

PÁTRIA

---

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | JANEIRO 2022

Pátria Logística FII



PATL11

## Pátria Logística FII

PATRIA

**Destaques do Fundo**

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de janeiro/22, o montante de **R\$ 0,58/cota**, aumento de um centavo por cota em relação ao patamar de distribuição dos meses anteriores. Os rendimentos representam *dividend yield* de **9,4% a.a.** na cotação de final de janeiro. A expectativa do gestor é que os dividendos do Fundo fiquem entre R\$ 0,58 a 0,60/cota ao longo de 2022.
- De acordo com [Fato Relevante](#) publicado em 11 de janeiro, o Fundo celebrou um novo **Contrato de Locação com a Rio Branco Alimentos S.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.
- O Fundo atinge estabilidade operacional com **100%** de ocupação, **97%<sup>2</sup>** dos ativos alocados em imóveis logísticos e **74%<sup>3</sup>** de receita imobiliária oriunda de contratos de locação BTS.

**Comentários do Gestor**

No fechamento de janeiro, o Fundo seguiu apresentando um dos maiores *dividend yields* do mercado, de 9,4% a.a., em contraste com uma média de fundos logísticos comparáveis de 8,6% a.a., conforme detalhado na página 4 deste relatório. Após a nova locação, o Fundo atingiu patamar de estabilidade de longo prazo da receita contratada: 100% dos contratos de locação possuem vencimento apenas para o ano de 2025 ou mais. O PATL11 segue como um dos poucos fundos logísticos sem nenhum tipo de dívida financeira no balanço e, além disso, seu fluxo de caixa operacional não conta com distribuições não recorrentes. A partir de março, o Fundo substituiu a receita proveniente da renda garantida pelo novo contrato de locação mencionado, de maneira que o fluxo operacional do Fundo passa a ser quase integralmente oriundo de locações nos imóveis que compõem o portfólio.

O mercado logístico fechou o ano de 2021 registrando seus melhores resultados no último trimestre. Segundo dados da Buildings, para ativos classe A/A+ , o ano foi marcado pela queda na taxa de vacância, que fechou em 10,39% - a menor marca anual desde que os dados passaram a ser monitorados, em 2013 – devido a uma absorção líquida total de 2,47 milhões de m<sup>2</sup>. Essa absorção líquida representa um aumento de 22% em relação ao ano de 2020 e, também, a maior histórica entre os dados levantados pela Buildings. A entrega de novo estoque também bateu recorde histórico com 2,24 milhões de m<sup>2</sup> - o que representa aumento de 46% em relação à 2020. Outro destaque para o ano foi a alta nos preços pedidos, que vêm subindo desde o final de 2020, atingindo a marca de R\$ 20,34/m<sup>2</sup> por mês, média Brasil (+4,8% em relação ao 3T21 e 10,3% em relação a 2020). A região Sudeste conta com um preço pedido de R\$ 20,30/m<sup>2</sup> por mês (+5,9% em relação ao 3T21 e 11,7% em relação a 2020). Esse aumento é positivo para os locadores, que têm um cenário mais favorável na negociação devido à baixa taxa de vacância ao longo do país, mesmo com uma entrega consistente de novos galpões, o que ratifica o bom momento do setor. Os números de 2021 reforçam a saúde e crescimento consistente do setor logístico na ponta imobiliária. Por outro lado, os FIIs logísticos – que hoje representam por volta de 17% do IFIX<sup>4</sup>, devem se aproveitar dessa movimentação para se consolidar e crescer também no mercado de fundos imobiliários.

**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\$ 489.325.146

**Número de cotistas**

15.454

**Quantidade de cotas**

4.991.535

**Valor patrimonial da cota**

31/01/2022

R\$ 98,09

**Valor de mercado da cota**

31/01/2022

R\$ 74,32

**Taxa de Administração e Gestão<sup>1</sup>**

0,93%

**GESTOR**

Pátria Investimentos LTDA.

**ADMINISTRADOR**

Vórtx LTDA.

