

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JULHO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Destaques do Fundo

Ao longo do mês de julho, foi possível notar um descolamento entre o movimento de recuperação do IBOV (que apresentou alta de 8,3%) e a evolução do IFIX (que refletiu uma queda de 2,6% no mesmo período). O índice de Fundos Imobiliários listados agora acumula queda de 15% em 2020. 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 em um curto prazo mais afetado por retrações econômicas quanto no longo prazo, em meio a discussões relativas ao *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.

Principalmente em meio à atual conjuntura, acreditamos que edifícios corporativos mais modernos e melhor localizados tendem a apresentar resiliência fundamental para um bom desempenho do Fundo no longo prazo. Continuamos totalmente focados na conclusão da alocação dos recursos disponíveis em ativos imobiliários: nosso pipeline de novas aquisições está bastante aquecido e esperamos concluir o investimento dos recursos em caixa até o final de 2020.

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

Por fim, informamos também que, no dia 12 de agosto, às 14 horas, realizaremos o primeiro *Webcast* de Resultados do Fundo, que passará a ser promovido com periodicidade trimestral. Para assistir à transmissão, basta acessar o canal de webcasts do PATC11: <http://videos.netshow.me/patria-fii>. Mais detalhes de acesso à sessão podem ser encontrados em nosso site.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,27/cota como rendimento referente a julho de 2020. O pagamento foi realizado em 10 de agosto aos detentores de cotas em 31 de julho de 2020. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	jul/20	2020	12 meses
Receita Total	1.342.318	8.909.657	12.754.074
Receita Imobiliária	925.330	5.608.528	8.088.681
Receitas FII	120.364	456.878	456.878
Receitas CRI	47.547	914.489	2.083.454
Receitas LCI	157.248	1.714.803	1.714.803
Receitas Renda Fixa	91.829	214.959	410.257
Despesa Total	(447.597)	(2.236.090)	(2.828.400)
Despesas Imobiliárias	(1.763)	(12.678)	(32.983)
Despesas Operacionais ¹	(445.835)	(2.223.412)	(2.795.418)
Resultado	894.721	6.673.567	9.925.673
Rendimento distribuído	938.907	6.355.977	9.303.108
Distribuição média (R\$/cota)	0,27	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 (jul/20)
R\$ 346.138.143,24

Número de cotistas
16.613

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
31/07/2020
R\$ 99,54

Valor de mercado da cota
31/07/2020
R\$ 88,48

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

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 88,48** (31/07/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até julho de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

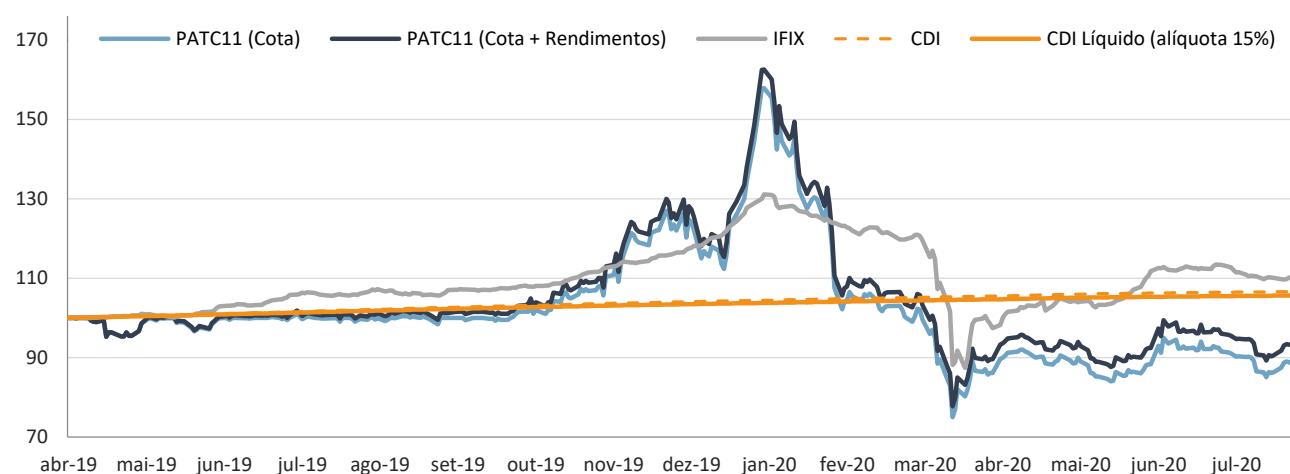
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 julho de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	31 de julho de 2019	30 de dez. de 2019	30 de junho de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,04	144,50	92,89
Valor da cota final (R\$)	88,48	88,48	88,48	88,48
Rendimentos acumulados (R\$)	5,18	4,02	2,06	0,27
Rendimentos acumulados (%) [A]	5,18%	4,02%	1,42%	0,29%
Ganho de capital bruto [B]	(11,52%)	(11,56%)	(38,77%)	(4,75%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(6,34%)	(7,54%)	(37,35%)	(4,46%)
IFIX	10,13%	2,77%	(14,53%)	(2,61%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(11,52%)	(11,56%)	(38,77%)	(4,75%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(6,34%)	(7,54%)	(37,35%)	(4,46%)
CDI Líquido	5,64%	3,76%	1,83%	0,17%
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 28.398 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 18,9 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 861 mil.

