

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | DEZEMBRO 2019

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Comentários do Gestor

Durante o mês de dezembro anunciamos o início da Oferta Restrita da 2ª emissão de cotas do Fundo, com volume alvo de captação de aproximadamente R\$ 206 milhões. A Oferta se encerrou no dia 15 de janeiro de 2020 e, para nossa satisfação, teve seu montante completo integralizado por cotistas atuais do Fundo (através do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional). Após esse resultado extremamente positivo, agradecemos pela confiança de todos e ressaltamos que nosso pipeline de aquisições está robusto frente a um mercado imobiliário em franca retomada, fatores estes que suportaram nossa decisão por uma nova captação.

Ainda durante o mês de dezembro, concluímos a aquisição de um conjunto comercial no Edifício Icon Faria Lima, adicionando 450 m² de ABL a nosso portfólio em uma das regiões mais nobres de São Paulo.

Por fim, conforme Fato Relevante publicado também em 15 de janeiro, o Fundo assinou, sob condições precedentes, Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de mais um andar no Edifício Vila Olímpia Corporate – Torre B. Caso essa aquisição se confirme, o PATC11 passará a ter aproximadamente 88% dos recursos provenientes da 1ª emissão alocados em imóveis. A transação comprova também a intenção do Pátria em aumentar a participação do Fundo nos ativos que já fazem parte de seu portfólio.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2019. O pagamento foi realizado em 09 de janeiro de 2020 aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2019.

Os montantes apontados na tabela abaixo estão em regime de competência. Uma vez que, de acordo com a regulamentação vigente, FIIs devem realizar, nos meses de junho e dezembro, distribuições de rendimento de no mínimo 95% de seus lucros semestrais sob a ótica da contabilidade caixa, fornecemos a seguir uma reconciliação do volume distribuído no semestre com o resultado competência gerado pelo Fundo no mesmo período.

Fluxo PATC11	dez/19	6 meses	2019
Receita Total	820.799	4.627.728	6.584.048
Receita Imobiliária	570.036	2.806.138	3.023.076
Receitas FII	-	-	-
Receitas CRI	190.498	1.458.532	2.102.545
Receitas LCI	-	16.411	294.715
Receitas Renda Fixa	60.265	346.647	1.163.712
Despesa Total	(127.764)	(735.934)	(1.108.696)
Despesas Imobiliárias	(916)	(20.305)	(20.305)
Despesas Operacionais¹	(126.848)	(715.630)	(1.088.391)
Resultado	693.035	3.891.793	5.475.352
Rendimento distribuído	604.284	3.398.101	4.692.805
Distribuição média (R\$/cota)	0,40	0,38	0,35

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 (dez/19)
R\$ 145.541.920,34

