

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | MARÇO 2022

Pátria Logística FII



PATL11

Pátria Logística FII

PATRIA

Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de março/22, o montante de **R\$ 0,58/cota**. Os rendimentos representam *dividend yield* de **9,3% a.a.** na cotação de final de março. A expectativa é que, ao longo de 2022, a distribuição de rendimentos alcance o patamar de R\$ 0,60/cota.
- No mês de março, o PATL11 passou a integrar a **carteira recomendada da Warren**. Além desta recomendação, o Fundo está presente em outras duas carteiras de Fundos Imobiliários, sendo recomendado também pelo **BB Investimentos e Empiricus**, além do Guia de FIIs da **Ágora**.
- Em março, a **Pif Paf Alimentos** já se encontrava completamente instalada no imóvel de Ribeirão das Neves e a locação foi iniciada conforme previsto em contrato.

Comentários do Gestor

O Fundo segue apresentando um dos **maiores *dividend yields*** entre os fundos imobiliários logísticos do mercado, ainda se destacando por ter um portfólio não alavancado e sem distribuições não recorrentes. Os rendimentos, no final de março, representam 9,3% de *dividend yield* anual, versus média de 8,2%² para fundos logísticos comparáveis. Mesmo com um movimento de recuperação percebido em fevereiro, a cotação encerrou o mês de março com desconto de 24% em relação ao seu valor patrimonial. Na visão do Pátria, essa precificação configura uma excelente **oportunidade de mercado** para **ganhos com valorização da cota**, além do elevado *dividend yield* já distribuído pelo Fundo. O patamar atual de P/VP³ também ilustra o **expressivo desconto** em relação à outros fundos logísticos comparáveis de mercado: 0,76x (PATL11) versus 0,94x (média de FIIs Logísticos comparáveis³).

Na leitura do gestor, o nível de precificação mencionado não reflete a conjuntura atual do Fundo. Após total ocupação do ativo de Ribeirão das Neves pela Pif Paf, cuja locação se iniciou oficialmente em março, o Fundo atingiu elevado patamar de estabilidade e previsibilidade das receitas imobiliárias. Além de estar **100% ocupado**, o PATL não possui nenhum tipo de obrigação de pagamento decorrente de instrumentos de alavancagem e conta com **100% dos contratos de locação vencendo a partir de 2025**, sendo **74% da receita imobiliária** oriunda de **contratos atípicos**.

A gestão mantém a expectativa de que os dividendos do Fundo fiquem entre **R\$ 0,58/cota a R\$ 0,60/cota** ao longo de 2022. O **crescimento da distribuição de dividendos** está diretamente associado às correções monetárias previstas nos contratos de locação. Além disso, em reforço à **gestão ativa** e como parte da estratégia de **maximizar valor** para os cotistas, o time segue analisando ativamente potenciais novas aquisições em uma composição de *pipeline* para eventual reciclagem de portfólio.

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\$ 489.614.872

Número de cotistas
17.865

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
31/03/2022
R\$ 98,09

Valor de mercado da cota
31/03/2022
R\$ 74,69

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) Dividend yield ponderado pelo valor de mercado de cada Fundo. FIIs comparáveis considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG. Média não considera PATL. (3) P/VP = Preço da cota / Valor Patrimonial, referente ao preço da cota no mercado dividido pelo preço da cota patrimonial. FIIs comparáveis considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG. Média não considera PATL. 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 março 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. Aumentos nas despesas imobiliárias se deram em grande parte por gastos com *due diligence* para projetos que, por decisão estratégica, não foram concretizados, além cobranças de caráter trimestral.

