

PATRIA

PÁTRIA

WEBCAST DE RESULTADOS 2T21

Pátria Edifícios Corporativos FII

14 DE SETEMBRO DE 2021

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.

PATC | Atualizações do fundo

✓ Concluído ● Em curso ○ Próximo passo

ALOCAÇÃO DO CAIXA, RENOVAÇÃO DE CONTRATOS E ESFORÇOS DE RI BEM SUCEDIDOS; FOCO EM CONCLUIR OCUPAÇÃO

Esforços concentrados em reduzir diferença de precificação entre PATC e mercado de lajes, com convergência do P/BV ao longo de 2021

Foco atual do time de gestão

1 ✓

Alocação do caixa em imóveis

- **Principal meta** do fundo para melhorar seu posicionamento em um mercado reaquecido
- **Concluídas 3 aquisições em 2 imóveis classe A** nas regiões de Paulista e Chucri Zaidan, com **contratos fortes** e contribuindo para **diversificação de regiões do portfólio**

2 ✓

Renovação dos contratos

- Após conclusão das renovações, PATC apresenta **próximo vencimento contratual apenas em 2023**
- **62% da área locada** com vencimento a **partir de 2024**

3 ✓

Intensificação da comunicação

- **Foco em maior proximidade ao cotistas do varejo e institucionais:**
 - Pátria na Expert XP
 - Perguntas de cotistas nos relatórios gerenciais
 - Webcasts trimestrais recorrentes
 - Participação em lives de terceiros
 - Calls proativos com investidores

4 ●

Locação das vacâncias

- **3 locações concluídas nos últimos 3 meses:**
 - Total de 1.676m² (VOC e CVO)
 - Condições comerciais em linha com pré-pandemia
- **1 locação a concluir:**
 - 2.690m² no Sky Corporate
 - Mercado em retomada, mas locações maiores avançando em menor velocidade

5 ○

Novas transações

- Montagem de um **pipeline robusto** para **posicionamento estratégico pós-pandemia**
- Estudo de **estruturas alternativas** para transações (transações **maiores, financiamento ou ativos em desenvolvimento**)

Agenda

01

VISÃO GERAL

02

MERCADO E
PLANO DE AÇÃO

03

ATUALIZAÇÃO MACRO

Agenda

01

VISÃO GERAL

02

MERCADO E
PLANO DE AÇÃO

03

ATUALIZAÇÃO MACRO

PATC11 | Time de Gestão e de Relacionamento com Investidores

EQUIPE TESTADA E COM PROFUNDA EXPERIÊNCIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Time de Gestão



Antonio Wever
SÓCIO RESPONSÁVEL

Sócio da área imobiliária e responsável pelo PATC11
14 anos no Pátria



Julia Azeredo
INVESTIMENTO E VIABILIDADE

5 anos no Pátria
100% dedicada ao PATC11



José Teixeira
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sócio e Head de Marketing e Produtos
17 anos no Pátria



Luiz Pedrinha
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

10 anos na Franklin Templeton, 2,5 anos no Modal



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



Carolina Medley
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

5 anos no Itaú BBA
1 ano no Pátria



Victor Gaspar
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

2 anos no Pátria

PATC | Portfólio diversificado

ESFORÇOS RESULTARAM EM PORTFÓLIO DIVERSIFICADO, COM QUALIDADE E LOCALIZAÇÕES *PREMIUM*



1

SKY CORPORATE

- Classe¹: AA / AA
- Ocupação PATC: 0%



2

CENTRAL VILA OLÍMPIA

- Classe: AA / AA
- Ocupação PATC: 100%



3

VILA OLÍMPIA CORP.

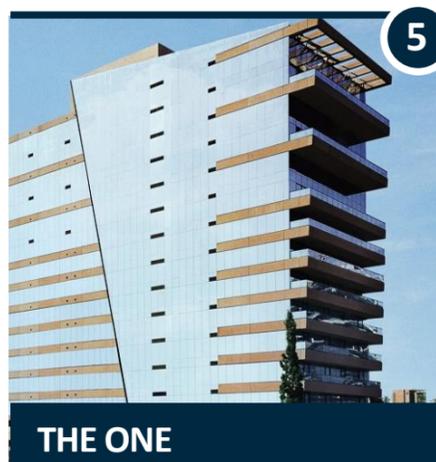
- Classe: AAA / AA
- Ocupação PATC: 100%



