

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Março 2026

Objetivo do Fundo

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 FII's, 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

CNPJ

35.754.164/0001-99

Cotas Emitidas

4.991.535

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total*

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Público Alvo

Investidores em geral

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. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 11

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

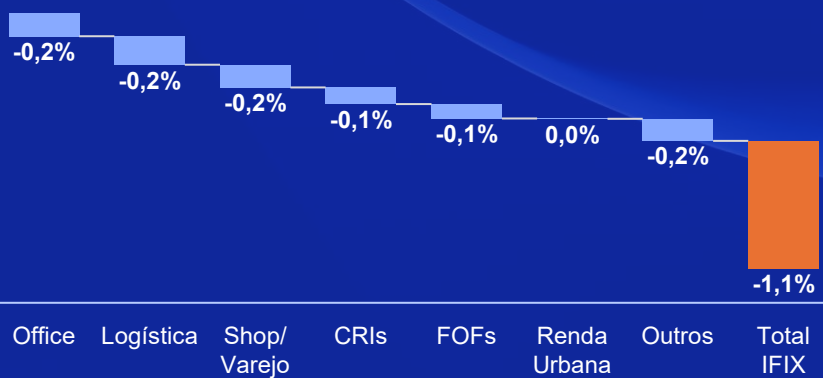


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,74/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,55/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente: (i) positivamente pela sexta parcela da multa de rescisão da SEB (R\$ 0,04/cota) e (ii) e negativamente por despesas imobiliárias referente a manutenção dos ativos (R\$ 0,06/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota**. O pagamento ocorreu no dia 09 de abril de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Durante o mês, a SEB desocupou 15.312 m² de ABL no ativo Itatiaia, desta forma a **vacância** ao final do mês **subiu para 12,8% (física) e 17,5% (financeira)**, referentes aos **4.104 m² disponíveis no ativo Ribeirão das Neves e 15.312 m² disponíveis no ativo Itatiaia**. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).
- No mês de março, seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com dois processos importantes:
 - i. **Itatiaia**: os esforços estão concentrados em empresas de e-commerce e indústrias locais já estabelecidas na região, com realização de visitas, análises de viabilidade e avanço em conversas com um potencial player relevante interessado em ocupar parte significativa do ativo;

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 444,5 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 89,05

Valor de Mercado*

R\$ 334,4 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,00

P/VP*

0,75x

ADTV*

R\$ 0,9 milhão

Dividend Yield (mercado)*

10,2% a.a.

Dividend Yield (patrimonial)*

7,7% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Março 2026

- ii. **Ribeirão das Neves:** estamos desenvolvendo teses comerciais em conjunto com operadores logísticos voltados ao setor alimentício, construindo cenários que viabilizem a ocupação de 100% da área vaga.

Em ambos os ativos, contamos com o suporte estratégico da CBRE, que atua de maneira próxima nas atividades de prospecção, visitas e negociações, por meio de equipes locais altamente especializadas nos players e nas dinâmicas específicas de cada região.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 34.427 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/03, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
4	7
ABL (m ²)*	WALE*
151.130	4,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
12,8%	17,5%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.144/m ²	R\$ 25,98/m ²

