

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | NOVEMBRO 2021

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

Comentários do Gestor

Pelo quarto mês consecutivo, o índice de fundos imobiliários (IFIX) esteve em queda. No mês de novembro, o desempenho negativo de 3,6% foi o maior nos últimos três meses, provavelmente refletindo as expectativas de alta nas taxas de juros Selic (que fechará 2021 em 9,25%, com expectativa de atingir 11,5% em 2022¹). Já a cota do PATC apresentou uma queda menor que a do IFIX no período, registrando variação negativa de 1,7% à luz da relevante retração apresentada pelo setor em bolsa. Apesar de o fundo apresentar um P/VP bastante alinhado ao médio do segmento de lajes corporativas ao fechamento do mês² (0,73x vs 0,75x), ao Pátria parece claro que o desconto atual da cota indica uma boa oportunidade de entrada para o investidor: conforme racional indicado na página 5, os imóveis do fundo estão sendo avaliados em bolsa por aproximadamente R\$ 13 mil/m².

Em sua região mais premium no Brasil (entornos das avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, em São Paulo), o mercado de lajes corporativas continuou apresentando fortes fundamentos no terceiro trimestre do ano, conforme indicado pela equipe de gestão do PATC11 no mais recente Webcast de Resultados do fundo. Em meio a um contexto de sofreoferta por conta de recentes grandes entregas de novos edifícios, a demanda por espaços de escritórios no Itaim Bibi pôde ser observada através das absorções líquidas totais positivas³ para imóveis classe A/A+ desde o início da pandemia. Em outras palavras, mais área foi absorvida em 2020 e 2021 na Faria Lima do que havia disponível ao final de 2019. O Pátria acredita que esse comportamento seja um claro reflexo de que os modelos de trabalho remoto e híbrido não impedem uma alta procura por edifícios corporativos de alta qualidade no país.

No PATC11, o time de gestão continuou totalmente focado na comercialização dos espaços disponíveis do fundo. Sendo a única área atualmente vaga do portfólio, o Sky Corporate – ativo AA localizado na Vila Olímpia – continuou apresentando um bom ritmo de visitas em novembro, mas as tratativas mais avançadas para locação no imóvel foram descontinuadas por motivos de diligência. A gestão segue trabalhando para concluir a ocupação deste imóvel o mais brevemente possível.

Também já estão sendo trabalhados os espaços em que os inquilinos anunciaram rescisão antecipada (Cetenco Plaza e Icon Faria Lima), conforme indicado no Relatório Gerencial anterior. Como ambos os casos envolvem períodos de aviso prévio e multas rescisórias, torna-se possível a busca por novos inquilinos antes que as rescisões impactem de fato a rentabilidade do fundo. Visitas já têm ocorrido nestes imóveis e, especialmente no caso do Icon Faria Lima (imóvel no qual a saída do atual inquilino está prevista para Jan/22), a expectativa da gestão é de que uma nova locação seja anunciada em breve. No caso do Cetenco Plaza, os recebimentos do PATC11 estão protegidos por multas e devoluções de carência até meados do 2S22. Mais informações sobre todos esses eventos podem ser encontradas na página 11.

Projeta-se que, uma vez que seus ativos estejam 100% ocupados, os dividendos do PATC11 atinjam patamar de R\$ 0,40 a R\$ 0,43/cota, o que representaria um **dividend yield de 7,7% a 8,2%** sobre a cota de fechamento de novembro.

Por fim, gostaríamos de lembrar que, em 30/11/2021, realizamos mais um Webcast de Resultados do PATC, que segue uma periodicidade trimestral. Caso não tenha conseguido acompanhar o evento ou gostaria de rever os principais resultados trimestrais e comentários do gestor, [clique aqui](#) para assistir à gravação.

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 (nov/21)
R\$ 296.481.658,24

Número de cotistas
11.625

Quantidade de cotas
3.477.434

Valor patrimonial da cota
30/11/2021
R\$ 85,26

Valor de mercado da cota
30/11/2021
R\$ 62,65

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

Contato: ri.patc11@patria.com

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

Distribuição de rendimentos

DRE Gerencial PATC11	Nov/21	2021	12 meses
Receita Total	1.313.601	14.973.517	16.435.204
Receita Imobiliária	995.054	10.828.826	11.790.372
Receitas FII	306.825	3.522.691	3.869.698
Receitas CRI	-	-	-
Receitas LCI	-	489.245	629.429
Receitas Renda Fixa	11.723	132.755	145.705
Despesa Total	(302.956)	(3.852.904)	(4.249.201)
Despesas Imobiliárias	(92.707)	(846.616)	(884.317)
Despesas Operacionais ¹	(210.249)	(2.181.291)	(2.539.886)
Efeitos não recorrentes	-	(824.998)	(824.998)
Resultado	1.010.645	11.120.613	12.186.003
Rendimento distribuído	1.043.230	11.718.953	12.796.957
Distrib. média (R\$/cota)	0,30	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.

