

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | AGOSTO 2020

Pátria Logística FII

Comentários do Gestor

O Fundo iniciou suas atividades em bolsa no dia 14 de agosto de 2020, tendo atingido um volume de R\$ 499,2 milhões em sua captação inicial. Agradecemos a todos os cotistas pela confiança e reforçamos nosso comprometimento em gerar retornos consistentes através do investimento em ativos resilientes e de qualidade.

Em 24 de agosto de 2020, o Fundo concluiu a aquisição dos ativos de Itatiaia e Ribeirão das Neves, alocando cerca de 85% do capital disponível para investimentos. Os imóveis são de alta qualidade, com predominância de contratos atípicos e inquilinos de excelente crédito. Mais informações na seção Portfólio deste Relatório.

Vale ressaltar que a aquisição foi implementada logo após a aprovação em Assembleia Geral, 10 dias após o início das atividades do Fundo. O capital foi alocado o mais breve possível com o objetivo de otimizar a geração de retornos para os investidores.

Estamos analisando ativamente diversas alternativas de investimento para os cerca de 15% remanescentes do capital disponível. Nosso objetivo é equilibrar potencial de geração de retornos no longo prazo com a geração de dividendos no curto prazo. Para isso, estamos trabalhando em um pipeline de potenciais aquisições de imóveis logísticos, construídos ou em construção, que satisfazem nossos critérios de investimento. Em paralelo, estamos constantemente analisando alternativas para maximizar o rendimento desses recursos no curto prazo.

O Pátria também já iniciou o papel de gestão ativa do portfólio do Fundo, tanto sob o ponto de vista do relacionamento com inquilinos atuais e obtenção de novos inquilinos, quanto da administração dos custos e atividade condominiais dos imóveis.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,08 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2020. Esse valor ainda não reflete os aluguéis dos imóveis adquiridos pelo Fundo e é referente aos rendimentos das aplicações em renda fixa obtidos ao longo do mês. O pagamento foi realizado em 09 de setembro de 2020 aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2020.

A receita esperada dos ativos que compõem o portfólio para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 32,4 milhões, equivalente a um rendimento mensal de R\$ 0,49/cota, a partir do mês setembro de 2020 (critério competência), já considerando efeitos das receitas de aplicação financeira do caixa remanescente do Fundo e despesas de tributação da receita.

DRE Gerencial PATL11 ²	Ago/20	2020	12 meses
Receita Total	2.760.662	2.760.662	2.760.662
Receita Imobiliária	2.366.549	2.366.549	2.366.549
Receitas Renda Fixa	394.113	394.113	394.113
Despesa Total	265.902	265.902	265.902
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais ³	265.902	265.902	265.902
Resultado	2.494.760	2.494.760	2.494.760
Rendimento distribuído⁴	399.323	399.323	399.323
Distribuição média (R\$/cota)	0,08	0,08	0,08

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\$ 481.476.066,60

Número de cotistas
6.072

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
31/08/2020
R\$ 96,28

Valor de mercado da cota
31/08/2020
R\$ 100,00

Taxa de Administração e Gestão¹
0,73%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patl11.com.br

Contato: ri.patl11@patria.com

1) 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 0,4% concedido pela gestora no primeiro ano do Fundo.
 2) Base competência. 3) Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, sobre ganho de capital, entre outros.
 4) Distribuição na base caixa. Fonte: Pátria e Vórtx.

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de agosto na B3 (31/08/2020) com o valor de **R\$ 100,00**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo até 31 de agosto de 2020, além de compará-la com os principais índices do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

