

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JUNHO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Destaques do Fundo

Mesmo ainda em meio à pandemia do COVID-19, o mercado de bolsa continuou com movimentações positivas durante o mês. O IFIX apresentou alta de 6% em junho/20, acumulando +28% desde 18/março/20. Similarmente, o IBOV subiu 9% e 42% nesses mesmos períodos. As altas contribuem para a correção no desempenho desses índices, que ainda apresentam variação negativa no ano (-12% e -18% respectivamente). Em nossa visão, as incertezas relativas ao cenário macroeconômico de médio prazo continuam, tornando estratégias voltadas à qualidade e resiliência uma importante ferramenta para a proteção do capital de investidores.

Seguimos também atentos à dinâmica que o isolamento social trouxe ao mercado de escritórios, tanto na forma de impactos de curto prazo quanto no âmbito das tendências do perfil futuro de ocupações corporativas, uma vez que companhias selecionadas têm avaliado a redução de seus espaços motivadas por retrações econômicas ou novas políticas de *home office*.

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. Sem dúvida estamos passando por um período de evolução acelerada desses espaços, em que novas tecnologias vieram para ficar – nesse sentido, edifícios corporativos mais modernos e melhor localizados tendem a apresentar resiliência fundamental para a continuidade dos negócios do Fundo.

Sabemos que o momento é fluido, em que informações mudam a todo momento, e continuaremos focados em continuamente posicionar as transações imobiliárias do PATC11 favoravelmente às tendências do setor. Continuamos a acreditar na resiliência do mercado imobiliário de São Paulo, especialmente em regiões *premium*, de maneira que enxergamos nossa tese de investimentos bem sustentada.

Por fim, no portfólio do PATC11, praticou-se no mês de junho o repasse de inflação em um contrato de locação na carteira, que responde por 3% da receita total do Fundo.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,265/cota como rendimento referente a junho de 2020. O pagamento foi realizado em 08 de julho aos detentores de cotas em 30 de junho de 2020. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	jun/20	2020	12 meses
Receita Total	1.337.898	7.567.339	12.194.693
Receita Imobiliária	907.152	4.683.198	7.488.961
Receitas FII	101.561	336.515	336.515
Receitas CRI	82.174	866.942	2.325.474
Receitas LCI	245.440	1.557.555	1.573.966
Receitas Renda Fixa	1.571	123.129	469.766
Despesa Total	(375.563)	(1.788.493)	(2.524.427)
Despesas Imobiliárias	(1.728)	(10.915)	(31.220)
Despesas Operacionais ¹	(373.835)	(1.777.577)	(2.493.207)
Resultado	962.335	5.778.847	9.670.265
Rendimento distribuído	921.520	5.417.067	8.814.816
Distribuição média (R\$/cota)	0,27	0,31	0,32

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 (jun/20)
R\$ 346.667.634,66

Número de cotistas
17.293

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/06/2020
R\$ 99,69

Valor de mercado da cota
30/06/2020
R\$ 92,89

Taxa de Administração e Gestão²
1,165%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