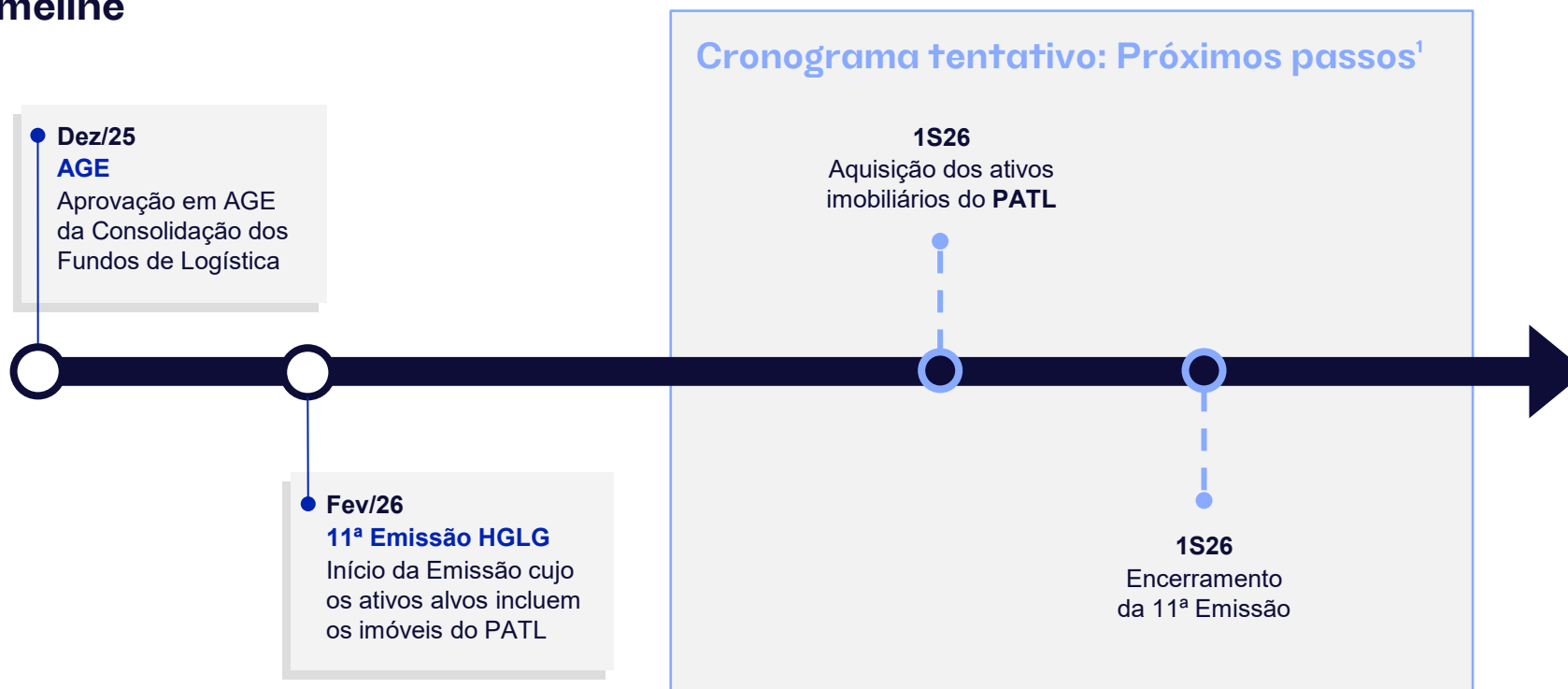
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Aquisição do portfólio imobiliário do PATL

Timeline



Status do Processo:

Aquisição dos ativos PATL

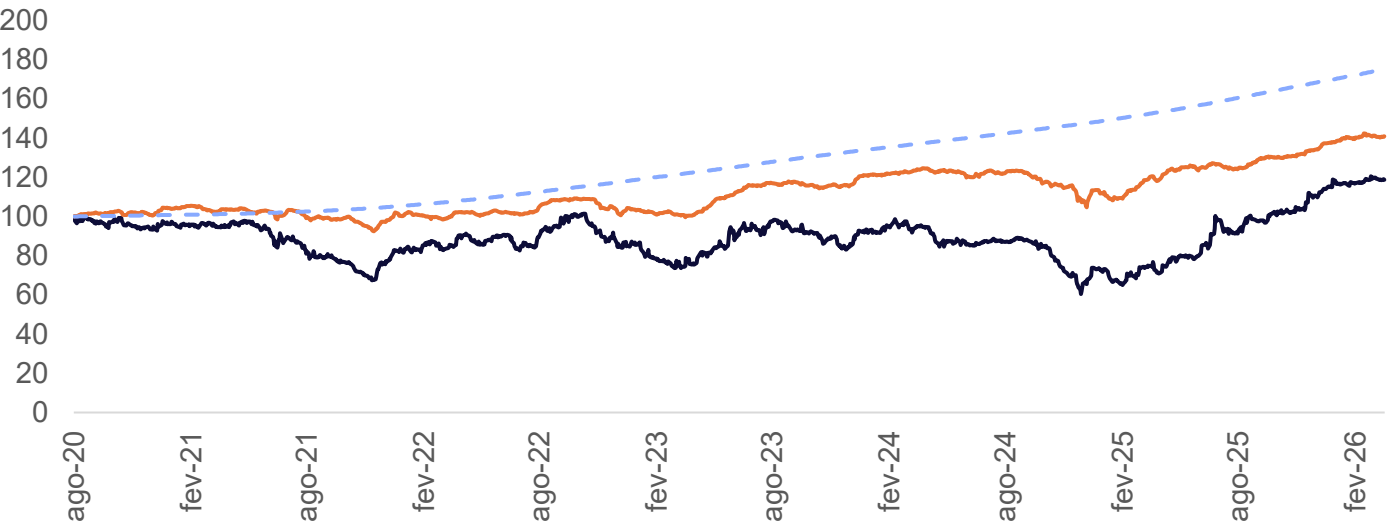
A 11ª Emissão do HGLG contempla, dentre os ativos alvo, o **portfólio imobiliário do PATL**. Já avançamos nas principais etapas necessárias, incluindo o envio dos direitos de preferência aos locatários, passo essencial para o cumprimento das condições precedentes da transação.

