

Pátria Prime Offices FII

Junho 2024



Pátria Prime Offices
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("Pátria Prime Offices FII", "Fundo" ou "HGPO11")
CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2024 Pátria Investimentos. All rights reserved.

PATRIA

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 309,93	R\$ 344,39	R\$ 543 milhões	16.512	R\$ 1,70 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.736m ²	6,58 %	R\$ 42.605,15	3,42 %	3,60 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3,30 milhões (R\$ 1,88 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,86 milhões (R\$ 1,63 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,70 por cota, que será pago no dia 12 de julho de 2024.

1.1. Transferência de Gestão

Conforme Fato Relevante publicado no dia 4 de junho de 2024 ([link](#)), os serviços de administração e gestão do Fundo foram transferidos ao Banco Genial e ao Pátria Investimentos, respectivamente.

Recomendamos que os cotistas se familiarizarem com os novos canais de comunicação do Fundo e se cadastrem no novo mailing mantido pelo Gestor diretamente pelo link abaixo para recebimento das informações do Fundo de forma direta.

CADASTRE-SE [AQUI](#) PARA CONTINUAR RECEBENDO INFORMAÇÕES DESTA FUNDO.

1.2. Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Conforme Edital de Convocação divulgado em 14 de junho de 2024 ([link](#)), será realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, para deliberar acerca da venda dos ativos do Fundo e sobre o exercício de voto por partes relacionadas ao proponente.

Os Cotistas poderão votar na Consulta Formal das seguintes formas:

- Via Área do Investidor da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”): os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”. Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 19 de junho de 2024;
- Voto por Central de Inteligência Corporativa, sistema da B3 (“CICORP”): os cotistas poderão manifestar seu voto por meio da CICORP, por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a Consulta Formal aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;
- Voto por “Envelope Digital”: os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica (“Cuore”). A partir de 19 de junho de 2024 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo II ao presente Edital de Convocação constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma;
- Voto por “Manifestação de Voto”: Os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação por meio exclusivamente eletrônico, nos termos do modelo constante no Anexo III ao presente Edital de Convocação, ao endereço assembleia@genial.com.br, devendo ser anexada cópia do documento de identificação¹, com validade em todo o território nacional, constando no assunto do e-mail “AGE – PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”.

2. Comercial

No mês de junho não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com vacância física de 3,42% e vacância financeira de 3,60%.

Finalizamos a assinatura da revisão do valor de locação com a Vinland, ocupante de um andar inteiro do Metropolitan, para R\$ 318/m², aumento de aproximadamente 34%. Com isso, teremos novas oportunidades de revisão no Fundo apenas a partir de Outubro – existem dois contratos atualmente em janela de revisão, um deles sem espaço para ajuste e outro em desocupação.

O andar em desocupação do Platinum está com uma negociação avançando para ocupação imediatamente após a saída, aproveitando a infraestrutura atualmente instalada. Estamos tentando antecipar a saída do atual locatário pois a nova locação seguirá os valores atuais dos novos contratos.

