

PÁTRIA

---

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | SETEMBRO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



## Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

## Comentários do Gestor

O índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou mais um mês de queda, com desempenho negativo de 1,23%, devido à manutenção de grandes incertezas macroeconômicas e expectativa alta nas taxas de juros. Como mencionamos no último relatório, as discussões referentes à reforma tributária continuam acontecendo na Câmara e no Senado e ainda não existe uma data definida para votação do projeto. Seguiremos acompanhando ativamente este tema e manteremos os cotistas informados a respeito de eventuais impactos que esta reforma possa trazer ao Fundo e ao mercado de forma geral.

Já a cota do PATC apresentou desempenho melhor que o do IFIX no mês de setembro, indicando estabilidade dada a leve variação negativa de 0,2%. Apesar de o fundo apresentar um **P/VP bastante alinhado com o médio do segmento de lajes corporativas** ao fechamento do mês (0,74x vs 0,78x), ao Pátria parece claro que o desconto atual da cota do PATC indica **uma boa oportunidade de entrada para o investidor**: conforme racional indicado na página 5, os imóveis do fundo estão sendo avaliados a aproximadamente **R\$ 13 mil/m² no ambiente de bolsa**.

Como mencionamos no último relatório, o mercado de lajes corporativas apresentou bons resultados ao longo dos últimos meses. Setembro fechou o 3º trimestre de 2021 apresentando absorção líquida positiva para imóveis classe A/A+ em São Paulo, **o primeiro trimestre com esse índice positivo desde o 1T20¹**. Esse comportamento provavelmente se deve ao avanço da vacinação e gradual retorno das empresas com modelos híbridos ou integralmente presenciais. Desse modo, temos observado relevante demanda por edifícios classe A/A+ nas regiões mais resilientes de São Paulo – movimento que se refletiu também no portfólio do PATC11, em que **três novas locações foram assinadas** no 3T21.

A única área vaga do PATC11 se concentra no Edifício Sky Corporate, ativo AA localizado na Vila Olímpia. A região é adjacente às áreas de influência das principais avenidas corporativas do Brasil (Av. Faria Lima e Av. JK), sendo bem provida de serviços e modais de transporte e oferecendo uma alternativa de aluguéis mais competitivos àqueles inquilinos que buscam bom posicionamento geográfico em São Paulo. À luz de um **ritmo acelerado de visitas** no imóvel em setembro, todos os esforços têm sido empregados pela equipe de gestão do fundo para a locação desses andares no menor tempo possível. Mais informações sobre esses trabalhos podem ser encontradas na página 11. Conforme indicado por nosso time de gestão em comunicações recentes, **projeta-se que os dividendos do PATC11 atinjam patamar de R\$ 0,39 a R\$ 0,41/cota** uma vez que seus ativos estejam 100% ocupados.

Na ponta da carteira de FIIs do fundo e em razão do momento oportuno para compras descontadas em bolsa, o PATC também aumentou sua participação no FII VOL11 ao longo do mês.

Por fim, em 14/09/2021, realizamos o mais recente **Webcast de Resultados do PATC**, que segue uma periodicidade trimestral. O vídeo do evento pode ser acessado na íntegra por meio [deste link](#), e o material apresentado também foi disponibilizado [neste link](#).

## 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 (set/21)**  
R\$ 297.692.847,05

**Número de cotistas**  
11.925

**Quantidade de cotas**  
3.477.434

**Valor patrimonial da cota**  
30/09/2021  
R\$ 85,54

**Valor de mercado da cota**  
30/09/2021  
R\$ 63,28

**Taxa de Administração e Gestão²**  
0,765% de 16 de dezembro a  
31 de dezembro de 2021  
1,165% a partir de janeiro de 2022

## GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

## ADMINISTRADOR

MAF DTVM

## TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

**[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)**

**Contato:** [ri.patc11@patria.com](mailto:ri.patc11@patria.com)

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

## Distribuição de rendimentos

| DRE Gerencial PATC11               | Set/21           | 2021               | 12 meses           |
|------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita Total</b>               | <b>1.249.755</b> | <b>12.417.118</b>  | <b>16.905.795</b>  |
| Receita Imobiliária                | 910.547          | 8.911.790          | 11.960.179         |
| Receitas FII                       | 307.314          | 2.906.065          | 3.888.502          |
| Receitas CRI                       | -                | -                  | -                  |
| Receitas LCI                       | -                | 489.245            | 890.104            |
| Receitas Renda Fixa                | 31.893           | 110.018            | 167.010            |
| <b>Despesa Total</b>               | <b>(442.541)</b> | <b>(3.210.894)</b> | <b>(4.182.614)</b> |
| Despesas Imobiliárias              | (89.508)         | (580.041)          | (636.933)          |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup> | (171.916)        | (1.805.855)        | (2.723.629)        |
| Efeitos não recorrentes            | (181.116)        | (824.998)          | (822.015)          |
| <b>Resultado</b>                   | <b>807.214</b>   | <b>9.206.223</b>   | <b>12.723.181</b>  |
| <b>Rendimento distribuído</b>      | <b>1.043.230</b> | <b>9.632.492</b>   | <b>12.796.957</b>  |
| <b>Distrib. média (R\$/cota)</b>   | <b>0,30</b>      | <b>0,31</b>        | <b>0,31</b>        |

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\$ 0,30/cota como rendimento referente a setembro/21. O pagamento foi realizado em 10 de outubro de 2021 aos detentores de cotas no fechamento em 30 de setembro de 2021.

Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência.

## Rentabilidade

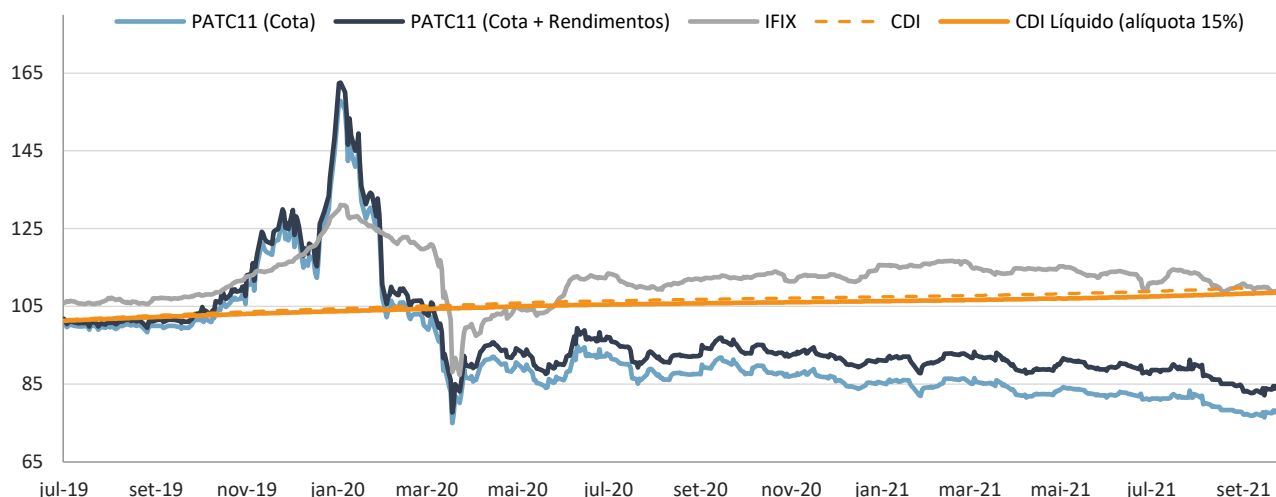
A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 63,28** (30/09/2021 – último dia útil). Como mencionamos nos relatórios passados, é importante ressaltar que, após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente a R\$ 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 setembro de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

