

PÁTRIA



RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JUNHO 2022

Pátria Logística FII

Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de junho/22, o montante de **R\$ 0,58/cota**. Os rendimentos representam *dividend yield* de **9,0% a.a.** na cotação de final de junho e **9,7% a.a.** na cotação de 08 de julho.
- Conforme divulgado em [Fato Relevante](#) em 01/07/22, o **Pátria Investimentos concluiu a operação de associação com a gestora VBI**. A partir dessa data o **time da VBI sucedeu o Pátria nas atividades de gestão do PATL11**. Acreditamos que a associação entre as casas deve gerar frutos positivos para os investidores.
- Os **relatórios de 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](#).

Comentários do Gestor

A distribuição de **R\$ 0,58/cota** posiciona o PATL11 como um dos fundos logísticos com **maior *dividend yield*²** do mercado, considerando **distribuições recorrentes e nenhuma alavancagem**. O PATL11 é um dos poucos ativos logísticos sem nenhum tipo de alavancagem, isto é, não há nenhuma promessa de pagamento futura por obrigações financeiras ou parcelamento para aquisição de imóveis. O Fundo está **100% ocupado e sem inadimplência** de pagamento de aluguéis. Em junho, o volume financeiro negociado totalizou **R\$ 31,7 milhões** (equivalente a uma média de liquidez diária de R\$ 1,5 M), o que corresponde a um aumento de liquidez de 48% em relação ao mês anterior.

Ainda assim, o PATL11 apresenta **expressivo desconto** em relação ao valor patrimonial, encerrando o mês de junho com P/VP de **0,79x (PATL11)** versus **0,89x de fundos logísticos comparáveis³**. Para a cotação de 08 de julho, o P/VP atingiu o patamar de **0,74x**. O desconto mencionado não reflete, na visão da gestão, a precificação apropriada considerando a atual conjuntura do fundo. Conforme verificamos na página 6 deste relatório, o PATL11 conta com **91% da receita imobiliária vencendo após 2026, sendo 74% da receita imobiliária com perfil atípico (*Built-to-suit*)**, o que **reforça a previsibilidade da distribuição de rendimentos**. Além disso, considerando cotação de 08 de julho, o m² de ativo imobiliário está sendo precificado por volta de R\$ 2.280 (Página 4) – valor inferior à precificação real destes ativos, principalmente considerando as especificidades técnicas do galpão refrigerado de Ribeirão das Neves. Dessa maneira, na leitura do gestor, o patamar atual de precificação em bolsa representa uma **excelente oportunidade de entrada**.

No dia 01 de julho, foi anunciada a conclusão da operação de **associação entre o Pátria Investimentos e a VBI Real Estate**. No âmbito da transação, o time da VBI sucedeu o Pátria nas **atividades de gestão do PATL11 a partir da data de divulgação do Fato Relevante** e os sócios do Pátria atualmente responsáveis pela área imobiliária passaram a integrar o **comitê de investimentos** e o **conselho de administração da VBI**. O Pátria acredita que a escala e a excelência da VBI podem melhor atender as necessidades de seus clientes nessa classe de ativos, viabilizando o desenvolvimento de negócios e crescimento da companhia no setor de Real Estate.

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\$ 488.783.314

Número de cotistas
20.495

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
30/06/2022
R\$ 97,92

Valor de mercado da cota
30/06/2022
R\$ 77,20

Taxa de Administração e Gestão¹
0,93%

GESTOR

Até 30/06: Pátria Investimentos LTDA.

A partir de 01/07: VBI Real Estate
Gestão de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: ri.pat11@patria.com

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

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 30/06/2022 dividido pelo preço da cota patrimonial em junho/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 junho 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	Abr/22	Mai/22	Jun/22	12 meses
(+) Receita Total	3.337.620	3.340.527	3.404.870	40.096.820
Receita Imobiliária	3.239.599	3.239.599	3.299.357	38.176.595
Receitas FIIs	71.538	71.538	72.560	1.554.838
Receitas Renda Fixa	26.483	29.390	32.954	365.386
(-) Despesa Total	(916.496)	(391.404)	(537.846)	(5.482.976)
Despesas Imobiliárias ¹	(541.600)	(61.159)	(51.007)	(1.166.342)
Despesas Operacionais ²	(374.896)	(330.245)	(486.839)	(4.316.634)
(=) Resultado	2.421.124	2.949.122	2.867.025	34.613.844
Rendimento distribuído	2.895.090	2.895.090	2.895.090	34.441.592
Distribuição média (R\$/cota)	0,58	0,58	0,58	

