

PATRIA

Relatório Gerencial – Outubro 2024

Patria Escritórios FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

Outubro 2024

Cadastre-se no Mailing

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 106,11	R\$ 152,18	R\$ 1,3 bilhão	147.185	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
162.269 m ²	8,8%	7.406,53	3,1%	16,7%/11,9%

1. Comentário do Gestor

No mês de outubro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 11,9 milhões (R\$ 1,01 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 8,5 milhões (R\$ 0,72 por cota). Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo foram:

- (i) **Parcelas remanescentes de processos de desinvestimento:** (i) recebimento da décima-sétima parcela referente à venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto **positivo** no resultado foi de R\$ 1.745,59, restando ainda quatro parcelas a serem recebidas. Neste mês observamos que, apesar da venda do Centro Empresarial Dom Pedro ter gerado um prejuízo total de R\$ 2,0 milhões, a correção monetária pelo IPCA prevista nas parcelas gerou uma receita financeira este mês maior que o prejuízo da parcela. O efeito prático disto é que o prejuízo gerado no Fundo, no fim, será menor que R\$ 2,0 milhões, uma vez que a correção monetária reduz este valor. Após o pagamento de todas as parcelas, nossa estimativa é que o impacto do prejuízo no Fundo terá sido de R\$ 1,1 milhões. Quando do pagamento da última parcela, teremos este valor apurado e divulgaremos no relatório gerencial.
- (ii) **Diferimento do aluguel da Azul:** a Azul não realizou o pagamento nem do aluguel nem do diferimento este mês. O valor foi contabilizado no caixa de novembro e no relatório gerencial do próximo mês esperamos o impacto duplicado desses valores.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 14 de novembro de 2024.

Conforme relatórios gerenciais anteriores, o time de gestão vinha trabalhando na venda do Ed. Antônio das Chagas que se concluiu no início de novembro, explicado em detalhes na seção abaixo. Além disso, continuamos trabalhando na possível venda do Vivo Curitiba, que está em momento de negociação avançada. Entendemos que a venda é positiva para o Fundo, uma vez que o ativo não se enquadra na visão estratégica de portfólio do Fundo e, principalmente, quando olhamos os valores das propostas frente ao desconto entre a cota patrimonial e a cota de mercado do Fundo.

1.1. Venda Ed. Antônio das Chagas

Conforme Fato Relevante publicado no dia 8 de novembro de 2024 ([link](#)), o Fundo firmou escritura de venda e compra e concluiu a venda do Ed. Antônio das Chagas pelo valor total de R\$ 42,0 milhões, equivalente a R\$ 8.709,34/m² pago à vista pelo comprador. O imóvel foi adquirido em 3 de dezembro de 2012, e o investimento total no imóvel, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 38,3 milhões, gerando um lucro em regime de caixa de R\$ 3,7 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 0,31/cota.

A venda se deu por um valor 10% superior ao valor investido e 44% superior ao valor de laudo do imóvel em 2023. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 8,7%.

Na visão do time de gestão, a venda está em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio do HGRE. Considerando que o Fundo negocia com 30,3% de desconto frente à cota patrimonial no fechamento de outubro, entendemos que a venda foi positiva, pois: (i) aumenta a receita recorrente do Fundo em aproximadamente R\$ 0,03/cota, desconsiderando os custos de vacância do imóvel que não incorrerão mais no Fundo e incluindo o rendimento do caixa da venda no DI; (ii) representa um ganho de 107% frente a cota mercado se considerarmos o desconto atual frente a cota patrimonial; (iii) melhora o perfil de risco do Fundo, dado a saída de um imóvel de perfil ruim e 100% vago da carteira, que representa 3,0% da ABL¹ Total e 2,2% da vacância financeira total do Fundo.

2. Comercial

No fechamento do mês de outubro, tivemos um leve aumento na vacância física e uma redução substancial na vacância financeira do Fundo, para 16,7% e 11,9%, respectivamente. A vacância física aumentou marginalmente pois foram devolvidos 2 andares no Ed. Guaíba, que foram compensados quase que em sua totalidade pela locação de um andar no mesmo prédio e pela expansão da Azul na Torre Jatobá, deixando uma ocupação líquida de 50 m² negativos.

Por outro lado, o impacto da redução da vacância financeira se deu pela metodologia de cálculo utilizada pelo Fundo, pois os espaços vagos são precificados pela média de aluguéis do imóvel, que caíram de forma acentuada – no Guaíba foram de R\$ 66,00/m² para R\$ 47,30/m² e na Torre Jatobá o aluguel médio foi reduzido de R\$ 70,88/m² para R\$ 49,00/m². Em ambos os casos, temos ativos com pouca ocupação que, quando há uma movimentação seja de saída de locatário com aluguel alto ou repactuação com redução do valor, o impacto na vacância financeira se altera mais acentuadamente.

