



PÁTRIA

WEBCAST DE RESULTADOS 1T22

# Pátria Edifícios Corporativos FII

10 DE MAIO DE 2022

# Nota Importante

---

As informações contidas nesta apresentação têm objetivo exclusivamente informativo e não constituem recomendação de investimento nem tampouco oferta de venda de qualquer instrumento financeiro. Esta apresentação e as informações nela contidas são para uso exclusivo dos Investidores do Fundo e não poderão ser reproduzidas sem a prévia autorização por escrito do Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”).

Esta apresentação e as informações aqui contidas não devem ser levadas em consideração como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento.

Ao considerar as informações a respeito de performance contidas nesta apresentação, os receptores devem atentar-se ao fato de que resultados passados não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e que não há garantia de que novos veículos de investimento alcançarão resultados semelhantes.

Projeções e/ou valores futuros de investimentos não realizados dependerão de fatores futuros, que poderão apresentar-se materialmente divergentes das premissas e condições aqui consideradas. Valores não realizados não devem ser considerados como fatos, e não há qualquer garantia de que tais resultados serão alcançados. Nesse sentido, os rendimentos e/ou valores, quando realizados, poderão divergir materialmente das projeções aqui apresentadas. Os retornos alvo são baseados na suposição de que condições econômicas, de mercado e outras não se deteriorarão e, em alguns casos, melhorarão. O

retorno alvo também se baseia em modelos, estimativas e suposições (incluindo a suposição de que a inflação e taxas permanecem consistentes e de que existe uma previsão de estabilidade econômica) sobre o desempenho considerado razoável sob as circunstâncias. Os retornos reais poderão ser menores do que os retornos objetivados indicados. **Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC.**

Os receptores desta apresentação são encorajados a entrar em contato com o Pátria a fim de discutir os procedimentos e metodologias, incluindo as premissas, utilizadas para calcular as informações de performance de investimento, bem como qualquer outro aspecto do fundo aqui apresentado.

Embora os autores desta apresentação 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.

Exceto se disposto de outra forma, a rentabilidade aqui apresentada não é líquida de impostos e demais taxas aplicáveis. Detalhes e informações a respeito dessas despesas podem ser obtidos com o gestor, e os receptores desta apresentação são encorajados a contatá-lo.

O surto do coronavírus (COVID-19) está impactando negativamente a atividade comercial do Brasil e contribuiu para uma volatilidade significativa no mercado financeiro. O impacto do surto evoluiu e criou interrupções significativas na

demanda local e nas cadeias de abastecimento. Quarentenas e restrições governamentais impostas podem continuar por um longo período. Os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos poderão ter efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, em especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir: (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; e (iii) diminuição da liquidez disponível no mercado brasileiro.

Não há eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final de uma epidemia de saúde é altamente incerto e sujeito a alterações.

Dessa forma, a extensão em que o surto da COVID-19 afeta os negócios do Fundo, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas.

# Agenda

---

---

**01**

ATUALIZAÇÃO PÁTRIA E  
SUMÁRIO EXECUTIVO

---

---

**02**

PATC11: PRECIFICAÇÃO  
EM BOLSA

---

---

**03**

PATC11: PORTFÓLIO  
IMOBILIÁRIO

---

---

**04**

METAS DA  
GESTÃO

---

# Agenda

---

**01**

ATUALIZAÇÃO PÁTRIA E  
SUMÁRIO EXECUTIVO

02

PATC11: PRECIFICAÇÃO  
EM BOLSA

03

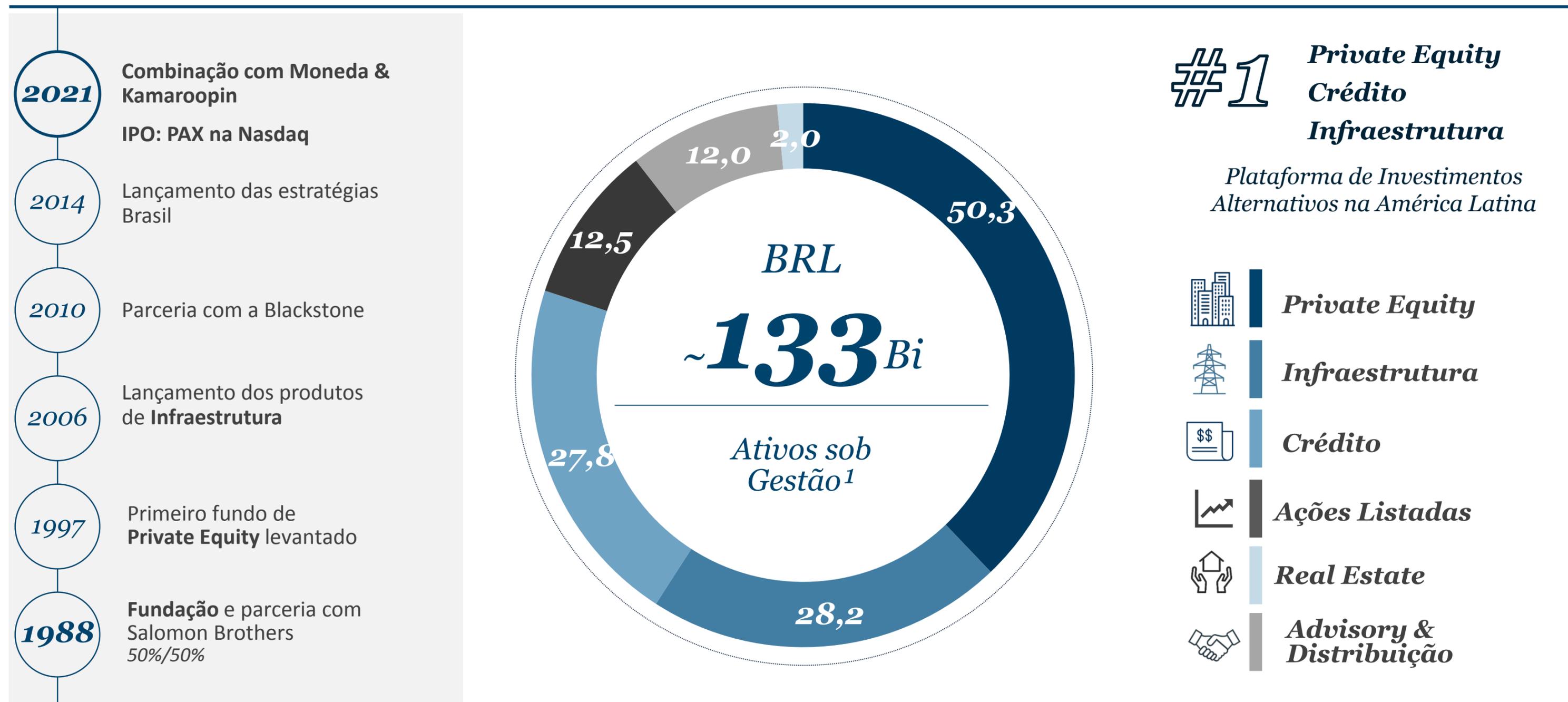
PATC11: PORTFÓLIO  
IMOBILIÁRIO

04

METAS DA  
GESTÃO

# Patria Investimentos | História

BRL ~133 BI ATINGIDOS EM MAIS DE 30 ANOS DE HISTÓRIA



# PATC11 | Sumário Executivo

## *PATC11: Precificação em bolsa*

- No 1T22, a cota do Fundo apresentou **aumento de +6,6%** frente ao 4T21
- Atualmente, o PATC apresenta **precificação acima da média do mercado de lajes corporativas (0,79x vs 0,75x)**, fato que, na visão da Gestão, é justificado pelo **elevado padrão de qualidade dos ativos** e pelo **perfil desalavancado do Fundo**
- De toda forma, ainda há um **desconto relevante (-17%) frente aos comparáveis melhor precificados**, o que indica **oportunidade de entrada**

