

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MAIO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Comentários do Gestor

No mês de maio, o IBOV apresentou a maior alta mensal de 2021 (6,2%), agora acumulando +6,0% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou queda de 1,6% no mês, corrigindo uma leve alta de 0,6% no mês anterior. No mesmo período, a cota do PATC refletiu o movimento de queda do índice imobiliário, apresentando variação negativa de 1,8%.

Conforme fato relevante divulgado em 07/05/21, realizamos a **aquisição de mais um andar no Edifício Roberto Marinho Square**, na região da Chucui Zaidan, elevando nossa participação total no ativo para 10% (o equivalente a dois andares). Ambos os andares se encontram atualmente locados para a Leroy Merlin. Em decorrência dessa aquisição, a vacância física do PATC foi reduzida para 15,0%, enquanto a vacância financeira está em 12,3% (maiores detalhes na seção “Carteira Imobiliária”).

Gostaríamos de ressaltar também que, como última etapa dos esforços de alocação de recursos, o PATC **realizou o pagamento da segunda e última parcela para aquisição de um andar do Edifício Cetenco Plaza**, localizado na Avenida Paulista, em 01/06/2021. O imóvel, que se encontra totalmente locado para a Trisul, contribui não apenas para a diversificação geográfica do fundo, como também adiciona um ótimo risco de crédito à sua carteira de inquilinos. Mais informações sobre esta transação podem ser encontradas ao final deste documento (página 10).

A partir de junho e considerando a transação no Cetenco Plaza, o PATC11 atingirá seu **maior percentual alocado em imóveis diretos desde a concepção do fundo** (aproximadamente 80%). Parte dos recursos utilizados nesta última transação foi advinda da **venda de aproximadamente R\$ 17 milhões em posições de FIIs táticos e líquidos** – movimentação totalmente em linha com a estratégia traçada para esse tipo de posição com perfil de “tiro de curto prazo”. Por mais que essa venda tenha gerado prejuízo ao fundo (em volume pequeno), as distribuições de dividendos aos investidores não serão afetadas em razão do lucro competência acumulado de exercícios anteriores. Vale também lembrar que esse volume vendido, enquanto fazia parte da carteira do PATC, gerou um volume competitivo de dividendos. Ainda, essa troca de posições **augmenta a exposição do PATC11 em imóveis diretos (sobre os quais o Pátria possui gestão ativa)**, com contratos longos, muitas fortes em caso de saída antecipada e inquilinos que surfam um ótimo momento de mercado.

Destacamos também que nosso time de gestão continua bastante focado na locação das áreas vagas dos ativos do fundo. Em maio, **percebemos uma melhora sensível na procura por novas áreas na região da Vila Olímpia**, assim como um aumento no número de visitas realizadas nos imóveis vagos de nosso portfólio, conforme detalhado na seção de “Gestão de Inquilinos” deste relatório. Em nossa visão, os avanços na vacinação e a reorganização de empresas pós-pandemia são alguns dos motivos para essa maior procura, apesar de ainda não enxergarmos um senso de urgência nos potenciais inquilinos para a tomada de decisão para locações maiores. Já no caso dos espaços menores, o atual desenho de demandas parece prometer notícias positivas ao fundo nos próximos meses.

O Pátria acredita que **a demanda por espaços corporativos deve se tornar cada vez mais clara à medida em que se acelera o ritmo de vacinação da população** e que os ativos de boa qualidade e bem localizados, como os da carteira do PATC, deverão ser os mais procurados nesta retomada do mercado.

Por fim, vale destacar que, em maio, foi repassada inflação em dois contratos de locação da carteira (detalhes na página 7) e a inadimplência do fundo continuou sendo de 0%.

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 (Mai/21)
R\$ 299.994.986,42

Número de cotistas
13.485

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
31/05/2021
R\$ 86,26

Valor de mercado da cota
31/05/2021
R\$ 67,75

Taxa de Administração e Gestão²
0,765% de 16 de dezembro a
30 de junho de 2021
1,165% a partir de julho de 2021

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patc11.com.br

Contato: ri.patc11@patria.com

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

Distribuição de rendimentos

DRE Gerencial PATC11	mai/21	2021	12 meses
Receita Total	1.430.955	6.960.701	16.959.036
Receita Imobiliária	1.090.915	4.697.172	11.630.243
Receitas FII	299.599	1.720.131	3.355.171
Receitas CRI	-	-	131.611
Receitas LCI	28.433	489.245	1.562.350
Receitas Renda Fixa	12.008	54.154	279.661
Despesa Total	(675.810)	(1.896.938)	(4.290.982)
Despesas Imobiliárias	(43.223)	(230.821)	(312.080)
Despesas Operacionais ¹	(197.076)	(1.051.390)	(3.364.176)
Prejuízo na venda de FIIs	(435.511)	(614.727)	(614.727)
Resultado	755.145	5.063.763	12.668.054
Rendimento distribuído	1.112.779	5.355.248	12.397.052
Distribuição média (R\$/cota)	0,32	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\$ 0,32/cota como rendimento referente a maio/21. O pagamento foi realizado em 09 de junho de 2021 aos detentores de cotas em 31 de maio de 2021. Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência.

