

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | AGOSTO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Destaques do Fundo

O mês de agosto trouxe uma inversão de desempenhos entre IBOV e IFIX quando comparados às tendências mais recentes. Enquanto o índice de ações listadas apresentou queda de 3,4% nos últimos 30 dias, o índice de FIIs listados refletiu uma recuperação de 1,8% no mês, ensaiando um lento movimento de retomada. No ano de 2020, o IFIX ainda acumula queda importante de 13%.

Continuamos atentos à dinâmica que a crise do coronavírus e o isolamento social trouxeram ao mercado de escritórios. Em nossa visão, o escritório físico ainda possui papel crucial na disseminação da cultura das empresas e no contato próximo entre colaboradores, o que reforça sua necessidade mesmo em meio a discussões relativas ao *home office*.

Não obstante, é fundamental lembrar que a evolução do cenário macroeconômico brasileiro será determinante, em maior ou menor grau, para um bom desempenho da indústria de Fundos Imobiliários listados como um todo. Nesse sentido, acreditamos que as atuais incertezas reforçam a aderência de estratégias voltadas à qualidade e resiliência, tornando-as uma importante ferramenta para a proteção do capital de investidores.

O foco da equipe de gestão continua total na conclusão da alocação dos recursos atualmente disponíveis em ativos imobiliários. Nosso pipeline de novas aquisições está aquecido, mas o momento requer alocações cautelosas em meio às sensações de euforia pela retomada. Esperamos concluir o investimento dos recursos em caixa até o final de 2020.

No portfólio do PATC11, praticou-se no mês de agosto o repasse de inflação em três contratos de locação na carteira, que respondem juntos por 32% da receita total do Fundo.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,29/cota como rendimento referente a agosto de 2020. O pagamento foi realizado em 8 de setembro aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2020. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	ago/20	2020	12 meses
Receita Total	1.341.971	10.251.628	13.378.330
Receita Imobiliária	1.011.913	6.620.441	8.754.945
Receitas FII	144.207	601.806	601.086
Receitas CRI	1.890	916.379	1.813.277
Receitas LCI	136.332	1.851.135	1.851.135
Receitas Renda Fixa	47.629	262.587	357.886
Despesa Total	(327.159)	(2.563.250)	(3.040.727)
Despesas Imobiliárias	(19.096)	(31.774)	(34.479)
Despesas Operacionais ¹	(308.063)	(2.531.476)	(3.006.249)
Resultado	1.014.812	7.688.379	10.337.602
Rendimento distribuído	1.008.456	7.364.430	9.740.784
Distribuição média (R\$/cota)	0,29	0,31	0,31

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

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 (Ago/20)
R\$ 345.370.826,83

Número de cotistas
16.148

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
31/08/2020
R\$ 99,32

Valor de mercado da cota
31/08/2020
R\$ 87,67

Taxa de Administração e Gestão²
0,865% de 11 de agosto a 10 de novembro de 2020
1,165% a partir de 11 de novembro

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patc11.com.br

Contato: ri.patc11@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 87,67** (31/08/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até agosto de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

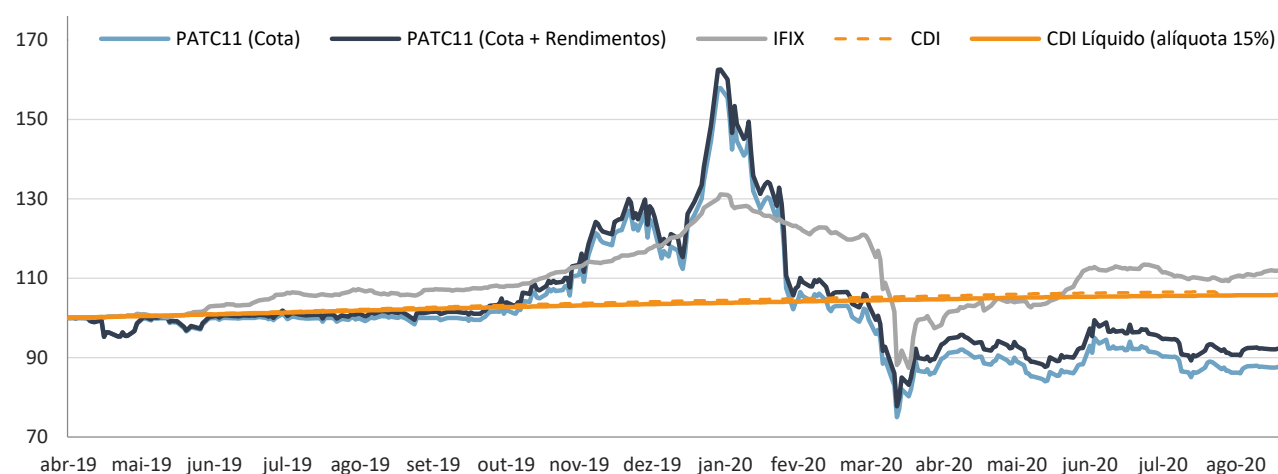
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já 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.

