

PATRIA

PATRIA



Webcast Trimestral – 3T21

Pátria Logística FII – PATL11

NOVEMBRO 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 investimentos ou 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 dos fundos aqui apresentados.

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 voltar 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 novo surto da COVID-19 afetaria os negócios do Fundo, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerão 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

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

POSICIONAMENTO DO
PATL NO SEGMENTO

03

ATUALIZAÇÃO E
PRÓXIMOS PASSOS

04

VISÃO
MACROECONÔMICA

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

POSICIONAMENTO DO
PATL NO SEGMENTO

03

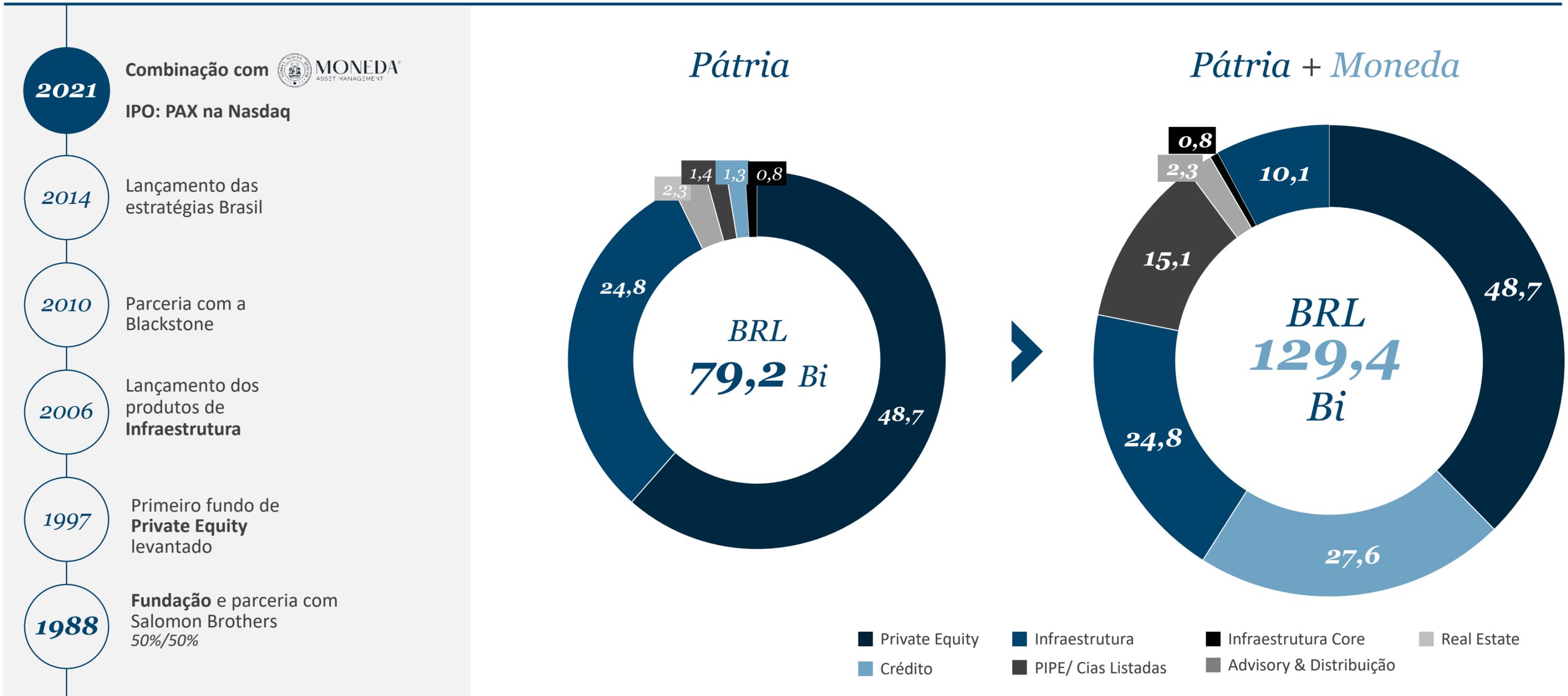
ATUALIZAÇÃO E
PRÓXIMOS PASSOS

04

VISÃO
MACROECONÔMICA

Pátria | História

MAIS DE BRL 129 BI ATINGIDOS EM MAIS DE 30 ANOS DE HISTÓRIA



Pátria | História

MAIS DE BRL 129 BI ATINGIDOS EM MAIS DE 30 ANOS DE HISTÓRIA

#1

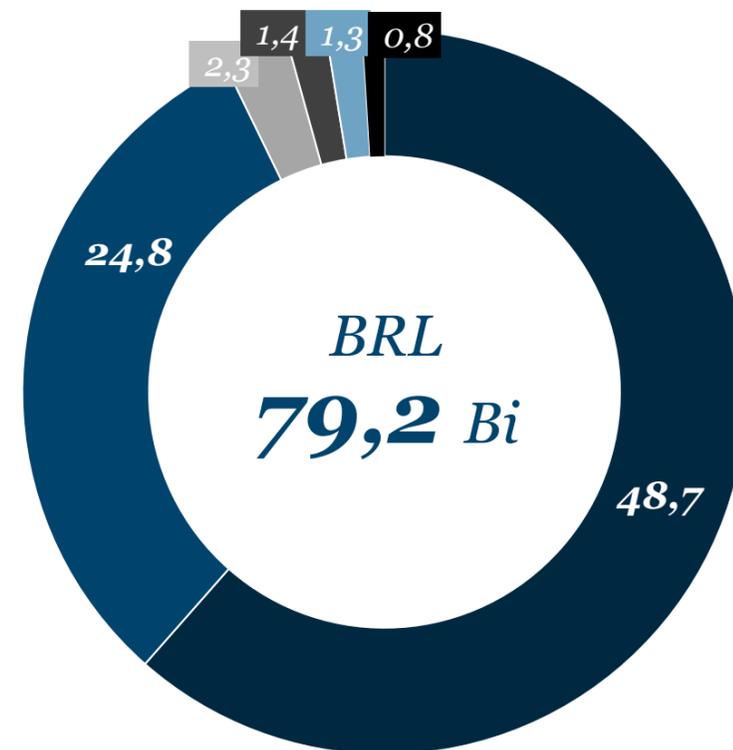
Plataforma de investimentos alternativos na América Latina

