



PATRIA

**Tese de Investimento – Aquisição do Condomínio logístico
LOG Goiânia Business Park (“LOG GO” e “ LOG Goiânia”)**

Patria LOG FII

Agenda

01

Tese de Investimento
resumo

02

Aspectos da Transação

03

Glossário

Tese de Investimento

(Aquisição do condomínio LOG GO)

Esta apresentação é um material referente ao processo de aquisição da totalidade do condomínio logístico LOG Goiânia, em complemento aos Fatos Relevantes publicados em 29 de julho de 2024 ([link](#)) e 27 de setembro de 2024 ([link](#)). A apresentação tem como objetivo sintetizar os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

O condomínio logístico está localizado na cidade de Goiânia (GO), totalizando 78.223 m² de área bruta locável ("ABL")¹ distribuída em 9 galpões logísticos. Os ativos se enquadram na tese de investimentos do Fundo, pois apresentam:

- (i) Classificação AA¹ e elevada qualidade técnica dos ativos (ativos referência na região);
- (ii) Ampla diversidade de locatários com operações relevantes para abastecer as regiões próximas, o que auxilia na diversificação do portfólio do Fundo;
- (iii) Localização estratégica dentro da região, próximo ao aeroporto Internacional de Goiânia na BR 153.

1

Perfil de Ocupação

- Empresas com presença regional;
- Ocupação pulverizada, com inquilinos de diversos setores e tamanhos;
- Empresas com boa qualidade de crédito;
- Inquilinos com operações farmacêuticas.

2

Relevância do Ativo

- Malha operacional dos locatários afinada para a operação no local;
- Presença dos inquilinos na economia da cidade.

3

Valor efetivo e potencial do imóvel

- Contratos típicos com possibilidade de revisão/renovação em curto prazo;
- Padrão construtivo e tecnológico;
- Localização geográfica e vizinhança.

4

Estrutura da transação e precificação

- Valor e sensibilidade e variáveis chave;
- Forma de pagamento;
- Estrutura de capital;
- Garantias.



