

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
(PATL11)

MARÇO 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

PÁTRIA LOGÍSTICA FII

OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu PL: (i) diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, (b) cotas de FIIs, que invistam no mínimo 2/3 do seu PL em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de FIPs, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) CRIs, e (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472,

PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto/2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PATL11

COTAS EMITIDAS

4.991.535

GESTOR

VBI Real Estate Gestão
de Carteiras S.A.

ADMINISTRADOR

Vórtx Ltda.

ESCRITURADOR

Vórtx Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,13% a.a. sobre o Valor de
Mercado¹

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PATL passou a integrar o IFIX em Janeiro/2021.



ACESSE
NOSSAS REDES



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

MARÇO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 491,1 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 98,39



MARKET CAP¹

R\$ 344,4 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 69,00



P/B

0,70x



ADTV

R\$ 0,5 milhão



NÚMERO DE COTISTAS

25.087

Durante o mês de março não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Contudo, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, a locatária Solística informou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiaí 2. Conforme notificado, a Solística cumprirá o aviso prévio mínimo de 180 dias, de modo que a desocupação do Ativo deverá ocorrer somente em setembro de 2024, sendo certo que até a referida data não é esperado qualquer impacto financeiro no Fundo. Desta forma, encerramos o período com 2,7% de vacância física no Fundo. A equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para os espaços vagos. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 2,4 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

¹Data base em 29/03; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**





RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,60/cota

DATA DO PAGAMENTO

08/04

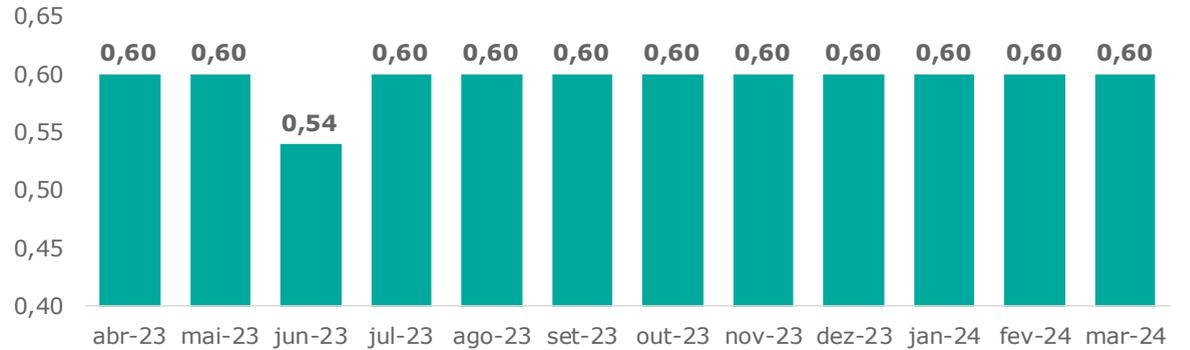
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

7,3%

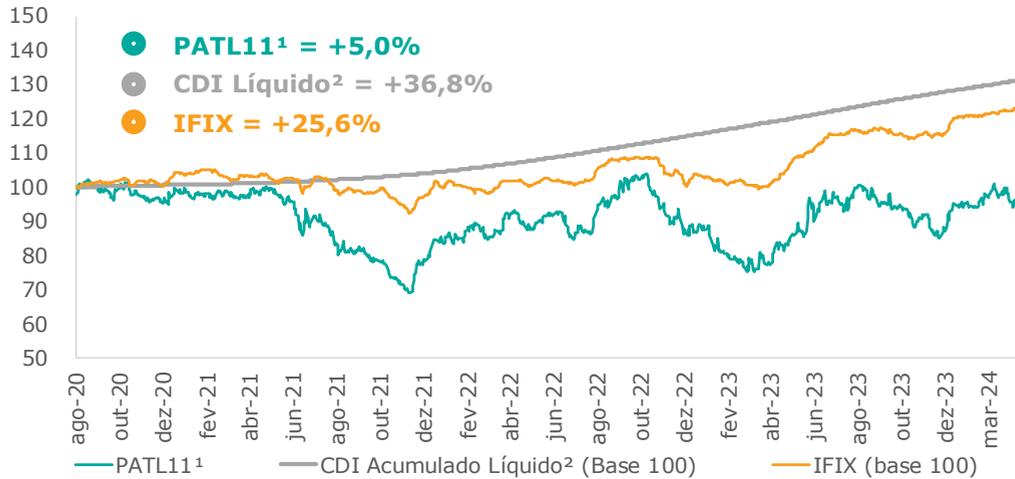
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

