

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | FEVEREIRO 2022

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Destaques do Fundo

- Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 23 de fevereiro de 2022, a Trisul S.A., inquilino que havia anunciado rescisão antecipada, comunicou ao Fundo que **permanecerá por 2 meses adicionais no Edifício Cetenco Plaza**, ocupando o ativo até 31 de maio de 2022. Com isso, ressaltamos que **o resultado do Fundo não deve mais ser impactado por essa rescisão no ano de 2022**;
- Durante o processo de reajuste por inflação do contrato da Leroy Merlin, o inquilino solicitou a troca de índices (de IGP-M para IPCA). A alteração foi concluída com sucesso e o **IPCA foi repassado integralmente na correção de 2022**;
- O **PATC11 distribuiu o montante de R\$ 0,30/cota como rendimento referente a fevereiro/2022**. Os rendimentos representam *dividend yield* anualizado de 5,3% a.a. considerando o valor de mercado da cota no encerramento de Fev/22.

Comentários do Gestor

O índice de fundos imobiliários (IFIX) segue em tendência de queda no ano, apresentando nova retração de 1,3% em fevereiro e uma perda acumulada de 2,3% em 2022. Na direção oposta, **a cota do PATC segue na trilha da apreciação, imprimindo desempenho de +3,3% em fevereiro e com ganhos que somam 4,5% no ano**. Como resultado, o Fundo encerrou o mês em um patamar de P/VP levemente acima do médio do segmento de lajes corporativas¹ (0,78x vs 0,74x). Na visão do Pátria, a tese do Fundo focada em um portfólio de maior qualidade justifica esse tipo de prêmio frente aos pares de mercado. De todo modo, acreditamos que o atual patamar da cota do PATC11 ainda represente desconto relevante e indique **uma ótima oportunidade de entrada**: conforme racional apresentado na página 5, os imóveis do fundo refletem uma avaliação implícita de aproximadamente **R\$ 14 mil/m²** em bolsa, nível que acreditamos estar consideravelmente abaixo dos custos de reposição dos edifícios e das transações comparáveis recentes.

Na ponta de comercialização das áreas vagas, teve início a vigência da nova locação concluída no Icon Faria Lima. Além disso, apesar de fevereiro apresentar um calendário mais curto e afetado pelas festividades locais, **as visitas nas áreas vagas ou em desocupação do portfólio seguem com tração**. No Sky Corporate (atualmente vago), visitas de um amplo espectro de empresas e participação em processos competitivos vêm ocorrendo. Já no Cetenco Plaza, com a comunicação da postergação da permanência pela Trisul até maio/2021, **as receitas do Fundo com o imóvel não sofrerão impacto no ano de 2022**.

Relembramos que, uma vez que seus ativos se encontrem 100% ocupados, projeta-se que o PATC distribua dividendos de entre **R\$ 0,40 a R\$ 0,44/cota**, o que representaria um **dividend yield de 7,1% a 7,8%** sobre a cota de fechamento de fevereiro.

Outros destaques do mês foram a conclusão de obras de melhoramento realizadas no Edifício **Icon Faria Lima** e a conquista da **certificação Leed Platinum** no edifício **The One**, ambas detalhadas nas páginas 11 e 12 deste relatório. Ainda, conforme explicitado em fóruns recentes, ressaltamos que a gestão constantemente avalia oportunidades de **reciclagem de carteira**, que potencialmente gerem ganhos de capital capazes de complementar as **distribuições de dividendos aos cotistas**.

Por fim, gostaríamos de lembrar que, **em 17/02/2022, realizamos mais um Webcast trimestral de Resultados** do PATC, referente ao 4T21. Caso não tenha conseguido acompanhar o evento ou deseje rever os principais resultados trimestrais e comentários do gestor, [clique aqui](#) para assistir à gravação.

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 (fev/22)
R\$ 300.857.960,49

Número de cotistas
10.322

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
25/02/2022
R\$ 86,52

Valor de mercado da cota
25/02/2022
R\$ 67,60

Taxa de Administração e Gestão²
1,165% a.a.

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

MAF DTVM

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patc11.com.br

Contato: ri.patc11@patria.com

Cadastre-se no [mailing](#)

Distribuição de rendimentos

DRE Gerencial PATC11	Fev/22	2022	12 meses
Receita Total	1.390.454	3.052.026	16.584.570
Receita Imobiliária	1.042.397	2.365.731	12.401.264
Receitas FII	332.241	656.070	3.782.193
Receitas CRI	-	-	-
Receitas LCI	-	-	246.582
Receitas Renda Fixa	15.817	30.225	154.530
Despesa Total	(328.189)	(657.421)	(4.392.261)
Despesas Imobiliárias	(93.553)	(203.512)	(1.088.821)
Despesas Operacionais ¹	(238.142)	(457.415)	(2.460.516)
Efeitos não recorrentes	-	-	(846.430)
Resultado	1.058.760	2.391.099	12.188.803
Rendimento distribuído	1.043.230	2.086.460	12.762.183
Distrib. média (R\$/cota)	0,30	0,30	0,31

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.

O Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota como rendimento referente a fevereiro/2022. O pagamento foi realizado em 09 de março de 2022 aos detentores de cotas no fechamento em 25 de fevereiro de 2022.

Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência. Destacamos que o recebimento das multas referentes à rescisão antecipada do antigo inquilino do Icon Faria Lima, ocorrido em janeiro, fará frente aos meses de carência concedidos na nova locação do imóvel iniciada em fevereiro. Desta forma, as receitas imobiliárias do PATC não serão negativamente impactadas por essa movimentação.

Rentabilidade

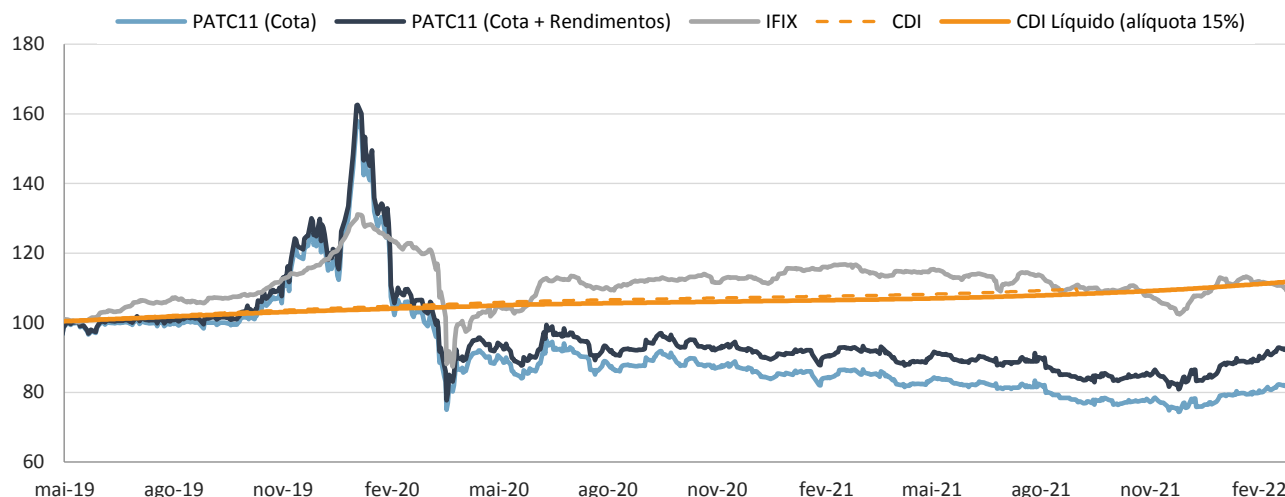
A cota do PATC11 encerrou o mês no valor de **R\$ 67,60** (25/02/2022 – último dia útil). Como já comentado em relatórios anteriores, vale destacar que, após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021, a cota do Fundo passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente a R\$ 14,35. Esse ajuste foi replicado na tabela de rentabilidade abaixo, tanto nos cálculos de cota de entrada quanto nos rendimentos percentuais acumulados.

Como de costume, indicamos na tabela a seguir o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até fevereiro de 2022, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 25/fev/2022	Fev/22	2022	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	31 de jan de 2022	30 de dez de 2021	31 de jan de 2020	01 de abr de 2019
Cota de entrada ajustada (R\$)	65,42	64,66	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	67,60	67,60	67,60	67,60
Rendimentos acumulados (R\$)	0,30	0,60	7,42	10,64
Rendimentos acumulados (%) [A]	0,5%	0,9%	7,8%	11,5%
Ganho de capital bruto [B]	2,3%	4,5%	(23,4%)	(21,1%)
Rentabilidade Bruta [A+B]	3,8%	5,5%	(15,6%)	(9,6%)
IFIX	(1,3%)	(2,3%)	(10,9%)	10,4%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	2,7%	3,6%	(23,4%)	(21,1%)
Rentabilidade Líquida [A+C]	3,1%	4,6%	(15,6%)	(9,6%)
CDI Líquido	0,64%	1,3%	7,4%	11,8%
Rentabilidade em % do CDI LÍQ.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M	5,5%	5,6%	4,1%	4,2%

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 FEVEREIRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Liquidez

Em fevereiro de 2022, o Fundo teve negociações em todos os pregões e apresentou liquidez diária média de aproximadamente R\$ 294 mil. No mesmo período ocorreram 4.051 negociações, movimentando um volume de R\$ 5,9 milhões.

