

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JULHO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Comentários do Gestor

O índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou uma boa recuperação ao longo do mês, com desempenho positivo de 2,51%, principalmente após a indicação de manutenção da isenção de imposto de renda sobre os dividendos distribuídos pelos fundos imobiliários, acalmando os ânimos do mercado. As discussões referentes à reforma tributária continuam acontecendo na Câmara e no Senado e ainda não existe uma data definida para votação do projeto. Seguiremos acompanhando ativamente este tema e manteremos os cotistas informados a respeito de eventuais impactos que esta reforma possa trazer ao Fundo e ao mercado de forma geral.

A cota do PATC refletiu parcialmente o movimento de alta do IFIX no mês de julho, apresentando uma variação positiva de 1,64%.

Em relação à gestão do fundo, ressaltamos que nosso time continua extremamente focado na locação das áreas vagas e na manutenção dos inquilinos do portfólio, como nos meses anteriores. Além das renovações de dois contratos de locação anunciadas no último relatório, **concluimos também, em julho/2021, a extensão do único contrato vencendo em 2022.** Após essas três renovações, o **próximo vencimento contratual do PATC11 será apenas em 2023.**

Com o contínuo avanço da vacinação contra a COVID-19 e a expectativa de retomada da economia no segundo semestre de 2021, vislumbramos um maior número de empresas retornando aos escritórios nos próximos meses, mesmo com a adoção de um modelo de trabalho híbrido. Na opinião do Gestor e como já dito aqui outras vezes, essa tendência deve impactar positivamente o segmento de lajes corporativas e os ativos de boa qualidade e bem localizados, como os da carteira do PATC, deverão ser os mais procurados nesta retomada do mercado.

O aumento significativo das visitas nos espaços vagos do nosso portfólio e a recente locação de um conjunto vago do Central Vila Olímpia comprovam o início dessa retomada. Conforme fato relevante divulgado em 02/08/2021, **celebramos com a Alliar**, empresa de medicina diagnóstica e investida de outro fundo gerido pelo Pátria, o **contrato de locação do conjunto 301 do CVO** (área BOMA de 649 m²), pelo prazo de 60 meses. O novo inquilino passará a representar 5,3% da área bruta locável do Fundo e 5,8% da receita total do Fundo (receita competência projetada para agosto/2021). É importante ressaltar que essa locação evidencia as sinergias de originação de negócios trazida pela multidisciplinaridade da atuação do Pátria.

Com as movimentações descritas acima, a vacância física do PATC foi reduzida para 10,6%, enquanto a vacância financeira está em 10,7% (maiores detalhes na seção "Carteira Imobiliária"). Com o **aquecimento no Central Vila Olímpia**, esperamos comunicar o mercado acerca de mais uma nova locação neste imóvel ao longo dos próximos dias. Vale também lembrar que a **desocupação dos andares do Sky Corporate** acontece a partir de agosto, espaço para o qual temos focado nossos esforços para novas locações. Destacamos que a inadimplência do fundo no mês de julho continuou sendo de 0%.

Por fim, indicamos que foi convocada, em 23 de agosto, uma Consulta Formal para a substituição do Modal DTVM pela MAF DTVM como administradora do fundo. Trata-se de uma alteração simples e processual, única e exclusivamente devida à cisão do Banco Modal em meio a reestruturações societárias. Conforme [veiculado na mídia](#) em outubro de 2020, a divisão de fundos alternativos do Banco foi adquirida pelo Apex Group. O Modal arcará com todos os custos da substituição e o time responsável pelo PATC11 na administradora permanecerá inalterado.

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 (Jul/21)
R\$ 299.649.957,37

Número de cotistas
12.589

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/07/2021
R\$ 86,17

Valor de mercado da cota
30/07/2021
R\$ 68,10

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	Jul/21	2021	12 meses
Receita Total	1.520.353	9.996.608	17.309.036
Receita Imobiliária	1.215.644	7.131.631	12.229.441
Receitas FII	297.117	2.306.073	3.716.275
Receitas CRI	-	-	1.890
Receitas LCI	-	489.245	1.159.663
Receitas Renda Fixa	7.592	69.659	201.766
Despesa Total	(324.470)	(2.471.977)	(4.039.914)
Despesas Imobiliárias	(113.782)	(392.279)	(470.047)
Despesas Operacionais ¹	(186.959)	(1.435.817)	(2.928.933)
Efeitos não recorrentes	(23.730)	(643.881)	(640.935)
Resultado	1.195.883	7.524.631	13.269.121
Rendimento distribuído	1.078.005	7.511.257	12.692.634
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 julho/21. O pagamento foi realizado em 08 de agosto de 2021 aos detentores de cotas no fechamento em 30 de julho de 2021. Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência.

