

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
(PATL11)

JANEIRO 2023

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

0,96% a.a. sobre o valor de
mercado.



ACESSE
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

RESUMO PATL11

JANEIRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 489,3 milhões	R\$ 98,02	R\$ 339,4 milhões	R\$ 68,00	0,69x	R\$ 0,9 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,58	10,2%	7,1%	96,4%	1,9%	0,8%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 4,1 milhões	24.158		

¹Em 31/01/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,58/cota, pagos no dia 08/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 10,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 68,00) e 7,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,02).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de Janeiro. Assim, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m² vagos no ativo Ribeirão das Neves e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,3 anos. Vale salientar que, conforme Fato Relevante divulgado em 21/12/22, é esperada para o mês de junho de 2023 a rescisão antecipada do contrato de locação do módulo ocupado atualmente pela Pif Paf (8.875 m²) no Ativo Ribeirão das Neves. Até essa data deverá ser cumprido o aviso prévio, devendo ainda ocorrer pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação. A equipe de gestão já está ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para o referido espaço.

¹WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

LINHA DO TEMPO

SETEMBRO

- **1ª Emissão** Pátria Logística Fundo de Investimento (Instrução CVM 400)
Captação total de **R\$ 499 MM**
- **Aquisição** Ativo **Itatiaia**
- **Aquisição** Ativo **Ribeirão das Neves**



Itatiaia



Ribeirão das Neves

2020

2021

2022

JULHO



VBI
REAL ESTATE

&

PÁTRIA

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

SETEMBRO

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



Ativo Jundiaí 1



Ativo Jundiaí 2

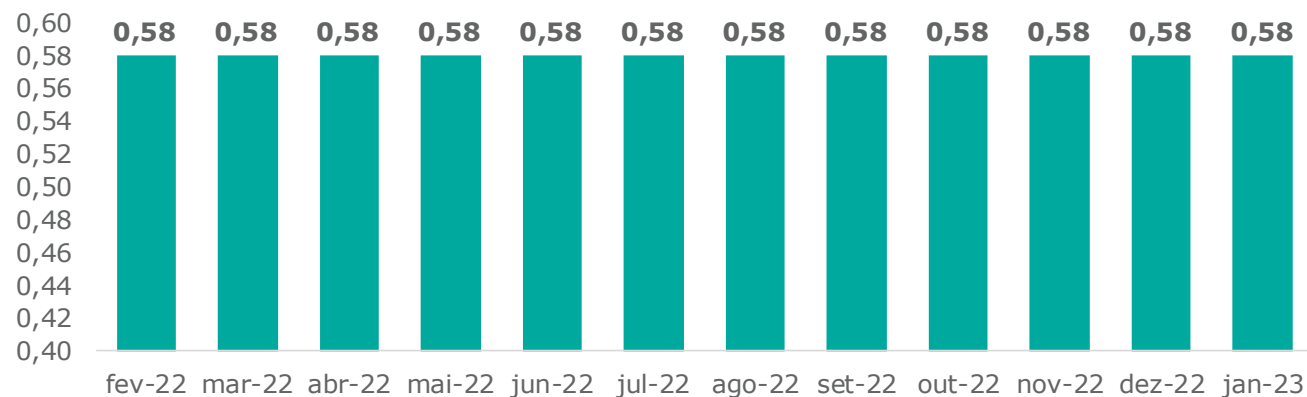
RENDIMENTOS

No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,58 por cota (PATL11), que foram pagos no dia 08/02. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro.

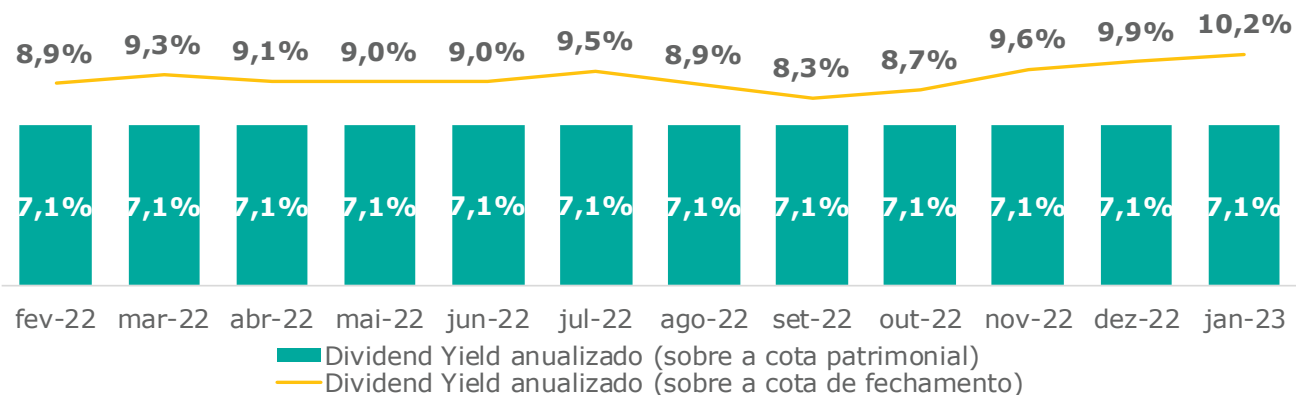
Este montante representa um *dividend yield* de 7,1% sobre o PL do Fundo ao final de janeiro (R\$ 98,02) ou ainda 10,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 68,00) em 31/01.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD





