

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JANEIRO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Comentários do Gestor

O mês de janeiro – diferentemente do final do ano de 2020 – refletiu um aumento de 0,4% no IFIX, ao passo que o IBOV sofreu uma queda de 3,32% no mesmo período.

O início do ano foi marcado pelo começo do processo de imunização da população contra o COVID-19, o que fomenta as expectativas de retorno à normalidade. No entanto, na nossa visão ainda é prematuro prever um prazo específico para retomada da atividade econômica no Brasil, com a volta das empresas aos escritórios de forma mais definitiva, fato que será determinante para o desempenho da indústria de FIIs de lajes corporativas em 2021.

Este primeiro mês do ano, apesar de historicamente apresentar tendência de poucas movimentações de empresas em busca de área, trouxe alguma melhora na dinâmica comercial, com visitas e processos de locação ganhando ritmo. Por outro lado, anunciamos movimentações na carteira de inquilinos do Fundo com a futura saída da EDP, inquilino que ocupa dois andares do Ed. Sky Corporate. Ainda, um inquilino de uma área pequena (um conjunto) do edifício Vila Olímpia Corporate solicitou rescisão antecipada de seu contrato de locação devido à redução de sua receita causada pela pandemia do COVID-19. Mais informações sobre ambas estas tratativas são descritas na página 9 deste relatório.

Como em todos os outros meses, o fundo encerrou janeiro com 0% de inadimplência.

Nosso time de gestão continua focado na alocação dos recursos atualmente em caixa e na busca de alternativas para reduzir o impacto desse volume no resultado do Fundo e na também na locação das áreas vagas do portfólio, intensificando o contato com consultorias de mercado para prospecção de novos inquilinos.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota como rendimento referente a janeiro de 2021. O pagamento foi realizado em 08 de fevereiro de 2021 aos detentores de cotas em 29 de janeiro de 2021. Os montantes apontados na tabela abaixo seguem o regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	jan/21	2021	12 meses
Receita Total	1.397.803	1.397.803	16.872.255
Receita Imobiliária	905.352	905.352	11.008.924
Receitas FII	352.257	352.257	2.222.038
Receitas CRI	-	-	772.563
Receitas LCI	127.628	127.628	2.512.849
Receitas Renda Fixa	12.566	12.566	355.881
Despesa Total	(275.400)	(275.400)	(3.864.009)
Despesas Imobiliárias	(23.317)	(23.317)	(112.868)
Despesas Operacionais ¹	(252.083)	(252.083)	(3.751.141)
Resultado	1.122.403	1.122.403	13.008.246
Rendimento distribuído	1.043.230	1.043.230	11.979.760
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	0,30	0,29

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 (Jan/21)

R\$ 352.279.522,58

Número de cotistas

15.109

Quantidade de cotas

3.477.434

Valor patrimonial da cota

29/01/2021

R\$ 101,30

Valor de mercado da cota

29/01/2021

R\$ 84,05

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.brContato: ri.patc11@patria.comCadastre-se no mailing [clikando aqui](#)

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.

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 84,05** (29/01/2021 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até janeiro de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