Agenda

01

Tese de Investimento
resumo

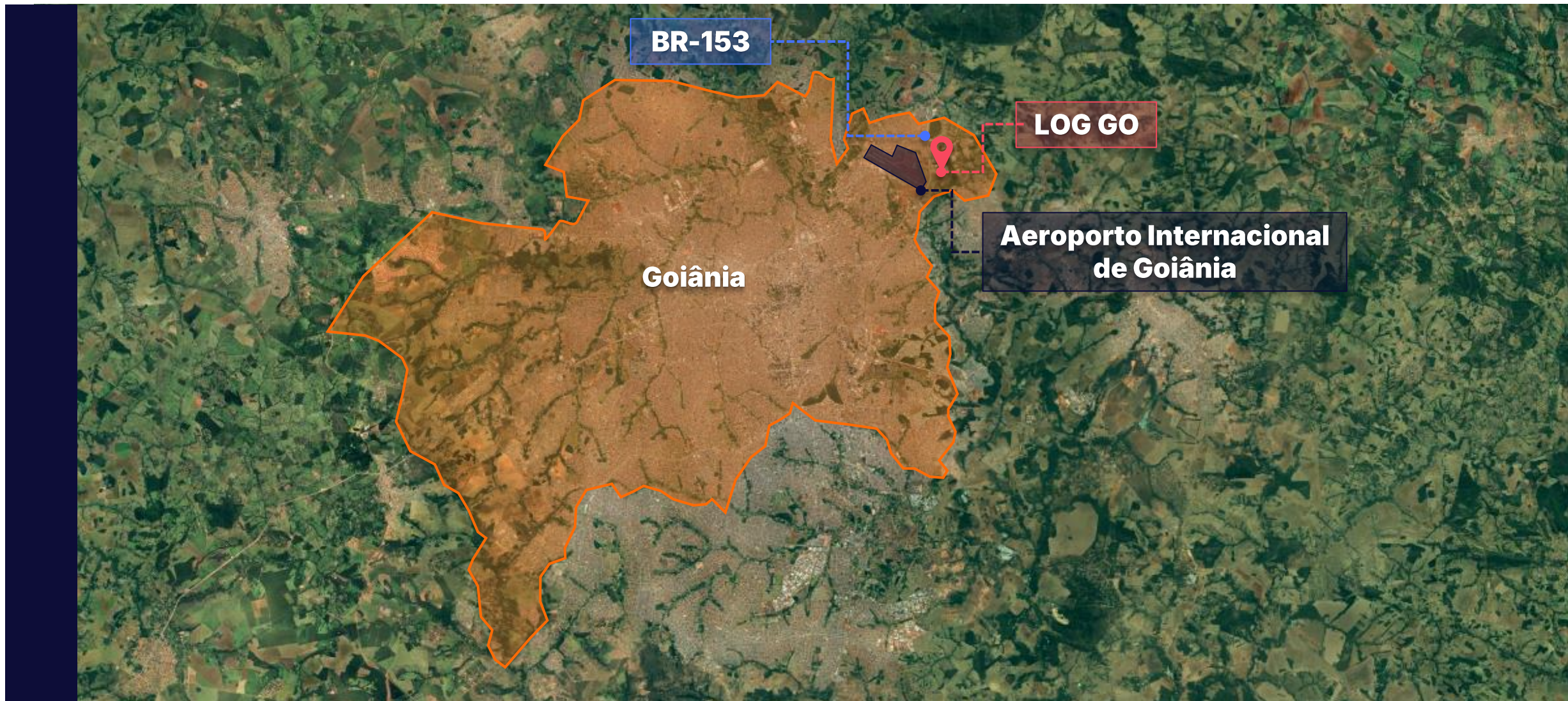
02

Aspectos da Transação

03

Glossário

Aspectos da Transação - Localização do Ativo



Fonte: Patria e Google Maps, setembro de 2024. ¹Termos definidos no Glossário na página 12 desta apresentação. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Aspectos da Transação - Localização do Ativo



Fonte: Patria e Google Maps, setembro de 2024. ¹Termos definidos no Glossário na página 12 desta apresentação. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Aspectos da Transação – Características financeiras

Valores, Condições e Locatários

Valor da Aquisição	R\$ 251.195.229,10 (R\$ 3.211,27/m ² de ABL adquirida)
ABL ¹ adquirida	78.223,00 m ²
Área do Terreno	183.360,00 m ²
Ocupação	100%
Aluguel médio ¹	R\$ 20,8 m ²
Endereço	BR-153, Km 5.5 Fazenda Retiro, Goiânia - GO, 74620-430
Contratos & WALE ¹	100% Típico & 1,4 anos
Principais locatários	Mercado Livre, Johnson & Johnson e Cargill
Cap Rate ¹	7,8%



Aspectos da Transação – Características técnicas

Itens	Características
Composição geral do complexo	09 galpões com acesso principal feito pela portaria unificada do condomínio
Estrutura	Vigas e pilares em concreto pré-moldado com apoio de cobertura em estrutura metálica
Pisos	Nivelado a laser
Capacidade do Piso	Capacidade de 6 t/m ²
Pé-direito	10 a 12 m
Sistema Construtivo	Fechamento perimetral em blocos de concreto e chapas metálicas, áreas comuns em blocos de alvenaria
Iluminação	LED
Cobertura	Telhas metálicas zipadas com lanternins e claraboias em policarbonato
Combate à incêndio	Hidrantes, extintores, detectores e sistema composto por rede de <i>sprinklers</i> em alguns galpões.

