

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 advindos 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.



Data-base: setembro 2020

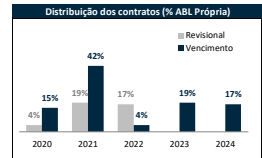
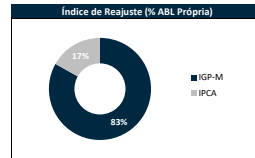
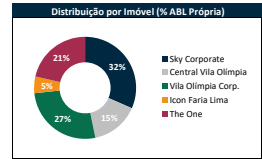
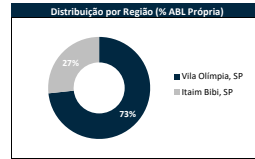
Visão Geral do Fundo

CNPJ 30.048.651/0001-12
Gestor Pátria Investimentos LTDA
Administrador Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA

Imóvel	Localização	ABL total	ABL própria	Participação	Ocupação	Classificação Buildings
Sky Corporate	Vila Olímpia, SP	25,605	2,690	10.5%	100.0%	AA
Central Vila Olímpia	Vila Olímpia, SP	14,405	1,298	9.0%	100.0%	AA
Vila Olímpia Corporate	Vila Olímpia, SP	19,416	2,262	11.6%	100.0%	AAA
Icon Faria Lima	Itaim Bibi, SP	10,148	450	4.4%	100.0%	A
The One	Itaim Bibi, SP	13,632	1,826	13.4%	100.0%	A

Total	8,526	100.0%
--------------	--------------	---------------

Inquilino	Imóvel	ABL ocupada	Índice Reajuste	Revisional	Término do Contato
EDP do Brasil	Sky Corporate	2,690	IGP-M	-	2021
Omron Eletrônica	Central Vila Olímpia	1,298	IGP-M	-	2020
Suse Software	Vila Olímpia Corporate	376	IGP-M	2022	2024
Randstad Solutions	Vila Olímpia Corporate	378	IGP-M	2022	2024
B2W Digital	Vila Olímpia Corporate	1,130	IPCA	2021	2023
Approach Comunicação	Vila Olímpia Corporate	378	IGP-M	2022	2024
Prudential do Brasil	Icon Faria Lima	450	IGP-M	2021	2023
Fidessa	The One	247	IGP-M	-	2025
Standard Bank Group	The One	359	IGP-M	2020	2022
China Telecom do Brasil	The One	360	IGP-M	2022	2024
Santo André Administração	The One	247	IGP-M	-	2021
Ardayh Group	The One	613	IGP-M/IPCA (Média)	-	2021



Informações do Portfólio

Mês	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
ABL Total (m²)	-	-	25,605	25,605	25,605	40,010	59,426	59,426	69,574	69,574	69,574	83,206	83,206	83,206	83,206	83,206	83,206	83,206
Sky Corporate	-	-	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605	25,605
Central Vila Olimpia	-	-	-	-	-	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405	14,405
Vila Olimpia Corporate	-	-	-	-	-	-	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416	19,416
Icon Faria Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	10,148	10,148	10,148	10,148	10,148	10,148	10,148	10,148	10,148	10,148
The One	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,632	13,632	13,632	13,632	13,632	13,632	13,632
ABL Própria (m²)	-	-	2,690	2,690	2,690	3,988	4,742	4,742	5,192	5,192	6,700	7,913	7,913	7,913	7,913	8,526	8,526	8,526
Sky Corporate	-	-	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690
Central Vila Olimpia	-	-	-	-	-	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298
Vila Olimpia Corporate	-	-	-	-	-	-	754	754	754	754	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262
Icon Faria Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
The One	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,213	1,213	1,213	1,213	1,826	1,826	1,826
Participação PATC11 (%)	-	-	11%	11%	11%	10%	8%	8%	7%	7%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Sky Corporate	-	-	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Central Vila Olimpia	-	-	-	-	-	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
Vila Olimpia Corporate	-	-	-	-	-	-	4%	4%	4%	4%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Icon Faria Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
The One	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9%	9%	9%	9%	13%	13%	13%
ABL Ocupada (m²)	-	-	2,690	2,690	2,690	3,988	4,742	4,742	5,192	5,192	6,700	7,913	7,913	7,913	7,913	8,526	8,526	8,526
Sky Corporate	-	-	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690
Central Vila Olimpia	-	-	-	-	-	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298	1,298
Vila Olimpia Corporate	-	-	-	-	-	-	754	754	754	754	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262	2,262
Icon Faria Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
The One	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,213	1,213	1,213	1,213	1,826	1,826	1,826
Ocupação (%)	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Sky Corporate	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Central Vila Olimpia	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vila Olimpia Corporate	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Icon Faria Lima	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
The One	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Inadimplência líquida (%)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sky Corporate			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Central Vila Olimpia						0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vila Olimpia Corporate							0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Icon Faria Lima									0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
The One									0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Notas:

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 265.1).

