

PÁTRIA

---

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | OUTUBRO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



## Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

## Comentários do Gestor

O índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou seu terceiro mês consecutivo de queda em outubro, com desempenho negativo de 1,5%, devido à manutenção de grandes incertezas macroeconômicas e expectativa alta nas taxas de juros. Já a cota do PATC apresentou desempenho melhor que o do IFIX no período, indicando resiliência e estabilidade dada a leve variação positiva de 0,7%. Apesar de o fundo apresentar um **P/VP bastante alinhado com o médio do segmento de lajes corporativas** ao fechamento do mês (0,74x vs 0,76x), ao Pátria parece claro que o desconto atual da cota indica **uma boa oportunidade de entrada para o investidor**: conforme racional indicado na página 5, os imóveis do fundo estão sendo avaliados a aproximadamente **R\$ 13 mil/m² no ambiente de bolsa**.

Embora no 3T21 o mercado de lajes corporativas tenha apresentado sinais de recuperação com absorção líquida positiva<sup>1</sup> para imóveis classe A/A+ em São Paulo, o fundo recebeu notificações de rescisão antecipada de dois locatários, ocupantes dos edifícios Cetenco Plaza e do Icon Faria Lima. Ambos os contratos preveem aviso prévio e multas rescisórias (detalhadas na página 11), e portanto seus termos antecipados não devem impactar as distribuições do PATC no 1S22. Apesar desses movimentos, em decorrência da altíssima taxa de vacinação em São Paulo e o provável retorno aos escritórios esperado para 2022, o Pátria acredita na boa liquidez desses ativos graças a suas localizações estratégicas e pretende trabalhar novas assinaturas contratuais durante esses períodos de fluxo de caixa protegido.

A única área atualmente vaga do PATC11 se concentra no Edifício Sky Corporate, ativo AA localizado na Vila Olímpia. A região é adjacente às áreas de influência das principais avenidas corporativas do Brasil (Av. Faria Lima e Av. JK), sendo bem provida de serviços e modais de transporte e oferecendo uma alternativa de aluguéis mais competitivos àqueles inquilinos que buscam bom posicionamento geográfico em São Paulo. **Negociações para locação de um dos dois andares vagos estão avançadas** e a gestão espera poder anunciar boas notícias ao mercado em breve. Mais informações sobre esses trabalhos podem ser encontradas na página 11.

Projeta-se que, uma vez que seus ativos estejam 100% ocupados, os dividendos do PATC11 atinjam patamar de **R\$ 0,40 a R\$ 0,43/cota**, o que representaria um **dividend yield de 7,5% a 8,1%** sobre a cota de fechamento de outubro.

O fundo não realizou transações relevantes de FIIs em bolsa no mês.

Por fim, gostaríamos de lembrar que, **em 30/11/2021** (próxima terça-feira), às 18 horas, **realizaremos mais um Webcast de Resultados** do PATC, que segue uma periodicidade trimestral. Faça sua inscrição e acesso através deste [link](#) e programe o evento em sua agenda pelos links: [Outlook](#), [Google](#).

## 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 (out/21)**  
R\$ 299.169.329,14

**Número de cotistas**  
11.625

**Quantidade de cotas**  
3.477.434

**Valor patrimonial da cota**  
29/10/2021  
R\$ 86,03

**Valor de mercado da cota**  
29/10/2021  
R\$ 63,75

**Taxa de Administração e Gestão<sup>2</sup>**  
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

MAF DTVM

## TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

**[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)**

**Contato:** [ri.patc11@patria.com](mailto:ri.patc11@patria.com)

Cadastre-se no mailing [clikando aqui](#)

## Distribuição de rendimentos

| DRE Gerencial PATC11               | Out/21           | 2021               | 12 meses           |
|------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita Total</b>               | <b>1.243.369</b> | <b>13.659.915</b>  | <b>16.640.874</b>  |
| Receita Imobiliária                | 922.554          | 9.833.772          | 11.833.255         |
| Receitas FII                       | 309.802          | 3.215.866          | 3.897.288          |
| Receitas CRI                       | -                | -                  | -                  |
| Receitas LCI                       | -                | 489.245            | 756.681            |
| Receitas Renda Fixa                | 11.014           | 121.032            | 153.650            |
| <b>Despesa Total</b>               | <b>(330.943)</b> | <b>(3.541.837)</b> | <b>(4.249.524)</b> |
| Despesas Imobiliárias              | (172.768)        | (752.810)          | (807.912)          |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup> | (158.174)        | (1.964.030)        | (2.619.368)        |
| Efeitos não recorrentes            | -                | (824.998)          | (822.245)          |
| <b>Resultado</b>                   | <b>912.427</b>   | <b>10.118.078</b>  | <b>12.391.350</b>  |
| <b>Rendimento distribuído</b>      | <b>1.043.230</b> | <b>10.675.722</b>  | <b>12.796.957</b>  |
| <b>Distrib. média (R\$/cota)</b>   | <b>0,30</b>      | <b>0,31</b>        | <b>0,31</b>        |

1) Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, taxas da CVM e B3, entre outros. A taxa de administração é calculada como percentual do valor de mercado e engloba as remunerações do administrador, gestor, banco escriturador e custodiante.

O Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota como rendimento referente a outubro/21. O pagamento foi realizado em 08 de novembro de 2021 aos detentores de cotas no fechamento em 29 de outubro de 2021.

Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência. Vale destacar que, em outubro, a linha de despesas imobiliárias reflete um pagamento pontual de comissão de locação, em razão das absorções recentemente ocorridas no portfólio do fundo.

Por fim, o fundo tem utilizado parte de sua reserva de lucro caixa acumulado em períodos anteriores para manter suas distribuições estáveis em R\$ 0,30/cota até dezembro de 2021. A partir de janeiro de 2022, projeta-se que o PATC já gere esse patamar de resultados organicamente, de forma que esse nível de distribuições deve ser mantido.

## Rentabilidade

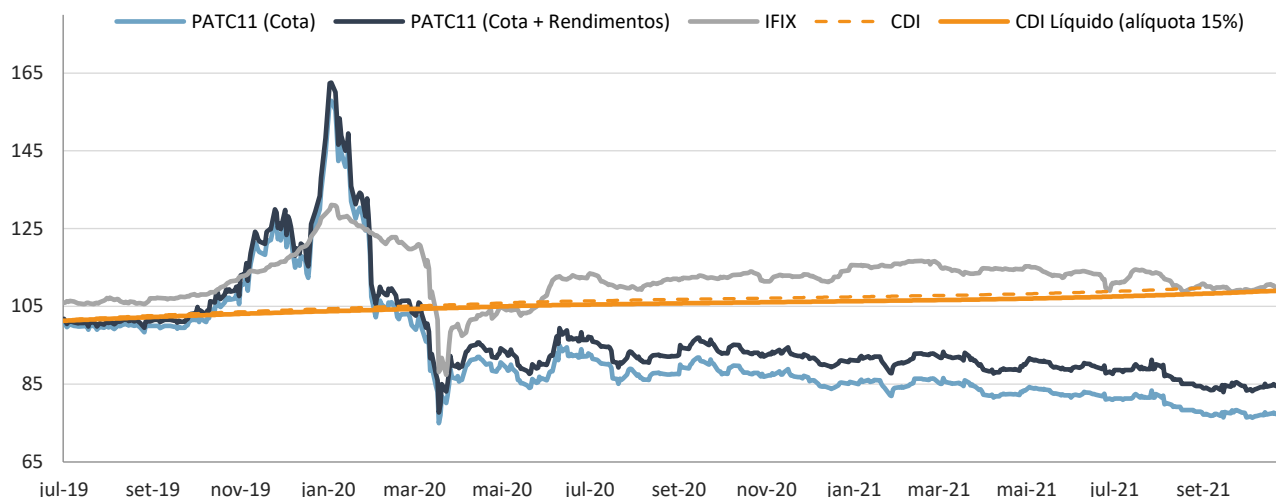
Ao final do mês de outubro o Fundo encerrou a cota no valor de **R\$ 63,75** (29/10/2021 – último dia útil). Como já comentado em relatórios anteriores, vale destacar que, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente a R\$ 14,35 após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021. 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 setembro de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

