, toda essa qualidade não o torna imune a períodos adversos. Atualmente, o PVBI11 atravessa o cenário mais desafiador de sua história, e as perspectivas de curto prazo não apontam para uma melhora significativa.

Em meio ao ambiente macroeconômico brasileiro desfavorável, muitas empresas buscam reduzir custos, o que frequentemente envolve a renegociação ou redução do valor pago pelos aluguéis. Esse movimento tem beneficiado regiões secundárias, que apresentam uma absorção líquida mais robusta.

A elevação da vacância impactou fortemente a geração de renda do fundo e, como é sabido, investidores de FIIs tendem a reagir de forma imediata às alterações nos dividendos. Como resultado, o PVB111 passou a ser negociado com desconto superior ao de vários fundos pares — algo que, em outros períodos, seria inimaginável, dada a superioridade de seu portfólio.

É justamente a disputa entre renda e valor que torna desafiadora a recomendação do PVB111. O investidor está correto ao exigir dividendos mais elevados; contudo, não podemos ignorar o valor do portfólio construído pelo fundo.

De fato, para quem busca aumentar o rendimento mensal da carteira, o PVB111 não se apresenta como a melhor alternativa. No entanto, para o investidor interessado em ativos com foco na valorização patrimonial, o fundo representa uma excelente oportunidade.

Diante da expectativa de recuperação dos resultados, não há outra decisão senão a manutenção da recomendação de compra.

Assim, seguimos recomendando a compra de PVB111.

Equipe



Gabriel Bassotto

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Investimentos no Exterior

Acompanhamento

relatório atualizado em 30.07.2025

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os rankings e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados. Já em caso do ativo receber recomendação de venda, nossa sugestão se refere, única e exclusivamente, à retirada do ativo da carteira do investidor, uma vez que não incentivamos a prática de venda à descoberto.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Carlos Humberto Rodrigues Nunes Junior (CNPI EM-7932), com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, Os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório (e/ou seus cônjuges ou companheiros) são, ou podem ser, titulares de valores mobiliários objeto do relatório, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros. Na emissão deste relatório, a Simpla Invest, controladora do Simpla Club, poderá estar agindo em conflito de interesses em relação ao emissor, podendo (i) ter interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou (ii) estar envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

