

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | FEVEREIRO 2021

Pátria Logística FII



Pátria Logística FII

PÁTRIA

Comentários do Gestor

O mercado industrial e logístico iniciou o ano de 2021 mantendo o forte ritmo de crescimento e absorção de novas áreas nas diversas regiões do país. Há grande expectativa sobre o crescimento do comércio pela internet, o *e-commerce*, e dos impactos da evolução dessa tendência em todo o mercado brasileiro.

No início de 2021, o Fundo atingiu sua meta de alocação de recursos em Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs") logísticos, tendo atualmente investido um total de R\$ 64,3 milhões¹. Essa estratégia tem permitido uma crescente distribuição de dividendos nos últimos meses e ainda esperamos que seja possível um aumento adicional nas distribuições de dividendos do Fundo nos próximos.

Paralelamente, o gestor vem ativamente prospectando novos imóveis para aquisição. O aquecimento do mercado logístico tem trazido alta competição por ativos e desafios para a aquisição de novos imóveis. O Fundo tem hoje no pipeline transações em estágio avançado de negociação. O gestor separou os esforços de originação em: (i) imóveis menores, onde enxergamos uma aquisição mais rápida e que podem ser adquiridos com o caixa atual do Fundo, incluindo a posição em FIIs; e (ii) imóveis maiores, que demandariam uma nova oferta. Estamos trabalhando esses dois tipos de potenciais aquisições ao mesmo tempo, sempre buscando ativos de qualidade e liquidez. A aquisição de novos imóveis tem o potencial de trazer maior diversificação de ativos, aumento de liquidez para os cotistas e exposição para diferentes mercados.

Atualmente o Fundo apresenta um dos maiores *dividend yields* do mercado. Isso é função da rentabilidade de seus investimentos e também do fato de que hoje o PATL11 é um dos fundos com menor percentual em caixa no segmento de fundos logísticos. Além disso, o Fundo possui ativos de alta qualidade, com P/BV² descontado comparado à média do mercado e um alto percentual de contratos atípicos, que trazem estabilidade ao fluxo de receitas.

Distribuição de rendimentos

Como prática, o gestor vem trabalhando para aumentar os dividendos aos investidores mês a mês. O Fundo distribuiu R\$ 0,56 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro 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	Dez/20	Jan/21	Fev/21	12 meses
Receita Total	3.194.899	3.024.775	3.062.102	20.898.206
Receita Imobiliária	2.719.962	2.719.962	2.761.373	18.727.732
Receitas FIIs	446.722	286.069	288.685	1.518.315
Receitas Renda Fixa	28.216	18.744	12.045	652.160
Despesa Total	330.501	314.734	280.687	2.142.954
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ³	330.501	314.734	280.687	2.142.954
Resultado	2.864.398	2.710.041	2.781.415	18.755.252
Rendimento distribuído	2.695.429	2.745.344	2.795.260	16.322.319
Distribuição média (R\$/cota)	0,54	0,55	0,56	-

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

Notas: 1. Com base no capital investido em FIIs. 2. P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. 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. 4. 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.

CONFIDENCIAL

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\$ 484.588.076

Número de cotistas
7.969

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
28/02/2021
R\$ 97,08

Valor de mercado da cota
26/02/2021
R\$ 92,50

Taxa de Administração e Gestão⁴
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 fevereiro na B3 (26/02/2021) com o valor de **R\$ 92,50**. Desta forma, indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 26 de fevereiro 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.