No mês de julho, o PATC realizou pagamentos relativos a comissões de locação para a nova ocupação anunciada no Vila Olímpia Corporate. Essa movimentação reduz os custos de vacância do fundo daqui em diante.

Já a linha de efeitos não recorrentes indica o impacto da venda de aproximadamente R\$ 18 milhões em cotas de FIIs (volume total vendido em 2021), realizada em decorrência das aquisições diretas de imóveis e a recomposição do caixa de giro do fundo.

Rentabilidade

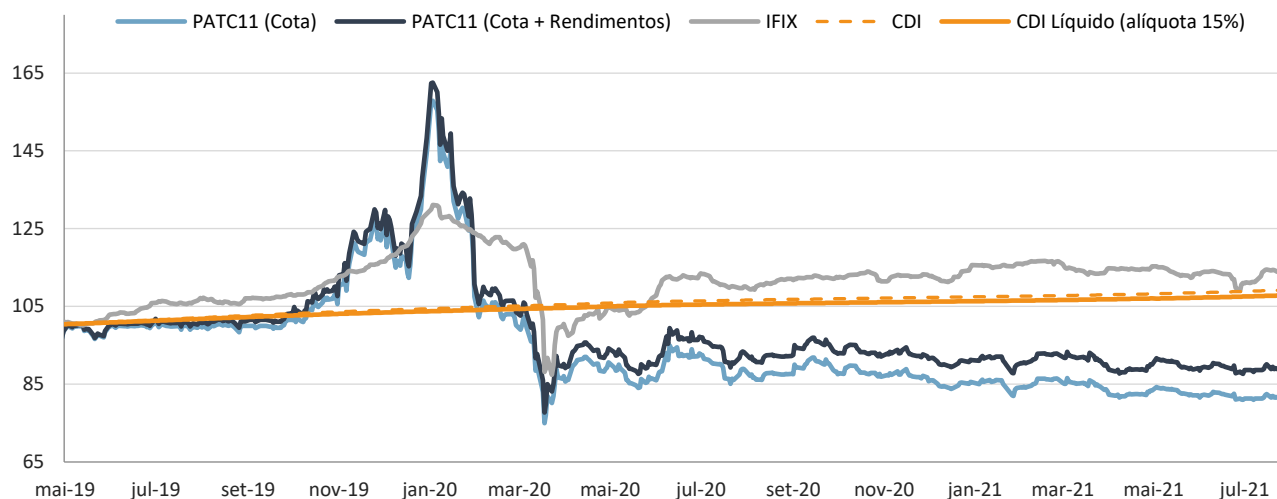
A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 68,10** (30/07/2021 – último dia útil). Vale destacar que, após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente de R\$ 14,35. Esse ajuste foi replicado na tabela de rentabilidade 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 julho de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 31/julho/2021	Jul/21	2021	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	30 de jun. de 2021	30 de dez. de 2020	31 de jan. de 2020	01 de abr. de 2019
Cota de entrada ajustada ¹ (R\$)	66,60	71,15	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	68,10	68,10	68,10	68,10
Rendimentos acumulados (R\$)	0,31	2,16	5,31	8,83
Rendimentos acumulados ³ (%) [A]	0,5%	2,8%	5,4%	9,0%
Ganho de capital bruto [B]	2,3%	(4,3%)	(22,8%)	(20,5%)
Rentabilidade Bruta ⁴ [A + B]	2,7%	(1,5%)	(17,4%)	(11,5%)
IFIX	2,5%	(1,6%)	(8,2%)	13,8%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	1,8%	(4,3%)	(22,8%)	(20,5%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	2,3%	(1,5%)	(17,4%)	(11,5%)
CDI Líquido	0,3%	1,4%	3,6%	7,9%
Rentabilidade em % do CDI Líq.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M (% a.a.)	5,6%	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 JULHO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO

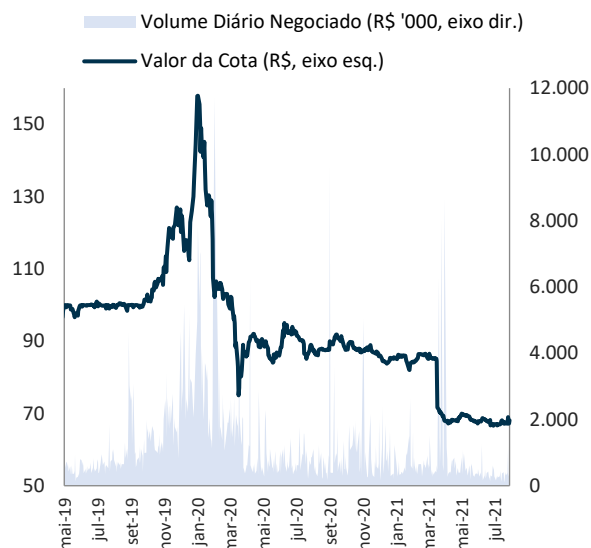


Liquidez

Durante o mês de julho ocorreram 15.405 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 7,4 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 0,3 milhão em julho 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	Jul/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	7.358	96.309	196.834
Número de negócios	15.405	82.646	161.385
Giro (% do total de cotas)	3,1%	37,9%	70,8%
Valor de Mercado	R\$ 236.813.255		
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

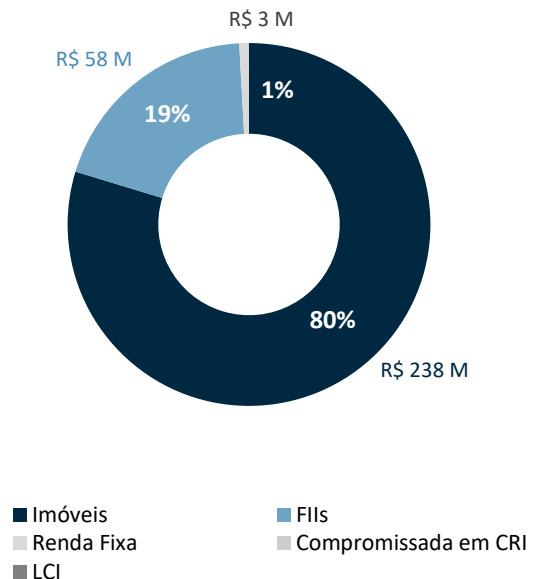
INVESTIMENTOS

Até 30 de julho 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.

Ainda, o PATC11 possuía **R\$ 58 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** de lajes corporativas ao final do mês de julho, 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 no mês de junho e para a recomposição do caixa em julho.

Desta forma, como anunciado no relatório passado, a partir de junho de 2021 o **PATC11 se encontra 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 | Jul/21

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem *overnight*)

2.582.536

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.

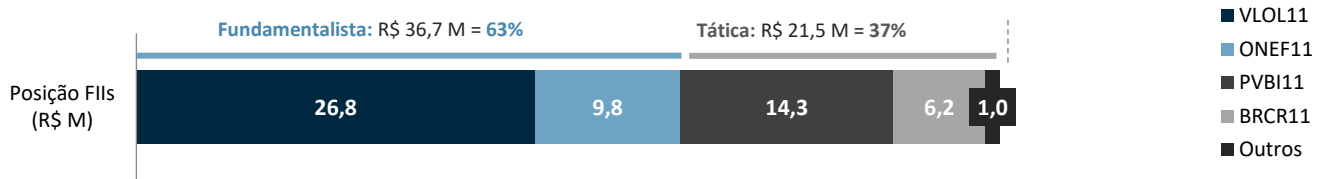
Atualizações (jul/21): O fundo não realizou nenhuma compra ou venda fundamentalista no mês de julho. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa e devem ser remuneradas de forma satisfatória no longo prazo.

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 (jul/21): Conforme mencionado, o PATC11 realizou vendas de posições táticas durante o mês de julho para, após as aquisições anunciadas em junho, recompor a posição de caixa adequada para o fundo. O volume vendido no mês totalizou R\$ 1 milhão. 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 julho 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 Chucr 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.

