

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | ABRIL 2020

Pátria Edifícios Corporativos FII



Pátria Edifícios Corporativos FII

PATRIA

In partnership with

Blackstone

Destaques do Fundo

O mês de abril de 2020 foi marcado pela continuidade da pandemia do COVID-19 e das políticas de isolamento social adotadas para conter a disseminação do vírus. O cenário de incerteza e a forte desaceleração econômica impactaram significativamente os preços de FIIs transacionados em bolsa e contribuíram para uma volatilidade de dividendos a curto e médio prazo. O momento exige cautela e, em nossa visão, estimula estratégias voltadas à proteção de capital e resiliência.

No portfólio do PATC11, praticou-se no último mês o repasse de inflação em um dos contratos da carteira, cuja receita contratada de locação representa em torno de 10% da receita total do Fundo. Por outro lado, as recentes reduções extraordinárias na taxa de juros tendem a impactar negativamente as futuras distribuições do Fundo.

Salientamos que nossa estratégia de investimento em imóveis de alta qualidade se mantém. Mesmo em um cenário macroeconômico de menor crescimento em meio à pandemia, acreditamos em uma fase positiva do ciclo imobiliário brasileiro, especialmente na cidade de São Paulo e em imóveis classe A, de maneira que enxergamos nossa tese de investimentos ainda muito bem sustentada. Desta forma, continuamos totalmente focados na alocação dos recursos atualmente disponíveis do Fundo em novas lajes corporativas em São Paulo e em cotas de outros fundos imobiliários ("FIIs") no mercado secundário.

Por fim, como divulgado em Comunicado no dia 30 de abril de 2020, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, que seria retomada no dia 04 de maio de 2020, foi adiada em 30 dias para viabilização de ferramenta para a execução da Assembleia de forma online. A reabertura está agendada para 03 de junho de 2020.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,30 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2020. O pagamento foi realizado em 11 de maio de 2020 aos detentores de cotas em 30 de abril de 2020.

Ressaltamos também que, dadas as recentes alocações do PATC11 em FIIs listados, o Fundo passou a ter também receitas advindas da distribuição de dividendos destes produtos. Os montantes apontados na tabela abaixo estão em regime de competência.

DRE Gerencial PATC11	abr/20	2020	12 meses
Receita Total	1.372.258	4.875.911	10.840.699
Receita Imobiliária	865.957	2.908.976	5.931.678
Receitas FII	61.910	118.667	118.667
Receitas CRI	121.096	687.381	2.648.782
Receitas LCI	323.296	1.040.546	1.244.463
Receitas Renda Fixa	-	120.341	897.110
Despesa Total	(322.256)	(1.002.916)	(1.968.346)
Despesas Imobiliárias	(2.978)	(7.229)	(27.534)
Despesas Operacionais ¹	(319.278)	(995.687)	(1.940.812)
Resultado	1.050.002	3.872.994	8.872.353
Rendimento distribuído	1.043.230	3.730.511	7.972.350
Distribuição média (R\$/cota)	0,30	0,33	0,34

1) Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, sobre ganho de capital, entre outros. 2) Taxa de administração do Fundo como percentual do valor de mercado e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante. Fonte: Pátria Investimentos.

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 Prospecto.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início das atividades

02/04/2019

Patrimônio Líquido (abr/20)

R\$ 345.521.534,62

Número de cotistas

18.222

Quantidade de cotas

3.477.434

Valor patrimonial da cota

30/04/2020

R\$ 99,36

Valor de mercado da cota

30/04/2020

R\$ 90,59

Taxa de Administração e Gestão²

Mar/20: 0,665%

Abr/20 em diante: 1,165%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Banco Modal S.A.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patriafigi.com.br

Contato: ri.patc11@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês na B3 com o valor de **R\$ 90,59** (30/04/2020 – último dia útil). Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até abril de 2020, além de confrontá-la com os principais índices comparáveis do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

