

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JULHO 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 julho, o Fundo recebeu a primeira receita de locação relativa ao Edifício Sky Corporate, proporcionalmente à data de aquisição do ativo em junho (11/06/2019). O ativo se encontra totalmente locado para a EDP Energias do Brasil.

Para finalizar a alocação do montante captado, nossa equipe continua focada na aquisição de ativos imobiliários. Nossa principal preocupação é montar um portfólio diversificado e com ativos de alta qualidade, que promova retornos consistentes no longo prazo, conciliando geração de renda com potencial de apreciação.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2019. O pagamento foi realizado em 8 de agosto de 2019 aos detentores de cotas em 31 de julho de 2019.

O volume distribuído foi conservador e deve ser positivamente impactado à medida que a operação do Fundo atinja sua estabilidade ao longo dos próximos meses. As distribuições realizadas até o momento comprovam a intenção do PATC11 de gerar rendimentos mensais a seus cotistas desde o início.

Vale ressaltar que os montantes apontados na tabela abaixo obedecem o critério competência.

Fluxo PATC11	jul/19	2019	12 meses
Receita Total	782.735	2.739.056	2.739.056
Receita Imobiliária	325.408	542.347	542.347
Receitas FII	-	-	-
Receitas CRI	289.567	933.580	933.580
Receitas LCI	16.411	294.715	294.715
Receitas Renda Fixa	151.349	968.414	968.414
Despesa Total	(143.624)	(516.386)	(516.386)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais ²	(143.624)	(516.386)	(516.386)
Resultado	643.575	2.222.670	2.222.670
Rendimento distribuído	450.616	1.745.320	1.745.320
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	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\$ 146.094.965,80

Número de cotistas

5.843

Quantidade de cotas

1.502.052

Valor patrimonial da cota

31/07/2019

R\$ 97,26

Valor de mercado da cota

31/07/2019

R\$ 100,04

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.patriaфии.com.br

Contato: fii@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de julho na B3 (31/07/2019 – último dia útil do mês) com o valor de **R\$ 100,04**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de julho 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.

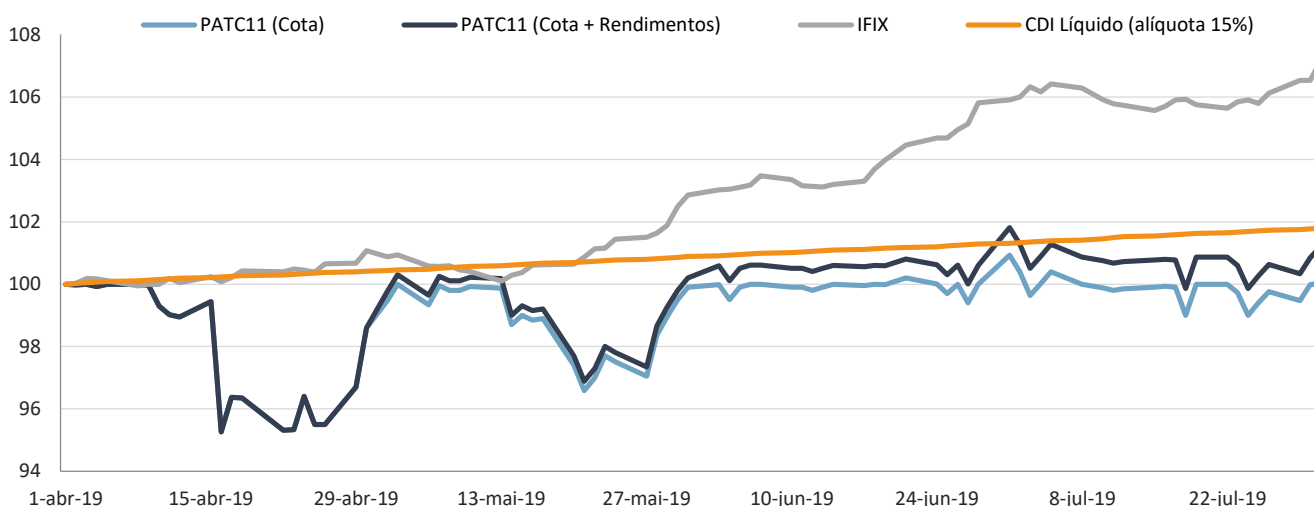
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 julho de 2019	Início	12 meses	2019	Mês
<i>Desde</i>	<i>01 de abril de 2019</i>	<i>01 de abril de 2019</i>	<i>01 de abril de 2019</i>	<i>28 de junho de 2019</i>
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	99,90
Valor da cota final (R\$)	100,04	100,04	100,04	100,04
Rendimentos acumulados (R\$)	1,16	1,16	1,16	0,30
Rendimentos acumulados (%) [A]	1,16%	1,16%	1,16%	0,30%
Ganho de capital bruto [B]	0,04%	0,04%	0,04%	0,05%
Rentabilidade Bruta [A + B]	1,20%	1,20%	1,20%	0,35%
<i>IFIX</i>	<i>7,16%</i>	<i>7,16%</i>	<i>7,16%</i>	<i>1,27%</i>
Rentabilidade em % do IFIX	16,79%	16,79%	16,79%	27,48%
Ganho de capital líquido [C]	0,03%	0,03%	0,03%	0,04%
Rentabilidade Líquida [A + C]	1,19%	1,19%	1,19%	0,34%
<i>CDI Líquido</i>	<i>1,80%</i>	<i>1,80%</i>	<i>1,80%</i>	<i>0,40%</i>
Rentabilidade em % do CDI Líquido	66,43%	66,43%	66,43%	67,51%