Negociação PATC11	jul/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	18.935	248.317	427.818
Número de negócios	28.398	207.314	289.616
Giro (% do total de cotas)	6,1%	69,3%	115,9%
Valor de Mercado	R\$ 307.683.360		
Quantidade de cotas	3.477.434		

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



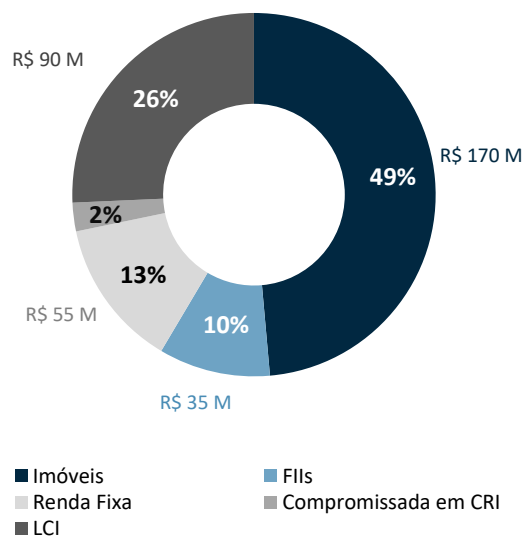
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 31 de julho de 2020, o Fundo possuía 5 imóveis em seu portfólio com 8.526 m² de ABL, totalizando um investimento de R\$ 170 milhões e equivalentes a 49% de seus recursos totais. Ainda, o PATC11 tinha R\$ 35 milhões investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas, representando 10% dos recursos. O restante continuou investido em aplicações financeiras que incluem operações compromissadas em CRIs, 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 | jul/20

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	2.335.343
Operações compromissadas em CRI	8.915.928
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	44.066.906
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	90.157.248

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**.

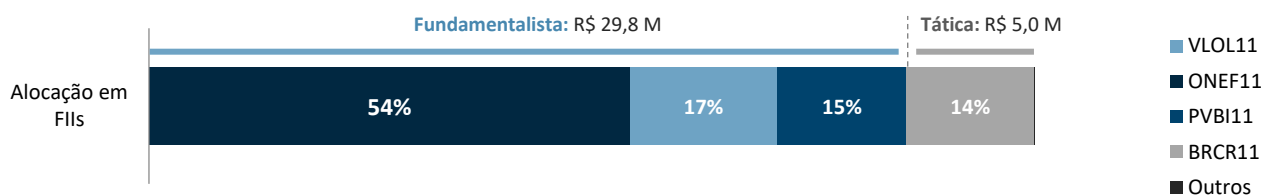
Fundamentalista

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 31 de julho de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