Número de cotistas
16.700

Quantidade de cotas
1.502.052

Valor patrimonial da cota
30/12/2019
R\$ 96,90

Valor de mercado da cota
30/12/2019
R\$ 144,50

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

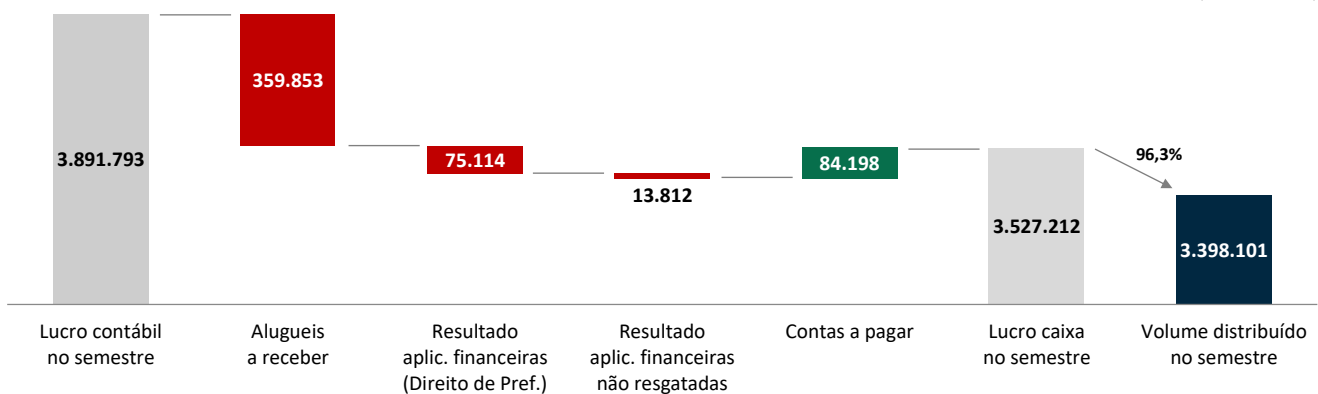
Contato: fii@patria.com

Conforme indicado abaixo, o Fundo distribuiu um total de R\$ 3,4 milhões ao longo do 2º semestre de 2019, de um lucro total em regime caixa de R\$ 3,5 milhões. Em comparação com o resultado líquido do mesmo período em regime competência (R\$ 3,9 milhões), o principal aspecto gerador de variações foram os alugueis a receber (R\$ 360 mil). Isso se deu única e exclusivamente por um descasamento temporal das receitas de locação, uma vez que os alugueis são sempre pagos no mês seguinte ao mês competência da ocupação e diversas aquisições foram concluídas pelo PATC11 ao longo do semestre. Desta forma, é importante reforçar que o Fundo não possui nenhuma receita de locação atualmente em atraso.

Ainda, os recursos provenientes do exercício do Direito de Preferência no âmbito da 2ª emissão de cotas do PATC11 tiveram um rendimento de aproximadamente R\$ 75 mil em dezembro, montante este a ser distribuído ao fim do mês de janeiro aos investidores que exerceram seus direitos. Por fim, outros R\$ 84 mil consistiram em despesas referentes ao 2º semestre de 2019 e ainda não pagas até o fim de dezembro.

CONCILIAÇÃO ENTRE RESULTADOS EM REGIME DE COMPETÊNCIA E CAIXA: 2º SEMESTRE DE 2019

(Valores em R\$)



Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 144,50** (30/12/2019 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até dezembro de 2019, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

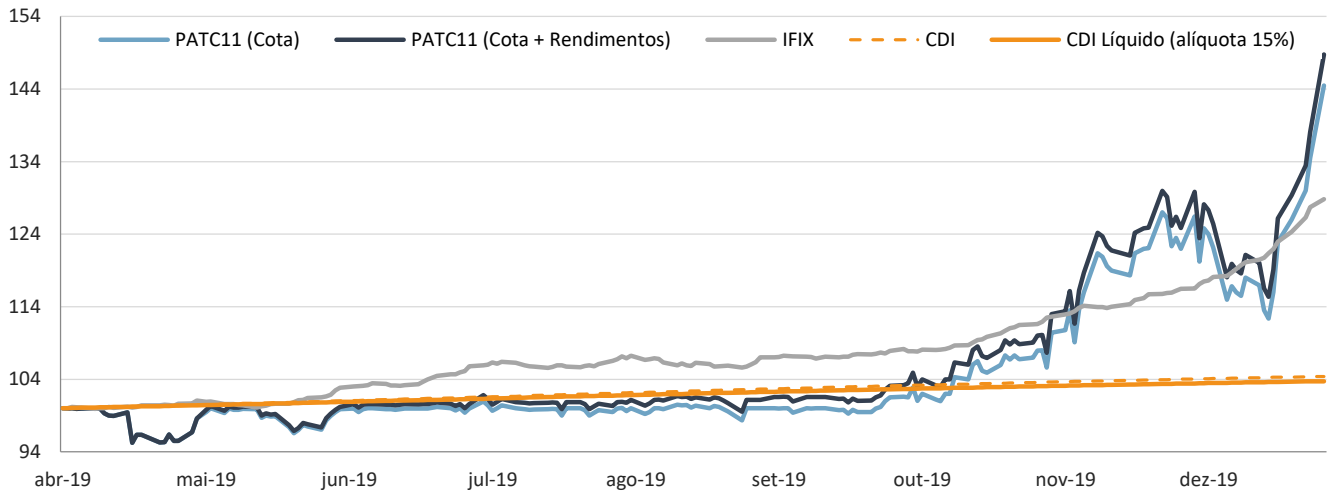
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 dezembro 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 nov. de 2019
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	122,00
Valor da cota final (R\$)	144,50	144,50	144,50	144,50
Rendimentos acumulados (R\$)	3,12	3,12	3,12	0,40
Rendimentos acumulados (%) [A]	3,12%	3,12%	3,12%	0,33%
Ganho de capital bruto [B]	44,50%	44,50%	44,50%	18,44%
Rentabilidade Bruta [A + B]	47,62%	47,62%	47,62%	18,77%
IFIX	28,84%	28,84%	28,84%	10,63%
Rentabilidade em % do IFIX	165,13%	165,13%	165,13%	176,55%
Ganho de capital líquido [C]	35,60%	35,60%	35,60%	14,75%
Rentabilidade Líquida [A + C]	38,72%	38,72%	38,72%	15,08%
CDI Líquido	3,73%	3,73%	3,73%	0,30%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	1.038,59%	1.038,59%	1.038,59%	4.963,09%