Private Equity
Infraestrutura
Crédito

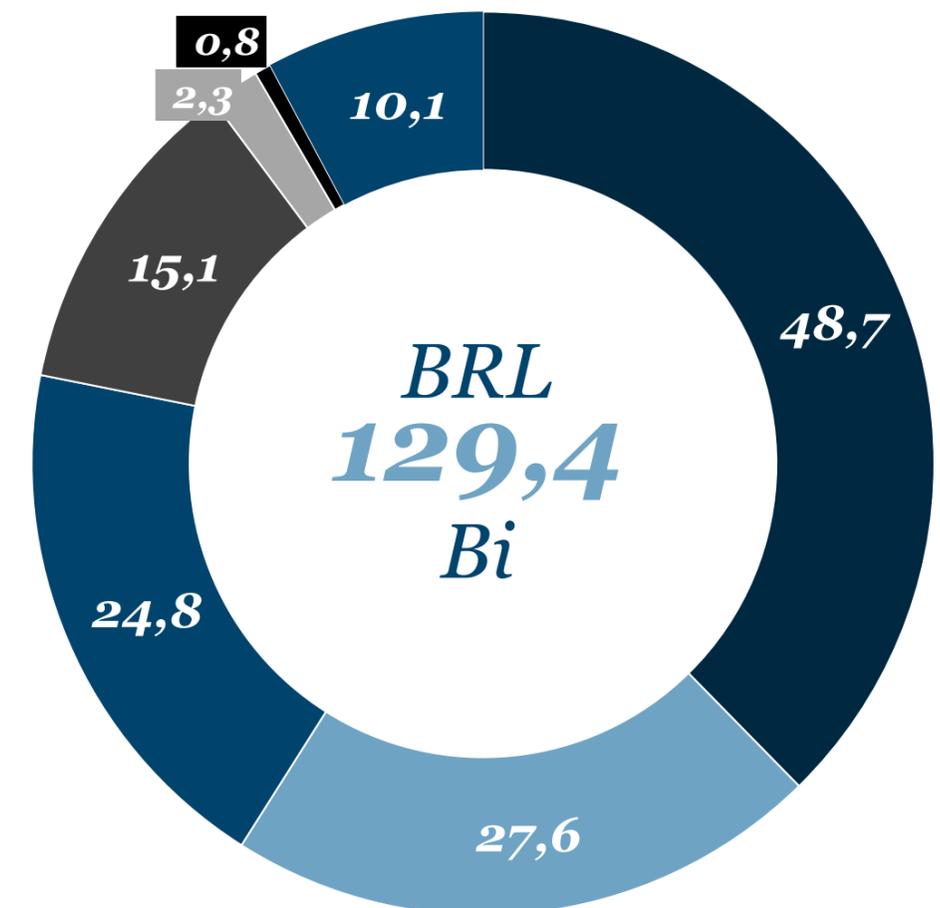
As áreas de Private Equity e Infraestrutura permanecerão como são atualmente:

- Estratégia
- Time
- Governança
- Processo de tomada de decisão

Pátria



Pátria + Moeda



■ Private Equity ■ Infraestrutura ■ Infraestrutura Core ■ Real Estate
■ Crédito ■ PIPE/ Cias Listadas ■ Advisory & Distribuição

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

POSICIONAMENTO DO
PATL NO SEGMENTO

03

ATUALIZAÇÃO E
PRÓXIMOS PASSOS

04

VISÃO
MACROECONÔMICA

PATL11 | Sumário Executivo

PATL no Mercado Logístico

- Mercado logístico de fundos imobiliários, em geral, vem sofrendo grande desvalorização nas últimas semanas, chegando em uma **mínima de P/BV dos últimos anos¹**, com o PATL especialmente afetado
- **Desconto do PATL** ocorre apesar da qualidade intrínseca do fundo (imóveis, contratos atípicos e inquilinos triple A) acima da média do mercado
- Consequentemente, **o PATL entrega um dos maiores *yields* do mercado³**, mesmo sem estar alavancado
- Fundo tem **estabilidade de dividendos projetada** para os próximos meses
- Na opinião do gestor, **o PATL é um dos fundos que mais demonstra uma clara oportunidade de entrada²**:
 - Um dos maiores *yields* do setor e um dos maiores potenciais de valorização³

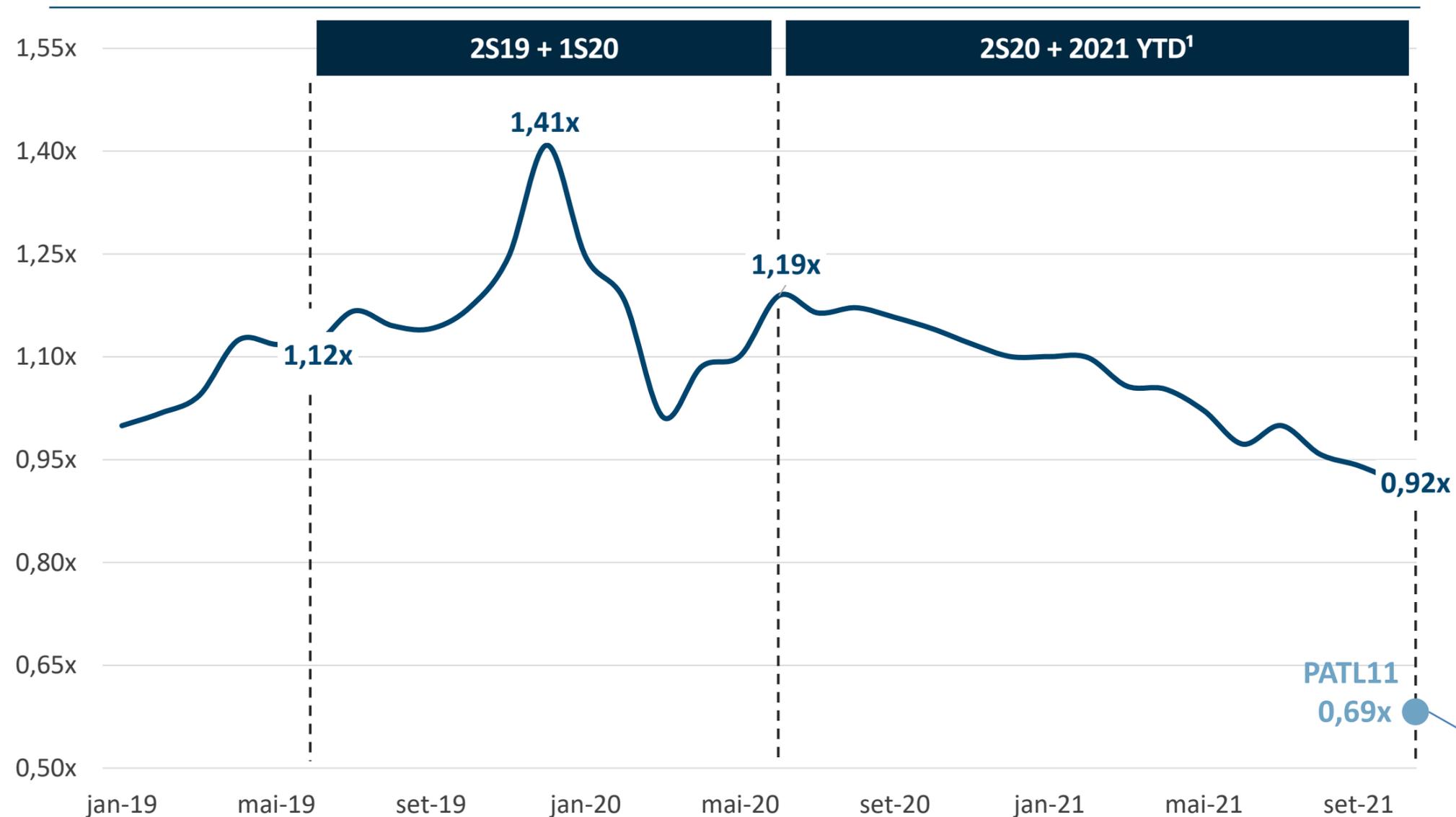
Atualização e Próximos passos

- Do Plano de Ação do Fundo,
 - Intensificação da comunicação com investidor e aquisições com caixa foram realizadas;
 - O fechamento da locação de Ribeirão das Neves é foco total do time e **gestão está avançada para ocupar 100% do espaço vago**, com MoU assinado e condições precedentes sendo finalizadas;
 - Aquisições alavancadas *on hold* devido à possibilidade de queda de preços considerando o cenário macroeconômico.
- Fundo tem **estabilidade projetada** para próximos meses e representa um potencial de retorno² de até 50% no próximo ano (*yield* + inflação + valorização da cota)