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	0
Central Vila Olímpia	7,1%	1.298	100%	-	100% típicos	-
Vila Olímpia Corporate	11,7%	2.262	0%	3	100% típicos	27
Icon Faria Lima	4,4%	450	0%	1	100% típicos	28
The One	13,4%	1.826	0%	5	100% típicos	40
RM Square	10,0%	2.615	0%	1	100% típicos	102
Cetenco Plaza	4,0%	1.152	0%	1	100% típicos	53
Total		12.294	10,6%	12		38

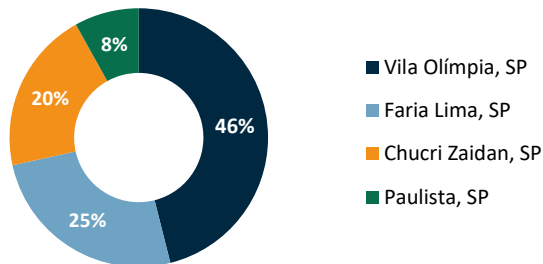


Nota: (1) Prazo remanescente calculado através da ponderação pela receita gerada por cada inquilino.

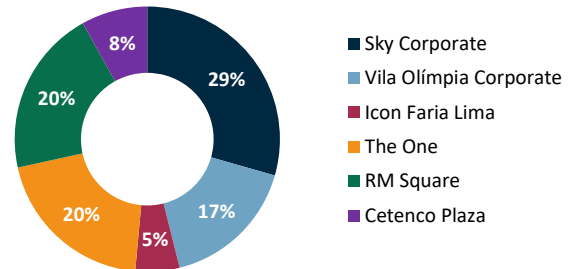
Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC. No mês de julho, a principal alteração no portfólio imobiliário foi a conclusão do contrato de locação do conjunto 301 do CVO pelo prazo de 60 meses para a Alliar. Entretanto, essa locação não está refletida nos gráficos abaixo, uma vez que o início da ocupação ocorrerá em 01/08/2021. Ainda, em julho iniciou-se o contrato de locação do conjunto 22 do VOC (área BOMA de 378 m²).

O fundo realizou um repasse parcial de IGP-M no mês, no contrato de um ocupante do Edifício The One.

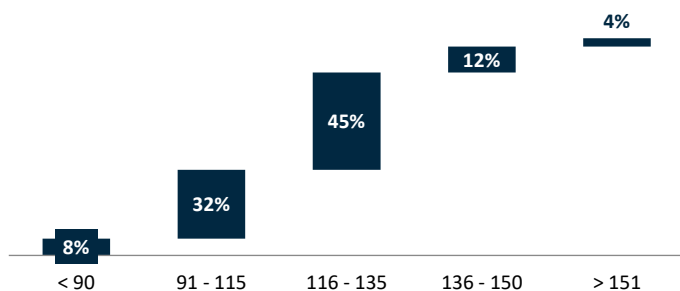
Regiões (% receita imobiliária do mês)



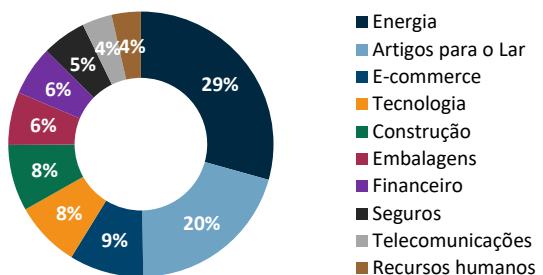
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



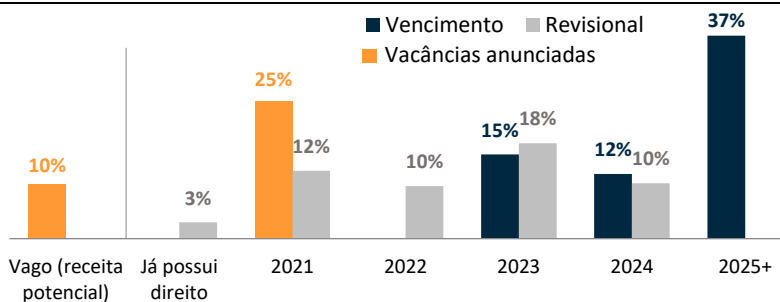
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



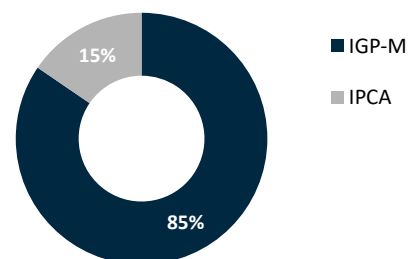
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



