

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | Dezembro 2020

Pátria Logística FII

Destaques do Fundo

O fechamento do ano de 2020 e início de 2021 traz notícias importantes para os investidores do Fundo. O Fundo inicia o ano integrando o IFIX, o índice de fundos de investimentos imobiliários da B3, um marco importante para sua inserção no mercado.

Em dezembro, o principal inquilino do Fundo, o Grupo SEB, locatário por meio de contrato built to suit (BTS) do Galpão 200 de Itatiaia (Centro de Distribuição de propriedade do Fundo), realizou a aquisição do Galpão 100 (principal fábrica da companhia no país) do complexo logístico de Itatiaia, vizinho ao Galpão 200. Essa é uma ótima notícia para o Fundo, pois entendemos que reforça o interesse de longo prazo da SEB em relação ao Brasil e à região de Itatiaia.

Ainda no que se refere ao imóvel de Itatiaia, a Xerox realizou uma renovação de contrato até o final de junho de 2021 (término do prazo anteriormente contratado era fevereiro desse ano). O time de gestão continua conduzindo conversas com a Xerox. No que tange o imóvel de Ribeirão das Neves, estão em andamento algumas negociações com potenciais inquilinos.

Como continuidade à estratégia de alocação de parte do capital disponível em Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs"), o Fundo aumentou sua alocação em FIIs logísticos, passando de R\$ 55,7 milhões, no final de novembro, para aproximadamente R\$ 58,3 milhões¹, o que equivale a 12% do seu patrimônio líquido.

Na originação de novos negócios, os esforços estão focados em identificar imóveis logísticos de alto padrão, em localizações estratégicas, com potencial de valorização no longo prazo. Em dezembro, o gestor avançou na tratativa de dois imóveis que estão em processo de exclusividade para aquisição. Diligências e discussões jurídicas estão sendo conduzidas para avançar nas transações.

Dentro do potencial de valorização do Fundo, houve um acréscimo do valor da cota no mês de dezembro, comparado ao fechamento de novembro (+2,8%). O gestor entende que há um racional para melhor precificação do Fundo, e vem trabalhando para gerar rendimentos ainda melhores para os cotistas.

Distribuição de rendimentos

Como prática, o gestor vem trabalhando para aumentar os dividendos aos investidores mês a mês. O Fundo distribuiu R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2020.

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital através da seleção, aquisição e administração ativa de um portfólio de imóveis logísticos e industriais, construídos ou em construção.

Para mais informações acerca do Objetivo do Fundo, é recomendada a leitura do Regulamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Início das atividades
14/08/2020

Patrimônio Líquido
R\$ 484.273.388

Número de cotistas
6.872

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
31/12/2020
R\$ 97,02

Valor de mercado da cota
30/12/2020
R\$ 96,00

Taxa de Administração e Gestão²
0,73%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patl11.com.br

Contato: ri.patl11@patria.com

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria. Notas:

1. Com base no capital investido em FIIs.

2. Taxa de administração do Fundo como percentual do valor de mercado, engloba a remuneração do administrador e do gestor e serviços de controladoria, escrituração e custódia. Contempla desconto de 0,40% concedido pela gestora no primeiro ano do Fundo.

DRE Gerencial PATL11	Out/20	Nov/20	Dez/20	12 meses
Receita Total	2.978.871	3.004.012	3.194.899	14.811.329
Receita Imobiliária	2.719.962	2.719.962	2.719.962	13.246.397
Receitas FIIs	198.375	250.703	446.722	943.560
Receitas Renda Fixa	60.534	33.346	28.216	621.371
Outras Receitas Operacionais	-	-	-	-
Despesa Total	343.755	292.567	330.501	1.547.533
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	343.755	292.567	330.501	1.547.533
Resultado	2.635.115	2.711.445	2.864.398	13.263.796
Rendimento distribuído	2.595.598	2.645.514	2.695.429	10.781.716
Distribuição média (R\$/cota)	0,52	0,53	0,54	0,43

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de dezembro na B3 (30/12/2020) com o valor de **R\$ 96,00**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de dezembro de 2020, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI). No patamar de preço atual, o Fundo está precificado com um *Dividend Yield* maior e um P/BV² menor do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX.

Já a **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo³ e a tributação em 20% de Imposto de Renda sobre eventuais ganhos de capital na venda de suas cotas. Assim, compara-se tal rentabilidade à valorização do **CDI líquido** com aplicação de uma alíquota de 15% de Imposto de Renda⁴.