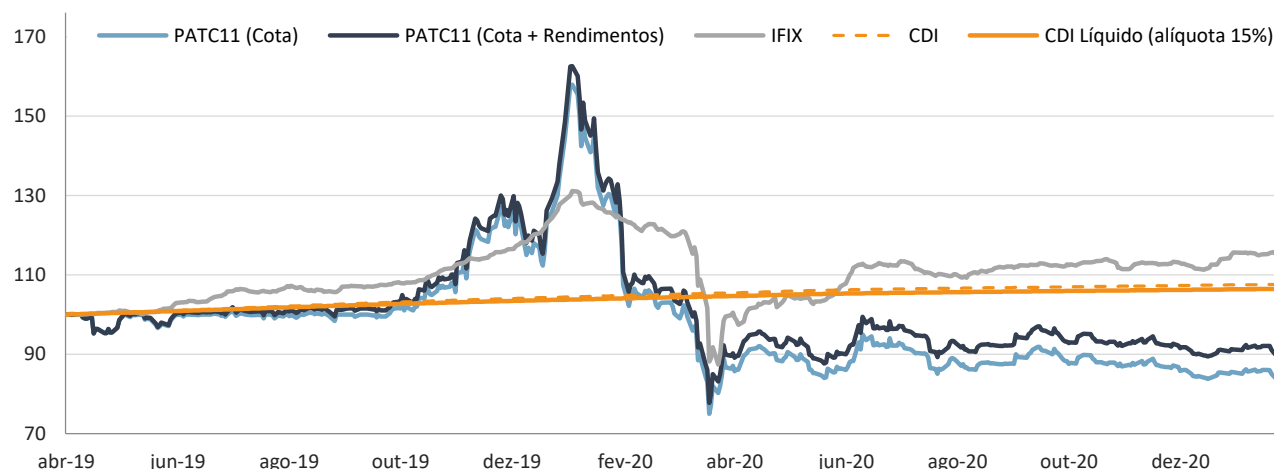
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 29 de janeiro de 2021	Início	12 meses	2021	Mês
Desde	01 de abril de 2019	31 de jan. de 2020	30 de dez. de 2020	30 de dez. de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	107,50	85,50	85,50
Valor da cota final (R\$)	84,05	84,05	84,05	84,05
Rendimentos acumulados (R\$)	6,97	3,45	0,30	0,30
Rendimentos acumulados (%) [A]	6,97%	3,20%	0,35%	0,35%
Ganho de capital bruto [B]	(15,95%)	(21,81%)	(1,70%)	(1,70%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(8,98%)	(18,61%)	(1,35%)	(1,35%)
IFIX	16,00%	(6,43%)	0,31%	0,31%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(15,95%)	(21,81%)	(1,70%)	(1,70%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(8,98%)	(18,61%)	(1,35%)	(1,35%)
CDI Líquido	6,49%	2,30%	0,13%	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 JANEIRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátia.

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

Liquidez

Durante o mês ocorreram 11.503 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 13,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 728 mil em janeiro de 2021.

Negociação PATC11	jan/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	13.840	13.840	285.931
Número de negócios	11.503	11.503	244.416
Giro (% do total de cotas)	4,7%	4,7%	91,1%

Valor de Mercado	R\$ 292.278.328
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



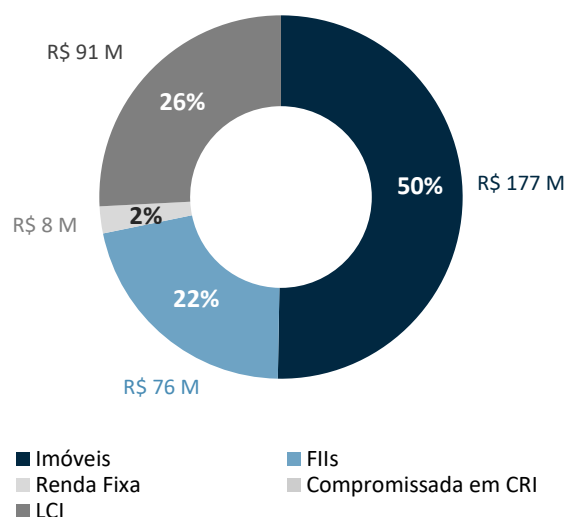
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 29 de janeiro de 2021, o Fundo possuía 5 imóveis em seu portfólio com 8.526 m² de ABL, totalizando um volume avaliado de R\$ 177 milhões e equivalentes a 50% de seus recursos totais. Ainda, o PATC11 tinha R\$ 76 milhões investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas, representando 22% 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 do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros | jan/21

Valor Atualizado¹ (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	940.863
Certificados de Depósito Bancário (CDB)	7.500.155
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	90.955.262

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.

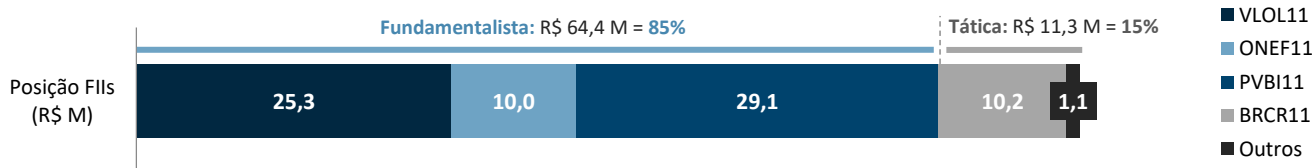
Atualizações (jan/21): continuamos realizando alocações em VL0L e ONEF, a preços selecionados. Ambos os fundos anunciaram novas locações em 2021 e elevarão suas distribuições de dividendos, o que comprova nossa tese de investimento nesses produtos e torna nossas posições ainda mais favoráveis.

