

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | DEZEMBRO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Destaques do Fundo

O mês de dezembro foi de forte alta em ambos os índices de ações de companhias e de fundos imobiliários listados. Enquanto o Ibovespa marcou aumento expressivo de 9,3% em dez/20 – ultrapassando o marco de 125 mil pontos nos dias subsequentes –, o IFIX apresentou alta mais tímida – mas ainda representativa – de 2,2% no mês. No ano de 2020, no entanto, estes índices contam histórias diferentes: o IBOV acumulou alta de 2,9% enquanto o IFIX, queda de 10,2%. Estes indicadores tornam claras as dificuldades enfrentadas por fundos imobiliários em um ano marcado por incertezas de uma pandemia mundial.

Os prognósticos trazidos pela comprovação da eficácia de novas vacinas e pelo início das atividades de vacinação no estado de São Paulo têm elevado os ânimos de investidores neste início de ano. No entanto, é fundamental ressaltar que, acima de tudo, a evolução do cenário macroeconômico brasileiro será o fato determinante para um bom desempenho da indústria de FIIs em 2021, em especial os de lajes corporativas.

Neste último mês de 2020, praticou-se mais um repasse integral de inflação (IGP-M) em um contrato de locação do portfólio do PATC11.

O foco da gestão continua na alocação dos recursos atualmente em caixa e na busca de alternativas para reduzir o impacto desse volume no resultado do Fundo. Nesse sentido, gostaríamos de convidar a todos para a leitura da sessão de Carta do Gestor, a seguir, e também a assistir a gravação do mais recente Webcast de Resultados do fundo, promovida pelo time de gestão do PATC11 em 14 de dezembro de 2020, disponível [neste link](#).

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,31/cota como rendimento referente a dezembro de 2020. O pagamento foi realizado em 11 de janeiro de 2021 aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2020. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	dez/20	2S20	2020
Receita Total	1.460.217	8.568.285	16.226.388
Receita Imobiliária	960.138	6.023.780	10.707.709
Receitas FII	346.945	1.533.466	1.870.014
Receitas CRI	-	49.437	916.379
Receitas LCI	140.184	827.666	2.385.221
Receitas Renda Fixa	12.950	223.936	347.065
Despesa Total	(396.947)	(2.019.131)	(3.807.624)
Despesas Imobiliárias	(37.702)	(79.530)	(90.445)
Despesas Operacionais ¹	(359.245)	(1.939.601)	(3.717.179)
Resultado	1.063.270	6.639.154	12.418.764
Rendimento distribuído	1.078.005	6.120.284	11.537.351
Distribuição média (R\$/cota)	0,31	0,29	0,29

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 (Dez/20)
R\$ 353.255.104,87

Número de cotistas
15.528

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/12/2020
R\$ 101,58

Valor de mercado da cota
30/12/2020
R\$ 85,50

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

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.

Carta do Gestor (Nov/20)

Em nosso Relatório Gerencial de novembro de 2020, publicamos uma Carta do Gestor a respeito do mercado corporativo no ano de 2020 e nossas expectativas para o PATC em 2021. Estamos novamente reproduzindo o texto na íntegra a seguir, para os leitores que potencialmente não tenham tido acesso ao material no mês passado. Novamente, colocamos nossos canais de relacionamento com investidores totalmente à disposição para eventuais dúvidas.

“Gostaríamos de iniciar este relatório 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 origemação 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, implementamos uma redução de 40% em nossa taxa gestão até 30 de junho de 2021. 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 FII's

Durante os últimos meses, nos aproveitando das oscilações da bolsa e dos descontos praticados nos FII's de lajes corporativas, aumentamos nossa participação em FII's 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 (VL0L, 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 FII's.

Nossa alocação tática também foi muito importante nesse período e acreditamos que continuará tendo relevância 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 e alocar, de forma disciplinada e temporária, até 30% do caixa atual em FII's 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 FII's 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.