Após a conclusão da transação, comunicaremos ao mercado sobre o cronograma associado à liquidação do Fundo, que deverá acontecer apenas após o final do tail de 6 meses, conforme informado na assembleia.

¹Cronograma tentativo com base nas informações disponíveis pelo gestor na data de publicação deste relatório. Este cronograma não significa garantia que todas as transações serão concluídas no prazo esperado.

Performance

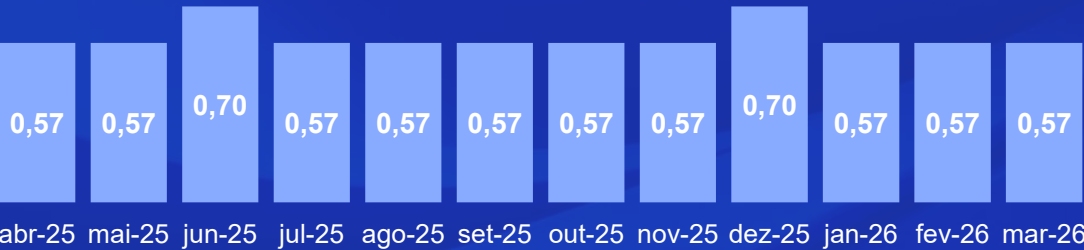
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PATL11¹	1,0%	3,9%	18,8%	3,1%
IFIX	-1,1%	2,5%	40,9%	6,4%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	75,2%	10,6%

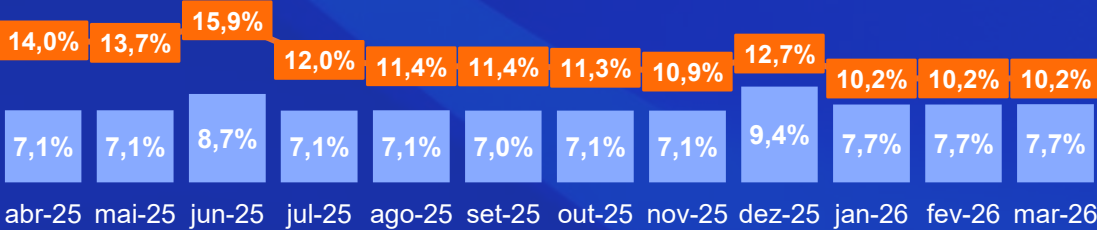
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,59



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

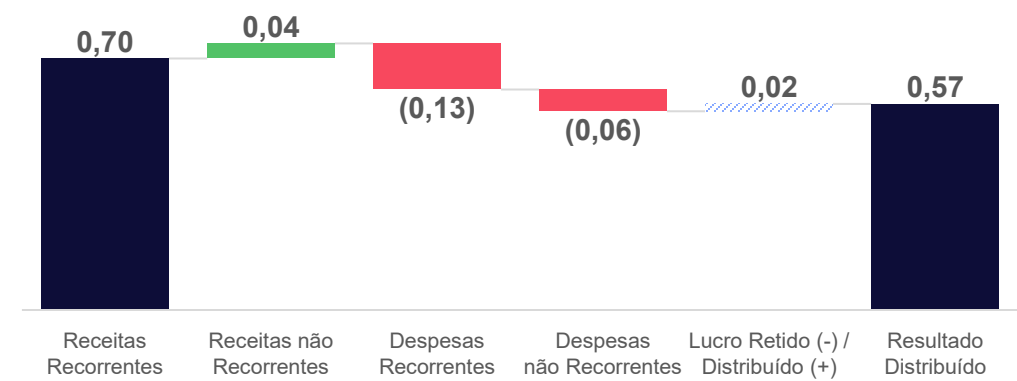
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

