

PÁTRIA

---

*In partnership with*

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | OUTUBRO 2019

Pátria Edifícios Corporativos FII



# Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

## Comentários do Gestor

Durante o mês de outubro, o Fundo assinou a escritura de compra e venda para aquisição de dois conjuntos na Torre B do Edifício Vila Olímpia Corporate, incorporando assim outros 754 m<sup>2</sup> ao portfólio. Com essa transação, o PATC11 passará a ter aproximadamente 61% de seus recursos alocados em imóveis.

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\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2019. O pagamento foi realizado em 7 de novembro de 2019 aos detentores de cotas em 31 de outubro 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                         | out/19           | 2019             | 12 meses         |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receita Total</b>                 | <b>802.507</b>   | <b>5.021.714</b> | <b>5.021.714</b> |
| Receita Imobiliária                  | 552.646          | 1.900.114        | 1.900.114        |
| Receitas FII                         | -                | -                | -                |
| Receitas CRI                         | 247.020          | 1.724.107        | 1.724.107        |
| Receitas LCI                         | -                | 294.715          | 294.715          |
| Receitas Renda Fixa                  | 2.841            | 1.102.778        | 1.102.778        |
| <b>Despesa Total</b>                 | <b>(136.201)</b> | <b>(862.110)</b> | <b>(862.110)</b> |
| Despesas Imobiliárias                | (894)            | (18.494)         | (18.494)         |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (135.307)        | (843.616)        | (843.616)        |
| <b>Resultado</b>                     | <b>666.306</b>   | <b>4.159.604</b> | <b>4.159.604</b> |
| <b>Rendimento distribuído</b>        | <b>600.821</b>   | <b>3.487.700</b> | <b>3.487.700</b> |
| <b>Distribuição média (R\$/cota)</b> | <b>0,40</b>      | <b>0,33</b>      | <b>0,33</b>      |

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\$ 145.399.744,68

#### Número de cotistas

10.796

#### Quantidade de cotas

1.502.052

#### Valor patrimonial da cota

31/10/2019

R\$ 96,80

#### Valor de mercado da cota

31/10/2019

R\$ 105,60

#### Taxa de Administração e Gestão<sup>2</sup>

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](http://www.patriafii.com.br)Contato: [fii@patria.com](mailto:fii@patria.com)

## Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de agosto na B3 (31/10/2019 – último dia útil do mês) com o valor de **R\$ 105,60**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até outubro 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.

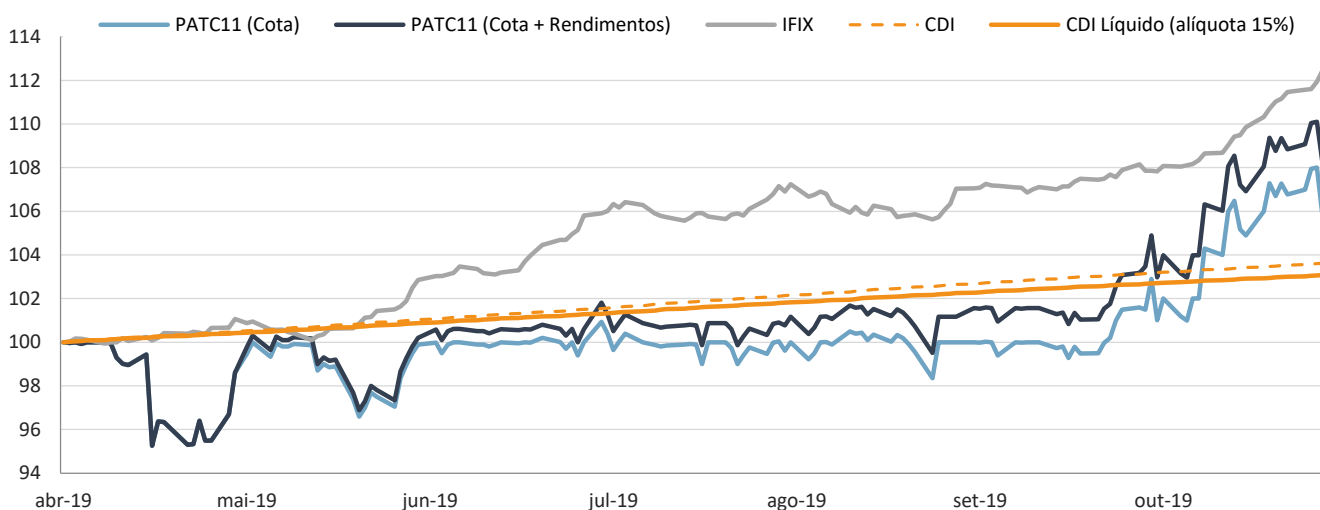
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já a **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo<sup>1</sup> 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 outubro 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 setem. de 2019 |
| Valor de referência inicial (R\$)        | 100,00              | 100,00              | 100,00              | 101,60               |
| Valor da cota final (R\$)                | 105,60              | 105,60              | 105,60              | 105,60               |
| Rendimentos acumulados (R\$)             | 2,32                | 2,32                | 2,32                | 0,40                 |
| Rendimentos acumulados (%) [A]           | 2,32%               | 2,32%               | 2,32%               | 0,39%                |
| <b>Ganho de capital bruto [B]</b>        | 5,60%               | 5,60%               | 5,60%               | 3,94%                |
| <b>Rentabilidade Bruta [A + B]</b>       | <b>7,92%</b>        | <b>7,92%</b>        | <b>7,92%</b>        | <b>4,33%</b>         |
| <b>IFIX</b>                              | 12,50%              | 12,50%              | 12,50%              | 4,01%                |
| <b>Rentabilidade em % do IFIX</b>        | <b>63,39%</b>       | <b>63,39%</b>       | <b>63,39%</b>       | <b>107,92%</b>       |
| <b>Ganho de capital líquido [C]</b>      | 4,48%               | 4,48%               | 4,48%               | 3,15%                |
| <b>Rentabilidade Líquida [A + C]</b>     | <b>6,80%</b>        | <b>6,80%</b>        | <b>6,80%</b>        | <b>3,54%</b>         |
| <b>CDI Líquido</b>                       | 3,08%               | 3,08%               | 3,08%               | 0,41%                |
| <b>Rentabilidade em % do CDI Líquido</b> | <b>221,03%</b>      | <b>221,03%</b>      | <b>221,03%</b>      | <b>869,79%</b>       |

