

# PATRIA

**Relatório Gerencial – Setembro 2024**

**Patria Prime Offices FII**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Setembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado <sup>1</sup>	Cota Patrimonial <sup>1</sup>	Valor de Mercado <sup>1</sup>	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 294,47	R\$ 344,77	R\$ 516 milhões	12.657	R\$ 1,75 por cota
ABL <sup>1</sup> Total	Dividend Yield <sup>1</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Vacância Física	Vacância Financeira
12.736 m <sup>2</sup>	7,1%	40.430,28	3,4%	3,7%

## 1. Comentário do Gestor

No mês de setembro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 3,2 milhões (R\$ 1,90 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,9 milhões (R\$ 1,66 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,75 por cota, que será pago no dia 14 de outubro de 2024.

Conforme sinalizado nos relatórios anteriores, o trabalho comercial de revisão, renovação e novas locações possibilitou o aumento do patamar de distribuição de R\$ 1,50 para R\$ 1,70 por cota do Fundo, distribuição que vinha sendo praticada desde maio.

Contudo, o momentâneo aumento de vacância em julho de 2024, gerou o pagamento de uma multa rescisória de R\$ 407.207,28 (+R\$ 0,23 /cota) já recebida pelo Fundo em duas parcelas equivalentes em julho e agosto. Além desta, existem outras multas rescisórias referentes as vacâncias futuras, destacadas na seção "Comercial" do relatório, que somam R\$ 322.232,78 (+R\$ 0,18 /cota) a serem recebidas pelo Fundo entre o final do segundo semestre e o começo do próximo. Considerando o atual cenário de vacâncias e as verbas rescisórias apresentadas, a previsão para o resultado médio do Fundo para o segundo semestre é de R\$ 1,81 por cota, o que possibilita um novo aumento do patamar de distribuição de R\$ 1,70 para R\$ 1,75 por cota, valor capaz de ser mantido pelo Fundo mesmo com as vacâncias futuras.

Vale ressaltar que existem tratativas comerciais em andamento, que podem resultar em uma melhor absorção da vacância futura dos ativos e posterior aumento de renda no decorrer do próximo ano, o qual será comunicado com antecedência via relatório gerencial pelo time de gestão.

### 1.1. Venda do Fundo

A venda dos imóveis do HGPO, aprovada em assembleia ([link](#)), ainda precisa ser confirmada até a data-limite (31/10/2024). Como o fundo comprador dos ativos já confirmou a existência dos recursos para a conclusão da transação, atualmente estamos em discussão final de um compromisso de compra e venda, sendo que também já foi enviado o direito de preferência aos locatários com o objetivo de concluir a transação até o final de outubro.

No entanto, temos recebidos perguntas frequentes face a possibilidade de efetivação da venda dos imóveis, com isso, decidimos detalhar os principais itens caso a transação de venda seja efetivada.

- (i) **Estrutura da operação:** A proposta de venda aprovada prevê o pagamento em duas parcelas ([link](#)), sendo que a primeira no momento da efetivação da transação ("Primeira Parcela") e uma segunda em 18 meses da primeira ("Segunda Parcela"). Após a efetivação da transação de venda, toda receita de locação será devida ao comprador. Como garantia da Segunda Parcela, o Fundo terá uma alienação fiduciária dos imóveis;
- (ii) **Rendimentos e amortização decorrentes da venda:** O Fundo fará a apuração do lucro da operação, e fará o pagamento de rendimento e amortização, proporcionalmente aos valores recebidos, com isso, após o recebimento da Primeira Parcela, procederemos com tais pagamentos aos investidores. Quando o Fundo receber a Segunda Parcela, existirá novamente um novo pagamento de rendimentos. A amortização final e consequente liquidação do HGPO11 ainda precisarão ser deliberados em assembleia;
- (iii) **Rendimentos recorrentes:** A proposta aprovada em assembleia prevê que a totalidade das receitas de locação sejam integralmente devidas ao comprador a partir da efetivação da transação, com isso, o Fundo não terá qualquer receita imobiliária até o recebimento da Segunda Parcela. Em função disso, o Fundo não terá fluxo de rendimentos recorrentes nesse período, sendo possível que o Fundo não tenha qualquer pagamento de rendimentos no período de 18 meses após a conclusão da venda;
- (iv) **Negociação em Bolsa:** O Fundo continuará a ser negociado em bolsa normalmente até sua liquidação. Futuramente, após o recebimento da Segunda Parcela de venda e se for deliberada a liquidação do Fundo, é possível que seja necessário um período sem negociação em bolsa para organizar os procedimentos de liquidação, de toda forma, isso será objeto da assembleia que tratará da sua liquidação;
- (v) **Procedimentos para amortização de cotas:** Oportunamente, a administradora solicitará aos cotistas informações para o tratamento tributário da amortização de cotas.