**TIPO ANBIMA**

FII Renda / Gestão Ativa

Contato: [ri.pat11@patria.com](mailto:ri.pat11@patria.com)Cadastre-se no mailing [clikando aqui](#).**[www.pat11.com.br](http://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. Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade. (2) Conforme detalhado na página 6 deste relatório. Data base: 31/jan/2022. (3) Considera nova locação para a Pif Paf. Data base: 31/jan/2022. (4) Com base na carteira de 14/fev/2022.

## Distribuição de rendimentos

O PATL distribuiu, referente ao mês de janeiro de 2022, o valor de R\$ 0,58/cota aos investidores. A tabela abaixo mostra uma posição gerencial, sem considerar eventuais movimentações na posição investida de fundos imobiliários.

DRE Gerencial PATL11	Nov/21	Dez/21	Jan/22	12 meses
<b>(+) Receita Total</b>	<b>3.362.034</b>	<b>3.319.038</b>	<b>3.303.664</b>	<b>38.918.091</b>
Receita Imobiliária	3.208.178	3.208.179	3.208.179	35.720.989
Receitas FIIs	132.434	71.538	71.538	2.882.764
Receitas Renda Fixa	21.422	39.321	23.947	314.338
<b>(-) Despesa Total</b>	<b>(317.396)</b>	<b>(451.950)</b>	<b>(374.585)</b>	<b>(4.395.345)</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	-	(89.565)	(1.835)	(220.019)
Despesas Operacionais <sup>2</sup>	(317.396)	(362.386)	(372.750)	(4.175.326)
<b>(=) Resultado</b>	<b>3.044.638</b>	<b>2.867.087</b>	<b>2.929.079</b>	<b>34.522.746</b>
Rendimento distribuído	2.845.175	2.845.175	2.895.090	34.145.344
Distribuição média (R\$/cota)	0,570	0,570	0,580	

## Rentabilidade

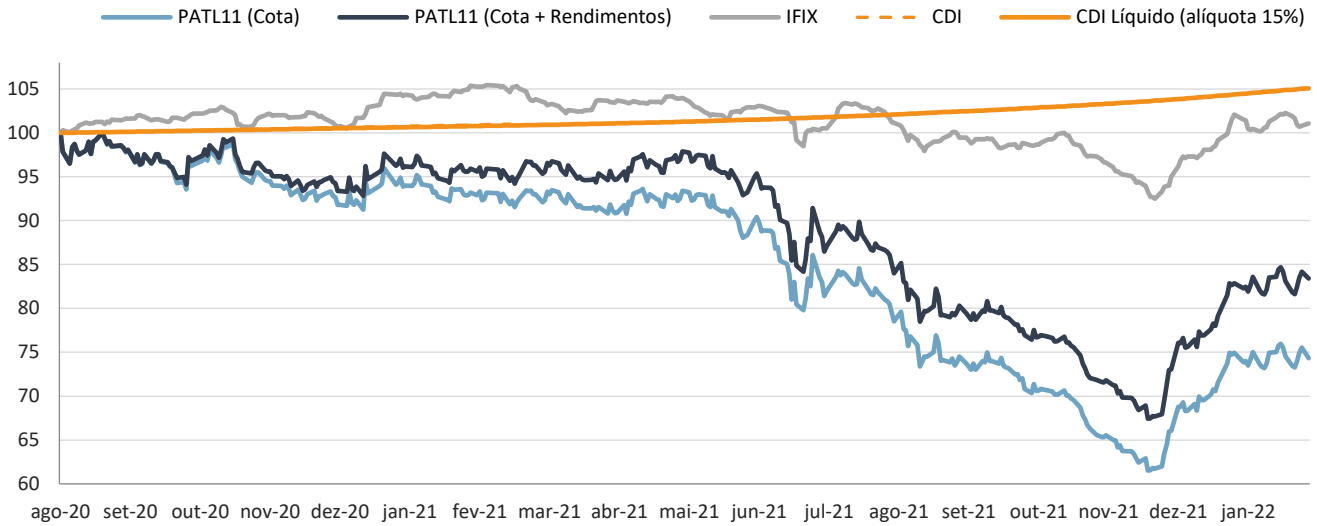
A cota do Fundo encerrou o mês de janeiro na B3 (31/01/2022) com o valor de R\$ 74,32. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de janeiro de 2022, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 Fundo<sup>3</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<sup>4</sup>.

