

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | NOVEMBRO 2019

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Comentários do Gestor

Durante o mês de novembro, o Fundo assinou Contrato de Venda e Compra (CVC) para aquisição de um conjunto comercial no Edifício Icon Faria Lima. Após superado o processo de diligência e outras condições precedentes, esta transação foi concluída no dia 20 de dezembro de 2019, incorporando assim outros 450 m² a nosso portfólio. Com essa aquisição, o PATC11 passará a ter aproximadamente 68% de seus recursos alocados em imóveis. O negócio marca também o início da presença do Fundo na região da Av. Faria Lima, um dos bairros corporativos mais nobres do País.

Continuamos totalmente focados na 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 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 novembro de 2019. O pagamento foi realizado em 09 de dezembro de 2019 aos detentores de cotas em 29 de novembro 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	nov/19	2019	12 meses
Receita Total	741.095	5.762.810	5.762.810
Receita Imobiliária	552.926	2.453.040	2.453.040
Receitas FII	-	-	-
Receitas CRI	187.940	1.912.047	1.912.047
Receitas LCI	-	294.715	294.715
Receitas Renda Fixa	229	1.103.008	1.103.008
Despesa Total	(118.633)	(980.744)	(980.744)
Despesas Imobiliárias	(894)	(19.389)	(19.389)
Despesas Operacionais ¹	(117.739)	(961.355)	(961.355)
Resultado	622.462	4.782.066	4.782.066
Rendimento distribuído	600.821	4.088.521	4.088.521
Distribuição média (R\$/cota)	0,40	0,34	0,34

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\$ 145.438.209,73

Número de cotistas
13.397

Quantidade de cotas
1.502.052

Valor patrimonial da cota
29/11/2019
R\$ 96,83

Valor de mercado da cota
29/11/2019
R\$ 122,00

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.patriafigi.com.br

Contato: fii@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 122,00** (29/11/2019 – último dia útil). 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.

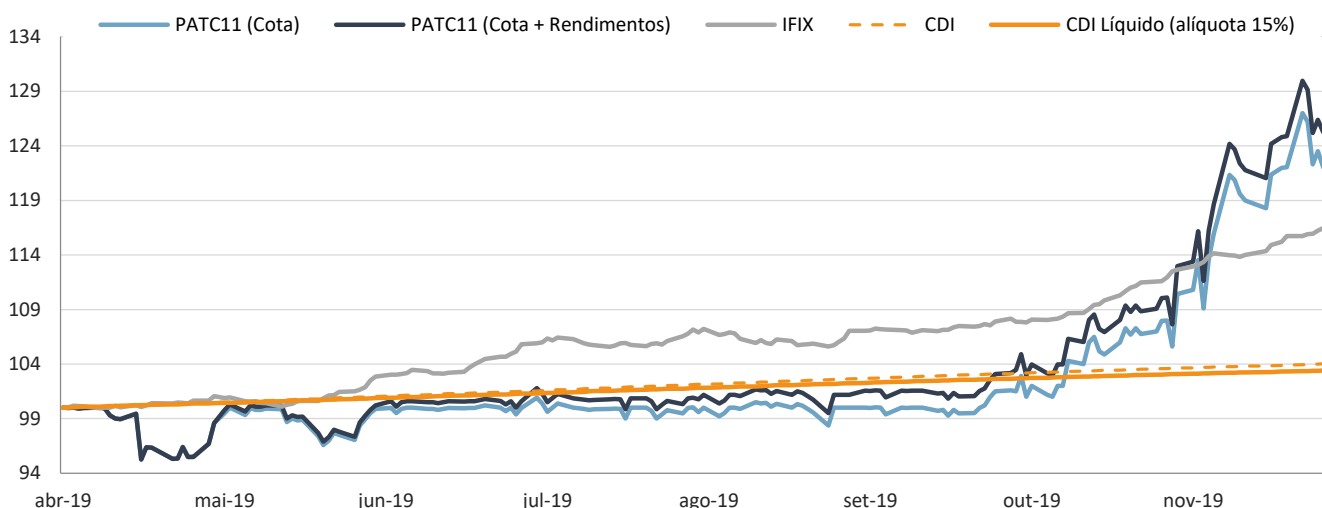
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento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

Já a **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo 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 outubro 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 out. de 2019
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	105,60
Valor da cota final (R\$)	122,00	122,00	122,00	122,00
Rendimentos acumulados (R\$)	2,72	2,72	2,72	0,40
Rendimentos acumulados (%) [A]	2,72%	2,72%	2,72%	0,38%
Ganho de capital bruto [B]	22,00%	22,00%	22,00%	15,53%
Rentabilidade Bruta [A + B]	24,72%	24,72%	24,72%	15,91%
IFIX	16,46%	16,46%	16,46%	3,52%
Rentabilidade em % do IFIX	150,22%	150,22%	150,22%	451,95%
Ganho de capital líquido [C]	17,60%	17,60%	17,60%	12,42%
Rentabilidade Líquida [A + C]	20,32%	20,32%	20,32%	12,80%
CDI Líquido	3,41%	3,41%	3,41%	0,32%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	595,53%	595,53%	595,53%	3.959,77%