Havendo qualquer atualização relevante acerca deste tema, manteremos os cotistas do Fundo informados.

## 2. Comercial

No mês de setembro não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com vacância física de 3,4%.

Para os andares vagos (8º e 10º) e a vagar (2º, 5º e 6º) temos tido consultas e visitas, com uma negociação em discussão de contrato para a locação do 2º andar, atualmente ocupado e em cumprimento de aviso prévio. Comercialmente os espaços locados e que deixarão toda ou parte da infraestrutura de ocupação – layout e mobiliário – têm tido maior procura por conta do valor de investimento que é aproveitado. Estamos trabalhando em busca da manutenção dos valores de locação, mas com carências mais extensas para os andares que precisam de maior investimento, que são o 8º e 10º.

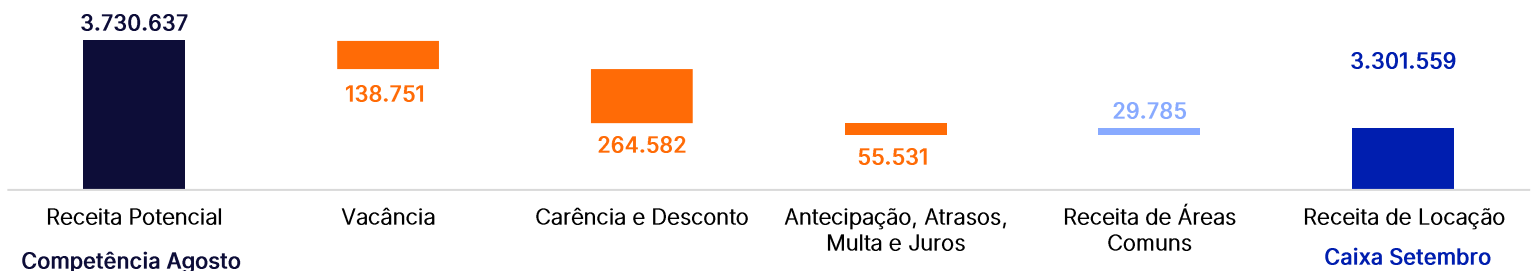
Por fim, tivemos uma melhora substancial no repasse das locações de eventos do 1º andar, com uma receita de mais de R\$ 90 mil neste mês e nossa expectativa é de bons resultados até o fim do ano, época que se intensificam os eventos corporativos.

**Composição do Resultado**

(Valores em reais: R\$)	Set-24	Ago-24	2024	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	3.301.559	3.764.493	29.392.789	37.568.341
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	22.763	23.323	152.072	218.729
Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup>	0	0	0	0
IR sobre Ganhos de Capital	0	0	0	0
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.324.322</b>	<b>3.787.816</b>	<b>29.544.861</b>	<b>37.787.070</b>
Despesas Financeiras <sup>1</sup>	0	0	0	0
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(35.766)	(28.024)	(339.228)	(476.503)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(381.414)	(398.079)	(3.129.684)	(3.964.587)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(417.180)</b>	<b>(426.103)</b>	<b>(3.468.912)</b>	<b>(4.441.090)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>2.907.142</b>	<b>3.361.713</b>	<b>26.075.949</b>	<b>33.345.980</b>
Rendimento Anunciado	3.067.850	2.980.197	25.506.979	33.395.736
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fonte: Patria.