RENTABILIDADE

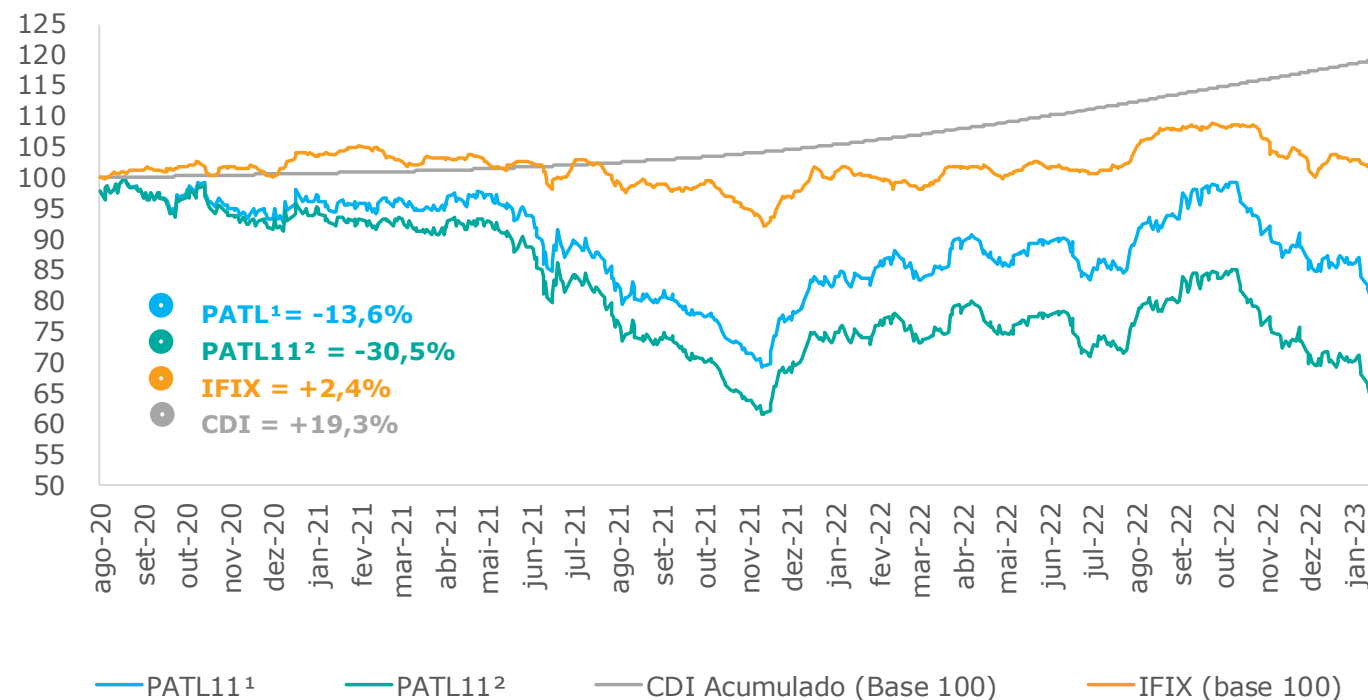
Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 68,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 98,02. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 14 de agosto de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

1ª EMISSÃO

Data de Encerramento da Oferta	14/08/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield¹	16,9%
Valor de cota na B3	68,00
Variação da cota na B3	-30,5%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-13,6%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up²	N.A.

