



PÁTRIA

WEBCAST DE RESULTADOS 4T21

Pátria Edifícios Corporativos FII

17 DE FEVEREIRO 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

02

MERCADO DE LAJES
CORPORATIVAS

03

ATUALIZAÇÕES DO
PATC11

04

PRÓXIMOS PASSOS

Agenda

01

ATUALIZAÇÃO
PÁTRIA

02

MERCADO DE LAJES
CORPORATIVAS

03

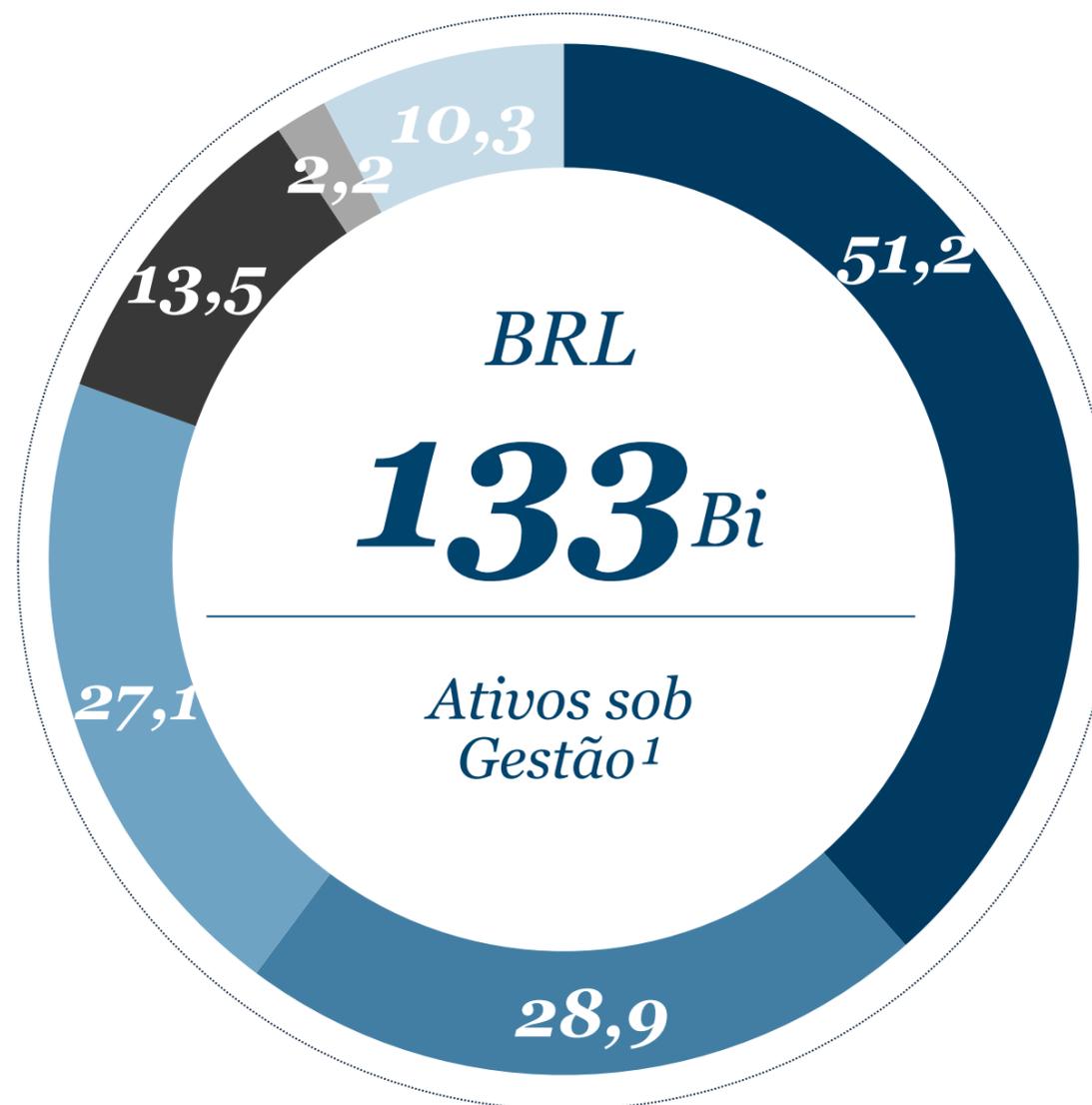
ATUALIZAÇÕES DO
PATC11

04

PRÓXIMOS PASSOS

Patria Investimentos | História

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



#1 *Private Equity*
Crédito
Infraestrutura

Plataforma de Investimentos Alternativos na América Latina



1. Ativos sob gestão em 30/09/2021.

2. Combinação com Moneda Asset Management finalizada em 01/12/2021. Parceria com Kamaroopin anunciada em 08/12/2021 e a conclusão esperada da primeira fase da transação é esperada no início de 2022.

PATC | Times de Gestão e de Relacionamento

EQUIPE TESTADA E COM PROFUNDA EXPERIÊNCIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Time de Gestão do PATC11



Antonio Wever
SÓCIO RESPONSÁVEL PELA
ÁREA DE REAL ESTATE

14 anos no Pátria



Julia Azeredo
RESPONSÁVEL PELO PATC11

5 anos no Pátria
Responsável pelo PATC11



Flávia Montemór
LOCAÇÕES

1 ano de Pátria
12 anos na São Carlos, 9
anos no HSBC Bank
Brasil



Luis Franciozi
JURÍDICO E ESTRUTURAÇÃO

11 anos no Pátria /
companhias investidas,
8 anos no Pinheiro Neto
Advogados



José Teixeira
HEAD MARKETING E PRODUTOS

Sócio e Head de Marketing
e Produtos do Pátria Brasil
17 anos no Pátria



Marina Tennembaum
MANAGING DIRECTOR

14 anos na Gávea
Investimentos



Luiz Pedrinha
INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

10 anos na Franklin
Templeton, 2 anos no
Modal



Carolina Dorta
INVESTIDORES PF COM
ELEVADO PATRIMÔNIO

7 anos na Itaú Asset
Management, 3 anos no
Banco Itaú



Victor Gaspar
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

RI Especialista em Real
Estate
2 anos no Pátria



Carolina Medley
PLATAFORMAS E AGENTES
AUTÔNOMOS

5 anos no Itaú BBA
1 ano no Pátria

PATC11 | Sumário Executivo

Mercado de Lajes Corporativas

- Evolução positiva dos mercados no 4T21, com **quedas de vacância regiões da Faria Lima e Paulista.**
- Destaque de desempenho à região da **Faria Lima**, que apresentou **absorções líquidas positivas em todos os trimestres** para ativos A/A+ **desde 2019**. Região é o epicentro da recuperação do mercado de lajes corporativas no país