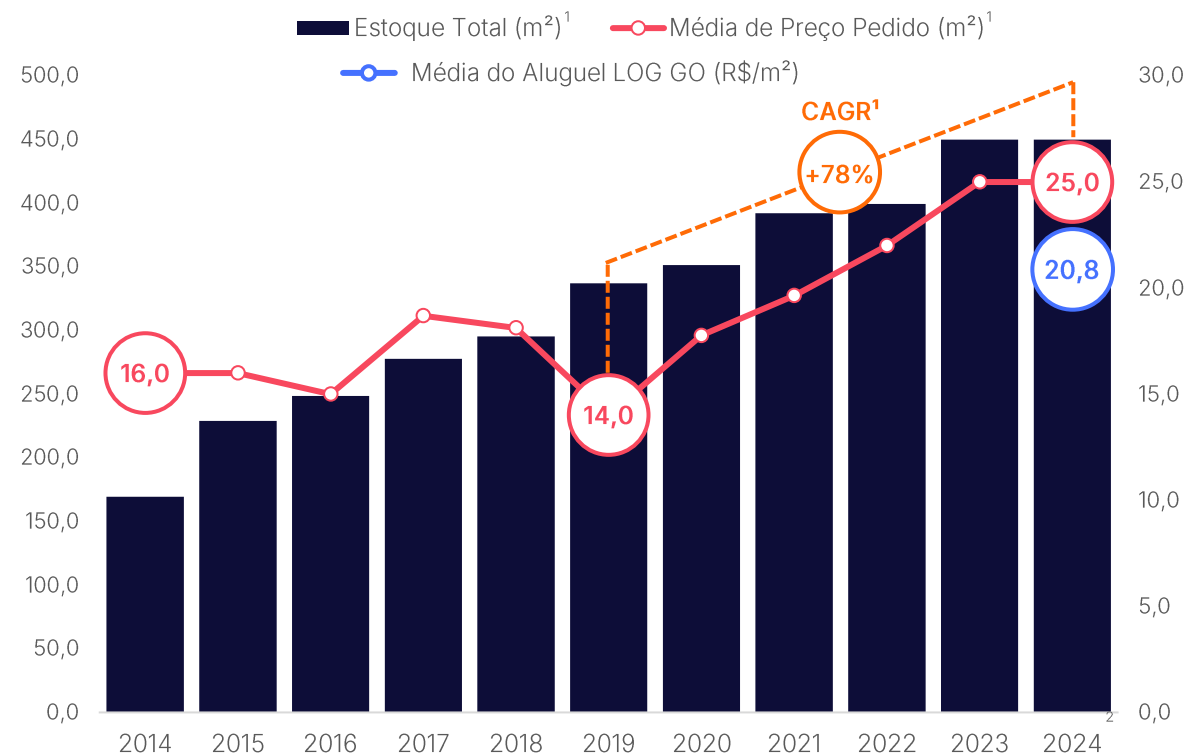
Legenda

1. Portaria
2. Estacionamento para veículos
3. Estacionamento Carretas
4. Vestiário
5. Restaurante
6. Pátio de Manobras

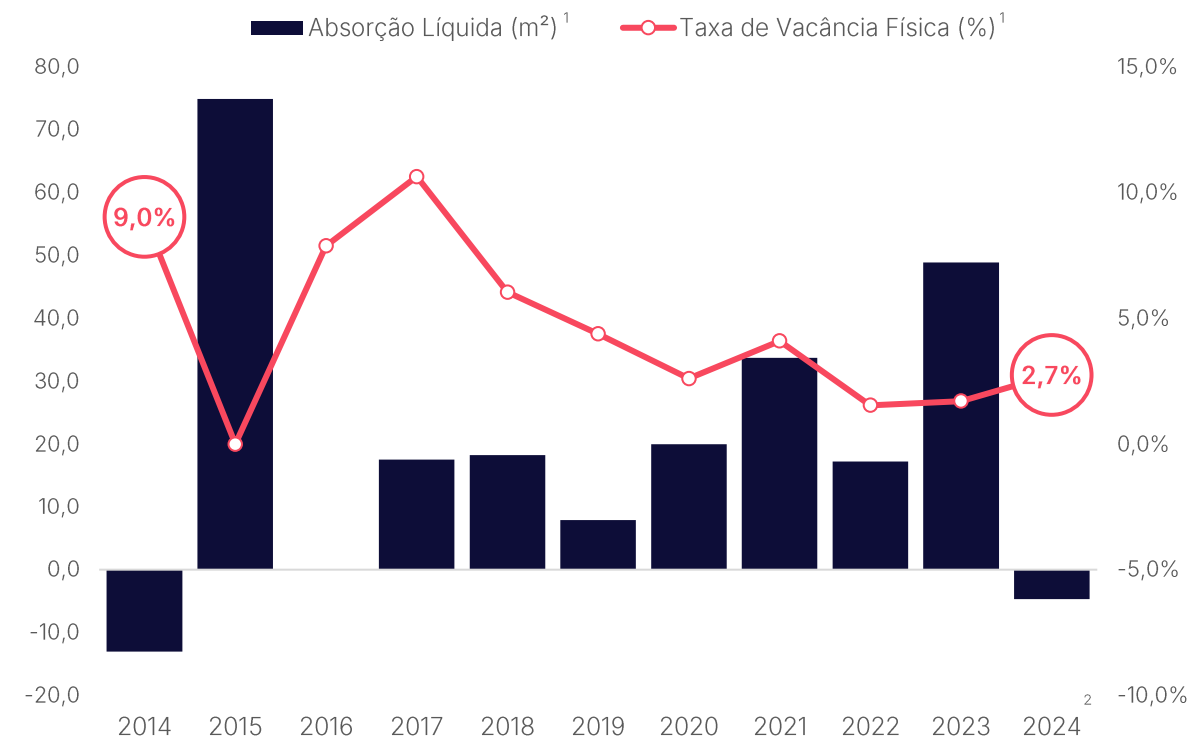


Aspectos da Transação – Dados de mercado

Estoque¹ e preço pedido de galpões na região de Goiânia



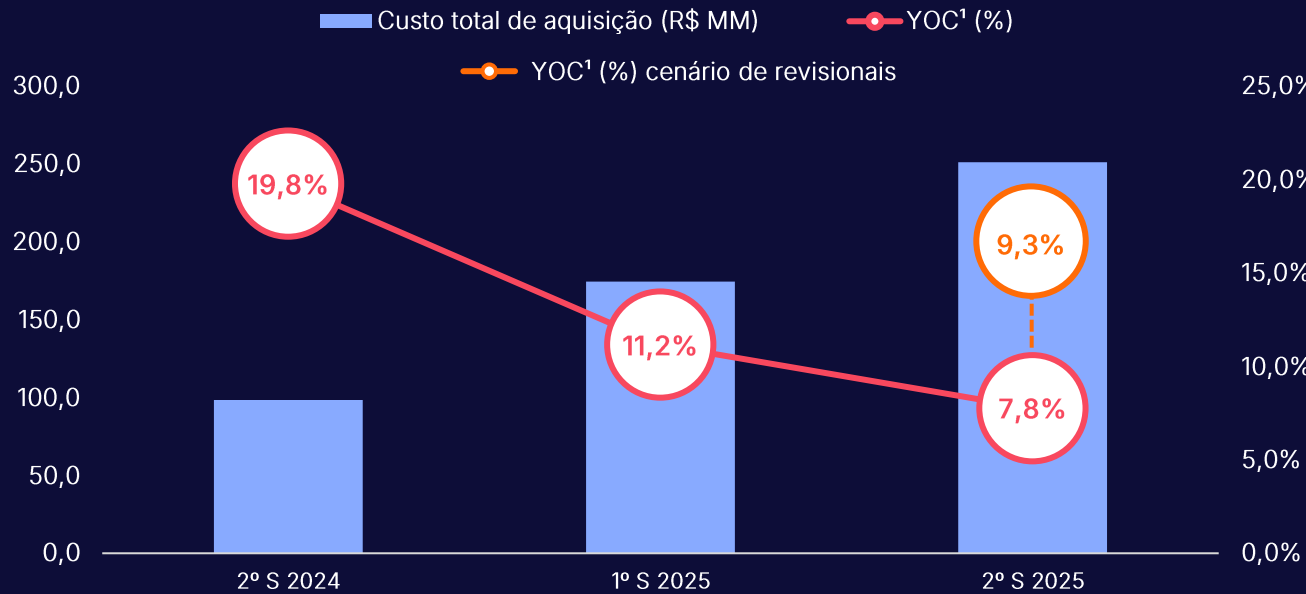
Vacância¹ e absorção líquida¹ na região de Goiânia



O mercado logístico de Goiânia vem demonstrando uma crescente melhora ao longo da última década. Como apresentado nos gráficos acima, houve uma queda na vacância da região a partir de 2017, a qual tem se mantido em um patamar médio de aproximadamente 2,6% nos últimos 5 anos. Além disso, os valores de preço pedido por m² de locação aumentaram a partir de 2019, resultando em um CAGR¹ de aproximadamente 12,3% a.a. no período compreendido entre 2019 e 2024².

Aspectos da Transação – Forma de pagamento

Data de pagamento	2º S 2024	1º S 2025	2º S 2025
Parcelas a Pagar	152.635.229,10	76.655.004,36	0,00
Custo Total de Aquisição	98.560.000,00	174.540.224,74	251.195.229,10
Dividend Yield¹	19,8%	11,2%	7,8%



Abaixo uma análise sobre eventual evolução dos aluguéis médios do empreendimento e YOC¹ do investimento para o HGLG, caso tenhamos êxito em melhorar os valores vigentes no empreendimento:

Aluguel Projetado	YOC¹ Projetado
R\$ 19,00	7,1%
R\$ 21,00	7,8%
R\$ 23,00	8,6%
R\$ 25,00 – Atual média do Mercado	9,3%
R\$ 27,00	10,1%
R\$ 29,00	10,8%

Fonte: Patria, setembro de 2024. ¹Termos definidos no Glossário na página 12 desta apresentação. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Agenda

01

Tese de Investimento
resumo

02

Aspectos da Transação

03

Glossário

¹Glossário

Termos e Definições

AAA / AA / A / B / C	Classificação da qualidade do imóvel, em que "AAA" representa o imóvel de mais alto padrão, definida após uma análise de órgãos competentes, seguindo critérios técnicos e de localização, enquanto a classificação "C" representa o imóvel com padrões inferiores levando em consideração os mesmos critérios.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Absorção líquida	A absorção de área bruta locável (locações) reduzindo as devoluções e novos estoques
Aluguel médio	A média da receita contratada por área bruta locável
CAGR	Taxa de Crescimento Anual Composta é a taxa de retorno anual necessária para que o valor inicial atinja o valor final em um determinado período
Cap Rate	Taxa de retorno do aluguel anual contratado dividido pelo valor de aquisição do ativo
Estoque Total	Quantidade total de área bruta locável de uma região específica
Média de preço pedido	Média do preço pedido por m ² nas negociações de locações
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² sobre a área bruta locável total do Fundo
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada
Yield on Cost (YOC)	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa do retorno de um investimento em relação ao preço original de compra do ativo e não do seu valor atual de mercado

Disclaimers

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Atendimento a Investidores: RI.RE@patria.com

PÁTRIA