Cenário de Mercado | Histórico de *P/BV*

VALORES HISTÓRICOS BEM SUPERIORES DE *P/BV* PODEM SINALIZAR ESPAÇO PARA RECUPERAÇÃO DO MERCADO NOS PRÓXIMOS MESES

Histórico do mercado Logístico de FIs¹



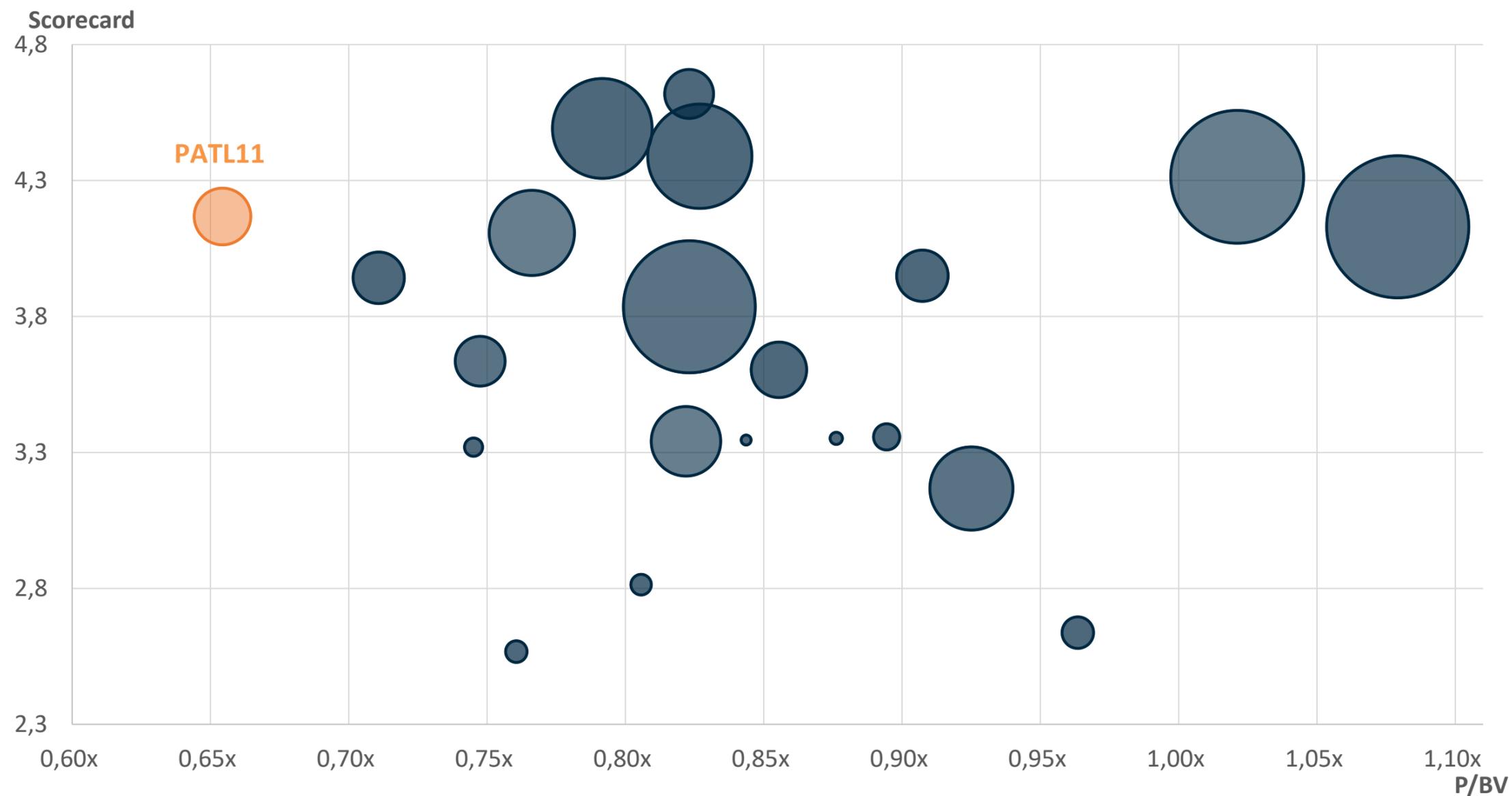
	Jun/19 a Jun/20	Jun/20 a Jun/21	Jun/21 a Out/21	Total
Δ P/BV Mkt Log	6%	(18%)	(6%)	(18%)

- Mercado logístico negociando na **baixa histórica de P/BV** dos últimos 3 anos
- PATL **descolado da média** do mercado, mesmo com excelente qualidade do portfólio

