

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
(PATL11)

NOVEMBRO 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

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
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

RESUMO PATL11

NOVEMBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 490,9 milhões	R\$ 98,34	R\$ 316,0 milhões	R\$ 63,30	0,64x	R\$ 0,6 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,60	11,4%	7,3%	96,4%	1,7%	1,3%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 6,4 milhões	24.292		

¹Em 30/11/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

³Com base no valor da cota patrimonial em 30/11;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO

RENDIMENTOS: No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60/cota, pagos no dia 08/12. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 11,4% sobre o preço de fechamento (R\$ 63,30) e 7,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,34).

GESTÃO COMERCIAL: Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de novembro. Assim, ao final do mês, a taxa de vacância física do Fundo era de 6,5%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) 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. Adicionalmente, foram realizados os reajustes contratuais previstos para o mês. Note que conforme fato relevante divulgado em 15/12, ([clique aqui](#)), o Fundo celebrou contrato de locação para 4.061 m² de área bruta locável no Ativo Ribeirão das Neves para a empresa MMS Armazenagem e Logística S.A, desta forma a taxa de vacância física do Fundo na competência dezembro cairá para 3,8%.

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**



Ativo Jundiaí 1



Ativo Jundiaí 2

SETEMBRO

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

RENDIMENTOS

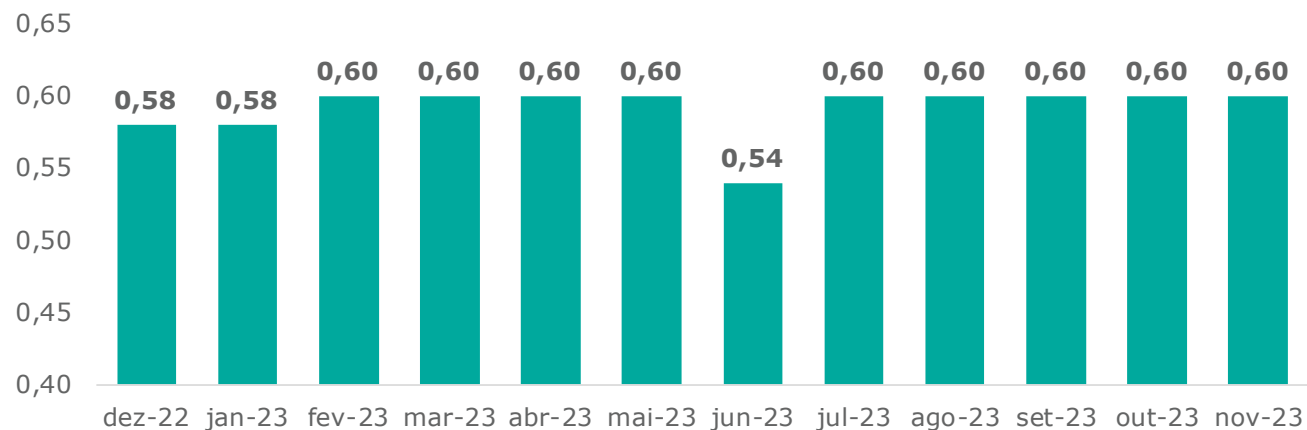


No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60 por cota (PATL11), que foram pagos no dia 08/12. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro.