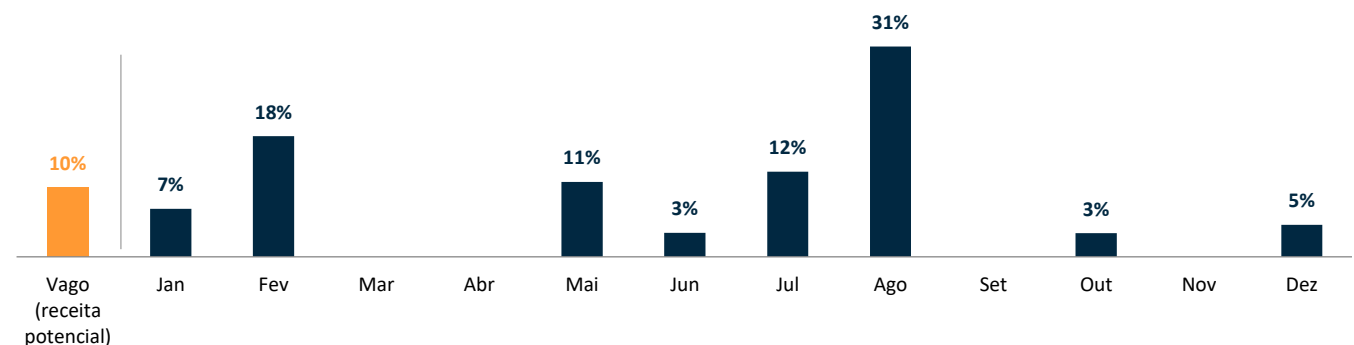
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



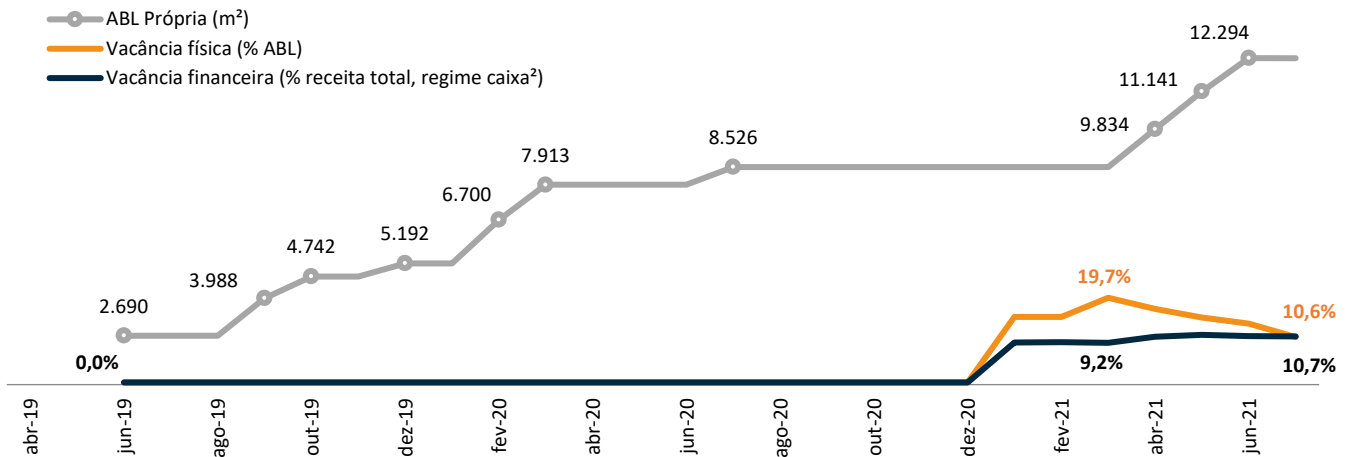
Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita imobiliária contratada)



Em decorrência da locação de um conjunto no Vila Olimpia Corporate no mês, o fundo teve sua taxa de vacância física (% ABL) reduzida em julho de 2021, atingindo o patamar de 10,6%. A vacância financeira do PATC (% receita total) permaneceu em torno de 10,7%.

