

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | Janeiro 2021

Pátria Logística FII

Comentários do Gestor

O mercado logístico brasileiro apresentou forte desempenho no 4º trimestre, encerrando o ano de 2020 com os menores níveis de vacância e maiores níveis de absorção líquida dos últimos anos, próximos a 14% e 2,2 milhões de m², respectivamente. O Gestor continua com uma visão bastante positiva para o cenário que se desenha para este ano de 2021.

No mês de janeiro, o Fundo manteve sua estratégia de alocação em Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs") logísticos, sendo que ao final do mês essa alocação atingiu R\$ 64,3 milhões¹, o que equivale a 13% do seu patrimônio líquido. A alocação bem sucedida em FIIs tem permitido uma crescente distribuição de dividendos nos últimos meses. Conforme o Fundo passe a receber dividendos dos FIIs investidos recentemente, esperamos que sejam possíveis aumentos adicionais nas distribuições de dividendos do Fundo nos próximos meses.

O Fundo possui neste momento um pipeline bastante ativo de potenciais novos negócios, em diferentes estágios de negociação. Nosso foco tem sido os imóveis de alto padrão (A/A+) em localizações estratégicas do ponto de vista logístico, e com adequada relação risco-rentabilidade.

Houve um decréscimo do valor de mercado da cota no mês de janeiro, comparado ao fechamento de dezembro (-2,6%). O Gestor vislumbra uma recuperação do valor da cota do Fundo baseado em 3 pilares: (i) um dos maiores *dividend yields* dentre os FIIs logísticos; (ii) P/BV descontado comparado à média do mercado; e (iii) portfólio de imóveis de qualidade do Fundo, com grande percentual de contratos atípicos, além de um baixo percentual do Fundo alocado em renda fixa, abaixo de 3% do patrimônio líquido.

Distribuição de rendimentos

Como prática, o gestor vem trabalhando para aumentar os dividendos aos investidores mês a mês. O Fundo distribuiu R\$ 0,55 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021 e há uma perspectiva de melhora para os meses subsequentes, com base na correção de aluguel de alguns inquilinos e na maior alocação em FIIs logísticos.

DRE Gerencial PATL11	Nov/20	Dez/20	Jan/21	12 meses
Receita Total	3.004.012	3.194.899	3.024.775	17.836.104
Receita Imobiliária	2.719.962	2.719.962	2.719.962	15.966.359
Receitas FIIs	250.703	446.722	286.069	1.390.282
Receitas Renda Fixa	33.346	28.216	18.744	640.115
Despesa Total	292.567	330.501	314.736	1.862.269
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ³	292.567	330.501	314.736	1.869.892
Resultado	2.711.445	2.864.398	2.710.039	15.973.835
Rendimento distribuído	2.645.514	2.695.429	2.745.344	13.527.060
Distribuição média (R\$/cota)	0,53	0,54	0,55	-

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria, Buildings. Notas:

1. Com base no capital investido em FIIs.

2. 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.

3. 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.

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\$ 483.453.507

Número de cotistas
7.542

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
31/01/2021
R\$ 96,85

Valor de mercado da cota
29/01/2021
R\$ 93,50

Taxa de Administração e Gestão²
0,73%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

www.patl11.com.br

Contato: ri.patl11@patria.com

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de janeiro na B3 (29/01/2021) com o valor de **R\$ 93,50**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 29 de janeiro 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.