Cenário de Mercado | FIIs Logísticos

APESAR DA QUALIDADE ACIMA DA MÉDIA, PATL ESTÁ MAIS DESCONTADO DO QUE O MERCADO

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



Scorecard: critérios

Portfólio

Localização

Qualidade

Vacância

Alavancagem

Renda Mínima Garantida

% Atípico

Gestão

Ativa/Passiva

Placa do Gestor

Qualidade RI

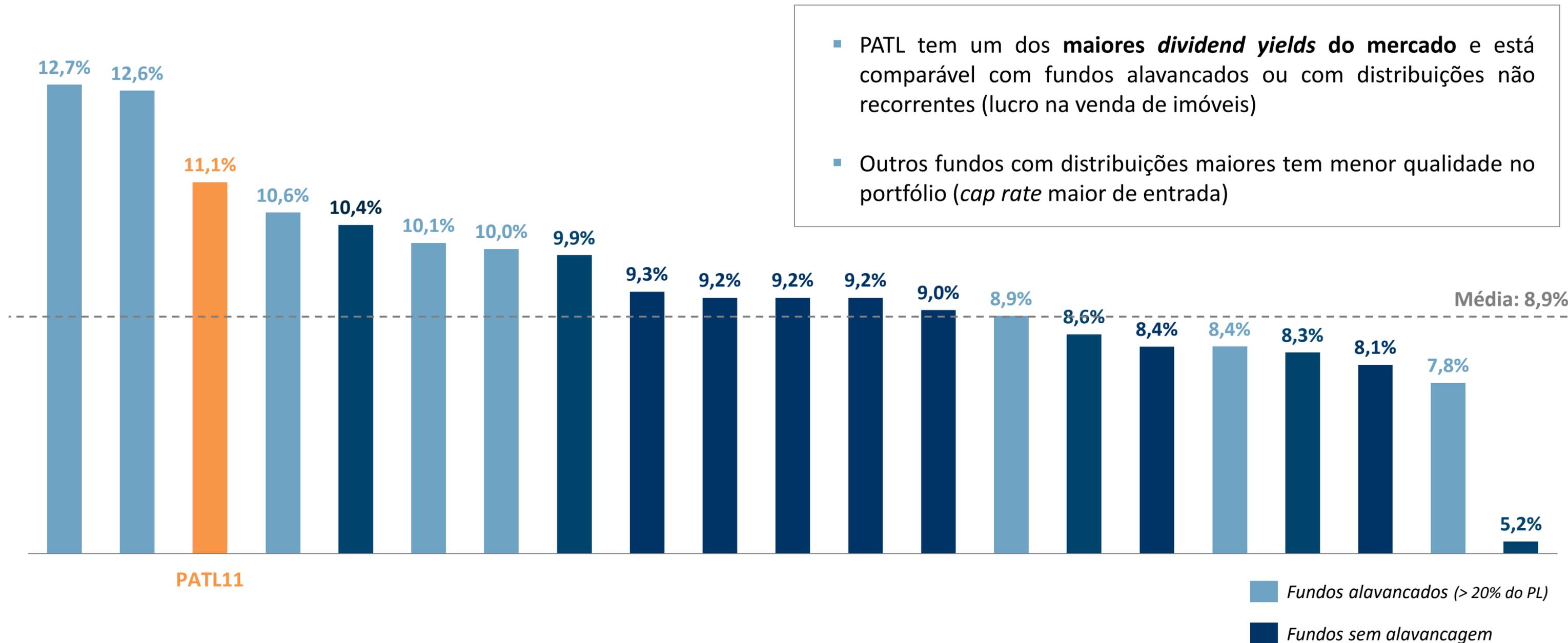
Indicadores

Liquidez

Dividend Yield

Cenário de Mercado | *Yields* Logísticos

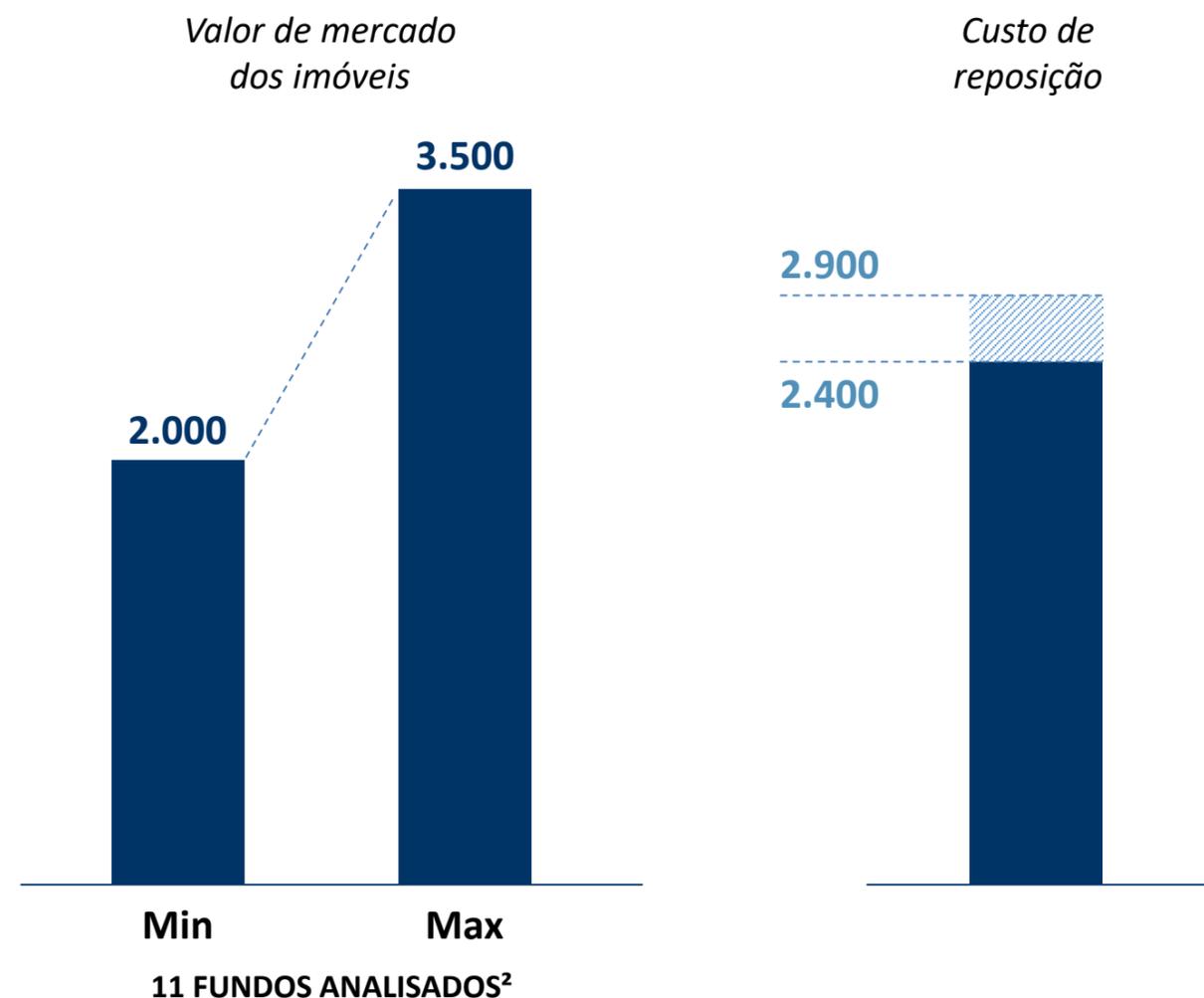
POR CONTA DE DESVALORIZAÇÃO DA COTA, MOMENTO DE ENTRADA DO PATL OFERECE *YIELD* ACIMA DA MÉDIA



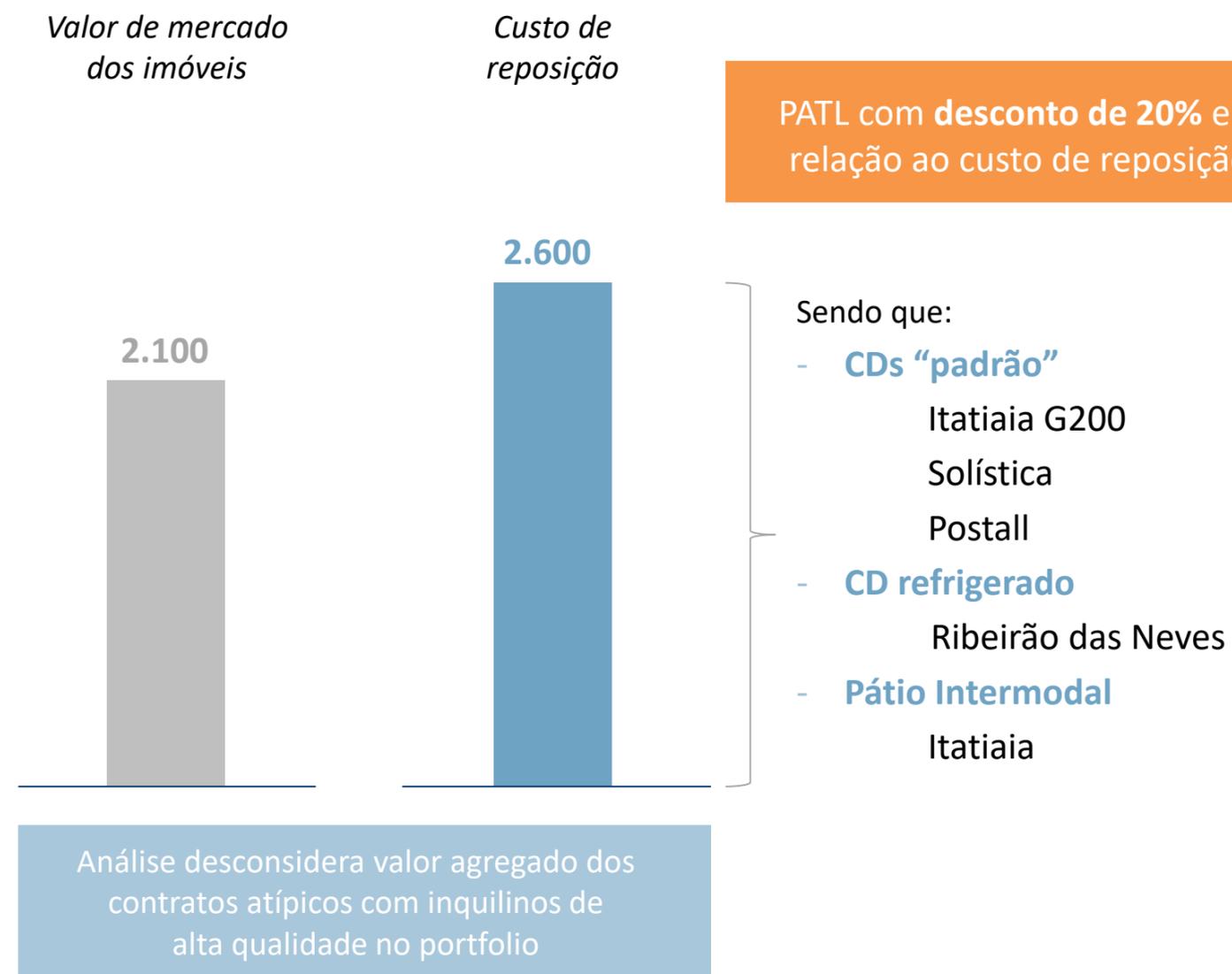
Cenário de Mercado | Preço R\$/m²

OPORTUNIDADES NA BOLSA: ATIVOS PRECIFICADOS ABAIXO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO

Mercado Logístico – Bolsa¹ (Pricing) x Custo de reposição (Cost)