Em decorrência das vendas de aproximadamente R\$ 17 milhões em posições de FIIs para aquisição de imóveis diretos, o fundo apresentou, entre abr/21 e mai/21, prejuízo caixa de R\$ 615 mil. Por ser de natureza não recorrente, o valor foi destacado em uma nova linha na tabela ao lado.

O prejuízo mencionado não impactará as distribuições de dividendos aos investidores do PATC11, uma vez que será deduzido da reserva de lucro competência obtida pelo fundo em semestres anteriores.

Rentabilidade

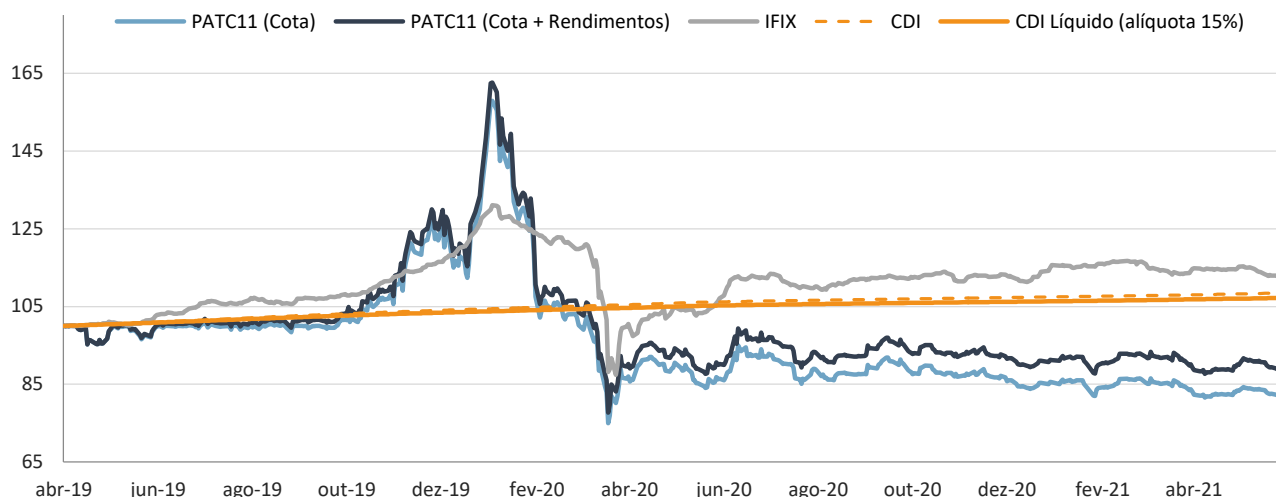
A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 67,75** (31/05/2021 – último dia útil). Vale destacar que, após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente de R\$ 14,35. Esse ajuste foi replicado na tabela de rentabilidade 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 maio de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 31/maio/2021	Mai/21	2021	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	30 de abr. de 2021	30 de dez. de 2020	31 de jan. de 2020	01 de abr. de 2019
Cota de entrada ajustada ¹ (R\$)	69,00	71,15	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	67,75	67,75	67,75	67,75
Rendimentos acumulados (R\$)	0,63	1,54	4,69	8,21
Rendimentos acumulados ³ (%) [A]	0,9%	1,9%	4,7%	8,3%
Ganho de capital bruto [B]	(1,8%)	(4,8%)	(23,2%)	(20,9%)
Rentabilidade Bruta⁴ [A + B]	(0,9%)	(2,8%)	(18,5%)	(12,6%)
IFIX	(1,6%)	(1,9%)	(8,5%)	13,5%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(1,8%)	(4,8%)	(23,2%)	(20,9%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(0,9%)	(2,8%)	(18,5%)	(12,6%)
CDI Líquido	0,2%	0,8%	3,0%	7,3%
Rentabilidade em % do CDI Líq.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M (% a.a.)	5,6%	5,4%	4,4%	4,5%

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 MAIO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