Com a total ocupação da Torre Martiniano e a venda do Ed. Antônio das Chagas, restam dois ativos com problemas maiores de vacância no portfólio – a Torre Jatobá e o Centro Empresarial Guaíba. Apesar de ainda restarem o Transatlântico, Brasilinterpart e Teleporto com disponibilidades, são pouco relevantes em termos numéricos ao portfólio, o que não significa que não recebam atenção, inclusive estamos evoluindo com a venda do remanescente do Brasilinterpart, que desejamos concretizar ainda este ano.

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 – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

Tanto o Jatobá quanto o Guaíba oferecem desafios grandes para sua ocupação. O primeiro se encontra em um mercado com vacância estruturalmente alta, superior a 20% há quase uma década, e que tem perdido o atrativo frente ao mercado da capital pelas incertezas e mudanças já previstas nas regras tributárias. Por outro lado, deve ganhar atratividade à medida que o mercado de São Paulo reduz vacância e sobe os valores de locação – movimento que está em curso e cada vez mais acentuado – e neste cenário estamos bem posicionados, com um ativo de classificação A, com certificação de sustentabilidade e na melhor localização do bairro, com acesso direto e de frente à rodovia, além de ter hotel e shopping lindeiros. Nossa estratégia para o ativo é agressividade comercial e busca incessante pelas demandas que estão de alguma forma avaliando este mercado, seja de empresas já ocupantes de Alphaville, seja de novos entrantes.

O caso do Guaíba é diferente, mas igualmente desafiador. Localizado em uma região secundária do mercado de Porto Alegre – se buscarmos refletir o mercado de São Paulo em Porto Alegre, a Faria Lima de lá é a região da Avenida Carlos Gomes e o bairro Praia de Belas, onde se encontra nosso prédio, tem uma dinâmica mais parecida com a Barra Funda, onde há um adensamento residencial, ampla gama de serviços e presença de alguns importantes órgãos públicos, mas não abriga grandes empresas privadas, sendo um mercado comercial mais voltado para salas e pequenos escritórios. Outro desafio é a configuração da laje do prédio, que possui tamanho médio de 700 m² e tecnicamente não é possível segmentar, com isso a ocupação fica restrita às poucas empresas de maior porte que porventura analisam a região a despeito das opções na Carlos Gomes. Soma-se a isto o fato de, após a pandemia, muitas empresas decidirem por investir em espaços menores, mas com mais qualidade e mais bem localizados, reduzindo a atratividade para espaços maiores e em localizações secundárias – exatamente o que oferecemos. Por outro lado, o imóvel está localizado ao lado do Foro Central de Porto Alegre, e a recente locação celebrada com a Secretaria do Planejamento do Estado tem gerado um aumento na procura de locação pelo poder público, sendo que temos uma locação em fase avançada de negociação para ocupar mais 4 andares do prédio, e caso se concretize teremos uma ocupação maior que antes das devoluções de Realize e Totvs.

Os ativos trazem grandes desafios para a manutenção do ritmo de redução da vacância do portfólio, mas acreditamos que há alguns caminhos se abrindo para explorarmos e esperamos ter boas novidades em breve.

3. Técnico

Em outubro, o time seguiu monitorando todos os assuntos técnicos em torno dos ativos. A **Torre Martiniano** permanece aguardando a manifestação da Prefeitura em relação ao Habite-se da nova área construída que contempla o *Food Hall* e o Centro de Convenções; as obras no local foram finalizadas, incluindo as correções no piso, a montagem de mobiliário interno e a instalação da comunicação visual externa, mas a área nova só poderá ser operada após o Habite-se, por isso, o foco do time hoje está direcionado especificamente nessa questão.

No caso do edifício **Chucri Zaidan**, o time segue realizando uma série de estudos e planejamentos para reposicionamento do ativo. Foi desenvolvido o projeto de climatização visando melhorar o conforto térmico e o desempenho geral do sistema, que hoje funciona com uma distribuição do ar passando pelo piso elevado dos pavimentos de escritórios. Assim, o foco do estudo foi a discussão sobre a modernização do sistema e transformação para que ele passe a funcionar com a distribuição dos dutos pelo teto. Ressalta-se que todas essas atividades de estudos sobre o imóvel não possuem cronograma de execução definido, pois dependem do fechamento das negociações finais do time comercial junto ao locatário.

As obras de adequação do novo locatário no bloco C do **Sêneca** foram finalizadas satisfatoriamente, com previsão de início da operação no começo de novembro.

O assunto relativo ao acionamento do seguro do **Guaíba** foi encerrado no mês de outubro, com a realização do pagamento das coberturas de sinistros de alagamento feitos pela seguradora – a seguradora arcou com o montante total previsto na apólice para essa cobertura.