4

ICON FARIA LIMA

- Classe: A / A
- Ocupação PATC: 100%



5

THE ONE

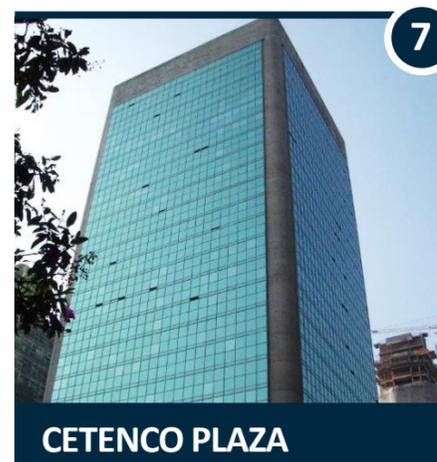
- Classe: AA / AA
- Ocupação PATC: 100%



6

RM SQUARE

- Classe: AAA / A
- Ocupação PATC: 100%



7

CETENCO PLAZA

- Classe: A / AA
- Ocupação PATC: 100%

▪ Preço médio aquisição²: R\$ 18.885/m²

▪ Aluguel médio: R\$ 110/m²

▪ Vacância física: 22%



Agenda

01

VISÃO GERAL

02

MERCADO E
PLANO DE AÇÃO

03

ATUALIZAÇÃO MACRO

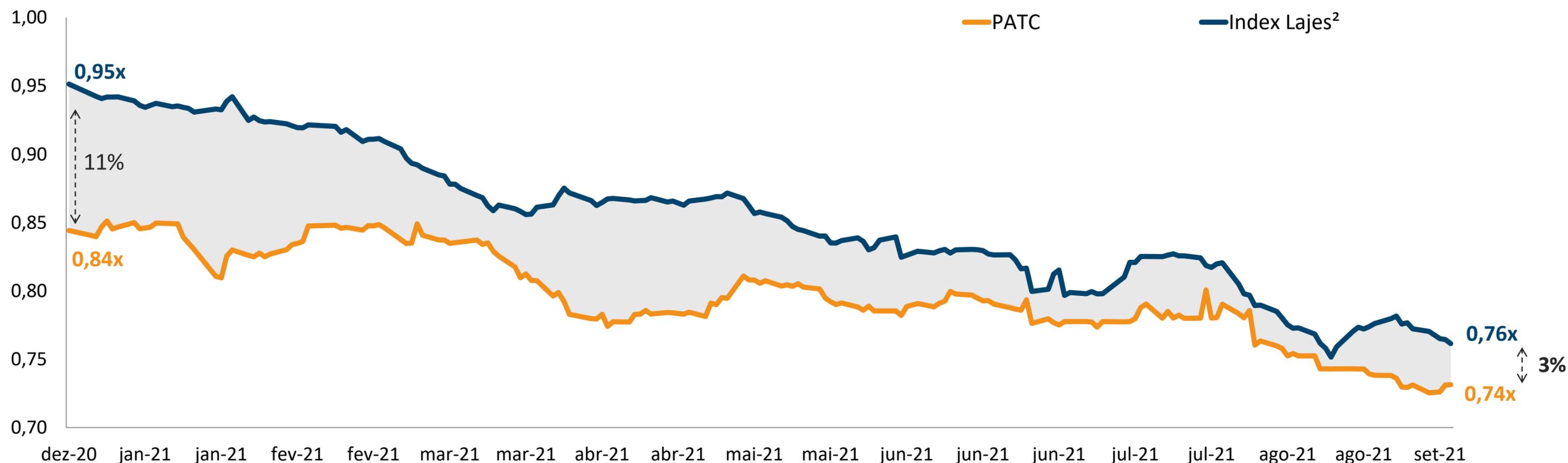
PATC | Desempenho do fundo

AÇÕES COORDENADAS ESTÃO LEVANDO O PATC À CONVERGÊNCIA COM O MERCADO



PATC tem convergido à precificação de mercado, que foi afetada em 2021 em razão da pandemia do COVID-19. Pátria continuará trabalhando para **anular essa diferença por completo**

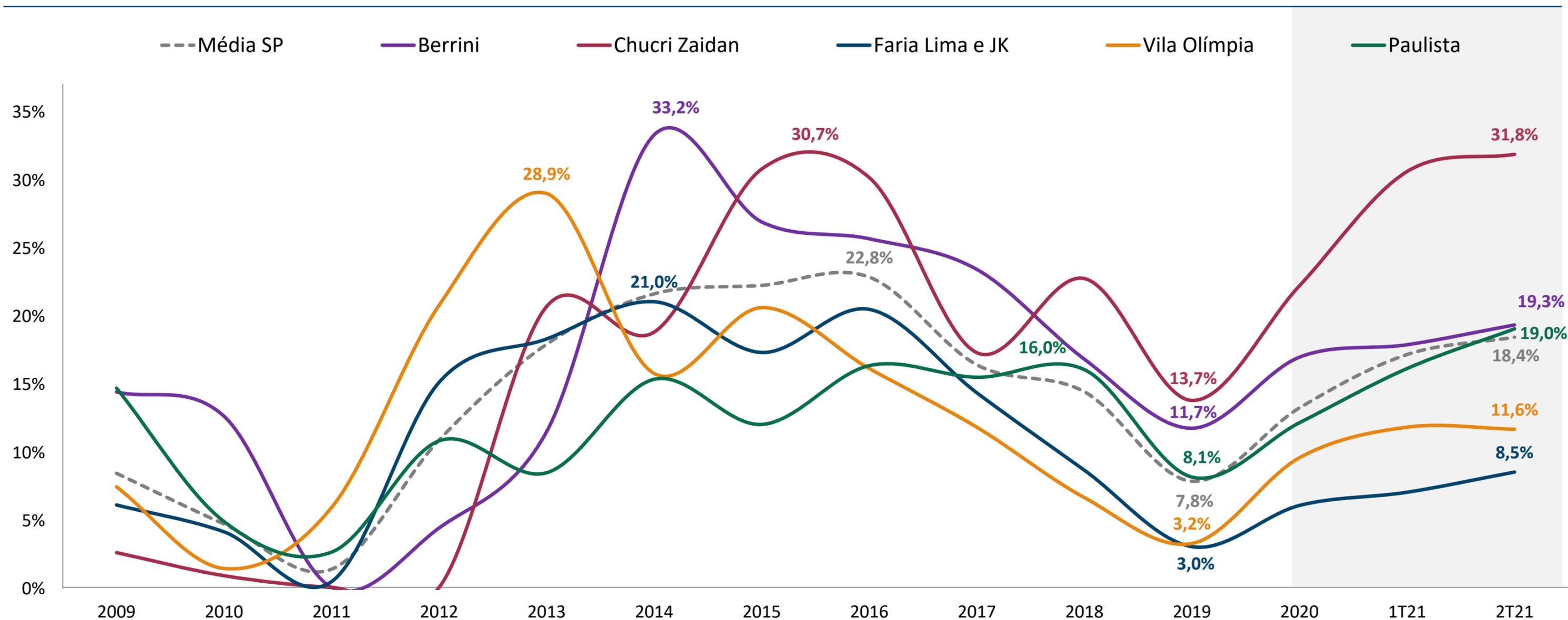
Price-to-book (P/BV¹): PATC x FIIs de Lajes