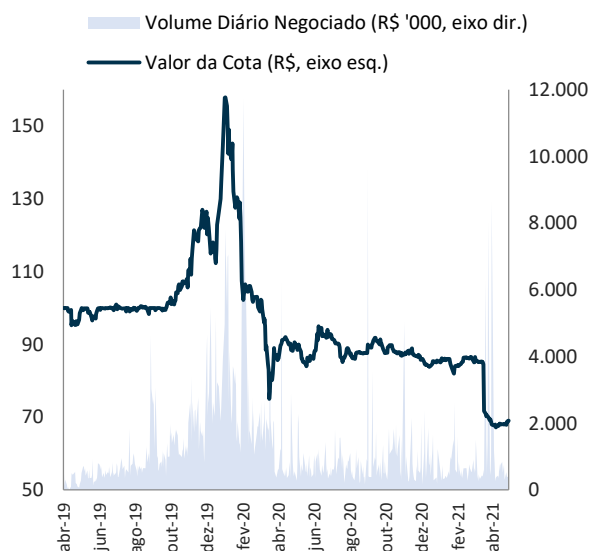
Liquidez

Durante o mês de maio ocorreram 15.470 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 10,5 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 0,5 milhão em maio 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	mai/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	10.492	80.989	214.980
Número de negócios	15.470	58.079	178.919
Giro (% do total de cotas)	4,4%	31,4%	75,0%

Valor de Mercado	R\$ 235.596.154
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 Fundo 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

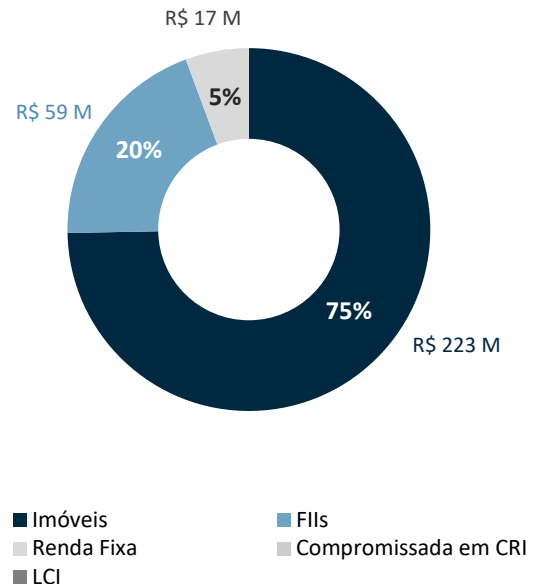
INVESTIMENTOS

Até 31 de maio de 2021, o Fundo possuía **6 imóveis em seu portfólio e 11.141 m² de ABL**, totalizando um volume avaliado de R\$ 223 milhões e equivalentes a 75% de seus recursos totais. Este volume reflete a conclusão da aquisição de um novo andar no Edifício Roberto Marinho Square e o pagamento da primeira parcela de aquisição do Edifício Cetenco Plaza, conforme detalhado nas seções posteriores.

Ainda, o PATC11 possuía **R\$ 59 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** de lajes corporativas ao final do mês de maio, o que representava 20% dos recursos. A estratégia de investimentos do fundo em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir, mas é importante ressaltar que o PATC11 vem se desfazendo de algumas de suas posições em FIIs táticos para fazer frente a uma parcela das aquisições diretas recentemente anunciadas.

O volume restante, anteriormente aplicado em LCI como parcela de caixa do fundo, também vem sendo gradualmente redirecionado às transações recentemente anunciadas. Tendo em vista o pagamento programado da segunda e última parcela do Edifício Cetenco Plaza em 01/06/2021, **está concluída a alocação do patrimônio do PATC11 em ativos-alvo**, distribuídos predominantemente entre imóveis e FIIs de lajes corporativas. Após essa movimentação, restará no fundo apenas a posição de caixa necessária para movimentações financeiras de rotina.

Alocação do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros | mai/21

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem *overnight*)

16.926.761

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.

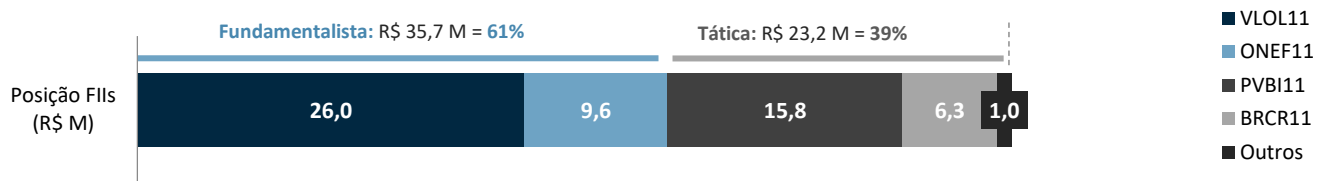
Atualizações (mai/21): O fundo não realizou nenhuma compra ou venda fundamentalista no mês de maio. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa e, principalmente tendo em vista as novas locações recentemente anunciadas por VL0L e ONEF, devem ser remuneradas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

Tática

Racional de investimento: Aquisição de cotas de FIIs a preços descontados e com potencial de apreciação no curto/médio prazo. Estabelecemos dois limites para esta estratégia: (i) limite máximo de alocação por fundo conforme sua liquidez diária; e (ii) volume do capital alocado, considerando a somatória de todos os fundos adquiridos como alocação tática.