Ao lado, o gráfico aponta também a data em que a amortização de R\$ 14,35/cota passou a ter efeito nos pregões (19/03/2021).

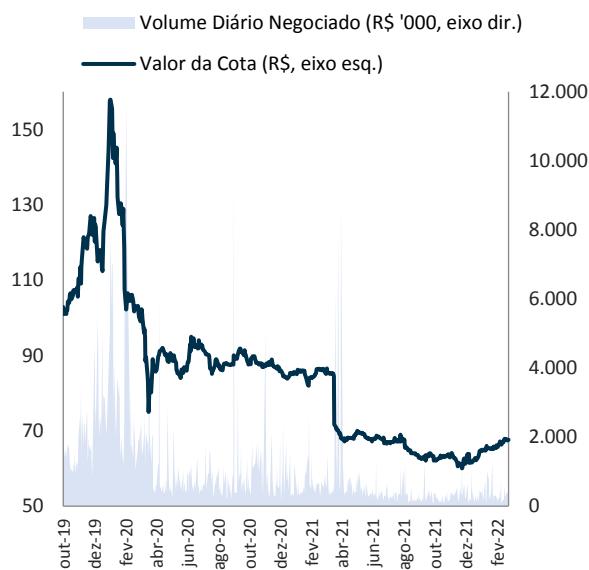
Negociação PATC11	Fev/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	5.881	14.373	117.371
Número de negócios	4.051	11.474	123.750
Giro (% do total de cotas)	2,5%	6,3%	50,1%

Valor de Mercado

R\$ 235.074.538

Quantidade de cotas

3.477.434



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Nota: 1. Cotas de entrada foram ajustadas pelo valor amortizado em março/21. Valor absoluto das cotas de referência antes da amortização: 86,25 (26/fev/21), 85,50 (30/dez/20), 102,56 (2ª emissão) e 100,00 (1ª emissão); 2. Cota de referência da segunda emissão calculada através da ponderação entre os preços de 1ª e 2ª emissão, uma vez que a oferta foi inteiramente consumida por direitos de preferência e de sobras de cotistas que já investiam no fundo. 3. Rendimentos acumulados em termos percentuais ajustados pelo valor amortizado em mar/21: rendimentos acumulados pré-amortização/cota de entrada original + rendimentos acumulados pós amortização/cota de entrada ajustada; 4. 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; 5. 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.

Portfólio

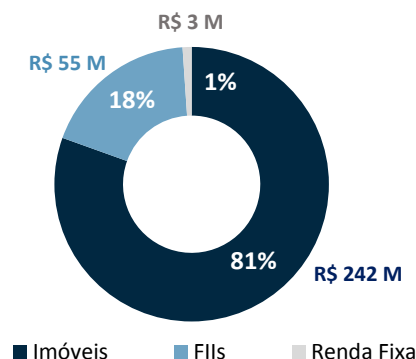
INVESTIMENTOS

Ao final do mês de fevereiro de 2022, o Fundo manteve sua posição nos **7 imóveis em seu portfólio e 12.294 m² de ABL**, totalizando um volume avaliado em **R\$ 242 milhões** e equivalentes a 80% de seus recursos totais.

No mesmo período, o PATC11 fechou seu portfólio com **R\$ 55 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** de lajes corporativas, o que representava 19% de seus recursos. A estratégia de investimentos em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir.

Já a posição de caixa do PATC seguiu em **R\$ 3,1 milhões** ao final de dezembro, volume utilizado para movimentações financeiras de rotina.

Alocação do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros | Fev/22

Valor Atualizado (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem overnight)	3.185.917
---	-----------

VALOR PATRIMONIAL VS. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

25/02/22	Patrimonial	Mercado	%
Valor da cota (R\$)	R\$ 86,28	R\$ 67,60	
Quantidade de cotas	3.477.434	3.477.434	
Valor das cotas (R\$ M)	300,9	235,1	(22%)
(-) Caixa líquido	(3,2)	(3,2)	
(-) FIIs a mercado	(55,5)	(55,5)	
(-) Outros ativos	(0,3)	(0,3)	
Valor implícito dos imóveis (R\$ M)	241,9	176,1	
Área Bruta Locável (m²)	12.294	12.294	
Valor implícito por m² (R\$)	19.677	14.326	(27%)

A tabela ao lado evidencia o descolamento atual da precificação dos ativos do PATC11 em bolsa em relação ao seu valor patrimonial imobiliário.

Os imóveis do fundo estão atualmente avaliados a R\$ 19.677/m², nível que o Pátria acredita ainda estar abaixo dos custos de reposição dos edifícios do fundo – estimados entre R\$ 23.000 e R\$ 28.000 conforme nossas [publicações recentes](#).

