

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | NOVEMBRO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Destaques do Fundo

O mês de novembro marcou, pela primeira vez nos últimos quatro meses, um aumento no Ibovespa. O índice de ações listadas apresentou uma forte retomada de 15,9% nos últimos 30 dias, encerrando o mês nos 108.893 pontos. O índice de FIIs listados (IFIX), por outro lado, apresentou um singelo aumento de 1,5% no mês, ainda resultando em uma queda de 12,2% no ano.

É fundamental ressaltar que a evolução do cenário macroeconômico brasileiro será determinante para um bom desempenho da indústria de FIIs listados em 2021, em especial os de lajes corporativas, principalmente após a vacina contra o coronavírus. Assim, acreditamos que estratégias voltadas à qualidade e resiliência do portfólio continuam a ser importantes ferramentas para a proteção do capital de investidores.

No mês de novembro realizamos a reavaliação anual de todos os ativos imobiliários do PATC11, os quais foram reconhecidos por seu valor justo e remarcados com data-base de 30/11/2020. O processo impactou positivamente o Patrimônio Líquido do Fundo em R\$ 6,5 milhões (o equivalente a R\$ 1,88/cota), trazendo um acréscimo de 3,8% em relação ao valor contábil dos referidos ativos até antes da remarcação.

Especialmente por ter se dado em um momento de incertezas em relação ao futuro dos escritórios, a reavaliação positiva de nosso portfólio não somente comprova a qualidade dos imóveis da carteira do PATC11, como também reforça que suas respectivas aquisições foram realizadas a valores abaixo do custo de reposição desses ativos. Os laudos de avaliação dos imóveis encontram-se disponíveis no site do Fundo (<https://www.patc11.com.br/resultados/central-de-downloads>).

O foco da gestão continua na alocação dos recursos atualmente em caixa e na busca de alternativas para reduzir o impacto desse caixa no resultado do Fundo. Nesse sentido, gostaríamos de convidar a todos para a leitura da sessão de Carta do Gestor, a seguir. Ainda, informamos também que, no dia 16 de dezembro, às 14 horas, será realizado o segundo Webcast de Resultados do Fundo, fórum promovido com periodicidade trimestral. Instruções de conexão podem ser encontradas no [site do PATC11](#).

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota como rendimento referente a novembro de 2020. O pagamento foi realizado em 8 de dezembro aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2020. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	nov/20	2020	12 meses
Receita Total	1.532.097	14.775.295	15.598.199
Receita Imobiliária	1.048.009	9.756.890	10.329.033
Receitas FII	337.169	1.522.873	1.522.873
Receitas CRI	-	916.379	1.106.877
Receitas LCI	127.252	2.245.037	2.245.037
Receitas Renda Fixa	19.668	334.115	394.380
Despesa Total	(314.144)	(3.410.677)	(3.538.441)
Despesas Imobiliárias	(1.151)	(36.494)	(37.410)
Despesas Operacionais ¹	(312.993)	(3.374.183)	(3.501.031)
Resultado	1.217.954	11.364.618	12.059.759
Rendimento distribuído	1.043.230	10.459.346	11.063.279
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	0,30	0,30

1) Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, taxas da CVM e B3, entre outros. A taxa de administração é calculada como percentual do valor de mercado e engloba as remunerações do administrador, gestor, banco escriturador e custodiante.

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 Regulamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início das atividades
02/04/2019

Patrimônio Líquido (Nov/20)
R\$ 351.788.898,48

Número de cotistas
15.864

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/11/2020
R\$ 101,16

Valor de mercado da cota
30/11/2020
R\$ 86,74

Taxa de Administração e Gestão²
0,765% de 16 de dezembro a
30 de junho de 2021
1,165% a partir de julho de 2021