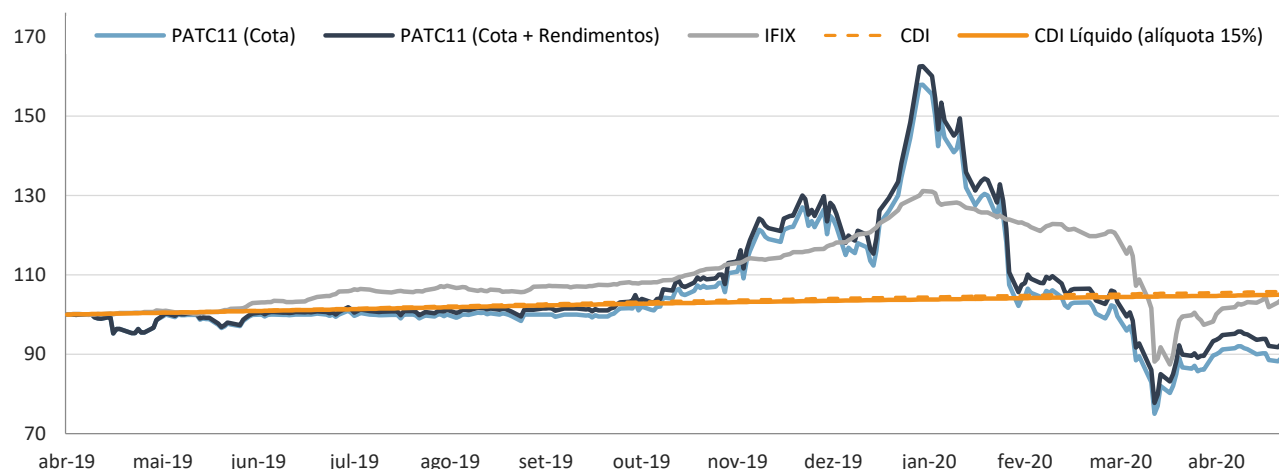
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento 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 abril de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde	01 de abril de 2019	30 de abril de 2019	30 de dez. de 2019	31 de mar. de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	98,60	144,50	87,05
Valor da cota final (R\$)	90,59	90,59	90,59	90,59
Rendimentos acumulados (R\$)	4,42	4,12	1,30	0,30
Rendimentos acumulados (%) [A]	4,42%	4,18%	0,90%	0,34%
Ganho de capital bruto [B]	(9,41%)	(8,12%)	(37,31%)	4,07%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(4,99%)	(3,94%)	(36,41%)	4,41%
IFIX	4,91%	3,79%	(18,58%)	4,39%
Rentabilidade em % do IFIX	(101,60%)	(103,87%)	196,00%	100,46%
Ganho de capital líquido [C]	(9,41%)	(8,12%)	(37,31%)	3,25%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(4,99%)	(3,94%)	(36,41%)	3,60%
CDI Líquido	5,00%	4,56%	1,22%	0,34%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	(99,72%)	(86,47%)	(2.989,90%)	1.060,54%

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 ABRIL | 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 10.883 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de R\$ 20,2 milhões. Desta forma, o Fundo teve negociação em todos os pregões e liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1,0 milhão.

Negociação PATC11	abr/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	20.173	199.374	415.714
Número de negócios	10.883	149.417	248.024
Giro (% do total de cotas)	6,5%	53,5%	110,8%

Valor de Mercado	R\$ 315.020.746
Quantidade de cotas	3.477.434

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



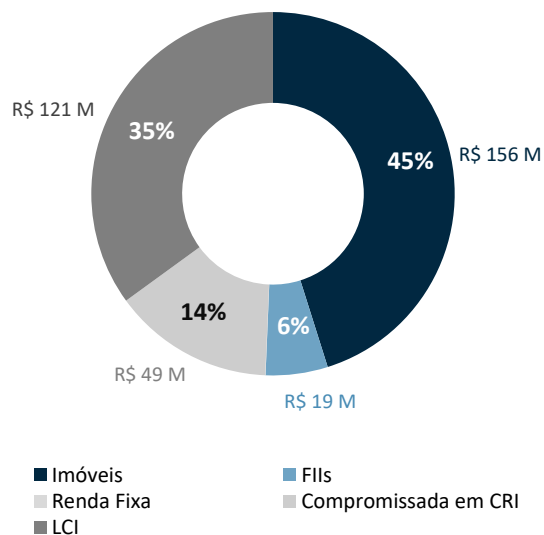
Portfólio

INVESTIMENTOS

Até 30 de abril de 2020, o Fundo possuía em seu portfólio 5 imóveis, totalizando um investimento de R\$ 156 M ou 45% de seus recursos totais. Além disso, o PATC11 tem aproximadamente R\$ 19 M, ou 6% dos recursos, investidos em Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) de lajes corporativas. O restante está investido em aplicações financeiras que incluem operações compromissadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e títulos públicos de renda fixa, como mostra o gráfico ao lado.

A estratégia de investimentos em FIIs de lajes corporativas está detalhada na seção a seguir.

Alocação de investimentos (% de ativos)



Ativos financeiros abr/20	Valor Atualizado ¹ (R\$)
Compromissadas Over TPF (zeragem <i>overnight</i>)	119.467
Operações compromissadas em CRI	49.439.486
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	121.040.533

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA DE FIIs

A partir de março de 2020, o Pátria Edifícios Corporativos passou a deter parcela relevante de seu patrimônio aplicado em outros Fundos de Investimento Imobiliários listados em bolsa de valores e que invistam exclusivamente em lajes corporativas. Nosso time de gestão desenhou uma estratégia de alocação com critérios bem definidos, de maneira a viabilizar o aproveitamento de oportunidades trazidas por valores depreciados no mercado de bolsa.