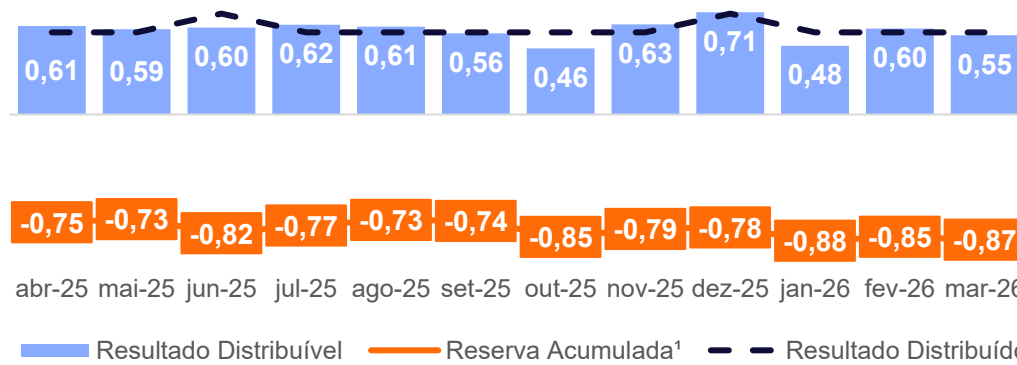
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.376.566	0,68	9.639.849	39.009.893
Receitas Mobiliárias*	96.416	0,02	324.823	1.391.430
Receitas Extraordinárias	206.311	0,04	618.933	2.965.089
Receitas – Total	3.679.293	0,74	10.583.605	43.366.412
Despesas Imobiliárias*	(421.217)	(0,08)	(1.204.008)	(3.441.702)
Despesas Operacionais*	(513.745)	(0,10)	(1.269.309)	(4.872.364)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(934.962)	(0,19)	(2.473.317)	(8.314.065)
Resultado Distribuível*	2.744.331	0,55	8.110.288	35.052.347
Resultado Distribuído	2.845.175	0,57	8.535.525	35.439.899

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

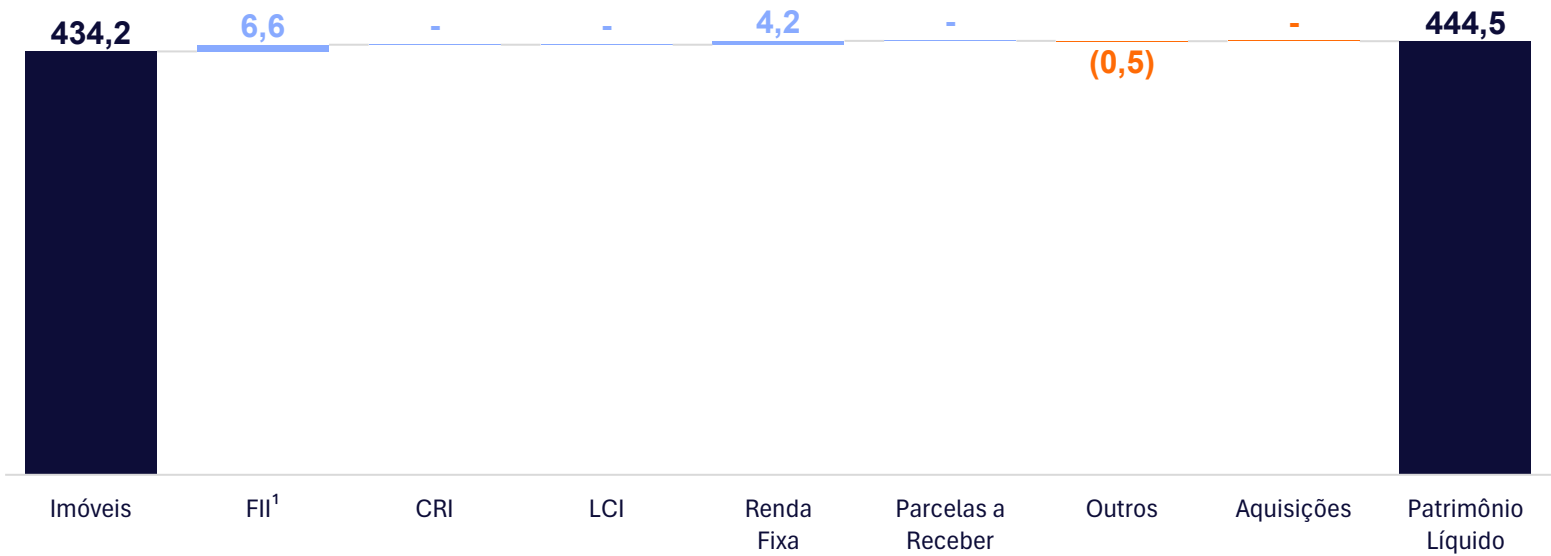


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A atual Gestão do Fundo adota o regime de distribuição que é baseado no princípio de apuração de lucros e prejuízos segundo regime de lucro caixa. Considerando a interpretação segundo o regime de lucro caixa, há no Fundo historicamente um prejuízo acumulado realizado. É importante ressaltar que este entendimento não implica obrigatoriamente em uma retenção nos rendimentos futuros do Fundo. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