Desta forma e conforme indicado em relatórios anteriores, o Gestor acredita que a precificação em bolsa de R\$ 14.326/m² para esses mesmos imóveis indique um desconto relevante e, portanto, uma excelente oportunidade de entrada no mercado secundário. Essa visão é reforçada também pela excelente qualidade (A/A+) e localização estratégica dos ativos que constituem a carteira do PATC.

CARTEIRA DE FIIs

O Pátria Edifícios Corporativos possui parte de seu patrimônio aplicada em outros FIIs listados em bolsa que investem **exclusivamente em lajes corporativas**. As alocações seguem critérios bem definidos que fazem parte da estratégia de investimentos do PATC11 desde o início do fundo. São divididas em duas frentes: **Fundamentalista** e **Tática**.

Fundamentalista

Racional de investimento: Aquisição de cotas de FIIs com imóveis de alta qualidade e localização privilegiada, em linha com nossos investimentos diretos. Caracterizam-se como alocações de longo prazo, cujo objetivo é o de consolidar participações representativas. A gestão enxerga suas posições fundamentalistas como extensões de seu portfólio direto em imóveis.

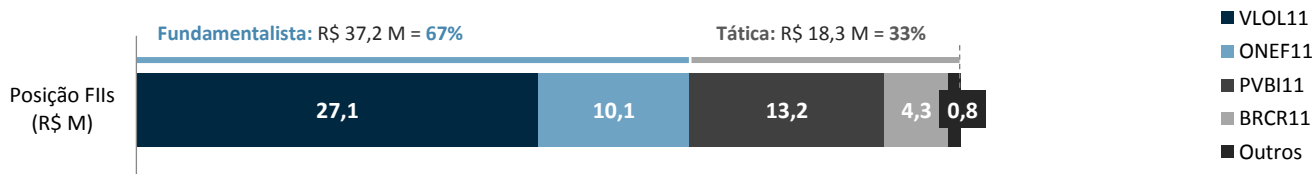
Atualizações (fev/22): O Fundo não realizou nenhum movimento relevante de compra ou venda fundamentalista no mês de novembro. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa, o que consiste em uma grande vantagem estratégica do PATC11.

Tática

Racional de investimento: Aquisição de cotas de FIIs a preços descontados e com potencial de apreciação no curto/médio prazo. Estabelecemos dois limites para esta estratégia: (i) limite máximo de alocação por fundo conforme sua liquidez diária; e (ii) volume do capital alocado, considerando a somatória de todos os fundos adquiridos como alocação tática.

Atualizações (fev/22): O Fundo não realizou nenhum movimento relevante de compra ou venda tática no mês de novembro. As posições táticas remanescentes no PATC geram *dividend yield* satisfatório e complementam bem o fluxo de receitas do PATC, mas, conforme estratégia tática delineada acima, o fundo monitora constantemente o mercado de FIIs para remanejamentos de carteira.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 25 de fevereiro de 2022 segue indicada abaixo, em valor de mercado.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os ativos do portfólio do PATC11 estão localizados em **quatro das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi, Vila Olímpia, Paulista e Chucrí Zaidan**. Os imóveis possuem fácil acesso a **múltiplos modais de transporte público** e uma **diversa variedade de serviços**. Na visão do Pátria, a localização configura-se como pilar essencial para a resiliência de qualquer ativo imobiliário e impacta diretamente os valores de aluguel praticados dentro das regiões de interesse do Fundo.

Ativo	Parcela detida pelo PATC	ABL Própria (m²)	Vacância Física (%)	# Locatários	Tipos de contratos	Prazo remanescente¹ (meses)
Sky Corporate	10,5%	2.690	100%	-	100% típicos	-
Central Vila Olímpia	7,1%	1.298	0%	2	100% típicos	54
Vila Olímpia Corporate	11,7%	2.262	0%	4	100% típicos	23
Icon Faria Lima	4,4%	450	0%	1	100% típicos	59
The One	13,4%	1.826	0%	5	100% típicos	33
RM Square	10,0%	2.615	0%	1	100% típicos	95
Cetenco Plaza	4,0%	1.152	0%	1	100% típicos	46
Total		12.294	21,9%	14		52



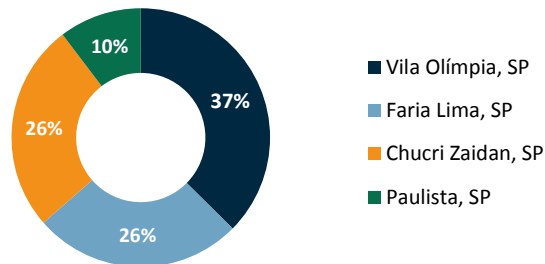
Vila Olímpia	Paulista
Itaim Bibi	Chucrí Zaidan

Nota: (1) Prazo remanescente calculado através da ponderação pela receita gerada por cada inquilino. (2) Até 31 de janeiro de 2022, imóvel estava locado para a Prudential e contrato de locação apresentava 22 meses remanescentes. A partir de 1 de fevereiro de 2022, nova locação do imóvel eleva prazo contratual remanescente para 60 meses.

