

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | FEVEREIRO 2022

Pátria Logística FII

Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de fevereiro/22, o montante de **R\$ 0,58/cota**. Os rendimentos representam *dividend yield* de **8,9% a.a.** na cotação de final de fevereiro. Conforme mencionado no último relatório, a expectativa do gestor é que os dividendos do Fundo fiquem entre R\$ 0,58 a 0,60/cota ao longo de 2022.
- O PATL11 foi **destaque em fevereiro**, apresentando **performance de 5,73% no mês**, considerando valorização da cota somada à distribuição de dividendos. Foi a melhor performance para o período entre os fundos que compõem o IFIX.
- No dia 10 de março, o time de gestão participou de uma **Live no canal do Professor Baroni** na qual abordou temas diversos, desde o cenário macroeconômico e a percepção de momento de mercado da gestora, até mesmo próximos passos e novas perspectivas do Fundo. Para assistir ao conteúdo, basta acessar [este link](#).
- Os **relatórios sobre macroeconomia** produzidos pelo **Sócio, Economista Chefe e Estrategista do Pátria Investimentos** - Luís Fernando Lopes estão disponíveis para todos os cadastrados no mailing. Para ter acesso à última publicação, [clique aqui](#).
- Como parte da iniciativa acima, também realizaremos um **Webinar com nosso economista-chefe** para tratar de tendências importantes da economia, da política e dos mercados, com foco em seus impactos no Brasil e na América Latina. Para receber o convite, basta se **cadastrar no mailing do Fundo** através [deste link](#).

Comentários do Gestor

No fechamento de fevereiro, o Fundo apresentou um dos maiores *dividend yields* entre fundos logísticos não alavancados e sem distribuições não recorrentes. Os rendimentos ficaram na ordem de 8,9% de *dividend yield* anual. Apesar da recuperação significativa em fevereiro, ainda há potencial de valorização da cota considerando o patamar atual de P/BV², que ainda sinaliza desconto expressivo em relação à média do mercado: 0,79x (PATL11) versus 0,95x (média de FIIs Logísticos comparáveis³).

Apesar da locação de Ribeirão das Neves se iniciar apenas em 01 de março, a Pif Paf iniciou os processos de mobilização para o site ainda em fevereiro e, na data de início, já estava plenamente instalada. Após a nova locação, o Fundo atingiu patamar de estabilidade de longo prazo da receita contratada: 100% dos contratos de locação possuem vencimento apenas para o ano de 2025 ou mais. Além disso, 74% da receita imobiliária é decorrente de contratos de locação *Built-to-Suit*.



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\$ 489.804.879

Número de cotistas
16.463

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
25/02/2022
R\$ 98,13

Valor de mercado da cota
25/02/2022
R\$ 78,00

Taxa de Administração e Gestão¹
0,93%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: ri.pat11@patria.com

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

www.pat11.com.br

Notas: (1)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. (2) P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. (3) Média ponderada pelo valor de mercado de cada Fundo. FIIs comparáveis considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG. Média não considera PATL. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.

O PATL11 permanece, também, entre os poucos fundos logísticos sem nenhum tipo de dívida financeira no balanço. Em fevereiro, a gestão realizou todos os trâmites necessários para a instalação da nova locatária no imóvel de Ribeirão das Neves. Além disso, a gestão continua com o trabalho contínuo de intensa comunicação com o mercado, através de reuniões diversas para atualização do Fundo e, inclusive, participação da live com Professor Baroni no dia 10 de março. O Fundo continua analisando potenciais transações, considerando cenários de oportunidades de mercado para reciclagem de portfólio.

Distribuição de rendimentos

O PATL distribuiu, referente ao mês de fevereiro de 2022, o valor de R\$ 0,58/cota aos investidores. A tabela abaixo mostra uma posição gerencial, sem considerar eventuais movimentações na posição investida de fundos imobiliários.

DRE Gerencial PATL11	Dez/21	Jan/22	Fev/22	12 meses
(+) Receita Total	3.319.038	3.303.664	3.395.858	39.251.846
Receita Imobiliária	3.208.179	3.208.179	3.296.129	36.255.746
Receitas FIIs	71.538	71.538	71.538	2.665.617
Receitas Renda Fixa	39.321	23.947	28.190	330.484
(-) Despesa Total	(451.950)	(374.585)	(316.251)	(4.430.909)
Despesas Imobiliárias ¹	(89.565)	(1.835)	-	(220.019)
Despesas Operacionais ²	(362.386)	(372.750)	(316.251)	(4.210.890)
(=) Resultado	2.867.087	2.929.079	3.079.607	34.820.937
Rendimento distribuído	2.845.175	2.895.090	2.895.090	34.245.175
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,580	0,580	