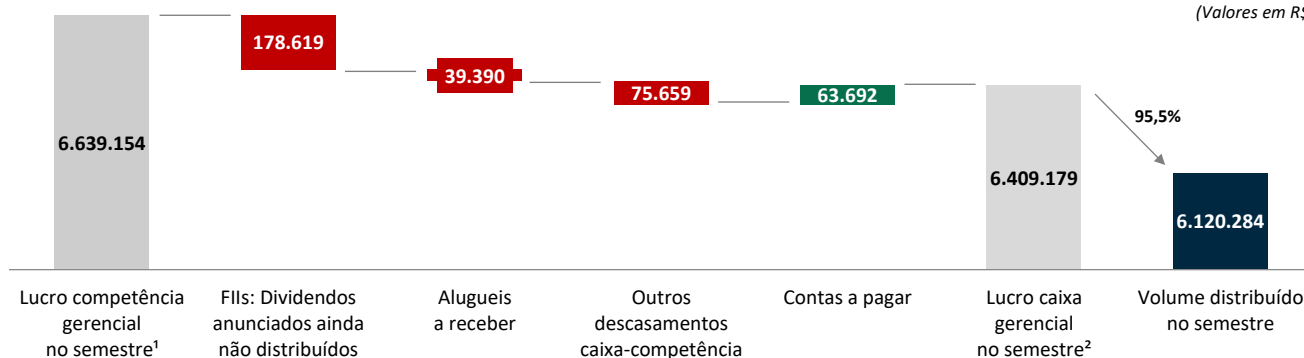
Com tudo o que aprendemos em 2020, estamos preparados para continuar a crescer o PATC11 no próximo ano, com transações que maximizem o retorno dos nossos cotistas e sempre mantendo uma relação de parceria, transparência e sinceridade com o mercado.”

Distribuição de Rendimentos

Conforme indicado abaixo, o Fundo distribuiu um total de R\$ 6,1 milhões ao longo do 2º semestre de 2020, de um lucro gerencial em regime caixa² de R\$ 6,3 milhões.

Em comparação com o resultado gerencial do mesmo período em regime competência (R\$ 6,6 milhões), a principal variação foram as receitas de dividendos anunciadas e ainda não pagas pelos FIIs que compõem a carteira do PATC (R\$ 179 mil). Isso se deu especialmente por conta das significativas aquisições de cotas de FIIs conduzidas ao longo do semestre e pelo descasamento temporal entre as datas de anúncio e de pagamento de seus respectivos dividendos. Ainda, o item “alugueis a receber” (R\$ 335 mil) também impactou o resultado caixa do fundo, uma vez que os alugueis são sempre pagos no mês seguinte ao mês competência da ocupação e uma aquisição imobiliária foi concluída no semestre. Desta forma, é importante reforçar que o Fundo não possui nenhuma receita de locação atualmente em atraso. Por fim, o descasamento entre os efeitos caixa e competência de despesas pontuais do fundo (R\$ 76 mil) foi parcialmente compensado por despesas referentes ao 2º semestre de 2020 e ainda não pagas até o fim de dezembro (R\$ 64 mil).

(Valores em R\$)



Nota: 1. Lucro competência indicado possui caráter gerencial, já desconsiderando ajustes a valor justo, o lucro contábil gerado por variações de mercado das cotas de FII em carteira e outros ajustes gerenciais; 2. Lucro caixa indicado possui caráter gerencial, simulando a liquidação das aplicações financeiras do fundo e consequente efeito caixa de suas rentabilidades competência no semestre.

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 85,50** (30/12/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até dezembro de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

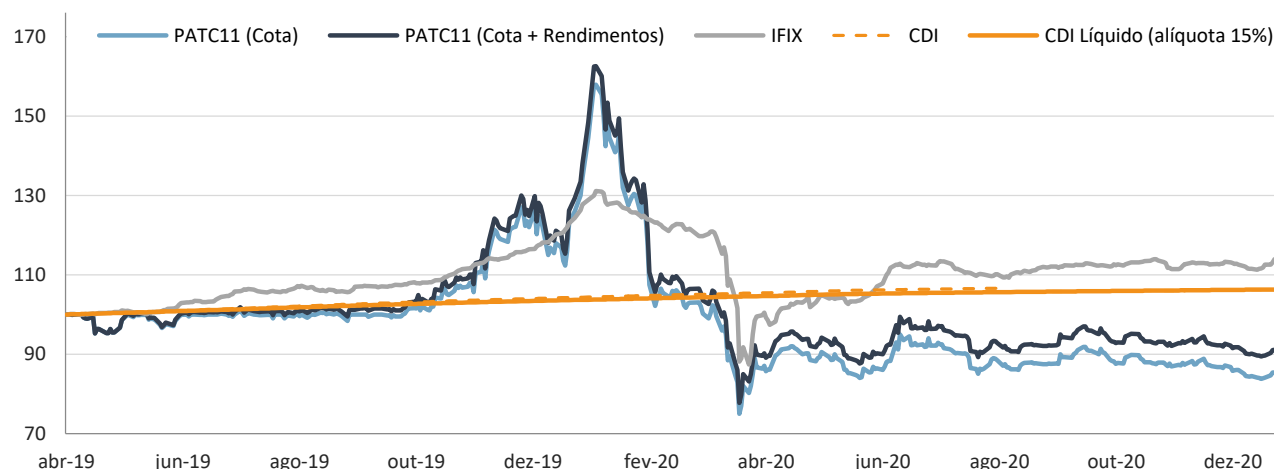
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 dezembro de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	30 de dez. de 2019	30 de dez. de 2019	30 de nov. de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	144,50	144,50	86,74
Valor da cota final (R\$)	85,50	85,50	85,50	85,50
Rendimentos acumulados (R\$)	6,67	3,55	3,55	0,31
Rendimentos acumulados (%) [A]	6,67%	2,45%	2,45%	0,36%
Ganho de capital bruto [B]	(14,50%)	(40,83%)	(40,83%)	(1,43%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(7,53%)	(38,38%)	(38,38%)	1,07%
IFIX	15,65%	(10,24%)	(10,24%)	2,19%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(14,50%)	(40,83%)	(40,83%)	(1,43%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(7,83%)	(38,38%)	(38,38%)	(1,07%)
CDI Líquido	6,29%	2,46%	2,46%	0,08%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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



