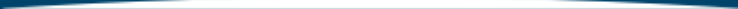


PATRIA



In partnership with

Blackstone

PATRIA

In partnership with

Blackstone

PATL – Update

NOVEMBRO 2020

Nota importante

Esta apresentação foi elaborada pelo Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria” ou “Gestor”) para fins meramente informativos. Esta apresentação e as informações aqui contidas não devem ser levadas em consideração como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento. Qualquer oferta ou solicitação para oferta de quaisquer valores mobiliários somente será realizada em observância à regulamentação aplicável. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos.

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 serão alcançados resultados semelhantes. Nesse sentido, não há garantia de que o Fundo será capaz de implementar sua estratégia ou atingir seus objetivos de investimento. 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. As projeções e / ou os valores futuros de investimentos atualmente não realizados dependerão, entre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da alienação, restrições legais e contratuais de transferência que podem limitar a liquidez, os custos de

transação e o cronograma e a forma de venda dos ativos, que podem diferir dos pressupostos e das circunstâncias em que as avaliações atualizadas são baseadas, as quais são difíceis de prever e estão além do controle do Pátria. Consequentemente, os retornos reais realizados dos investimentos atualmente não realizados podem diferir materialmente daqueles indicados neste sumário. Os retornos não realizados não devem ser considerados como fatos e não há garantia de que esses resultados serão alcançados.

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.

As taxas aqui expostas foram baseadas em modelos elaborados pelo Pátria, considerando premissas que entende razoáveis na atual conjuntura, e não foram baseadas em atividades ou investimentos prévios. Foram consideradas premissas e estimativas com relação ao montante de captação, financiamentos, juros, prazo e forma de oferta, taxas de câmbio, condições de mercado, entre outras, que podem não se concretizar.

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.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O Pátria não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo Pátria, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de

conduzir os diversos assuntos relativos ao Fundo. Não é obrigação do Pátria implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o Pátria não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Este material não pode ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros sem a expressa autorização do Pátria.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Caso haja quaisquer dúvidas, reclamações ou sugestões, fale com o seu Distribuidor. **Se necessário, entre em contato com a ouvidoria do administrador em dias úteis, das 9h às 18h, pelo 0800 887 0456 ou ouvidoria@vortex.com.br ou entre em contato com a equipe de Relações com Investidores do PATL pelo Ri.Patl11@patria.com.**

PATL | Sumário Executivo

CONCLUSÃO DAS TRANSAÇÕES DOS ATIVOS ALVO E ALOCAÇÃO EM FIIs NO CURTO PRAZO

ATIVOS E
ESTRATÉGIA
DE ALOCAÇÃO
DE RECURSOS

UPDATES

- **Conclusão com sucesso da aquisição dos ativos alvo** com recursos da 1ª emissão logo após aprovação em Assembleia de cotistas, dentro do menor prazo regulamentar possível
- Com a captação de recursos, **PATL** passou a deter cerca de **R\$ 70 M em caixa** para novas aquisições de imóveis e alocações em FIIs do setor de logística
- Pipeline focado , primordialmente, em **ativos localizados em raio de até 60 km da cidade de São Paulo** para segunda rodada de aquisições do Fundo
- ✓ 10 imóveis em processo de negociação
- Aquisição de fundos imobiliários logísticos com boa liquidez, seguindo *scorecard* detalhado do fundo, buscando melhoria do *yield* no curto prazo e, se possível, ganho de capital na negociação das cotas
- ✓ Até 30/nov, já foram alocados aproximadamente R\$ 55,7 M em FIIs logísticos multiativos de gestão ativa