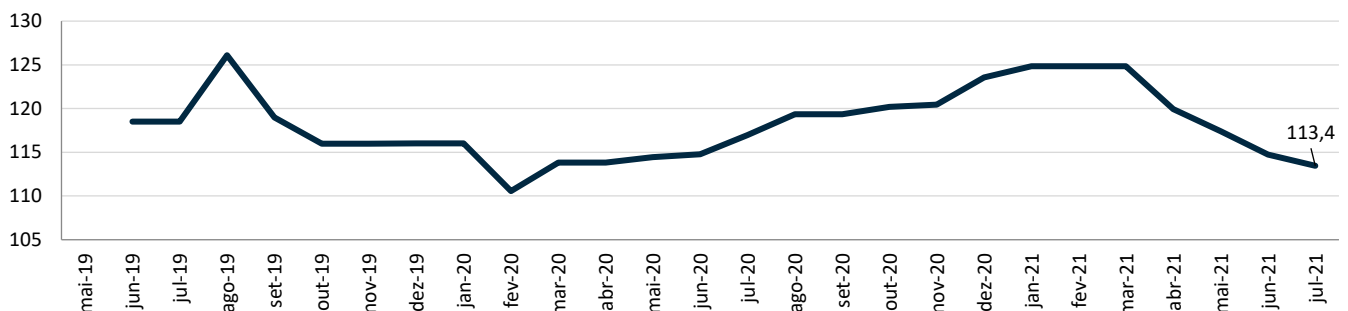
Como salientado nos gráficos acima, está prevista a desocupação dos andares do Fundo no Sky Corporate em 01 de agosto, de modo que as vacâncias física e financeira do PATC em agosto corresponderão, respectivamente a 27,2% e 30,0%. O Pátia tem conferido foco total à locação destes espaços, conforme detalhado na seção de “Gestão de Inquilinos”.

Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira

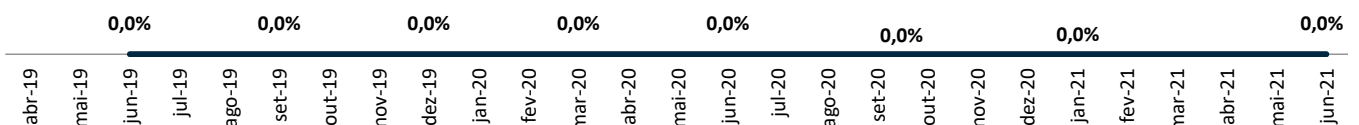


O gráfico de evolução do aluguel médio abaixo é impactado por alguns efeitos: (i) variações na curva ocorrem naturalmente em meses em que concluímos novas aquisições e/ou locações; (ii) repasses de inflação impactam positivamente a curva nominal de locações. Devido as movimentações de aluguel de áreas vagas em linha com a média do portfólio o aluguel de face médio manteve-se estável, em R\$ 113,4/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.

Aluguel face médio (R\$/m²)



Inadimplência (% da receita imobiliária)

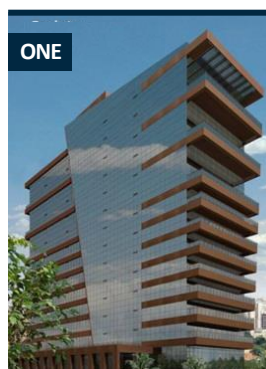


IMÓVEIS

**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 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**

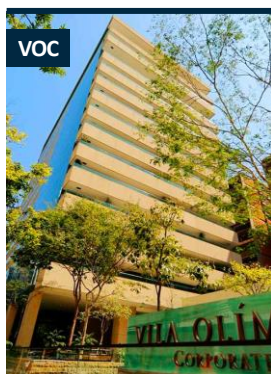
Alameda Vicente Pinzon, 51 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

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: 0%
 (parcialmente locado em ago/21)

**ROBERTO MARINHO SQUARE**

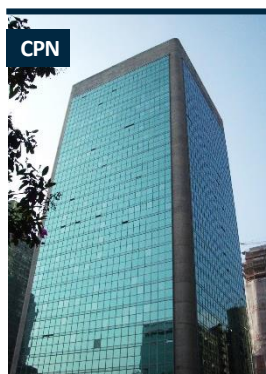
Rua Pascoal Pais, 525 – Chucui Zaidan, São Paulo, SP

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: 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 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 aumento na demanda por imóveis corporativos ao longo do mês de julho continuou a ser percebido pelo time de gestão do PATC. Com a aceleração do ritmo de vacinação em São Paulo e a consequente volta gradativa das empresas aos seus escritórios ainda no ano de 2021, o Pátria acredita que a preocupação com o home office permanente está cada vez mais afastada e não será suficiente para conter um bom ritmo de novas ocupações corporativas, principalmente em imóveis bem localizados e de alta qualidade como os do fundo.