Mercado de escritórios em SP

VACÂNCIAS APRESENTARAM TENDÊNCIA DE ESTABILIZAÇÃO NO 2T21, SINALIZANDO PROVÁVEL TÉRMINO DO CICLO DE DEVOLUÇÕES

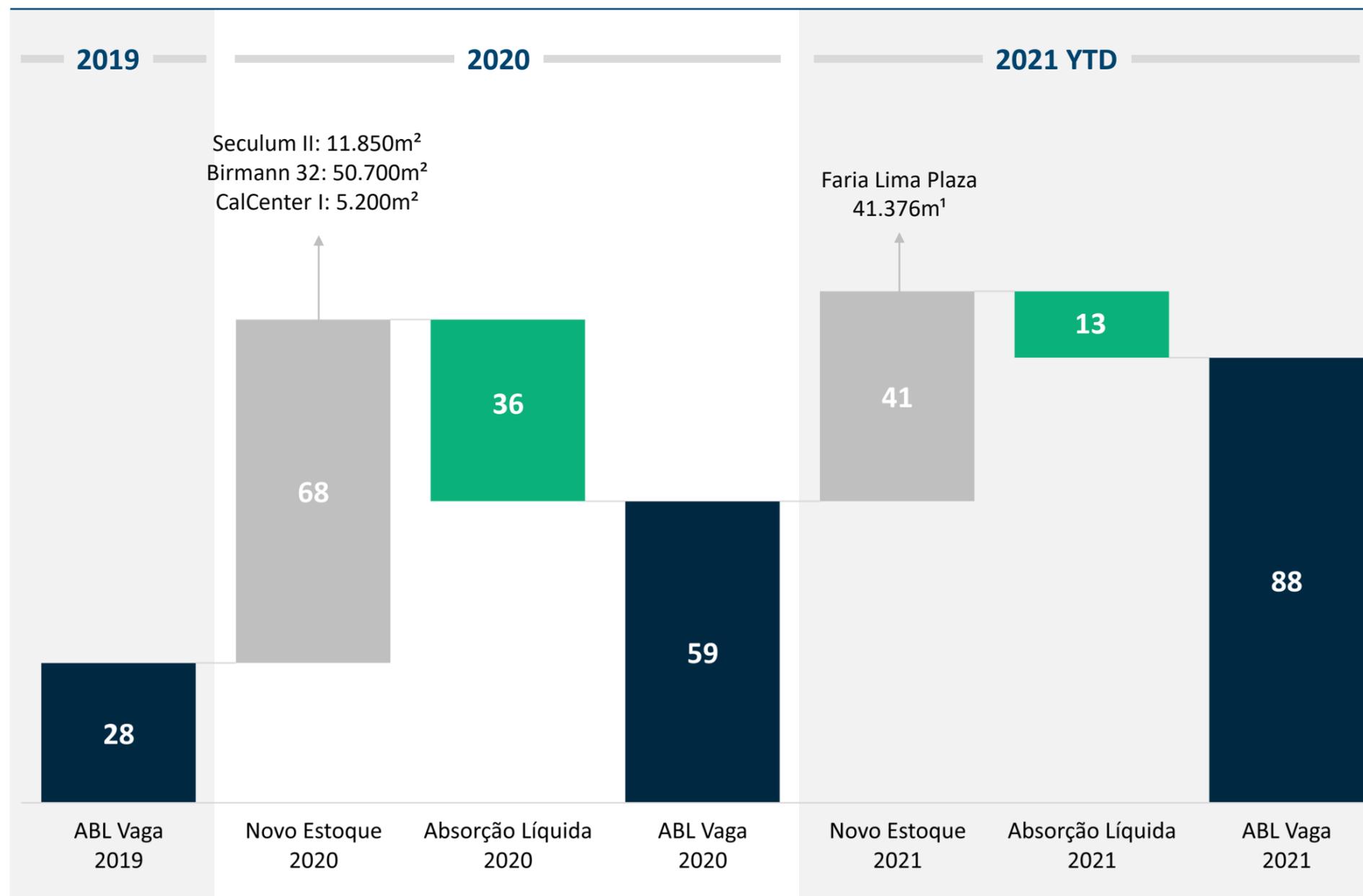
Histórico de taxas de vacância em imóveis A/A+ (%)



Mercado de escritórios em SP

DEMANDA NA REGIÃO DA FARIA LIMA SE MOSTROU RESILIENTE À PANDEMIA: ABSORÇÃO LÍQUIDA POSITIVA EM 2020 E 2021

Histórico da área vaga na região da Faria Lima + JK – Classe A/A+ ('000 m²)



- **Absorção líquida** foi **positiva** por todo o período da pandemia até o momento:
 - Quando somadas, absorções líquidas de 2020 e 2021 são quase 2x maiores que área vaga na região em 2019
- **Aumento na vacância é resultado de novas entregas** na região, todas da mais alta qualidade de América Latina
 - Volume entregue em 2020 e 2021 equivale a quase 4x área vaga na região em 2019
 - Novos imóveis têm sido rapidamente ocupados, nos mais altos patamares de locação do Brasil
- **Concentração da disponibilidade em ativos AAA com aluguéis mais caros:** São Paulo Corporate Towers, Birmann 32, Faria Lima Plaza e Pátio Malzoni

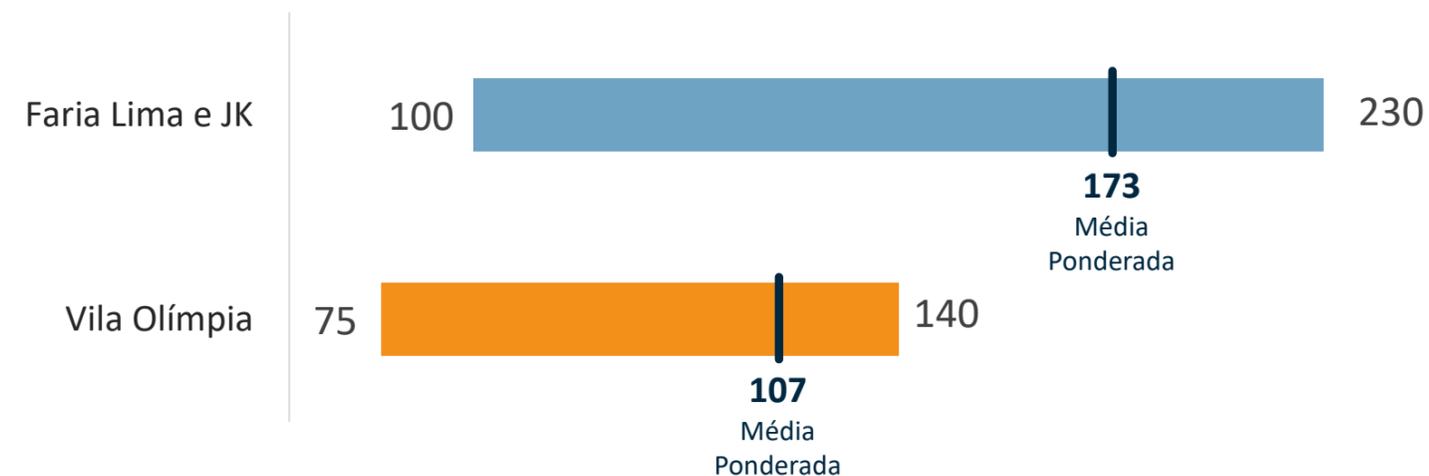
Mercado de escritórios em SP

IMÓVEIS DE QUALIDADE NA VILA OLÍMPIA APRESENTAM BOA COMPETITIVIDADE PARA NOVAS LOCAÇÕES



- Tendo em vista a rápida ocupação dos espaços vagos no Itaim Bibi (Faria Lima + JK), **Vila Olímpia se coloca como a próxima melhor região** para novas ocupações:
 - Região é **bem provida de serviços, transporte** e proximidade a grandes empresas
 - **Alugueis pedidos** na Vila Olímpia são **significativamente menores** que aqueles pedidos na Faria Lima, conforme gráfico abaixo
 - **Pouca disponibilidade de andares contíguos** na Faria Lima passará a direcionar inquilinos maiores à Vila Olímpia

Faixa de aluguel pedido nas áreas vagas¹ (R\$/m²)



PATC | Esforços de locação

TRÊS NOVAS LOCAÇÕES CONCLUÍDAS NOS ÚLTIMOS 3 MESES E ESPAÇOS VAGOS COM BOA FLEXIBILIDADE PARA LOCAÇÃO

LOCAÇÕES CONCLUÍDAS

Vila Olímpia Corporate
Conjunto 22 – 380m²



- Inquilino é **Assessoria de Investimentos BTG Pactual**
- **Prazo:** 2021 – 2025 (48 meses)
- **Aluguel 20% acima** daquele pago pelo inquilino anterior
- Condições comerciais conforme padrões de mercado