¹Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; ²Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

PERFORMANCE DA COTA B3



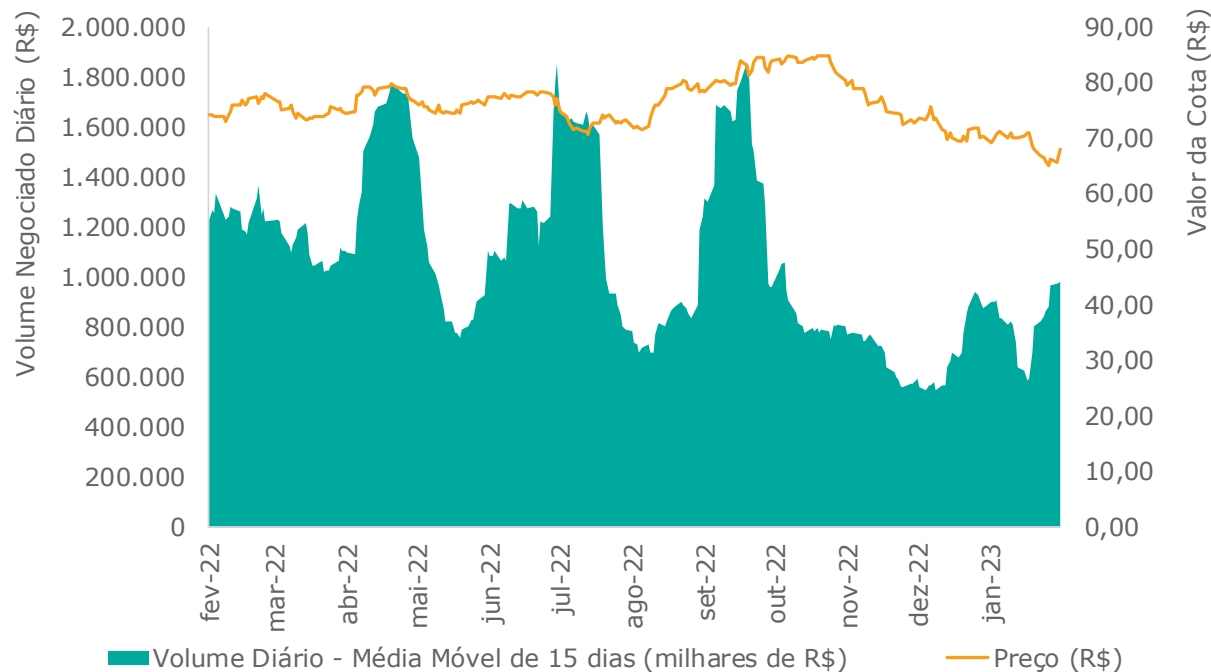
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



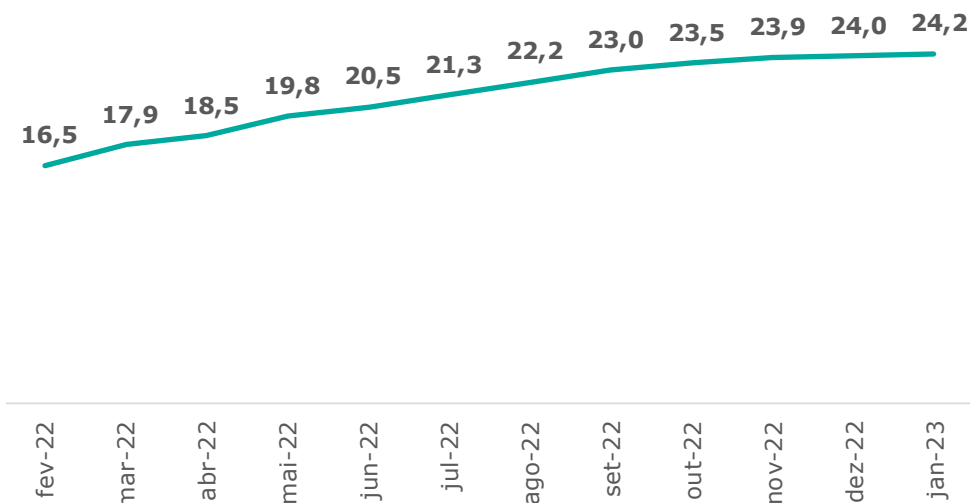
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,9 milhão. O volume negociado atingiu durante o mês, montante de R\$ 19,2 milhões, o que corresponde a 5,6% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 24,2 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	38	48%
Ribeirão das Neves	100%	3	26.614	26.614	4%	49	41%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	37	5%
Jundiaí - 2	100%	1	9.177	9.177	0%	30	6%
TOTAL		8	151.130	151.130	0,6%	39	100%



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



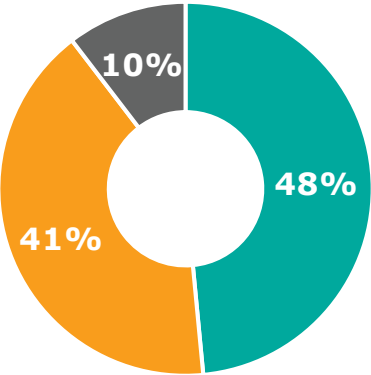
Jundiaí 2

CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

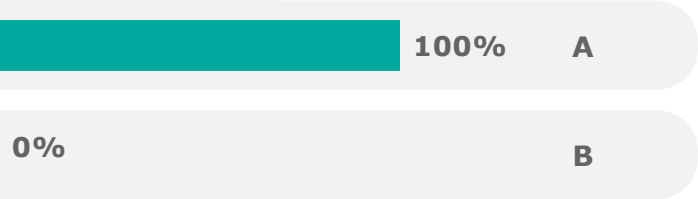
(% Receita)