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 OUTUBRO | 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.

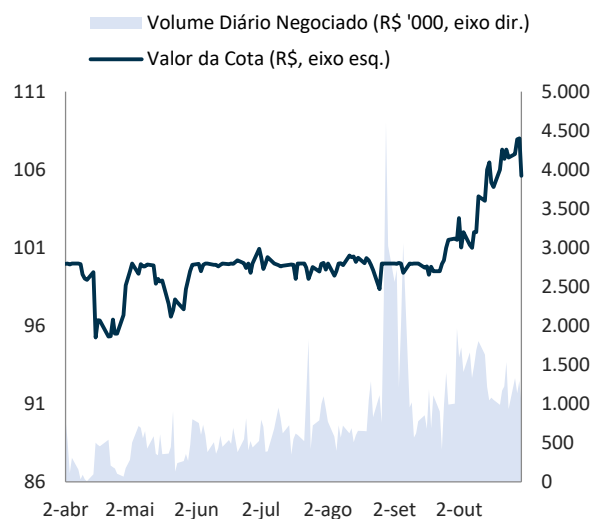
## Liquidez

Durante o mês de agosto ocorreram 10.935 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 31,3 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,4 milhão, atingindo cotação na B3 de R\$ 105,60 ao final do mês.

| Negociação PATC11           | out/19 | 2019    | 12 meses |
|-----------------------------|--------|---------|----------|
| Presença em pregões         | 100%   | 100%    | 100%     |
| Volume negociado (R\$ '000) | 31.327 | 123.023 | 123.023  |
| Número de negócios          | 10.935 | 45.944  | 45.944   |
| Giro (% do total de cotas)  | 20,0%  | 81,3%   | 81,3%    |

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>Valor de Mercado</b>    | <b>R\$ 158.616.691</b> |
| <b>Quantidade de cotas</b> | <b>1.502.052</b>       |

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



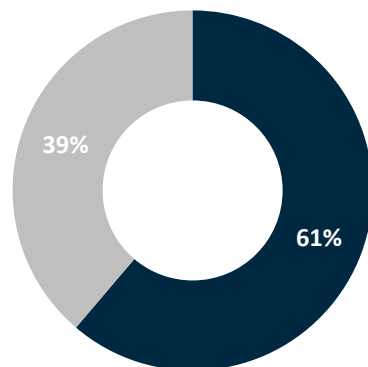
## Portfólio

### INVESTIMENTOS

Até 31 de outubro de 2019, o Fundo possuía 61% 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.

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

### Alocação de investimentos (% de ativos)



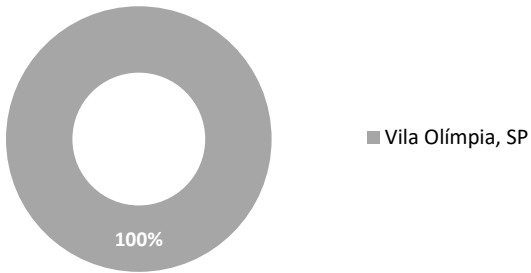
■ Ativos Imobiliários ■ CRI ■ Renda Fixa

| Ativos financeiros   out/19                        | Valor Atualizado <sup>1</sup> (R\$) |
|--|-------------------------------------|
| Compromissada Over TPF (zeragem <i>overnight</i> ) | 139.309                             |
| Operações Compromissadas em CRI                    | 56.299.508                          |