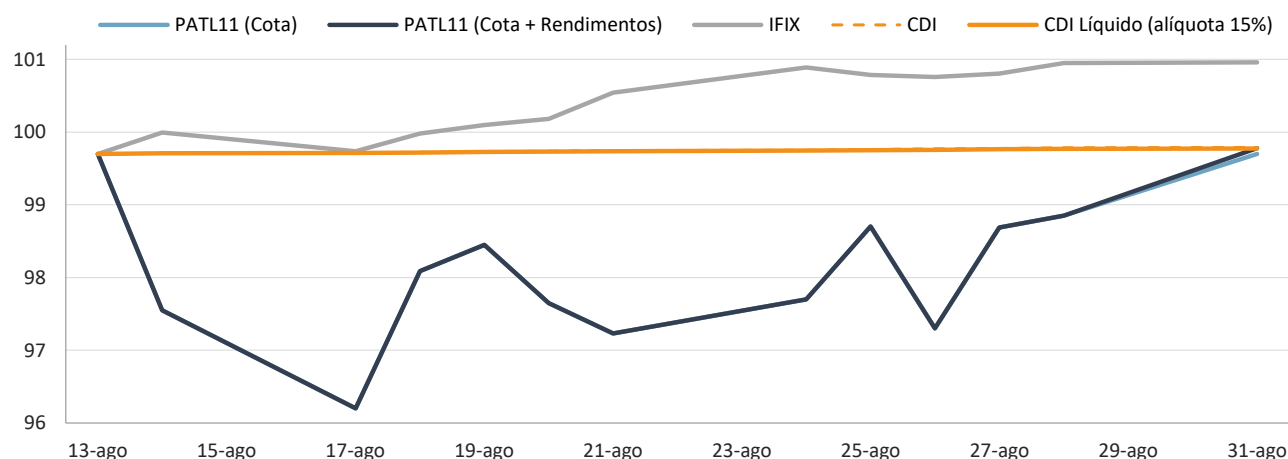
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento Imobiliário na bolsa de valores.

Já a **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo¹ 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** de uma alíquota de 15% de Imposto de Renda².

Resultados em 31 de agosto de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde ³	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor da cota final (R\$)	100,00	100,00	100,00	100,00
Rendimentos acumulados (R\$)	0,08	0,08	0,08	0,08
Rendimentos acumulados (%) [A]	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Ganho de capital bruto [B]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rentabilidade Bruta [A + B]	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
IFIX	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%
Rentabilidade em % do IFIX	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%
Ganho de capital líquido [C]	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rentabilidade Líquida [A + C]	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
CDI Líquido	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	69,96%	69,96%	69,96%	69,96%

O gráfico abaixo ilustra 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



Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Notas:

1. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo.

2. Sem considerar IOF das aplicações.

3. Data de liquidação da 1ª Emissão de Cotas do Fundo em 05 de agosto de 2020. Início da negociação de cotas no mercado secundário em 14 de agosto de 2020.

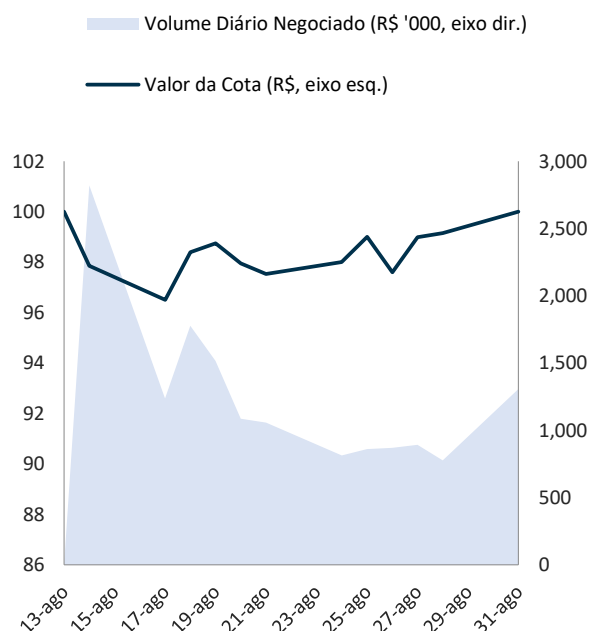
Liquidez

Durante o mês de agosto ocorreram 14.562 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 15,0 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,249 milhão, atingindo cotação na B3 de R\$ 100,00 ao final do mês.

