

PÁTRIA

WEBCAST DE RESULTADOS 1T22

Pátria Logística FII – PATL11

12 DE MAIO DE 2022



Webcast Trimestral – 1T22

Pátria Logística FII – PATL11

MAIO 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

CONHEÇA O INQUILINO

05

PRÓXIMOS PASSOS

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

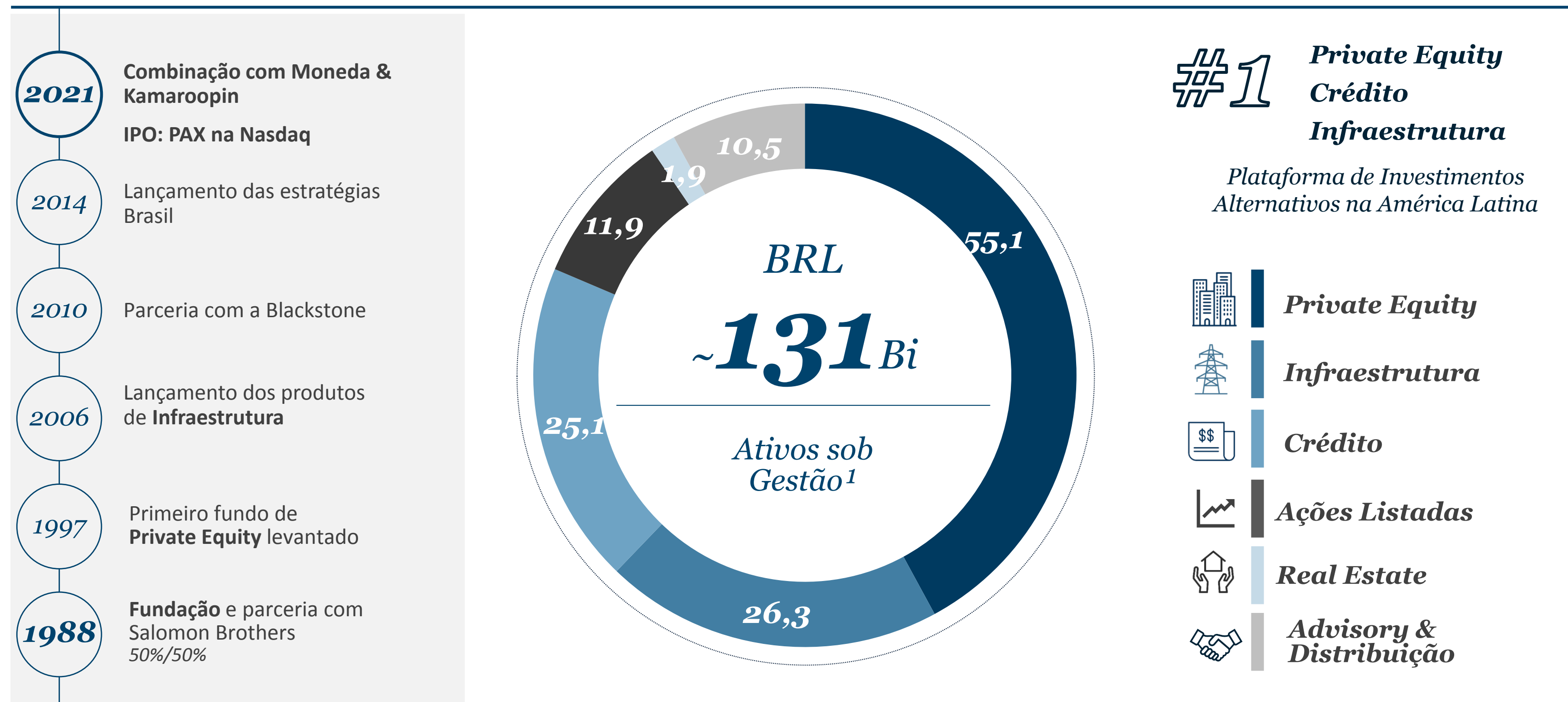
CONHEÇA O INQUILINO

05

PRÓXIMOS PASSOS

Patria Investimentos | História

BRL ~131 BI ATINGIDOS EM MAIS DE 30 ANOS DE HISTÓRIA



PATL11 | Sumário Executivo

Atualizações do Fundo	- Fundo se encontra 100% ocupado, com portfólio imobiliário de alta qualidade, excelentes inquilinos e contratos de longo prazo; - Em linha com esforços de RI, o fundo integra quatro carteiras recomendadas (Warren, BB Investimentos, Genial e Empiricus), foi mencionado com recomendação da compra pelo Itaú BBA e está presente no Guia de FIIs Ágora; - O time de gestão do Fundo esteve presente em 03 lives com influenciadores do setor; - O PATL também foi mencionado por diversos canais no <i>Youtube</i> como oportunidade de compra.
Mercado de Fundos Logísticos	- O PATL segue com um dos maiores dividend yields (9,3% a 9,6%) do mercado e expressivo desconto em relação ao valor patrimonial, mesmo sem nenhum tipo de vacância, inadimplência e alavancagem - o que representa, na visão da gestora, uma excelente oportunidade de entrada; - O PATL11 encerrou o 1T22 com 24% de desconto em relação a sua cota patrimonial e 17% de desconto em relação a pares comparáveis¹.
