

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | SETEMBRO 2021

Pátria Logística FII

Destaques do Fundo

- Distribuição pelo sétimo mês consecutivo de **R\$ 0,57/cota/mês**, o que representa **dividend yield de 9,5% a.a.** aos níveis de preço do final de setembro e **10% a.a. nos níveis atuais da cota** (base 25/10/2021).
- O Fundo segue **analisando oportunidades de aquisição**, e as **possíveis estruturas e instrumentos de alavancagem** que viabilizariam esses potenciais investimentos.

Comentários do Gestor

O mercado logístico brasileiro apresentou mais um período de forte desempenho no 3º trimestre de 2021. Segundo dados da Buildings, a taxa de vacância se reduziu em 2,2 pontos percentuais, partindo de 13,1% em junho/21 para 10,9% em setembro/21, menor patamar da série histórica, iniciada em 2013. Esse resultado recorde foi atingido mesmo com a entrega de mais de 1,2 milhão de m² de novo estoque neste ano, evidenciando o ótimo momento do setor, que segue em franca expansão. A absorção líquida do trimestre também foi quase o dobro do trimestre anterior, evidenciando a forte e crescente demanda por ativos do segmento. Nota-se que no âmbito dos imóveis, o setor logístico possui excelentes resultados, e o patamar de precificação em ambiente de bolsa também pode ser percebido como um momento de oportunidade para a entrada para novos investidores, que se farão valer da potencial valorização de longo prazo dos ativos decorrente de novos ciclos imobiliários.

No mês de setembro, o PATL11 distribuiu R\$ 0,57/cota, pelo sétimo mês consecutivo, e prevê manter esse patamar de dividendos até o final do ano. Considerando o fechamento de setembro, o PATL11 apresentou um dos maiores dividend yields do mercado, de 9,5% a.a., em contraste com uma média de fundos logísticos comparáveis de 7,6% a.a., conforme detalhado na página 4 deste relatório.

Ao longo do mês de setembro, o PATL11 buscou desenvolver as negociações referentes à locação da área vaga do imóvel de Ribeirão das Neves. As conversas com potenciais locatários estão evoluindo e, atualmente, existem dois possíveis ocupantes que possuem demanda para ocupar toda a área disponível. A gestão espera trazer novidades sobre a locação em breve.

O PATL11 também tem dedicado esforços na construção de um pipeline relevante, tendo em vista o momento de mercado favorável para negociação de condições comerciais dos ativos.

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\$ 477.033.893

Número de cotistas
12.402

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
30/09/2021
R\$ 95,57

Valor de mercado da cota
30/09/2021
R\$ 72,01

Taxa de Administração e Gestão¹
0,93%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: ri.patl11@patria.com

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

www.patl11.com.br

Notas: 1. 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 setembro 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. Em setembro, houve a segunda redução das receitas de FIIs decorrente do desinvestimento das cotas para a realização da aquisição dos Imóveis em Jundiá. A quitação do imóvel Postall (2ª parcela) está prevista para ocorrer em dezembro deste ano. Até lá, o Fundo poderá explorar os rendimentos destas cotas, mantendo um patamar de receita muito próximo à posição final de setembro (a depender dos dividendos a serem distribuídos pelos fundos investidos).

DRE Gerencial PATL11	Jul/21	Ago/21	Set/21	12 meses
Receita Total	3.162.747	3.117.449	3.287.958	38.574.882
Receita Imobiliária	2.766.901	2.807.999	3.107.999	33.401.468
Receitas FIIs	365.140	252.862	151.137	3.637.643
Receitas Renda Fixa	30.706	56.588	28.822	353.902
Despesa Total	443.926	378.469	337.915	4.143.644
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-
Despesas Operacionais ¹	443.926	378.469	324.145	4.129.874
Resultado	2.718.821	2.738.980	2.963.813	34.445.009
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.845.175	33.396.614
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,570	0,570	0,558

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de setembro na B3 (30/09/2021) com o valor de R\$ 72,01. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de setembro de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