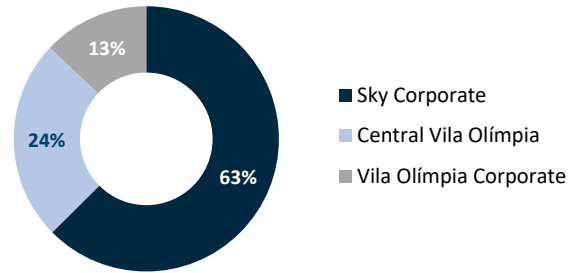
Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

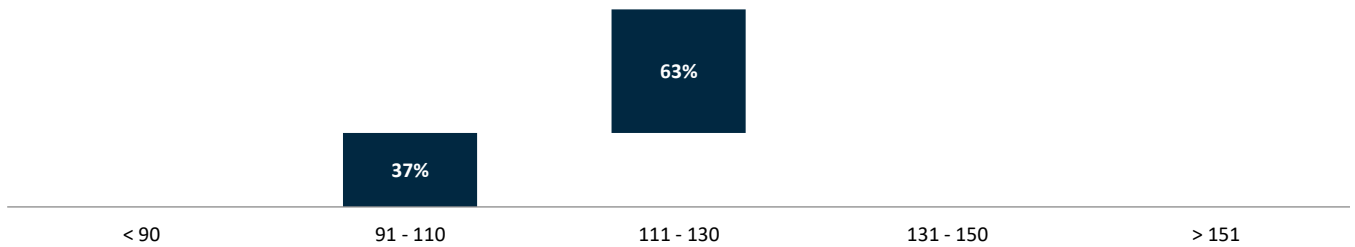
### Regiões (% receita imobiliária)



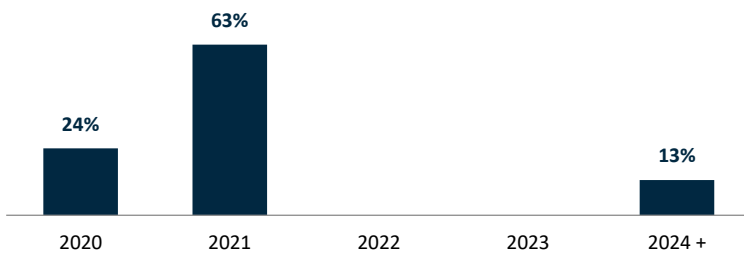
### Imóveis (% receita imobiliária)



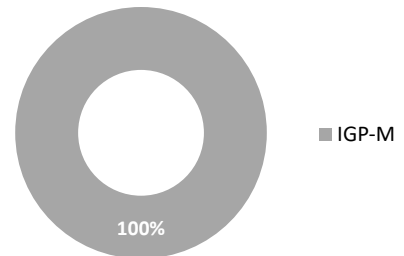
### Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



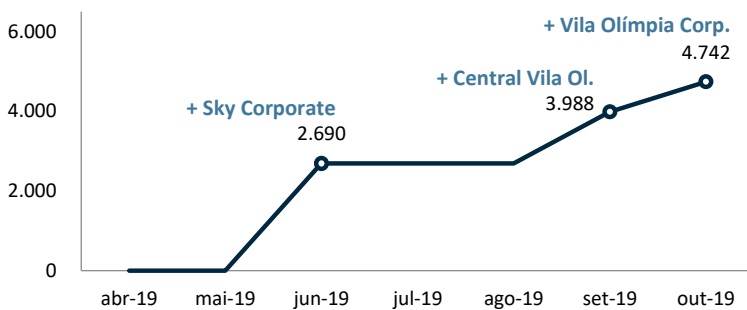
### Vencimentos de contratos (% receita)



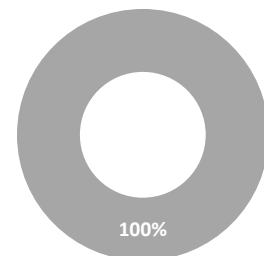
### Índice de reajuste (% receita contratada)



### Evolução da ABL própria (m²)



### Ocupação do portfólio (%)



Nota: Cálculos sobre a receita contratada para o mês de outubro 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 imóvel<sup>1</sup>:** AA

**ABL total:** 25.606 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 10,5%

**ABL própria:** 2.690 m<sup>2</sup>

**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 imóvel<sup>1</sup>:** AA

**ABL total:** 18.200m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 7,1%

**ABL própria:** 1.298 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 100%

**Inquilino:** Omron Eletrônica do Brasil Ltda.

**VILA OLÍMPIA CORPORTE (TORRE B)**

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

**Data da aquisição:** 07/10/2019

**Classe do imóvel<sup>1</sup>:** AAA

**ABL total:** 19.416m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 3,9%

**ABL própria:** 754 m<sup>2</sup>

**Ocupação:** 100%

**Inquilinos:** Suse Software Solutions e Randstad Brasil Recursos Humanos

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**