Conheça o Inquilino	Em uma nova seção das apresentações trimestrais, a gestão traz alguns conteúdos adicionais sobre seus locatários. Para inaugurar a sequência, começaremos com o Groupe SEB, multinacional francesa que é líder de mercado em pequenos eletrodomésticos e utensílios de cozinha e atualmente representa 30% da receita imobiliária do Fundo.
Próximos Passos	- Análise constante de oportunidades de novas aquisições e reciclagem de parte do portfólio do fundo, para gerar valor para o cotista; - Neste momento, o Fundo deve manter uma estrutura de capital mais conservadora, sem utilização de instrumentos de alavancagem.

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

CONHEÇA O INQUILINO

05

PRÓXIMOS PASSOS

PATL11 | Evolução dos Principais Indicadores

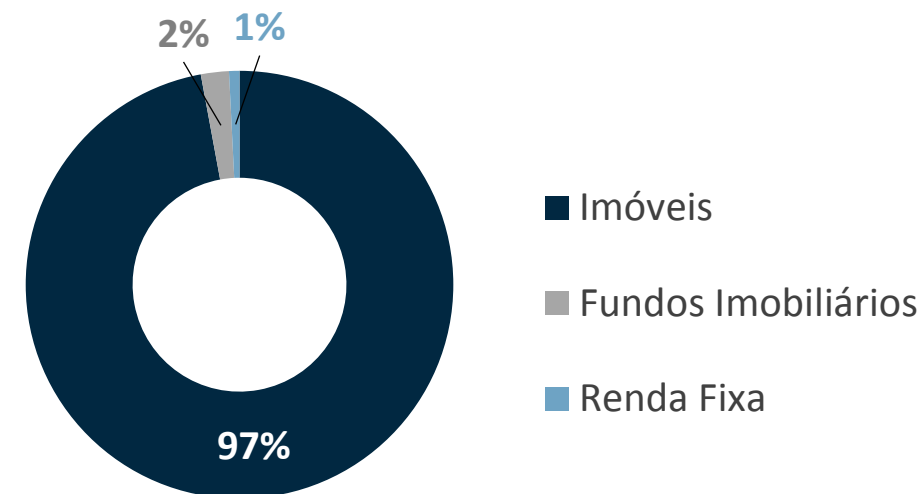
FUNDO COM *DIVIDEND YIELD* ACIMA DA MÉDIA E DESCONTO SIGNIFICATIVO NO VALOR DE MERCADO DA COTA

	Principais indicadores do Fundo		Destaques	
	4T 2021	1T 2022	Mercado Logístico ²	
Cota em Bolsa	R\$ 74,94	R\$ 74,69		17.845 Cotistas (Mar/22) <i>+39% desde 4T21</i>
Cota Patrimonial	R\$ 98,09	R\$ 98,09	0,92x Mercado	R\$ 90,2 Cota a 0,92x P/BV (convergência com mercado)
Dividendo médio	R\$ 0,57 / cota	R\$ 0,58 / cota		9,6% Yield Potencial (R\$ 0,60/cota)
Dividend Yield ¹	9,1%	9,3%	8,5% Mercado	
Liquidez diária ³	R\$ 912 mil	R\$ 1,1 milhão		R\$ 1,6 M Liquidez diária (abril)