PATL (Pricing x Cost)



Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

POSICIONAMENTO DO
PATL NO SEGMENTO

03

ATUALIZAÇÃO E
PRÓXIMOS PASSOS

04

VISÃO
MACROECONÔMICA

Atualização | Plano de ação

02 AQUISIÇÕES CONCLUÍDAS E ESFORÇOS DE COMUNICAÇÃO INTENSIFICADOS

Metas traçadas pela gestão no primeiro Webcast do fundo, em julho/2021

Novembro:
Avanços significativos alcançados nos últimos meses



Próximos Passos | Locação Ribeirão das Neves

NEGOCIAÇÃO COM MOU ASSINADO COM ALGUMAS CONDIÇÕES PRECEDENTES A SEREM SUPERADAS



Galpão Refrigerado – RDN

Área Total	26.618 m ²
Posições paletes	20.063 p.p.
Pé-direito livre ¹	12,8m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Docas shelter com plataforma niveladora	42
Vagas internas com tomadas	219
Câmaras resfriadas/congeladas	10



➤ **BTS para BRF** (6 de 11 módulos)

➤ Ativo eleito pela BRF como **melhor centro de distribuição** da companhia em **2015, 2016 e 2017**

MOU PARA LOCAÇÃO ASSINADO

Locação R\$ 50-55/pp
(R\$ 38-42/m²)

58 - 60
centavos por cota

Mar22 – Jun/22

11,3% - 11,7%
Yields¹

- **MOU assinado:** condições comerciais acertadas e algumas condições precedentes a serem superadas pelo locatário
- Para manter distribuição de dividendos no **mesmo patamar atual** (R\$ 0,57/cota), seria necessário locar a área por **R\$ 35/pp** (equivalente a R\$ 27/m²)

Próximos Passos | PATL: Fluxo de caixa *As Is*

NO SEU STATUS ATUAL, O PATL TEM UMA RECEITA COM PREVISIBILIDADE E ESTABILIDADE PARA OS COTISTAS

Fluxo de caixa mensal – estabilidade esperada (R\$ M)

Receitas (R\$ M)	3,30
Receita Imobiliária	3,20
Receita FII ¹	0,08
Receita Renda Fixa ²	0,02
Despesas (R\$ M)	0,33
Tx Gestão + Administração ³	0,26
Despesas Fundo	0,03
Despesas Ativos	0,04
Resultado (R\$ M)	2,97
Resultado por cota	0,58 – 0,60

72% da receita Imobiliária por meio de contratos BTS

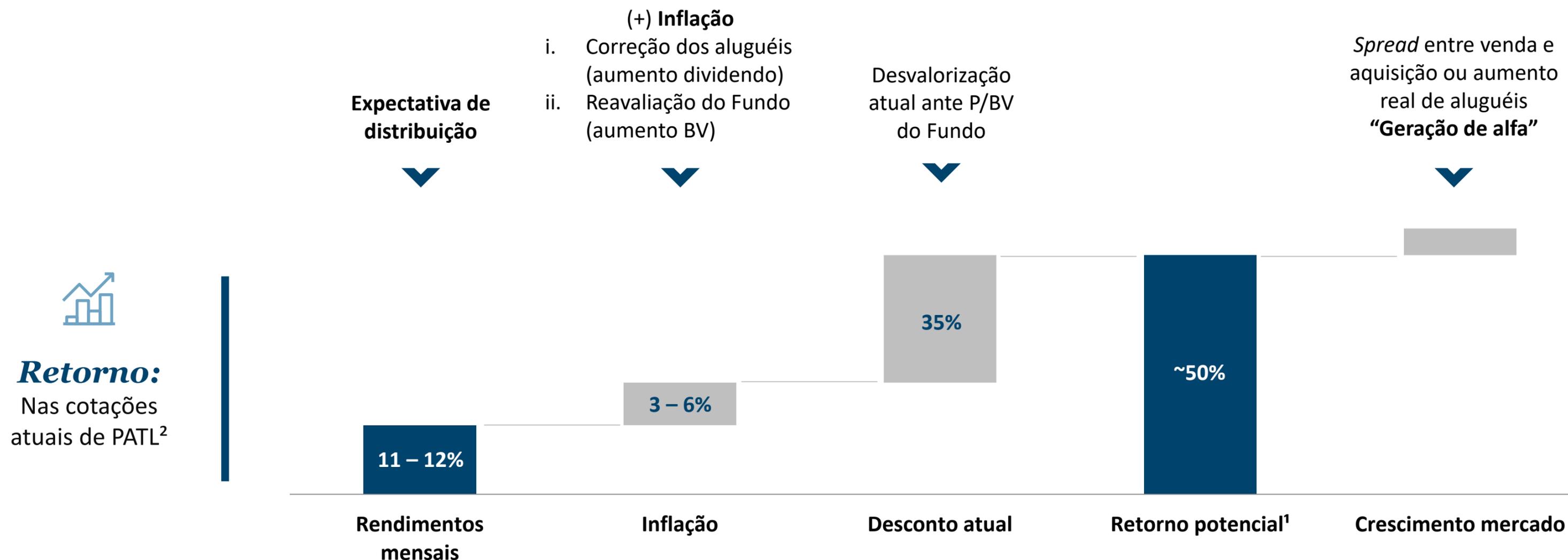
94% dos contratos indexados a IPCA

85% de receita de longo prazo (vencimento 2025+)

➤ Custos nos últimos meses foram maiores por conta de (i) despesas com diligência em ativos que não foram adquiridos pelo Fundo; e (ii) prejuízo com venda de FIIs

PATL | Oportunidade de compra no mercado

NA VISÃO DO GESTOR, A PRECIFICAÇÃO ATUAL DO PATL MOSTRA UMA SITUAÇÃO CLARA DE MANUTENÇÃO OU COMPRA DE POSIÇÃO



- Para tomada de decisão atual, redução no valor da cota desde IPO não deveria interferir na análise, uma vez que analisa-se um status futuro do fundo

