

PATRIA

Relatório Gerencial – Novembro 2024

Patria Prime Offices FII

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Novembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 122,55	R\$ 155,61	R\$ 215 milhões	10.975	-
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física	Vacância Financeira
-	-	-	-	-

1. Comentário do Gestor

No mês de novembro de 2024, o resultado do Fundo foi de R\$ 8,6 milhões negativo. Desde a venda dos imóveis concluída no mês passado, o Fundo deixa de receber receitas de locação e o que passa a compor o resultado são, majoritariamente, a receita financeira proveniente do caixa livre do Fundo e as despesas para manutenção do veículo. Portanto, é esperado que o resultado seja negativo nos próximos meses até o pagamento da segunda e última parcela da venda dos imóveis, prevista para ocorrer em abril de 2026.

Vale ressaltar que este mês houve o pagamento da taxa de administração proveniente da venda dos imóveis, conforme previsto no regulamento do Fundo. Portanto, além do pagamento da taxa de administração ordinária proveniente das receitas brutas de locação auferidas no mês anterior, no valor de R\$ 288,1 mil, houve o pagamento da taxa de administração proveniente da primeira parcela da venda, no valor de R\$ 9,1 milhões.

Para os próximos relatórios, vamos comentar sobre eventuais custos/eventos extraordinários que venham a impactar o resultado do Fundo, o que não é esperado, e manter atualizada a tabela abaixo de retorno anualizado conforme as mudanças na cota patrimonial e de mercado. Nenhum rendimento será distribuído até o pagamento da segunda parcela da venda.

1.1. Venda HGPO, rendimento e amortização

A venda dos imóveis do HGPO ([link](#)), concluída no dia 31 de outubro de 2024, se deu pelo valor total de R\$ 620.386.939,89, equivalente a R\$ 48.711,17/m². Os imóveis foram adquiridos em 26 de outubro de 2010, e o investimento total incorrido pelo Fundo nos imóveis, considerando custos de aquisição, transação e benfeitorias, foi de R\$ 185.808.661,73, equivalente a R\$ 14.589,25/m².

A transação irá gerar um lucro em regime de caixa de R\$ 434.578.278,16, equivalente a aproximadamente R\$ 247,90/cota. O preço de venda dos imóveis é 234% superior ao valor investido e 3% superior ao valor de laudo de avaliação dos imóveis de maio de 2024. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 17,7%.

Imóvel	1ª Parcela	2ª Parcela (18 meses)	Preço Venda	Custo Total Investido	Lucro
Ed. Metropolitan	R\$ 269.260.831	R\$ 219.020.848	R\$ 488.281.679	R\$ 146.655.684	R\$ 341.625.995
Ed. Platinum	R\$ 72.896.406	R\$ 59.208.855	R\$ 132.105.261	R\$ 39.152.978	R\$ 92.952.283
Total	R\$ 342.157.236	R\$ 278.229.704	R\$ 620.386.940	R\$ 185.808.662	R\$ 434.578.278

Fonte: Patria. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros

Conforme representado pela cota patrimonial, é esperado o Fundo distribua a título de rendimento e amortização total aproximadamente R\$ 155,61/cota quando recebido a última parcela do preço. Para auxiliar os cotistas na tomada de decisão, dado que o Fundo não irá distribuir nenhuma renda neste intervalo, elaboramos a tabela de sensibilidade abaixo com o retorno anualizado esperado, considerando o valor de saída projetado (R\$ 155,61/cota) e um intervalo de preço de cota de mercado, sendo a mediana o valor da cota fechamento de mercado do dia 29 de novembro, pós pagamento da amortização parcial.

	Preço	Retorno período	Retorno anualizado
R\$	112,55	38,3% a.p.	25,7% a.a.
R\$	117,55	32,4% a.p.	21,9% a.a.
R\$	122,55	27,0% a.p.	18,4% a.a.
R\$	127,55	22,0% a.p.	15,1% a.a.
R\$	132,55	17,4% a.p.	12,0% a.a.