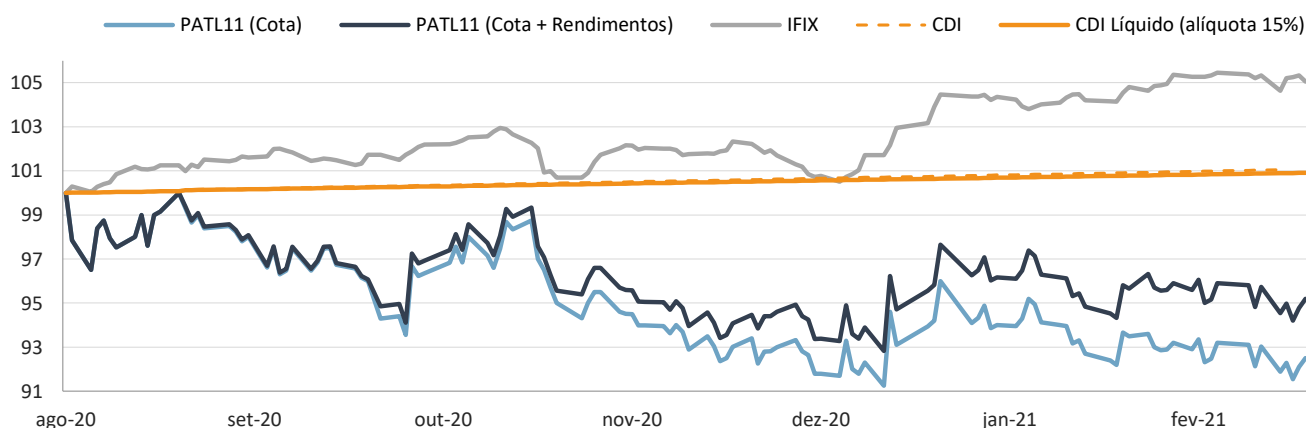
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. Desta forma, o indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX.

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 26 de fevereiro de 2021	Início	12 meses	2021	Mês
Desde ⁴	05 de agosto de 2020	05 de agosto de 2020	30 de dezembro de 2020	29 de janeiro de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	96,00	93,50
Valor da cota final (R\$)	92,50	92,50	92,50	92,50
Rendimentos acumulados (R\$)	3,27	3,27	1,11	0,56
Rendimentos acumulados (%) [A]	3,27%	3,27%	1,16%	0,60%
Ganho de capital bruto [B]	(7,50%)	(7,50%)	(3,65%)	(1,07%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(4,23%)	(4,23%)	(2,49%)	(0,47%)
IFIX	6,10%	6,10%	0,57%	0,25%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(7,50%)	(7,50%)	(3,65%)	(1,07%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(4,23%)	(4,23%)	(2,49%)	(0,47%)
CDI Líquido	0,91%	0,91%	0,27%	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



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.

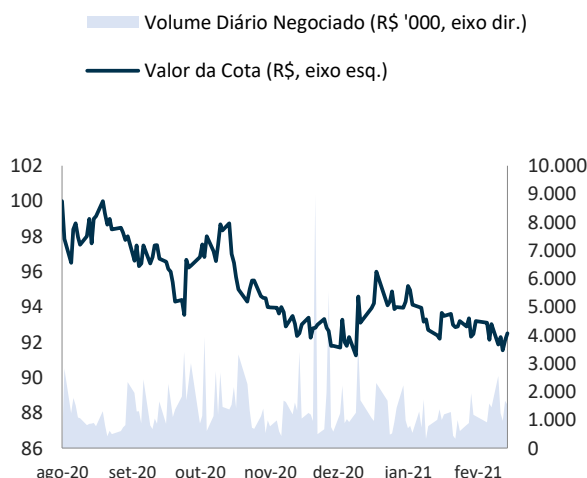
Liquidez

Durante o mês de fevereiro ocorreram 25.109 negociações no mercado secundário, movimentando um volume de aproximadamente R\$ 21,5 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,1 milhão no mês, atingindo cotação na B3 de R\$ 92,50 ao final do mês de fevereiro.

Negociação PATL11	Fev/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	21.546	41.316	184.379
Número de negócios	25.109	47.491	193.546
Giro (% do total de cotas)	4,7%	8,9%	39,0%

Valor de Mercado	R\$ 461.716.987,50
Quantidade de cotas	4.991.535

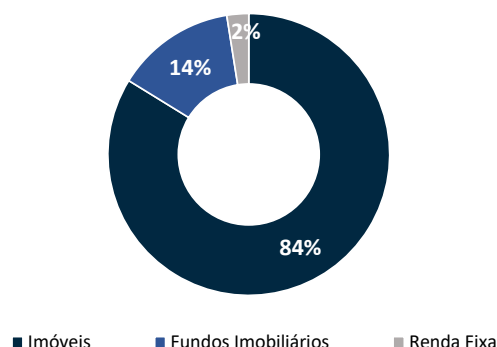
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, ao final do mês de fevereiro, cerca de R\$ 64,3 milhões, 14% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos. O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 12,1 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 3 imóveis, totalizando 132.198 m² de área bruta locável no portfólio.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