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 NOVEMBRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

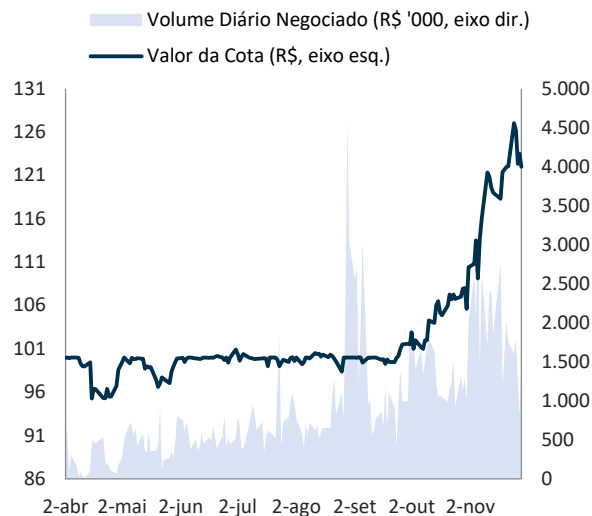
Nota: 1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

Liquidez

Durante o mês ocorreram 19.886 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 37,2 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 2,0 milhões, atingindo cotação na B3 de R\$ 122,0 ao final do mês.

Negociação PATC11	nov/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	37.232	160.255	160.255
Número de negócios	19.886	65.830	65.830
Giro (% do total de cotas)	21,0%	102,3%	102,3%
Valor de Mercado	R\$ 183.250.344		
Quantidade de cotas	1.502.052		

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

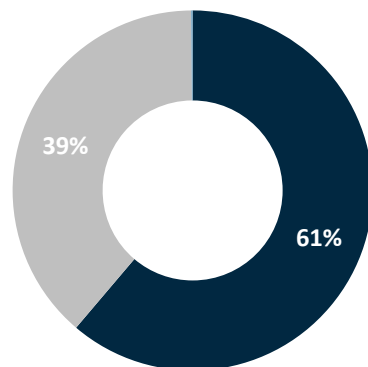
INVESTIMENTOS

Até 30 de novembro 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.

Conforme mencionado anteriormente, o Fundo concluiu, em 20 de dezembro de 2019, a aquisição de participação no Edifício Icon Faria Lima. Com essa transação, o PATC11 passará a ter aproximadamente 68% 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)



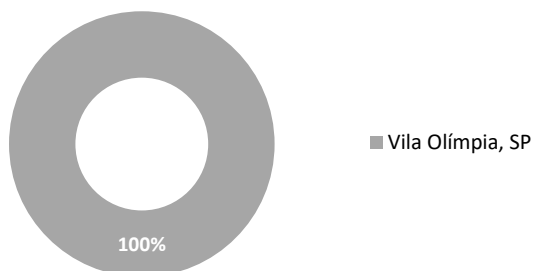
■ Ativos Imobiliários ■ CRI ■ Renda Fixa

Ativos financeiros nov/19	Valor Atualizado¹ (R\$)
Compromissada Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	187.055
Operações Compromissadas em CRI (liquidez diária)	56.287.448

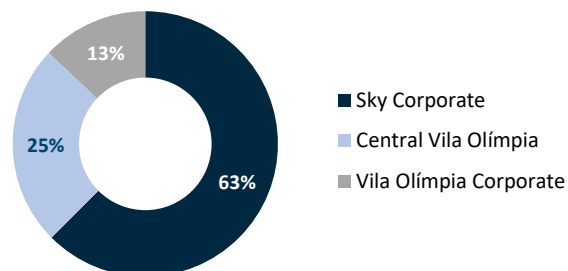
Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

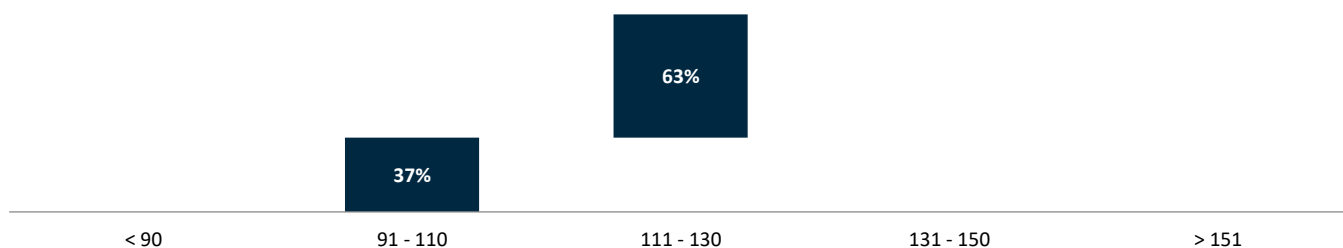
Regiões (% receita imobiliária)