10,4%

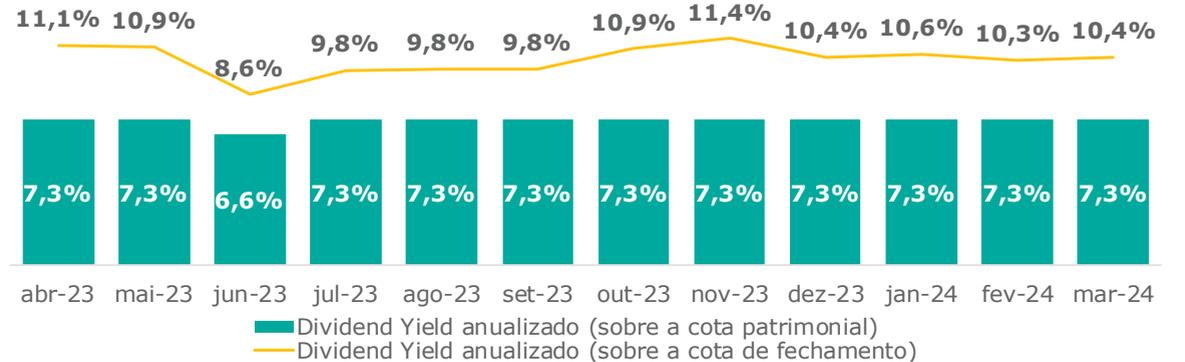
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



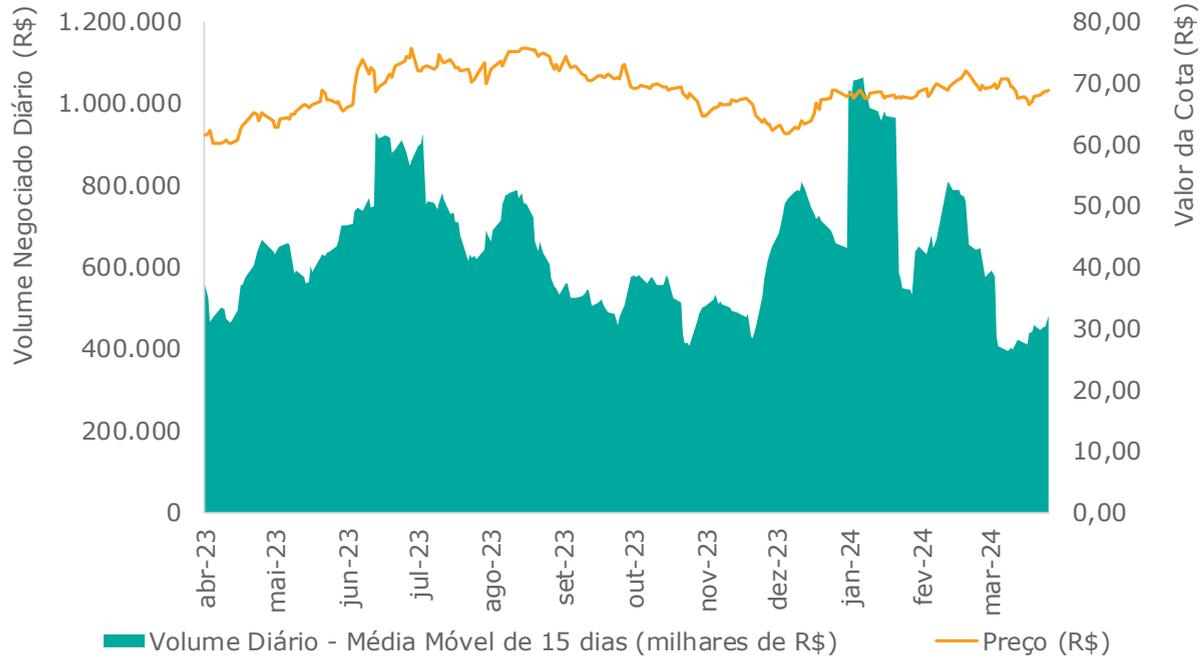
¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg



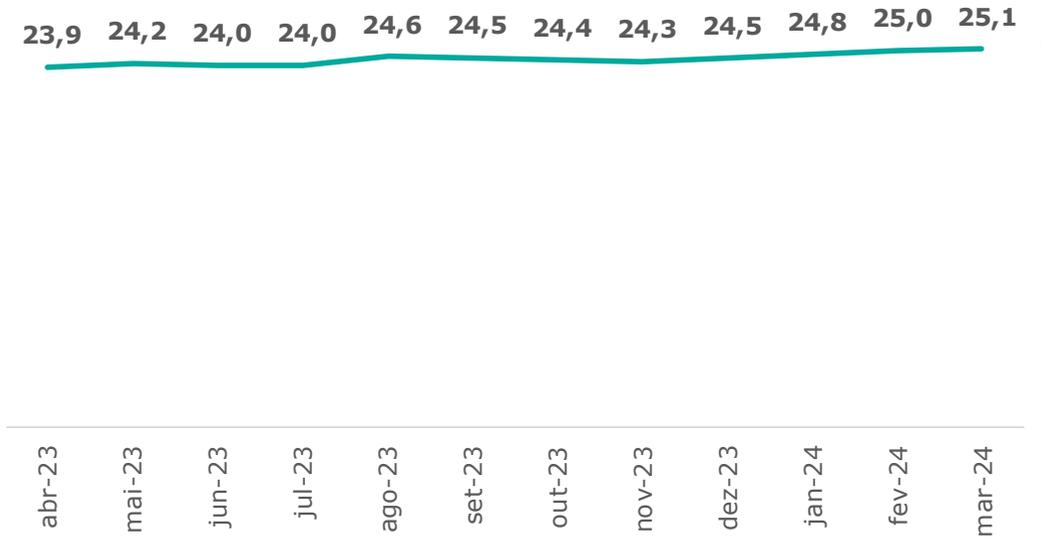
LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,5 milhão que representa **2,6%** do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	25	59%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	41	30%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	23	5%
Jundiaí - 2	100%	1	9.177	9.177	0%	6	6%
TOTAL		7	151.130	151.130	2,7%	26	100%

¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



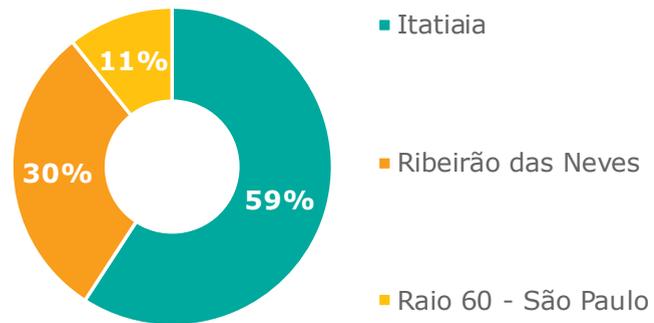
Jundiaí 2

CARTEIRA DE ATIVOS¹



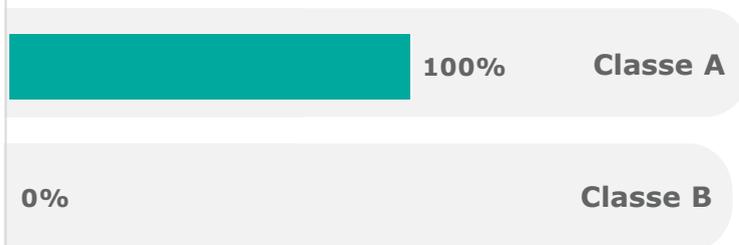
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)