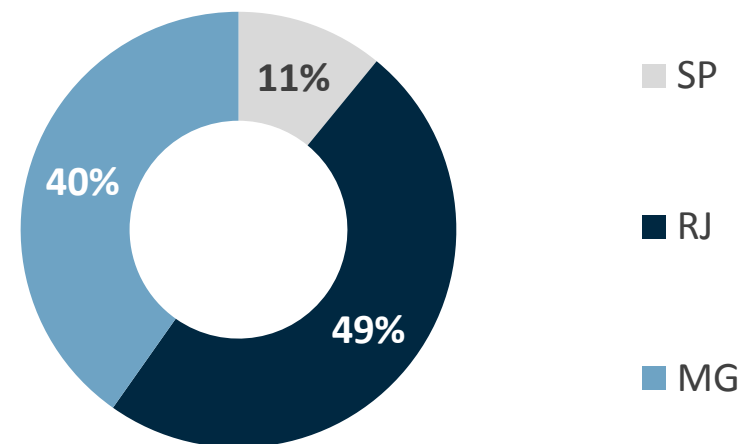
PATL11 | Portfólio imobiliário

INDICADORES: ACOMPANHAMENTO DO FUNDO

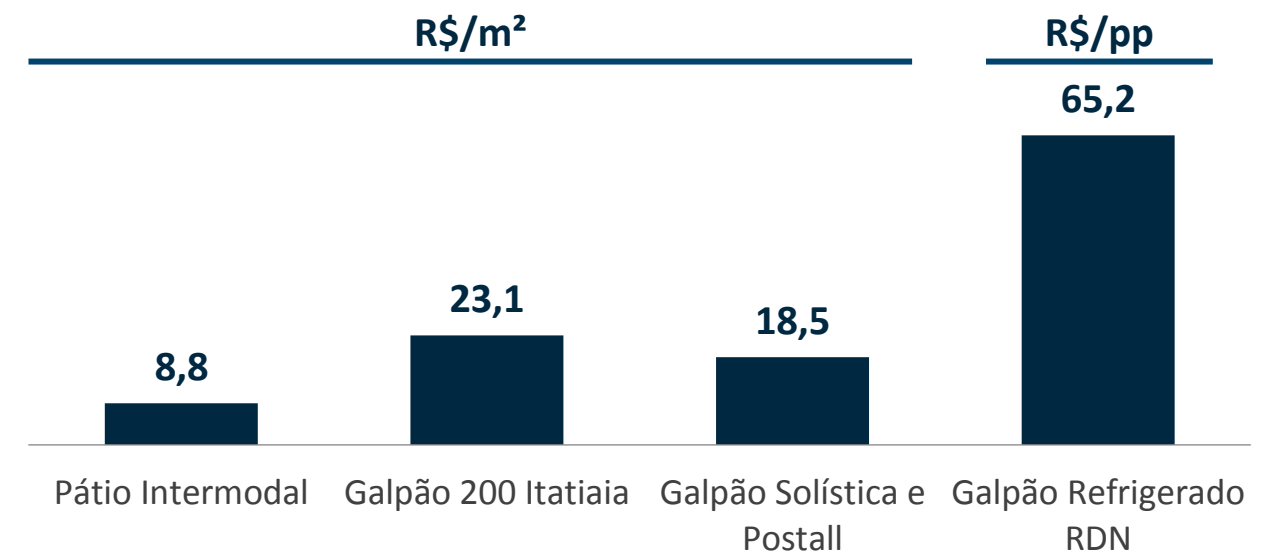
ALOCAÇÃO DE INVESTIMENTOS (% DE ATIVOS)



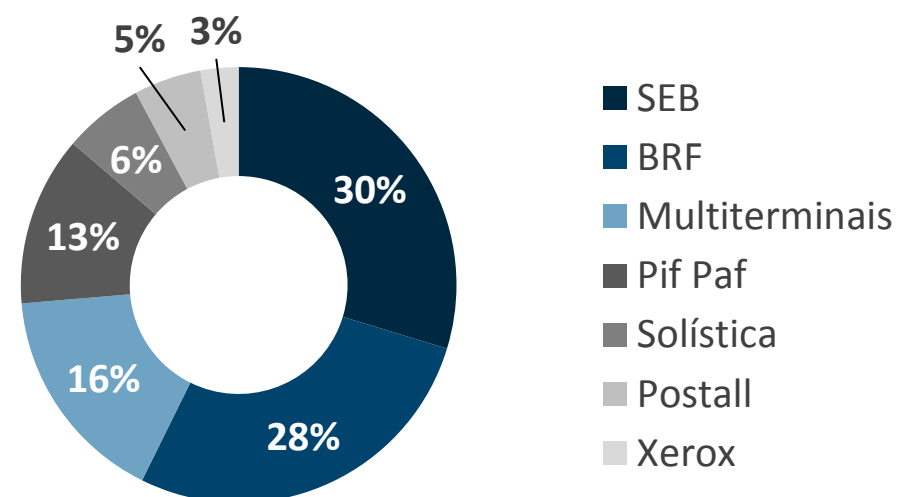
EXPOSIÇÃO POR ESTADO (% RECEITA IMOB.)



