

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | ABRIL 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PÁTRIA

Comentários do Gestor

No mês de abril o IBOV continuou em alta, ainda que de forma mais branda quando comparado à forte alta de março, com um avanço no mês de 1,94%, ao passo que o IFIX reagiu em 0,51% com relação à queda no mês anterior.

Abril também apresentou uma melhora quanto à severidade da segunda onda do Coronavírus no país. À medida que o número de novos casos e ocupação de leitos de UTI diminui, observa-se um aumento gradual na flexibilização das restrições impostas à população no pico de contágio. Fator crucial para essa melhora no cenário nacional é o avanço da vacinação no país, que apesar de eventuais gargalos, mostra-se eficiente no que tange o volume de doses diárias aplicadas. De acordo com dados do Consórcio de Veículos da Imprensa, estima-se que cerca de 15% da população brasileira já havia recebido ao menos uma dose do imunizante ao término de abril.

No mês de abril sentimos também uma leve melhora no mercado de escritórios, com a realização de mais visitas aos espaços vagos que temos em nosso portfólio, conforme detalhado na seção de gestão de inquilinos.

Conforme informado no último relatório, o time de gestão tem focado intensamente na conclusão de transações imobiliárias estratégicas que complementam a carteira do PATC11. Nesse sentido, gostaríamos de destacar que, como anunciado em Fatos Relevantes recentes, concluímos a aquisição de duas lajes no Edifício Roberto Marinho Square, locadas para a Leroy Merlin, bem como a do 20º andar do Edifício Cetenco Plaza, imóvel localizado na Av. Paulista e locado para a Trisul S/A. As transações são totalmente aderentes à estratégia de investimentos do PATC e trazem para o portfólio uma diversificação importante e necessária, tanto em termos de região de atuação quanto de inquilinos, que, além do excelente risco de crédito, estão ancorados em contratos de locação de longo prazo e com multas representativas para rescisão antecipada.

Com a concretização dessas operações, é com satisfação que anunciamos a alocação total do caixa do PATC em ativos-alvo, distribuídos predominantemente entre imóveis e FIIs. Uma pequena parcela de caixa foi retida a fim de garantir liquidez para pagamentos de dia-a-dia do fundo.

Como em todos os outros meses, o fundo encerrou abril com 0% de inadimplência. Nosso time de gestão continua focado na locação das áreas vagas do portfólio, intensificando o contato com consultorias de mercado para prospecção de novos inquilinos, em meio a um mercado ainda pouco propenso à tomada de decisões durante a pandemia.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,31/cota como rendimento referente a abril/21. O pagamento foi realizado em 10 de maio de 2021 aos detentores de cotas em 30 de abril de 2021. Os montantes apontados na próxima página seguem o regime de competência.

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 (Abr/21)
R\$ 301.119.063,31

Número de cotistas
13.836

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/04/2021
R\$ 86,76

Valor de mercado da cota
30/04/2021
R\$ 69,00

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

Cadastre-se no **mailing** [clcando aqui](#)

DRE Gerencial PATC11	abr/21	2021	12 meses
Receita Total	1.310.276	5.529.746	16.881.813
Receita Imobiliária	910.021	3.606.257	11.406.533
Receitas FII	323.412	1.420.532	3.171.925
Receitas CRI	-	-	228.998
Receitas LCI	70.748	460.812	1.805.488
Receitas Renda Fixa	6.095	42.145	268.869
Despesa Total	(421.056)	(1.221.128)	(3.927.598)
Despesas Imobiliárias	(41.730)	(187.598)	(270.814)
Despesas Operacionais ¹	(379.326)	(1.033.530)	(3.656.783)
Resultado	889.220	4.308.618	12.954.216
Rendimento distribuído	1.078.005	4.242.469	12.049.309
Distribuição média (R\$/cota)	0,31	0,30	0,29

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.