| Resultados em 29/out/2021             | Out/21            | 2021              | Desde 2ª emissão  | Desde 1ª emissão  |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Desde                                 | 30 de set de 2021 | 30 de dez de 2020 | 31 de jan de 2020 | 01 de Apr de 2019 |
| Cota de entrada ajustada (R\$)        | 63,28             | 71,15             | 88,21             | 85,65             |
| Cota ao final do mês (R\$)            | 63,75             | 63,75             | 63,75             | 63,75             |
| Rendimentos acumulados (R\$)          | 0,30              | 3,07              | 6,22              | 9,74              |
| Rendimentos acumulados (%) [A]        | 0,5%              | 4,1%              | 6,4%              | 10,1%             |
| <b>Ganho de capital bruto [B]</b>     | <b>0,7%</b>       | <b>(10,4%)</b>    | <b>(27,7%)</b>    | <b>(25,6%)</b>    |
| <b>Rentabilidade Bruta [A+B]</b>      | <b>1,2%</b>       | <b>(6,3%)</b>     | <b>(21,3%)</b>    | <b>(15,5%)</b>    |
| <b>IFIX</b>                           | <b>(1,5%)</b>     | <b>(6,8%)</b>     | <b>(13,0%)</b>    | <b>7,8%</b>       |
| <b>Rentabilidade em % do IFIX</b>     | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       |
| <b>Ganho de capital líquido [C]</b>   | <b>(0,6%)</b>     | <b>(10,4%)</b>    | <b>(27,7%)</b>    | <b>(25,6%)</b>    |
| <b>Rentabilidade Líquida [A+C]</b>    | <b>1,1%</b>       | <b>(6,3%)</b>     | <b>(21,3%)</b>    | <b>(15,5%)</b>    |
| <b>CDI Líquido</b>                    | <b>0,4%</b>       | <b>2,6%</b>       | <b>4,8%</b>       | <b>9,2%</b>       |
| <b>Rentabilidade em % do CDI Líq.</b> | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       |
| <b>Dividend Yield 1M</b>              | <b>5,7%</b>       | <b>5,1%</b>       | <b>4,1%</b>       | <b>4,2%</b>       |

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 OUTUBRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



## Liquidez

Em outubro de 2012 o Fundo teve negociações em todos os pregões e apresentou liquidez diária média de aproximadamente R\$ 200 mil. No mesmo período ocorreram 11.207 negociações, movimentando um volume de R\$ 4,4 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           | Out/21 | 2021    | 12 meses |
|-----------------------------|--------|---------|----------|
| Presença em pregões         | 100%   | 100%    | 100%     |
| Volume negociado (R\$ '000) | 4.474  | 113.027 | 151.409  |
| Número de negócios          | 11.207 | 103.506 | 127.446  |
| Giro (% do total de cotas)  | 2,1%   | 45,4%   | 58,3%    |

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>Valor de Mercado</b>    | <b>R\$ 221.686.418</b> |
| <b>Quantidade de cotas</b> | <b>3.477.434</b>       |



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

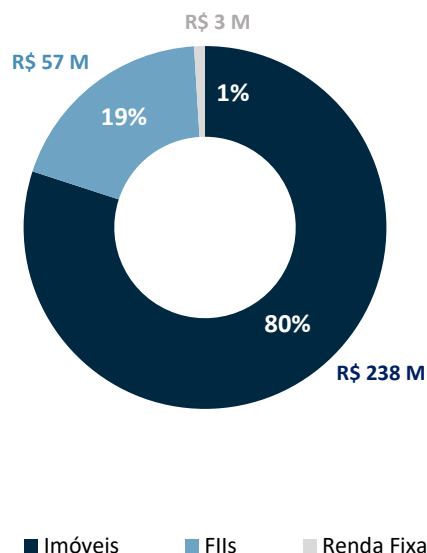
### INVESTIMENTOS

Até 29 de outubro de 2021, o Fundo manteve sua posição nos **7 imóveis em seu portfólio e 12.294 m<sup>2</sup> de ABL**, totalizando um volume avaliado em **R\$ 238,5 milhões** e equivalentes a 80% de seus recursos totais. Contudo, vale destacar que, o Fundo segue comprometido com seu objetivo no estudo de mercado para seleção de eventuais oportunidades de aquisições de ativos de excelente qualidade em regiões resilientes.

No mesmo período, o PATC11 possuía **R\$ 56,7 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.

Em relação a posição de caixa, utilizada para movimentações financeiras de rotina, o Fundo segue atualmente com **R\$ 2,8 milhões**.