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 JULHO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

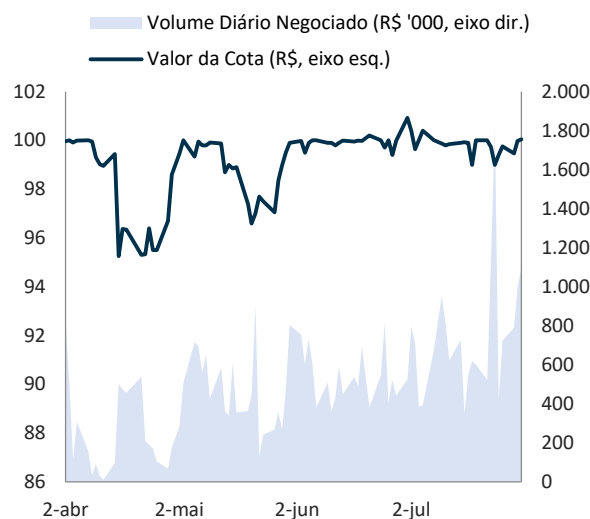
Nota: 1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

Liquidez

Durante o mês de julho ocorreram 8.459 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 16,2 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 738 mil, atingindo cotação na B3 de R\$ 100,04 ao final do mês.

Negociação PATC11	jul/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	16.243	41.922	41.922
Número de negócios	8.459	17.369	17.369
Giro (% do total de cotas)	10,8%	28,1%	28,1%

Valor de Mercado	R\$ 150.265.282
Quantidade de cotas	1.502.052



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Portfólio

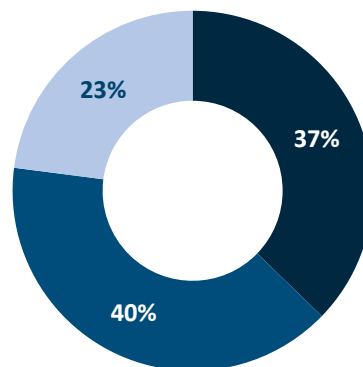
INVESTIMENTOS

Até 31 de julho de 2019, o Fundo possuía 37% do seu patrimônio alocado em ativos imobiliários. O restante do volume continuou alocado em aplicações financeiras, que incluem operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e títulos públicos de renda fixa.

Conforme comunicações recentes, o Fundo celebrou Compromissos de Compra e Venda para aquisição de participações em dois outros edifícios corporativos na cidade de São Paulo. Caso tais transações se concretizem, o PATC11 passará a ter aproximadamente 60% de seus recursos alocados em imóveis.

O Pátria segue buscando ativamente por oportunidades de aquisições em linha com a tese de investimentos do Fundo.