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 DEZEMBRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



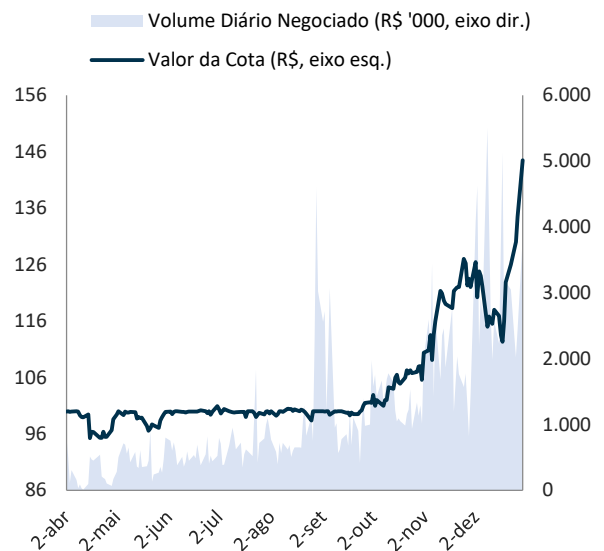
Liquidez

Durante o mês ocorreram 33.843 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 61,2 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de R\$ 3,2 milhões, atingindo cotação na B3 de R\$ 144,50 ao final de dezembro.

Negociação PATC11	dez/19	2019	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	61.168	221.423	221.423
Número de negócios	33.843	99.673	99.673
Giro (% do total de cotas)	33,8%	136,1%	136,1%

Valor de Mercado	R\$ 217.046.514
Quantidade de cotas	1.502.052

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

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

Portfólio

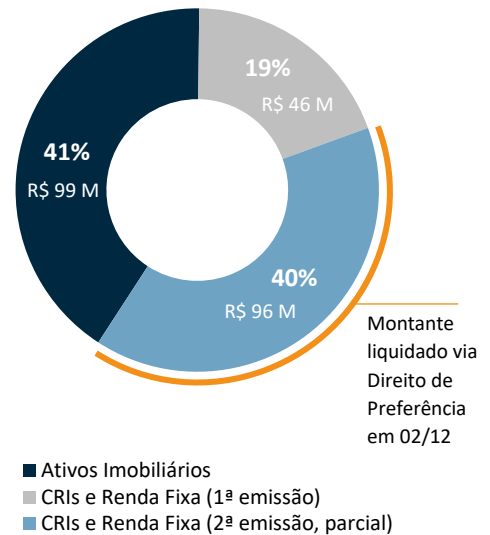
INVESTIMENTOS

Até 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía aproximadamente R\$ 99 milhões alocados em ativos imobiliários. O restante do volume captado na 1ª emissão (montante aproximado de R\$ 46,5 milhões), continuou alocado em aplicações financeiras, que incluem operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e títulos públicos de renda fixa.