Resultados em 31 de agosto de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	30 de agosto de 2019	30 de dez. de 2019	31 de julho de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	144,50	88,48
Valor da cota final (R\$)	87,67	87,67	87,67	87,67
Rendimentos acumulados (R\$)	5,47	3,93	2,35	0,29
Rendimentos acumulados (%) [A]	5,47%	3,93%	1,62%	0,33%
Ganho de capital bruto [B]	(12,33%)	(12,33%)	(39,33%)	(0,92%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(6,86%)	(8,40%)	(37,71%)	(0,59%)
IFIX	12,10%	4,72%	(12,99%)	1,79%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(12,33%)	(12,33%)	(39,33%)	(0,92%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(6,86%)	(8,40%)	(37,71%)	(0,59%)
CDI Líquido	5,78%	3,44%	1,97%	0,14%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Nota: 1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

Liquidez

Durante o mês ocorreram 8.852 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 12,0 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 573 mil.

Negociação PATC11	ago/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	12.038	260.355	415.783
Número de negócios	8.852	216.164	289.700
Giro (% do total de cotas)	4,0%	73,3%	113,0%

Valor de Mercado	R\$ 304.866.639
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



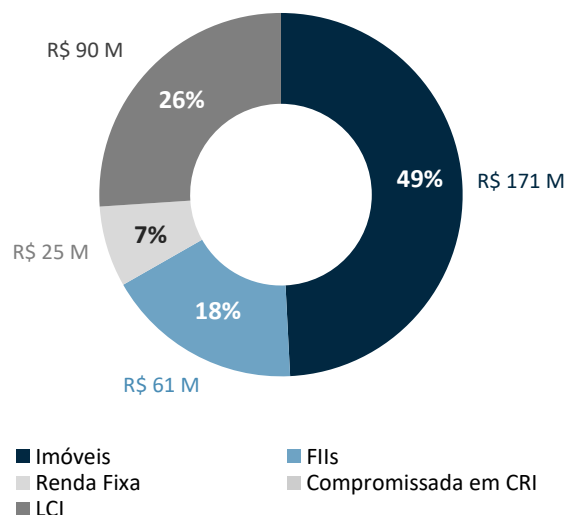
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 31 de agosto de 2020, o Fundo possuía 5 imóveis em seu portfólio com 8.526 m² de ABL, totalizando um investimento de R\$ 171 milhões e equivalentes a 49% de seus recursos totais. Ainda, o PATC11 tinha R\$ 61 milhões investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas, representando 18% dos recursos. O restante continuou investido em aplicações financeiras que incluem CDBs, LCIs e títulos públicos de renda fixa, como mostra o gráfico ao lado.

A estratégia de investimentos do PATC11 em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir.

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros | ago/20

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	688.545
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	90.293.576
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	24.306.852

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA DE FIIS

O Pátria Edifícios Corporativos possui parte de seu patrimônio aplicada em outros Fundos de Investimento Imobiliários listados em bolsa que investem **exclusivamente em lajes corporativas**. Nosso time de gestão desenhou uma estratégia de alocações com critérios bem definidos, feitas sem alterar o perfil de risco do PATC11 e divididas em duas frentes: **Fundamentalista** e **Tática**.

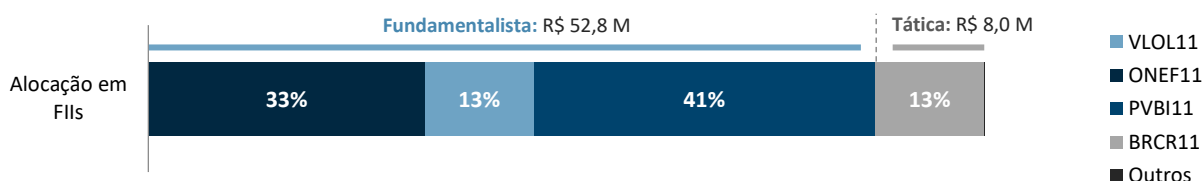
Fundamentalista

Aquisição de cotas de FIIs monoativos, com imóveis de alta qualidade e localização privilegiada, em linha com o foco de investimento do PATC11. Caracterizam-se como alocações de longo prazo cujo objetivo é o de consolidar participações representativas. Não há foco em liquidez ou limitações de volume, uma vez que tratam-se de alocações indiretas em imóveis “core”, ou seja, extensões do portfólio imobiliário do PATC11.

