

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | AGOSTO 2021

Pátria Logística FII



Pátria Logística FII

PÁTRIA

Destaques do Fundo

- Distribuição pelo sexto mês consecutivo de **R\$ 0,57/cota/mês**, o que representa **dividend yield de 9,2% a.a.** aos níveis de preço do final de agosto e **9,3% a.a. nos níveis atuais da cota** (base 24/09/2021).
- Assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda** e efetiva alienação de 100% do Imóvel Solística, com ABL de 9.177 m² (veja aqui o [Fato Relevante](#)) e **assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda** e efetiva alienação de 100% do Imóvel Postall, com ABL de 9.956 m² (veja aqui o [Fato Relevante](#)). Estima-se que **as transações tenham um cap rate por volta de 8,3%²** e impactem os dividendos do Fundo positivamente em até R\$ 0,02 (dois centavos) a partir de 2022.
- Como parte da estratégia de **intensificação da comunicação** com o mercado e com os investidores, a gestora participou da **Expert XP**. Foram realizados **dois painéis sobre o setor logístico**, um deles explorando parte do histórico da gestora no setor ([link do vídeo](#)) e o outro abordando um panorama geral do mercado logístico e atualizações do fundo ([link do vídeo](#)).
- Gostaríamos de lembrar o vídeo e apresentação do **Webcast Trimestral do fundo**, referente ao segundo trimestre de 2021, já estão disponíveis no site. [Clique aqui](#) para acessar o vídeo, e [neste link](#) para acessar a apresentação.
- Adicionalmente, a gestora preparou um vídeo introdutivo aos imóveis de Itatiaia e Ribeirão das Neves do Fundo ([link para acesso](#)), ressaltando seus diferenciais de qualidade e localização.

Comentários do Gestor

Para agosto, os principais destaques para o fundo são, sem dúvida, as aquisições de dois imóveis logísticos em Jundiaí/SP. A conclusão das duas transações é bastante positiva para o fundo, que agora possui exposição no maior eixo logístico do país: eixo Anhanguera-Bandeirantes.

Conforme Fatos Relevantes divulgados ao longo das últimas semanas, os ativos estão 100% locados para empresas de operação logística, ratificando os pilares da estratégia de diversificação do Fundo: imóveis com ótimas especificações técnicas, locados para bons inquilinos e em regiões resilientes com vocação logística.

A aquisição do Imóvel Solística foi realizada com pagamento à vista e *cap rate* de 8,3%², enquanto para a aquisição do Imóvel Postall, foi negociado um parcelamento no pagamento que elevou o *cap rate* da transação para 8,4%². Estima-se que as transações impactem os dividendos do Fundo positivamente em até R\$ 0,02 a partir de 2022. Vale ressaltar que ambas as aquisições foram realizadas a partir de recursos próprios do Fundo, por meio do capital alocado em renda fixa e desinvestimento das posições em cotas de FIIs.

Para os próximos passos, a gestão tem direcionado a maior parte dos seus esforços para a locação da área disponível no imóvel de Ribeirão das Neves. Atualmente, existem duas negociações em fase de minuta em andamento e o gestor espera concluir a locação da área vaga até o final do período da renda mínima garantida em fev/22.

No mais, a gestão segue empenhada na composição de pipeline com ativos de excelente qualidade e negociações comerciais favoráveis para o fundo. O PATL possui hoje dois ativos em processo de diligência, cujas transações devem acontecer por meio de instrumento de alavancagem, se fazendo valer do portfólio com alto percentual de contratos BTS (72% da receita imobiliária após as recentes aquisições).

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\$ 476.813.923

Número de cotistas
11.935

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
31/08/2021
R\$ 95,52

Valor de mercado da cota
31/08/2021
R\$ 74,30

Taxa de Administração e Gestão³
0,93%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patl11.com.br

Contato: ri.patl11@patria.com

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

Notas: 1. Considera área do galpão + escritório. 2. Considerando projeção para os próximos 12 meses. 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 0,20% concedido pela gestora no segundo ano do Fundo. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade

Distribuição de rendimentos

O PATL distribuiu, referente ao mês de agosto de 2021, o valor de R\$ 0,57/cota aos investidores. A expectativa da gestão é manter o patamar de R\$ 0,57/cota pelo menos até o final do ano de 2021. No final do mês de agosto, o valor referente à renda mínima garantida sobre a área vaga do imóvel de Ribeirão das Neves sofreu reajuste por IPCA do período, o que resultou em pequeno aumento da receita imobiliária do fundo. Além disso, o Fundo diminuiu suas receitas em FIIs por conta do desinvestimento parcial de cotas para realizar a aquisição dos imóveis Jundiá comentados na seção de Destaques.