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

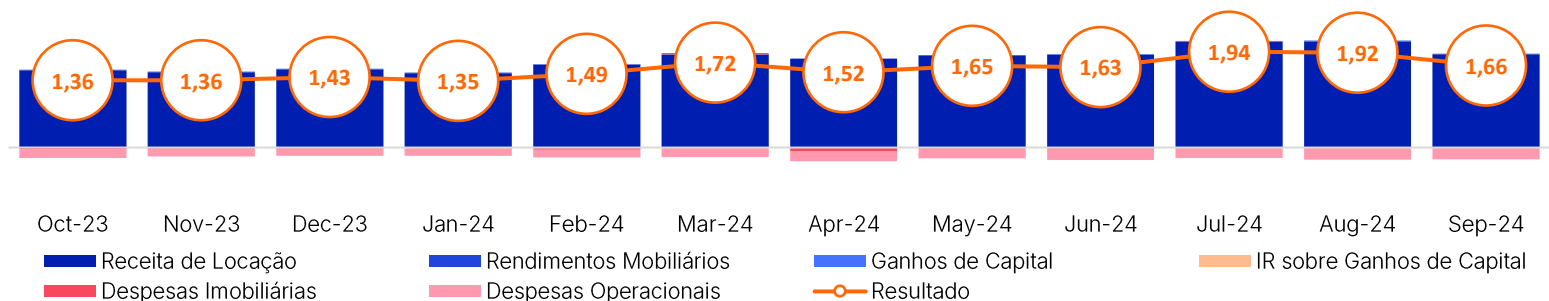


Fonte: Patria.

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

	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Apr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
<b>Rendimento Distribuído</b>	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,70	1,70	1,70	1,70	1,75
<b>Saldo de Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	0,71	0,57	0,50	0,34	0,33	0,55	0,57	0,52	0,45	0,69	0,91	0,82

Fonte: Patria.