Rentabilidade

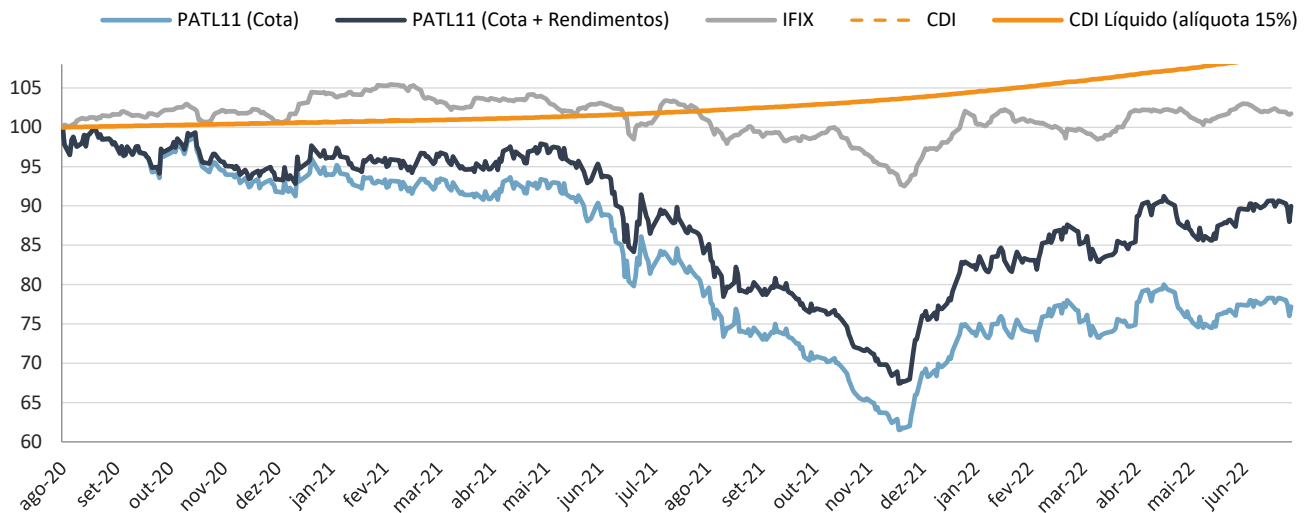
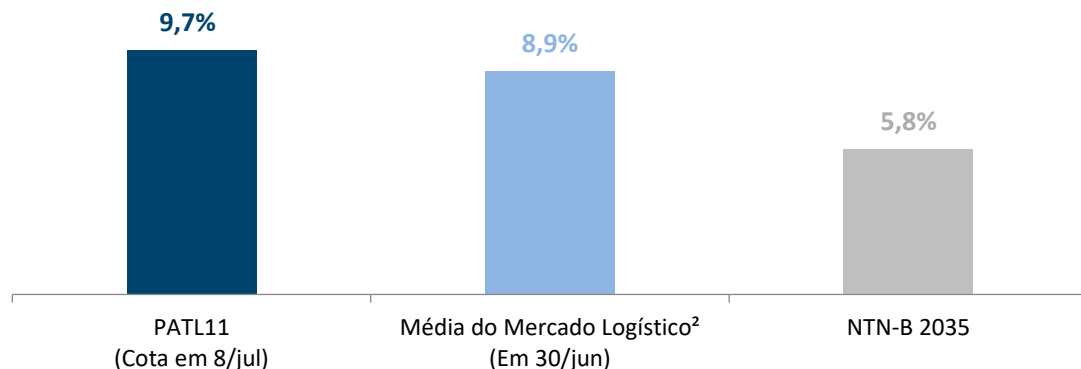
A cota do Fundo encerrou o mês de junho na B3 (30/06/2022) com o valor de R\$ 77,20. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de junho de 2022, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 30 de junho de 2022	Início	12 meses	2022	jun/22
Desde	05 de Agosto de 2020	30 de Junho de 2021	30 de Dezembro de 2021	31 de Maio de 2022
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	83,40	74,94	77,43
Valor da cota final (R\$)	77,20	77,20	77,20	77,20
Rendimentos acumulados (R\$)	12,45	6,90	3,48	0,58
Rendimentos acumulados (%) [A]	12,45%	8,27%	4,64%	0,75%
Ganho de capital bruto [B]	(22,80%)	(7,43%)	3,02%	(0,30%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(10,35%)	0,84%	7,66%	0,45%
IFIX	2,76%	1,48%	(0,33%)	(0,88%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(22,80%)	(7,43%)	2,41%	(0,30%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(10,35%)	0,84%	7,06%	0,45%
CDI Líquido	9,30%	7,39%	4,64%	0,86%

Os gráficos na próxima página 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/VP⁵ 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. 5. P/VP = Preço/ Valor Patrimonial, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido

Rentabilidade | Yields¹ e NTN-B 2035

VALOR PATRIMONIAL VS. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

Indicadores	Patrimonial	Mercado
Valor da cota (R\$)	R\$ 97,92	R\$ 72,00 ³
Quantidade de cotas	4.991.535	4.991.535
Valor das cotas (R\$ M)	488,8	359,4
(-) Caixa líquido (R\$ M)	(4,0)	(4,0)
(-) FIIs a mercado (R\$ M)	(9,8)	(9,8)
Valor implícito dos imóveis (R\$ M)	475,0	345,6
Área Bruta Locável (m²)	151.331	151.331
Valor implícito por m² (R\$)	3.139	2.284

A tabela ao lado evidencia o descolamento atual da precificação dos ativos do PATL11 em bolsa em relação ao seu valor patrimonial imobiliário.

