

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | ABRIL 2021

Pátria Logística FII

Comentários do Gestor

A gestão do PATL11 vem trabalhando de maneira ativa para a aquisição de novos imóveis que contribuam positivamente para os resultados do Fundo a curto e longo prazo. O Fundo encerrou o mês de abril com 4 imóveis em processo de *due diligence*, com memorandos de exclusividade assinados. Nesse primeiro momento, o foco é o investimento do capital, atualmente alocado em FIIs e renda fixa, em imóveis. Os ativos estão dentro da estratégia do Fundo de possuir imóveis de qualidade¹ em boas localizações e com contratos de locação em linha com as condições de mercado.

O Fundo continua em tratativas para locação da área vaga de Ribeirão das Neves que, no momento, está sendo remunerada por meio de instrumento de renda mínima garantida pelo vendedor do imóvel (vigente até fev/2022).

No último mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,57 por cota, caracterizando um dos maiores *dividend yields* do mercado. A aquisição dos imóveis em exclusividade, quando concluída, deve gerar resultado positivo para os rendimentos do Fundo.

Como parte do trabalho de gestão ativa do Fundo, foram iniciados os serviços de engenharia para o monitoramento dos ativos do portfólio e manutenção preventiva. O time do PATL11 mantém contato próximo com assessores e inquilinos para identificar pontos de melhoria nos imóveis, com o objetivo de cuidar do valor dos ativos no longo prazo.

O Fundo atingiu a marca de mais de 11.000 cotistas e vislumbra uma recuperação do valor da cota do Fundo com base nos bons resultados de rendimento comparado ao mercado.

Distribuição de rendimentos

O Fundo já distribuiu pelo segundo mês consecutivo o valor de R\$ 0,57/cota aos investidores e deve manter esse patamar nos próximos meses.

DRE Gerencial PATL11	Fev/21	Mar/21	Abr/21	12 meses
Receita Total	3.062.102	3.064.036	3.082.980	27.045.223
Receita Imobiliária	2.761.373	2.761.373	2.761.373	24.250.477
Receitas FIIs	288.685	285.700	303.080	2.107.095
Receitas Renda Fixa	12.045	16.964	18.527	687.651
Despesa Total	280.687	379.265	364.887	2.887.105
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ²	280.687	379.265	364.887	2.887.105
Resultado	2.781.415	2.684.772	2.718.093	24.158.117
Rendimento distribuído	2.795.260	2.845.175	2.845.175	22.012.669
Distribuição média (R\$/cota)	0,56	0,57	0,57	-

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\$ 481.744.333

Número de cotistas
11.660

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
30/04/2021
R\$ 96,51

Valor de mercado da cota
30/04/2021
R\$ 93,00

Taxa de Administração e Gestão³
0,73%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patl11.com.br

Contato: ri.patl11@patria.com

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

Notas: 1. Classes A/A+. 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. 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 0,40% concedido pela gestora no primeiro ano do Fundo.

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de abril na B3 (30/04/2021) com o valor de **R\$ 93,00**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de abril de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao 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 do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

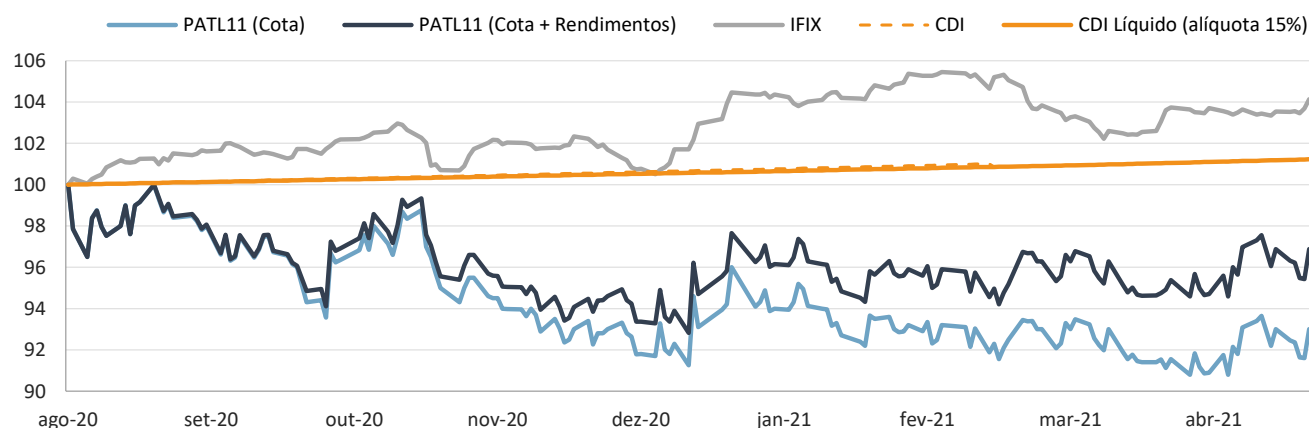
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX.