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 13.517 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 18,7 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 928 mil em dezembro de 2020.

Negociação PATC11	dez/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	18.565	348.842	348.842
Número de negócios	13.517	284.887	284.887
Giro (% do total de cotas)	6,3%	102,3%	102,3%

Valor de Mercado	R\$ 297.320.607
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



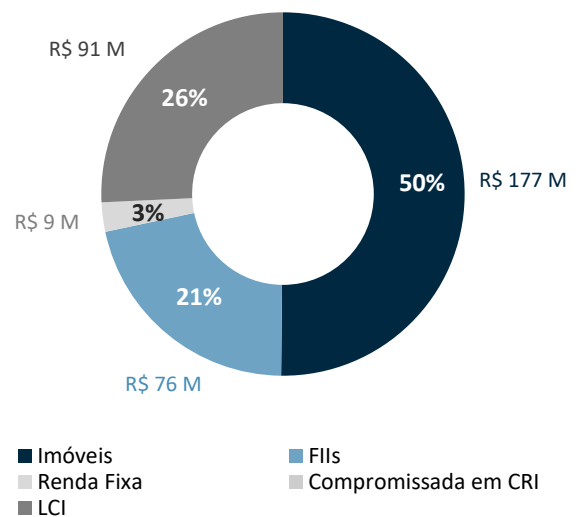
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 5 imóveis em seu portfólio com 8.526 m² de ABL, totalizando um volume avaliado de R\$ 177 milhões e equivalentes a 50% de seus recursos totais. Ainda, o PATC11 tinha R\$ 76 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 do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros nov/20	Valor Atualizado¹ (R\$)
Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	631.348
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	8.589.417
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	90.827.639

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 Imobiliário 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**.

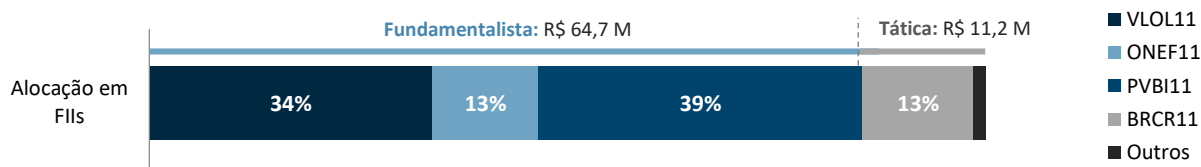
Fundamentalista

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 31 de dezembro de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

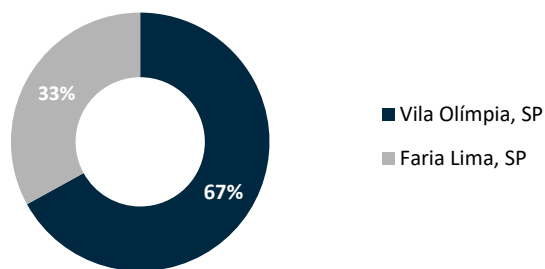


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

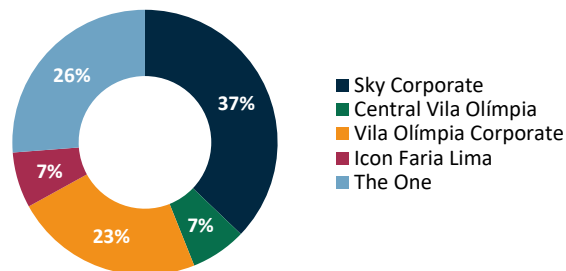
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria,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



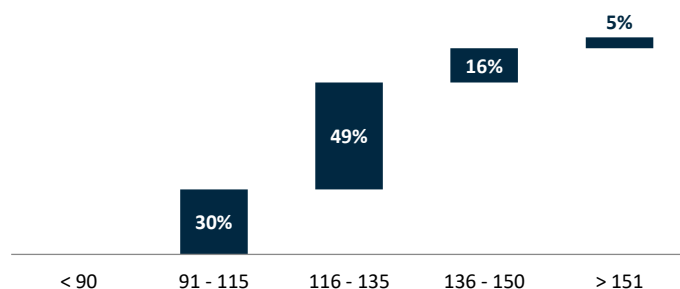
Regiões (% receita imobiliária do mês)