Central Vila Olímpia
Conjunto 301 – 649m²



- Inquilino é **player relevante no setor de medicina diagnóstica**
- **Prazo:** 2021 – 2026 (60 meses)
- Condições comerciais conforme padrões de mercado

Central Vila Olímpia
Conjunto 302 – 649m²

SMR PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS

- Inquilino atua no **business de redes de supermercados**
- **Prazo:** 2021 – 2026 (60 meses)
- Condições comerciais conforme padrões de mercado

EM ANDAMENTO

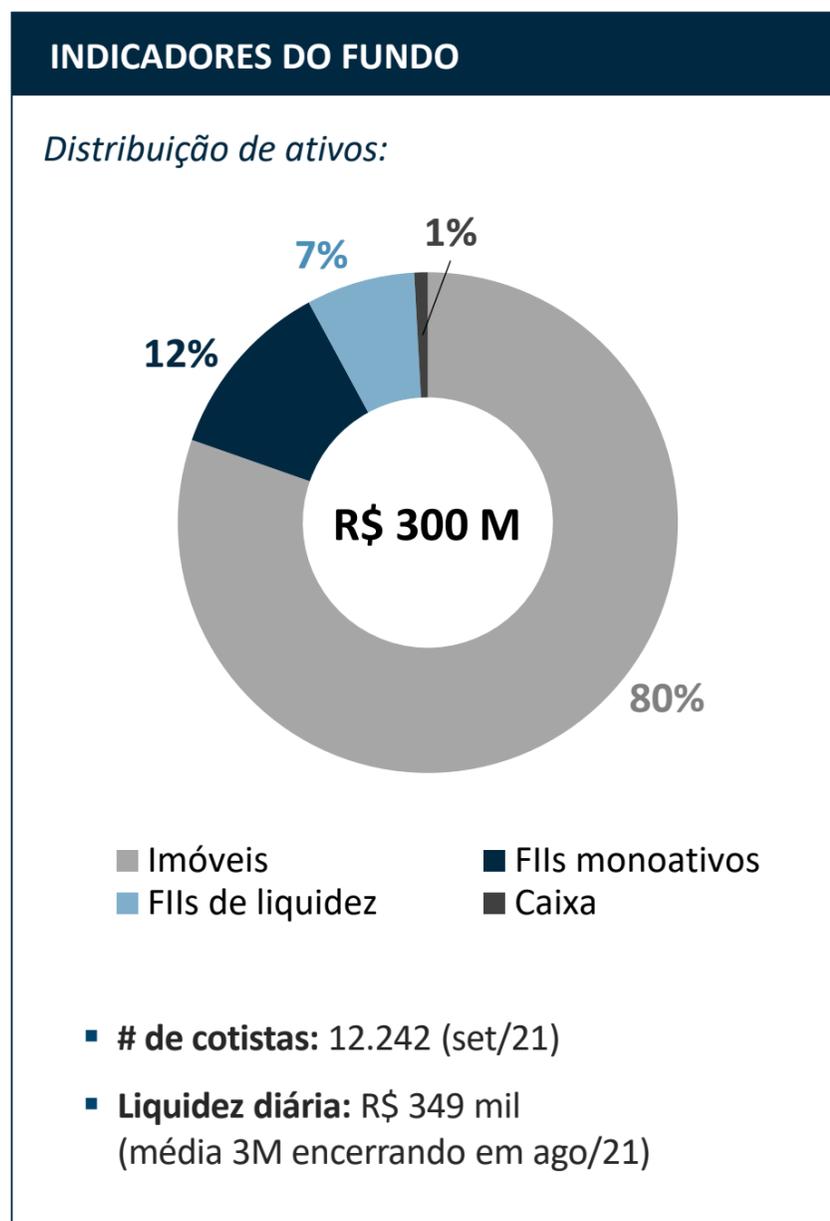
Sky Corporate
4 conjuntos de 672m²

Área vaga de 2.690m²

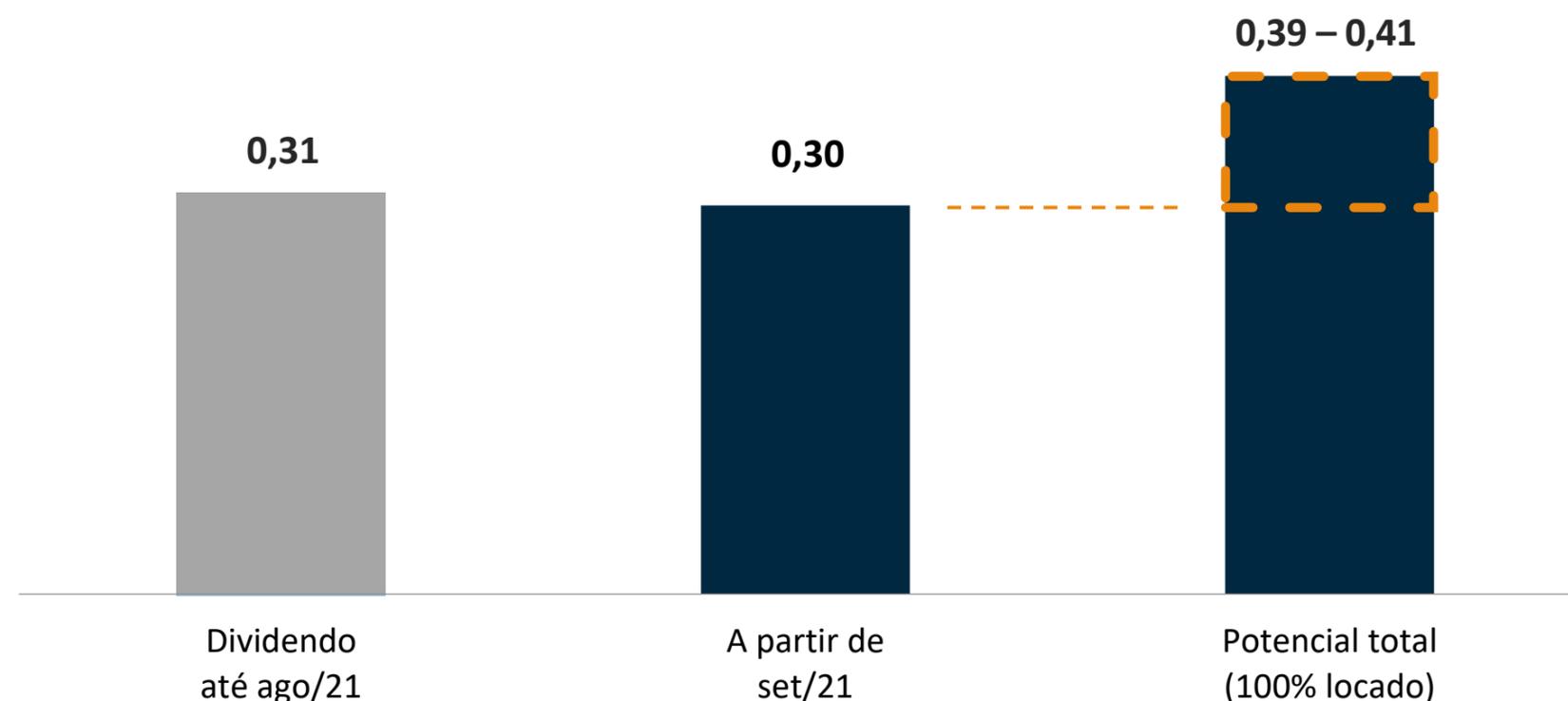
- Aquecimento da **demand por áreas menores** é clara . Por isso, a gestão tem buscado explorar a **divisibilidade dos conjuntos** em cada laje
- Locatários projetam ocupar novos espaços no **início de 2022**, de forma que seus processos de tomada de decisão caminham em ritmo mais lento