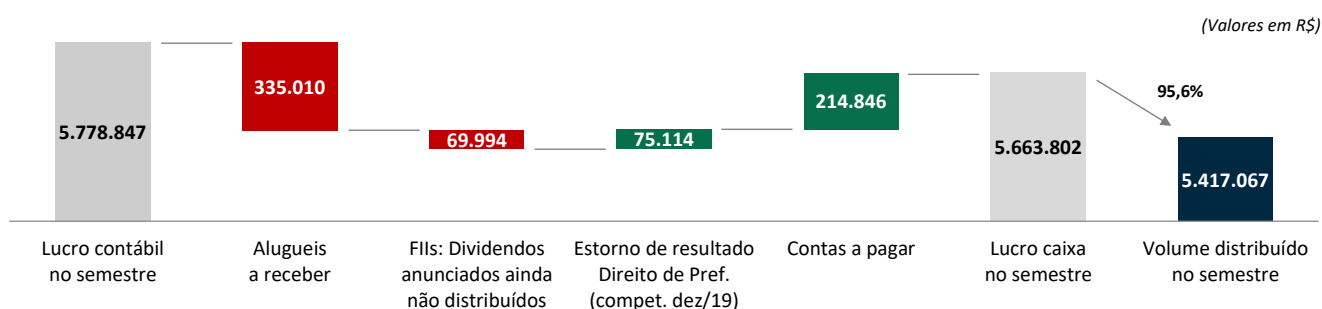
FII Renda / Gestão Ativa

www.patc11.com.br

Contato: ri.patc11@patria.com

Conforme indicado abaixo, o Fundo distribuiu um total de R\$ 5,4 milhões ao longo do 1º semestre de 2020, de um lucro total em regime caixa de R\$ 5,7 milhões. Em comparação com o resultado líquido do mesmo período em regime competência (R\$ 5,8 milhões), a principal variação foi o item “alugueis a receber” (R\$ 335 mil). Isso se deu única e exclusivamente por um descasamento temporal das receitas de locação, uma vez que os alugueis são sempre pagos no mês seguinte ao mês competência da ocupação e algumas aquisições foram concluídas pelo PATC11 ao longo do semestre. Desta forma, é importante reforçar que o Fundo não possui nenhuma receita de locação atualmente em atraso.

Ainda, o resultado caixa no período foi parcialmente impactado pelo descasamento entre anúncio e distribuição de dividendos dos Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) que compõem a carteira do Fundo, montante compensado pelo estorno do resultado dos recursos provenientes do exercício do Direito de Preferência no âmbito da 2ª emissão de cotas do PATC11, distribuído em janeiro/2020 aos investidores que exerceram seus direitos. Por fim, outros R\$ 215 mil consistiram em despesas referentes ao 1º semestre de 2020 e ainda não pagas até o fim de junho.



Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 92,89** (30/06/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até junho de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

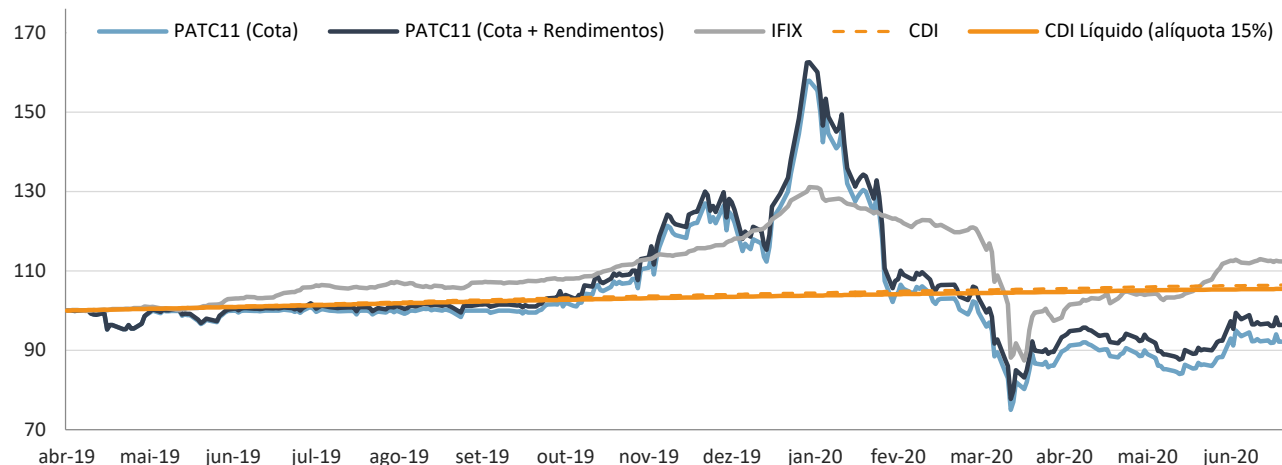
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 30 de junho de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	28 de junho de 2019	30 de dez. de 2019	29 de maio de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	99,99	144,50	86,47
Valor da cota final (R\$)	92,89	92,89	92,89	92,89
Rendimentos acumulados (R\$)	4,91	4,05	1,79	0,27
Rendimentos acumulados (%) [A]	4,91%	4,05%	1,24%	0,31%
Ganho de capital bruto [B]	(7,11%)	(7,10%)	(35,72%)	7,42%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(2,20%)	(3,05%)	(34,48%)	7,73%
IFIX	13,07%	6,86%	(12,24%)	5,59%
Rentabilidade em % do IFIX	(16,83%)	(44,50%)	281,77%	138,27%
Ganho de capital líquido [C]	(7,11%)	(7,10%)	(35,72%)	5,94%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(2,20%)	(3,05%)	(34,48%)	6,25%
CDI Líquido	5,46%	4,11%	1,66%	0,18%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	(40,29%)	(74,20%)	(2.075,73%)	3.460,78%

O gráfico abaixo ilustra as séries históricas acumuladas de alguns indicadores de mercado em comparação com o valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

RENTABILIDADE BASE JUNHO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Liquidez

Durante o mês ocorreram 14.867 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 14,5 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 692 mil.

