

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MAIO 2021

Pátria Logística FII

Destaques do Fundo

- Estabilidade de dividendos esperada de ao menos **R\$ 0,57/cota/mês** até final de 2021 com base no portfólio atual, **yield de 7,6%a.a.** aos níveis de preço do final de maio e **8,2%a.a. nos níveis atuais da cota** (base 24/06/2021).
- 4 imóveis em Due Diligence** com potencial para elevar o nível de dividendos em R\$ 0,06/cota/mês
- Expectativa de **conclusão de uma aquisição até final de julho**.
- Realizaremos o primeiro **webinar trimestral do PATL11 no dia 01 de julho, às 18:00**. Para se inscrever e acessar o evento clique [aqui](#).

Comentários do Gestor

Ao longo do mês de maio o PATL seguiu buscando criar valor para seus cotistas de forma disciplinada, trabalhando para otimizar a ocupação de seus imóveis e concluir aquisições.

DIVIDENDOS

Contando com um portfólio bastante sólido, com imóveis classificados como de alta qualidade (AAA/AA) com 80% da receita imobiliária em locações com contratos *built to suit* para inquilinos de elevado padrão de crédito, o PATL11 seguiu distribuindo dividendos de R\$ 0,57/cota, resultando em um dos maiores *dividend yields* do mercado, de 7,6% a.a., em contraste com uma média de fundos logísticos comparáveis de 6,2% a.a. conforme detalhado na página 4 deste relatório.

Importante ressaltar que projetamos uma estabilidade na distribuição dos dividendos mensais pelo menos até o final deste ano, com base no portfólio atual.

NOVAS AQUISIÇÕES

Além disso acreditamos que a bem sucedida conclusão das principais aquisições do pipeline¹ tenha o potencial de aumentar o patamar de dividendos em até 6 centavos por cota, conforme demonstrado no anexo I deste relatório.

Dentre 4 imóveis atualmente sob diligência, com os quais o Fundo negocia com exclusividade, estimamos que a próxima aquisição seja concluída em julho. Essa aquisição consiste na compra de um imóvel logístico de alto padrão, localizado no estado de SP e locado para um inquilino de alta qualidade de crédito. As diligências do imóvel estão sendo concluídas sem apontamentos relevantes até o momento.

OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS

A gestão continuou o trabalho para a locação da área vaga do imóvel de Ribeirão das Neves, a qual está sendo remunerada por meio de instrumento de renda mínima garantida pelo vendedor do imóvel, vigente até fev/22. Atualmente existem 4 negociações em andamento. Além disso, é importante informar que essa receita terá correção monetária por IPCA, referente ao aniversário de contrato no mês de ago/21.

Ainda na frente de locações, o gestor está em fase final de aprovação junto à Xerox da renovação do seu contrato de locação no imóvel de Itatiaia até 2025. Esse contrato representa aproximadamente 4% da receita atual do Fundo.

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\$ 480.384.513

Número de cotistas
12.904

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
31/05/2021
R\$ 96,24

Valor de mercado da cota
31/05/2021
R\$ 90,01

Taxa de Administração e Gestão³
0,73%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patl11.com.br

Contato: ri.patl11@patria.com

Notas: 1. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade. 2. Classes A/A+. 3. 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. Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão.

DESEMPENHO DAS COTAS

Não obstante esse relatório ser relativo ao mês de maio, gostaríamos de informar que temos acompanhado as recentes movimentações negativas da cota do Fundo, a qual apresentou uma queda de 7,8% durante o mês de junho (até 24/jun/2021), comparado a uma queda média de 2,7% em fundos logísticos comparáveis no período. No melhor conhecimento do gestor, não há acontecimentos que sustentem essa variação. Além disso, gostaríamos de reiterar que esse veículo é de importância estratégica para o Patria e que estamos focados na aquisição de novos ativos para viabilizar o crescimento do Fundo com aumento de rentabilidade e diversificação.