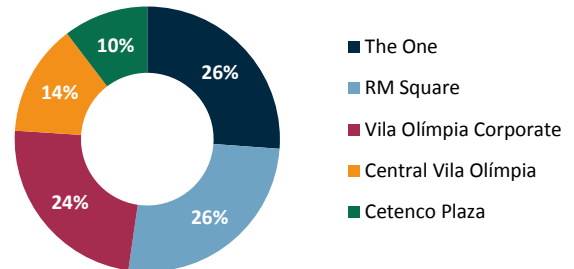
Conforme indicado na seção de Destaques (página 1), o índice de reajuste do contrato vigente no RM Square foi alterado de IGP-M para IPCA no mês de fevereiro. O IPCA foi repassado de maneira integral no processo. Ainda, o novo contrato assinado com a Rezek no Icon Faria Lima também tem o IPCA como índice de correção. Esses fatores alteraram relevantemente o perfil de indexação dos contratos do fundo, detalhado no gráfico do canto inferior direito.

Além disso, conforme supracitado, iniciou-se o período de carência concedido ao novo inquilino do Edifício Icon Faria Lima.

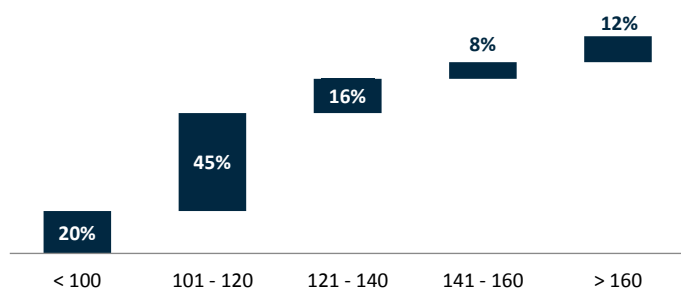
Regiões (% receita imobiliária do mês)



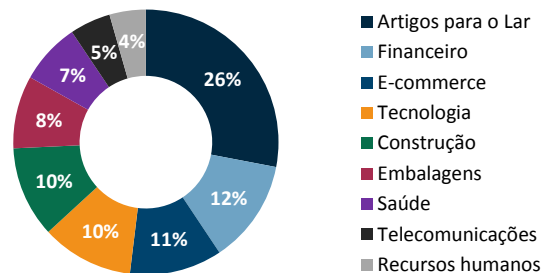
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



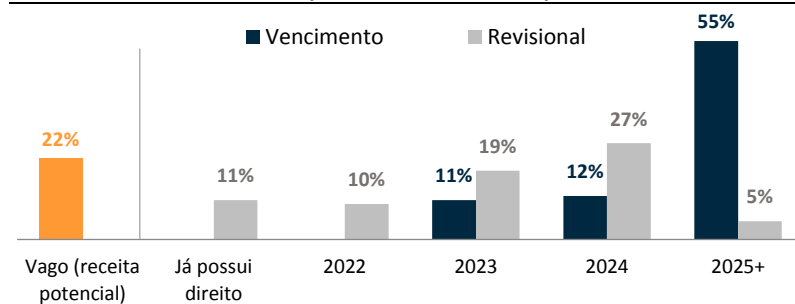
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



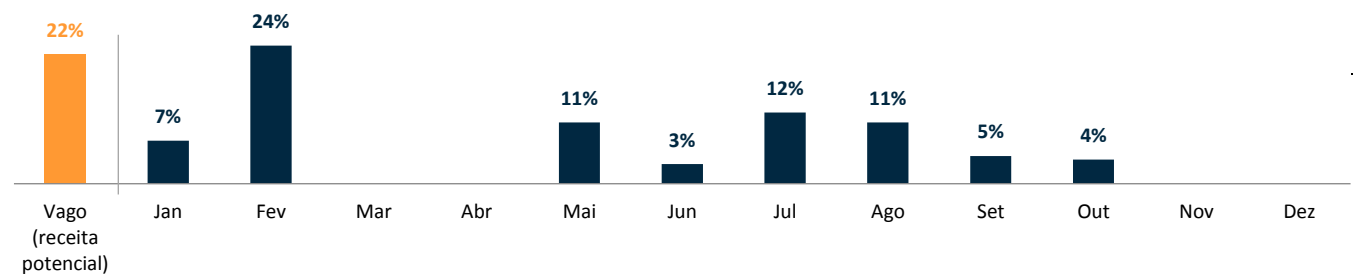
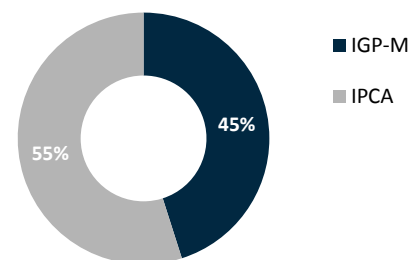
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