Atualizações (mai/21): Conforme mencionado na sessão anterior, o PATC11 realizou vendas de posições táticas durante o mês de maio, gerando liquidez para a aquisição de um novo imóvel. O volume vendido no mês totalizou R\$ 8,9 milhões. As posições táticas remanescentes no fundo têm gerado *dividend yield* satisfatório, complementando o fluxo de receitas do PATC.

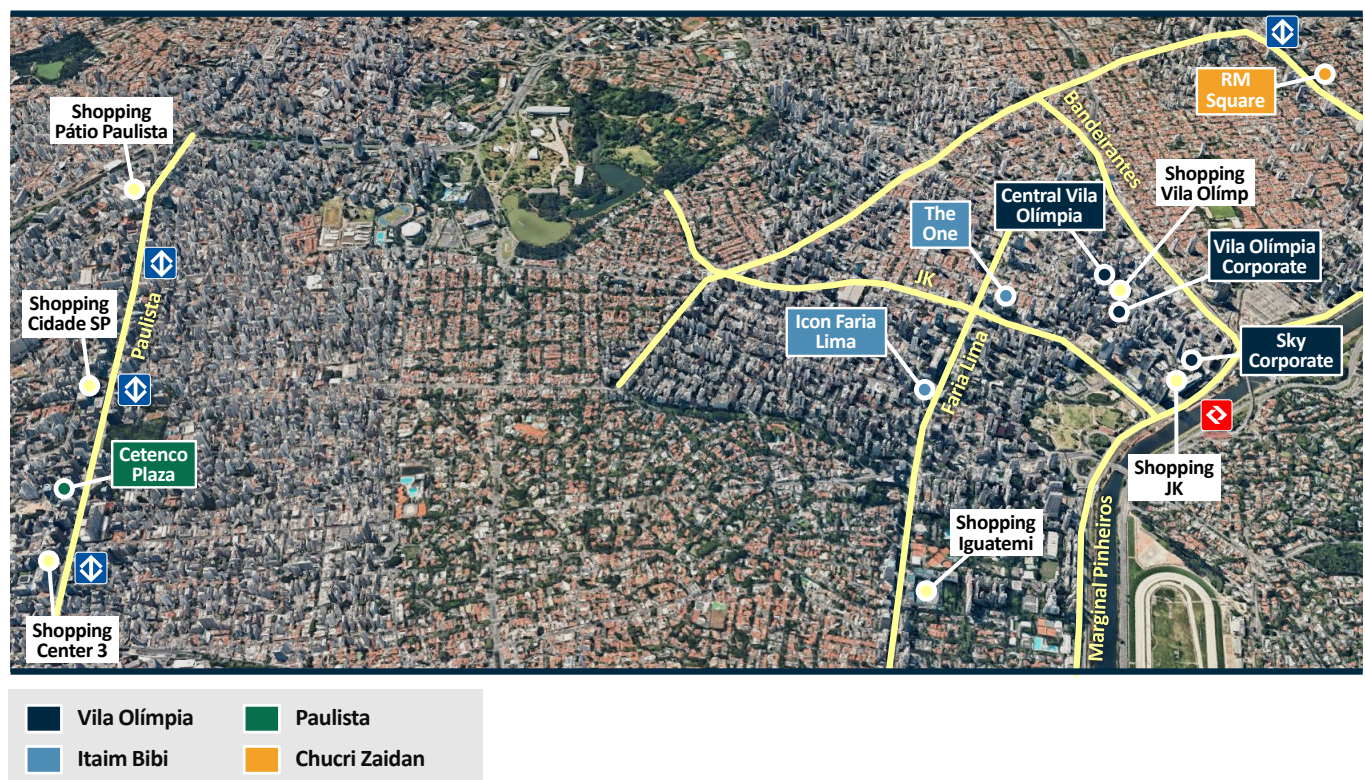
A distribuição entre FIs/estratégias em 31 de maio de 2021 segue indicada abaixo, em valor de mercado.



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 Chucuri Zaidan**. Os imóveis possuem fácil acesso a **múltiplos modais de transporte público** e uma diversa **variedade de serviços**. Na visão do Pátria, a localização consiste em um pilar essencial para a resiliência de qualquer ativo imobiliário e impacta diretamente os valores de aluguel praticados dentro das regiões de interesse do Fundo.

