



PÁTRIA

WEBCAST DE RESULTADOS 4T21

Pátria Logística FII – PATL11

15 DE FEVEREIRO DE 2022



Webcast Trimestral – 4T21

Pátria Logística FII – PATL11

FEVEREIRO 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 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

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

PRÓXIMOS PASSOS

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

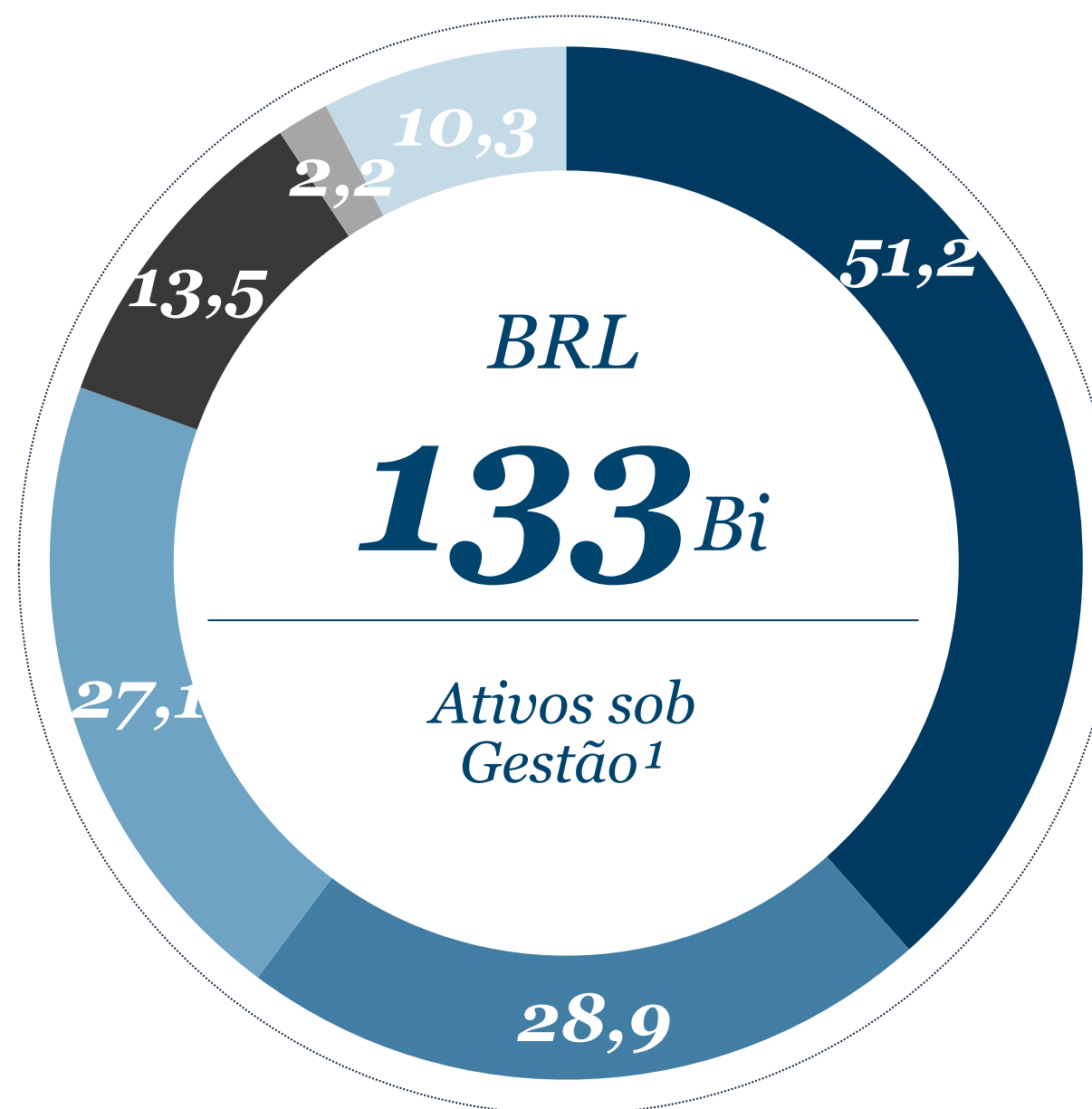
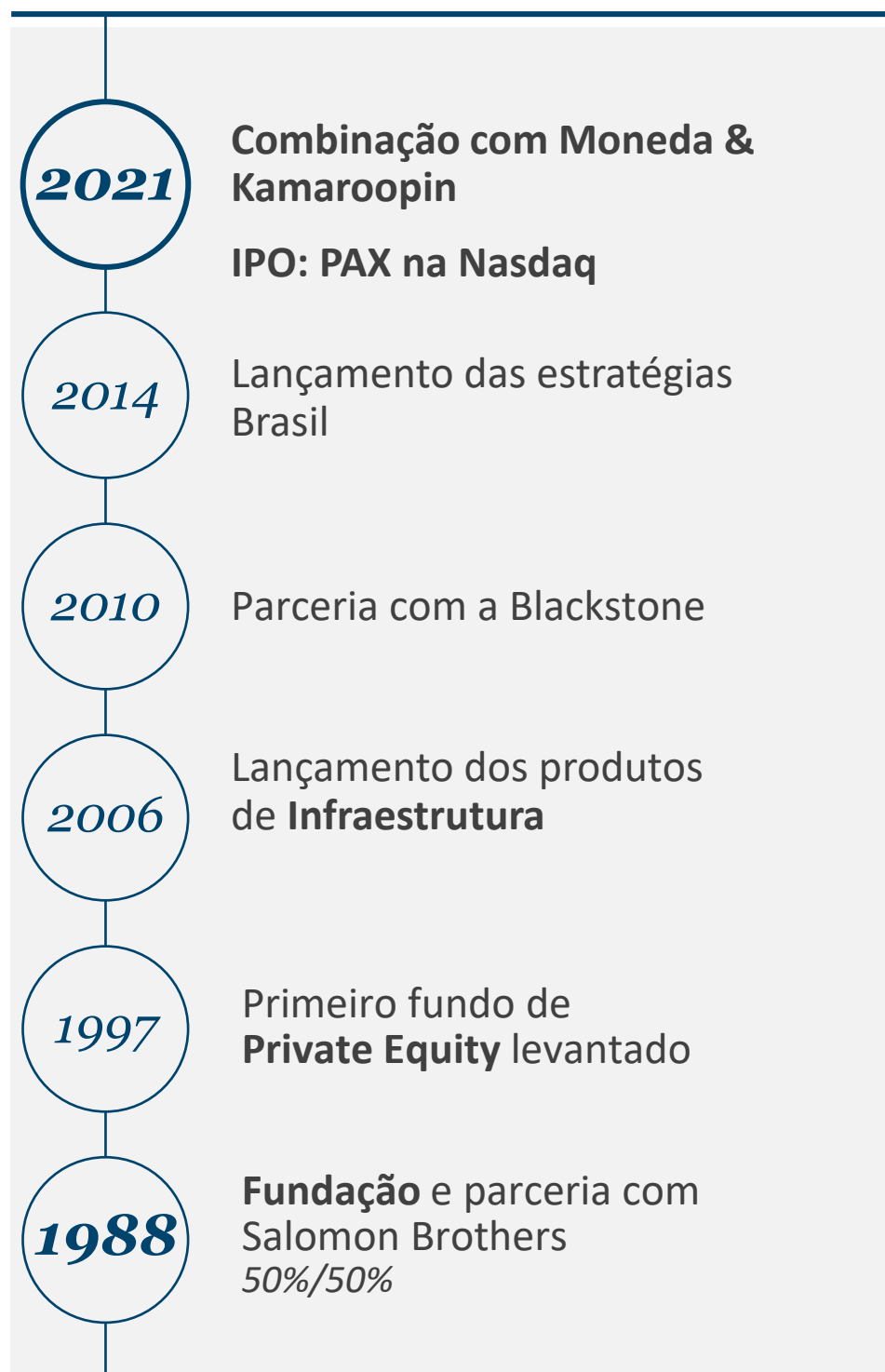
PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