O Fundo distribuiu R\$ 0,30/cota como rendimento referente a novembro/2021. O pagamento foi realizado em 08 de dezembro de 2021 aos detentores de cotas no fechamento em 30 de novembro de 2021.

Os montantes apontados ao lado seguem o regime de competência. Vale destacar que, em novembro, o aumento na receita imobiliária decorre principalmente do término do período de carência de inquilinos do portfólio.

Buscando prover previsibilidade aos cotistas do PATC, destacamos que o fundo tem utilizado parte de sua reserva de lucro caixa acumulado em períodos anteriores para manter suas distribuições estáveis em R\$ 0,30/cota até dezembro de 2021. A partir de janeiro de 2022, projeta-se que esse patamar de resultados já seja gerado organicamente, de forma que esse nível de distribuições deve ser mantido.

Rentabilidade

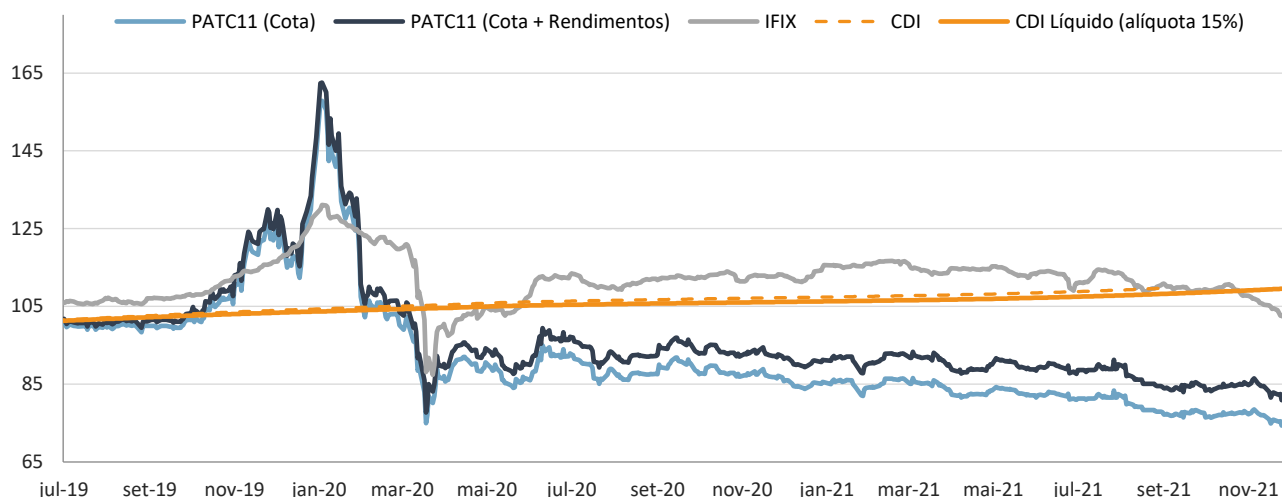
Ao final do mês de novembro o Fundo encerrou a cota no valor de **R\$ 62,65** (30/11/2021 – último dia útil). Como já comentado em relatórios anteriores, vale destacar que, a cota do PATC passou a ser negociada em bolsa com um desconto equivalente a R\$ 14,35 após a amortização de recursos aprovada em 18/03/2021. 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 outubro de 2021, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

