

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MARÇO 2022

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Destaques do Fundo

- Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 24 de março de 2022, a Gestão decidiu **reduzir a taxa de administração do Fundo para 0,765% a.a.** A medida é válida pelo período de 25 de março de 2022 a 30 de setembro do mesmo ano e reforça o completo alinhamento da gestão com o interesse dos cotistas do PATC, visando a maximização de dividendos.
- Além disso, **o serviço de formador de mercado do Fundo foi rescindido** dentro dos termos contratuais, com respeito ao aviso prévio previsto.
- No mês de março de 2022, o PATC11 distribuiu o montante de R\$ 0,32/cota como rendimento.** Os rendimentos representam *dividend yield* anualizado de 5,6% a.a. considerando o valor de mercado da cota no encerramento do mês.

Comentários do Gestor

A cota do PATC11 seguiu apresentando desempenho positivo no mês de março, imprimindo apreciação mensal de 1,9% e acumulando **performance de +6,7% no ano**. Na contramão, o mercado de lajes corporativas e o índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentaram, respectivamente, desempenho de -4,2% e -0,9% no mesmo período¹. Como resultado, **o Fundo encerrou o mês em um patamar de P/VP levemente superior ao médio do segmento de lajes corporativas² (0,79x vs 0,75x)**. Na visão do Pátria, o prêmio frente aos pares de mercado é justificado pelo portfólio do Fundo, composto por ativos com elevado padrão de qualidade (A/A+) localizados nos principais centros corporativos da cidade de São Paulo. Acreditamos que o atual patamar da cota do PATC11 continue representando desconto relevante, o que indica **uma excelente oportunidade de entrada**: conforme racional apresentado na página 5, os imóveis do fundo refletem uma avaliação implícita de aproximadamente **R\$ 15 mil/m²** em bolsa, nível que acreditamos estar consideravelmente abaixo dos custos de reposição dos edifícios e das transações comparáveis recentes.

No mês de março, **reforçando o completo alinhamento com os cotistas do Fundo**, a gestão decidiu **reduzir a taxa de administração do PATC para o patamar de 0,765% a.a.** até 30 de setembro do presente ano. Além disso, realizamos a rescisão do serviço de formador de mercado com total respeito aos termos contratuais, resultando em **economia de despesas**.

Na frente de gestão do portfólio, seguimos totalmente focados na comercialização das áreas vagas do Fundo. No mês de março, o portfólio seguiu com forte ritmo de visitas. No **Sky Corporate** (atualmente vago), o principal **desafio** tem sido os **preços de aluguel propostos**, hoje em níveis menos competitivos na região da Vila Olímpia. De todo modo, o **relevante número de potenciais locatários visitando o imóvel** (ou em fase de processo competitivo) nos traz sólidas razões para vislumbrar uma ocupação do espaço no 1S1022. Já no **Cetenco Plaza** (desocupação futura), ressaltamos que **as distribuições do Fundo não sofrerão impacto no ano de 2022** em razão de muitas rescisórias. Esperamos concluir uma nova locação para imóvel ainda neste ano.

Na vertente de reciclagem de ativos selecionados, uma **negociação de desinvestimento** se encontra em **estágio avançado**. A gestão do PATC segue monitorando oportunidades de transações oportunas aos cotistas, que destravem valor e gerem **distribuições extraordinárias de lucros na forma de dividendos**.

Uma vez que seus ativos se encontrem 100% ocupados, é projetada uma distribuição de dividendos para o PATC entre **R\$ 0,40 a R\$ 0,45/cota**, o que representaria um **dividend yield de 7,0% a 7,8%** sobre a cota de fechamento de março.

