

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JANEIRO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Comentários do Gestor

Durante o mês de janeiro, encerramos a Oferta Restrita da 2ª emissão de cotas do PATC11, atingindo a captação máxima do volume alvo de R\$ 206 milhões. No dia 31 de janeiro de 2020, realizamos as distribuições referentes ao rendimento das aplicações financeiras do montante captado, bem como as referentes ao rendimento mensal do Fundo. A conversão dos recibos provenientes do exercício dos Direitos de Preferência, Sobras e Montante Adicional foi realizada no dia 03 de fevereiro de 2020, dando início à negociação dessas novas cotas no mercado secundário. Mais uma vez, ressaltamos nossa satisfação com o sucesso da Oferta e ressaltamos nosso compromisso na alocação criteriosa e diligente dos recursos captados.

Ainda, anunciamos a assinatura, sob condições precedentes, do Compromisso de Compra e Venda (CCV) para a aquisição de um andar no Edifício The One, conforme Fato Relevante publicado em 05 de fevereiro de 2020. Caso se confirme, a transação marcará a alocação completa dos recursos provenientes da 1ª emissão de cotas do Fundo em imóveis e o início da utilização do montante recentemente captado.

Por fim, continuamos totalmente focados na aquisição de novas lajes corporativas em São Paulo de maneira a concluir a alocação dos recursos disponíveis em ativos imobiliários. O mercado de edifícios corporativos na cidade tem se mostrado bastante aquecido, com demanda crescente e taxas de vacância em queda nas principais regiões, fatores que tendem a beneficiar o portfólio do Fundo no longo prazo.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota da 1ª emissão como rendimento referente ao mês de janeiro de 2020. O pagamento foi realizado em 10 de fevereiro de 2020 aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2020. Aos detentores dos recibos decorrentes dos exercícios de Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional no âmbito da 2ª emissão de cotas do Fundo foram distribuídos, respectivamente, R\$ 0,38 e R\$ 0,12 por recibo.

Os montantes apontados na tabela abaixo estão em regime de competência.

Fluxo PATC11	Jan/20	2020	12 meses
Receita Total	751.087	751.087	7.335.135
Receita Imobiliária	603.521	603.521	3.626.597
Receitas FII	-	-	-
Receitas CRI	143.816	143.816	2.246.361
Receitas LCI	-	-	294.715
Receitas Renda Fixa	3.750	3.750	1.167.463
Despesa Total	(143.901)	(143.901)	(1.252.597)
Despesas Imobiliárias	(894)	(894)	(21.199)
Despesas Operacionais ¹	(143.007)	(143.007)	(1.231.398)
Resultado	607.186	607.186	6.082.538
Rendimento distribuído	600.821	600.821	5.293.626
Distribuição média (R\$/cota)	0,40	0,40	0,35

1) Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, sobre ganho de capital, entre outros. 2) Taxa de administração do Fundo como percentual do valor de mercado e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante. Fonte: Pátria Investimentos.

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital através da seleção, aquisição e administração ativa de um portfólio de edifícios de escritórios de alta qualidade (A/A+) nas maiores cidades do país, com preponderância de exposição à cidade de São Paulo.

Para mais informações acerca do Objetivo do Fundo, é recomendada a leitura do Prospecto.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início das atividades
02/04/2019

Patrimônio Líquido (jan/20)
R\$ 145.558.349,22

Número de cotistas
19.831

Quantidade de cotas
1.502.052

Valor patrimonial da cota
31/01/2020
R\$ 96,91

Valor de mercado da cota
31/01/2020
R\$ 107,50

Taxa de Administração e Gestão²
Primeiros 12 meses: 0,675%
13º mês em diante: 1,175%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patriafigi.com.br

Contato: fii@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 107,50** (31/01/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até janeiro de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