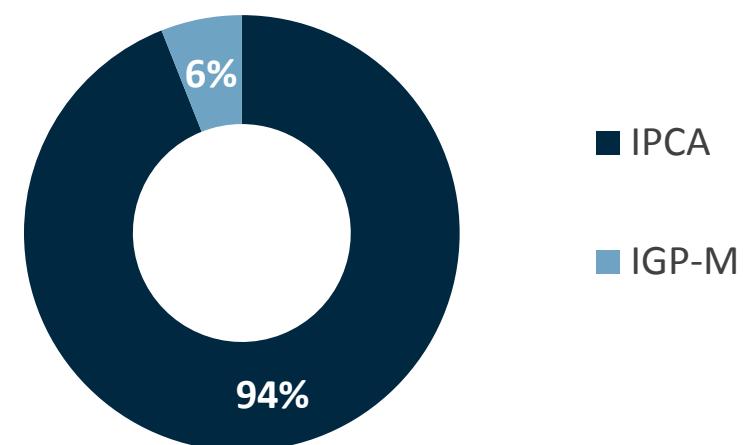
DISTRIBUIÇÃO DE ALUGUEL



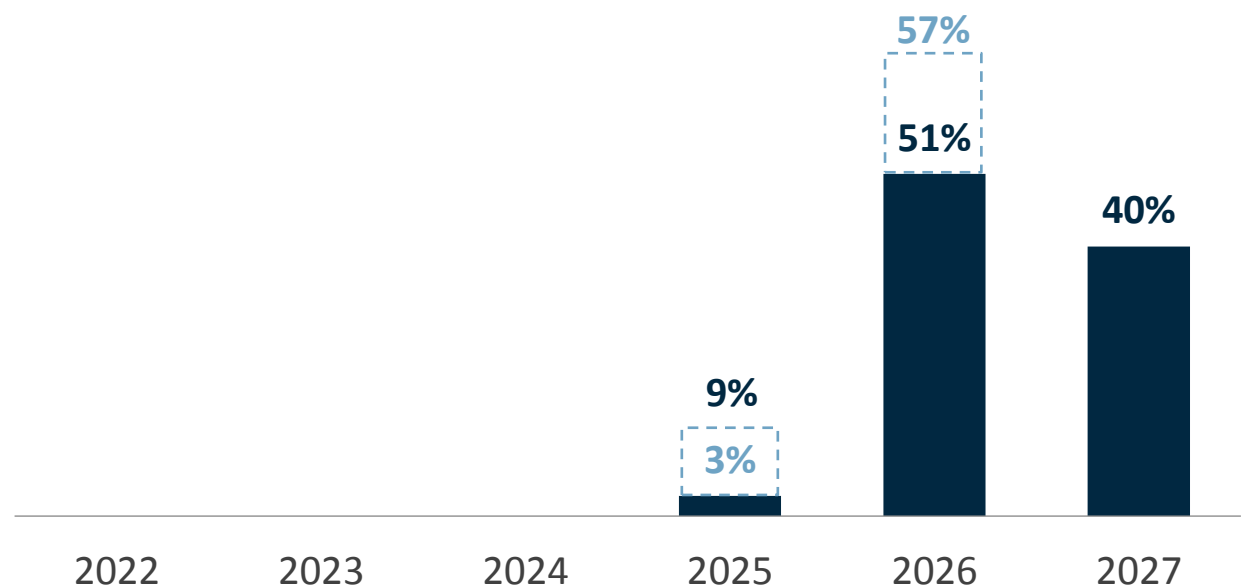
INQUILINOS (% RECEITA IMOBILIÁRIA DO MÊS)



ÍNDICE DE REAJUSTE (% RECEITA)



VENCIMENTOS DE CONTRATOS (% RECEITA CONTRATADA)



PATL11 | Atualizações do Fundo

ANIVERSÁRIOS DE CONTRATO EM LINHA COM O ESPERADO PELA GESTORA, FOCO NA COMUNICAÇÃO COM O MERCADO E EVENTUAIS MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO

Metas 2022:



Gestão do Portfólio

- Relacionamento com **locatários**;
- Controle e análise de redução de **custos de condomínio**;
- Análise de **certificações e selos** de qualidade;



Comunicação

- Reuniões para **updates do Fundo** e feedbacks;
- Relacionamento próximo com **casas de research e influenciadores**;
- Participação em **eventos e lives** do setor;



Movimentações no Portfólio

- Análise contínua de **novas operações** que gerem valor para o Fundo;
- Avaliação de oportunidades de mercado para **potencial reciclagem de parte do portfólio**

2022:

O que foi feito



- Conclusão da **Locação com Pif Paf** em Mar/22;
- **SEB e Postall Log**: repasses inflacionários conforme contrato;
- Conversas preliminares para exploração de **células fotovoltaicas** na cobertura dos imóveis através de investimento terceiro;