PATC | Projeção de dividendos

ALAVANCA PARA AUMENTO DO DIVIDEND YIELD É A LOCAÇÃO DO ÚLTIMO ATIVO VAGO DO FUNDO



DIVIDENDOS PROJETADOS, R\$/COTA



DIVIDEND YIELD CORRESPONDENTE (% a.a.):

Cota a mercado
(R\$ 63,43)

5,9%

5,7%

7,4% – 7,8%

Foco atual e próximos passos



Locação

- **Principal alavanca para aumento dos dividendos**
- Retomada de demanda no mercado de escritórios tem acompanhado avanços da vacinação
- Áreas menores absorvidas em maior velocidade, **desafio agora são áreas maiores**

CURTO PRAZO

- ✔ Locação do VOC (378 m²) – Locação com preços superiores ao antigo locatário
- ✔ Locação do CVO (1.298 m²) – Locação para duas empresas de outros fundos do grupo Pátria
- Locação do SKY (2.690 m²) – Intensa demanda na região da Faria Lima favorece novas locações na Vila Olímpia



Pipeline de aquisições

- **Construção de pipeline robusto** para que, no momento da retomada do mercado de escritórios, **PATC esteja bem posicionado** para prosseguir com transações e nova emissão
- Estudo de modelos alternativos para transações:

MÉDIO A LONGO PRAZO

- Ativos em desenvolvimento
- Financiamento
- Transações maiores

Agenda

01

VISÃO GERAL

02

MERCADO E
PLANO DE AÇÃO

03

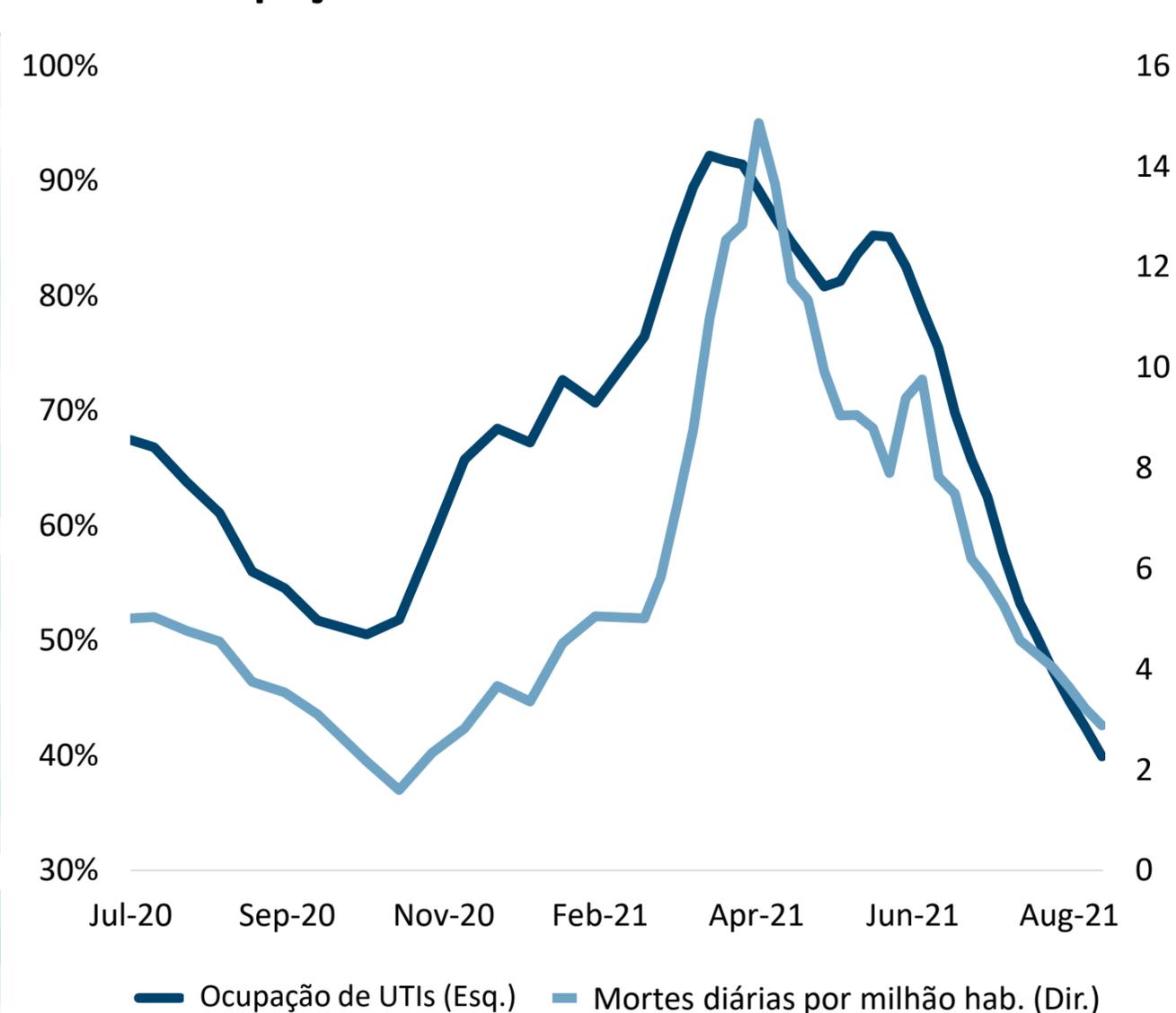
ATUALIZAÇÃO MACRO

Macro | Pandemia: Pico e Recuo

MELHORA OBSERVADA EM TODAS AS REGIÕES, COM PEQUENOS PICOS TRANSITÓRIOS DECORRENTES DA REABERTURA

Estado	Ocupação de UTI			Mobilidade Social		Media de casos em 14 dias (100 k hab.)				Vacinação
	23-Ago	30-Ago	6-Set	8-Set	% Var.	28-Ago	4-Set	11-Set	% Var.	Ao menos 1 dose (%)
AC	9%	9%	7%	48%	-3.0%	36	22	12	-66.7%	54.4%
AL	20%	16%	14%	11%	-0.2%	86	76	49	-43.0%	56.6%
AP	21%	15%	16%	16%	-4.6%	46	28	23	-49.7%	48.9%
AM	44%	41%	34%	17%	-0.8%	61	47	37	-38.7%	56.1%
BA	36%	33%	30%	-6%	-2.7%	71	64	42	-40.8%	60.4%
CE	36%	37%	38%	-2%	-2.7%	53	48	40	-24.3%	61.3%
DF	63%	58%	57%	0%	-6.0%	304	361	365	20.2%	66.2%
ES	43%	42%	49%	4%	-7.6%	250	243	245	-1.9%	63.5%
GO	64%	62%	52%	3%	-5.0%	504	435	343	-32.1%	60.7%
MA	49%	45%	42%	13%	-4.1%	76	68	57	-25.8%	53.0%
MT	59%	45%	43%	-1%	-5.8%	346	341	284	-17.9%	58.0%
MS	43%	37%	34%	-1%	-5.0%	188	150	90	-52.5%	65.7%
MG	37%	31%	29%	8%	-3.8%	197	169	159	-19.5%	65.0%
PA	40%	42%	35%	20%	-1.1%	62	55	37	-40.6%	48.8%
PB	19%	18%	20%	1%	-0.3%	130	126	95	-26.7%	63.6%
PR	60%	59%	57%	-2%	-4.9%	349	228	191	-45.2%	66.3%
PE	39%	38%	43%	-6%	0.0%	67	68	67	-0.3%	60.9%
PI	43%	41%	41%	-6%	-7.6%	88	79	57	-35.0%	59.4%
RJ	69%	72%	66%	-6%	-4.4%	254	188	200	-21.4%	62.9%
RN	36%	31%	30%	-4%	-2.2%	74	42	40	-45.8%	61.5%
RS	54%	55%	51%	7%	-2.4%	148	106	106	-28.0%	67.9%
RO	38%	43%	47%	8%	-3.3%	119	106	76	-36.0%	59.7%
RR	84%	82%	82%	-8%	-4.9%	324	241	135	-58.3%	47.0%
SC	49%	47%	47%	-11%	-5.4%	286	245	182	-36.3%	67.0%
SP	40%	36%	33%	7%	-2.3%	187	172	107	-42.8%	76.1%
SE	30%	25%	20%	-9%	-5.3%	24	20	11	-53.7%	62.2%
TO	44%	43%	41%	8%	-6.3%	249	226	156	-37.5%	54.8%
Brasil	45%	42%	40%	2.9%	-3.2%	180	153	124	-31.7%	64.8%

Brasil: Ocupação de UTIs vs. Número de Mortes diárias

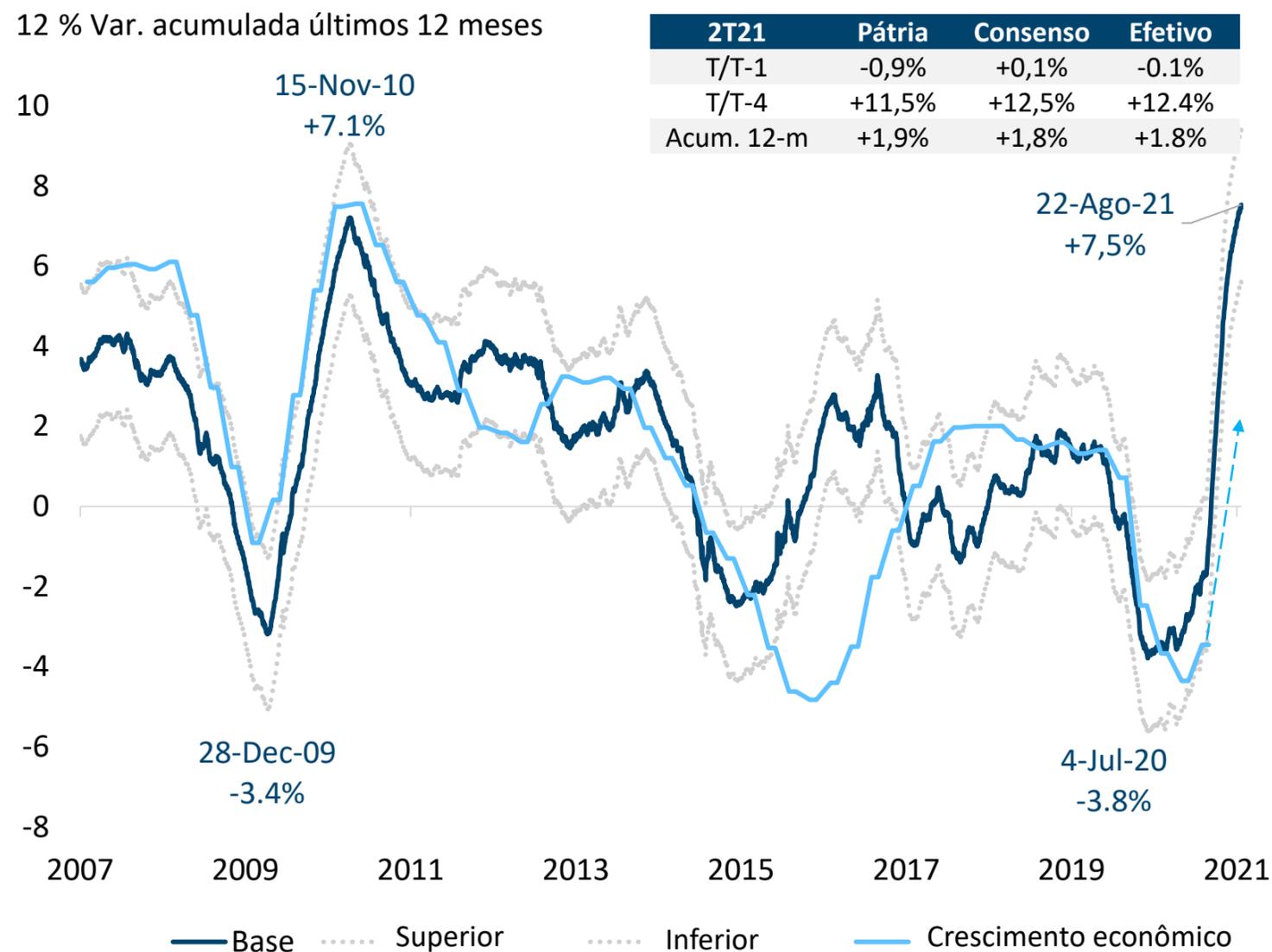


Fontes: Eurasia Group, MonitoraCovid19 - FIOCRUZ, Google Mobility Report, Ministério da Saúde e Pátria Research