Rentabilidade

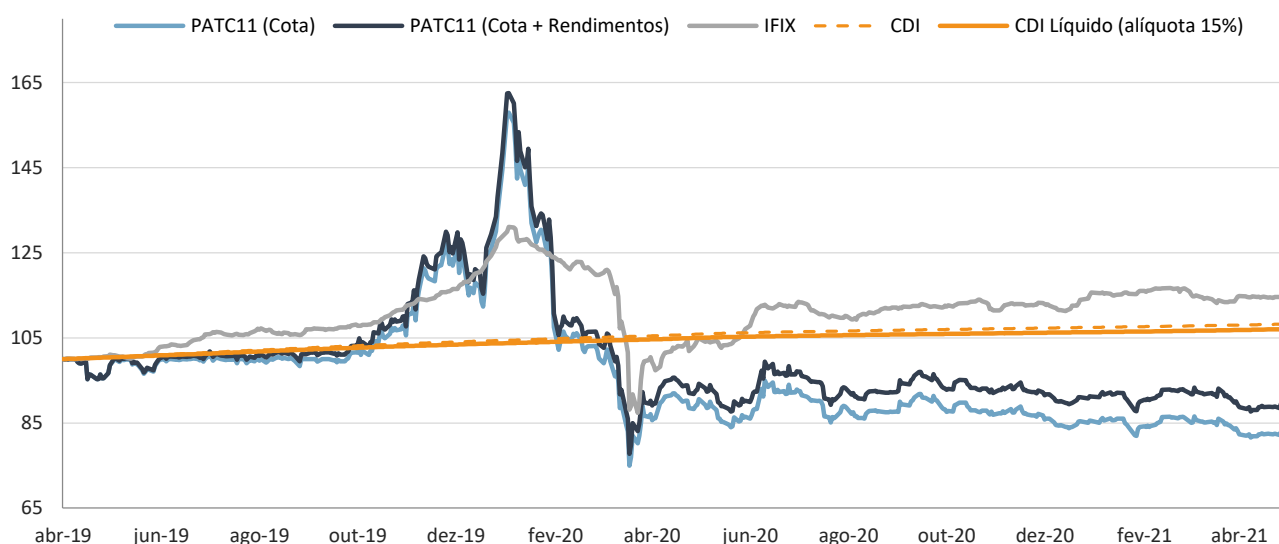
A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 69,00** (30/04/2021 – último dia útil). Vale destacar que, após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente de R\$ 14,35. Esse ajuste foi replicado na tabela de rentabilidade 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 abril de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 30 de abril de 2021	Abr/21	2021	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	31 de Mar de 2021	30 de dez. de 2020	31 de jan. de 2020	01 de abr. de 2019
Cota de entrada ajustada ¹ (R\$)	68,80	71,15	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	69,00	69,00	69,00	69,00
Rendimentos acumulados (R\$)	0,31	1,22	4,37	7,89
Rendimentos acumulados ³ (%) [A]	0,5%	1,5%	4,3%	7,9%
Ganho de capital bruto [B]	0,3%	(3,0%)	(21,8%)	(19,4%)
Rentabilidade Bruta ⁴ [A + B]	0,7%	(1,5%)	(17,5%)	(11,5%)
IFIX	0,5%	(0,3%)	(7,0%)	15,3%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	0,2%	(3,0%)	(21,8%)	(19,4%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	0,7%	(1,5%)	(17,5%)	(11,5%)
CDI Líquido	0,2%	0,6%	2,8%	7,0%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M (% a.a.)	5,4%	5,2%	4,2%	4,3%

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 ABRIL | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



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.

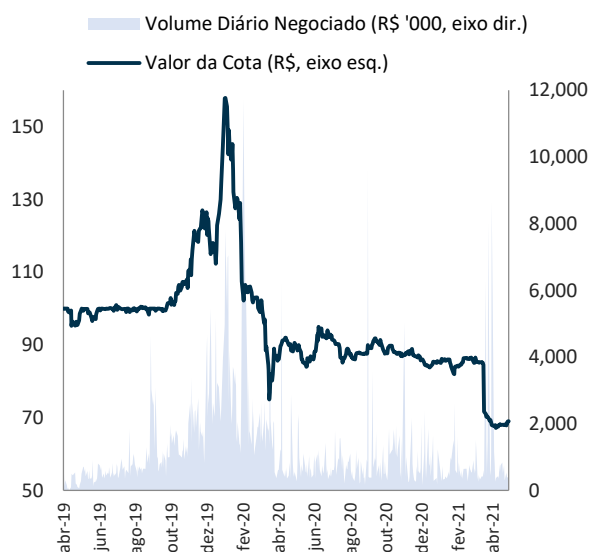
Liquidez

Durante o mês de abril ocorreram 13.733 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 19,3 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1 milhão em abril de 2021.

