

PÁTRIA

---

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MAIO 2022

Pátria Logística FII

## Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de maio/22, o montante de **R\$ 0,58/cota**. Os rendimentos representam **dividend yield** de **9,0% a.a.** na cotação de final de maio.
- Durante o mês de maio, a gestão do PATL11 participou do *FII Summit*, onde foram abordados temas relacionados a **logística urbana** e **expansão do e-commerce no mercado brasileiro**. Para assistir à gravação [clique aqui](#).
- Em 09 de junho de 2022, tivemos o prazer de anunciar, via [Fato Relevante](#), a **aquisição pelo Pátria Investimentos de 50% da VBI Real Estate ("VBI")**, gestora fundada em 2006 e com R\$ 5,0 bilhões sob gestão. A conclusão da transação depende da superação de certas condições precedentes comuns a este tipo de operação. As obrigações de **gestão do PATL11** serão **transferidas para a VBI** e os **sócios do Pátria atualmente responsáveis pela área imobiliária** passarão a integrar o **comitê de investimentos e o conselho de administração da VBI**. O time do Pátria atuará ativamente na integração com a VBI.

## Comentários do Gestor

Após distribuir pelo **quinto mês consecutivo R\$ 0,58/cota**, o PATL11 segue apresentando um dos **maiores dividend yields<sup>2</sup>** entre ativos logísticos do mercado, de forma recorrente e **sem alavancagem**. A gestão mantém a expectativa de que os dividendos se mantenham entre **R\$ 0,58 a R\$ 0,60/cota** ao longo do ano, a depender de futuros repasses inflacionários nos contratos de locação. Além disso, os ativos do Fundo seguem **100% ocupados** e **sem inadimplência**, configurando uma excelente **oportunidade de entrada**, com um portfólio de qualidade A/A+, **21% de desconto em relação ao valor patrimonial<sup>3</sup>** e **13% de desconto** em relação a FIIs comparáveis<sup>4</sup>.

Neste relatório, também introduzimos uma nova seção chamada **"Conheça o Inquilino"**, em linha com o conteúdo apresentado no nosso último [Webcast Trimestral](#). Nesta primeira edição, trouxemos nas páginas 8 e 9 deste relatório mais detalhes sobre o **principal inquilino** do Fundo, o **Groupe SEB**.

No dia 09 de junho, foi anunciado um acordo de associação entre o **Pátria e a VBI**, por meio do qual o Pátria passará a deter a participação equivalente a **50% da VBI** ("Transação"). Conforme descrito no [Fato Relevante](#), a sua conclusão depende da superação de certas condições precedentes comuns a este tipo de transação.

A Transação prevê que a gestão do Fundo seja **incorporada pela VBI**. Assim, a VBI sucederá o Pátria em tais atividades uma vez que a Transação seja de fato concluída. É importante ressaltar que os sócios do Pátria atualmente responsáveis pela área imobiliária passarão a integrar o **comitê de investimentos** e o **conselho de administração** da VBI. Ambas as gestoras, futuramente partes do mesmo grupo, estão trabalhando em conjunto na **integração das responsabilidades pela gestão do Fundo**. Manteremos o mercado informado a respeito da conclusão da Transação e sobre os próximos passos. O Pátria está muito satisfeito com a Transação e entende que a união entre as casas pode contribuir positivamente para a gestão 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\$ 489.268.516

**Número de cotistas**  
19.813

**Quantidade de cotas**  
4.991.535

**Valor patrimonial da cota**  
31/05/2022  
R\$ 98,02

**Valor de mercado da cota**  
31/05/2022  
R\$ 77,43

**Taxa de Administração e Gestão<sup>1</sup>**  
0,93%

## GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

## ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

## TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

**Contato:** [ri.pat11@patria.com](mailto:ri.pat11@patria.com)

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

**[www.pat11.com.br](http://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) *Dividend yield* ponderado pelo valor de mercado de cada Fundo. FIIs comparáveis considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG, BLMG, GALG, SDIL, XPIN, GGRC, PATL. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade. (3) Desconto calculado pelo método de *Price/Book Value*, referente ao preço da cota no mercado dia 31/05/2022 dividido pelo preço da cota patrimonial em maio/22. (4) FIIs comparáveis considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG, BLMG, GALG, SDIL, XPIN, GGRC.