## *PATC11: Portfólio imobiliário*

- Enquanto o mercado da região da Faria Lima tem apresentado níveis altos de absorção e preço, o primeiro trimestre de 2022 se mostrou **morno para novas locações nas regiões da Vila Olímpia e Paulista**.
- O **principal desafio** da Gestão hoje é a **locação de dois andares no Edifício Sky Corporate**. O ritmo de visitas segue tracionado, mas as **negociações de preço têm sido prejudicadas** por disponibilidades em regiões mais afastadas
- Em março, **o Edifício The One conquistou a certificação Leed Platinum**, nível máximo no ranking de avaliação. Além disso, pequenas **reformas e benfeitorias** vem sendo conduzidas nos Edifícios **Icon Faria Lima** e **Cetenco Plaza**

## *Próximos Passos*

- **A comercialização das áreas vagas** (Sky Corporate) ou em desocupação (Cetenco Plaza) segue como **prioridade da Gestão**.
- Uma vez 100% ocupado, projeta-se um patamar de distribuição de **dividendos de R\$ 0,42 a 0,44/cota**, ou **7,4% a 7,8%** ao preço atual da cota em bolsa (R\$ 68,5/cota)
- Desinvestimentos de ativos selecionados podem contribuir com incrementos nas distribuições futuras do Fundo, destravando parcela de valor hoje já reconhecida contabilmente por reavaliações positivas na carteira do PATC11

# Agenda

---

01

ATUALIZAÇÃO PÁTRIA E  
SUMÁRIO EXECUTIVO

02

PATC11: PRECIFICAÇÃO  
EM BOLSA

03

PATC11: PORTFÓLIO  
IMOBILIÁRIO

04

METAS DA  
GESTÃO

# PATC11 | Evolução dos Principais Indicadores

COTA DO FUNDO COM EVOLUÇÃO EXPRESSIVA NO 1T22, RESULTANDO EM UM PATAMAR DE P/VP ACIMA DO MERCADO



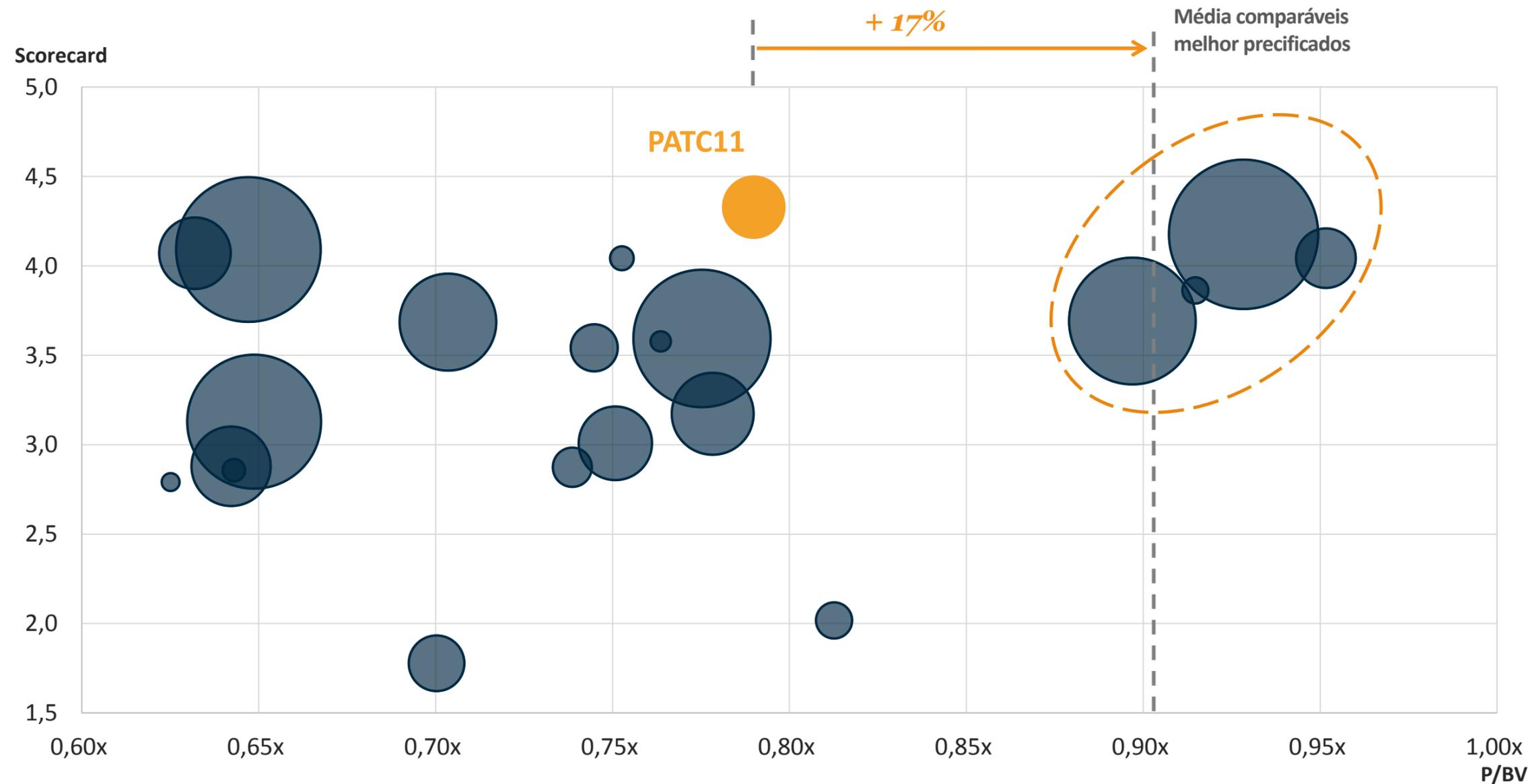
## Principais indicadores do PATC11

	4T 2021	1T 2022	Atual vs. Mercado Lajes <sup>2</sup>	
<i>Cota em Bolsa</i>	R\$ 64,66	R\$ 68,90 (+6,6%)	0,79x PATC	0,73x Mercado
<i>Cota Patrimonial</i>	R\$ 86,51	R\$ 86,71 (+0,2%)		
<i>Dividendo médio</i>	R\$ 0,30 / cota	R\$ 0,31 / cota	5,6% PATC	8,5% Mercado
<i>Dividend Yield<sup>1</sup></i>	5,6%	5,4%		
<i>Liquidez diária</i>	R\$ 300 mil	R\$ 392 mil	R\$ 518 mil	

# PATC | Precificação em bolsa

CONFORME SCORECARD PROPRIETÁRIO, O PATC SEGUE SUBPRECIFICADO MESMO COM PATAMAR DE QUALIDADE ELEVADO

Nota Scorecard (vertical) x P/VP (horizontal) x Liquidez (bolha)



