

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | NOVEMBRO 2021

Pátria Logística FII



Pátria Logística FII

PÁTRIA

Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de novembro/21, o montante de **R\$ 0,57/cota**, completando nove meses consecutivos deste patamar de distribuição. Os rendimentos representam *dividend yield* de **10,8% a.a.** aos níveis de preço do final de novembro e **10,0% a.a.** nos níveis atuais da cota (base 09/12/2021).
- Gostaríamos de lembrar o vídeo e apresentação do **Webcast Trimestral do fundo**, referente ao terceiro trimestre de 2021, já estão disponíveis no site. [Clique aqui](#) para **acessar o vídeo**, e [neste link](#) para **acessar a apresentação**.
- Os imóveis do Fundo foram reavaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor **2,9% superior** ao valor contábil atual de referidos imóveis, conforme [Fato Relevante](#). A remarcação, consequentemente, também resultou em um acréscimo de **2,8% no valor da cota patrimonial** do Fundo, ou o equivalente a **R\$ 2,70/cota**.
- A gestão está finalizando os últimos detalhes para conclusão da carta de intenções para **locação de 100% da área disponível de Ribeirão das Neves**, conforme mencionado no último relatório gerencial. Esperamos anunciar novidades sobre a locação em breve.
- De acordo com [Fato Relevante](#) publicado em 20 de dezembro, o Fundo realizou o pagamento referente à terceira parcela da aquisição do Imóvel Postall, o que representa a **quitação da totalidade do preço de aquisição** do ativo.
- A expectativa é que, considerando as novas aquisições dos ativos de Jundiaí, correções de contrato por inflação e a locação do ativo de Ribeirão das Neves, o Fundo passe a distribuir de **R\$ 0,58 a 0,60 por cota/mês**, a partir de 2022.

Comentários do Gestor

No fechamento de novembro, o Fundo apresentou um dos maiores *dividend yields* do mercado, de 10,8% a.a., em contraste com uma média de fundos logísticos comparáveis de 8,6% a.a., conforme detalhado na página 4 deste relatório.

O PATL11 é um dos poucos fundos logísticos sem nenhum tipo de dívida financeira no balanço e, além disso, seu nível de rendimento é proveniente do fluxo de caixa operacional do fundo, sem efeito de alavancagem e/ou distribuições não recorrentes. Fatores estes que diferenciam ainda mais o fundo, dado que seu nível de rendimento está acima da média do mercado nos valores atuais da cota (nov/21). O elevado percentual de contratos BTS (72% das receitas imobiliárias³) com longos prazos de vencimento (85% da receita imobiliária com vencimento a partir de 2025³) endossa a reconhecida resiliência do portfólio.

Em novembro, a gestão atuou de perto na superação das condições precedentes para a locação das câmaras disponíveis do imóvel de Ribeirão das Neves. Para a concretização da locação, ainda são necessárias algumas etapas, que estão sendo trabalhadas em conjunto com o potencial locatário.

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\$ 473.626.966

Número de cotistas
12.848

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
30/11/2021
R\$ 94,89

Valor de mercado da cota
30/11/2021
R\$ 63,40

Taxa de Administração e Gestão²
0,93%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: ri.pat11@patria.com

Cadastre-se no mailing [clikando aqui](#).

www.pat11.com.br

Notas: 1. Reavaliação com base na carteira de fechamento de 21 de dezembro de 2021. 2. Taxa de adm. 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 0,20% concedido pela gestora no segundo ano do Fundo. 3. Data base novembro de 2021. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.

Já em dezembro, o Fundo realizou a quitação do preço de aquisição do Imóvel Postall, em Jundiaí. A aquisição se deu em 3 parcelas: (i) pagamento na assinatura da escritura de compra e venda; (ii) pagamento intermediário no início de dezembro; e (iii) quitação no dia 20 de dezembro. Para fazer frente aos pagamentos (ii) e (iii), o Fundo realizou a venda parcial de cotas de fundo de investimento imobiliário que detinha no portfólio. Além disso, o Fundo já explorava comercialmente a integralidade dos valores de aluguel provenientes do Imóvel Postall antes da quitação, de maneira que não há mudança na receita imobiliária.

