

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA LOGÍSTICA FII**  
**(PATL11)**

DEZEMBRO 2022



# 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

## DEZEMBRO 2022

|                                       |                                              |                                              |                                             |                       |                                             |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b> | <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b> | <b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>          | <b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b> | <b>P/B</b>            | <b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b> |
| R\$ 489,7 milhões                     | R\$ 98,12                                    | R\$ 351,1 milhões                            | R\$ 70,33                                   | 0,72x                 | R\$ 0,8 milhão                              |
| <b>DIVIDENDO POR COTA</b>             | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b> | <b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>3</sup></b> | <b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>           | <b>% ATIVO EM FII</b> | <b>% ATIVO EM CAIXA</b>                     |
| R\$ 0,58                              | 9,9%                                         | 7,1%                                         | 96,3%                                       | 2,1%                  | 0,8%                                        |
|                                       |                                              | <b>MONTANTE EM CAIXA<sup>4</sup></b>         | <b>NÚMERO DE COTISTAS</b>                   |                       |                                             |
|                                       |                                              | R\$ 3,9 milhões                              | 23.984                                      |                       |                                             |

<sup>1</sup>Em 29/12/2022;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/12;

<sup>3</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 30/12;

<sup>4</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 29/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,58/cota, pagos no dia 09/01. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 9,9% sobre o preço de fechamento (70,33) e 7,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,12).
- **GESTÃO COMERCIAL:** No mês de dezembro, 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 (8.875 m<sup>2</sup>) no Ativo Ribeirão das Neves. 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. Desta forma, ao final do mês de dezembro, a vacância do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m<sup>2</sup> vagos no ativo Ribeirão das Neves. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 2,9 anos.

<sup>1</sup>WAULT (*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**



Ativo Jundiaí 1



Ativo Jundiaí 2

## SETEMBRO

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

# RENDIMENTOS

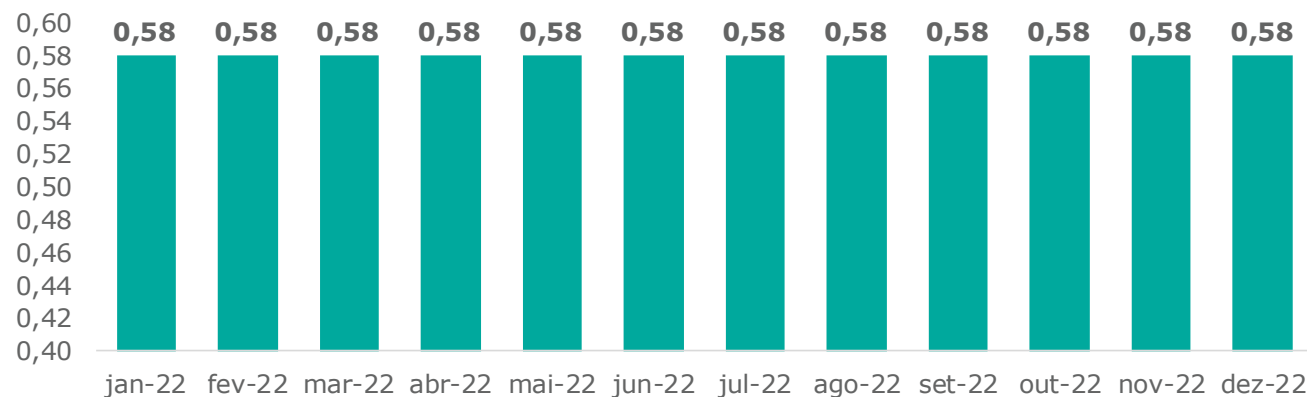


No dia 29/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,58 por cota (PATL11), que foram pagos no dia 09/01. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro.

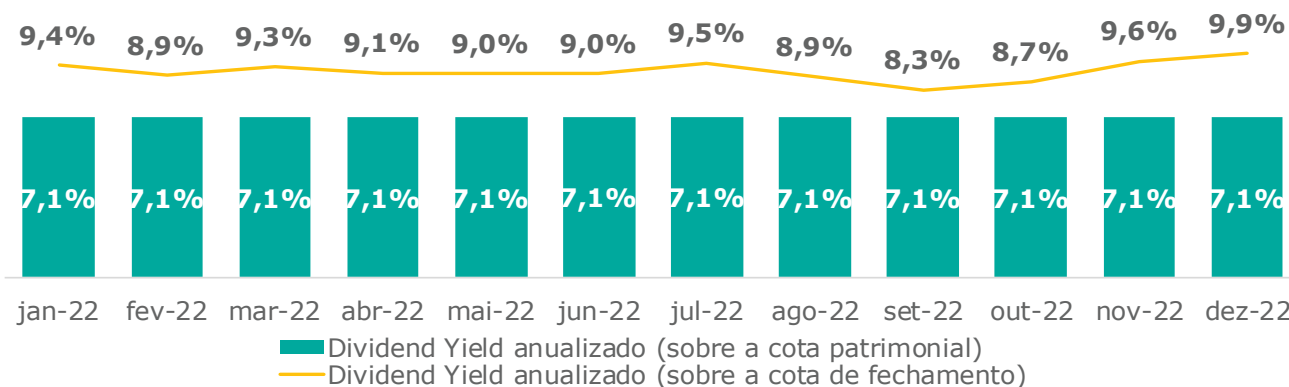
Este montante representa um *dividend yield* de 7,1% sobre o PL do Fundo ao final de dezembro (R\$ 98,12) ou ainda 9,9% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 70,33) em 29/12.

