

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JUNHO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Comentários do Gestor

O início do mês de junho apresentou grandes movimentações na bolsa brasileira, quando o IBOV atingiu sua maior alta histórica, superando pela primeira vez os 131 mil pontos. Com a expectativa de retomada da economia e entrada de grande fluxo de capital externo, o índice terminou o mês com um desempenho positivo de 0,45%, acumulando +6,5% no ano. O IFIX, por sua vez, sofreu queda significativa no final do mês, quando foi apresentada ao congresso a proposta de taxa de 15% sobre os rendimentos dos FIIs no âmbito da Reforma Tributária. No entanto, em notícias publicadas no mês de julho, o governo voltou atrás e optou pela continuidade da não taxa de rendimentos dos fundos imobiliários. O índice de fundos imobiliários acumulou -4,0% no primeiro semestre de 2021, apresentando um desempenho mensal negativo de 2,2%. A cota do PATC refletiu apenas parcialmente o movimento de queda do IFIX no mês de junho, apresentando uma variação negativa de 1,7%.

Em relação à gestão do fundo, conforme fato relevante publicado em 01/06/2021, com o **pagamento da última parcela para aquisição de um andar do Edifício Cetenco Plaza**, localizado na Avenida Paulista, o PATC **alocou totalmente seus recursos em ativos-alvo**. A compra do andar, que se encontra locado totalmente para a Trisul, contribui para a **diversificação geográfica** da carteira do fundo. Ainda, a aquisição **aumenta a exposição do PATC11 em imóveis diretos para 80%**, sobre os quais o Pátria possui **gestão ativa**.

Ressaltamos também que a **renovação dos dois contratos vencendo em 2021** foi concluída em junho/21 e que a extensão do único contrato vencendo em 2022 está em fase de assinatura. Após essas três renovações (extensão média de 36 meses), **o próximo vencimento contratual do PATC11 será apenas em 2023**. Vale destacar ainda que, em junho, ocorreu o repasse parcial de IGP-M em um contrato de locação da carteira e a inadimplência do fundo continuou sendo de 0%.

Nosso time de gestão continua bastante focado na locação das áreas vagas dos ativos do PATC. Com o **avanço da vacinação contra a COVID-19 e a expectativa de retomada da economia** no segundo semestre de 2021, o Pátria acredita que haverá um estímulo, por parte das empresas, de **retorno aos escritórios**. Na opinião do gestor, essa tendência deve impactar o fundo positivamente à medida em que a **procura por espaços corporativos de boa qualidade e bem localizados**, como os da carteira do PATC, deve **aumentar significativamente**.

Vislumbramos que uma prova disso é a **assinatura de um novo contrato de locação** para o conjunto vago no edifício Vila Olímpia Corporate (VOC), realizada em julho/21 por uma assessoria de investimentos do banco BTG Pactual. O contrato apresentou um **valor de aluguel 20% acima daquele pago pelo inquilino anterior**, com prazo de 48 meses e demais condições comerciais conforme os padrões de mercado.

Gostaríamos de ressaltar ainda a **manutenção do desconto de 40% na Taxa de Gestão** concedida em dezembro de 2020 até o final do ano, com retomada da cobrança integral somente a partir de janeiro de 2022. A movimentação vai em encontro ao alinhamento de interesses entre Gestor e investidores do PATC11.

Todas as movimentações citadas acima evidenciam o **cumprimento de metas importantes** pelo Pátria no PATC em 1S21. Explorando esse aspecto e conforme nossas rotinas trimestrais de Relações com Investidores, realizamos, em 15 de julho de 2021, mais um **webcast trimestral de resultados** do fundo. O evento contou com a participação de nossa equipe de gestão, que apresentou os principais acontecimentos do primeiro semestre do ano e sanou as principais dúvidas dos cotistas. A gravação do fórum pode ser acessada através [deste link](#).