| DRE Gerencial PATL11 | Jan/22 | Fev/22 | Mar/22 | 12 meses |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| (+) Receita Total | 3.303.664 | 3.395.858 | 3.322.157 | 39.509.967 |
| Receita Imobiliária | 3.208.179 | 3.296.129 | 3.219.643 | 36.714.016 |
| Receitas FIIs | 71.538 | 71.538 | 71.538 | 2.451.454 |
| Receitas Renda Fixa | 23.947 | 28.190 | 39.977 | 344.496 |
| (-) Despesa Total | (374.585) | (316.251) | (627.410) | (4.679.055) |
| Despesas Imobiliárias ¹ | (1.835) | - | (292.558) | (412.577) |
| Despesas Operacionais ² | (372.750) | (316.251) | (334.853) | (4.166.478) |
| (=) Resultado | 2.929.079 | 3.079.607 | 2.694.747 | 34.830.912 |
| Rendimento distribuído | 2.895.090 | 2.895.090 | 2.895.090 | 34.295.090 |
| Distribuição média (R\$/cota) | 0,58 | 0,58 | 0,58 | |

Rentabilidade

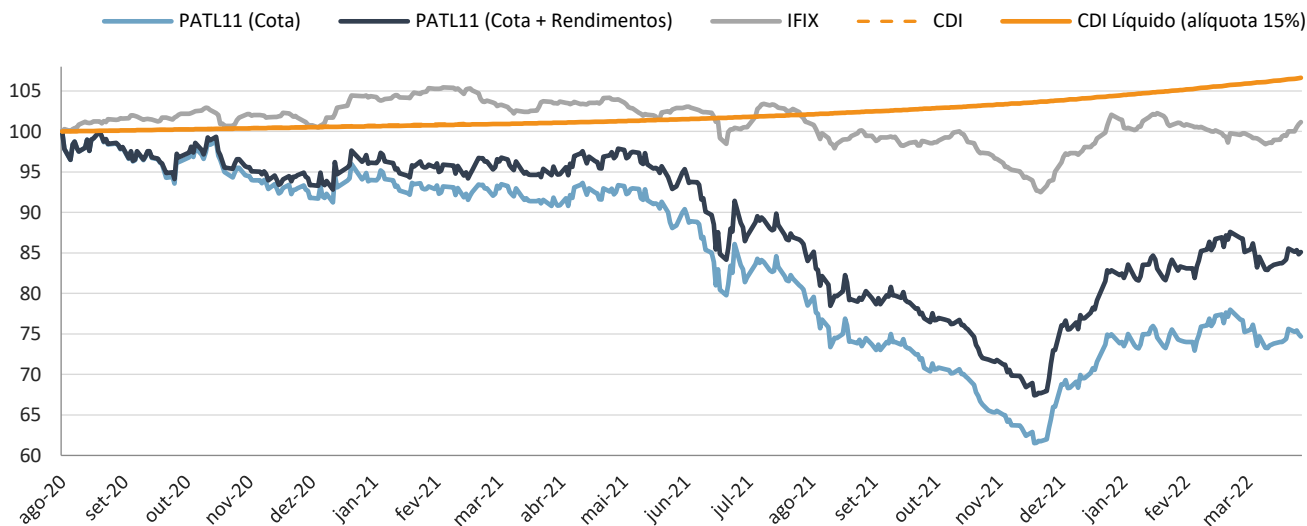
A cota do Fundo encerrou o mês de março na B3 (31/03/2022) com o valor de R\$ 74,69. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 31 de março de 2022, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 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 31 de março de 2022 | Início | 12 meses | 2022 | mar/22 |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Desde | 05 de Agosto de 2020 | 31 de Março de 2021 | 30 de Dezembro de 2021 | 25 de Fevereiro de 2022 |
| Valor de referência inicial (R\$) | 100,00 | 91,13 | 74,94 | 78,00 |
| Valor da cota final (R\$) | 74,69 | 74,69 | 74,69 | 74,69 |
| Rendimentos acumulados (R\$) | 10,71 | 6,87 | 1,74 | 0,58 |
| Rendimentos acumulados (%) [A] | 10,71% | 7,54% | 2,32% | 0,74% |
| Ganho de capital bruto [B] | (25,31%) | (18,04%) | (0,33%) | (4,24%) |
| Rentabilidade Bruta [A + B] | (14,60%) | (10,50%) | 1,99% | (3,50%) |
| IFIX | 2,19% | (2,35%) | (0,88%) | 1,42% |
| Rentabilidade em % do IFIX | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Ganho de capital líquido [C] | (25,31%) | (18,04%) | (0,33%) | (4,24%) |
| Rentabilidade Líquida [A + C] | (14,60%) | (10,50%) | 1,99% | (3,50%) |
| CDI Líquido | 6,63% | 5,48% | 2,10% | 0,79% |