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

POSICIONAMENTO DO
PATL NO SEGMENTO

03

ATUALIZAÇÃO E
PRÓXIMOS PASSOS

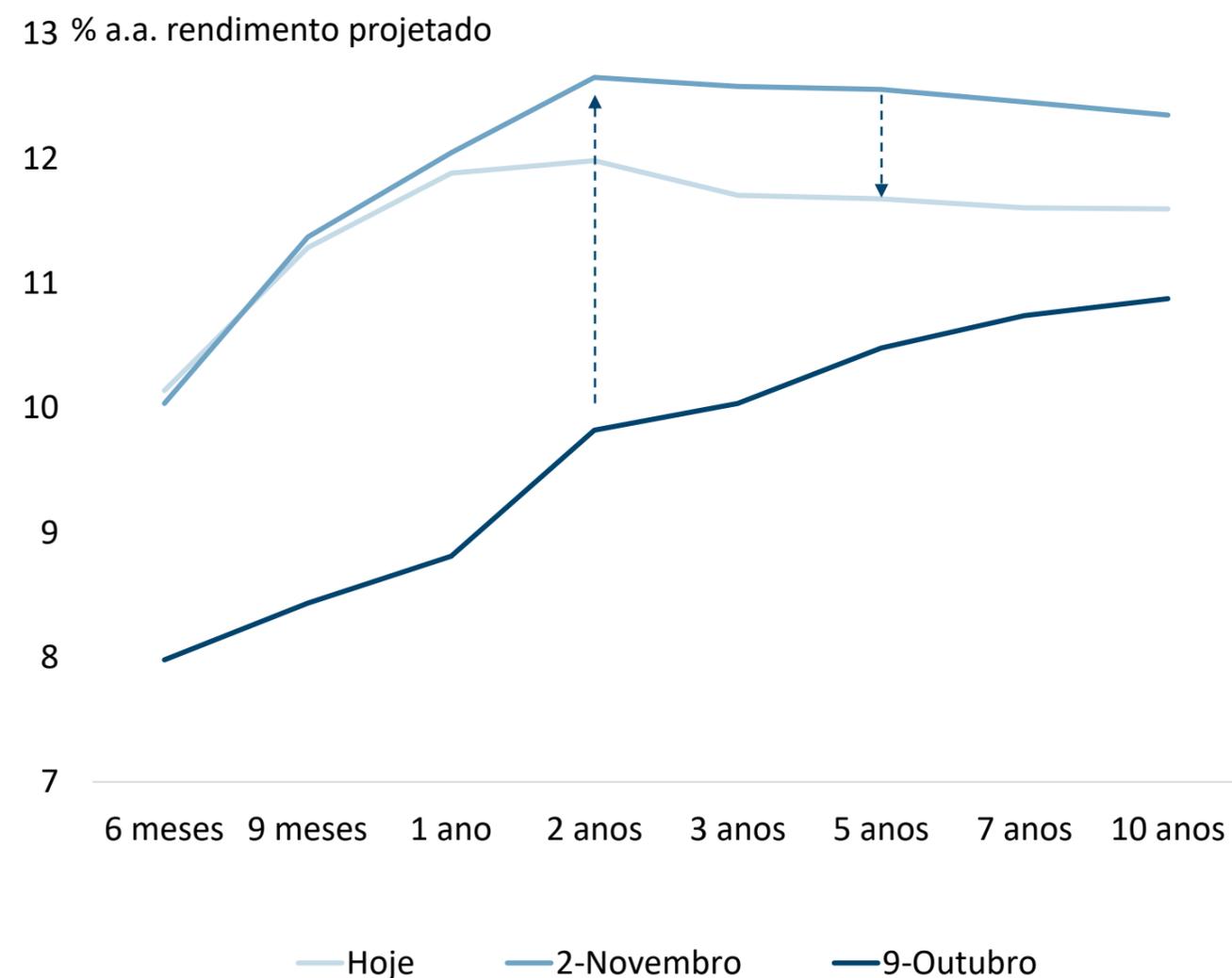
04

VISÃO
MACROECONÔMICA

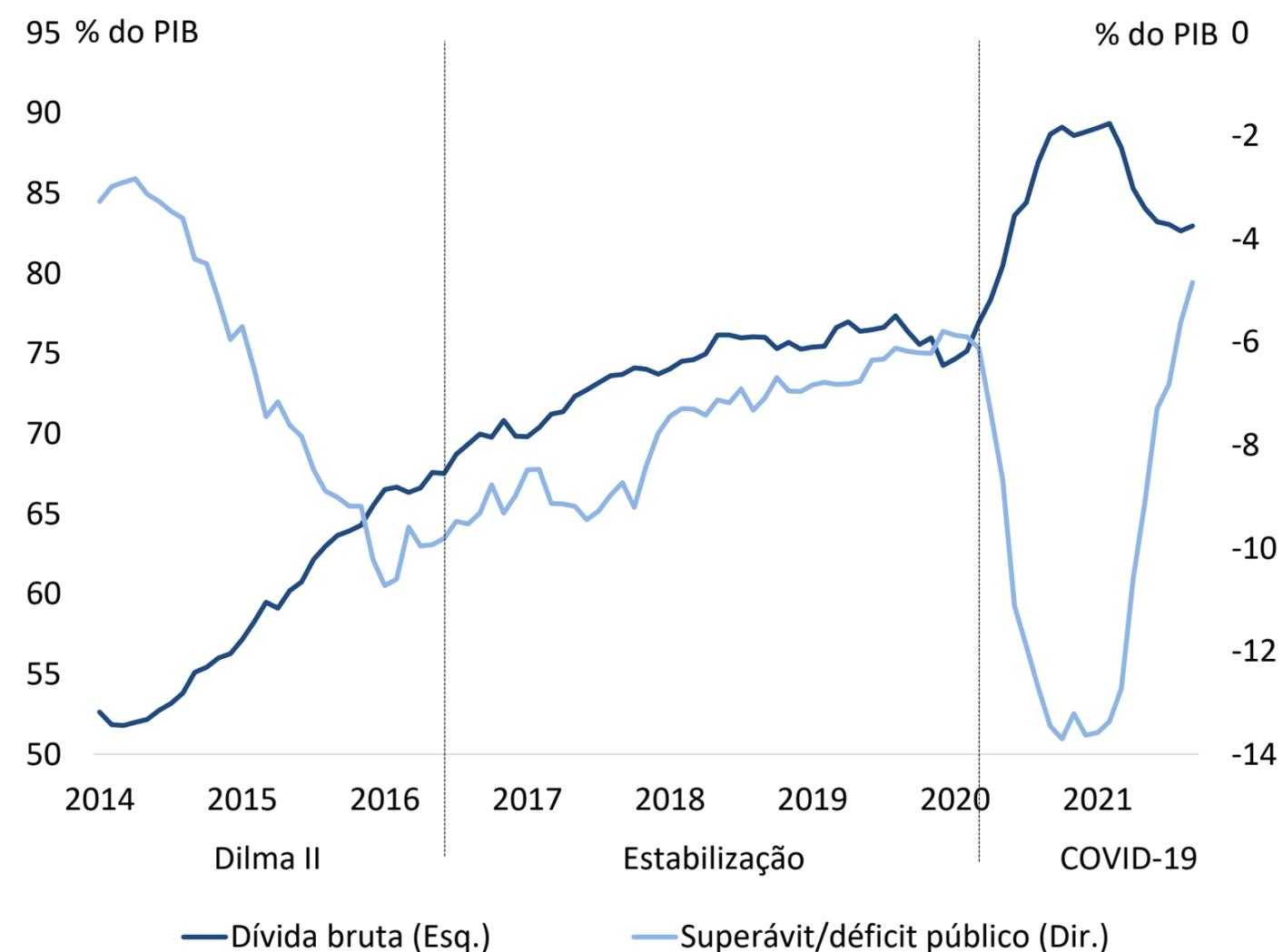
Brasil | As Consequências de Mexer no Teto de Gastos

RESULTADO ECONÔMICO MAIS PROVÁVEL: JUROS E DÓLAR MAIS ALTOS, DESINFLAÇÃO MAIS LENTA E MENOS CRESCIMENTO

Estrutura a termo de juros em diferentes momentos



Dívida bruta do governo geral x déficit público consolidado



Fonte: Bloomberg, Ministério da Economia, Banco Central do Brasil, IpeaData e Pátria Research.