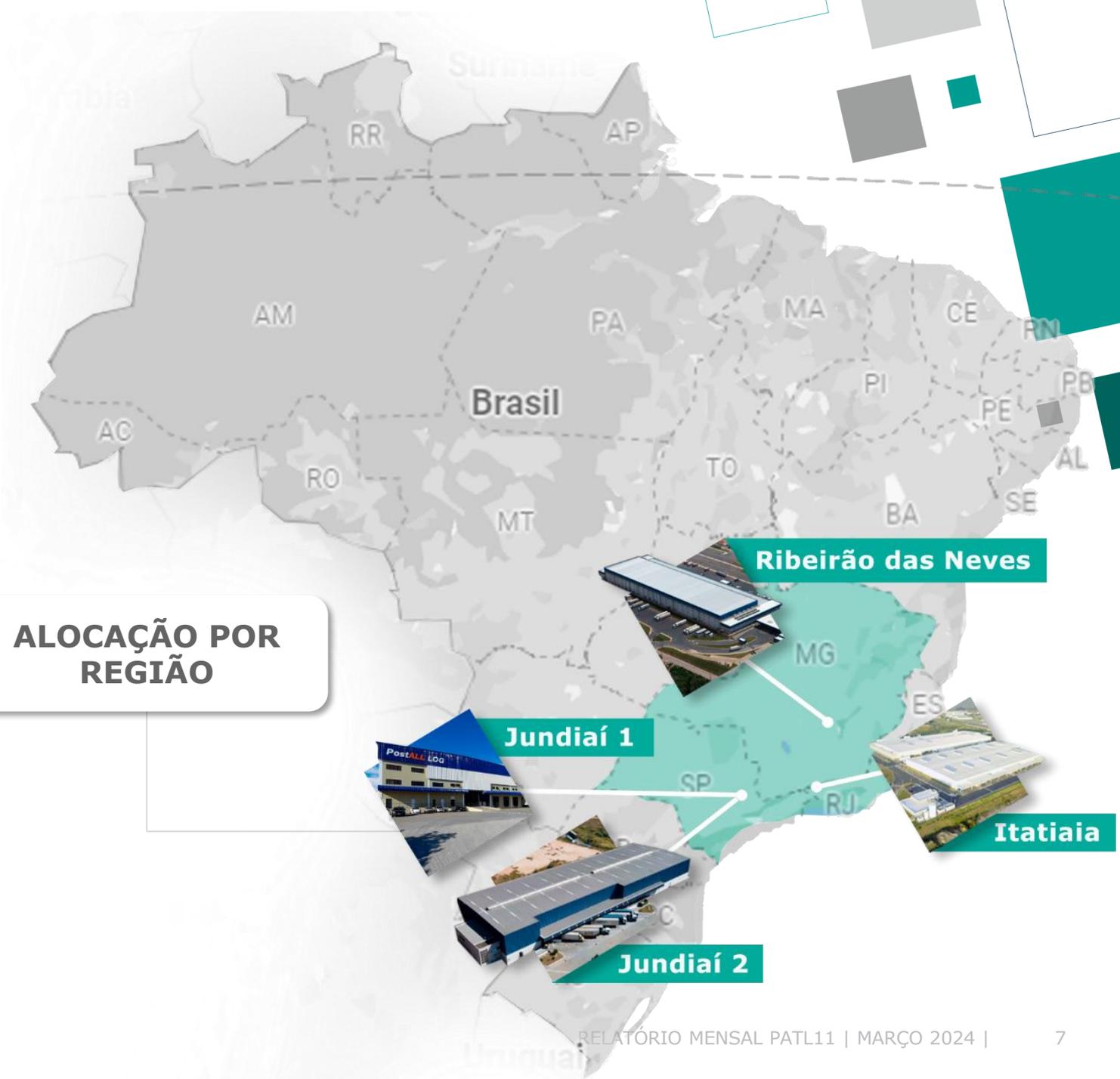


ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



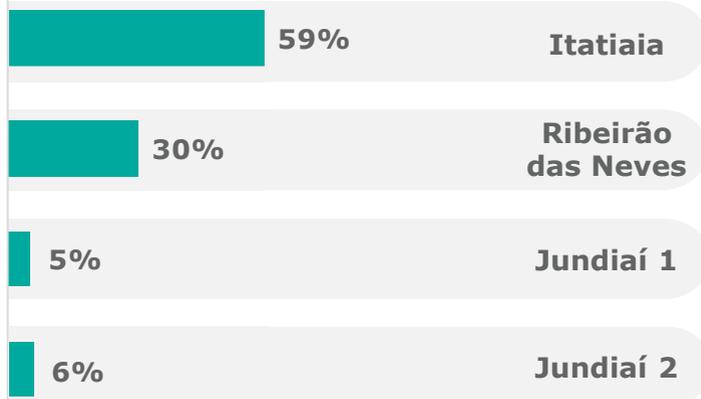
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.



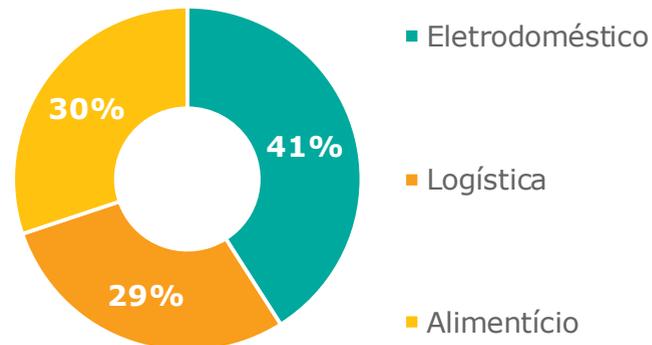
CARTEIRA DE ATIVOS¹

Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

