

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JUNHO 2021

Pátria Logística FII



Pátria Logística FII

PÁTRIA

Destaques do Fundo

- Estabilidade de dividendos esperada de ao menos **R\$ 0,57/cota/mês** até final de 2021 com base no portfólio atual, **yield de 8,2% a.a.** aos níveis de preço do final de junho e **8,3% a.a. nos níveis atuais da cota** (base 26/07/2021).
- Renovação do contrato de locação com a Xerox** no imóvel de Itatiaia, estendendo a vigência da locação por mais 48 meses – até 30 de junho de 2025.
- Com o avanço nos processos de diligência, esperamos anunciar uma ou mais transações de **aquisições de imóveis** no próximo mês. Para os imóveis em diligência prevemos aquisições com caixa do fundo ou financiamento. Não estamos trabalhando com a alternativa de nova emissão para essas aquisições.
- Intensificação do esforço de comunicação com nova equipe de RI e a **realização do primeiro Webcast de resultados** do fundo em 01/07/2021. Gravação disponível pelo site www.patl11.com.br.

Comentários do Gestor

A gestão do PATL concentra atualmente seus esforços em 3 frentes:

(i) intensificação do esforço de comunicação, com a estruturação de um time de RI para estabelecer um constante e melhor contato com os seus investidores / mercado para mostrar os principais conceitos e embasamentos do PATL. Como parte dessa frente, houve a realização do primeiro webcast do fundo;

ii) Gestão de portfólio com foco em novas locações. No mês de junho o gestor fechou a extensão do contrato com a Xerox no imóvel de Itatiaia por mais 4 anos (até jun/25) e tem-se a expectativa de fechar a locação de pelo menos um módulo no imóvel de Ribeirão das Neves (“RDN”) nos próximos 2 meses. A gestora está dando foco total para locação de RDN e tem uma pessoa exclusiva dedicada para o tema. A vacância desse imóvel está sendo atualmente remunerada por um contrato de renda garantida que se encerra em fev/22;

iii) Pipeline de novas aquisições com potencial para aumento dos dividendos do fundo, utilizando capital atualmente investido em FIIs e renda fixa. O fundo tem 4 imóveis em processo de diligência, com 2 deles em estágio mais avançado.

Para as aquisições dos imóveis em diligência, pretendemos utilizar a posição de caixa líquida do fundo (hoje em FIIs e renda fixa) e, eventualmente, algum instrumento de alavancagem se fazendo valer do portfólio atual de ativos A+ e alto percentual de contratos BTS (80% da receita imobiliária).

As novas aquisições devem trazer para o investidor uma maior diversificação do portfólio, com imóveis com especificações técnicas de qualidade, boa liquidez e localizações estratégicas do ponto de vista logístico. Na melhor estimativa do gestor, as quatro aquisições tem o potencial de melhora no dividendo de até 6 centavos. É válido destacar que o pipeline em diligência mantém o padrão de qualidade A/A+ que a gestora pretende entregar para os seus cotistas.

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\$ 477.672.328

Número de cotistas

12.060

Quantidade de cotas

4.991.535

Valor patrimonial da cota

30/06/2021

R\$ 95,70

Valor de mercado da cota

30/06/2021

R\$ 83,40

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

Notas: 1. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade. 2. Classes A/A+. 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. Não há garantia de que quaisquer investimentos ou eventos futuros ocorrerão.

Distribuição de rendimentos

O PATL11 distribuiu, referente ao mês de junho de 2021, o valor de R\$ 0,571/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, conforme mencionado na seção de Destaques do Fundo.

No mês de junho, houve a correção por IPCA do aluguel competência do inquilino Multiterminais que gerou um aumento na receita imobiliária do Fundo e, além disso, o Fundo teve maiores receitas, em termos de dividendos, com os FIIs logísticos na sua carteira. É válido ressaltar que o aumento de despesas operacionais do Fundo está diretamente relacionado aos custos de diligência dos imóveis que estão em exclusividade, portanto, com a conclusão das aquisições futuramente haverá um estorno dessas despesas com respectiva ativação dos valores nos imóveis, melhorando o resultado.