Rentabilidade

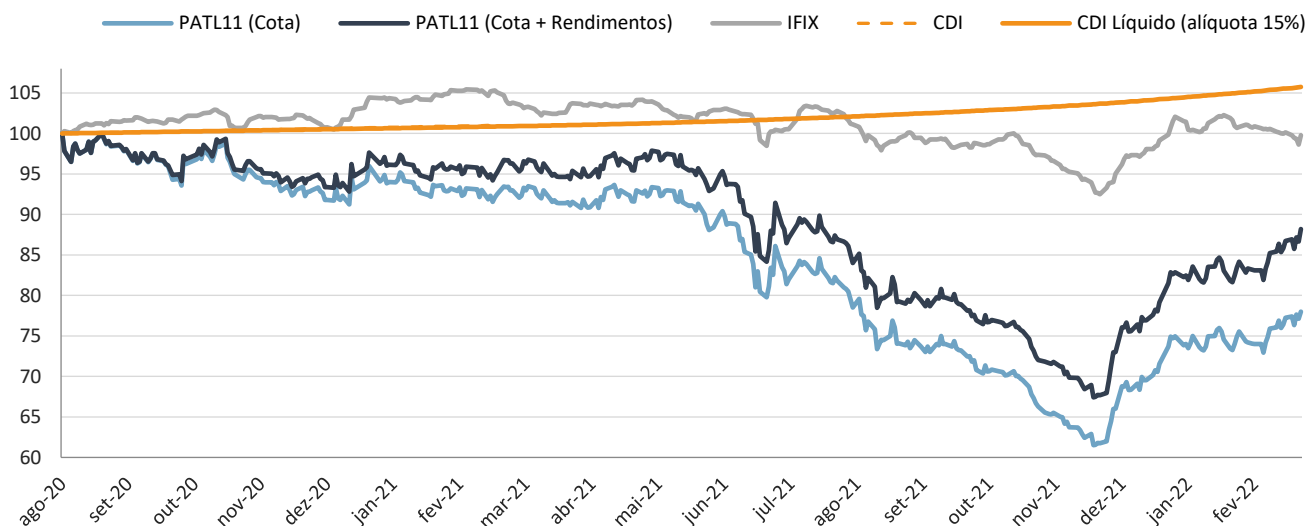
A cota do Fundo encerrou o mês de fevereiro na B3 (25/02/2022) com o valor de R\$ 78,00. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 25 de fevereiro de 2022, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 25 de fevereiro de 2022	Início	12 meses	2022	fev/22
Desde	05 de Agosto de 2020	26 de Fevereiro de 2021	30 de Dezembro de 2021	31 de Janeiro de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	92,50	74,94	74,94
Valor da cota final (R\$)	74,32	74,32	74,32	74,32
Rendimentos acumulados (R\$)	9,55	6,84	0,58	0,58
Rendimentos acumulados (%) [A]	9,55%	7,32%	0,77%	0,77%
Ganho de capital bruto [B]	(22,00%)	(15,68%)	4,08%	4,95%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(11,87%)	(8,26%)	5,63%	5,73%
IFIX	0,76%	(5,04%)	(2,27%)	(1,29%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(22,00%)	(15,68%)	3,27%	3,96%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(11,87%)	(8,26%)	4,81%	4,74%
CDI Líquido	5,79%	4,83%	1,30%	0,64%

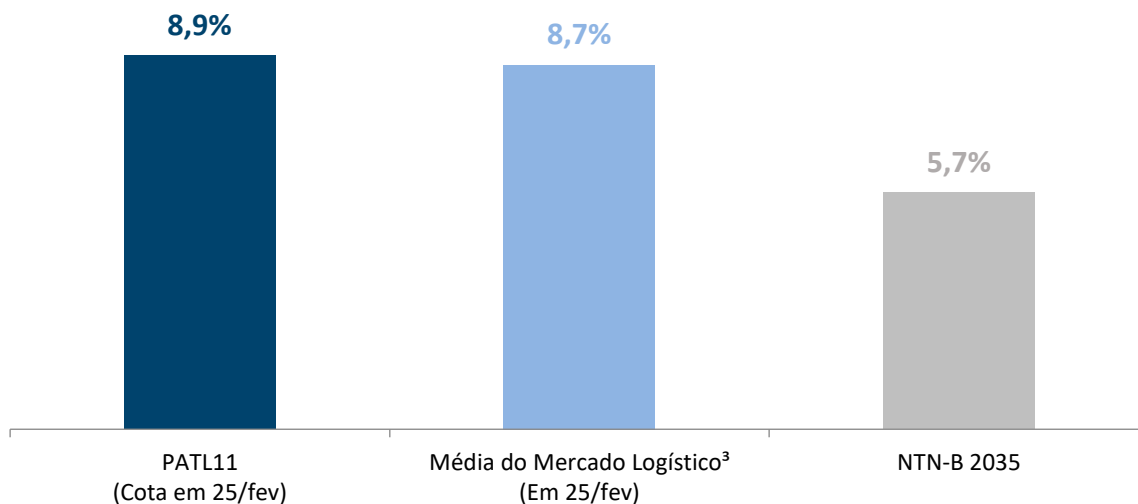
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, entre outros. 2. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, 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 | Yields² e NTN-B 2035



