

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA **LOGÍSTICA FII**
(PATL11)

FEVEREIRO 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



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 491,1 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 98,38



**MARKET
CAP¹**

R\$ 348,3 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 69,77



P/B

0,71x



ADTV

R\$ 0,6 milhões



**NÚMERO DE
COTISTAS**

24.983

Neste mês apresentamos o **novo relatório de Gestão do PATL**. As principais movimentações do mês foram:

No mês de fevereiro, o locatário Friolog realizou uma expansão de 1.651 m² no Ativo Ribeirão das Neves. Assim, ao final do mês, a taxa de vacância física do Fundo diminuiu para 2,7%. Entretanto, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado pelo Fundo 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 referida data não é esperado qualquer impacto financeiro 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 2,6 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

¹Data base em 29/02; 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

DATA DO PAGAMENTO

08/03

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,60/cota

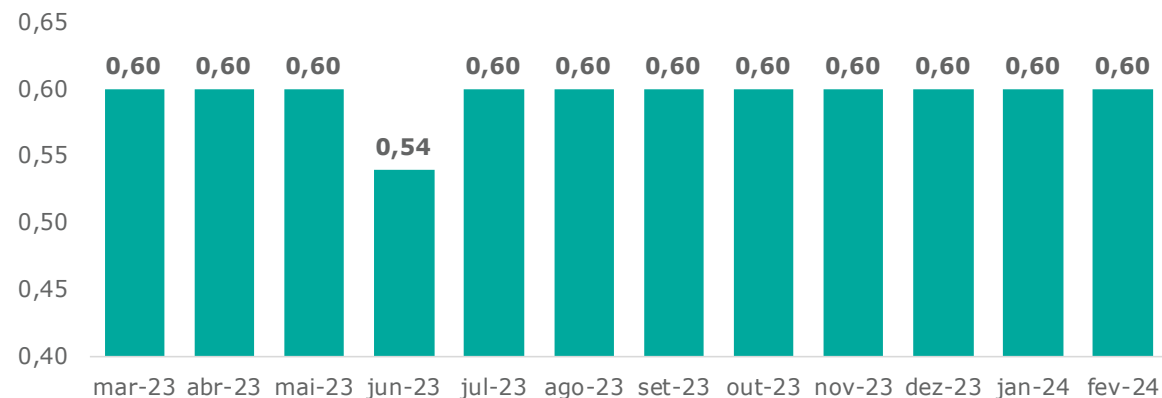
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL¹

7,3%

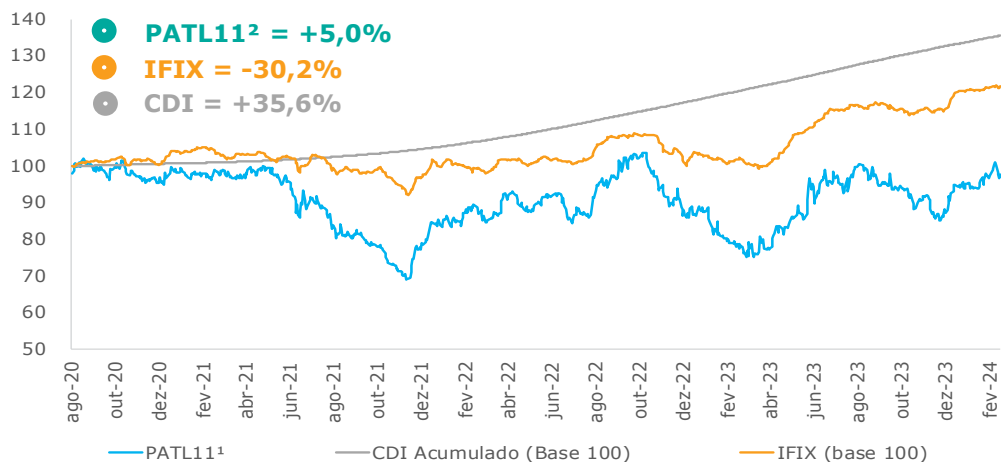
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO¹