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



PATL11 | Times de Gestão e de Relacionamento

EQUIPE TESTADA E COM PROFUNDA EXPERIÊNCIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Time de Gestão do PATL11



Antonio Wever
SÓCIO RESPONSÁVEL PELA
ÁREA DE REAL ESTATE

15 anos no Pátria



Thiago Rocha
RESPONSÁVEL PELO PATL11

5 anos no Pátria
Responsável pelo PATL11



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



Juliana Zeronlian
VIABILIDADE & FINANCEIRO

1 ano no Pátria
2 anos na IRR Capital -
Real Estate Distressed



Victor Gaspar
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

RI Especialista em Real
Estate
2 anos no Pátria

Time de Relacionamento do Pátria Brasil



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



Carolina Medley
PLATAFORMAS E AGENTES
AUTÔNOMOS

5 anos no Itaú BBA
1 ano no Pátria

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

PRÓXIMOS PASSOS

PATL11 | Sumário Executivo

Locação Ribeirão das Neves	▪ Nova Locação para Pif Paf concretizada em janeiro de 2022: • Imóvel estratégico para operação do locatário, que possui mercado consumidor forte no estado de Minas Gerais; • Fundo atinge 100% de ocupação com a nova locação; • Portfólio atinge estabilidade² – primeiro vencimento contratual a partir de 2025 e 74% da receita imobiliária¹ oriunda de contratos BTS.
PATL no mercado logístico	▪ Mercado de FIIs logísticos apresentou recuperação desde novembro e o PATL acompanhou esse movimento, recuperando parcialmente o valor da cota, conforme apresentado na página 17 deste material; ▪ Ainda assim, o PATL permanece como excelente oportunidade de entrada² no setor, apresentando um dos maiores yields do mercado mesmo sem alavancagem.
Próximos Passos	▪ Manutenção da comunicação intensa com o mercado através de reuniões frequentes para update do Fundo, contato próximo com casas de research e influenciadores e participação em eventos do mercado; ▪ Análise de novas frentes estratégicas de gestão de portfólio: pipeline de operações que sejam <i>accretive</i> para o Fundo e eventuais oportunidades para reciclagem do portfólio.

PATL11 | Resultado do Plano de ação

CONCRETIZAÇÃO DE 100% DAS METAS TRAÇADAS PELA GESTÃO EM 2021

Metas traçadas pela gestão em 2021²



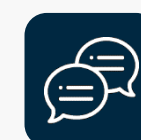
Gestão do Portfólio

- Locação da área vaga de Ribeirão das Neves – Renda Garantida até fevereiro/2022
- Melhorias nos imóveis



Pipeline de Aquisições

- Buscar aquisições para endereçar a posição de caixa do fundo
- Analisar outras possíveis transações a mercado



Comunicação

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



Locação de 100% da área vaga

- **Locação para Pif Paf** em janeiro de 2022 para toda a área disponível do Fundo
- Contrato de longo prazo para inquilino estável¹



02 aquisições concluídas

- Aquisição dos imóveis Solística e Postall, atingindo **97% de alocação dos ativos** em imóveis logísticos
- Desenvolvimento de pipeline de transações que sejam *accreative* para o Fundo



Comunicação intensificada

- **Time de comunicação do Pátria** foi reforçado para manter contato próximo com investidores brasileiros: pessoas físicas, institucionais, casas de research e influenciadores

*Janeiro de 2022:
Metas concretizadas e
anunciadas no decorrer
do ano*

PATL11 | Nova Locação – PIF PAF

DETALHES DO NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM RIBEIRÃO DAS NEVES

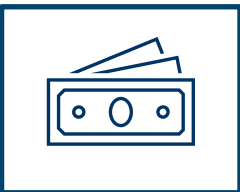


Detalhes da Locação	
Data de Assinatura	Janeiro/22
Área	7.413 – 7.524 pp
Valor da Locação	R\$ 55/pp
Índice de correção	IPCA
Prazo da locação	60 meses
Início da locação	01 de março de 2022
Perfil do contrato	Típico