Resultados em 31 de janeiro de 2022	Início	12 meses	2022	jan/22
Desde	05 de Agosto de 2020	29 de janeiro de 2021	30 de Dezembro de 2021	30 de Dezembro de 2021
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	93,50	74,94	74,94
Valor da cota final (R\$)	74,32	74,32	74,32	74,32
Rendimentos acumulados (R\$)	9,55	6,84	0,58	0,58
Rendimentos acumulados (%) [A]	9,55%	7,32%	0,77%	0,77%
Ganho de capital bruto [B]	(25,68%)	(20,51%)	(0,83%)	(0,83%)
Rentabilidade Bruta [A + B]	(16,13%)	(13,20%)	(0,05%)	(0,05%)
IFIX	2,07%	(3,56%)	(0,99%)	(0,99%)
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(25,68%)	(20,51%)	(0,83%)	(0,83%)
Rentabilidade Líquida [A + C]	(16,13%)	(13,20%)	(0,05%)	(0,05%)
CDI Líquido	5,11%	4,29%	0,65%	0,65%
Rentabilidade em % do CDI Líquido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

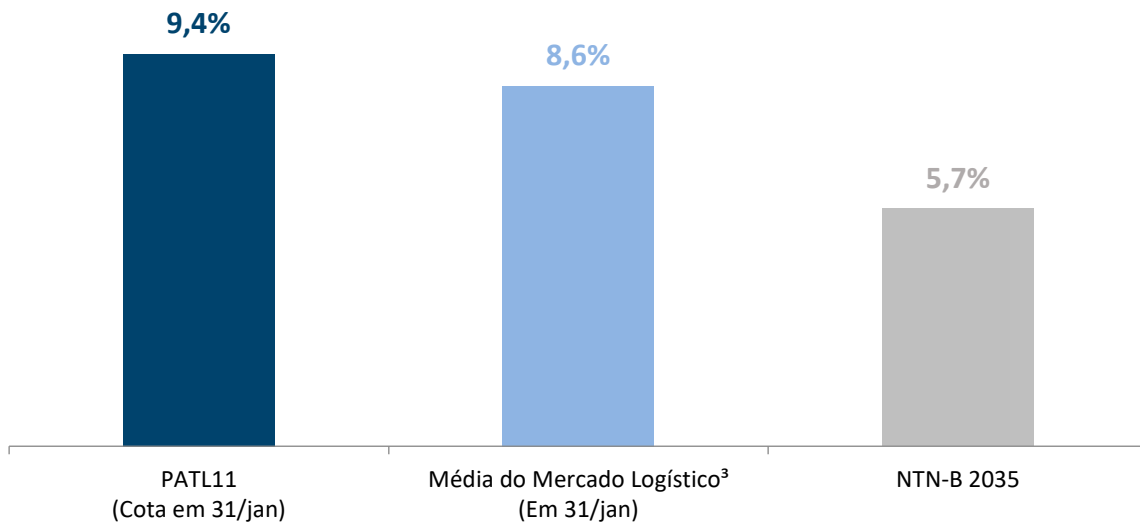
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, entre outros. 2. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, 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*<sup>1</sup> menor do que a média dos FIIs logísticos no mercado.

Rentabilidade | PATL11, IFIX e CDI Líquido



Rentabilidade | *Yields*<sup>2</sup> 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 31/01/22, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG, GALG11, BLMG11, XPIN11, GGRC11, SDIL11) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles (Fonte: Capital IQ). Mkt Log não considera PATL.