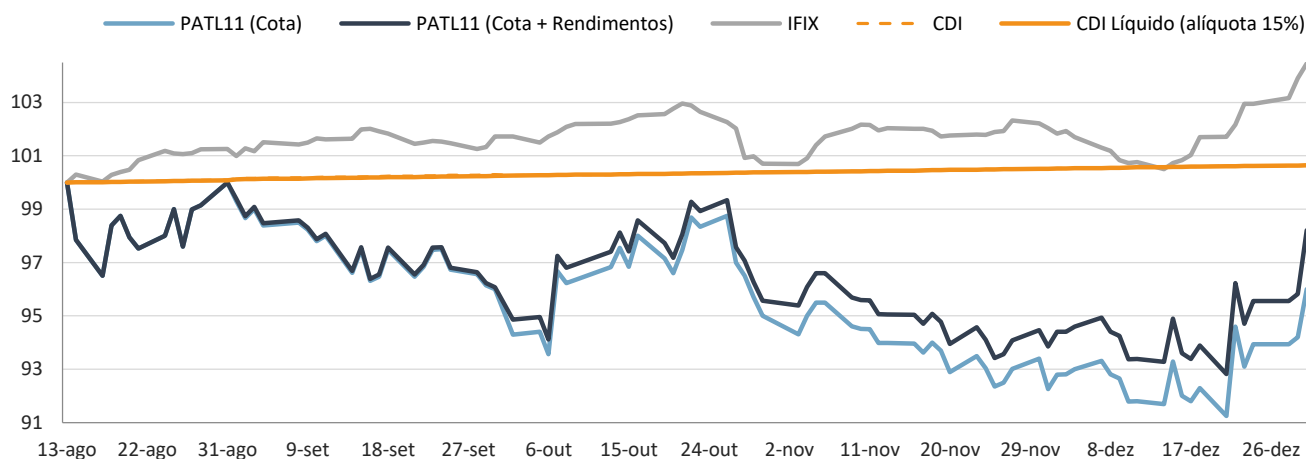
Resultados em 30 de dezembro de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde ⁵	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020	30 de novembro de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	93,40
Valor da cota final (R\$)	96,00	96,00	96,00	96,00
Rendimentos acumulados (R\$)	2,16	2,16	2,16	0,54
Rendimentos acumulados (%) [A]	2,16%	2,16%	2,16%	0,58%
Ganho de capital bruto [B]	(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)	2,78%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(1,84%)	(1,84%)	(1,84%)	3,36%
IFIX	5,50%	5,50%	5,50%	2,19%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	153,30%
Ganho de capital líquido [C]	(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)	2,23%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(1,84%)	(1,84%)	(1,84%)	2,81%
CDI Líquido	0,64%	0,64%	0,64%	0,13%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Notas:

- Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, sobre ganho de capital, entre outros.
- P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial.
- Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.
- Sem considerar IOF das aplicações.
- Data de liquidação da 1ª Emissão de Cotas do Fundo em 05 de agosto de 2020. Início da negociação de cotas no mercado secundário em 14 de agosto de 2020.

O gráfico abaixo ilustra as séries históricas acumuladas de alguns indicadores de mercado em comparação com o valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

RENTABILIDADE | PATL11, IFIX E CDI LÍQUIDO



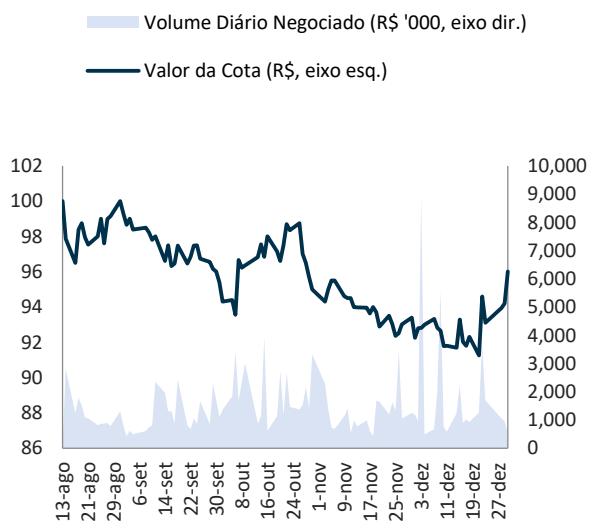
Liquidez

Durante o mês de dezembro ocorreram 29.420 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 38,2 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,7 milhão no mês, atingindo cotação na B3 de R\$ 96,00 ao final do ano de 2020.