DRE Gerencial PATL11	Abr/21	Mai/21	Jun/21	12 meses
Receita Total	3.082.980	3.132.062	3.281.122	33.458.407
Receita Imobiliária	2.761.373	2.761.373	2.793.230	29.805.079
Receitas FIIs	303.080	347.791	461.381	2.916.266
Receitas Renda Fixa	18.527	22.898	26.511	737.061
Despesa Total	364.887	338.419	338.519	3.564.043
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ²	364.887	338.419	338.519	3.564.043
Resultado	2.718.093	2.793.644	2.942.603	29.894.363
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.848.421	27.706.265
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,570	0,571	-

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de maio na B3 (30/06/2021) com o valor de R\$ 83,40. Desta forma, indicamos na tabela na próxima página o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de junho de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI). O Fundo está entregando de maneira sustentável um dos maiores *Dividend Yields* e um P/BV³ 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. O indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX.

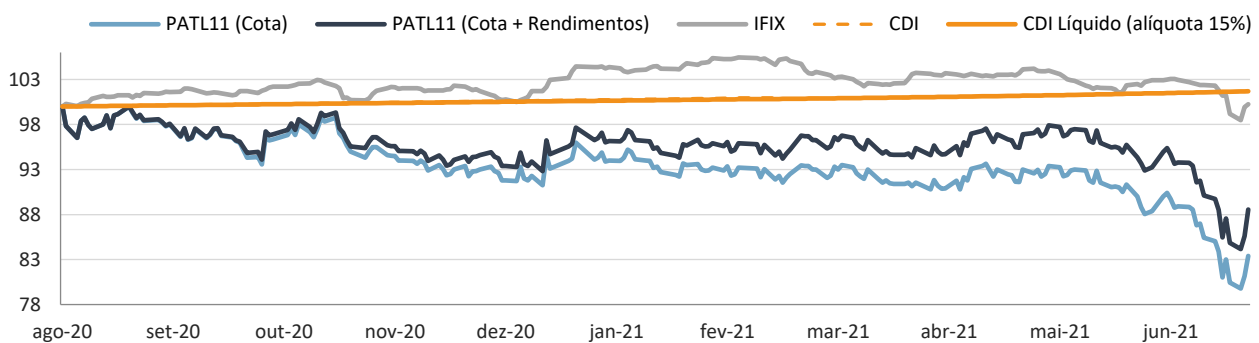
A **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo⁴ e a tributação em 20% de Imposto de Renda sobre eventuais ganhos de capital na venda de suas cotas. Assim, compara-se tal rentabilidade à valorização do **CDI líquido** com aplicação de uma alíquota de 15% de Imposto de Renda.

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. P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. 4. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo. 5. Sem considerar IOF das aplicações.

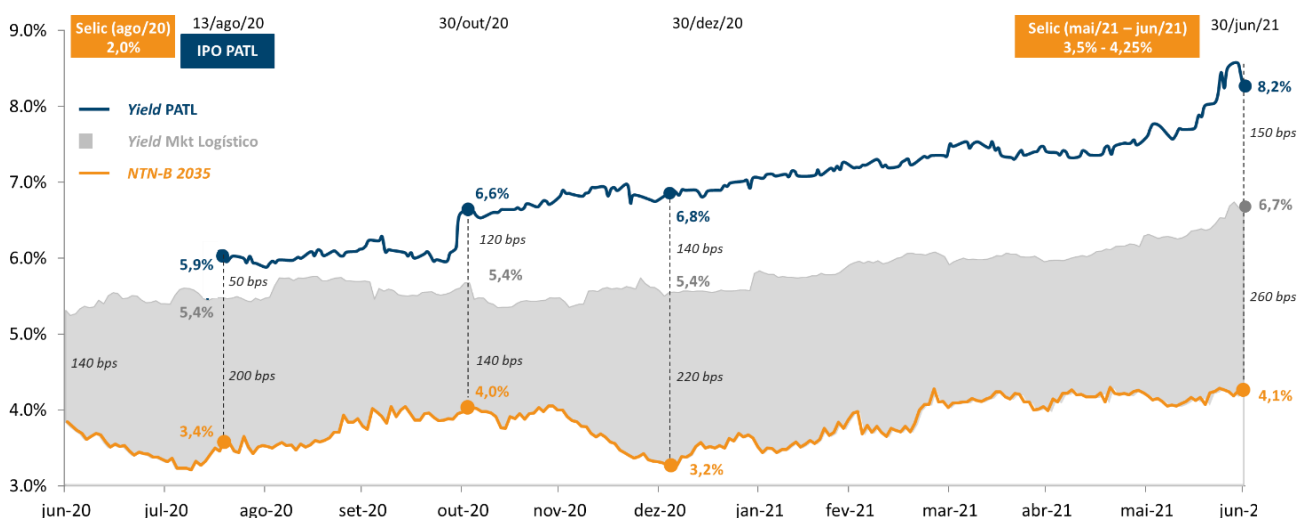
Resultados em 30 de junho de 2021	Início	12 meses	2021	Mês
Desde ⁴	05 de agosto de 2020	05 de agosto de 2020	30 de dezembro de 2020	31 de maio de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	100,00	96,00	90,01
Valor da cota final (R\$)	83,40	83,40	83,40	83,40
Rendimentos acumulados (R\$)	5,55	5,55	3,39	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	5,55%	5,55%	3,53%	0,63%
Ganho de capital bruto [B]	(16,60%)	(16,60%)	(13,13%)	(7,34%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(11,05%)	(11,05%)	(9,59%)	(6,71%)
IFIX	1,26%	1,26%	(4,02%)	(2,19%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(16,60%)	(16,60%)	(13,13%)	(7,34%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(11,05%)	(11,05%)	(9,59%)	(6,71%)
CDI Líquido	1,73%	1,73%	1,08%	0,26%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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.

