

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | OUTUBRO 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Destaques do Fundo

No mês de outubro, observamos o terceiro mês consecutivo de queda no Ibovespa, além de uma inversão no desempenho do IFIX quando comparado às tendências mais recentes. O índice de ações listadas apresentou uma singela queda de 0,7% nos últimos 30 dias, encerrando o mês nos 93.953 pontos. Na mesma linha, o índice de FIIs listados refletiu queda de 1,0% no mês, resultando em uma queda de 13,5% no ano.

Seguimos atentos às consequências que a crise do coronavírus e as políticas de distanciamento social trouxeram ao mercado de lajes corporativas. Em nossa visão, o escritório desempenha um papel fundamental na interação entre os colaboradores e na transmissão da cultura das companhias, mas a maior parte dos ocupantes ainda não deve tomar grandes decisões de longo prazo (locações ou rescisões) enquanto perdurarem as incertezas da pandemia.

Ainda, é importante ressaltar que a progressão do cenário macroeconômico brasileiro, principalmente após o desenvolvimento da vacina contra o vírus, será decisiva para um bom desempenho do mercado de Fundos Imobiliários (e em especial dos FIIs de lajes corporativas) ao longo de 2021. Nesse sentido, acreditamos que as atuais circunstâncias reforçam a aderência de estratégias voltadas à qualidade e resiliência.

A gestão do fundo continua focada em concluir a alocação dos recursos atualmente em caixa em ativos imobiliários. Nosso pipeline de novas aquisições continua aquecido, mas o momento demanda investimentos cautelosos e negociações de preço diligentes. Nesse sentido, nossos compromissos com um portfólio de ponta e com a proteção do capital de nossos investidores são os sólidos motivos por trás da menor velocidade de alocação do PATC11 em relação a seus pares. Esperamos informar o mercado a respeito de novas transações ao longo das próximas semanas.

No portfólio do Fundo, no mês de outubro, um inquilino do Edifício The One renovou seu contrato de locação por mais cinco anos. Mais informações sobre essa tratativa podem ser encontradas na sessão de Gestão de Inquilinos.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota como rendimento referente a outubro de 2020. O pagamento foi realizado em 10 de novembro aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2020. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	out/20	2020	12 meses
Receita Total	1.506.820	13.243.197	14.806.058
Receita Imobiliária	1.048.009	8.708.881	9.832.810
Receitas FII	301.014	1.185.705	1.185.705
Receitas CRI	-	916.379	1.294.817
Receitas LCI	133.423	2.117.785	2.117.785
Receitas Renda Fixa	24.374	314.448	374.942
Despesa Total	(264.226)	(3.096.533)	(3.342.930)
Despesas Imobiliárias	(1.790)	(35.343)	(37.154)
Despesas Operacionais ¹	(262.436)	(3.061.190)	(3.305.777)
Resultado	1.242.594	10.146.664	11.463.128
Rendimento distribuído	1.043.230	9.416.116	10.620.869
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	0,30	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.

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/20)

R\$ 345.760.790,03

Número de cotistas

16.149

Quantidade de cotas

3.477.434

Valor patrimonial da cota

30/10/2020

R\$ 99,43

Valor de mercado da cota

30/10/2020

R\$ 86,90

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.brContato: ri.patc11@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 86,90** (30/10/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até outubro de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