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

Negociação PATC11	abr/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	19.312	70.497	219.065
Número de negócios	13.733	42.609	178.079
Giro (% do total de cotas)	8,2%	27,0%	75,8%

Valor de Mercado	R\$ 239.247.459
Quantidade de cotas	3.477.434



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Portfólio

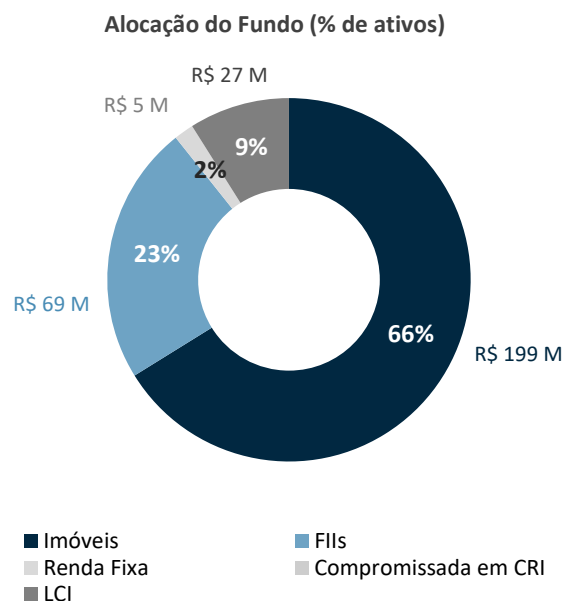
INVESTIMENTOS

Até 30 de abril de 2021, o Fundo possuía **6 imóveis em seu portfólio com 9.834 m² de ABL**, totalizando um volume avaliado de **R\$ 198 milhões** e equivalentes a 66% de seus recursos totais. Esta parcela reflete a conclusão da aquisição de um andar no Edifício Roberto Marinho Square, conforme detalhado nas seções posteriores.

Ainda, o PATC11 tinha **R\$ 69 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas** ao final do mês de abril, o que representava 23% dos recursos. A estratégia de investimentos do fundo em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir, mas é importante ressaltar que **o PATC11 vem se desfazendo de algumas de suas posições em FIIs táticos** para fazer frente a parte de duas novas aquisições em imóveis diretos.

O volume restante, referente à **parcela de caixa do fundo** aplicada em majoritariamente LCI, **vem sendo gradualmente reduzido com o andamento e conclusão destas transações**. Em abril ocorreu o primeiro desembolso efetivo de caixa para a aquisição no RM Square e, em meses posteriores, pagamentos relacionados a outras duas transações (outro andar no RM Square e um andar no Edifício Cetenco Plaza) também vêm sendo realizados com sucesso.

Uma vez finalizadas as transações em andamento, **estará concluída a alocação do patrimônio do PATC11 em ativos-alvo**, distribuídos predominantemente entre imóveis e FIIs de lajes corporativas. Restará no Fundo, nesse caso, apenas a posição de caixa necessária para movimentações financeiras de rotina.



Ativos financeiros | abr/21

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	5.279.850
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	26.879.969

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

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.

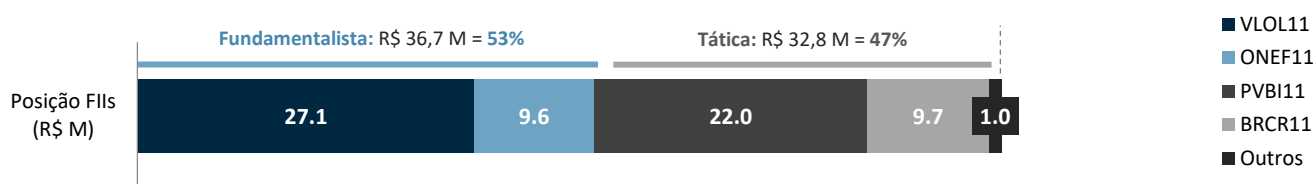
Atualizações (abr/21): O fundo não realizou nenhuma compra ou venda fundamentalista no mês de abril. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa e, principalmente tendo em vista as novas locações recentemente anunciadas por VL0L e ONEF, devem ser remuneradas de forma satisfatória no longo prazo.