Atualizações do PATC11

- **Reavaliação positiva concluída em Dez/21:** +1,43% no valor dos ativos, aumento de R\$ 3,4 M (R\$ 0,98/cota) no Patrimônio Líquido do fundo
- **Novo contrato de locação assinado no Edifício Icon Faria Lima** em fevereiro/2022, com prazo de 60 meses e aluguel acima do pago pelo inquilino anterior. Imóvel não passou sequer 1 dia desocupado, o que reforça sua elevada resiliência.
- **Leilão** da Oferta Pública de Aquisição de Cotas (**OPAC**) com **baixa adesão de cotistas (0,02% do Fundo)**
- **Cota do PATC relevantemente descontada (-19%)** frente aos pares comparáveis melhor precificados

Próximos Passos

- Foco total na **locação das áreas vagas remanescentes** (Sky Corporate) e futura (Cetenco Plaza)
- Com PATC 100% ocupado, **dividendos podem atingir R\$ 0,43/cota ou 7,9%** ao preço atual da cota em bolsa (R\$ 67,0/cota)
- Análise de **potencial reciclagem de ativos selecionados:** geração de valor dado às boas condições de aquisição e distribuição de dividendos aos cotistas

Agenda

01

ATUALIZAÇÃO
PÁTRIA

02

MERCADO DE LAJES
CORPORATIVAS

03

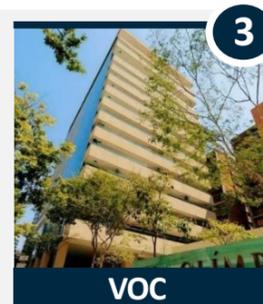
ATUALIZAÇÕES DO
PATC11

04

PRÓXIMOS PASSOS

PATC11: Portfólio

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO, COM ATIVOS NAS PRINCIPAIS REGIÕES DE SÃO PAULO E DE QUALIDADE PREMIUM



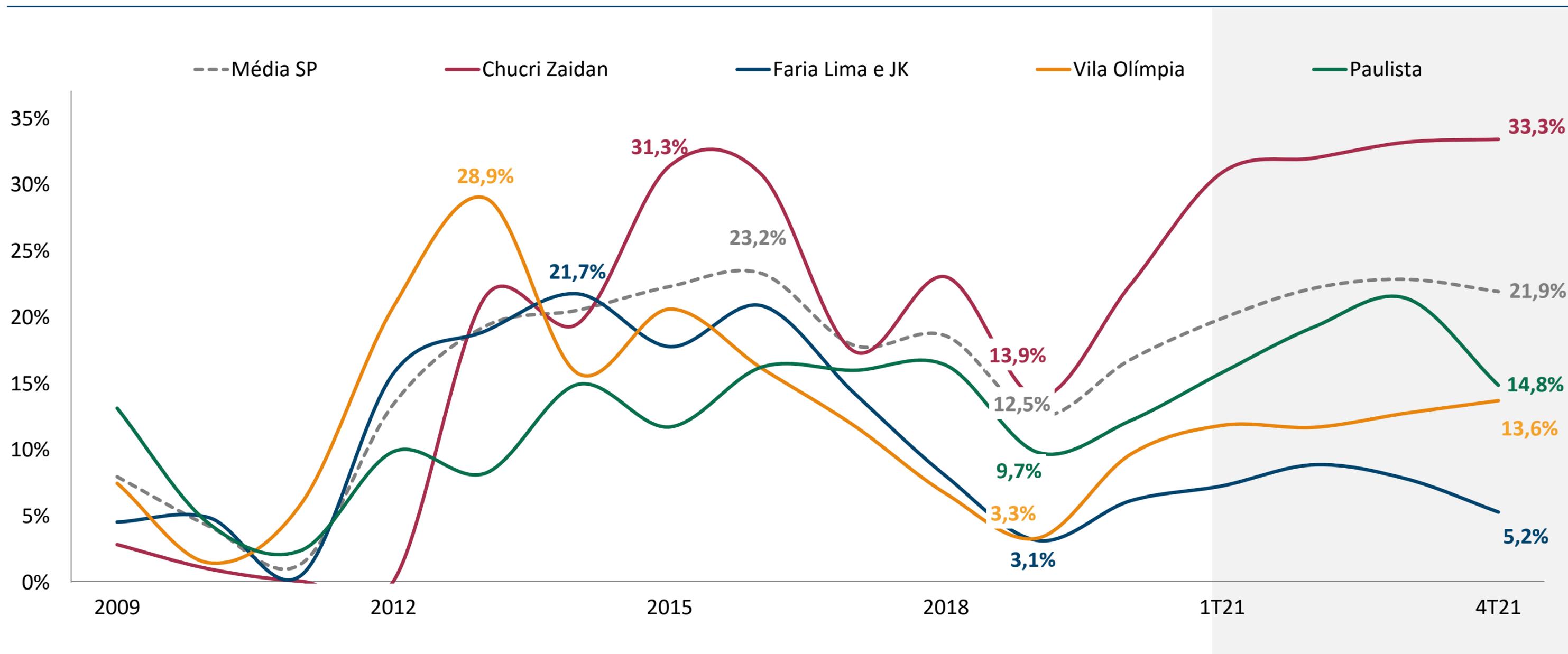
- Preço médio Aquisição: R\$ 18.885/m²
- Aluguel médio: R\$ 114/m²

	1	2	3	4	5	6	7	<i>Total</i>
<i>Classe¹</i>	AA	AA	AAA	A	AA	AAA	A	n.a
<i>Ocupação</i>	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	78%
<i>ABL (m²)</i>	2.690	1.298	2.262	450	1.826	2.615	1.152	12.294