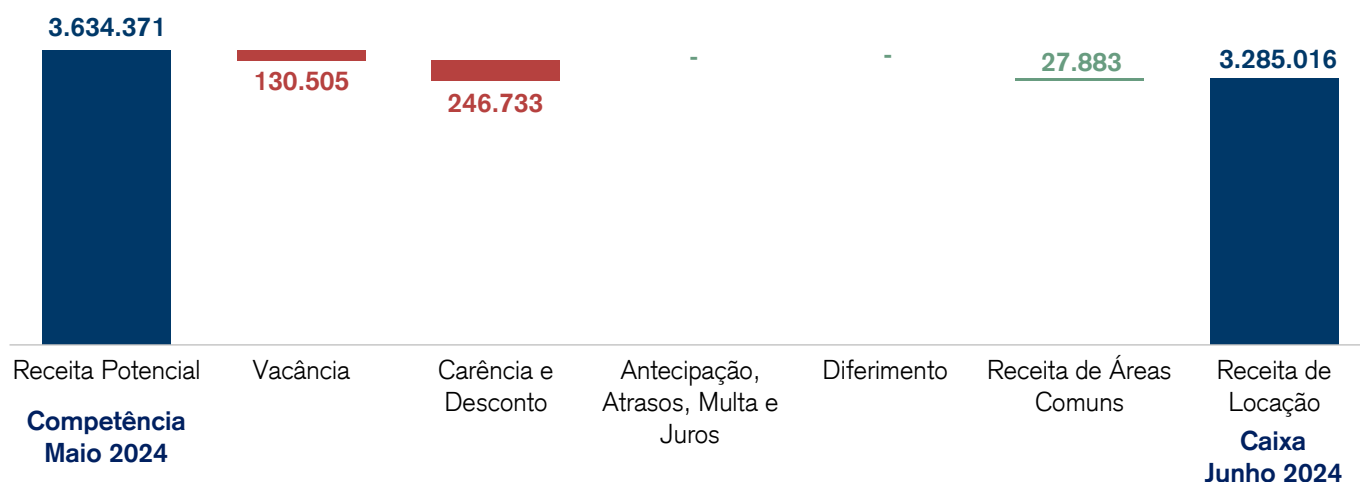
Por outro lado, além da devolução do 8º andar pela Cascardo e Diniz em andamento, recebemos outras duas notificações de rescisão no Platinum, do 5º e 6º andares. Os espaços serão devolvidos no 4º trimestre do ano, porém já estamos oferecendo ao mercado e em poucos dias já recebemos algumas visitas. A oportunidade de ocupar o ativo aproveitando toda ou parte da infraestrutura de escritórios existente aumenta a liquidez dos ativos, uma vez que o custo de obras de reforma de escritórios de alto padrão partem de R\$ 5.000/m². Desta forma, apesar de termos apenas um andar vago no Platinum, temos mais três em oferta para locação.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2024	Mai de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação	3.285.016	3.264.619	18.569.425	35.919.202
Receita Financeira	16.373	17.164	88.679	239.265
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	3.301.389	3.281.783	18.658.105	36.158.466
Despesas Imobiliárias	(47.256)	(38.268)	(277.393)	(452.899)
Despesas Operacionais	(397.705)	(342.511)	(1.974.341)	(3.625.551)
Total de Despesas	(444.961)	(380.778)	(2.251.734)	(4.078.450)
Resultado	2.856.428	2.901.005	16.406.371	32.080.016
Rendimento	2.980.197	2.980.197	16.478.736	32.606.860
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

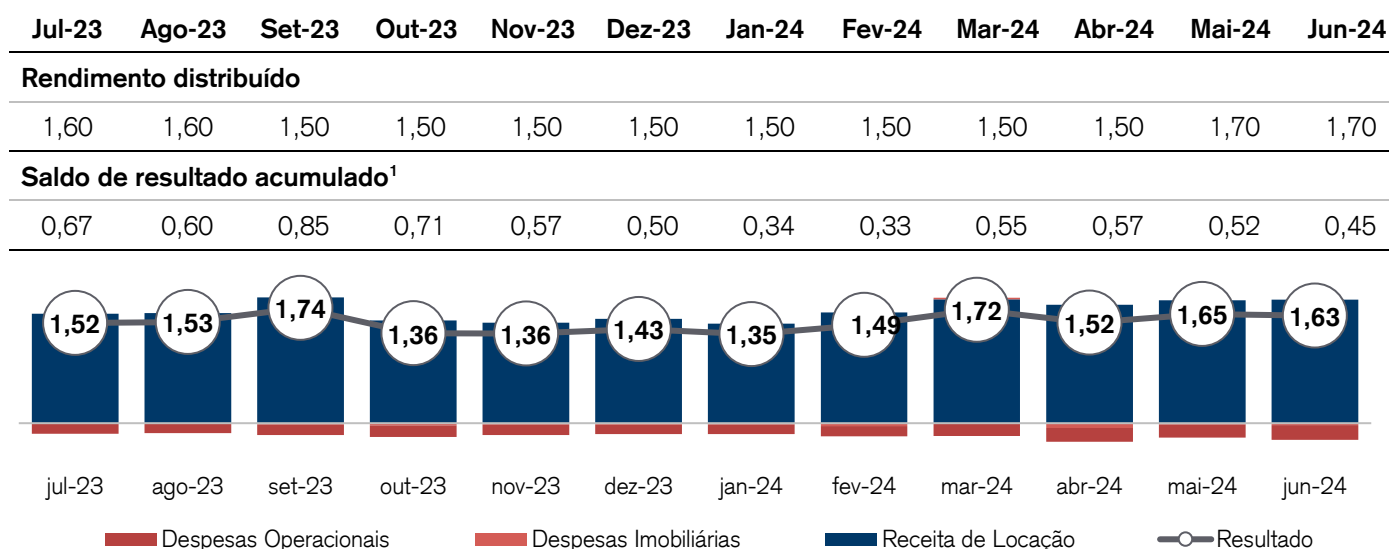
Fontes: Pátria.