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 (mar/22)
R\$ 301.512.217

Número de cotistas
9.961

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
31/03/2022
R\$ 86,71

Valor de mercado da cota
31/03/2022
R\$ 68,90

Taxa de Administração e Gestão³
0,765% a.a. até 30 de setembro de 2022
1,165% a partir de outubro de 2022

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	Mar/22	2022	12 meses
Receita Total	1.395.556	4.443.020	16.555.556
Receita Imobiliária	1.042.397	3.403.565	12.554.374
Receitas FII	331.810	987.879	3.737.613
Receitas CRI	-	-	-
Receitas LCI	-	-	99.181
Receitas Renda Fixa	21.350	51.575	164.388
Despesa Total	(373.169)	(1.069.373)	(4.502.276)
Despesas Imobiliárias	(95.179)	(298.692)	(1.107.353)
Despesas Operacionais ¹	(277.989)	(770.682)	(2.548.493)
Efeitos não recorrentes	-	-	(846.430)
Resultado	1.022.387	3.373.646	12.053.280
Rendimento distribuído	1.112.779	3.199.239	12.796.957
Distrib. média (R\$/cota)	0,32	0,31	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\$ 0,32/cota como rendimento referente a março/2022. O pagamento foi realizado em 08 de abril de 2022 aos detentores de cotas no fechamento em 31 de março de 2022.

Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência. Destacamos que, a partir do dia 25 de março de 2022, passou a ter efeito o desconto concedido pela gestão na taxa de administração do PATC.

Rentabilidade

A cota do PATC11 encerrou o mês no valor de **R\$ 68,90** (31/03/2022 – 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.

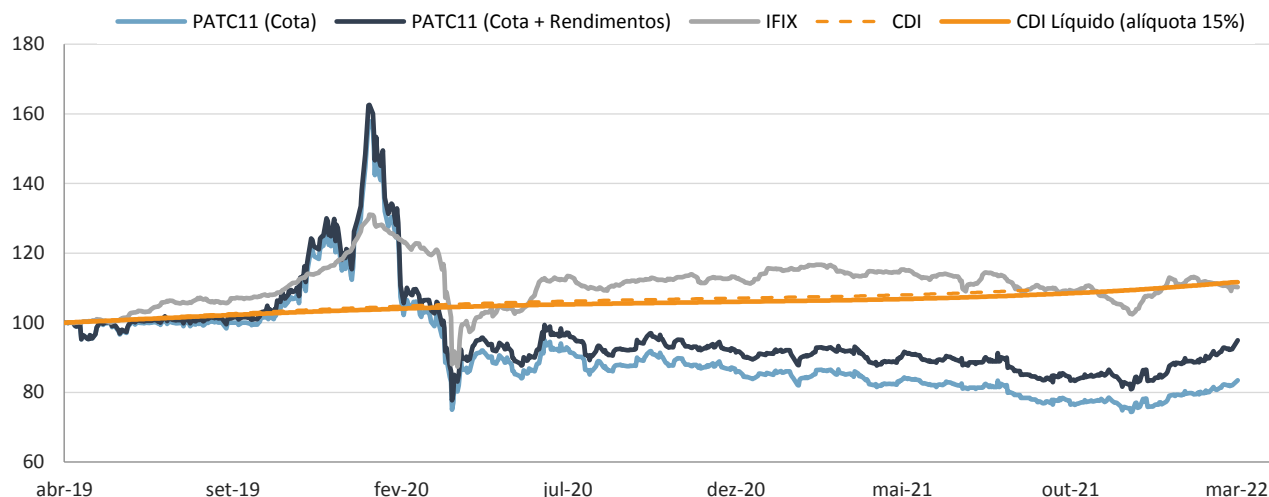
Como de costume, indicamos na tabela a seguir o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até março de 2022, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 31/mar/2022	Mar/22	2022	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	25 de fev de 2022	30 de dez de 2021	31 de jan de 2020	01 de abr de 2019
Cota de entrada ajustada (R\$)	67,60	64,66	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	68,90	68,90	68,90	68,90
Rendimentos acumulados (R\$)	0,32	0,92	7,74	11,26
Rendimentos acumulados (%) [A]	0,5%	1,4%	8,1%	11,9%
Ganho de capital bruto [B]	1,9%	6,6%	(21,9%)	(19,6%)
Rentabilidade Bruta [A+B]	2,4%	8,0%	(13,8%)	(7,7%)
IFIX	1,4%	(0,9%)	(9,7%)	12,0%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	1,5%	5,2%	(21,9%)	(19,6%)
Rentabilidade Líquida [A+C]	2,0%	6,7%	(13,8%)	(7,7%)
CDI Líquido	0,79%	2,1%	8,1%	12,5%
Rentabilidade em % do CDI LÍq.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M	5,7%	5,9%	4,4%	4,5%