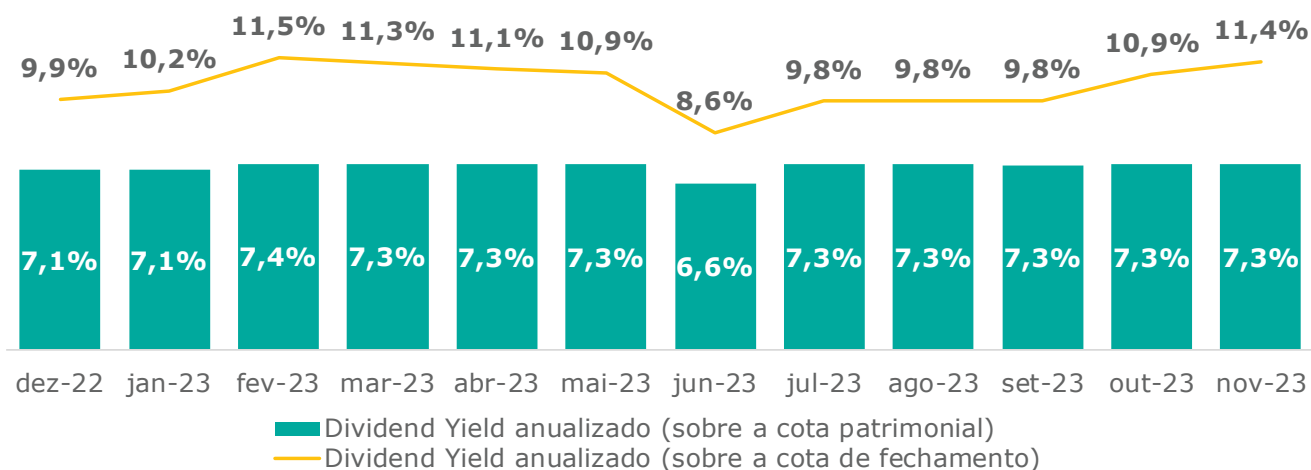
Este montante representa um *dividend yield* de 7,3% sobre o PL do Fundo ao final de novembro (R\$ 98,34) ou ainda 11,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 63,30) em 30/11.

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

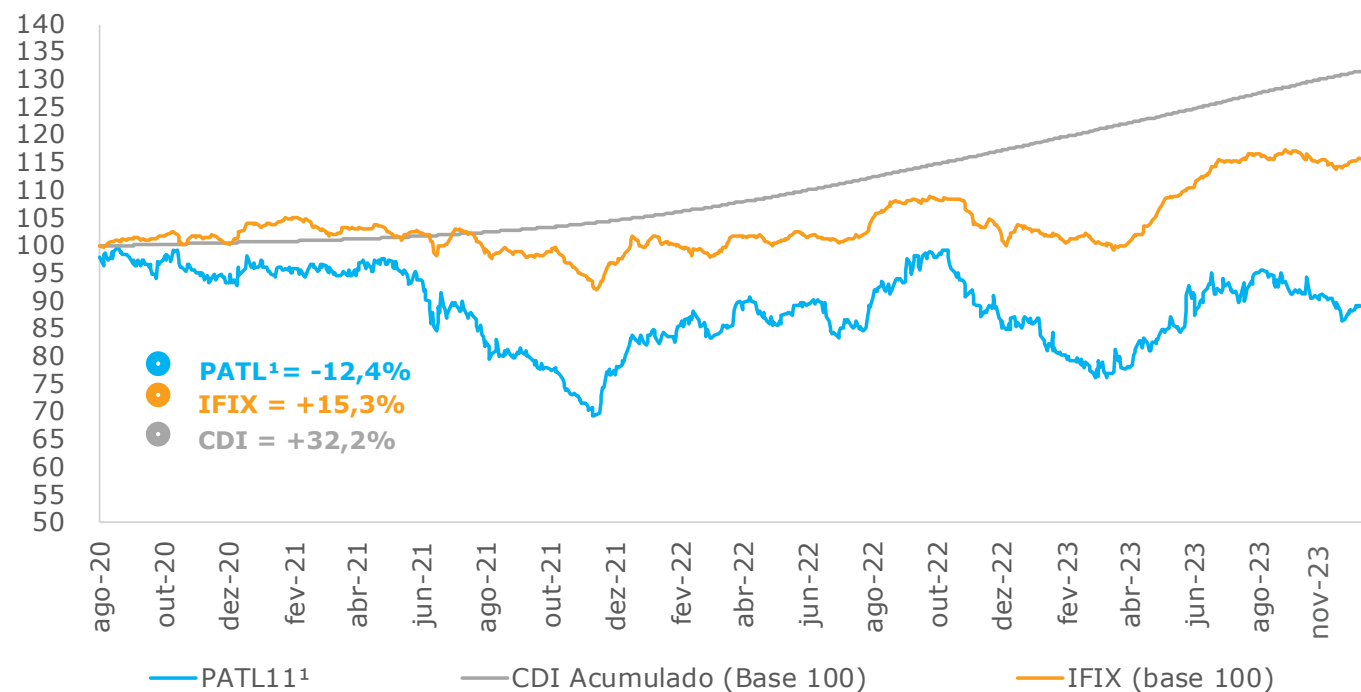
Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 63,30 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 98,34. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 14 de agosto de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