Fonte: Patria. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros

Composição do Resultado

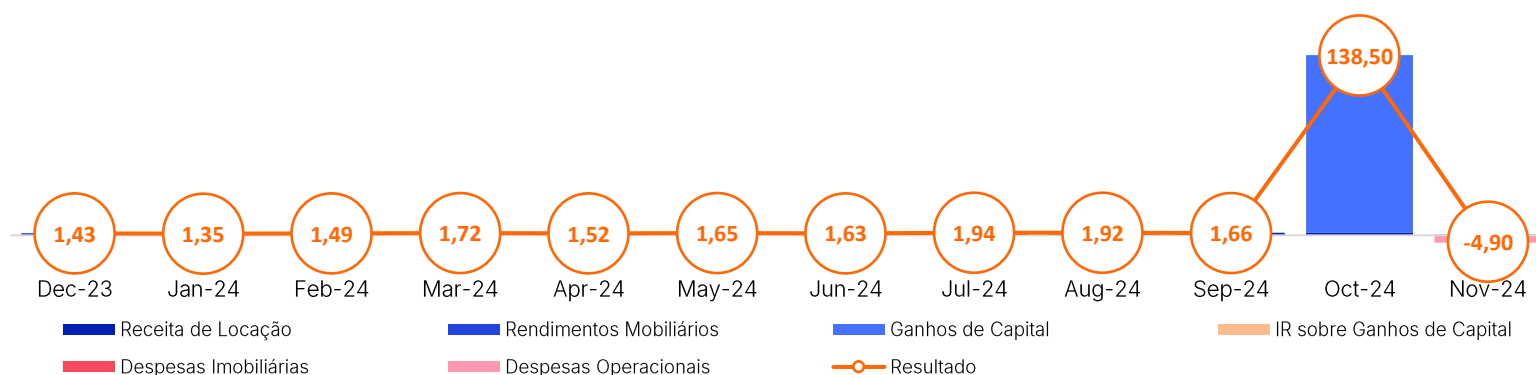
(Valores em reais: R\$)	Nov-24	Out-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	(191.528)	3.502.780	32.704.041	35.479.369
Rendimentos Mobiliários ¹	1.108.465	22.495	1.283.032	1.300.936
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	0	239.679.615	239.679.615	239.679.615
IR sobre Ganhos de Capital	0	0	0	0
Total de Receitas	916.937	243.204.889	273.666.688	276.459.920
Despesas Financeiras ¹	0	0	0	0
Despesas Imobiliárias ¹	(47.134)	(26.498)	(412.859)	(456.443)
Despesas Operacionais ¹	(9.465.395)	(373.287)	(12.968.366)	(13.217.885)
Total de Despesas	(9.512.528)	(399.785)	(13.381.225)	(13.674.327)
Resultado¹	(8.595.591)	242.805.104	260.285.462	262.785.592
Rendimento Anunciado	0	231.666.483	257.173.462	259.803.047
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fonte: Patria.

Resultado do Fundo por Cota (Valores em reais: R\$)

	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Apr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
Rendimento Distribuído	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,70	1,70	1,70	1,70	1,75	132,15	0,00
Saldo de Resultado Acumulado¹	0,50	0,34	0,33	0,55	0,57	0,52	0,45	0,69	0,91	0,82	7,17	2,27