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patc11.com.br

Contato: ri.patc11@patria.com

Carta do Gestor

Gostaríamos de iniciar o relatório desse mês fazendo uma análise do que passamos durante esse ano tão atípico e como estamos nos preparando para 2021. O PATC começou o ano com a captação do seu primeiro *follow-on* (R\$ 206 milhões) e com uma grande expectativa de alocação desses recursos em no máximo seis meses. Tínhamos um pipeline robusto com mais de R\$ 850 milhões de investimento em diversas transações, sempre focando em ativos de alta qualidade e bem localizados na cidade de São Paulo. Com o início da pandemia em março e com o agravamento da situação nos meses seguintes, várias transações não caminharam - algumas porque o vendedor mudou de ideia e decidiu permanecer com o ativo, outras porque nós não estávamos confortáveis com os preços negociados diante do novo cenário e decidimos recuar. Fato é que um dos reflexos de situações de crise macroeconômica no mercado de lajes corporativas é a retração dos proprietários, normalmente muito pouco endividados, à venda de seus ativos. Os cortes agressivos na taxa de juros agravaram ainda mais esse posicionamento com o decorrer da pandemia.

Durante o segundo semestre, o *pipeline* voltou a esquentar. Em setembro, chegamos a assinar uma opção de compra para uma transação de aproximadamente R\$ 50 milhões, mas que infelizmente acabou não evoluindo para compromissos vinculantes por impasses de diligência. De qualquer forma, apesar do nosso trabalho árduo de originação e de exaustivas negociações, compartilhamos a opinião de que a velocidade de alocação que temos imprimido no fundo até o momento ficou aquém das expectativas, especialmente se comparada com aquela inicialmente planejada antes da pandemia. Tendo em vista a posição de caixa do fundo de aproximadamente 30%, estamos trabalhando em estratégias alternativas para minimizar o impacto do caixa no resultado do fundo no mais curto prazo, além de continuarmos incansavelmente empenhados nos esforços de *pipeline*.

Taxa de Administração

Para demonstrar maior alinhamento com nossos cotistas e no intuito de diminuir o impacto do caixa nas distribuições, estamos implementando hoje uma redução de 40% em nossa taxa gestão pelos próximos seis meses. Durante esse período, o fundo cobrará 0,6% a.a. (seis décimos por cento ao ano) referentes ao serviço de gestão e 0,165% a.a. (cento e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de administração.

Alocações em FIIs

Durante os últimos meses, nos aproveitando das oscilações da bolsa e dos descontos praticados nos FIIs de lajes corporativas, aumentamos nossa participação em FIIs que se encaixam em nossa estratégia fundamentalista – aqueles com imóveis de alta qualidade e localização privilegiada, em linha com o foco de investimento do PATC (VLOL, ONEF e PVBI). Como já explicamos em outros relatórios, a exposição do PATC a imóveis corporativos pode se dar diretamente ou via cotas de outros FIIs.

Nossa alocação tática também foi muito importante nesse período e acreditamos que será ainda mais fundamental nos próximos meses. Essa estratégia nos permite gerar ganhos mais rápidos, importantes para complementação dos dividendos no curto e médio prazo. O investimento eficiente do caixa, em um cenário de baixa taxa de juros e volumes relevantes de aplicação, é extremamente importante e deve estar focado em ativos imobiliários líquidos. Dessa forma, pretendemos reduzir a exposição a títulos públicos ainda nas próximas semanas e alocar, de forma disciplinada e temporária, até 30% do caixa atual em FIIs de lajes corporativas com alta liquidez, buscando remunerar melhor esses recursos.

Daqui para a frente

Como estratégia de atuação para os próximos meses, continuamos totalmente focados na rápida alocação do nosso caixa. Temos boas transações em nosso *pipeline*, em diferentes estágios de negociação e pretendemos comunicar boas notícias ao mercado durante os primeiros meses de 2021. Entendemos que boas oportunidades de investimento surgirão em decorrência da crise econômica de 2020 e, nesse momento, a posição de caixa do fundo tende a nos beneficiar. Com a evolução de novas negociações de nosso pipeline, a redução de nossa alocação tática em FIIs poderá ser necessária e será conduzida também de forma disciplinada ao longo de períodos de diligência.

Estamos cientes que precisamos destravar o valor de nossa cota com resultados que sejam bem avaliados pelo mercado. Continuamos acreditando na resiliência do nosso portfolio, em nossa capacidade de trabalhar eventuais vacâncias ao longo do tempo e, principalmente, na capacidade de comprar novos e bons ativos, avaliando sempre o ciclo imobiliário e, principalmente, ponderando os preços de aquisição.