Para detalhar todos assuntos da gestão, realizaremos o primeiro webinar trimestral do PATL11 no dia 01 de julho, quinta-feira, às 18:00. Para se inscrever e acessar o evento clique [aqui](#).

Este relatório não considera a reforma tributária proposta ao Congresso Nacional em 25 de junho de 2021.

Distribuição de rendimentos

O PATL11 distribuiu, pelo terceiro mês consecutivo, o valor de R\$ 0,57/cota aos investidores. A expectativa da gestão é manter ao menos esse patamar pelo menos até o final do ano de 2021, conforme mencionado na seção de Comentários do Gestor.

É importante destacar, na coluna de 12 meses, que o fundo tem um resultado competência acumulado¹ maior do que valor acumulado de distribuição. No final do mês de maio existe uma reserva de dividendo de R\$ 0,42/cota.

DRE Gerencial PATL11	Mar/21	Abr/21	Mai/21	12 meses
Receita Total	3.064.036	3.082.980	3.132.062	30.177.285
Receita Imobiliária	2.761.373	2.761.373	2.761.373	27.011.849
Receitas FII's	285.700	303.080	347.791	2.454.886
Receitas Renda Fixa	16.964	18.527	22.898	710.550
Despesa Total	379.265	364.887	338.419	3.225.524
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ²	379.265	364.887	338.419	3.225.524
Resultado	2.684.772	2.718.093	2.793.644	26.951.761
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.845.175	24.857.844
Distribuição média (R\$/cota)	0,57	0,57	0,57	-

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de maio na B3 (31/05/2021) com o valor de R\$ 90,01. Desta forma, indicamos na tabela na próxima página o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de maio de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI). O Fundo está entregando de maneira sustentável um dos maiores *Dividend Yields* e um P/BV³ menor do que a média dos FII's logísticos no mercado. Mesmo com a cota no valor do IPO (R\$ 100,00), o PATL11 continua tendo um dos melhores percentuais de dividendo mensal por mês dentre os FII's logísticos.

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.

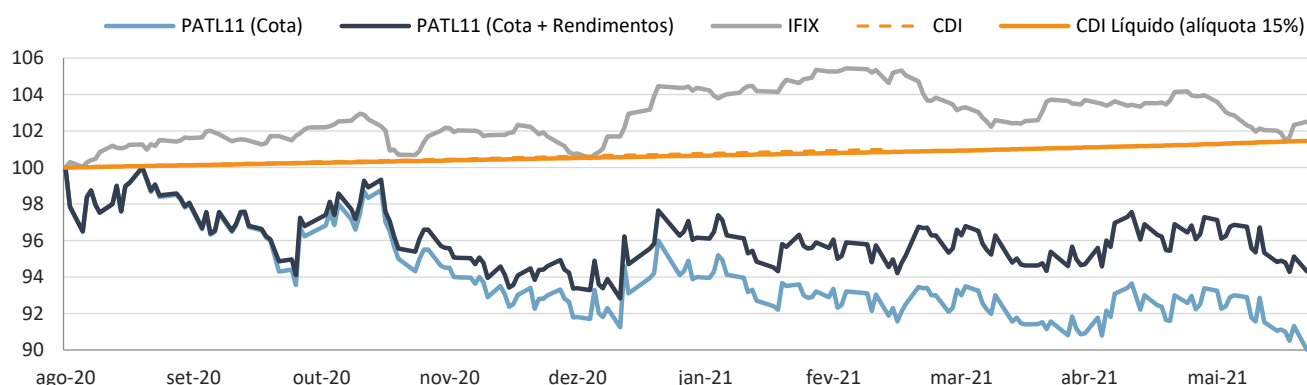
A **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo⁴ e a tributação em 20% de Imposto de Renda sobre eventuais ganhos de capital na venda de suas cotas. Assim, compara-se tal rentabilidade à valorização do **CDI líquido** com aplicação de uma alíquota de 15% de Imposto de Renda⁵

Notas: 1. O resultado competência acumulado é gerencial e não computa qualquer valorização ou desvalorização das cotas dos FII's que o fundo tem posição. 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. P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. 4. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo. 5. Sem considerar IOF das aplicações.