1. Performances ajustadas por proventos. 2. Análises Pátria, média do P/VP do FII de lajes corporativas em 04/04/2022. 3. Taxa de gestão reduzida para 0,765% a.a. até 30 de setembro de 2022.

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



Liquidez

Em março de 2022, o Fundo teve negociações em todos os pregões e apresentou liquidez diária média de aproximadamente R\$ 445 mil. No mesmo período ocorreram 3.864 negociações, movimentando um volume de R\$ 10,2 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	Mar/22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	10.246	24.619	101.204
Número de negócios	3.864	15.338	114.055
Giro (% do total de cotas)	4,3%	10,6%	44,1%

Valor de Mercado	R\$ 239.595.203
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

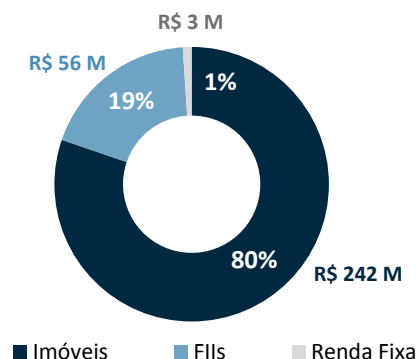
INVESTIMENTOS

Ao final do mês de março 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\$ 56 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 março, volume utilizado para movimentações financeiras de rotina.

Alocação do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros | Mar/22

Valor Atualizado (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem overnight)

3.128.193

VALOR PATRIMONIAL VS. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

31/03/22	Patrimonial	Mercado	%
Valor da cota (R\$)	R\$ 86,71	R\$ 68,90	
Quantidade de cotas	3.477.434	3.477.434	
Valor das cotas (R\$ M)	301,5	239,6	(20%)
(-) Caixa líquido	(3,1)	(3,1)	
(-) FIIs a mercado	(56,4)	(56,4)	
(-) Outros ativos	(0)	(0)	
Valor implícito dos imóveis (R\$ M)	241,9	180,0	
Área Bruta Locável (m²)	12.294	12.294	
Valor implícito por m² (R\$)	19.677	14.641	(26%)

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 implícita em bolsa de R\$ 14.641/m² para esses mesmos imóveis indique um desconto relevante e, portanto, uma excelente oportunidade de entrada no mercado secundário. Essa visão é reforçada também pelos ativos que compõe o portfólio do Fundo, que apresentam elevado padrão de qualidade (A/A+) e estão situados em localizações estratégicas.

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.

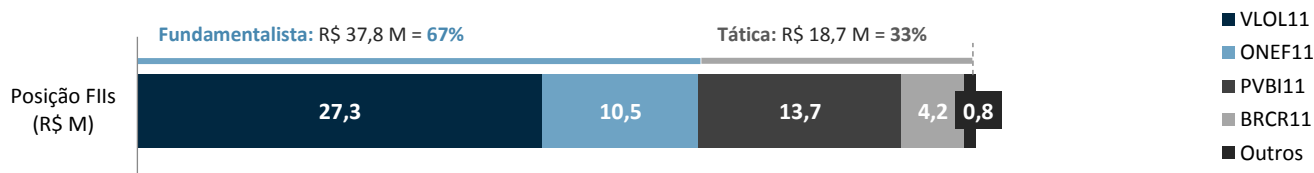
Atualizações (mar/22): O Fundo não realizou nenhuma movimentação relevante de compra ou venda no âmbito da estratégia fundamentalista no mês de março. Na visão do Pátria, essas posições foram estruturadas a preços bastante atrativos em bolsa, o que consiste em uma vantagem estratégica do PATC11.