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\$ 70,33 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 98,12. 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 Yield<sup>1</sup>**

**16,3%**

Valor de cota na B3

70,33

**Variação da cota na B3**

**-28,1%**

**Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)**

**-11,8%**

**% Taxa DI**

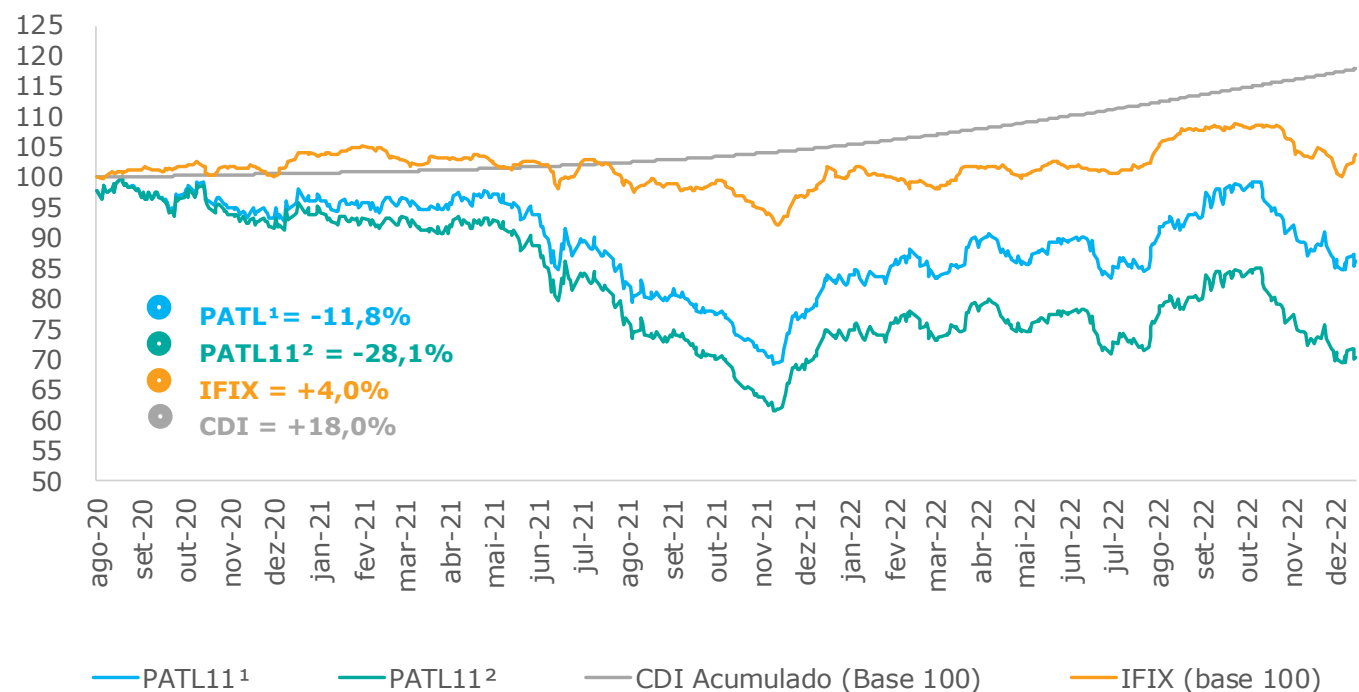
**N.A.**

**% Taxa DI Gross-up<sup>2</sup>**

**N.A.**

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

## PERFORMANCE DA COTA B3



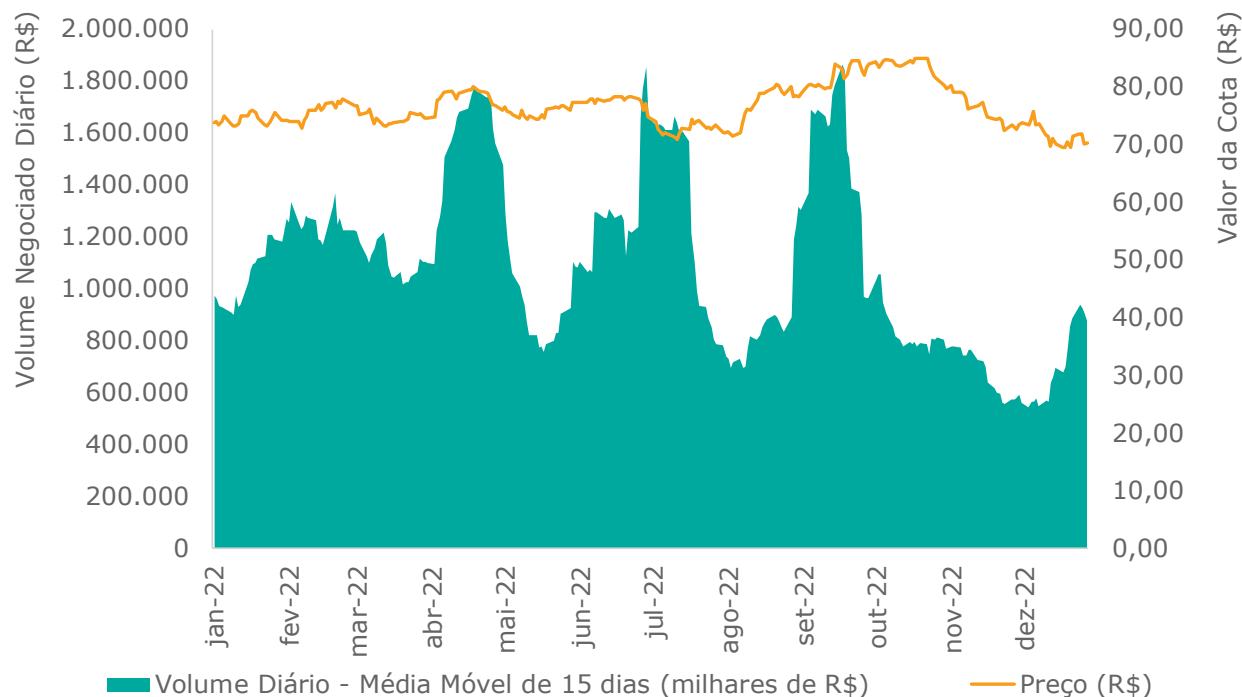
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



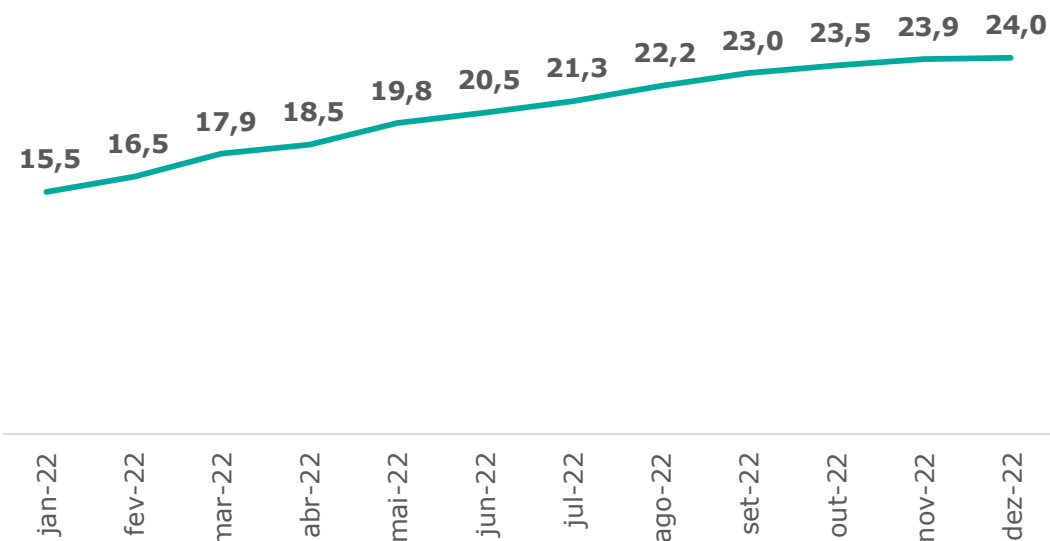
# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,8 milhão. O volume negociado atingiu durante o mês, montante de R\$ 16,7 milhões, o que corresponde a 4,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 24,0 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%              | 39                               | 48%          |
| Ribeirão das Neves | 100%    | 3            | 26.614         | 26.614                           | 4%              | 50                               | 41%          |
| Jundiaí - 1        | 100%    | 1            | 9.760          | 9.760                            | 0%              | 38                               | 5%           |
| Jundiaí - 2        | 100%    | 1            | 9.177          | 9.177                            | 0%              | 31                               | 6%           |
| <b>TOTAL</b>       |         | <b>8</b>     | <b>151.130</b> | <b>151.130</b>                   | <b>0,6%</b>     | <b>40</b>                        | <b>100%</b>  |