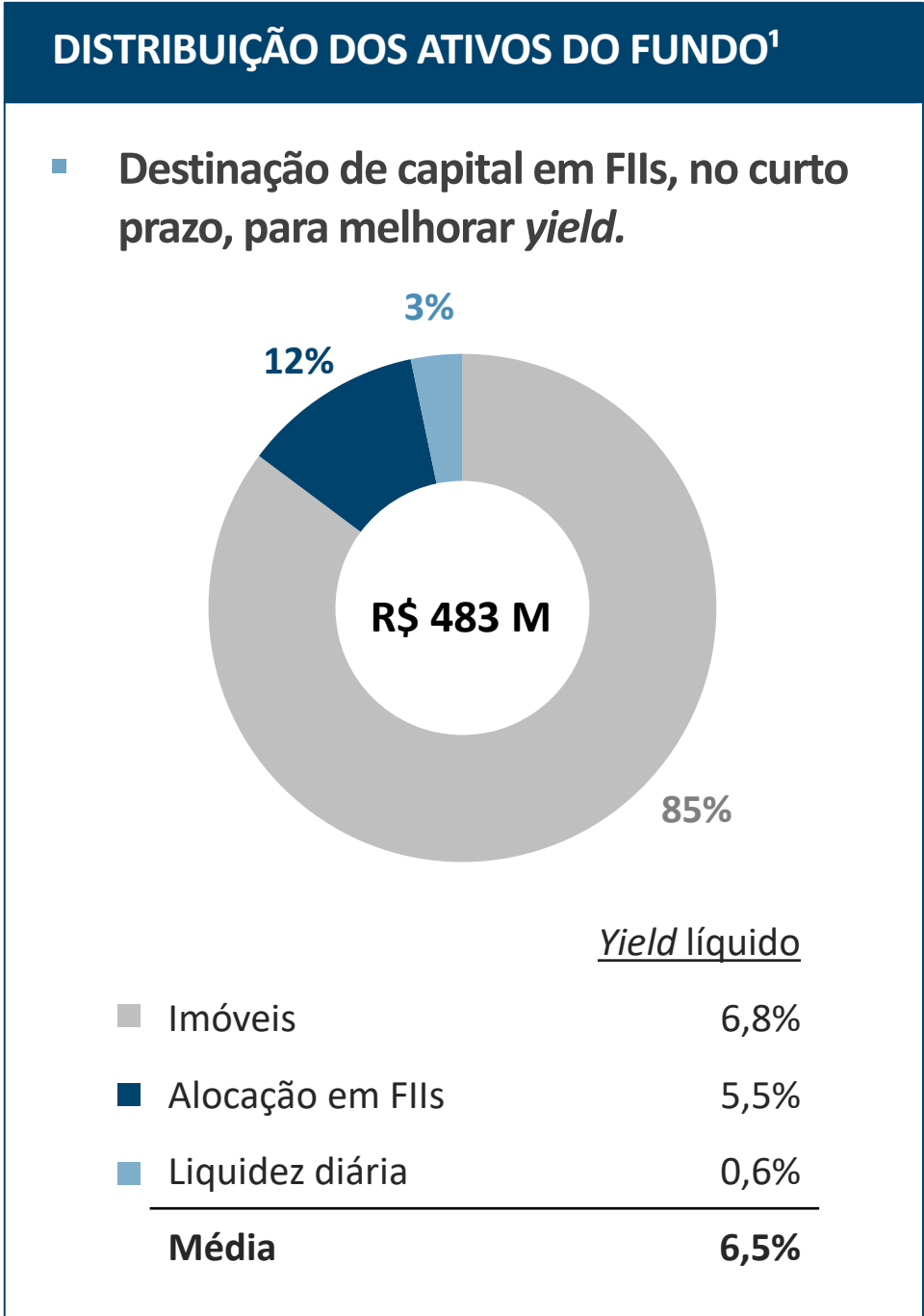
RETORNOS
POTENCIAIS

- As alocações em FIIs tem um efeito positivo no *yield* do PATL:
 - No curto prazo, ***yield* médio esperado dos FIIs** adquiridos é de **5,5%** em comparação à rentabilidade de 1,5% de aplicações com liquidez diária;
 - Expectativa de aumento do ***yield* projetado** do PATL de 5,9%¹ para **6,5%¹** com esses novos investimentos em FIIs, considerando cota no valor de custo do IPO – R\$ 100,00;
- Novas transações analisadas em patamares de 8,0% - 8,5% de cap rate, se concluídas, podem elevar yield para 7,0%¹.

