

PÁTRIA

---

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JULHO 2021

Pátria Logística FII



PATL11

## Pátria Logística FII

PATRIA

**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 8,4% a.a.** aos níveis de preço do final de julho e **9,2% a.a. nos níveis atuais da cota** (base 26/08/2021).
- **Assinatura do CCV** visando a aquisição de um **galpão logístico em Jundiaí 100% locado (Ativo Logístico Jundiaí 1)**, com ABL de 10 mil m<sup>2</sup>. Estima-se um impacto positivo de R\$0,01 por cota nos resultados mensais do fundo caso a aquisição seja concluída. Veja aqui o [Fato Relevante](#).
- **Assinatura do CCV** visando a aquisição de **galpão logístico em Jundiaí 100% locado (Ativo Logístico Jundiaí 2)**, também com ABL de 10 mil m<sup>2</sup>. Estima-se impacto positivo de R\$ 0,01 por cota nos resultados mensais do fundo caso a aquisição seja concluída. Veja aqui o [Fato Relevante](#).
- Aproveitamos para convidá-los, também, a participar do **Webcast Trimestral do fundo**, referente ao segundo trimestre de 2021. A transmissão será realizada no dia **02 de setembro às 18h** (horário de Brasília). [Clique aqui](#) para acessar o canal da transmissão. Caso queira adicionar o evento na sua agenda, basta clicar no link de preferência ([Outlook](#) | [Google](#)).

**Comentários do Gestor**

O mês de julho foi marcado pela conclusão de duas transações importantes para o fundo: dois galpões logísticos em Jundiaí de alta qualidade, Ativo Logístico Jundiaí 1 e Ativo Logístico Jundiaí 2.

O Ativo Logístico Jundiaí 1, com ABL de aproximadamente 10 mil m<sup>2</sup>, é um imóvel monousuário e está 100% locado para inquilino sólido e com operação logística consolidada no ativo. A transação, cujo valor aproximado é de R\$ 27 MM, deve ser concretizada tão logo as condições estabelecidas no CVC, que são padrão de mercado, sejam superadas.

O Ativo Logístico Jundiaí 2, com ABL também de aproximadamente 10 mil m<sup>2</sup>, é monousuário e está 100% locado para inquilino recém instalado, com operação logística robusta. A transação possui valor aproximado de R\$ 25 MM e também encontra-se condicionada às condições padrões de mercado estabelecidas no CVC.

Conforme já mencionado, para as aquisições 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 aquisições recentemente anunciadas reforçam os melhores esforços da gestão em trazer para o investidor maior diversificação do portfólio, com imóveis de especificações técnicas de qualidade, boa liquidez e localizações estratégicas. Estima-se que as transações já comunicadas devem trazer impacto positivo de R\$ 0,02 por cota no resultado mensal do fundo. Considerando o pipeline em diligência, as aquisições previstas possuem potencial de melhora no dividendo de até 6 centavos no total.

**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\$ 479.597.276

**Número de cotistas**  
12.033

**Quantidade de cotas**  
4.991.535

**Valor patrimonial da cota**  
30/07/2021  
R\$ 96,08

**Valor de mercado da cota**  
30/07/2021  
R\$ 81,85

**Taxa de Administração e Gestão<sup>3</sup>**  
0,73%

**GESTOR**

Pátria Investimentos LTDA.

**ADMINISTRADOR**

Vórtx LTDA.

**TIPO ANBIMA**

FII Renda / Gestão Ativa

**[www.patl11.com.br](http://www.patl11.com.br)**

**Contato:** [ri.patl11@patria.com](mailto:ri.patl11@patria.com)

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

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.

## Distribuição de rendimentos

O PATL11 distribuiu, referente ao mês de julho 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, conforme mencionado na seção de Destaques do Fundo.

No final do mês de junho, foi assinada a renovação do contrato com a Xerox com novo preço de aluguel, o que provocou pequena redução da receita imobiliária de julho. Reforçamos que o aumento de despesas operacionais do Fundo está associado aos custos de diligência dos imóveis que estão em período de exclusividade para aquisição. Com as futuras transações, essas despesas serão estornadas com respectiva ativação dos valores nos imóveis, melhorando o resultado.