Distribuição de rendimentos

O PATL distribuiu, referente ao mês de novembro de 2021, o valor de R\$ 0,57/cota aos investidores. A expectativa da gestão é manter o patamar de R\$ 0,57/cota para dezembro. A tabela abaixo mostra uma posição gerencial, sem considerar eventuais movimentações na posição investida de fundos imobiliários.

DRE Gerencial PATL11	Set/21	Out/21	Nov/21	12 meses
(+) Receita Total	3.684.740	3.376.243	3.362.034	39.247.854
Receita Imobiliária	3.504.781	3.208.178	3.208.178	34.744.555
Receitas FIIs	151.137	151.479	132.434	3.472.479
Receitas Renda Fixa	28.822	16.586	21.422	298.030
(-) Despesa Total	324.145	403.098	317.396	4.214.045
Despesas Imobiliárias ¹	-	128.619	-	128.619
Despesas Operacionais ²	324.145	274.479	317.396	4.085.426
(=) Resultado	3.360.595	2.973.146	3.044.638	35.033.809
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.845.175	33.845.852
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,570	0,570	

Rentabilidade

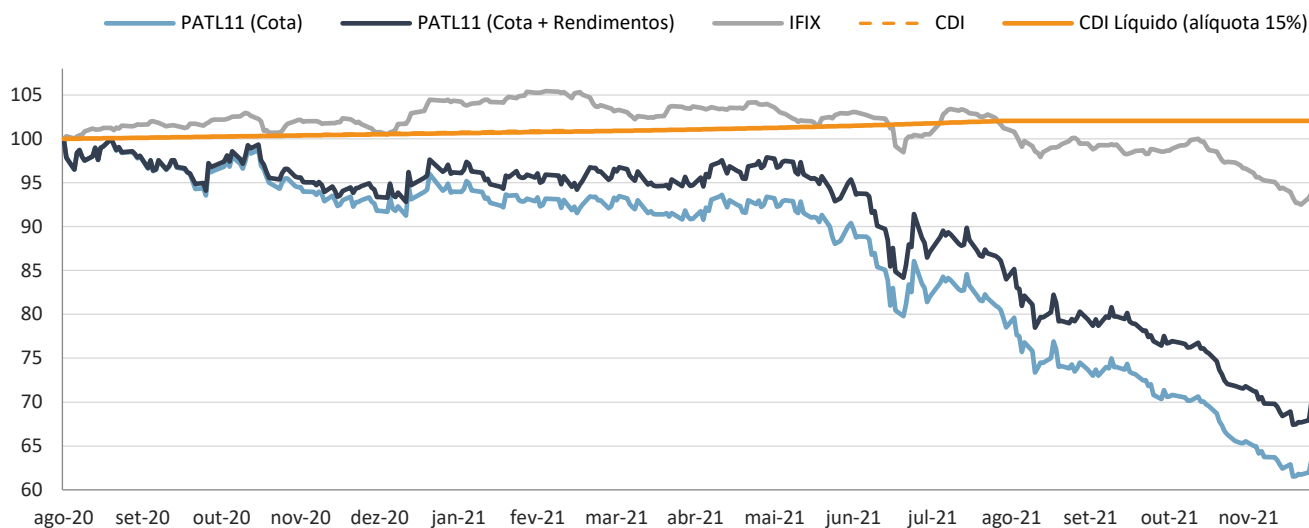
A cota do Fundo encerrou o mês de novembro na B3 (30/11/2021) com o valor de R\$ 63,40. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de novembro de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI). 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. O indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX. 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 novembro de 2021	Início	12 meses	2021	out/21
Desde	05 de Agosto de 2020	30 de Novembro de 2020	30 de Dezembro de 2020	29 de Outubro de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	93,40	96,00	66,31
Valor da cota final (R\$)	63,40	63,40	63,40	63,40
Rendimentos acumulados (R\$)	8,40	6,78	6,24	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	8,40%	7,26%	6,50%	0,86%
Ganho de capital bruto [B]	(36,60%)	(32,12%)	(33,96%)	(4,39%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(28,20%)	(24,86%)	(27,46%)	(3,53%)
IFIX	(5,22%)	(8,19%)	(10,16%)	(3,64%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(36,60%)	(32,12%)	(33,96%)	(4,39%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(28,20%)	(24,86%)	(27,46%)	(3,53%)
CDI Líquido	2,10%	1,58%	1,44%	0,00%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