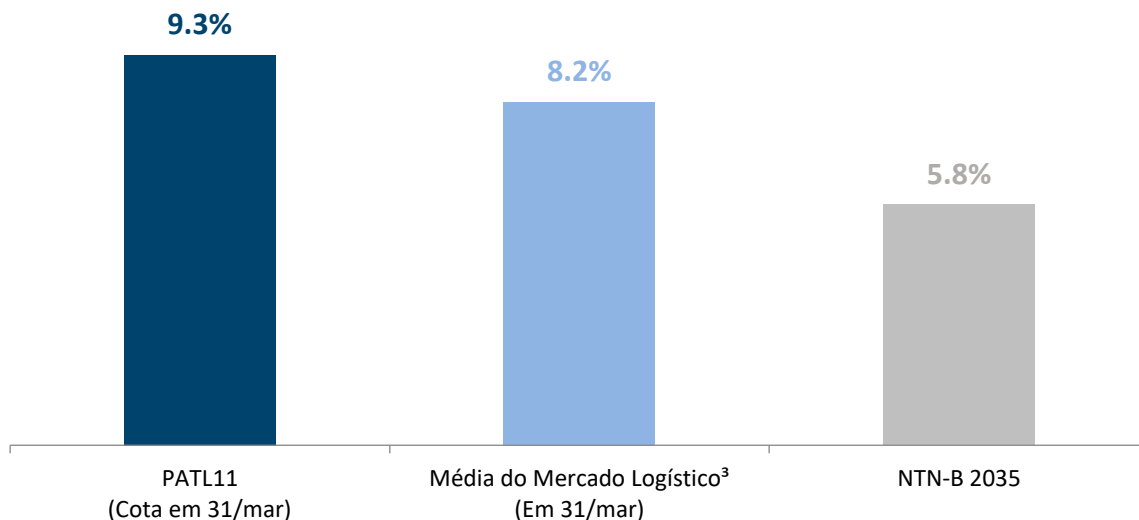
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, gastos com projetos e serviços técnicos e eventuais gastos com *due diligence* para aquisição de imóveis. Para as despesas com *due diligence*, caso as transações sejam retomadas, esses custos retornam como receitas na DRE. 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 | Yields² e NTN-B 2035



Liquidez

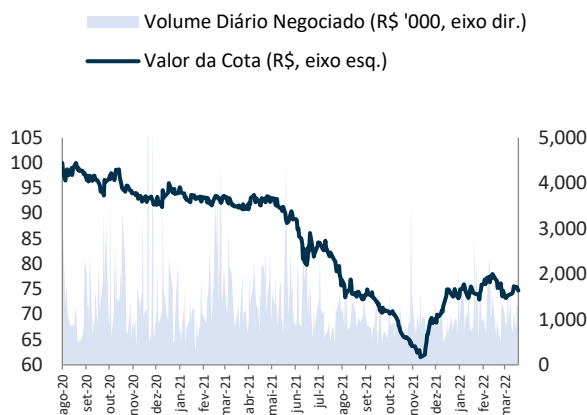
Durante o mês de março ocorreram 37.190 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 22 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,0 milhão no mês. O PATL11 segue com uma expressiva liquidez⁴ versus valor de mercado, superando em 65% a média dos FIIs logísticos comparáveis.

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 31/03/22, 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). Média do mercado não considera PATL. 4. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (janeiro, fevereiro e março). 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: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG.

