

PÁTRIA

WEBCAST DE RESULTADOS 4T21

# Pátria Logística FII – PATL11

15 DE FEVEREIRO DE 2022

PATRIA



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

---

---

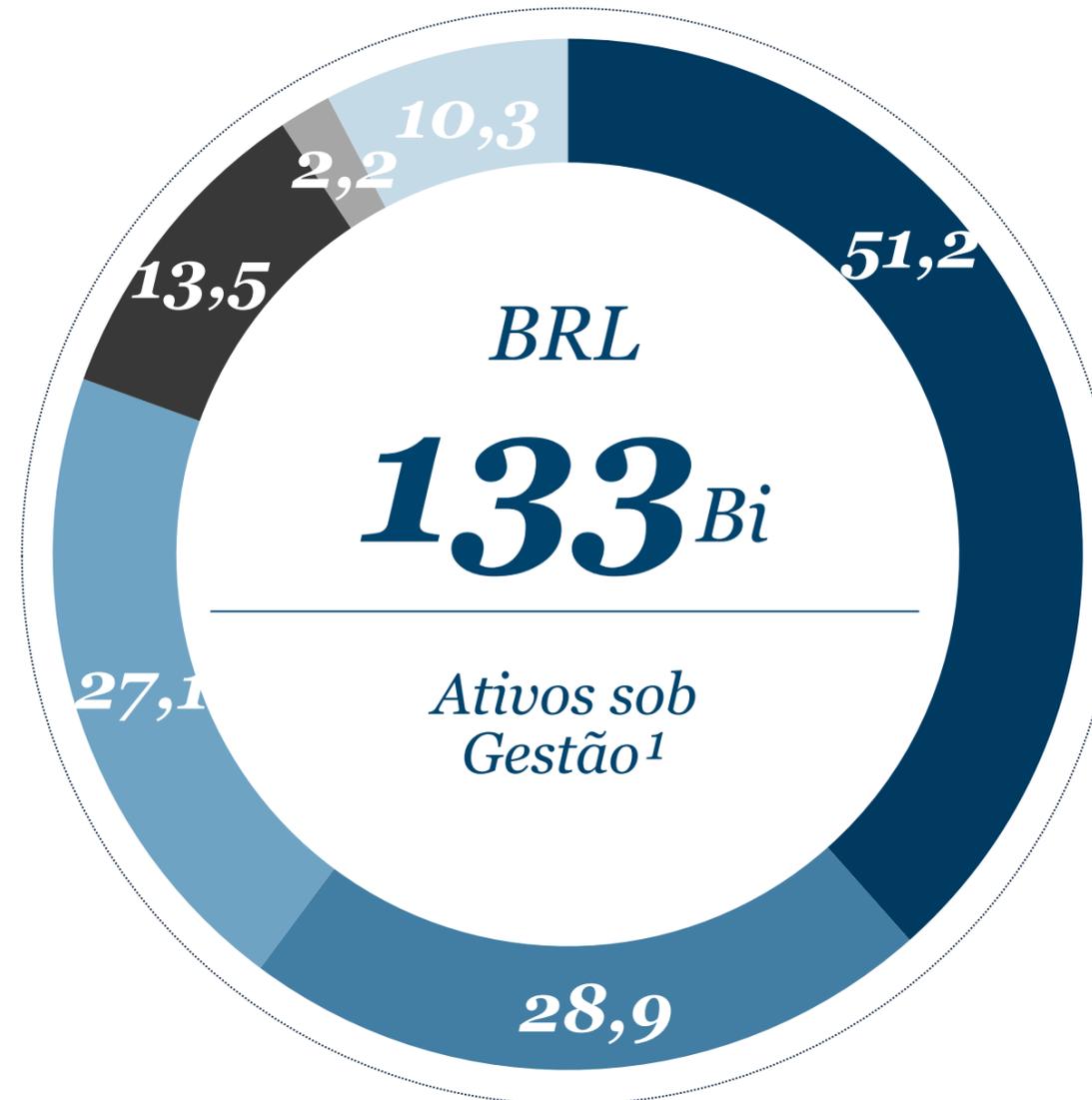
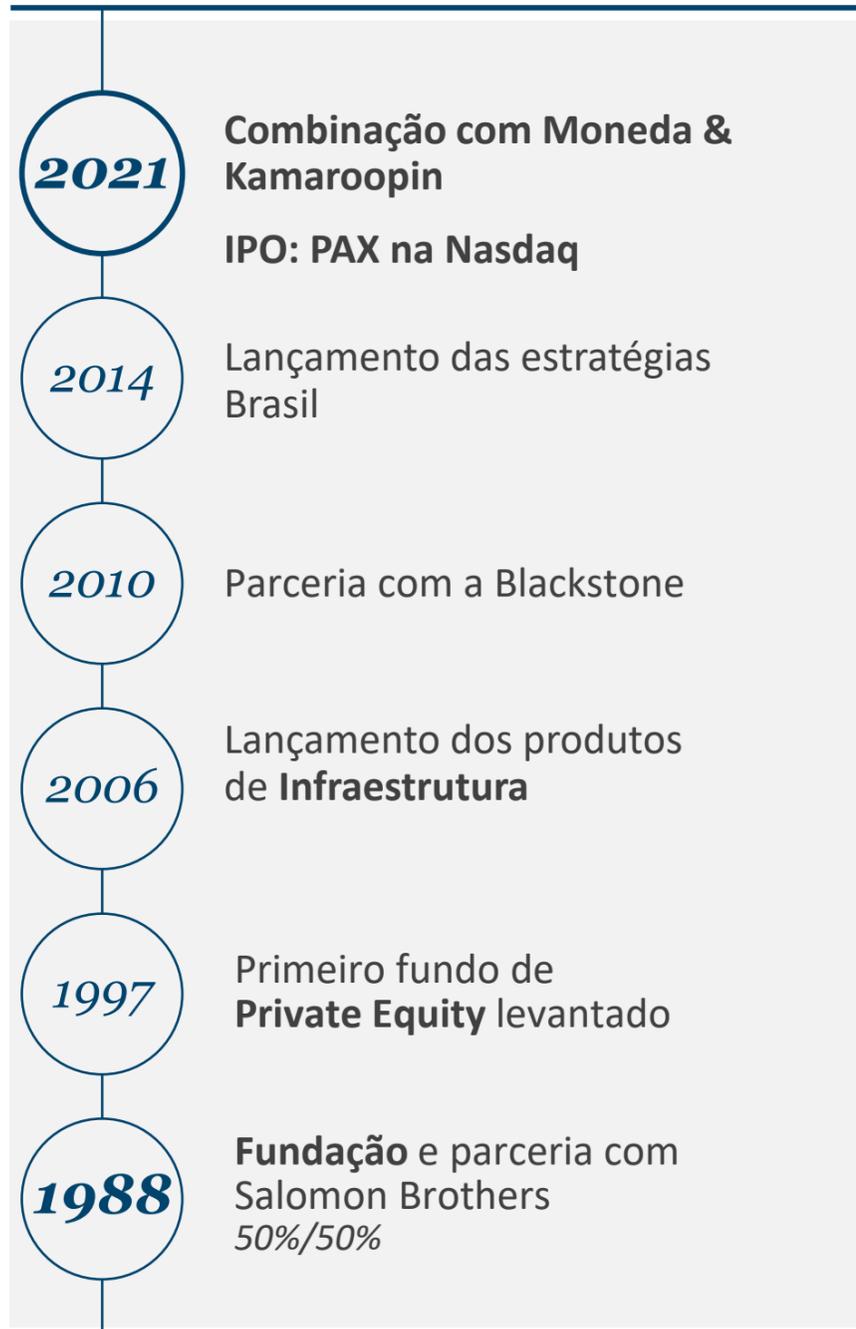
04

PRÓXIMOS PASSOS

---

# Patria Investimentos | História

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



**Private Equity**  
**Crédito**  
**Infraestrutura**

Plataforma de Investimentos Alternativos na América Latina



**Private Equity**



**Crédito**



**Infraestrutura**



**Ações Listadas**



**Real Estate**



**Advisory & Distribuição**

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.