- Itatiaia
- Ribeirão das Neves
- Raio 60 - São Paulo

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



ALOCÇÃO POR REGIÃO



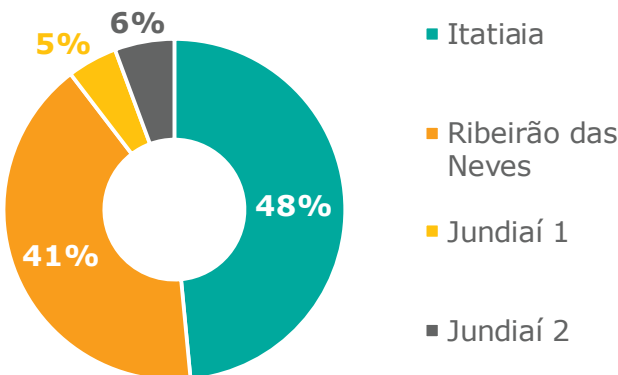
CARTEIRA DE ATIVOS



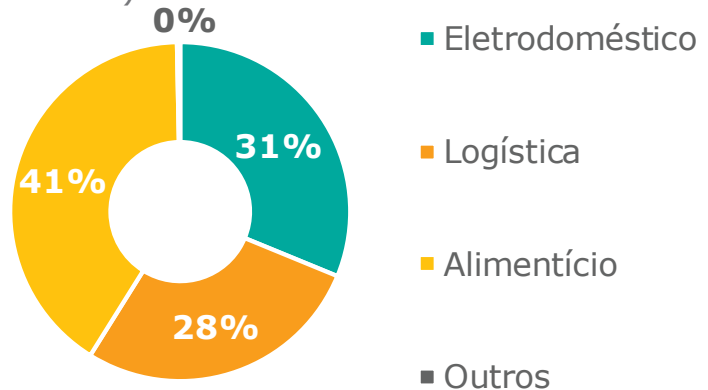
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



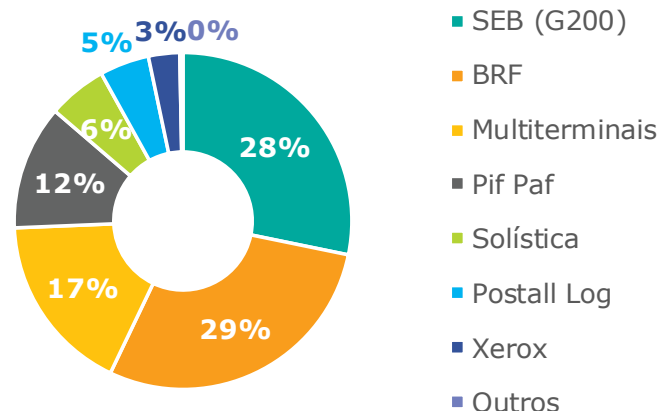
ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)



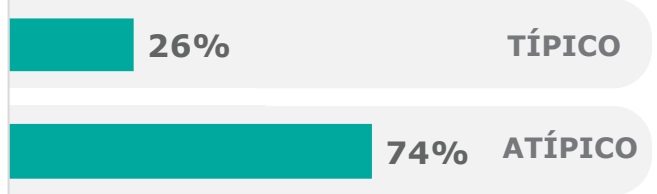
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



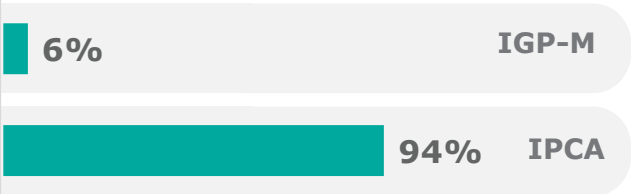
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% da Receita)¹