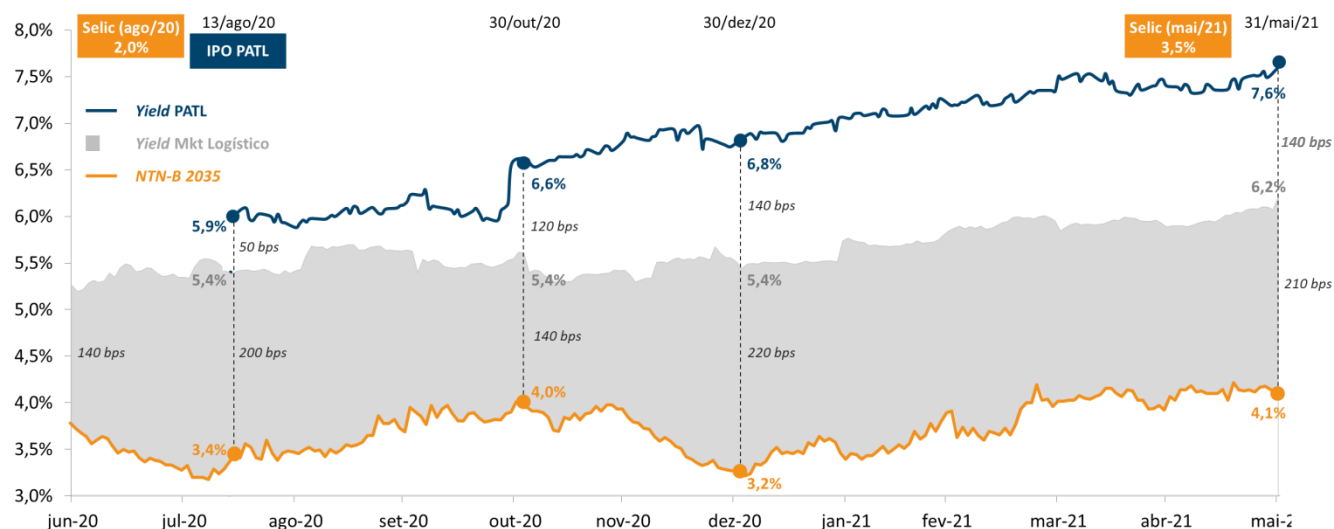
Resultados em 31 de maio de 2021	Início	12 meses	2021	Mês
Desde ⁴	05 de agosto de 2020	05 de agosto de 2020	30 de dezembro de 2020	30 de abril de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	96,00	93,00
Valor da cota final (R\$)	90,01	90,01	90,01	90,01
Rendimentos acumulados (R\$)	4,98	4,98	2,82	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	4,98%	4,98%	2,94%	0,61%
Ganho de capital bruto [B]	(9,99%)	(9,99%)	(6,24%)	(3,22%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(5,01%)	(5,01%)	(3,30%)	(2,60%)
IFIX	3,53%	3,53%	(1,87%)	(1,56%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(9,99%)	(9,99%)	(6,24%)	(3,22%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(5,01%)	(5,01%)	(3,30%)	(2,60%)
CDI Líquido	1,50%	1,50%	0,85%	0,23%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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.

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido



Rentabilidade | Yields¹ e NTN-B 2035 (Histórico desde IPO do PATL11)



Notas:

(1) Data base 31/05/21 acumulado desde 30/06/2020, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis ponderado pelo valor de mercado de cada um deles, com dados do FII.com. Mkt Log não considera PATL.

Yield calculado como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4.

Os indicadores econômicos acima são mera referência econômica e não meta ou parâmetro de performance.