Negociação PATC11	jun/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	14.531	229.382	425.126
Número de negócios	14.867	178.914	269.677
Giro (% do total de cotas)	4,6%	63,2%	114,5%
Valor de Mercado	R\$ 323.018.844		
Quantidade de cotas	3.477.434		

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

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

Portfólio

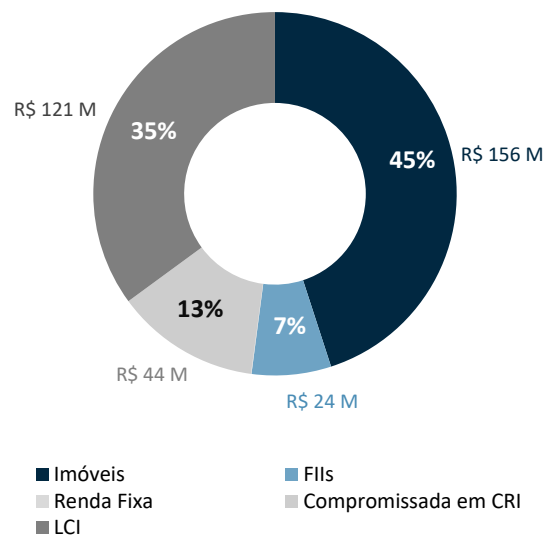
INVESTIMENTOS

Até 30 de junho de 2020, o Fundo possuía 5 imóveis em seu portfólio com 7.913 m² de ABL, totalizando um investimento de R\$ 156 milhões e equivalente a 45% de seus recursos totais. Ainda, o PATC11 tinha R\$ 24 milhões investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas, representando 7% dos recursos. O restante continuou investido em aplicações financeiras que incluem operações compromissadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), LCIs e títulos públicos de renda fixa, como mostra o gráfico ao lado.

Conforme já anunciado, o PATC11 assinou Compromisso de Compra e Venda para aquisição de outro meio andar no Edifício The One. Após a conclusão da transação, a participação do Fundo no ativo será de 13,4% e o PATC11 passará a ter 56% de seus recursos aplicados em imóveis ou outros Fundos Imobiliários.

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

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros | jun/20

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	161.139
Operações compromissadas em CRI	44.465.344
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	121.557.540

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA DE FIIs

A partir de março de 2020, o Pátria Edifícios Corporativos passou a deter parcela relevante de seu patrimônio aplicado em outros Fundos de Investimento Imobiliários listados em bolsa e que invistam exclusivamente em lajes corporativas. Nosso time de gestão desenhou uma estratégia com critérios bem definidos, cujas alocações foram feitas sem alterar o perfil de risco do PATC11 e estão divididas em duas frentes: **Fundamentalista** e **Tática**.

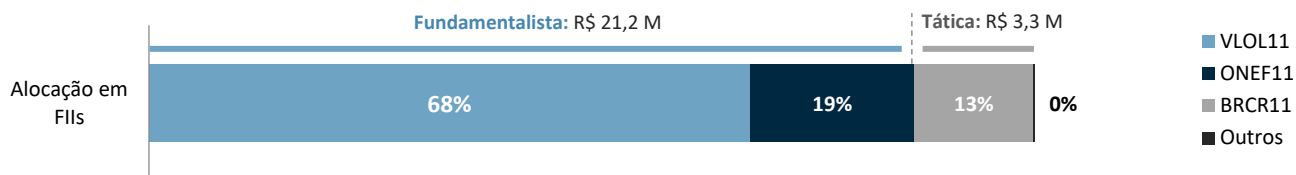
Fundamentalista

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 se tratam de alocações indiretas do Fundo em imóveis “core”, ou seja, extensões do portfólio imobiliário do PATC11.