Com tudo o que aprendemos em 2020, estamos preparados para continuar a crescer o PATC11 no próximo ano, com transações que maximizem o retorno dos nossos cotistas e sempre mantendo uma relação de parceria, transparência e sinceridade com o mercado. Novamente, gostaríamos de convidar todos a participarem de nosso Webcast Trimestral de Resultados, que acontecerá no dia 16 de dezembro de 2020, às 14h, no [canal de lives](#) do fundo.

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 86,74** (30/11/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até novembro de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

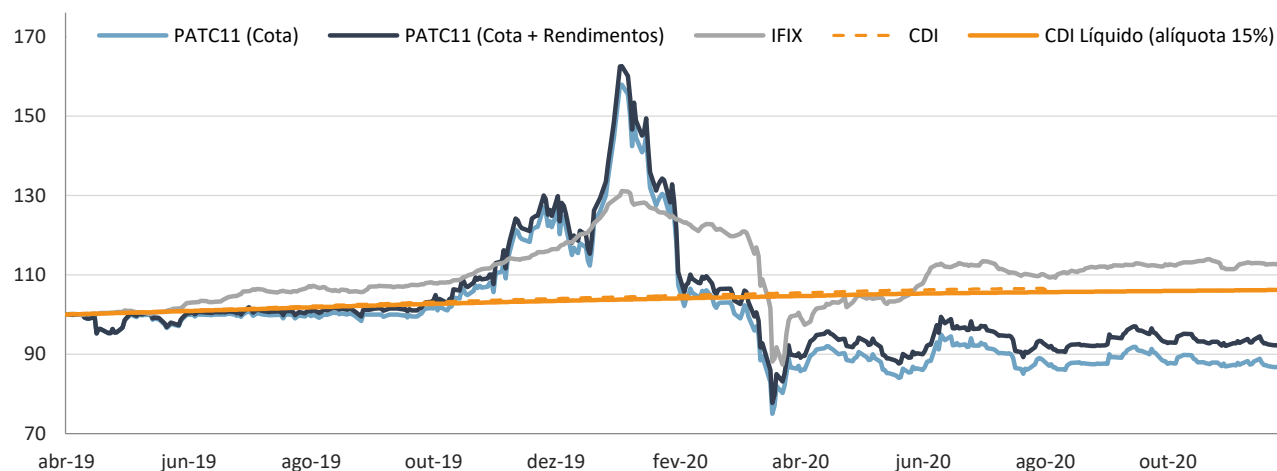
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 30 de novembro de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	29 de nov. de 2019	30 de dez. de 2019	30 de out. de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	122,00	144,50	86,90
Valor da cota final (R\$)	86,74	86,74	86,74	86,74
Rendimentos acumulados (R\$)	6,36	3,64	3,24	0,30
Rendimentos acumulados (%) [A]	6,36%	2,98%	2,24%	0,35%
Ganho de capital bruto [B]	(13,26%)	(28,90%)	(39,97%)	(0,18%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(6,90%)	(25,92%)	(37,73%)	0,16%
IFIX	13,16%	(2,83%)	(12,17%)	1,51%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	10,66%
Ganho de capital líquido [C]	(13,26%)	(28,90%)	(39,97%)	(0,18%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(6,90%)	(25,92%)	(37,73%)	0,16%
CDI Líquido	6,20%	2,68%	2,37%	0,13%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	120,75%

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.

Informações de 31 de março de 2020. Prazo médio dos contratos ponderado pela receita imobiliária competência do Fundo.

Liquidez

Durante o mês ocorreram 10.423 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 19,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 991 mil.