## Distribuição de rendimentos

O PATL11 distribuiu, referente ao mês de maio 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               | Mar/22    | Abr/22    | Mai/22    | 12 meses    |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| (+) Receita Total                  | 3.322.157 | 3.337.620 | 3.340.527 | 39.973.071  |
| Receita Imobiliária                | 3.219.643 | 3.239.599 | 3.239.599 | 37.670.469  |
| Receitas FIIs                      | 71.538    | 71.538    | 71.538    | 1.943.659   |
| Receitas Renda Fixa                | 30.977    | 26.483    | 29.390    | 358.944     |
| (-) Despesa Total                  | (627.410) | (916.496) | (391.404) | (5.283.649) |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup> | (292.558) | (541.600) | (61.159)  | (1.115.336) |
| Despesas Operacionais <sup>2</sup> | (334.853) | (374.896) | (330.245) | (4.168.314) |
| (=) Resultado                      | 2.694.747 | 2.421.124 | 2.949.122 | 34.689.422  |
| Rendimento distribuído             | 2.895.090 | 2.895.090 | 2.895.090 | 34.394.921  |
| Distribuição média (R\$/cota)      | 0,58      | 0,58      | 0,58      |             |

## Rentabilidade

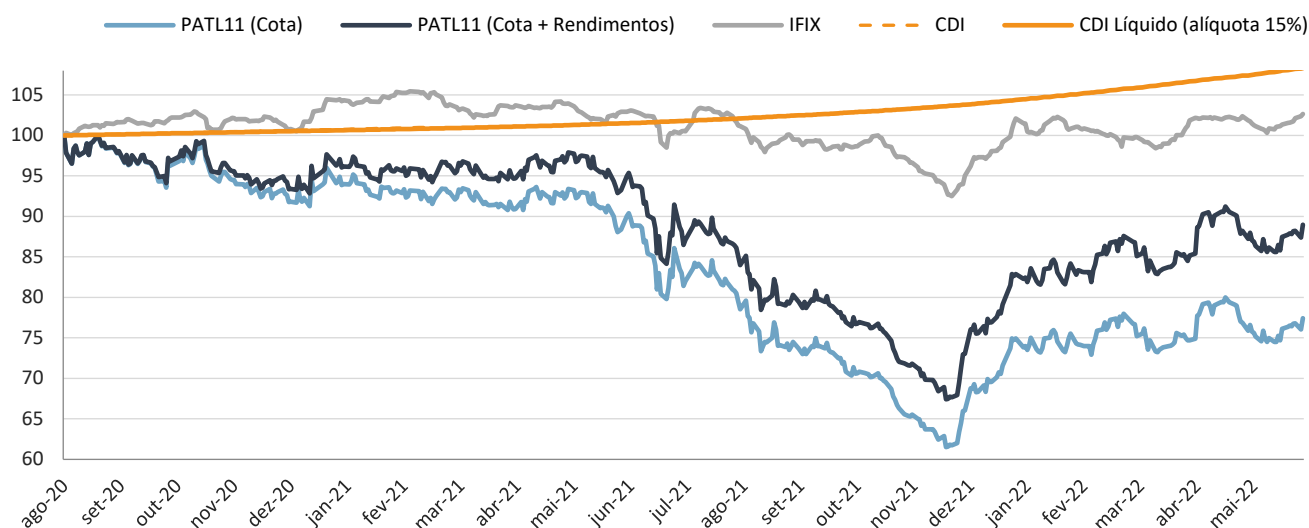
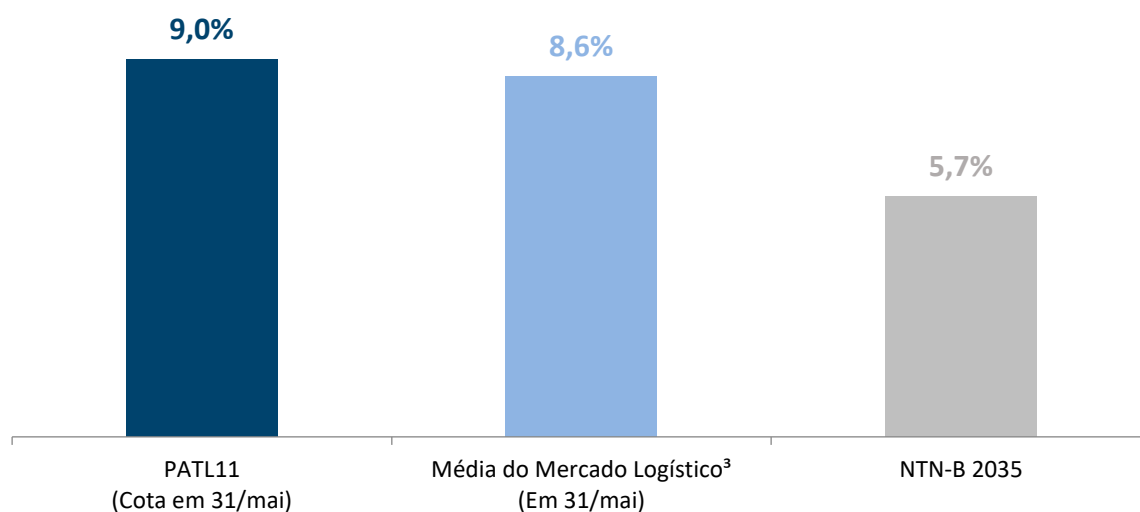
A cota do Fundo encerrou o mês de maio na B3 (31/05/2022) com o valor de R\$ 77,43. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de maio de 2022, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 Fundo<sup>3</sup> 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 Renda<sup>4</sup>.