| Resultados em 30/set/2021             | set/21            | 2021              | Desde 2ª emissão  | Desde 1ª emissão  |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Desde                                 | 31 de Aug de 2021 | 30 de Dec de 2020 | 31 de Jan de 2020 | 01 de Apr de 2019 |
| Cota de entrada ajustada (R\$)        | 63,43             | 71,15             | 88,21             | 85,65             |
| Cota ao final do mês(R\$)             | 63,28             | 63,28             | 63,28             | 63,28             |
| Rendimentos acumulados (R\$)          | 0,30              | 2,77              | 5,92              | 9,44              |
| Rendimentos acumulados (%) [A]        | 0,5%              | 3,7%              | 6,1%              | 9,8%              |
| Ganho de capital bruto [B]            | (0,2%)            | (11,1%)           | (28,3%)           | (26,1%)           |
| Rentabilidade Bruta [A+B]             | 0,2%              | (7,4%)            | (22,2%)           | (16,4%)           |
| <b>IFIX</b>                           | (1,2%)            | (5,4%)            | (11,7%)           | 9,4%              |
| <b>Rentabilidade em % do IFIX</b>     | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       |
| Ganho de capital líquido [C]          | (0,2%)            | (11,1%)           | (28,3%)           | (26,1%)           |
| Rentabilidade Líquida [A+C]           | 0,2%              | (7,4%)            | (22,2%)           | (16,4%)           |
| <b>CDI Líquido</b>                    | 0,4%              | 2,2%              | 4,4%              | 8,7%              |
| <b>Rentabilidade em % do CDI LÍQ.</b> | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       | <b>n.a.</b>       |
| <b>Dividend Yield 1M</b>              | <b>5,7%</b>       | <b>5,1%</b>       | <b>4,1%</b>       | <b>4,2%</b>       |

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 SETEMBRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



## Liquidez

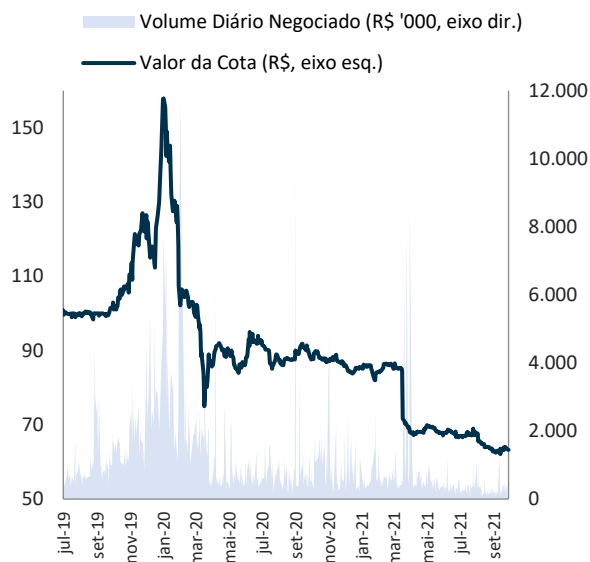
Durante o mês de setembro ocorreram 5.755 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 6,1 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 0,3 milhão em setembro de 2021.

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           | Set/21 | 2021    | 12 meses |
|-----------------------------|--------|---------|----------|
| Presença em pregões         | 100%   | 100%    | 100%     |
| Volume negociado (R\$ '000) | 6.107  | 109.418 | 170.672  |
| Número de negócios          | 5.755  | 98.011  | 159.640  |
| Giro (% do total de cotas)  | 2,8%   | 43,7%   | 64,0%    |

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>Valor de Mercado</b>    | <b>R\$ 220.052.023</b> |
| <b>Quantidade de cotas</b> | <b>3.477.434</b>       |



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 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.

## Portfólio

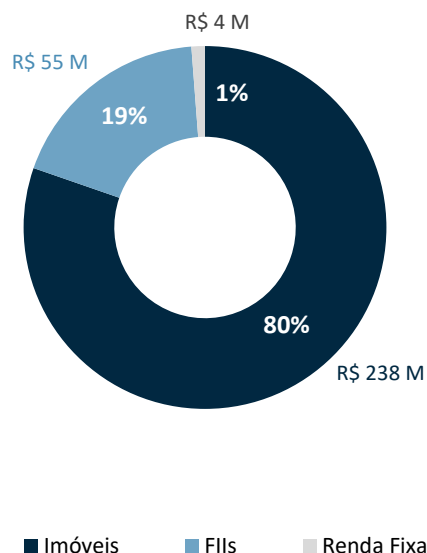
### INVESTIMENTOS

Até 30 de setembro de 2021, o Fundo possuía **7 imóveis em seu portfólio e 12.294 m² de ABL**, totalizando um volume avaliado em R\$ 238 milhões e equivalentes a 80% de seus recursos totais.

Ainda, o PATC11 possuía **R\$ 55 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** de lajes corporativas ao final do mês de setembro, o que representava 19% de seus recursos. A estratégia de investimentos em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir.