DRE Gerencial PATL11	Jun/21	Jul/21	Ago/21	12 meses
Receita Total	3.281.122	3.162.626	3.116.957	38.207.079
Receita Imobiliária	2.793.230	2.766.901	2.807.506	33.012.938
Receitas FIIs	461.381	365.140	252.862	3.534.268
Receitas Renda Fixa	26.511	30.706	56.588	430.243
Despesa Total	338.519	443.926	378.469	4.120.537
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ²	338.519	443.926	378.469	4.120.537
Resultado	2.942.603	2.718.700	2.738.487	34.086.542
Rendimento distribuído	2.848.419	2.845.175	2.845.175	32.997.291
Distribuição média (R\$/cota)	0,571	0,570	0,570	-

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de agosto na B3 (31/08/2021) com o valor de R\$ 74,30. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de agosto de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

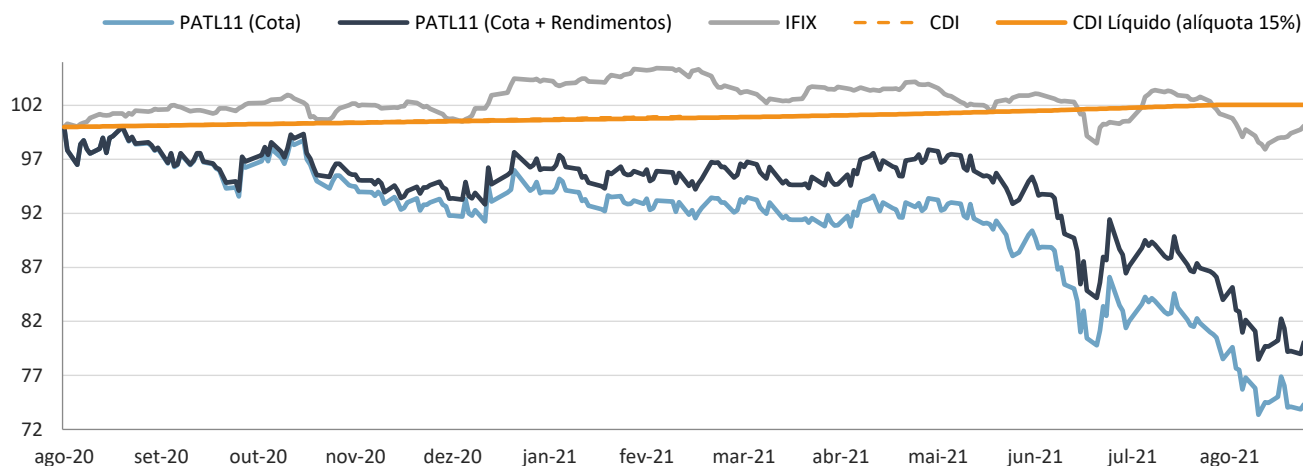
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. O indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IRIX. A **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção 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 Renda.

Resultados em 31 de agosto de 2021	Início	12 meses	2021	ago/21
Desde	05 de Agosto de 2020	31 de Agosto de 2020	30 de Dezembro de 2020	30 de Julho de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	96,00	81,85
Valor da cota final (R\$)	74,30	74,30	74,30	74,30
Rendimentos acumulados (R\$)	6,69	6,61	4,53	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	6,69%	6,61%	4,72%	0,70%
Ganho de capital bruto [B]	(25,70%)	(25,70%)	(22,60%)	(9,22%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(19,01%)	(19,09%)	(17,88%)	(8,53%)
IFIX	1,08%	(1,16%)	(4,19%)	(2,63%)
Rentabilidade em % do IRIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(25,70%)	(25,70%)	(22,60%)	(9,22%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(19,01%)	(19,09%)	(17,88%)	(8,53%)
CDI Líquido	2,08%	1,97%	1,43%	0,04%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

