

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MAIO 2019

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Comentários do Gestor

O Fundo iniciou suas atividades em bolsa no dia 02 de abril de 2019, tendo atingido um volume de R\$ 150,2 milhões em sua captação inicial. Agradecemos a todos os cotistas pela confiança e reforçamos nosso comprometimento em gerar retornos consistentes através do investimento em ativos resilientes e de qualidade.

Temos conferido foco total à alocação do capital do Fundo em ativos imobiliários. Nossa intenção é compor um portfólio robusto de lajes corporativas, através de aquisições bem posicionadas, geradoras de renda e também com potencial de apreciação. Para isso, montamos um *pipeline* criterioso, que hoje possui negociações em diferentes estágios. Nossa expectativa é concluir a alocação de recursos em até 6 meses após a liquidação da oferta, compondo um portfólio de 7.500 a 9.000m² de ABL própria.

Uma vez finalizada a composição da carteira, o Pátria também desempenhará papel ativo na gestão do portfólio do Fundo, tanto sob o ponto de vista da manutenção de inquilinos quanto da administração dos custos condominiais dos edifícios. Por fim, oportunidades de reciclagem de ativos serão sempre oportunamente avaliadas.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2019. O pagamento foi realizado em 10 de junho de 2019 aos detentores de cotas em 31 de maio de 2019.

Vale ressaltar que, até 31 de maio de 2019, todo o volume do Fundo estava alocado em ativos financeiros líquidos, cujos rendimentos tendem a ser inferiores aos de ativos imobiliários locados. As distribuições realizadas até o momento comprovam a intenção do PATC11 de gerar rendimentos mensais a seus cotistas desde o início, mas tendem a ser positivamente impactadas a cada nova aquisição de imóveis.

Fluxo PATC11	mai/19	2019	12 meses
Receita Total	665.424	1.284.309	1.284.309
Receita Imobiliária	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	252.381	395.525	395.525
Receitas LCI	100.354	191.152	191.152
Receitas Renda Fixa	312.689	699.632	699.632
Despesa Total	(128.450)	(271.717)	(271.717)
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais ²	(128.450)	(271.717)	(271.717)
Resultado	536.973	1.012.592	1.012.592
Rendimento distribuído	450.616	901.231	901.231
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	0,30	0,30

1) 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. 2) 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. 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
R\$ 146.216.571,44

Número de cotistas
2.949

Quantidade de cotas
1.502.052

Valor patrimonial da cota
31/05/2019
R\$ 97,34

Valor de mercado da cota
31/05/2019
R\$ 99,90

Taxa de Administração e Gestão¹
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.patriafii.com.br

Contato: fii@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de maio na B3 (31/05/2019) com o valor de **R\$ 99,90**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de maio de 2019, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI). Vale ressaltar que, uma vez que os recursos do PATC11 estiverem plenamente alocados em ativos imobiliários, sua distribuição de rendimentos tenderá a sofrer incrementos positivos, que podem impactar positivamente o valor de mercado das cotas.

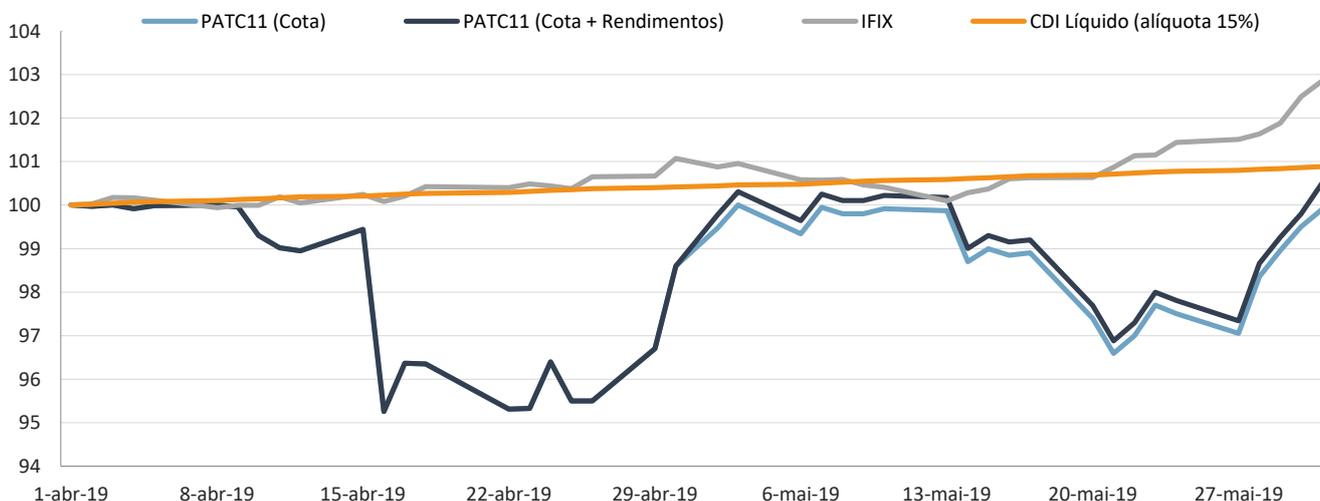
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 maio de 2019	Início	12 meses	2019	Mês
Desde	01 de abril de 2019	01 de abril de 2019	01 de abril de 2019	30 de abril de 2019
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	98,60
Valor da cota final (R\$)	99,90	99,90	99,90	99,90
Rendimentos acumulados	0,60%	0,60%	0,60%	0,30%
Ganho de capital bruto	(0,10%)	(0,10%)	(0,10%)	1,32%
Rentabilidade Bruta	0,50%	0,50%	0,50%	1,62%
IFIX	2,86%	2,86%	2,86%	1,76%
Rentabilidade em % do IFIX	17,51%	17,51%	17,51%	92,01%
Rendimentos acumulados	0,60%	0,60%	0,60%	0,30%
Ganho de capital líquido	(0,10%)	(0,10%)	(0,10%)	1,05%
Rentabilidade Líquida	0,50%	0,50%	0,50%	1,36%
CDI Líquido	0,88%	0,88%	0,88%	0,46%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	56,60%	56,60%	56,60%	294,43%