Alocação de investimentos (% de ativos)



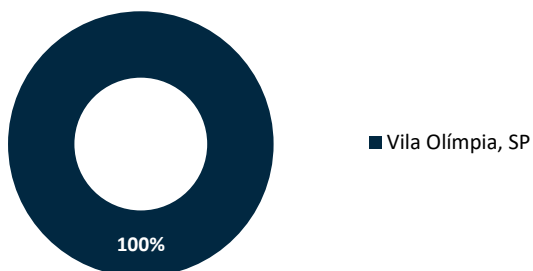
■ Ativos Imobiliários ■ CRI ■ Renda Fixa

Ativos financeiros Jul/19	Valor Atualizado ¹ (R\$)
Compromissada Over TPF (zeragem overnight)	509.003,78
Operações Compromissadas em CRI	58.215.258,26
Renda Fixa (CDB, NTN, títulos públicos)	33.081.336,09

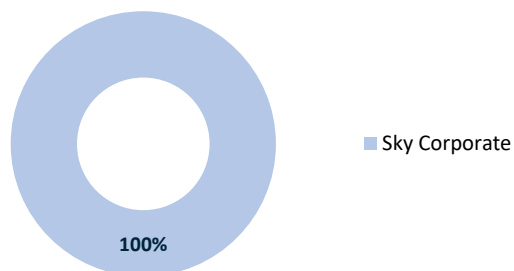
Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

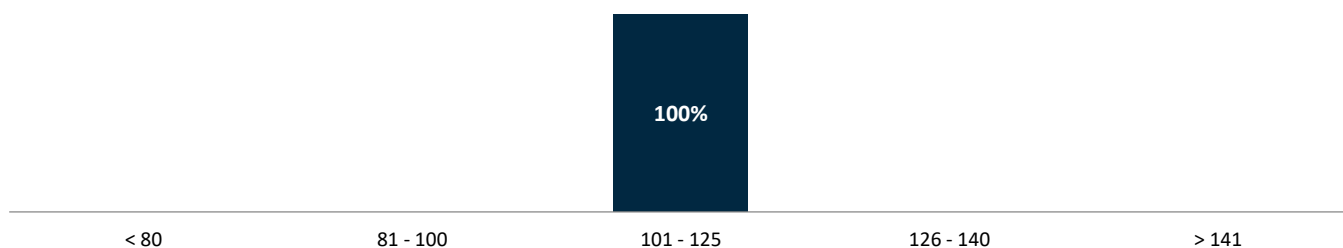
Regiões (% receita imobiliária)



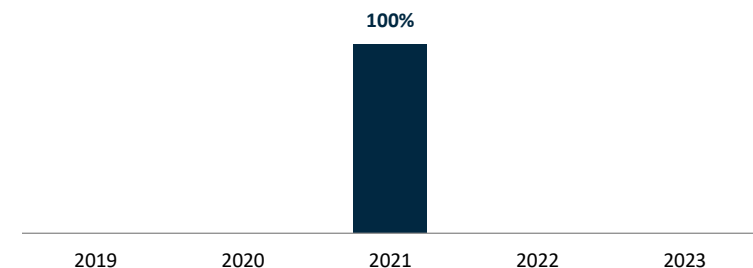
Imóveis (% receita imobiliária)



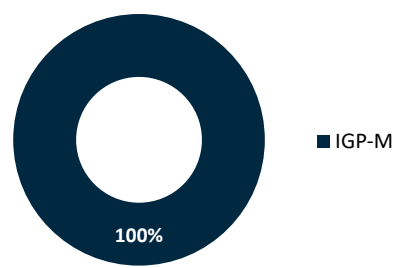
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



Vencimentos de contratos (% receita)



Índice de reajuste (% receita contratada)



IMÓVEIS



SKY CORPORATE

Rua Gomes de Carvalho, 1.996 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 11/06/2019

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 25.606 m²

Participação no ativo: 10,5%

ABL própria: 2.690 m²

Ocupação: 100%

Inquilino: EDP Energias do Brasil

1. Fonte: Buildings

Nota: 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 Z65.1).

Fatos relevantes recentes

Conforme comunicações recentes, o Fundo acaba de celebrar dois Compromissos de Compra e Venda (CCVs) para aquisição de participações em outros dois imóveis em São Paulo: [Central Vila Olímpia](#) e [Vila Olímpia Corporate](#).

Ambas as transações estão sujeitas a condições precedentes e, caso concluídas, elevarão o volume do Fundo alocado em imóveis de 37% para aproximadamente 60%. As aquisições se dão em total alinhamento com a tese de investimentos do Fundo em imóveis de alta qualidade, localizados nos principais eixos corporativos da cidade de São Paulo e com bons inquilinos.

Novas comunicações a respeito dessas aquisições serão feitas uma vez sanadas as condições precedentes em cada transação.



Edifício Central Vila Olímpia



Edifício Vila Olímpia Corporate (Torres A e B)

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