Tática

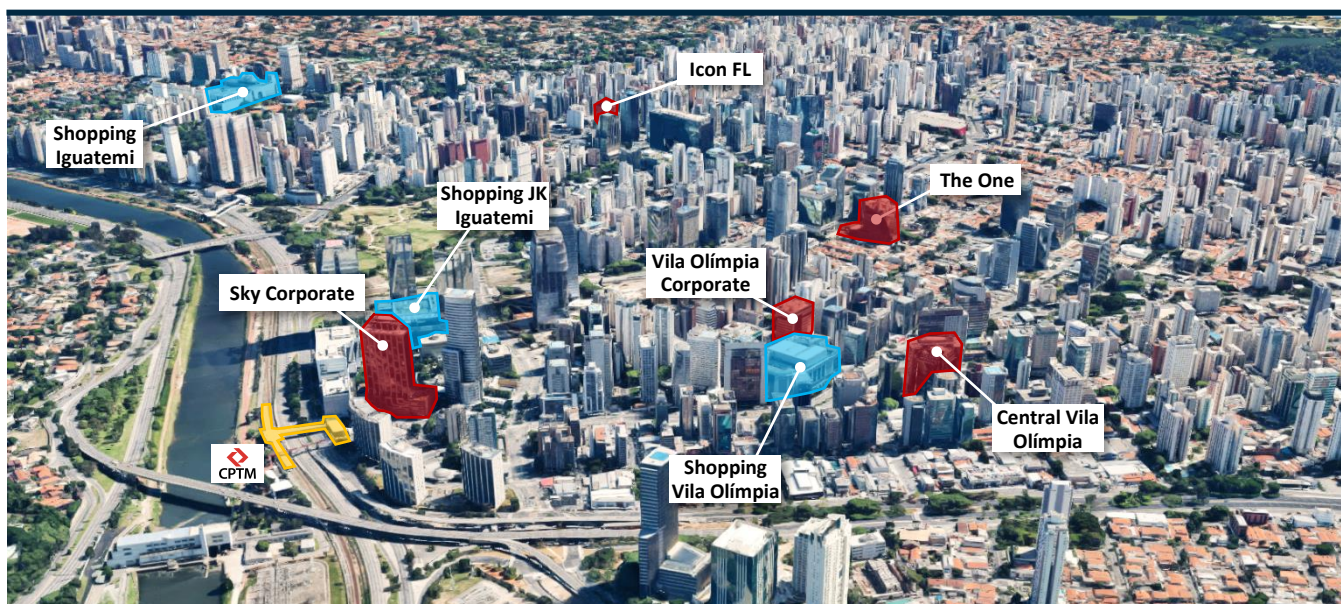
Aquisição de cotas de FIIs de gestão principalmente ativa, que apresentem preços descontados e com potencial de apreciação no curto e médio prazo. Uma vez que a tese envolve movimentos de investimento e desinvestimento rápidos, a liquidez dos fundos-alvo é chave neste caso. Estabelecemos dois limites 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 30 de junho de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

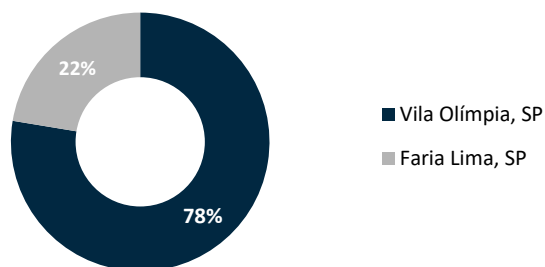


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

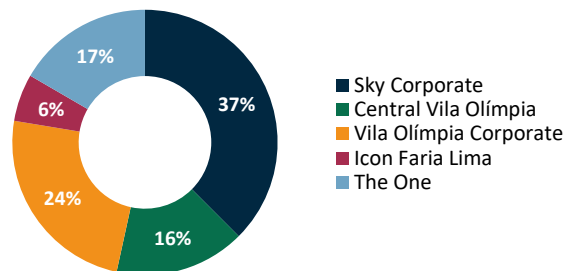
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria,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