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



Fontes: Pátria.

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

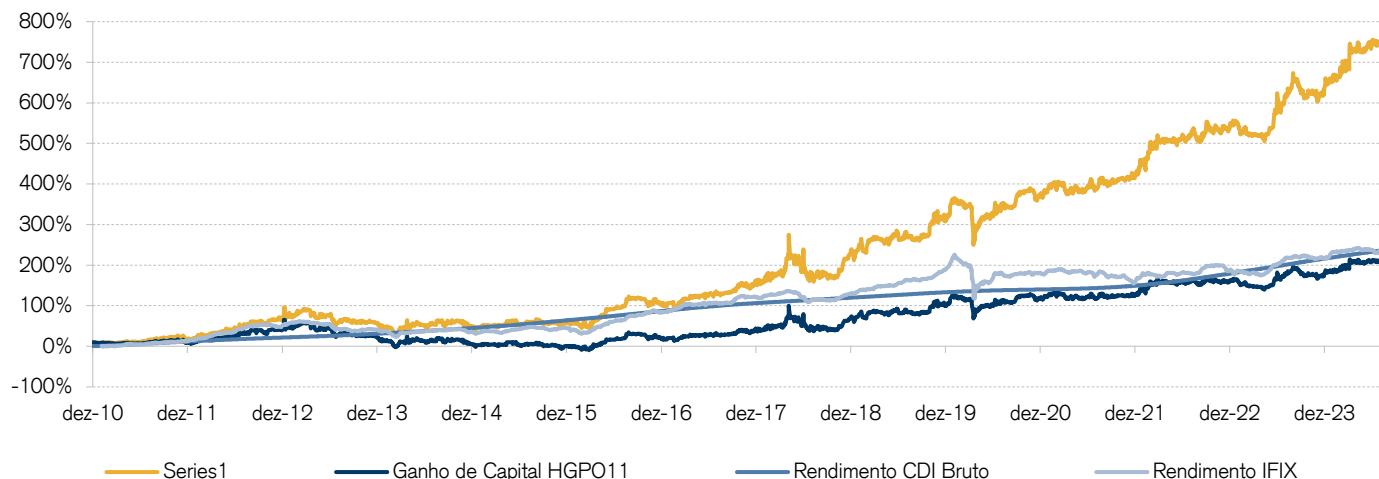


Fontes: Pátria.

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 Pátria. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Rentabilidade

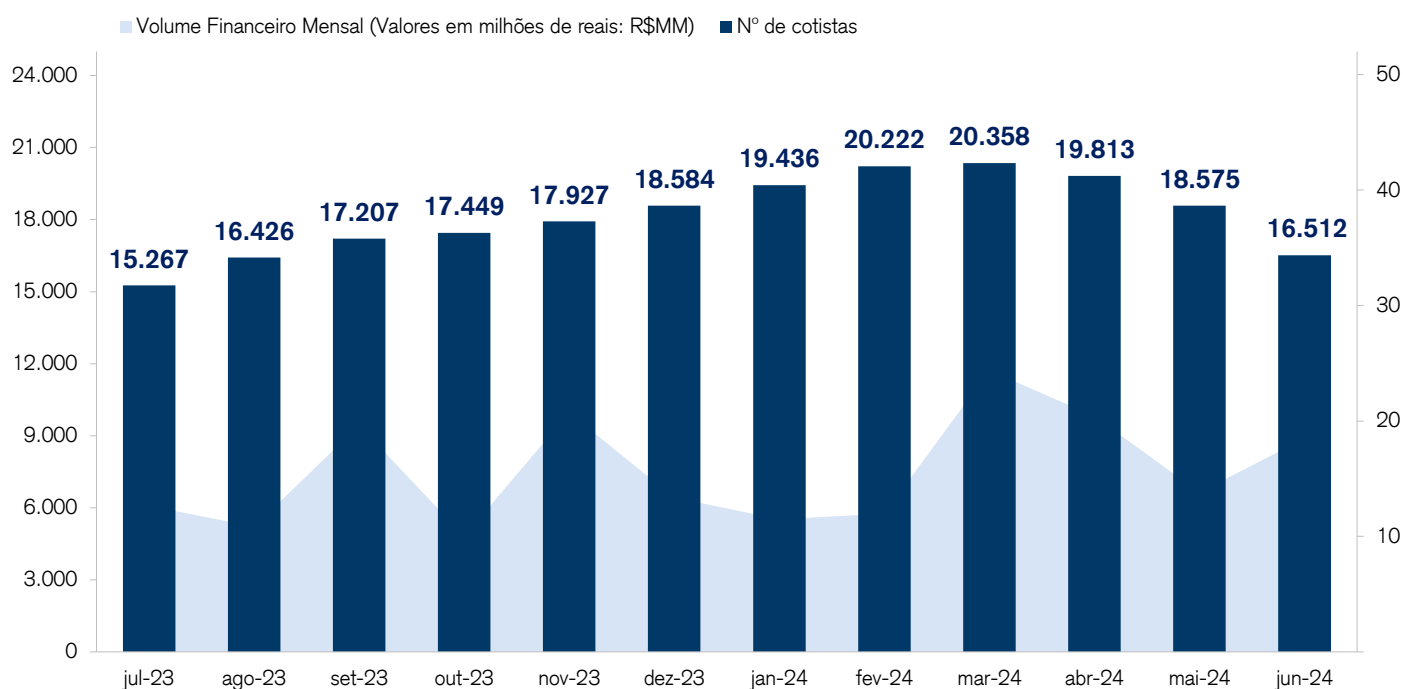
Tabela de rentabilidade ¹	Junho	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	1,2%	13,0%	18,9%	750,9%
IFIX ¹	-1,0%	1,1%	6,1%	*
CDI Bruto	0,8%	5,3%	11,7%	235,4%