Resultados em 30/nov/2021	nov/21	2021	Desde 2ª emissão	Desde 1ª emissão
Desde	29 de out de 2021	30 de dez de 2020	31 de jan de 2020	01 de Apr de 2019
Cota de entrada ajustada (R\$)	63,75	71,15	88,21	85,65
Cota ao final do mês (R\$)	62,65	62,65	62,65	62,65
Rendimentos acumulados (R\$)	0,30	3,37	6,52	10,04
Rendimentos acumulados (%) [A]	0,5%	4,5%	6,7%	10,5%
Ganho de capital bruto [B]	(1,7%)	(11,9%)	(29,0%)	(26,9%)
Rentabilidade Bruta [A+B]	(1,3%)	(7,4%)	(22,2%)	(16,4%)
IFIX	(3,6%)	(10,2%)	(16,2%)	3,9%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(1,7%)	(11,9%)	(29,0%)	(26,9%)
Rentabilidade Líquida [A+C]	(1,3%)	(7,4%)	(22,2%)	(16,4%)
CDI Líquido	0,5%	3,1%	5,4%	9,6%
Rentabilidade em % do CDI Líq.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividend Yield 1M	5,6%	5,1%	4,1%	4,2%

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 NOVEMBRO | PATC11, IFIX E CDI LÍQUIDO



Liquidez

Em novembro de 2021 o Fundo teve negociações em todos os pregões e apresentou liquidez diária média de aproximadamente R\$ 380 mil. No mesmo período ocorreram 15.144 negociações, movimentando um volume de R\$ 8,4 milhões

Ao lado, o gráfico aponta também a data em que a amortização de R\$ 14,35/cota passou a ter efeito nos pregões (19/03/2021).

Negociação PATC11	Nov/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	8.353	121.381	139.946
Número de negócios	15.144	118.650	132.167
Giro (% do total de cotas)	3,9%	49,3%	55,6%
Valor de Mercado	R\$ 217.861.240		
Quantidade de cotas	3.477.434		



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

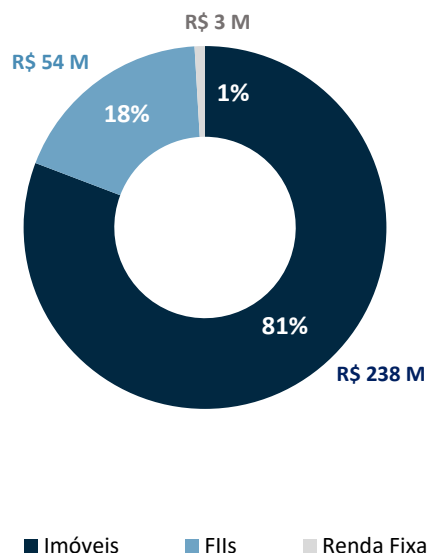
INVESTIMENTOS

Ao final do mês de novembro de 2021, o Fundo manteve sua posição nos **7 imóveis em seu portfólio e 12.294 m² de ABL**, totalizando um volume avaliado em **R\$ 238,5 milhões** e equivalentes a 80% de seus recursos totais. O Fundo segue comprometido com seu objetivo no estudo de mercado para seleção de eventuais oportunidades de aquisições de ativos de excelente qualidade em regiões resilientes.

No mesmo período, o PATC11 fechou seu portfólio com **R\$ 54 milhões em posições de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)** de lajes corporativas, o que representava 19% de seus recursos. A estratégia de investimentos em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir.

Já a posição de caixa do PATC seguiu em **R\$ 2,7 milhões** ao final de novembro, volume utilizado para movimentações financeiras de rotina.

Alocação do Fundo (% de ativos)



Ativos financeiros | nov/21

Valor Atualizado (R\$)

Compromissadas Over TPF (zeragem overnight)	2.726.882
---	-----------

VALOR PATRIMONIAL VS. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

30/11/21	Patrimonial	Mercado	%
Valor da cota (R\$)	R\$ 85,26	R\$ 62,65	
Quantidade de cotas	3.477.434	3.477.434	
Valor das cotas (R\$ M)	296,5	217,9	(27%)
(-) Caixa líquido	(2,7)	(2,7)	
(-) FIIs a mercado	(54,0)	(54,0)	
(-) Outros ativos	(1,3)	(1,3)	
Valor implícito dos imóveis (R\$ M)	238,5	159,9	
Área Bruta Locável (m ²)	12.294	12.294	
Valor implícito por m ² (R\$)	19.399	13.004	(33%)

A tabela ao lado evidencia o descolamento atual da precificação dos ativos do PATC11 em bolsa em relação ao seu valor patrimonial imobiliário.