Foi realizada uma assembleia condominial no **Berrini One** com o intuito de ajustar o regramento do uso da cobertura do imóvel, onde foi instalado o chamado Sky Lounge, sendo aprovado o funcionamento de uma operação de café no período diurno e de eventos no período noturno, possibilitando assim que o edifício tenha um novo espaço de amenidades para os condôminos bem como uma nova fonte de receita condominial.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Out-24	Set-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.294.459	10.412.995	102.226.623	122.461.097
Rendimentos Mobiliários ¹	646.061	655.049	5.794.114	6.612.700
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	(19.874)	5.122.473	29.709.114	29.918.870
IR sobre Ganhos de Capital	(11)	(45)	(307)	(307)
Total de Receitas	11.920.635	16.190.471	137.729.544	158.992.360
Despesas Financeiras ¹	(550.082)	(577.196)	(5.982.678)	(7.434.133)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.077.532)	(1.439.089)	(14.768.170)	(16.304.507)
Despesas Operacionais ¹	(1.798.251)	(1.843.490)	(15.123.081)	(18.265.474)
Total de Despesas	(3.425.865)	(3.859.775)	(35.873.929)	(42.004.115)
Resultado ¹	8.494.770	12.330.696	101.855.615	116.988.245
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	100.687.375	124.086.554
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: Patria.

Receita de Locação (Valores em reais: R\$)

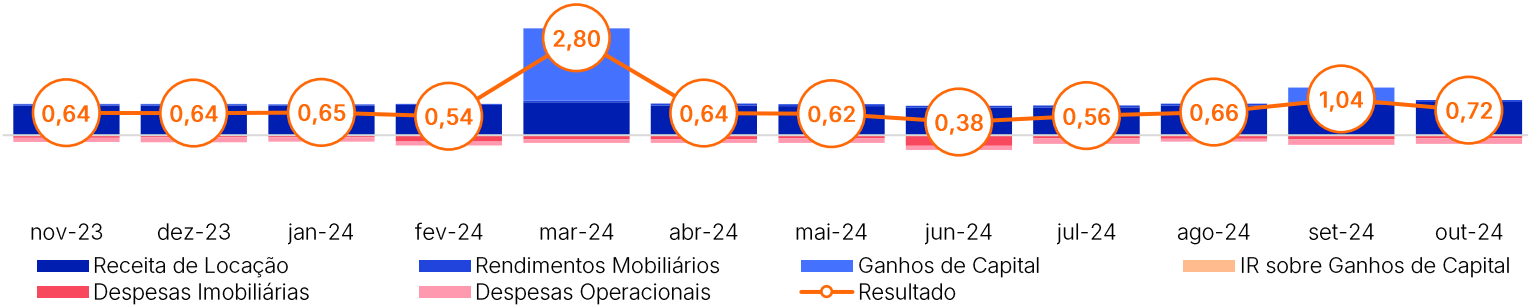


Fonte: Patria.

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

Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24
Rendimento Distribuído											
0,78	1,20	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,50	0,78	0,78	0,78	0,78
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
2,36	1,79	1,67	1,43	3,45	3,31	3,15	2,02	1,80	1,69	1,95	1,89

Fonte: Patria.