PATL11 | Nova Locação – PIF PAF

EMPRESA DO SEGMENTO ALIMENTÍCIO LÍDER DE MERCADO EM DIVERSOS SEGMENTOS EM MG, ES E RJ

A Pif Paf



3 bilhões
Receita bruta anual em 2020



06 plantas industriais
05 matizeiros

06 fábricas de ração
03 incubatórios



16 centros de distribuição e pontos de transbordo



708 veículos
de distribuição¹

+173 mil
entregas por mês

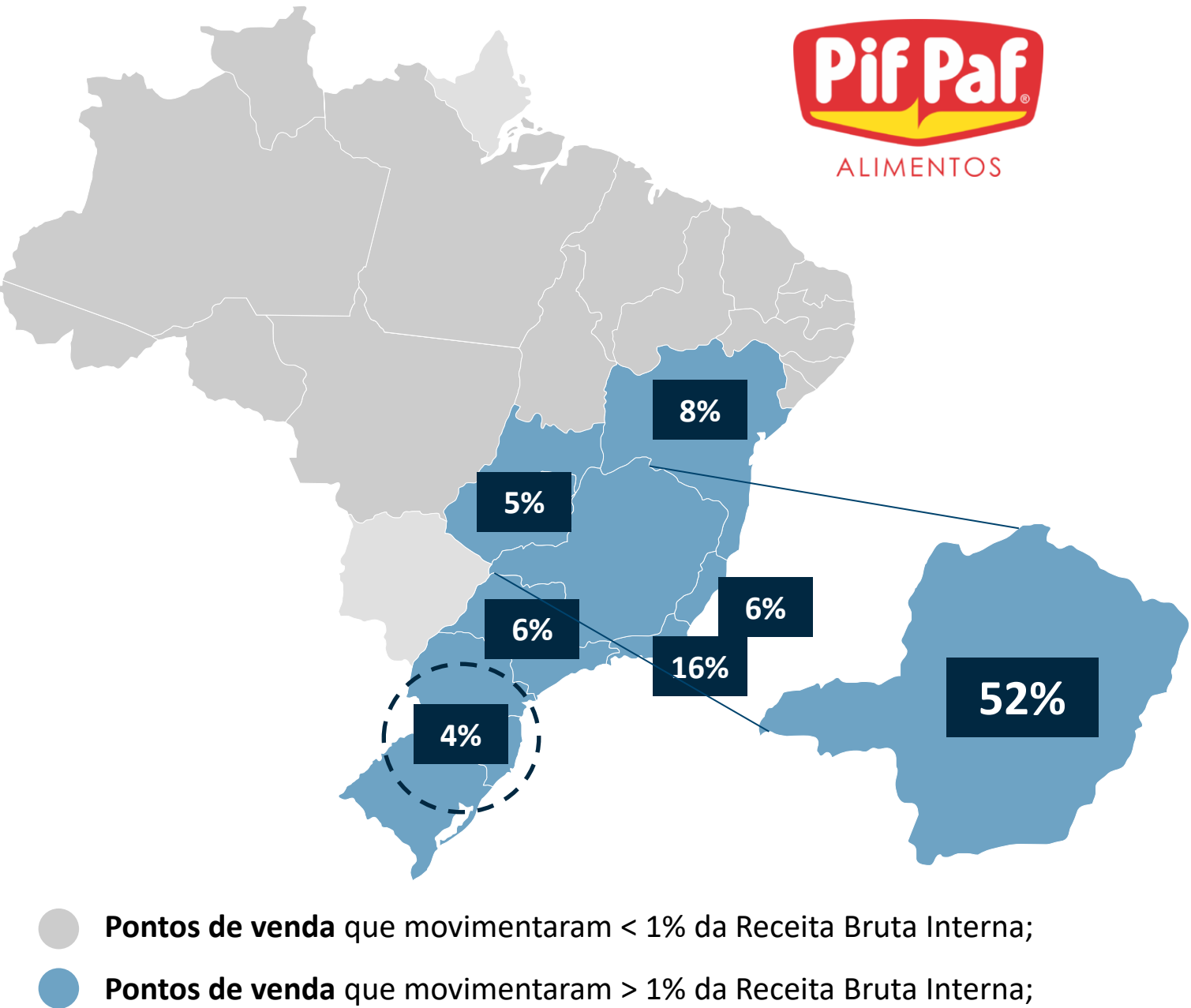


+ de 23 mil toneladas de produtos acabados por mês



+ 123 mil pontos de vendas nacionais

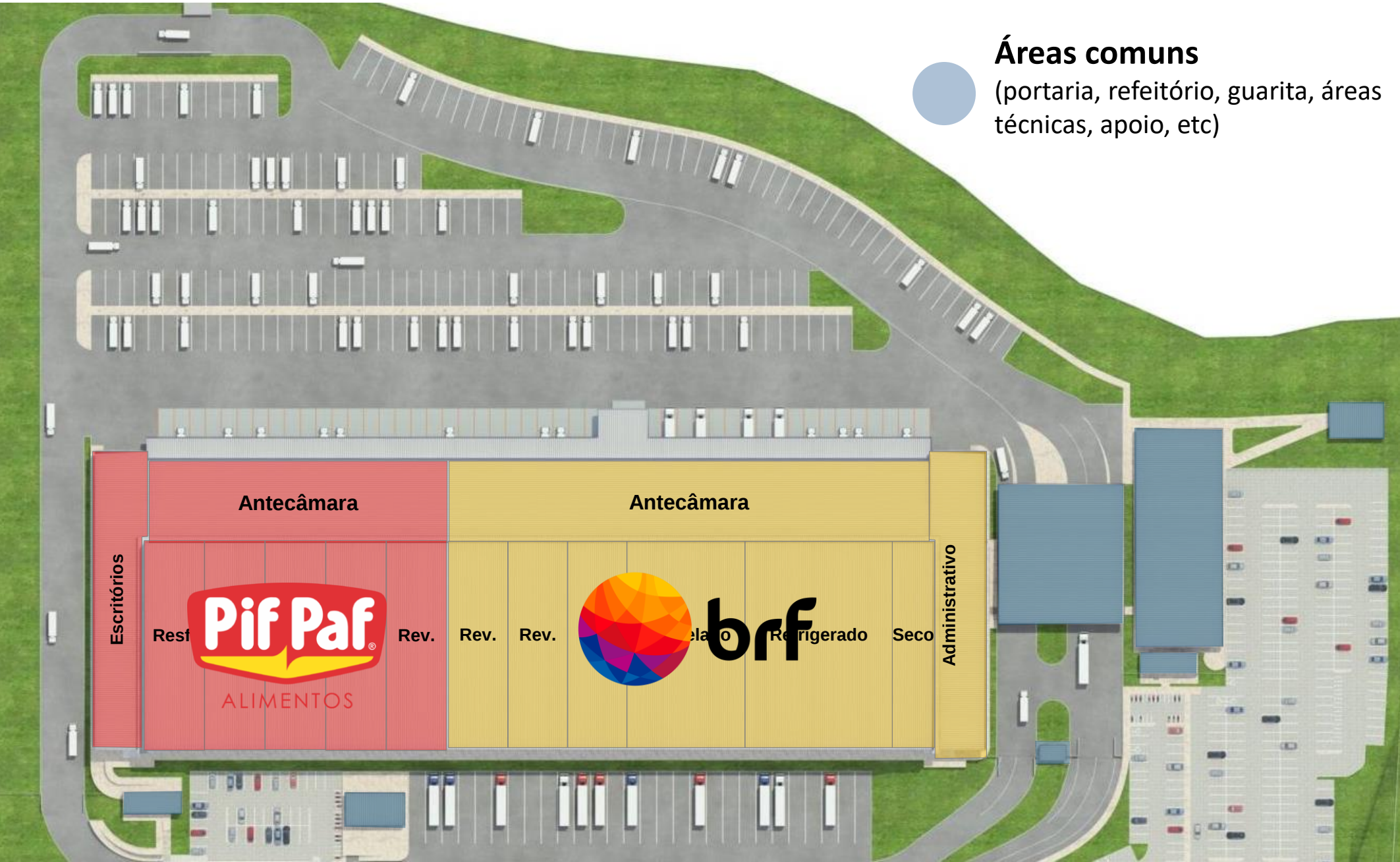
Vendas por região – 52% no estado de Minas Gerais