Negociação PATC11	nov/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	19.817	330.277	391.445
Número de negócios	10.423	271.370	305.213
Giro (% do total de cotas)	6,5%	96,0%	110,6%

Valor de Mercado	R\$ 301.632.625
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



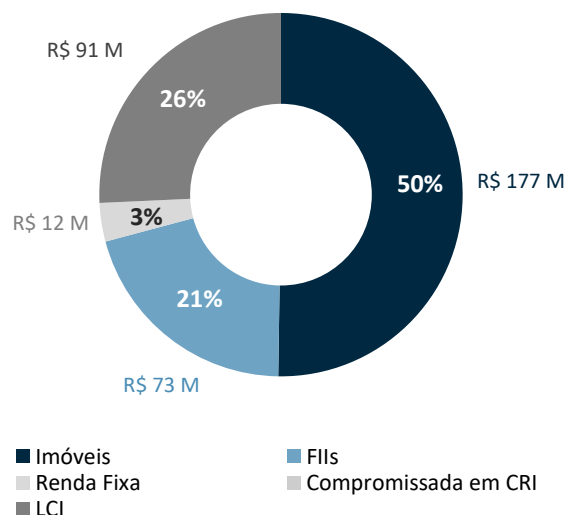
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 30 de novembro de 2020, o Fundo possuía 5 imóveis em seu portfólio com 8.526 m² de ABL, totalizando um investimento de R\$ 177 milhões e equivalentes a 50% de seus recursos totais. Ainda, o PATC11 tinha R\$ 73 milhões investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas, representando 21% dos recursos. O restante continuou investido em aplicações financeiras que incluem CDBs, LCIs e títulos públicos de renda fixa, como mostra o gráfico ao lado.

A estratégia de investimentos do PATC11 em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir.

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros | nov/20

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	2.024.035
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	10.078.464
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	90.687.461

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA DE FIIS

O Pátria Edifícios Corporativos possui parte de seu patrimônio aplicada em outros Fundos de Investimento Imobiliários listados em bolsa que investem **exclusivamente em lajes corporativas**. Nosso time de gestão desenhou uma estratégia de alocações com critérios bem definidos, feitas sem alterar o perfil de risco do PATC11 e divididas em duas frentes: **Fundamentalista** e **Tática**.

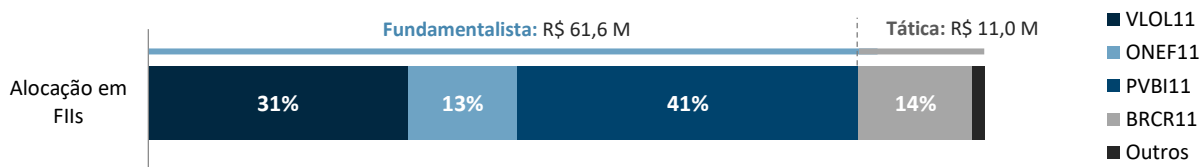
Fundamentalista

Aquisição de cotas de FIIs monoativos, com imóveis de alta qualidade e localização privilegiada, em linha com o foco de investimento do PATC11. Caracterizam-se como alocações de longo prazo cujo objetivo é o de consolidar participações representativas. Não há foco em liquidez ou limitações de volume, uma vez que se tratam de alocações indiretas em imóveis “core”, ou seja, extensões do portfólio imobiliário do PATC11.

