

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | DEZEMBRO 2021

Pátria Logística FII



PATL11

Pátria Logística FII

PATRIA

Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de dezembro/21, o montante de **R\$ 0,57/cota**. Os rendimentos representam *dividend yield* de **9,1% a.a.** aos níveis de preço do final de dezembro e **9,3% a.a.** nos níveis atuais da cota (base 10/01/2022).
- De acordo com [Fato Relevante](#) publicado em 11 de janeiro, o Fundo celebrou o novo Contrato de Locação com a Pif Paf Alimentos para a locação da área vaga do imóvel em Ribeirão das Neves. A locação terá início em 1º de março de 2022 e possui prazo de vigência de 60 meses.
- A expectativa é que, considerando as correções dos contratos de locação do Fundo por inflação e a nova locação do ativo de Ribeirão das Neves, o Fundo passe a distribuir de **R\$ 0,58 a 0,60 por cota/mês**, ao longo de 2022.¹
- A locação anunciada do imóvel de Ribeirão das Neves ressalta ainda mais que o Fundo é uma das melhores oportunidades para investimento dentre os FIIs de logística. O **PATL11 chega em um patamar de 100% de ocupação, sendo que 100% dos seus contratos de locação vencem apenas a partir de 2025, dos quais 73%² são contratos Built-to-Suit e 94%² possuem correção monetária do aluguel atrelada ao índice IPCA.**³ Além da qualidade dos contratos, o fundo ainda se destaca pela qualidade dos seus ativos A+ e por boas localizações.

Comentários do Gestor

Conforme detalhado na página 4 deste relatório, o Fundo apresenta um dos maiores *dividend yields* do mercado logístico de FIIs mesmo ainda sem considerar o potencial de crescimento dos dividendos ao longo de 2022. O *yield* do PATL11 torna-se ainda mais destacado uma vez que o Fundo é um dos poucos FIIs logísticos no mercado sem nenhum tipo de alavancagem. Considerando que o valor da cota de mercado também está 24% descontado⁵ comparado à cota patrimonial, o Fundo também tem potencial, no médio-longo prazo, de ganho de capital.

Conforme acima, o Fundo celebrou uma nova locação com a Pif Paf Alimentos para a ocupação de toda a área vaga do imóvel de Ribeirão das Neves. A locação terá início em março/2022, enquanto a renda garantida se encerrará em fevereiro/2022. Com a nova locação, o imóvel de Ribeirão das Neves alcançará 100% de ocupação e, conseqüentemente, o Fundo também passa a zerar sua vacância física.

A Pif Paf, nova locatária, é uma empresa tradicional no ramo alimentício e trabalha com processamento de aves e suínos, além de massas e vegetais. Possui abrangência nacional, sendo líder em diversos segmentos nos estados do Espírito Santo, Minas Gerais e interior do Rio de Janeiro, além de contar com mais de 123 mil pontos de vendas ativos no território nacional. Também possui operação internacional e conta com estrutura produtiva e logística espalhada por 08 estados. A nova locação é bastante estratégica para a empresa, que possui uma forte presença no estado de Minas Gerais e deve utilizar o espaço para ampliação da capacidade de armazenamento e melhor eficiência logística na distribuição de seus produtos.

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\$ 489.595.317

Número de cotistas

12.848

Quantidade de cotas

4.991.535

Valor patrimonial da cota

30/12/2021

R\$ 98,09

Valor de mercado da cota

30/12/2021

R\$ 74,94

Taxa de Administração e Gestão⁴

0,93%

GESTOR

Pátria Investimentos LTDA.

ADMINISTRADOR

Vórtx LTDA.

TIPO ANBIMA

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: ri.pat11@patria.comCadastre-se no mailing [clikando aqui](#).**www.pat11.com.br**

Notas: Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade. 1. As projeções para 2022 levam em conta correção por respectivos índices de inflação dos contratos de locação com a Postall Log, Solística, SEB, Xerox, BRF e Multiterminais. 2. Percentuais expressos em relação à receita imobiliária do Fundo nesta data. 3. Não há nenhuma garantia de que a vacância física dos imóveis do Fundo permanecerá zerada, em que se pese os melhores esforços do Gestor, a vigência dos contratos de locação atualmente firmados e as multas previstas aos locatários para o caso de descumprimento contratual. 4. 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. 5. Data base dezembro de 2021.