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** com aplicação de uma alíquota de 15% de Imposto de Renda³.

Resultados em 30 de abril de 2021	Início	12 meses	2021	Mês
Desde ⁴	05 de agosto de 2020	05 de agosto de 2020	30 de dezembro de 2020	31 de março de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	96,00	91,13
Valor da cota final (R\$)	93,00	93,00	93,00	93,00
Rendimentos acumulados (R\$)	4,41	4,41	2,25	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	4,41%	4,41%	2,34%	0,63%
Ganho de capital bruto [B]	(7,00%)	(7,00%)	(3,13%)	2,05%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(2,59%)	(2,59%)	(0,78%)	2,68%
IFIX	5,17%	5,17%	(0,31%)	0,51%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	530,06%
Ganho de capital líquido [C]	(7,00%)	(7,00%)	(3,13%)	1,64%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(2,59%)	(2,59%)	(0,78%)	2,27%
CDI Líquido	1,26%	1,26%	0,62%	0,18%
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



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

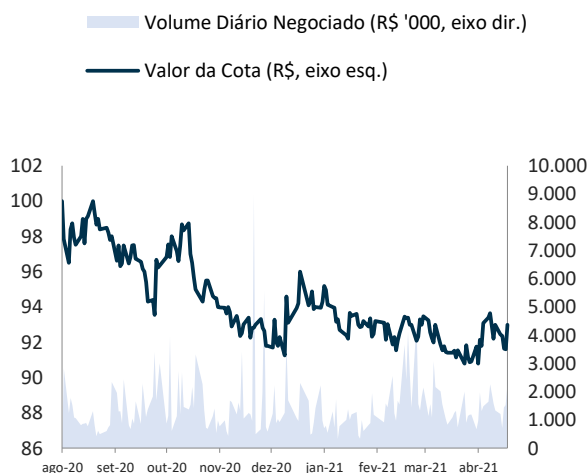
Durante o mês de abril ocorreram 55.932 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 27,4 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,4 milhão no mês. Esse giro de posição já permite uma maior penetração no mercado para investidores que demandam liquidez.

Negociação PATL11	Abr/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	27.437	113.803	256.865
Número de negócios	55.932	146.639	292.694
Giro (% do total de cotas)	6,0%	24,6%	54,7%

Valor de Mercado R\$464.212.755,00

Quantidade de cotas 4.991.535

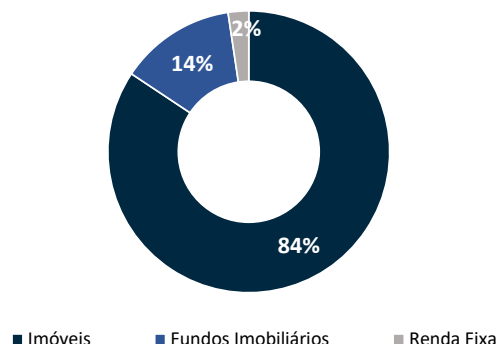
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, ao final do mês de abril, cerca de R\$ 64,3 milhões, 14% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos. O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 11,4 milhões investidos em renda fixa, 2% dos ativos. A ideia do gestor é manter essa posição de investimento até a aquisição de novos imóveis. O Fundo possui 84% dos ativos em imóveis, totalizando 132.198 m² de área bruta locável no portfólio.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

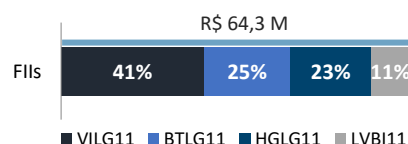
Em 30 de abril de 2021, cerca de R\$ 11,4 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O investimento nesse tipo de ativo financeiro de renda fixa possui liquidez diária, garantindo agilidade para o saque e investimento em novos ativos logísticos e em FIIs do setor.

