

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JUNHO 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.

Durante o mês de junho, o Fundo fez sua primeira alocação em ativos imobiliários com a aquisição de 2 andares do Edifício Sky Corporate, imóvel classe AA localizado na Vila Olímpia, em São Paulo, com 2.689,52m² de área¹. O valor de aquisição foi de R\$50.596.108,60, correspondente a R\$ 18.812,32/m².

Continuamos conferindo foco total na aquisição de ativos imobiliários. Nossa intenção é compor um portfólio robusto de lajes corporativas, com geração de renda e também com potencial de apreciação. Para isso, montamos um *pipeline* criterioso, que hoje possui negociações em diferentes estágios. Nossa expectativa é compor um portfólio de 7.500m² a 9.000m² de ABL própria.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,26 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2019. O pagamento foi realizado em 8 de julho de 2019 aos detentores de cotas em 30 de junho de 2019.

Durante o mês de junho, devido à aquisição do Ed. Sky Corporate, ocorreram os seguintes efeitos: (i) os recursos necessários para a realização da transação estavam alocados em aplicações financeiras e, quando resgatados, não tiveram o rendimento total do período e (ii) o impacto positivo advindo das receitas de locação ainda não ocorreu, uma vez que o imóvel foi adquirido no dia 11/06/2019 e o Fundo somente fará jus aos respectivos aluguéis a partir do mês de julho.

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	jun/19	2019	12 meses
Receita Total	543.615	1.739.382	1.739.382
Receita Imobiliária	0	0	0
Receitas FII	0	0	0
Receitas CRI	339.031	644.013	644.013
Receitas LCI	87.152	278.304	278.304
Receitas Renda Fixa	117.433	817.065	817.065
Despesa Total	(61.044)	(372.762)	(372.762)
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais ²	(61.044)	(372.762)	(372.762)
Resultado	482.571	1.366.620	1.366.620
Rendimento distribuído	393.473	1.294.704	1.294.704
Distribuição média (R\$/cota)	0,26	0,29	0,29

1) Área BOMA, ou seja, medida de acordo com o Método de Medida Padrão (ANSI/BOMA Z65.1) definido pelo Building Owners and Managers Association. 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. 3) 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

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\$ 146.640.405,09

Número de cotistas

4.308

Quantidade de cotas

1.502.052

Valor patrimonial da cota

30/06/2019

R\$ 97,62

Valor de mercado da cota

30/06/2019

R\$ 99,99

Taxa de Administração e Gestão³

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.brContato: fii@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de junho na B3 (28/06/2019 – último dia útil do mês) com o valor de **R\$ 99,99**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de junho 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.

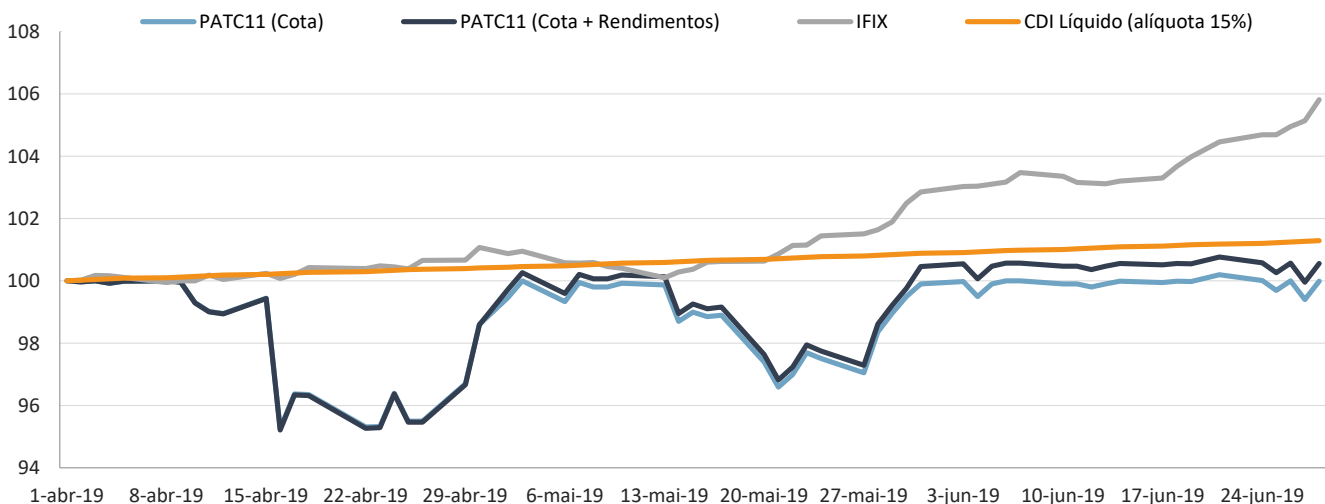
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 30 de junho de 2019	Início	12 meses	2019	Mês
Desde	01 de abril de 2019	01 de abril de 2019	01 de abril de 2019	31 de maio de 2019
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	99,90
Valor da cota final (R\$)	99,99	99,99	99,99	99,99
Rendimentos acumulados (R\$)	0,86	0,86	0,86	0,26
Rendimentos acumulados (%) [A]	0,86%	0,86%	0,86%	0,26%
Ganho de capital bruto [B]	(0,01%)	(0,01%)	(0,01%)	0,09%
Rentabilidade Bruta [A + B]	0,85%	0,85%	0,85%	0,35%
IFIX	5,81%	5,81%	5,81%	2,88%
Rentabilidade em % do IFIX	14,66%	14,66%	14,66%	12,25%
Ganho de capital líquido [C]	(0,01%)	(0,01%)	(0,01%)	0,07%
Rentabilidade Líquida [A + C]	0,85%	0,85%	0,85%	0,33%
CDI Líquido	1,29%	1,29%	1,29%	0,40%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	66,25%	66,25%	66,25%	83,89%