Alocação do Fundo (% de ativos)



#### Ativos financeiros | out/21

#### Valor Atualizado (R\$)

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Compromissadas Over TPF (zeragem overnight) | 2.882.942 |
|---------------------------------------------|-----------|

### VALOR PATRIMONIAL VS. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

| 29/10/21                                       | Patrimonial   | Mercado       | %            |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Valor da cota (R\$)                            | R\$ 86,03     | R\$ 63,75     |              |
| Quantidade de cotas                            | 3.477.430     | 3.477.430     |              |
| <b>Valor das cotas (R\$ M)</b>                 | <b>299,2</b>  | <b>221,7</b>  | <b>(26%)</b> |
| (-) Caixa líquido                              | (3,6)         | (3,6)         |              |
| (-) FIIs a mercado                             | (54,9)        | (54,9)        |              |
| (-) Outros ativos                              | (2,2)         | (2,2)         |              |
| <b>Valor implícito dos imóveis (R\$ M)</b>     | <b>238,5</b>  | <b>161,1</b>  |              |
| Área Bruta Locável (m <sup>2</sup> )           | 12.294        | 12.294        |              |
| <b>Valor implícito por m<sup>2</sup> (R\$)</b> | <b>19.398</b> | <b>13.095</b> | <b>(32%)</b> |

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\$ 19.398/m<sup>2</sup>, nível que o Pátria acredita ainda estar abaixo dos custos de reposição dos edifícios do fundo. Desta forma e conforme indicado em relatórios anteriores, o Gestor acredita que a precificação em bolsa de R\$ 13.095/m<sup>2</sup> para esses mesmos imóveis indique um desconto relevante e, portanto, uma excelente oportunidade de entrada no Fundo no mercado secundário. Essa visão é reforçada também pela ótima qualidade (A/A+) e localização estratégica dos ativos que constituem a carteira do PATC.

## CARTEIRA DE FIIs

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

**Fundamentalista**

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

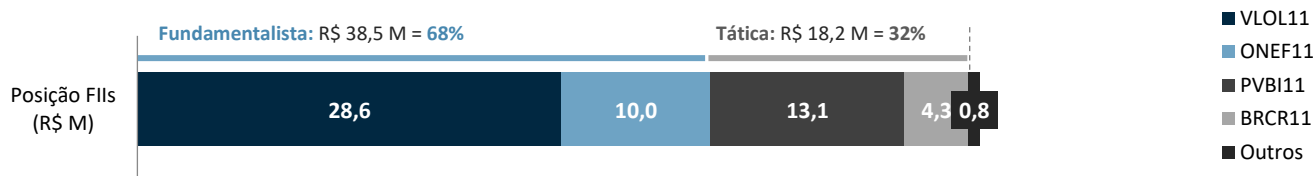
**Atualizações (out/21):** O Fundo não realizou nenhum movimento relevante de compra ou venda fundamentalista no mês de outubro. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa e devem ser remuneradas de forma satisfatória no longo prazo.

**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 (out/21):** O Fundo não realizou nenhum movimento relevante de compra ou venda tática no mês de outubro. As posições táticas remanescentes no PATC geram *dividend yield* satisfatório e complementam bem o fluxo de receitas do PATC, mas, conforme estratégia tática delineada acima, o fundo monitora constantemente o mercado de FIIs para remanejamento de sua carteira.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 29 de outubro de 2021 segue indicada abaixo, em valor de mercado.



## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

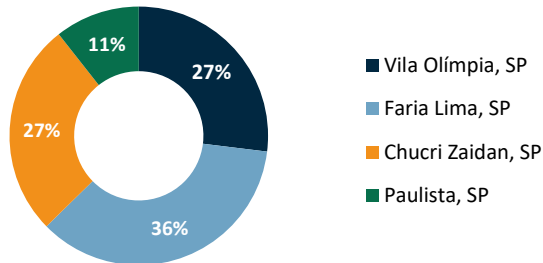
Os ativos do portfólio do PATC11 estão localizados em **quatro das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi, Vila Olímpia, Paulista e Chucrí Zaidan**. Os imóveis possuem fácil acesso a **múltiplos modais de transporte público** e uma **diversa variedade de serviços**. Na visão do 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            | 100%                | -            | 100% típicos       | -                   |
| Central Vila Olímpia   | 7,1%                     | 1.298            | 0%                  | 2            | 100% típicos       | 57                  |
| Vila Olímpia Corporate | 11,7%                    | 2.262            | 0%                  | 4            | 100% típicos       | 27                  |
| Icon Faria Lima        | 4,4%                     | 450              | 0%                  | 1            | 100% típicos       | 25                  |
| The One                | 13,4%                    | 1.826            | 0%                  | 5            | 100% típicos       | 37                  |
| RM Square              | 10,0%                    | 2.615            | 0%                  | 1            | 100% típicos       | 99                  |
| Cetenco Plaza          | 4,0%                     | 1.152            | 0%                  | 1            | 100% típicos       | 50                  |
| <b>Total</b>           |                          | <b>12.294</b>    | <b>21,9%</b>        | <b>14</b>    |                    | <b>52</b>           |