# 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



**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

<p><b>Locação Ribeirão das Neves</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Nova Locação para Pif Paf</b> concretizada em janeiro de 2022:<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Imóvel estratégico</b> para operação do locatário, que possui mercado consumidor forte no estado de Minas Gerais;</li><li>• Fundo atinge <b>100% de ocupação</b> com a nova locação;</li><li>• <b>Portfólio atinge estabilidade<sup>2</sup></b> – primeiro vencimento contratual a partir de 2025 e 74% da receita imobiliária<sup>1</sup> oriunda de contratos BTS.</li></ul></li></ul>
<p><b>PATL no mercado logístico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mercado de FII's logísticos apresentou <b>recuperação desde novembro</b> e o PATL acompanhou esse movimento, recuperando parcialmente o valor da cota, conforme apresentado na página 17 deste material;</li><li>▪ Ainda assim, o PATL permanece como <b>excelente oportunidade de entrada<sup>2</sup> no setor</b>, apresentando um dos maiores yields do mercado mesmo sem alavancagem.</li></ul>
<p><b>Próximos Passos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Manutenção da <b>comunicação intensa com o mercado</b> através de reuniões frequentes para <b>update do Fundo</b>, contato próximo com <b>casas de research e influenciadores</b> e participação em <b>eventos</b> do mercado;</li><li>▪ Análise de <b>novas frentes estratégicas de gestão de portfólio</b>: pipeline de operações que sejam <i>accretive</i> para o Fundo e eventuais oportunidades para reciclagem do portfólio.</li></ul>