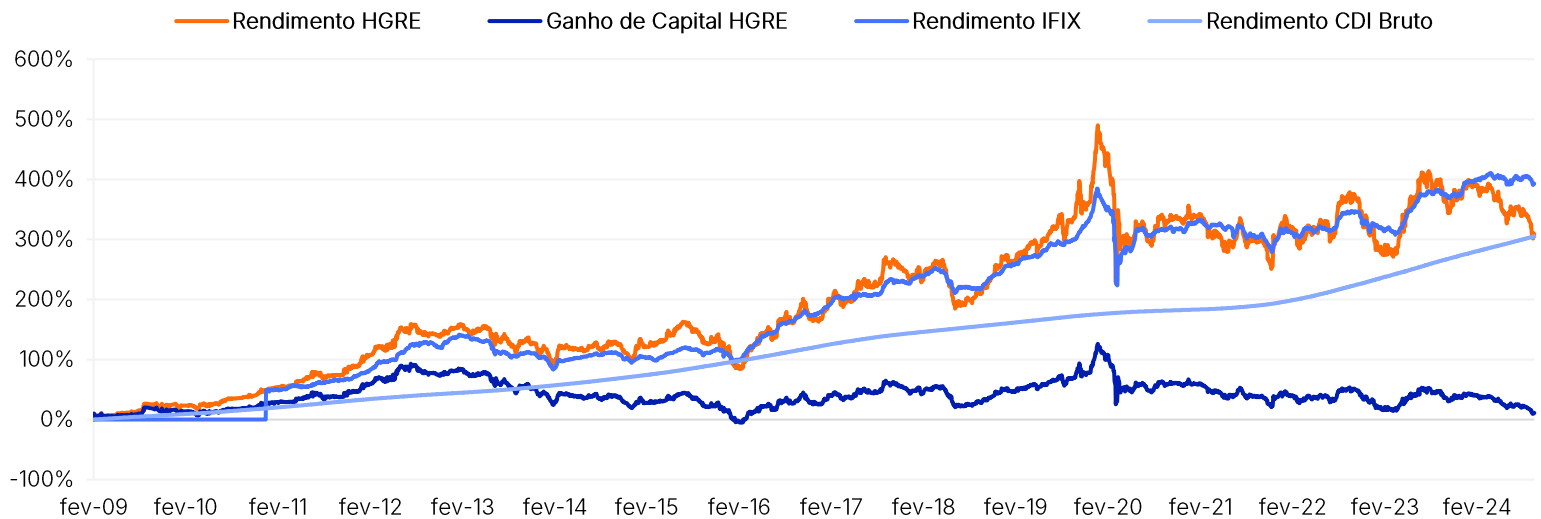


Fonte: Patria.

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 – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

Rentabilidade

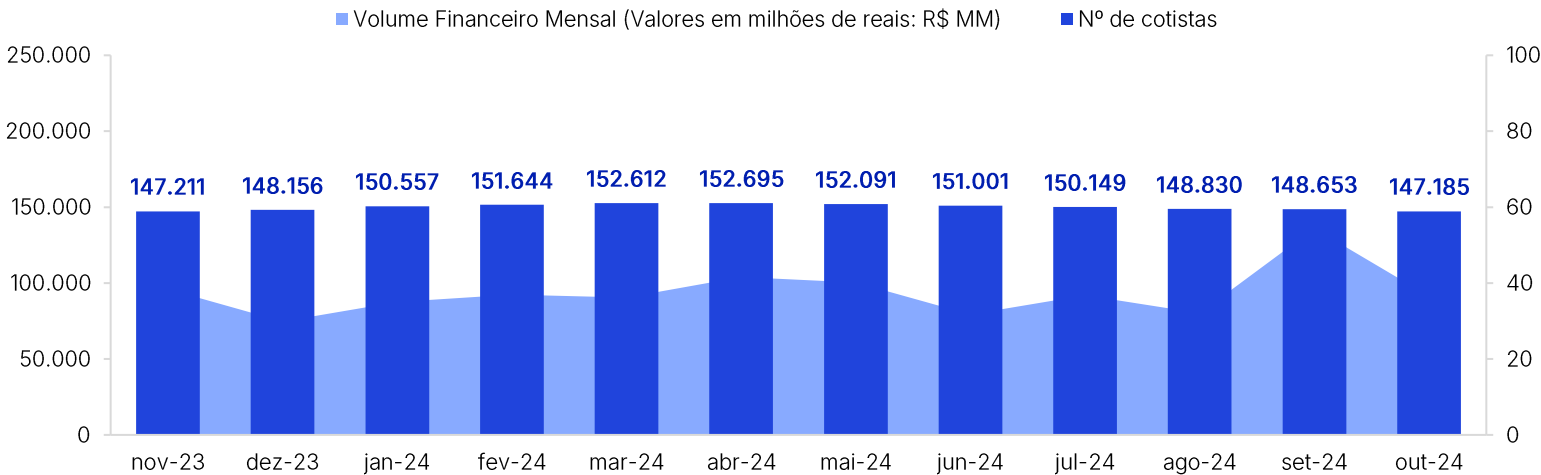
Tabela de Rentabilidade¹	Out-24	2024	12 meses	Início (16/02/09)
HGRE11¹	2,4%	-14,2%	-5,8%	318,6%
IFIX¹	-3,1%	-3,2%	1,6%	*
CDI bruto	0,9%	9,0%	11,0%	308,9%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 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