1ª EMISSÃO

Data de Encerramento da Oferta	14/08/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
Dividend Yield¹	22,9%
Valor de cota na B3	63,30
Variação da cota na B3	-35,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)	-12,4%
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up ²	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



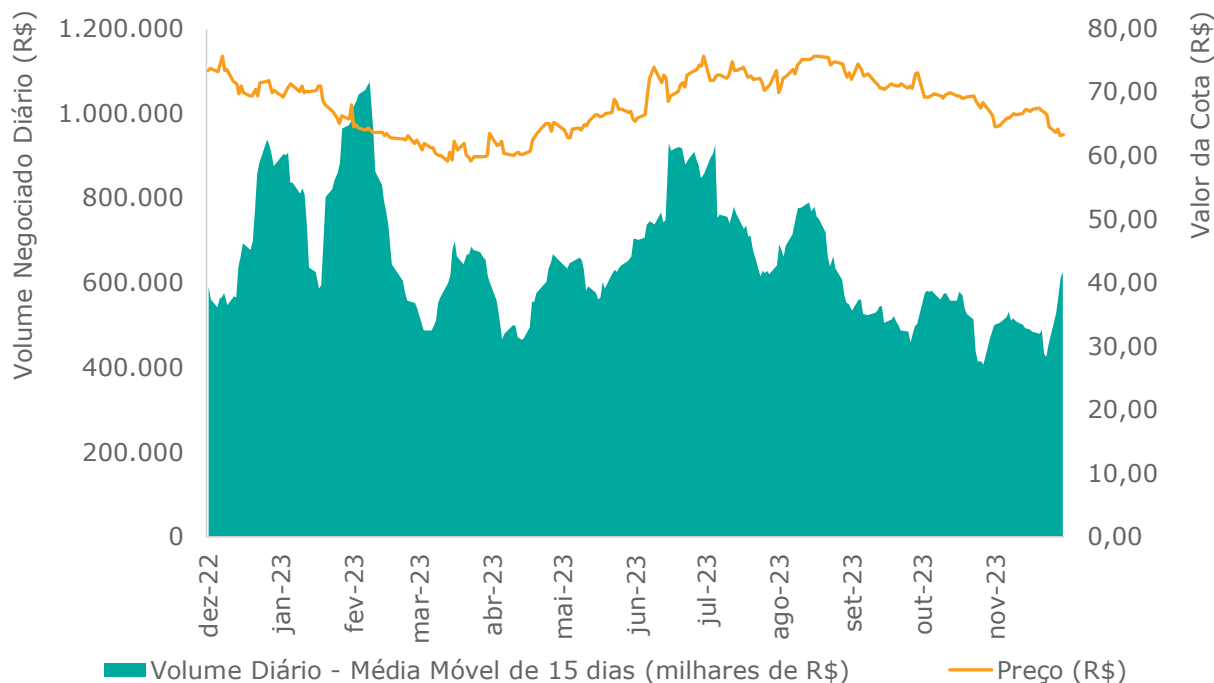
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



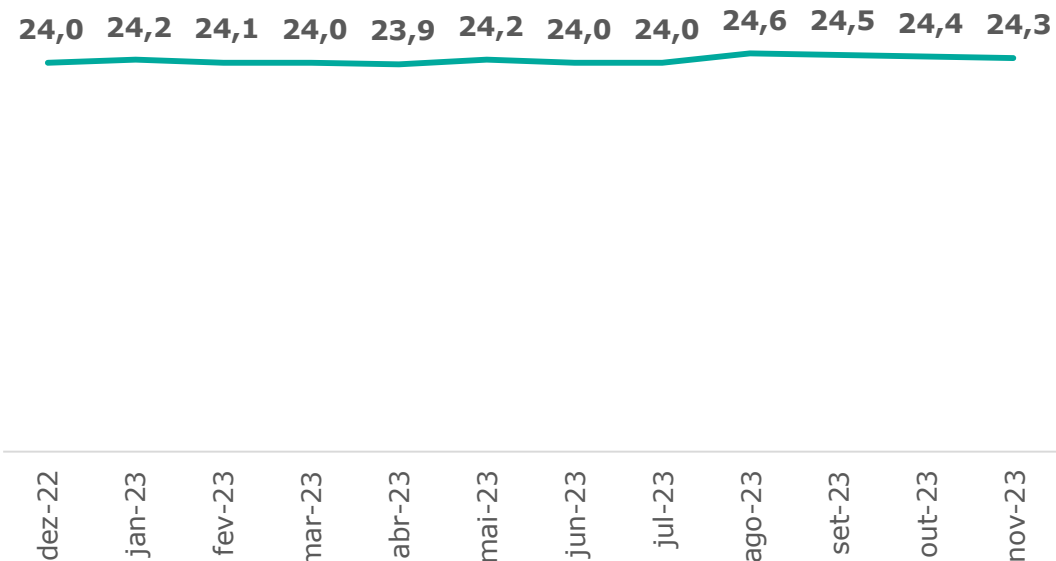
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado no mês atingiu o montante de R\$ 12,0 milhões, o que corresponde a 3,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 24,3 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS¹



