

PÁTRIA

RELATÓRIO AO INVESTIDOR | ABRIL 2022

Pátria Logística FII



PATL11

Pátria Logística FII

PATRIA

Destaques do Fundo

- O PATL11 distribuiu, referente ao mês de abril/22, o montante de **R\$ 0,58/cota**. Os rendimentos representam *dividend yield* de **9,1% a.a.** na cotação de final de abril e de **9,3%** na cotação de 13/05.
- Ao longo de abril, foi verificado **crescimento de 53% da liquidez diária** do Fundo, atingindo movimentação diária média de **1,6 milhão**.
- Os contratos de locação com **Postall Log** e **SEB** passaram por reajuste em linha com o previsto e com a inflação do período.
- Ao final de abril, três casas (**Empiricus**, **BB Investimentos** e **Warren**) apresentavam o PATL11 em suas carteiras recomendadas de FIIs e, no início de maio, o fundo foi incluído na carteira recomendada da **Genial Investimentos**. Outras casas também fizeram menção ao fundo: **Itaú BBA** trouxe o PATL11 como recomendação de compra, enquanto a **Ágora** inseriu o fundo em seu Guia de FIIs.
- Em linha com **esforços de RI**, durante o mês de abril o time de gestão participou de *lives* com a **Empiricus** e **FII Fácil**. Além de passar um panorama geral do Fundo, os debates trazem análises do **setor logístico** brasileiro e o posicionamento do fundo frente aos **comparáveis de mercado**.
- Os **relatórios sobre macroeconomia** produzidos pelo **Sócio, Economista Chefe e Estrategista do Pátria Investimentos** - Luís Fernando Lopes estão disponíveis para todos os cadastrados no mailing. Para ter acesso à última publicação, [clique aqui](#).
- Gostaríamos também de lembrar que, em 12/05/2022, realizamos mais um Webcast trimestral de Resultados do PATL11, referente ao 1T22. Caso não tenha conseguido acompanhar o evento ou deseje rever os principais resultados trimestrais e comentários do gestor, [clique aqui](#) para assistir à gravação. O material apresentado no evento pode ser visualizado [clitando aqui](#).

Comentários do Gestor

O PATL11 segue apresentando um dos **maiores *dividend yields*** entre fundos logísticos do mercado, com o destaque de ser um fundo sem alavancagem e/ou distribuições não recorrentes. Apesar de um pequeno movimento de valorização da cota em abril, o PATL11 encerra o mês com **desconto de 22% em relação a cota patrimonial**. A expectativa da gestão é de que os dividendos se mantenham na ordem de **R\$ 0,58 a R\$ 0,60/cota** ao longo de 2022, considerando os repasses inflacionários previstos nos contratos de locação.

A conjuntura atual do fundo, considerando o patamar de desconto no valor de mercado da cota e a qualidade do portfólio, configura uma excelente **oportunidade de entrada**, na visão da gestão.

Reforçando a **gestão ativa** como forma de **gerar valor ao cotista**, o fundo segue em constante avaliação de oportunidades de eventual reciclagem do 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\$ 489.344.835

Número de cotistas
18.488

Quantidade de cotas
4.991.535

Valor patrimonial da cota
29/04/2022
R\$ 98,03

Valor de mercado da cota
29/04/2022
R\$ 76,86

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 [clitando 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, BRGO, BTLG, RBRL, HSLG, BLMG, GALG, SDIL, XPIN, GGRC, 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 abril 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. O aumento relevante nos valores de despesas imobiliárias se deve, principalmente, pelo pagamento da primeira parcela da comissão de locação referente à nova locação para a Pif Paf, que se iniciou em março. O Fundo também pagou, em abril, despesas relacionadas à instalação da Pif Paf no imóvel. A partir de maio, as despesas devem ser equalizadas, com exceção do pagamento da segunda parcela da comissão de locação da PIF PAF, equivalente a um aluguel mensal, previsto para julho. O Fundo se utilizou de resultado acumulado dos meses anteriores para fazer frente ao pagamento de dividendos nesses meses com despesas atípicas.