Distribuição de rendimentos

O PATL distribuiu, referente ao mês de dezembro de 2021, o valor de R\$ 0,57/cota aos investidores. A tabela abaixo mostra uma posição gerencial, sem considerar eventuais movimentações na posição investida de fundos imobiliários.

DRE Gerencial PATL11	Out/21	Nov/21	Dez/21	12 meses
(+) Receita Total	3.376.243	3.362.034	3.319.038	38.925.271
Receita Imobiliária	3.208.178	3.208.178	3.208.178	35.232.772
Receitas FIIs	151.479	132.434	71.538	3.097.295
Receitas Renda Fixa	16.586	21.422	39.321	309.135
(-) Despesa Total	403.098	317.396	451.950	4.335.494
Despesas Imobiliárias ¹	128.619	-	89.565	218.184
Despesas Operacionais ²	274.479	317.396	362.386	4.117.310
(=) Resultado	2.973.146	3.044.638	2.867.087	34.589.777
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.845.175	33.995.598
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,570	0,570	0,568

Rentabilidade

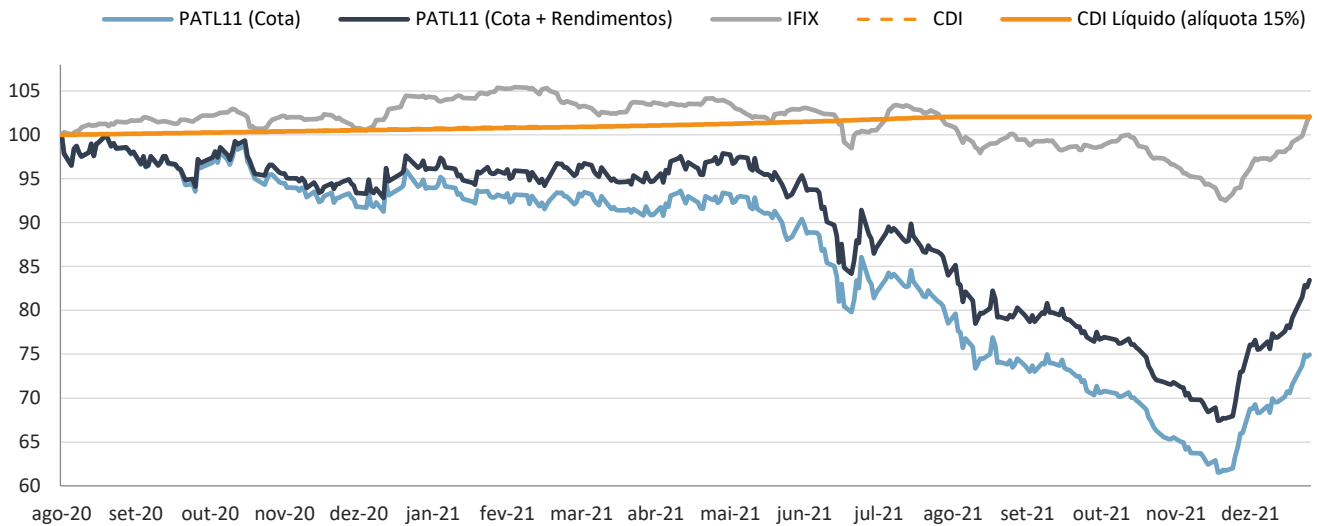
A cota do Fundo encerrou o mês de dezembro na B3 (30/12/2021) com o valor de R\$ 74,94. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 30 de dezembro de 2021, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 30 de dezembro de 2021	Início	12 meses	2021	dez/21
Desde	05 de Agosto de 2020	30 de Dezembro de 2020	30 de Dezembro de 2020	30 de Novembro de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	96,00	96,00	63,40
Valor da cota final (R\$)	74,94	74,94	74,94	74,94
Rendimentos acumulados (R\$)	8,97	6,81	6,81	0,57
Rendimentos acumulados (%) [A]	8,97%	7,09%	7,09%	0,90%
Ganho de capital bruto [B]	(25,06%)	(21,94%)	(21,94%)	18,20%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(16,09%)	(14,84%)	(14,84%)	19,10%
IFIX	3,10%	(2,28%)	(2,28%)	8,78%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	217,54%
Ganho de capital líquido [C]	(25,06%)	(21,94%)	(21,94%)	14,56%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(16,09%)	(14,84%)	(14,84%)	15,46%
CDI Líquido	4,38%	3,70%	3,70%	0,62%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