**Itatiaia**



**Ribeirão das Neves**



**Jundiaí 1**



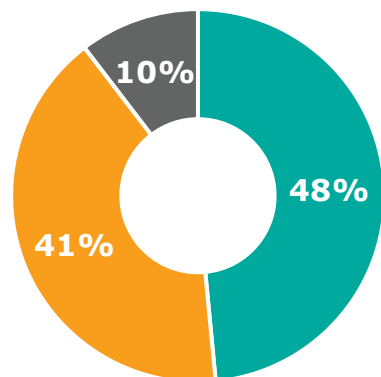
**Jundiaí 2**

# CARTEIRA DE ATIVOS



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

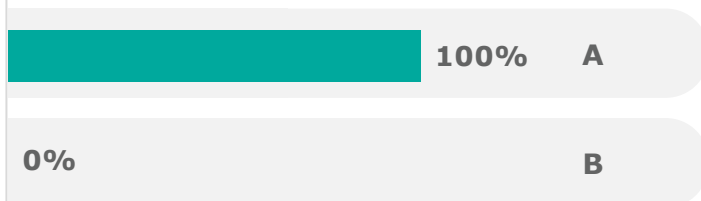
(% Receita)



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

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR REGIÃO



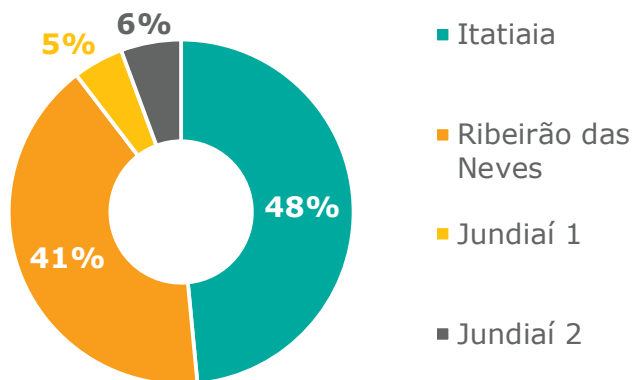
# CARTEIRA DE ATIVOS



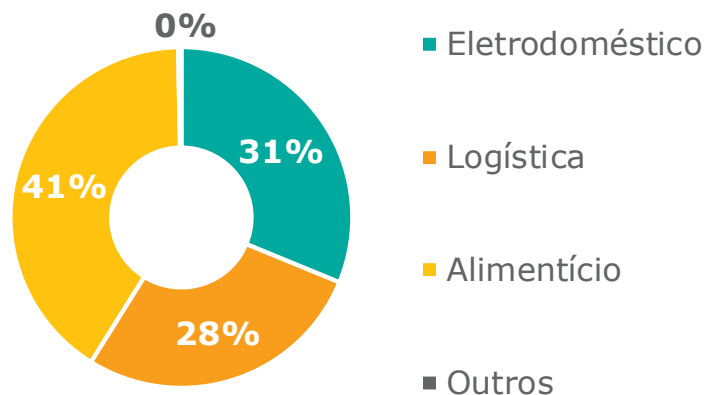
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



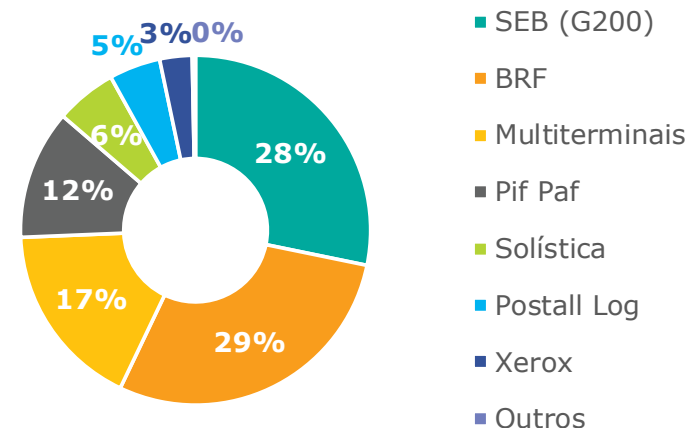
## ALOCÇÃO POR ATIVO (% Receita)



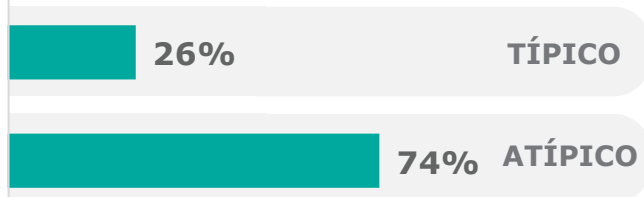
## ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



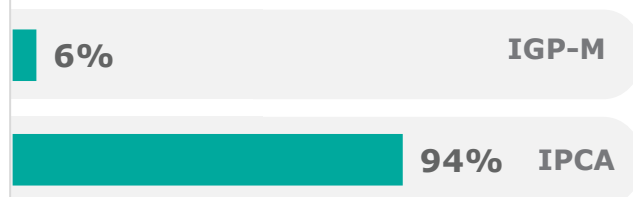
## ALOCÇÃO POR INQUILINO (% da Receita)<sup>1</sup>