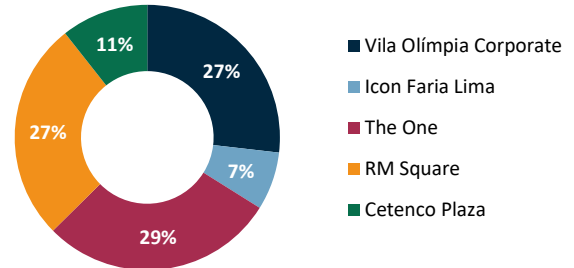


Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC. No mês de outubro, foi realizado o repasse integral de inflação (IGP-M) no contrato de um dos inquilinos do Edifício The One. Ainda, outubro foi o último mês de carência de um dos inquilinos do Edifício Central Vila Olímpia.

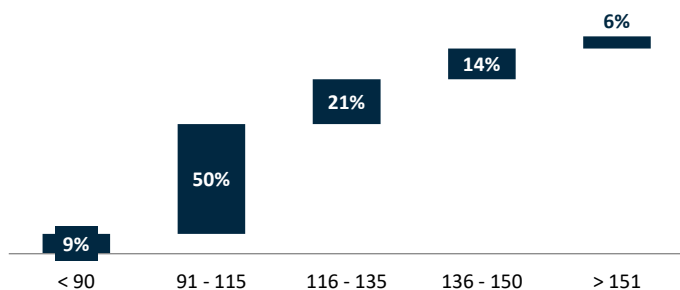
#### Regiões (% receita imobiliária do mês)



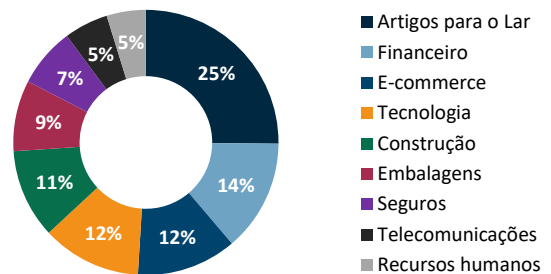
#### Imóveis (% receita imobiliária do mês)



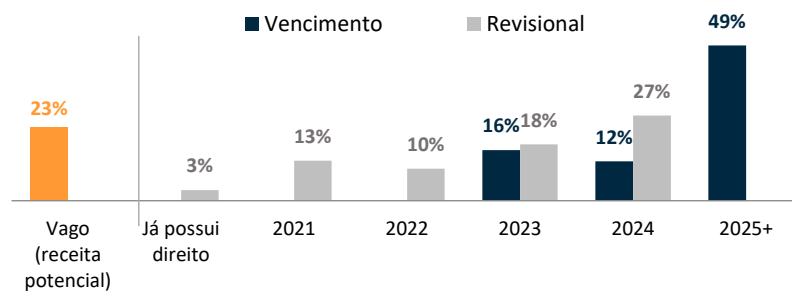
#### Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



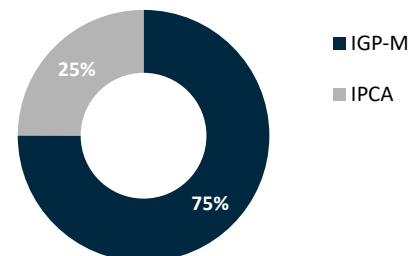
#### Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