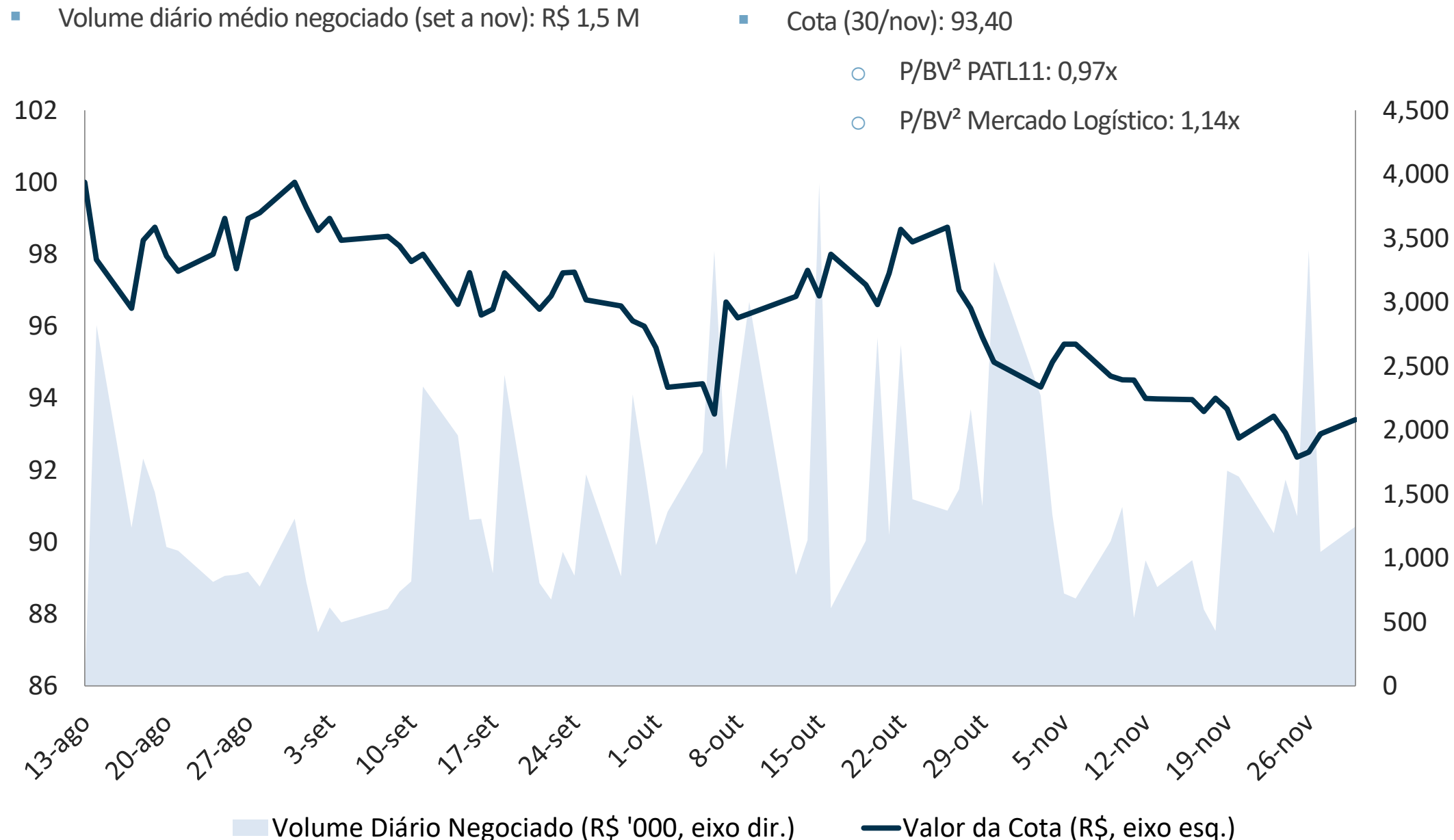
(1) Tomando como base cota em 100,00 do IPO