DRE Gerencial PATL11	Fev/22	Mar/22	Abr/22	12 meses
(+) Receita Total	3.395.858	3.322.157	3.337.620	39.764.607
Receita Imobiliária	3.296.129	3.219.643	3.239.599	37.192.243
Receitas FII's	71.538	71.538	71.538	2.219.912
Receitas Renda Fixa	28.190	39.977	26.483	352.452
(-) Despesa Total	(316.251)	(627.410)	(916.496)	(5.230.664)
Despesas Imobiliárias ¹	-	(292.558)	(541.600)	(1.054.176)
Despesas Operacionais ²	(316.251)	(334.853)	(374.896)	(4.176.487)
(=) Resultado	3.079.607	2.694.747	2.421.124	34.533.943
Rendimento distribuído	2.895.090	2.895.090	2.895.090	34.345.005
Distribuição média (R\$/cota)	0,58	0,58	0,58	

Rentabilidade

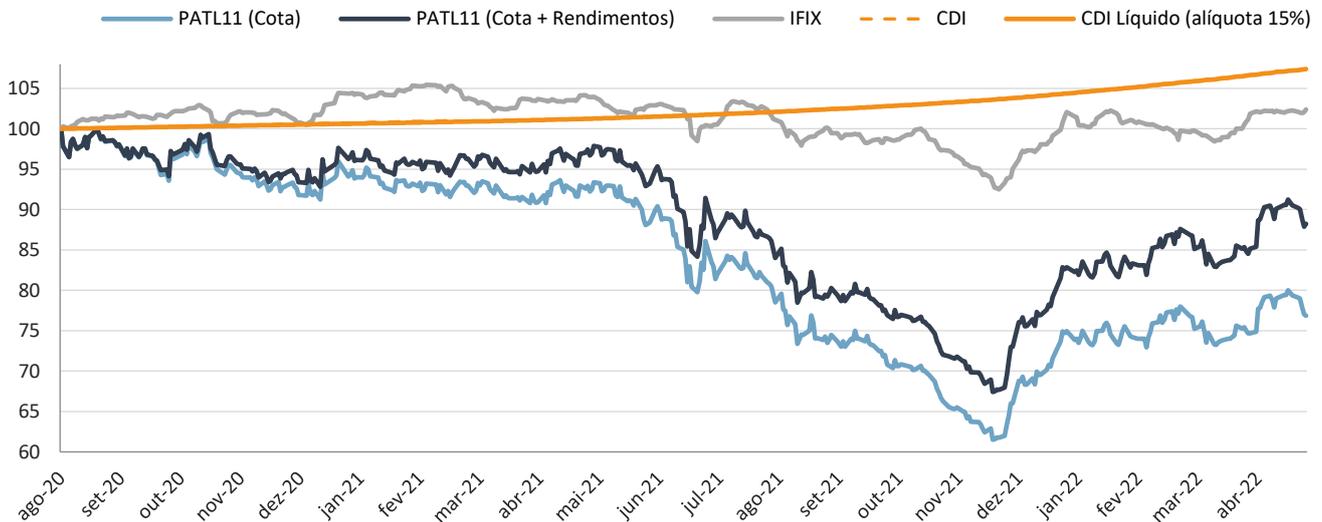
A cota do Fundo encerrou o mês de abril na B3 (29/04/2022) com o valor de R\$ 76,86. Indicamos na tabela abaixo o cálculo da rentabilidade do Fundo em diferentes períodos até 29 de abril de 2022, além de compará-la com os principais índices comparáveis ao mercado de Fundos de Investimento Imobiliários (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 29 de abril de 2022	Início	12 meses	2022	mar/22
Desde	05 de Agosto de 2020	30 de Abril de 2021	30 de Dezembro de 2021	31 de Março de 2022
Valor de referência inicial (R\$)	100,00	93,00	74,94	74,69
Valor da cota final (R\$)	76,86	76,86	76,86	76,86
Rendimentos acumulados (R\$)	11,29	6,88	2,32	0,58
Rendimentos acumulados (%) [A]	11,29%	7,40%	3,10%	0,78%
Ganho de capital bruto [B]	(23,14%)	(17,35%)	2,56%	2,91%
Rentabilidade Bruta [A + B]	(11,85%)	(9,96%)	5,56%	3,68%
IFIX	3,40%	(1,68%)	0,29%	1,19%
Rentabilidade em % do IFIX	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganho de capital líquido [C]	(23,14%)	(17,35%)	2,05%	2,32%
Rentabilidade Líquida [A + C]	(11,85%)	(9,96%)	5,15%	3,10%
CDI Líquido	7,40%	6,05%	2,83%	0,71%