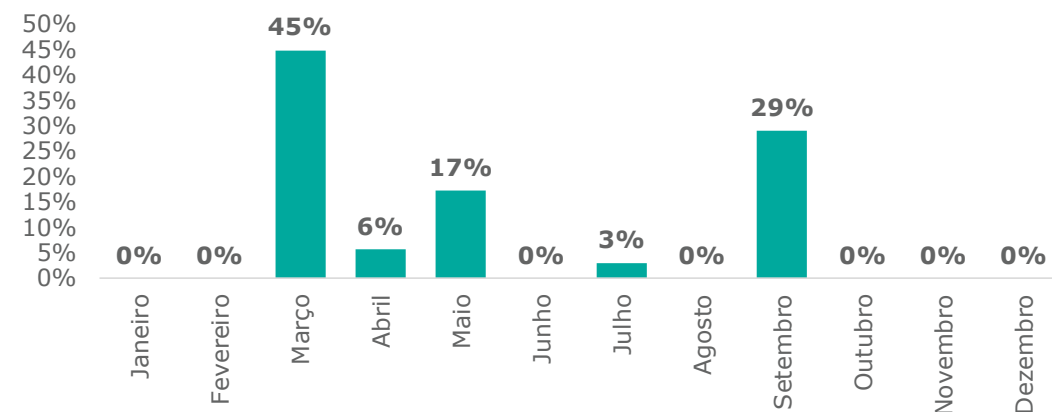
## ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



## ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



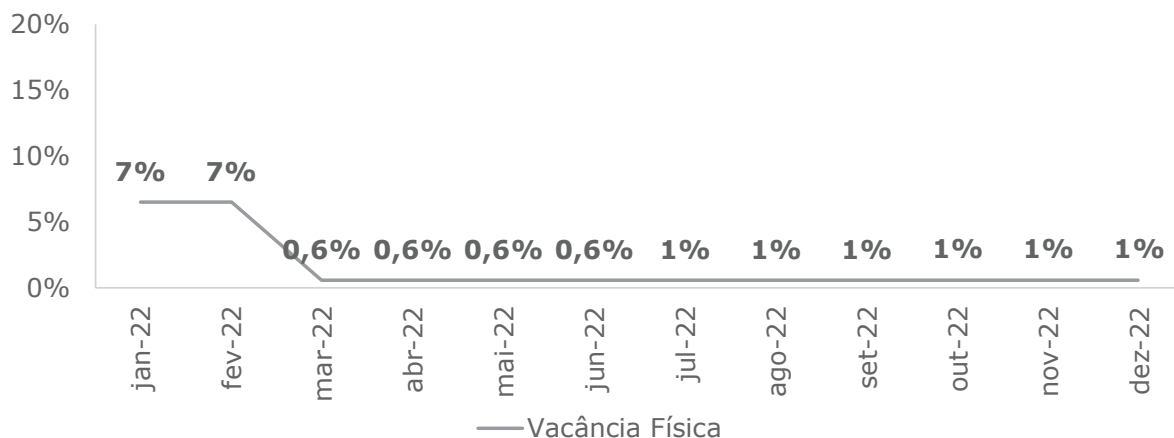
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