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 (Jun/21)
R\$ 298.816.888,03

Número de cotistas
13.090

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/06/2021
R\$ 85,93

Valor de mercado da cota
30/06/2021
R\$ 66,60

Taxa de Administração e Gestão²
0,765% de 16 de dezembro a
31 de dezembro de 2021
1,165% a partir de janeiro de 2022

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** [clikando aqui](#)

Distribuição de rendimentos

DRE Gerencial PATC11	Jun/21	2021	12 meses
Receita Total	1.507.768	8.476.255	17.121.667
Receita Imobiliária	1.211.401	5.915.987	11.929.779
Receitas FII	288.454	2.008.585	3.539.537
Receitas CRI	-	-	49.437
Receitas LCI	-	489.245	1.316.911
Receitas Renda Fixa	7.914	62.067	286.003
Despesa Total	(245.817)	(2.120.173)	(4.135.707)
Despesas Imobiliárias	(42.176)	(278.498)	(358.028)
Despesas Operacionais ¹	(178.822)	(1.221.523)	(3.160.474)
Efeitos não recorrentes	(24.819)	(620.152)	(617.205)
Resultado	1.261.952	6.356.082	12.985.960
Rendimento distribuído	1.078.005	6.433.253	12.553.537
Distribuição média (R\$/cota)	0,31	0,31	0,30

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\$ 0,31/cota como rendimento referente a junho/21. O pagamento foi realizado em 08 de julho de 2021 aos detentores de cotas no fechamento em 30 de junho de 2021. Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência.

A linha de efeitos não recorrentes indica o impacto da venda de aproximadamente R\$ 18 milhões em cotas de FIIs (volume total vendido no ano), realizada em decorrência das aquisições diretas de imóveis recentemente concluídas pelo fundo.

Rentabilidade

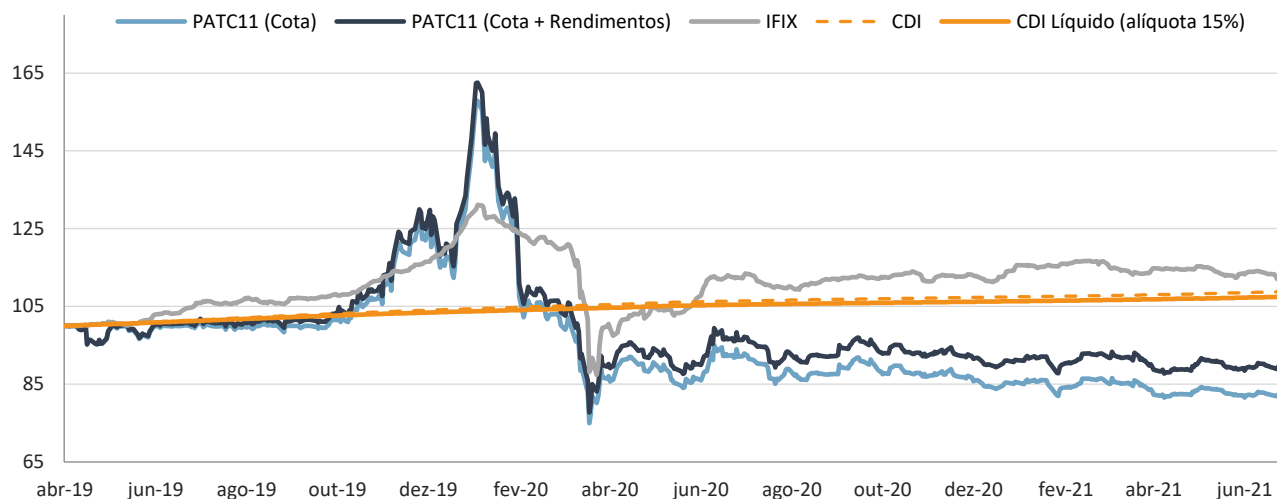
A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 66,60** (30/06/2021 – último dia útil). Vale destacar que, após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente de R\$ 14,35. Esse ajuste foi replicado na tabela de rentabilidade 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 junho de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 30/junho/2021	Jun/21	2021	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	31 de mai. de 2021	30 de dez. de 2020	31 de jan. de 2020	01 de abr. de 2019
Cota de entrada ajustada ¹ (R\$)	67,75	71,15	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	66,60	66,60	66,60	66,60
Rendimentos acumulados (R\$)	0,31	1,85	5,00	8,52
Rendimentos acumulados ³ (%) [A]	0,5%	2,4%	5,0%	8,7%
Ganho de capital bruto [B]	(1,7%)	(6,4%)	(24,5%)	(22,2%)
Rentabilidade Bruta⁴ [A + B]	(1,2%)	(4,0%)	(19,5%)	(13,6%)
IFIX	(2,2%)	(4,0%)	(10,5%)	11,0%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(1,7%)	(6,4%)	(24,5%)	(22,2%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(1,2%)	(4,0%)	(19,5%)	(13,6%)
CDI Líquido	0,3%	1,1%	3,3%	7,5%
Rentabilidade em % do CDI Líq.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M (% a.a.)	5,5%	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 JUNHO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



