

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | SETEMBRO 2020

Pátria Logística FII

Destaques do Fundo

Como divulgado no Relatório Gerencial de Agosto, 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.

Na sequência das aquisições dos imóveis, concluídas em 24 de agosto de 2020, o gestor concentrou seus esforços em algumas ações para otimização da rentabilidade do Fundo, em especial: (i) na alocação de parte do capital disponível em Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs"); e (ii) na intensificação da originação de novos negócios.

Ao longo do mês de setembro, o Fundo alocou aproximadamente R\$ 22,5 milhões em FIIs, equivalente a cerca de 5% do seu patrimônio líquido. O objetivo dessa alocação é aumentar a rentabilidade do Fundo no curto e médio prazos. Para isso, foram selecionados FIIs com potencial de distribuição de dividendos superior aos rendimentos dos investimentos em renda fixa e com preço de cota alinhado com o valor de mercado dos ativos. Além disso, os FIIs selecionados devem ter liquidez suficiente para que seja possível a venda da posição, no caso de uma aquisição de um novo imóvel pelo Fundo.

Na originação de novos negócios, os esforços estão focados em identificar imóveis logísticos de alto padrão, em localizações estratégicas, preferencialmente locados para inquilinos com bom risco de crédito.

Ressaltamos também a divulgação da primeira distribuição de dividendos advindos do recebimento de 100% do aluguel mensal dos imóveis do portfólio, diferente do mês de agosto, no qual o dividendo recebido foi referente somente aos rendimentos das aplicações em renda fixa.

Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu R\$ 0,49 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020. O pagamento foi realizado em 08 de outubro de 2020 aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2020. Vale ressaltar que o dividendo referente à competência do mês de setembro ainda não reflete os rendimentos provenientes da alocação em FIIs.

DRE Gerencial PATL11	Ago/20	Set/20	12 meses ²
Receita Total	2.760.662	2.872.885	5.633.547
Receita Imobiliária	2.366.549	2.719.962	5.086.511
Receitas FIIs	-	47.761	47.761
Receitas Renda Fixa	394.113	105.162	499.275
Outras Receitas Operacionais	-	-	-
Despesa Total	265.902	314.808	580.710
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais ³	265.902	314.808	580.710
Resultado	2.494.760	2.558.077	5.052.837
Rendimento distribuído	399.323	2.445.852	2.845.852
Distribuição média (R\$/cota)	0,08	0,49	0,29

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\$ 483.581.515

Número de cotistas
6.272

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
30/09/2020
R\$ 96,88

Valor de mercado da cota
30/09/2020
R\$ 96,00

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) Acumulado dos últimos 12 meses;

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.

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de setembro na B3 (30/09/2020) com o valor de **R\$ 96,00**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de setembro de 2020, além de compará-la com os principais índices do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI). No patamar de preço atual, o Fundo está precificado com um Dividend Yield maior e um P/BV¹ menor que a média dos FIIs logísticos no mercado.

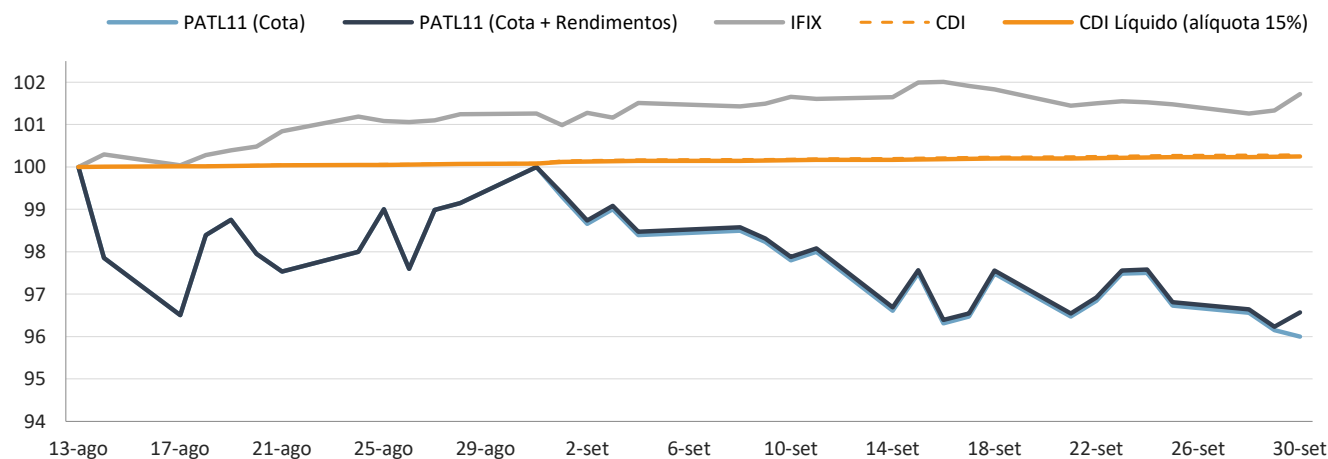
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do **IFIX**, índice dos Fundos de Investimento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