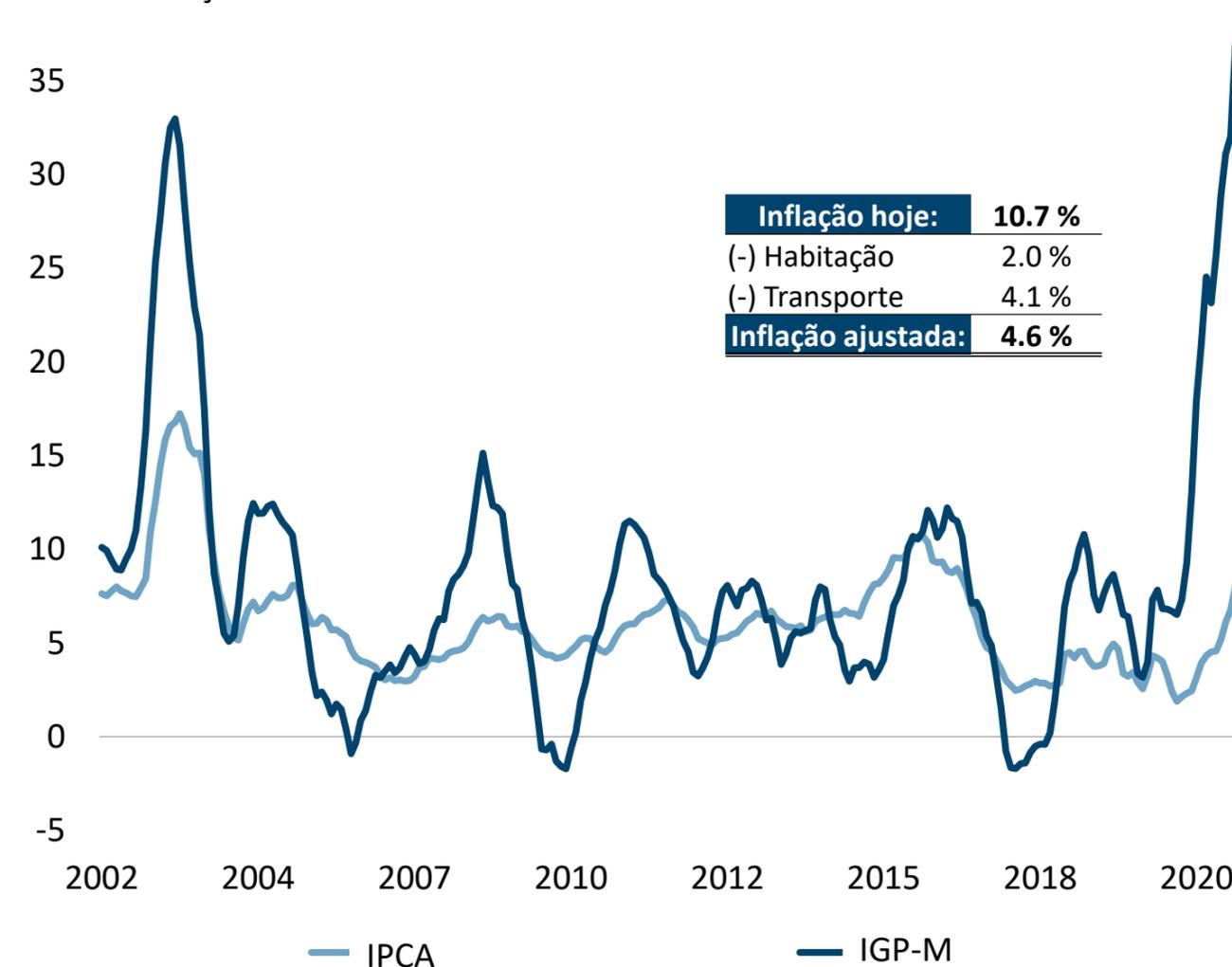
Brasil | Uma Notável Série de Choques Adversos Pressiona a Inflação

CUSTOS MAIS ALTOS DE ENERGIA E COMBUSTÍVEIS SE SOMAM À ALTA DE ALIMENTOS E GARGALOS NA CADEIA DE INSUMOS

<i>Brazil: índices de preços (var. em 12 meses %)</i>	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21
Inflação - IPCA	3.9	4.3	4.5	4.6	5.2	6.1	6.8	8.1	8.3	9.0	9.7	10.2	10.7
Alimentos e bebidas	13.9	16.0	14.1	14.8	15.0	13.9	12.3	12.5	12.6	13.3	14.0	12.5	11.7
Habitação	1.8	1.5	5.3	3.6	4.4	5.1	5.4	7.6	8.7	11.2	11.6	14.0	14.8
Artigos de residência	2.4	3.7	6.0	7.0	7.8	9.7	11.9	12.6	12.4	12.2	12.7	12.6	12.3
Vestuário	-1.4	-1.7	-1.1	-0.7	0.4	0.5	0.9	2.4	4.1	5.2	7.1	7.0	7.8
Transportes	0.2	1.2	1.0	1.1	3.7	8.6	11.5	14.9	15.1	15.9	16.6	17.9	19.6
Saúde e cuidados pessoais	1.9	1.5	1.5	2.2	2.0	1.8	3.2	4.1	4.3	3.2	2.6	3.7	3.8
Despesas pessoais	2.5	1.3	1.0	1.1	0.9	1.2	1.3	1.6	1.9	2.5	3.2	3.7	4.2
Educação	1.0	0.9	1.1	1.1	-0.1	-1.2	-1.1	-1.1	-1.1	-0.8	3.0	3.1	3.2
Comunicação	2.4	3.0	3.2	3.4	3.7	3.4	3.3	3.0	2.8	3.1	3.1	2.4	2.5
Inflação – IGP-M	20.9	24.5	23.1	25.7	28.9	31.1	32.0	37.0	35.8	33.8	31.1	24.9	21.7
IPA (Atacado: 60%)	29.1	34.2	31.6	35.4	40.1	42.6	43.6	50.2	47.5	44.3	40.0	30.5	26.0
IPC (Consumidor: 30%)	3.9	4.4	4.8	4.7	4.8	5.7	6.1	7.4	7.9	8.3	8.6	9.2	9.5
INCC (Construção: 10%)	6.6	7.9	8.7	9.4	10.2	12.0	12.8	14.6	16.9	17.4	17.0	16.4	15.4