| Resultados em 31 de abril de 2022 | Início               | 12 meses           | 2022                   | mar/22              |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| Desde                             | 05 de Agosto de 2020 | 31 de Maio de 2021 | 30 de Dezembro de 2021 | 29 de Abril de 2022 |
| Valor de referência inicial (R\$) | 100,00               | 90,01              | 74,94                  | 76,86               |
| Valor da cota final (R\$)         | 77,43                | 77,43              | 77,43                  | 77,43               |
| Rendimentos acumulados (R\$)      | 11,87                | 6,89               | 2,90                   | 0,58                |
| Rendimentos acumulados (%) [A]    | 11,87%               | 7,66%              | 3,87%                  | 0,75%               |
| Ganho de capital bruto [B]        | (22,57%)             | (13,98%)           | 3,32%                  | 0,74%               |
| Rentabilidade Bruta [A + B]       | (10,70%)             | (6,32%)            | 7,19%                  | 1,50%               |
| IFIX                              | 3,67%                | (0,14%)            | 0,56%                  | 0,26%               |
| Rentabilidade em % do IFIX        | n.a.                 | n.a.               | n.a.                   | n.a.                |
| Ganho de capital líquido [C]      | (22,57%)             | (13,98%)           | 2,66%                  | 0,59%               |
| Rentabilidade Líquida [A + C]     | (10,70%)             | (6,32%)            | 6,53%                  | 1,35%               |
| CDI Líquido                       | 8,35%                | 6,74%              | 3,73%                  | 0,88%               |

Os gráficos abaixo ilustram as séries históricas acumuladas de alguns indicadores de mercado em comparação com o valor da cota e dos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo. O Fundo está entregando de maneira sustentável um dos maiores *dividend yields* e um P/BV<sup>1</sup> menor do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, gastos com projetos e serviços técnicos, despesas com corretagem e eventuais gastos com *due diligence* para aquisição de imóveis. 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.

## Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido

Rentabilidade | Yields<sup>2</sup> e NTN-B 2035

## Liquidez

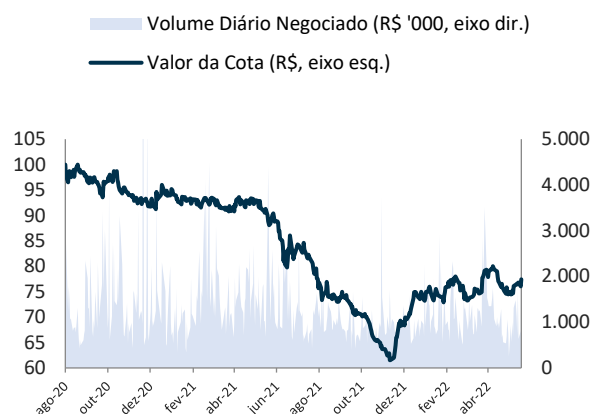
Durante o mês de maio ocorreram 40.386 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 21 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1,0 milhão no mês. O PATL11 segue com uma expressiva liquidez<sup>4</sup> versus valor de mercado: o giro de liquidez dos últimos 3 meses superou em 89% a média deste mesmo indicador para os FIIs logísticos comparáveis.