Liquidez

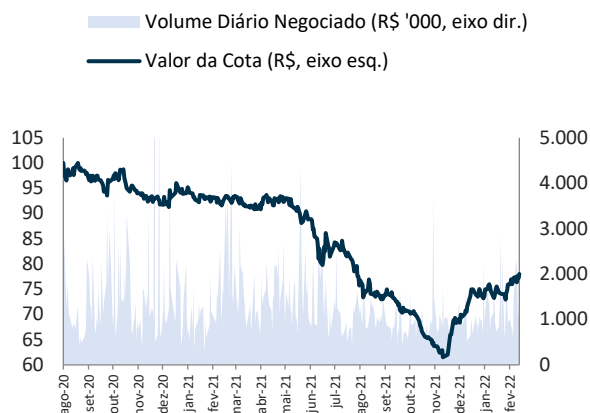
Durante o mês de fevereiro ocorreram 39.838 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 26 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,3 milhão no mês, o que representa um aumento de mais de 50% em relação ao patamar de liquidez média diária ao final de 2021⁴. O PATL11 teve um mês com aumento expressivo no giro de liquidez⁵ versus valor de mercado, superando em 65% a média dos FIIs logísticos.

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 25/02/22, 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). Média do mercado não considera PATL. 4. Comparação com liquidez média diária em dezembro/21. 5. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (dezembro, janeiro e fevereiro). 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: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, RTIG, RBRL, HSLG.

Em fevereiro de 2022, o Fundo atingiu a marca de 16.463 cotistas, aumento de 6,5% em relação ao número de cotistas do mês anterior e de 28,1% em relação ao número de cotistas ao final de 2021.

Negociação PATL11	Fev-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	25.619	48.849	318.020
Número de negócios	39.838	79.229	499.045
Giro (% do total de cotas)	6,8%	13,0%	79,6%
Valor de Mercado	R\$ 389.339.730,00		
Quantidade de cotas	4.991.535		

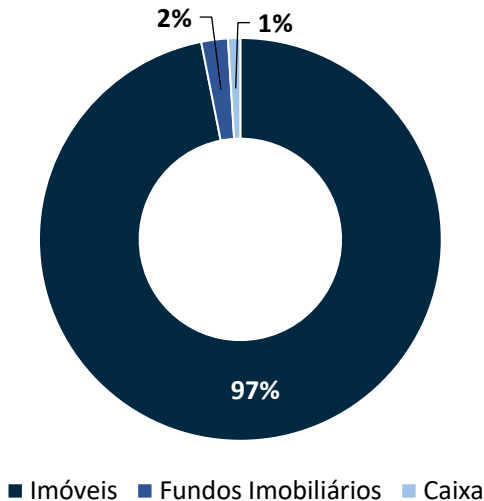
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

A alocação do capital do fundo está representada de acordo com a configuração abaixo. O Fundo possui 97% dos seus ativos alocados em imóveis logísticos, totalizando 151.331 m² de área bruta locável no portfólio.

Alocação de investimentos (% de ativos)



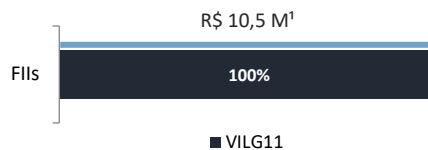
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 25 de fevereiro de 2022, cerca de R\$ 4,8 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.

Ativos financeiros Fev/22	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
LFT – Letras Financeiras do Tesouro	Liquidez diária	4.774.430

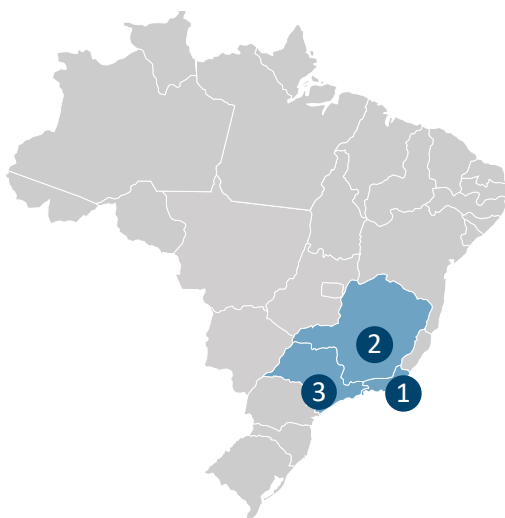
CARTEIRA DE FIIs

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 25 de fevereiro, segue ao lado.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