Mercado de escritórios em SP

VACÂNCIAS APRESENTARAM TENDÊNCIA POSITIVA NO 4T21, SINALIZANDO RETOMADA DO SETOR EM 2022

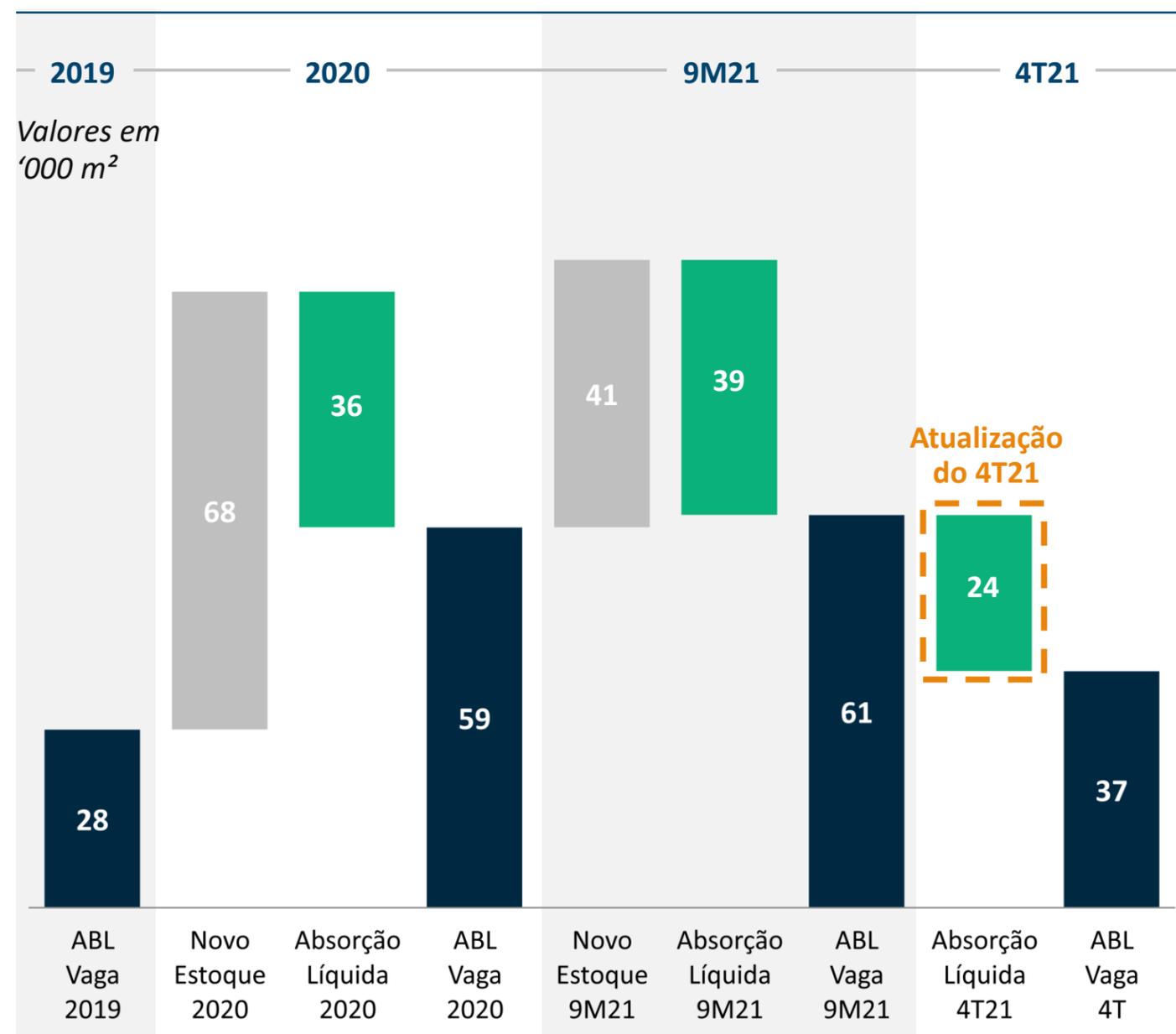
Histórico de taxas de vacância em imóveis A/A+ (%)