Como consequência deste cenário e dos esforços da equipe de locações, o fundo assinou um novo contrato de aluguel em um dos conjuntos vagos do Central Vila Olímpia no início de agosto, em sequência à locação no Vila Olímpia Corporate anunciada no Relatório Gerencial de junho/2021. O conjunto 301 foi alugado para a Alliar pelo prazo de 60 meses (de agosto/2021 a julho/2026), a preços em linha com os valores praticados em imóveis similares na Vila Olímpia. A nova locação representa 5,3% da ABL própria do PATC11. Ainda, estamos em tratativas avançadas para locação do outro conjunto vago deste prédio.

Nosso time segue focado na locação das áreas vagas e atuando fortemente para trazer boas notícias para os cotistas com anúncios de novas locações. Nossa meta é atingir, em breve, a ocupação de 100% do portfólio.

Contratos vencendo em 2021 e 2022

Conforme anunciado no relatório de junho, todos os contratos que venceriam em 2021 foram renovados (Ardagh, renovado por 48 meses, e Santo André, renovado por 36 meses). Em julho, foi concluída a extensão do único contrato do fundo que venceria em 2022 (Standard Bank, por mais 12 meses). Desta forma, o PATC passa a não ter mais nenhum vencimento contratual antes do ano de 2023.

Fatos Relevantes e Avisos aos Cotistas recentes

NOVA LOCAÇÃO NO EDIFÍCIO CENTRAL VILA OLÍMPIA

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 02/08/2021, foi celebrado, com uma companhia investida de outro fundo gerido pelo Pátria, um novo contrato de locação do conjunto 301 do Edifício Central Vila Olímpia (área BOMA de 649 m²), pelo prazo de 60 meses e com início em 01 de agosto de 2021. O contrato foi firmado em condições comerciais alinhadas às práticas de mercado. O novo inquilino passará a representar 5,3% da área bruta locável do Fundo e 5,8% da receita total do Fundo¹ (nota [1]: receita projetada para agosto/2021, em regime de competência);

A nova locação evidencia as sinergias de originação de negócios trazida pela multidisciplinaridade da atuação do Pátria. Após o término do período de carência previsto em contrato, o fato impactará a distribuição de rendimentos do Fundo positivamente em R\$ 0,025/cota.



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. A gestão tem feito concessões de preço de aluguel para ocupar as áreas vagas durante a pandemia? Ou dado carências?

As locações das vacâncias realizadas até o momento foram feitas a condições bastante em linha com o mercado, sem nenhuma concessão atípica de preço ou carência em razão da pandemia. Isso tem sido possível em razão do consistente aumento de demanda pelos espaços do fundo na Vila Olímpia a partir do segundo semestre de 2021 – o que, na visão do Pátria, ocorre como reflexo do avanço da vacinação na cidade de São Paulo.

2. O fundo não corre riscos por ter uma grande parcela dos contratos reajustados por IGP-M? Tenho visto algumas conversas sobre a troca de índice para o IPCA, vocês farão isso?

É importante ressaltar que, nos últimos meses, o IGP-M acumula variação positiva de acima de 30% em 12 meses. À luz desse fato e conforme indicado nos últimos Relatórios Gerenciais, os repasses recentes de IGP-M têm acontecido de maneira parcial nos casos em que o aluguel vigente já se encontra alinhado aos patamares de mercado, já que também é de nosso interesse que seja mantida a saúde financeira do inquilino. Mesmo assim, todos os repasses de inflação em 2020 e 2021 superaram as projeções de inflação do Pátria, gerando ao fundo um impacto positivo. Ressaltamos também que, em eventuais conversas com os inquilinos para discussão de índice, temos explorado contrapartidas benéficas a nossos investidores como extensão do prazo ou reforço/incremento de multas contratuais.

O fundo não tem ativamente proposto a troca de índices contratuais para o IPCA, mas o Gestor não vê nenhum problema caso essa seja a necessidade em alguma negociação pontual no futuro.

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