Distribuição Geográfica



#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	49%
2	Ribeirão das Neves	41%
3	Jundiaí	10%

Perfil dos contratos

74%
Atípico

Vacância

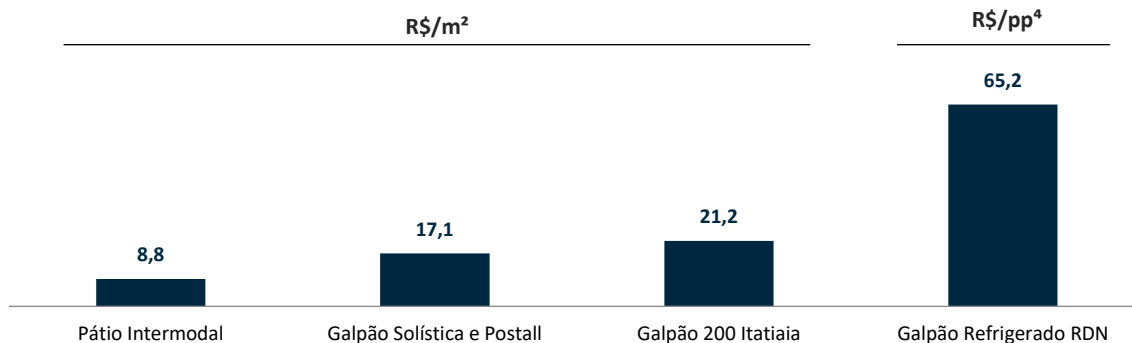
Física
0%

Financeira
0%

Qualidade dos ativos³

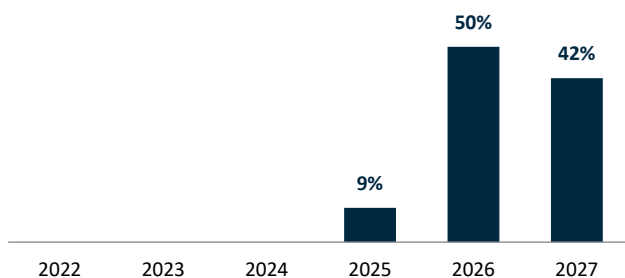
100%
A+

Distribuição de aluguel

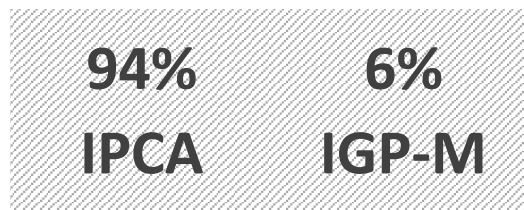


Notas: (1) Visão de balanço das posições em FIIs. (2) Carteira imobiliária representa a visão de março de 2022, quando se inicia o contrato de locação com a Pif Paf. (3) Classificação Buildings. (4) Valor de aluguel referente à BRF e Pif Paf.

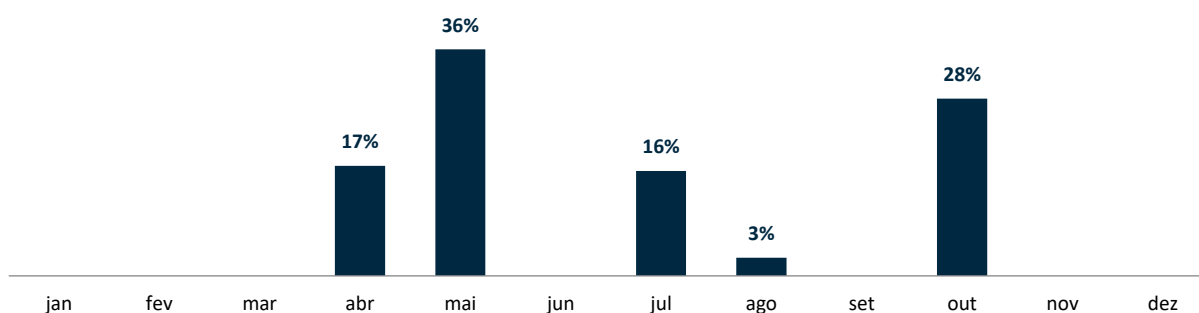
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Mês de reajuste dos contratos¹ (% receita contratada)



IMÓVEIS



Itatiaia

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

Data da aquisição: 24/08/2020

Classe do imóvel²: AA

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 imóvel²: AA

ABL total: 26.618 m² (19.952 - 20.063 p.p.)

Participação no ativo: 100%

Ocupação do imóvel: 100%

Inquilino: BRF e PIF PAF³



Jundiaí

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

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

Classe dos imóveis: AA

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

Participação nos ativos: 100%

Ocupação dos imóveis: 100%

Inquilinos: AGV Logística (Solística) e Postall Log

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