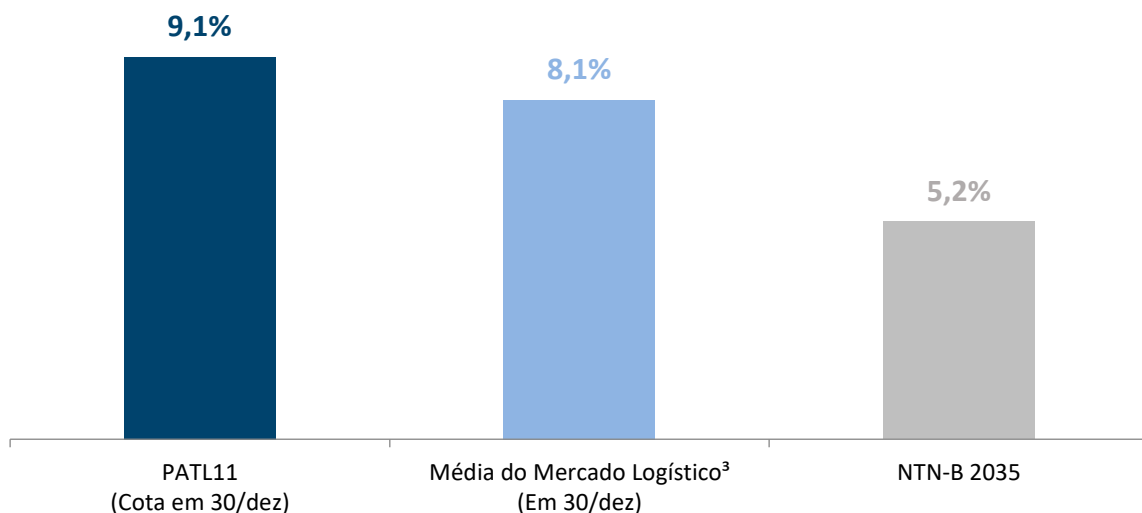
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, entre outros. 2. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, 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 30/12/21 acumulado desde 30/09/2020, 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.

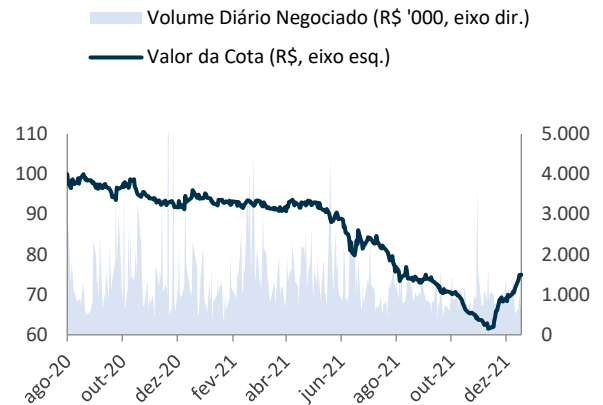
Liquidez

Durante o mês de dezembro ocorreram 30.495 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 20 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 900 mil no mês. O PATL11 continua com um bom giro de liquidez¹ versus valor de mercado (50% acima da média dos FIIs logísticos).