Em maio de 2022, o Fundo atingiu a marca de 19.813 cotistas, aumento de 7,2% em relação ao número de cotistas do mês anterior, e 54,2% em relação a dezembro de 2021.

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 31/05/22, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG, BLMG, GALG, SDIL, XPIN, GGRC, PATL) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles (Fonte: Capital IQ). 4. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (março, abril e maio). Fundos considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG.

| Negociação PATL11           | Mai-22                 | 2022    | 12 meses |
|-----------------------------|------------------------|---------|----------|
| Presença em pregões         | 100%                   | 100%    | 100%     |
| Volume negociado (R\$ '000) | 21.410                 | 122.437 | 285.640  |
| Número de negócios          | 40.386                 | 231.423 | 488.061  |
| Giro (% do total de cotas)  | 5,6%                   | 32,3%   | 75,9%    |
| <b>Valor de Mercado</b>     | <b>R\$ 386.494.555</b> |         |          |
| <b>Quantidade de cotas</b>  | <b>4.991.535</b>       |         |          |

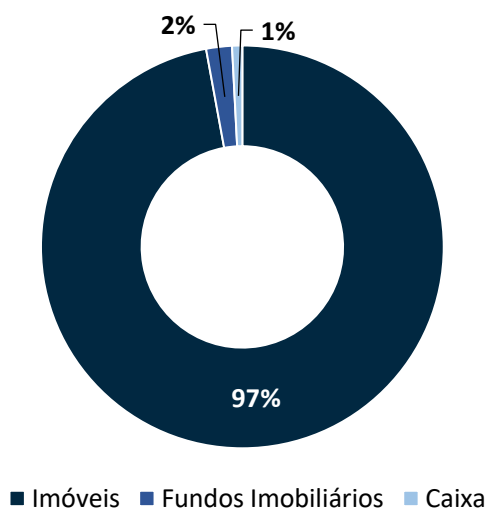
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



## 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)



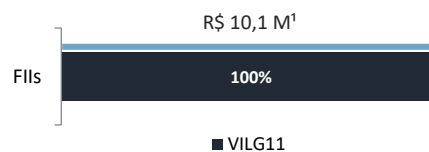
## INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de maio de 2022, cerca de R\$ 4,0 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/22         | Vencimento      | Valor Atualizado (R\$) |
|-------------------------------------|-----------------|------------------------|
| LFT – Letras Financeiras do Tesouro | Liquidez diária | 4.037.200              |

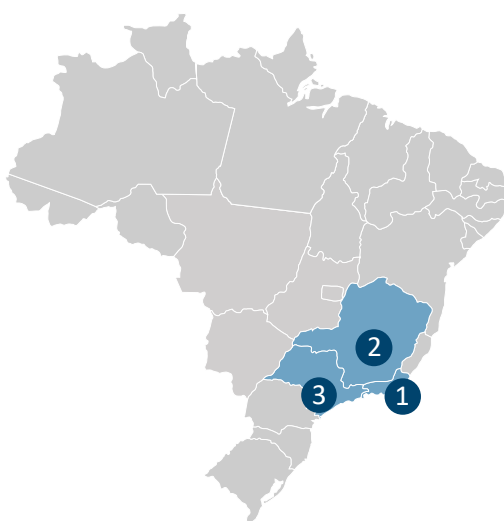
## CARTEIRA DE FIIs

O Fundo possui parte dos seus investimentos em outros FIIs que investem preponderantemente em ativos logísticos. O PATL continua com a posição em VILG11, fundo com boa qualidade de ativos e diversificação de regiões, complementando, em menor escala, a tese do PATL. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 31 de maio, segue ao lado.



## CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

## Distribuição Geográfica



| # | Cidade             | % Receita imobiliária |
|---|--------------------|-----------------------|
| 1 | Itatiaia           | 49%                   |
| 2 | Ribeirão das Neves | 40%                   |
| 3 | Jundiaí            | 11%                   |

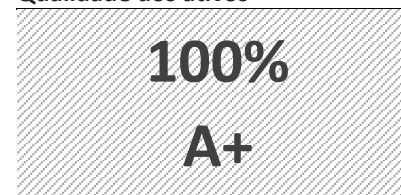
## Perfil dos contratos



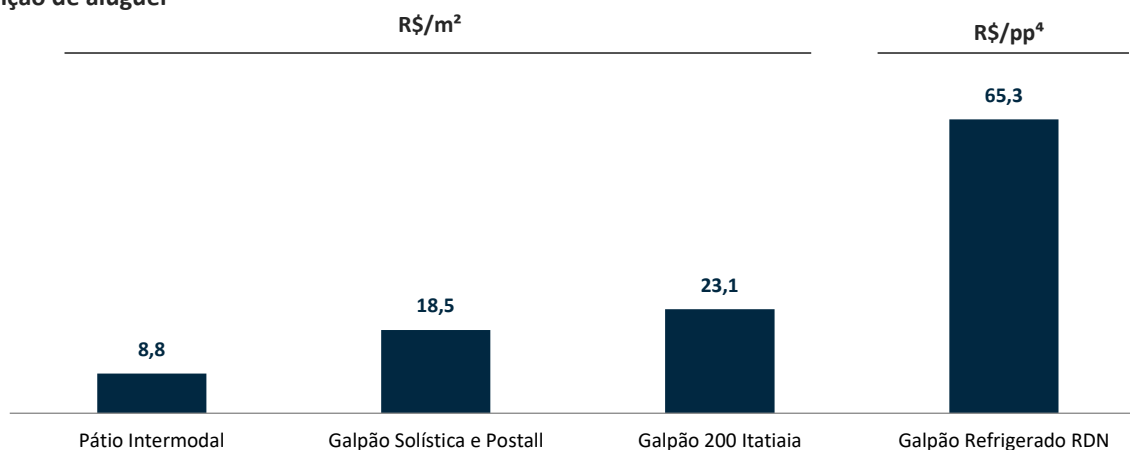
## Vacância



## Qualidade dos ativos³

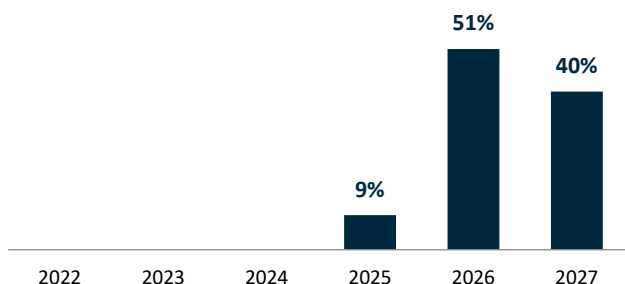


## Distribuição de aluguel

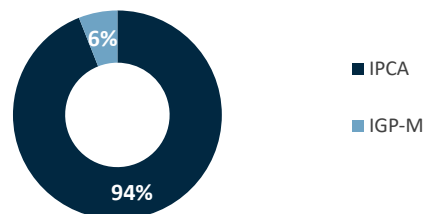


Notas: (1) Visão de balanço das posições em FIIs. (2) Carteira imobiliária representa a visão de maio de 2022. (3) Classificação Buildings. (4) Valor de aluguel referente à BRF e Pif PaF.

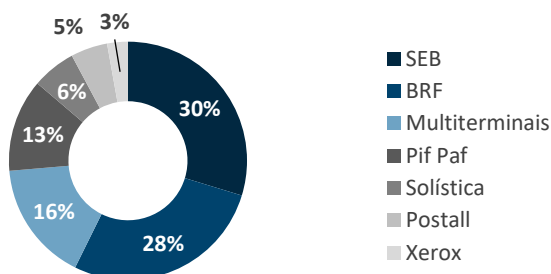
### Vencimentos de contratos (% receita contratada)



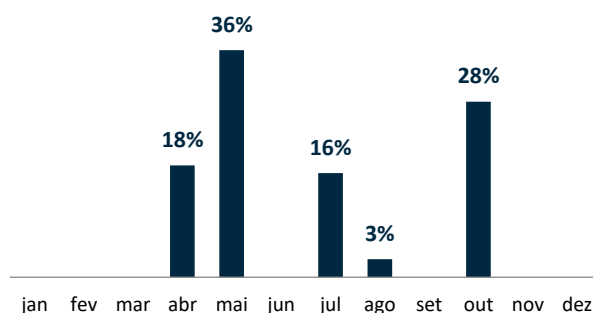
### Índice de reajuste (% receita contratada)