Há de se ressaltar a atuação da XP com a prestação de serviço como formador de mercado com contrato vigente por 12 meses a partir de 18 de agosto conforme [Fato Relevante](#).

Negociação PATL11	Ago/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	14.988	14.988	14.988
Número de negócios	14.562	14.562	14.562
Giro (% do total de cotas)	3,1%	3,1%	3,1%
Valor de Mercado		R\$ 499.153.500,00	
Quantidade de cotas		4.991.535	

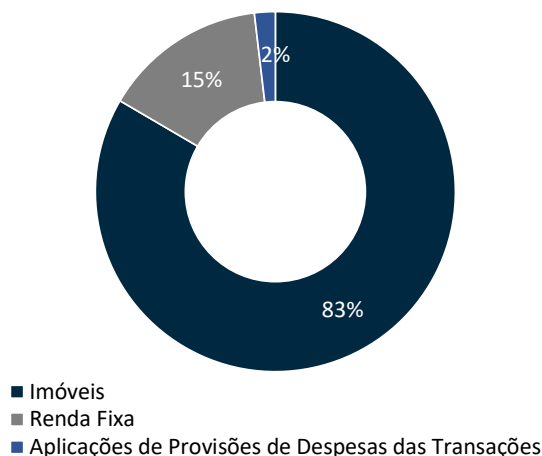
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

Em 31 de agosto de 2020, o Fundo possuía 2 imóveis em seu portfólio com 132.198 m² de área bruta locável. Os ativos totalizavam, até esse momento, um investimento de R\$ 402 milhões, aproximadamente 83% do Fundo como ilustrado no gráfico ao lado. O Fundo também apartou aproximadamente R\$ 10 milhões (cerca de 2% do Fundo) para pagamentos das despesas com ITBI, registro dos imóveis e outros itens relacionados às aquisições realizadas. O PATL11 possuía ainda cerca de R\$ 70 milhões destinados a futuros investimentos (cerca de 15% do Fundo).

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de agosto de 2020, um total de cerca de R\$ 80 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas, conforme a tabela abaixo:

Ativos financeiros Ago/20	Aquisição	Vencimento	Investimento (R\$)	Valor Atualizado ¹ (R\$)
NTN - Notas do Tesouro Nacional	Ago/20	Liquidez diária	79.809.180	79.809.180

Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Conforme **Fato Relevante** divulgado no dia 24 de agosto de 2020, o PATL11 concluiu, no mês de agosto, suas primeiras aquisições imobiliárias, as quais incluíram os seguintes imóveis:

Complexo Logístico Multimodal Itatiaia



O **Complexo Logístico Multimodal Itatiaia** está situado no estado do Rio de Janeiro, na região de Itatiaia, polo automotivo, fármaco, eletroeletrônico e siderúrgico, entre as duas maiores capitais do país, com acesso direto à Rodovia Presidente Dutra. Os 2 imóveis deste complexo que fazem parte do fundo são: (i) **Bloco 200**, centro de distribuição com área bruta locável de **45.580m²**; e (ii) **Pátio Intermodal**, com área bruta locável de **60.000m²**.

Em linha com a estratégia de investimento do fundo, os imóveis são ativos classe AAA¹, com ocupação física e financeira de 100%. Da receita financeira dos Imóveis Itatiaia, 92% está vinculada a contratos atípicos – Built to Suit (“BTS”) – de prazo remanescente de 5 anos e 10 meses, com Grupo SEB e Multiterminais como inquilinos. O remanescente da ocupação financeira, referente a 8%, está atrelado a um contrato típico com a Xerox.

Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves

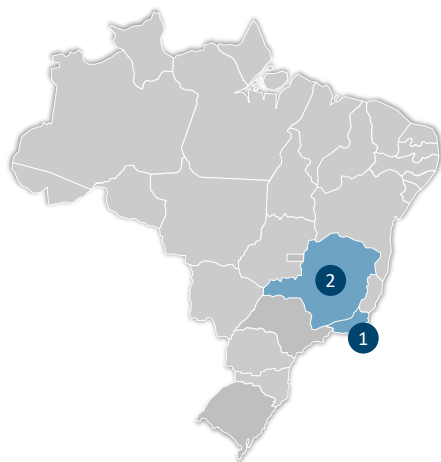


O **Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves** está situado no estado de Minas Gerais, na região de Ribeirão das Neves, a 30 km da capital Belo Horizonte, com acesso direto à BR-040 e tem área total construída de **26.618m²** (**20.063 posições paletes** de armazenamento).

Também em linha com a estratégia de investimento do Fundo, o galpão é um ativo classe AA¹, com ocupação financeira de 100%. A ocupação financeira é dividida em: i) 64% da renda vinculada a contrato atípico BTS para BRF com prazo remanescente

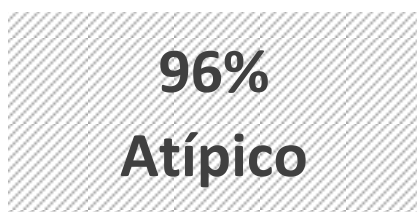
de 6 anos e 8 meses; ii) 36% da renda vinculada a contrato de renda garantida de 18 meses com o vendedor do imóvel (fundo gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.). O instrumento garante a renda e o pagamento de custos de ocupação para a área do imóvel que se encontra vaga na presente data.

Distribuição Geográfica

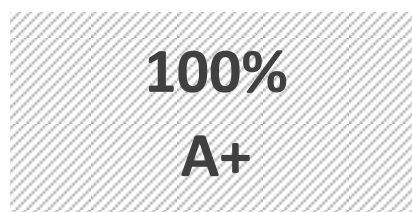


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	53,6%
2	Ribeirão das Neves	46,4%

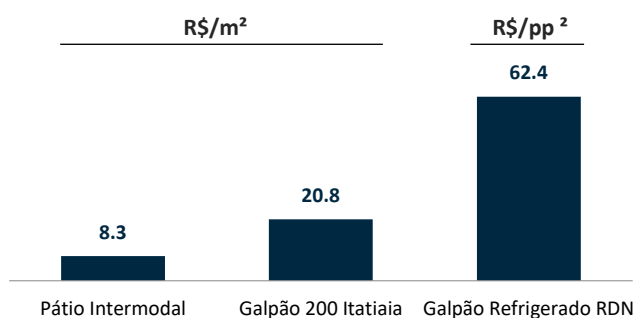
Perfil dos contratos



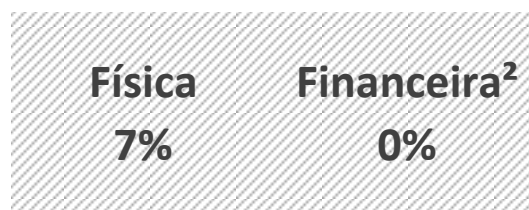
Qualidade dos ativos¹



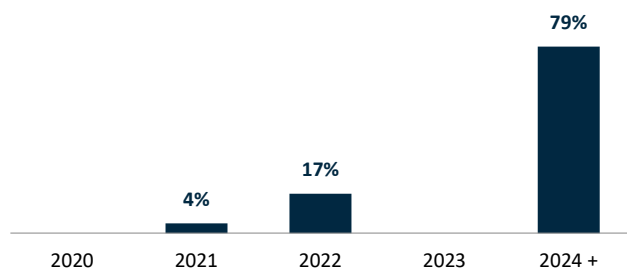
Distribuição de aluguel



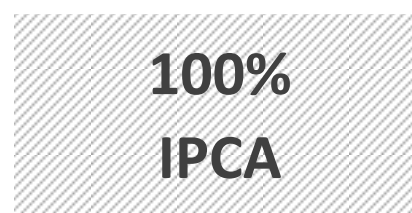
Vacância física



Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Notas: 1. Classificação Buildings. 2. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves pelo prazo de 18 meses.

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

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 avindos 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

In partnership with

Blackstone