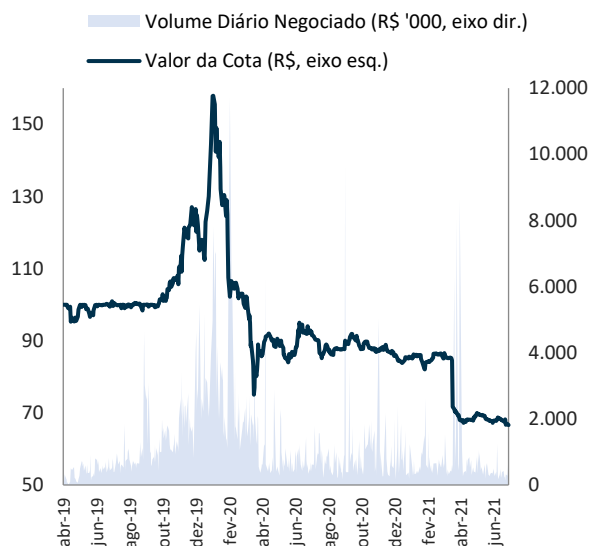
Liquidez

Durante o mês de junho ocorreram 6.088 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 7,9 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 0,4 milhão em junho 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	Jun/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	7.922	88.912	208.272
Número de negócios	6.088	64.167	170.140
Giro (% do total de cotas)	3,4%	34,7%	73,8%

Valor de Mercado	R\$ 231.597.104
Quantidade de cotas	3.477.434



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

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

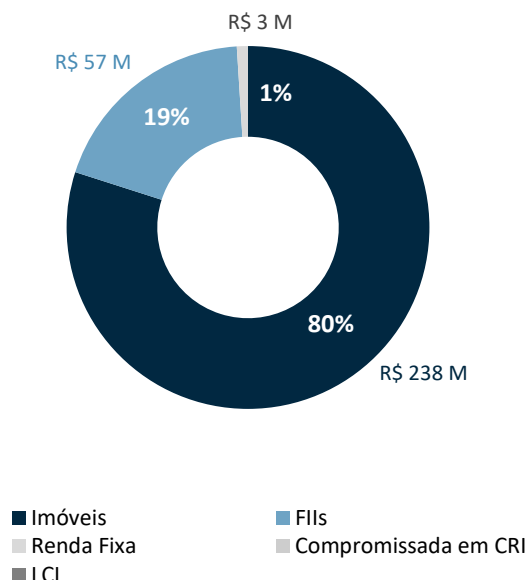
INVESTIMENTOS

Até 30 de junho de 2021, o Fundo possuía **7 imóveis em seu portfólio e 12.294 m² de ABL**, totalizando um volume avaliado de R\$ 238 milhões e equivalentes a 80% de seus recursos totais. Este volume reflete a conclusão da aquisição de um novo andar no Edifício Cetenco Plaza, conforme detalhado nas seções posteriores.

Ainda, o PATC11 possuía **R\$ 57 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** de lajes corporativas ao final do mês de junho, o que representava 19% de seus recursos. A estratégia de investimentos em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir, mas é importante ressaltar que o PATC11 realizou a venda de parte de sua posição em FIIs táticos para conduzir aquisições diretas em imóveis.