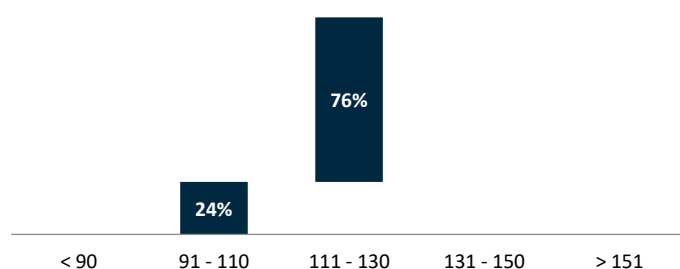
Regiões (% receita imobiliária do mês)



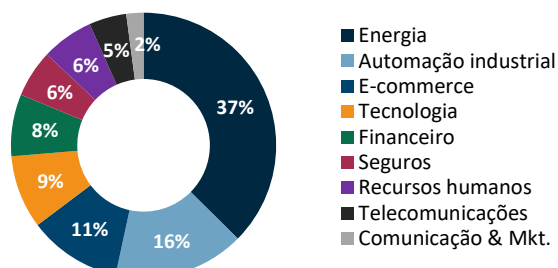
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



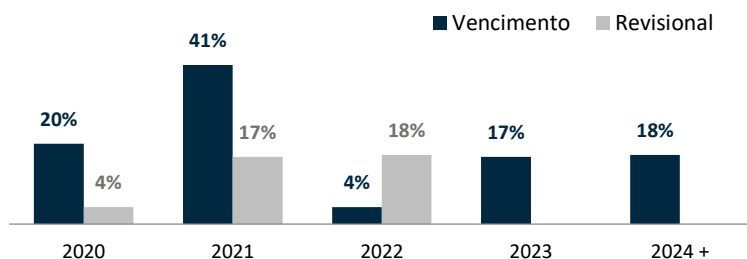
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



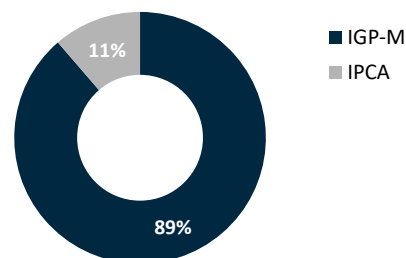
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



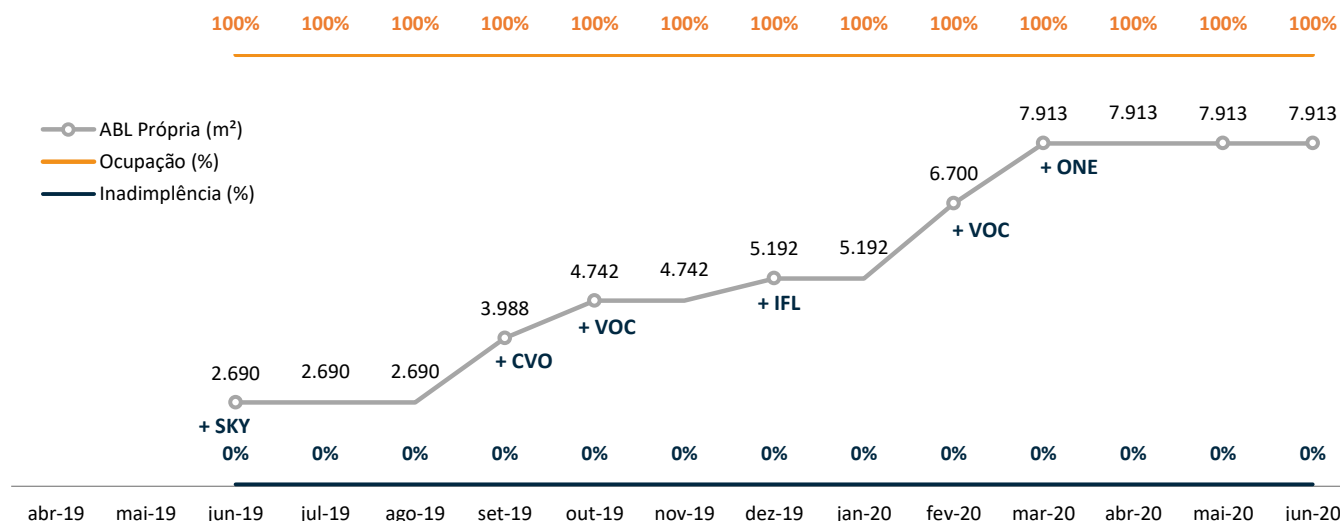
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



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

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



ONE

THE ONE

Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim, São Paulo, SP

Data da aquisição: 19/03/2020

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 13.632 m²

Participação no ativo: 8,9%

ABL própria: 1.213 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilinos: Fidessa, Standard Bank, China Telecom e Santo André Adm.