Em março de 2022, o Fundo atingiu a marca de 17.865 cotistas, aumento de 8,5% em relação ao número de cotistas do mês anterior.

| Negociação PATL11 | Mar-22 | 2022 | 12 meses |
|-----------------------------|--------|---------|----------|
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |
| Volume negociado (R\$ '000) | 22.510 | 71.359 | 295.481 |
| Número de negócios | 37.190 | 116.419 | 493.019 |
| Giro (% do total de cotas) | 6,0% | 19,1% | 75,9% |

| | |
|---------------------|--------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 372.817.749,00 |
| Quantidade de cotas | 4.991.535 |

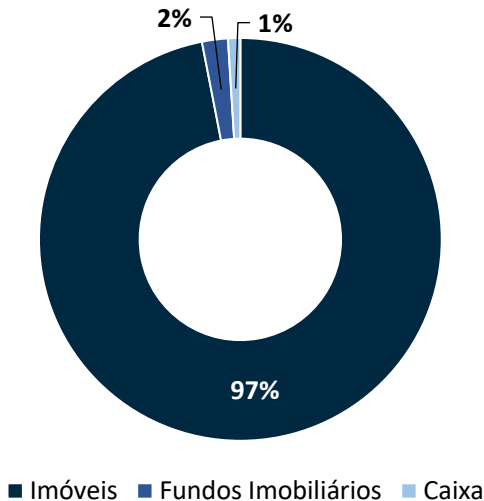


Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

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)



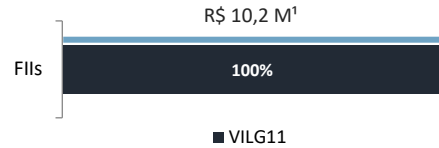
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de março de 2022, cerca de R\$ 4,4 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 Mar/22 | Vencimento | Valor Atualizado (R\$) |
|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| NTN – Notas do Tesouro Nacional | Liquidez diária | 4.388.842 |

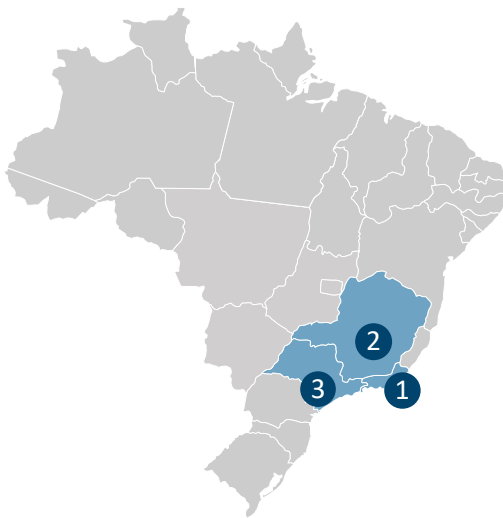
CARTEIRA DE FIIS

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 março, segue ao lado.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

Distribuição Geográfica



| # | Cidade | % Receita imobiliária |
|---|---------------------------|-----------------------|
| 1 | Itatiaia | 49% |
| 2 | Ribeirão das Neves | 40% |
| 3 | Jundiaí | 11% |