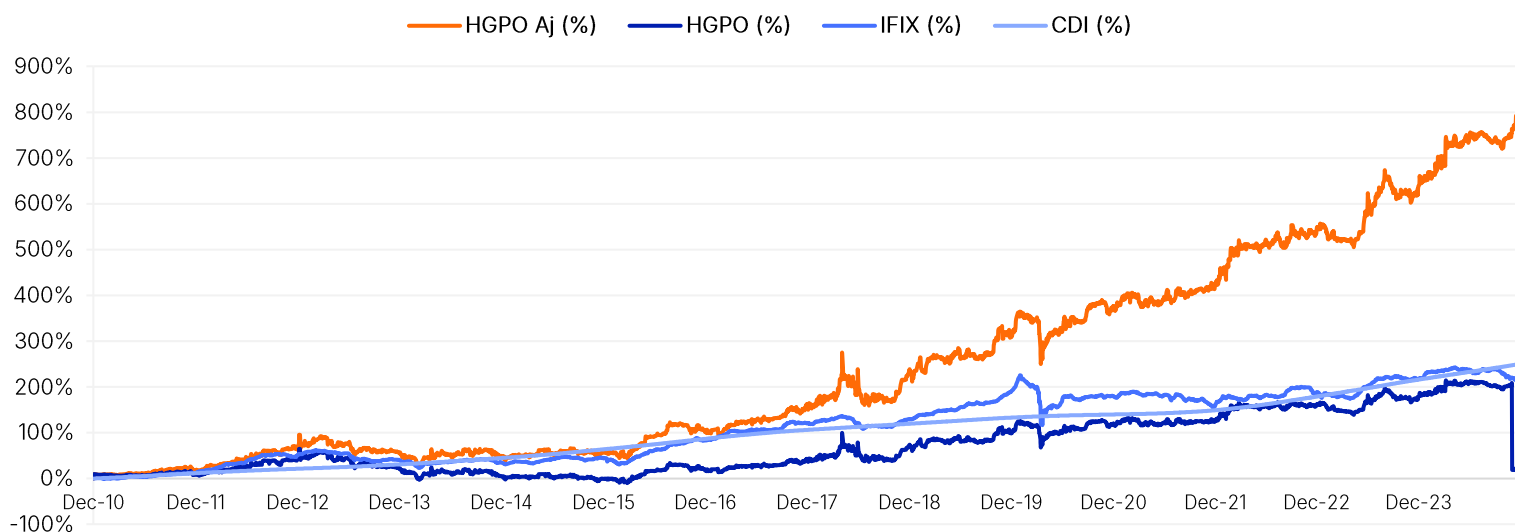
Fonte: Patria.



Fonte: Patria.

Rentabilidade

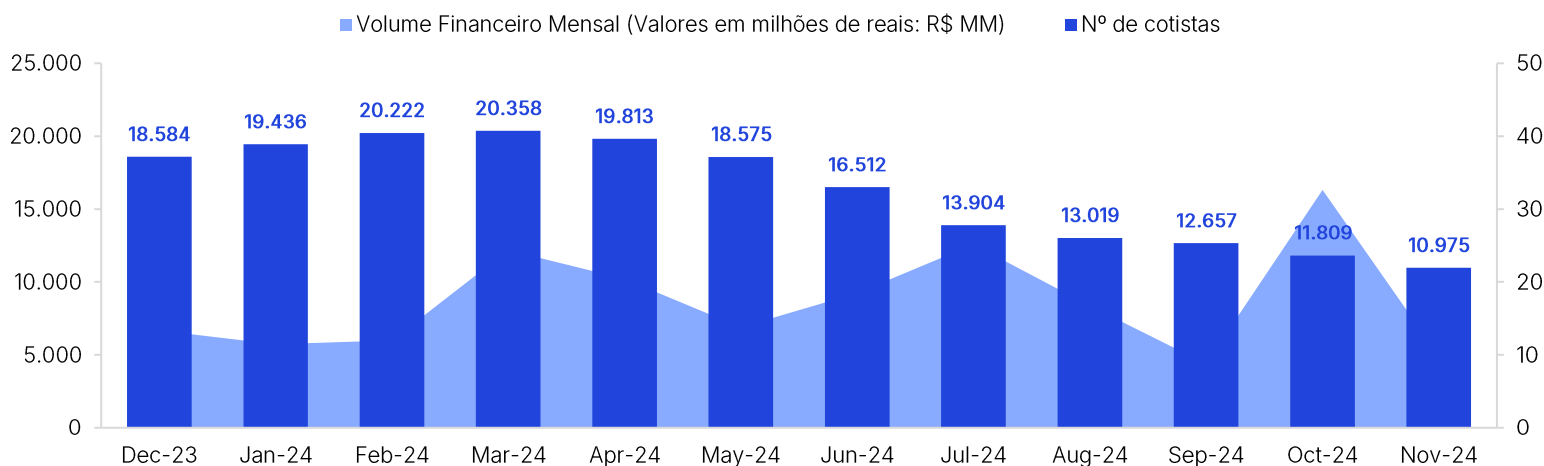
Tabela de Rentabilidade ¹	Nov-24	2024	12 meses	Início (01/12/2010)
HGPO11	3,59%	18,75%	22,05%	794,58%
IFIX ¹	-2,11%	-5,26%	-1,23%	*
CDI Bruto	0,79%	9,85%	10,84%	250,21%