Informações Financeiras

Mês	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
DRE Gerencial do Fundo																		
Receita Total	618,886	665,424	672,011	782,937	717,715	761,873	801,967	739,956	822,905	751,936	1,311,866	1,440,076	1,371,838	1,353,729	1,337,912	1,345,109	1,340,904	1,482,981
Receita Aluguel	-	-	212,474	318,711	339,141	451,944	549,904	549,904	570,188	602,304	654,816	813,212	900,749	905,688	908,135	913,807	1,017,503	1,017,603
Outras Receitas Imobiliárias²	-	-	4,465	6,899	6,508	6,525	5,984	5,664	5,736	5,614	9,748	5,007	4,872	690	1,000	1,730	1,002	1,728
Diferimentos & Descontos³	-	-	-	-	-	-	(3,782)	(3,782)	(3,782)	(3,782)	(3,782)	(40,120)	(39,799)	(39,173)	(1,983)	12,569	(7,604)	19,435
Receita Fils	-	-	-	-	-	-	-	-	-	233	9,672	47,078	61,637	116,353	101,575	120,378	144,181	283,584
Receita Financeira	618,886	665,424	455,072	457,327	372,066	303,404	249,861	188,169	250,762	147,567	641,410	614,899	444,380	370,171	329,185	296,624	185,822	160,732
Despesas Totais	(143,267)	(128,450)	(101,044)	(143,624)	(114,832)	(94,880)	(136,201)	(118,633)	(127,764)	(219,015)	(261,471)	(298,716)	(321,301)	(312,426)	(375,563)	(447,597)	(327,159)	(269,058)
Fundos de Reserva dos Imóveis	-	-	-	-	-	-	(894)	(894)	(916)	(894)	(1,410)	(2,461)	(2,464)	(1,958)	(1,728)	(1,763)	(1,779)	(1,779)
Custo Vacância	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissão de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestão Imobiliária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	(17,600)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,317)	-
Taxa de Administração	(87,688)	(89,739)	(81,565)	(93,456)	(90,519)	(87,575)	(96,920)	(95,759)	(103,169)	(122,415)	(161,914)	(194,560)	(288,151)	(280,131)	(308,020)	(330,317)	(244,373)	(225,607)
Outras Despesas Operacionais	(55,579)	(38,711)	(19,479)	(50,168)	(6,714)	(7,305)	(38,386)	(21,980)	(23,679)	(95,706)	(98,147)	(101,695)	(30,687)	(30,337)	(65,815)	(115,518)	(63,600)	(41,672)
Resultado	475,619	536,973	570,967	639,313	602,883	666,994	665,766	621,322	695,141	532,921	1,050,395	1,141,360	1,050,537	1,041,304	962,349	897,512	1,013,744	1,213,923
Resultado Distribuído	450,616	450,616	393,473	450,616	570,780	570,780	600,821	600,821	603,933	600,821	1,043,230	1,043,230	1,043,230	765,035	921,520	938,907	1,008,456	1,008,456
Distribuição (R\$/cota)	0.30	0.30	0.26	0.30	0.38	0.38	0.40	0.40	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30	0.22	0.27	0.27	0.29	0.29
# cotas	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	1,502,052	3,477,434	3,477,434	3,477,434	3,477,434	3,477,434	3,477,434	3,477,434	3,477,434

