

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | OUTUBRO 2021

Pátria Logística FII



PATL11

Pátria Logística FII

PATRIA

Destaques do Fundo

- Distribuição pelo oitavo mês consecutivo de **R\$ 0,57/cota/mês**, o que representa **dividend yield de 10,3% a.a.** aos níveis de preço do final de outubro e **11,1% a.a. nos níveis atuais da cota** (base 26/11/2021).
- O Fundo assinou uma **carta de intenções para a locação da área disponível** no imóvel em Ribeirão das Neves. O acordo comercial já foi superado e as condições precedentes estão evoluindo para finalização. Uma vez concretizada a locação, a expectativa de distribuição de dividendos pelo Fundo será de **58 a 60 centavos²** por cota.
- A gestão optou por **não realizar novas aquisições** nos próximos meses, considerando um possível novo arranjo dos valores de **cap rate de aquisição**, que devem refletir o momento macroeconômico de abertura da taxa de juros. Além disso, a gestão vem estudando com cautela as formas de alavancagem para viabilizar as transações, uma vez que, no momento, não tem caixa disponível para concluí-las.

Comentários do Gestor

No mês de outubro, o PATL11 distribuiu R\$ 0,57/cota e prevê manter esse patamar de dividendos até o final do ano. Considerando o fechamento de outubro, o fundo apresentou um dos maiores *dividend yields* do mercado, de 10,3% a.a., em contraste com uma média de fundos logísticos comparáveis de 7,9% a.a., conforme detalhado na página 4 deste relatório.

Além do *dividend yield* acima do mercado logístico, o PATL11 mostra um grande potencial de valorização considerando seu *P/BV* (valor de mercado da cota dividido pelo valor patrimonial da cota). No final de outubro, o Fundo apresentava um múltiplo de 0,69x, resultado que representa um desconto de 25% sobre a média do mesmo indicador para o mercado logístico de FIIs, que já opera no valor mínimo dos últimos 3 anos.

Ao longo do mês de outubro, a gestão concentrou os esforços nas conversas com os potenciais locatários para a área disponível do imóvel em Ribeirão das Neves. Um MoU para a locação foi assinado em uma das negociações e, para as próximas semanas, o objetivo é garantir a superação das condições precedentes para a locação.

Nos últimos meses, o PATL11 também tem evoluído na construção de pipeline para novas aquisições. Entretanto, considerando o momento macroeconômico, a gestão optou por aguardar uma janela de negociações que deve se abrir assim que o aumento da taxa de juros passar a refletir nos preços de mercado dos ativos. Sendo assim, não serão realizadas novas aquisições nos próximos meses.

Vale ressaltar que o Fundo sustenta uma distribuição de dividendos estável por consequência de seus contratos atípicos (72% das receitas imobiliárias) e de longo prazo (85% da receita imobiliária com vencimento a partir de 2025).

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\$ 476.250.274

Número de cotistas
12.629

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
29/10/2021
R\$ 95,41

Valor de mercado da cota
29/10/2021
R\$ 66,31

Taxa de Administração e Gestão¹
0,93%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: ri.pat11@patria.com

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

www.pat11.com.br

Notas: 1. Taxa de adm. 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. 2. Estimativas para dividendos entre mar/22 e jun/22 consideram expectativa de inflação do relatório FOCUS em 22/nov; nova locação sem carência; correção por inflação do contrato com a Postall Log - abril/22, Solística - maio/22, SEB - maio/22 e Multiterminais - junho/22. Cobrança de taxa de gestão sobre valor de mercado do fundo - cota R\$ 66,31 em out/21. 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 outubro de 2021, o valor de R\$ 0,57/cota aos investidores. A expectativa da gestão é manter o patamar de R\$ 0,57/cota até o final do ano de 2021. A tabela abaixo mostra uma posição gerencial, sem considerar eventuais movimentações na posição investida de fundos imobiliários. O valor de receita imobiliária aumentou em decorrência do recebimento dos aluguéis dos imóveis em Jundiaí, cujas aquisições ocorreram no último mês. Além disso, a receita adicional, em setembro, é fruto de uma negociação com um dos vendedores, que alugou uma pequena área do imóvel, apartada do galpão, para uso próprio.