# PATL11 | Resultado do Plano de ação

## CONCRETIZAÇÃO DE 100% DAS METAS TRAÇADAS PELA GESTÃO EM 2021

*Metas traçadas pela gestão em 2021<sup>2</sup>*



### Gestão do Portfólio

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



### 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 estável<sup>1</sup>



### Pipeline de Aquisições

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



### 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 *accretive* para o Fundo



### Comunicação

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



### 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

**06** fábricas de ração

**05** matriseiros

**03** incubatórios



**16** centros de distribuição e pontos de transbordo



**708** veículos  
de distribuição<sup>1</sup>

**+173 mil**  
entregas por mês

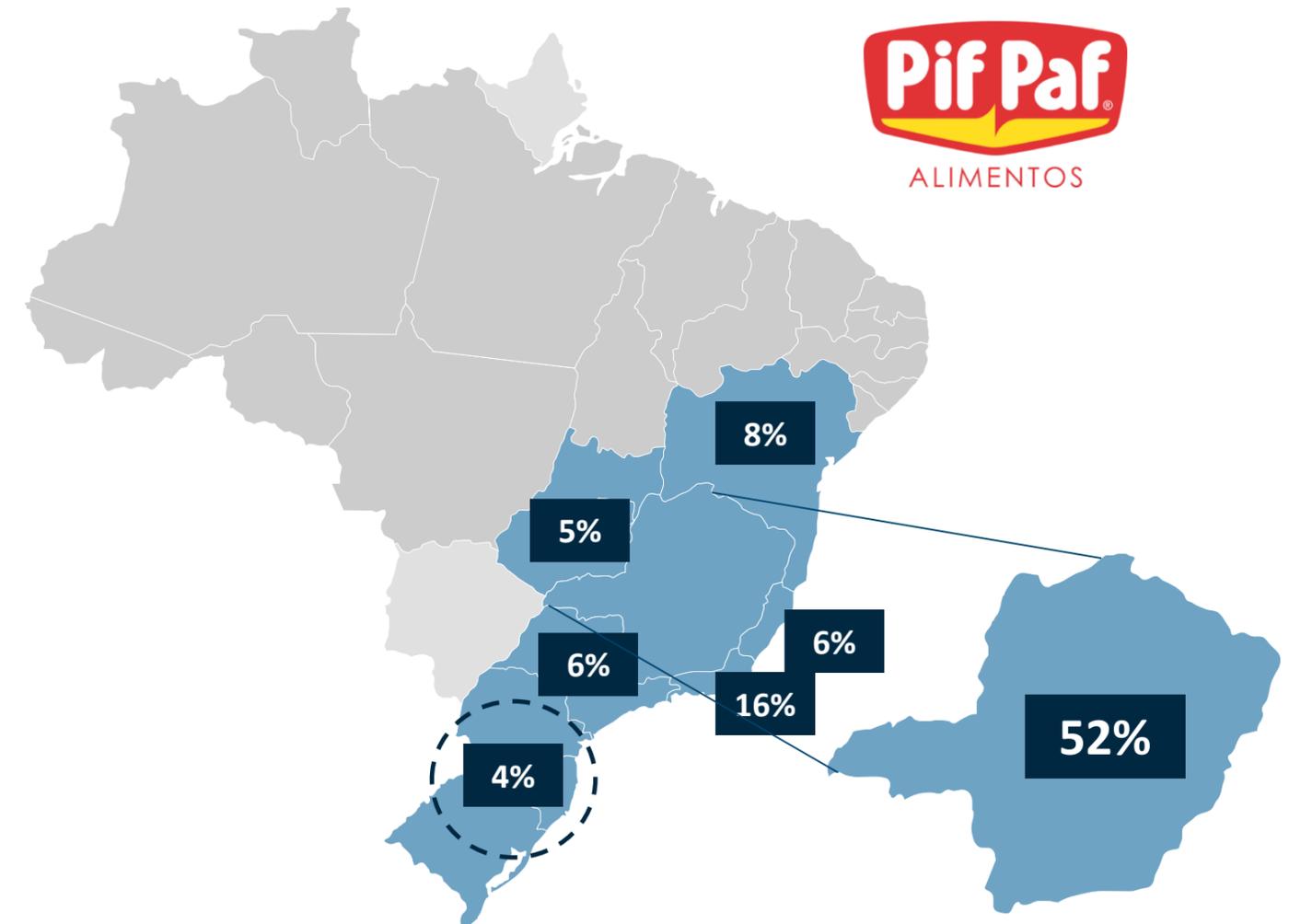


+ **de 23 mil** toneladas de produtos acabados por mês



+ **123 mil** pontos de vendas nacionais

## Vendas por região – 52% no estado de Minas Gerais

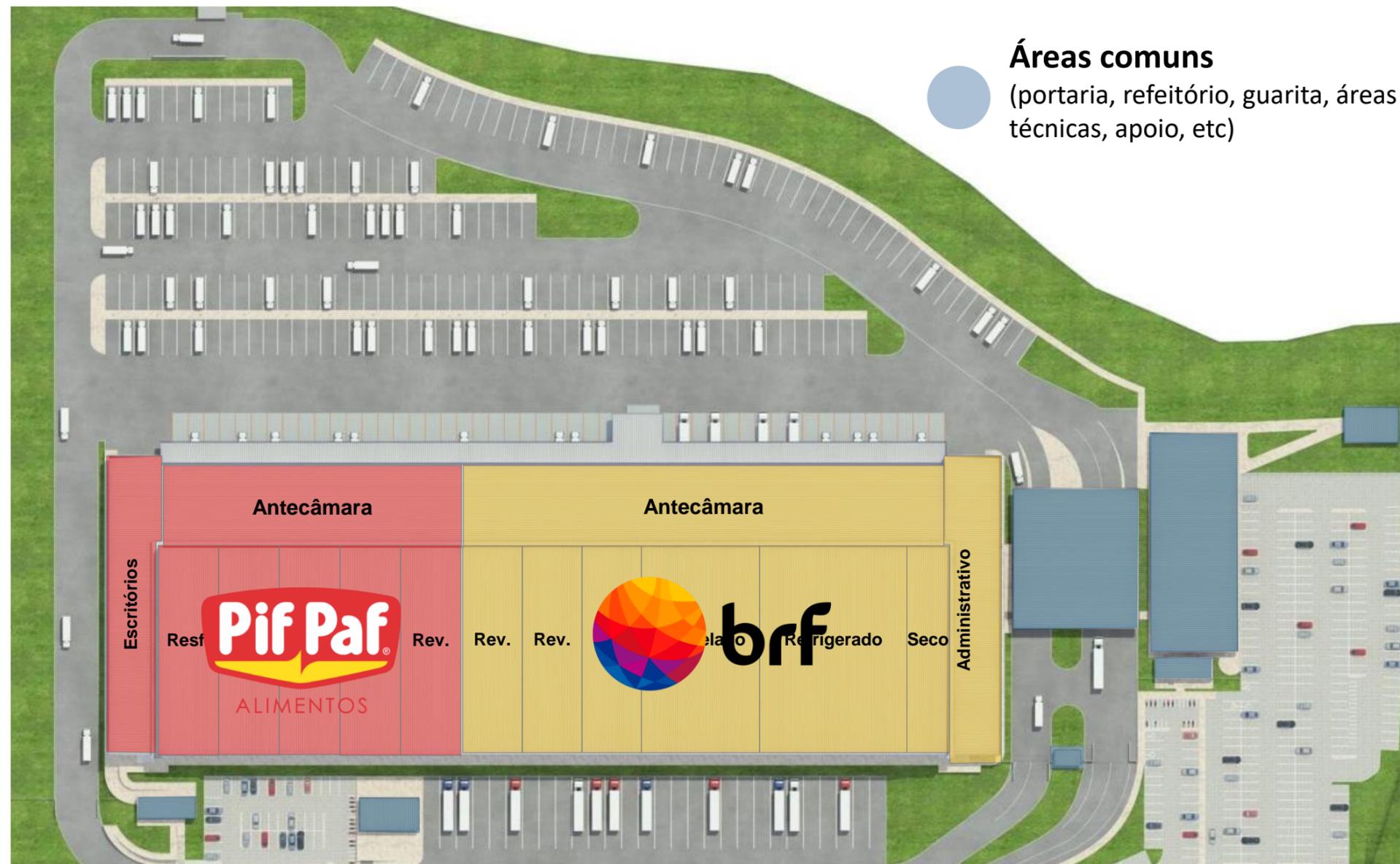


- Pontos de venda que movimentaram < 1% da Receita Bruta Interna;
- Pontos de venda que movimentaram > 1% da Receita Bruta Interna;

# PATL11 | Nova Locação – PIF PAF

OCUPAÇÃO DE 100% NO IMÓVEL DE RIBEIRÃO DAS NEVES

## Layout Locatários



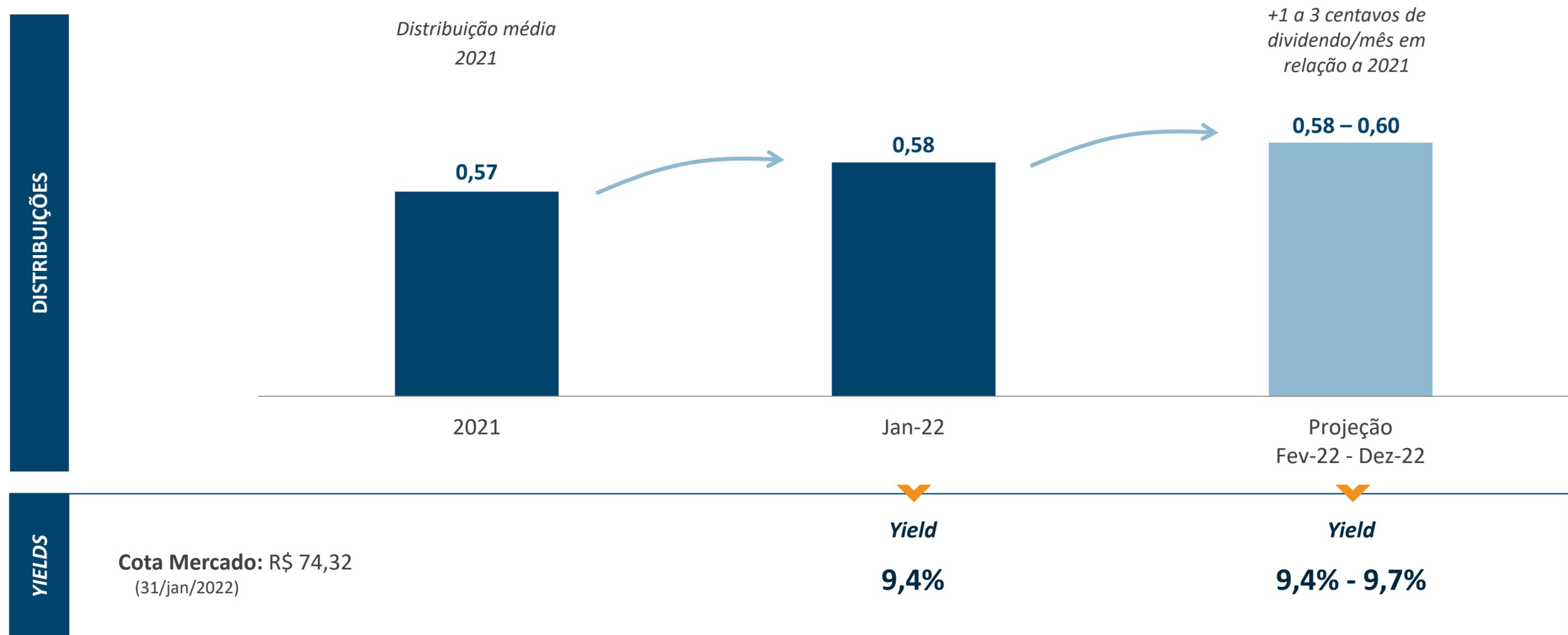
### Galpão Refrigerado – RDN

Área Total <sup>1</sup>	26.618 m <sup>2</sup>
Posições pallet <sup>2</sup>	19.952 - 20.063 p.p
Pé-direito livre	12,8m
Capacidade do piso	6 ton/m <sup>2</sup>
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

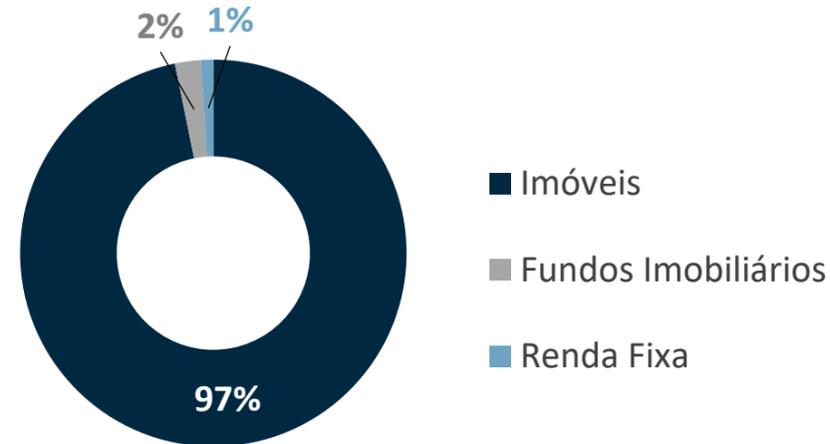
### Distribuições realizadas e projetadas para 2022 (R\$/cota/mês)



