

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MARÇO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Destaques do Fundo

O mês de março de 2020 trouxe ao Brasil e ao mundo um inesperado cenário de crise e incerteza decorrente da pandemia do COVID-19. O mercado financeiro, e em especial os ativos de bolsa, reagiram de maneira fortemente negativa aos impactos do avanço global da doença. De maneira a esclarecer ao mercado nossa visão deste ambiente e da inserção do PATC11 neste contexto, confeccionamos a carta de Opinião do Gestor integralmente trazida nas seções a seguir.

Dentre os destaques do Fundo para o mês, ressaltamos a conclusão da aquisição de um andar do Edifício The One, outro imóvel na região da Faria Lima em São Paulo. A transação marcou o início da alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do PATC11 e comprova a intenção do Fundo na contínua alocação de seus recursos em imóveis de altíssima qualidade. Ainda, o PATC11 alocou outros R\$ 17 milhões em Fundos Imobiliários listados em bolsa durante o mês, conforme estratégia explicitada nas próximas seções deste relatório.

Continuamos totalmente focados na alocação dos recursos atualmente disponíveis do Fundo em novas lajes corporativas em São Paulo e em cotas de outros fundos imobiliários ("FIIs") no mercado secundário. Mesmo em um cenário macroeconômico de menor crescimento em meio à pandemia, acreditamos em uma fase positiva do ciclo imobiliário brasileiro, especialmente na cidade de São Paulo e em imóveis classe A, de maneira que enxergamos nossa tese de investimentos ainda muito bem sustentada.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2020. O pagamento foi realizado em 08 de abril de 2020 aos detentores de cotas em 31 de março de 2020.

Ressaltamos também que, dadas as recentes alocações do PATC11 em outros Fundos de Investimento Imobiliário listados em bolsa, o Fundo passou a ter também receitas advindas da distribuição de dividendos destes produtos.

Os montantes apontados na tabela abaixo estão em regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	Mar/20	2020	12 meses
Receita Total	1.461.960	3.525.210	10.109.258
Receita Imobiliária	800.209	2.064.577	5.087.653
Receitas FII	46.852	56.757	56.757
Receitas CRI	213.905	566.285	2.668.829
Receitas LCI	384.872	717.250	1.011.965
Receitas Renda Fixa	16.122	120.341	1.284.053
Despesa Total	(298.642)	(681.068)	(1.789.764)
Despesas Imobiliárias	(1.947)	(4.658)	(24.963)
Despesas Operacionais ¹	(296.695)	(676.410)	(1.764.801)
Resultado	1.163.319	2.844.142	8.319.494
Rendimento distribuído	1.043.230	2.687.281	7.380.086
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	0,33	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 (mar/20)
R\$ 345.113.318,34

Número de cotistas
18.692

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
31/03/2020
R\$ 99,24

Valor de mercado da cota
31/03/2020
R\$ 87,05

Taxa de Administração e Gestão²
Mar/20: 0,665%
Abr/20 em diante: 1,165%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patriaфии.com.br

Contato: fii@patria.com

Opinião do Gestor

O ano de 2020, esperado como um ano de plena recuperação e crescimento, acabou surpreendendo a todos com o surgimento do vírus COVID-19, o qual atinge atualmente todos os continentes do mundo. Além de representar grande impacto para a saúde, a pandemia também impacta de forma relevante a economia global e a brasileira.

Frente a esse cenário, o Pátria Investimentos tem trabalhado ativamente na adequação de suas rotinas ao ambiente de isolamento e turbulência econômica. Buscando preservar nossa equipe, temos trabalhado intensamente em regime de home office, com acesso totalmente remoto a nossa rede de trabalho e fóruns diários de discussão à distância. Comitês de Crise foram criados para atuação em núcleos internos da gestora, permeando os diversos fundos de investimento do Pátria. Acreditamos que os efeitos do COVID-19 serão percebidos em diferentes gradações para cada classe de ativos e que impactos negativos deverão ser sentidos mesmo após o término do período de quarentena, uma vez que esperamos que a recuperação ocorra de forma gradual até o final de 2020. Não obstante, entendemos que esta crise é passageira.