Vencimentos de contratos (% receita contratada)



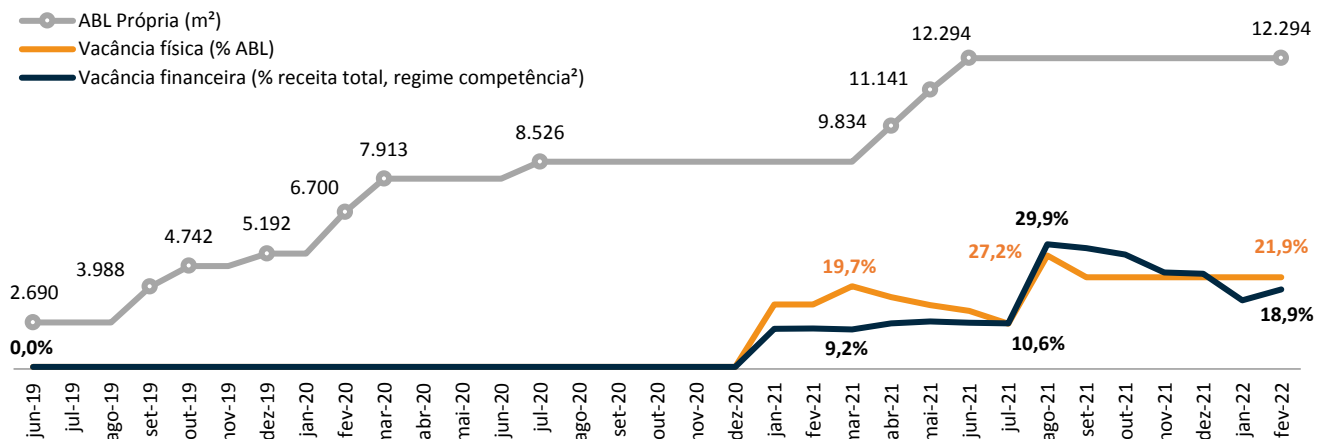
Índice de reajuste (% receita contratada)



Como reflexo da área vaga do Edifício Sky Corporate, a taxa de vacância física do portfólio do PATC11 permaneceu constante em fevereiro. Por outro lado, a vacância financeira do Fundo foi negativamente impactada pelo período de carência concedido no Edifício Icon Faria Lima. É importante ressaltar que o recebimento das multas rescisórias pagas pelo inquilino anterior em janeiro de 2022 anulará por completo o impacto desta carência no ativo.

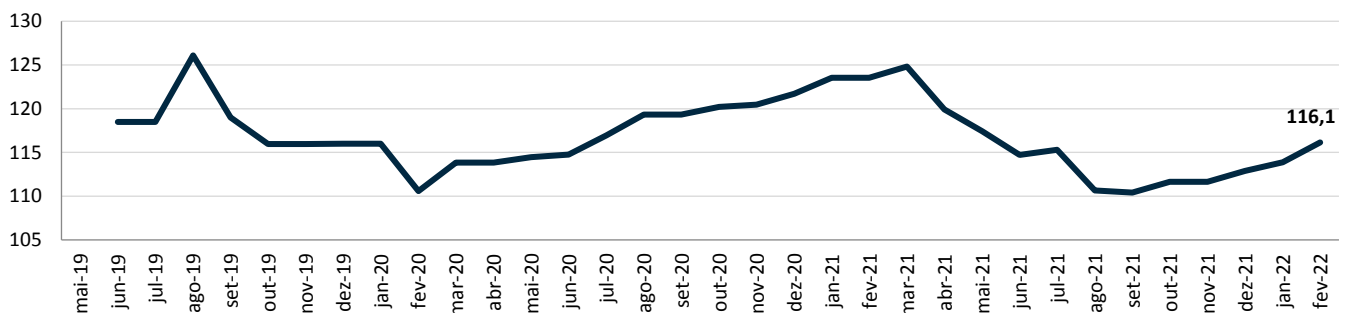
Mais detalhes a respeito das movimentações de inquilinos e atividades de novas locações serão discutidos na seção específica sobre o tema, na página 11.

Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira

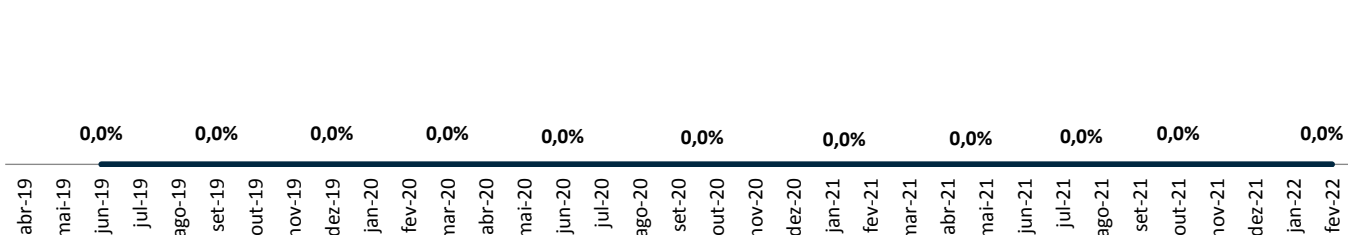


O gráfico de evolução do aluguel médio abaixo é impactado por alguns efeitos: (i) variações na curva ocorrem naturalmente em meses em que concluímos novas aquisições e/ou locações; (ii) repasses de inflação impactam positivamente a curva de aluguel nominal. Em fevereiro, o aluguel médio do portfólio encerrou o mês no patamar de R\$ 116,1/m², com leve expansão frente a janeiro. Consideramos que este é um patamar bastante saudável para os mercados em que atuamos e que exista espaço para aumentos reais de preço. Por fim, ressaltamos que o fundo nunca apresentou inadimplência por parte de seus inquilinos.

Aluguel face médio (R\$/m²)



Inadimplência (% da receita imobiliária)



Nota: (1) Cálculos sobre a receita contratada para o mês, na base competência. (2) Vacância financeira calculada como receita total do fundo do mês (em regime competência) sobre receita potencial que seria gerada caso os conjuntos vagos estivessem locados a a alugueis 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 andares PATC: 0%

Inquilino: n/a

**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 andares PATC: 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 andares PATC: 100%

Inquilinos: Alliar e SMR

**ROBERTO MARINHO SQUARE**

Rua Pascoal Pais, 525 – Chucrí Zaidan, São Paulo, SP

Data última aquisição: 16/04/2021

Classe do imóvel¹: AAA

ABL total: 26.046 m²

Participação no ativo: 10,0%

ABL própria: 2.615 m²

Ocupação andares PATC: 100%

Inquilino: Leroy Merlin

**VILA OLÍMPIA CORPORATE**

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

Data última aquisição: 19/02/2020

Classe do imóvel¹: AAA

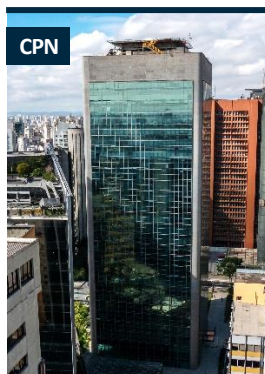
ABL total: 19.416 m²

Participação no ativo: 11,7%

ABL própria: 2.262 m²

Ocupação andares PATC: 100%

Inquilinos: Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W, Cordier

**CETENCO PLAZA**

Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, São Paulo, SP

Data da aquisição: 17/05/2021

Classe do imóvel¹: A

ABL total: 28.803 m²

Participação no ativo: 4,0%

ABL própria: 1.152 m²

Ocupação andares PATC: 100%

Inquilino: Trisul

**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 andares PATC: 100%

Inquilino: Rezek Energia

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 E NOVAS LOCAÇÕES

Comercialização de espaços

Vacância atual: Sky Corporate

Embora fevereiro tenha um calendário mais curto e seja afetado por festividades locais, o imóvel seguiu a tendência de janeiro no mês, apresentando **ritmo de visitas tracionado**. O grande desafio para a ocupação do imóvel tende a ser, até o presente momento, um patamar satisfatório de preço de aluguel.

As visitas foram realizadas por empresas que atuam em um leque diversificado de setores - fator que reforça a visão da gestora a respeito da retomada do mercado de lajes corporativas nas regiões adjacentes à Faria Lima. Além disso, considerando também a qualidade do ativo, a região *premium* da Vila Olímpia e a participação em processo competitivos, é expectativa da gestão anunciar uma nova locação no primeiro semestre de 2022.