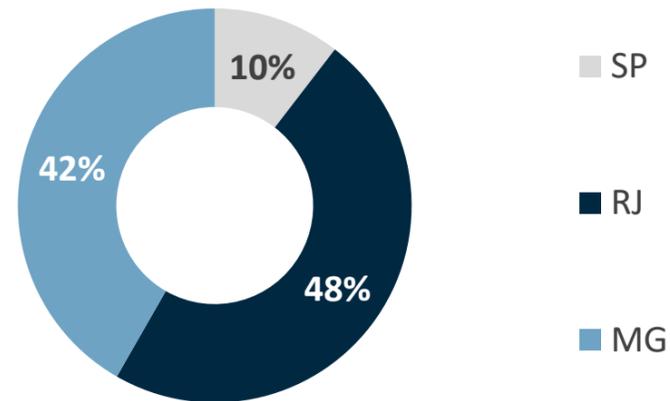
# PATL11 | Portfólio imobiliário

## INDICADORES: ACOMPANHAMENTO DO FUNDO

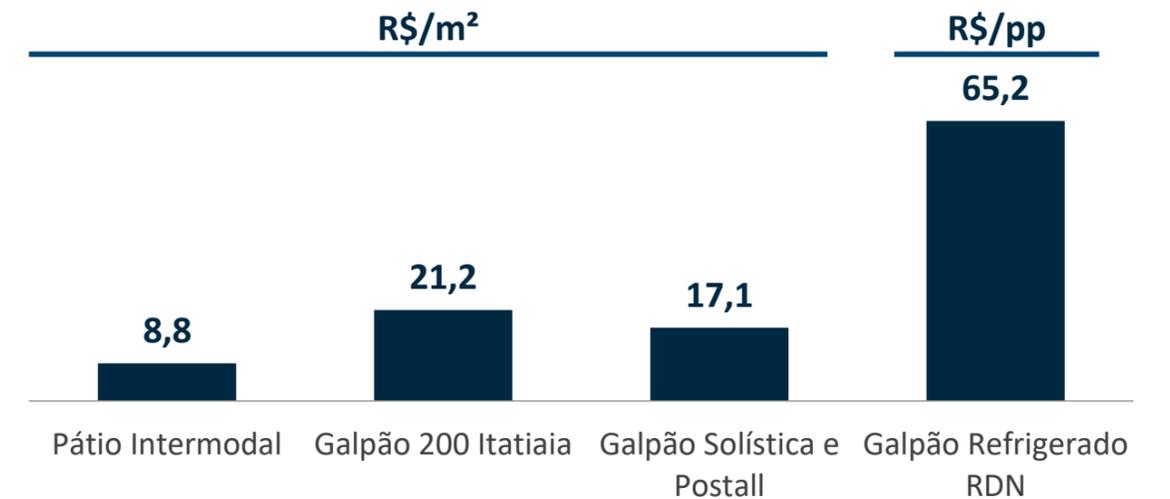
### ALOCAÇÃO DE INVESTIMENTOS (% DE ATIVOS)



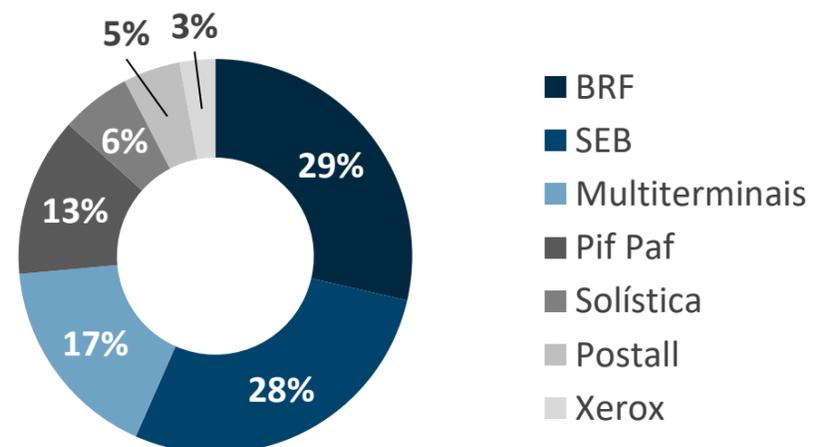
### EXPOSIÇÃO POR ESTADO (% RECEITA IMOB.)



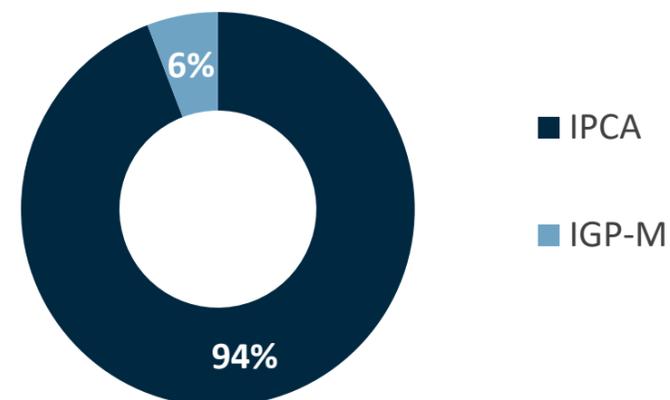
### DISTRIBUIÇÃO DE ALUGUEL



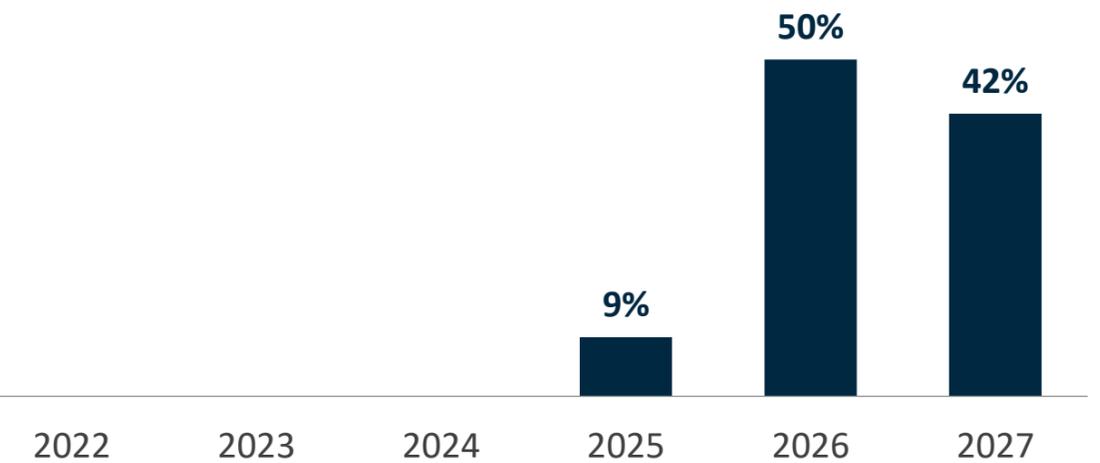
### INQUILINOS (% RECEITA IMOBILIÁRIA DO MÊS)