Negociação PATL11	Dez/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	38.188	143.063	143.063
Número de negócios	29.420	146.055	146.055
Giro (% do total de cotas)	8,3%	30,1%	30,1%

Valor de Mercado	R\$ 479.187.360,00
Quantidade de cotas	4.991.535

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

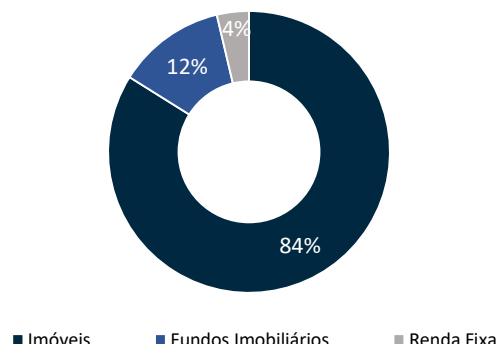


Portfólio

Em dezembro de 2020, o Fundo realizou o pagamento da maior parte das despesas relacionadas às transações dos imóveis. O valor total das despesas gira em torno de R\$ 5,3 M, o que traz uma economia expressiva para o Fundo em comparação aos valores previamente provisionados. Esse fato aumenta o caixa disponível no Fundo e possibilita novos investimentos para os cotistas.

Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, ao final do mês de dezembro, cerca de R\$ 58,3 milhões, 12% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos. O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 17,6 milhões investidos em renda fixa, cerca de 4% dos ativos. O gestor pretende aumentar a alocação em FIIs logísticos no curto prazo, utilizando o caixa atualmente investido em renda fixa. Ao todo, o Fundo possui 3 imóveis em seu portfólio com 132.198 m² de área bruta locável, totalizando 84% dos ativos.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

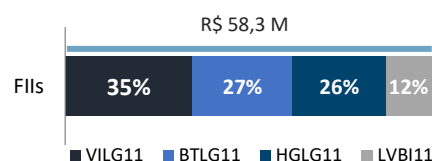
Em 31 de dezembro de 2020, cerca de R\$ 17,6 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O valor é inferior ao total de R\$ 29,3 milhões investido do mês de novembro, em decorrência do pagamento de despesas das transações, ordens a pagar de FIIs adquiridos em novembro e aumento do investimento em FIIs em dezembro.

Ativos financeiros Nov/20	Vencimento	Investimento (R\$)	Valor Atualizado ¹ (R\$)
LTN - Letras do Tesouro Nacional	Liquidez diária	29,3 M	17,6 M

CARTEIRA DE FIIs

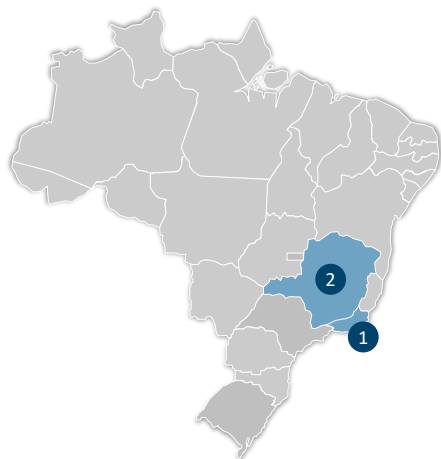
O Fundo possui parte dos seus investimentos em outros FIIs que investem preponderantemente em ativos logísticos. A estratégia segue o racional de alocação em fundos multiativos, de gestão ativa e com boa liquidez.

A distribuição dos investimentos em FIIs, em 31 de dezembro, segue abaixo:



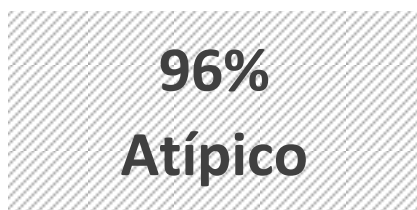
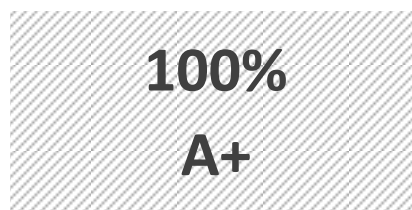
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

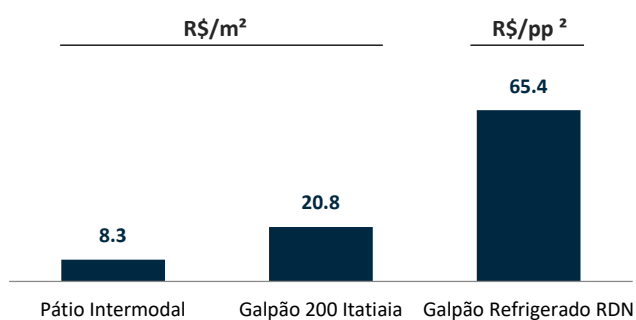


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	53,2%
2	Ribeirão das Neves	46,8%