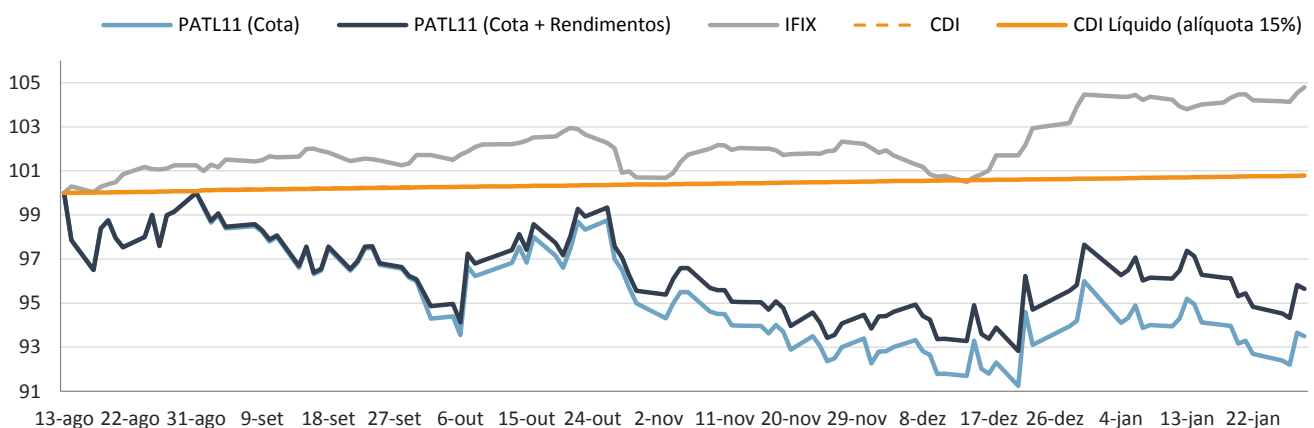
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX.

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 29 de janeiro de 2021	Início	12 meses	2021	Mês
Desde ⁴	05 de agosto de 2020	05 de agosto de 2020	30 de dezembro de 2020	30 de dezembro de 2020
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	96,00	96,00
Valor da cota final (R\$)	93,50	93,50	93,50	93,50
Rendimentos acumulados (R\$)	2,71	2,71	0,55	0,55
Rendimentos acumulados (%) [A]	2,71%	2,71%	0,57%	0,57%
Ganho de capital bruto [B]	(6,50%)	(6,50%)	(2,60%)	(2,60%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(3,79%)	(3,79%)	(2,03%)	(2,03%)
IFIX	5,84%	5,84%	0,32%	0,32%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(6,50%)	(6,50%)	(2,60%)	(2,60%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(3,79%)	(3,79%)	(2,03%)	(2,03%)
CDI Líquido	0,78%	0,78%	0,14%	0,14%
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.

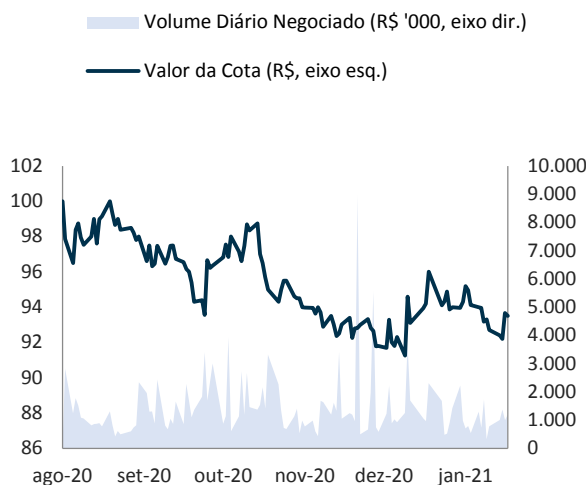
Liquidez

Durante o mês de janeiro ocorreram 22.382 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 19,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 0,9 milhão no mês, atingindo cotação na B3 de R\$ 93,50 ao final do mês de janeiro.

Negociação PATL11	Jan/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	19.770	19.770	162.833
Número de negócios	22.382	22.382	168.437
Giro (% do total de cotas)	4,2%	4,2%	34,3%

Valor de Mercado	R\$ 466.708.522,50
Quantidade de cotas	4.991.535

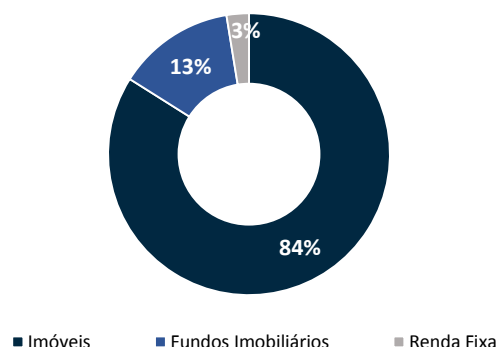
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, ao final do mês de janeiro, cerca de R\$ 64,3 milhões, 13% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos. O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 12,4 milhões investidos em renda fixa, cerca de 3% dos ativos. O gestor tem uma margem para ainda aumentar a alocação em FIIs logísticos no curto prazo, utilizando o caixa atualmente investido em renda fixa. O Fundo possui 84% dos ativos em 3 imóveis, totalizando 132.198 m² de ea bruta locável no portfólio.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