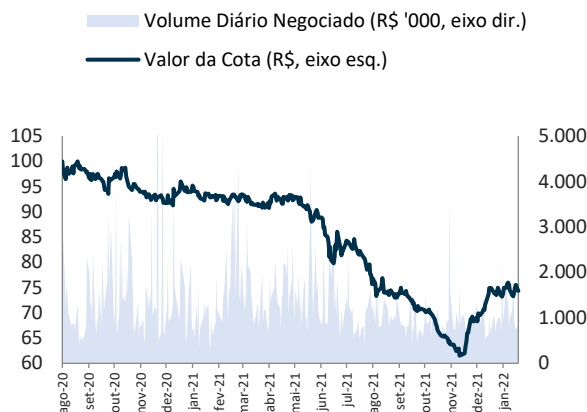
## Liquidez

Durante o mês de janeiro ocorreram 39.391 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 23 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,1 milhão no mês. O PATL11 continua com um bom giro de liquidez<sup>1</sup> versus valor de mercado (50% acima da média dos FIIs logísticos). Em janeiro de 2022, o PATL atingiu a marca de 15.454 cotistas, aumento de 10,3% em relação ao número de cotistas do mês anterior.

Negociação PATL11	Jan-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	23.230	23.230	313.947
Número de negócios	39.391	39.391	484.316
Giro (% do total de cotas)	6,3%	6,3%	77,5%

Valor de Mercado	R\$ 370.970.881,20
Quantidade de cotas	4.991.535

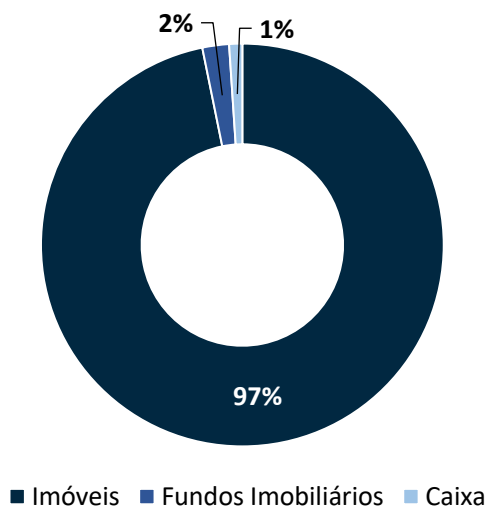
Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.



## 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 m<sup>2</sup> de área bruta locável no portfólio.

### Alocação de investimentos (% de ativos)



### INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de janeiro de 2022, cerca de R\$ 5,1 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.

Notas: 1. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (novembro, dezembro e janeiro). 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.

Ativos financeiros   Jan/22	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
LTN - Letras do Tesouro Nacional	Liquidez diária	5.144.461

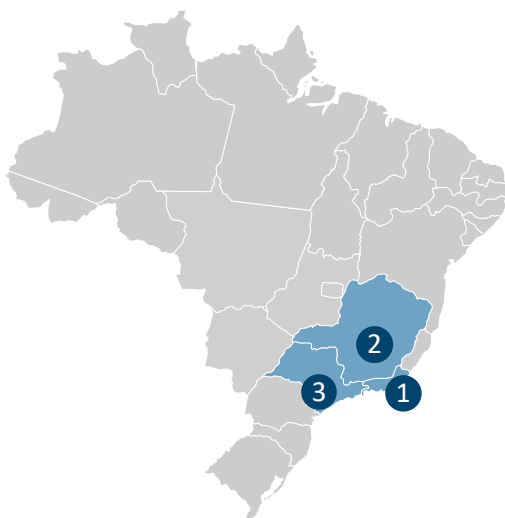
### CARTEIRA DE FIIS

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 31 de janeiro, segue ao lado. Não houve movimentação de compra e venda de ativos em relação ao último mês.



### CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

#### Distribuição Geográfica



#	Cidade	% Receita imobiliária
1	Itatiaia	48%
2	Ribeirão das Neves	42%
3	Jundiaí	10%

#### Perfil dos contratos

**74%**  
**Atípico**

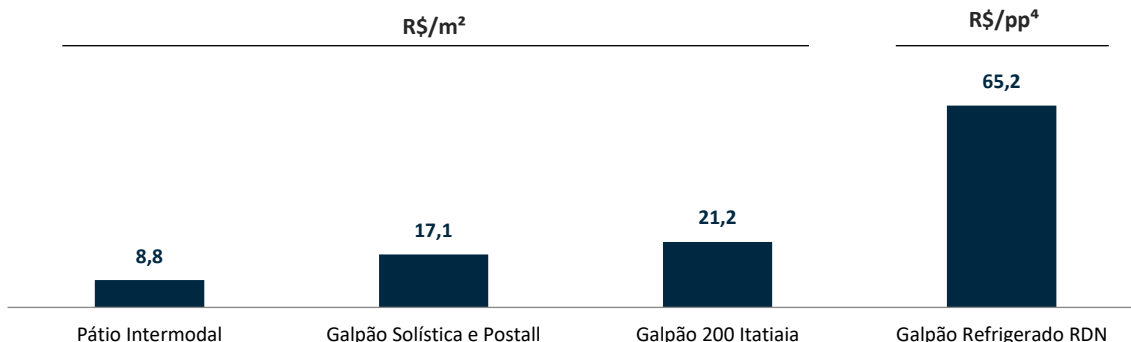
#### Vacância

**Física** 0%      **Financeira** 0%

#### Qualidade dos ativos³

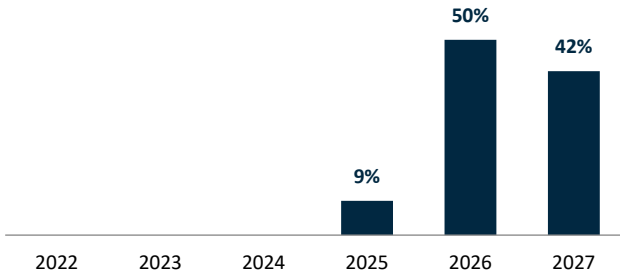
**100%**  
**A+**

#### Distribuição de aluguel



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) Classificação Buildings. (4) Valor de aluguel referente à BRF e Pif Paf.

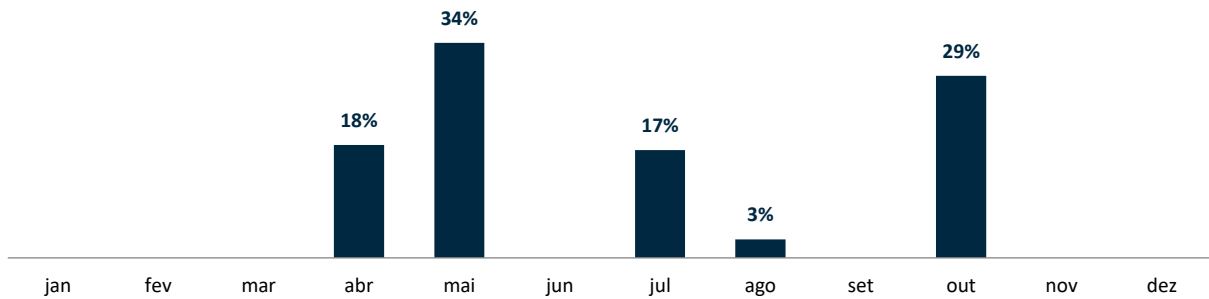
**Vencimentos de contratos (% receita contratada)**



**Índice de reajuste (% receita contratada)**



**Mês de reajuste dos contratos<sup>1</sup> (% receita contratada)**



**IMÓVEIS**



**Itatiaia**

Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1881 - Itatiaia, RJ  
**Data da aquisição:** 24/08/2020  
**Classe do imóvel<sup>2</sup>:** AA  
**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>2</sup>:** AA  
**ABL total:** 26.618 m<sup>2</sup> (19.952 - 20.063 p.p.)  
**Participação no ativo:** 100%  
**Ocupação do imóvel:** 100%  
**Inquilino:** BRF e PIF PAF<sup>3</sup>

Nota: (1) Visão caixa. (2) Fonte: Buildings. (3) Visão do ativo após nova locação com a Pif Paf, que se inicia em março de 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 imóveis<sup>2</sup>:** AA

**ABL total:** 9.177 m<sup>2</sup> - Solística | 9.956 m<sup>2</sup> - 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](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

---