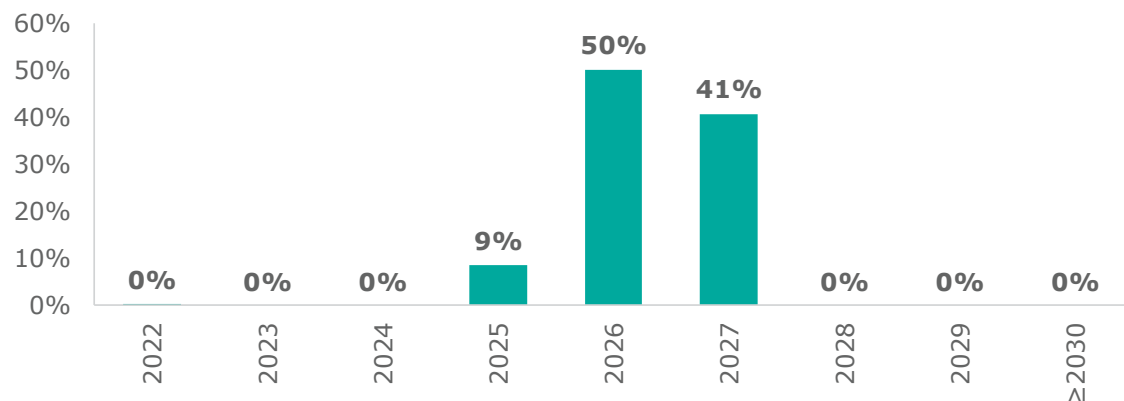
# CARTEIRA DE ATIVOS



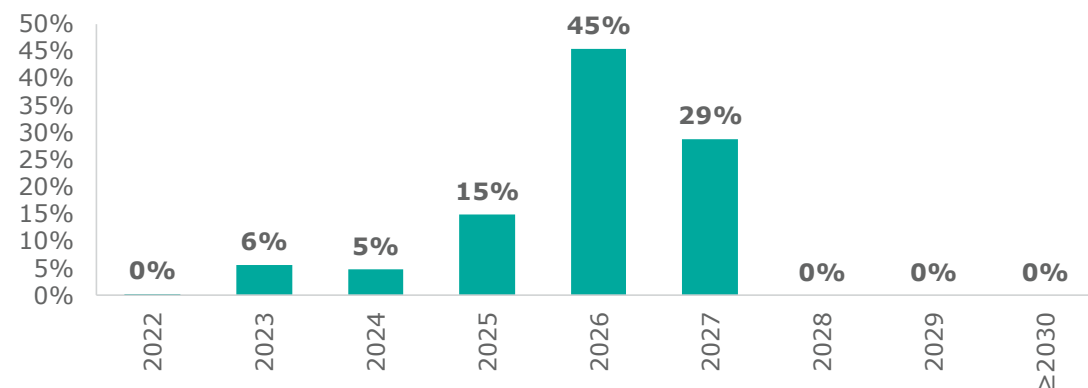
## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Os locatários com revisionais vencidas, podem solicitá-las a qualquer momento.

No mês de dezembro, 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 m<sup>2</sup> 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. Desta forma, ao final do mês de dezembro, a vacância do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m<sup>2</sup> vagos no ativo Ribeirão das Neves. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 2,9 anos.

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

# RESULTADO



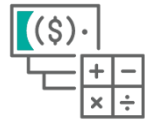
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

| MÊS CAIXA →                                | DEZ-22       | Resultado por cota |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>                 | <b>3,1</b>   | <b>0,61</b>        |
| Despesas Imobiliárias                      | (0,0)        | (0,01)             |
| Despesas Operacionais                      | (0,4)        | (0,08)             |
| Outras Despesas                            | 0,0          | 0,00               |
| <b>Despesas - Total</b>                    | <b>(0,5)</b> | <b>(0,09)</b>      |
| <b>Resultado Operacional</b>               | <b>2,6</b>   | <b>0,52</b>        |
| Receitas Financeiras                       | 0,0          | 0,01               |
| Despesas Financeiras                       | 0,0          | 0,00               |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>        | <b>0,0</b>   | <b>0,01</b>        |
| <b>Lucro Líquido</b>                       | <b>2,6</b>   | <b>0,53</b>        |
| Reserva de Lucro                           | 0,3          | 0,05               |
| <b>Resultado Distribuído<sup>1 2</sup></b> | <b>2,9</b>   | <b>0,58</b>        |
| <b>Resultado Distribuído por cota</b>      | <b>0,58</b>  |                    |

No mês de dezembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 3,1 milhões e foi menor que o usual devido ao pagamento do aluguel do mês de dezembro ter sido feito de forma antecipada no mês de novembro pelo locatário Pif Paf. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,5 milhão. O resultado distribuído no Fundo foi de R\$ 2,9 milhões, o que equivale a R\$ 0,58/cota.

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês caixa; <sup>2</sup>Ao Final do mês de dezembro o Fundo possuía o montante de R\$ 1,03/cota de resultado negativo acumulado.

# BALANÇO PATRIMONIAL

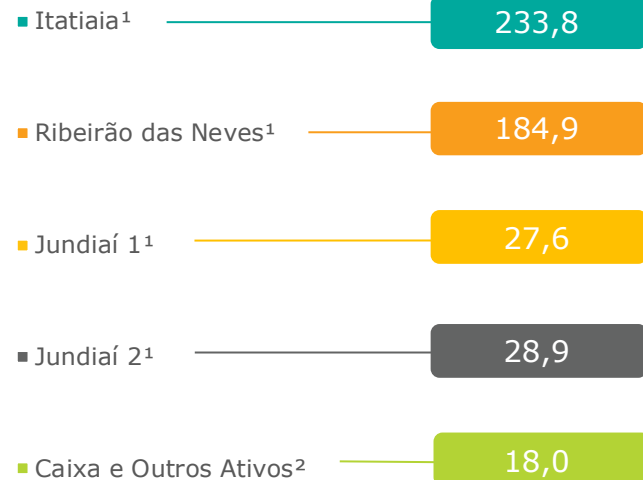
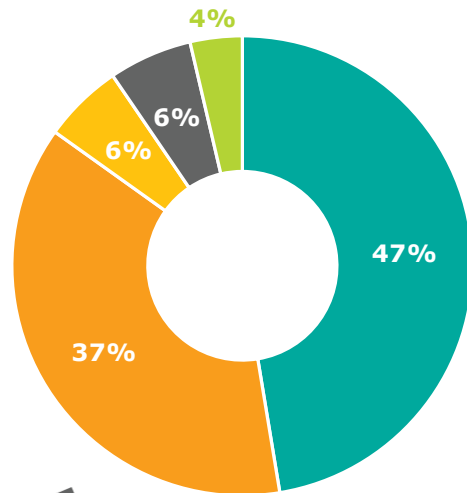