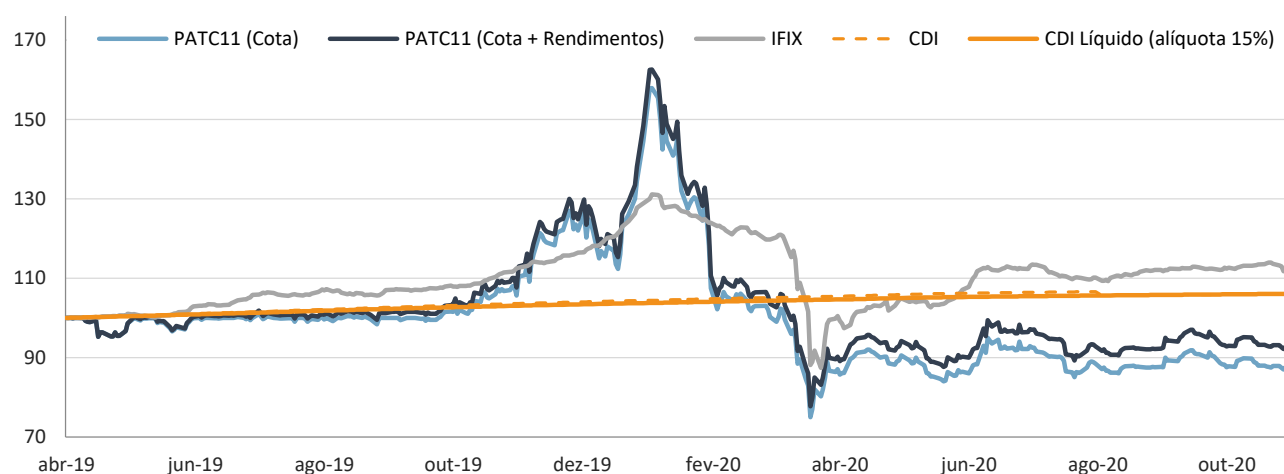
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 outubro de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	31 de out. de 2019	30 de dez. de 2019	30 de set. de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	105,60	144,50	88,20
Valor da cota final (R\$)	86,90	86,90	86,90	86,90
Rendimentos acumulados (R\$)	6,06	3,74	2,94	0,30
Rendimentos acumulados (%) [A]	6,06%	3,54%	2,03%	0,34%
Ganho de capital bruto [B]	(13,10%)	(17,71%)	(39,86%)	(1,47%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(7,04%)	(14,17%)	(37,83%)	(1,13%)
IFIX	11,48%	(0,90%)	(13,47%)	(1,01%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(13,10%)	(17,71%)	(39,86%)	(1,47%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(7,04%)	(14,17%)	(37,83%)	(1,13%)
CDI Líquido	6,07%	2,89%	2,24%	0,13%
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 OUTUBRO | 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 36.525 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 22,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1.089 mil.

Negociação PATC11	out/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	22.873	310.461	408.861
Número de negócios	36.525	260.947	314.676
Giro (% do total de cotas)	7,5%	89,5%	113,1%

Valor de Mercado	R\$ 302.189.015
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



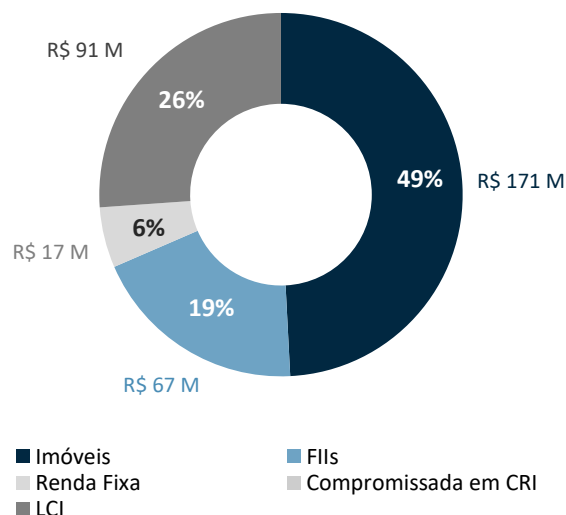
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 30 de outubro 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\$ 67 milhões investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas, representando 19% 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 | out/20

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	1.418.699
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	17.261.651
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	90.560.214

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**.