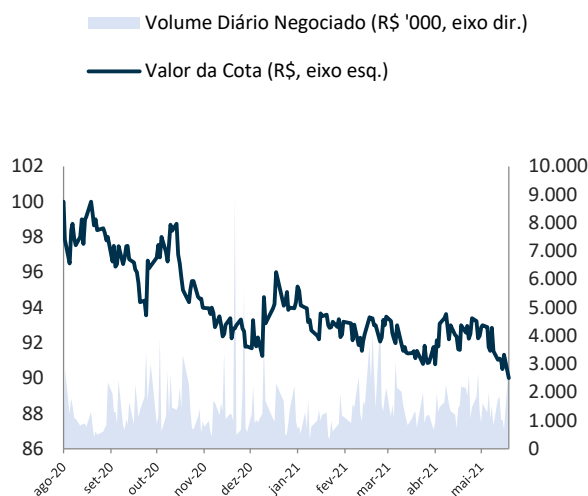
Liquidez

Durante o mês de maio ocorreram 64.030 negociações de cotas do PATL11 no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 33,5 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,6 milhão no mês. O aumento do número de negociações também se reflete no aumento do número de cotistas (próximo a 13.000).

Negociação PATL11	Mai/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	33.481	147.284	290.347
Número de negócios	64.030	210.669	356.724
Giro (% do total de cotas)	7,3%	31,8%	61,9%

Valor de Mercado	R\$449.288.065,35
Quantidade de cotas	4.991.535

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

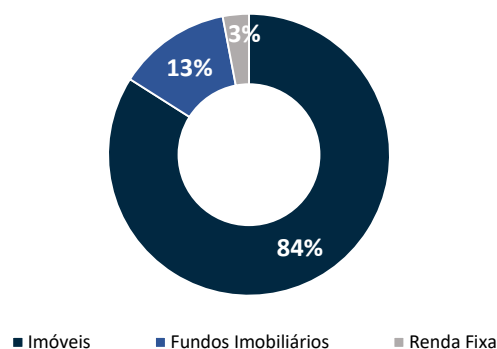
Ao final do mês de maio, os imóveis correspondiam a 84% dos ativos do Fundo, totalizando 132.198 m² de área bruta locável no portfólio.

Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, cerca de R\$ 64,3 milhões¹, 13% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos.

Para viabilizar a aquisição dos imóveis que estão em processo de diligência e exclusividade, o Fundo irá priorizar a venda das posições em FIIs que apresentem ganho de capital.

O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 12,0 milhões investidos em renda fixa, 3% dos ativos. A ideia do gestor é manter essa posição de investimento até a aquisição de novos imóveis.

Alocação de investimentos (% de ativos)



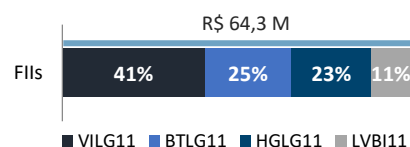
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de maio de 2021, cerca de R\$ 12,0 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.

Ativos financeiros Mai/21	Vencimento	Valor Atualizado² (R\$)
NTN – Notas do Tesouro Nacional	Liquidez diária	11.972.143

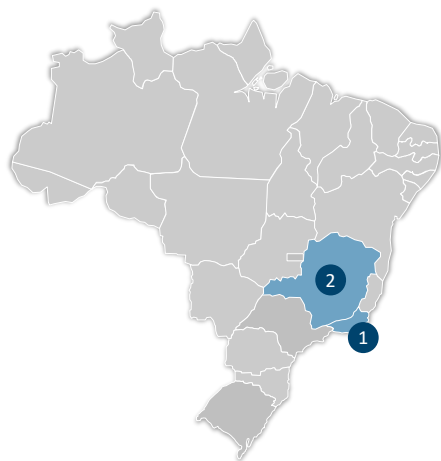
CARTEIRA DE FIIs

O Fundo possui parte dos seus investimentos em outros FIIs que investem preponderantemente em ativos logísticos. A estratégia segue o racional de locação em fundos multiativos, de gestão ativa e com boa liquidez. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 31 de maio, segue ao lado:



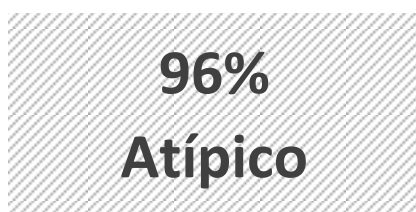
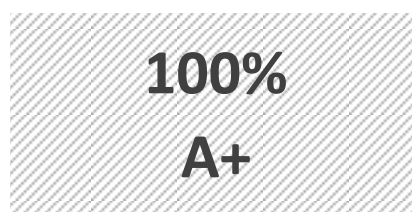
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

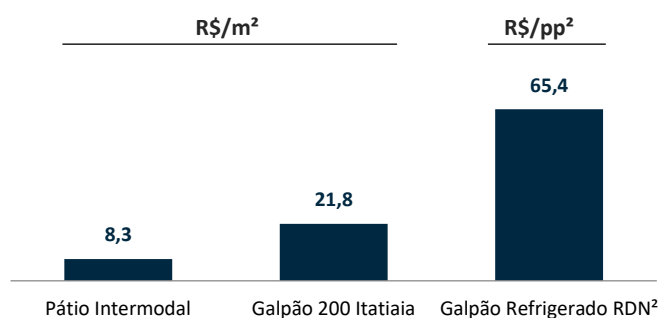


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	54,0%
2	Ribeirão das Neves	46,0%

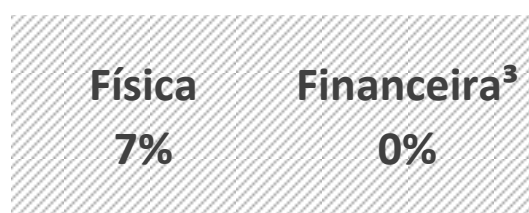
Perfil dos contratos

Qualidade dos ativos¹

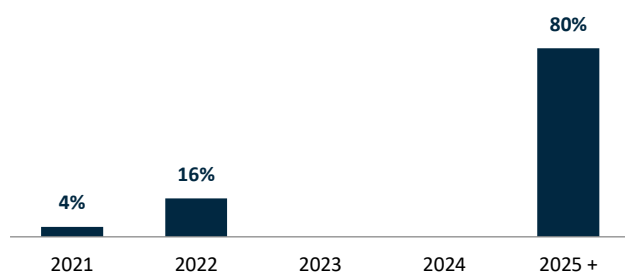
Distribuição de aluguel



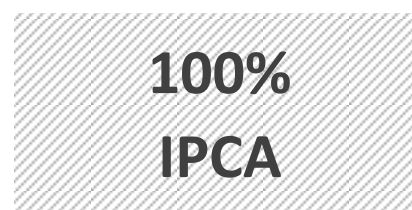
Vacância física



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: Groupe 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



Perguntas dos Cotistas

A partir deste maio, os relatórios de FIIs do Pátria contemplarão uma seção com respostas para algumas das perguntas realizadas pelos nossos cotistas no último mês. Essa iniciativa tem o objetivo de aproximar ainda mais os cotistas do time de gestão e de sanar eventuais dúvidas que mais cotistas possam ter desenvolvido. Estamos sempre à disposição para respondermos perguntas através de nosso e-mail de relacionamento com investidores: Ri.Patl11@patria.com.

1. Qual a estratégia de investimento do Fundo?

O Fundo tem como objetivo investir em ativos de qualidade, locados para inquilinos de primeira linha, localizados nos principais polos logísticos/industriais do país.

O Fundo busca ativamente crescer e diversificar consistentemente seu portfólio de ativos, garantindo aos cotistas uma exposição ao crescimento do mercado logístico brasileiro, com o objetivo de entregar retornos em uma relação risco-retorno atrativa.