Visão Gerencial de Ativos do Fundo

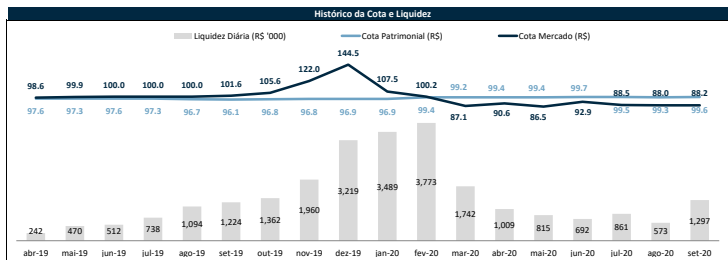
Imóveis (R\$ milhões)	-	-	54.4	54.5	54.5	76.2	89.1	89.1	98.9	127.3	155.9	156.0	156.0	156.0	170.5	170.6	170.6
% Imóveis	-	-	37%	37%	37%	52%	61%	61%	41%	29%	37%	45%	45%	45%	49%	49%	49%
Fils (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	2.3	16.9	19.1	21.7	24.5	34.8	60.8
% Fils	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	1%	5%	6%	6%	7%	10%	19%
Aplicações Financeiras (R\$ milhões)	146.5	146.5	92.2	91.7	91.9	69.3	56.4	56.5	142.3	247.6	216.5	172.7	170.6	167.6	166.2	145.5	115.3
% Aplicações Financeiras	100%	100%	63%	63%	63%	48%	39%	39%	59%	71%	63%	50%	49%	49%	48%	41%	33%
Total Gerencial Ativos (R\$ milhões)⁴	146.5	146.5	146.5	146.2	146.4	145.5	145.5	145.6	241.1	346.5	346.2	345.5	345.7	345.4	346.7	350.8	346.7

Notas:

- DRE Gerencial reportada com base no critério de competência.
- Outras Receitas Imobiliárias: Inclui receitas de condomínio e complementos de locação concedidos por vendedores.
- Diferimentos & Descontos: Inclui (i) descontos que já haviam sido concedidos por proprietários previamente à aquisição do PATC11, convertidos em complemento de locação pelo vendedor; (ii) diferimentos concedidos em meio à pandemia do COVID-19 (negativo) e devolução de diferimentos (positivo)
- Total Gerencial Ativos considera apenas a soma de Imóveis, Cotas de Fils (marcadas a mercado) e Aplicações Financeiras do Fundo, desconsiderando ativos menores (contas a receber, entre outros). Para uma visão detalhada do balanço patrimonial do PATC11, por favor consulte os Informes Estruturados do Fundo.

Informações de Mercado

Mês	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
Desempenho da Cota																		
Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	146.5	146.2	146.6	146.1	145.2	144.3	145.4	145.4	145.5	145.6	345.6	345.1	345.5	345.6	346.7	346.1	345.4	346.5
Valor de Mercado (R\$ milhões)	148.1	150.1	150.2	150.3	150.2	152.6	158.6	183.3	217.0	161.5	348.4	302.7	315.0	300.7	323.0	307.7	305.9	306.7
Cota Patrimonial (R\$)	97.56	97.34	97.63	97.26	96.68	96.06	96.80	96.83	96.90	96.91	99.37	99.24	99.36	99.38	99.69	99.54	99.32	99.65
Cota Mercado (R\$)	98.60	99.90	99.99	100.04	100.00	101.60	105.60	122.00	144.50	107.50	100.20	87.05	90.59	86.47	92.89	88.48	87.96	88.20
Cota Média entre Emissões (R\$)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56	102.56
Negociação em Bolsa																		
Liquidez Mensal (R\$ milhões)	5.1	10.3	10.2	16.2	24.1	25.7	31.3	37.2	61.2	76.8	64.1	38.3	20.2	15.5	14.5	18.9	12.0	27.2
Liquidez Diária (R\$ '000)	242	470	512	738	1,094	1,224	1,362	1,960	3,219	3,489	3,773	1,742	1,009	815	692	861	573	1,297
Dias úteis no mês	21	22	20	22	22	21	23	19	19	22	17	22	20	19	21	22	21	21
% do Fundo Negociado	3%	7%	7%	11%	16%	17%	20%	20%	28%	48%	18%	13%	6%	5%	4%	6%	4%	9%



Investidores do Fundo

Mês	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
Pessoas Físicas	2,193	2,987	4,423	5,789	6,915	8,587	10,909	13,456	16,850	20,380	19,448	18,560	18,107	17,640	17,146	16,509	16,052	15,994
Variação MoM	n.a.	+36%	+48%	+21%	+19%	+24%	+22%	+22%	+25%	+21%	-5%	-5%	-2%	-3%	-3%	-4%	-3%	-2%
Pessoas Jurídicas	36	42	44	54	55	63	67	85	110	136	131	122	115	110	110	104	96	103
Variação MoM	n.a.	+17%	+5%	+23%	+2%	+15%	+6%	+27%	+29%	+24%	-4%	-7%	-6%	-4%	-	-5%	-8%	+7%
Total de Investidores	2,229	3,029	4,467	5,843	6,970	8,650	10,976	13,541	16,960	20,516	19,579	18,682	18,222	17,750	17,256	16,613	16,148	16,097