### Inquilinos (% Receita Imobiliária do Mês)



### 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 PAF Alimentos





### 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 m<sup>2</sup> - Solística | 9.956 m<sup>2</sup> - Postall

**Participação nos ativos:** 100%

**Ocupação dos imóveis:** 100%

**Inquilinos:** AGV Logística (Solística) e Postall Log

## Conheça o Inquilino

Nesta seção, trazemos mais informações sobre o principal inquilino do Fundo (Grupo SEB), em linha com o conteúdo já apresentado no **Webcast Trimestral de Resultados do 1T22**.

A SEB é hoje o principal inquilino do PATL11, que corresponde ao equivalente de 30% da receita imobiliária do Fundo. A empresa está amplamente ancorada no complexo, de forma que ocupa grande parte do Galpão 200 (aprox. 90%) e concentra sua produção industrial no Galpão 100, que é de sua propriedade desde dezembro de 2020.



### Complexo Multimodal de Itatiaia

**G100** – Unidade de produção industrial

Proprietário: Grupo SEB

**Data da aquisição:** Dez/2020

SEB ocupa o imóvel desde 2016

**G200** – Unidade de armazenamento

Proprietário: PATL11

**Data da aquisição:** Ago/2020

**Área ocupada:** 39.979 m<sup>2</sup>

**Contrato:** Built-to-Suit (atípico) até jun/2026

**% receita do fundo:** 30%

SEB ocupa o imóvel desde 2016

### SEB no Brasil



A SEB possui o total de duas **plantas industriais** no Brasil:

#### 1. Itatiaia

Produção de eletrodomésticos, utensílios de culinária e produtos de cuidados com a casa;

#### 2. Recife

Produção de eletrodomésticos e produtos de cuidados com a casa;

A operação de Itatiaia conta com uma **esteira** que interliga os dois galpões para transporte de produtos de maneira **automatizada**.





### Groupe SEB: Operação

A SEB é uma **multinacional francesa** referência mundial na produção de **pequenos eletrodomésticos**, desde produtos para cozinha (painéis elétricos, máquinas de café, liquidificadores, batedeiras, processadores, sanduicheiras e utensílios em geral) até produtos destinados aos cuidados com a casa (ventiladores, aspiradores, aquecedores, secadores de cabelo, entre outros). A empresa é detentora de **marcas globais e regionais**, algumas delas amplamente difundidas no Brasil – por exemplo, a **Arno**, que foi comprada entre 1997-1998 e apresenta ótima penetração no Brasil.

**ARNO****Rochedo****clock****PANEX****Tefal****Moulinex****schaefer****KRUPS****WearEver****ROWENTA****Curtis****calor****Silit****+33 mil**

Colaboradores

**+1.200**

Lojas Físicas

**+40**

Plantas Industriais

**+150**

Países

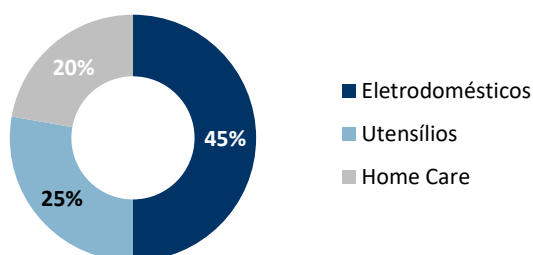
**25 países**

Líder de mercado

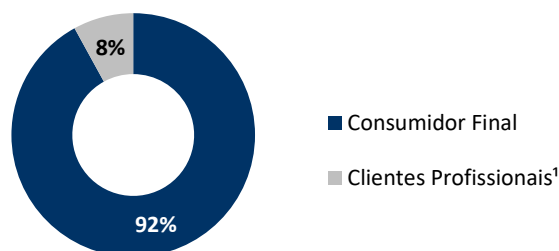
**Top 10 maiores**

Em vendas

Total de Vendas (2020)



Total de Vendas (2020)



A SEB está fortemente ancorada em inovação e criação de valor no seu modelo de negócio e cadeias produtivas. O desenvolvimento de novos produtos é parte da estratégia de crescimento da empresa: durante 2021 o **grupo investiu mais de €240 milhões em pesquisa e desenvolvimento**, atualmente a SEB possui **mais de 10.000 patentes ativas**, resultado de um largo investimento na área de desenvolvimento, que conta com mais de 1.500 colaboradores dedicados exclusivamente ao tema.