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.

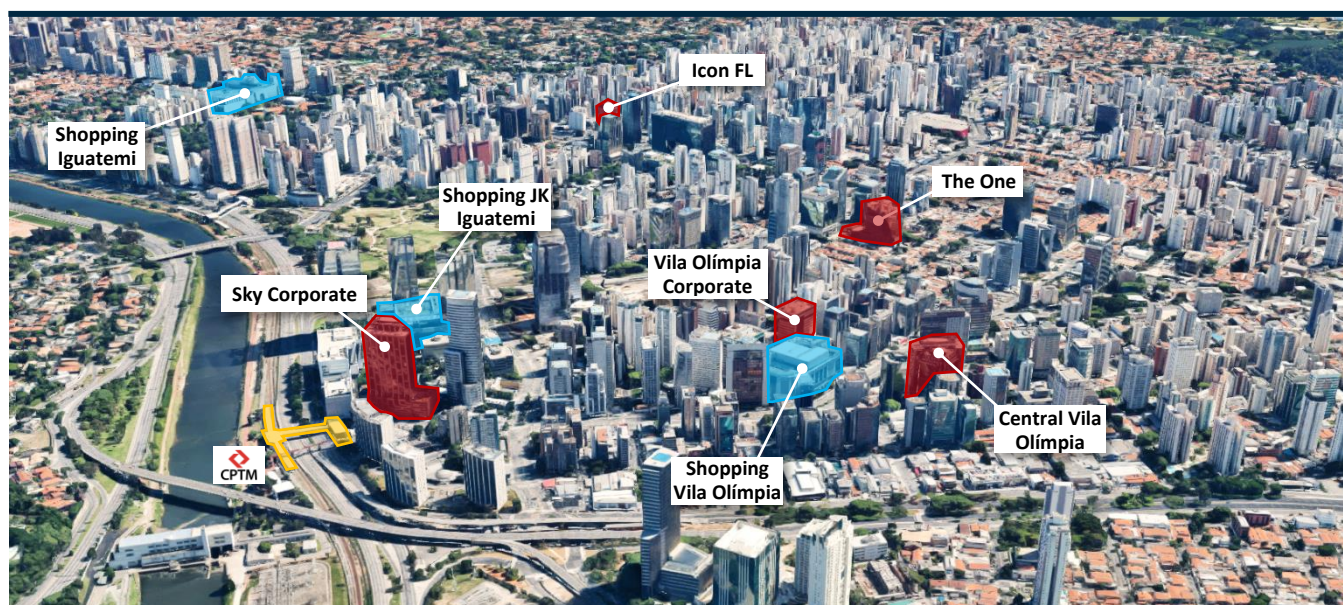
Atualizações (jan/21): À luz dos preços transacionados em bolsa e recentes anúncios de novas vacâncias pelo mercado, não realizamos alocações táticas em jan/21.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 29 de janeiro de 2021 segue indicada abaixo, em valor de mercado.



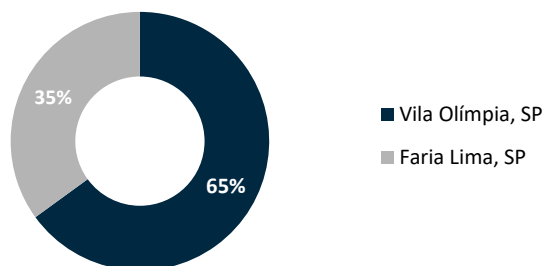
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os ativos do 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.