### ÍNDICE DE REAJUSTE (% RECEITA)



### VENCIMENTOS DE CONTRATOS (% RECEITA CONTRATADA)



# Agenda

---

---

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

---

---

02

UPDATE PATL11

---

---

**03**

PATL11 NO MERCADO  
LOGÍSTICO

---

---

04

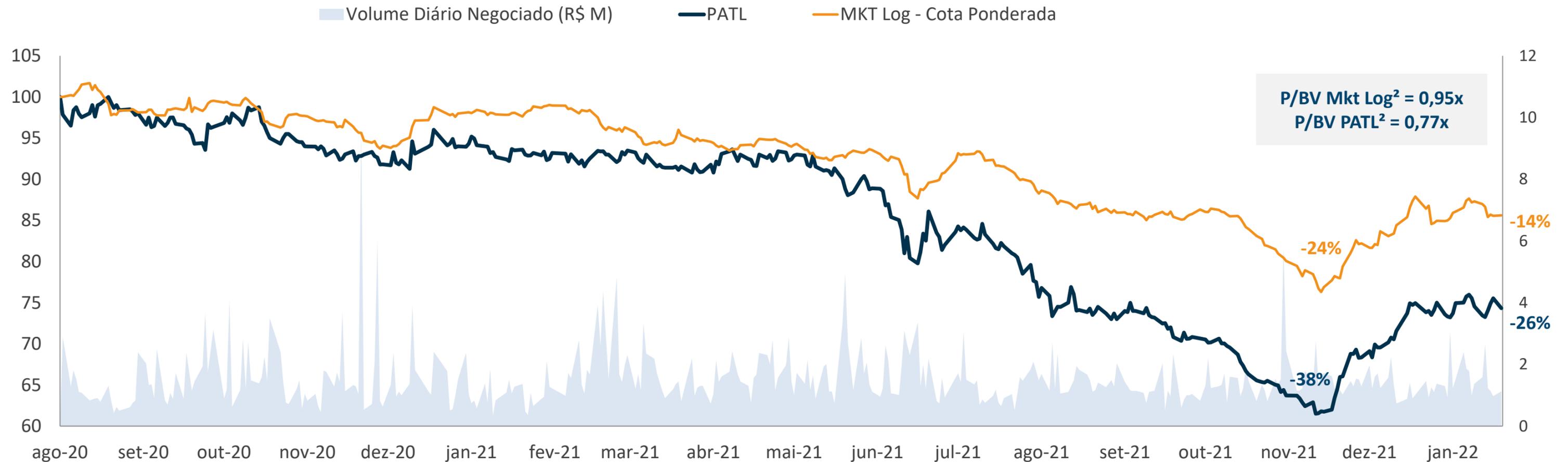
PRÓXIMOS PASSOS

---

# 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 100<sup>1</sup>



Aproximadamente 15 mil cotistas (jan/22)

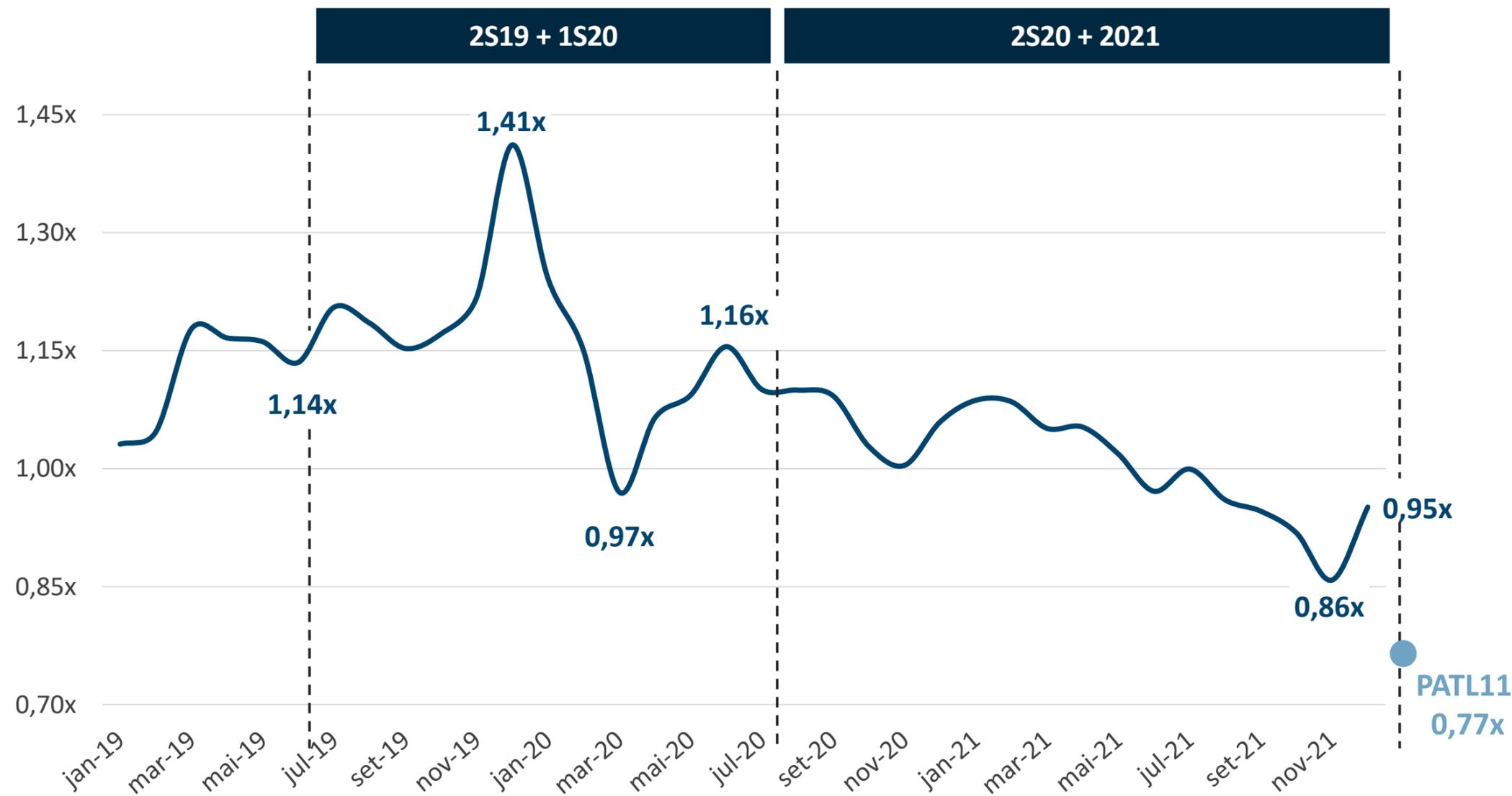


Liquidez média diária<sup>3</sup> de R\$ 1,0 milhão  
50% acima<sup>4</sup> do mercado logístico em Liquidez/Valor de Mercado