2. Qual a estratégia de comercialização das áreas vagas?

Durante os primeiros meses de 2021 enfrentamos algumas dificuldades para locação de áreas vagas devido às incertezas decorrentes da 2ª onda da pandemia de COVID-19 no Brasil. De qualquer forma, seguimos com um esforço de comercialização bastante ativo, alavancando a penetração do Pátria em diferentes cadeias produtivas, como a de logística refrigerada, para a originação de novos inquilinos, visando locar as áreas vagas o mais breve possível.

Nossa estrutura conta com uma profissional experiente do mercado imobiliário dedicada à atividade de novas locações e negociações de renovação junto aos inquilinos atuais e potenciais novos inquilinos de nossos ativos.

Além disso, é importante enfatizar que temos um contrato de renda garantida para a área vaga de Ribeirão das Neves até fev/2022, portanto a vacância financeira do Fundo segue em 0%.

3. Qual o ticket médio dos ativos que vocês estão analisando para aquisição?

O gestor tomou a decisão de focar, nesse primeiro momento, em imóveis de menor porte, que se encaixam na posição líquida disponível de caixa.

Como pode ser notado pelo Anexo ao relatório, têm-se imóveis em diligência com tickets próximos a R\$25,0 – 30,0M. Esses ativos devem aumentar diversificação do portfólio e também ter impacto positivo nos dividendos do Fundo. É importante destacar que, mesmo com tamanho menor, esses imóveis mantêm um padrão de qualidade construtiva, sendo classificados como A/A+.

Além de imóveis com ticket menor, o Fundo continua trabalhando com ativos maiores, mas estudando outras fontes de captação de recursos, como eventual alavancagem.

4. Sou cotista do PATL11 e me cadastrei para receber os emails, porém não estou recebendo. Poderiam verificar e me ajudar, por favor?

É importante que você realize o cadastro através do site do Fundo em “Cadastre-se no mailing”, ou clicando neste [link](#).

Caso o seu cadastro já tenha sido realizado corretamente, sugerimos que verifique as configurações de Spam do seu e-mail. Caso ainda assim não esteja recebendo as atualizações, por favor entre em contato com o nosso time de Relações com Investidores.

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.



Anexo – Pipeline de ativos

Segue abaixo resumo de pipeline de ativos do Fundo. Caso as 4 operações mais adiantadas do pipeline sejam concluídas, estimamos um potencial para **acréscimo de R\$ 0,06 de dividendo/mês** por cota do Fundo.

Ativos	Localização	ABL Aprox. (m²)	Aluguel (R\$/m²)	Ocupação (%)	Valor (R\$ M)	Valor (R\$/m²)	Cap rate	Status
Ativo 1	Sudeste	10.000	20,0	100%	30,0	3.000	8,0% - 8,5%	Diligência
Ativo 2	Sudeste	10.000	16,0	100%	25,0	2.500	7,5% - 8,0%	Diligência
Ativo 3 ¹	Sudeste	55.000	21,0	100%	170,0	3.090	8,0% - 8,5%	Diligência ¹
Ativo 4	Sudeste	50.000	17,0	100%	125,0	2.500	8,0% - 8,5%	Diligência
Ativo 5 ¹	Sudeste	15.000	16,0	100%	30,0	2.000	9,0% - 9,5%	Acordo Comercial ¹
+6 ativos ²	SE / NE / Sul	235.000	20,0	100%	720,0	3.075	7,5% - 8,5%	Em negociação
Total		~ 375 mil m²			R\$ 1.100 M			

Notas: 1. Estrutura de alavancagem financeira em análise. 2. Valor das transações e da área representa consolidado dos 6 ativos, enquanto aluguel (R\$/m²) e valor de aquisição (R\$/m²) representa uma média ponderada dentre os ativos.

Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.

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