Neste momento, é importante contextualizar o ambiente de FIIs, onde o PATC11 está inserido. Até a presente data de divulgação deste comunicado, o IFIX, índice brasileiro de Fundos Imobiliários, apresentava uma queda de 23% desde o primeiro dia do ano, acompanhando uma tendência de desvalorização no mercado financeiro – o IBOVESPA que, no mesmo período, apresentou queda de 37%. Diversos fundos imobiliários passaram a ter suas cotas negociadas abaixo do valor patrimonial e, em alguns casos, abaixo do que acreditamos ser o respectivo custo de reposição dos ativos em seus portfólios. Salvo poucos setores específicos, enxergamos essa volatilidade como fruto de um sentimento exagerado de apreensão e incerteza, pouco fundamentado no real desempenho imobiliário das carteiras considerando o longo prazo.

Tendo em vista que uma parte da estratégia de investimento em imóveis do PATC11 envolve a aquisição de lajes corporativas abaixo do custo de reposição, acreditamos que o cenário atual traz dois tipos de oportunidades. Em uma primeira vertente, enxergamos a compra de cotas de FIIs monoativos, com imóveis de qualidade e localização em linha com o foco de investimento do PATC11, como uma oportunidade fundamentalista e de longo prazo. Noutra ponta, os descontos atualmente praticados nos FIIs de lajes corporativas e gestão ativa, cujos volumes de liquidez costumam ser mais elevados, trazem pontos de entrada atrativos para alocações táticas, de mais curto prazo e centradas na retomada de preços após o cenário de crise.

O PATC11, por possuir recursos provenientes de sua 2ª emissão aplicados em produtos financeiros com liquidez diária, encontra-se em uma posição vantajosa no mercado. Temos espaço para aproveitar as oportunidades descritas acima e, nesse sentido, **reforçamos nosso trabalho ativo ao longo das últimas semanas de alocação de nossos recursos em FIIs selecionados**. Benefícios dessa estratégia poderão envolver ganhos de capital e uma complementação dos dividendos a médio prazo.

Por fim, salientamos que **nossa estratégia de investimento em imóveis de altíssima qualidade se mantém**. Mesmo em um cenário macroeconômico de menor crescimento, continuamos acreditando em uma fase positiva do ciclo imobiliário brasileiro, especialmente na cidade de São Paulo e em imóveis classe A. Resiliência será peça chave daqui em diante – entendemos que o segmento de lajes corporativas *premium*, por acomodar inquilinos de maior porte e, geralmente, com maiores reservas financeiras, deverá passar por este momento com efeitos menos prejudiciais. Ainda, apesar de não descartarmos a possibilidade de um cenário agravado ao longo dos próximos meses, nossos imóveis permanecem totalmente ocupados e sem nenhuma inadimplência até o presente momento. A nosso ver, isso é também resultado de uma gestão ativa, próxima aos inquilinos, e da aderência de nossas transações à estratégia de investimento desenhada na concepção do produto.

Nosso time de gestão se coloca totalmente à disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos.

PATC11 em números

7.913 m²

ABL Própria

5

Imóveis em portfólio

100%

Ocupação média

R\$ 114/m²

Aluguel médio

25 meses

Prazo médio dos contratos

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 87,05** (31/03/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até março de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