DRE Gerencial PATL11	Mai/21	Jun/21	Jul/21	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>3.132.062</b>	<b>3.281.122</b>	<b>3.162.626</b>	<b>36.621.033</b>
Receita Imobiliária	2.761.373	2.793.230	2.766.901	32.571.980
Receitas FIIs	347.791	461.381	365.019	3.281.285
Receitas Renda Fixa	22.898	26.511	30.706	767.767
<b>Despesa Total</b>	<b>338.419</b>	<b>338.519</b>	<b>443.926</b>	<b>4.007.970</b>
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais <sup>2</sup>	338.419	338.519	443.926	4.007.970
<b>Resultado</b>	<b>2.793.644</b>	<b>2.942.603</b>	<b>2.718.700</b>	<b>32.613.064</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>2.845.175</b>	<b>2.848.419</b>	<b>2.845.175</b>	<b>30.551.439</b>
<b>Distribuição média (R\$/cota)</b>	<b>0,570</b>	<b>0,571</b>	<b>0,570</b>	-

## Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de julho na B3 (30/07/2021) com o valor de R\$ 81,85. Desta forma, indicamos na tabela na próxima página o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de julho 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/BV*<sup>3</sup> 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.

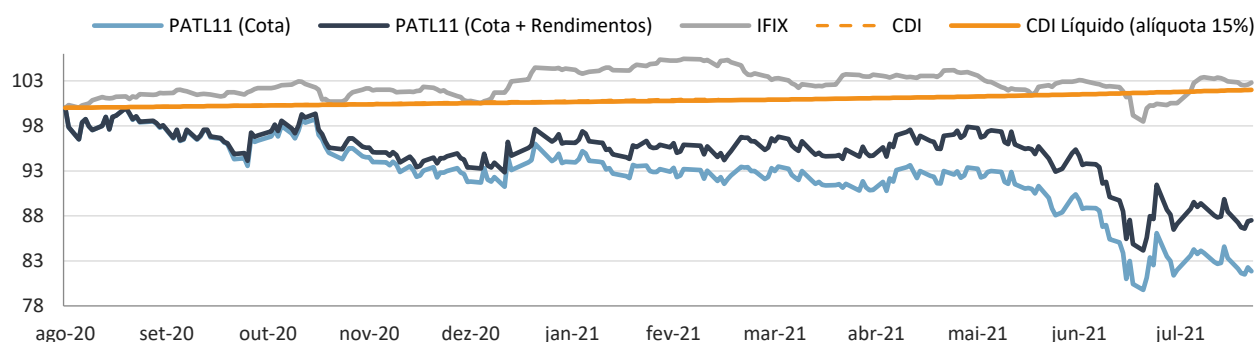
A **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo<sup>4</sup> e a tributação em 20% de Imposto de Renda sobre eventuais ganhos de capital na venda de suas cotas. Assim, compara-se tal rentabilidade à valorização do **CDI líquido** 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.

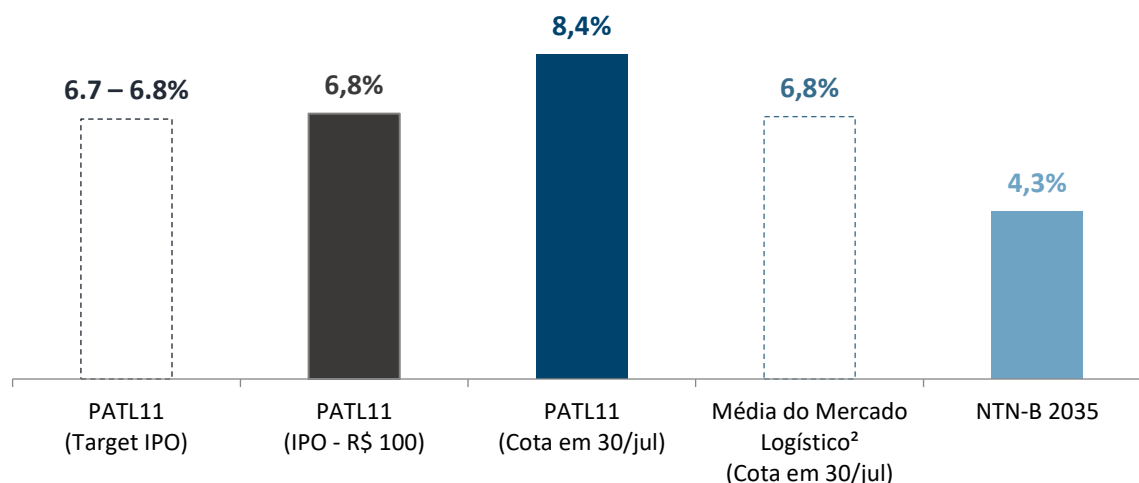
Resultados em 30 de julho de 2021	Início	12 meses	2021	jul/21
Desde	05 de August de 2020	05 de August de 2020	30 de December de 2020	30 de June de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100.00	100.00	96.00	83.40
Valor da cota final (R\$)	81.85	81.85	81.85	81.85
Rendimentos acumulados (R\$)	6.12	6.12	3.96	0.57
Rendimentos acumulados (%) [A]	6.12%	6.12%	4.13%	0.68%
Ganho de capital bruto [B]	(18.15%)	(18.15%)	(14.74%)	(1.86%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(12.03%)	(12.03%)	(10.61%)	(1.18%)
IFIX	3.81%	3.81%	(1.60%)	2.51%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(18.15%)	(18.15%)	(14.74%)	(1.86%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(12.03%)	(12.03%)	(10.61%)	(1.18%)
CDI Líquido	2.04%	2.04%	1.38%	0.30%
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 | Yields<sup>1</sup> e NTN-B 2035