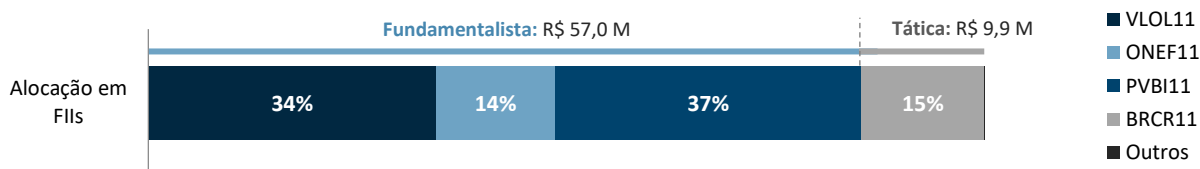
Fundamentalista

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

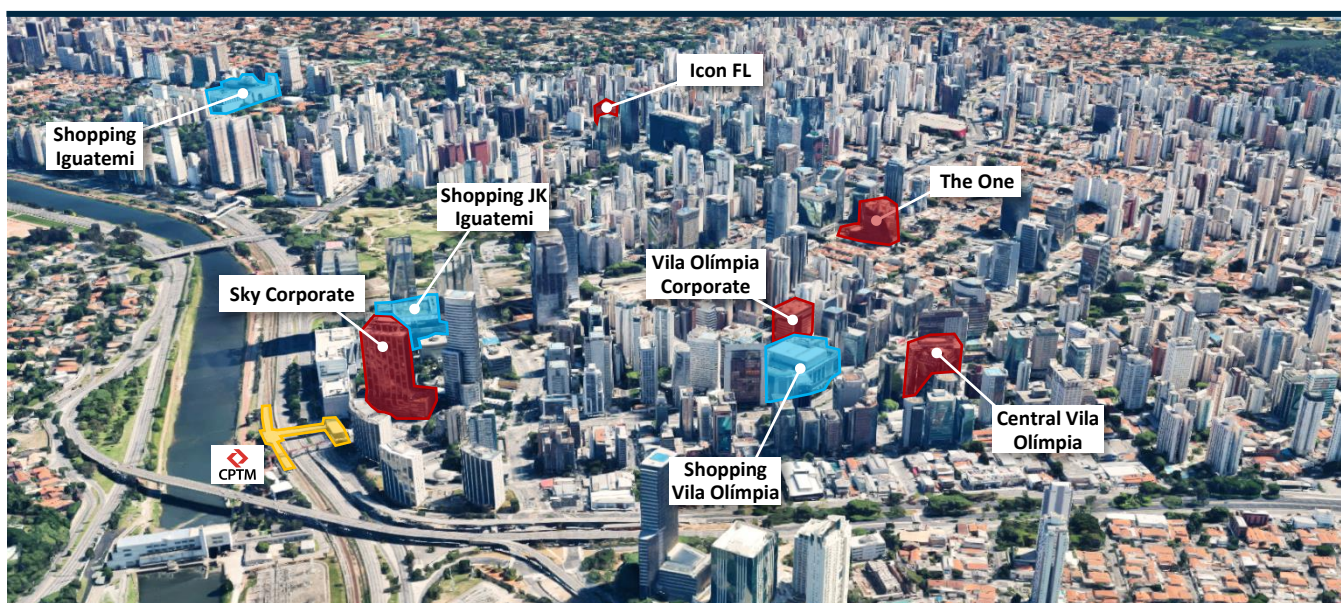
Aquisição de cotas de FIIs de gestão ativa, que apresentem preços descontados e com potencial de apreciação no curto e médio prazo. Uma vez que a tese envolve movimentos de investimento e desinvestimento rápidos, a liquidez dos fundos-alvo é chave neste caso. Estabelecemos dois limites para esta estratégia: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

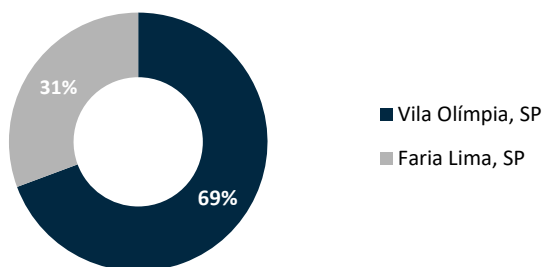


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

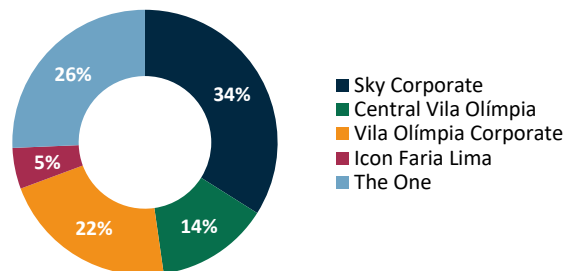
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria,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