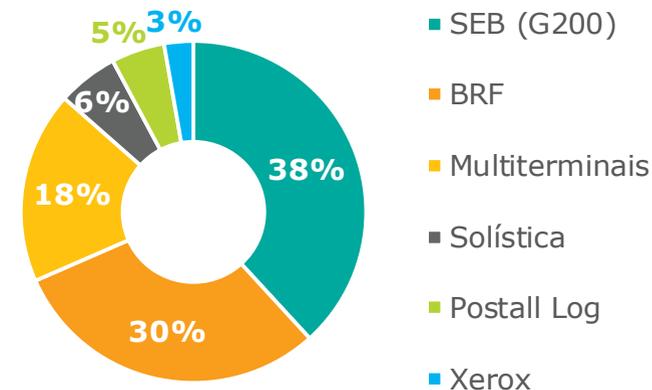
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



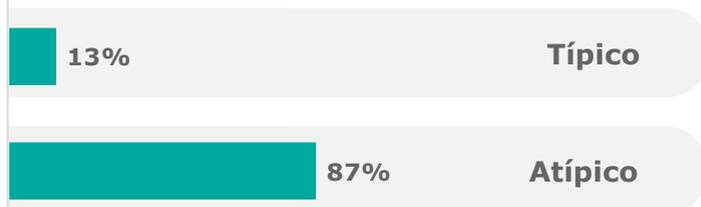
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



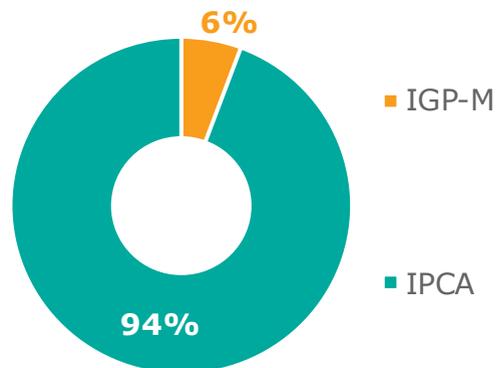
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