Tática

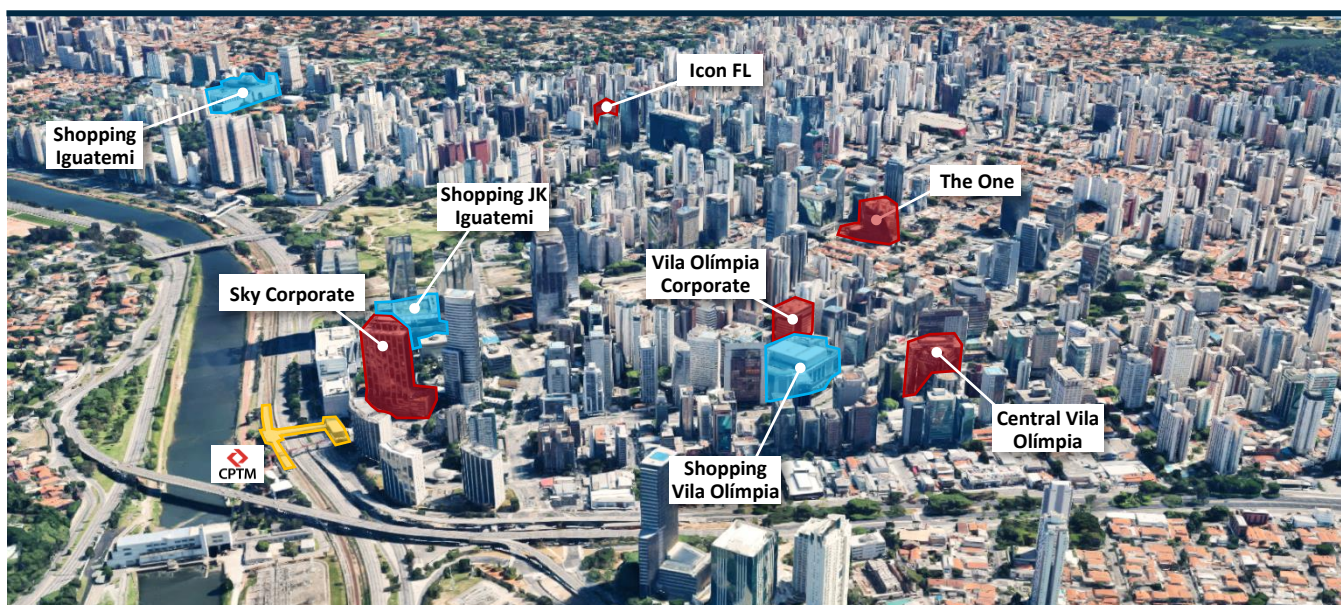
Aquisição de cotas de FIIs de gestão ativa, que apresentem preços descontados e com potencial de apreciação no curto e médio prazo. Uma vez que a tese envolve movimentos de investimento e desinvestimento rápidos, a liquidez dos fundos-alvo é chave neste caso. Estabelecemos dois limites para esta estratégia: (i) limite máximo de alocação por fundo selecionado conforme sua liquidez diária; e (ii) volume do capital do PATC11 alocado a esta estratégia, considerando a somatória de todos os fundos adquiridos como alocação tática.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 31 de agosto de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

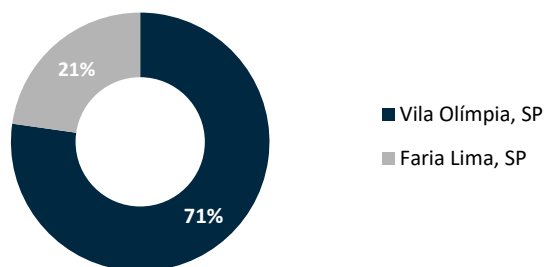


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

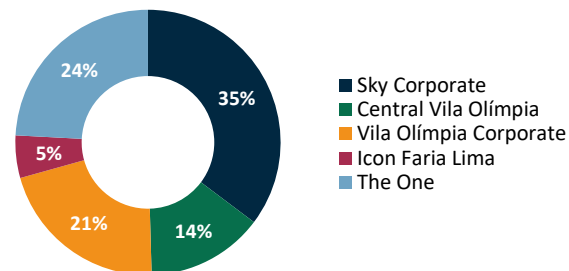
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria, 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.