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 (mar/22): O Fundo não realizou nenhuma movimentação relevante de compra ou venda no âmbito da estratégia tática no mês de março. As posições táticas remanescentes no PATC geram *dividend yield* satisfatório e complementam bem o fluxo de receitas do PATC, mas, conforme estratégia supra delineado, o fundo monitora constantemente o mercado de FIIs para eventuais remanejamentos de carteira.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 31 de março 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	52
Vila Olímpia Corporate	11,7%	2.262	0%	4	100% típicos	22
Icon Faria Lima	4,4%	450	0%	1	100% típicos	58
The One	13,4%	1.826	0%	5	100% típicos	32
RM Square	10,0%	2.615	0%	1	100% típicos	94
Cetenco Plaza	4,0%	1.152	0%	1	100% típicos	45
Total		12.294	21,9%	14		51

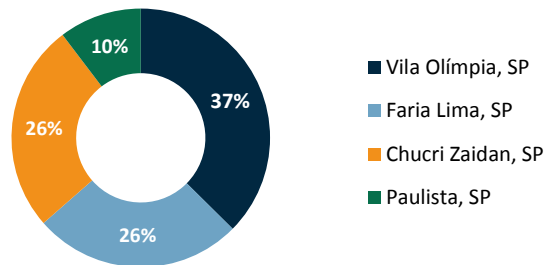


Vila Olímpia	Paulista
Itaim Bibi	Chucrí Zaidan

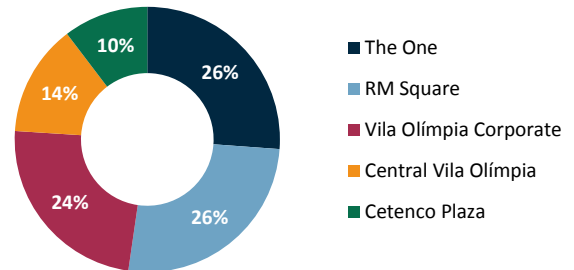
Nota: (1) Prazo remanescente calculado através da ponderação pela receita gerada por cada inquilino.

Os números dessa seção retratam a carteira do PATC sob diversos ângulos. No mês de março, não houve nenhum acontecimento de destaque dentre os inquilinos do Fundo.

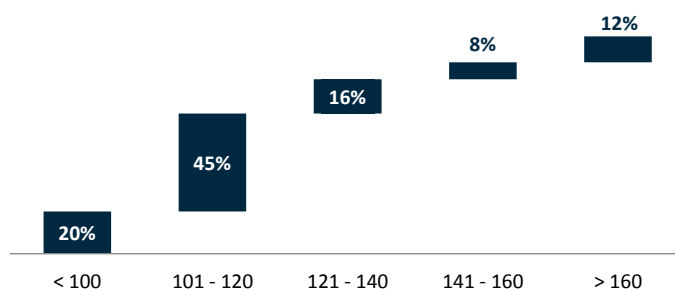
Regiões (% receita imobiliária do mês)



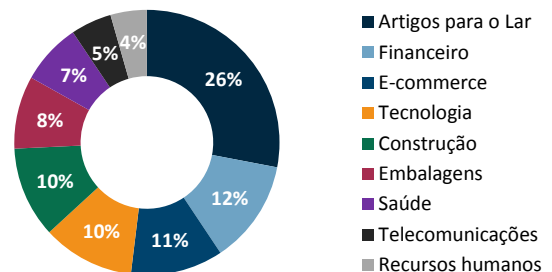
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