Perfil dos contratos

74%
Atípico

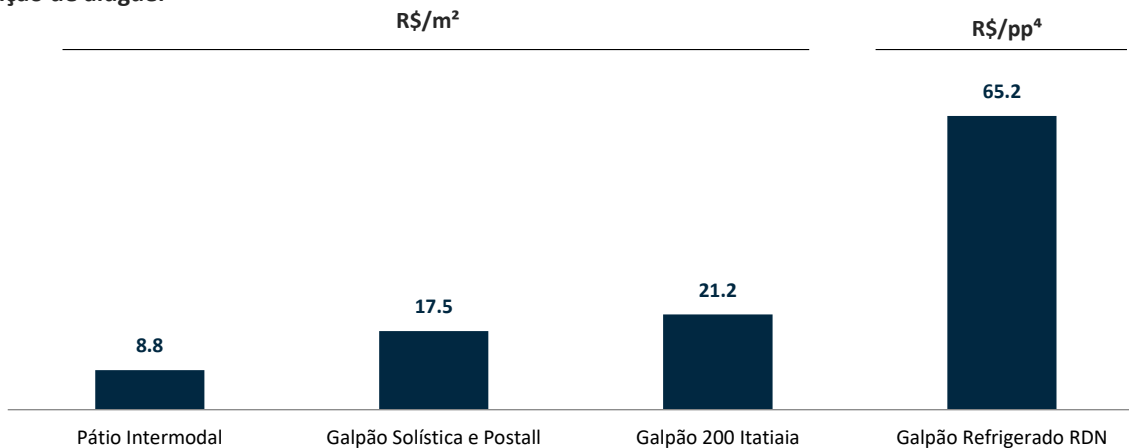
Vacância

Física **Financeira**
0% **0%**

Qualidade dos ativos³

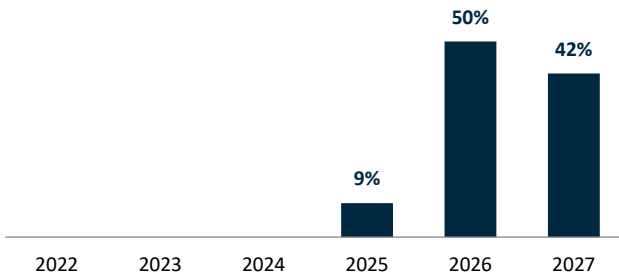
100%
A+

Distribuição de aluguel⁵

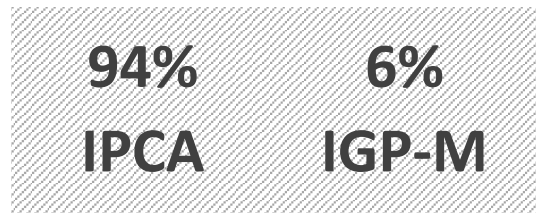


Notas: (1) Visão de balanço das posições em FIIs. (2) Carteira imobiliária representa a visão de março de 2022. (3) Classificação Buildings. (4) Valor de aluguel referente à BRF e Pif Paf. (5) Considera correção *pro rata* na competência março do imóvel Postall.

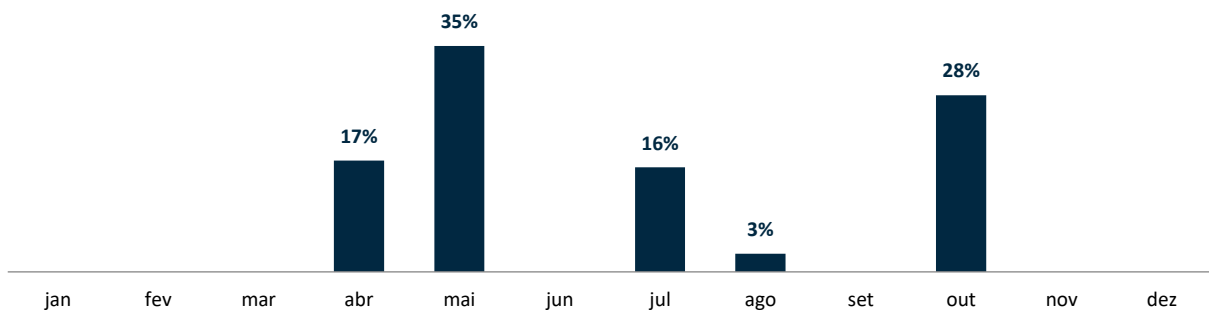
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



Índice de reajuste (% receita contratada)



Mês de reajuste dos contratos¹ (% receita contratada)



IMÓVEIS



Itatiaia

Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1881 - Itatiaia, RJ
Data da aquisição: 24/08/2020
Classe do imóvel²: AA
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 imóvel²: AA
ABL total: 26.618 m² (19.952 - 20.063 p.p.)
Participação no ativo: 100%
Ocupação do imóvel: 100%
Inquilino: BRF e PIF PAF Alimentos

Nota: (1) Visão caixa. Considera correção *pro rata* na competência março do imóvel Postall. (2) Fonte: Buildings.



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: AGV Logística (Solística) e Postall Log

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@vortx.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