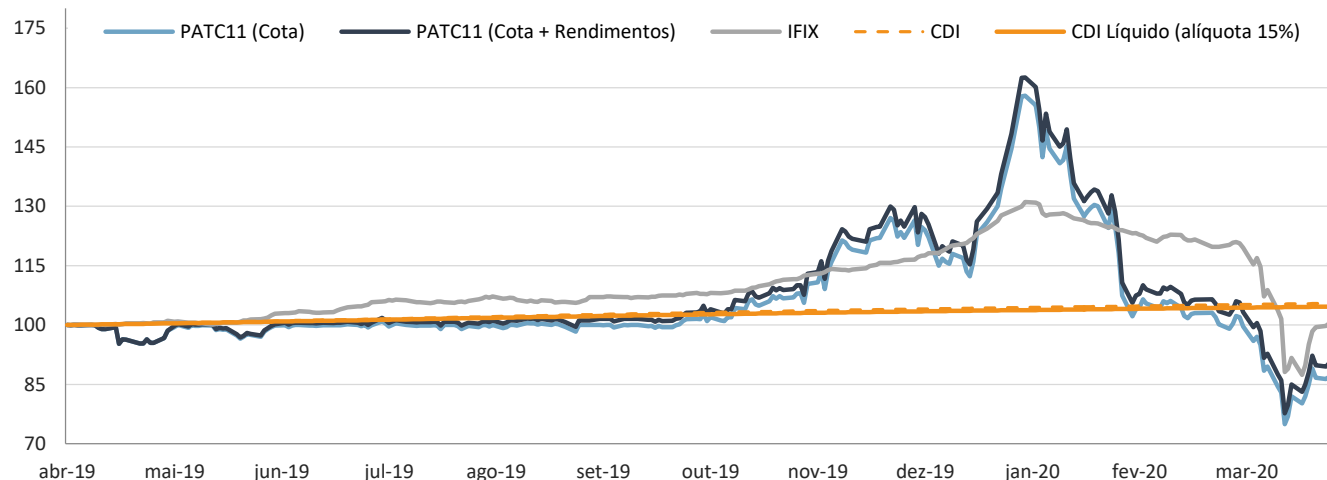
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 31 de março de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	01 de abril de 2019	30 de dez. de 2019	28 de fev. de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	144,50	100,20
Valor da cota final (R\$)	87,05	87,05	87,05	87,05
Rendimentos acumulados (R\$)	4,12	4,12	1,00	0,30
Rendimentos acumulados (%) [A]	4,12%	4,12%	0,69%	0,30%
Ganho de capital bruto [B]	(12,95%)	(12,95%)	(39,76%)	(13,12%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(8,83%)	(8,83%)	(39,07%)	(12,82%)
IFIX	0,49%	0,49%	(22,00%)	(16,09%)
Rentabilidade em % do IFIX	(1.785,16%)	(1.785,16%)	177,57%	79,69%
Ganho de capital líquido [C]	(12,95%)	(12,95%)	(39,76%)	(13,12%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(8,83%)	(8,83%)	(39,07%)	(12,82%)
CDI Líquido	4,64%	4,64%	0,87%	0,29%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	(190,13%)	(190,13%)	(4.464,83%)	(4.458,88%)

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 MARÇO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátia.

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

Liquidez

Durante o mês ocorreram 22.323 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 38,3 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1,7 milhão.

Negociação PATC11	mar/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	38.314	179.202	400.624
Número de negócios	22.323	138.534	238.207
Giro (% do total de cotas)	12,6%	47,0%	105,8%

Valor de Mercado	R\$ 302.710.630
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



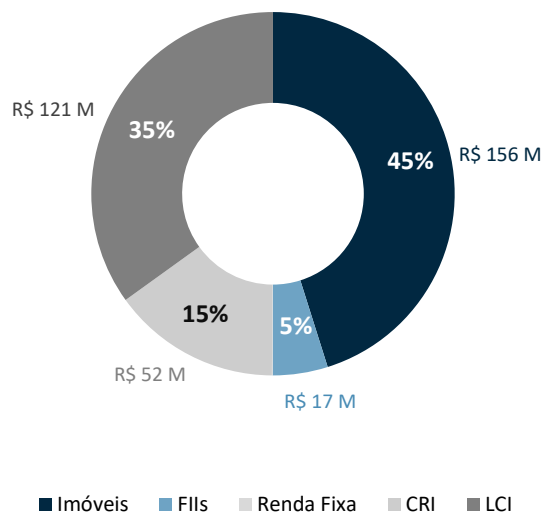
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 31 de março de 2020, ou seja, após a aquisição de uma laje no Edifício The One, o Fundo possuía aproximadamente R\$ 156 milhões, ou 45% de seus recursos, alocados diretamente em imóveis, outros R\$ 17 milhões investidos em cotas de FIIs de lajes corporativas, e o restante em aplicações financeiras que incluem operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e títulos públicos de renda fixa, conforme gráfico ao lado.