Desta forma, como anunciado nos relatórios passados, a partir de junho de 2021 o **PATC11 encontra-se totalmente alocado em ativos-alvo**, distribuídos predominantemente entre imóveis e FIIs de lajes corporativas. Resta no fundo apenas a posição de caixa necessária para movimentações financeiras de rotina, que atualmente gira em torno de **R\$ 4 milhões**.

Alocação do Fundo (% de ativos)



#### Ativos financeiros | set/21

#### Valor Atualizado (R\$)

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Compromissadas Over TPF (zeragem overnight) | 3.572.008 |
|---------------------------------------------|-----------|

### VALOR PATRIMONIAL VS. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

| 30/09/21                            | Patrimonial | Mercado   | %     |
|-------------------------------------|-------------|-----------|-------|
| Valor da cota (R\$)                 | R\$ 85,54   | R\$ 63,28 |       |
| Quantidade de cotas                 | 3.477.430   | 3.477.430 |       |
| Valor das cotas (R\$ M)             | 297,5       | 220,1     | (26%) |
| (-) Caixa líquido                   | (3,6)       | (3,6)     |       |
| (-) FIIs a mercado                  | (54,9)      | (54,9)    |       |
| (-) Outros ativos                   | (0,5)       | (0,5)     |       |
| Valor implícito dos imóveis (R\$ M) | 238,5       | 161,1     |       |
| Área Bruta Locável (m²)             | 12.294      | 12.294    |       |
| Valor implícito por m² (R\$)        | 19.398      | 13.143    | (32%) |

A tabela ao lado evidencia o desconto atual que vem sendo precificado sobre os imóveis da carteira do PATC11 em bolsa.

Na visão do Pátria, o patamar bastante descontado de R\$ 13.143/m² indica uma excelente oportunidade de entrada no mercado secundário, especialmente quando considerada a qualidade e localização estratégica dos ativos que compõem a carteira do fundo.

## 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.

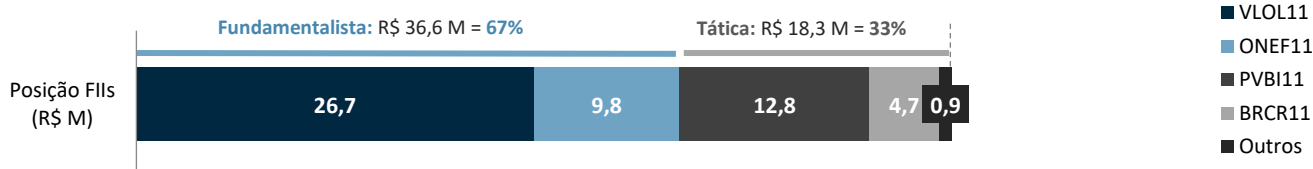
**Atualizações (set/21):** Em setembro, o fundo adquiriu aproximadamente R\$ 1,9 milhões do FII VL0L11 em bolsa, buscando aproveitar o cenário de desconto deste ativo no mês. Na visão do Pátria, as posições fundamentalistas do PATC foram montadas a preços bastante atrativos e devem ser remuneradas de forma satisfatória no curto e longo prazo, principalmente uma vez que os ativos de ambos estes FIIs se encontram totalmente ocupados.

**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 (set/21):** O aumento na posição fundamentalista mencionado se deu como contrapartida da venda parcial de ativos táticos do fundo. As posições táticas remanescentes no PATC geram *dividend yield* satisfatório e complementam bem o fluxo de receitas do PATC, mas, conforme estratégia tática delineada acima, o fundo monitora constantemente o mercado de FIIs para remanejamento de sua carteira.

A distribuição entre FIIs/estratégias em 30 de setembro de 2021 segue indicada abaixo, em valor de mercado.





## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

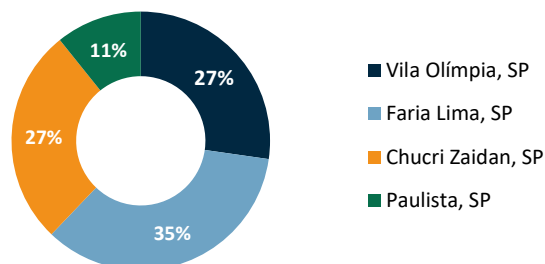
Os ativos do portfólio do PATC11 estão localizados em **quatro das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi, Vila Olímpia, Paulista e Chucrí Zaidan**. Os imóveis possuem fácil acesso a **múltiplos modais de transporte público** e uma **diversa variedade de serviços**. Na visão 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            | 100%                | -            | 100% típicos       | -                   |
| Central Vila Olímpia   | 7,1%                     | 1.298            | 0%                  | 2            | 100% típicos       | 58                  |
| Vila Olímpia Corporate | 11,7%                    | 2.262            | 0%                  | 4            | 100% típicos       | 28                  |
| Icon Faria Lima        | 4,4%                     | 450              | 0%                  | 1            | 100% típicos       | 26                  |
| The One                | 13,4%                    | 1.826            | 0%                  | 5            | 100% típicos       | 38                  |
| RM Square              | 10,0%                    | 2.615            | 0%                  | 1            | 100% típicos       | 100                 |
| Cetenco Plaza          | 4,0%                     | 1.152            | 0%                  | 1            | 100% típicos       | 51                  |
| <b>Total</b>           |                          | <b>12.294</b>    | <b>21,9%</b>        | <b>14</b>    |                    | <b>53</b>           |

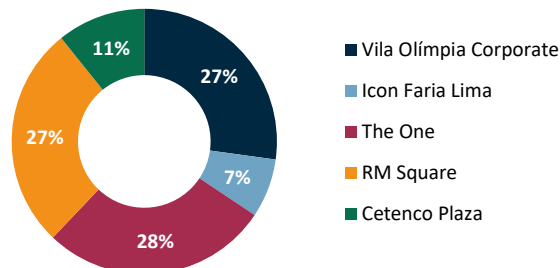


Setembro de 2021 foi o primeiro mês de vigência do contrato mais recente assinado pelo fundo, no edifício Central Vila Olímpia, pelo prazo de 60 meses. Ao longo do 3T21, o PATC concluiu a três novas locações na carteira com 4 a 5 anos de duração, totalizando 1.676 m<sup>2</sup>.

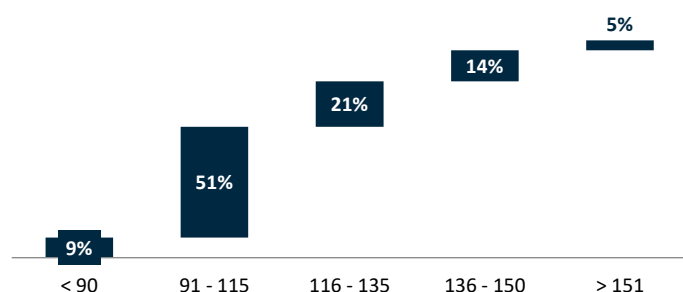
#### Regiões (% receita imobiliária do mês)



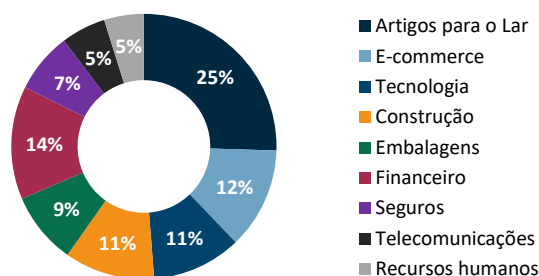
#### Imóveis (% receita imobiliária do mês)



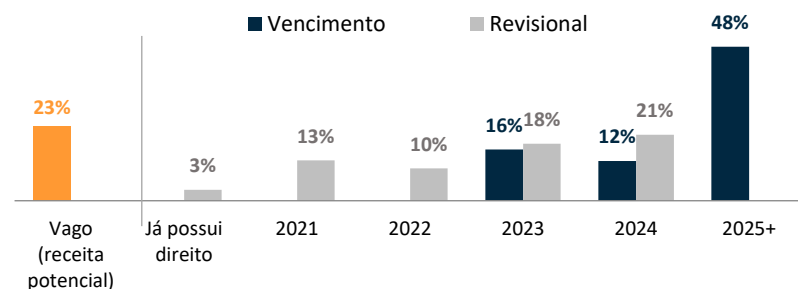
#### Distribuição de aluguel R\$/m<sup>2</sup> (% da receita contratada)