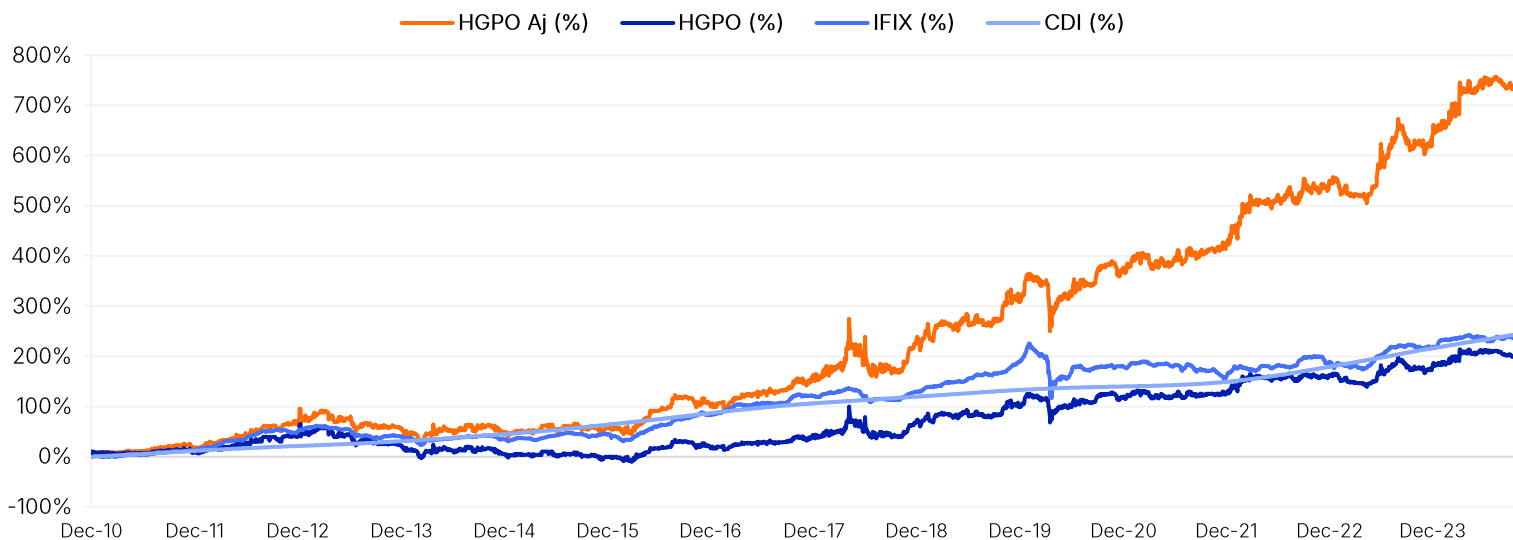


Fonte: Patria.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

**Rentabilidade**

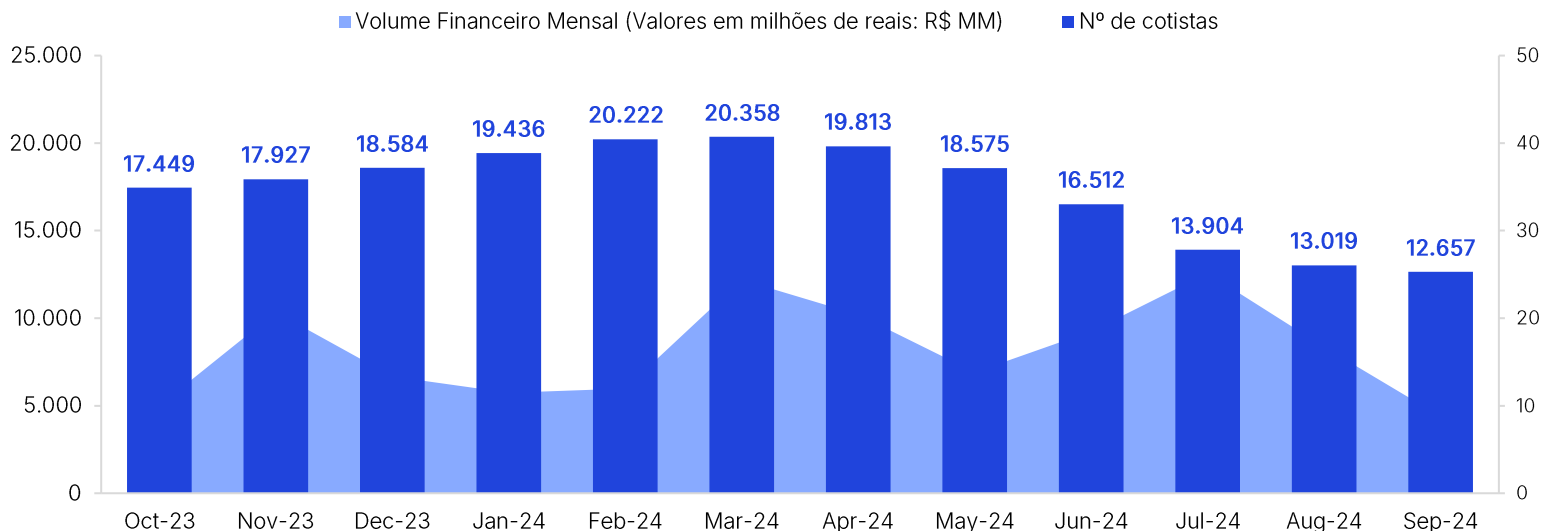
Tabela de Rentabilidade <sup>1</sup>	Set-24	2024	12 meses	Início (01/12/2010)
HGPO11	-2,27%	9,13%	12,50%	722,05%
IFIX <sup>1</sup>	-2,58%	-0,16%	2,69%	*
CDI Bruto	0,84%	7,99%	11,05%	244,26%