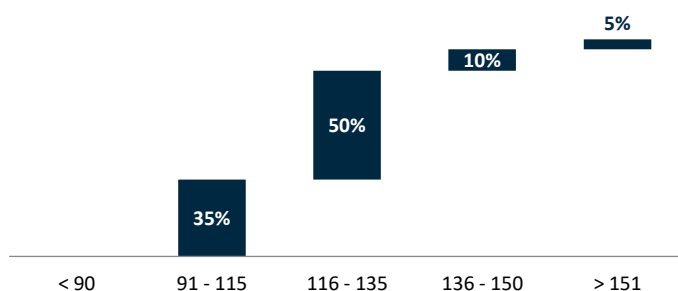
Regiões (% receita imobiliária do mês)



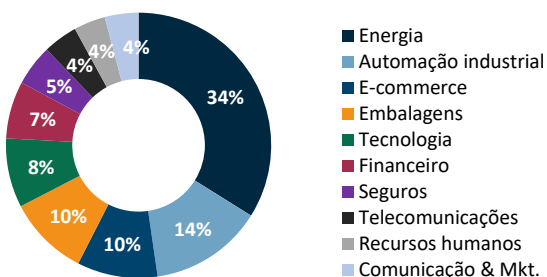
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



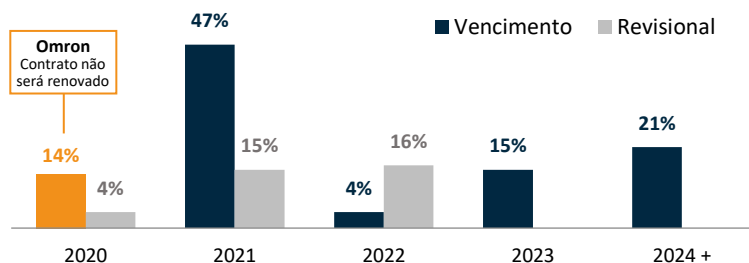
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



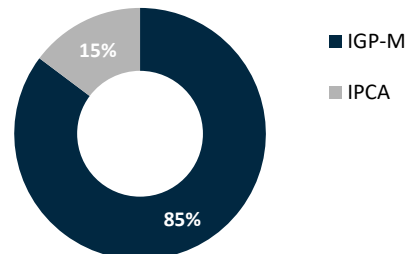
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



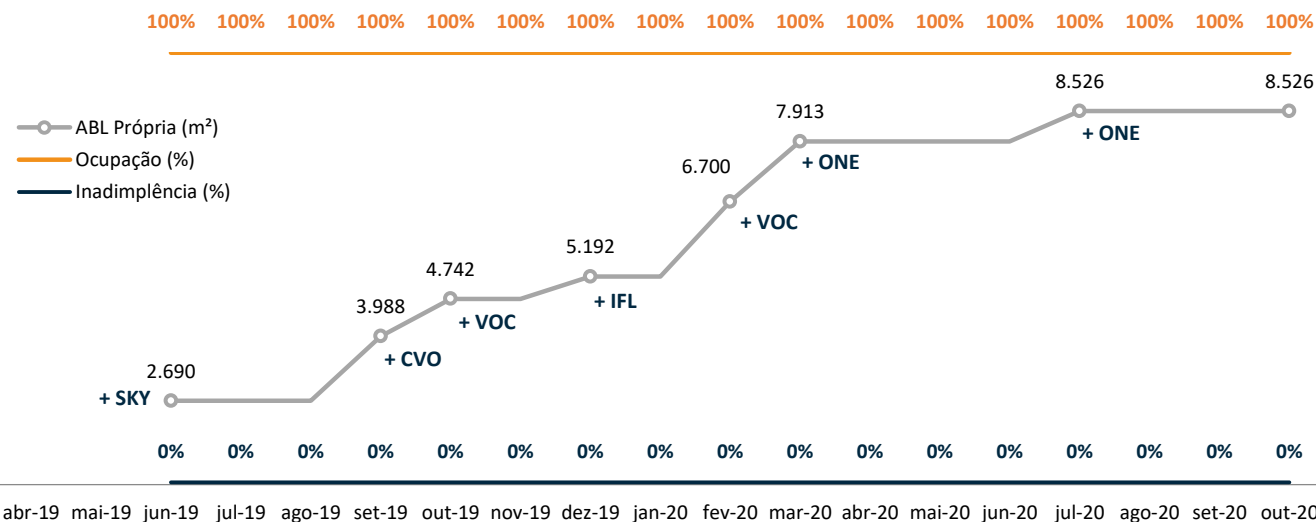
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