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.

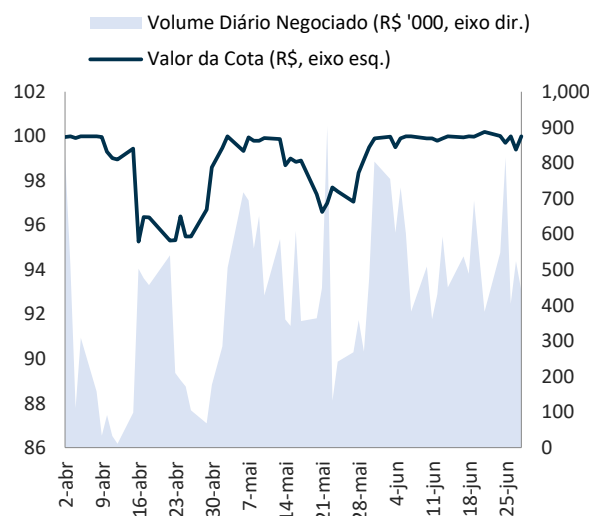
Nota: 1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

Liquidez

Durante o mês de junho ocorreram 5.263 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 10,25 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 512 mil, atingindo cotação na B3 de R\$ 99,99 ao final do mês.

Negociação PATC11	jun/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	10.250	25.679	25.679
Número de negócios	5.263	8.910	8.910
Giro (% do total de cotas)	6,8%	17,3%	17,3%

Valor de Mercado	R\$ 149.796.642
Quantidade de cotas	1.502.052



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Portfólio

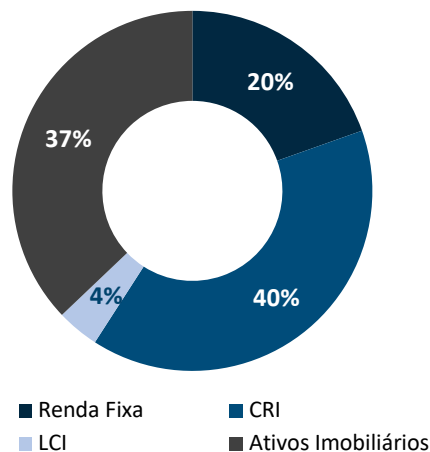
INVESTIMENTOS

No dia 11 de junho de 2019, o PATC11 concluiu a aquisição de dois andares do Ed. Sky Corporate, localizado na Vila Olímpia, em São Paulo, com 2.689,52m² de área BOMA, pelo valor de R\$50.596.108,60.

Após a aquisição, o Fundo passou a ter 37% do seu patrimônio alocado em ativos imobiliários. O restante do volume está 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.

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 Jun/19	Valor Atualizado ¹ (R\$)
Compromissada Over TPF (zeragem overnight)	8.886,98
Operações Compromissadas em CRI	57.923.258,26
Letra de Crédito Imobiliário (LCI)	5.565.357,75
Renda Fixa (CDB, NTN, títulos públicos)	28.666.519,90

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Dois andares do **Edifício Sky Corporate**, imóvel classe AA¹ localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1996, no bairro da Vila Olímpia, em São Paulo, com **2.689,52 m² de área BOMA²** que correspondem a uma **participação de 10,5% no edifício**. O valor de aquisição foi de R\$50.596.108,60, equivalente a R\$ 18.812,32/m².

Os andares adquiridos pelo fundo (9 e 10^o) estão 100% locados para a **EDP Energias do Brasil S.A.**, empresa multinacional do setor de energia, e o valor de locação está em linha com os aluguéis de mercado praticados na região.

Abaixo seguem os principais dados do contrato de locação:

- Índice de Reajuste: IGP-M
- Mês de reajuste: julho
- Início da ocupação da EDP: novembro de 2012
- Renovatória: 2021
- Garantia: Seguro Fiança



1. Fonte: Sistema Buildings
2. A área BOMA é a área do imóvel medida de acordo com o Método de Medida Padrão (ANSI/BOMA Z65.1)

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