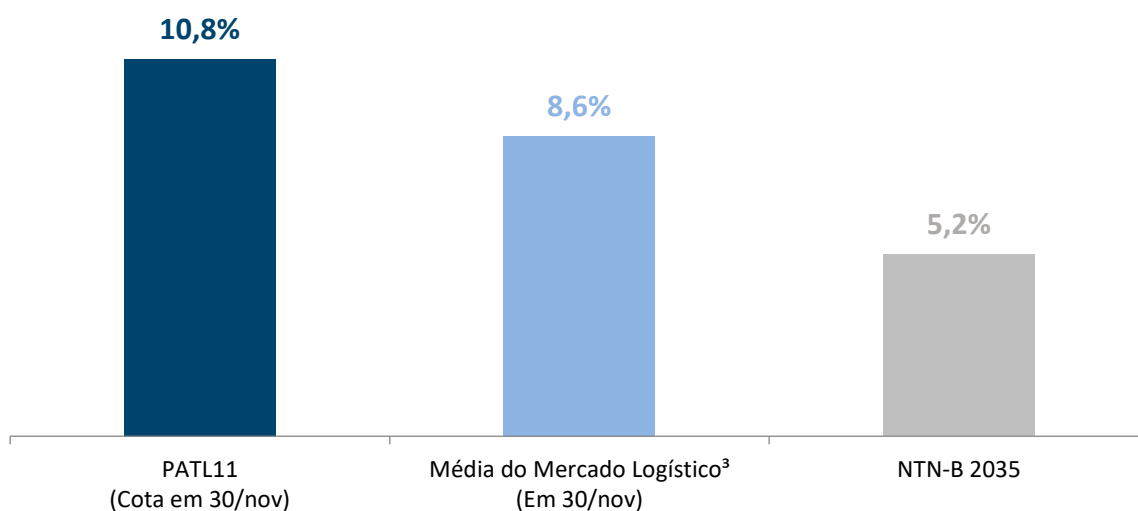
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, entre outros. 2. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, assessoria contábil, taxas da CVM e B3, imposto sobre ganho de capital, entre outros. 3. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo. 4. Sem considerar IOF das aplicações.

Os gráficos abaixo ilustram 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. O Fundo está entregando de maneira sustentável um dos maiores *Dividend Yields* e um P/BV^1 menor do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido



Rentabilidade | *Yields*² e NTN-B 2035



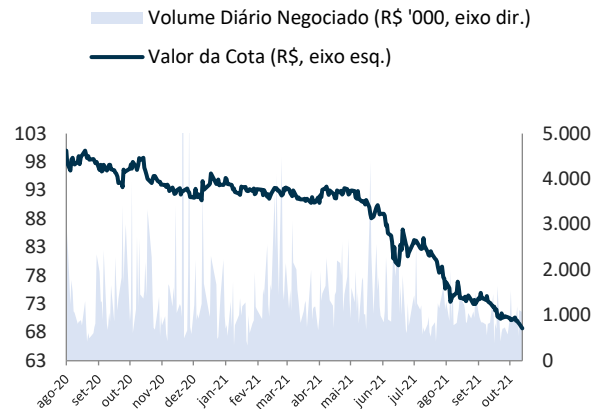
Notas: 1. P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. 2. Yield calculado como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4. 3. Data base 29/10/21 acumulado desde 30/06/2020, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTGL, RBRL, HSLG) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles (Fonte: Capital IQ). Mkt Log não considera PATL.