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	2 meses
Central Vila Olímpia	7,1%	1.298	100%	-	100% típicos	-
Vila Olímpia Corporate	11,7%	2.262	17%	3	100% típicos	28 meses
Icon Faria Lima	4,4%	450	0%	1	100% típicos	30 meses
The One	13,4%	1.826	0%	5	100% típicos	19 meses
RM Square	10,0%	2.615	0%	1	100% típicos	104 meses
Cetenco Plaza	(Em aquisição)	-	-	-	-	-
Total		11.141	15%	11		32 meses

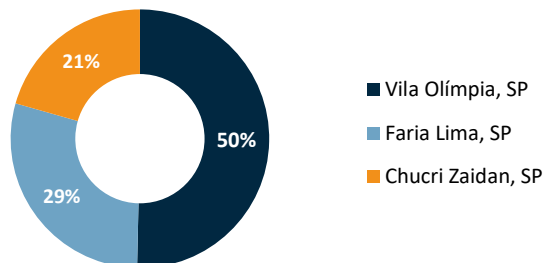


Nota: (1) Prazo remanescente calculado através da ponderação pela receita gerada por cada inquilino.

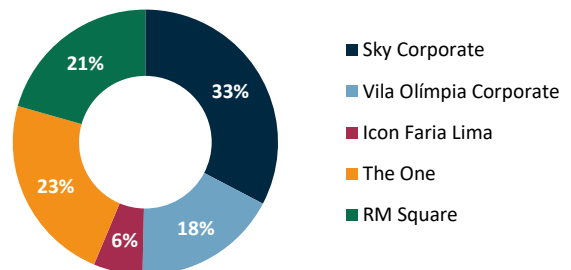
Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC. No mês de maio, a principal alteração no portfólio imobiliário que impactou os gráficos abaixo foi o aumento de participação no Edifício RM Square, ocupado pela Leroy Merlin. A transação reduziu o aluguel médio em R\$/m² e alongou a curva de vencimentos contratuais do fundo.

Também ocorreram repasses de inflação nos contratos da Randstad (parcial, IGP-M) e B2W (total, IPCA), ambos ocupantes do Vila Olímpia Corporate.

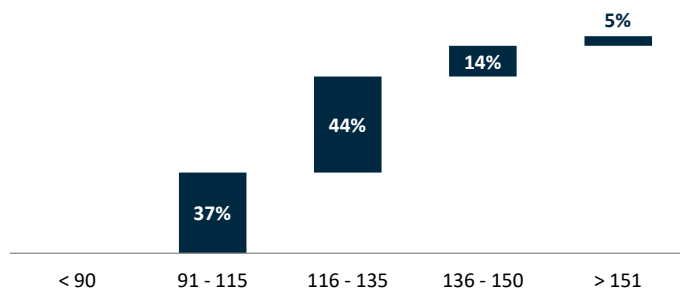
Regiões (% receita imobiliária do mês)



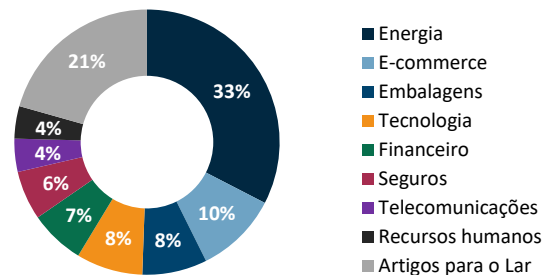
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



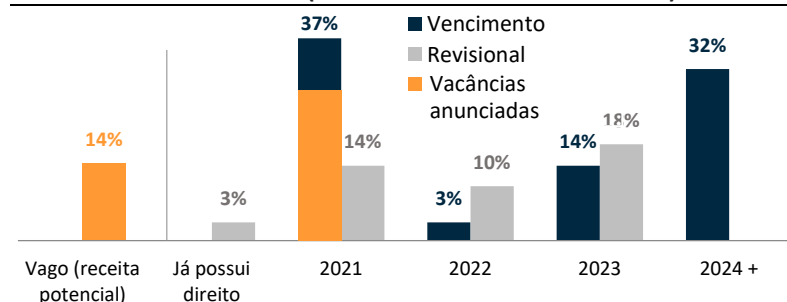
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



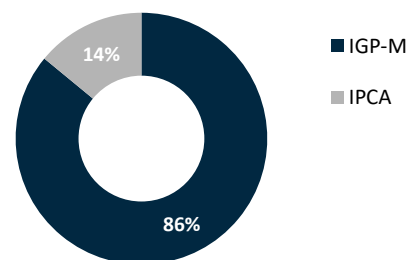
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