## Scorecard: critérios

### Portfólio

Localização

Qualidade

Vacância

Alavancagem

RMG

% Atípico

### Gestão

Ativa/Passiva

Placa do Gestor

Qualidade RI

### Indicadores

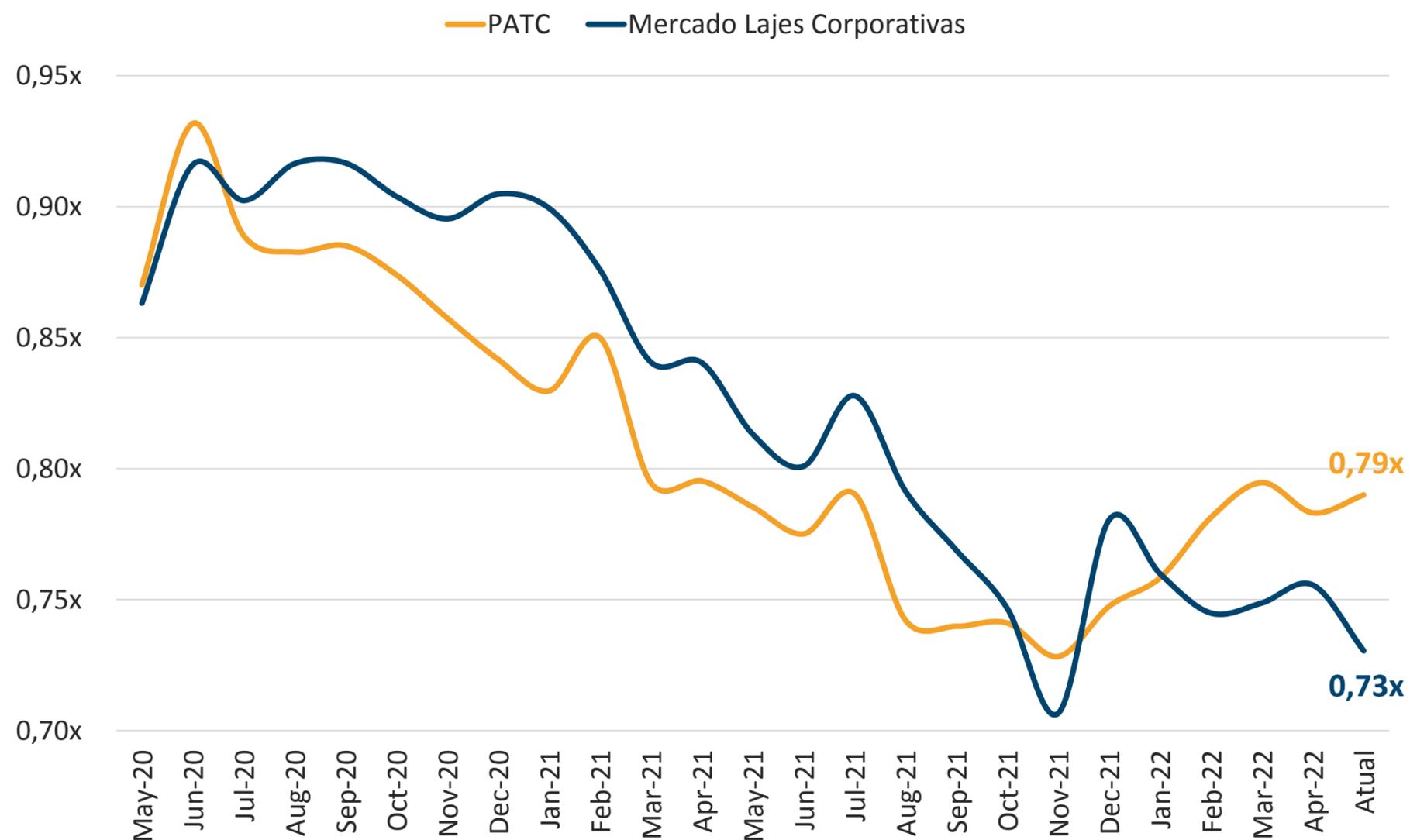
Liquidez

Dividend Yield

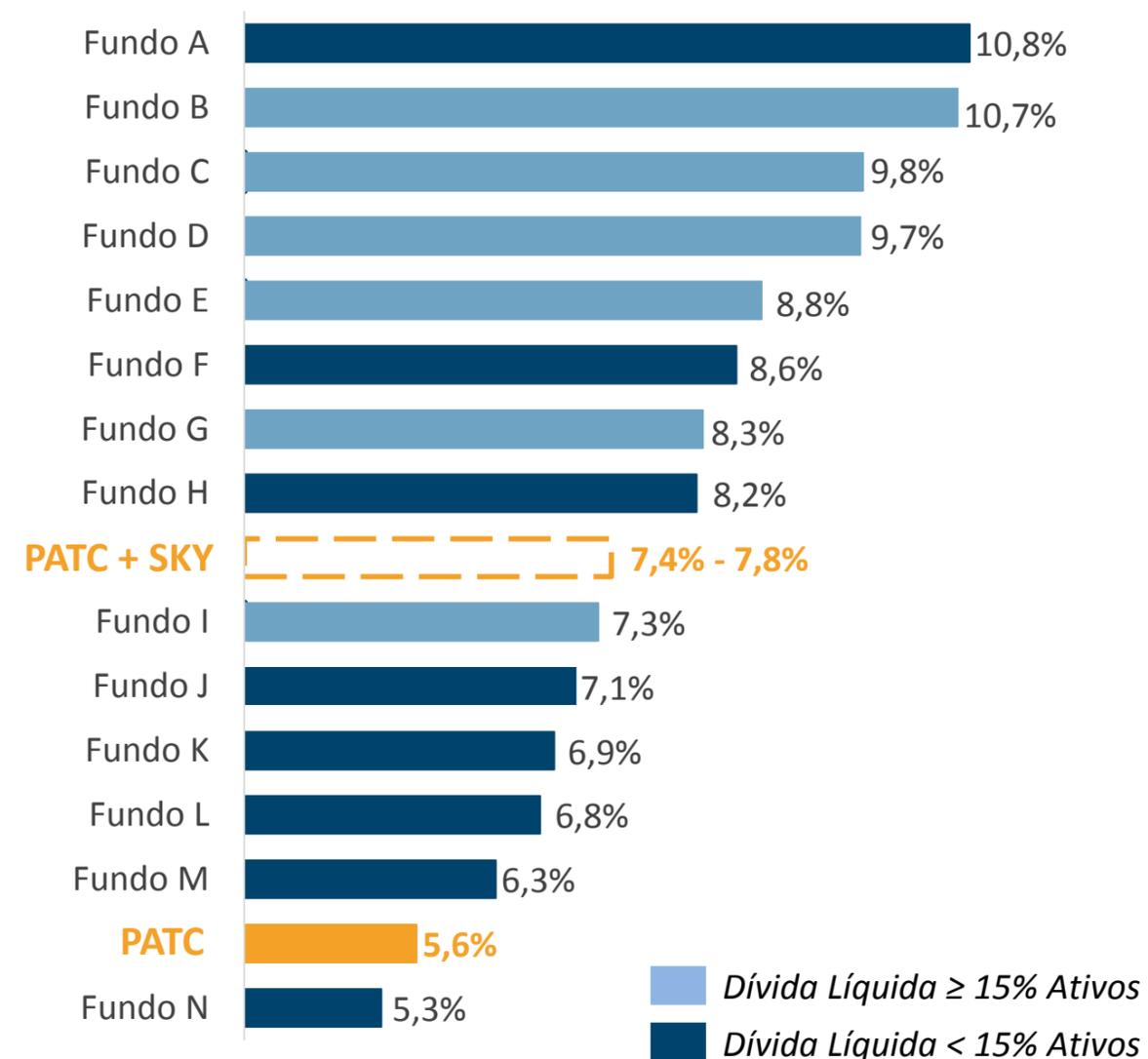
# PATC11 | Precificação em Bolsa

PATC APRESENTA P/VP ACIMA DA MÉDIA DOS PARES; FUNDO É DESALAVANCADO E LOCAÇÃO DO SKY É CHAVE PARA REPOSICIONAMENTO DO YIELD