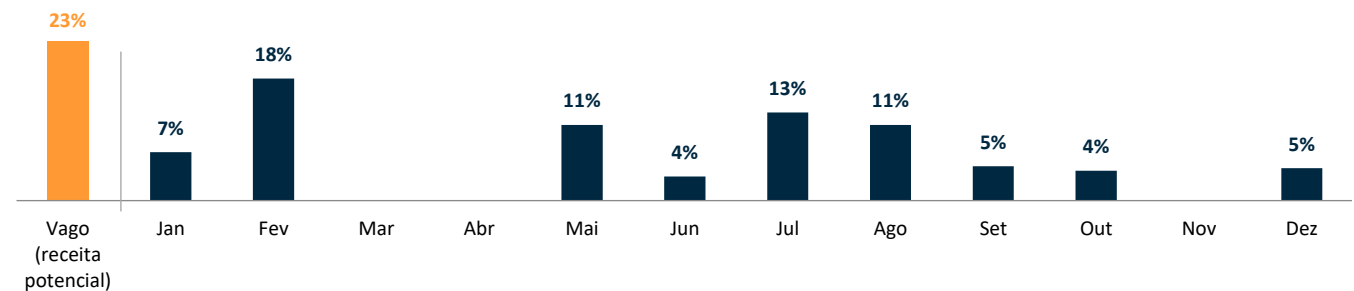
#### Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



#### Índice de reajuste (% receita contratada)



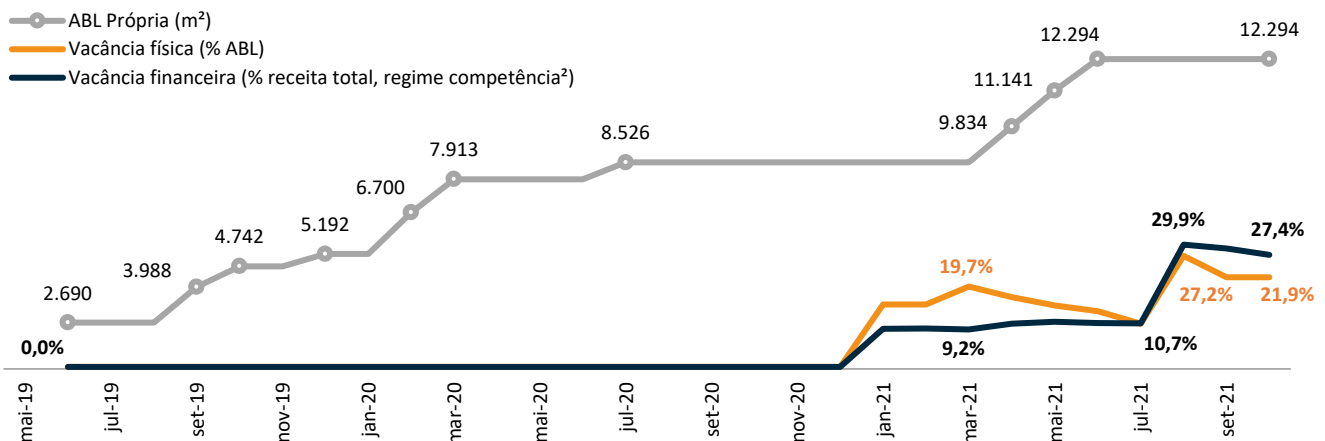
#### Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita imobiliária contratada)



No mês de outubro, o portfólio apresentou melhora na taxa de vacância financeira em razão do repasse integral de inflação no contrato de um dos locatários do The One. Já a taxa de vacância física permaneceu constante, em 22%, representando a área vaga do Edifício Sky Corporate. A diferença entre as vacâncias física e financeira decorre primariamente dos períodos de carência vigentes em alguns dos novos contratos do fundo, e deve ser reduzida ao longo dos próximos meses com o término destas concessões.

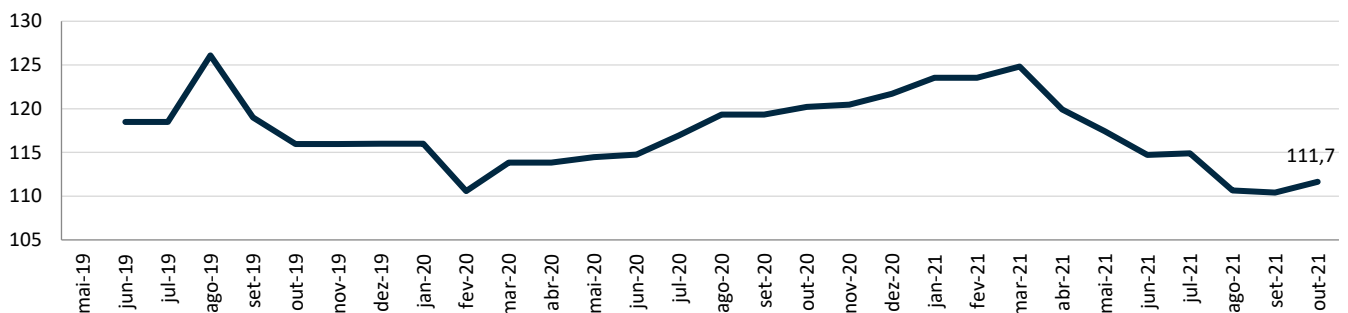
Mais detalhes sobre movimentações de inquilinos e atividades de novas locações serão conferidos na seção específica sobre o tema, na página 11.

### Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira

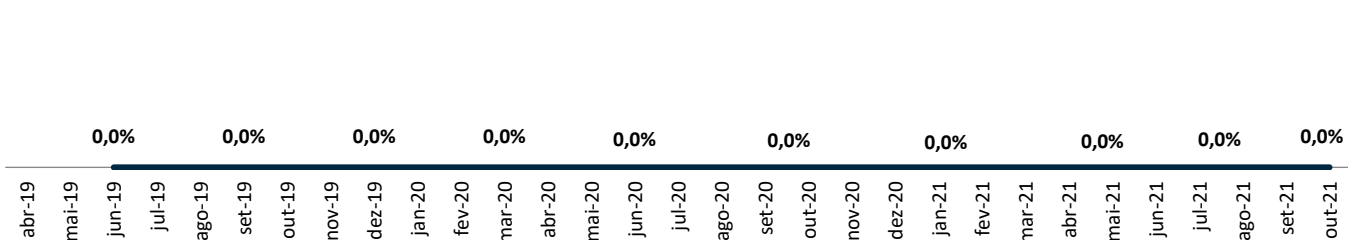


O gráfico de evolução do aluguel médio abaixo é impactado por alguns efeitos: (i) variações na curva ocorrem naturalmente em meses em que concluímos novas aquisições e/ou locações; (ii) repasses de inflação impactam positivamente a curva de aluguel nominal. Em outubro, o aluguel médio do portfólio apresentou aumento para R\$ 112/m² em razão de repasses inflacionários. Consideramos que este é um patamar bastante saudável para os mercados em que atuamos e que exista espaço para aumentos reais de preço. Por fim, 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 imóvel<sup>1</sup>:** AA  
**ABL total:** 25.606 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 10,5%  
**ABL própria:** 2.690 m<sup>2</sup>  
**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 imóvel<sup>1</sup>:** AA  
**ABL total:** 13.632 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 13,4%  
**ABL própria:** 1.826 m<sup>2</sup>  
**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 imóvel<sup>1</sup>:** AA  
**ABL total:** 18.200 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 7,1%  
**ABL própria:** 1.298 m<sup>2</sup>  
**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 imóvel<sup>1</sup>:** AAA  
**ABL total:** 26.046 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 10,0%  
**ABL própria:** 2.615 m<sup>2</sup>  
**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 imóvel<sup>1</sup>:** AAA  
**ABL total:** 19.416 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 11,7%  
**ABL própria:** 2.262 m<sup>2</sup>  
**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 imóvel<sup>1</sup>:** A  
**ABL total:** 28.803 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 4,0%  
**ABL própria:** 1.152 m<sup>2</sup>  
**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 imóvel<sup>1</sup>:** A  
**ABL total:** 10.148 m<sup>2</sup>  
**Participação no ativo:** 4,4%  
**ABL própria:** 450 m<sup>2</sup>  
**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 E NOVAS LOCAÇÕES

---

### Movimentações de Inquilinos

#### Cetenco Plaza:

Conforme divulgado aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral através do [fato relevante](#) de 27 de outubro de 2021, o inquilino ocupante do Cetenco Plaza, **Trisul** (9% da ABL do fundo), anunciou à gestora a decisão de rescisão antecipada de contrato. Contudo, o contrato de locação prevê **6 meses de aviso prévio**, além do **pagamento de multa rescisória** e da **devolução do volume total concedido a título de carência** no início da locação. Desta forma, o Fundo somente será impactado por esta rescisão a partir de novembro de 2022, caso o imóvel permaneça vago até esta data. O possível decréscimo nas distribuições desta desocupação é de R\$ 0,04/cota.

Destacamos que a região da Av. Paulista, repleta de múltiplos serviços e modais de transporte, é um dos principais polos corporativos da cidade de São Paulo. O recente *retrofit* completo conduzido no Cetenco Plaza também contribui para a competitividade do imóvel na região, principalmente tendo em mente o patamar competitivo de aluguel que a gestão entende ser aplicável no ativo.