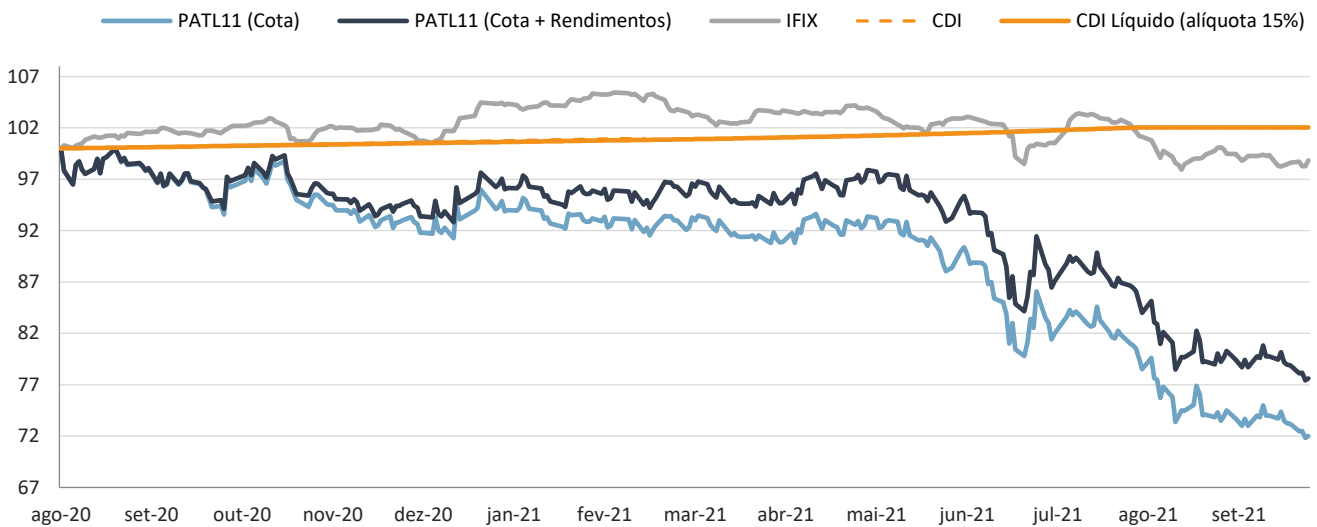
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. O indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX. A **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção 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 30 de setembro de 2021	Início	12 meses	2021	ago/21
Desde	05 de Agosto de 2020	31 de Agosto de 2020	30 de Dezembro de 2020	31 de Agosto de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	96,00	96,00	74,30
Valor da cota final (R\$)	72,01	72,01	72,01	72,01
Rendimentos acumulados (R\$)	7,26	6,69	5,10	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	7,26%	6,97%	5,31%	0,77%
Ganho de capital bruto [B]	(27,99%)	(24,99%)	(24,99%)	(3,08%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(20,73%)	(18,02%)	(19,68%)	(2,31%)
IFIX	(0,18%)	(2,83%)	(5,38%)	(1,24%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(27,99%)	(24,99%)	(24,99%)	(3,08%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(20,73%)	(18,02%)	(19,68%)	(2,31%)
CDI Líquido	2,09%	1,83%	1,43%	0,00%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

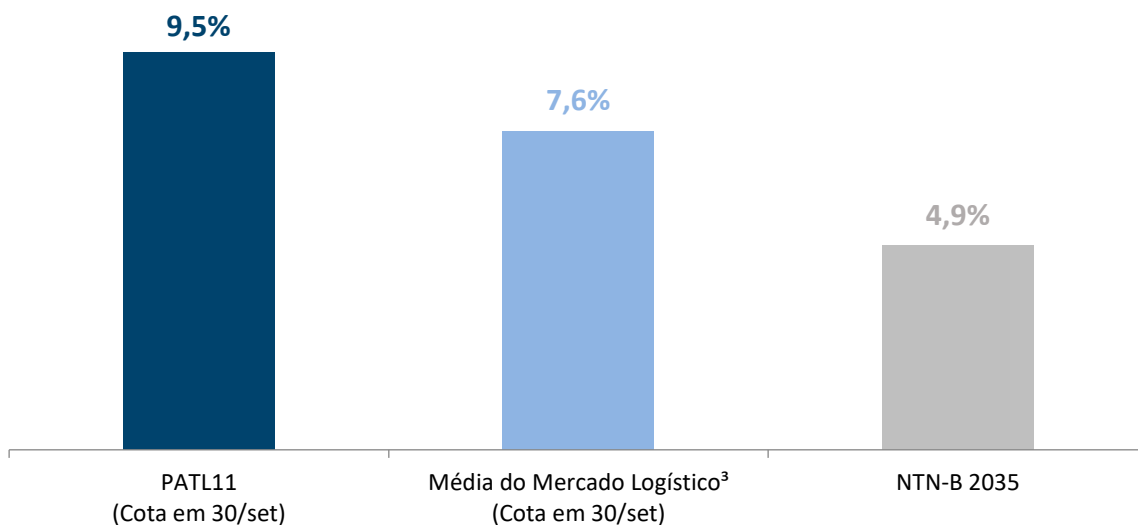
Notas: 1. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, assessoria contábil, taxas da CVM e B3, imposto sobre ganho de capital, entre outros. 2. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo. 3. 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/BV¹ menor do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido



Rentabilidade | *Yields*² e NTN-B 2035



Notas: 1. P/BV = Price/ Book Value, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. 2. Yield calculado como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4. 3. Data base 30/09/21 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 (Fonte: Capital IQ). Mkt Log não considera PATL.