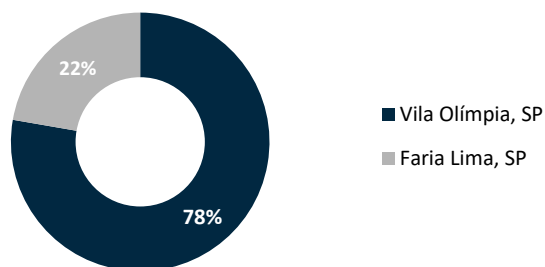


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

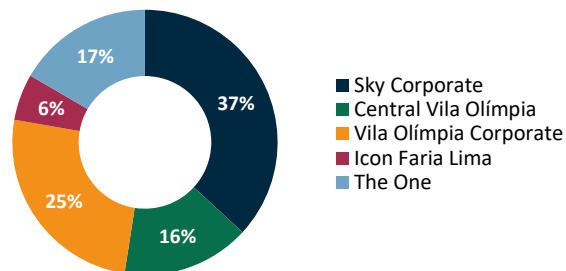
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria,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



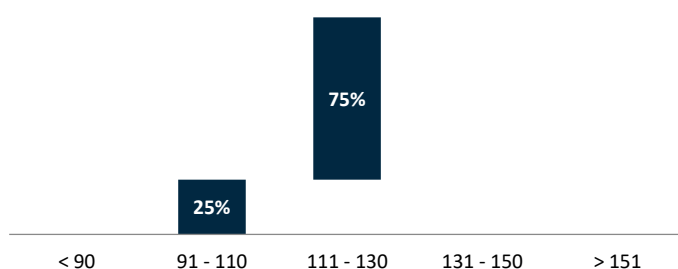
Regiões (% receita imobiliária do mês)



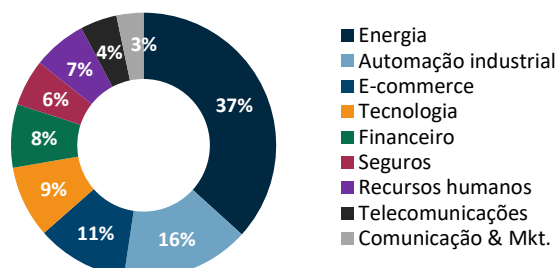
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



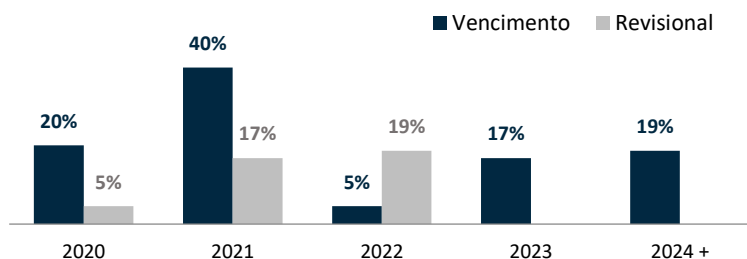
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



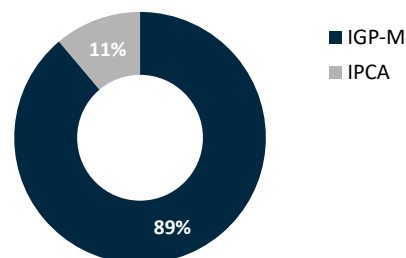
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