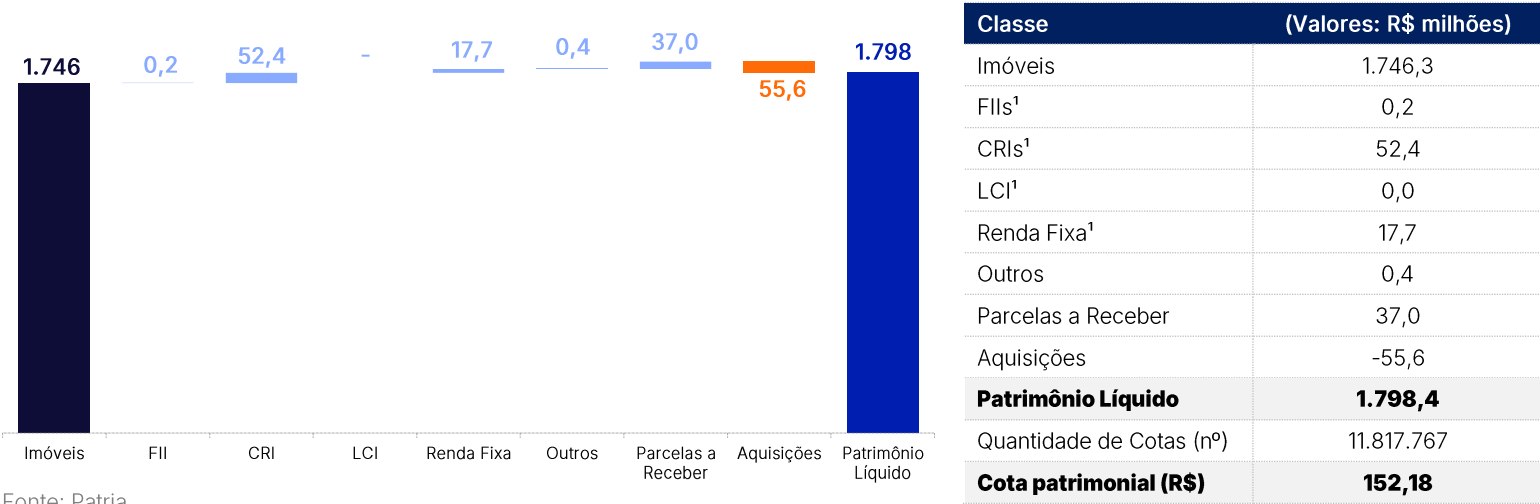
Tabela de Liquidez	Out-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	36,6	381,4	449,6
Giro¹	3,0%	27,2%	31,7%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%



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 – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

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

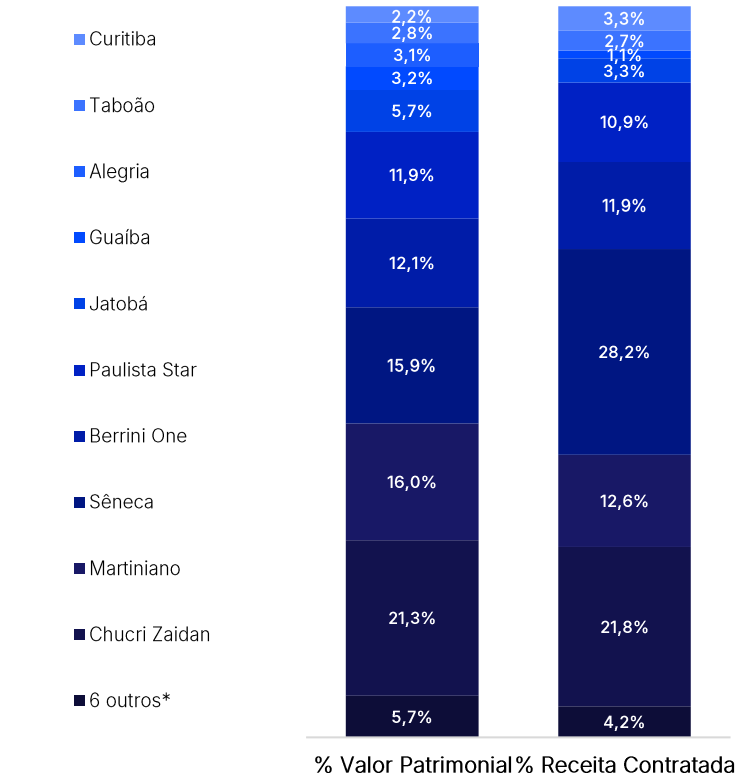


Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

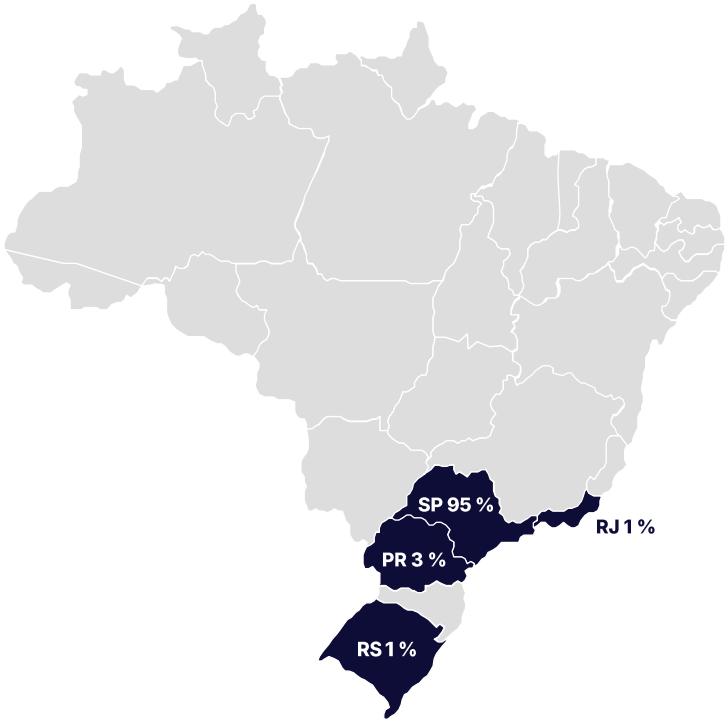
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Centro Empresarial Dom Pedro	4,2	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Faria Lima	32,8	(link)
	Aquisições	Saldos Devedor CRI Chucri Zaidan	(55,6)	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



