

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | SETEMBRO 2019

Pátria Edifícios Corporativos FII



Comentários do Gestor

Durante o mês de setembro, o Fundo assinou a escritura de compra e venda para aquisição do 3º andar do Edifício Central Vila Olímpia, adicionando 1.298 m² de qualidade A/A+ ao seu portfólio. No início do mês de outubro, o Fundo também concluiu a aquisição de participação na Torre B do Vila Olímpia Corporate (conforme sessão “Fatos Relevantes Recentes”). Com essas transações, o PATC11 passará a ter aproximadamente 62% de seus recursos alocados em imóveis.

Conforme mencionado no relatório de agosto, enxergamos ambas as transações como oportunas e adequadas à nossa tese de investimento, uma vez que trazem para nosso portfólio imóveis de excelente qualidade e localizados nos principais eixos corporativos da cidade de São Paulo.

Nosso foco continua totalmente direcionado à conclusão da alocação dos recursos restantes do Fundo em ativos imobiliários. O mercado de edifícios corporativos em São Paulo tem se mostrado bastante aquecido, com demanda crescente por parte de inquilinos corporativos e taxas médias de vacância em queda nas principais regiões da cidade, fatores que tendem a beneficiar o portfólio do Fundo no longo prazo.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,38 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2019. O pagamento foi realizado em 8 de outubro de 2019 aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2019.

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 estão em regime de competência.

Fluxo PATC11	set/19	2019	12 meses
Receita Total	758.407	4.215.568	4.215.568
Receita Imobiliária	455.442	1.343.829	1.343.289
Receitas FII	-	-	-
Receitas CRI	271.441	1.477.087	1.477.087
Receitas LCI	-	294.715	294.715
Receitas Renda Fixa	31.524	1.099.937	1.099.937
Despesa Total	(94.691)	(725.909)	(725.909)
Despesas Imobiliárias	-	(17.600)	(17.600)
Despesas Operacionais ¹	(94.691)	(708.309)	(708.309)
Resultado	663.716	3.489.659	3.489.659
Rendimento distribuído	570.780	2.886.879	2.886.879
Distribuição média (R\$/cota)	0,38	0,32	0,32

1) 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. 2) 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 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\$ 144.281.561,46

Número de cotistas
8.650

Quantidade de cotas
1.502.052

Valor patrimonial da cota
30/09/2019
R\$ 96,06

Valor de mercado da cota
30/09/2019
R\$ 101,60

Taxa de Administração e Gestão²
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 agosto na B3 (30/09/2019 – último dia útil do mês) com o valor de **R\$ 101,60**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de agosto 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.

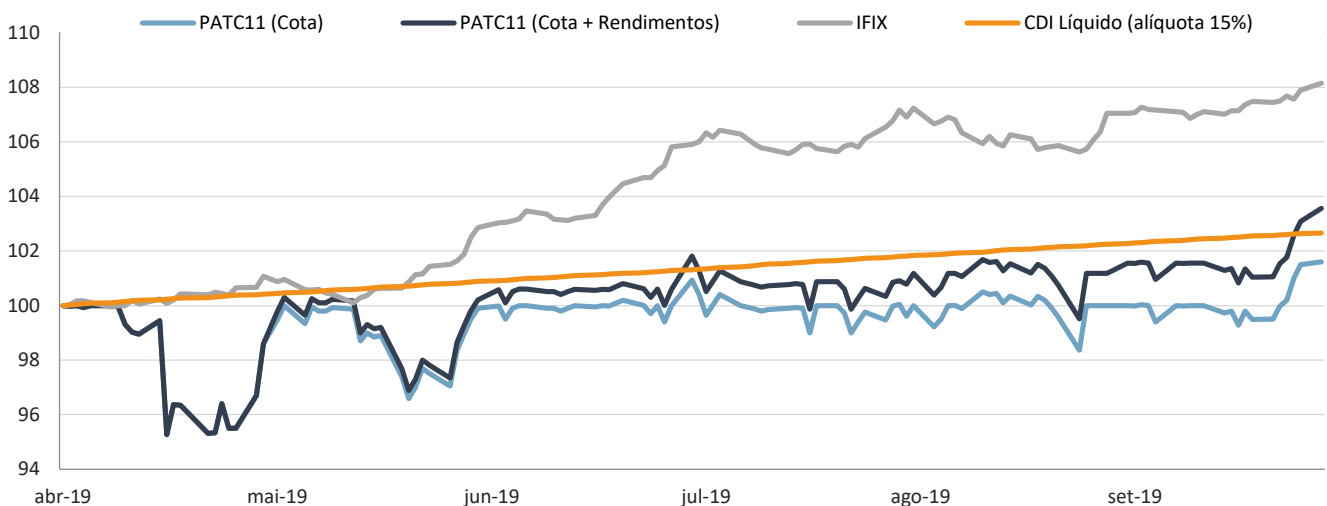
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 setembro 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 agosto de 2019
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor da cota final (R\$)	101,60	101,60	101,60	101,60
Rendimentos acumulados (R\$)	1,92	1,92	1,92	0,38
Rendimentos acumulados (%) [A]	1,92%	1,92%	1,92%	0,38%
Ganho de capital bruto [B]	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Rentabilidade Bruta [A + B]	3,52%	3,52%	3,52%	1,98%
IFIX	8,16%	8,16%	8,16%	1,04%
Rentabilidade em % do IFIX	43,18%	43,18%	43,18%	190,80%
Ganho de capital líquido [C]	1,28%	1,28%	1,28%	1,28%
Rentabilidade Líquida [A + C]	3,20%	3,20%	3,20%	1,66%
CDI Líquido	2,66%	2,66%	2,66%	0,39%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	120,50%	120,50%	120,50%	421,11%