Os imóveis do fundo estão atualmente avaliados em carteira a R\$ 3.139/m². Na visão da Gestão, o patamar expressivo de desconto da precificação implícita em bolsa de R\$ 2.284/m² para os mesmos imóveis pavimenta uma excelente oportunidade de entrada no mercado secundário. Essa visão é reforçada pelo elevado padrão de qualidade (A/A+) e localizações estratégicas dos ativos que compõem o portfólio do Fundo.

Notas: 1. Yield calculado como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4. 2. Data base 30/06/22, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTGL, RBRL, HSLG, BLMG, GALG, SDIL, XPIN, GGRC, PATL) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles. Para HGLG, foi considerada apenas distribuição recorrente (Fonte: Capital IQ). 3. Data base 08/07/2022.

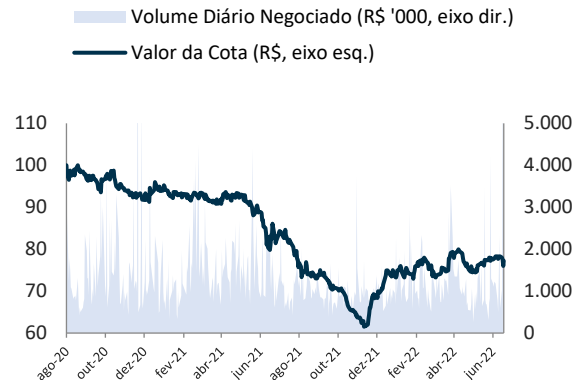
Liquidez

Durante o mês de junho ocorreram 50.577 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 32 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1,5 milhão no mês. O PATL11 segue com uma expressiva liquidez¹ versus valor de mercado: o giro de liquidez dos últimos 3 meses superou em 137% a média deste mesmo indicador para os FIIs logísticos comparáveis.

Em junho de 2022, o Fundo atingiu a marca de 20.495 cotistas, aumento de 3,4% em relação ao número de cotistas do mês anterior, e 60% em relação a dezembro de 2021.

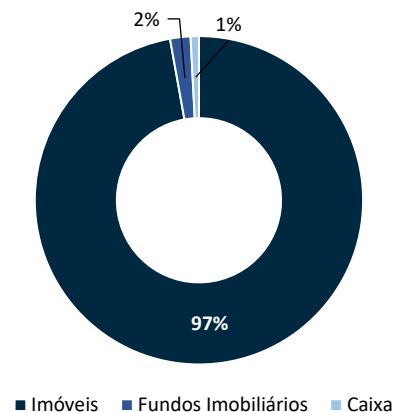
Negociação PATL11	Jun-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	31.709	154.145	280.034
Número de negócios	50.577	282.000	487.613
Giro (% do total de cotas)	11,3%	43,7%	78,5%
Valor de Mercado	R\$ 385.346.502		
Quantidade de cotas	4.991.535		

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

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



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

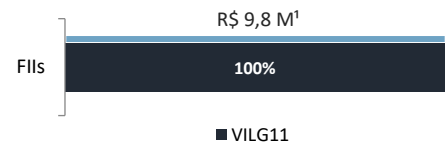
Em 30 de junho de 2022, cerca de R\$ 4,0 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O investimento nesse tipo de ativo financeiro de renda fixa possui liquidez diária, garantindo agilidade para o saque e investimento em novos ativos logísticos e em FIIs do setor.

Ativos financeiros Jun/22	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
LTN – Letras Tesouro Nacional	Liquidez diária	3.983.627

1. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (abril, maio e junho). Fundos considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTGL, RBRL, HSLG.