Tática

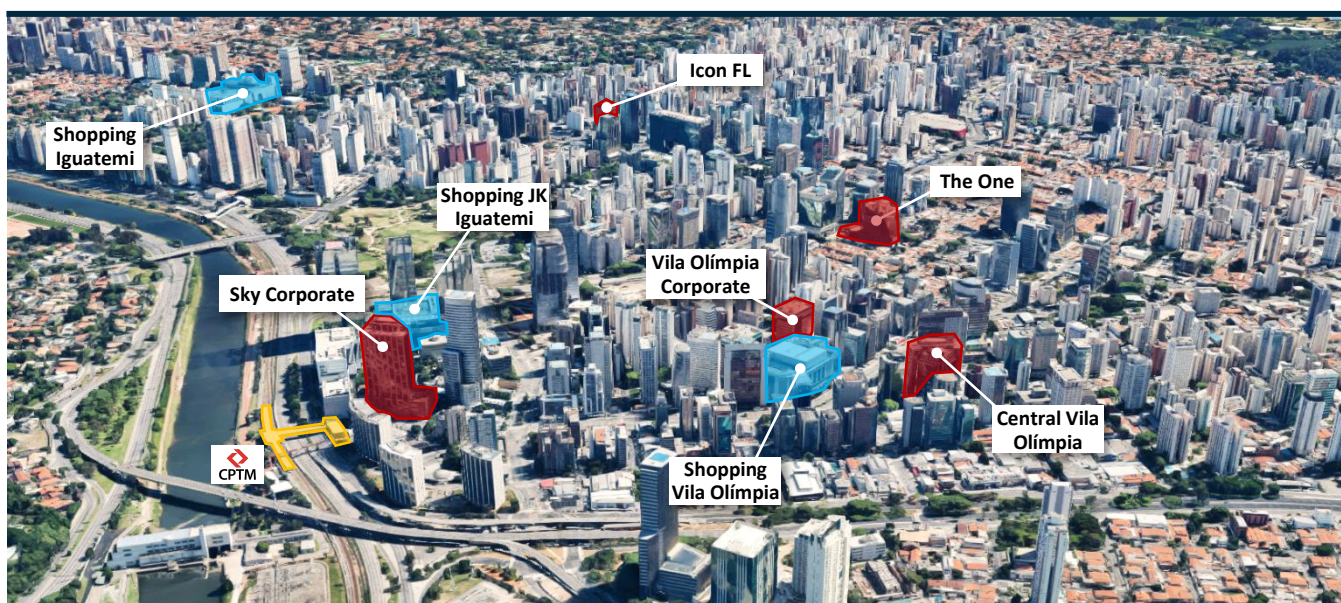
Aquisição de cotas de FIIs de gestão ativa, que apresentem preços descontados e com potencial de apreciação no curto e médio prazo. Uma vez que a tese envolve movimentos de investimento e desinvestimento rápidos, a liquidez dos fundos-alvo é chave neste caso. Estabelecemos dois limites para esta estratégia: (i) limite máximo de alocação por fundo selecionado conforme sua liquidez diária; e (ii) volume do capital do PATC11 alocado a esta estratégia, considerando a somatória de todos os fundos adquiridos como alocação tática.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 30 de novembro de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

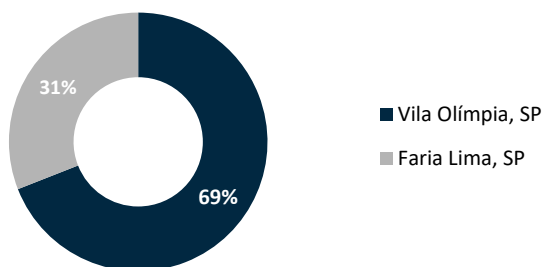


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

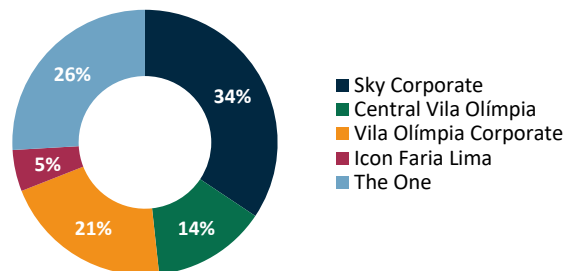
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria, 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.



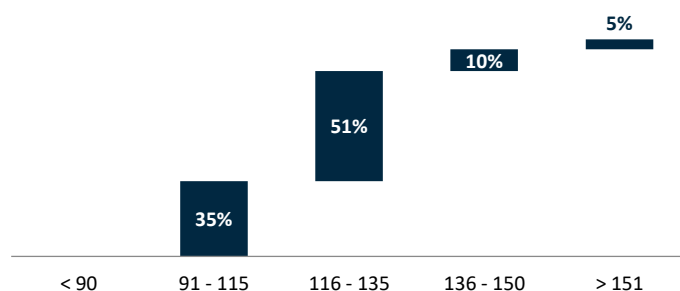
Regiões (% receita imobiliária do mês)



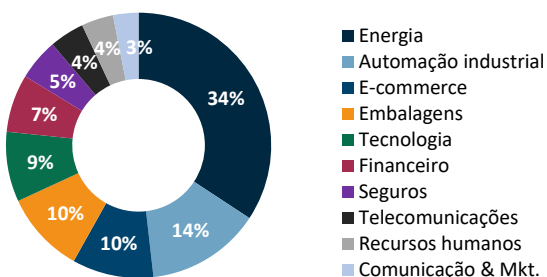
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