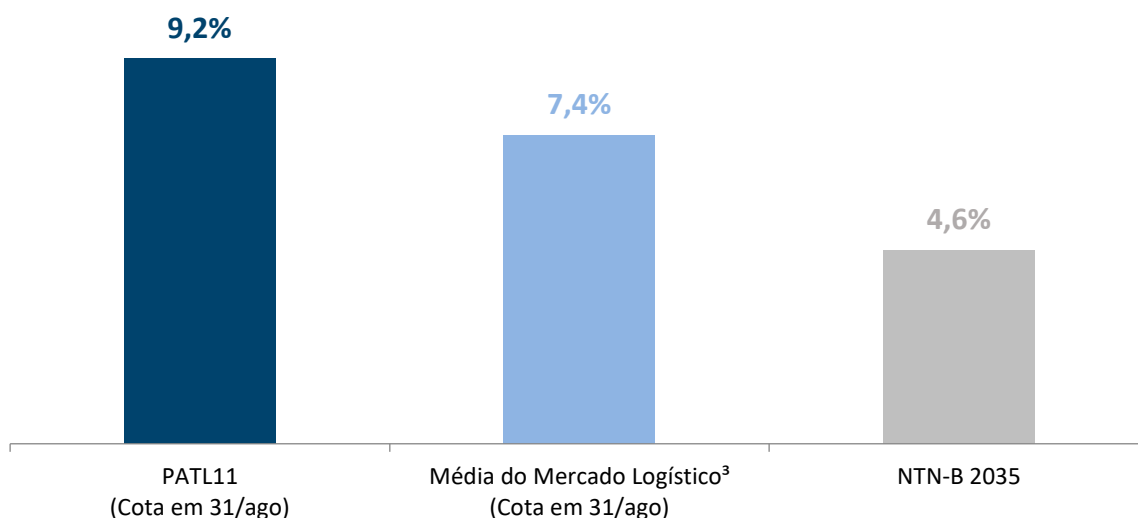
Notas: 1. O resultado competência acumulado é gerencial e não computa qualquer valorização ou desvalorização das cotas dos FIIs que o fundo tem posição. 2. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, 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.

Os gráficos abaixo ilustram 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. O Fundo está entregando de maneira sustentável um dos maiores *Dividend Yields* e um *P/BV*¹ menor do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido



Rentabilidade | *Yields*² e NTN-B 2035



Liquidez

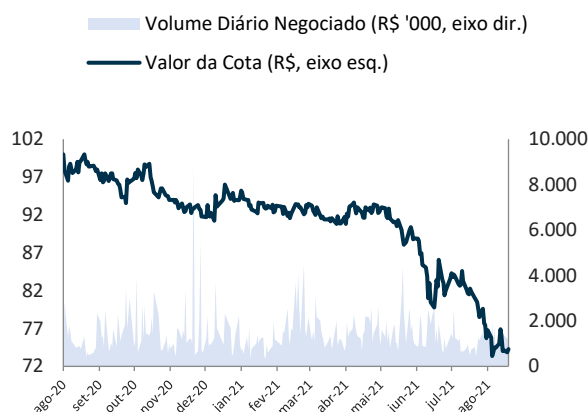
Durante o mês de agosto ocorreram 40.362 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 25,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,2 milhão no mês.

O Fundo tem um percentual de liquidez diária por valor de mercado em valor 40% superior à média de mercado entre os fundos logísticos² analisados.

Notas: 1. *P/BV* = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. 2. Data base 31/08/21 acumulado desde 30/06/2020, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles, com dados do FII.com. Mkt Log não considera PATL. 3. Yield calculado como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4.

Negociação PATL11	Ago/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	25,759	232,189	360,264
Número de negócios	40,362	327,818	459,311
Giro (% do total de cotas)	6.8%	52.6%	79.6%
Valor de Mercado	R\$ 370,871,050.50		
Quantidade de cotas	4.991.535		

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

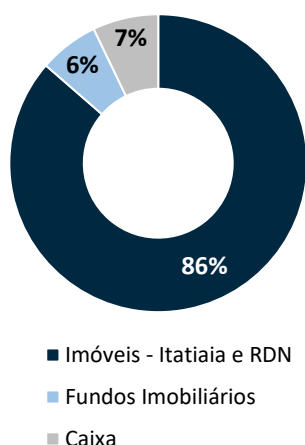


Portfólio

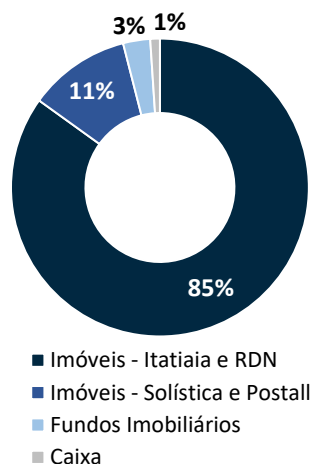
Ao final do mês de agosto, os imóveis Solística e Postall ainda não haviam entrado como ativos do Fundo e, portanto, a alocação em imóveis correspondia aos imóveis Itatiaia e Ribeirão das Neves, totalizando 84% dos ativos do Fundo e 132.198 m² de área bruta locável no portfólio.