Notas: 1. Data base 30/07/21 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 Fils.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.

## Liquidez

Durante o mês de julho ocorreram 25.762 negociações de cotas do PATL11 no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 21,8 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,0 milhão no mês.

Como apresentado no último Webcast de Resultados do PATL11, o Fundo tem um percentual de liquidez diária por valor de mercado em valor 45% superior à média de mercado<sup>3</sup> entre os fundos logísticos analisados.

Negociação PATL11	Jun/21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	21,831	206,430	349,492
Número de negócios	25,762	287,456	433,511
Giro (% do total de cotas)	5.3%	45.8%	75.9%

Valor de Mercado	R\$ 408,557,139.75
Quantidade de cotas	4.991.535

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



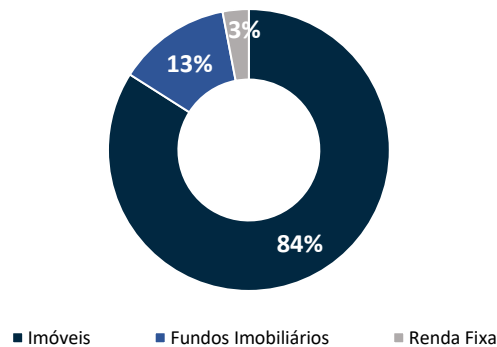
## Portfólio

Ao final do mês de julho, os imóveis correspondiam a 84% dos ativos do Fundo, totalizando 132.198 m<sup>2</sup> de área bruta locável no portfólio. Seguindo a estratégia de alocação do capital disponível, cerca de R\$ 61,6 milhões<sup>1</sup>, 13% dos ativos do Fundo, estavam alocados em FIIs Logísticos.

Nesse mês, foi iniciada a estratégia de desinvestimento das cotas de FIIs para viabilizar a aquisição dos imóveis que foram anunciados. Parte dessa estratégia consiste em priorizar a venda das posições que apresentem ganho de capital, equilibrando ao máximo as eventuais perdas e aproveitando-se da possibilidade de compensação de impostos nas operações realizadas com lucro.

O Fundo possuía ainda cerca de R\$ 11,8 milhões investidos em renda fixa, 3% dos ativos. A ideia do gestor é manter essa posição de investimento até o efetivo desembolso para aquisição de novos imóveis.

Alocação de investimentos (% de ativos)



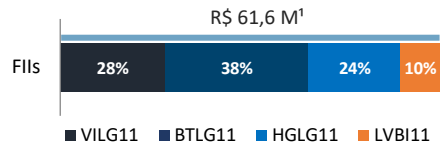
## INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 30 de julho de 2021, cerca de R\$ 11,8 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   Jul/21	Vencimento	Valor Atualizado <sup>2</sup> (R\$)
LTN – Letras do Tesouro Nacional	Liquidez diária	11.814.246

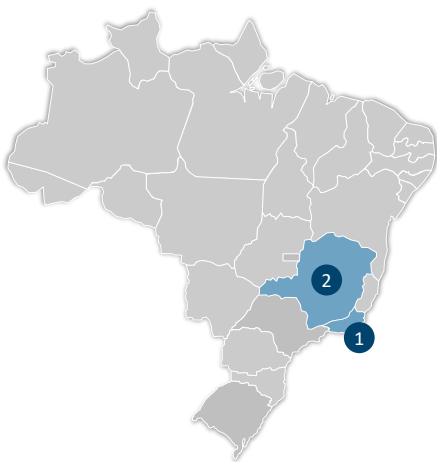
CARTEIRA DE FIIS

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 iniciou a estratégia de desinvestimento nas cotas de FIIs para disponibilizar maior caixa para as aquisições. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 30 de julho, segue ao lado:



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica

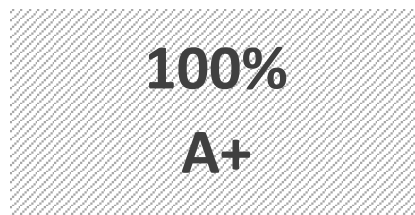


#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	54%
2	Ribeirão das Neves	46%

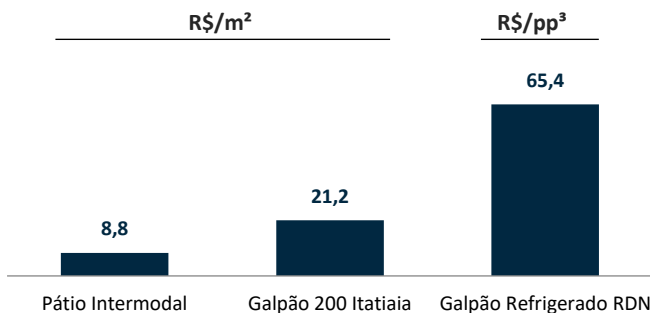
Perfil dos contratos



Qualidade dos ativos<sup>2</sup>



Distribuição de aluguel

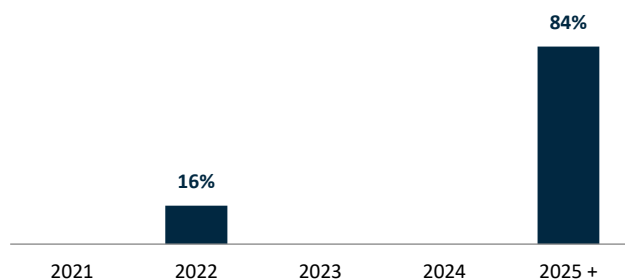


Vacância física

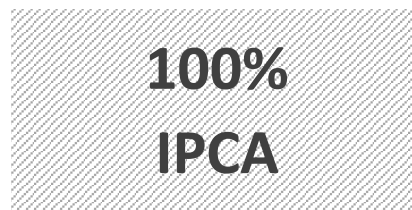


Notas: 1. A partir de então, uma vez iniciada a estratégia de desinvestimento parcial das cotas, a posição será mostrada através da visão de balanço ao invés da visão de investimento. 2. Classificação Buildings. 3. Valor de aluguel referente à BRF. 4. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel 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 imóvel<sup>1</sup>:** AAA  
**ABL total:** 161.661 m<sup>2</sup> (Galpões 100, 200 e Pátio Intermodal)  
**Participação no ativo:** 100% (Galpão 200 e Pátio Intermodal)  
**ABL própria:** 105.580 m<sup>2</sup> (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 imóvel<sup>1</sup>:** AA  
**ABL total:** 26.618 m<sup>2</sup> (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

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. Valor Atualizado já líquido de impostos. 3. De acordo com webcast apresentado em 01/07/21.



## Perguntas dos Cotistas

Desde maio, os relatórios de FIIs do Pátria apresentam 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](mailto:Ri.Patl11@patria.com).

### 1. Qual o impacto nos dividendos do fim da Renda Mínima Garantida no imóvel de Ribeirão das Neves?

O período de Renda Mínima Garantida se encerrará em fevereiro de 2022. Caso nenhum dos módulos vagos seja locado até essa data, o impacto nos dividendos será de 11 centavos a menos.

Ainda assim, o yield esperado para o Fundo permanece em linha com o yield projetado no IPO e consoante com o yield médio do mercado logístico.

Reafirmamos os melhores esforços do gestor no sentido de locar as áreas vagas e manter a distribuição de dividendos na ordem de 0,57 por cota (sem considerar as novas aquisições do Fundo).

### 2. Já foi iniciada a venda de cotas de FIIs para aquisição dos imóveis? Qual a estratégia a ser adotada nesse sentido?

A venda das cotas de FIIs detidas pelo fundo visando novas aquisições de ativos já foi iniciada.

Considerando que o mês de julho foi um mês desafiador para a indústria de Fundos Imobiliários como um todo, a estratégia adotada é buscar equilíbrio entre as saídas das posições de ganho e perda, aproveitando-se de eventuais perdas para compensação de impostos das posições com ganho de capital.

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](mailto:ouvidoria@vortex.com.br) ou entre em contato com a equipe de Relações com Investidores do PATL pelo [ri.pat11@patria.com](mailto: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

---