DRE Gerencial PATL11	Ago/21	Set/21	Out/21	12 meses
(+) Receita Total	3.087.322	3.684.740	3.375.901	39.140.192
Receita Imobiliária	2.777.872	3.504.781	3.208.178	34.256.339
Receitas FII's	252.862	151.137	151.137	3.590.406
Receitas Renda Fixa	56.588	28.822	16.586	309.954
(-) Despesa Total	378.469	324.145	403.098	4.189.216
Despesas Imobiliárias ¹	-	-	128.619	128.619
Despesas Operacionais ²	378.469	324.145	274.479	4.060.597
(=) Resultado	2.708.853	3.360.595	2.972.803	34.950.976
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.845.175	33.646.190
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,570	0,570	

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de outubro na B3 (29/10/2021) com o valor de R\$ 66,31. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 29 de outubro de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX e CDI).

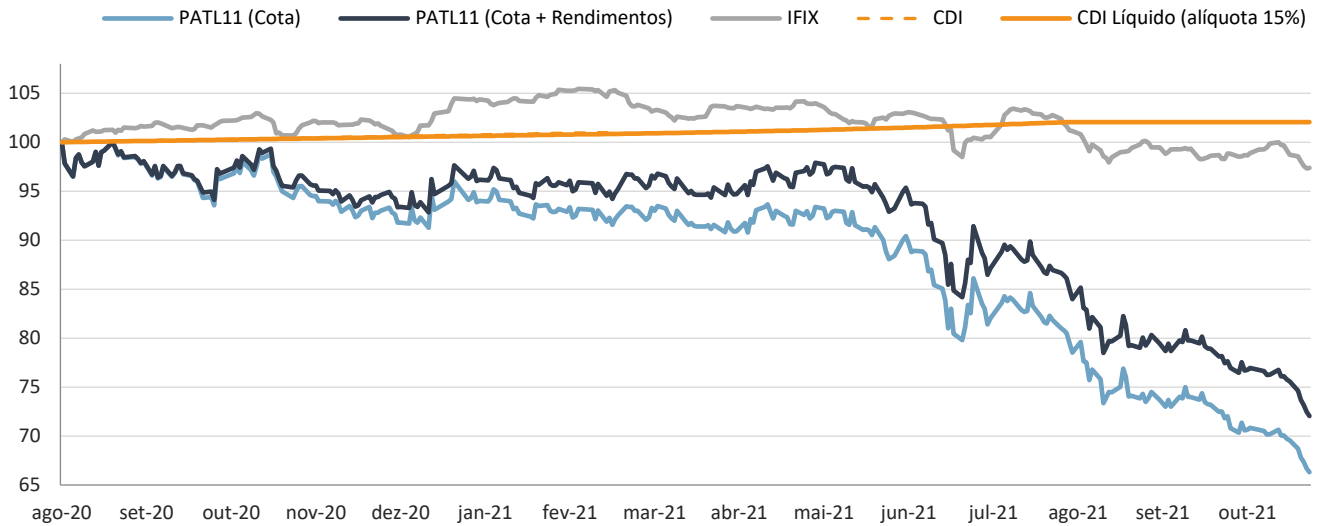
A **Rentabilidade Bruta** considera os fluxos de renda mensal recebidos e a variação do valor da cota em cada um dos períodos indicados, sem que haja reinvestimento de dividendos no Fundo. O indicador simula raciocínio comparável ao cálculo do IFIX. A **Rentabilidade Líquida** leva em conta a isenção de Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos pelo Fundo³ 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 Renda⁴.