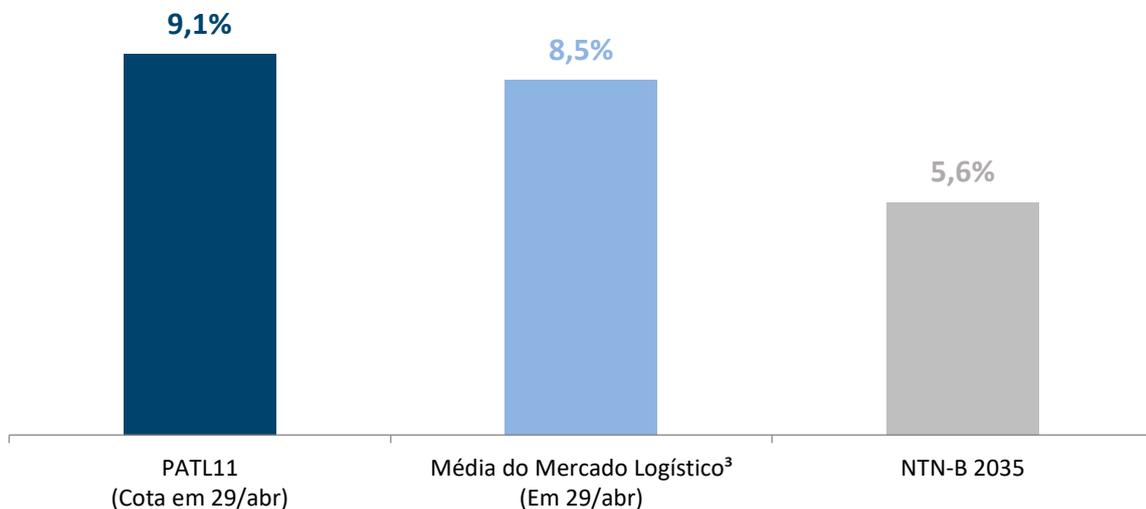
Notas: 1. Despesas imobiliárias: custos de monitoramento dos imóveis, despesas com seguros, taxas de manutenção, taxas condominiais de responsabilidade do Fundo, gastos com projetos e serviços técnicos, despesas com corretagem e eventuais gastos com *due diligence* para aquisição de imóveis. 2. Despesas 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 dos 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

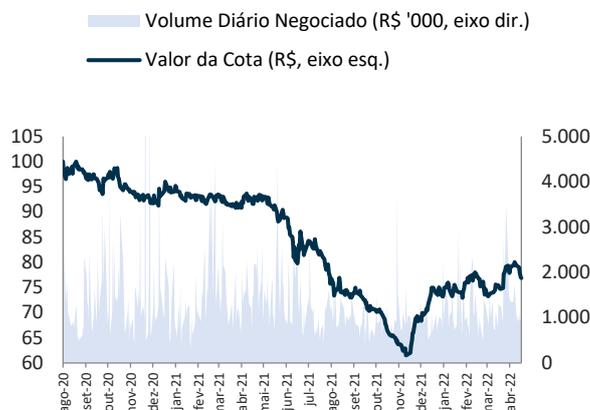
Durante o mês de abril ocorreram 74.618 negociações de cotas do PATL no mercado secundário, movimentando aproximadamente R\$ 30 milhões. Desta forma, o Fundo teve liquidez média diária de R\$ 1,6 milhão no mês. O PATL11 segue com uma expressiva liquidez⁴ versus valor de mercado: o giro de liquidez dos últimos 3 meses superou em 100% (o dobro) a média deste mesmo indicador para os 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 29/04/22, dados do Tesouro, do Bacen e cotações dos FIIs comparáveis (HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG, BLMG, GALG, SDIL, XPIN, GGRC, PATL) ponderado pelo valor de mercado de cada um deles (Fonte: Capital IQ). 4. Giro de liquidez dos últimos 3 meses (fevereiro, março e abril). Fundos considerados na análise: HGLG, XPLG, LVBI, VILG, BRCO, BTLG, RBRL, HSLG.