## PATC apresenta precificação acima da média do mercado de lajes no 1T22<sup>1</sup>



## Fundo tem espaço para aumento sensível dos dividendos<sup>2</sup>



# Agenda

---

01

ATUALIZAÇÃO PÁTRIA E  
SUMÁRIO EXECUTIVO

02

PATC11: PRECIFICAÇÃO  
EM BOLSA

03

PATC11: PORTFÓLIO  
IMOBILIÁRIO

04

METAS DA  
GESTÃO

# PATC11 | Portfólio Imobiliário

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO, COM QUALIDADE E LOCALIZAÇÕES *PREMIUM* E INQUILINOS DE PRIMEIRA LINHA



1

**SKY CORPORATE**

- Classe<sup>1</sup>: AA
- Ocupação PATC: 0%
- ABL Própria: 2.690 m<sup>2</sup>
- LEED Gold



2

**CENTRAL VILA OLÍMPIA**

- Classe: AA
- Ocupação PATC: 100%
- ABL Própria: 1.298 m<sup>2</sup>
- LEED Silver



3

**VILA OLÍMPIA CORP.**

- Classe: AAA
- Ocupação PATC: 100%
- ABL Própria: 2.262 m<sup>2</sup>
- LEED Gold



4

**ICON FARIA LIMA**

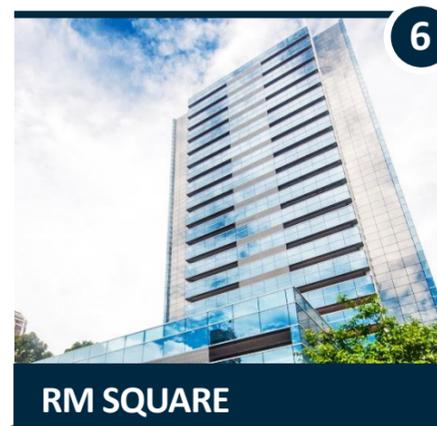
- Classe: A
- Ocupação PATC: 100%
- ABL Própria: 450 m<sup>2</sup>



5

**THE ONE**

- Classe: AA
- Ocupação PATC: 100%
- ABL Própria: 1.826 m<sup>2</sup>
- LEED Platinum



6

**RM SQUARE**

- Classe: AAA
- Ocupação PATC: 100%
- ABL Própria: 2.615 m<sup>2</sup>
- LEED Platinum



7

**CETENCO PLAZA**

- Classe: A
- Ocupação PATC: 100%
- ABL Própria: 1.152 m<sup>2</sup>

**12.294 m<sup>2</sup>**  
ABL Própria Total

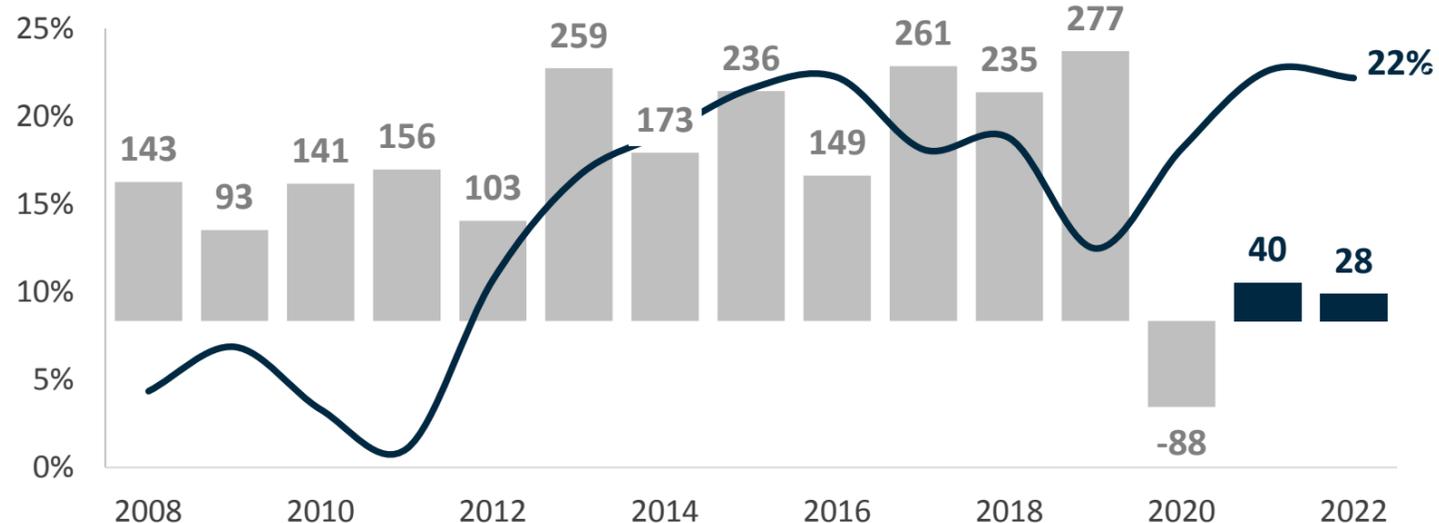
**22% / 16%**  
Vacância Física /  
Financeira