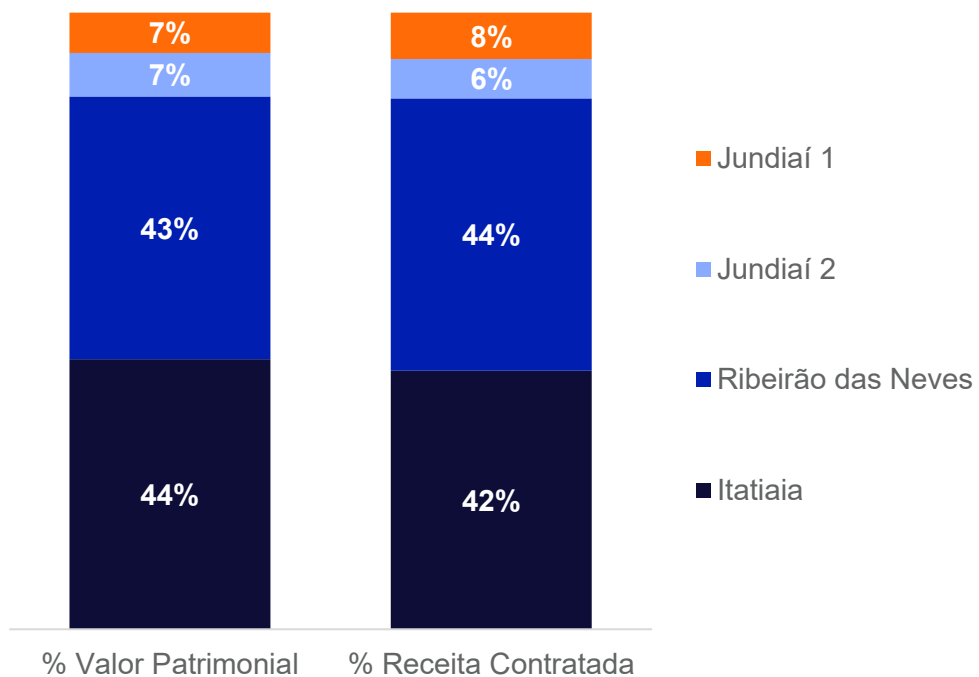
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 2% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.

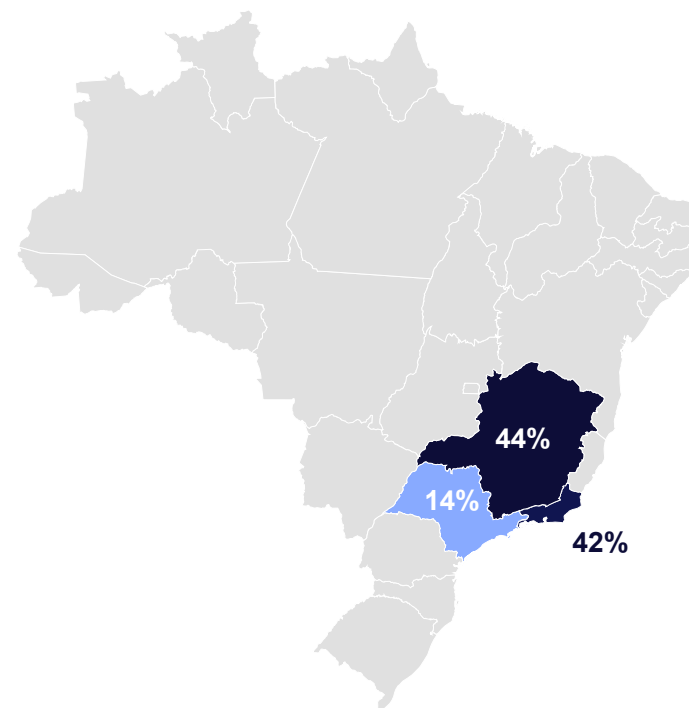


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII VILG11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

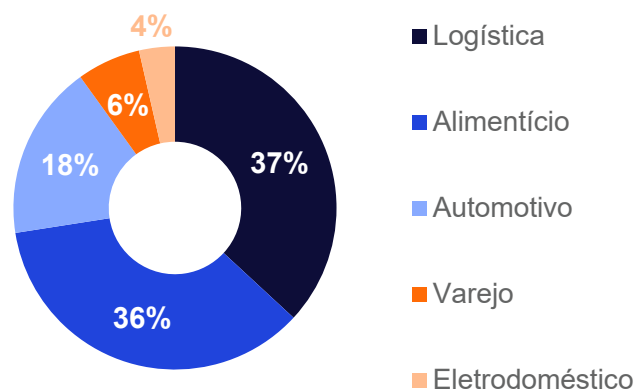


Portfólio com **4 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **151 mil m²** de ABL