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido



Rentabilidade | Yields¹ e NTN-B 2035 (Histórico desde IPO do PATL11)



Notas: 1. Data base 30/06/21 acumulado desde 30/06/2020, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles, com dados do Fii.com. Mkt Log não considera PATL. 2. Yield calculado como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4. 3. Os indicadores econômicos acima são mera referência econômica e não meta ou parâmetro de performance.

Liquidez

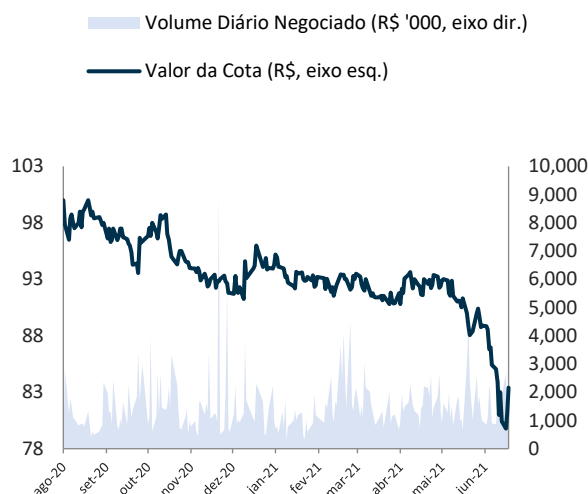
Durante o mês de junho ocorreram 51.025 negociações de cotas do PATL11 no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 37,3 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,8 milhão no mês.

Como apresentado no Webcast de Resultados do PATL11, o Fundo tem um percentual de liquidez diária por valor de mercado em valor 45% superior à média de mercado³ entre os fundos logísticos analisados.

Negociação PATL11	Jun/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	37.314	184.598	327.661
Número de negócios	51.025	261.694	407.749
Giro (% do total de cotas)	8,7%	40,6%	70,7%

Valor de Mercado	R\$416.294.019,00
Quantidade de cotas	4.991.535

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



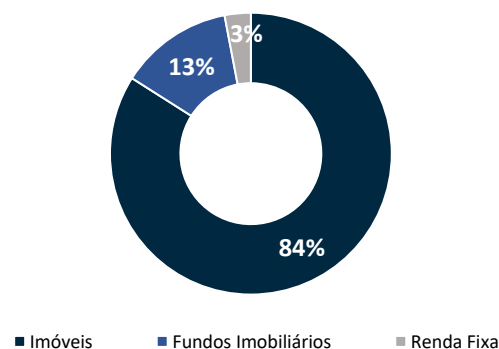
Portfólio

Ao final do mês de junho, os imóveis correspondiam a 84% dos ativos do Fundo, totalizando 132.198 m² de área bruta locável no portfólio. Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, cerca de R\$ 64,3 milhões¹, 13% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos.

Para viabilizar a aquisição dos imóveis que estão em processo de diligência e exclusividade, o Fundo irá priorizar a venda das posições em FIIs que apresentem ganho de capital.

O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 11,2 milhões investidos em renda fixa, 3% dos ativos. A ideia do gestor é manter essa posição de investimento até a aquisição de novos imóveis.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

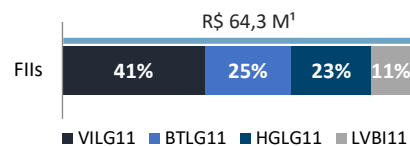
Em 30 de junho de 2021, cerca de R\$ 11,2 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O investimento nesse tipo de ativo financeiro de renda fixa possui liquidez diária, garantindo agilidade para o saque e investimento em novos ativos logísticos e em FIIs do setor.