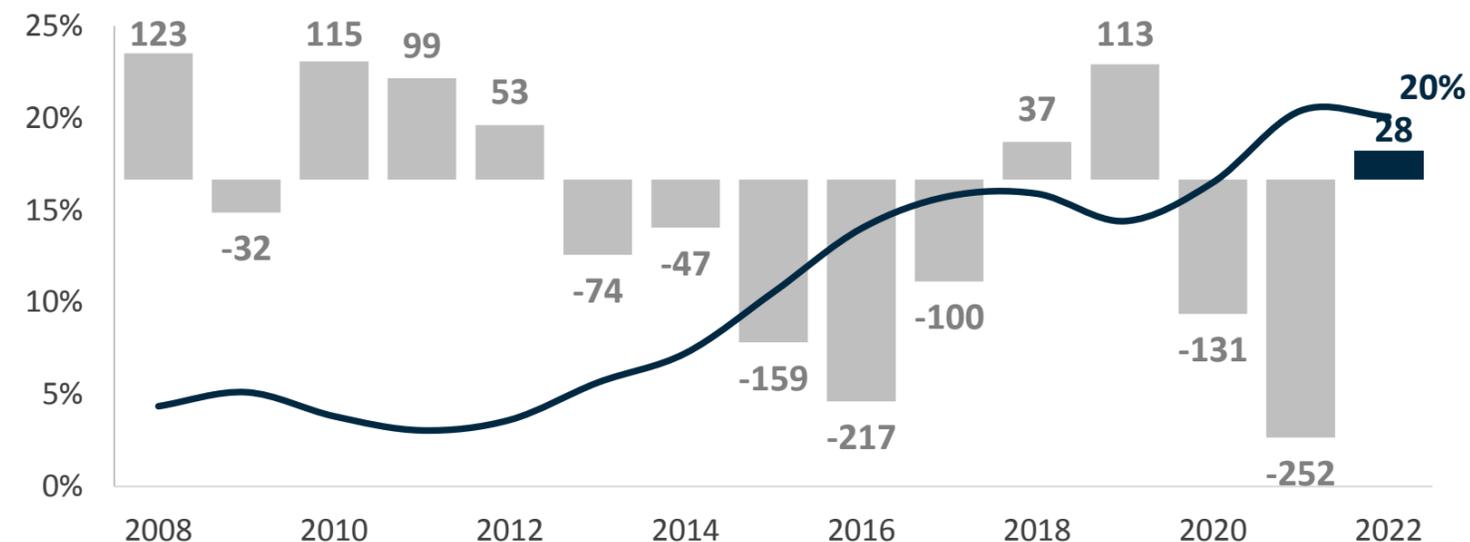
# PATC11 | Mercado de escritórios em SP

RETOMADA DO MERCADO CORPORATIVO CLASSES B/C EM SÃO PAULO INDICAM BOAS PERSPECTIVAS PARA 2022

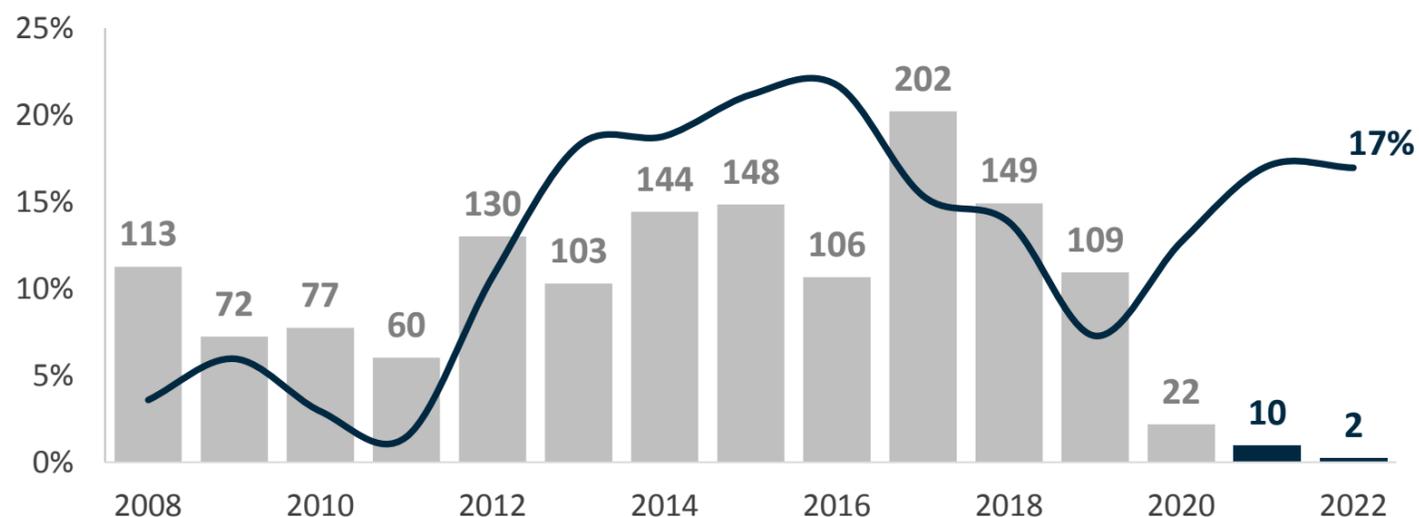
Absorção Líquida: São Paulo, Classe A/A+ ('000 m<sup>2</sup>)



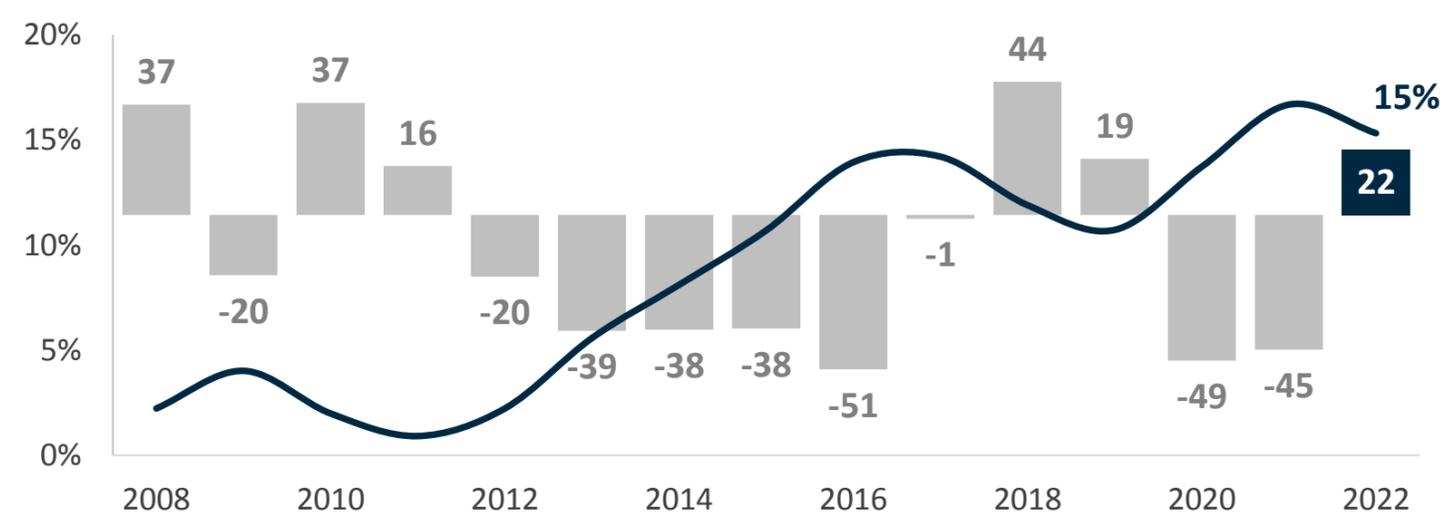
Absorção Líquida: São Paulo, Classes B e C ('000 m<sup>2</sup>)



Absorção Líquida: Regiões Portfólio PATC, Classe A/A+ ('000 m<sup>2</sup>)