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%	28	55%
Ribeirão das Neves	100%	1	26.614	26.614	37%	39	33%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	27	5%
Jundiaí - 2	100%	1	9.177	9.177	0%	26	6%
TOTAL		6	151.130	151.130	6,5%	29	100%

¹Receita referente ao resultado-caixa de novembro.



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



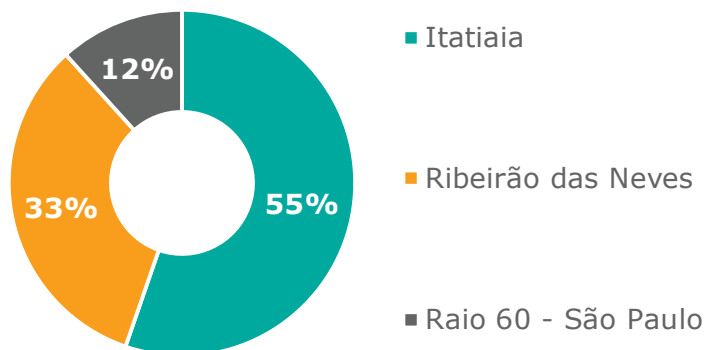
Jundiaí 2

CARTEIRA DE ATIVOS¹



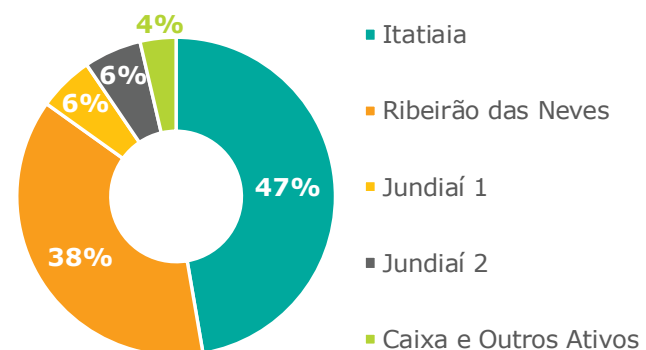
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO²

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR ATIVO

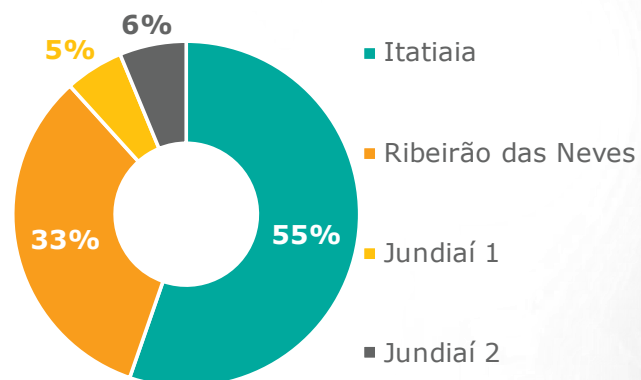
(% PL)



ALOCAÇÃO POR REGIÃO

ALOCAÇÃO POR ATIVO²

(% Receita)



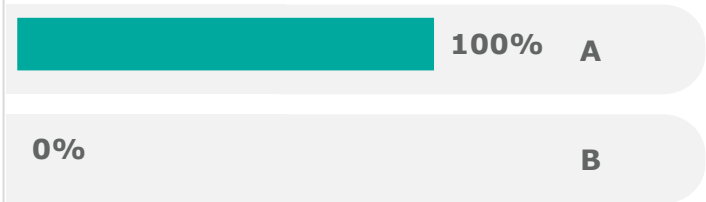
¹Receita referente ao resultado-caixa de novembro; ²A participação do Ativo Ribeirão das Neves no % da receita é impactada pela sua atual vacância financeira.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