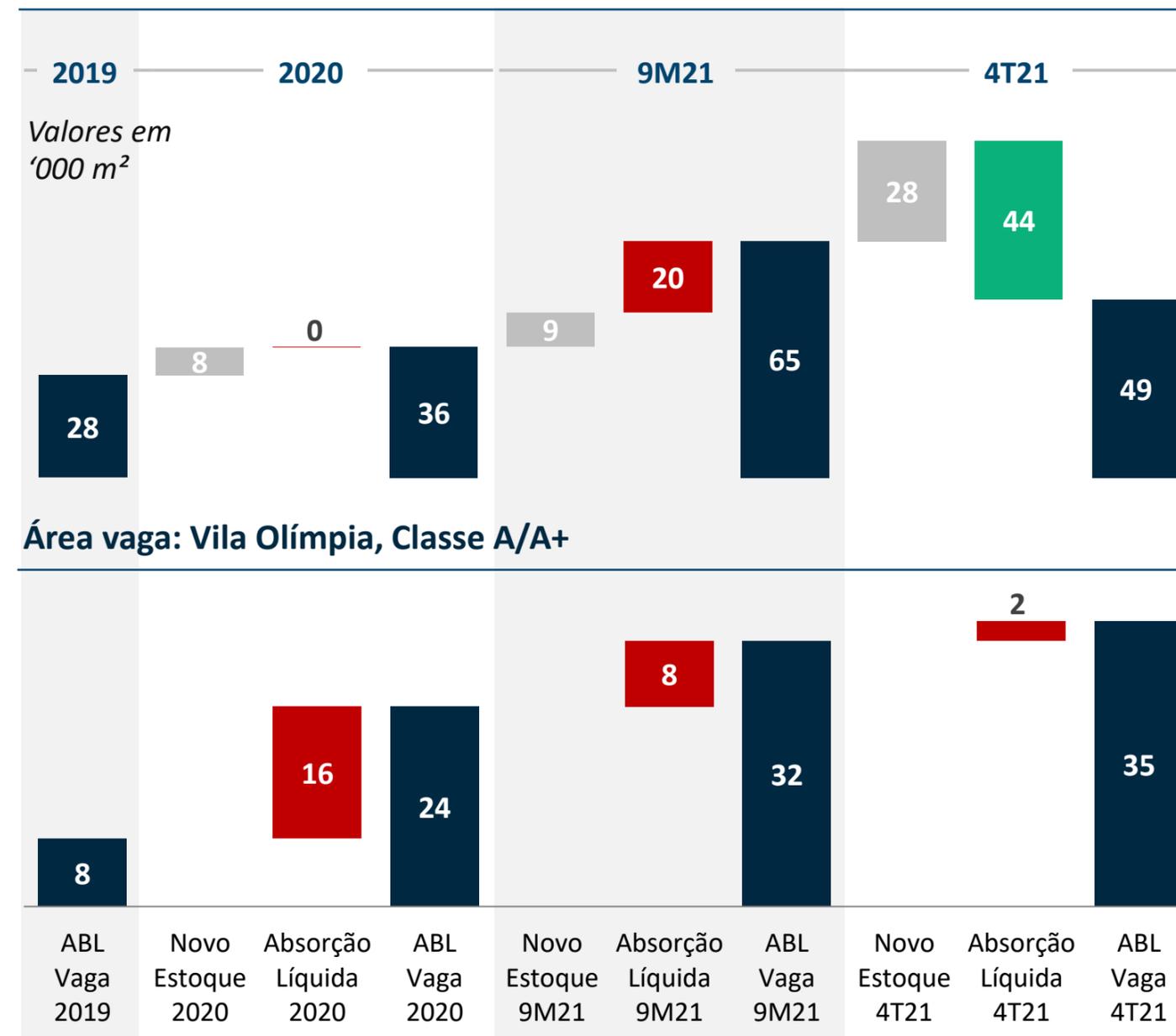
Mercado de escritórios em SP

VACÂNCIAS APRESENTARAM TENDÊNCIA POSITIVA NO 4T21, SINALIZANDO RETOMADA DO SETOR EM 2022

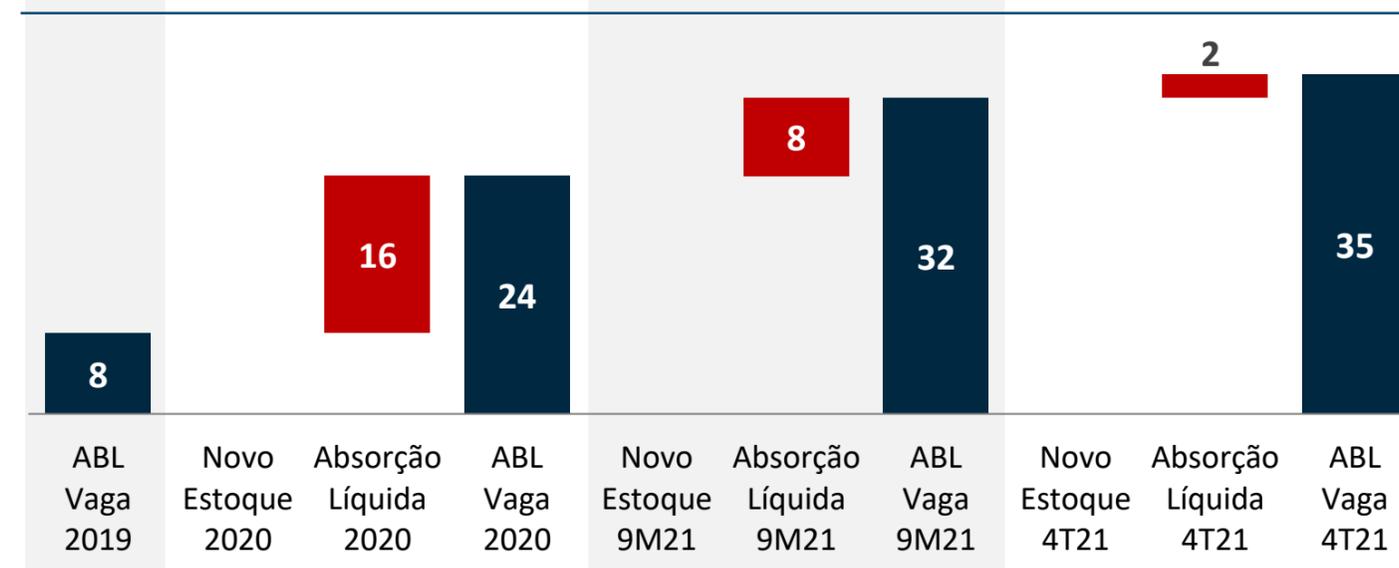
Área vaga: Faria Lima e JK, Classe A/A+



Área vaga: Paulista, Classe A/A+



Área vaga: Vila Olímpia, Classe A/A+



Agenda

01

ATUALIZAÇÃO
PÁTRIA

02

MERCADO DE LAJES
CORPORATIVAS

03

ATUALIZAÇÕES DO
PATC11

04

PRÓXIMOS PASSOS

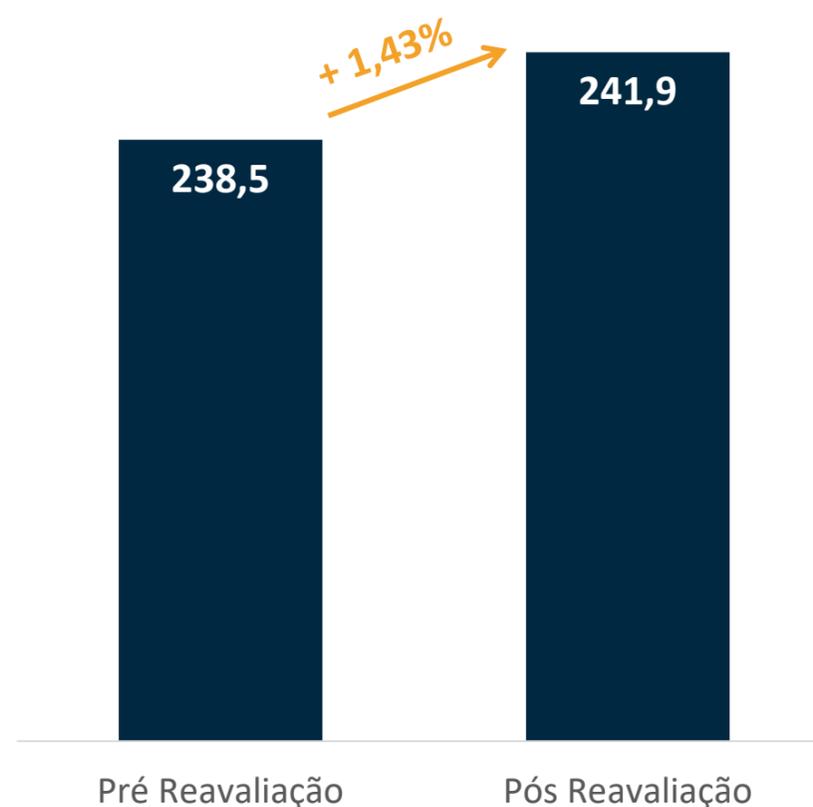
PATC | Atualizações do Fundo

REAVALIAÇÃO POSITIVA DOS ATIVOS DO FUNDO E NOVA LOCAÇÃO ASSINADA COM VELOCIDADE

Reavaliação dos Ativos

- Reavaliação dos ativos em dez/21 trouxe **impacto positivo de ~R\$ 3,4 M (R\$ 0,98/cota)** no Patrimônio Líquido do fundo

Valores em R\$ M

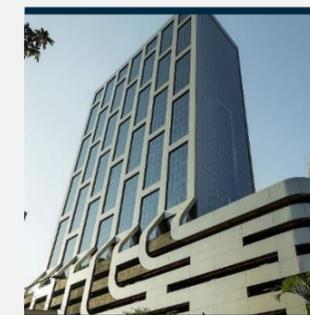


Esforços de Locação



✓ **Icon Faria Lima** Locação Concluída

- Novo contrato de locação** assinado com a Rezek (empresa no segmento de energia), com entrada a partir **Fev/22**. Desocupação física pela Prudential a partir de **Jan/22**