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

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros mar/20	Valor Atualizado¹ (R\$)
Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	247.257
Operações compromissadas em CRI	51.702.728
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	120.717.242

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA DE FIIS

A partir de março de 2020, o Pátria Edifícios Corporativos passou a deter parcela significativa de seu patrimônio aplicado em outros Fundos de Investimento Imobiliários listados em bolsa de valores e que invistam exclusivamente em lajes corporativas. Nosso time de gestão desenhou uma estratégia de alocação com critérios bem definidos, de maneira a viabilizar o aproveitamento de oportunidades trazidas por valores depreciados no mercado de bolsa.

Estes investimentos foram feitos sem alterar o perfil de investimento e risco do PATC11, e estão divididos 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 Fundo. Estes investimentos tendem a ser de longo prazo e buscam consolidar nossas participações nestes fundos. Não há foco em liquidez ou limitações de tamanho de investimento (a não ser a concentração do PATC11 por ativo), já que estes investimentos configuram alocações indiretas do Fundo em imóveis “core”, ou seja, em imóveis que seriam selecionados e adquiridos pelo PATC11, caso não pertencessem a um outro FII.

Tática

Aquisição de cotas de FIIs de gestão principalmente 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 estratégias em 31 de março de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

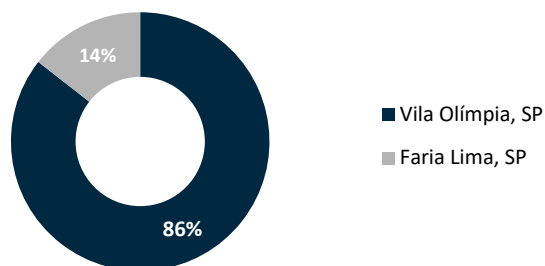


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

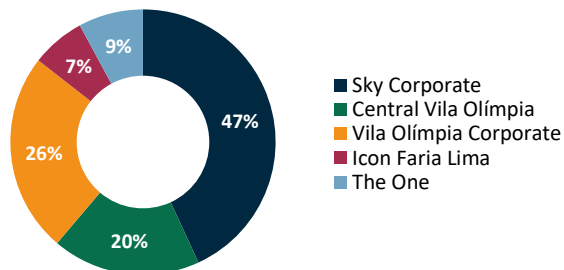
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria,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



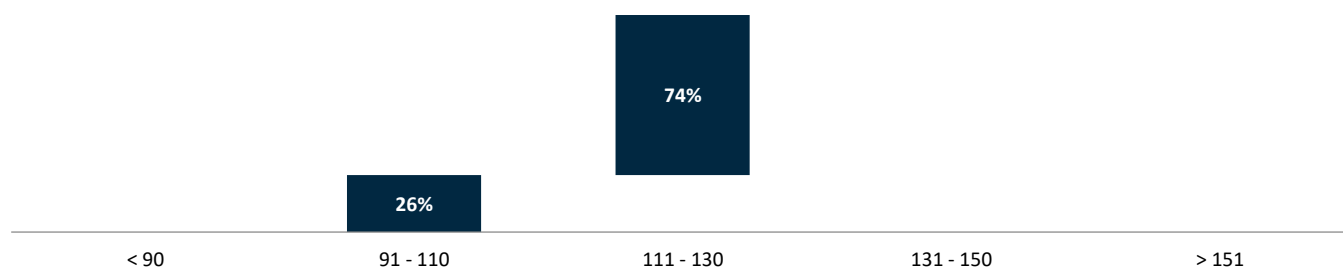
Regiões (% receita imobiliária do mês)



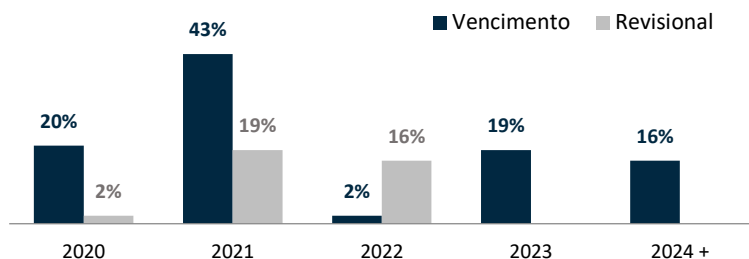
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