Em abril de 2022, o Fundo atingiu a marca de 18.488 cotistas, aumento de 3,5% em relação ao número de cotistas do mês anterior, e 39% em relação a dezembro de 2021.

Negociação PATL11	Abr-22	2022	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	29.668	101.027	297.711
Número de negócios	74.618	191.037	511.705
Giro (% do total de cotas)	7,6%	26,7%	77,6%

Valor de Mercado	R\$ 383.649.380
Quantidade de cotas	4.991.535

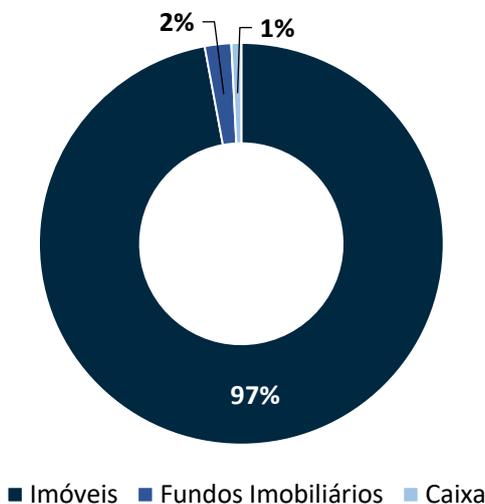


Fontes: B3, Banco Central do Brasil, Pátria.

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)



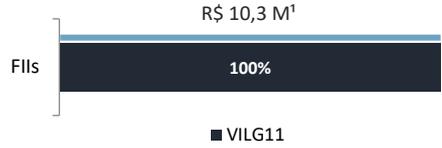
INVESTIMENTOS FINANCEIROS

Em 29 de abril de 2022, cerca de R\$ 3,8 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 Abr/22	Vencimento	Valor Atualizado (R\$)
LFT – Letras Financeiras do Tesouro	Liquidez diária	3.843.289

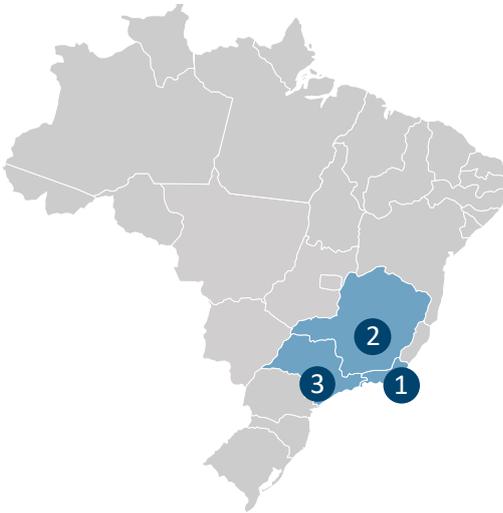
CARTEIRA DE FIIS

O Fundo possui parte dos seus investimentos em outros FIIs que investem preponderantemente em ativos logísticos. O PATL continua com a posição em VILG11, fundo com boa qualidade de ativos e diversificação de regiões, complementando, em menor escala, a tese do PATL. A distribuição dos investimentos em FIIs, em 29 de abril, segue ao lado.