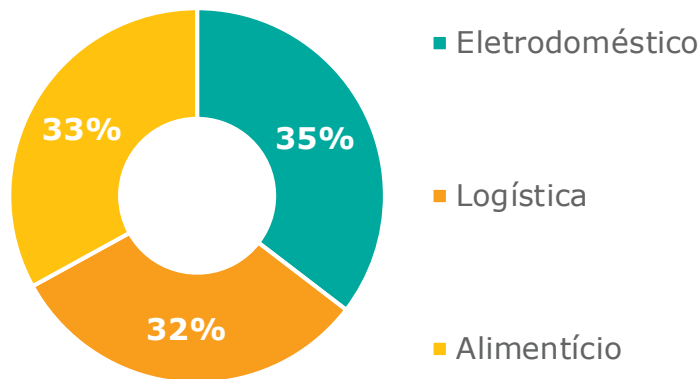


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

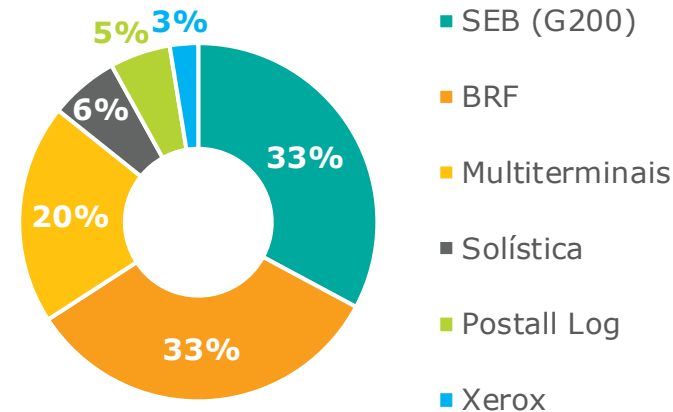
ALOCÇÃO POR CLASSE
(% Receita)



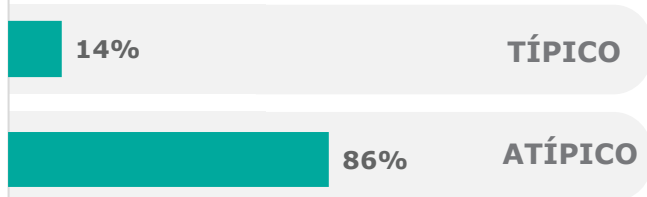
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS
(% Receita)



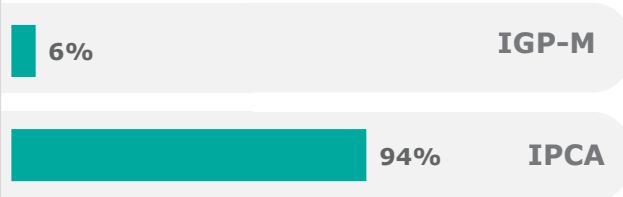
ALOCÇÃO POR INQUILINO
(% Receita)



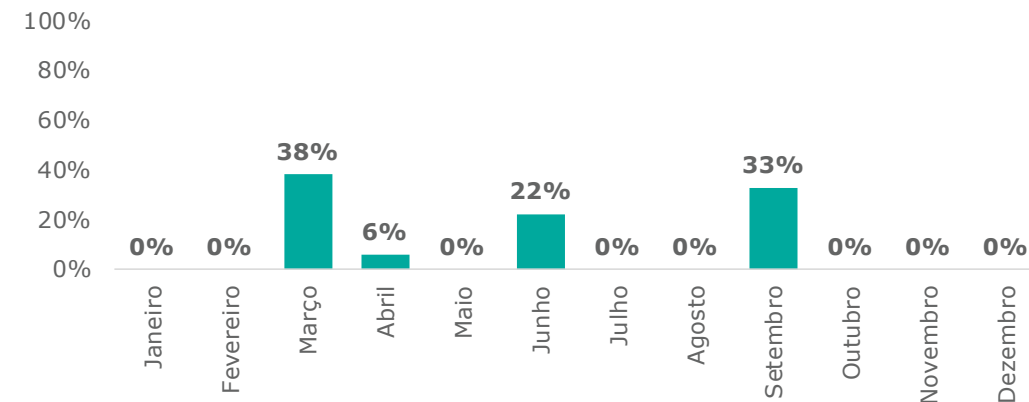
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS
(% Receita)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR
(% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS
(% Receita)