Potencial Vacância futura: Cetenco Plaza (Impacto potencial apenas em 2023)

Conforme divulgado via [Fato Relevante](#), a **Trisul S.A.**, inquilino que atualmente ocupa o Edifício Cetenco Plaza (9% da ABL do Fundo), comunicou a postergação da data de rescisão de seu contrato de locação. O locatário **permanecerá no imóvel por dois meses adicionais** com relação ao primeiro comunicado de rescisão antecipada, com saída prevista para o dia 31 de maio de 2022. Nesse cenário, **o resultado do PATC11 não deve mais ser impactado pela movimentação em 2022**, uma vez que o contrato de locação prevê multa rescisória e devolução total dos valores concedidos a título de carência.

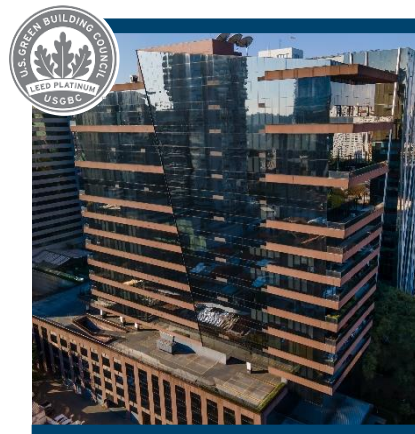
De toda forma, a gestão segue focada na comercialização da área vaga futura **antes de qualquer potencial impacto financeiro**. Em fevereiro, o ritmo de visitas foi mais tênue quando comparado ao do Edifício Sky Corporate.

É importante ressaltar a localização *premium* da Av. Paulista, que apresentou uma significativa queda na taxa de vacância no 4T21 (de 21,3% para 14,8%¹), e o recente *retrofit* das áreas comuns e privativas realizado no imóvel.

CERTIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Certificações

Reclassificação: The One conquista certificação LEED Platinum



Em fevereiro, **o Edifício The One conquistou o certificado Leed Platinum**, nível máximo no ranking de avaliação, fato que reforça a excelente qualidade do ativo. O imóvel (que até então apresentava certificação Leed Silver) é equipado com um sistema de ar-condicionado com coeficiente de performance, sistema de elevadores inteligentes, iluminação com lâmpadas led, dentre outros aspectos sustentáveis.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), é um sistema internacional de certificação e orientação ambiental para edificações utilizado em mais de 160 países, que promove uma abordagem completa do ativo, passando pela concepção do projeto, construção e manutenção do imóvel. O critério de avaliação leva em conta 8 dimensões, sendo que **o The One foi destaque em eficiência energética**.

Benfeitorias

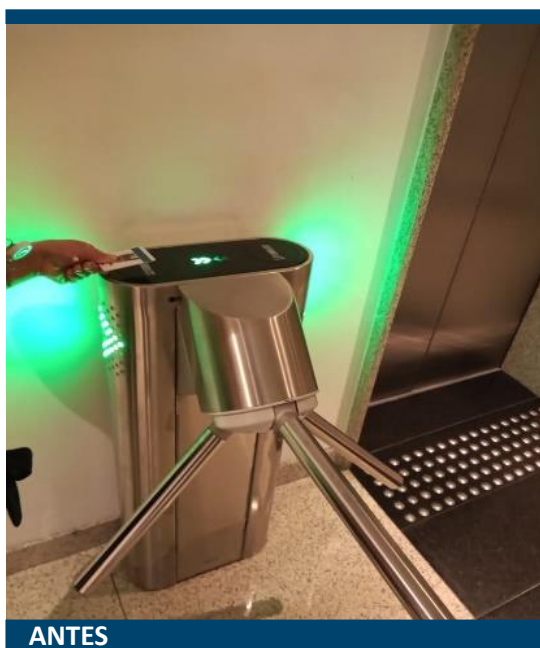
Melhorias: Icon Faria Lima

Foram concluídas, no Edifício Icon Faria Lima, reformas e benfeitorias selecionadas visando **manter o elevado padrão de qualidade do ativo**. Dentre elas, ressaltamos: *retrofit* do sistema de ar-condicionado; reformas na área de convivência externa, no bicicletário e no vestiário; implantação de gerador para atendimento das áreas privativas. Estes grandes avanços foram resultado de investimentos de baixa magnitude realizados pelo PATC11 (total de R\$ 31,5 mil ou R\$ 70/m²).

Em fevereiro de 2022, ocorreu a entrega da modernização do sistema de controle de acesso via QR-code, implementação do sistema Agile nos elevadores sociais do condomínio e, ainda, uma pequena reforma na recepção do térreo com a instalação de um novo painel.

Segue abaixo algumas fotos das melhorias realizadas no ativo:

Controles de Acesso Via QR-CODE



ANTES



DEPOIS

Modernização dos elevadores sociais do condomínio – Sistema Agile



ANTES



DEPOIS

PATRIA