Ainda, dada à liquidação parcial de recursos oriundos do exercício do Direito de Preferência no âmbito da 2ª emissão de cotas do PATC11 (ocorrida em 20 de dezembro de 2019), R\$ 96 milhões foram adicionados ao Fundo. O montante foi também investido em aplicações financeiras, cujo rendimento será distribuído a seus investidores correspondentes ao final do mês de janeiro de 2020. A distribuição de ativos do gráfico ao lado reflete o cenário descrito acima.

Destacamos novamente que a Oferta foi encerrada com sucesso em janeiro, quando foram adicionados outros R\$ 104 milhões ao patrimônio do Fundo. Estes, quando somados aos R\$ 96 milhões mencionados acima, totalizam R\$ 200 milhões de novos recursos a serem utilizados em futuras aquisições.

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros dez/19	Valor Atualizado ¹ (R\$)
Compromissada Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	1.353.042
Operações Compromissadas em CRI (liquidez diária)	45.127.468
Investimentos temporários (Direito de Preferência)	95.773.361

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

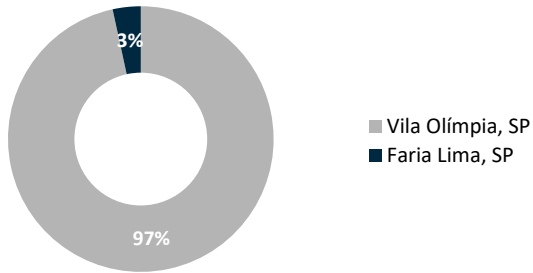
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria, a localização consiste em um pilar essencial para a resiliência de qualquer ativo imobiliário e impacta diretamente os valores de aluguel praticados dentro das regiões de interesse do Fundo.

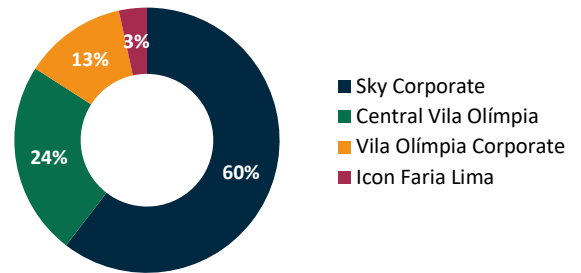


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

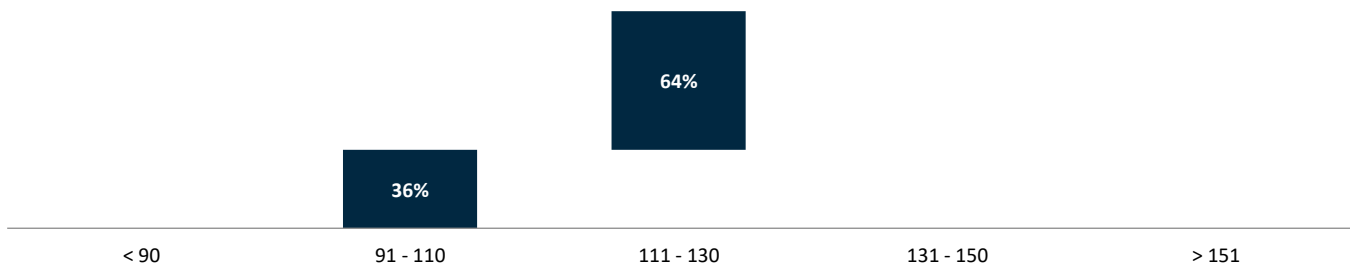
Regiões (% receita imobiliária)



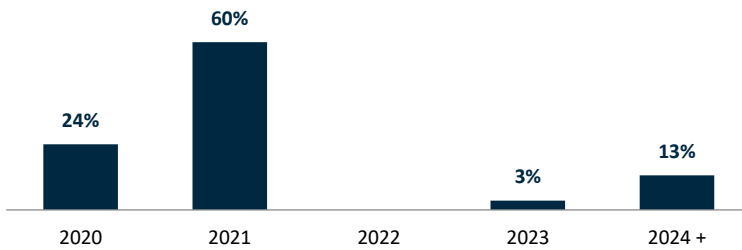
Imóveis (% receita imobiliária)