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 (abr/21): Conforme mencionado na sessão anterior, o PATC11 realizou vendas de posições táticas durante o mês de abril, gerando liquidez para a aquisição de novos imóveis. O volume vendido no mês totalizou R\$ 7,4 milhões. As posições táticas remanescentes no fundo têm gerado *dividend yield* satisfatório, complementando o fluxo de receitas do PATC.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 30 de abril de 2021 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

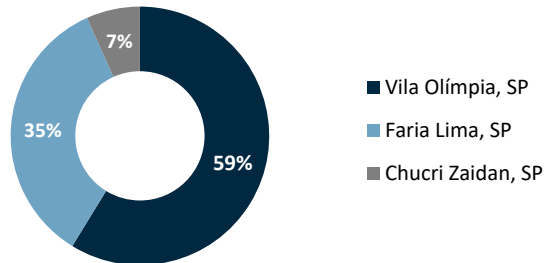
**CARTEIRA IMOBILIÁRIA**

Os ativos do portfólio do PATC11 estão localizados em **três das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi, Vila Olímpia e Chucuri Zaidan**. 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.

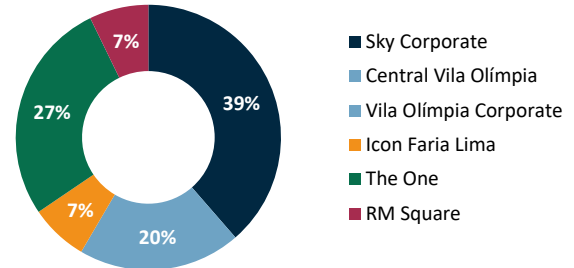


Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC. No mês de abril, a principal alteração no portfólio imobiliário do fundo se deu pela aquisição de um andar no RM Square. Não houve nenhum reajuste contratual por inflação no mês de abr/21.

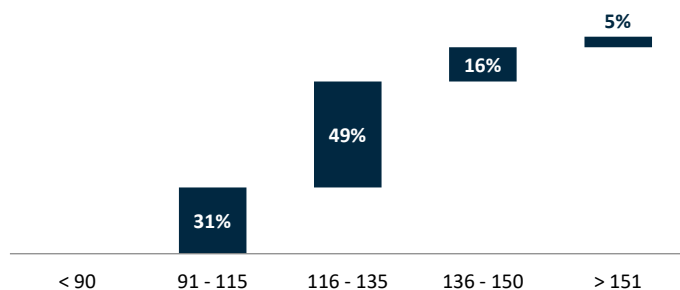
Regiões (% receita imobiliária do mês)



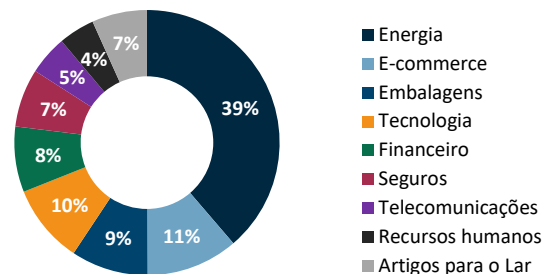
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



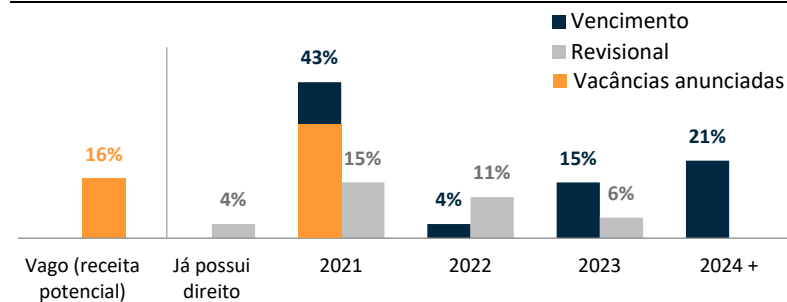
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