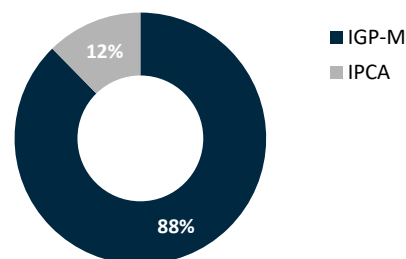
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



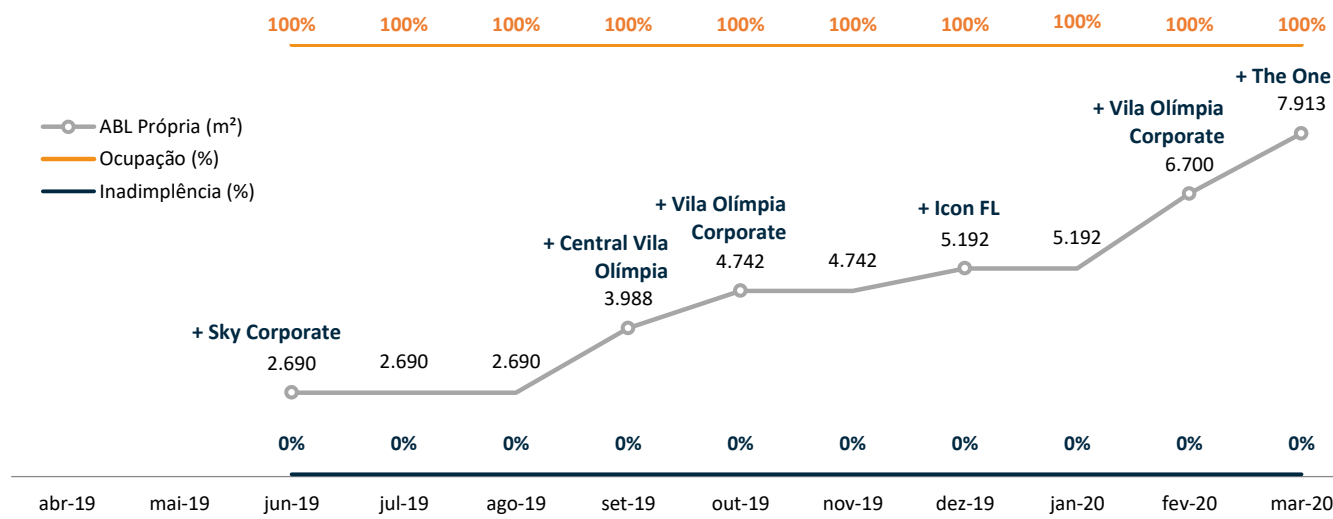
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária do mês)



Índice de reajuste (% receita imobiliária mês)



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

**THE ONE**

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Vila Nova Conceição, São Paulo, SP

Data da aquisição: 19/03/2020

Classe do imóvel¹: A

ABL total: 13.632 m²

Participação no ativo: 8,9%

ABL própria: 1.213 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilino: Fidessa, Standard Bank, China Telecom e Santo André Adm.

**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 (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: 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 ATIVOS DURANTE A CRISE DO COVID-19

A equipe de gestão do PATC11 vem trabalhando ativamente junto aos inquilinos e aos ativos do portfólio, de maneira a mitigar os potenciais efeitos relacionados ao COVID 19. Do ponto de vista da manutenção de ativos, temos mantido contato frequente com os condomínios dos imóveis de nosso portfólio de maneira a estimular reduções de custos condominiais sempre que possível. Quanto à gestão de contratos, não foi adotada nenhuma política padrão de negociação das condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso.

Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente com aqueles que atuam em segmentos mais afetados pela crise. Analisaremos, eventualmente, ajustes nos contratos vigentes de forma a auxiliar nossos inquilinos, reforçando o foco em relações de longo prazo.

Ao final de março, o Fundo possuía apenas um inquilino (que representa menos de 3% da receita total do PATC11 para o mês de março) cujo aluguel de março foi parcialmente diferido para o segundo semestre de 2020. A concessão não impactou a distribuição de dividendos do mês. Assumimos aqui o compromisso de divulgar mensalmente mais informações sobre eventuais acordos e status das conversas com os locatários.

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