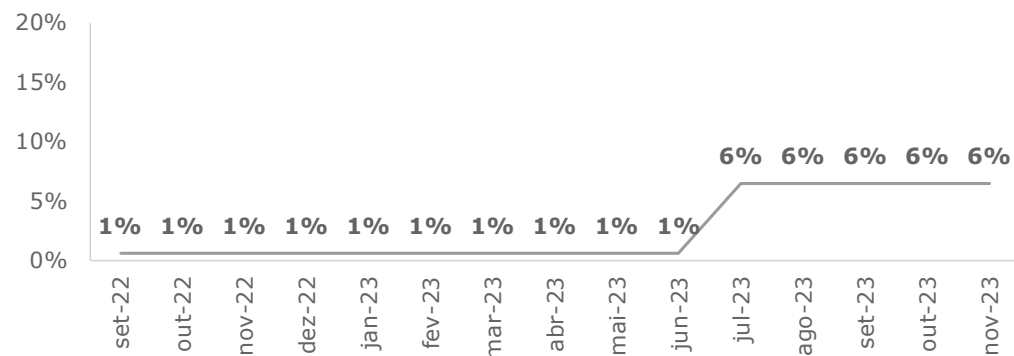


¹Receita referente ao resultado-caixa de novembro; ²A participação do Ativo Ribeirão das Neves no % da receita é impactada pela sua atual vacância financeira.
VBI REAL ESTATE

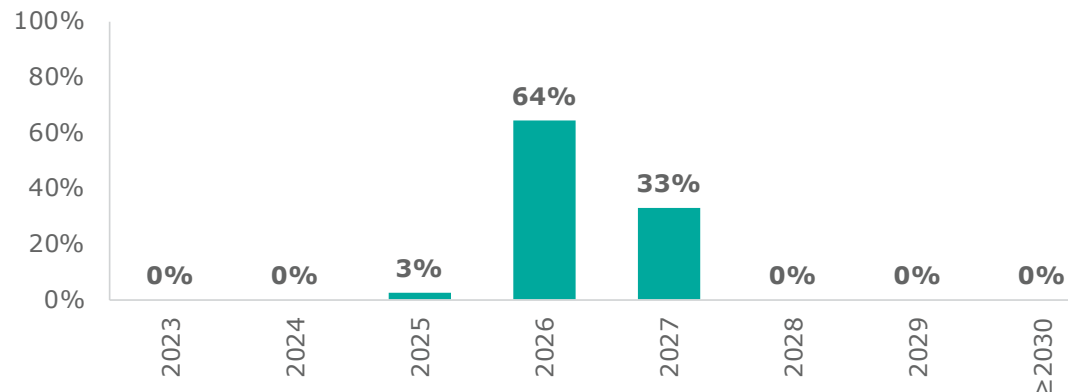
CARTEIRA DE ATIVOS¹



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

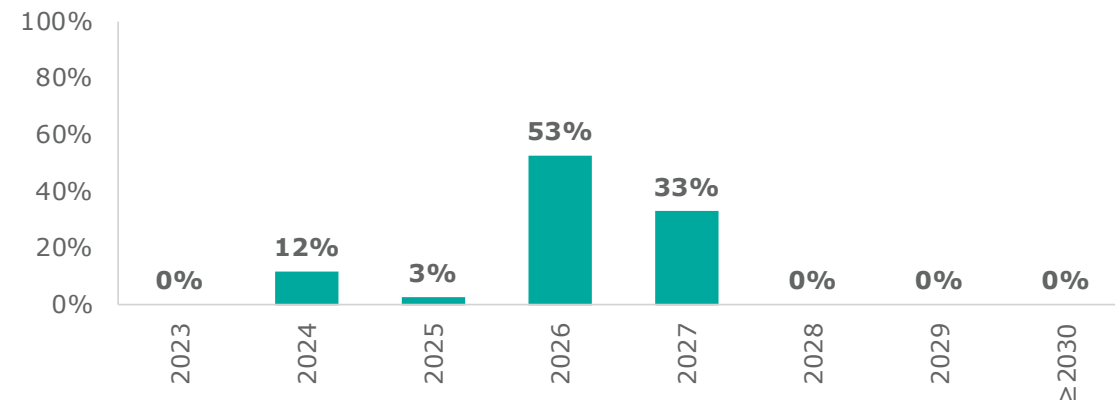


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente ao resultado-caixa de novembro.
VBI REAL ESTATE