PATL11 | Nova Locação – PIF PAF

OCUPAÇÃO DE 100% NO IMÓVEL DE RIBEIRÃO DAS NEVES

Layout Locatários



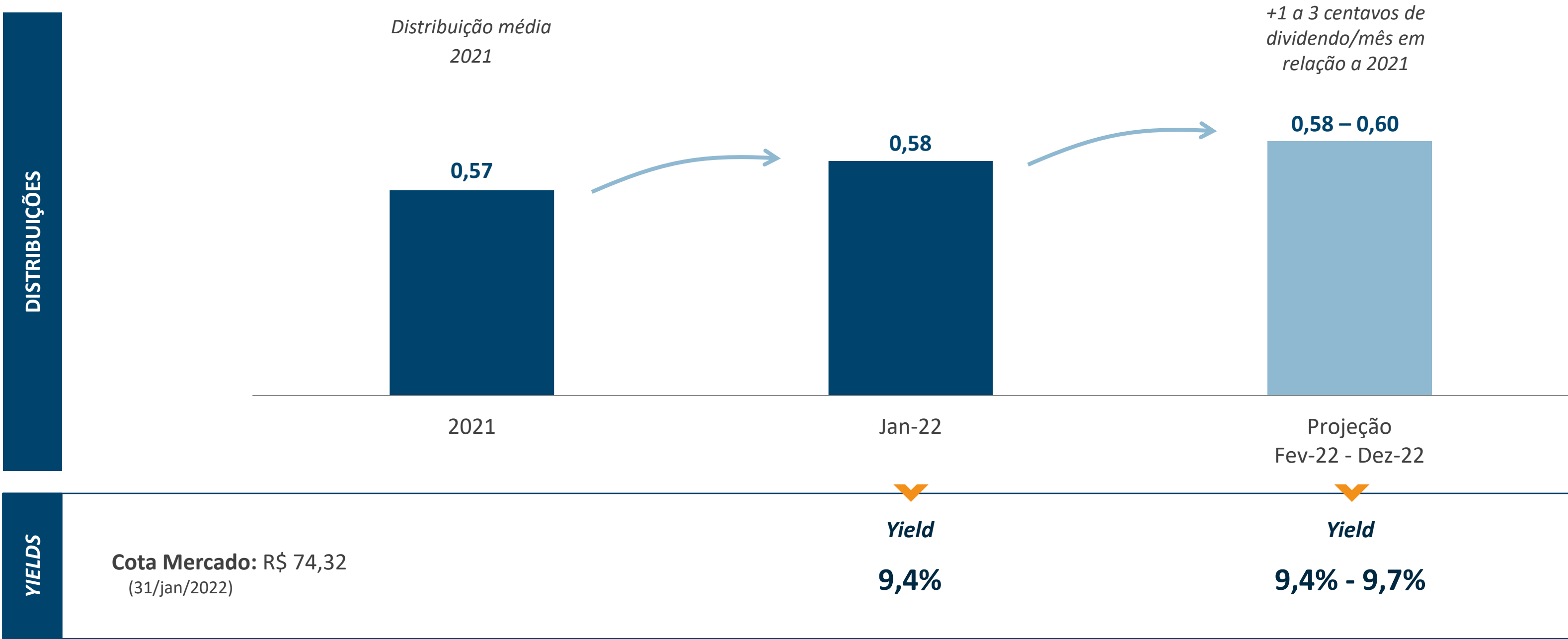
Galpão Refrigerado – RDN

Área Total¹	26.618 m²
Posições pallet²	19.952 - 20.063 p.p
Pé-direito livre	12,8m
Capacidade do piso	6 ton/m²
Docas shelter com plataforma niveladora	42
Vagas internas com tomadas	219
Câmaras resfriadas/congeladas	10
Niveladores de Docas	Sim
Gerador	Sim, 500KVA
Balança	Sim, 02

PATL11 | Alocação de recursos e dividendos

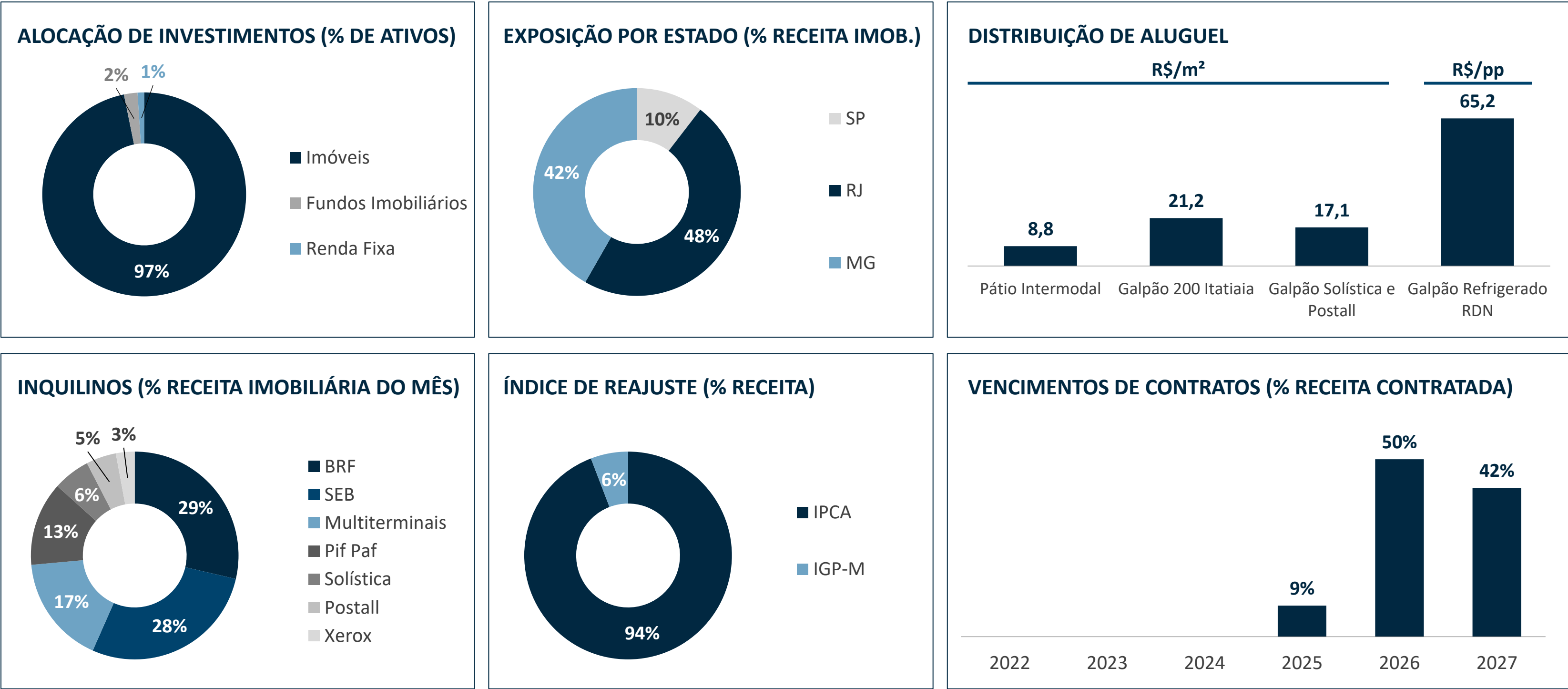
PROJEÇÃO DE DIVIDENDOS PARA 2022 APÓS NOVA LOCAÇÃO E CONSIDERANDO CORREÇÕES DOS CONTRATOS POR INFLAÇÃO

Distribuições realizadas e projetadas para 2022 (R\$/cota/mês)



PATL11 | Portfólio imobiliário

INDICADORES: ACOMPANHAMENTO DO FUNDO



Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

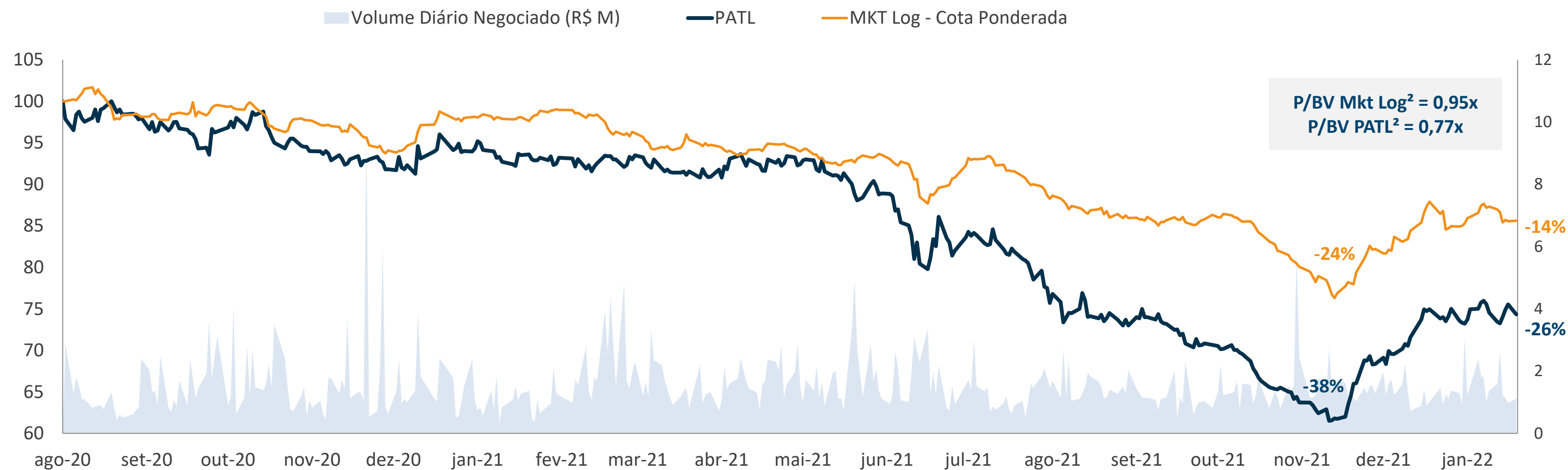
04

PRÓXIMOS PASSOS

PATL11 | Comportamento histórico da cota do PATL11

APESAR DA RECUPERAÇÃO PARCIAL DO VALOR DA COTA, O FUNDO PERMANECE COM DESCONTO ACIMA DA MÉDIA DO MERCADO

Performance PATL, Volume Diário de Negociação e Índices base 100¹



Aproximadamente 15 mil cotistas (jan/22)