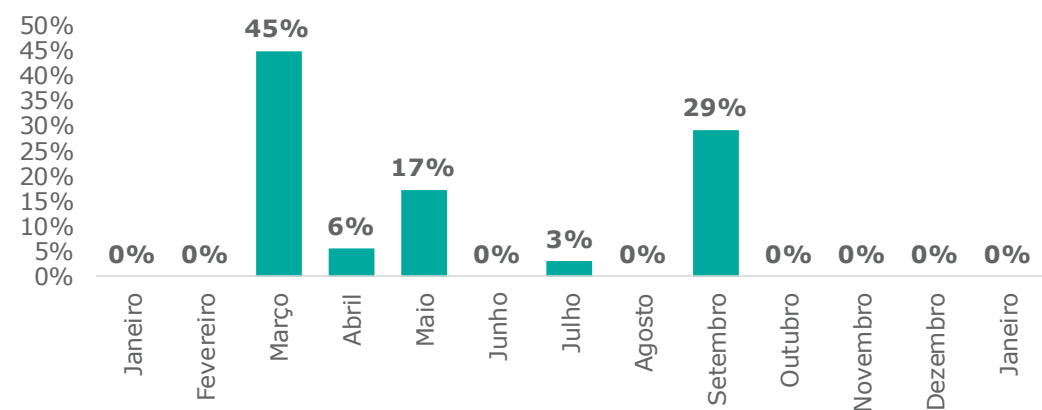
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



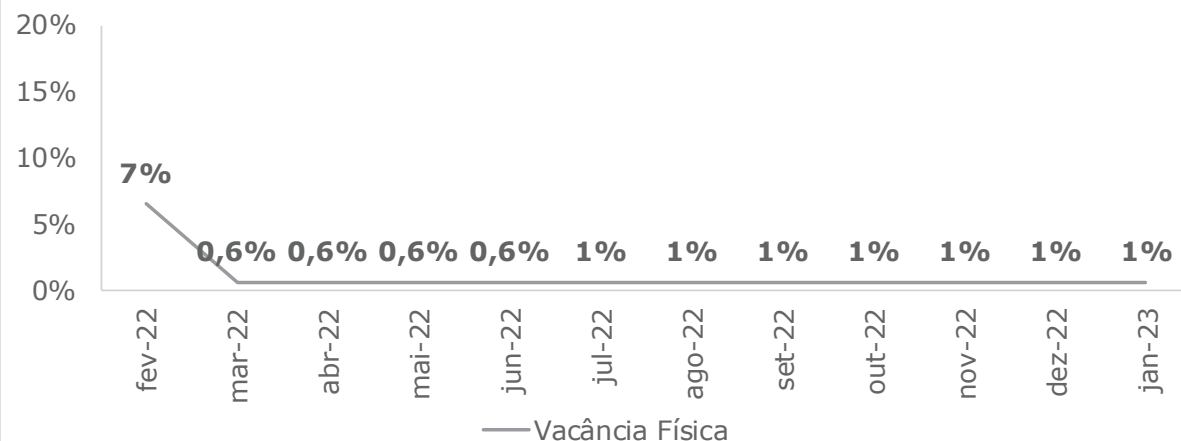
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