PATL | Update

P/BV DO PATL EM PATAMAR ABAIXO DO QUE ESTÁ SENDO NEGOCIADO NO MERCADO REPRESENTA POTENCIAL DE VALOR



Preço da Cota e Volume diário de negociação¹



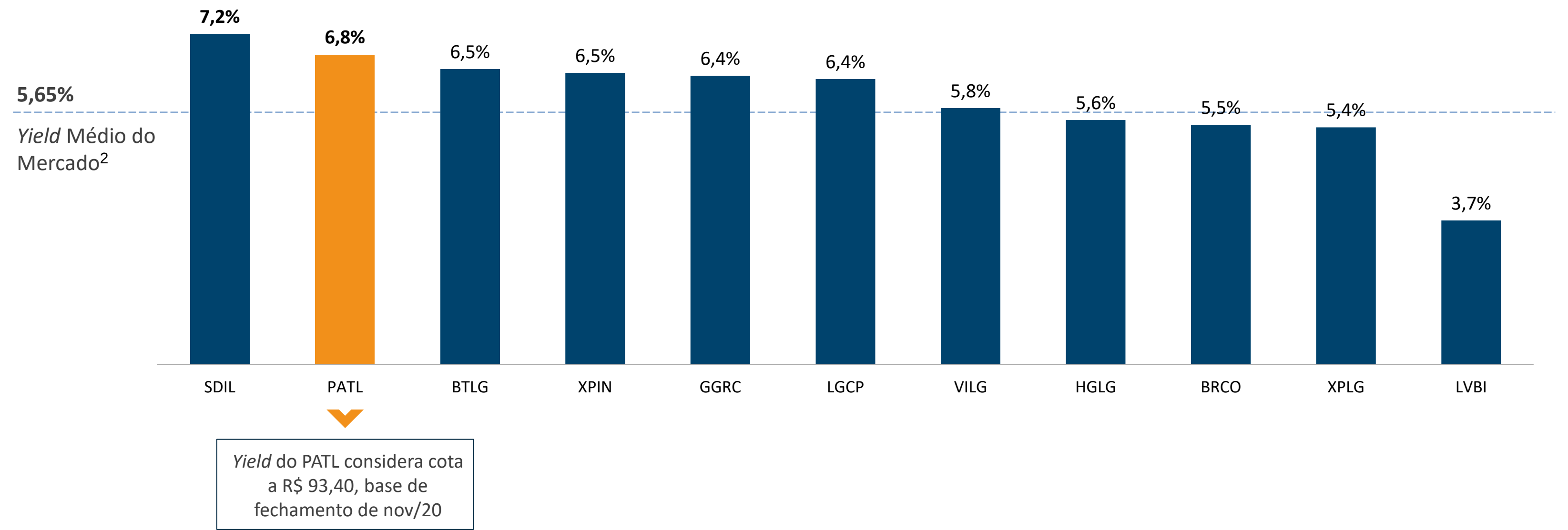
(1) Data base 30/nov. Dados B3, Banco Central do Brasil; (2) Com base nos valores patrimoniais divulgados no fechamento de out/20 e cotações de 30 de nov/20.

* Vide Slide 3. A melhoria do *yield* poderá se dar em razão da alocação do capital em FIs. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátia será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção “Nota Importante”.

PATL | *Yields* no mercado

ESPERA-SE UMA RECUPERAÇÃO DO PREÇO DA COTA DADA A RENTABILIDADE SUPERIOR DO PATL COMPARADO AO MERCADO

Yields | PATL11 e principais FIIs logísticos multiativos de gestão ativa no mercado (% a.a.)¹



(1) Data base 30/nov, tomando como referência os últimos dividendos divulgados no mercado.
(2) Yield médio do mercado calculado como a média dos *yields* individuais ponderados pelo tamanho de mercado de cada FII, sem considerar PATL.