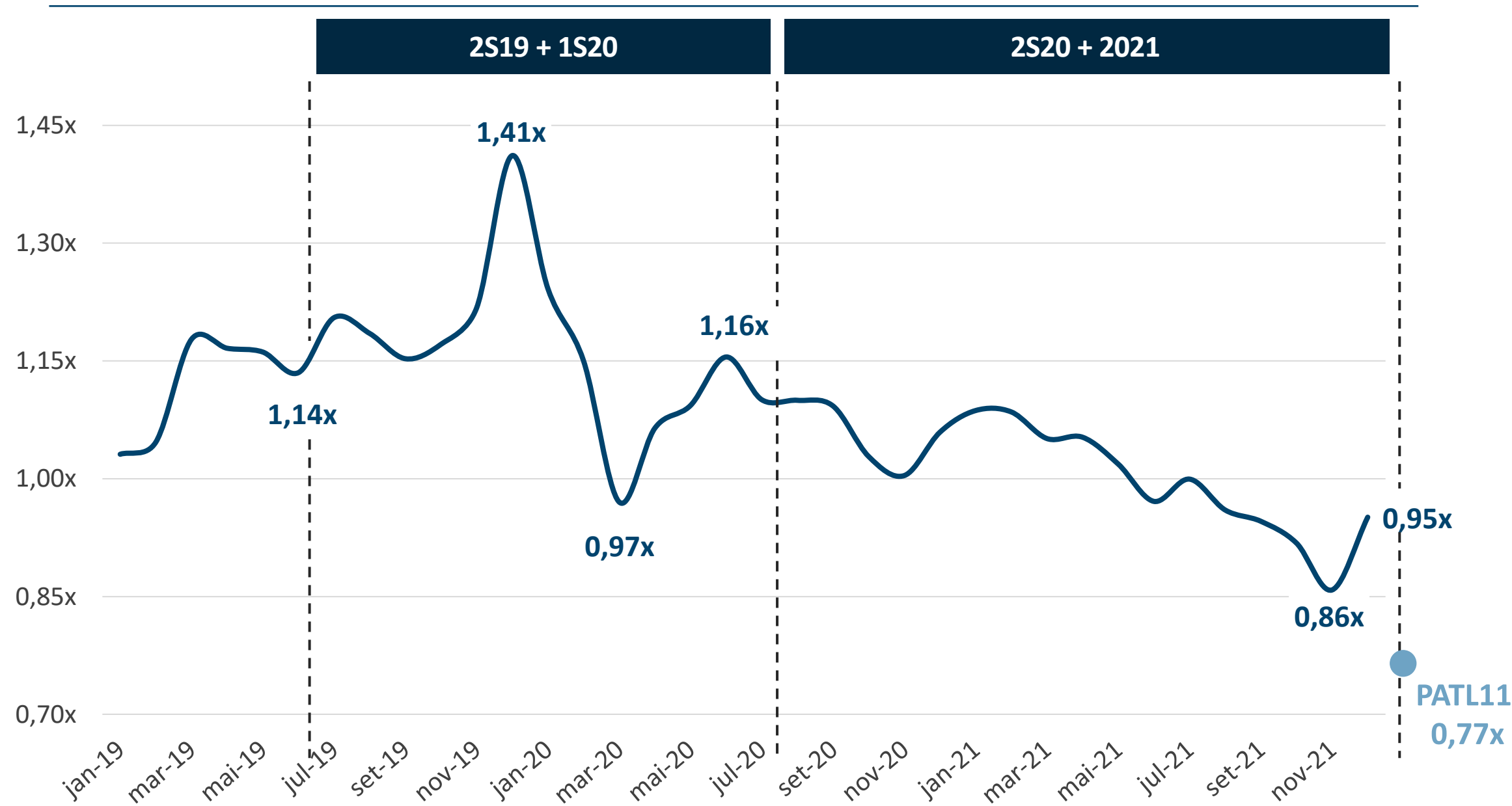


Liquidez média diária³ de R\$ 1,0 milhão
50% acima⁴ do mercado logístico em Liquidez/Valor de Mercado

Cenário de Mercado | Histórico de *P/BV*

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

Histórico do mercado Logístico de FIs¹



Se o P/B do PATL11 viesse a convergir para a média do mercado (0,95x):