Já a **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo² 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 Renda³.

Resultados em 30 de setembro de 2020	Início	12 meses	2020	Mês
Desde ⁴	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020	5 de agosto de 2020	31 de agosto de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	100,00	100,00
Valor da cota final (R\$)	96,00	96,00	96,00	96,00
Rendimentos acumulados (R\$)	0,57	0,57	0,57	0,49
Rendimentos acumulados (%) [A]	0,57%	0,57%	0,57%	0,49%
Ganho de capital bruto [B]	(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(3,43%)	(3,43%)	(3,43%)	(3,51%)
IFIX	2,73%	2,73%	2,73%	0,46%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)	(4,00%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(3,43%)	(3,43%)	(3,43%)	(3,51%)
CDI Líquido	0,25%	0,25%	0,25%	0,13%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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. P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial.

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

3. Sem considerar IOF das aplicações.

4. 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.

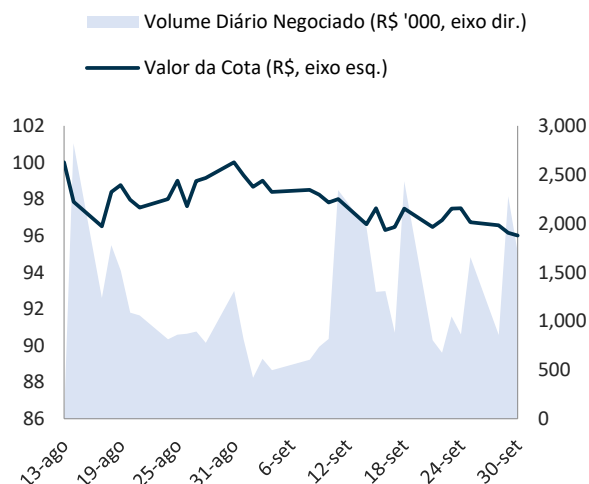
Liquidez

Durante o mês de agosto ocorreram 34.462 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 24,6 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,170 milhão, atingindo cotação na B3 de R\$ 96,00 ao final do mês.

Negociação PATL11	Set/20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	24.575	39.563	39.563
Número de negócios	34.462	49.024	49.024
Giro (% do total de cotas)	5,1%	8,1%	8,1%

Valor de Mercado	R\$ 479.187.360,00
Quantidade de cotas	4.991.535

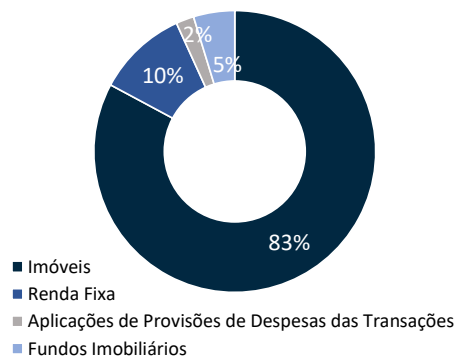
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

Em 30 de setembro 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% dos ativos do Fundo como ilustrado no gráfico ao lado. O Fundo também apartou aproximadamente R\$ 10 milhões (cerca de 2% dos ativos) para pagamentos das despesas com ITBI, registro dos imóveis e outros itens relacionados às aquisições realizadas. Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, ao final do mês de setembro, cerca de R\$ 22,5 milhões, 5% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos. O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 50 milhões investidos em renda fixa, cerca de 10% dos ativos. O gestor pretende aumentar a alocação em FIIs logísticos no curto prazo, utilizando o caixa atualmente investido em renda fixa.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