PATL | Ativos da carteira

FUNDO COM QUALIDADE DE ATIVOS E CONTRATOS EM DESTAQUE NO MERCADO LOGÍSTICO DE FIIs

Imóveis (Alto percentual de contratos atípicos)



- Itatiaia**
- Ativo classe AAA²
 - Aquisição do Galpão 200 e Pátio Intermodal
 - ABL Total : 105.580 m²
 - 92% de contratos atípicos (SEB e Multiterminais)
 - Duração de contrato média de 5,3 anos¹



- Ribeirão das Neves**
- Ativo classe AA²
 - ABL Total : 26.618 m² (20.063 pp)
 - 100% de contratos atípicos
 - BRF (BTS) e Renda garantida
 - Duração de contrato média de 4,8 anos¹

- Transação consolidada em *cap rate* de 8,1%*
- Alocação de 85% dos recursos do Fundo em apenas 19 dias corridos contatos do encerramento da oferta, no mesmo dia da Aprovação da Assembleia de Cotistas

FIIs

- Foco em FIIs com liquidez diária maior que R\$ 3 M.
- Investimentos aprovados em Comitê de Investimento após exercício de *valuation* dos fundos.

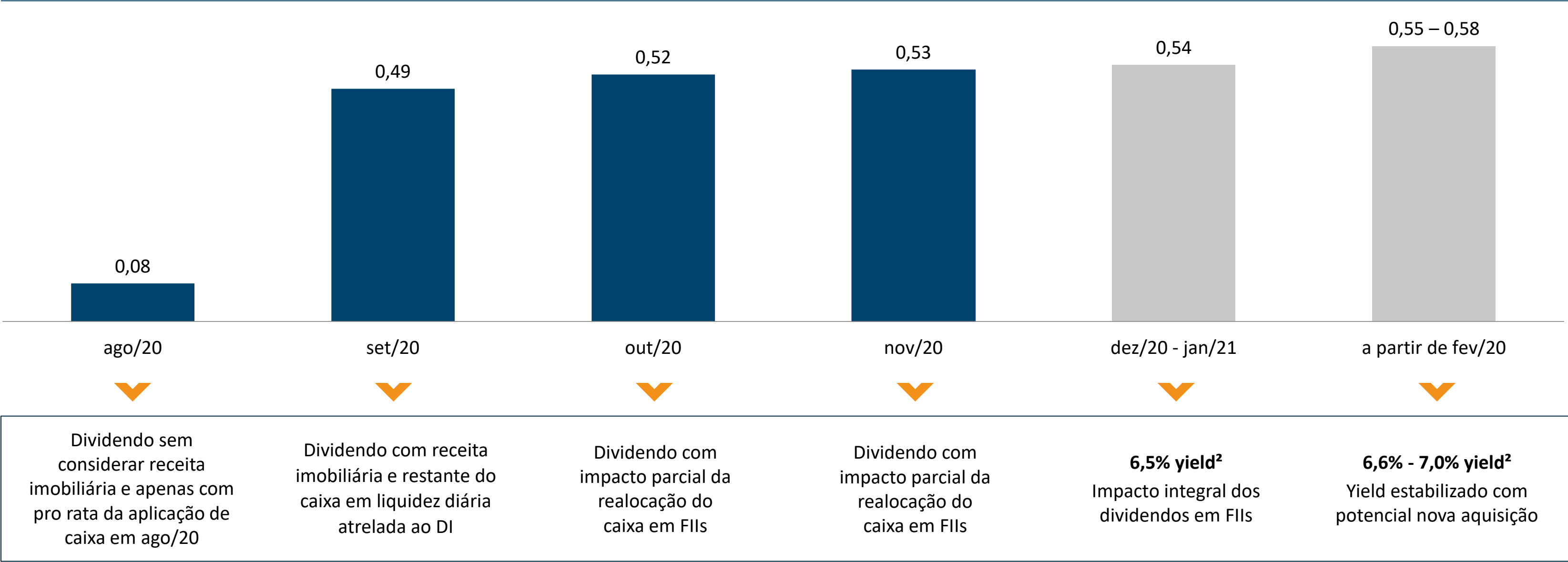
Fundo	Montante Transacionado
VILG – Vinci Logística	R\$ 20,3 M
BTLG – BTG Pactual Logística	R\$ 15,9 M
HGLG – CSHG Logística	R\$ 12,4 M
LVBI – VBI Logística	R\$ 7,2 M
Total	R\$ 55,7 M