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**

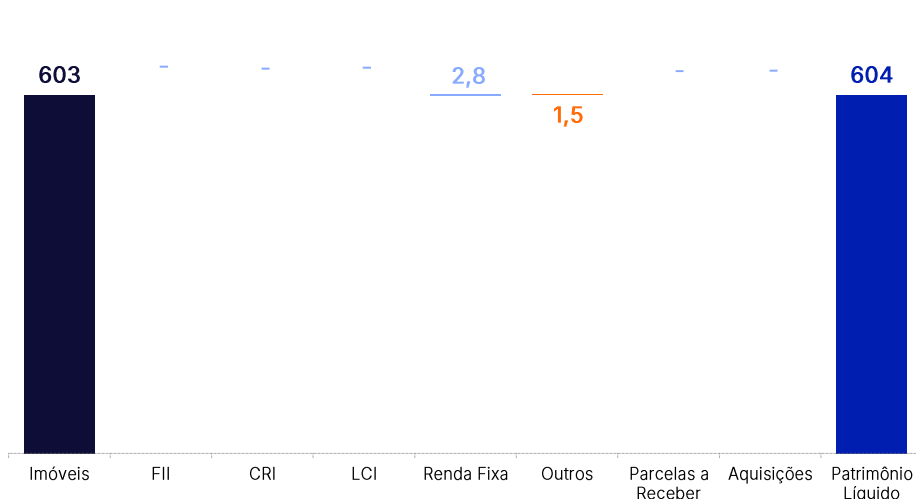
Tabela de Liquidez	Set-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal <sup>1</sup> (Valores em R\$ MM)	8,8	151,1	195,2
Giro <sup>1</sup>	1,7%	28,5%	37,7%
Presença em pregões <sup>1</sup>	100,0%	100,0%	100,0%



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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

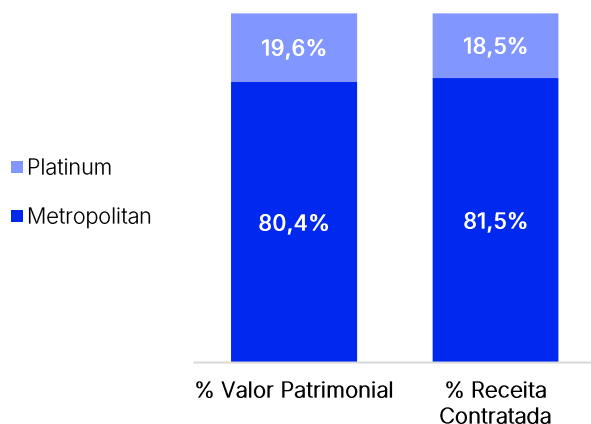
**Composição do Patrimônio Líquido** (Valores: R\$ milhões)



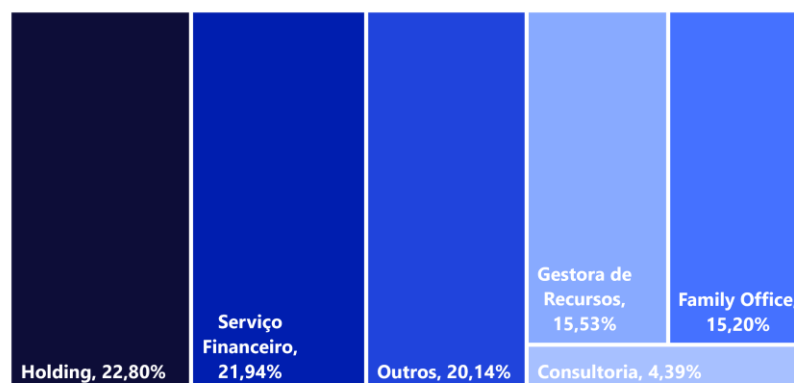
Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	603,1
FII <sup>1</sup>	0
CRIs <sup>1</sup>	0
LCI <sup>1</sup>	0
Renda Fixa <sup>1</sup>	2,8
Outros	(1,5)
Parcelas a Receber	0
Aquisições	0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>604,4</b>
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
<b>Cota patrimonial (R\$)</b>	<b>344,77</b>

Fonte: Patria.