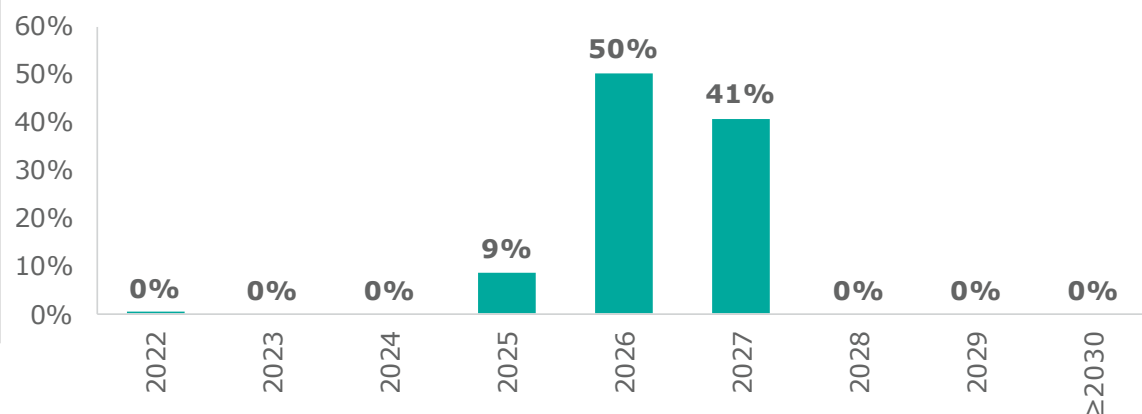
CARTEIRA DE ATIVOS



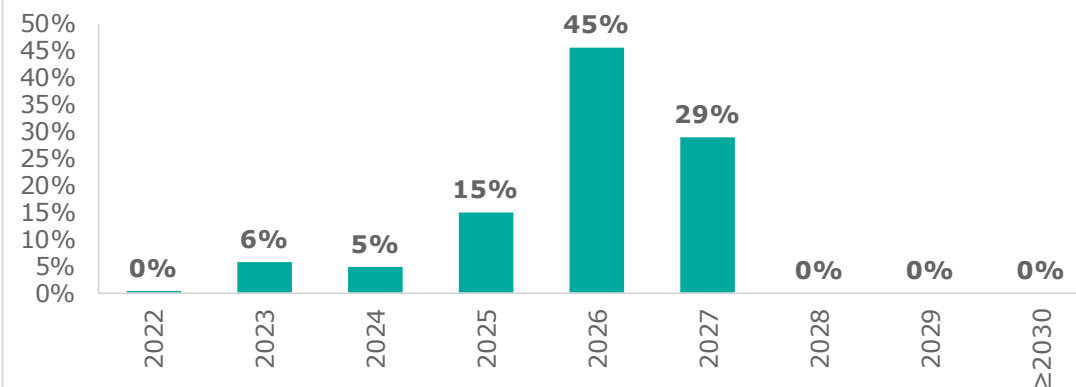
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹



¹Os locatários com revisionais vencidas, podem solicitá-las a qualquer momento.

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de Janeiro. Assim, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m² vagos no ativo Ribeirão das Neves e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,3 anos. Conforme Fato Relevante divulgado em 21/12, o Fundo comunicou que foi notificado pelo locatário Pif Paf sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do módulo ocupado no Ativo Ribeirão das Neves. A área locável do contrato é de 8.875 m² e a receita imobiliária é de aproximadamente R\$ 0,08/cota (12% da receita imobiliária do Fundo). Conforme condições do contrato de locação, deverá ser cumprido aviso prévio de 06 meses até a efetiva desocupação do imóvel, devendo ainda ocorrer pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação. Dessa forma, a efetiva desocupação do ativo é esperada para ocorrer somente em jun/23 e não é esperado qualquer impacto financeiro no Fundo até essa data.

¹WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	JAN-23	R\$/cota	ACUM. 2023
Receita Imobiliária	3,5	0,70	3,5
Despesas Imobiliárias	0,0	0,00	(0,0)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,08)	(0,4)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0
Despesas - Total	(0,4)	(0,08)	(0,4)
Resultado Operacional	3,1	0,61	3,0
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,0
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,0	0,01	0,0
Lucro Líquido	3,1	0,62	3,1
Reserva de Lucro	(0,2)	(0,04)	(0,2)
Resultado Distribuído^{1,2}	2,9	0,58	2,9
Resultado Distribuído por cota	0,58		0,58

No mês de janeiro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 3,5 milhões, equivalente a R\$ 0,70/cota. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,4 milhão, equivalente a R\$ 0,08/cota. Dessa forma, acrescido o resultado financeiro, o Fundo apresentou no mês um lucro líquido R\$ 3,1 milhões, equivalentes a R\$ 0,62/cota. Desse Lucro Líquido, foi retido R\$ 0,2 milhão, equivalente a R\$ 0,04/cota. Assim, o resultado distribuído no Fundo foi de R\$ 2,9 milhões, o que equivale a R\$ 0,58/cota.

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês caixa; ²Ao Final do mês de dezembro o Fundo possuía o montante de R\$ 1,00/cota de resultado negativo acumulado.

BALANÇO PATRIMONIAL

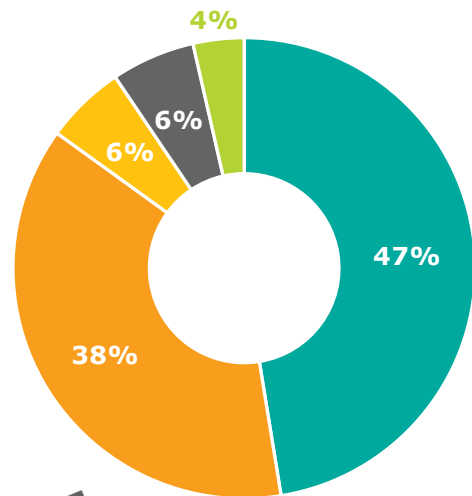


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 98,02



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 68,00

ATIVO (em R\$ milhões)



Itatiaia ¹	233,8
Ribeirão das Neves ¹	184,9
Jundiaí 1 ¹	27,6
Jundiaí 2 ¹	28,9
Caixa e Outros Ativos ²	17,5

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 492,7 100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	2,9	1%
Provisões e contas a pagar	0,6	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 3,5 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 489,3 99%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

ITATIAIA

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
640.030 m ²	ABL Galpão – 45.579 m ² ABL Pátio Intermodal – 60.000m ²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	Groupe SEB, Xerox e Multiterminais	Rodovia Presidente Dutra



Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881 – Itatiaia, RJ

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

RIBEIRÃO DAS NEVES



ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
100.000 m ²	26.614 m ²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	BRF, PIF PAF Alimentos, Lavajato e Coopmetro	Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek



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

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

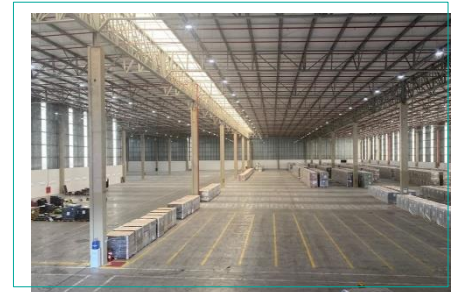


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



JUNDIAÍ 1

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
19.284 m ²	9.760 m ²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	Postall LOG	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)



Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831 – Jundiaí, SP

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

JUNDIAÍ 2

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
18.449 m ²	9.177 m ²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	Solistica	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)



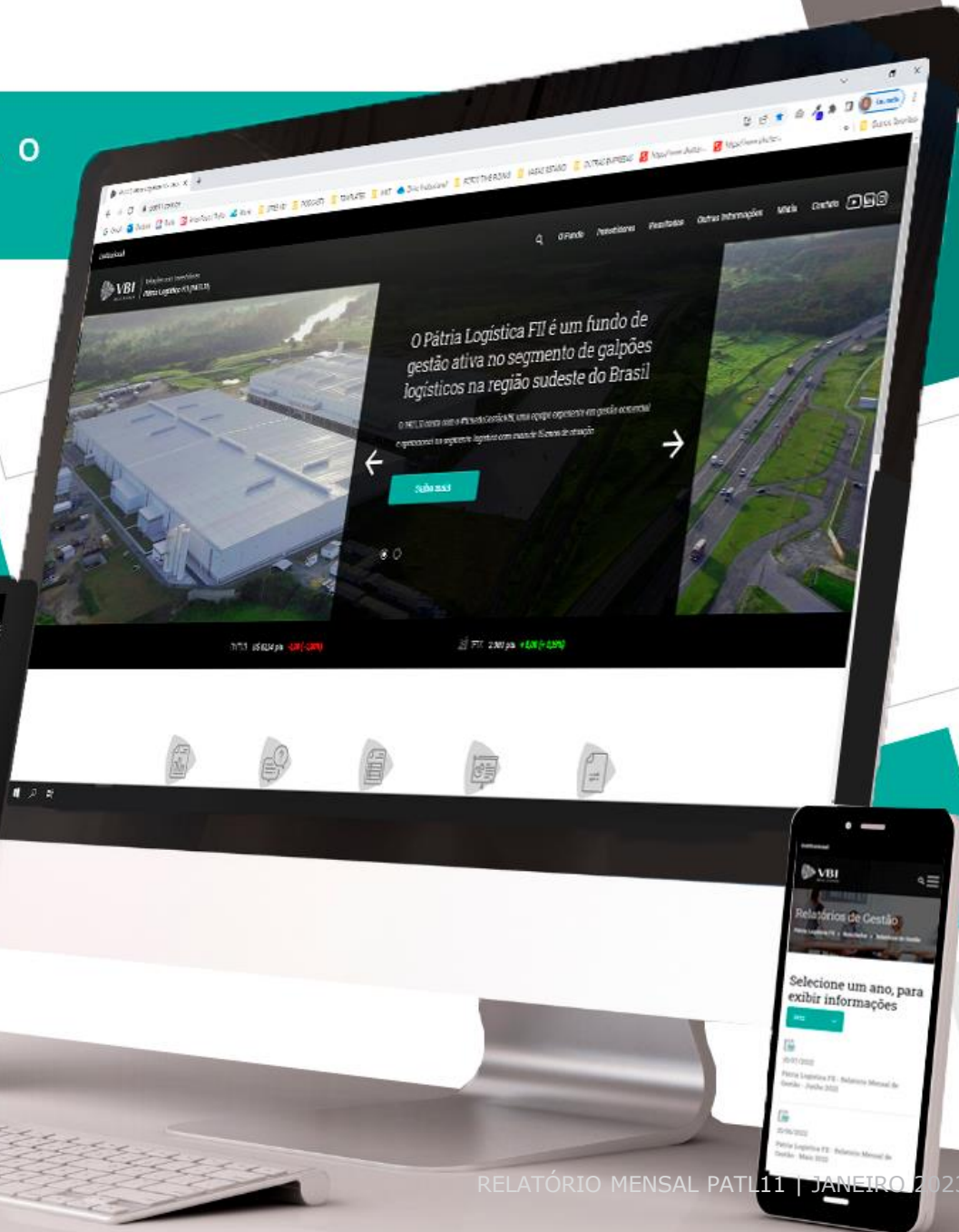
Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901 – Jundiaí, SP

O novo site do **Pátria Logística FII**, o **PATL11**, já está no ar!