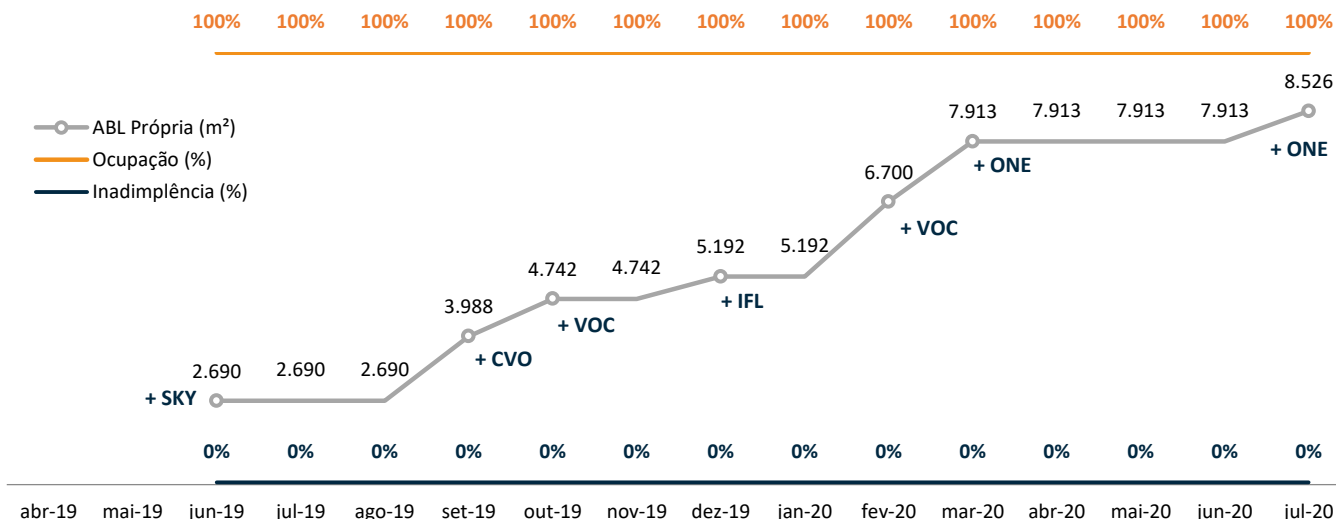
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



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: 19/03/2020

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 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.

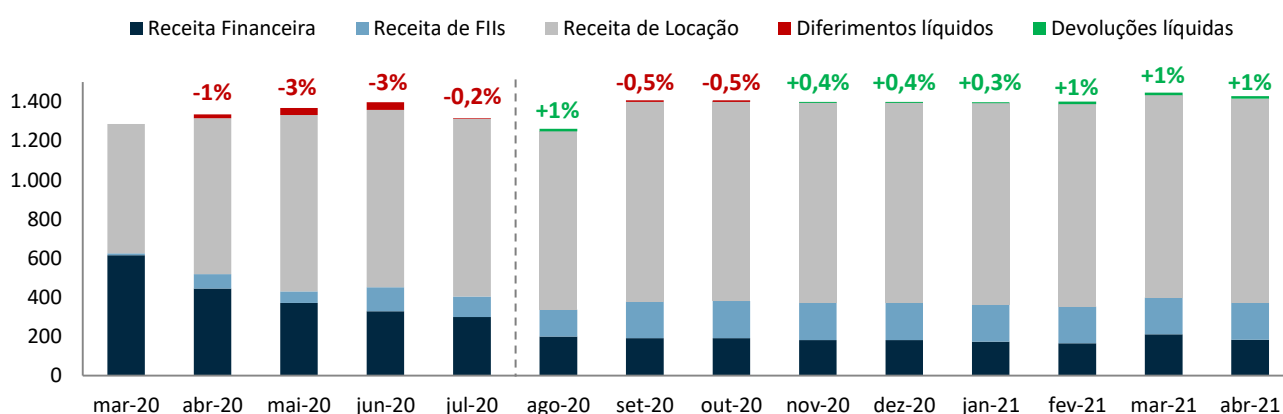
Gestão de locações

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 julho, o Fundo possuía um inquilino (cujo valor integral de locação representa 2,9% da receita total do PATC11 para o mês de julho), cujo aluguel foi parcialmente reduzido para os próximos 5 meses. Outro inquilino, que solicitou diferimento ao longo dos últimos meses em razão da pandemia, concluiu em julho 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.

Fatos Relevantes recentes

AQUISIÇÃO CONCLUÍDA: EDIFÍCIO THE ONE

Conforme **fato relevante** divulgado em 31/07/2020, o Fundo concluiu a aquisição de dois conjuntos comerciais (o equivalente a meio andar) no Edifício The One. Os conjuntos, com área de 613 m², foram adquiridos por R\$ 14.000.000,00 e estão 100% locados para a Ardagh Group.

A transação eleva o volume do Fundo alocado em imóveis ou outros Fundos Imobiliários de 54% para 59%. Além disso, a participação do PATC11 no ativo passou a ser de 13,4%.



Fachada do Edifício The One



Hall de entrada do Edifício The One

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