- Participações em Lives:
 - Live Professor Baroni
 - Live FII Fácil
 - Live Empiricus
- Presença em **carteiras recomendadas: Empiricus, BB Investimentos, Warren e Genial**;
- O fundo também possui **recomendação de compra do Itaú BBA** e menção no Guia de FIIs **Ágora**;



- O atual pipeline do Fundo conta com cerca de **550 mil m² de ABL** e mais de **R\$ 1,8 bilhões** em potenciais transações;
 - Cenário de captação de recursos via nova emissão de cotas é **pouco favorável**, dado expressivo desconto no valor de mercado da cota;
 - Na visão da gestão, o momento de mercado para **captação de dívida** também não traz benefícios para o Fundo no médio e longo prazo.

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

CONHEÇA O INQUILINO

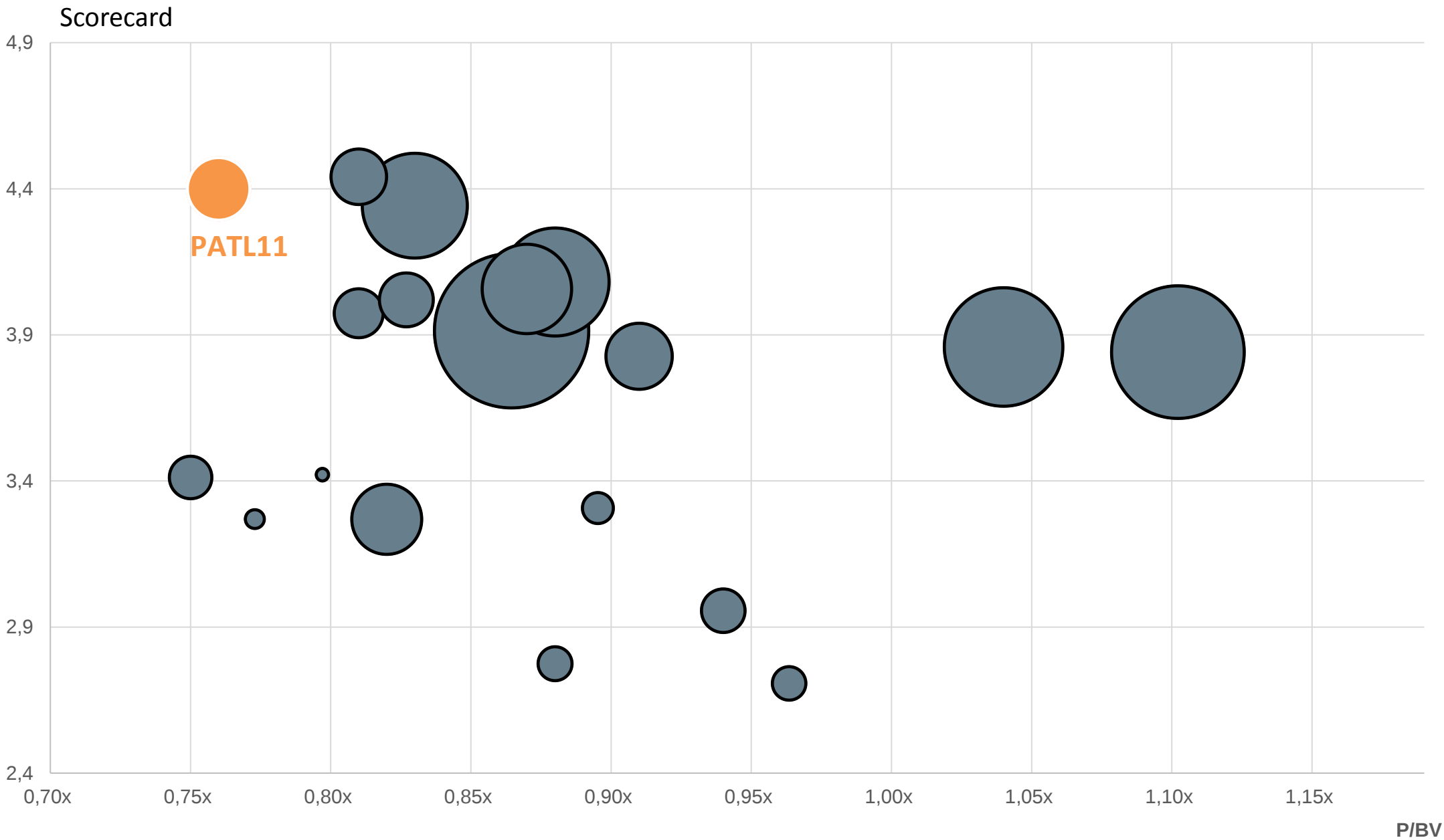
05

PRÓXIMOS PASSOS

Cenário de Mercado | FIIs Logísticos