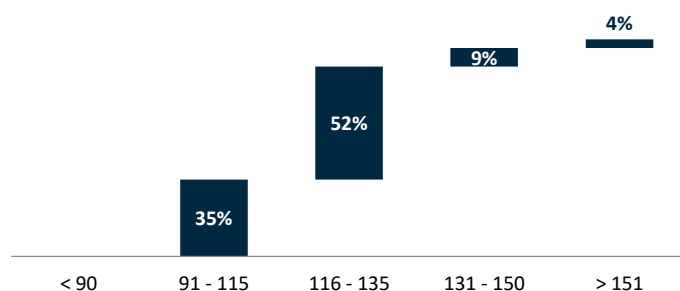
Regiões (% receita imobiliária do mês)



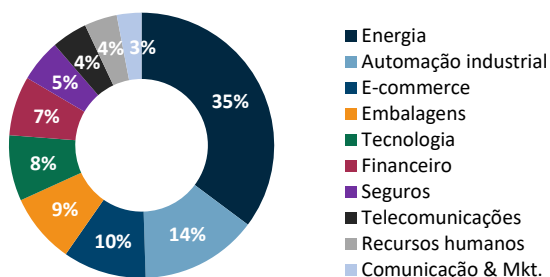
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



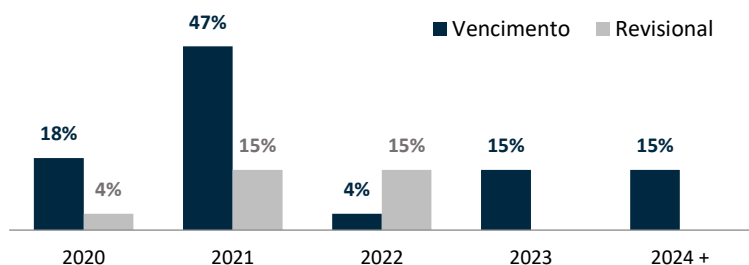
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



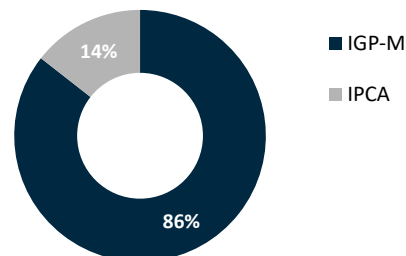
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



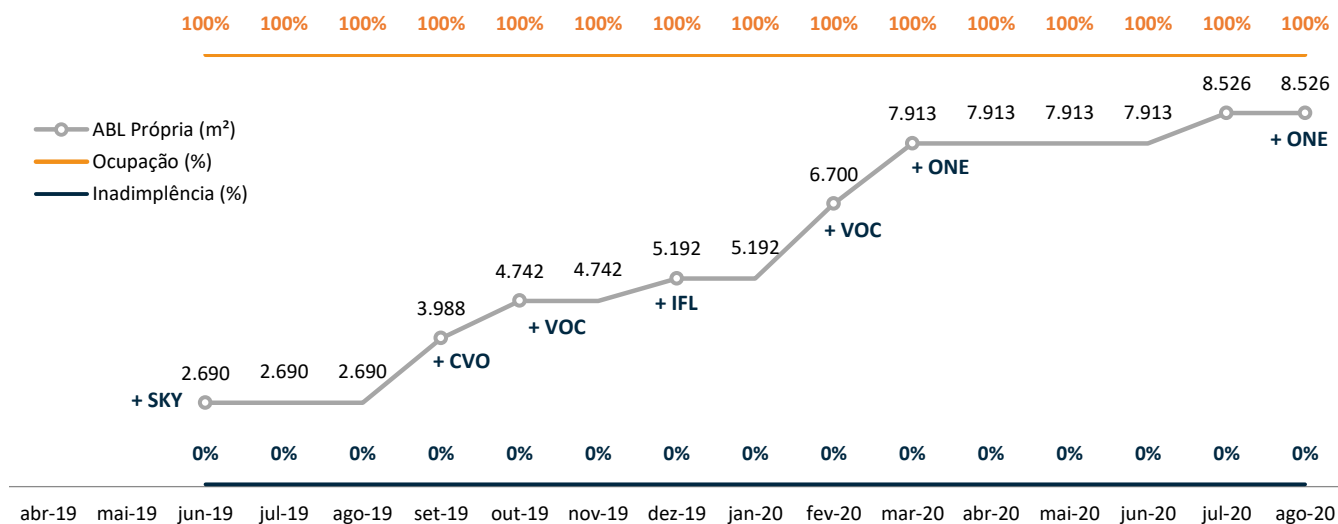
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Evolução da ABL própria (m²), ocupação média (%) e inadimplência (% receita)