**Ativos Imobiliários**



**Exposição por locatário** (% por receita contratada)



Fonte: Patria.

**Localização dos Ativos**

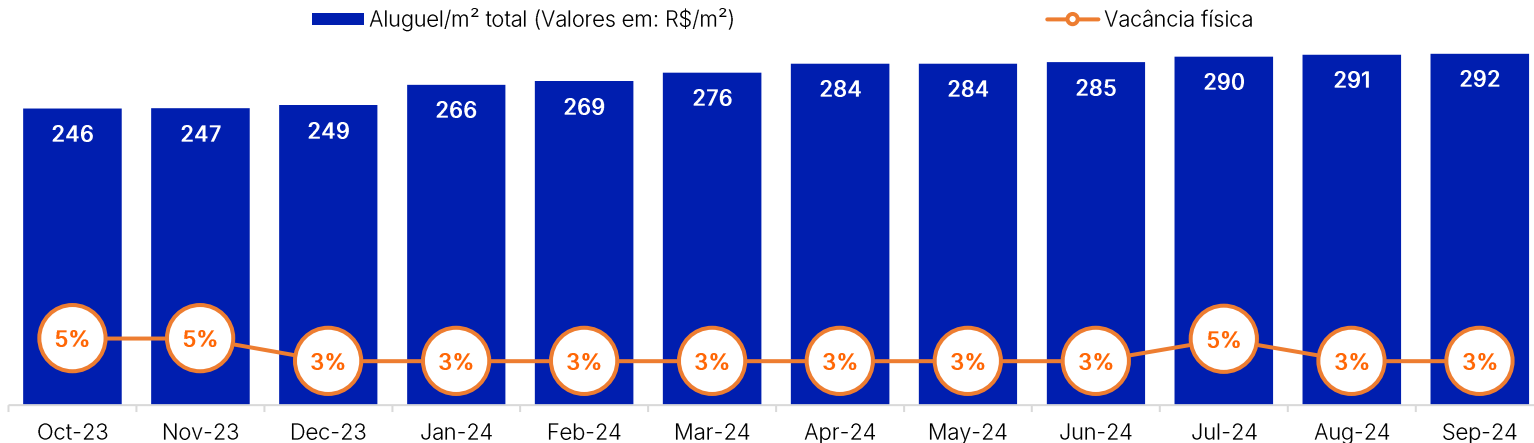


Ativo	UF	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Classificação	Valor Patrimonial	% PL <sup>1</sup>
Metropolitan	SP	São Paulo	10.216	100%	0,0%	AA	R\$ 485,1 milhões	80,4%
Platinum	SP	São Paulo	2.520	100%	17,3%	AA	R\$ 118,0 milhões	19,6%

Fonte: Patria.

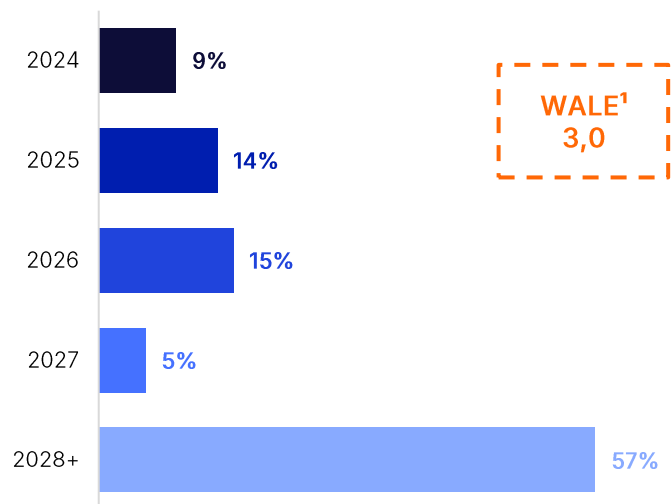
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a Patria. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

**Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>**



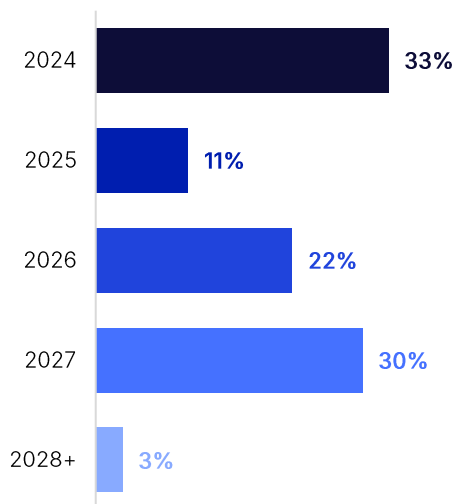
Fonte: Patria.

**Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)**



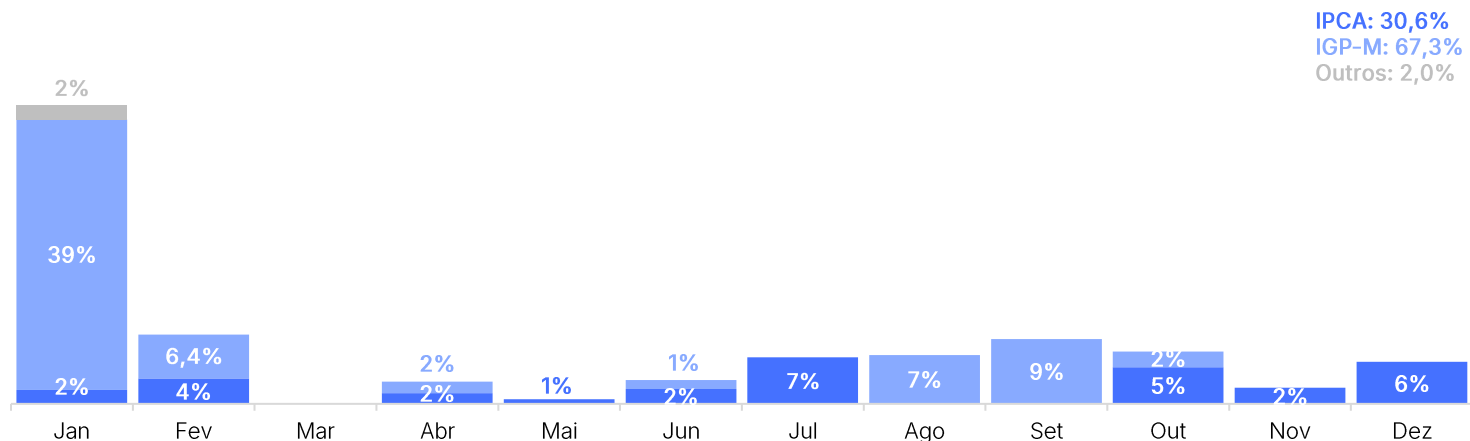
Fonte: Patria.

**Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)**



Fonte: Patria.

**Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)**



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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

## 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\$)

Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
524,2	541,0	540,8	541,1	541,3	541,4	603,7	603,7	603,7	604,3	604,3	604,4

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

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

### Seção: Composição do Resultado

<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimentos Mobiliários</b>	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPes.
<b>Outras Receitas e Correção Monetária</b>	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.
<b>Despesas Financeiras</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Receita Potencial</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
<b>Vacância</b>	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.
<b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
<b>Saldo de Resultado Acumulado</b>	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

### Seção: Rentabilidade e Liquidez

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	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.
--------------------------------	--

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

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

### Seção: Radiografia da Carteira

<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
-------------	---

### Seção: Composição do Patrimônio Líquido

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

## Atendimento a investidores

[RI.RE@patria.com](mailto: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.