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

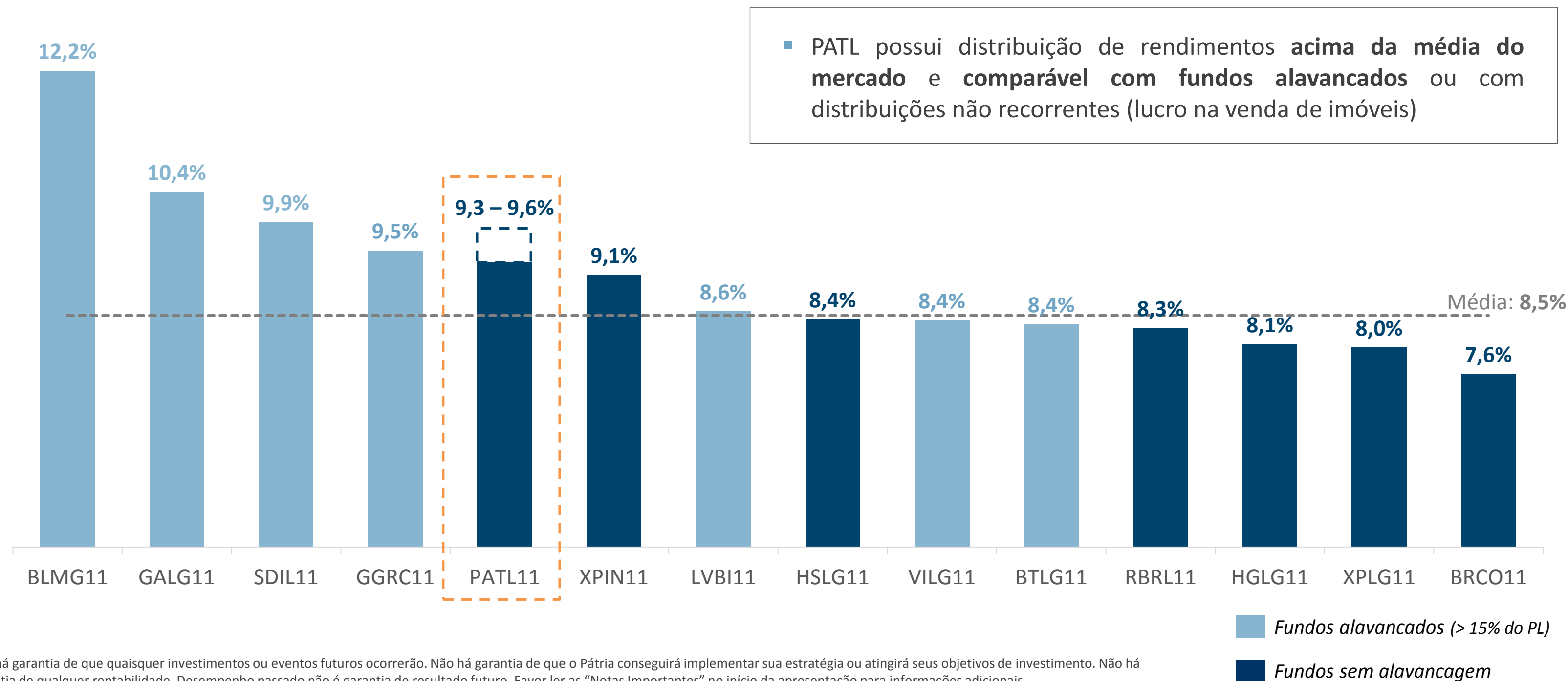
Nota Scorecard (vertical) x P/BV (horizontal) x Liquidez (bolha)



Scorecard: critérios	Indicadores
Portfólio	PATL11
Localização	100% sudeste
Qualidade	100% A/A+
Vacância	0%
Alavancagem	0%
Renda Mínima Garantida	0%
% Atípico	74%
Gestão	
Ativa/Passiva	Ativa
Placa do Gestor	
Qualidade RI	
Indicadores	
Liquidez	1,1 – 1,6 milhão
Dividend Yield	9,3% a.a

Cenário de Mercado | *Yields* Logísticos

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



Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão. Não há garantia de que o Pátia conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade. Desempenho passado não é garantia de resultado futuro. Favor ler as “Notas Importantes” no início da apresentação para informações adicionais.