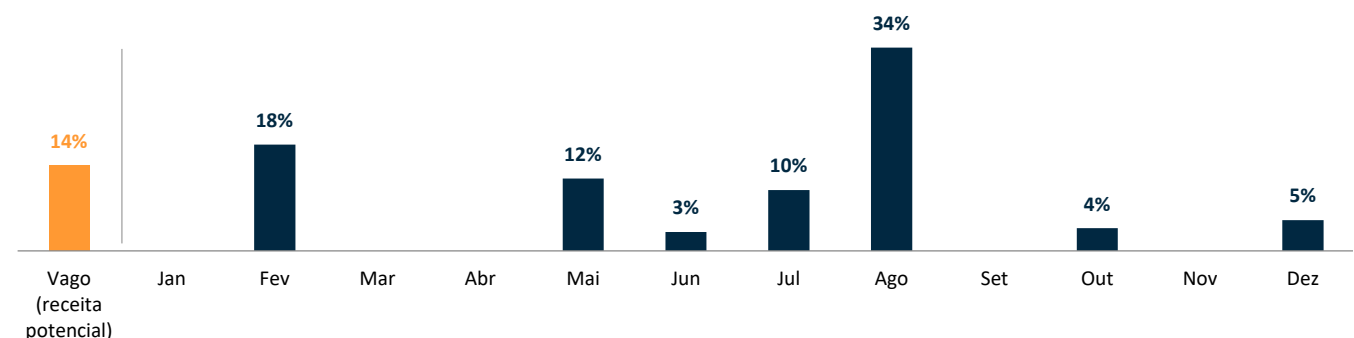
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



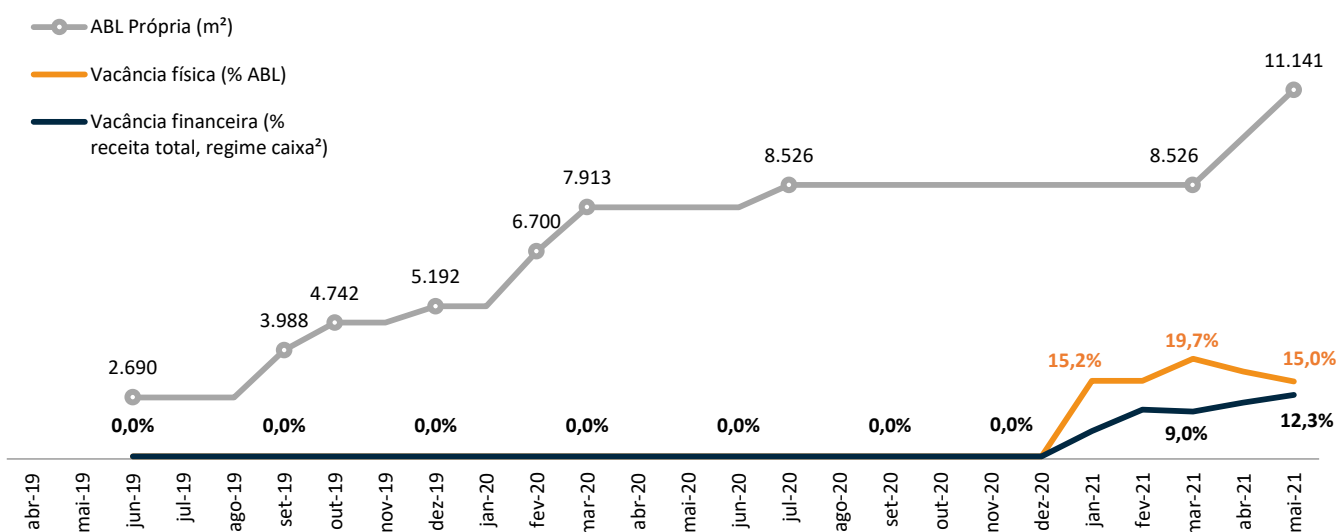
Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita imobiliária contratada)