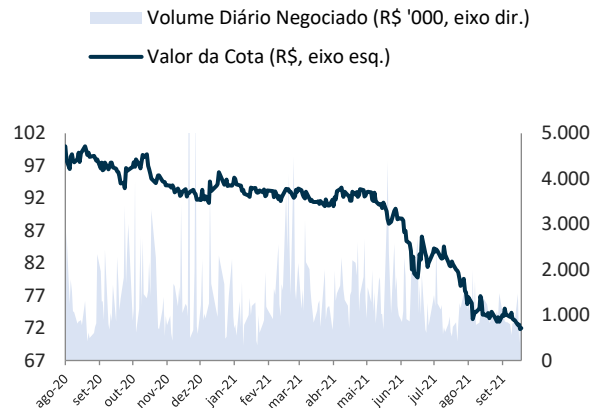
Liquidez

Durante o mês de setembro ocorreram 32.254 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 19 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 826 mil no mês.

Negociação PATL11	Set-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	18.966	251.155	354.655
Número de negócios	32.254	360.072	457.103
Giro (% do total de cotas)	5,2%	57,8%	79,7%

Valor de Mercado	R\$ 359.440.435,35
Quantidade de cotas	4.991.535

Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

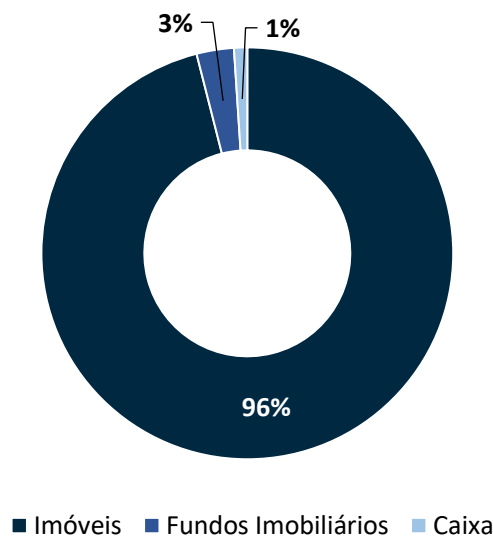


Portfólio

Ao final do mês de setembro, os imóveis Postall e Solística passaram a integrar o portfólio do fundo. Apesar de explorar integralmente o aluguel do imóvel Postall, o fundo ainda possui obrigação de pagamento da parcela remanescente, a ser quitada em dezembro deste ano a partir do desinvestimento parcial das cotas de FIIs.

A alocação do capital do fundo deve seguir a configuração abaixo a partir de 2022, quando o fundo passa a ter 96% dos seus ativos alocados em imóveis logísticos, totalizando 151.331 m² de área bruta locável no portfólio.

Alocação de investimentos (% de ativos – projetado)



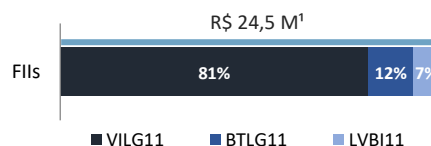
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 30 de setembro de 2021, cerca de R\$ 5 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. A queda na posição em relação ao mês anterior corresponde ao efetivo pagamento referente às aquisições dos imóveis Solística e Postall, em Jundiaí.

Ativos financeiros Set/21	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
LFT – Letras Financeiras do Tesouro	Liquidez diária	5.084.720

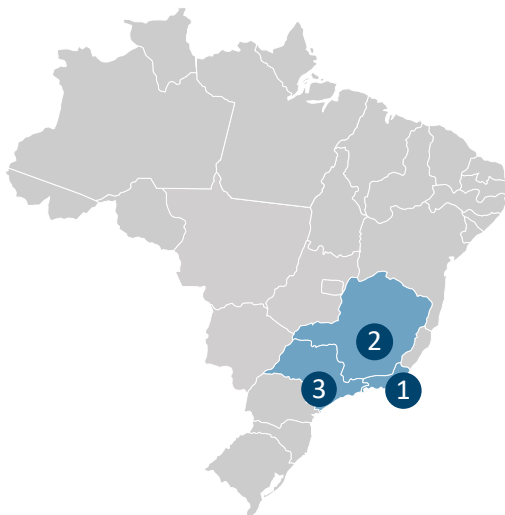
CARTEIRA DE FIIS

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 a venda de mais uma parcela das cotas de FIIs para honrar com os pagamentos decorrentes das aquisições dos imóveis Solística e Postall. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 30 de setembro, segue ao lado:



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica



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

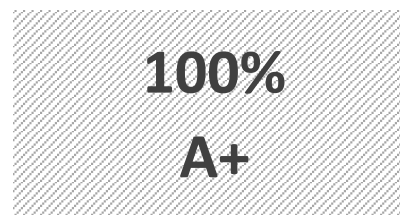
Perfil dos contratos



Vacância

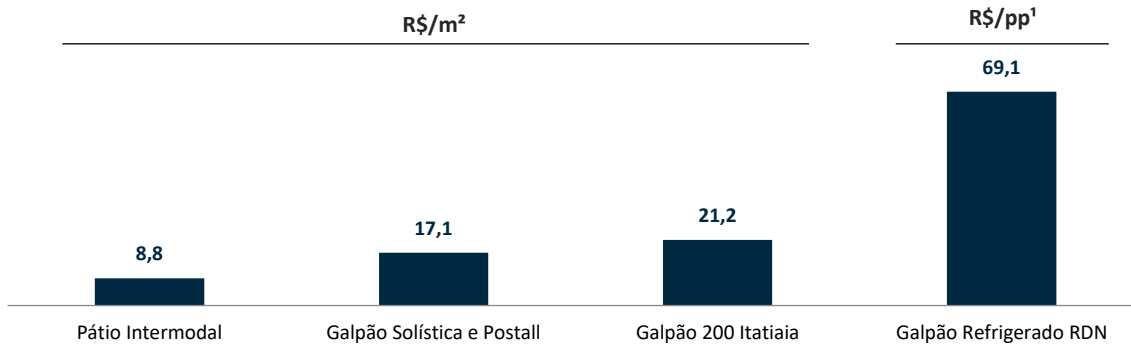


Qualidade dos ativos²

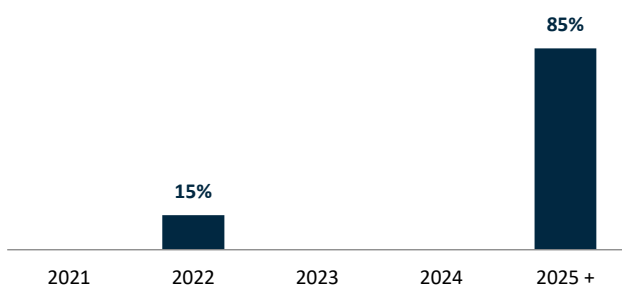


Notas: 1. Visão de balanço das posições em FIIs. 2. Classificação Buildings. 3. Possui renda garantida por parte do vendedor do imóvel de Ribeirão das Neves pelo prazo de 18 meses.

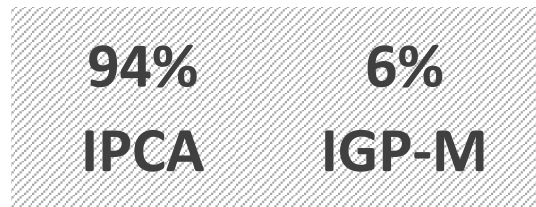
Distribuição de aluguel



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. Valor de aluguel referente à 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 é a opinião do gestor sobre a descentralização do mercado logístico brasileiro?

O mercado logístico brasileiro se encontra bastante aglutinado no estado de São Paulo, que concentra mais de 50% dos imóveis do setor no país¹. A região Sudeste como um todo contempla 70% de todos os imóveis em território nacional, e 72% dos ativos A+¹. Portanto, as demais regiões estão subrepresentadas na oferta de galpões logísticos, em especial nos imóveis de qualidade.

O desenvolvimento do e-commerce deve estimular a competição pelo nível de serviço aos clientes, em especial por prazos de entrega mais reduzidos. Atualmente, a média de prazo de entrega no Brasil é estimada em torno de 9 dias, o que mostra que o país ainda está distante da realidade dos países desenvolvidos, onde os prazos de entrega são bastante reduzidos e inclusive já se trabalha com entregas no mesmo dia.

Essa esperada competição crescente por nível de serviço deve estimular a demanda por galpões logísticos de

qualidade em todo o país, em especial em torno das maiores cidades, promovendo uma relativa descentralização da indústria.

É fundamental acompanhar essas tendências da indústria para capturar as oportunidades geradas pelo crescimento do e-commerce e pelo desenvolvimento do mercado imobiliário logístico.

2. Quais são os próximos eventos de divulgação de resultados do Fundo?

O próximo evento de divulgação de resultados será o Webcast Trimestral referente ao terceiro trimestre de 2021, que deve acontecer até o final de novembro. A gestão espera anunciar as datas oficiais em breve.

Para receber mais informações sobre o evento e sobre o PATL11, basta se inscrever no mailing através [deste link](#). Para mais dúvidas sobre resultados, também estamos disponíveis através do e-mail ri.pat11@patria.com.

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