Fontes: 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, o Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 28/06/2024.

Liquidez

	Junho	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	18,5	100,5	187,7
Giro¹	3,42%	19,04%	37,01%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

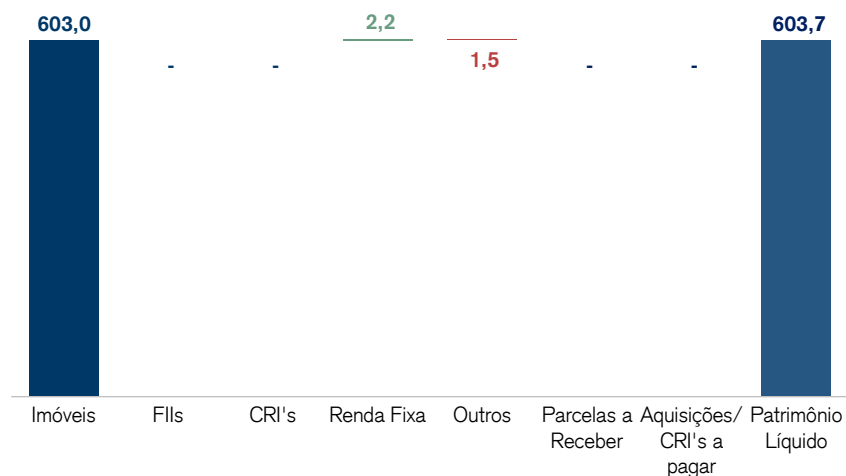


Fontes: Economática e Pátria.

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 Pátria. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Carteira

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

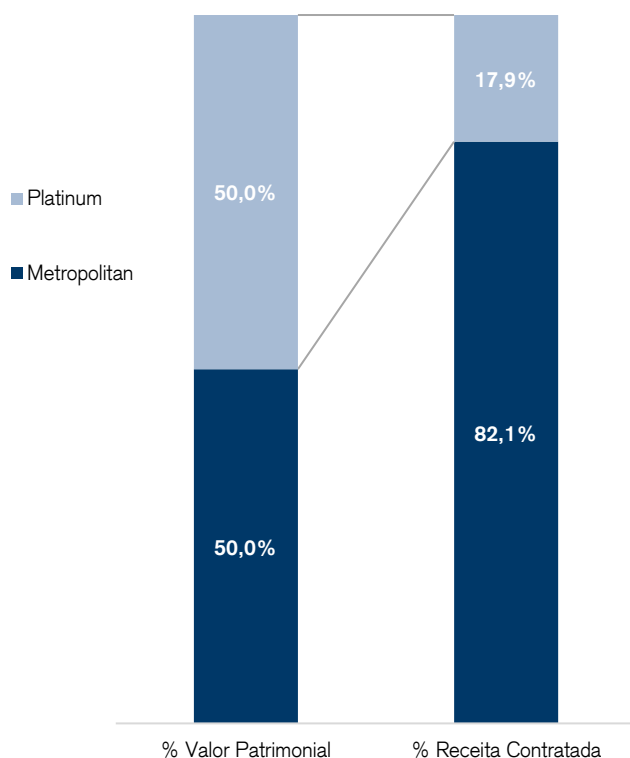


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	603,0
Flls	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,2
Outros	(1,5)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	603,73
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	344,39