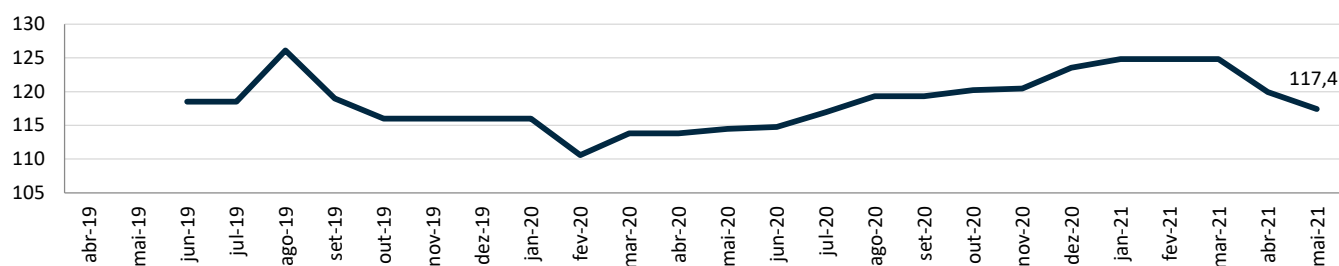
Em decorrência da aquisição de mais um andar locado no Ed. RM Square, o fundo teve sua vacância física (% ABL) reduzida em maio de 2021, atingindo 15,0%. Em decorrência do término da duração da multa de rescisão para pela Approach, a vacância financeira do fundo aumentou no mês, atingindo 12,3%.

O gráfico de evolução do aluguel médio abaixo é impactado por alguns efeitos: (i) variações na curva ocorrem naturalmente em meses em que concluímos novas aquisições; (ii) a evolução positiva da curva nominal de locações em decorrência dos repasses de inflação ao longo do tempo. Por conta da aquisição de um novo andar no edifício RM Square, o aluguel médio do PATC11 em maio/21 sofreu uma leve redução para R\$ 117/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.

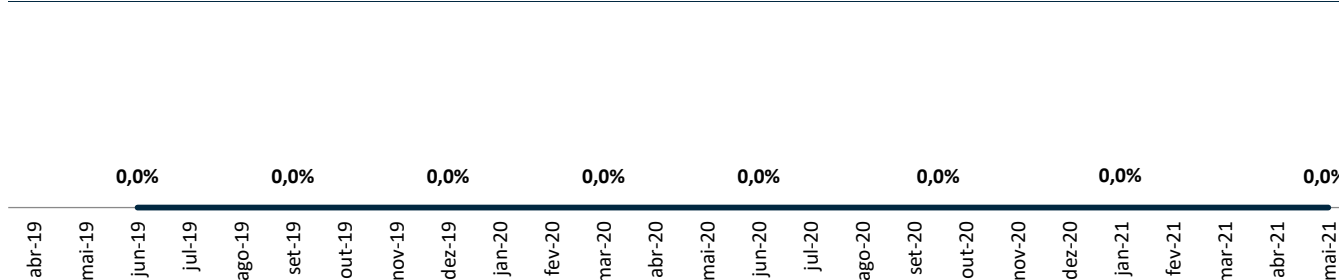
Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira



Aluguel face médio (R\$/ m²)



Inadimplência (% da receita imobiliária)



Nota: (1) Cálculos sobre a receita contratada para o mês de abril de 2021, 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

SKY CORPORATE

Rua Gomes de Carvalho, 1.996 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 11/06/2019
Classe do imóvel¹: AA
ABL total: 25.606 m²
Participação no ativo: 10,5%
ABL própria: 2.690 m²
Ocupação andares PATC: 100%
Inquilino: EDP Energias do Brasil (até jul/21)



ONE

THE ONE

Rua Ministro 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



CVO

CENTRAL VILA OLÍMPIA

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

Data da aquisição: 06/09/2019
Classe do imóvel¹: AA
ABL total: 18.200 m²
Participação no ativo: 7,1%
ABL própria: 1.298 m²
Ocupação andares PATC: 0%
Inquilino: Vago



RMS

ROBERTO MARINHO SQUARE

Rua Pascoal Pais, 525 – Chucrí 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



VOC

VILA OLÍMPIA CORPORATE

Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia, São Paulo, SP (Torre B)

Data última aquisição: 19/02/2020
Classe do imóvel¹: AAA
ABL total: 19.416 m²
Participação no ativo: 11,7%
ABL própria: 2.262 m²
Ocupação andares PATC: 83%
Inquilinos: Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W



IFL

ICON FARIA LIMA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.311 – Itaim Bibi, São Paulo, SP

Data da aquisição: 20/11/2019
Classe do imóvel¹: A
ABL total: 10.148 m²
Participação no ativo: 4,4%
ABL própria: 450 m²
Ocupação andares PATC: 100%
Inquilino: Prudential do Brasil

1. Fonte: Buildings

Nota: Todas as áreas reportadas no presente relatório de acordo com o critério BOMA, que é a área do imóvel medida de acordo com o Método de Medida Padrão (ANSI/BOMA Z65.1).