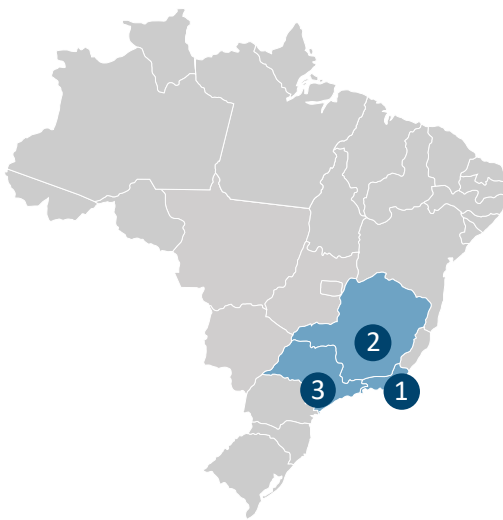
CARTEIRA DE FIIs

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 30 de junho, segue ao lado.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

Distribuição Geográfica



#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	50%
2	Ribeirão das Neves	39%
3	Jundiaí	11%

Perfil dos contratos

74%
Atípico

Vacância

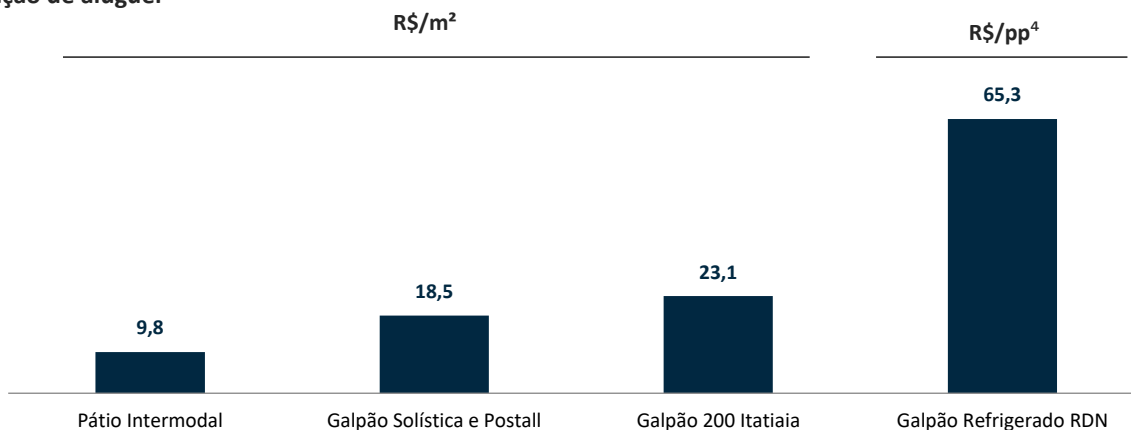
Física
0%

Financeira
0%

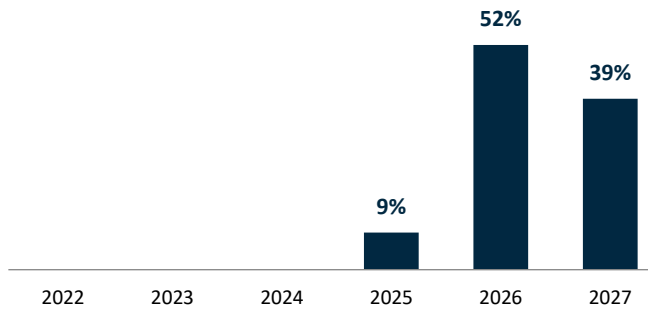
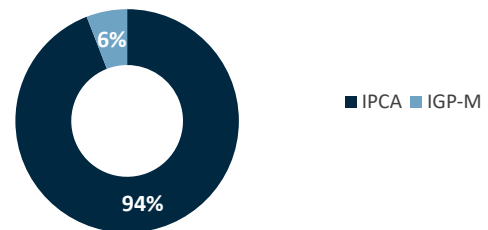
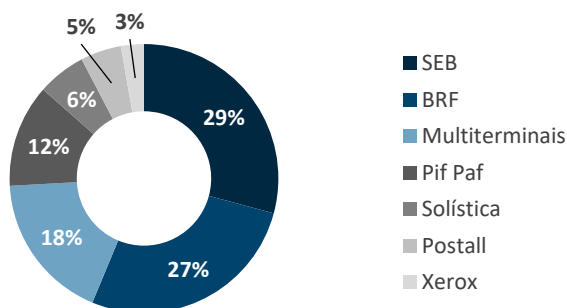
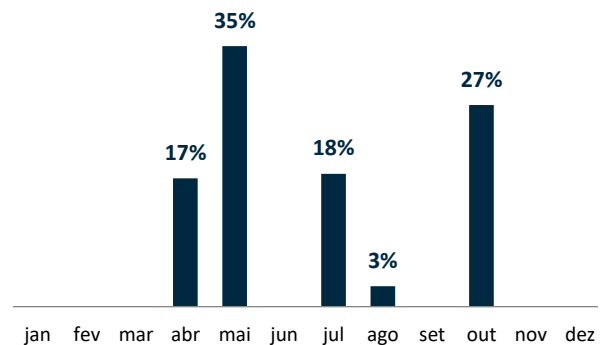
Qualidade dos ativos³

100%
A+

Distribuição de aluguel



Notas: (1) Visão de balanço das posições em FIIs (2) Carteira imobiliária representa a visão de junho 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 imóveis¹:** 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

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