Os imóveis do fundo estão atualmente avaliados a R\$ 19.399/m², nível que a Pátria acredita ainda estar abaixo dos custos de reposição dos edifícios do fundo. Desta forma e conforme indicado em relatórios anteriores, o Gestor acredita que a precificação em bolsa de R\$ 13.004/m² para esses mesmos imóveis indique um desconto relevante e, portanto, uma excelente oportunidade de entrada no Fundo no mercado secundário. Essa visão é reforçada também pela ótima qualidade (A/A+) e localização estratégica dos ativos, servidos de excelentes serviços e modais de transporte que constituem a carteira do PATC.

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.

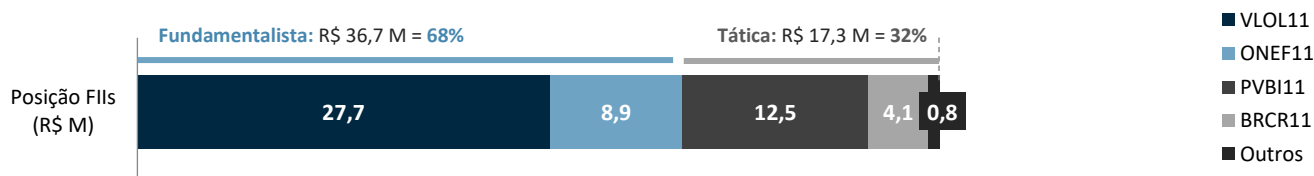
Atualizações (nov/21): O Fundo não realizou nenhum movimento relevante de compra ou venda fundamentalista no mês de novembro. Na visão do Pátria, essas posições foram montadas a preços bastante atrativos em bolsa e devem ser remuneradas de forma satisfatória no longo prazo.

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 (nov/21): O Fundo não realizou nenhum movimento relevante de compra ou venda tática no mês de novembro. 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 novembro de 2021 segue indicada abaixo, em valor de mercado.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

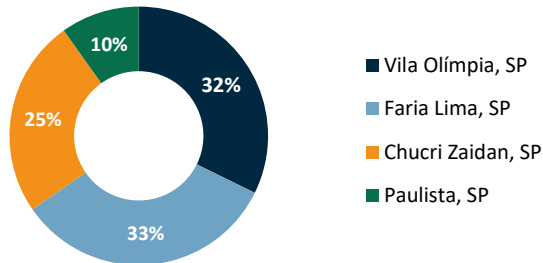
Os ativos do portfólio do PATC11 estão localizados em **quatro das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi, Vila Olímpia, Paulista e Chucrí Zaidan**. Os imóveis possuem fácil acesso a **múltiplos modais de transporte público** e uma **diversa variedade de serviços**. Na visão 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	56
Vila Olímpia Corporate	11,7%	2.262	0%	4	100% típicos	26
Icon Faria Lima	4,4%	450	0%	1	100% típicos	24
The One	13,4%	1.826	0%	5	100% típicos	36
RM Square	10,0%	2.615	0%	1	100% típicos	98
Cetenco Plaza	4,0%	1.152	0%	1	100% típicos	49
Total		12.294	21,9%	14		51

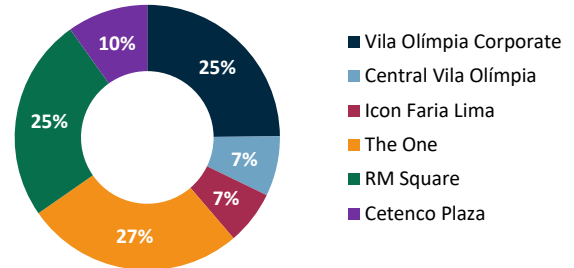


Os números dessa seção refletem alguns dos acontecimentos recentes no PATC. Em decorrência do fim do período de carência de um dos inquilinos do Edifício Central Vila Olímpia, foi observado um aumento da receita imobiliária do portfólio no mês de novembro.

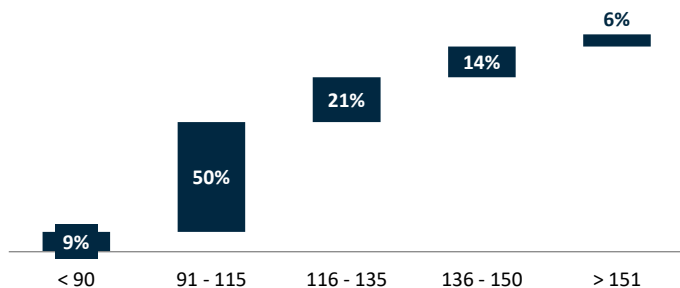
Regiões (% receita imobiliária do mês)