Liquidez

Durante o mês de novembro ocorreram 42.694 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 21 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 970 mil no mês. O PATL11 continua com um bom giro de liquidez¹ versus valor de mercado (40% acima da média dos FIIs logísticos).

Negociação PATL11	Nov-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	21.372	290.793	328.981
Número de negócios	42.694	436.812	466.232
Giro (% do total de cotas)	6,7%	69,8%	78,0%
Valor de Mercado	R\$ 316.463.319,00		
Quantidade de cotas	4.991.535		

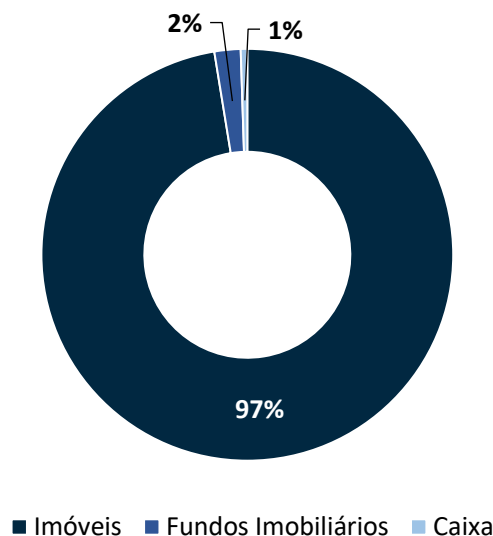
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

A alocação do capital do fundo deve seguir a configuração abaixo a partir do final do mês de dezembro, quando o fundo passa a ter 97% dos seus ativos alocados em imóveis logísticos, totalizando 151.331 m² de área bruta locável no portfólio. Conforme Fato Relevante mencionado na seção “Destaques do Fundo”, em dezembro o PATL11 realizou o pagamento das últimas parcelas referentes à aquisição do Imóvel Postall, em Jundiaí. Para fazer frente aos pagamentos, o Fundo realizou a venda parcial de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Alocação de investimentos (% de ativos – projetado)



Notas: 1. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (setembro, outubro e novembro). Metodologia para cálculo da média do mercado considera liquidez diária, do mês de outubro, dividida pelo valor de mercado de cada fundo. Fundos considerados na análise: HGLG11, XPLG11, LVBI11, VILG11, BRGO11, BTLG11, RBRL11, HSLG11.

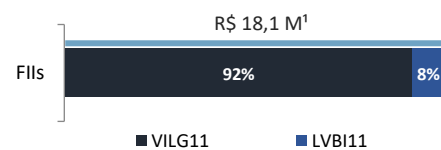
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 30 de novembro de 2021, cerca de R\$ 5,8 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O investimento nesse tipo de ativo financeiro de renda fixa possui liquidez diária, garantindo agilidade para o saque e investimento em novos ativos logísticos e em FIIs do setor. O aumento em relação ao mês anterior se deve pela venda de parte da posição alocada em cotas de Fundos Imobiliários.

Ativos financeiros Nov/21	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
NTN - Notas do Tesouro Nacional	Liquidez diária	5.810.593

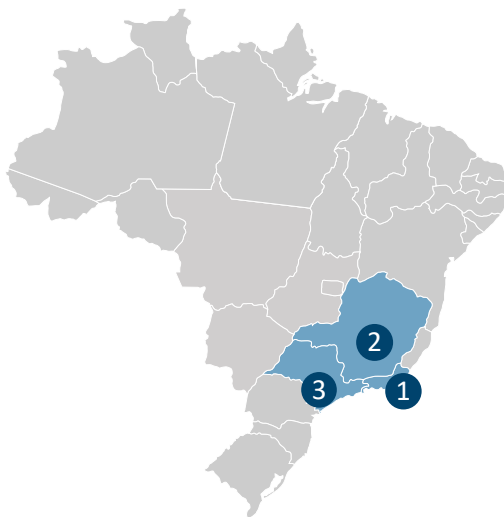
CARTEIRA DE FIIs

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 30 de novembro, segue ao lado. Em novembro, o Fundo iniciou a estratégia de desinvestimento nas cotas de FIIs para pagamento do valor remanescente da aquisição do Imóvel Postall. Até o final do mês de novembro, foi zerada a posição em BTLG11 e as vendas dos outros ativos prosseguiram ao longo de dezembro. O pagamento foi realizado conforme planejado, de acordo com Fato Relevante mencionado na seção “Destaques do Fundo”.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica



#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	47%
2	Ribeirão das Neves	43%
3	Jundiaí	10%

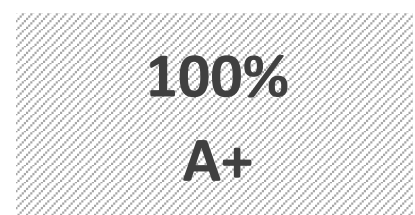
Perfil dos contratos



Vacância

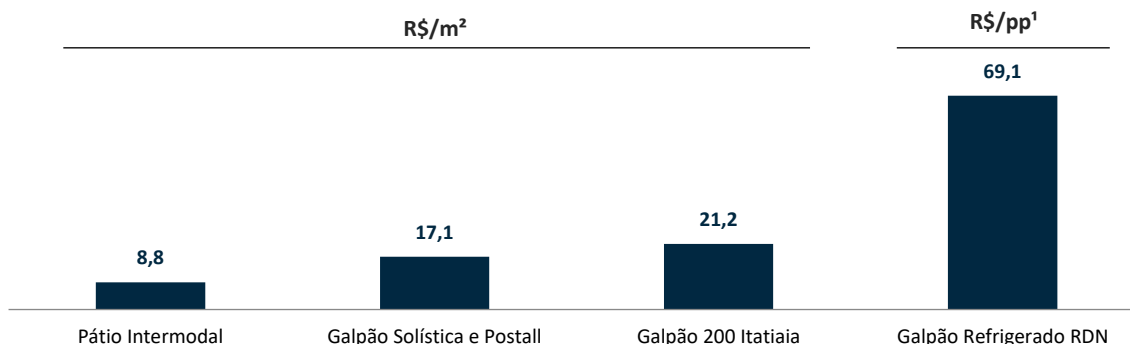


Qualidade dos ativos²

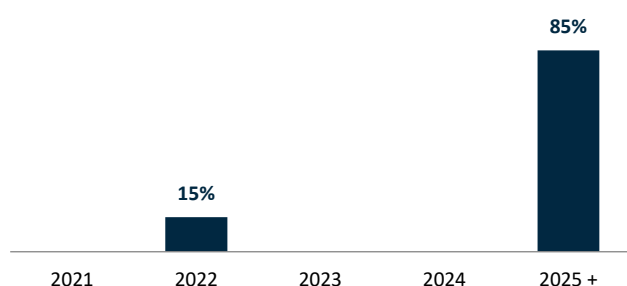


Notas: 1. Visão de balanço das posições em FIIs. 2. Classificação Buildings. 3. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves pelo prazo de 18 meses.

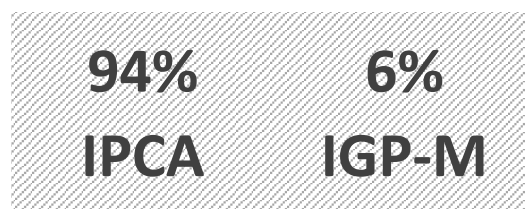
Distribuição de aluguel



Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



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



Jundiaí

Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831 e 901 – Jundiaí, SP

Data da aquisição: 01/09/2021 Solística e 09/09/2021 Postall

Classe dos imóveis¹: A/A+

ABL total: 9.177 m² - Solística | 9.956 m² - Postall

Participação nos ativos: 100%

Ocupação dos imóveis: 100%

Inquilinos: Postall e AGV Logística (Solística)

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.

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