Estes investimentos foram feitos sem alterar o perfil de investimento e risco do PATC11, e estão divididos 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 Fundo. Estes investimentos tendem a ser de longo prazo e buscam consolidar nossas participações nestes fundos. Não há foco em liquidez ou limitações de tamanho de investimento (a não ser a concentração do PATC11 por ativo), já que estes investimentos configuram alocações indiretas do Fundo em imóveis “core”, ou seja, em imóveis que seriam selecionados e adquiridos pelo PATC11, caso não pertencessem a um outro FII.

Tática

Aquisição de cotas de FIIs de gestão principalmente 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 estratégias em 30 de abril de 2020 segue indicada abaixo, em valor de mercado.

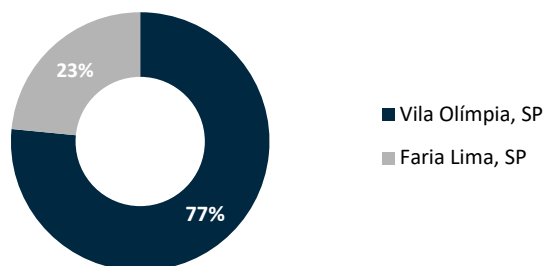


CARTEIRA IMOBILIÁRIA

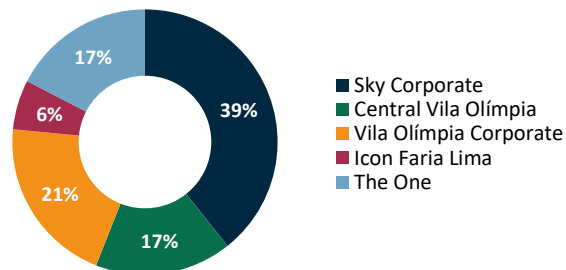
Os ativos imobiliários que compõem o atual portfólio do PATC11 estão localizados em duas das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo: Itaim Bibi e Vila Olímpia. Os imóveis possuem fácil acesso a múltiplos modais de transporte público e uma diversa variedade de serviços. Na visão do Pátria,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



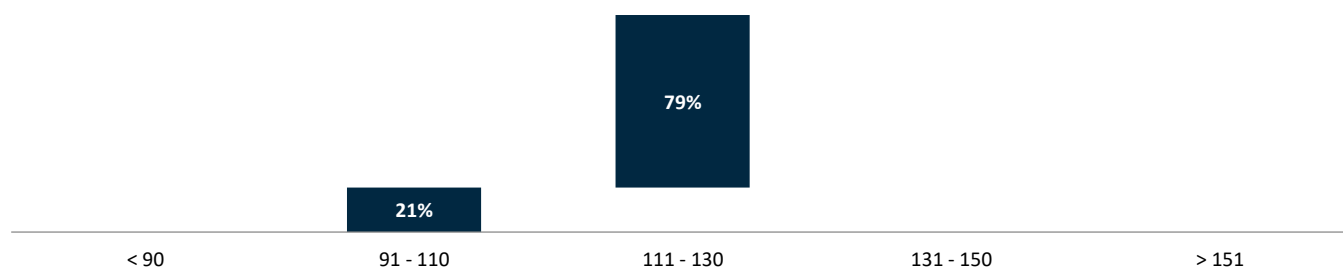
Regiões (% receita imobiliária do mês)



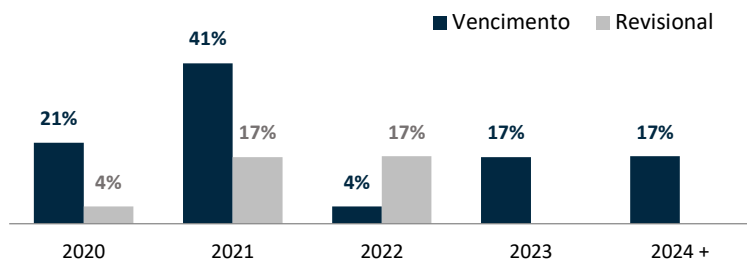
Imóveis (% receita imobiliária do mês)



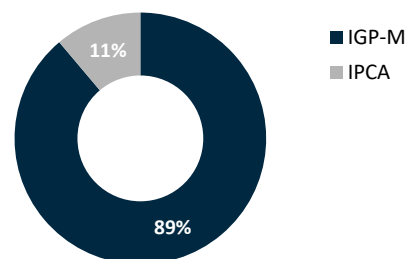
Distribuição de aluguel R\$/m² (% da receita contratada)