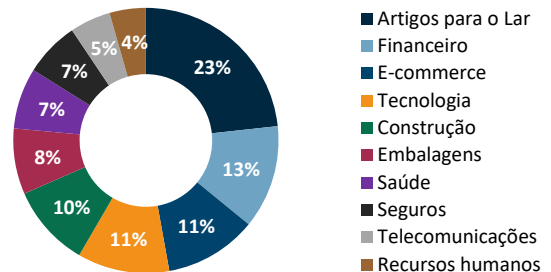
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



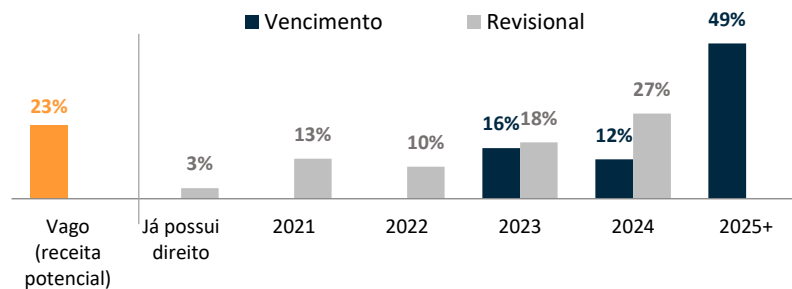
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



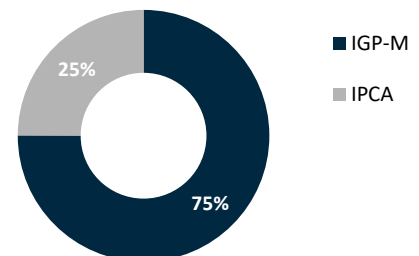
Inquilinos por setor (% receita imobiliária do mês)



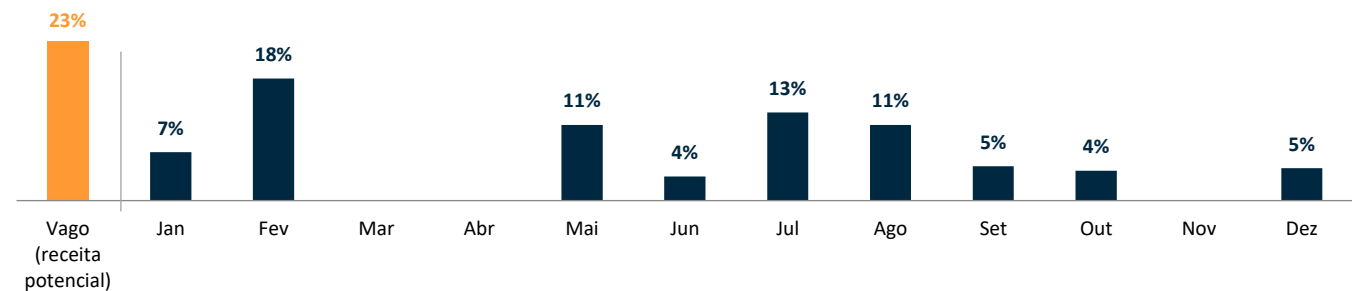
Vencimentos de contratos (% receita imobiliária contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



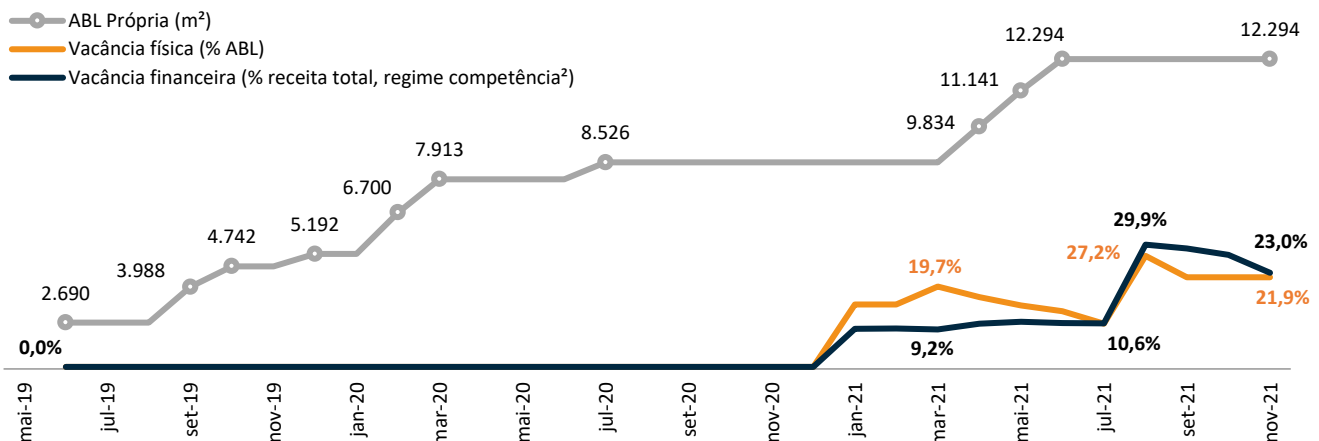
Reajustes contratuais a cada mês do ano (% receita imobiliária contratada)