Ativos financeiros Mai/21	Vencimento	Valor Atualizado ² (R\$)
NTN – Notas do Tesouro Nacional	Liquidez diária	11.230.324

Notas: 1. Valor correspondente à posição de investimento realizada pelo Fundo. 2. Valor Atualizado já líquido de impostos. 3. De acordo com webcast apresentado em 01/07/21.

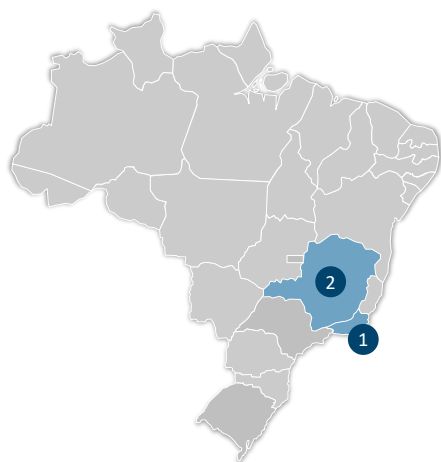
CARTEIRA DE FIIS

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. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 30 de junho, segue ao lado:



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

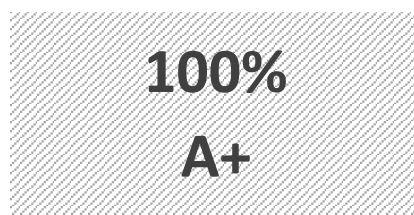


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	54%
2	Ribeirão das Neves	46%

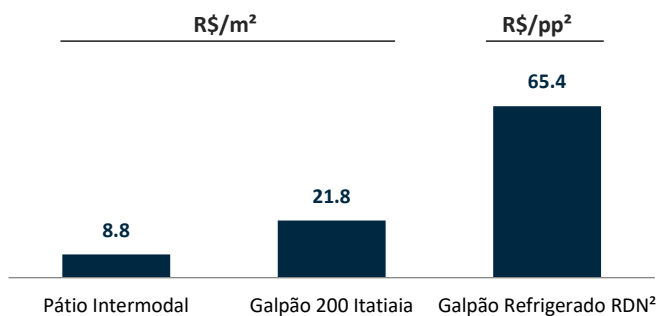
Perfil dos contratos



Qualidade dos ativos¹



Distribuição de aluguel

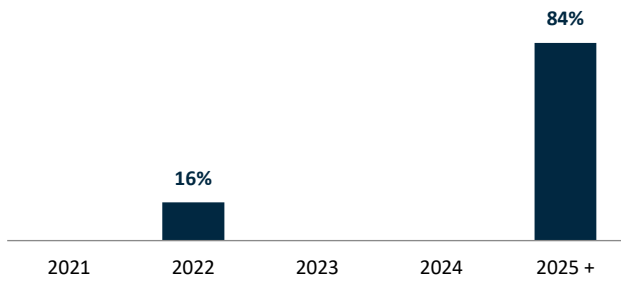


Vacância física



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.

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

Nota: 1. Classificação Buildings



Perguntas dos Cotistas

A partir deste maio, os relatórios de FIIs do Pátria contemplarão uma seção com respostas para algumas das perguntas realizadas pelos nossos cotistas no último mês. Essa iniciativa tem o objetivo de aproximar ainda mais os cotistas do time de gestão e de sanar eventuais dúvidas que mais cotistas possam ter desenvolvido. Estamos sempre à disposição para respondermos perguntas através de nosso e-mail de relacionamento com investidores: Ri.Patl11@patria.com.

1. Os FIIs logísticos na carteira do Fundo estão com ganho de capital? Qual a estratégia do Fundo para desinvestimento dos mesmos se os FIIs estiverem com prejuízo?

Em linhas gerais, hoje o Fundo detém duas posições com ganho de valor na cota e duas posições desvalorizadas ante ao preço de entrada. No global, a posição de capital está próxima ao valor de investimento, sem considerar os ganhos que o fundo teve com dividendos ao longo dos meses.

A estratégia da gestora é realizar um combinado de venda de FIIs de tal forma que não haja impacto na distribuição de dividendos.

2. Como seria possível aumentar a renda em até 6 centavos se o capital alocado em FIIs já tem um retorno razoável?

O aumento do dividendo se dá por dois motivos:

- i) Cap rate das transações é maior do que o yield médio dos FIIs que temos posição;
- ii) Parte das transações seriam feitas por meio de alavancagem, portanto, há um resultado positivo comparando o cap rate das transações com a taxa de juros da dívida em estruturação.

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.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