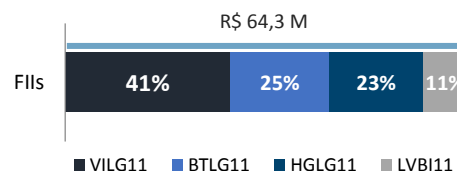
Em 31 de janeiro de 2021, cerca de R\$ 12,4 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O valor é inferior ao total de R\$ 17,6 milhões investido do mês de dezembro, em decorrência de ordens a pagar de FIIs adquiridos em dezembro e aumento do investimento em FIIs em janeiro.

Ativos financeiros Jan/21	Vencimento	Valor Atualizado ¹ (R\$)
LTN - Letras do Tesouro Nacional	Liquidez diária	12.437.220

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.

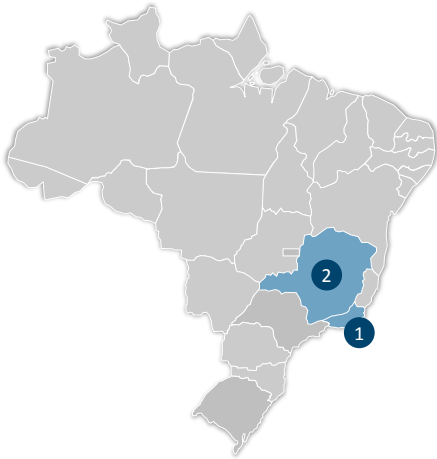
A distribuição dos investimentos em FIIs, em 31 de janeiro, segue abaixo:



Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

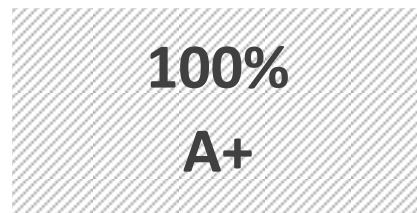


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	53,2%
2	Ribeirão das Neves	46,8%

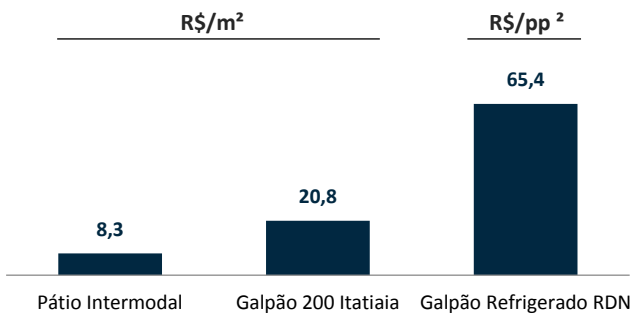
Perfil dos contratos



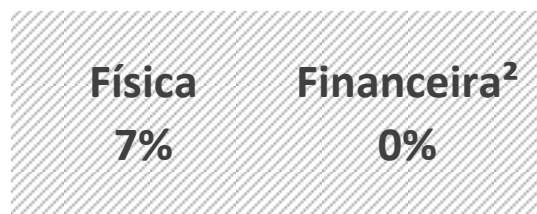
Qualidade dos ativos¹



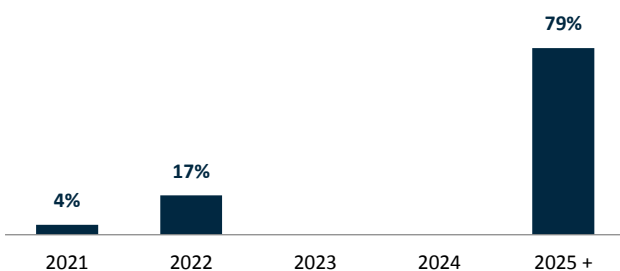
Distribuição de aluguel



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: 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

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