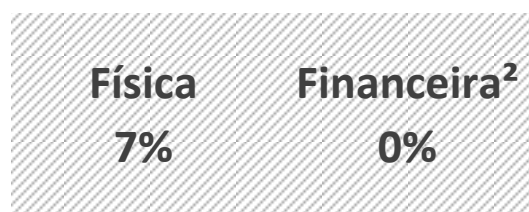
Perfil dos contratos

Qualidade dos ativos¹

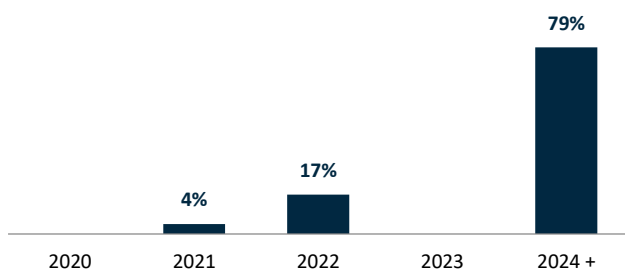
Distribuição de aluguel



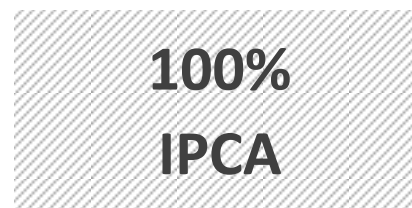
Vacância física



Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Notas: 1. Classificação Buildings. 2. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves pelo prazo de 18 meses. Na competência setembro/20 houve correção por inflação do valor de aluguel da BRF no imóvel de Ribeirão das Neves.

IMÓVEIS

**Itatiaia**

Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1881 - Itatiaia, RJ

Data da aquisição: 24/08/2020

Classe do imóvel¹: AAA

ABL total: 161.661 m² (Galpões 100, 200 e Pátio Intermodal)

Participação no ativo: 100% (Galpão 200 e Pátio Intermodal)

ABL própria: 105.580 m² (Galpão 200 e Pátio Intermodal)

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilinos: Grupo SEB, Multiterminais e Xerox

**Ribeirão das Neves**

Av. José Carlos Costa, 688 – Ribeirão das Neves, MG

Data da aquisição: 24/08/2020

Classe do imóvel¹: AA

ABL total: 26.618 m² (20.063 p.p.)

Participação no ativo: 100%

Ocupação do imóvel: 62,5% (com base em número de p.p.)

Inquilino: BRF

Nota: 1. Classificação Buildings

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@vortx.com.br ou entre em contato com a equipe de Relações com Investidores do PATL pelo Ri.Patl11@patria.com.

Notas importantes

O presente relatório e as informações aqui contidas possuem caráter meramente informativo. O material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente pelo Pátria Investimentos e outras fontes externas, conforme aplicável. Este material não deve ser considerado como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento, sendo única e exclusiva responsabilidade do investidor a tomada de decisão. Recomendamos consulta a profissionais especializados para realização de análises específicas antes da decisão de investimento. O Pátria Investimentos se exime de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, por todos e quaisquer prejuízos decorrentes de operações realizadas com base nas informações aqui mencionadas, notadamente relacionadas à decisão de investimento do cliente.

Ao considerar as informações a respeito de performance contidas neste relatório, os receptores devem atentar-se ao fato de que resultados passados não são garantia de resultados futuros, e que não há garantia de o resultado almejado seja alcançado. Nesse sentido, não há garantia de que o veículo de investimento será capaz de implementar sua estratégia ou atingir seus objetivos de investimento. Ainda, fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. Ainda que o Pátria Investimentos acredite que as premissas mencionadas neste relatório sejam razoáveis e factíveis, quaisquer projeções ou previsões contidas neste material são baseadas em estimativas subjetivas sobre circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitas a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados advindos de projeções ou previsões constantes deste relatório serão efetivamente verificados. Embora os autores deste relatório 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. O Pátria Investimentos não tem qualquer obrigação de atualizar as informações deste documento. Ao receber este relatório, o receptor concorda em não reproduzir, total ou parcialmente, qualquer informação aqui contida.



PATRIA

In partnership with

Blackstone