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 98,12



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 70,33

## ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** **R\$ 493,2** **100%**

<sup>1</sup>Imóveis 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\$ 489,7** **99%**

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## ITATIAIA

|                              |                                                                                   |                          |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>ÁREA DO TERRENO</b>       | <b>ABL</b>                                                                        | <b>ADQUIRIDO EM</b>      |
| 640.030 m <sup>2</sup>       | ABL Galpão – 45.579 m <sup>2</sup><br>ABL Pátio Intermodal – 60.000m <sup>2</sup> | Agosto de 2020           |
| <b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> | <b>LOCATÁRIO</b>                                                                  | <b>FÁCIL ACESSO</b>      |
| 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



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



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

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

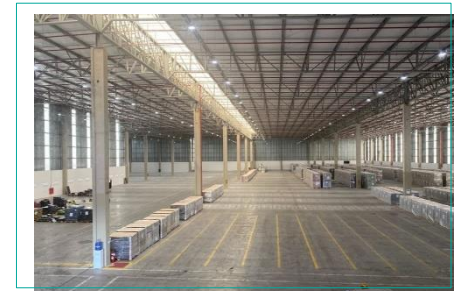


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



## JUNDIAÍ 1

|                              |                      |                                    |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>ÁREA DO TERRENO</b>       | <b>ABL</b>           | <b>ADQUIRIDO EM</b>                |
| 19.284 m <sup>2</sup>        | 9.760 m <sup>2</sup> | Setembro de 2021                   |
| <b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> | <b>LOCATÁRIO</b>     | <b>FÁCIL ACESSO</b>                |
| 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

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



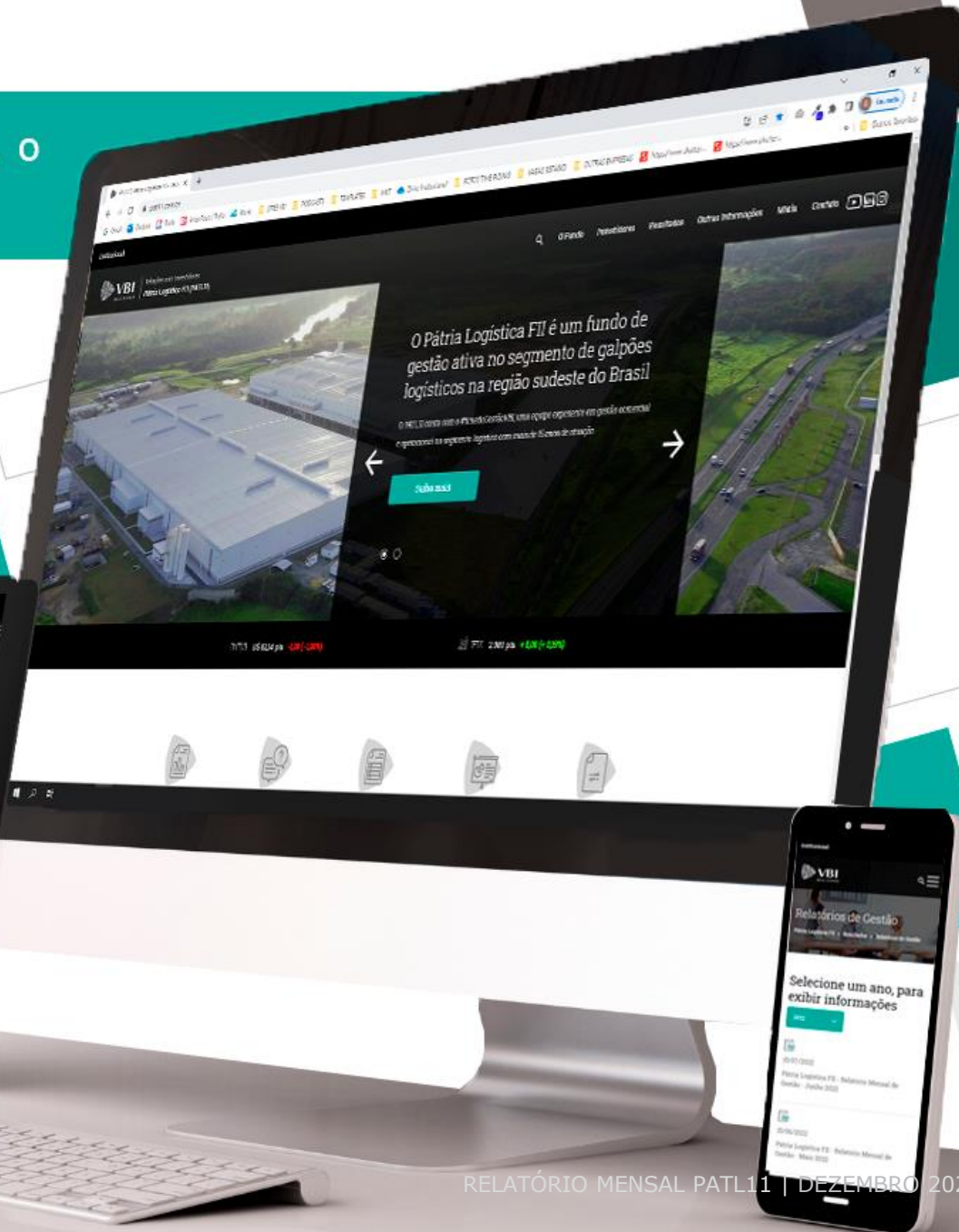
Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901 – Jundiaí, SP