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de novembro. Assim, ao final do mês, a taxa de vacância física do Fundo era de 6,5%. 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. Adicionalmente, foram realizados os reajustes contratuais previstos para o mês. Note que conforme fato relevante divulgado em 15/12, ([clique aqui](#)), o Fundo celebrou contrato de locação para 4.061 m² de área bruta locável no Ativo Ribeirão das Neves para a empresa MMS Armazenagem e Logística S.A, desta forma a taxa de vacância física do Fundo na competência dezembro cairá para 3,8%.

²WAULT (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 →	NOV-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,1	0,63	38,8	45,7
Despesas Imobiliárias	(0,2)	(0,03)	(0,7)	(0,7)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,09)	(4,8)	(5,7)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,6)	(0,12)	(5,4)	(6,4)
Resultado Operacional	2,5	0,51	33,3	39,3
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,5	0,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,0	0,01	0,5	0,5
Lucro Líquido	2,6	0,52	33,8	39,8
Reserva de Lucro	0,4	0,08	(1,3)	(1,5)
Resultado Distribuído^{1,2}	3,0	0,60	32,5	38,3
Resultado Distribuído por cota	0,60		6,52	8,26

No mês de novembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 3,1 milhões, equivalente a R\$ 0,63/cota. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,6 milhão, equivalente a R\$ 0,12/cota. Dessa forma, acrescido o resultado financeiro, o Fundo apresentou no mês um lucro líquido R\$ 2,6 milhões, equivalentes a R\$ 0,52/cota. De forma a manter uma maior linearidade nas distribuições, desse Lucro Líquido foi utilizado da reserva aproximadamente R\$ 0,08/cota. Assim, o resultado distribuído no Fundo foi de R\$ 3,0 milhões, o que equivale a R\$ 0,60/cota.

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês caixa; ²Ao Final do mês de novembro o Fundo possuía o montante de R\$ 0,78/cota de resultado negativo acumulado.

BALANÇO PATRIMONIAL

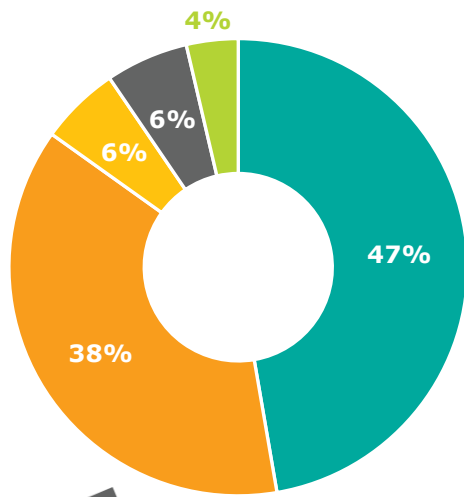


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 98,34



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 63,30

ATIVO (em R\$ milhões)



Itatiaia ¹	233,8
Ribeirão das Neves ¹	185,8
Jundiaí 1 ¹	27,8
Jundiaí 2 ¹	28,9
Caixa e Outros Ativos ²	18,0

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL	R\$ 494,3	100%
-------	-----------	------

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	3,0	1%
Provisões e contas a pagar	0,4	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL	R\$ 3,4	1%
-------	---------	----

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL	R\$ 490,9	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 m²	26.614 m²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	BRF, MMS	Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek



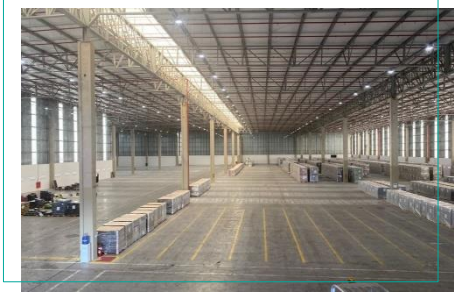
Av. José Carlos Costa, 688 – Ribeirão das Neves, MG

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

JUNDIAÍ 1

ÁREA DO TERRENO	ABL	ADQUIRIDO EM
19.284 m²	9.760 m²	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 m²	9.177 m²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	FÁCIL ACESSO
100%	Solistica	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)



 Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901 – Jundiaí, SP

SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

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

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,0**
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

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.