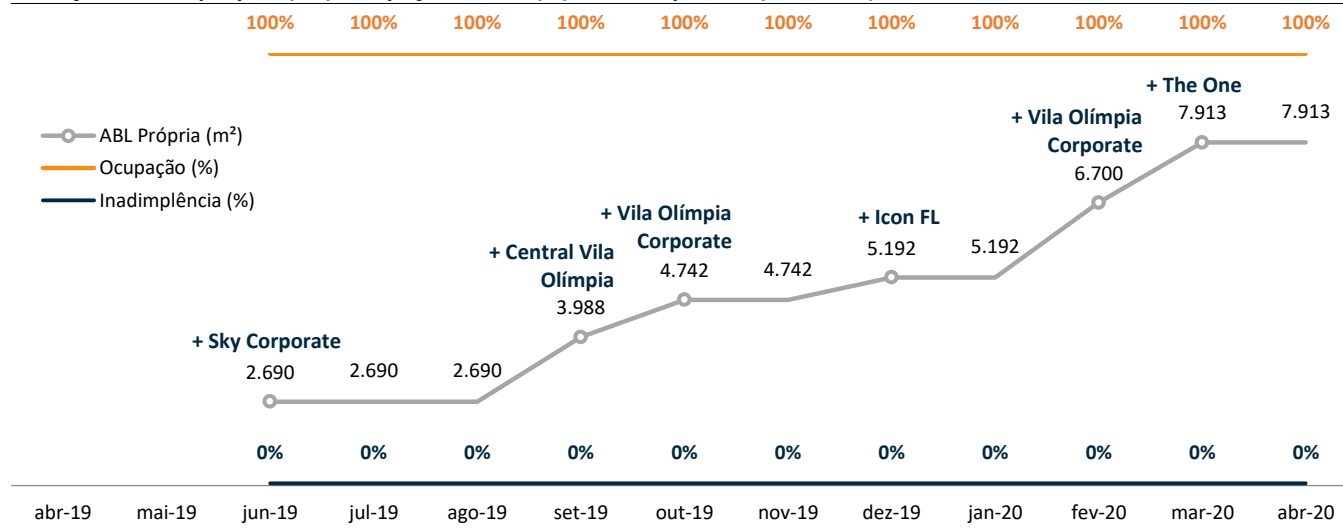
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Evolução da ABL própria (m²), ocupação média (%) e inadimplência (% receita)



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 Jesuíno Cardoso, 454 – Vila Nova Conceição, São Paulo, SP

Data da aquisição: 19/03/2020

Classe do imóvel¹: A

ABL total: 13.632 m²

Participação no ativo: 8,9%

ABL própria: 1.213 m²

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilino: Fidessa, Standard Bank, China Telecom e Santo André Adm.

**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

**VILA OLÍMPIA CORPORATE (B)**

Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia, São Paulo, SP

Data da aquisição: 07/10/2019

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 ATIVOS DURANTE A CRISE DO COVID-19

À medida que a crise causada pela pandemia do novo coronavírus se desenvolve ao longo do semestre, nossa equipe de gestão segue trabalhando ativamente junto aos inquilinos e aos ativos do portfólio com o objetivo de mitigar os impactos relacionados.

Reduções de custos condominiais

Do ponto de vista da manutenção de ativos, temos mantido contato frequente com os condomínios dos imóveis de nosso portfólio de maneira a estimular reduções de custos condominiais sempre que possível. O esforço busca complementar a saúde financeira de nossos inquilinos e se torna ainda mais importante durante o atual cenário de pandemia.

As administradoras condominiais de todos os imóveis da carteira foram capazes de viabilizar reduções de custo no mês de abril, indicadas na tabela a seguir:

	Sky Corporate	Central Vila Olímpia	Vila Olímpia Corporate	Icon Faria Lima	The One
Redução condominial (%)	14%	21%	31%	29%	9%

Gestão de locações

Continuamos em contato direto com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente com aqueles que atuam em segmentos mais afetados pela crise. Não foi adotada nenhuma política padrão de negociação das condições dos contratos de locação, de forma que estão sendo analisados, caso a caso, ajustes nos contratos vigentes de forma a auxiliar os inquilinos em seus fluxos de pagamento. Nosso foco será sempre em relações de longo prazo.

Ao final de abril, o Fundo possuía dois inquilinos (que somados representam 5,4% da receita total do PATC11 para o mês de abril), cujos alugueis foram parcialmente diferidos para o segundo semestre de 2020.

Reforçamos nosso compromisso de divulgar mensalmente mais informações sobre eventuais acordos e status das conversas com os locatários.

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