Ativos financeiros Abr/21	Vencimento	Valor Atualizado¹ (R\$)
NTN – Notas do Tesouro Nacional	Liquidez diária	11.365.700,7

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.

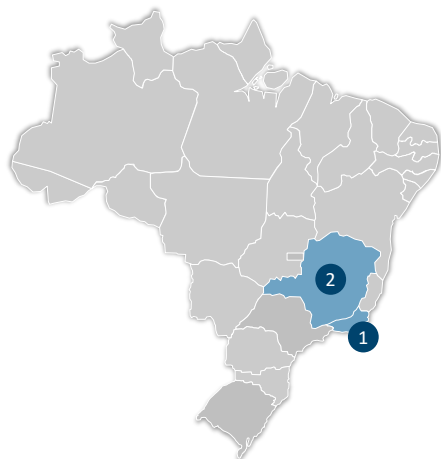
A distribuição dos investimentos em FIIs, em 30 de abril, segue abaixo:



Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

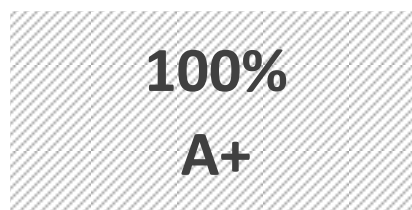
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

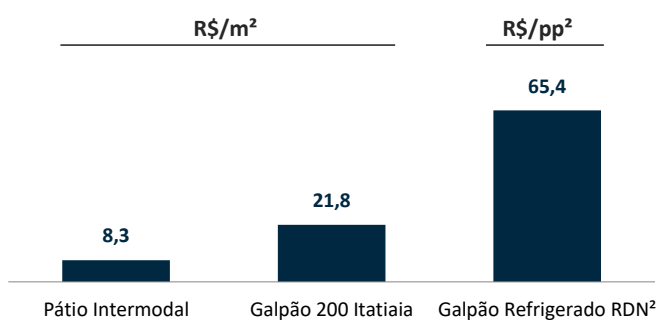


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	54,0%
2	Ribeirão das Neves	46,0%

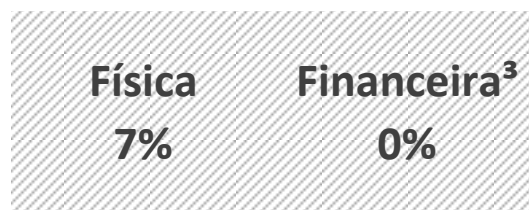
Perfil dos contratos

Qualidade dos ativos¹

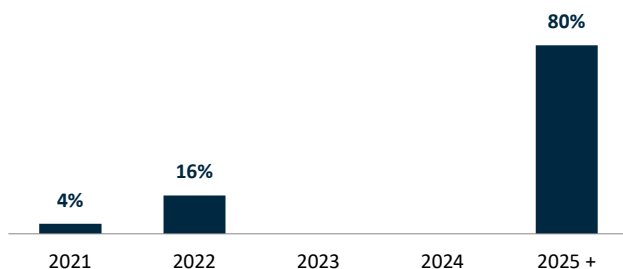
Distribuição de aluguel



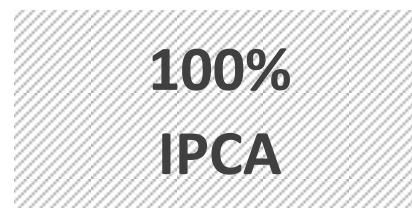
Vacância física



Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Notas: 1. Classificação Buildings. 2. Valor de aluguel referente à BRF. 3. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves pelo prazo de 18 meses.

Na competência fevereiro/21, houve correção por inflação do valor de aluguel da Groupe SEB e Xerox no imóvel de Itatiaia

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 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