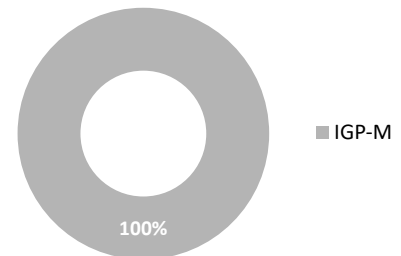
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



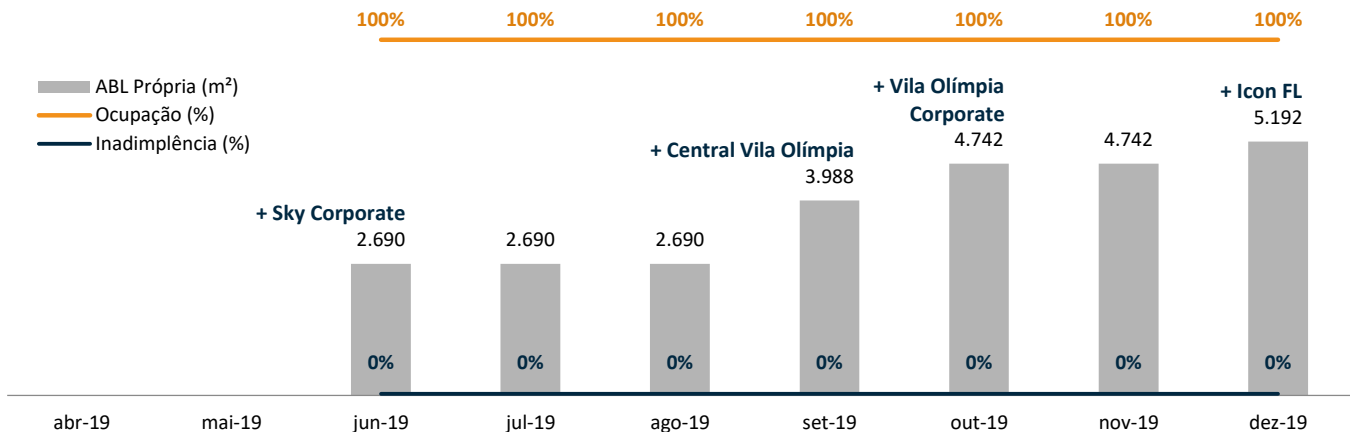
Vencimentos de contratos (% receita)



Índice de reajuste (% receita)



Evolução da ABL própria (m²), ocupação média (%) e inadimplência (% receita)



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 do imóvel: 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: 18.200 m²
Participação no ativo: 7,1%
ABL própria: 1.298 m²
Ocupação do imóvel: 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 imóvel¹: AAA
ABL total: 19.416 m²
Participação no ativo: 3,9%
ABL própria: 754 m²
Ocupação do imóvel: 100%
Inquilinos: Suse Software Solutions e Randstad Brasil Recursos Humanos

**ICON FARIA LIMA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3311 – Itaim Bibi, São Paulo, SP

Data da aquisição: 20/11/2019
Classe do imóvel¹: A
ABL total: 10.148 m²
Participação no ativo: 4,4%
ABL própria: 450 m²
Ocupação do imóvel: 100%
Inquilino: Prudential 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

ASSINATURA DE CCV: NOVA LAJE NO EDIFÍCIO VILA OLÍMPIA CORPORATE

Conforme [fato relevante](#) divulgado em 15/01/2020, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de um andar adicional no Edifício Vila Olímpia Corporate – Torre B, pelo valor de R\$ 27.500.000,00. O montante será pago uma vez superadas as condições precedentes do CCV.

Caso a transação se confirme, a participação do Fundo no ativo passará dos atuais 3,9% para 11,6%. Ainda, o PATC11 passará a ter aproximadamente 88% dos recursos captados em sua 1ª emissão alocados em imóveis.



Fachada do Edif. Vila Olímpia Corporate



Hall de entrada do Edif. Vila Olímpia Corporate

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