Ao longo do mês de agosto, foi realizado o desinvestimento parcial das cotas de FIIs para viabilizar a aquisição dos imóveis Solística e Postall. Por isso, o volume financeiro investido em renda fixa ficou acima do que se espera para a carteira do fundo, em detrimento da necessidade de desembolso das parcelas de aquisição dos novos imóveis no início de setembro. Os gráficos abaixo retratam em mais detalhes como os ativos do fundo estão distribuídos ao final do mês de agosto, assim como uma projeção para após a concretização e efetivo pagamento de 100% das parcelas das aquisições. O fundo passa a ter 96% dos seus ativos alocados em imóveis logísticos.

Alocação de investimentos (% de ativos – 31/agosto)



Alocação de investimentos (% de ativos – projetado)



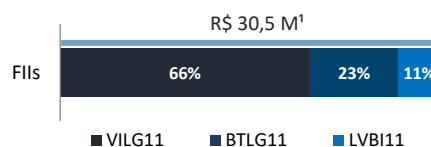
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de agosto de 2021, cerca de R\$ 33,6 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. Neste caso, a posição elevada em investimentos financeiros se justifica pela preparação para desembolso referente às aquisições dos imóveis Solística e Postall.

Ativos financeiros Jul/21	Vencimento	Valor Atualizado ² (R\$)
LTN – Letras do Tesouro Nacional	Liquidez diária	33.615.951

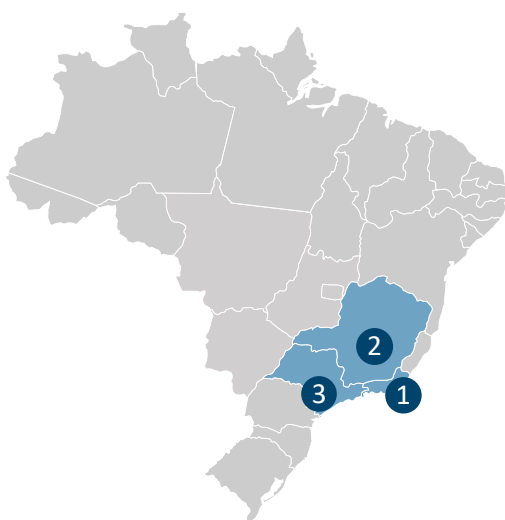
CARTEIRA DE FIIs

O Fundo possui parte dos seus investimentos em outros FIIs que investem preponderantemente em ativos logísticos. A estratégia segue o racional de locação em fundos multiativos, de gestão ativa e com boa liquidez. Neste mês, o Fundo concretizou boa parte da estratégia de desinvestimento nas cotas de FIIs para disponibilizar maior caixa para o pagamento das parcelas referentes às aquisições. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 31 de agosto, segue ao lado:



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

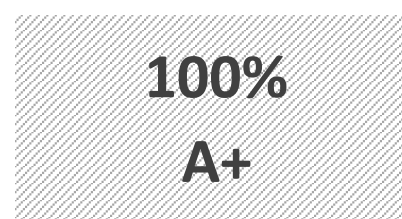


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	47%
2	Ribeirão das Neves	43%
3	Jundiaí	10%