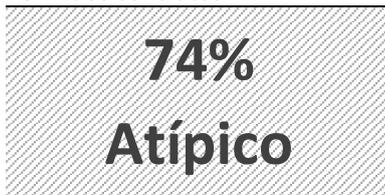
CARTEIRA IMOBILIÁRIA²

Distribuição Geográfica



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

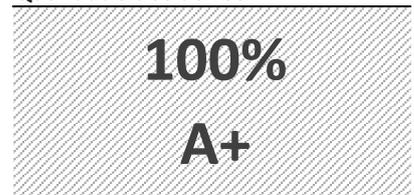
Perfil dos contratos



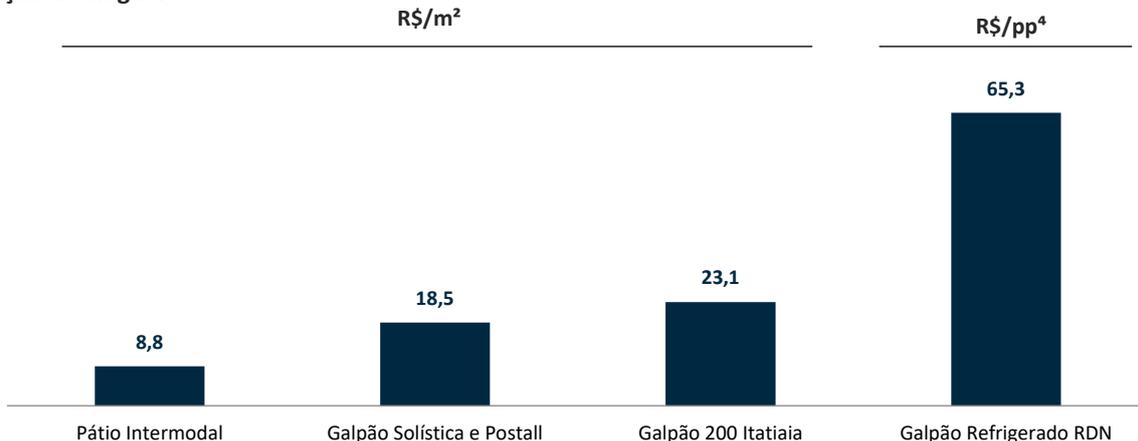
Vacância



Qualidade dos ativos³

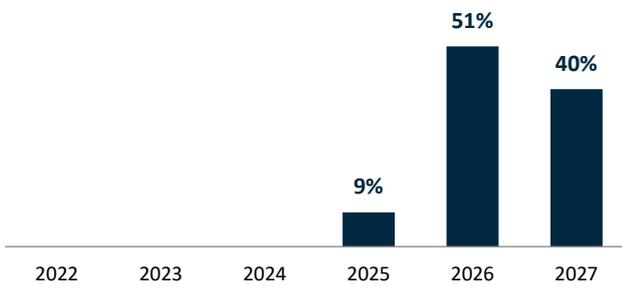


Distribuição de aluguel

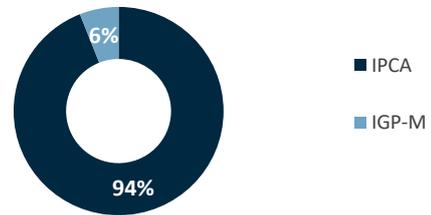


Notas: (1) Visão de balanço das posições em FIIs. (2) Carteira imobiliária representa a visão de abril de 2022. (3) Classificação Buildings. (4) Valor de aluguel referente à BRF e Pif Paf.

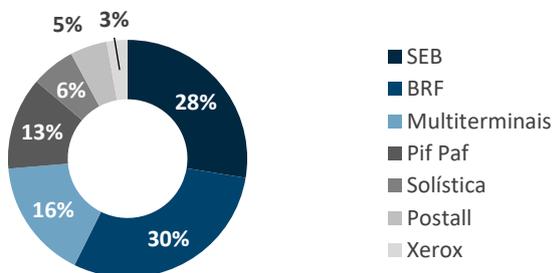
Vencimentos de contratos (% receita contratada)



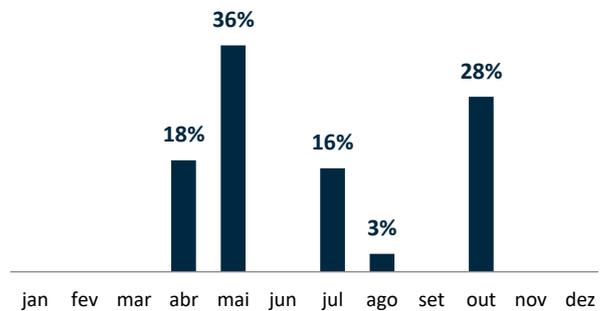
Índice de reajuste (% receita contratada)



Inquilinos (% Receita Imobiliária do Mês)



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. (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 imóveis¹: 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

Nota: (1) Fonte: Buildings.

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