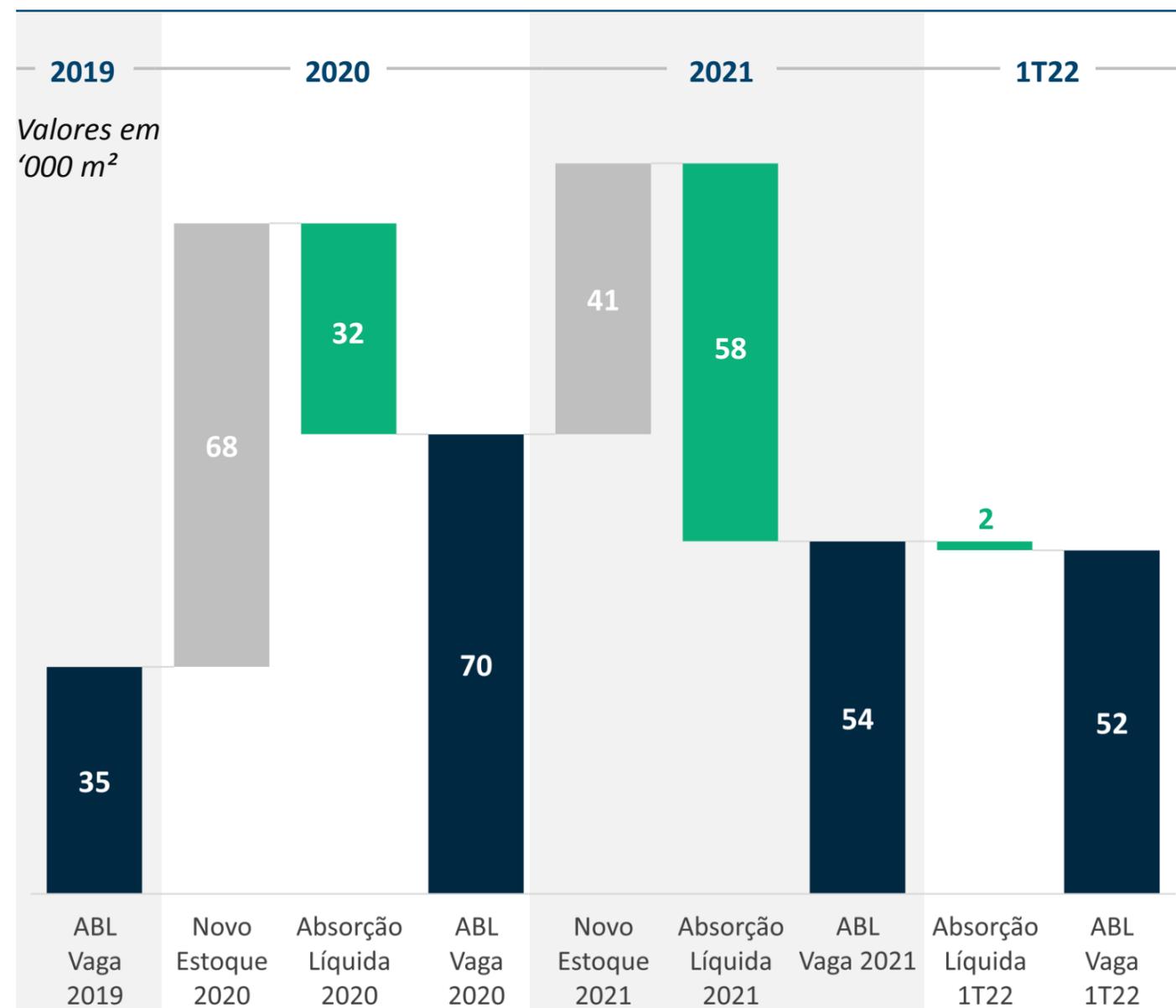
Absorção Líquida: Regiões Portfólio PATC, Classes B e C ('000 m<sup>2</sup>)