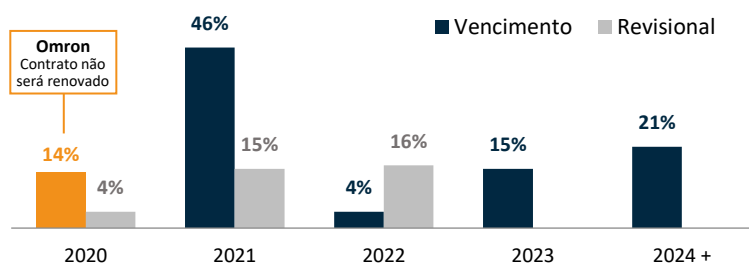
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



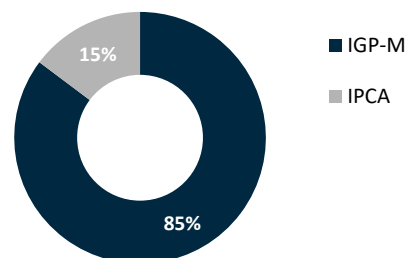
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



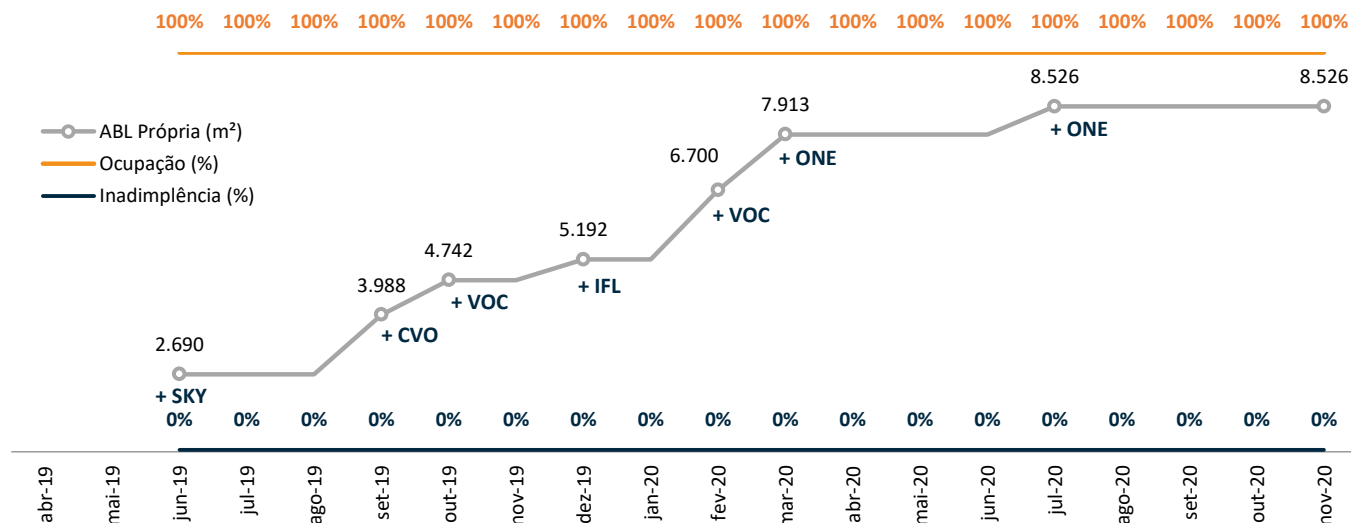
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



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



Nota: Cálculos sobre a receita contratada para o mês de novembro de 2020, 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 do imóvel: 100%

Inquilino: EDP Energias do Brasil

**THE ONE**

Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454 – Itaim, São Paulo, SP

Data última aquisição: 31/07/2020

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 13.632 m²

Participação no ativo: 13,4%

ABL própria: 1.826 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilinos: Fidessa, Standard Bank, China Telecom, Santo André Adm. e Ardagh Group

**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

**VILA OLÍMPIA CORPORATE**

Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia, São Paulo, SP (Torre B)

Data última aquisição: 19/02/2020

Classe do imóvel¹: AAA

ABL total: 19.416 m²

Participação no ativo: 11,7%

ABL própria: 2.262 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilinos: Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W e Approach

**ICON FARIA LIMA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.311 – 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).