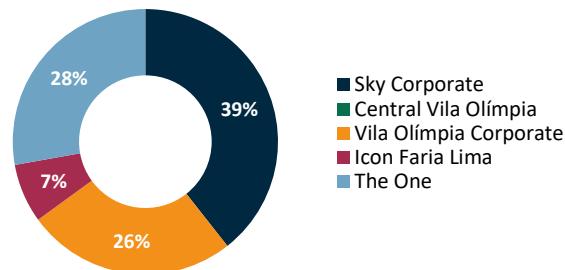


Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC: (i) desocupação da Omron no Central Vila Olímpia; (ii) anúncio da não-renovação do contrato de locação pela EDP no Sky Corporate; (iii) conforme explicado na página 9, rescisão contratual da Approach no Vila Olímpia Corporate. Nenhum repasse de inflação foi vigente para o mês de janeiro/21.

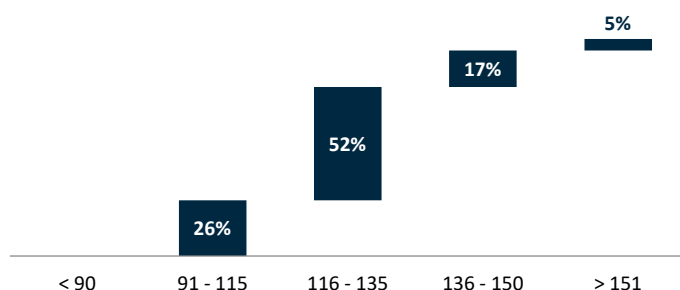
Regiões (% receita imobiliária do mês)



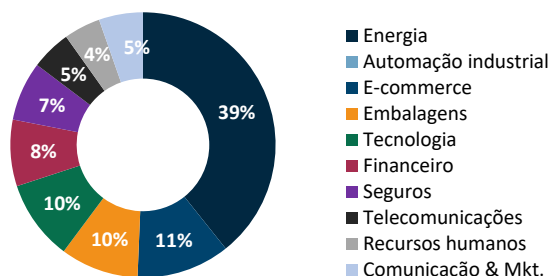
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



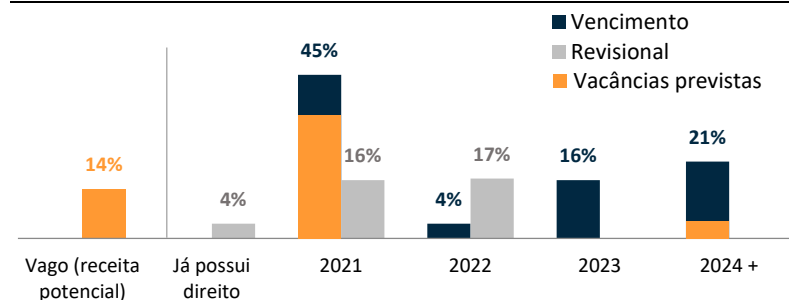
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



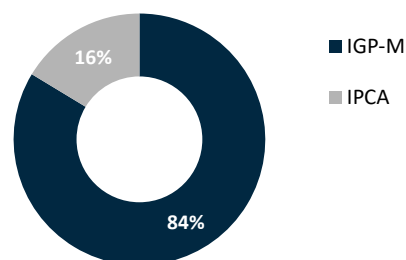
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



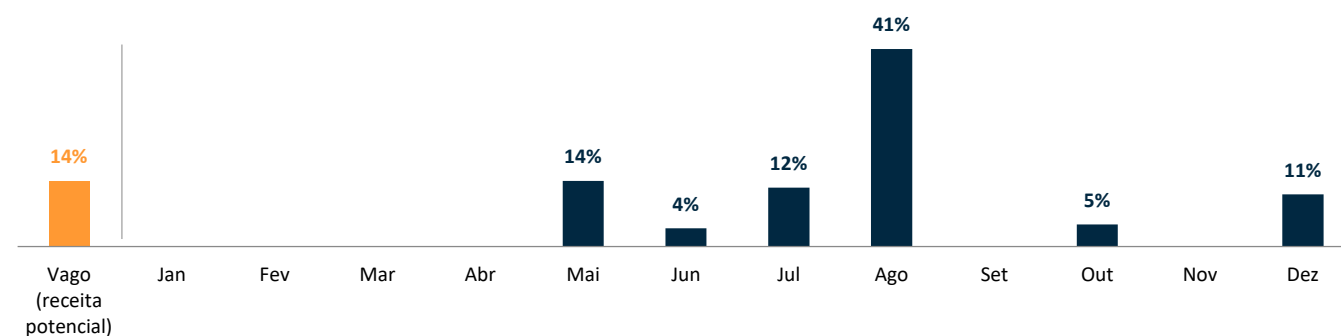
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