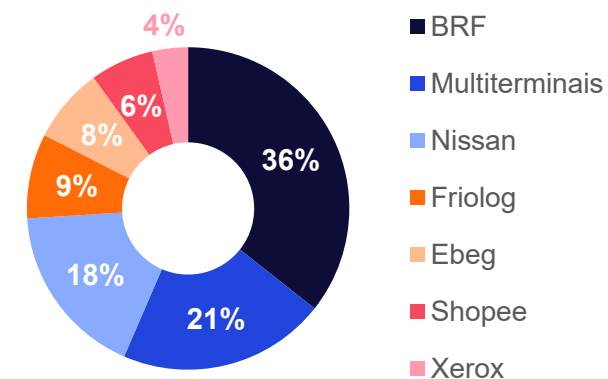
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



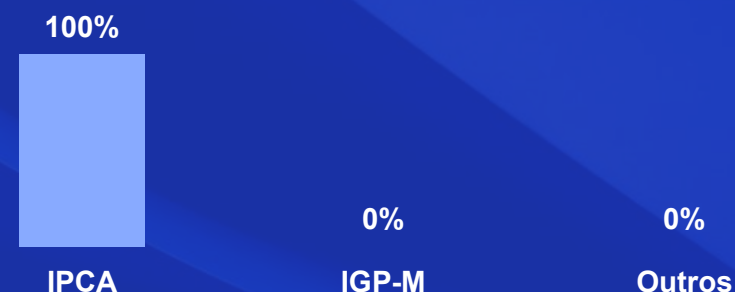
Alocação por Inquilino



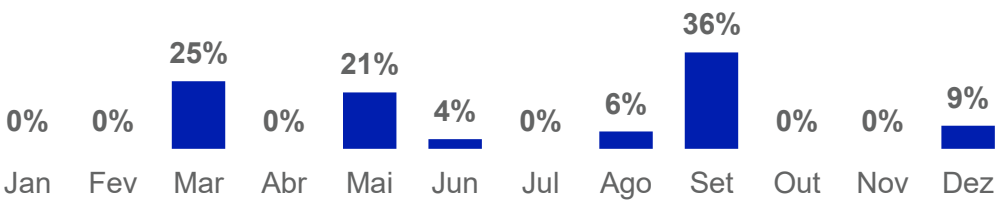
Alocação Natureza dos Contratos*



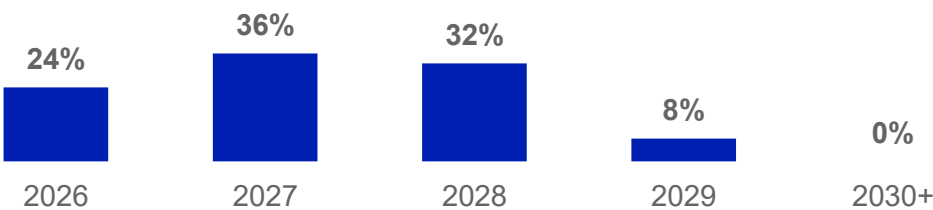
Alocação por Indexador



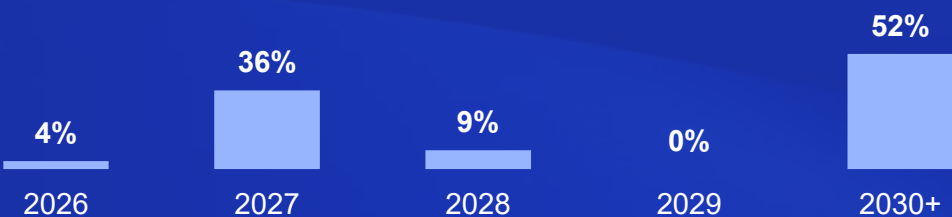
Mês de Reajuste



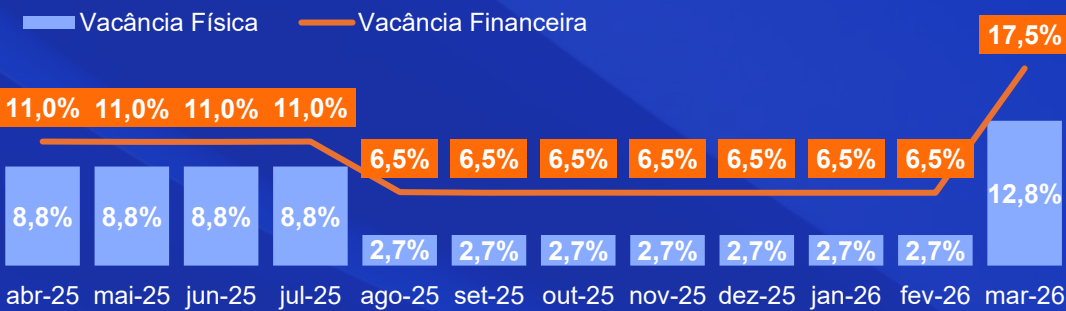
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATL11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% ativos)
1	Itatiaia	A	100%	45.579 (galpão) 60.000 (patio)	14,5%	8,0	44%
2	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,3	43%
3	Jundiaí 2	A	100%	9.177	0,0%	4,4	7%
4	Jundiaí 1	A	100%	9.760	0,0%	5,8	7%