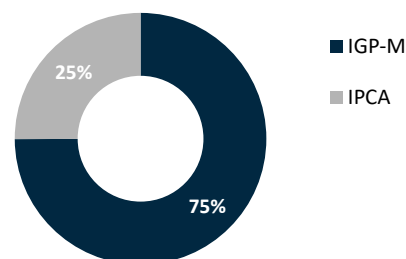
#### Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



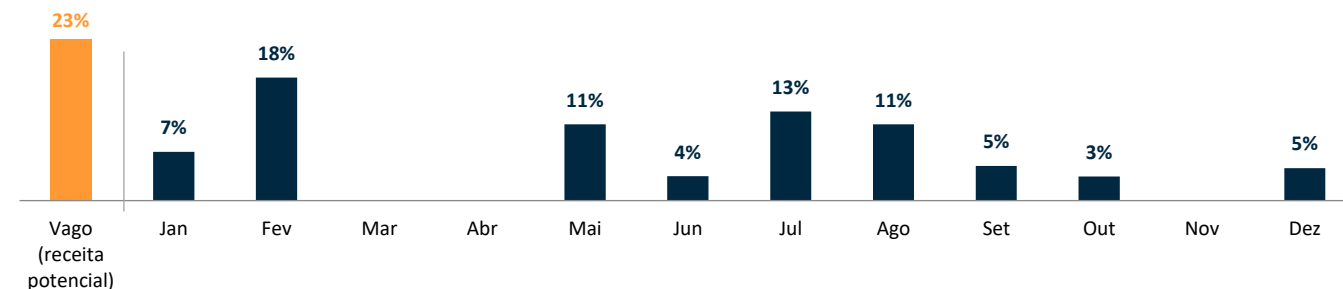
#### Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



#### Índice de reajuste (% receita contratada)



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

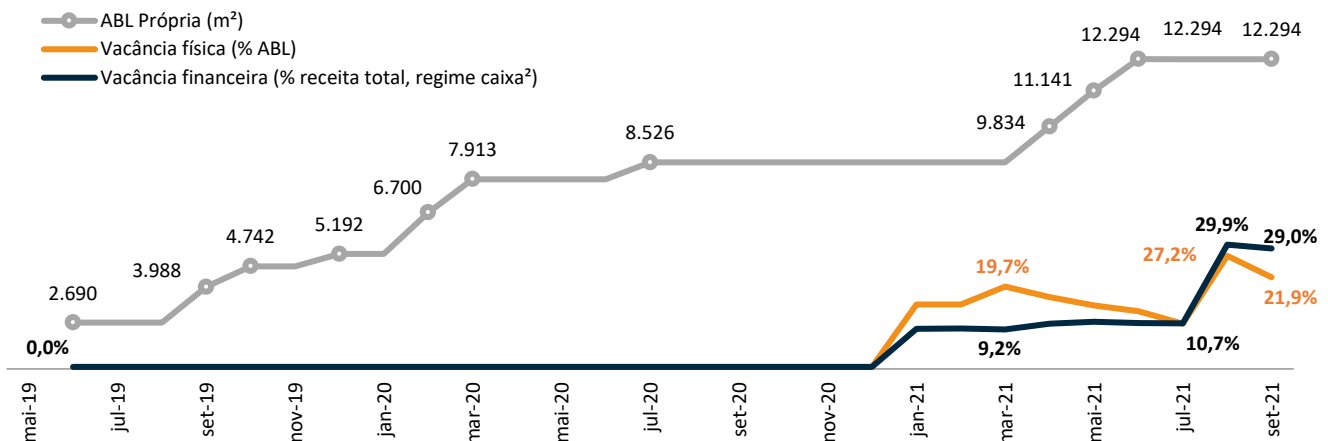




No mês de setembro, o portfólio apresentou melhora nas taxas médias de vacância física e financeira em decorrência da locação assinada no CVO e do término da carência do contrato assinado no VOC em julho. A diferença entre as vacâncias física e financeira decorre primariamente dos períodos de carência vigentes em alguns dos novos contratos do fundo. Essa diferença deve ser reduzida ao longo dos próximos meses com o término destas concessões.