Nota: Cálculos sobre a receita contratada para o mês de junho de 2020, na base competência.

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 do imóvel: 100%

Inquilino: EDP Energias do Brasil

**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 do imóvel: 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 do imóvel: 100%

Inquilino: Omron Eletrônica do Brasil

**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 do imóvel: 100%

Inquilinos: Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W e Approach

**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 do imóvel: 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

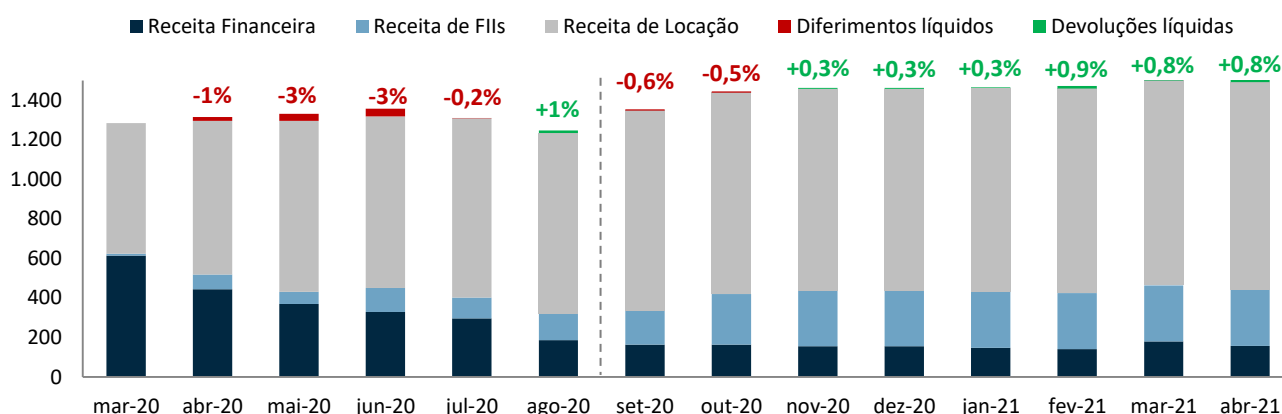
Nossa equipe de gestão segue trabalhando ativamente junto aos inquilinos e ativos do portfólio, buscando sempre maximizar receitas de locação e reforçar parcerias de longo prazo com os locatários em meio ao ambiente de pandemia.

Impactos da crise do COVID-19

Ao final de agosto, o Fundo possuía um inquilino (cujo valor integral de locação representa 2,8% da receita total do PATC11 para o mês de agosto), cujo aluguel foi parcialmente reduzido para os próximos 4 meses.

O gráfico abaixo mostra, mensalmente, o impacto percentual dos diferimentos negociados com estes inquilinos frente às receitas totais (realizadas e projetadas) da carteira atual PATC11. Nele, é possível notar que em média 99% dos recebimentos do Fundo estiveram protegidos durante toda a crise. Ainda, ressaltamos também que nenhuma inadimplência foi registrada nesse período.

Fluxo projetado de diferimentos e descontos (R\$ '000, regime caixa, valores projetados a partir de setembro/2020)



Vale mencionar que o estudo acima foi montado através da projeção das receitas geradas pela composição atual da carteira do PATC, de forma que foi mantido todo o mais constante em benefício da análise. **As projeções não indicam, de forma alguma, que o fundo não conduzirá novas transações imobiliárias nesse futuro próximo.**

Outras atividades em andamento

Em meio aos esforços de gestão dos contratos vigentes, a equipe do PATC11 já se encontra em tratativas com os dois inquilinos do portfólio cujos contratos de locação apresentam vencimento em 2020. Reforçamos nosso compromisso em divulgar, mensalmente, mais informações sobre essas conversas e eventuais novos acordos.

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

In partnership with

Blackstone