Resultados em 29 de outubro de 2021	Início	12 meses	2021	out/21
Desde	05 de August de 2020	30 de October de 2020	30 de December de 2020	30 de September de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	95,00	96,00	72,01
Valor da cota final (R\$)	66,31	66,31	66,31	66,31
Rendimentos acumulados (R\$)	7,83	6,74	5,67	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	7,83%	7,10%	5,91%	0,79%
Ganho de capital bruto [B]	(33,69%)	(30,20%)	(30,93%)	(7,92%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(25,86%)	(23,10%)	(25,02%)	(7,12%)
IFIX	(1,65%)	(3,29%)	(6,78%)	(1,47%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(33,69%)	(30,20%)	(30,93%)	(7,92%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(25,86%)	(23,10%)	(25,02%)	(7,12%)
CDI Líquido	2,09%	1,70%	1,44%	0,00%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

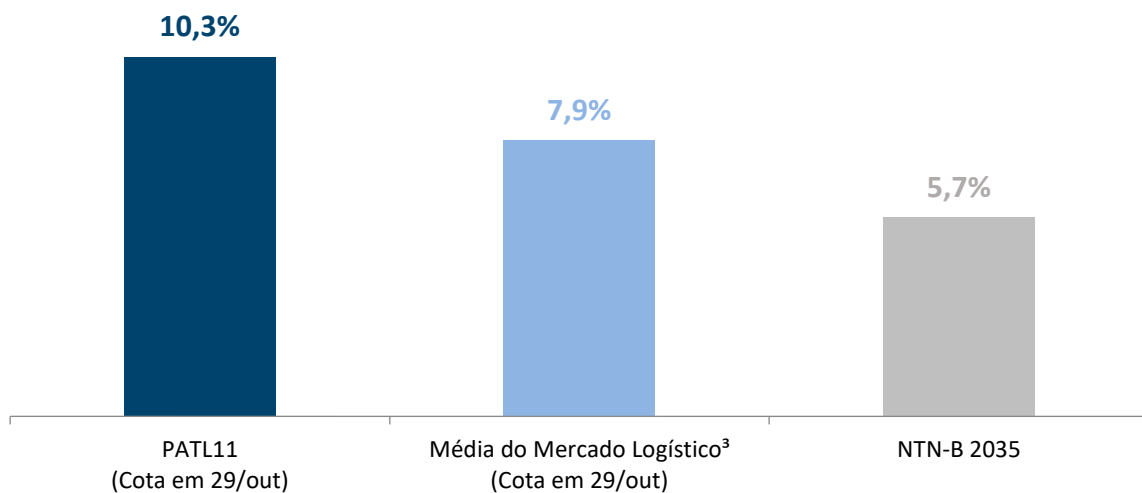
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, entre outros. 2. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, assessoria contábil, taxas da CVM e B3, imposto sobre ganho de capital, entre outros. 3. Isenção aplicável a pessoas físicas detentoras de menos de 10% do volume do Fundo. 4. 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/BV^1 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 29/10/21 acumulado desde 30/06/2020, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles (Fonte: Capital IQ). Mkt Log não considera PATL.

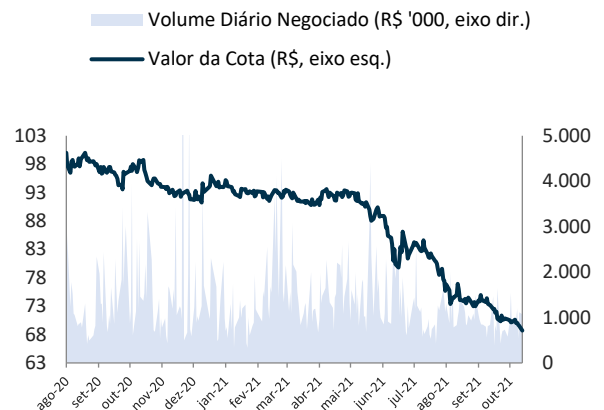
Liquidez

Durante o mês de outubro ocorreram 34.046 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 18 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 870 mil no mês. Estamos acompanhando uma redução da liquidez, assim como vem acontecendo com o restante do mercado logístico de fundos de investimento imobiliário. Apesar disso, o PATL11 continua com um bom giro de liquidez¹ versus valor de mercado (45% acima da média dos FIIs logísticos).