Brasil: inflação IPCA & IGP-M ao longo do tempo

40 % variação acumulada em 12-m

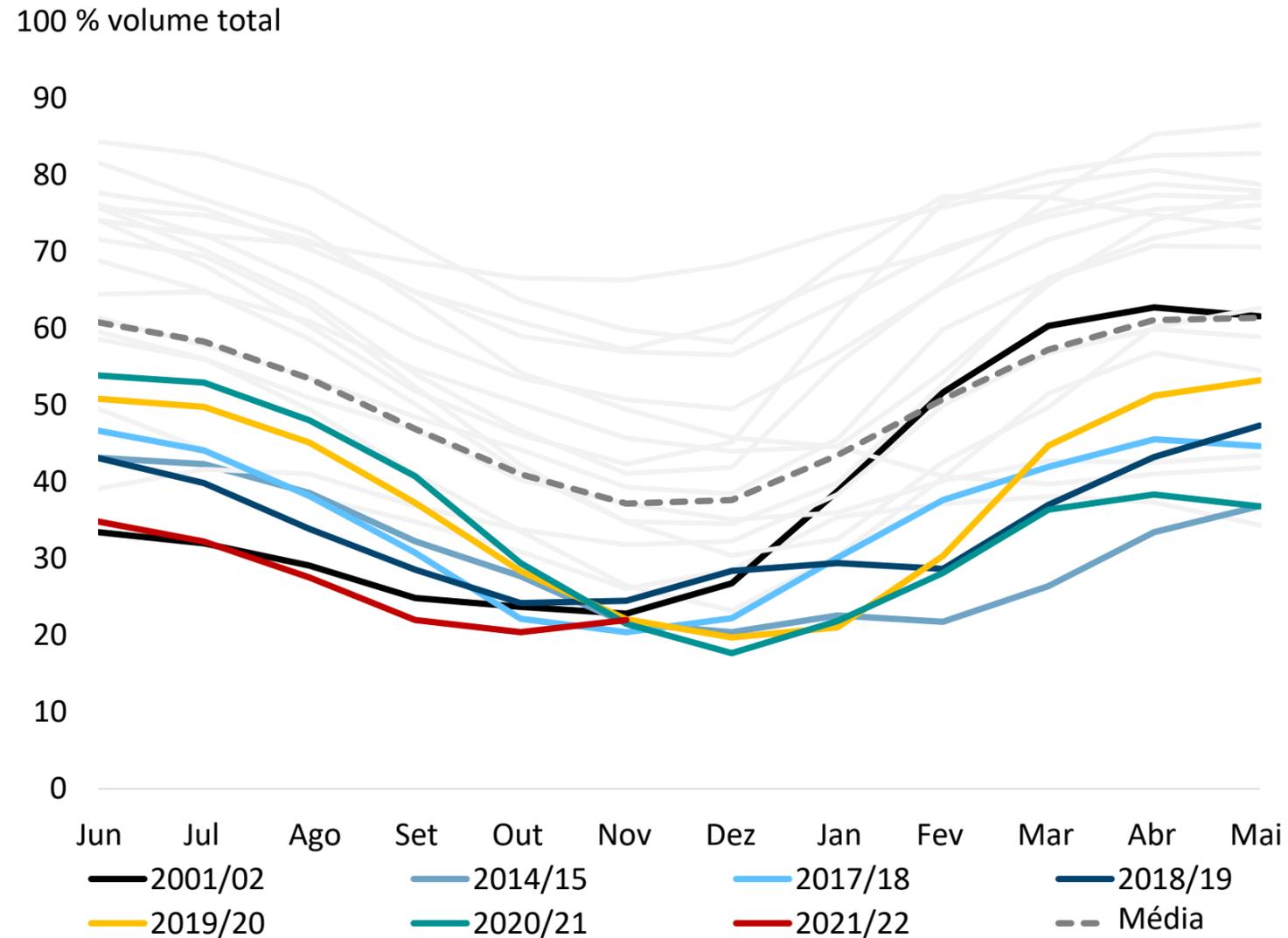


Fonte: Tendências Consultoria, IBGE, FGV/IBRE e Pátria Research.

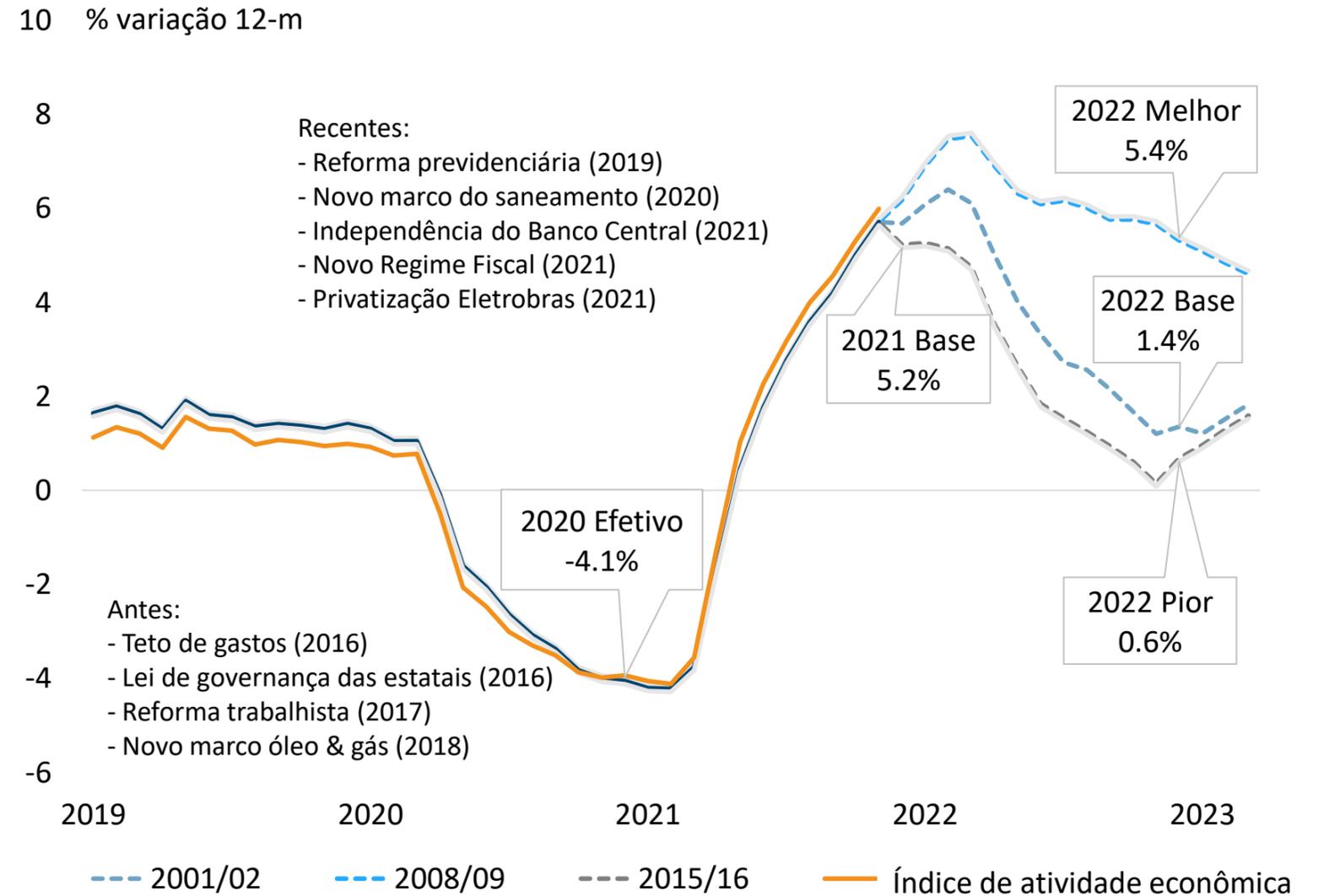
Brasil | Ciclo hidrológico e crescimento estimado do PIB

CENÁRIO HIDROLÓGICO ADVERSO TEM IMPACTADO OS PREÇOS DE ENERGIA CONTRIBUINDO PARA INFLAÇÃO

Reservatórios: comparação inter-anual ao longo dos anos



Crescimento estimado do PIB real (Modelo Pátria)



Fonte: Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), DataFolha, Banco Central do Brasil, Ipeadata e Pátria Research.

PATL | Resumo

PORTFÓLIO DE ALTA QUALIDADE, COM DIVIDENDOS ACIMA DA MÉDIA E CLARO POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO



Portfólio de **alta qualidade** com **dividend yield acima de 11%** a.a.



Estabilidade de retorno pela receita de longo prazo e contratos de locação atípicos



Locação da área disponível a ser concretizada em breve, assim que condições precedentes forem superadas



Oportunidade de valorização considerando patamar atual de precificação



Iniciaremos agora a sessão de **perguntas e respostas** sobre o Fundo e o Mercado Logístico

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

PATRIA