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

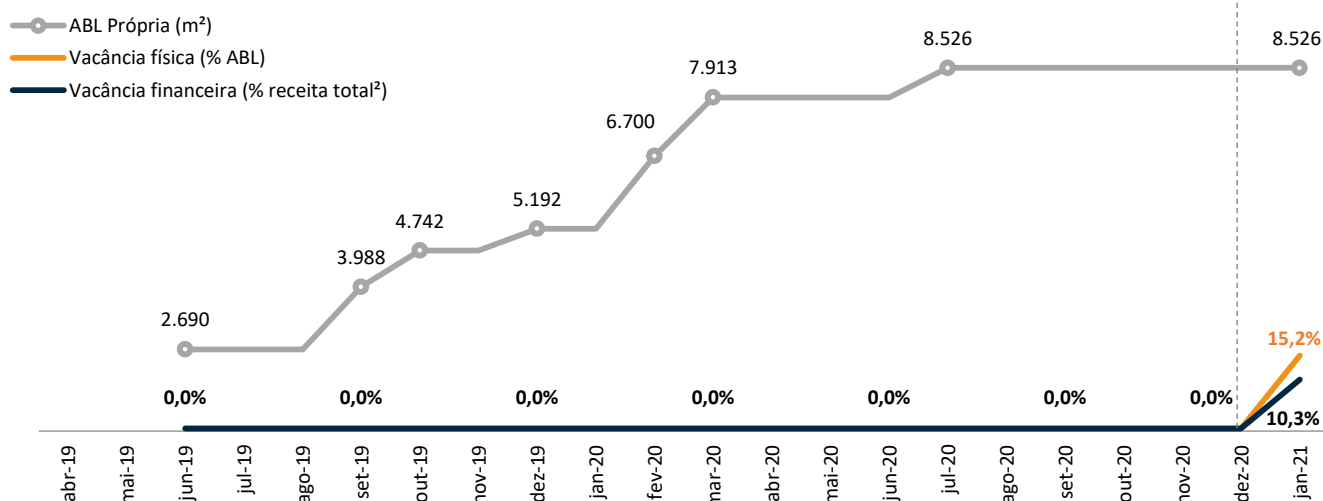


Nota: (1) Cálculos sobre a receita contratada para o mês de janeiro de 2021, na base competência. (2) Vacância financeira calculada como receita total do fundo sobre receita potencial que seria gerada caso os conjuntos vagos estivessem locados a a aluguéis de mercado.

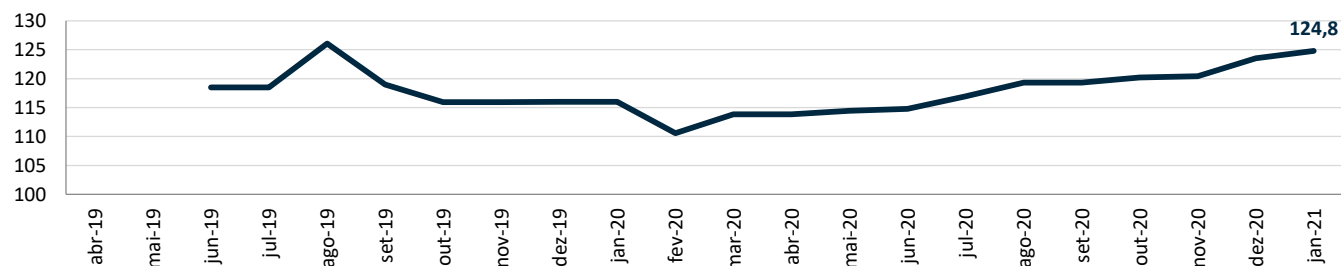
Em decorrência do descasamento dos efeitos físico e financeiro de algumas saídas de inquilinos do PATC, temos as taxas de vacância projetadas abaixo.

Pelo gráfico de evolução do aluguel médio do abaixo, é possível notar 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. O fundo apresenta um patamar de aluguel médio bastante saudável para os mercados em que atua e, historicamente, nunca apresentou inadimplência por parte de seus inquilinos.