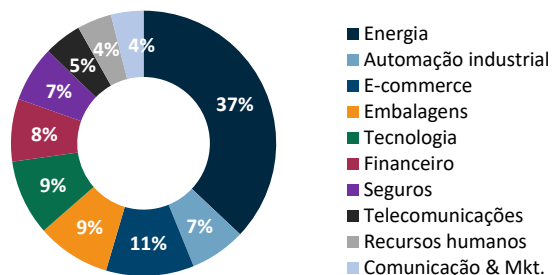
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



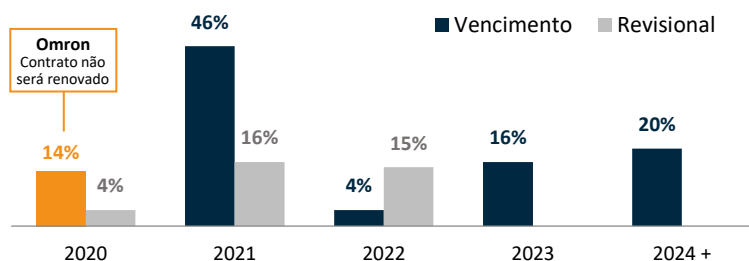
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



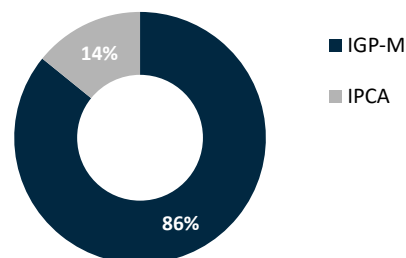
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



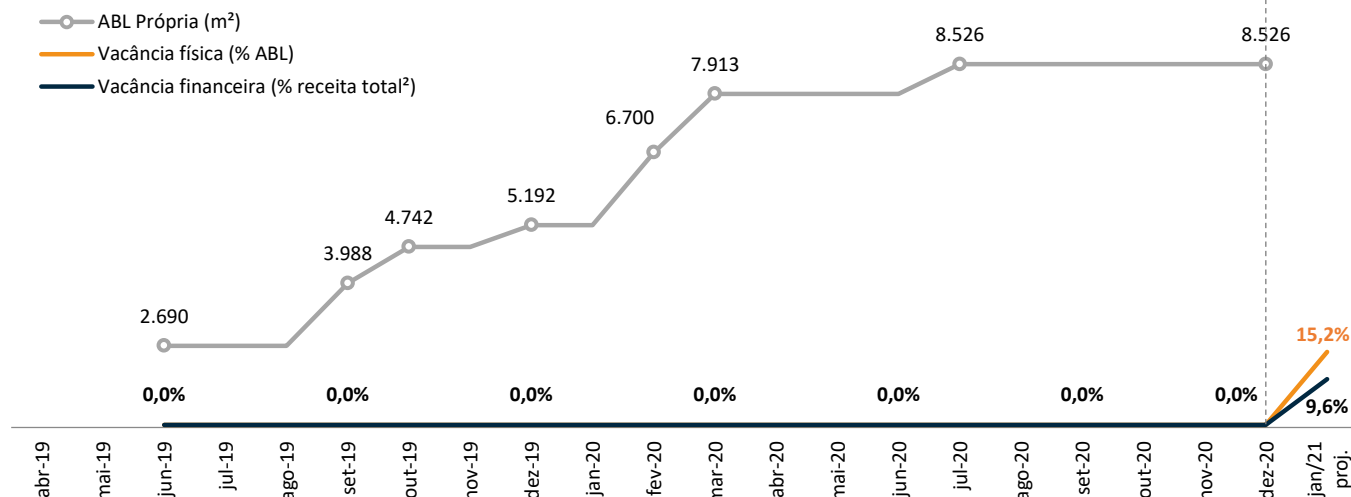
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira



Nota: (1) Cálculos sobre a receita contratada para o mês de dezembro de 2020, na base competência. (2) Vacância financeira calculada como receita total do fundo sobre receita potencial que seria gerada caso os conjuntos vagos estivessem locados a a aluguéis de mercado.

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 as relações de parceria através de diferimentos de locações.

Os diferimentos de aluguel concedidos já foram em sua maioria pagos, com exceção de um inquilino (ocupante de apenas um conjunto e pouco representativo na receita total do fundo) que pediu prorrogação de suas últimas parcelas por dificuldades financeiras. A equipe de gestão do PATC11 está atualmente em negociação com o locatário a respeito destes pagamentos e se compromete a informar seus resultados nos próximos Relatórios Gerenciais do fundo.

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