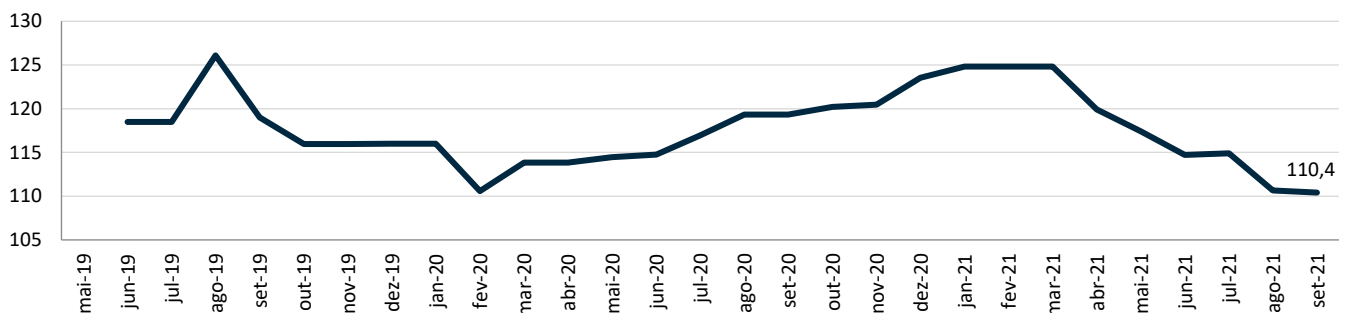
Atualmente, o único imóvel com vacância do portfólio do PATC11 é o Sky Corporate. Mais detalhes sobre as atividades de novas locações serão conferidos na seção específica sobre o tema, na página 11.

#### Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira

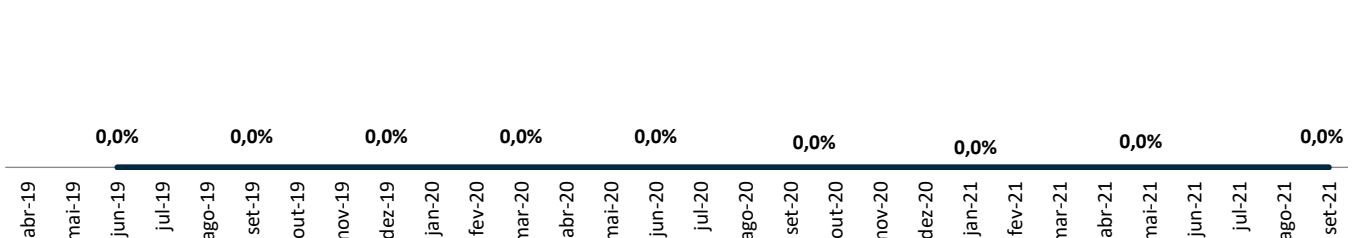


O gráfico de evolução do aluguel médio abaixo é impactado por alguns efeitos: (i) variações na curva ocorrem naturalmente em meses em que concluímos novas aquisições e/ou locações; (ii) repasses de inflação impactam positivamente a curva nominal de locações. Em setembro, o aluguel médio do portfólio permaneceu estável em R\$ 110/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, exista um espaço tangível para aumentos de preço. Por fim, o fundo nunca apresentou inadimplência por parte de seus inquilinos.

#### 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 imóvel<sup>1</sup>:** AA

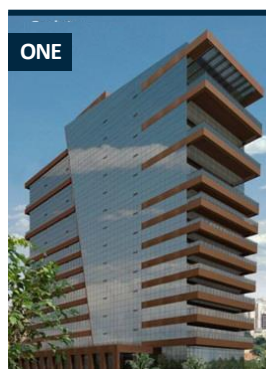
**ABL total:** 25.606 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 10,5%

**ABL própria:** 2.690 m<sup>2</sup>

**Ocupação andares PATC:** 0%

**Inquilino:** n/a

**THE ONE**

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

**Data última aquisição:** 31/07/2020

**Classe do imóvel<sup>1</sup>:** AA

**ABL total:** 13.632 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 13,4%

**ABL própria:** 1.826 m<sup>2</sup>

**Ocupação andares PATC:** 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 imóvel<sup>1</sup>:** AA

**ABL total:** 18.200 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 7,1%

**ABL própria:** 1.298 m<sup>2</sup>

**Ocupação andares PATC:** 100%

**Inquilinos:** Alliar e SMR

**ROBERTO MARINHO SQUARE**

Rua Pascoal Pais, 525 – Chucrí Zaidan, São Paulo, SP

**Data última aquisição:** 16/04/2021

**Classe do imóvel<sup>1</sup>:** AAA

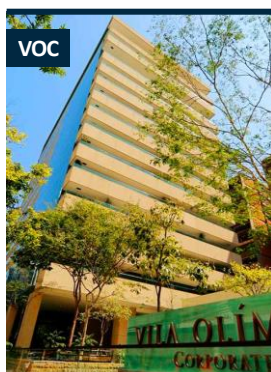
**ABL total:** 26.046 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 10,0%