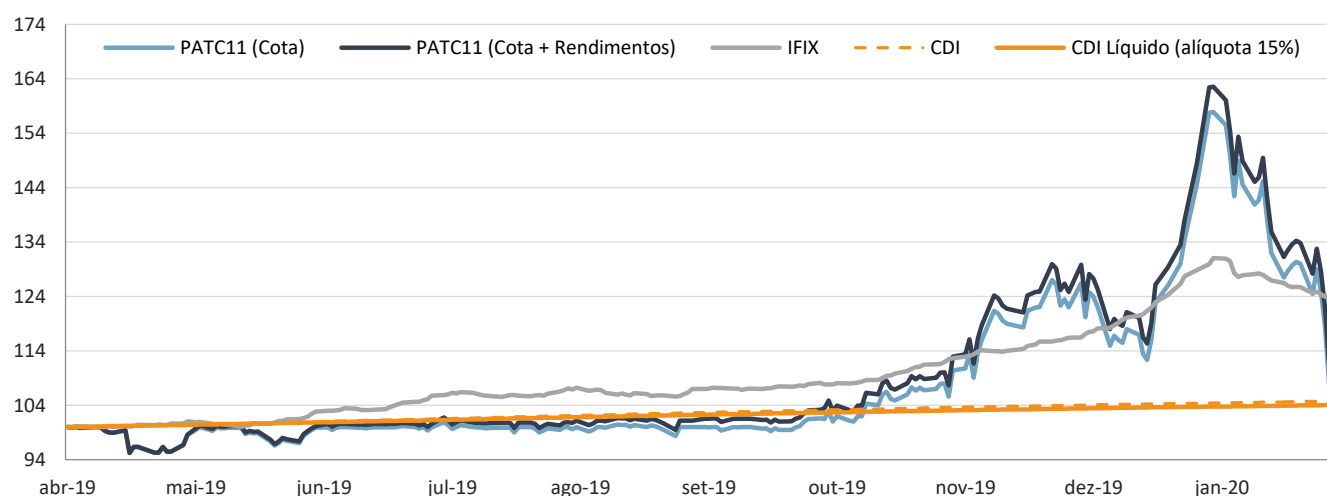
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já a **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo¹ e a tributação em 20% de Imposto de Renda sobre eventuais ganhos de capital na venda de suas cotas. Assim, compara-se tal rentabilidade à valorização do **CDI líquido** de uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

Resultados em 31 de janeiro de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	01 de abril de 2019	30 de dez. de 2019	30 de dez. de 2019
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	144,50	144,50
Valor da cota final (R\$)	107,50	107,50	107,50	107,50
Rendimentos acumulados (R\$)	3,52	3,52	0,40	0,40
Rendimentos acumulados (%) [A]	3,52%	3,52%	0,28%	0,28%
Ganho de capital bruto [B]	7,50%	7,50%	(25,61%)	(25,61%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	11,02%	11,02%	(25,33%)	(25,33%)
IFIX	23,98%	23,98%	(3,77%)	(3,77%)
Rentabilidade em % do IFIX	45,97%	45,97%	671,68%	671,68%
Ganho de capital líquido [C]	6,00%	6,00%	(25,61%)	(25,61%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	9,52%	9,52%	(25,33%)	(25,33%)
CDI Líquido	4,08%	4,08%	0,33%	0,33%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	233,56%	233,56%	(7.567,17%)	(7.567,17%)

O gráfico abaixo ilustra as séries históricas acumuladas de alguns indicadores de mercado em comparação com o valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

RENTABILIDADE BASE JANEIRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Nota: 1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

Liquidez

Durante o mês ocorreram 51.974 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 76,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de R\$ 3,5 milhões, atingindo cotação na B3 de R\$ 107,50 ao final de janeiro.

Negociação PATC11	jan/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	76.752	76.752	298.175
Número de negócios	51.974	51.974	151.647
Giro (% do total de cotas)	36,9%	36,9%	172,9%
Valor de Mercado	R\$ 161.470.590		
Quantidade de cotas	1.502.052		