Em novembro, o portfólio continuou apresentando melhora na taxa de vacância financeira, com o término do período de carência de um inquilino do Central Vila Olímpia. Já a taxa de vacância física permaneceu constante, em 22%, representando a área vaga do Edifício Sky Corporate. A diferença entre as vacâncias física e financeira decorre primariamente dos períodos de carência vigentes em alguns dos novos contratos do fundo, e deve ser reduzida ao longo dos primeiros meses de 2022.

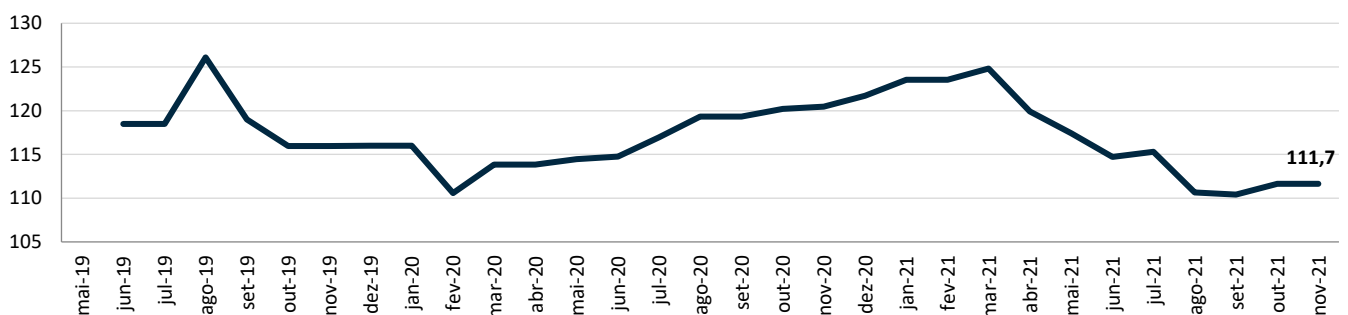
Mais detalhes sobre movimentações de inquilinos e atividades de novas locações serão conferidos na seção específica sobre o tema, na página 11.

Evolução da ABL própria e vacâncias física e financeira

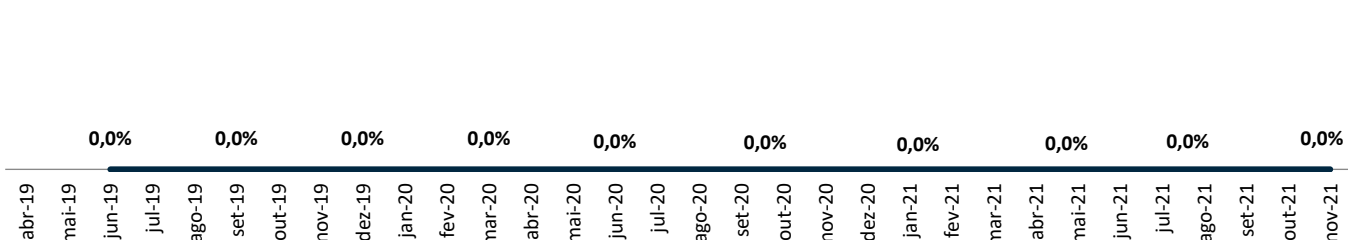


O gráfico de evolução do aluguel médio abaixo é impactado por alguns efeitos: (i) variações na curva ocorrem naturalmente em meses em que concluímos novas aquisições e/ou locações; (ii) repasses de inflação impactam positivamente a curva de aluguel nominal. Em novembro, o aluguel médio do portfólio permaneceu constante em R\$ 112/m². Consideramos que este é um patamar bastante saudável para os mercados em que atuamos e que exista espaço para aumentos reais 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 imóvel¹: AA