## 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:**

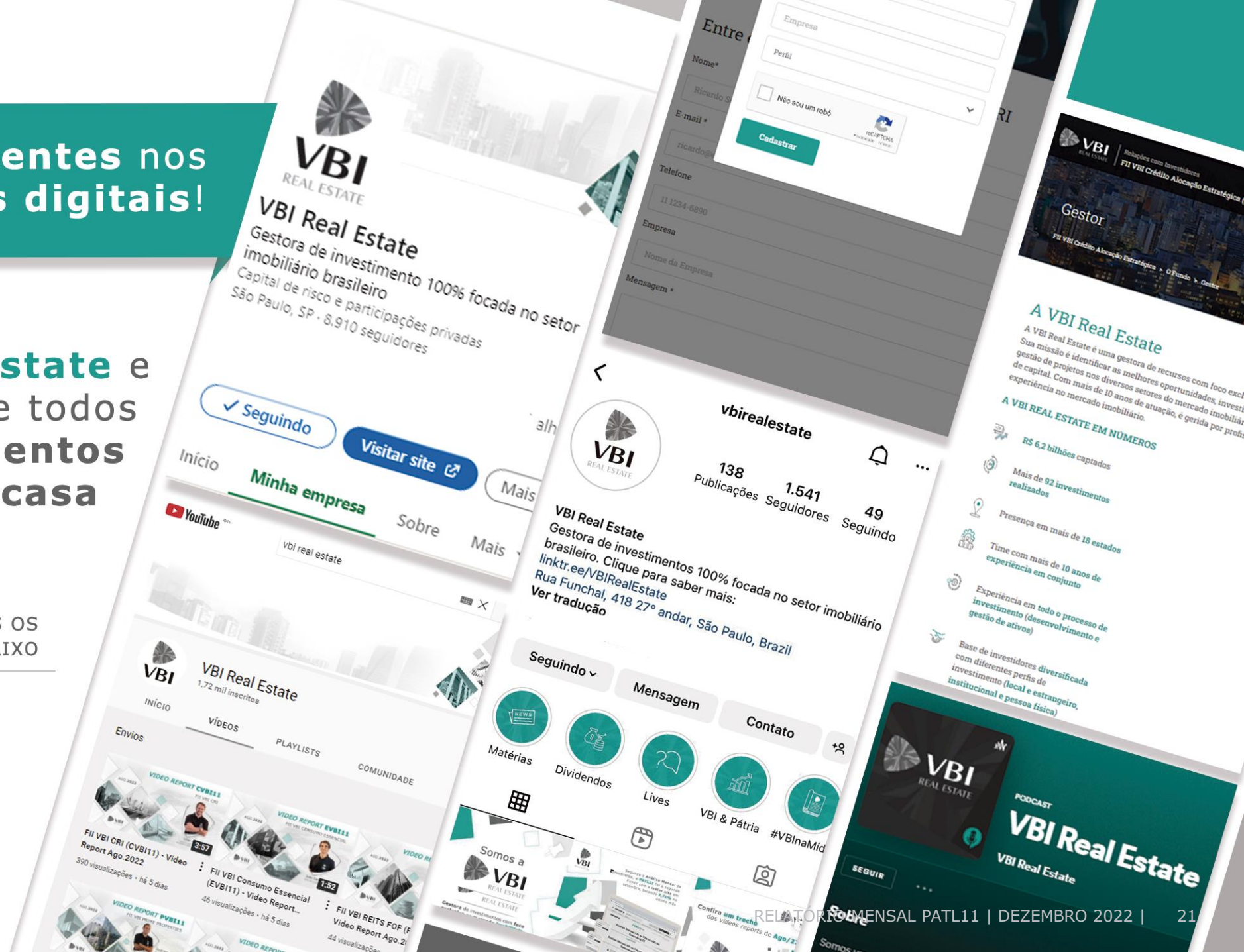
**[www.patl11.com.br](http://www.patl11.com.br)**



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](http://www.vbirealestate.com)

[www.pat11.com.br](http://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.