R\$ 92 - 94

*Cota Mercado
equivalente*

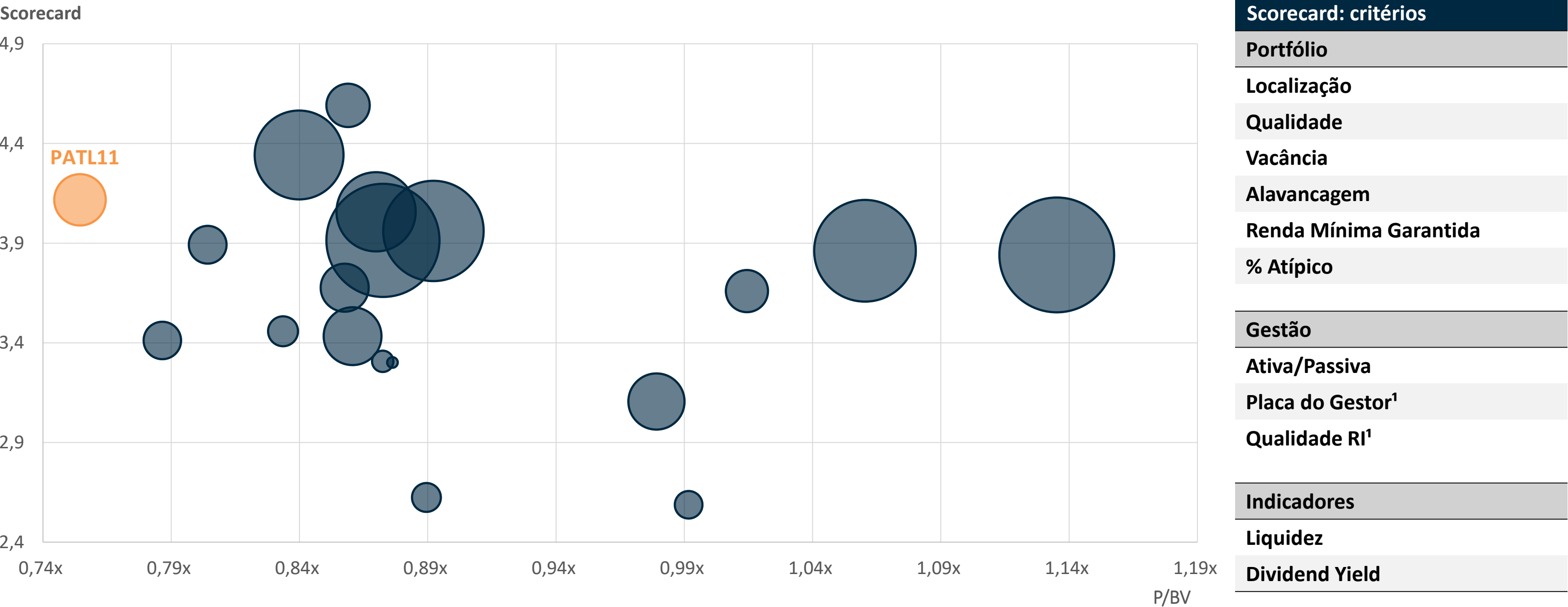
REAVALIAÇÃO 2021

- Os imóveis do Fundo foram reavaliados a valor justo pela **Cushman & Wakefield** em dez/21;
- A reavaliação resultou em um valor de **2,9% superior** aos valores contábeis anteriores dos referidos imóveis;
- O impacto² na cota patrimonial do Fundo foi de **2,8% ou R\$ 2,70 por cota**.

Cenário de Mercado | FIIs Logísticos

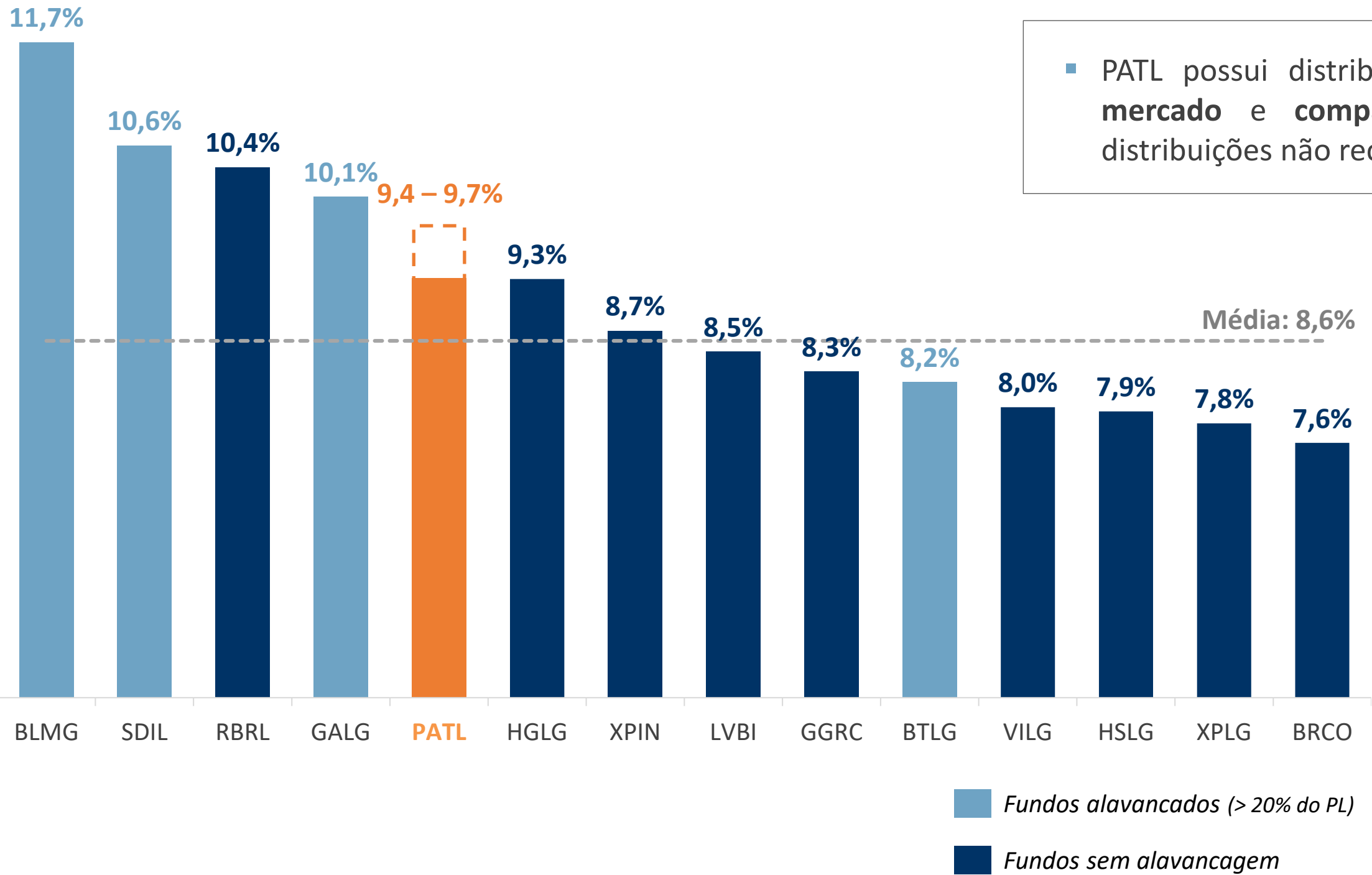
APESAR DA QUALIDADE ACIMA DA MÉDIA, PATL CONTINUA MAIS DESCONTADO DO QUE O MERCADO

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



Cenário de Mercado | *Yields* Logísticos

PATL11 APRESENTA UM DOS MAIORES YIELDS DO MERCADO, PRINCIPALMENTE ENTRE FUNDOS SEM ALAVANCAGEM



PATL possui distribuição de rendimentos **acima da média do mercado** e **comparável com fundos alavancados** ou com distribuições não recorrentes (lucro na venda de imóveis)