Total **151.130** **12,8%** **4,7** **100%**

ITATIAIA



RIBEIRÃO DAS NEVES



JUNDIAÍ 1



JUNDIAÍ 2

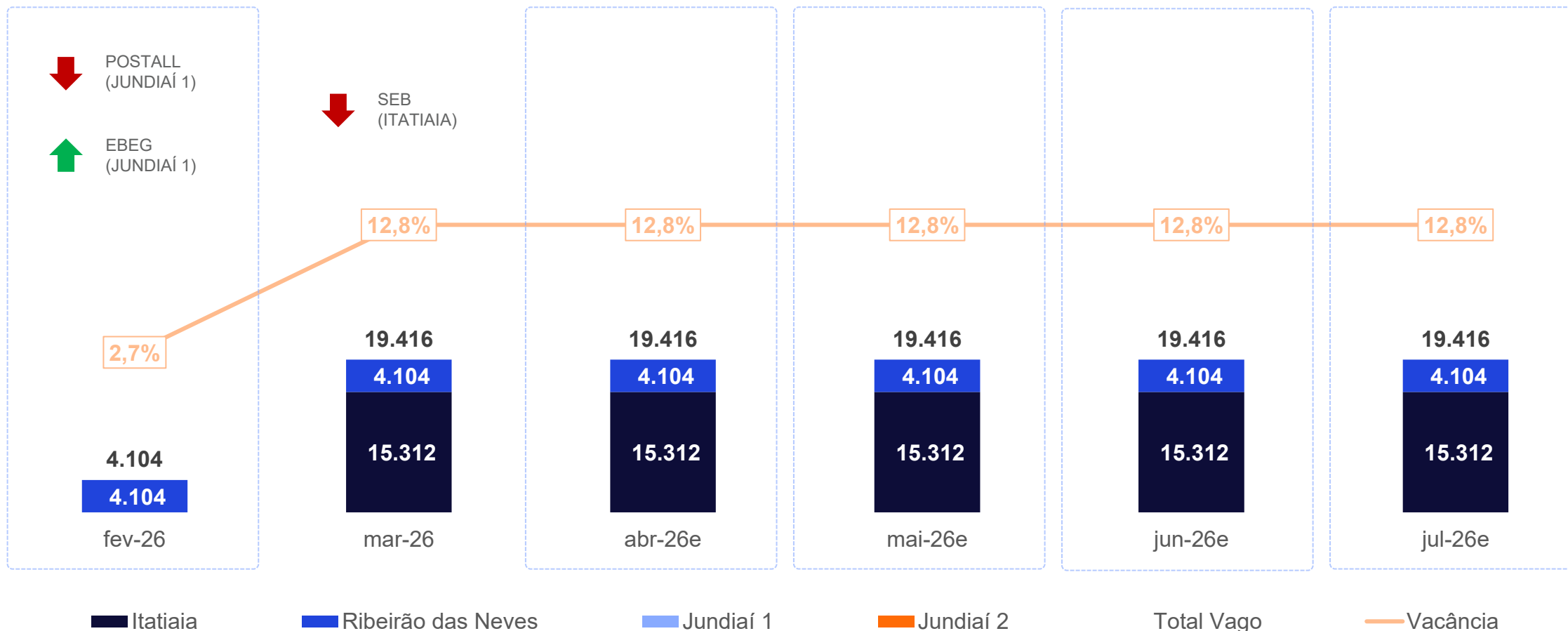


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

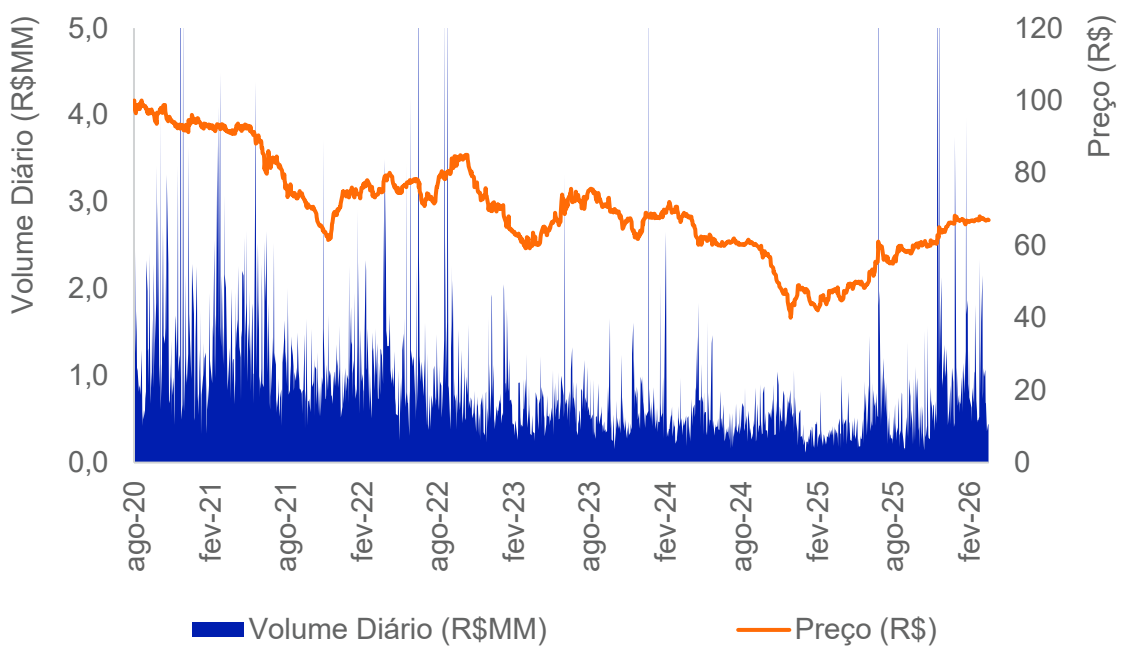
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