Desta forma, após a conclusão de todas as transações anunciadas em 2021 com sucesso, o **PATC11 se encontra agora totalmente alocado em ativos-alvo**, distribuídos predominantemente entre imóveis e FIIs de lajes corporativas. Resta no fundo apenas a posição de caixa necessária para movimentações financeiras de rotina, que atualmente gira em torno de **R\$ 3 milhões**.

Alocação do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros | Jun/21

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem *overnight*)

2.962.588

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.

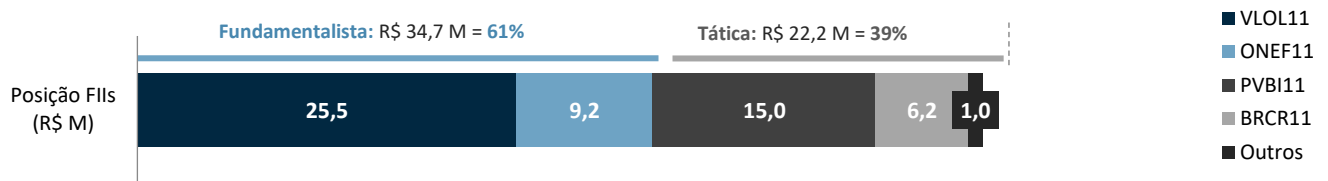
Atualizações (jun/21): O fundo não realizou nenhuma compra ou venda fundamentalista no mês de junho. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa e devem ser remuneradas de forma satisfatória no longo prazo.

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 (jun/21): Conforme mencionado, o PATC11 realizou vendas de posições táticas durante o mês de junho, gerando liquidez para o pagamento da segunda e última parcela do Edifício Cetenco Plaza. O volume vendido no mês totalizou R\$ 0,7 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 junho de 2021 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 Pátia, 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.

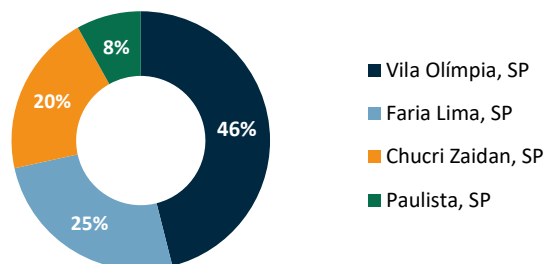
Ativo	Parcela detida pelo PATC	ABL Própria (m²)	Vacância Física (%)	# Locatários	Tipos de contratos	Prazo remanescente¹
Sky Corporate	10,5%	2.690	0%	1	100% típicos	1
Central Vila Olímpia	7,1%	1.298	100%	-	100% típicos	-
Vila Olímpia Corporate	11,7%	2.262	17%	3	100% típicos	28
Icon Faria Lima	4,4%	450	0%	1	100% típicos	29
The One	13,4%	1.826	0%	5	100% típicos	39
RM Square	10,0%	2.615	0%	1	100% típicos	103
Cetenco Plaza	4,0%	1.152	0%	1	100% típicos	54
Total		12.294	14%	12		39



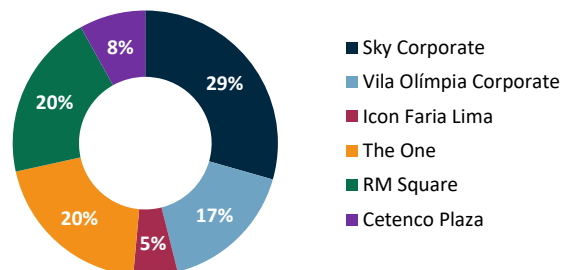
Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC. No mês de junho, a principal alteração no portfólio imobiliário foi a conclusão da aquisição de um andar no Edifício Cetenco Plaza, ocupado pela Trisul. Ainda, foram renovados os contratos do fundo que venceriam em 2021 (Ardagh e Santo André, inquilinos do The One). Todos esses acontecimentos contribuíram para o alongamento da curva de vencimentos do fundo, conforme gráfico abaixo.