Negociação PATL11	Dez-21	2021	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	19.694	310.487	310.487
Número de negócios	30.495	467.307	467.307
Giro (% do total de cotas)	5,7%	75,4%	75,4%

Valor de Mercado	R\$ 374.065.632,90
Quantidade de cotas	4.991.535

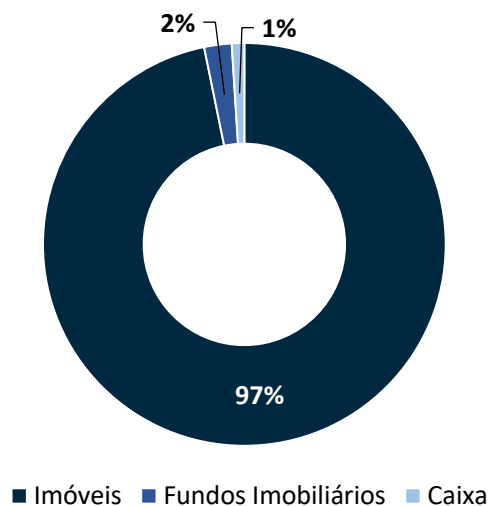
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



Portfólio

A alocação do capital do fundo está representada de acordo com a configuração abaixo. O Fundo possui 97% dos seus ativos alocados em imóveis logísticos, totalizando 151.331 m² de área bruta locável no portfólio.

Alocação de investimentos (% de ativos)



INVESTIMENTOS FINANCEIROS

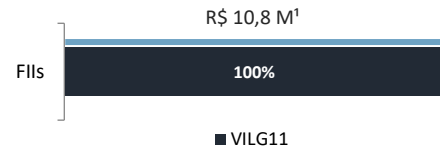
Em 30 de dezembro de 2021, cerca de R\$ 4,9 milhões estavam investidos em aplicações financeiras líquidas. O investimento nesse tipo de ativo financeiro de renda fixa possui liquidez diária, garantindo agilidade para o saque e investimento em novos ativos logísticos e em FIIs do setor. O aumento em relação ao mês anterior se deve pela venda de parte da posição alocada em cotas de Fundos Imobiliários.

Ativos financeiros Dez/21	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
NTN - Notas do Tesouro Nacional	Liquidez diária	4.932.575

Notas: 1. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (outubro, novembro e dezembro). Metodologia para cálculo da média do mercado considera liquidez diária, do mês de dezembro, dividida pelo valor de mercado de cada fundo. Fundos considerados na análise: HGLG11, XPLG11, LVBI11, VILG11, BRCO11, BTLG11, RBRL11, HSLG11.

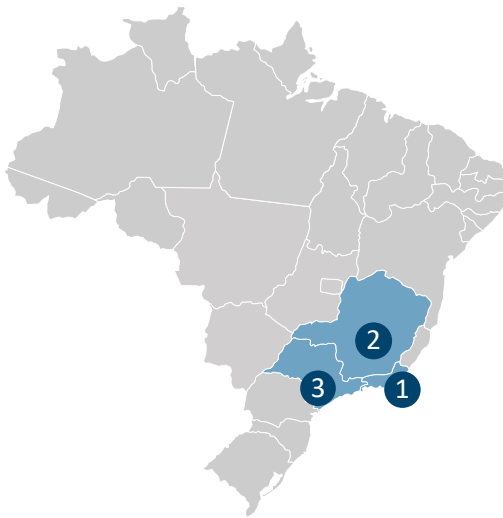
CARTEIRA DE FIIS

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 30 de dezembro, segue ao lado. Em novembro, o Fundo iniciou a estratégia de desinvestimento nas cotas de FIIs para pagamento do valor remanescente da aquisição do Imóvel Postall e, até o final do mês de dezembro, foi zerada a posição em BTLG11 e LVBI11, além de também ter sido vendida parte da posição em VILG11. Conforme já abordado no último relatório e por meio de [Fato Relevante](#), o pagamento foi realizado de acordo com o planejado.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