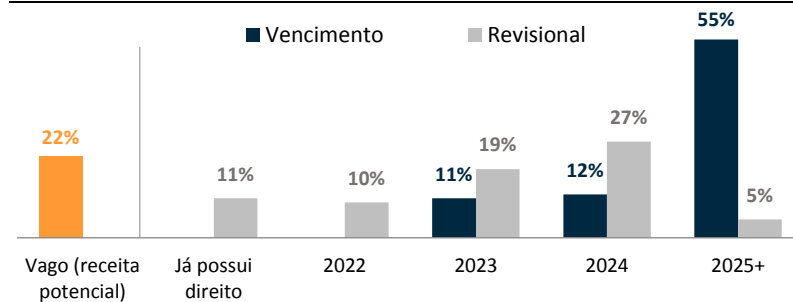
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



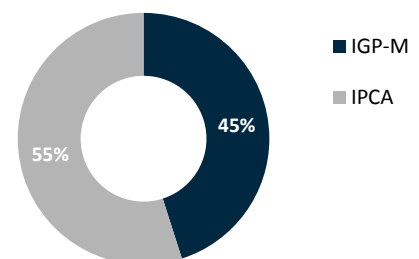
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



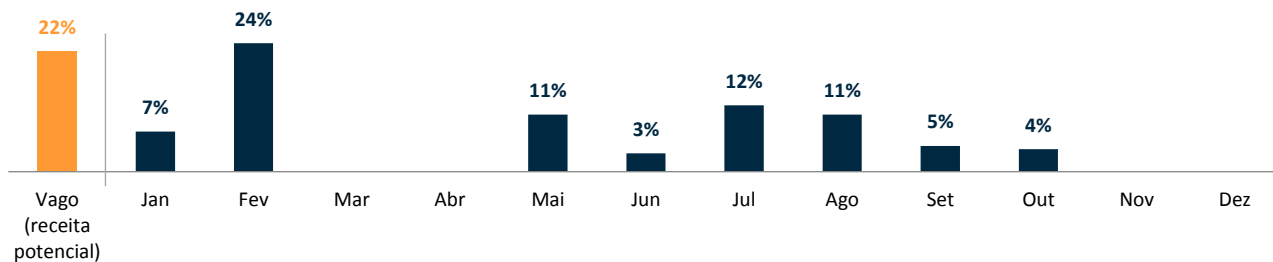
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



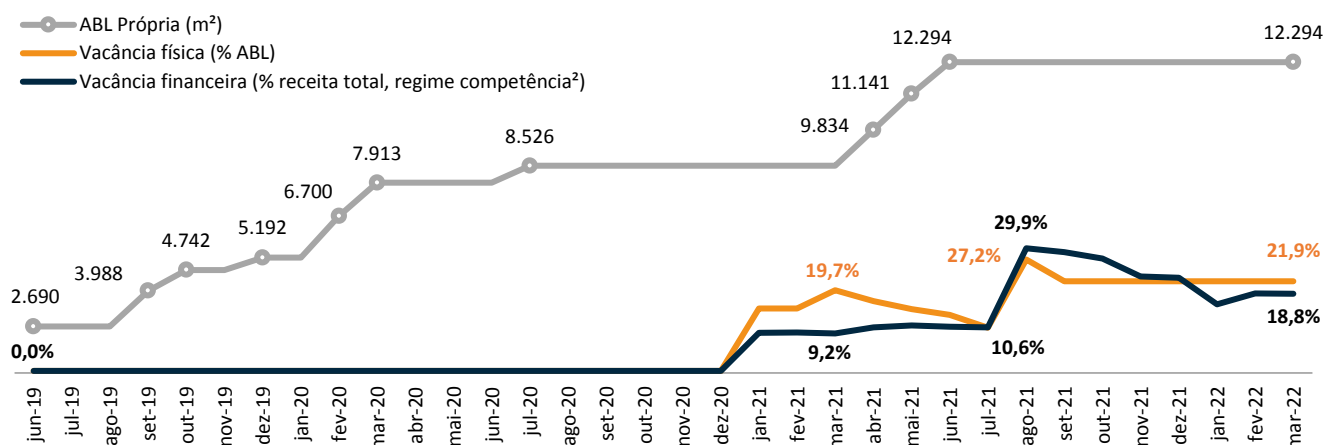
Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita contratada)



Como reflexo da área vaga do Edifício Sky Corporate e do período de carência concedido ao novo inquilino do Edifício Icon Faria Lima, as taxas de vacâncias física e financeira do portfólio do PATC11 permaneceram constantes em março. Reforçamos que o recebimento das multas rescisórias pagas pelo inquilino anterior do Icon Faria Lima em janeiro de 2022 anulará por completo o impacto desta carência no ativo.