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 MAIO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

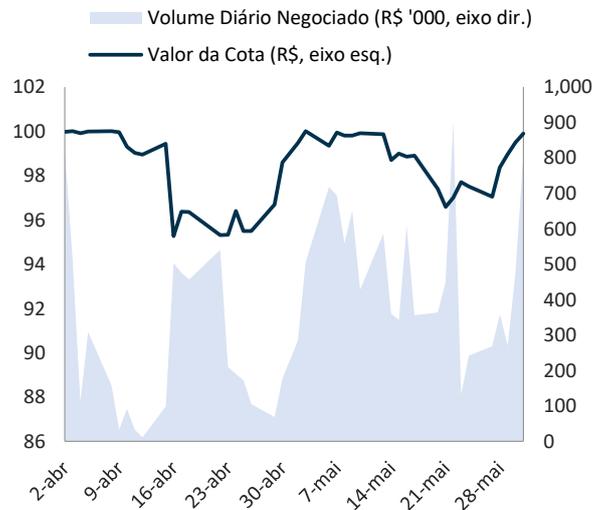
Nota: 1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

Liquidez

Durante o mês de maio ocorreram 2.581 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 10,3 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 470 mil, atingindo cotação na B3 de R\$ 99,90 ao final do mês.

Negociação PATC11	mai/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	10.346	15.429	15.429
Número de negócios	2.581	3.647	3.647
Giro (% do total de cotas)	7,0%	10,4%	10,4%

Valor de Mercado	R\$ 150.054.995
Quantidade de cotas	1.502.052



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

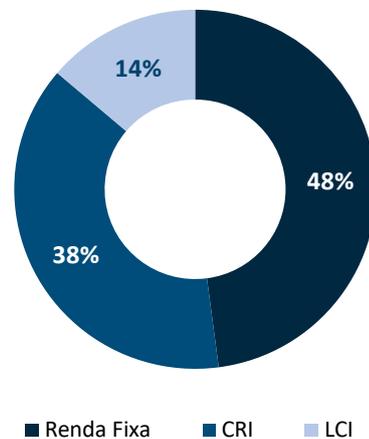
Portfólio

INVESTIMENTOS

Atualmente o Fundo possui todo seu volume alocado em aplicações financeiras, que incluem uma Letra de Crédito Imobiliário (LCI), operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e títulos públicos de renda fixa.

Conforme mencionado anteriormente, o Pátria segue buscando ativamente por oportunidades de aquisições em linha com a tese de investimentos do Fundo e espera concluir o processo de alocação do portfólio em até 6 meses.

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros mai/19	Aquisição	Vencimento	Investimento (R\$)	Valor Atualizado ¹ (R\$)
Compromissada Over TPF (zeragem overnight)	mai/19	jun/19	748.028,31	748.028,31
Operações Compromissadas em CRI ²	abr/19	nov/19	55.784.408,39	56.177.933,51
Letra de Crédito Imobiliário (LCI)	abr/19	set/19	20.000.000,00	20.191.149,40
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	abr/19	abr/20	68.980.000,00	69.433.303,95

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos; 2. Operações Compromissadas em CRI possuem distintas datas de aquisição e vencimento. Neste relatório, foram inseridos o primeiro mês de aquisição e o último mês de vencimento.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Conforme **Fato Relevante** divulgado no dia 11 de junho de 2019, o PATC11 concluiu, no mês de junho, sua primeira aquisição imobiliária: dois andares do Edifício Sky Corporate, imóvel classe AA¹ localizado no bairro da Vila Olímpia, em São Paulo, equivalente à 2.689,52 m² de área BOMA. A transação se mostrou totalmente alinhada com a tese de investimentos do Fundo – focada em imóveis de alta qualidade, localizados nos principais eixos corporativos da cidade de São Paulo e com bons inquilinos – e contemplou aproximadamente um terço do capital disponível do Fundo. Uma apresentação mais detalhada a respeito dessa aquisição está disponível [neste link](#).

Desta forma, informações referentes ao Sky Corporate passarão a ser reportadas neste relatório gerencial a partir do mês de junho de 2019.

1. Fonte: Sistema Buildings

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