**ABL própria:** 2.615 m<sup>2</sup>

**Ocupação andares PATC:** 100%

**Inquilino:** Leroy Merlin

**VILA OLÍMPIA CORPORATE**

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

**Data última aquisição:** 19/02/2020

**Classe do imóvel<sup>1</sup>:** AAA

**ABL total:** 19.416 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 11,7%

**ABL própria:** 2.262 m<sup>2</sup>

**Ocupação andares PATC:** 100%

**Inquilinos:** Suse Software Solutions, Randstad Brasil RH, B2W, Cordier

**CETENCO PLAZA**

Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, São Paulo, SP

**Data da aquisição:** 17/05/2021

**Classe do imóvel<sup>1</sup>:** A

**ABL total:** 28.803 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 4,0%

**ABL própria:** 1.152 m<sup>2</sup>

**Ocupação andares PATC:** 100%

**Inquilino:** Trisul S.A.

**ICON FARIA LIMA**

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

**Data da aquisição:** 20/11/2019

**Classe do imóvel<sup>1</sup>:** A

**ABL total:** 10.148 m<sup>2</sup>

**Participação no ativo:** 4,4%

**ABL própria:** 450 m<sup>2</sup>

**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 E NOVAS LOCAÇÕES

---

### Comercialização de espaços vagos

O mês de setembro foi, mais uma vez, um mês com relevantes visitas à nossa última área vaga do portfólio, o Sky Corporate. A demanda tem vindo de diversos setores da economia - tanto de empresas buscando expansão quanto companhias que querem melhorar a localização de suas sedes com o retorno presencial ao trabalho. Como consequência, o número de visitas no Sky dobrou no 3T21 versus o 2T21.

Nosso time de gestão tem notado uma demanda sensivelmente maior pela Vila Olímpia – que passa a ser uma excelente opção para as empresas que buscam uma localização nobre com bom custo-benefício – e pelo próprio Sky Corporate. E comparação com meses anteriores em que as perspectivas de retorno aos escritórios eram menores, o Pátria acredita que estes potenciais inquilinos estão com mais pressa em tomar decisões de mudança. Temos trabalhado consistentemente para refletir estas tendências em novas ocupações na carteira do PATC11.



## Perguntas dos Cotistas

---

A seguir, montamos 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 investidores ao time de gestão e de sanar eventuais dúvidas que mais cotistas possam ter desenvolvido. Estamos sempre à disposição para perguntas através de nosso e-mail de relacionamento com investidores: [ri.patc11@patria.com](mailto:ri.patc11@patria.com).

**1. Eu gostaria de saber se o PATC tem intenção de aumentar sua participação nos edifícios que já possua alguma participação. As participações do PATC são relativamente pequenas, não dando condições ao Patria de ter poder de decisão nesses edifícios. Isso não é um problema na ótica de vocês ou há planos para terem participações maiores?**

O portfólio do Fundo é composto por ativos de alta qualidade (A/A+), nos quais costumeiramente não existem despesas elevadas de *retrofit* ou obras de transformação relevantes. Portanto, tendo em vista o tamanho atual do patrimônio do PATC11, o Gestor acredita que os benefícios gerados pela diversificação do portfólio em diferentes edifícios corporativos superam eventual menor poder decisório em assembleias condominiais.

Adicionalmente, o exposto acima não limita a possibilidade de novas aquisições em edifícios que o Fundo já possua participação, uma vez que acreditamos que os ativos do portfólio estão localizados em regiões estratégicas da capital paulistana e consistem em ativos de boa qualidade.

**2. Quais são os próximos eventos de divulgação de resultados do Fundo?**

O próximo evento de divulgação de resultados será o Webcast Trimestral referente ao terceiro trimestre de 2021, o qual acontecerá entre a segunda quinzena de novembro e a primeira quinzena de dezembro. A data oficial do evento será anunciada em breve.

## 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

---