Distribuição Geográfica



#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	49%
2	Ribeirão das Neves	41%
3	Jundiaí	10%

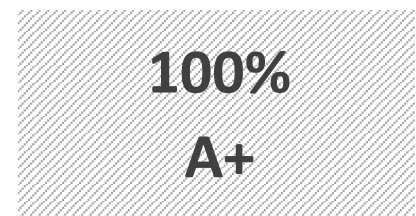
Perfil dos contratos



Vacância³

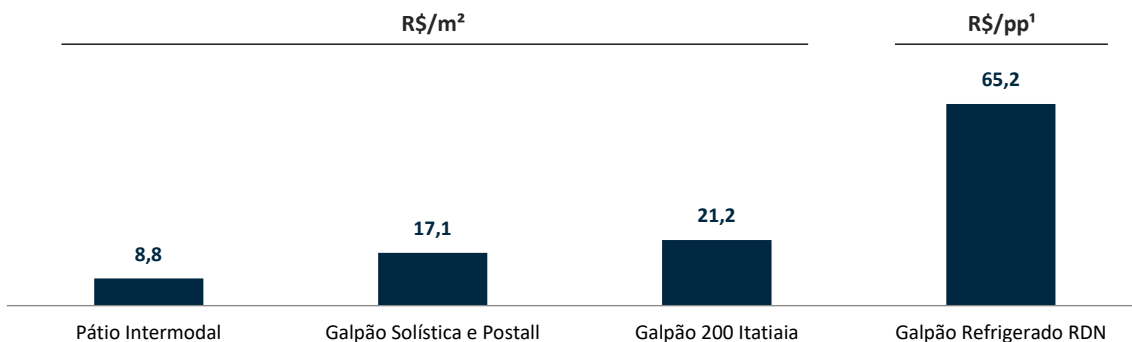


Qualidade dos ativos⁴

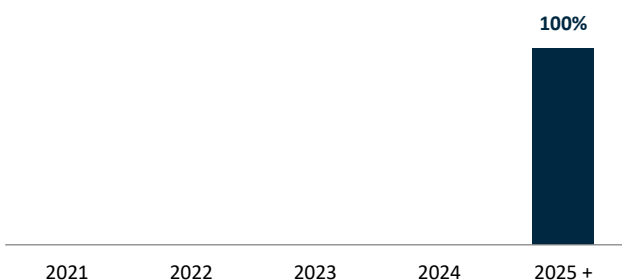


Notas: 1. Visão de balanço das posições em FIIs. 2. Carteira imobiliária representa a visão de março de 2022, quando se inicia o contrato de locação com a Pif Paf. 3. A partir de Março/2022. 4. Classificação Buildings.

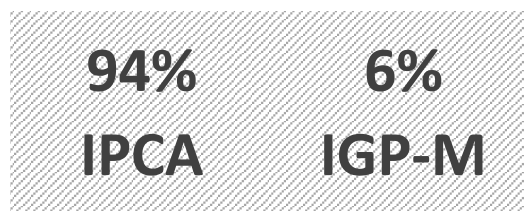
Distribuição de aluguel



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 imóvel: 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 imóvel: AA
ABL total: 26.618 m² (20.063 p.p.)
Participação no ativo: 100%
Ocupação do imóvel: 100%³
Inquilino: BRF e Pif Paf Alimentos³

Nota: 1. Valor de aluguel referente à BRF e Pif Paf. 2. Classificação Buildings. 3. Considerando a Renda Garantida até Fevereiro/2022 e o novo contrato de locação com a Pif Paf Alimentos, com início em Março/2022.



Jundiaí

Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831 e 901 – Jundiaí, SP

Data da aquisição: 01/09/2021 Solística e 09/09/2021 Postall

Classe dos imóveis²: AA

ABL total: 9.177 m² - Solística | 9.956 m² - Postall

Participação nos ativos: 100%

Ocupação dos imóveis: 100%

Inquilinos: Postall e AGV Logística (Solística)

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