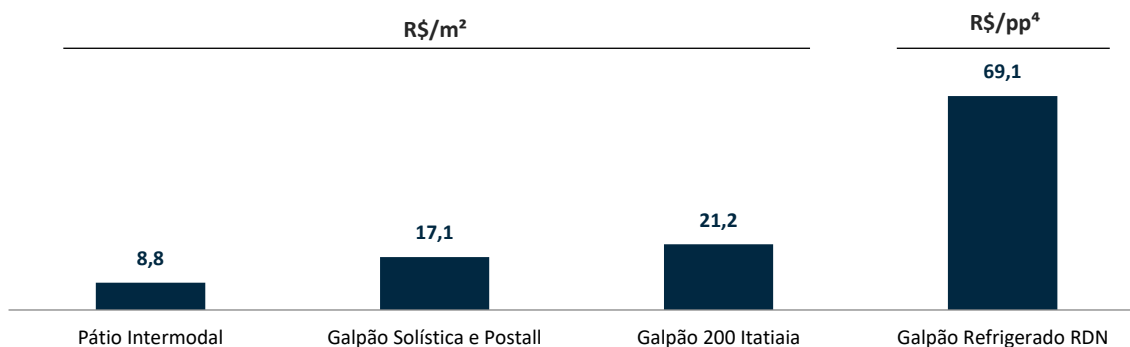
Perfil dos contratos



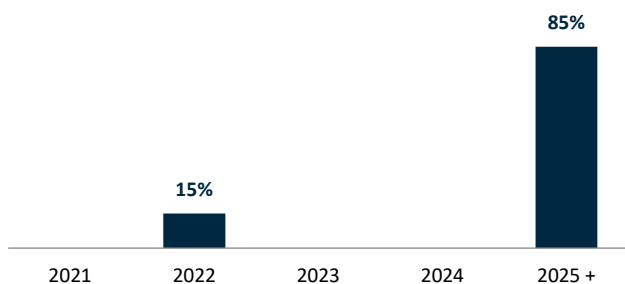
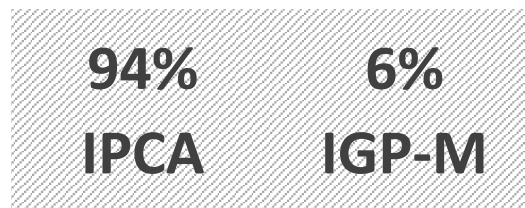
Vacância

Qualidade dos ativos²

Distribuição de aluguel



Notas: 1. A partir de então, uma vez iniciada a estratégia de desinvestimento parcial das cotas, a posição será mostrada através da visão de balanço ao invés da visão de investimento. 2. Classificação Buildings. 3. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves pelo prazo de 18 meses. 4. Valor de aluguel referente à BRF.

Vencimentos de contratos (% receita contratada)**Índice de reajuste (% receita contratada)****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

**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: A/A+

ABL total: 9.177 m² - Solística | 9.956 m² - Postall

Participação nos ativos: 100%

Ocupação dos imóveis: 100%

Inquilinos: Postall e AGV Logística (Solística)

Perguntas dos Cotistas

1. Qual a visão do gestor sobre projetos para desenvolvimento de ativos logísticos? Existe interesse nesse tipo de investimento?

Nos 20 anos de histórico do Pátria investindo em ativos logísticos, uma grande maioria dos imóveis foi realizado com perfil de desenvolvimento. Por meio desse segmento, temos um retorno realizado de 20,0% a.a. nominal. Portanto, sem dúvidas desenvolvimento é um perfil de investimento que temos interesse.

Entretanto, dado o perfil de renda do PATL11, o gestor já quis deixar bem claro qual seria exposição máxima que o fundo teria para essa classe de ativo. De acordo com o próprio regulamento, os investimentos em empreendimentos em construção ou em desenvolvimento (terrenos) são permitidos, considerando os limites de:

- Até 25% do patrimônio líquido desde que possuam ou sejam adquiridos com garantia de renda para o fundo durante obras;
- Até o 18º mês a partir do encerramento da oferta pública de distribuição da primeira emissão, o fundo pode investir até 5% do patrimônio líquido em imóveis sem garantia de renda;
- Após o 18º mês a partir do encerramento da oferta pública de distribuição da primeira emissão, o fundo pode investir até 15% do patrimônio líquido em imóveis sem garantia de renda.

Nesse sentido, o gestor está constantemente avaliando novas oportunidades em desenvolvimento, desde que atendam às restrições do fundo mencionadas, e que também sigam um patamar interessante de custo de construção mais terreno em comparação ao que o mercado de aquisição de ativos performados oferece.

2. Quem são os inquilinos que ocupam os ativos recém-adquiridos de Jundiaí? Teriam mais detalhes sobre a operação nos imóveis?

O inquilino do Imóvel Solística se chama AGV Logística, uma empresa pertencente à Solística. A Solística nasceu dentro do Grupo FEMSA, como um braço de operação logística próprio, que depois se tornou independente. A empresa e suas subsidiárias possuem mais de 14 imóveis espalhados pelo país para armazenamento e distribuição. A operação no imóvel é bastante estratégica para a empresa pela sua localização, tanto que a mesma ocupa o ativo desde o término da sua construção em 2015. O galpão também conta com um escritório de alto padrão da Solística.

O inquilino do Imóvel Postall é a Postall Log, operador logístico cuja atividade no galpão é dedicada para armazenamento e distribuição de produtos da Monster Energy, marca de bebidas energéticas, com quem tem contrato de serviço recém assinado. O locatário possui mais dois imóveis em operação no estado de São Paulo.

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@vortex.com.br ou entre em contato com a equipe de Relações com Investidores do PATL pelo ri.pat11@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