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 SETEMBRO | 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.

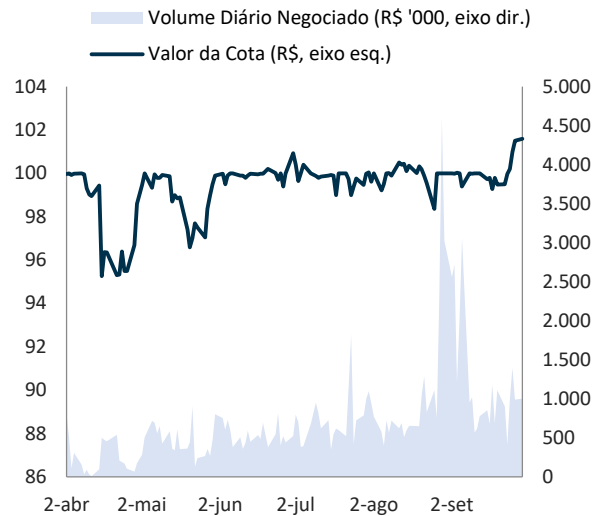
Liquidez

Durante o mês de agosto ocorreram 8.872 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 25,7 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,2 milhão, atingindo cotação na B3 de R\$ 101,60 ao final do mês.

Negociação PATC11	set/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	25.701	91.696	91.696
Número de negócios	8.872	35.009	35.009
Giro (% do total de cotas)	17,1%	61,3%	61,3%

Valor de Mercado	R\$ 152.608.483
Quantidade de cotas	1.502.052

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

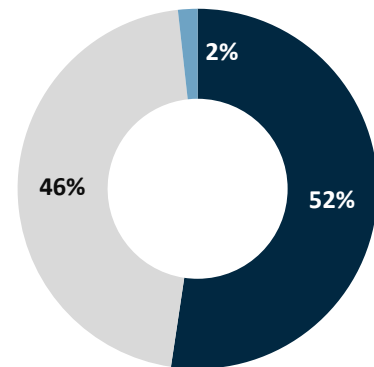
INVESTIMENTOS

Até 30 de setembro de 2019, o Fundo possuía 52% 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.