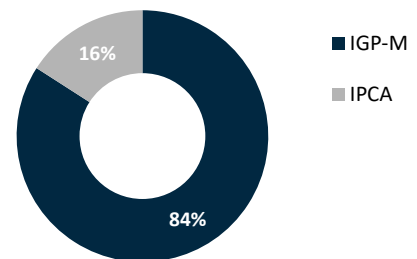
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



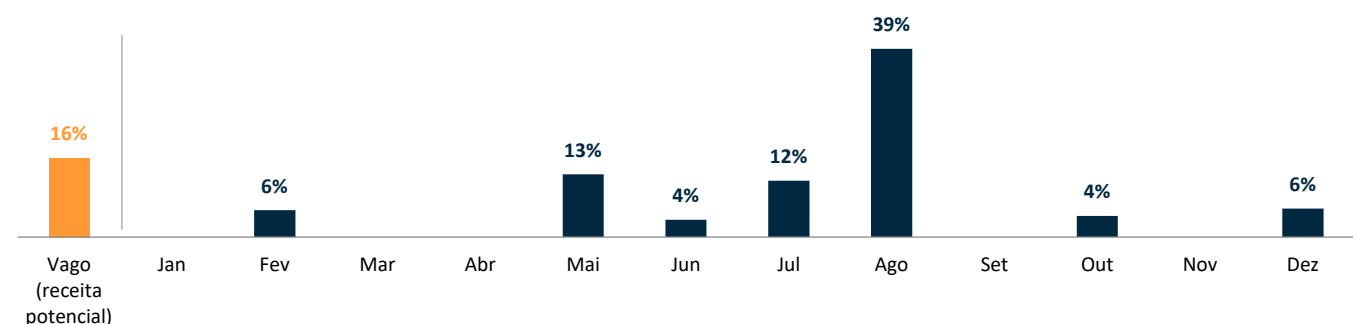
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



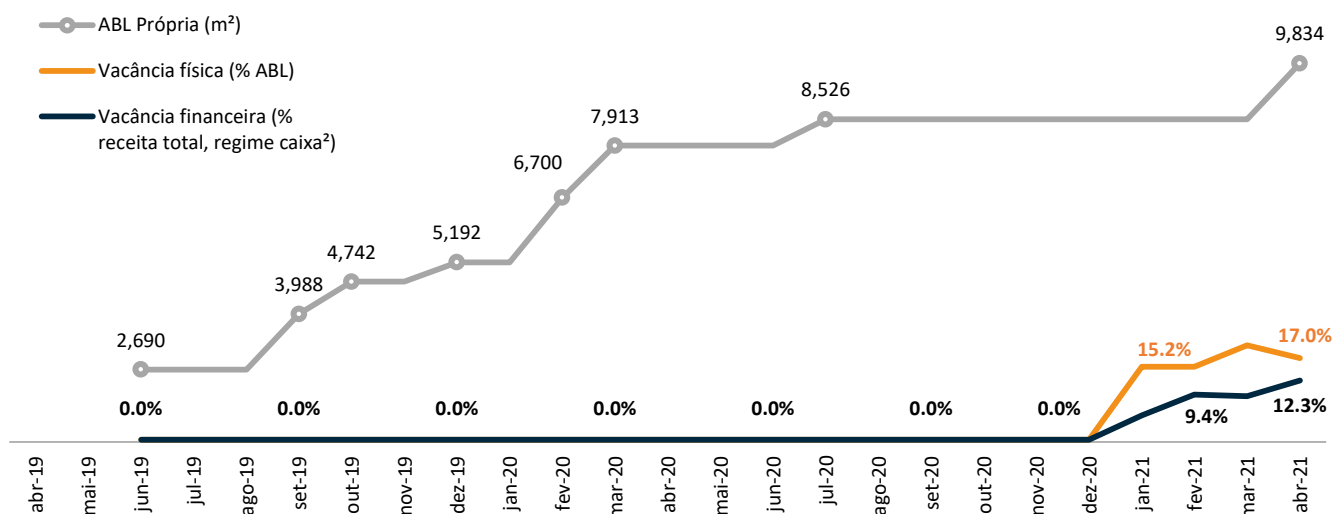
Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita imobiliária contratada)