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

CONHEÇA O INQUILINO

05

PRÓXIMOS PASSOS

PATL11 | Conheça o Inquilino – Groupe SEB

PRINCIPAL INQUILINO DO FUNDO ESTÁ ANCORADO POR CONTRATO ATÍPICO E OPERAÇÃO SÓLIDA



G100
56.081 m²

Unidade de produção industrial

Proprietário: *Groupe SEB*

Data da Aquisição: *Dez/2020*

SEB ocupa o imóvel desde 2016

G200
45.580 m²

Unidade de armazenamento

Proprietário: *PATL11*

Data da Aquisição: *Ago/2020*

Área ocupada: *39.979 m²*

SEB ocupa o imóvel desde 2016

Contrato Atípico – *Built to Suit*

% Receita do Fundo: *30%*



PATL11 | Conheça o Inquilino – Groupe SEB

MULTINACIONAL LÍDER GLOBAL NA FABRICAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE PEQUENOS ELETRODOMÉSTICOS



A EMPRESA



+150

Países



+1.200

Lojas Físicas



25 países

Líder de mercado



+40

Plantas Industriais



Top 10 maiores

Em vendas

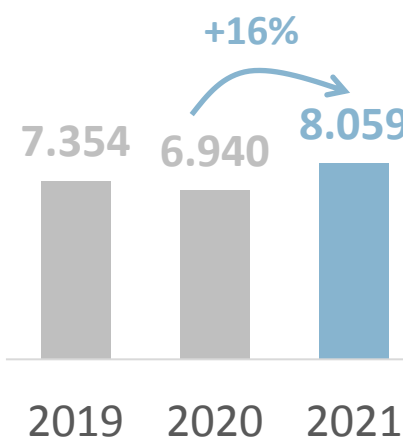


+33 mil

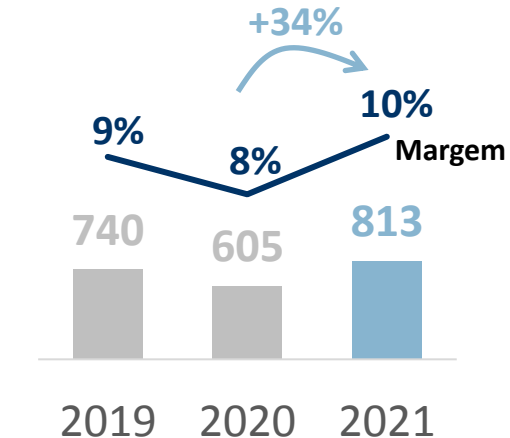
Colaboradores

Resultados Financeiros (M €)

Receita de Vendas



Resultado Operacional



~ U\$ 6,0 bilhões

Valor de mercado da companhia
(Listada na França)

MARCAS (30+)

ARNO



Rochedo

clock

PANEX

Tefal

Moulinex



WearEver

Rowenta

schaerer

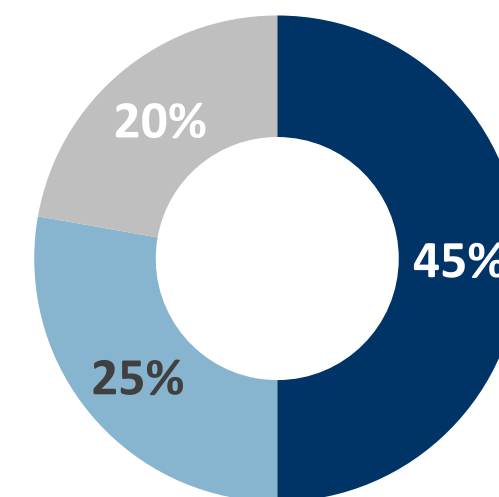
KRUPS

Curtis

calor

Silit

TOTAL DE VENDAS (2020)



■ Eletrodomésticos
■ Utensílios
■ Home Care

PATL11 | Conheça o Inquilino – Groupe SEB

RESULTADOS ROBUSTOS NOS ÚLTIMOS ANOS E FOCO DA MARCA EM ESTRATÉGIA DIGITAL



Estratégia de E-commerce

TOP DISTRIBUIDORES



E-COMMERCE PRÓPRIO



+100

Lojas Virtuais Próprias



+110 milhões

Conexões em apps

SEB na mídia

ARNO

FEVEREIRO/2022

MERCADO & CONSUMO

NOTÍCIAS OPINIÃO ENTREVISTAS NRA SHOW EVENTOS EXPEDIENTE Q

Home > Destaque do dia

Arno lança e-commerce próprio para se aproximar de seus consumidores

E-commerce terá promoções exclusivas e dará um ano a mais de garantia

23 de fevereiro de 2022 no Destaque do dia. Ecommerce. Notícias. Varejo. Tempo de leitura: 2 minutos