GESTÃO DE INQUILINOS

Desde a notificação do inquilino do Edifício Central Vila Olímpia, há poucos meses, informando que não tinha interesse na renovação da locação devido à mudança para sua sede no interior de São Paulo, a equipe de gestão do PATC11 vem mantendo relacionamento próximo com grandes consultorias imobiliárias e corretores ativos na Vila Olímpia. Até a presente data, 9 potenciais inquilinos já visitaram o imóvel, com interesses em um dos conjuntos ou no andar inteiro. Alguns desses interessados seguem conduzindo estudos de ocupação e pretendem seguir com uma proposta de locação no 1T21.

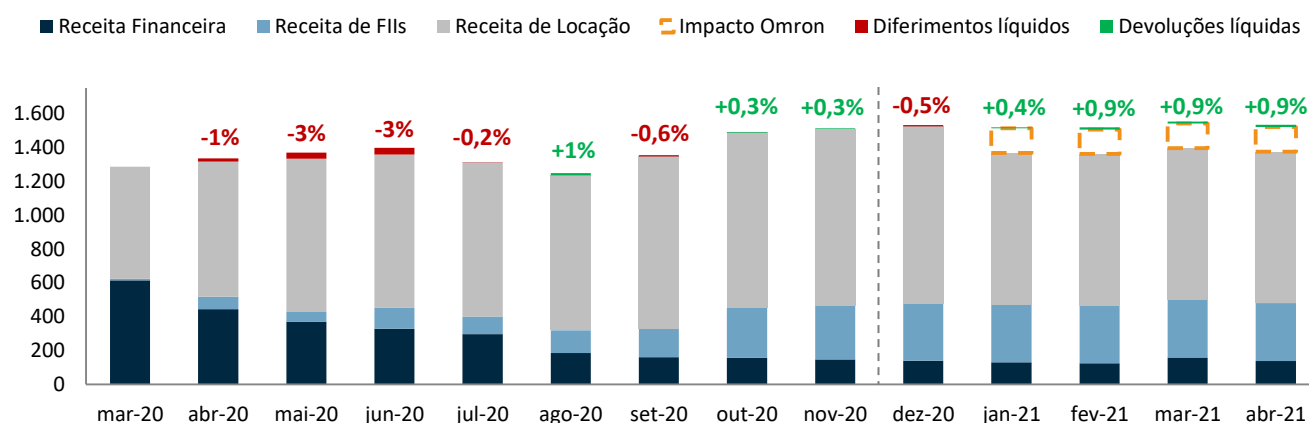
Os conjuntos do CVO são de altíssima qualidade e foram recém-reformados por um escritório de arquitetura de renome. São espaços atrativos e bastante líquidos, de forma que acreditamos ser possível apresentar um novo ocupante para o imóvel em breve.

Impactos da crise do COVID-19

Desde o início da pandemia, nossa equipe conduziu negociações pontuais com alguns locatários para ajudá-los com seus fluxos de caixa, buscando reforçar a relações de parceria sem impactar de forma relevante os recebimentos do PATC. Os diferimentos de aluguel concedidos já foram em sua maioria pagos, com exceção de um inquilino (ocupante de apenas um conjunto) que pediu prorrogação de suas últimas parcelas por dificuldades financeiras. Estas serão pagas no primeiro trimestre de 2021.

O gráfico abaixo mostra, mensalmente, o impacto percentual dos diferimentos negociados em meio à pandemia do COVID-19. Ressaltamos também que nenhuma inadimplência foi registrada nesse período.

Fluxo projetado de diferimentos e descontos (R\$ '000, regime caixa, valores projetados a partir de dezembro/2020)



Vale mencionar que o estudo acima foi montado através da projeção das receitas geradas pela composição atual da carteira do PATC, de forma que foi mantido todo o mais constante em benefício da análise. **As projeções não indicam, de forma alguma, que o fundo não conduzirá novas transações imobiliárias nesse futuro próximo.**

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