Por fim, foi realizado o repasse de inflação no contrato da Suse, ocupante do Vila Olímpia Corporate (parcial, IGP-M).

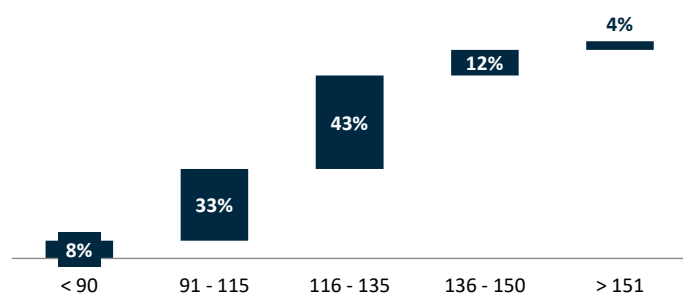
Regiões (% receita imobiliária do mês)



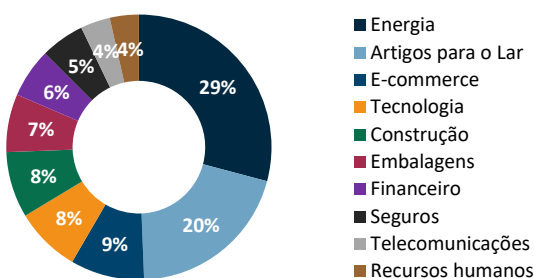
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



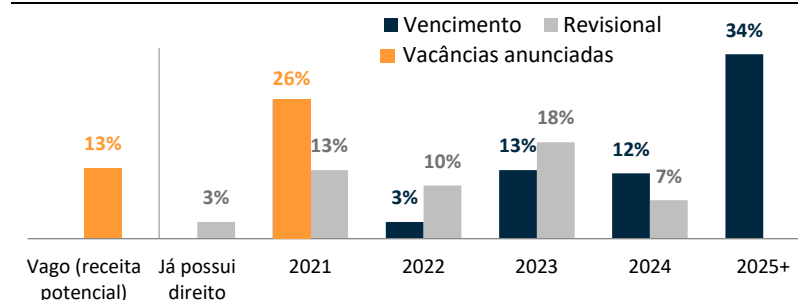
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



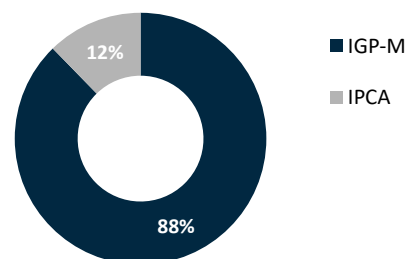
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



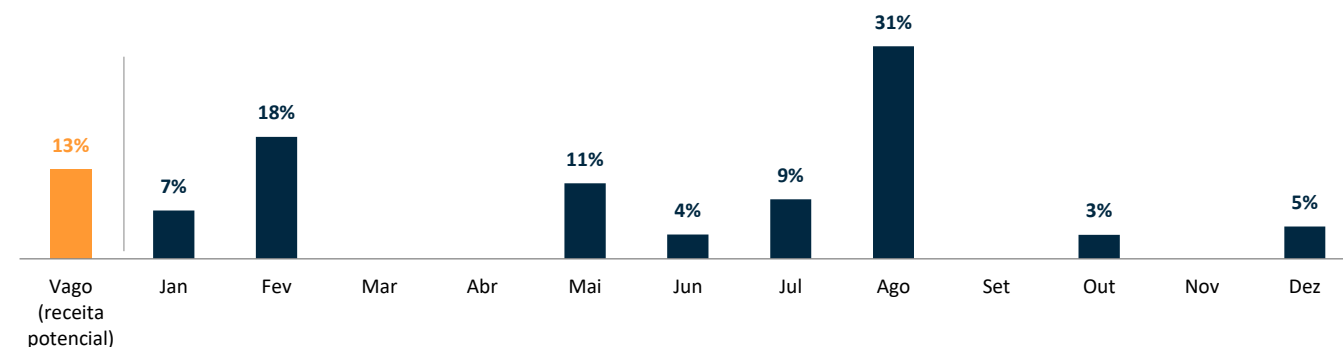
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