# 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 FII's<sup>1</sup>



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

**R\$ 92 - 94**

*Cota Mercado  
equivalente*

### REAVALIAÇÃO 2021

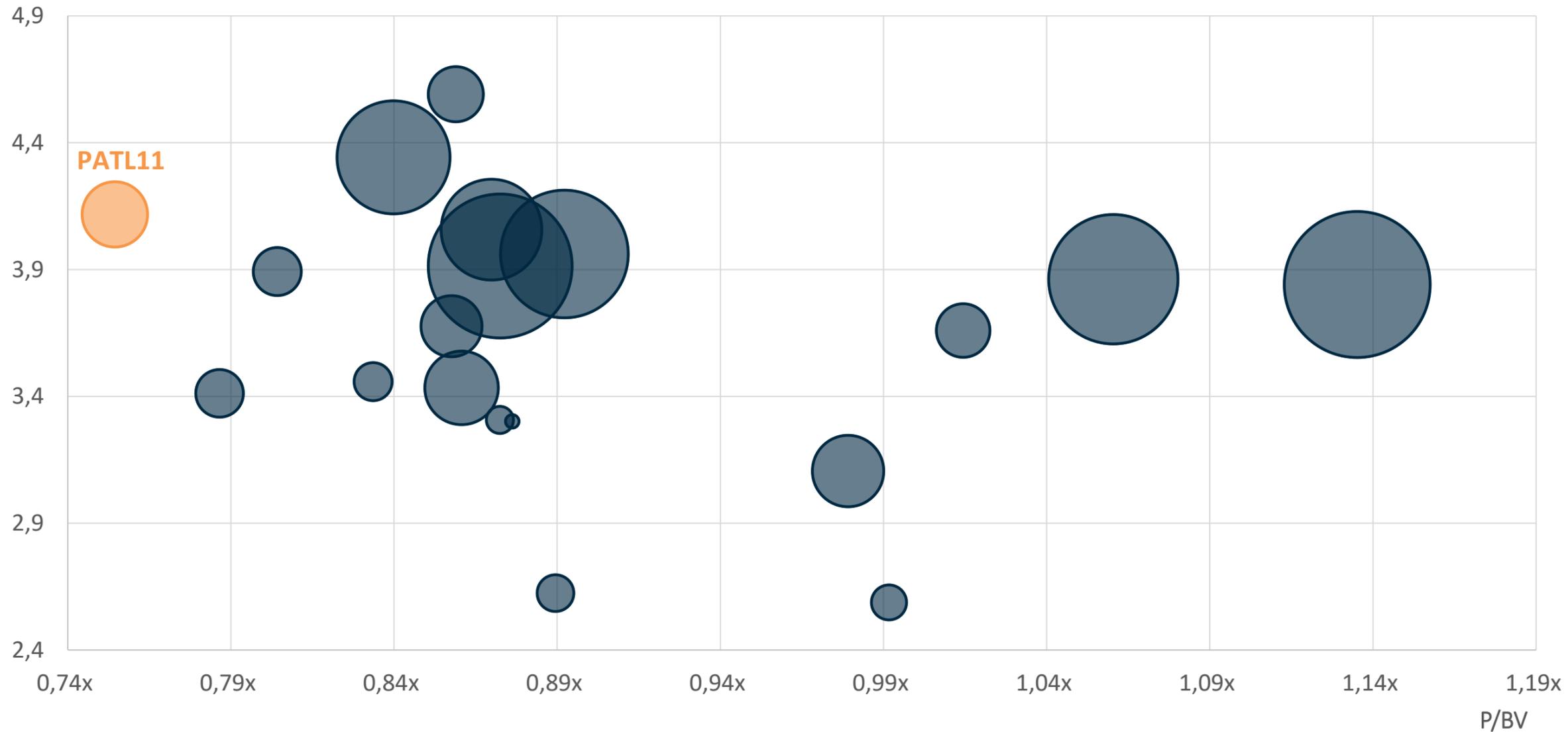
- Os imóveis do Fundo foram reavaliados a valor justo pela **Cushman & Wakefield** em dez/21;
- A reavaliação resultou em um valor de **2,9% superior** aos valores contábeis anteriores dos referidos imóveis;
- O impacto<sup>2</sup> na cota patrimonial do Fundo foi de **2,8% ou R\$ 2,70 por cota**.

# 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)

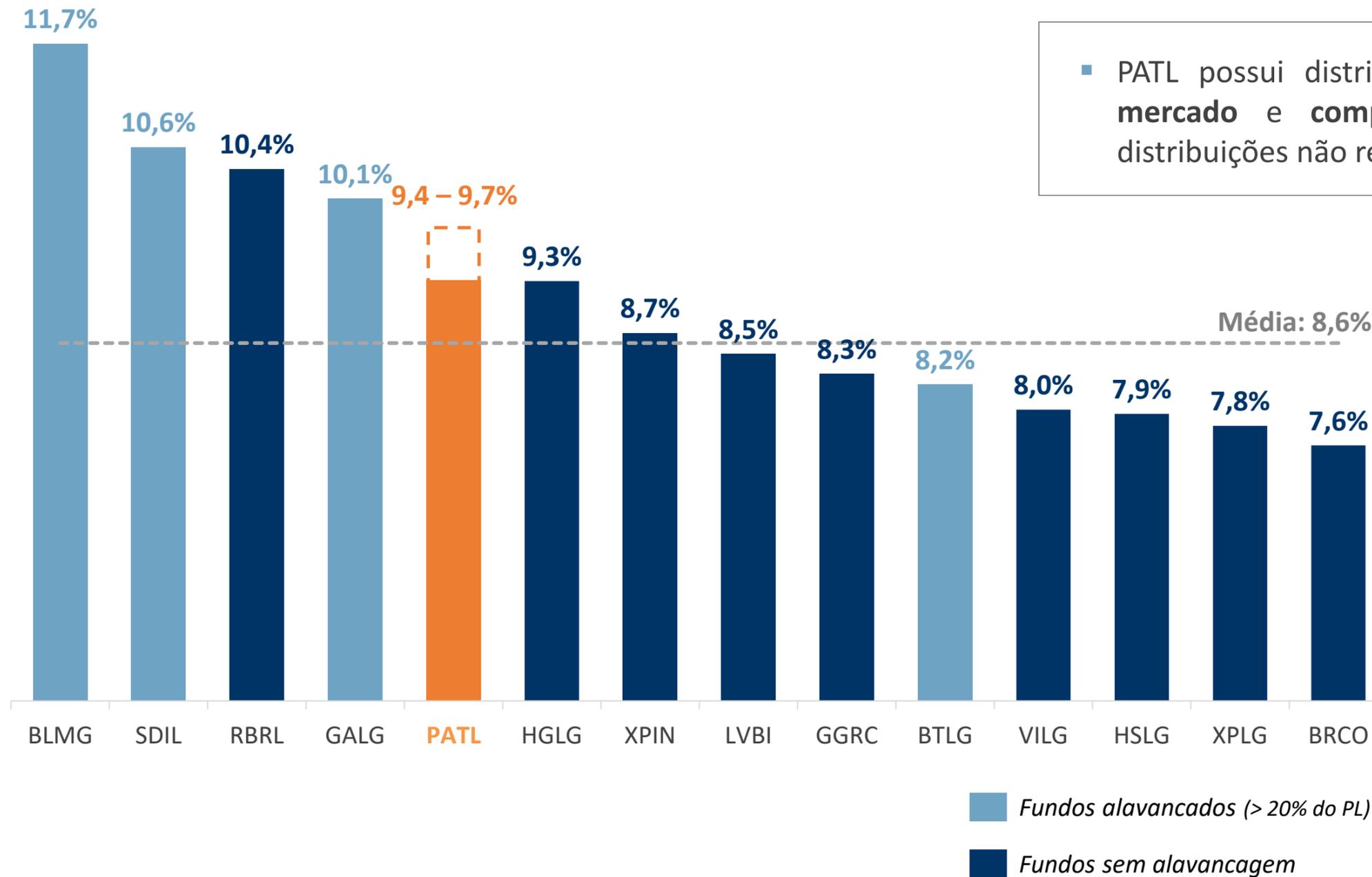
Scorecard



Scorecard: critérios	
Portfólio	
Localização	
Qualidade	
Vacância	
Alavancagem	
Renda Mínima Garantida	
% Atípico	
Gestão	
Ativa/Passiva	
Placa do Gestor <sup>1</sup>	
Qualidade RI <sup>1</sup>	
Indicadores	
Liquidez	
Dividend Yield	