Tefal

FEVEREIRO/2022

MERCADO & CONSUMO

NOTÍCIAS OPINIÃO ENTREVISTAS NRA SHOW EVENTOS EXPEDIENTE Q

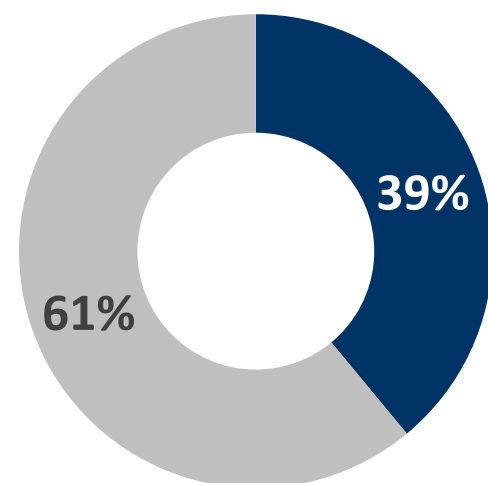
Home > Notícias

Tefal retoma operação no Brasil diante do crescimento do mercado de cookware

Marca já esteve presente no no País entre dos anos 80 até 2017

16 de fevereiro de 2022 no Notícias, Varejo. Tempo de leitura: 2 minutos

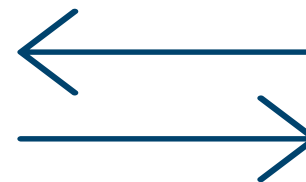
TOTAL DE VENDAS POR CANAL (2021)



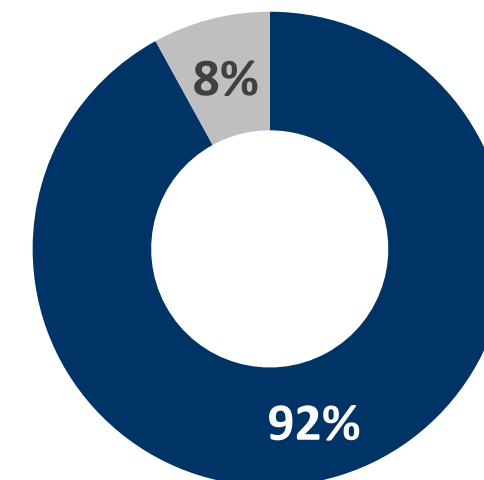
■ Online

■ Offline

- Canais físicos
- Grupos de varejo
- Vendas em massa
- Especialistas



TOTAL DE VENDAS POR TIPO DE CLIENTE (2021)



■ Consumidor Final

■ Clientes Profissionais¹

PATL11 | Conheça o Inquilino – Grupo SEB

EM ITATIAIA SE LOCALIZA O PRINCIPAL POLO INDUSTRIAL DA SEB BRASIL, ONDE POSSUEM OPERAÇÃO INTEGRADA

SEB em Itatiaia

- G100 corresponde à **planta industrial** da SEB, enquanto a área ocupada no G200 é utilizada para **armazenagem**;
- A operação conta com uma **esteira** que interliga os dois galpões para **transporte de produtos** de maneira automatizada;



SEB no Brasil

- Total de duas plantas industriais no Brasil:
 - **Itatiaia**: Produção de eletrodomésticos, utensílios de culinária e produtos de cuidados com a casa;
 - **Recife**: Eletrodomésticos e produtos de cuidado com a casa.



Práticas ESG



+90%

Reparabilidade em pequenos eletrodomésticos



Sites no brasil estão 100% dentro do limite de gases de efeito estufa



Água do processo industrial é tratada por ETA e reutilizada



+2,8 ton

Utilização de alumínio reciclado



ESG Ranking (%)
Compared With
29,752 Companies



**Top
5%**

Low 0-29 30-39 40-49 50-59 60-79 80-100 High

Fonte: CSRHUB - agência norte-americana de banco de dados que formula ratings sobre sustentabilidade

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES PÁTRIA

02

UPDATE PATL11

03

PATL11 NO MERCADO
LOGÍSTICO

04

CONHEÇA O INQUILINO

05

PRÓXIMOS PASSOS

PATL11 | Resumo

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



Carteira imobiliária de alta qualidade, **com contratos de longo prazo, excelentes inquilinos** e com um dos **maiores yields¹** do mercado logístico



Mercado melhorou a percepção do fundo após aproximação com investidor, entretanto a cota segue com **expressivo desconto, refletindo ainda oportunidade de entrada**



Gestão ativa em **constante avaliação de oportunidades** de aquisição de novos ativos e reciclagem de portfólio



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.Patl11@patria.com

PATRIA