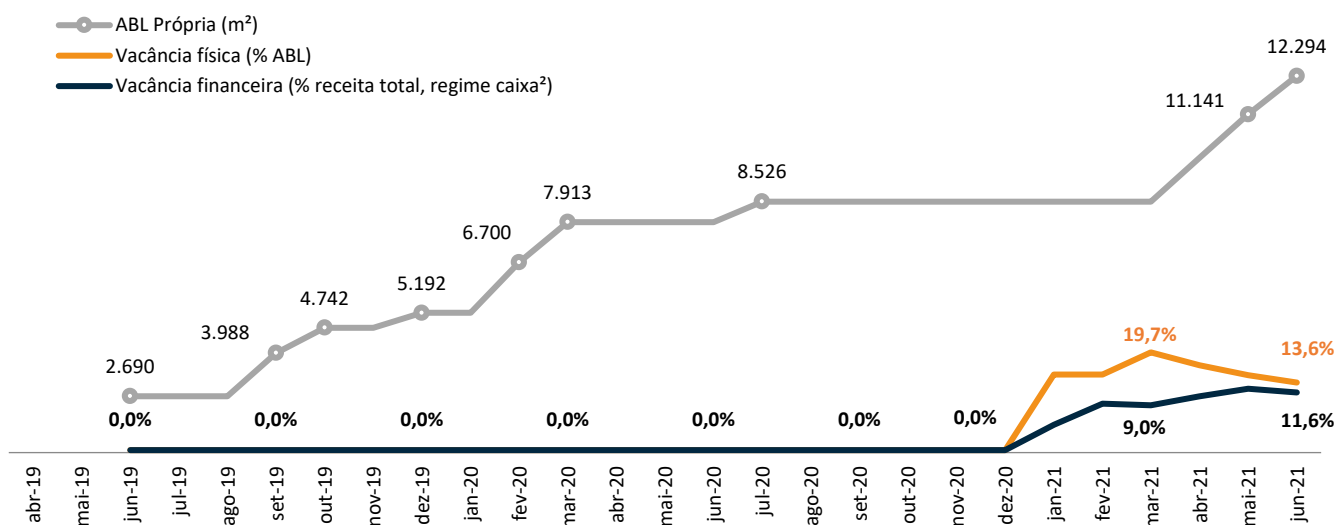
Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita imobiliária contratada)



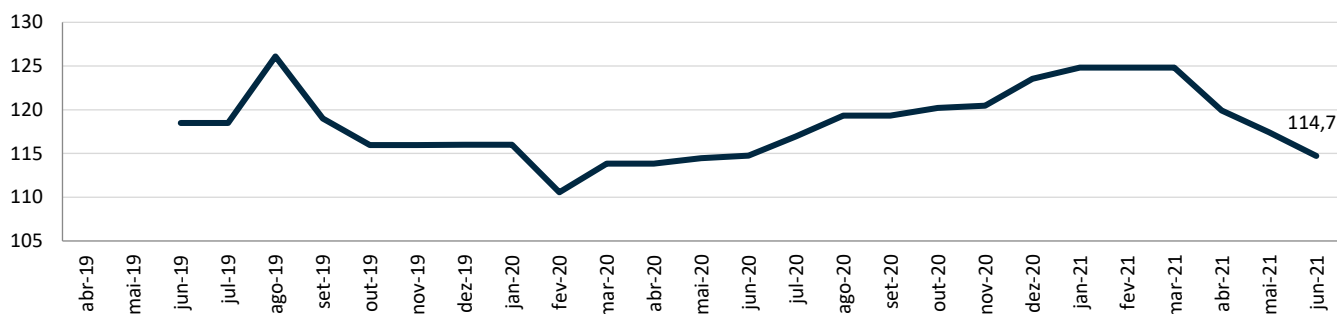
Em decorrência da aquisição de um andar locado no Edifício Cetenco Plaza, o fundo teve suas taxas de vacância física (% ABL) e financeira (% receita total) reduzidas em junho de 2021, que atingiram respectivamente os patamares de 13,6% e 11,6%.