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

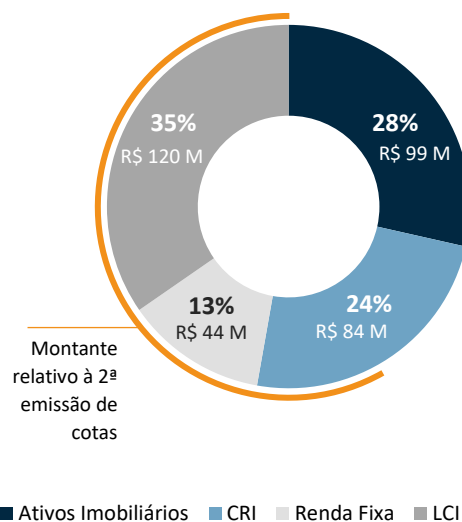
INVESTIMENTOS

Até 31 de janeiro de 2020, o Fundo possuía aproximadamente R\$ 99 milhões alocados em ativos imobiliários. O restante do volume captado na 1ª emissão (montante aproximado de R\$ 46,5 milhões), continuou alocado em aplicações financeiras, que incluem operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e títulos públicos de renda fixa.

Ainda, com a conclusão da 2ª emissão de cotas do PATC11, aproximadamente R\$ 200 milhões foram adicionados ao Fundo e investidos em aplicações financeiras conforme o gráfico ao lado. Os respectivos rendimentos dos volumes liquidados em âmbito de Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional foram anunciados a seus investidores correspondentes em 31 de janeiro de 2020, juntamente com a distribuição ordinária de rendimentos do Fundo.

Por fim, considerando os fatos relevantes publicados nas últimas semanas, que relatam a assinatura de Contratos de Compra e Venda de lajes nos Edifícios Vila Olímpia Corporate e The One, o Fundo passará a ter 45% de seus recursos alocados em imóveis.

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros jan/20	Valor Atualizado¹ (R\$)
Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	1.080.966
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	42.500.000
Operações compromissadas em CRI	84.001.196
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	120.000.000

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

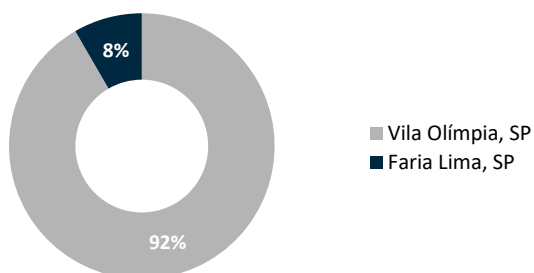
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria, a localização consiste em um pilar essencial para a resiliência de qualquer ativo imobiliário e impacta diretamente os valores de aluguel praticados dentro das regiões de interesse do Fundo.

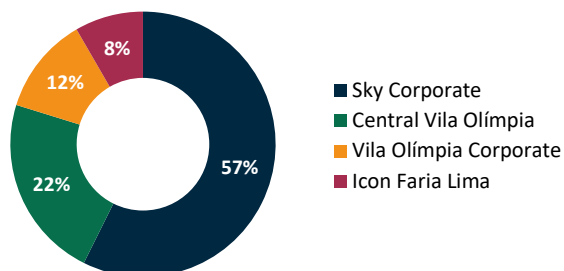


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

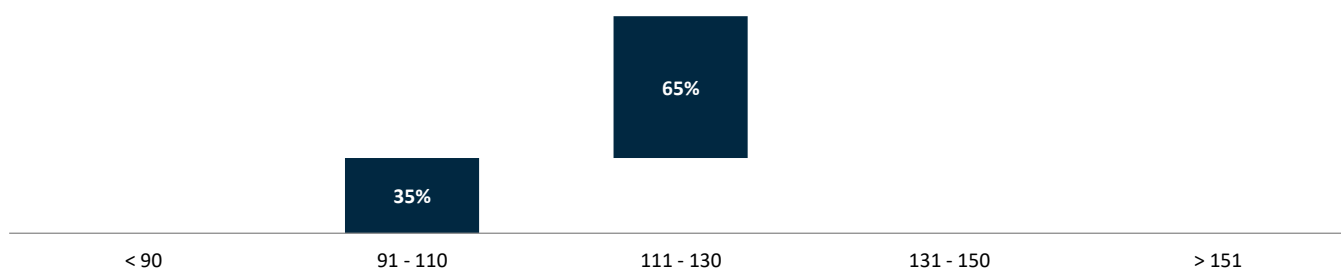
Regiões (% receita imobiliária)