(1) Data base set/20 ponderado pela receita de locação; (2) Classificação Buildings

PATL | Expectativa de *Yield*

PROJEÇÃO LEVA EM CONSIDERAÇÃO TEMPO NECESSÁRIO PARA INVESTIMENTO DO CAPITAL DECORRENTE DA OFERTA INICIAL

Rendimento nos primeiros 6 meses (R\$/cota/mês)¹



Valores projetados de *yield* calculados considerando cota a R\$ 100,00 – valor do IPO.

(1) Projeções para próximos meses; (2) Considerando cota a R\$ 100,00 – valor IPO

PATL | Pipeline de novos ativos

FOCO EM SÃO PAULO PARA ANÁLISE DE NOVOS NEGÓCIOS E AQUISIÇÕES

Critérios para seleção e originação de ativos

1

Localização – Foco em imóveis em SP, em raio de até 60 km da capital de São Paulo.

2

Qualidade – Imóveis de classe A/A+, com boas características construtivas.

3

Parcerias – Conversas com potenciais parceiros para novos negócios.

Região	ABL (m²)	Cap rate	Ticket
Barueri, Osasco, Jandira, Embu	10 – 80 mil m²	7,50% - 8,50%	R\$ 30 – 250 M
Cajamar, Jundiaí, Cabreúva, Perus	15 – 180 mil m²	7,50% - 9,00%	R\$ 40 – 450 M
Guarulhos, Arujá	10 – 140 mil m²	7,75% - 8,00%	R\$ 30 – 440 M
Extrema	20 mil m²	8,25% - 8,75%	R\$ 45 - 60 M
Total / Média¹	Até 420 mil m²	Próximo a 8,00%	Até R\$ 1,2 B

- Ao todo, são 10 ativos sendo analisados, com proposta não vinculante enviada.
- Transações recentes no mercado já ocorrendo com patamar de *cap rate* próximo ou abaixo de 8,0%²

(1) Range considera as diferentes transações analisadas no pipeline; (2) De acordo com fatos relevantes divulgados por outros fundos imobiliários logísticos no mercado.

PATL | Locações Ativo Ribeirão das Neves

NEGOCIAÇÕES CAUTELOSAS COM FOCO EM AUMENTO DO VALOR DE ALUGUEL COMPARADO À RENDA GARANTIDA



Pipeline

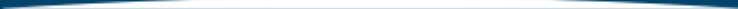
CrITÉRIOS de busca e intermediadores

- O Pátria está conduzindo a busca de novos inquilinos com 2 parceiros diretos:
 - Colliers
 - Consultor especializado no setor de congelados
- Além dos nomes acima, algumas conversas estão sendo conduzidas com outros nomes do setor
- Foco está em empresas operadoras logísticas locais, com maior pré-disposição à ocupação de áreas menores (um ou dois módulos)
- Existem 3 conversas em andamento, sendo uma mais avançada para 2 módulos, com negociação na faixa de R\$ 60 - 65/pp

HistÓrico de locações

- BRF, vigente, com R\$ 65/pp
- A&Q, com R\$ 80/pp
- JBS, com R\$ 80/pp
- Seara, com R\$ 86/pp

PATRIA



In partnership with

Blackstone