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 setembro 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 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



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 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



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 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.

Contratos com término em 2020

O PATC11 possuía dois inquilinos cujos prazos contratuais apresentam vencimento em 2020.

Fidessa Group, inquilino do Edifício The One, estendeu seu contrato de locação por mais 5 anos. O patamar atual de locação deste contrato foi devidamente ajustado pelo IGP-M acumulado nos últimos 12 meses no momento da renovação.

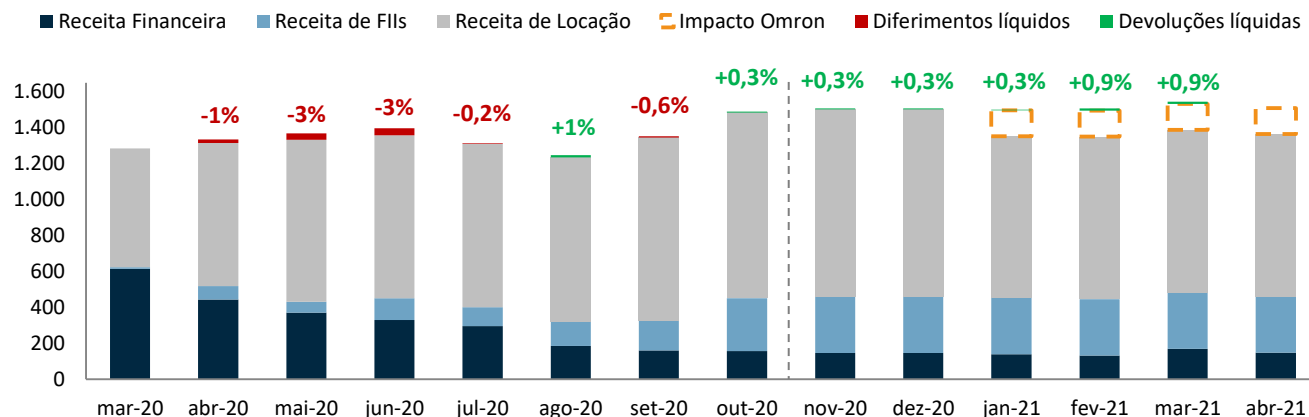
Com o término do contrato de locação da Omron Eletrônica do Brasil Ltda previsto para dezembro, a equipe de gestão do PATC11 iniciou os trabalhos de comercialização do andar do Edifício Central Vila Olímpia e, desde então, algumas visitas de potenciais clientes já foram realizadas. Trata-se de um espaço de altíssima qualidade e recém-reformado por escritório de arquitetura de renome – fatores estes que aumentam a atratividade e liquidez dos conjuntos e, portanto, acreditamos que em breve teremos um novo ocupante para este imóvel.

Impactos da crise do COVID-19

Ao final de outubro, o Fundo possuía um inquilino (cujo valor integral de locação representa 2,6% da receita total do PATC11 para o mês), cujo aluguel foi parcialmente reduzido para os próximos meses. No entanto, este mesmo inquilino já iniciou os pagamentos das parcelas de aluguel diferidas no primeiro semestre do ano, de forma que o impacto final ao fluxo de caixa do PATC já começou a ser positivo a partir de setembro.

O gráfico abaixo mostra, mensalmente, o impacto percentual dos diferimentos negociados em meio à pandemia do COVID-19. Ressaltamos também que nenhuma inadimplência foi registrada nesse período.

Fluxo projetado de diferimentos e descontos (R\$ '000, regime caixa, valores projetados a partir de novembro/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.**

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