- Contrato de **60 meses** e **IPCA** como índice de reajuste
- Alta velocidade de locação comprova tese de ativos premium do PATC**



○ **Sky Corporate** Prospecção em curso

- Esforços comerciais em curso**; locação do imóvel zeraria vacância física atual do fundo
- Ritmo de visitaçao intenso**, mas evolução menos frequente a discussões comerciais
- +13 visitas ao longo do 4T21**, ritmo mantido no início de 2022. **Expectativa de locação ao longo do 1S22**



⊘ **Cetenco Plaza** Desocupação Futura

- Desocupação física pela Trisul **a partir de Abr/22**
- Rescisão prevê multa e devolução de carência: Impacto financeiro no fundo só **a partir de Nov/22**
- Região da Av. Paulista é **resiliente** e referência em disponibilidade de **serviços e modais de transporte**.

PATC | OPAC

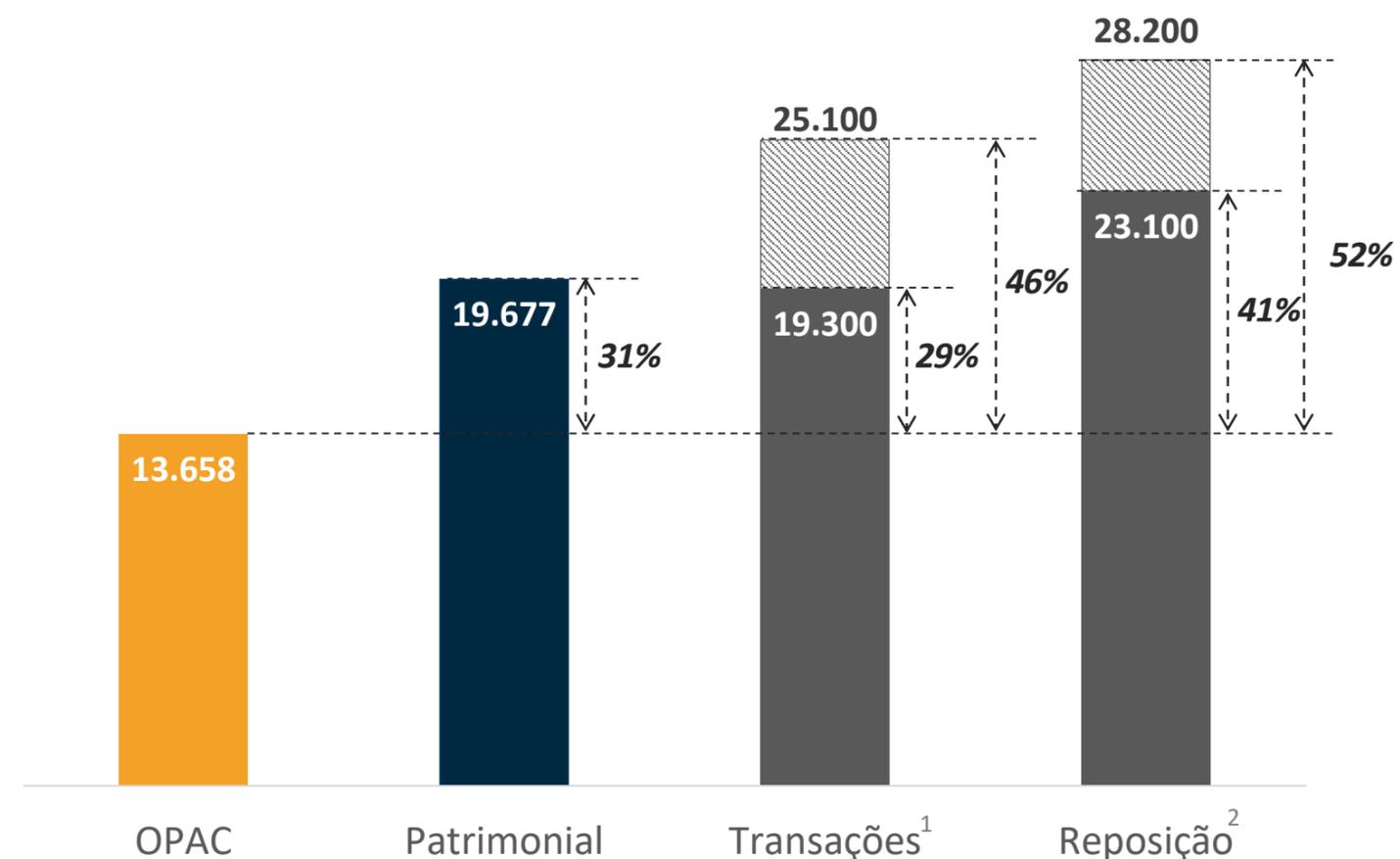
COTA RESILIENTE E FUNDO BASTANTE DESCONTADO COMPÕEM OPORTUNIDADE DE ENTRADA PARA GANHOS DE CAPITAL