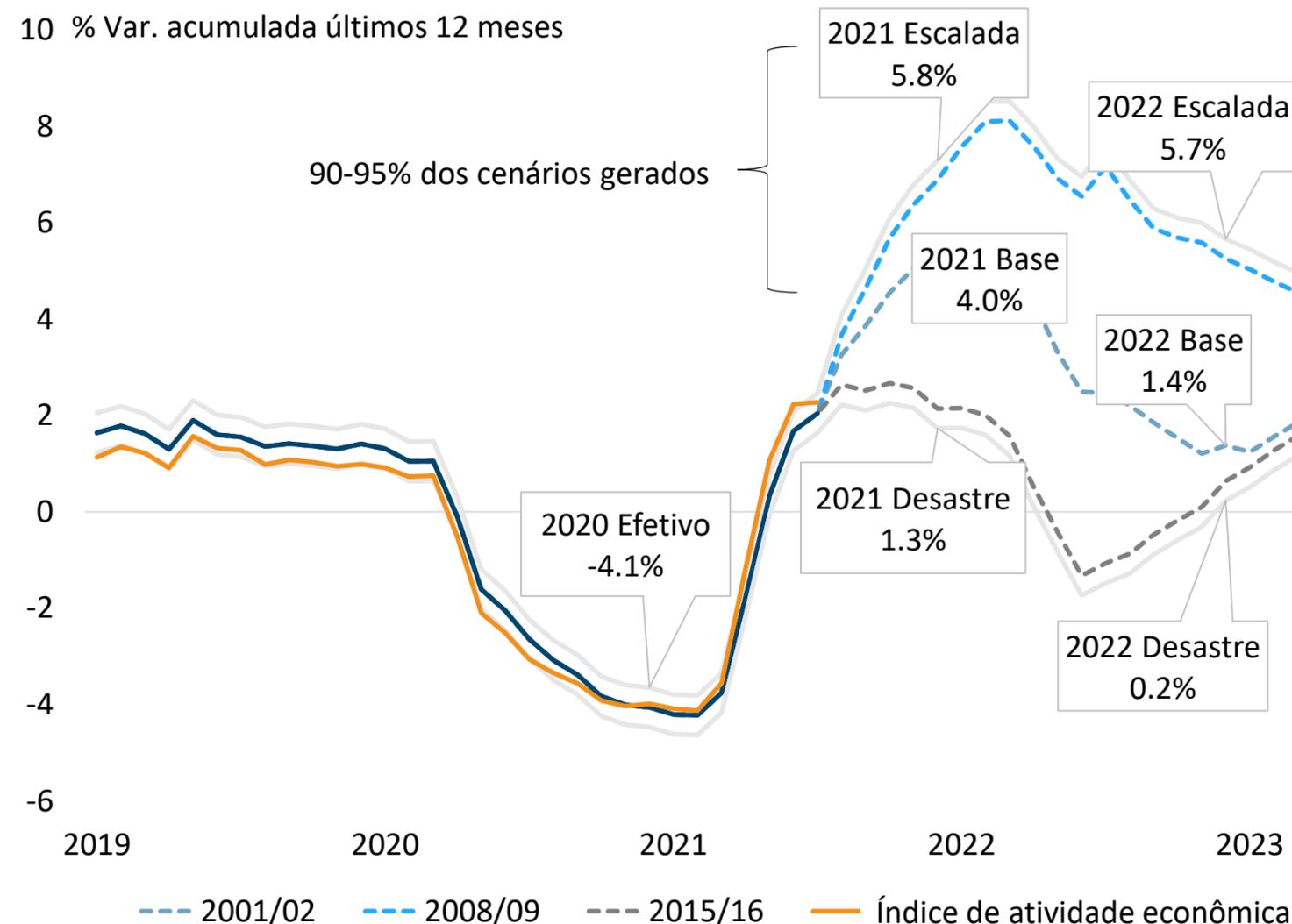
Macro | Pandemia: Pico e Recuo

APESAR DO STRESS HIDROLÓGICO, O CONSUMO DE ENERGIA ESTÁ EM NÍVEIS RECORDES: SEGUE A RECUPERAÇÃO DO PIB

Crescimento real estimado do PIB com base no consumo de energia elétrica



Crescimento real estimado do PIB - Modelo Pátria

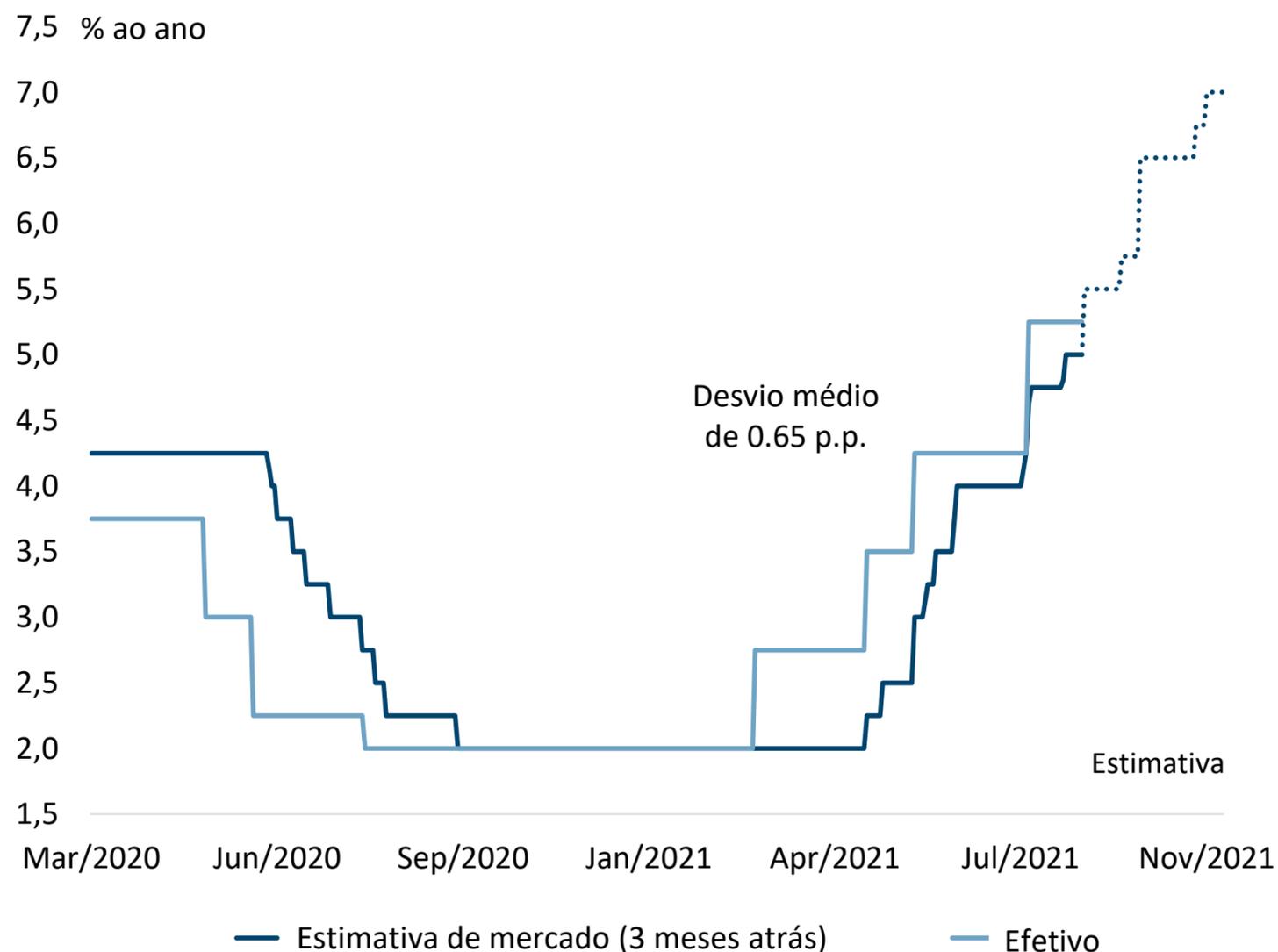


Fontes: ONS, Banco Central do Brasil e Pátria Research.

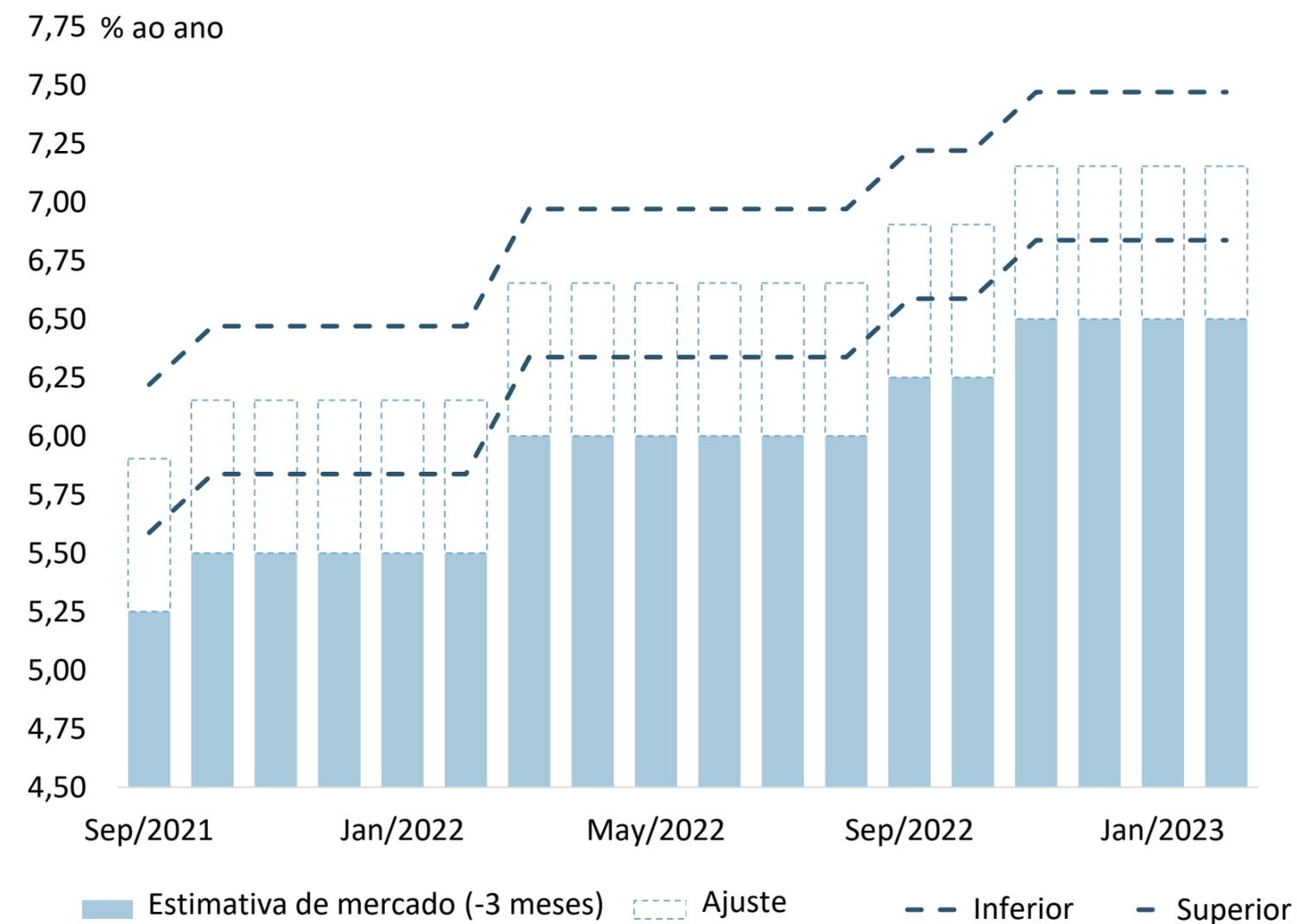
Macro | Mercado Geralmente Subestima Ciclos de Alta de Juros

ERRO MÉDIO A MENOR É DE 0.65%: CICLO ATUAL DE ALTA DEVE TERMINAR ENTÃO COM SELIC-CDI PERTO DE 8% A.A.

Política monetária: expectativa vs. realidade



Expectativas quanto ao juro Selic-CDI: 2021-23



Fontes: Banco Central do Brasil e Pátria Research.

PATC | Resumo

03 NOVAS LOCAÇÕES NOS ÚLTIMOS MESES E YIELD PROJETADO DE ATÉ 7,8% APÓS OCUPAÇÃO COMPLETA DO PORTFÓLIO



Locação de 02 dos 03 imóveis vagos **concluída**. Fundo **totalmente investido**, com próximo vencimento contratual **apenas em 2023**



Gestão focada em **locar última vacância** da carteira. Uma vez totalmente ocupado, o PATC11 passa a entregar **dividend yield** de até **7,8%**



Intensificação dos **esforços de comunicação** com o mercado implementados, com participação institucional em lives e eventos



Contratos de aluguel são indexados por inflação e representam uma proteção ao investidor no cenário macroeconômico atual



Equipe segue trabalhando na **montagem de um pipeline** que posicione o fundo favoravelmente para a retomada pós pandemia do COVID-19

No caso de quaisquer dúvidas por favor entre em contato com o nosso time de Relação com Investidores Ri.Patc11@patria.com

PATRIA