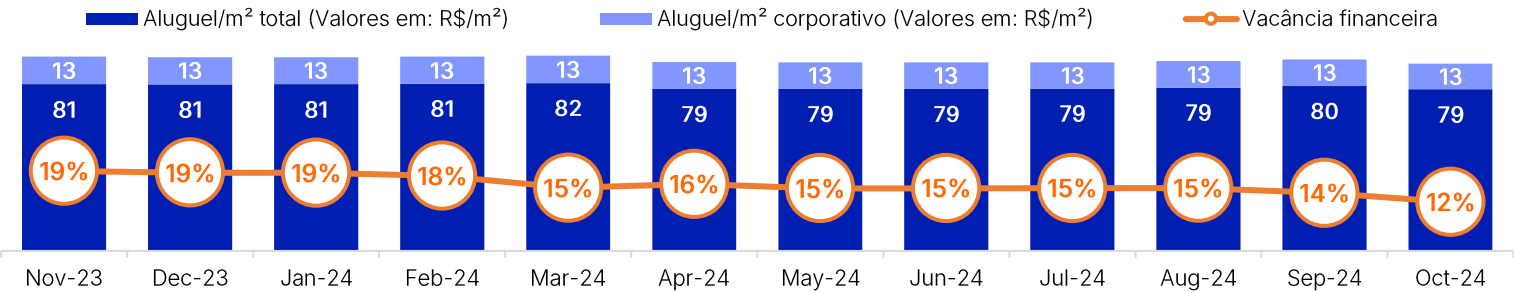
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 5,7% do Valor Patrimonial Total.

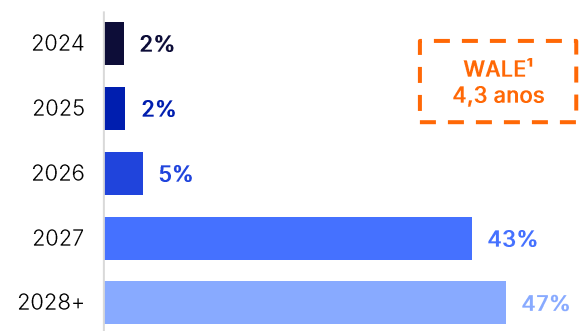
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



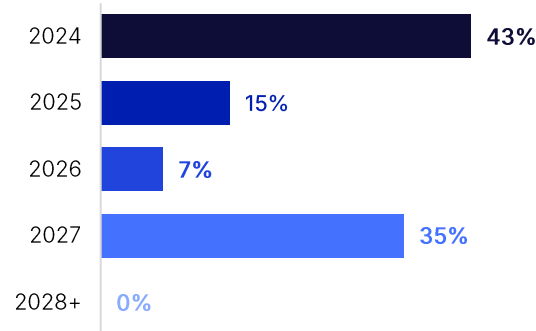
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