Leilão da Oferta Pública de Ações (OPAC) com baixa adesão

- O Pátria não participou de nenhuma decisão a respeito da OPAC e não foi o agente idealizador da operação
- A oferta pública teve seu leilão realizado na B3 no dia 24/01/2022, a um preço de R\$ 65/cota
- Como resultado, foram adquiridas apenas 725 cotas (0,02% do Fundo)
- Na visão do Pátria, as condições da oferta e a baixa adesão dos cotistas à OPAC reforçam o potencial de apreciação do PATC
 - O preço de R\$ 65,00 implica em um **desconto** por m² dos imóveis do PATC11 de **29% a 52% por diferentes métodos de avaliação.**
 - Para mais informações acesse a [Manifestação do Gestor](#) publicada no dia 14/01/2022.

Elevado patamar de desconto e condições da OPAC sinalizam oportunidade de entrada

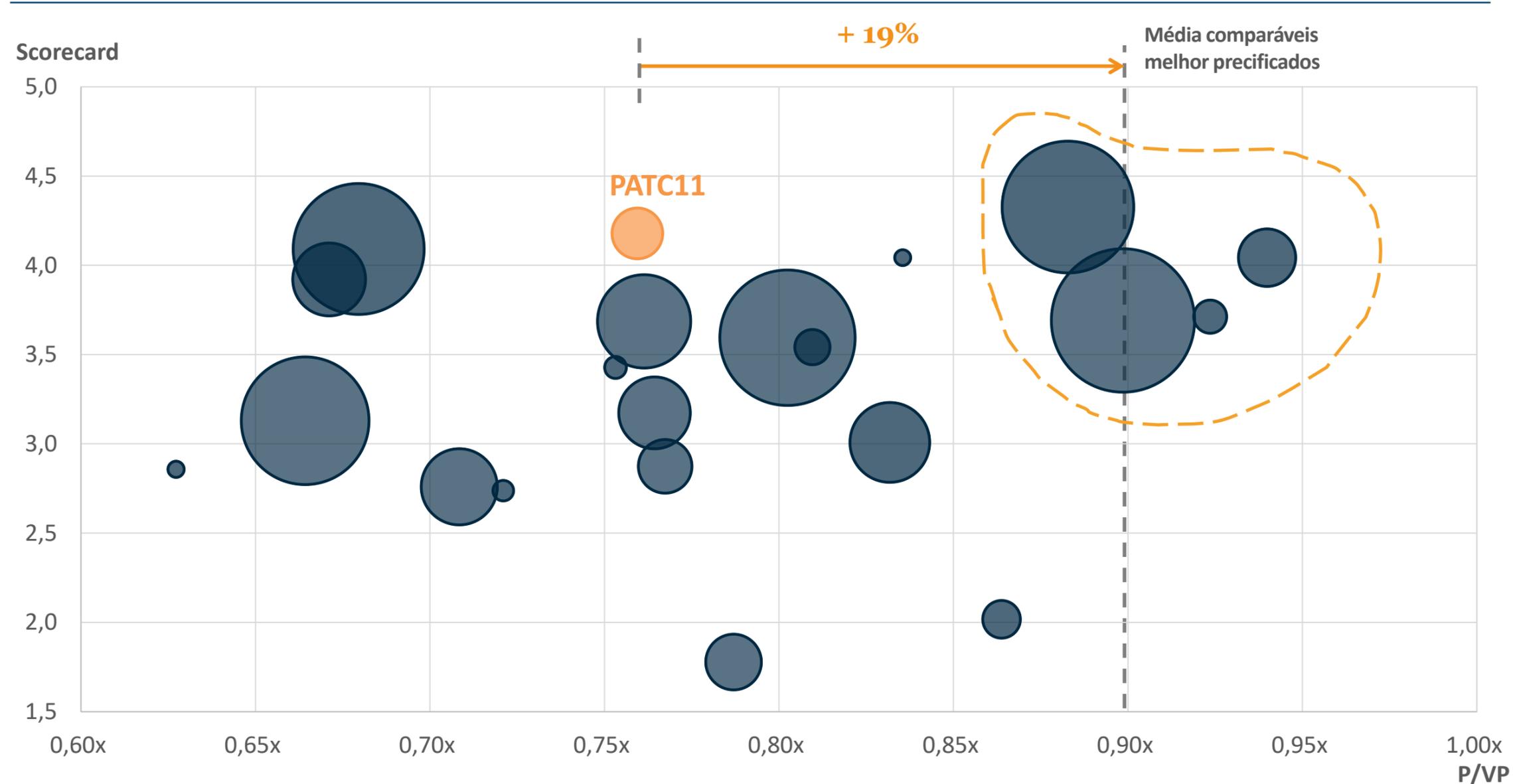
Comparativo de R\$/m²



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)