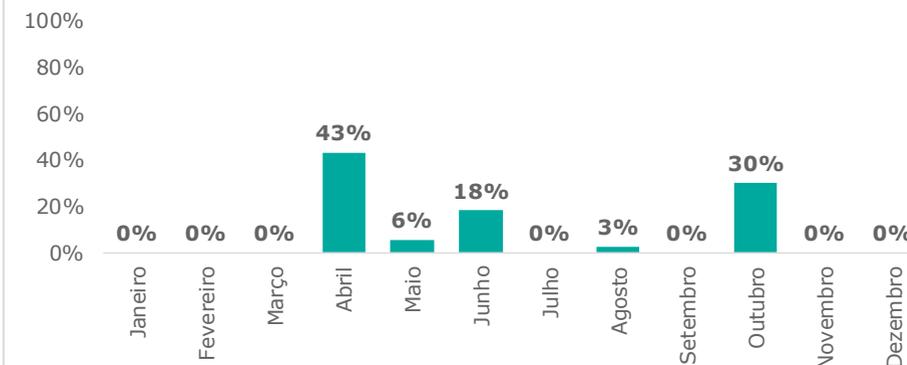
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

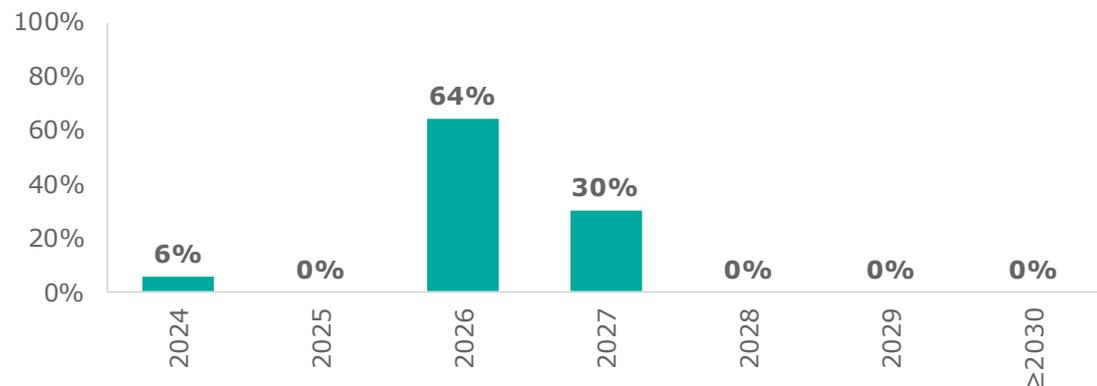


CARTEIRA DE ATIVOS¹

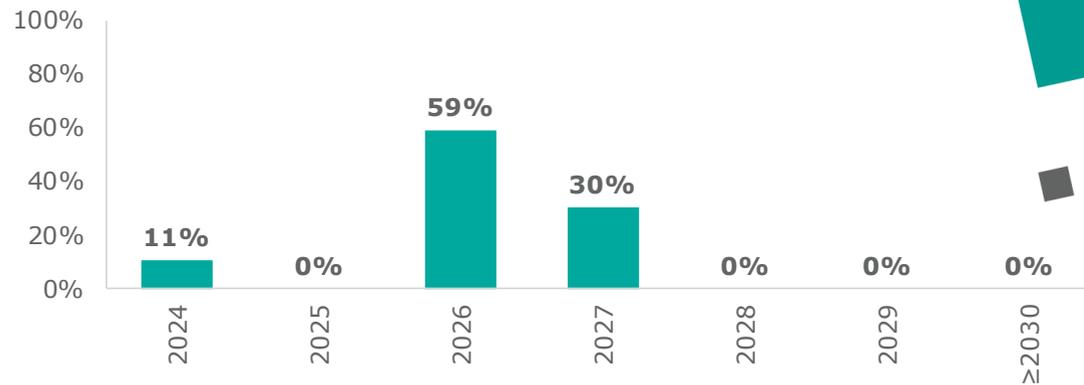


Durante o mês de março não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo. Contudo, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, a locatária Solística informou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiá 2. Conforme notificado, a Solística cumprirá o aviso prévio mínimo de 180 dias, de modo que a desocupação do Ativo deverá ocorrer somente em setembro de 2024, sendo certo que até a referida data não é esperado qualquer impacto financeiro no Fundo. Desta forma, encerramos o período com 2,7% de vacância física no Fundo. A equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para os espaços vagos. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 2,4 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