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) repasses de inflação impactam positivamente a curva nominal de locações. Desta forma, por conta da aquisição no Cetenco, o aluguel médio do PATC11 em junho/21 foi reduzido para R\$ 114/m². Consideramos que este é um patamar bastante saudável para os mercados em que atuamos e que, com a retomada das atividades nos escritórios pós-pandemia, este nível indica um espaço tangível para aumentos de preço. Por fim, o fundo nunca apresentou inadimplência por parte de seus inquilinos.

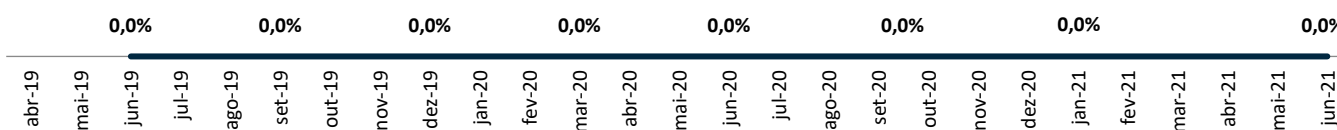
Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira



Aluguel face médio (R\$/m²)



Inadimplência (% da receita imobiliária)



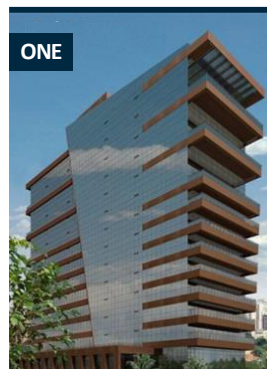
Nota: (1) Cálculos sobre a receita contratada para o mês, na base competência. (2) Vacância financeira calculada como receita total do fundo do mês (em regime caixa) sobre receita potencial que seria gerada caso os conjuntos vagos estivessem locados a aluguéis de mercado.

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

**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**

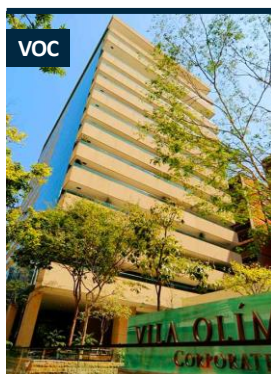
Alameda Vicente Pinzon, 51 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

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: 0%
Inquilino: Vago

**ROBERTO MARINHO SQUARE**

Rua Pascoal Pais, 525 – Chucui 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: 83%
Inquilinos: Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W

**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 S.A.

**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

O time de gestão do PATC sentiu um relevante aumento na procura por imóveis no mês de junho, refletido por um número consideravelmente maior de visitas. Com a aceleração da vacinação e uma maior perspectiva da volta aos escritórios ainda no ano de 2021, o Pátria acredita que esse aumento pela procura de imóveis corporativos se intensificará no segundo semestre. Enxergamos que o portfólio do fundo, por conter ativos de ótima qualidade e localização, estará bem posicionado para novas locações no cenário pós-COVID.

Em decorrência desse aquecimento na demanda, o fundo assinou, em julho/21, a locação do conjunto vago no Edifício Vila Olímpia Corporate. O contrato, assinado pela Cordier Investimentos (Assessoria de Investimentos BTG Pactual), possui prazo de 48 meses (julho/2021 até julho/2025) e apresenta condições comerciais em linha com aquelas praticadas antes da pandemia. Destacamos também o valor do aluguel que, em linha com outras novas locações no imóvel, é 20% maior que aquele pago pelo inquilino anterior no imóvel. A nova locação representa 3,1% da ABL própria do PATC11 e impacta positivamente os dividendos do fundo em R\$ 0,01/cota a partir de setembro/21.

Continuamos totalmente focados nos esforços de ocupação das áreas vagas do portfólio e esperamos acessar o mercado novamente em breve, com o anúncio de novas locações.