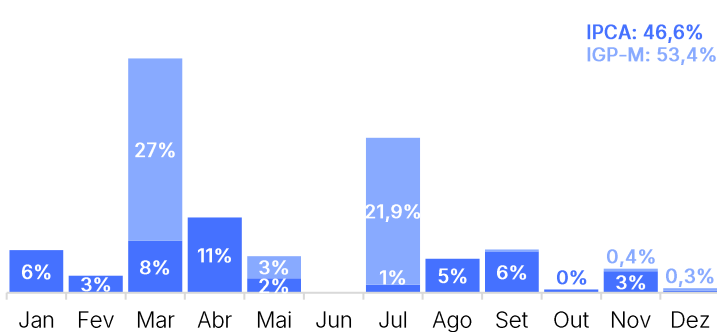


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

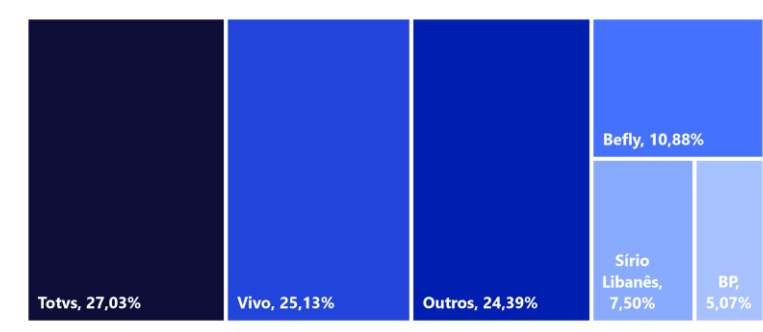


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

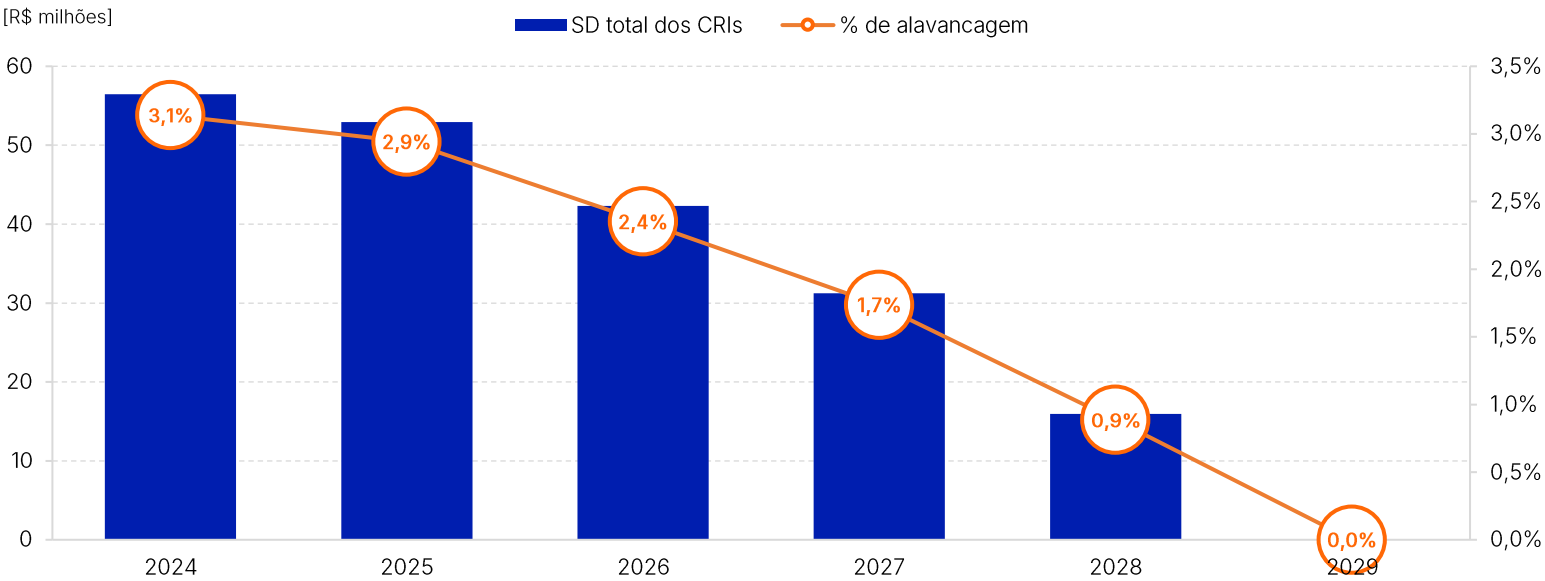


Fonte: Patria.

Alavancagem¹

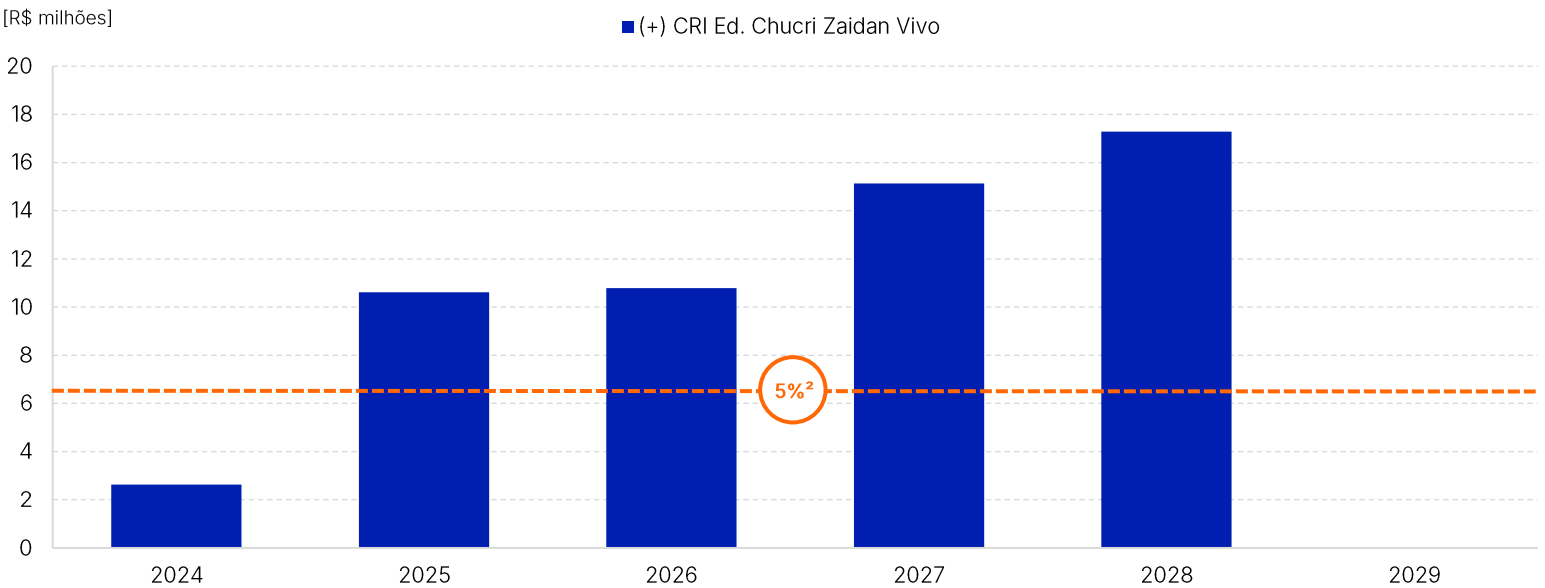
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: Patria.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor (“SD”) atual dos CRI’s