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 do imóvel: 100%

Inquilino: Omron Eletrônica do Brasil



VOC

VILA OLÍMPIA CORPORATE

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

Data da aquisição: 07/10/2019

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



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 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 ATIVOS DURANTE A CRISE DO COVID-19

Nossa equipe de gestão segue trabalhando ativamente junto aos inquilinos e aos ativos do portfólio com o objetivo de mitigar os impactos relacionados à crise do COVID-19.

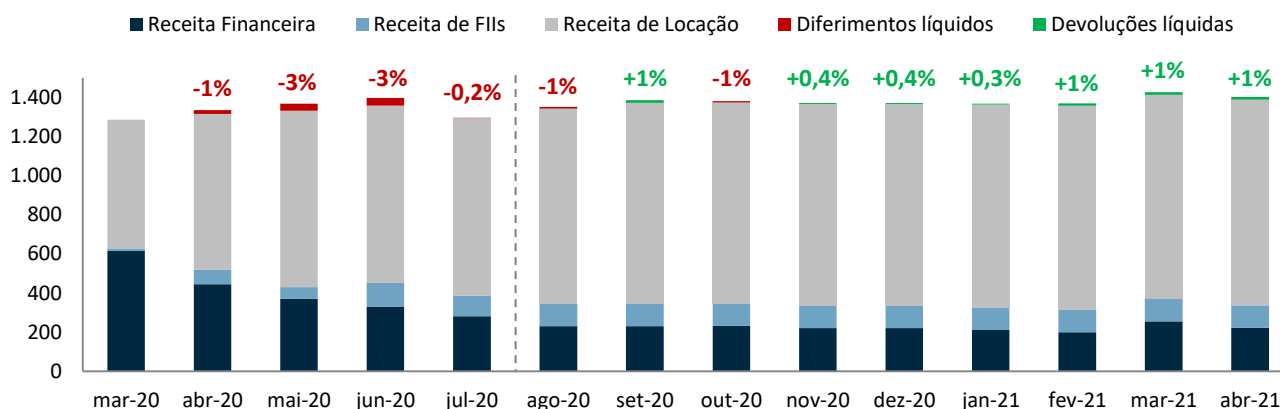
Gestão de locações

Continuamos em contato direto com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente aqueles que atuam em segmentos mais afetados pela crise. Não foi adotada nenhuma política padrão de negociação de condições de locação, de forma que estão sendo analisados, caso a caso, ajustes nos contratos vigentes de forma a auxiliar os inquilinos em seus fluxos de pagamento. Nosso foco será sempre em relações de longo prazo.

Ao final de junho, o Fundo possuía um inquilino (que representa 2,8% da receita total do PATC11 para o mês de junho), cujo aluguel foi parcialmente diferido e/ou reduzido para os próximos 6 a 12 meses. Outro inquilino, que solicitou diferimento ao longo dos últimos meses em razão da pandemia, já iniciou o pagamento das parcelas diferidas, conforme acordado.

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 agosto/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.**

Reforçamos nosso compromisso de divulgar mensalmente mais informações sobre eventuais acordos e *status* das conversas com os locatários.

Reduções de custos condominiais

Do ponto de vista da manutenção de ativos, temos mantido contato frequente com os condomínios dos imóveis de nosso portfólio de maneira a estimular reduções de custos condominiais sempre que possível. O esforço busca complementar a saúde financeira de nossos inquilinos e se torna ainda mais importante durante o atual cenário de pandemia.

As administradoras condominiais de todos os imóveis da carteira foram capazes de viabilizar reduções de custo condominial durante os meses da pandemia de 21%, em média.

Outras novidades

Por fim, informamos também que, com intuito de aperfeiçoarmos continuamente a comunicação com nossos investidores e com o mercado em geral, realizamos a troca do domínio atual de nosso website (<https://www.patriafig.com.br/>) para seu novo domínio específico (<http://www.patc11.com.br/>). O domínio antigo (<https://www.patriafig.com.br/>) servirá como uma interface que redirecionará para os sites de todos os Fundos de Investimento Imobiliário geridos pelo Pátria Investimentos.

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