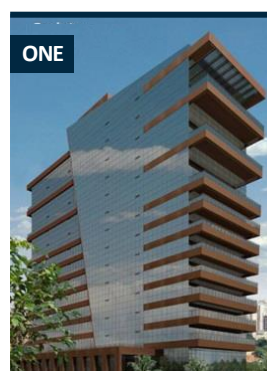
ABL total: 25.606 m²

Participação no ativo: 10,5%

ABL própria: 2.690 m²

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 imóvel¹: AA

ABL total: 13.632 m²

Participação no ativo: 13,4%

ABL própria: 1.826 m²

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 imóvel¹: AA

ABL total: 18.200 m²

Participação no ativo: 7,1%

ABL própria: 1.298 m²

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 imóvel¹: AAA

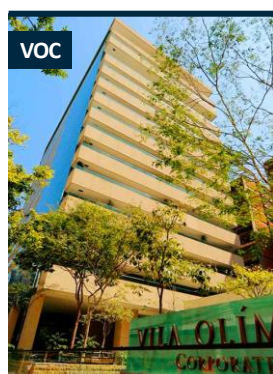
ABL total: 26.046 m²

Participação no ativo: 10,0%

ABL própria: 2.615 m²

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 imóvel¹: AAA

ABL total: 19.416 m²

Participação no ativo: 11,7%

ABL própria: 2.262 m²

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 imóvel¹: A

ABL total: 28.803 m²

Participação no ativo: 4,0%

ABL própria: 1.152 m²

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 imóvel¹: A

ABL total: 10.148 m²

Participação no ativo: 4,4%

ABL própria: 450 m²

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

Vacância atual: Sky Corporate

Ao final do mês de novembro, uma possível nova locação para o edifício Sky Corporate foi interrompida durante o processo de diligência com o inquilino. Mesmo assim, o ritmo de visitas de potenciais ocupantes ao imóvel se manteve estável: o espaço continua sendo analisado por instituições de variados setores da economia, que buscam expansões em uma das melhores localizações na cidade.

O Pátria acredita que, em decorrência das já baixas taxas de vacância apresentadas por imóveis no Itaim Bibi, a Vila Olímpia tornou-se uma região estratégica para empresas que buscam o equilíbrio de uma região nobre, atendida por múltiplos serviços/modais de transporte e com um ótimo custo-benefício. Este contexto, somado à expectativa do retorno aos escritórios em 2022 das empresas que ainda não voltaram em 2021, reforça o bom posicionamento do Sky Corporate para novas locações.

Vacância futura: Icon Faria Lima

Conforme divulgado no último relatório, a **Prudential**, inquilino ocupante do Icon Faria Lima (4% da ABL do fundo), anunciou sua rescisão antecipada de contrato em novembro/2021. Sua saída efetiva do imóvel ocorrerá somente ao final de janeiro/2022 e o pagamento de multas rescisórias garantem o fluxo de caixa do fundo até meados do 1S22.

As negociações para uma **nova locação do Icon estão avançadas** e a gestão espera assinar um novo contrato de aluguel antes da saída da Prudential – demanda que comprova a resiliência do mercado imobiliário da Av. Faria Lima. Em razão das multas incidentes, esta movimentação de inquilinos não deve impactar o fluxo de recebimentos do PATC11, conforme explicitado em nosso recente Webcast. Continuaremos mantendo nossos investidores atualizados das atuais negociações no próximo Relatório Gerencial.

Vacância futura: Cetenco Plaza

Conforme divulgado no último relatório, a **Trisul**, inquilino ocupante do Cetenco Plaza (9% da ABL do fundo), anunciou sua rescisão antecipada de contrato em outubro/2021. Sua saída efetiva do imóvel ocorrerá somente em abril/2022 e o pagamento de multas rescisórias garantem o fluxo de caixa do fundo até meados do 2S22.

Ao longo do mês de novembro, o ativo já recebeu visitas. Destacamos que a região da Av. Paulista, repleta de múltiplos serviços e modais de transporte, é um dos principais polos corporativos da cidade de São Paulo. O recente *retrofit* completo do Cetenco Plaza também contribuiu para a competitividade do imóvel na região, principalmente tendo em mente o patamar competitivo de aluguel que a gestão entende ser aplicável no ativo.

PATRIA