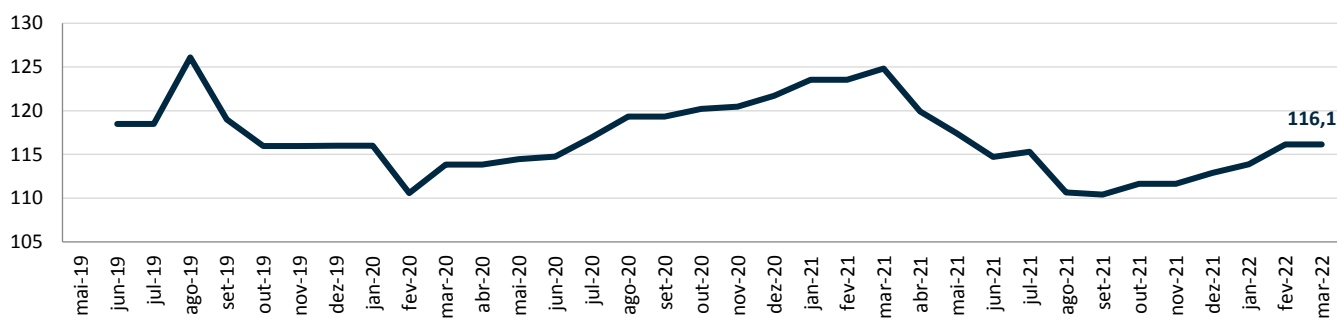
Mais detalhes a respeito das movimentações de inquilinos e atividades de novas locações serão discutidos na seção específica sobre o tema, na página 11.

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 março, o aluguel médio do portfólio encerrou o mês no patamar de R\$ 116,1/m². A gestão considera este um patamar bastante saudável para os mercados em que atua e entende 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 Jesuíno 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

Em linha com mês de fevereiro, um número relevante de empresas visitou os andares vagos do Sky no mês de março. A grande frequência de visitas, no entanto, ainda não se traduziu em um volume maior de negociações de preço. Destacamos que, **uma vez que os 2.690 m² vagos nesse imóvel forem ocupados, a vacância física do PATC11 seria reduzida a zero.**

A Vila Olímpia, bairro em que o Sky Corporate está localizado, possui importância estratégica ao mercado imobiliário de São Paulo por estar posicionada na divisa com o Itaim Bibi (região que ultrapassou níveis mínimos de vacância no 4T21 e que, como consequência, vem observando escassez de espaços disponíveis e forte alta nos aluguéis em 2022). Além disso, a localidade apresenta ampla oferta de serviços e modais de transporte. À luz deste contexto, **a gestão acredita no anúncio de uma locação ainda no primeiro semestre deste ano.**

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

Conforme divulgado no relatório anterior e via [Fato Relevante](#), a **Trisul S.A.** comunicou a postergação da data de rescisão de seu contrato de locação **para 31 de maio de 2022**. Tendo em vista as multas rescisórias devidas, a movimentação **não deve impactar as distribuições do Fundo em 2022.**

Embora o ritmo de visitas em março tenha sido mais brando quando comparado às movimentações do Sky Corporate, a gestão segue alocando esforços para a comercialização da vacância futura **antes de qualquer eventual impacto financeiro no resultado do PATC11**. Vale destacar que o **Cetenco Plaza apresenta elevado padrão de qualidade (A) e está localizado na Avenida Paulista, região premium** que vem apresentando **redução nos espaços disponíveis.**

PATRIA