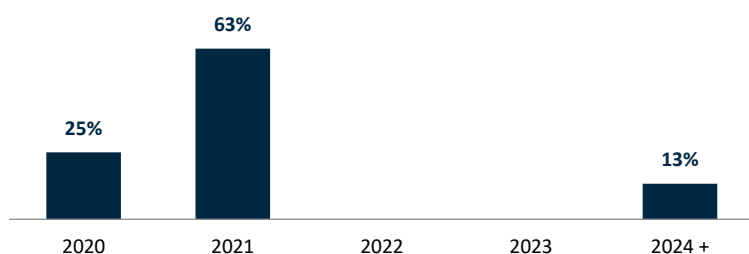
Imóveis (% receita imobiliária)



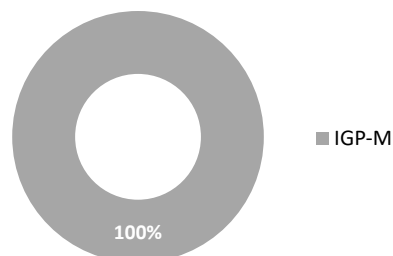
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



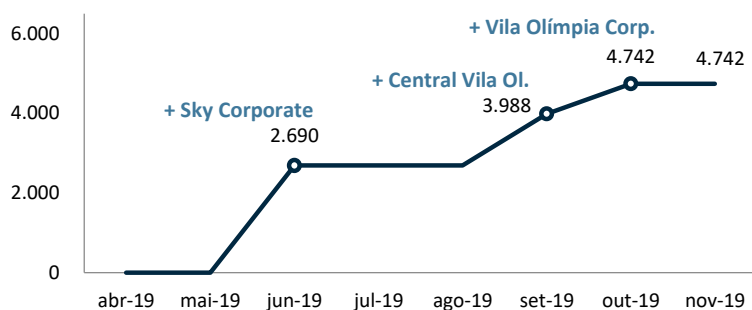
Vencimentos de contratos (% receita)



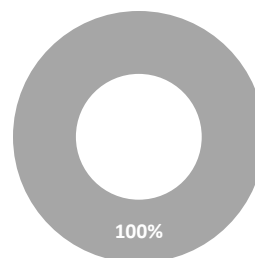
Índice de reajuste (% receita contratada)



Evolução da ABL própria (m²)



Ocupação do portfólio (%)



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.

**VILA OLÍMPIA CORPORATE (TORRE B)**

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

Data da aquisição: 07/10/2019

Classe do imóvel¹: AAA

ABL total: 19.416m²

Participação no ativo: 3,9%

ABL própria: 754 m²

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).

Fatos Relevantes recentes

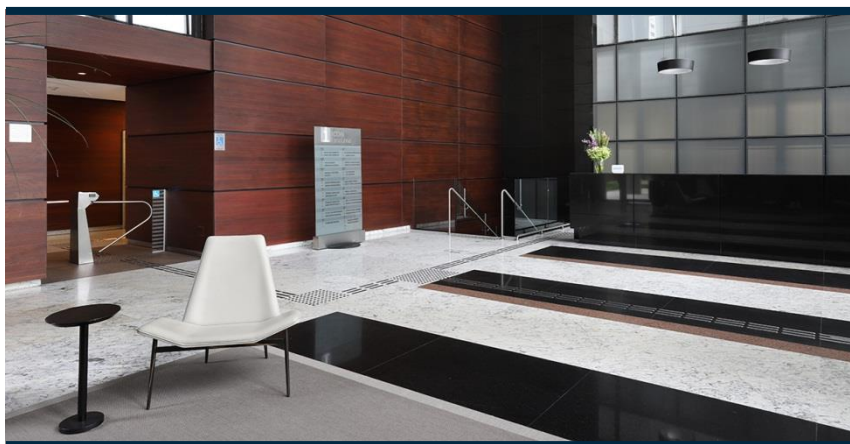
AQUISIÇÃO CONCLUÍDA: EDIFÍCIO ICON FARIA LIMA

Conforme [fato relevante](#) divulgado em 20/12/2019, o Fundo concluiu a aquisição de um conjunto comercial do Edifício Icon Faria Lima. O imóvel, com área de 450 m², foi adquirido por R\$ 9.400.000,00 e está 100% locado para a Prudential do Brasil Seguros de Vida S.A.

A transação elevará o volume do Fundo alocado em imóveis de 61% para 68%. A aquisição está 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.



Fachada do Edif. Icon Faria Lima



Hall de entrada do Edif. Icon Faria Lima

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