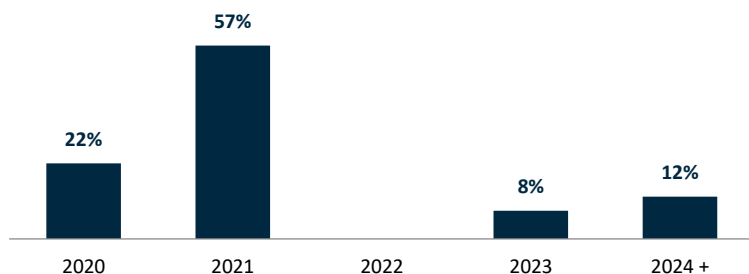
Imóveis (% receita imobiliária)



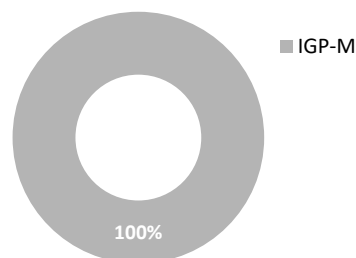
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



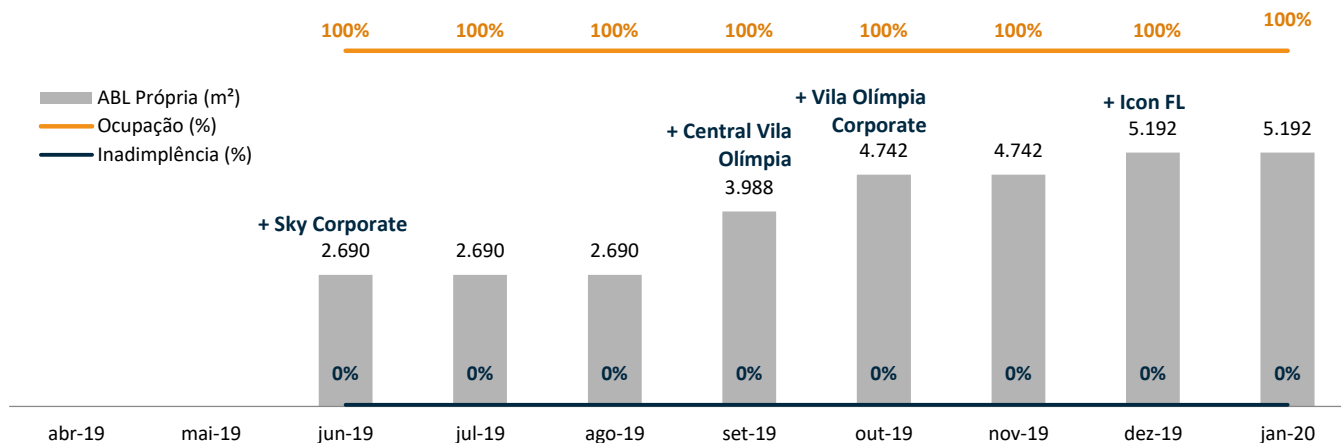
Vencimentos de contratos (% receita)



Índice de reajuste (% receita)



Evolução da ABL própria (m²), ocupação média (%) e inadimplência (% receita)



IMÓVEIS

**SKY CORPORATE**

Rua Gomes de Carvalho, 1.996 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 11/06/2019

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 25.606 m²

Participação no ativo: 10,5%

ABL própria: 2.690 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilino: EDP Energias do Brasil

**CENTRAL VILA OLÍMPIA**

Alameda Vicente Pinzon, 51 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 06/09/2019

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 18.200 m²

Participação no ativo: 7,1%

ABL própria: 1.298 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilino: Omron Eletrônica do Brasil Ltda.

**VILA OLÍMPIA CORPORATE (TORRE B)**

Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 07/10/2019

Classe do imóvel¹: AAA

ABL total: 19.416 m²

Participação no ativo: 3,9%

ABL própria: 754 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilinos: Suse Software Solutions e Randstad Brasil Recursos Humanos

**ICON FARIA LIMA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.311 – Itaim Bibi, São Paulo, SP

Data da aquisição: 20/11/2019

Classe do imóvel¹: A

ABL total: 10.148 m²

Participação no ativo: 4,4%

ABL própria: 450 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilino: Prudential do Brasil

1. Fonte: Buildings

Nota: Todas as áreas reportadas no presente relatório de acordo com o critério BOMA, que é a área do imóvel medida de acordo com o Método de Medida Padrão (ANSI/BOMA Z65.1).