# 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%):

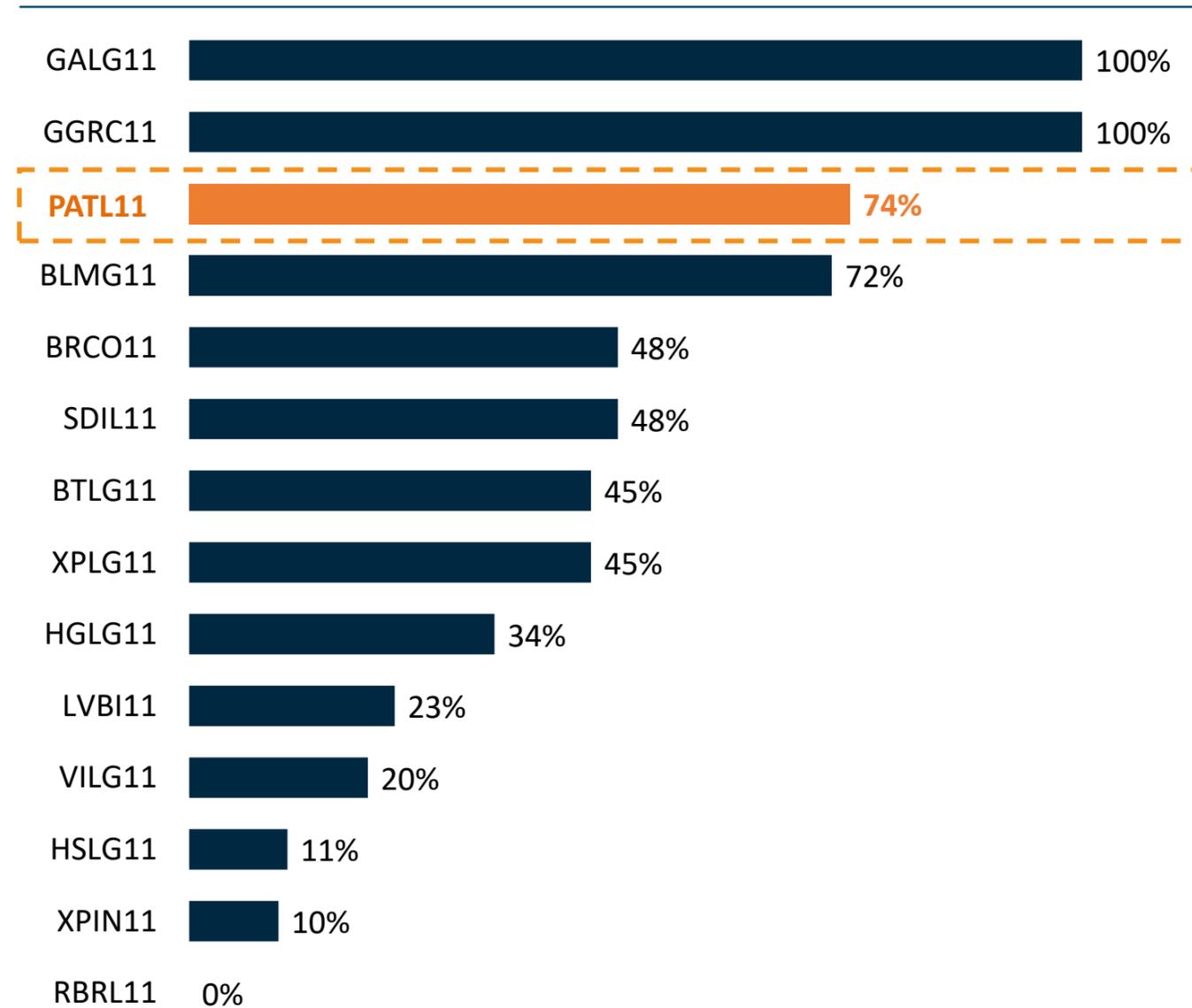
**R\$ 81 - 84**

*Cota Mercado  
equivalente*

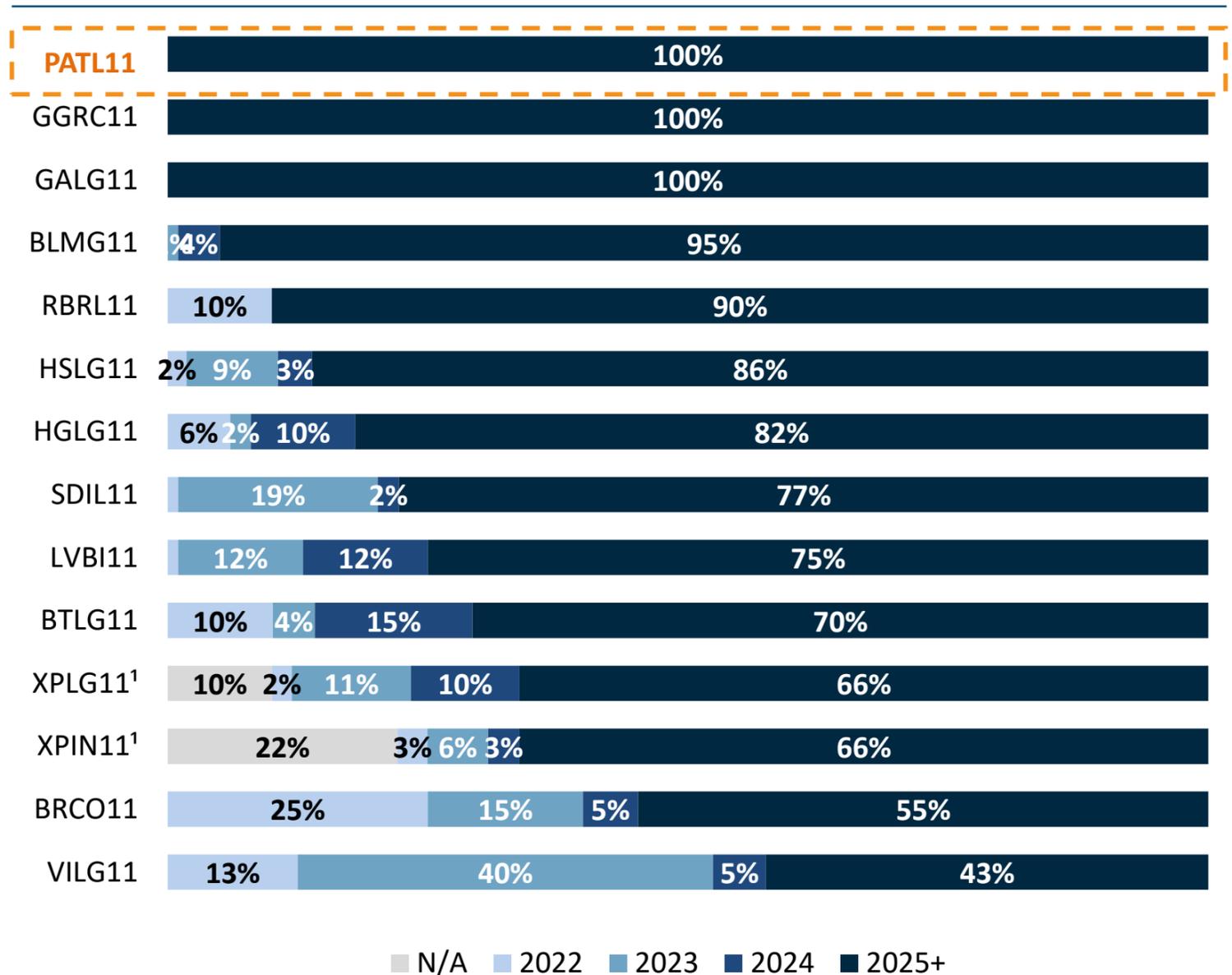
# PATL11 | Comparativos de Mercado

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

## Contratos Atípicos (% da Receita)



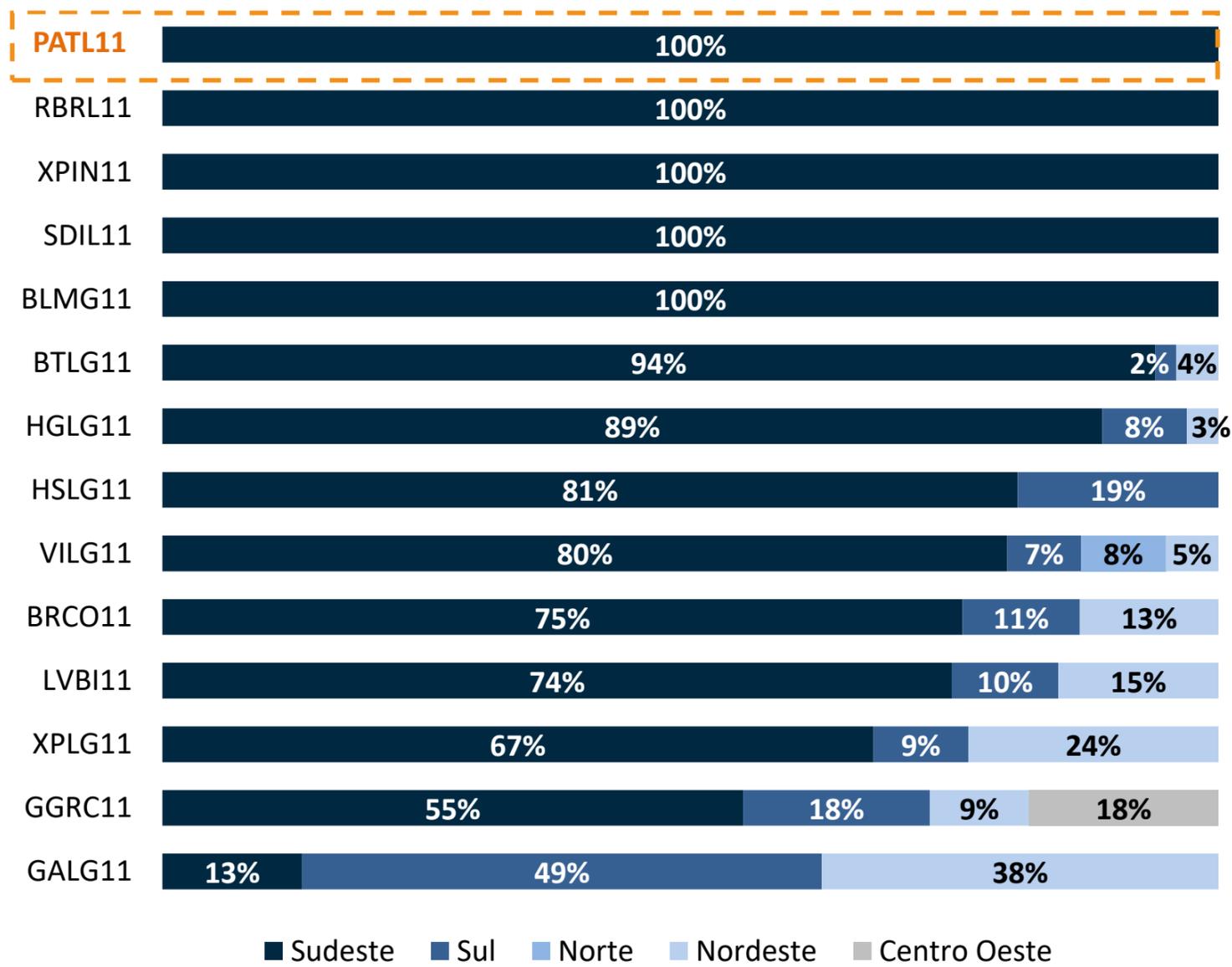
## Prazo de Vencimento dos Contratos de Locação<sup>2</sup> (% da Receita)



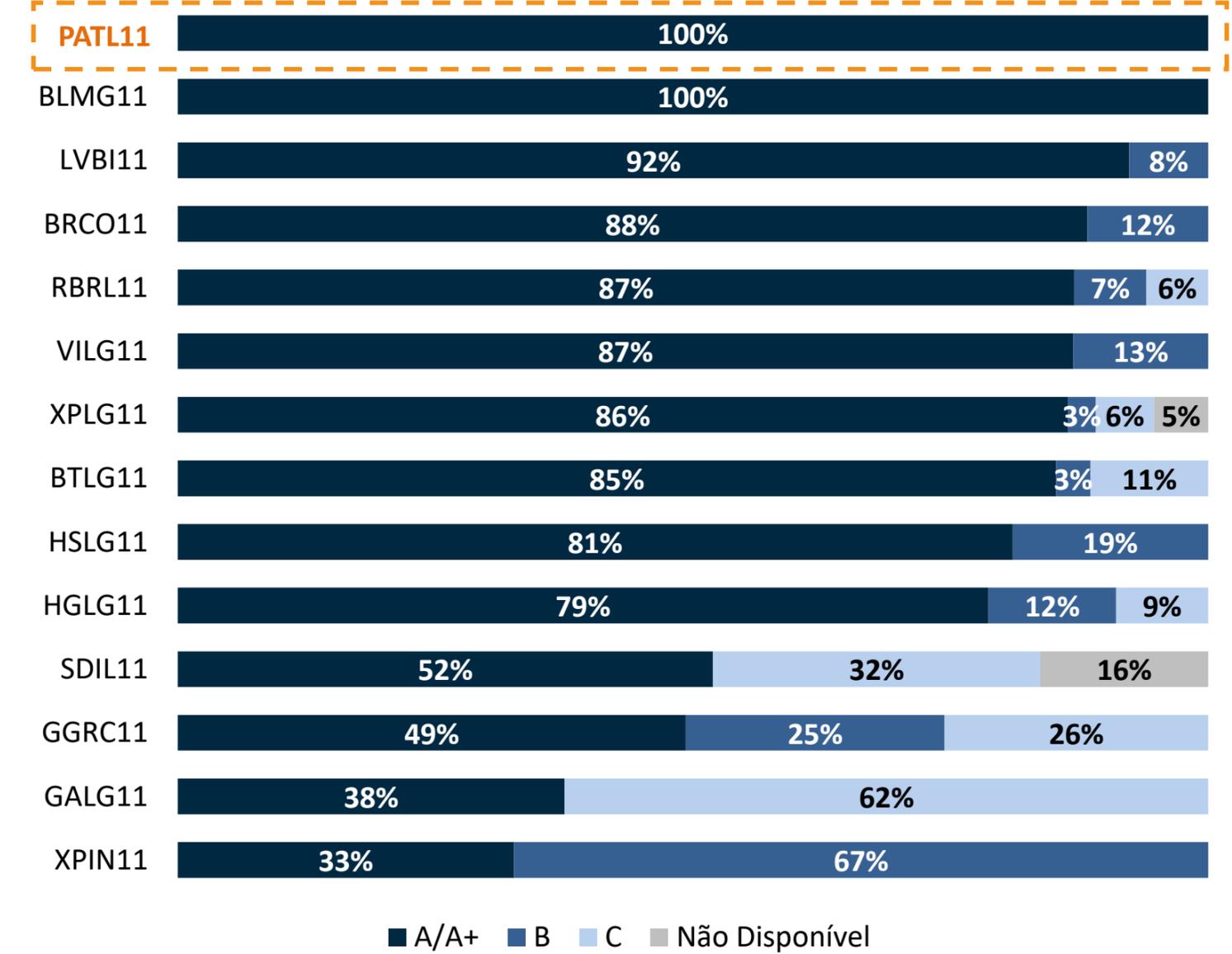
# PATL11 | Comparativos de Mercado

PATL11 POSSUI PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO DE ALTA QUALIDADE TÉCNICA<sup>2</sup> E LOCALIZADO NA PRINCIPAL REGIÃO DO PAÍS

## Divisão do Portfólio nas Regiões do Brasil<sup>1</sup> (% da ABL)



## Classificação dos Ativos<sup>2</sup>



# 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

Fonte: Pátria. Não há garantia de que nenhum investimento futuro irá ocorrer. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção “Nota Importante”.

# 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 logístico<sup>1</sup>



**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](mailto:Ri.Patl@patria.com)

PATRIA

---