**+ 10.000**

Patentes Ativas

**+ €240 milhões**

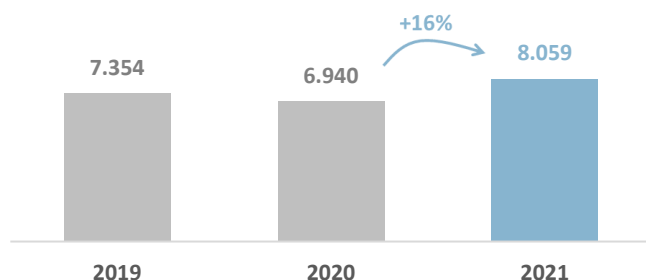
Investidos em P&amp;D

Notas: (1) Máquinas de café e equipamentos de hotelaria. Fonte: SEB Full-Year Results and 2021 Annual Financial Report.

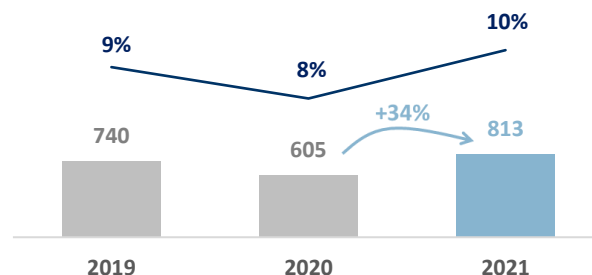
## Groupe SEB: Resultados Financeiros

Ao final de 2021, o grupo registrou resultados expressivos, alcançando **patamares históricos de vendas e lucros**. O resultado recorde se deu por um contexto específico do qual a empresa se beneficiou: a **demanda sustentável** por produtos relacionados a atividades domésticas, decorrente da **crise do Covid**. Na visão das lideranças da companhia, o consumidor se voltou bastante para o lar enquanto as políticas públicas de isolamento se propagavam ao redor do mundo, construindo uma **demand sólida** para eletrodomésticos e utensílios de cozinha.

### Receita de Vendas (M €)



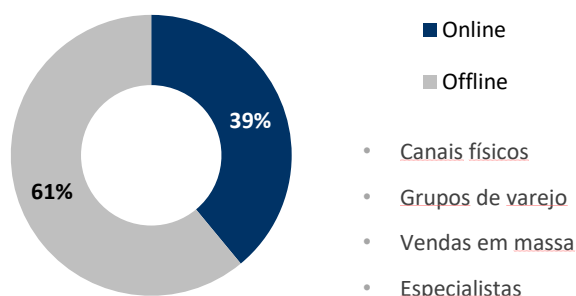
### Resultado Operacional (M €)



## Groupe SEB: estratégia de E-commerce

A SEB possui um posicionamento estratégico em relação às **vendas digitais** e tem elevado o investimento total nesse segmento ano após ano. Atualmente, o **investimento de Marketing em mídias online** foi **60% direcionado para canais de venda digitais**. A marca procura se consolidar através de parcerias com **chefs, influenciadores e embaixadores de marca** – como é o caso do Chef Claude Troisgros, que representa toda a linha Arno no Brasil. Além disso, procuram desenvolver portais de venda específicos por marca e país, gerando um número impressionante de **lojas virtuais próprias**: ao final de 2021, eram mais de **100 canais de venda exclusivos** das marcas (sem considerar os distribuidores, como Amazon e Alibaba).

### Total de vendas por canal (2021)



### Top Distribuidores

amazon

Alibaba.com™

**E-COMMERCE  
PRÓPRIO**



**+100**  
Lojas Virtuais Próprias



**+110 milhões**  
Conexões em apps

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](mailto:ouvidoria@vortx.com.br) ou entre em contato com a equipe de Relações com Investidores do PATL pelo [ri.pat111@patria.com](mailto:ri.pat111@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

---