Negociação PATL11	Out-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	18.266	269.421	332.633
Número de negócios	34.046	394.118	448.138
Giro (% do total de cotas)	5,3%	63,0%	76,6%

Valor de Mercado	R\$ 330.988.685,85
Quantidade de cotas	4.991.535

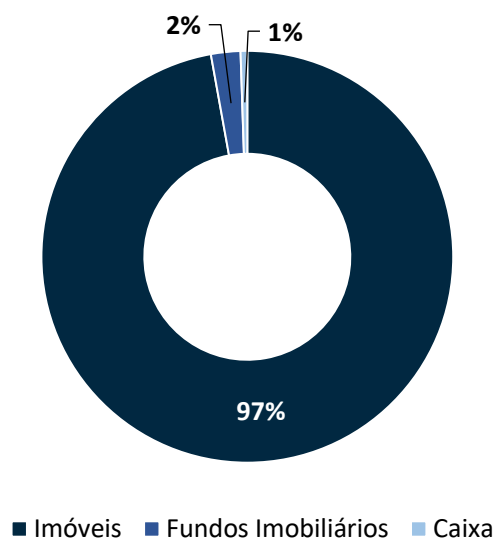
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

A alocação do capital do fundo deve seguir a configuração abaixo a partir de 2022, quando o fundo passa a ter 97% dos seus ativos alocados em imóveis logísticos, totalizando 151.331 m² de área bruta locável no portfólio. Apesar de explorar integralmente o aluguel do imóvel Postall, o fundo ainda possui a obrigação de pagamento da parcela remanescente, que está programada para dezembro deste ano.

Alocação de investimentos (% de ativos – projetado)



Notas: 1. Metodologia para cálculo da média do mercado considera liquidez diária, do mês de outubro, dividida pelo valor de mercado de cada fundo. Fundos considerados na análise: HGLG11, XPLG11, LVBI11, VILG11, BRCO11, BTLG11, RBRL11, HSLG11.

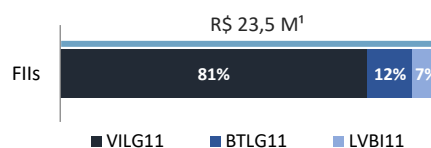
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 29 de outubro de 2021, cerca de R\$ 4,8 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 Out/21	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
LFT – Letras Financeiras do Tesouro	Liquidez diária	4.839.519

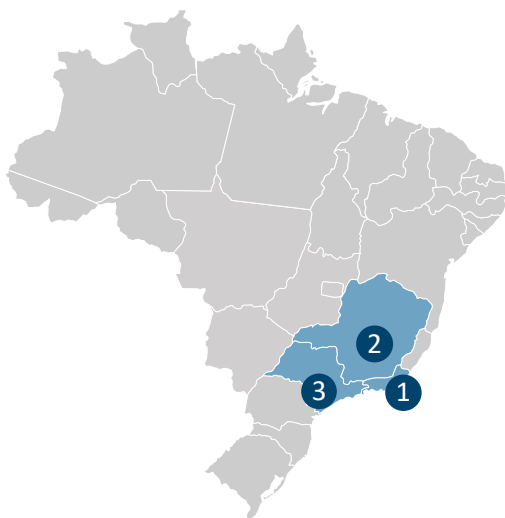
CARTEIRA DE FIIs

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 29 de outubro, segue ao lado:



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Distribuição Geográfica



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

Perfil dos contratos

72%
Atípico

Vacância

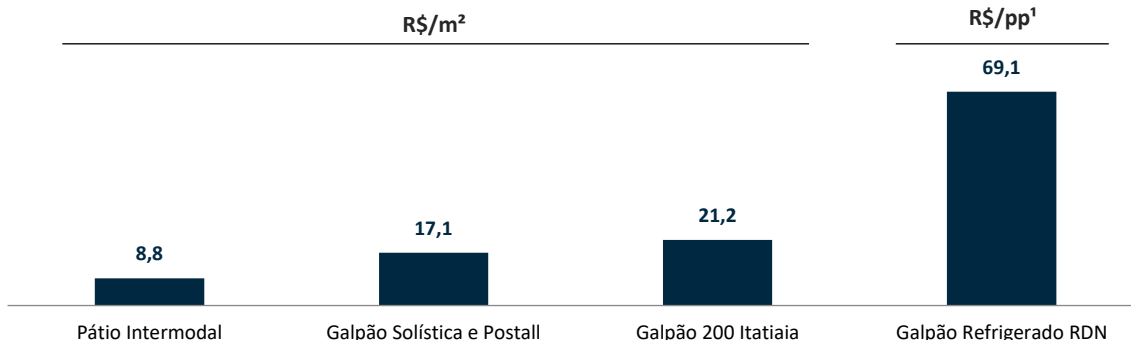
Física **7%** Financeira³ **0%**

Qualidade dos ativos²

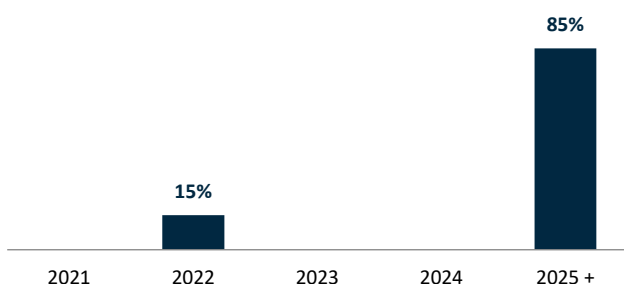
100%
A+

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.

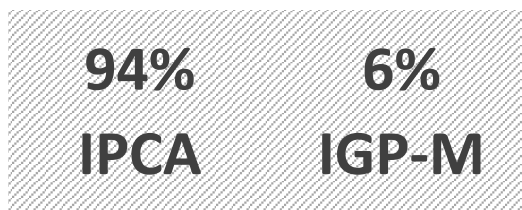
Distribuição de aluguel



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. Considerando as novas entregas previstas para o mercado logístico, qual a visão do Pátria sobre um possível aumento da oferta neste segmento?

Acreditamos que as novas entregas de empreendimentos logísticos não devam afetar a oferta do mercado de forma significativa por alguns motivos:

1. A absorção líquida tem sido consistentemente positiva ao longo dos últimos trimestres. Mesmo considerando as condições de maior dificuldade impostas pela pandemia, o segmento teve uma performance de ocupação muito acima de outros setores imobiliários, bastante influenciada pela crescente atividade de e-commerce.
2. Uma boa parte das novas entregas de empreendimentos já está pré-locada, de forma que o novo estoque não deve aumentar significativamente a oferta.
3. Mesmo se houver aumento da oferta de área no mercado, o valor dos aluguéis deveria se ajustar à nova realidade de custo de construção dos ativos e aumento da taxa de juros, aumentando os valores praticados e não reduzindo-os.

2. Qual o impacto nos dividendos caso a área vaga de Ribeirão das Neves não seja locada em fevereiro/22?

Primeiramente, acreditamos que esse cenário é bastante improvável, uma vez que já assinamos um MoU para locação de 100% da área disponível, restando pendente a superação de algumas condições precedentes.

Entretanto, caso a locação da área de Ribeirão das Neves não seja concretizada antes do encerramento da renda garantida, a distribuição de dividendos deve ficar na ordem de 48 a 50 centavos por cota (entre mar/22 e jun/22). Essa projeção ainda representaria *dividend yield* próximo a 9,5% nos patamares de cota atual (26/nov).

Para que a distribuição de dividendos se mantenha em 57 centavos por cota, seria necessário locar a área vaga por R\$ 35/pp (equivalente a R\$ 27/m²), o que corresponde a um valor bastante inferior às práticas de mercado para locação para imóveis refrigerados de mesmo padrão de qualidade e um valor próximo à média do mercado de logística seca usual.

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