Contratos vencidos em 2021 e 2022

Anunciamos também que foram renovados com sucesso os dois contratos do fundo que venceriam em 2021 (Ardagh, renovado por 48 meses, e Santo André, renovado por 36 meses), ambos localizados no Edifício The One. Por fim, a renovação por mais 12 meses do único contrato do fundo que venceria em 2022 está em processo de assinatura e poderá ser oficializada no próximo relatório gerencial.

Fatos Relevantes e Aviso aos Cotistas

MANUTENÇÃO DA REDUÇÃO TEMPORÁRIA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Conforme [Aviso aos Cotistas](#) publicado em 30/06/2021, o Pátria decidiu por manter o desconto de 40% na Taxa de Gestão do fundo até o fim de 2021. Dessa forma, a Taxa de Administração cobrada pelo fundo continuará sendo de 0,765% a.a. até 31/12/2021, retornando ao patamar de 1,165% a partir de 01/01/2022.

A continuidade da taxa de desconto tem como objetivo reforçar o alinhamento de interesses entre Gestor e investidores do PATC11 em meio ao cenário desafiador gerado pela pandemia. Com a expectativa de retomada da economia e avanço da vacinação no país no segundo semestre de 2021, o Pátria vislumbra um reaquecimento do mercado de edifícios corporativos e um consequente cenário favorável ao fundo principalmente a partir de 2022.



Perguntas dos Cotistas

A seguir, montamos uma seção com respostas para algumas das perguntas realizadas pelos nossos cotistas no último mês. Essa iniciativa tem o objetivo de aproximar ainda mais os investidores ao time de gestão e de sanar eventuais dúvidas que mais cotistas possam ter desenvolvido. Estamos sempre à disposição para perguntas através de nosso e-mail de relacionamento com investidores: ri.patc11@patria.com.

1. O caixa em FIIs será todo utilizado para aquisição de imóveis físicos? Ou a posição fundamentalista será mantida pelo fundo no médio/longo prazo?

Não. O PATC11 não vislumbra a venda de suas posições fundamentalistas para a aquisição de imóveis diretos – estas serão mantidas no longo prazo, para que surfem o mesmo ciclo imobiliário positivo projetado pela gestão aos imóveis da carteira do fundo. Vale lembrar que o próprio PATC possui participação direta no Vila Olímpia Corporate e no The One, de forma que as alocações em VLOL11 e ONEF11 são muito complementares a essa visão de longo prazo.

2. A porção tática em FIIs foi montada, acredito, até que sejam realizadas novas aquisições de curto prazo. Porém, como o mercado de laje está bem "amassado" nesses últimos tempos pergunto: Qual a estratégia do fundo para a realocação desses recursos, caso a cota esteja sendo negociada abaixo do valor de aquisição a ideia é não desalocar o recurso ou pode haver vendas com prejuízo nessas posições?

A venda com prejuízo pode ser realizada, desde que a gestão entenda que a transação como um todo (venda de FIIs táticos + eventual aquisição de imóveis diretos) seja benéfica ao fundo.

Vale ressaltar que as posições táticas do PATC11 entregam ao fundo um patamar satisfatório de *dividend yield* e, em nossa visão, apresentam potencial de ganho de capital à medida que o mercado listado de lajes retoma após a pandemia do COVID-19. Desta forma, o Pátria não possui hoje urgência na venda desse volume e não está ativamente buscando reciclá-lo.

3. Poderiam repassar o preço médio de aquisição para os 2 fundos táticos da carteira (PVBI e BRRC)?

Essa é uma informação que preferimos manter confidencial, principalmente pelo fato de serem ativos negociados em bolsa, cujas precificações podem sofrer impactos significativos em meio a outras operações direcionadas. São números de extrema relevância estratégica, que podem enfraquecer nossas negociações diárias ou em transações de bloco se conhecidos por contrapartes. Assim, ao não divulgarmos esses valores publicamente, acreditamos estar protegendo os interesses dos próprios cotistas do PATC11.

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