GESTÃO DE INQUILINOS

Comercialização de espaços vagos

O time de gestão do PATC sentiu um relevante aumento na procura por imóveis no mês de maio, refletivo por número consideravelmente maior de visitas. Estamos com uma negociação bastante avançada no conjunto vago do edifício Vila Olímpia Corporate, imóvel que está mobiliado e pronto para ocupação, e para o qual chegamos a receber três propostas de locação. Houve também um aumento na procura dos outros imóveis, porém, como são áreas maiores, as decisões das empresas costumam evoluir em um ritmo mais lento.

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.

Contratos vencidos em 2021

Podemos antecipar que tivemos bons resultados nas negociações com os inquilinos cujos contratos vencem em 2021 e acreditamos que, em poucos dias, a renovação destas locações poderá ser confirmada.

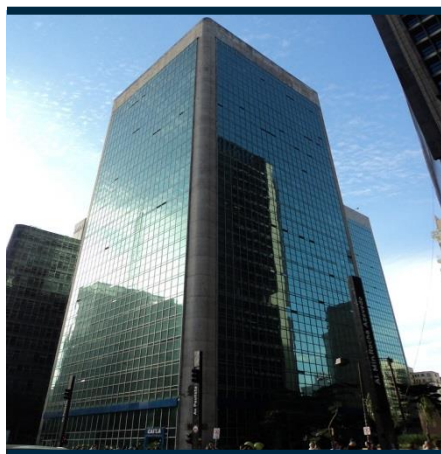
Fatos Relevantes subsequentes

PAGAMENTO DA SEGUNDA E ÚLTIMA PARCELA PARA AQUISIÇÃO DE ANDAR NO EDIFÍCIO CETENCO PLAZA

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em anunciado em 01/06/2021, o PATC11 realizou o **pagamento da segunda e última parcela para aquisição do Edifício Cetenco Plaza, imóvel classe A localizado na Av. Paulista**. O valor desembolsado foi de R\$ 13,8 milhões (80% do preço), que somados aos R\$ 3,5 milhões pagos em 17 de maio, totalizam os R\$ 17,3 milhões (R\$ 15.016/m²) pagos pelo ativo.

Os fluxos de recebimento de aluguel referentes a esta aquisição se iniciarão em julho/21 (competência correspondente a junho). Uma vez que a maior parcela dos recursos utilizados para a conclusão da transação provém da venda de FIIs líquidos anteriormente componentes da carteira do PATC11, a referida aquisição não impacta a distribuição de rendimentos futuros do fundo. A transação contribui, no entanto, para uma **maior concentração do patrimônio do fundo em imóveis diretos, com contratos de locação longos sobre os quais a equipe do PATC11 possui gestão direta e ativa**.

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



Fachada do Edifício Cetenco Plaza



Hall de entrada do Edifício Cetenco Plaza



Perguntas dos Cotistas

A partir deste maio, os relatórios de FIIs do Pátria contemplarão 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 cotistas do time de gestão e de sanar eventuais dúvidas que mais cotistas possam ter desenvolvido. Estamos sempre à disposição para respondermos perguntas através de nosso e-mail de relacionamento com investidores: ri.patc11@patria.com.

1. Sou cotista do fundo PATC11 e gostaria de saber por que a amortização realizada em março impactou tanto a cota. O caixa do fundo já foi todo alocado ou devemos esperar novas amortizações?

O efeito da amortização, o qual acarretou na queda específica de R\$ 14,35 no valor da cota transacionado em bolsa não deve ser considerada como uma “queda” efetiva ou perda de riqueza e sim como retorno de parte do capital do Fundo aos seus cotistas, uma vez que o preço de aquisição de cada cotista também cai na mesma proporção.

Ressaltamos que a amortização foi uma medida extraordinária, proposta pelo Pátria e aprovada em assembleia pelos investidores do fundo.

Ainda com relação ao tópico de alocação dos recursos, o PATC11 concluiu recentemente o comprometimento da maior parte de seu caixa em imóveis, concluindo portanto os esforços de alocação do patrimônio do fundo em edifícios corporativos. Essas alocações contribuem para uma maior pulverização da carteira imobiliária do fundo (reduzindo o impacto das vacâncias atuais e previstas), além de adicionarem ao portfólio duas regiões-chave do mercado corporativo de São Paulo e novos inquilinos de renome.

2. Gostaria de saber qual é o custo médio por m² das áreas vagas. Condomínios, taxas, impostos, etc.

O custo médio das áreas vagas do PATC é de aproximadamente R\$ 30/m² (já levando em conta IPTU, condomínio e custos de energia), variando de R\$ 25 a 35/m² de imóvel para imóvel.

3. Como faço para me manter atualizado sobre as novidades do Fundo?

Para receber todos os documentos publicados pelo fundo basta se cadastrar em nosso *mailing list* através do site do fundo clicando neste [link](#).

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