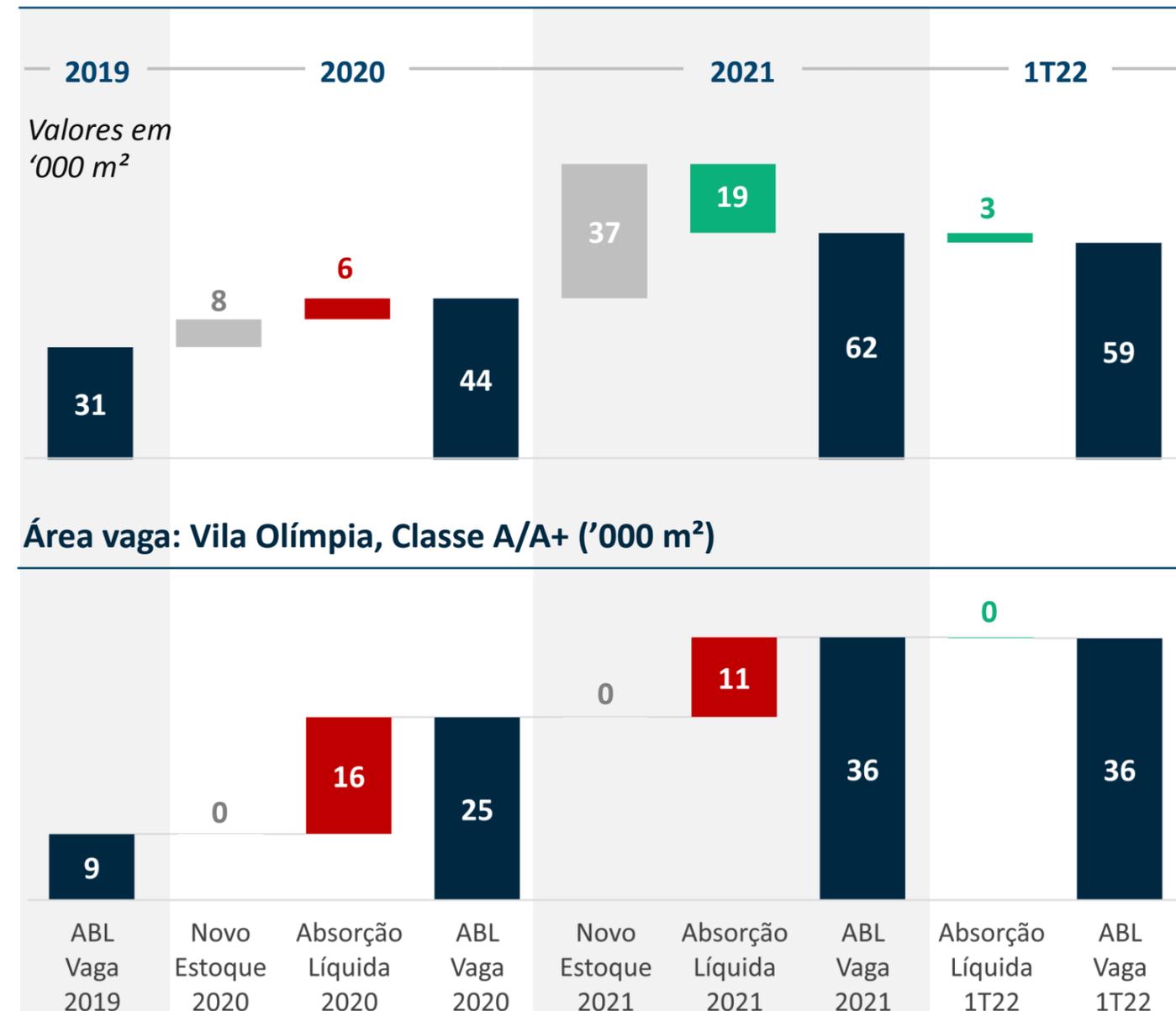
# PATC11 | Mercado de escritórios em SP

FARIA LIMA ANCORA RETOMADA DO SETOR EM UM TRIMESTRE TRADICIONALMENTE MORNO EM NOVAS LOCAÇÕES

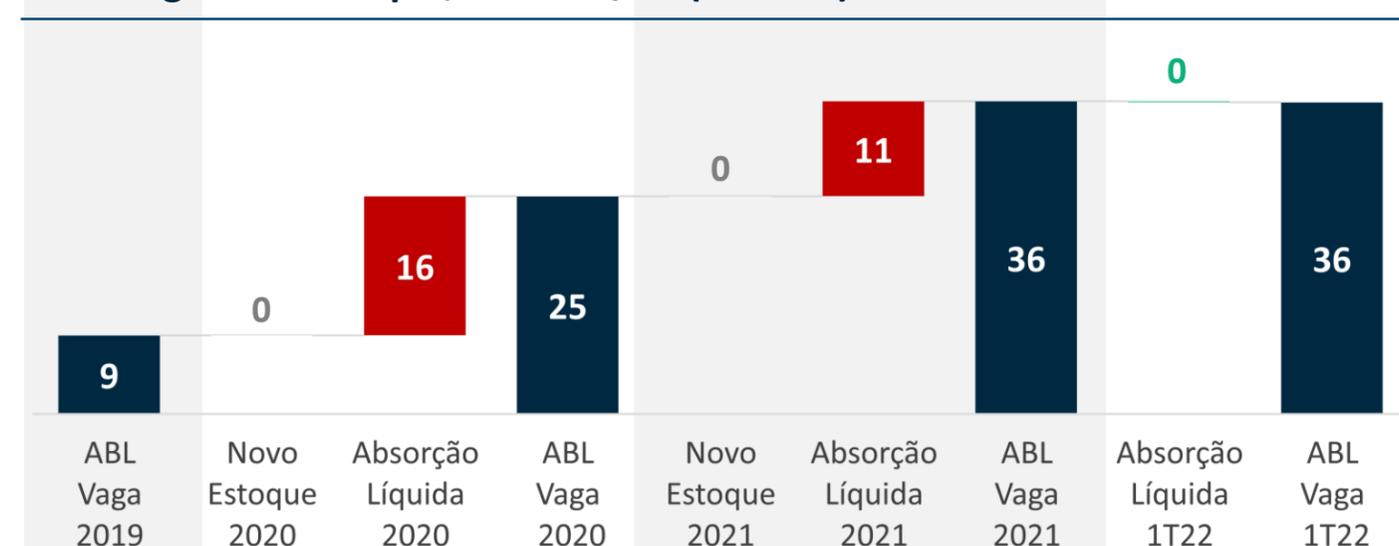
Área vaga: Faria Lima e JK, Classe A/A+



Área vaga: Paulista, Classe A/A+



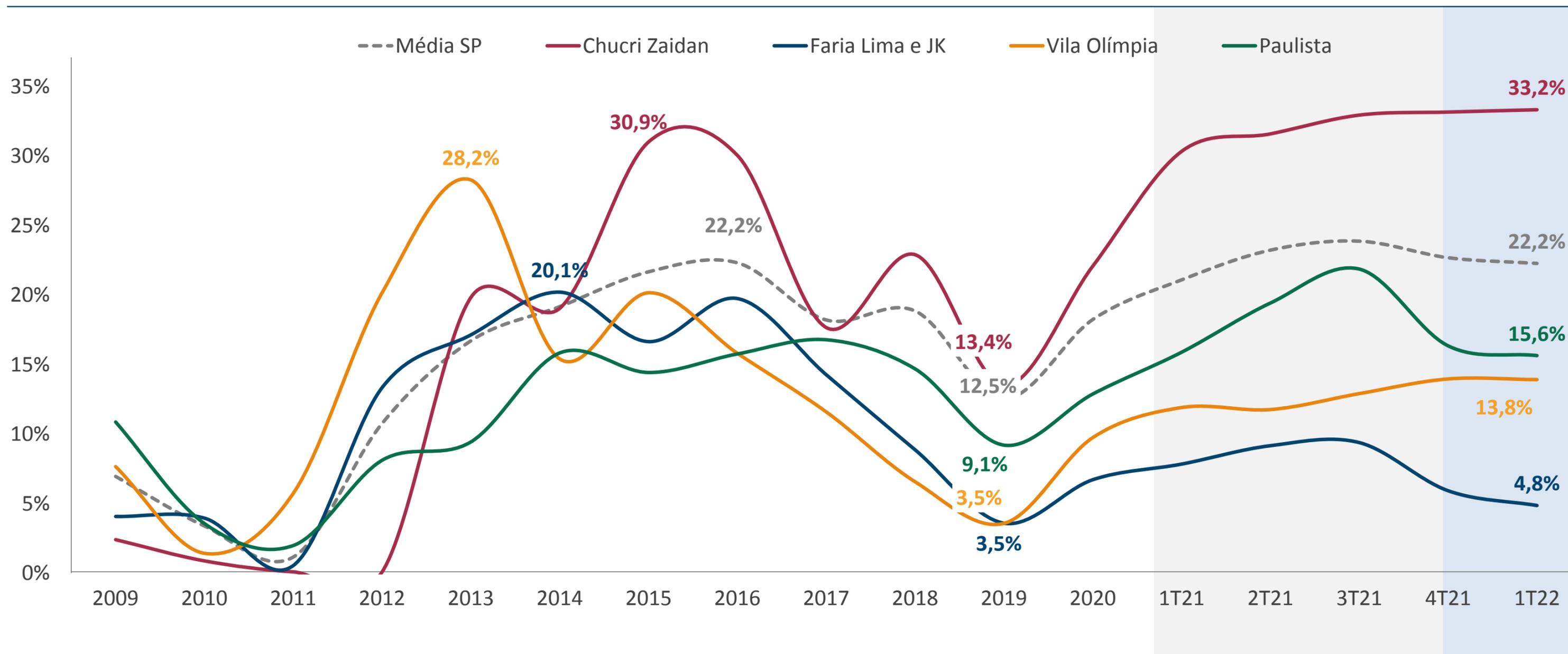
Área vaga: Vila Olímpia, Classe A/A+ ('000 m²)



# PATC11 | Mercado de escritórios em SP

FARIA LIMA ANCORA RETOMADA DO SETOR EM UM TRIMESTRE TRADICIONALMENTE MORNO EM NOVAS LOCAÇÕES

Histórico de taxas de vacância em imóveis A/A+ (%)



# PATC11 | Gestão de Locações e Taxa de Administração

LOCAÇÃO DO SKY CORPORATE É FOCO ABSOLUTO DO FUNDO; REPOSIÇÃO DE INQUILINO DEMORANDO MAIS QUE O ESPERADO

## Esforços de Locação

### *Sky Corporate*

*Prospecção em curso*



- **Locação em ritmo mais lento que o esperado, principal desafio é preço de aluguel**
- **Esforços comerciais em curso;** locação do imóvel zeraria vacância física atual do fundo
- **Ritmo de visita tracionado: 13 empresas distintas** realizaram visitas ao longo do 1T22, atuantes em um amplo espectro de setores