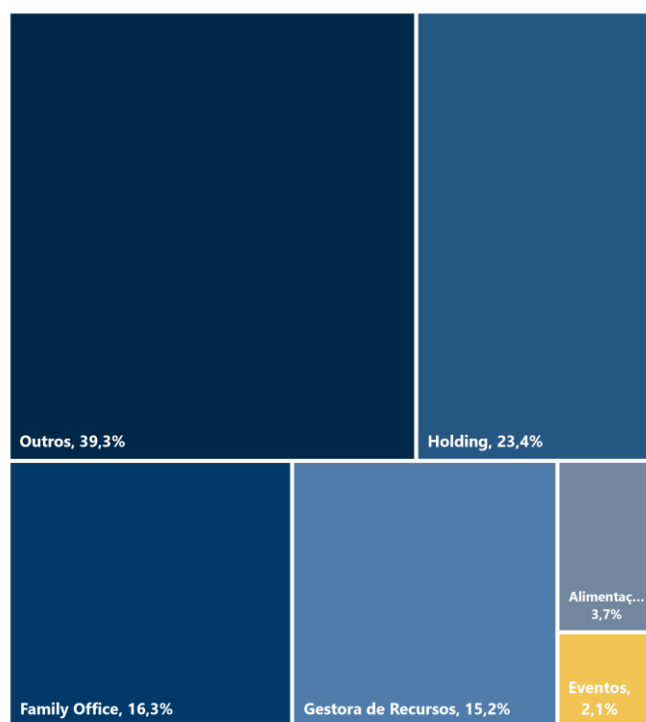
Fontes: Pátria.

Ativos Imobiliários



Fontes: Pátria.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: Pátria. Total de inquilinos: 31

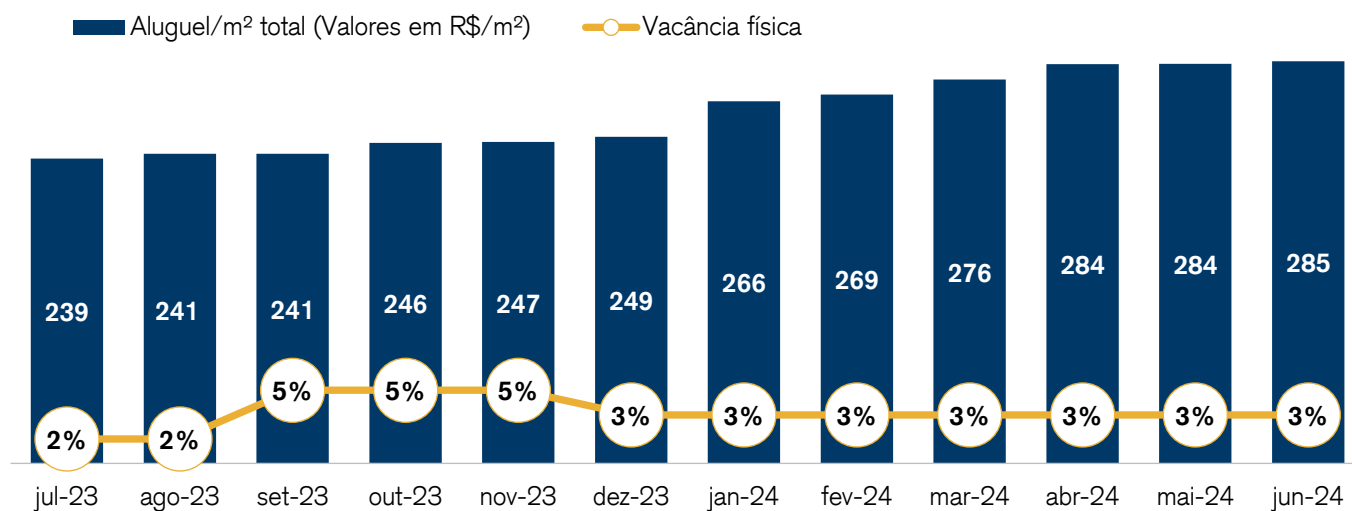
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m ²	19	100%	100,00%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.520,48 m ²	12	100%	82,70%
Total	-	12.736,03	31	100%	96,58%