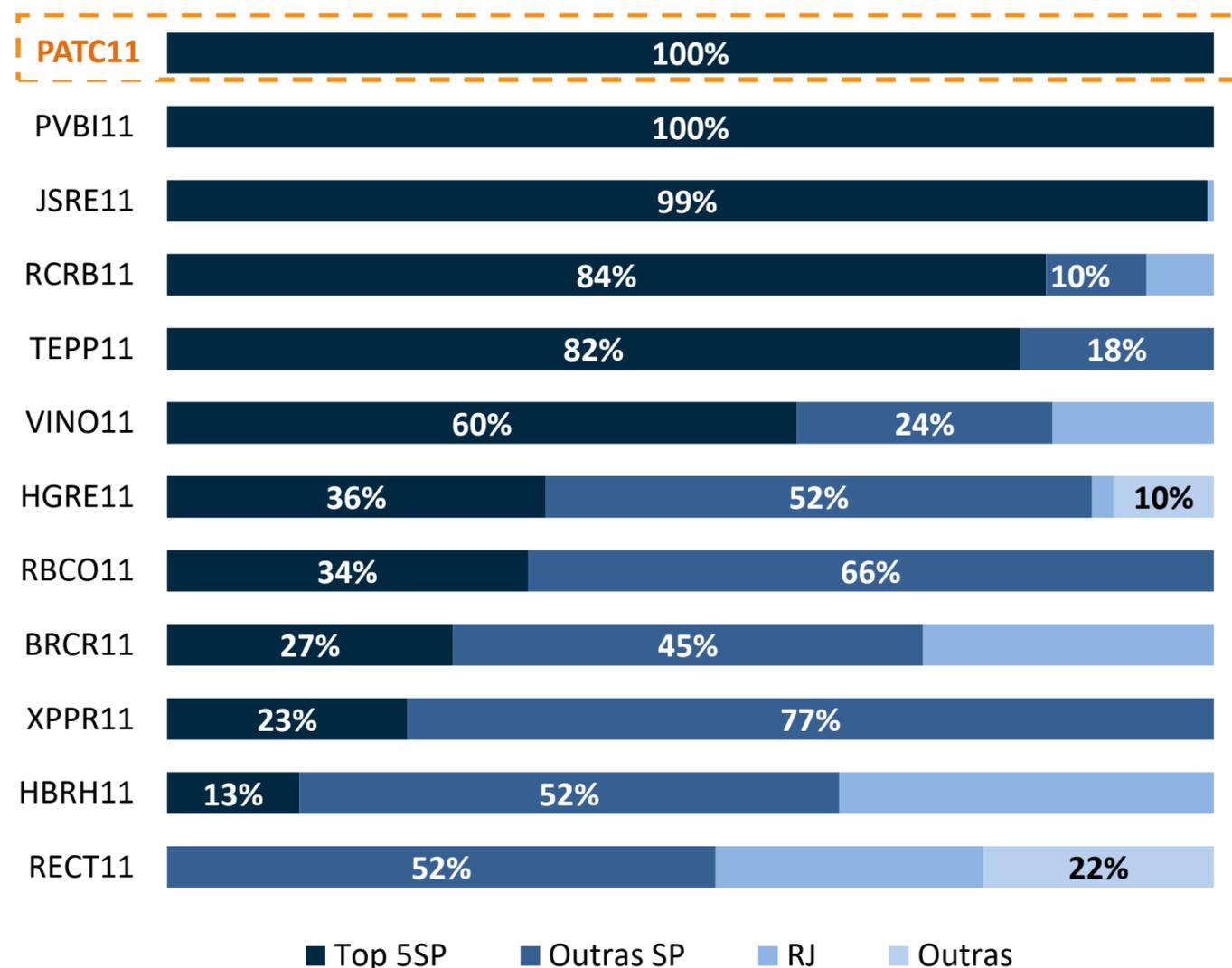


Scorecard: critérios	
Portfólio	
Localização	
Qualidade	
Vacância	
Alavancagem	
RMG	
% Atípico	
Gestão	
Ativa/Passiva	
Placa do Gestor	
Qualidade RI	
Indicadores	
Liquidez	
Dividend Yield	