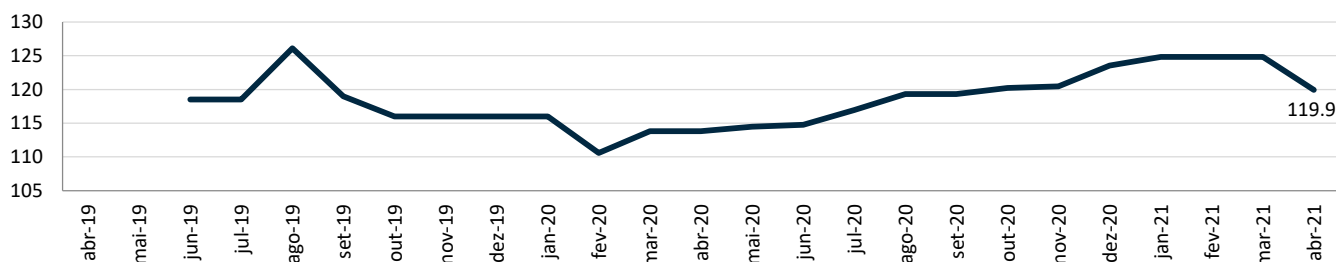
Em decorrência do pagamento da multa rescisória por devolução antecipada da Approach e tendo em vista as outras fontes de receita do fundo (além dos aluguéis nos imóveis), temos o descasamento entre as taxas de vacância indicado abaixo: **o fundo apresentou, em abr/21, vacância física de 17,0% e financeira de 12,3%.**

Ainda, 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; (ii) a evolução positiva da curva nominal de locações em decorrência dos repasses de inflação ao longo do tempo. Por conta da aquisição de um andar no edifício RM Square, o aluguel médio do PATC11 em abr/21 sofreu uma leve redução para R\$ 120/m² - consideramos que este é um patamar bastante saudável para os mercados em que atuamos, mesmo no atual ambiente de pandemia de COVID-19. Historicamente, o fundo nunca apresentou inadimplência por parte de seus inquilinos.

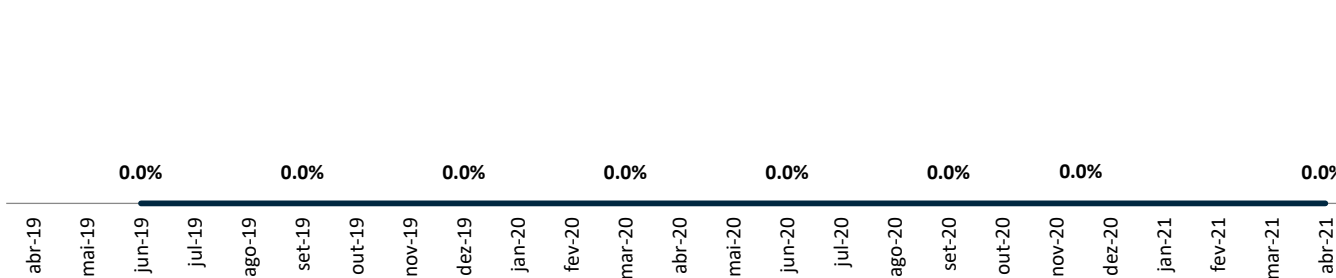
Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira



Aluguel face médio (R\$/ m²)



Inadimplência (% da receita imobiliária)



IMÓVEIS



SKY

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: 100%
Inquilino: EDP Energias do Brasil (até jul/21)