O site conta com um **layout funcional**, visando proporcionar uma **usabilidade fácil, rápida e intuitiva** a você, nosso cotista.

Para conferir as **características** do **Fundo**, **Comunicados** ao **Mercado**, **Relatórios** mensais de Gestão, **Histórico** de **Rendimentos**, **Carteira** de **Ativos** e demais conteúdos, **acesse:**

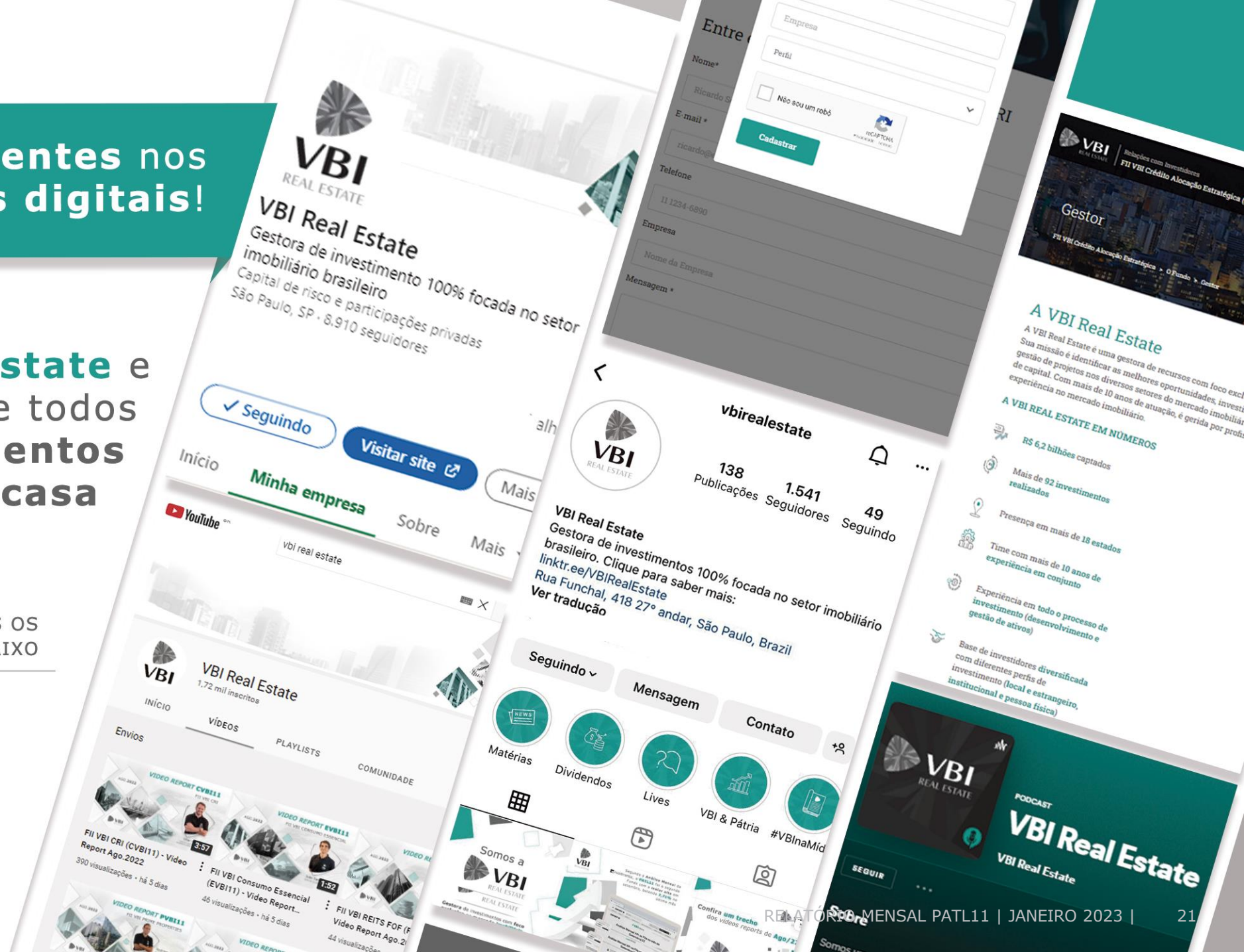
www.patl11.com.br



Estamos **presentes** nos **principais canais digitais!**

Siga a **VBI Real Estate** e
fique por dentro de todos
os **acontecimentos**
da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS
CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



SOBRE O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2022

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

R\$ 6,4 bilhões de ativos
sob gestão

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

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

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.