Fatos Relevantes recentes

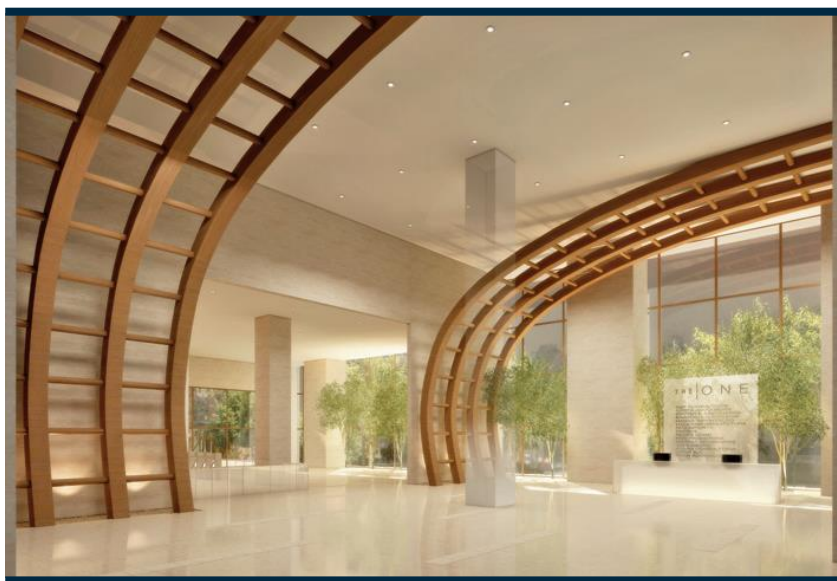
ASSINATURA DE CCV: NOVA LAJE NO EDIFÍCIO THE ONE

Conforme [fato relevante](#) divulgado em 05/02/2020, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de um andar no Edifício The One, pelo valor de R\$ 27.600.000,00. O montante será pago uma vez superadas as condições precedentes do CCV.

Caso a transação se confirme, a participação do Fundo no ativo será de 8,9%. Ainda, o PATC11 passará a ter a totalidade dos recursos captados em sua 1ª emissão alocados em imóveis e iniciará, com esta transação, a alocação dos recursos captados na 2ª emissão.



Fachada do Edifício The One



Hall de entrada do Edifício The One

Notas importantes

O presente relatório e as informações aqui contidas possuem caráter meramente informativo. O material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente pelo Pátria Investimentos e outras fontes externas, conforme aplicável. Este material não deve ser considerado como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento, sendo única e exclusiva responsabilidade do investidor a tomada de decisão. Recomendamos consulta a profissionais especializados para realização de análises específicas antes da decisão de investimento. O Pátria Investimentos se exime de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, por todos e quaisquer prejuízos decorrentes de operações realizadas com base nas informações aqui mencionadas, notadamente relacionadas à decisão de investimento do cliente.

Ao considerar as informações a respeito de performance contidas neste relatório, os receptores devem atentar-se ao fato de que resultados passados não são garantia de resultados futuros, e que não há garantia de o resultado almejado seja alcançado. Nesse sentido, não há garantia de que o veículo de investimento será capaz de implementar sua estratégia ou atingir seus objetivos de investimento. Ainda, fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. Ainda que o Pátria Investimentos acredite que as premissas mencionadas neste relatório sejam razoáveis e factíveis, quaisquer projeções ou previsões contidas neste material são baseadas em estimativas subjetivas sobre circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitas a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados avindos de projeções ou previsões constantes deste relatório serão efetivamente verificados. Embora os autores deste relatório tenham tomado todas as precauções para assegurar que as informações aqui contidas não sejam falsas ou enganosas, os mesmos não se responsabilizam pela exatidão, veracidade ou abrangência de tais informações. O Pátria Investimentos não tem qualquer obrigação de atualizar as informações deste documento. Ao receber este relatório, o receptor concorda em não reproduzir, total ou parcialmente, qualquer informação aqui contida.

PATRIA

In partnership with

Blackstone