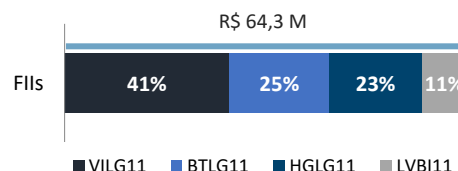
Em 28 de fevereiro de 2021, cerca de R\$ 12,1 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O investimento nesse tipo de ativo financeiro de renda fixa possui liquidez diária, garantindo agilidade para o saque e investimento em novos ativos logísticos e em FIIs do setor. Além disso, uma vantagem das LTNs é a economia em IOF, que resulta em maior rentabilidade quando comparada a instrumentos financeiros semelhantes.

Ativos financeiros Fev/21	Vencimento	Valor Atualizado¹ (R\$)
LTN - Letras do Tesouro Nacional (compromissadas over)	Liquidez diária	12.132.199

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.

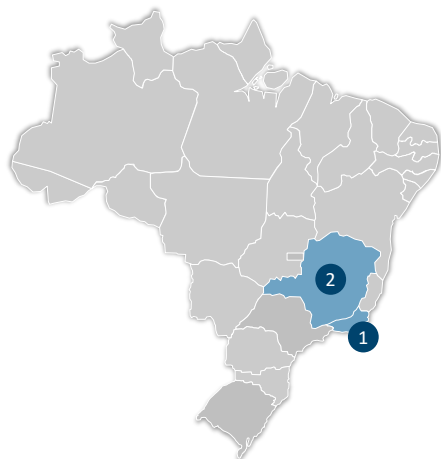
A distribuição dos investimentos em FIIs, em 28 de fevereiro, segue abaixo:



Notas: 1. Valor Atualizado já líquido de impostos.

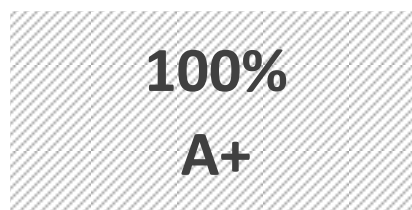
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

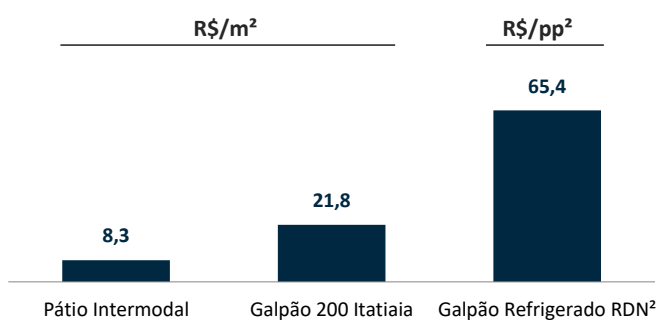


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	54,0%
2	Ribeirão das Neves	46,0%

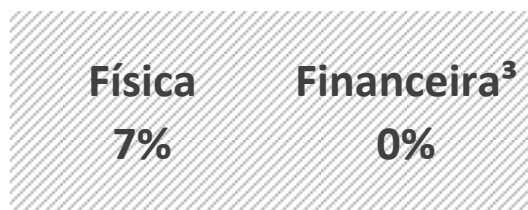
Perfil dos contratos

Qualidade dos ativos¹

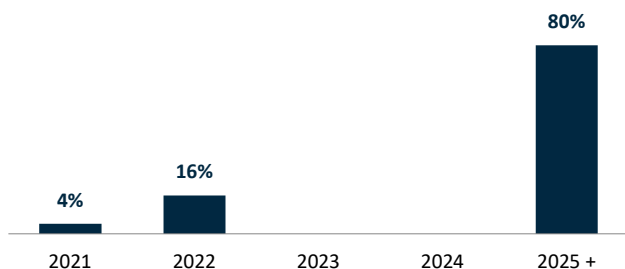
Distribuição de aluguel



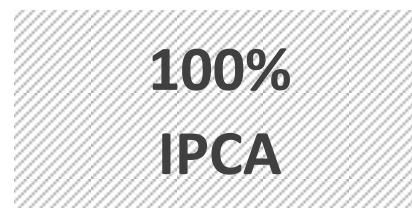
Vacância física



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