ONE

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



CVO

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: 0%
Inquilino: Vago



RMS

ROBERTO MARINHO SQUARE

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

Data da aquisição: 16/04/2021
Classe do imóvel¹: AAA
ABL total: 26.046 m²
Participação no ativo: 5,0%
ABL própria: 1.308 m²
Ocupação andares PATC: 100%
Inquilino: Leroy Merlin



VOC

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: 83%
Inquilinos: Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W



IFL

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: 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

Comercialização de espaços vagos

Os esforços do time de gestão do PATC11 para locar as unidades vagas continuam acelerados. No primeiro trimestre de 2021, o número de visitas aos imóveis vagos foi menor do que no último trimestre de 2020 devido à segunda onda da pandemia, porém, a partir de abril, notamos que as empresas voltaram a pensar em suas ocupações, o que gerou uma crescente procura por imóveis e consequente aumento no número de visitas.

Os imóveis vagos do fundo são bastante atrativos. Além da excelente localização, estão em ótimo estado e prontos para serem ocupados. Acreditamos que com uma mudança no ânimo do mercado devido ao avanço da vacinação e com a volta gradativa aos escritórios, em breve teremos boas novidades sobre a locação das unidades vagas.

Contratos vencendo em 2021

As negociações entre nossa equipe de locações e os inquilinos cujos contratos vencem em 2021 estão bastante avançadas e as novidades destas tratativas serão informadas ao mercado oportunamente.

Fatos Relevantes recentes

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE DOIS ANDARES NO EDIFÍCIO ROBERTO MARINHO SQUARE

Conforme anunciado em Fatos Relevantes recentes, o PATC **concluiu, ao final de abril e ao início de maio, a aquisição de dois andares no Edifício Roberto Marinho Square**, imóvel AAA localizado na região da Chucri Zaidan. Os andares se encontram **totalmente locados** pela **Leroy Merlin**, multinacional líder no mercado de jardinagem e decoração interna.

Transação 1: Assinatura da escritura ocorrida em 16/04/2021, conforme [Fato Relevante](#). Como esta aquisição foi concluída ainda dentro do mês de abril, as informações deste andar já estão contidas no presente relatório;

Transação 2: Assinatura da escritura ocorrida em 07/05/2021, conforme [Fato Relevante](#). Como esta aquisição foi concluída no mês de maio, as informações deste andar passarão a integrar o Relatório Gerencial de maio/2021.



Fachada do Edifício Roberto Marinho Square

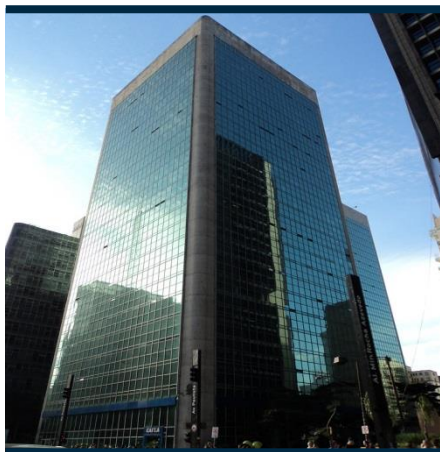


Hall de entrada do Edifício Roberto Marinho Square

PAGAMENTO DA PRIMEIRA PARCELA PARA AQUISIÇÃO DE ANDAR NO EDIFÍCIO CETENCO PLAZA

Conforme **Fato Relevante** publicado em anúncio em 17/05/2021, o PATC realizou o pagamento da primeira parcela para aquisição do Edifício Cetenco Plaza, imóvel classe A localizado na Av. Paulista. O valor desembolsado foi de R\$ 3,5 milhões (20% do preço), em razão da superação da totalidade das condições precedentes previstas no Compromisso de Compra e Venda (CCV). Os cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição, assim como do eventual impacto nas futuras distribuições de rendimentos.

A transação refere-se à nona aquisição de ativos imobiliários do Fundo, em total alinhamento com sua tese de investimentos em imóveis de alta qualidade, localizados nos principais eixos corporativos da cidade de São Paulo. O andar se encontra totalmente locado para a Trisul S/A.



Fachada do Edifício Cetenco Plaza



Hall de entrada do Edifício Cetenco Plaza

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