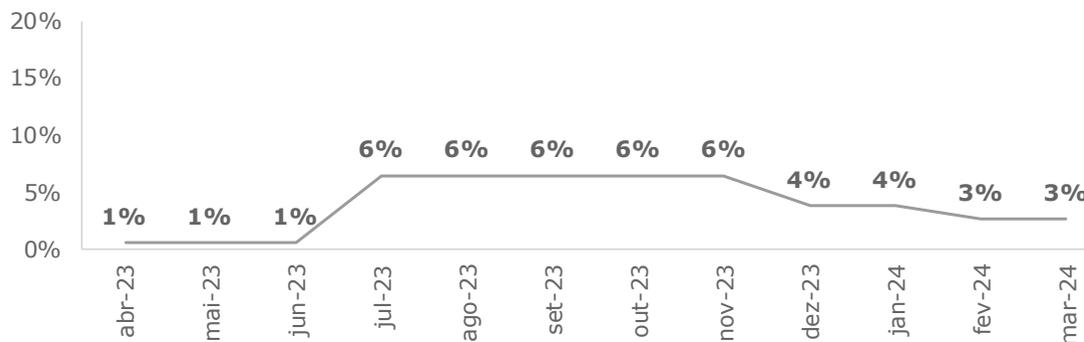
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



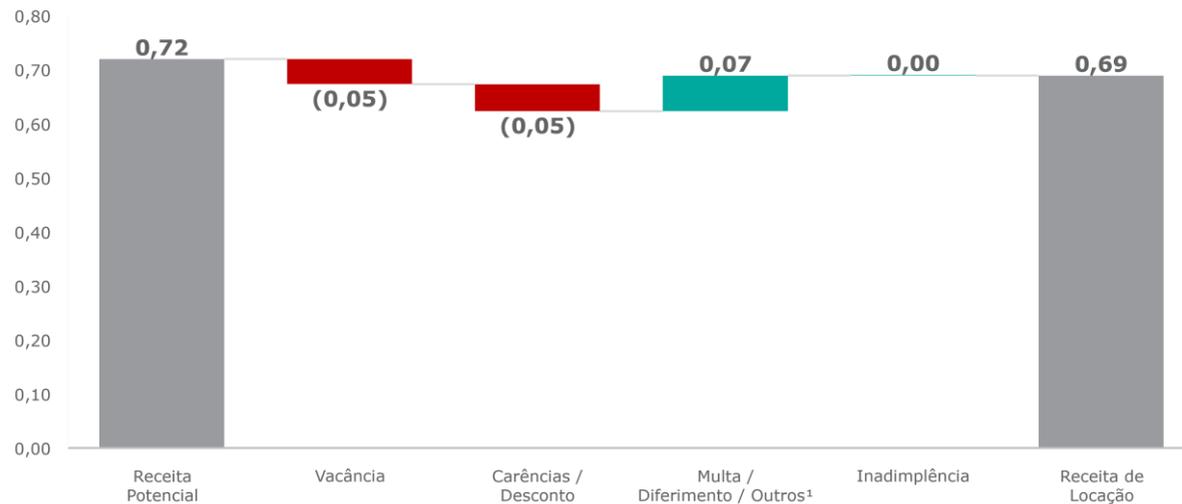
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

