

PATC11 | Atividades do Fundo e Opinião do Gestor

O ano de 2020, esperado como um ano de plena recuperação e crescimento, acabou surpreendendo a todos com o surgimento do vírus COVID-19, o qual atinge atualmente todos os continentes do mundo. Além de representar grande impacto para a saúde, a pandemia também impacta de forma relevante a economia global e a brasileira.

Frente a esse cenário, o Pátria Investimentos tem trabalhado ativamente na adequação de suas rotinas ao ambiente de isolamento e turbulência econômica. Buscando preservar nossa equipe, temos trabalhado intensamente em regime de *home office*, com acesso totalmente remoto a nossa rede de trabalho e fóruns diários de discussão à distância. Comitês de Crise foram criados para atuação em núcleos internos da gestora, permeando os diversos fundos de investimento do Pátria. Acreditamos que os efeitos do COVID-19 serão percebidos em diferentes graduações para cada classe de ativos e que impactos negativos deverão ser sentidos mesmo após o término do período de quarentena, uma vez que esperamos que a recuperação ocorra de forma gradual até o final de 2020. Não obstante, entendemos que esta crise é passageira.

Neste momento, é importante contextualizar o ambiente de FIIs, onde o PATC11 está inserido. Até a presente data de divulgação deste comunicado, o IFIX, índice brasileiro de Fundos Imobiliários, apresentava uma queda de 23% desde o primeiro dia do ano, acompanhando uma tendência de desvalorização no mercado financeiro – o IBOVESPA que, no mesmo período, apresentou queda de 37%. Diversos fundos imobiliários passaram a ter suas cotas negociadas abaixo do valor patrimonial e, em alguns casos, abaixo do que acreditamos ser o respectivo custo de reposição dos ativos em seus portfólios. Salvo poucos setores específicos, enxergamos essa volatilidade como fruto de um sentimento exagerado de apreensão e incerteza, pouco fundamentado no real desempenho imobiliário das carteiras considerando o longo prazo.

Tendo em vista que uma parte da estratégia de investimento em imóveis do PATC11 envolve a aquisição de lajes corporativas abaixo do custo de reposição, acreditamos que o cenário atual traz dois tipos de oportunidades. Em uma primeira vertente, enxergamos a compra de cotas de FIIs monoativos, com imóveis de qualidade e localização em linha com o foco de investimento do PATC11, como uma oportunidade fundamentalista e de longo prazo. Noutra ponta, os descontos atualmente praticados nos FIIs de gestão ativa, cujos volumes de liquidez costumam ser mais elevados, trazem pontos de entrada atrativos para alocações táticas, de mais curto prazo e centradas na retomada de preços após o cenário de crise. Para ambas as propostas, seguimos, de forma muito disciplinada, o foco em lajes corporativas.

Ressaltamos também que o PATC11, por possuir atualmente parte dos recursos provenientes de sua 2ª emissão aplicados em produtos financeiros com liquidez diária, encontra-se em uma posição vantajosa no mercado. Temos espaço para aproveitar as oportunidades descritas acima e, nesse sentido, **reforçamos nosso trabalho ativo ao longo das últimas semanas da alocação de nossos recursos em FIIs selecionados**. Como dito anteriormente, isso está sendo feito de forma disciplinada, com critérios bem definidos. Benefícios dessa estratégia poderão envolver ganhos de capital e uma complementação dos dividendos a médio prazo.

Por fim, salientamos que **nossa estratégia de investimento em imóveis de altíssima qualidade se mantém**. Mesmo em um cenário macroeconômico de menor crescimento, continuamos acreditando em uma fase positiva do ciclo imobiliário brasileiro, especialmente na cidade de São Paulo e em imóveis classe A. Resiliência será peça chave daqui em diante – entendemos que o segmento de lajes corporativas *premium*, por acomodar inquilinos de maior porte e, geralmente, com maiores reservas financeiras, deverá passar por este momento com efeitos menos prejudiciais. Ainda, apesar de não descartarmos a possibilidade de um cenário agravado ao longo dos próximos meses, nossos imóveis permanecem totalmente ocupados e sem nenhuma inadimplência até o presente momento. A nosso ver, isso é também resultado de uma gestão ativa próxima e da total aderência de nossas transações à estratégia de investimento desenhada na concepção do produto.

O time de gestão do PATC11 se coloca totalmente à disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos por meio dos contatos abaixo:

Relações com Investidores

+55 11 3039-9000

fii@patria.com

São Paulo, 31 de março de 2020

PÁTRIA

In partnership with
Blackstone

GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO

MODAL

ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

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.