#### Icon Faria Lima:

No início do mês de novembro, o inquilino ocupante do Icon Faria Lima, **Prudential do Brasil** (4% da ABL do fundo), anunciou sua intenção de rescisão antecipada do contrato de locação. A companhia unificará suas operações, hoje dispersas em múltiplos ativos, em um único imóvel. O contrato de locação prevê 3 meses de aviso prévio e o pagamento de **multa rescisória**, de forma que a saída do inquilino deve ocorrer em janeiro de 2022 e não deve impactar as distribuições do fundo no 1S22.

Acreditamos que o Icon Faria Lima seja **um dos imóveis mais líquidos da carteira** do PATC11. Com vacância histórica nula desde 2019<sup>1</sup>, o imóvel é muito demandado por potenciais inquilinos de diversos setores. Ainda, a região da Faria Lima demonstrou extrema resiliência ao longo da pandemia, com absorção líquida positiva em 2020 e 2021 para imóveis classe A+. Nesse contexto, visitas já começaram a ocorrer no ativo ainda no mês de novembro.

### Comercialização de espaços vagos

Em outubro, conversas para locação de um dos dois andares vagos no Edifício Sky Corporate ganharam tração. As negociações com o potencial inquilino estão em estágio avançado e reduziram a taxa de vacância do PATC11 pela metade. O número de visitas na área remanescente permaneceu estável no mês; o espaço está sendo analisado por instituições de variados setores da economia, que buscam expansões em uma das melhores localizações na cidade.

Tendo em vista a escassez atual de disponibilidade de área nos entornos de Faria Lima e JK, a Vila Olímpia se tornou uma região estratégica para empresas que buscam o equilíbrio de uma região nobre, atendida por diversos serviços e com um ótimo custo-benefício. Esta situação, somada à expectativa do retorno aos escritórios em 2022 das empresas que ainda não voltaram em 2021, reforçam nossa visão de que o Sky Corporate está bem posicionado para novas locações.



## 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](mailto:ri.patc11@patria.com).

### 1. O fundo detém 19% investido em FIIs, a posição tática pretende se desfazer no curto prazo ou será carregada também?

A posição tática do PATC11 gera um *dividend yield* satisfatório e complementa bem o fluxo de receitas do PATC, portanto a perspectiva para os próximos meses é de que essa posição não sofra alterações relevantes. No entanto, é importante enfatizar que o fundo monitora constantemente o mercado de FIIs para remanejamento de sua carteira de FIIs e que a porcentagem alocada nessa estratégia está sujeita a alterações a qualquer momento para alocação em outros ativos que a gestão do Fundo considere mais interessantes aos seus cotistas.

### 2. Como lidam com concorrência interna dentro dos edifícios do fundo?

A ocupação próxima de 100% apresentada pela maior parte dos imóveis do PATC11 é um primeiro mitigante desse tipo de situação. Em cenários em que os locatários tentem se valer da pulverização do ativo para pleitos de redução de aluguel, o time de gestão do fundo busca agir em bloco de controle com os demais proprietários (como já praticado com sucesso no passado), com o objetivo de impedir eventual competição interna. Além disso, acreditamos que a concorrência seja um fenômeno natural até mesmo entre prédios vizinhos, de forma que sempre buscaremos nos posicionar de maneira estratégica em novas locações ou negociações com inquilinos seja interna ou externamente ao imóvel em questão.

### 3. O fundo vem distribuindo dividendos maior que o gerado caixa, qual a política de dividendo do fundo?

O fundo tem utilizado parte de seu lucro acumulado em semestres anteriores para prover estabilidade nos dividendos, hoje aproximadamente na faixa de R\$ 0,30. Prevemos que essa utilização de lucro só ocorra até dezembro/21, uma vez que, a partir de janeiro/22, o fundo já deve conseguir sustentar esse patamar de distribuição organicamente em razão do término de carências vigentes.

Além disso, é importante ressaltar que, uma vez 100% locado, projetamos que o PATC11 possa distribuir dividendos mensais de aproximadamente R\$ 0,40/cota – R\$ 0,43/cota, perfazendo um *dividend yield* anual de aproximadamente 7,5% – 8,1% (cota de fechamento em 29/10/2021).

## 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

---