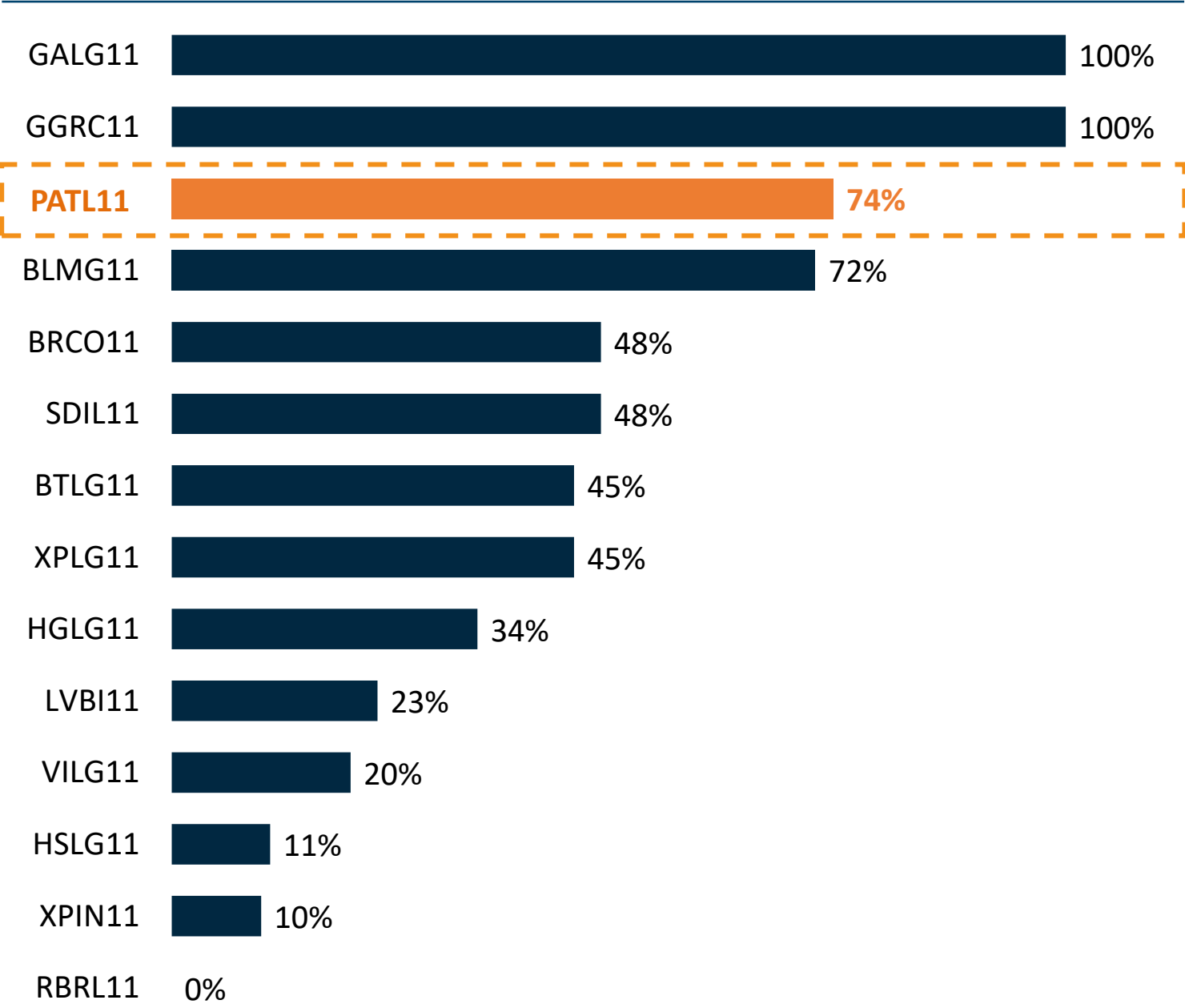
Se o yield do PATL11 viesse a convergir para a média do mercado (8,6%):

R\$ 81 - 84
Cota Mercado equivalente

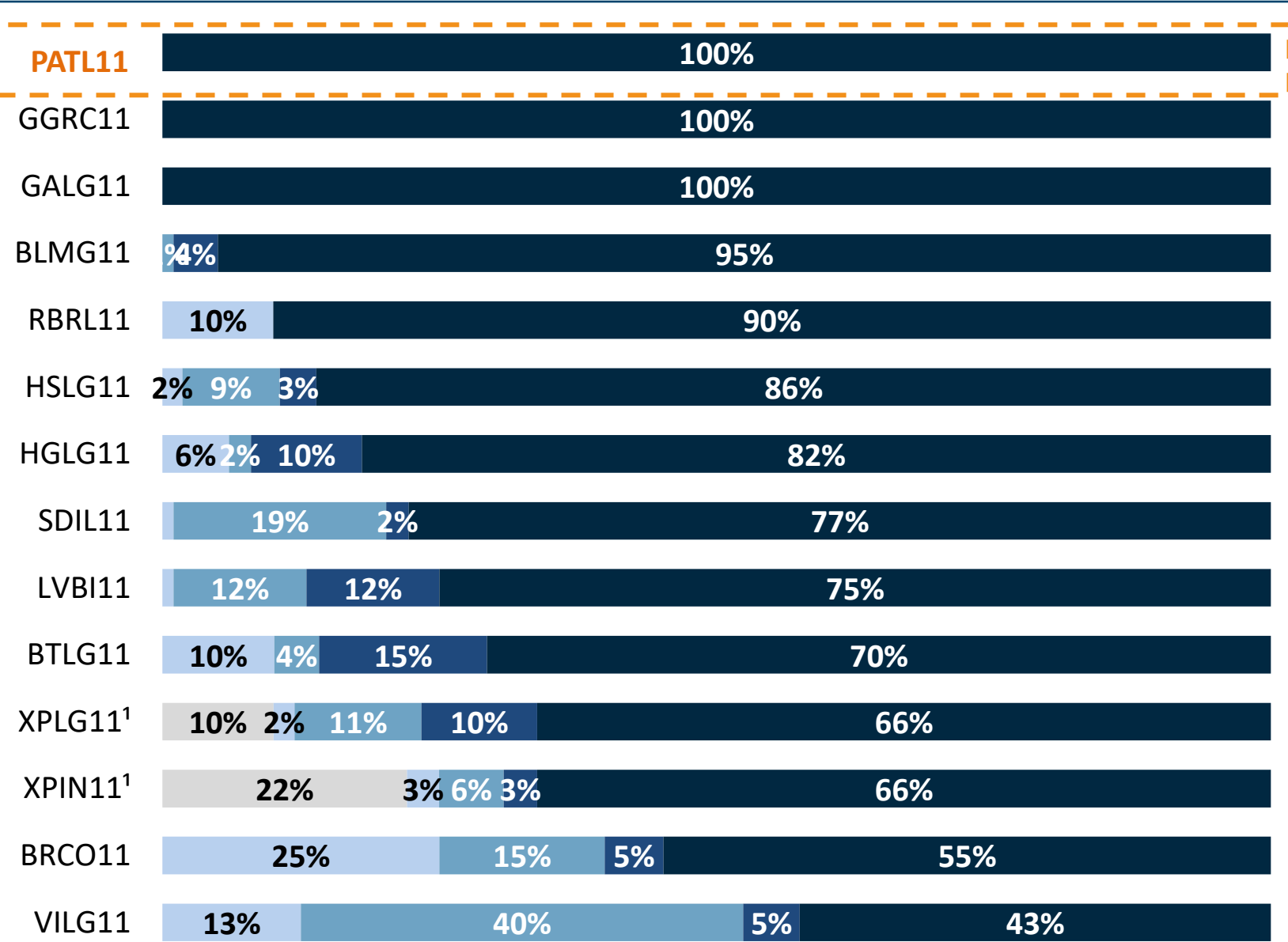
PATL11 | Comparativos de Mercado

RECEITA IMOBILIÁRIA PREVISÍVEL DADO ELEVADO % DE CONTRATOS ATÍPICOS E PRAZOS DE VENCIMENTO FUTUROS

Contratos Atípicos (% da Receita)



Prazo de Vencimento dos Contratos de Locação² (% da Receita)