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 Pátria. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Radiografia da carteira imobiliária

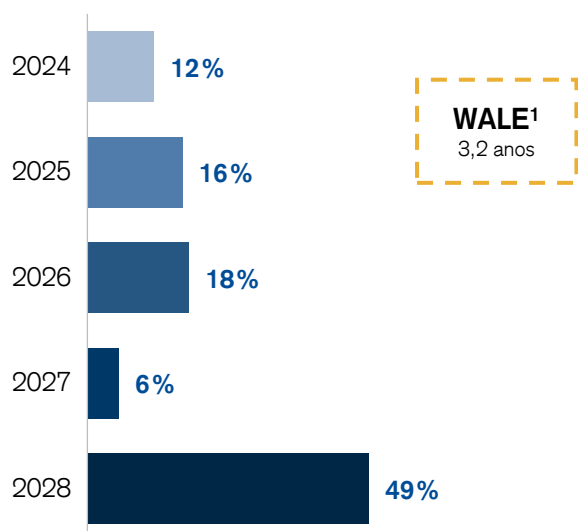
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: Pátia.

Vencimento dos contratos

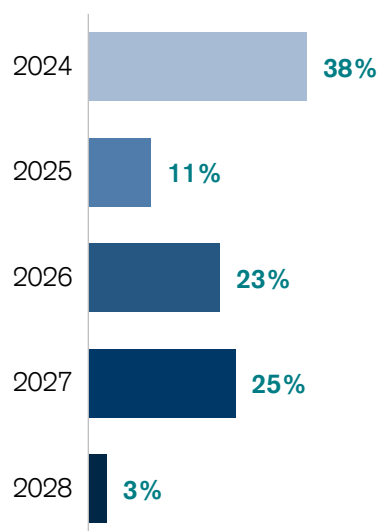
(% da Receita Contratada)



Fonte: Pátia.

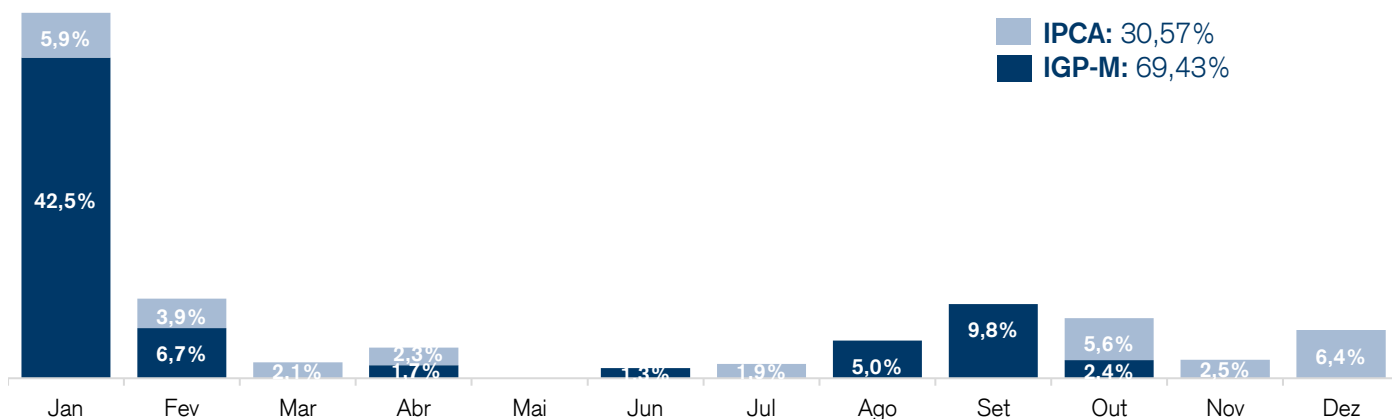
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: Pátia.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Pátia.

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 Pátia. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Pátria Prime Offices

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 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 últimos 12 meses:

R\$ 540.474.703,69

jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
524,4	524,2	524,4	524,2	523,9	541,0	540,8	541,1	541,3	541,4	603,7	603,7

Quantidade de cotas: 1.753.057

Início das atividades

Outubro de 2010

Escriturador e Custodiante

Banco Genial S.A.

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

Administradora

Banco Genial S.A.

Ofertas concluídas

Duas emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Definida - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGPO11

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 valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de 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 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 dentre 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: Comentário da Gestão	
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.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada 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.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	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 (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.
Seção: Rentabilidade	
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.

Seção: Liquidez

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: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

PÁTRIA



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.

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 Pátria. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).