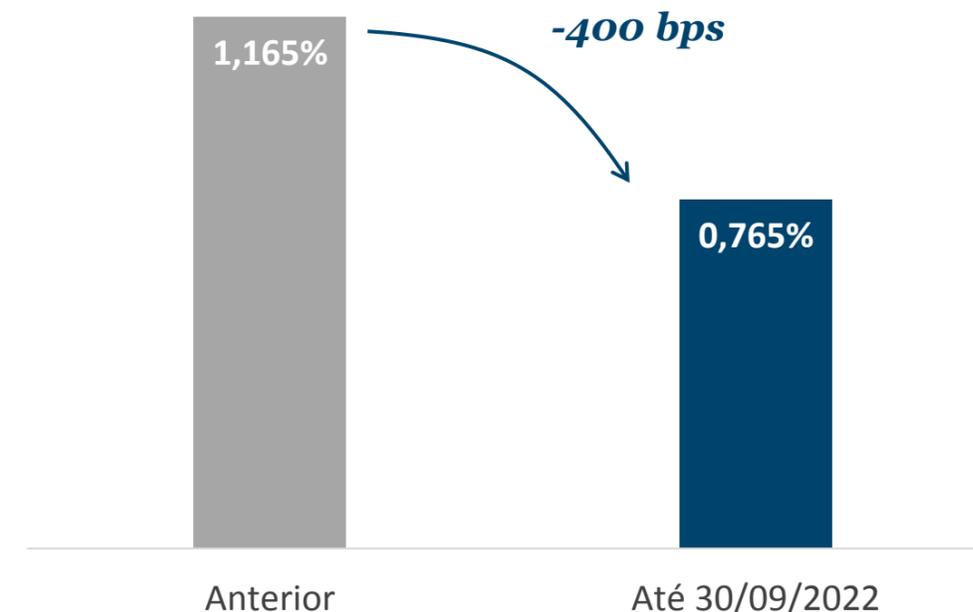
### *Cetenco Plaza*

*Desocupação Futura*



- Trisul S.A. comunicou que **permanecerá por 2 meses adicionais no edifício**, ocupando o ativo até 31 de maio de 2022
- Como resultado, as distribuições do fundo **não devem ser impactadas por essa rescisão em 2022**
- Região da Av. Paulista é **resiliente** e referência em disponibilidade de **serviços e modais de transporte**

## Redução da Taxa de Administração



- A Gestão decidiu **reduzir a taxa de administração do Fundo para 0,765% a.a.** A medida é válida pelo período de 25 de março de 2022 a 30 de setembro do mesmo ano
- Completo alinhamento com o interesse dos cotistas do PATC, visando a **maximização de dividendos**

# PATC11 | Melhorias nos Imóveis

THE ONE OBTÉM CERTIFICAÇÃO MÁXIMA DE SUSTENTABILIDADE; ICON E CETENCO SOFREM MODERNIZAÇÕES IMPORTANTES



## Selo LEED Platinum *The One*



- Em Mar/22, o **Edifício The One conquistou o certificado Leed Platinum**, nível máximo no ranking de avaliação
- O imóvel é equipado com um sistema de ar-condicionado com coeficiente de performance, sistema de elevadores inteligentes, iluminação com lâmpadas LED, dentre outros **aspectos sustentáveis**



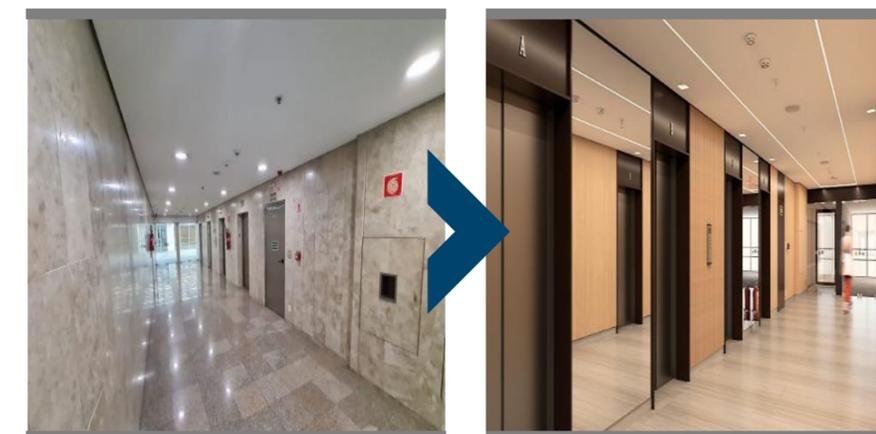
## Obras de melhoria *Icon Faria Lima*



- Em Fev/22, foram concluídas **reformas e benfeitorias selecionadas no Edifício Icon Faria Lima**, visando manter o elevado padrão de qualidade do ativo:
  - Instalação de gerador para áreas comuns
  - Modernização do sistema de acesso via QR-code e implementação do sistema Agile nos elevadores sociais
- **Investimento concluído: R\$ 32.000 (R\$ 70/m<sup>2</sup>)**



## Obras de melhoria *Cetenco Plaza*



- Em sequência às modernizações recentemente realizadas no **Edifício Cetenco Plaza**, **terá continuidade o retrofit das áreas comuns**:
  - Halls dos andares
- **Investimento a ser realizado: R\$ 49.000 (R\$ 43/m<sup>2</sup>)**

# Agenda

---

01

ATUALIZAÇÃO PÁTRIA E  
SUMÁRIO EXECUTIVO

02

PATC11: PRECIFICAÇÃO  
EM BOLSA

03

PATC11: PORTFÓLIO  
IMOBILIÁRIO

04

METAS DA  
GESTÃO

# PATC11 | Metas da Gestão

FOCO NA LOCAÇÃO DAS ÁREAS VAGAS DO FUNDO E NA POTENCIAL RECICLAGEM DE ATIVOS

## Metas para 2022

### Gestão de Inquilinos

1 

#### Locação do Icon Faria Lima

- **Concluída** em aluguel acima do inquilino anterior

2 

#### Locação do Sky Corporate

- **Maior desafio atual da Gestão**; locação tem demorado mais que o esperado

3 

#### Locação do Cetenco Plaza

- **Multas rescisórias** geram folga de fluxo até fim do ano

4 

#### Revisionais positivas<sup>1</sup>

- Uma vez que o portfólio estiver totalmente ocupado, o Pátria enxerga **espaço para revisionais acima da inflação** em contratos selecionados

### Gestão de Portfólio

4 

#### Desinvestimento de imóveis selecionados

- **Potencial para geração de lucros extraordinários**, a serem distribuídos na forma de dividendos

5 

#### Potenciais desinvestimentos de FIIs

- **Monitoramento** de oportunidades de **venda em bolsa** que gerem ganhos ao investidor

# PATC11 | Resumo

GESTÃO FOCADA EM CONCLUIR A OCUPAÇÃO DO PATC11; COTA DESCONTADA APRESENTA POTENCIAL DE GANHO DE CAPITAL

---



*Elevado padrão de qualidade do portfólio<sup>1</sup> (A/A+), boas localizações e recuperação do mercado dão boas perspectivas à **ocupação de 100% do fundo em 2022***



*Esforços comerciais voltados para locação de **áreas vagas do portfólio**. Projetamos um **dividend yield orgânico** de até **7,8% para o fundo 100% locado**.*



***Desinvestimentos selecionados** podem ser **alavanca adicional para geração de valor** em bolsa, uma vez que geram **lucros extraordinários** distribuídos na forma de **dividendos***



*Iniciaremos na sequência a sessão de **perguntas e respostas** sobre o Fundo e o Mercado de Escritórios*

No caso de quaisquer dúvidas por favor entre em contato com o nosso time de Relação com Investidores [Ri.Patc11@patria.com](mailto:Ri.Patc11@patria.com)

PATRIA

---