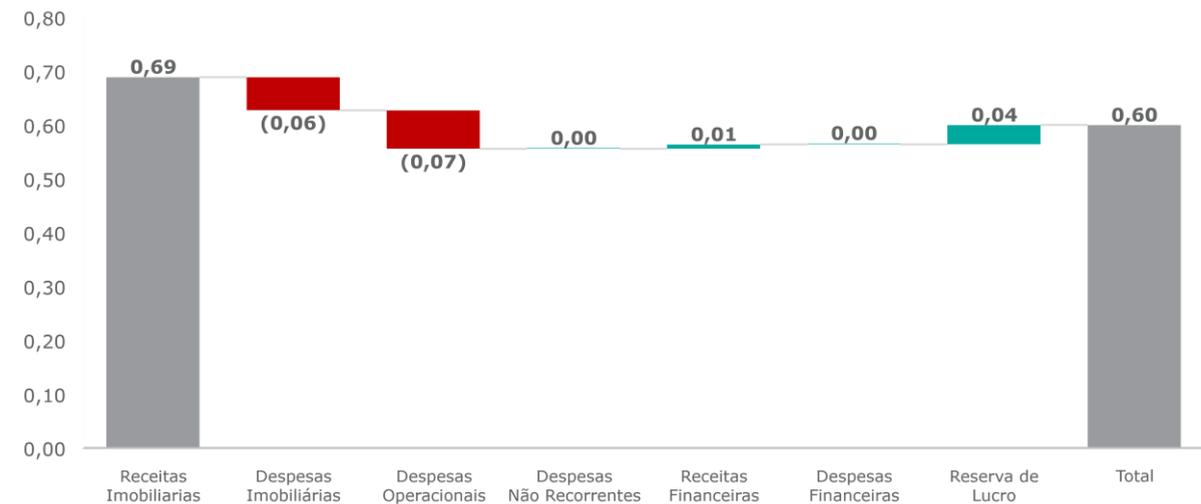
Ao término do mês de março, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,72/cota, sendo que atualmente o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,05/cota e carência e descontos de R\$ 0,05/cota, resultando em uma receita de locação de R\$ 0,69/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês março, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,56/cota. De forma a manter uma maior linearidade na distribuição, distribuimos parte da reserva acumulada no semestre, o que totalizou R\$0,60/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹Rendimentos extraordinários referente cotas de FII.

RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	MAR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,4	0,69	9,8	41,3
Despesas Imobiliárias	(0,3)	(0,06)	(0,5)	(1,4)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,07)	(1,3)	(5,2)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,7)	(0,13)	(1,7)	(6,5)
Resultado Operacional	2,8	0,56	8,0	34,8
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,1	0,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,0	0,01	0,1	0,5
Lucro Líquido	2,8	0,56	8,2	35,3
Reserva de Lucro	0,2	0,04	0,8	0,3
Resultado Distribuído^{1,2}	3,0	0,60	6,0	35,6
Resultado Distribuído por cota	0,60		1,80	7,14

¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro de 2024; ²Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa.



LINHA DO TEMPO



Ativo **Itatiaia**



Ativo **Ribeirão das Neves**

2020

SETEMBRO

- **1ª Emissão - Captação** total de R\$ 499 MM
- **Aquisição** Ativo **Itatiaia**
- **Aquisição** Ativo **Ribeirão das Neves**

SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Jundiaí 1** e Ativo **Jundiaí 2**

2021



Ativo **Jundiaí 1** e **Jundiaí 2**

2022

JULHO



VBI
REAL ESTATE

&

PATRIA

se associam e a **VBI assume a gestão** dos Fundos **PATL11** e **PATC11**

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

ITATIAIA

ÁREA DO TERRENO

640.030 m²

ABL

ABL Galpão – 45.579 m²
ABL Pátio Intermodal – 60.000 m²

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020



PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

LOCATÁRIO

Grupo SEB, Xerox e Multiterminais

FÁCIL ACESSO

Rodovia Presidente Dutra

Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881
Itatiaia, RJ



RIBEIRÃO DAS NEVES

ÁREA DO TERRENO

100.000 m²

ABL

26.614 m²

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

LOCATÁRIO

BRF, MMS

FÁCIL ACESSO

Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek

Av. José Carlos Costa, 688
Ribeirão das Neves, MG

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos

JUNDIAÍ 1

ÁREA DO TERRENO

19.284 m²

ABL

9.760 m²

ADQUIRIDO EM

Setembro de 2021

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

LOCATÁRIO

Postall LOG

FÁCIL ACESSO

Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831
Jundiaí, SP



JUNDIAÍ 2

ÁREA DO TERRENO

18.449 m²

ABL

9.177 m²

ADQUIRIDO EM

Setembro de 2021

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

LOCATÁRIO

Solistica

FÁCIL ACESSO

Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

SOBRE

O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**
de atuação em Real Estate

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** bilhões
no setor imobiliário

95

investimentos realizados
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.pat11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.