Fonte: Patria. ²A linha representa 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses.

No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seriam este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
(+) CRI ED. VIVO	16L0194496	R\$ 55,6 milhões	CDI	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

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 – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

Principais Eventos

14/03/2024 ([Link](#)) – Venda Imóvel Antônio das Chagas

O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual concluiu a venda de um edifício detido pelo Fundo, localizado na Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, integralmente vago ("Imóvel"). Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) ("Preço de Venda"), equivalente a R\$ 8.709,34/m² (oito mil, setecentos e nove reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado).

14/03/2024 ([Link](#)) – Venda Imóvel Edifício Faria Lima

O Fundo firmou (i) uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis Escritura") e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis CVC") todos do Condomínio Edifício Faria Lima.

14/06/2023 ([Link](#)) – Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária

O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças ("CVC"), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² ("Imóvel"), atualmente vago.

18/05/2023 ([Link](#)) – Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart

O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.

10/04/2023 ([Link](#)) – Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro

O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo ("Imóvel"). A área total locável do Imóvel é de 26.565,53 m² (vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e cinco vírgula cinquenta e três metros quadrados) a qual inclui dois galpões, um prédio de escritórios e um pátio, e hoje está 84,96% (oitenta e quatro inteiros e noventa e seis centésimos por cento) locada.

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação	Tipologia	Valor Patrimonial	% PL¹
Alegria	SP	São Paulo	0	100%	0%	C	Monousuário	54,9	3,1%
Antônio das Chagas	SP	São Paulo	4.822	100%	100%	BB	Monousuário	29,1	1,7%
Berrini One	SP	São Paulo	10.795	100%	0%	AAA	Lajes - Participação Relevante	211,8	12,1%
Brasilinterpart	SP	São Paulo	308	100%	100%	BB	Lajes Individuais	1,6	0,1%
Cenesp	SP	São Paulo	3.070	100%	0%	BB	Lajes Individuais	9,4	0,5%
Chucri Zaidan	SP	São Paulo	22.810	100%	0%	A	Monousuário	371,1	21,3%
Curitiba	PR	Curitiba	9.164	100%	0%	B	Monousuário	38,8	2,2%
Guaíba	RS	Porto Alegre	10.559	100%	77%	B	Torre Corporativa	56,5	3,2%
Jatobá	SP	Barueri	16.119	100%	56%	A	Torre Corporativa	100,1	5,7%
Martiniano	SP	São Paulo	20.060	100%	14%	A	Torre Corporativa	279,1	16,0%
Paulista Star	SP	São Paulo	13.702	100%	0%	A	Monousuário	207,2	11,9%
Roberto Sampaio Ferreira	SP	São Paulo	3.520	100%	0%	BB	Lajes - Participação Relevante	32,5	1,9%
Sêneca	SP	São Paulo	26.963	100%	2%	AAA	Torre Corporativa	277,8	15,9%
Taboão	SP	Taboão da Serra	16.488	100%	0%	C	Monousuário	49,3	2,8%
Teleporto	RJ	Rio de Janeiro	2.310	100%	20%	BB	Lajes Individuais	19,7	1,1%
Transatlântico	SP	São Paulo	1.579	100%	67%	BB	Lajes Individuais	7,4	0,4%

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

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 – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

("Patria Escritórios", "Fundo" ou "HGRE11")

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

**Objeto do Fundo**

O Pátria Escritórios FII tem como objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimento imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 1.814.366.830,71

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24
1.825,9	1.812,1	1.811,1	1.809,2	1.814,3	1.811,9	1.809,8	1.799,8	1.798,8	1.801,0	1.798,9	1.798,4

Quantidade de Cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

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 Ativa – Escritórios

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.
Para mais informações, consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

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.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.
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.
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

Aluguel Médio Mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
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.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

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.