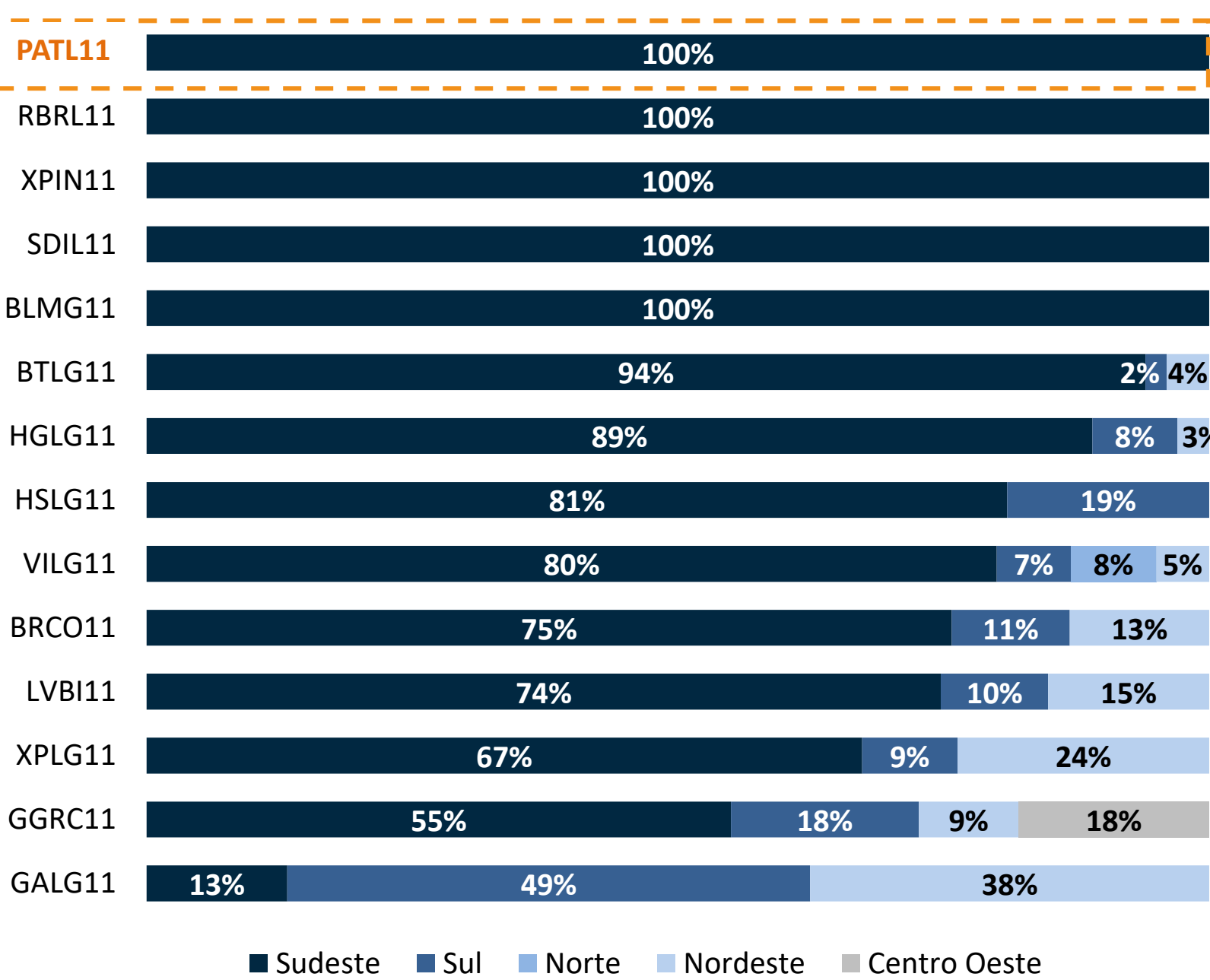


■ N/A ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025+

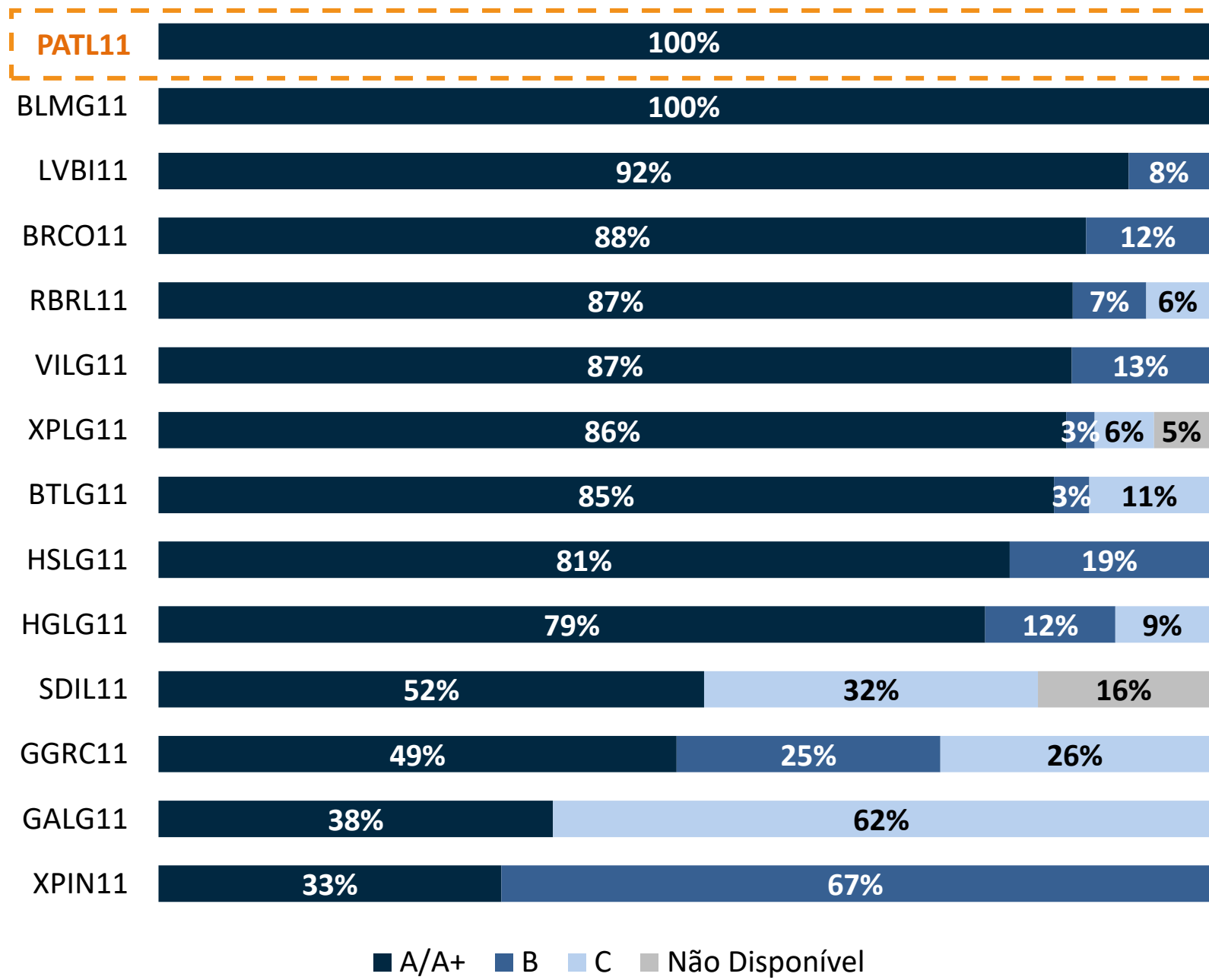
PATL11 | Comparativos de Mercado

PATL11 POSSUI PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO DE ALTA QUALIDADE TÉCNICA² E LOCALIZADO NA PRINCIPAL REGIÃO DO PAÍS

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



Classificação dos Ativos²



Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

PRÓXIMOS PASSOS

PATL11 | Plano de ação

DIRECIONAMENTO ESTRATÉGICO PARA OS PRÓXIMOS PASSOS DO FUNDO EM 2022

Metas 2022:
Próximos passos



PATL11 | Resumo

PORTFÓLIO DE ALTA QUALIDADE, NOTADAMENTE ESTÁVEL E COM DIVIDENDOS ACIMA DA MÉDIA



Fundo 100% ocupado, com portfólio de **alta qualidade** e **dividend yield acima da média** do mercado logístico¹



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



Oportunidade de valorização considerando patamar atual da cota de mercado do Fundo



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