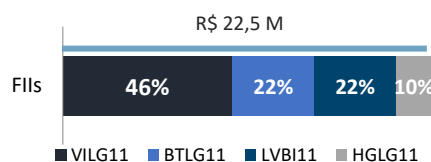
Em 30 de setembro de 2020, um total de cerca de R\$ 60,3 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas, conforme a tabela abaixo:

Ativos financeiros Ago/20	Aquisição	Vencimento	Investimento (R\$)	Valor Atualizado ¹ (R\$)
NTN - Notas do Tesouro Nacional	Set/20	Liquidez diária	60.336.401	60.336.401

CARTEIRA DE FIIs

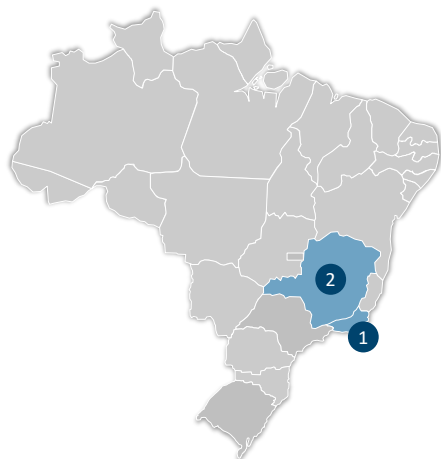
O PATL possui parte dos seus investimentos em outros Fundos de Investimentos Imobiliários listados em bolsa, que investem **preponderantemente** em ativos logísticos. A estratégia do Fundo segue o racional de alocação em FIIs multiativos, de gestão ativa e com boa liquidez, focando em melhoria do *Dividend Yield* no curto e médio prazo até a aquisição de um novo imóvel, considerando eventuais ganhos de capital através da sua valorização.

A distribuição dos investimentos em FIIs, em 30 de setembro, segue abaixo:



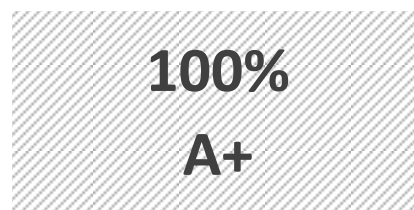
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

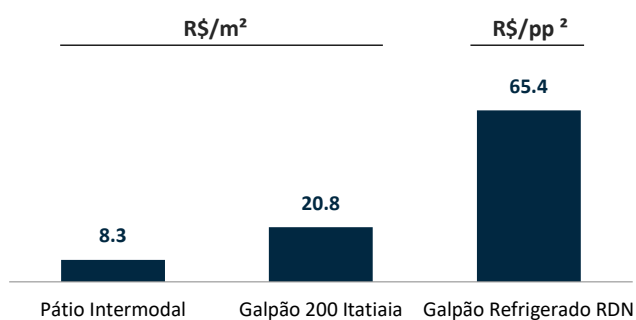


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	53,2%
2	Ribeirão das Neves	46,8%

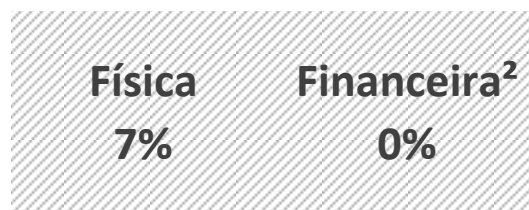
Perfil dos contratos

Qualidade dos ativos¹

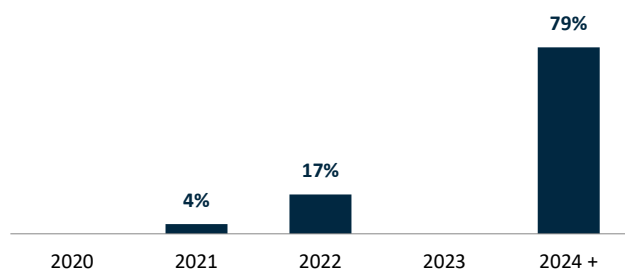
Distribuição de aluguel



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. Na competência setembro/20 houve correção por inflação do valor de aluguel da BRF no imóvel de Ribeirão das Neves.

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: 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 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

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 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 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