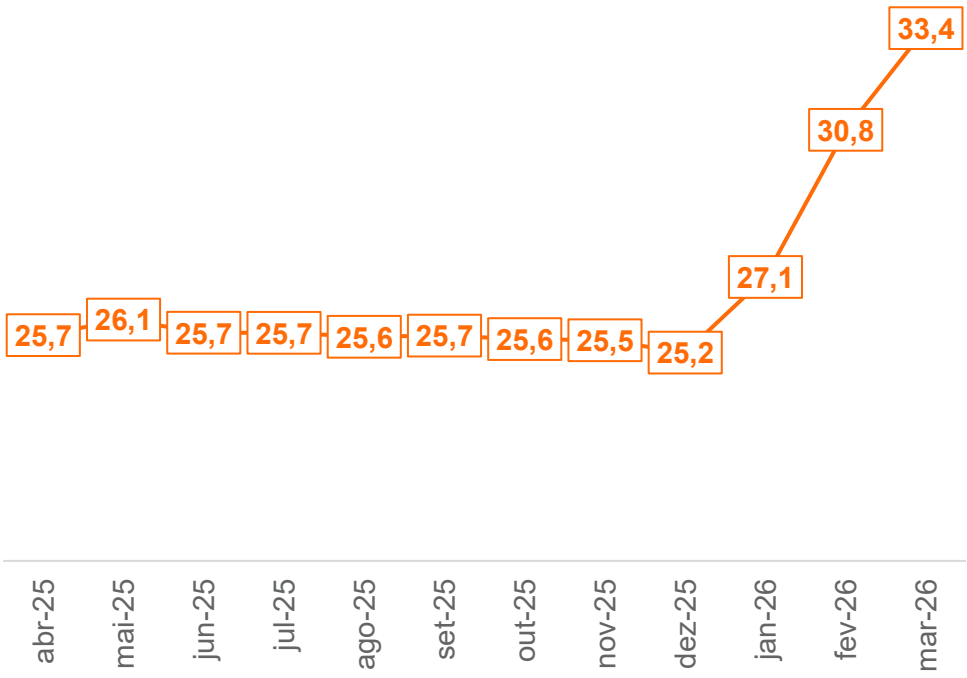


Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,9	1,0	0,8
Giro*	5,8%	18,2%	63,5%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Anexos

somos o **PATRIA**

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.