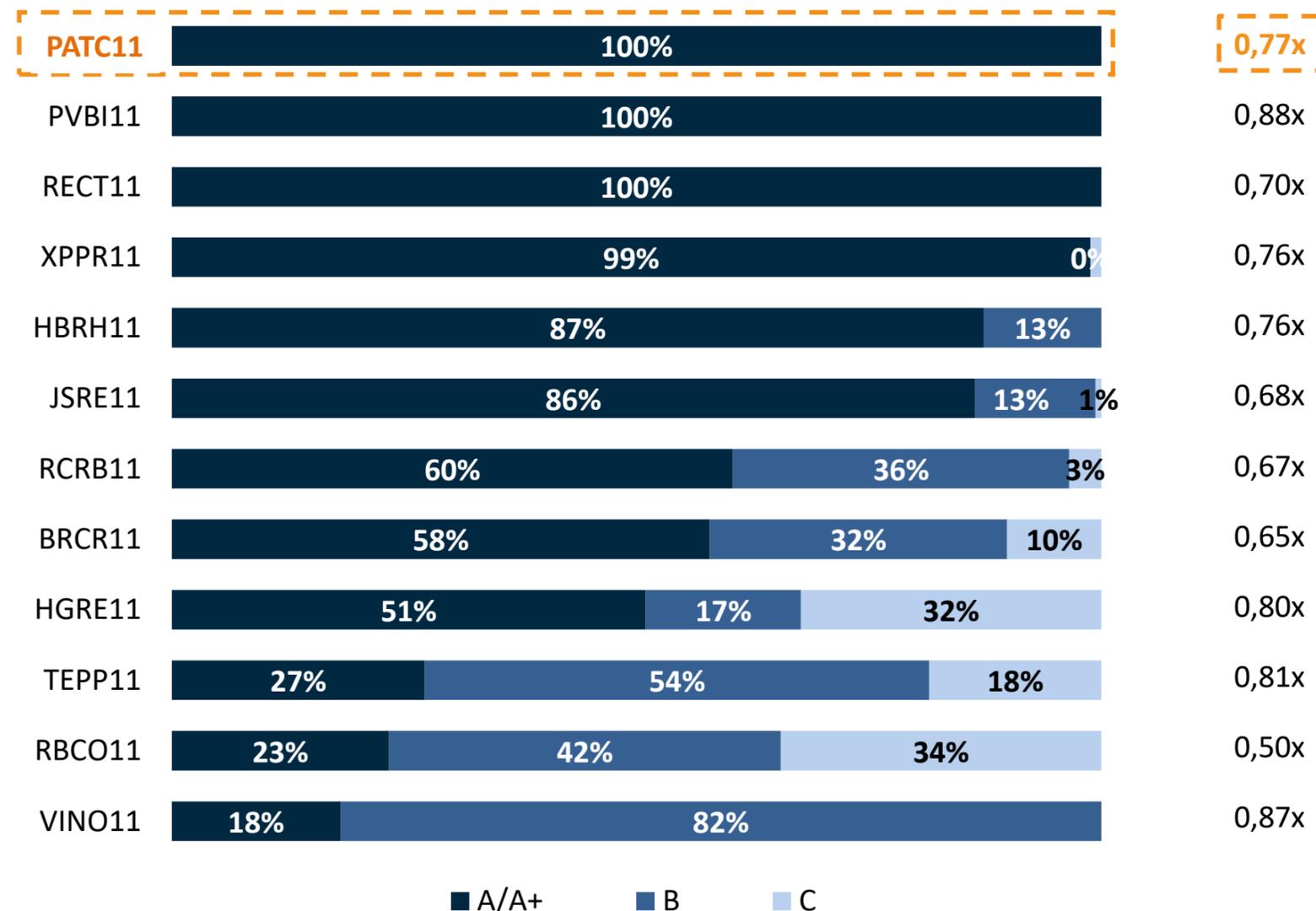
PATC | Comparativos de Mercado

FUNDO APRESENTA UMA DAS MELHORES RELAÇÕES ENTRE DESCONTO ATUAL E PORTFÓLIO DE QUALIDADE DO MERCADO

Divisão do Portfólio nas Regiões do Brasil¹ (% da ABL)



Classificação dos Ativos²



Agenda

01

ATUALIZAÇÃO
PÁTRIA

02

MERCADO DE LAJES
CORPORATIVAS

03

ATUALIZAÇÕES DO
PATC11

04

PRÓXIMOS PASSOS

PATC | Próximos Passos

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

2021:
O que foi feito



Gestão do Portfólio

- **3 Locações concluídas**, totalizando 1.676m² (VOC e CVO)
- Renovações contratuais, sendo o **próximo vencimento contratual apenas em 2023**



Locação de 100% da área vaga

- **Locação no Icon Faria Lima concluída**, impedindo qualquer vacância no ativo
- Esforços para a locação da área vaga atual e futura (Sky Corporate e Cetenco Plaza), **com expectativa de conclusão no 1S21**



Investimentos

- **Concluídas 3 aquisições em 2 imóveis classe A** nas regiões de Paulista e Chucri Zaidan
- **Diversificação geográfica** do portfólio com contratos fortes



Reciclagem da carteira

- Monitoramento de oportunidades de **reciclagem de ativos selecionados**, com consequente possível **distribuição de lucros para os cotistas na forma de dividendos**
- **Pipeline** potencial em análise



Comunicação

- Intensificação dos esforços de comunicação com investidores
- Estruturação de time de RI centralizado para todos os fundos líquidos do Pátria



Comunicação intensificada

- **Reuniões frequentes** para update do Fundo e feedbacks
- **Relacionamento próximo** com casas de research e influenciadores
- Participação em **eventos do setor**

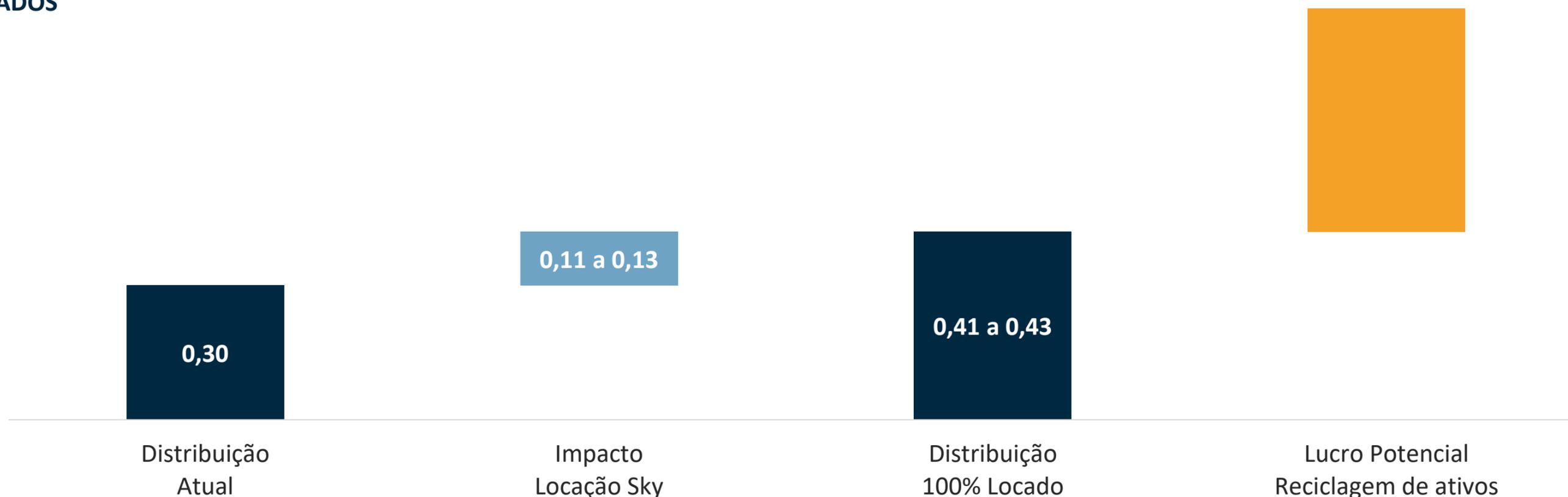
Metas 2022:
Próximos passos

PATC | Impactos nos dividendos

LOCAÇÃO DA ÁREA VAGA REMANESCENTE E POTENCIAL GIRO DE ATIVOS IMPACTAM POSITIVAMENTE AS DISTRIBUIÇÕES

DIVIDENDOS ESTIMADOS

Valores em R\$/cota



DIVIDEND YIELD (% a.a.)

Cota	Distribuição Atual	Distribuição 100% Locado
Cota a Mercado (~R\$ 67,0)	5,5%	7,6% a 7,9%
Cota Patrimonial (~R\$ 86,5)	4,2%	5,7% a 6,0%

PATC | Resumo

GESTÃO FOCADA EM CONCLUIR A OCUPAÇÃO DO PATC11; POTENCIAL DE RETORNO AOS INVESTIDORES EM 2022



*Elevado padrão de qualidade do portfólio (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** de até **8,6% para o fundo 100% locado**.*



***Baixa adesão da OPAC** reforça o patamar de desconto significativo e oportunidade de entrada*



*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

PATRIA