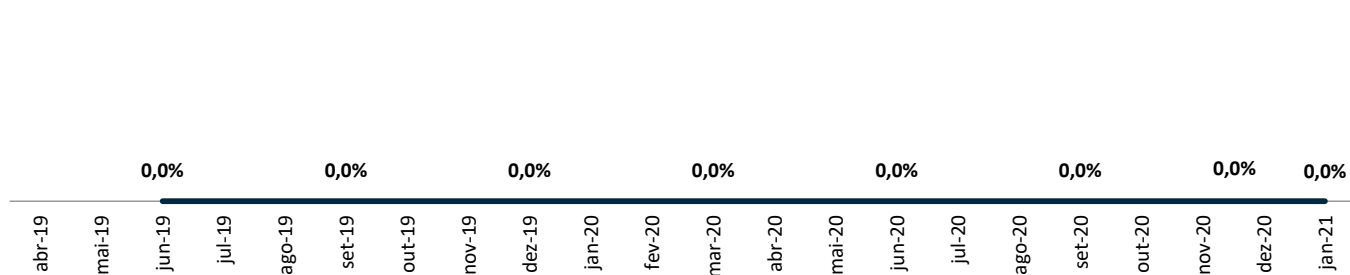
Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira



Aluguel face médio (R\$/m²)



Inadimplência (% da receita imobiliária)



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: 0%

Inquilino: Vago

**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

Impactos da crise do COVID-19

Desde o início da pandemia, nossa equipe conduziu negociações pontuais com alguns locatários para ajudá-los com seus fluxos de caixa, buscando reforçar as relações de parceria através de diferimentos de locações.

A Approach Comunicação, ocupante de 378 m² no edifício Vila Olímpia Corporate (representando aproximadamente 2,5% da receita total do PATC11), teve uma queda significativa em seu faturamento desde março/2020 e, como consequência, solicitou descontos de maior magnitude no início de 2021. Após um extenso processo de negociação, as partes não chegaram a um acordo e o inquilino decidiu pela rescisão antecipada de seu contrato de locação. Assim, a Approach ocupará o imóvel até o final de fevereiro/2021 e, por conta da rescisão, fará jus a uma quantia financeira que garanta seu fluxo de caixa no fundo até abril/2021. A saída não impactará as distribuições do fundo no semestre corrente (1S21).

Desta forma, o PATC11 não possui mais nenhum diferimento em aberto decorrente da pandemia do coronavírus.

Atividades de locação e manutenção de inquilinos

Vacâncias anunciadas

Em janeiro, anunciamos que a EDP não renovará o contrato de locação no Sky Corporate, que vencerá em julho/2021. A EDP informou o fundo que, em razão da pandemia, buscou sair de ocupações verticais (em que há a necessidade do uso de elevadores), optando pela mudança para imóveis de perfil monousuário e horizontal. Nessas condições, a saída só terá efeito caixa em setembro/2021 e, portanto, não impacta as distribuições do PATC no 1S21. Nossa equipe de gestão já iniciou os trabalhos de comercialização dos andares e trabalha com a meta de recolocação de um inquilino para o espaço até a data de saída da EDP.

Ainda, a não-renovação da Omron anunciada em setembro/2020 passou a ter efeito caixa após a desocupação efetiva da empresa em dezembro/2020. Assim, o PATC passa a apresentar taxas de vacância efetivas a partir de janeiro/21, conforme o gráfico da página 7.

Acreditamos que todos os conjuntos mencionados acima são bastante líquidos, uma vez que apresentam altíssima qualidade e localizações privilegiadas. O Pátria vem mantendo relacionamento próximo com consultorias imobiliárias e corretores ativos na Vila Olímpia, buscando capilarizar sua atuação e garantir a melhor cobertura possível da demanda na região.

Contratos vincendos em 2021

Tendo em vista as recentes desocupações, a equipe de relacionamento com inquilinos do fundo já iniciou conversas de renovação para os demais contratos com vencimento em 2021. Ressaltamos que nenhum desses contratos vence no primeiro semestre do ano e que novidades destas tratativas serão informadas ao mercado tempestivamente.

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