Com a conclusão das transações recentemente anunciadas, o PATC11 passará a ter aproximadamente 62% 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)



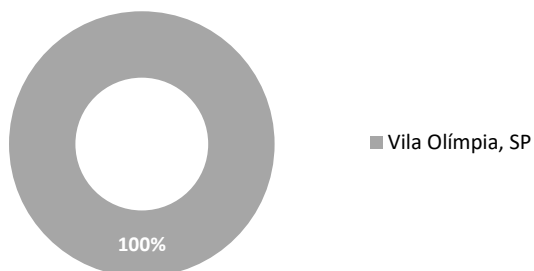
■ Ativos Imobiliários ■ CRI ■ Renda Fixa

Ativos financeiros Set/19	Valor Atualizado ¹ (R\$)
Compromissada Over TPF (zeragem overnight)	495.057,57
Operações Compromissadas em CRI	66.759.146,65
Renda Fixa (CDB, NTN, títulos públicos)	2.055.257,59

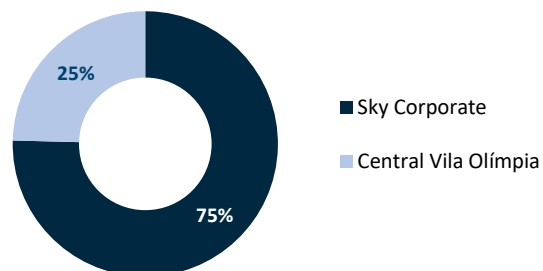
Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

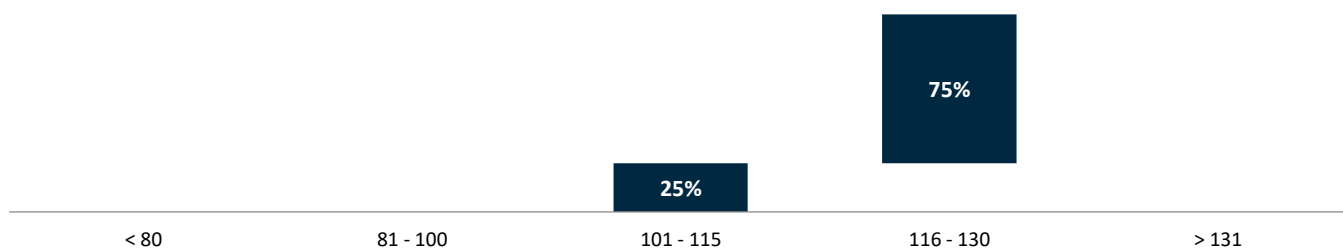
Regiões (% receita imobiliária)



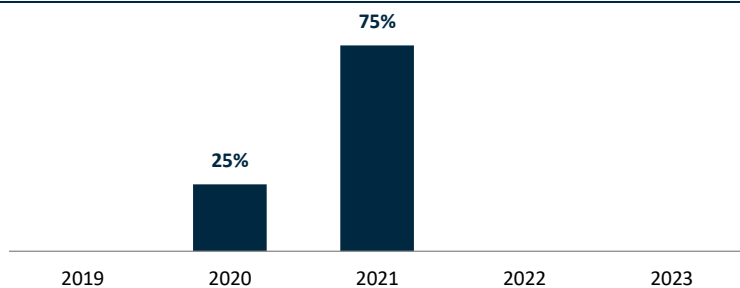
Imóveis (% receita imobiliária)



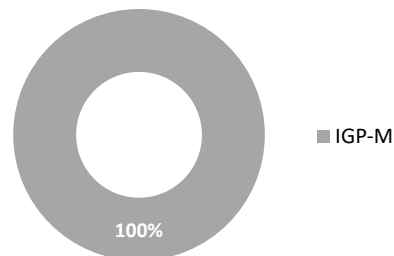
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



Vencimentos de contratos (% receita)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Nota: Cálculos sobre a receita contratada para o mês de setembro de 2019, na base competência.

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

**CENTRAL VILA OLÍMPIA**

Alameda Vicente Pinzon, 51 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 06/09/2019

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 18.200m²

Participação no ativo: 7,1%

ABL própria: 1.298 m²

Ocupação: 100%

Inquilino: Omron Eletrônica do Brasil Ltda.

Fatos relevantes recentes

**VILA OLÍMPIA CORPORATE (TORRE B): AQUISIÇÃO**

Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Conforme fato relevante divulgado em 07/10/2019, o Fundo concluiu a **aquisição de dois conjuntos comerciais do Edifício Vila Olímpia Corporate, Torre B**. O imóvel, com área de **754 m²**, foi adquirido por R\$ 12.280.253,00 e está 100% locado para 02 inquilinos: (i) Randstad Brasil Recursos Humanos e (ii) Suse Software Solutions 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).

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