Fonte: Economática (de 1 de dezembro de 2010 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

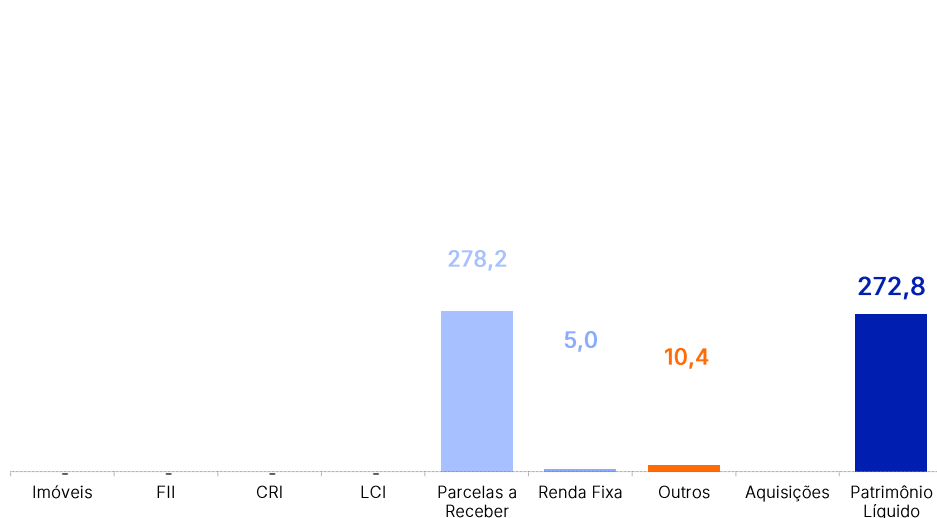
Tabela de Liquidez	Nov-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em R\$ MM)	9,8	193,6	207,0
Giro ¹	4,6%	39,4%	42,1%
Presença em pregões ¹	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



Fonte: Patria.

Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	0,0
FII ¹	0,0
CRI ¹	0,0
LCI ¹	0,0
Renda Fixa ¹	5,0
Outros	(10,4)
Parcelas a Receber	278,2
Aquisições	0,0
Patrimônio Líquido	272,8
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota patrimonial (R\$)	155,61

Patria Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(“Patria Prime Offices FII”, “Fundo” ou “HGPO11”)

CNPJ nº 11.260.134/0001-68



Objeto do Fundo

O Pátria Prime Offices FII tem por objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do “Portfólio Alvo”, de acordo com a “Estratégia de Investimento” constante do Anexo I deste Regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante do Anexo II ao Regulamento do Fundo (“Critérios de Elegibilidade”) e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, os quais deverão ser previamente aprovados pela Administradora, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 561.391.766,91

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
540,8	541,1	541,3	541,4	603,7	603,7	603,7	604,3	604,3	604,4	272,5	272,8

Quantidade de Cotas: 1.753.057

Início das atividades

Outubro de 2010

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Escriturador e Custodiante

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima – segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Definida – Escritórios

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

8,30% sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas; 0,30% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo; e 20% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo, que excederem R\$ 485.600.500 atualizado pelo IPCA a partir de março de 2022

Ofertas concluídas

Duas emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGPO11

Liquidez média diária (12m)

R\$ 780.754,00

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² sobre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância Financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimentos Mobiliários	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPes.
Outras Receitas e Correção Monetária	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários e correção monetária de parcelas de venda de imóveis.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual.
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

Seção: Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	--

¹Glossário

Termos e definições

IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.
Volume Financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Radiografia da Carteira

WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
-------------	---

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

FII	Fundo Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
PL	Abreviação de patrimônio líquido do Fundo.

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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.