10,3%

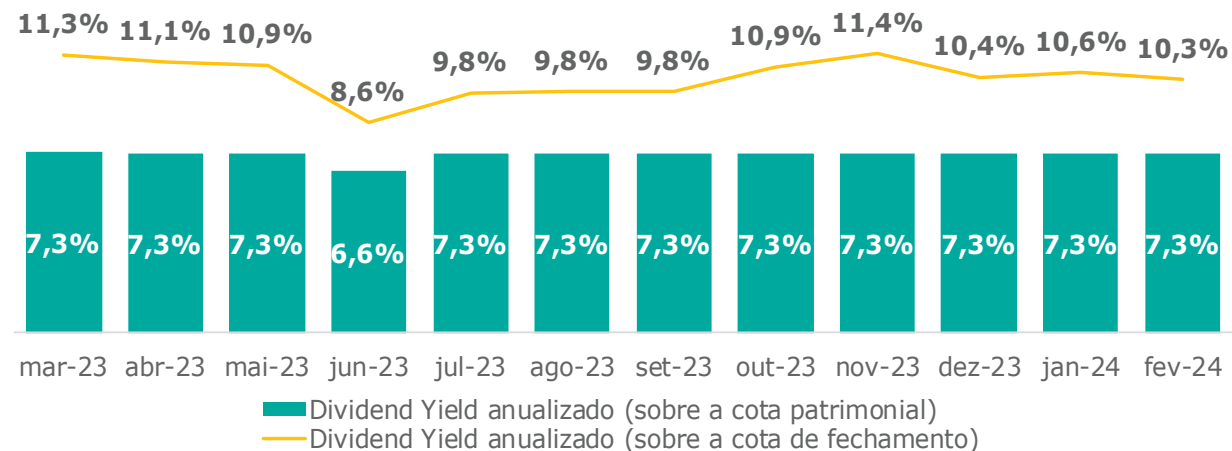
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD

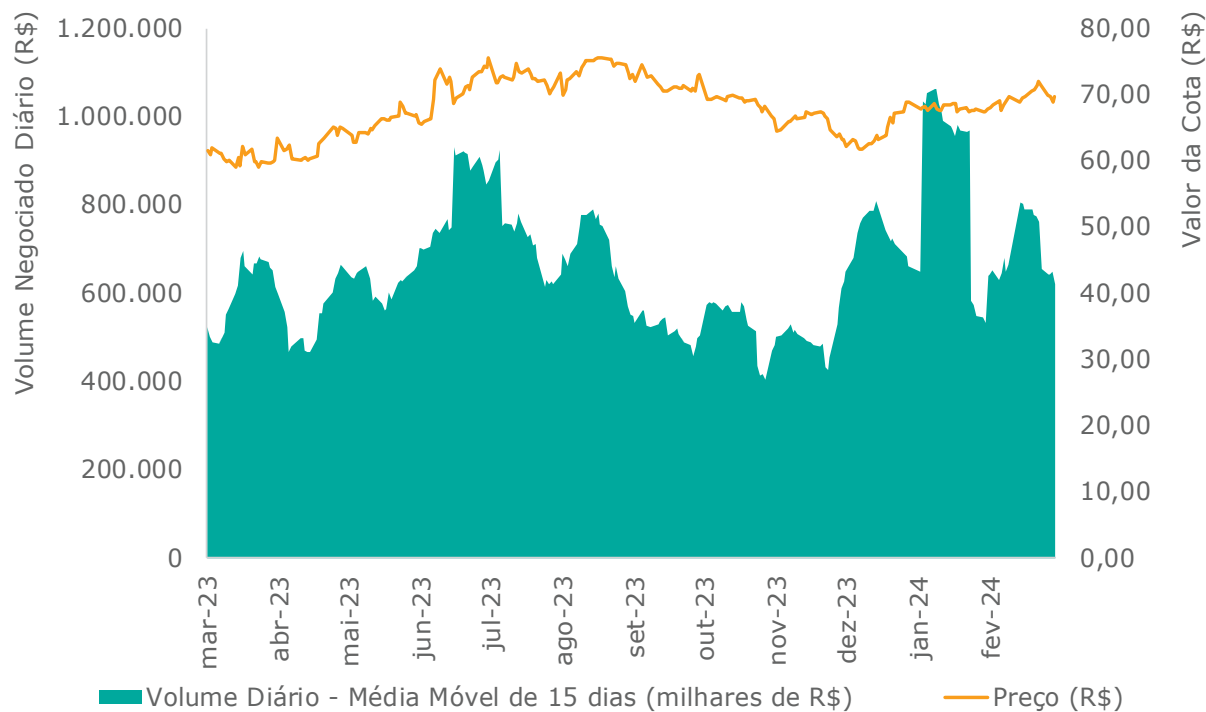




LIQUIDEZ

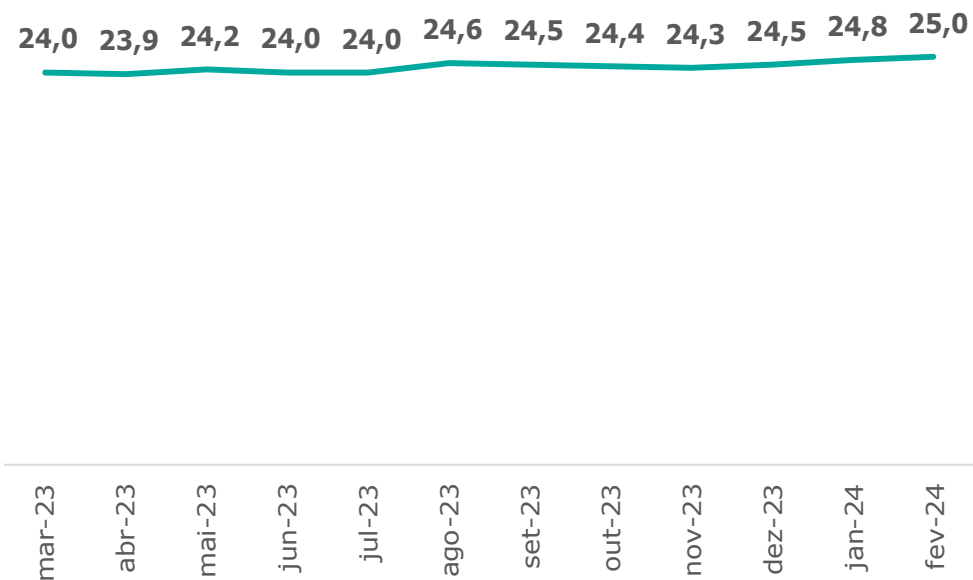
ADTV de R\$ 0,6 milhão que representa 3,4% do *market cap* no final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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%	26	55%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	42	33%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	24	5%
Jundiaí - 2	100%	1	9.177	9.177	0%	23	6%
TOTAL		7	151.130	151.130	2,7%	28	100%

¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1

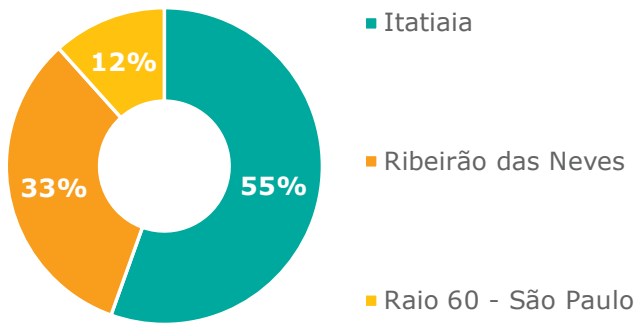


Jundiaí 2

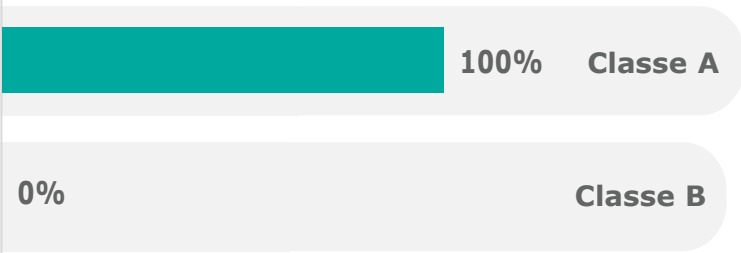
CARTEIRA DE ATIVOS¹



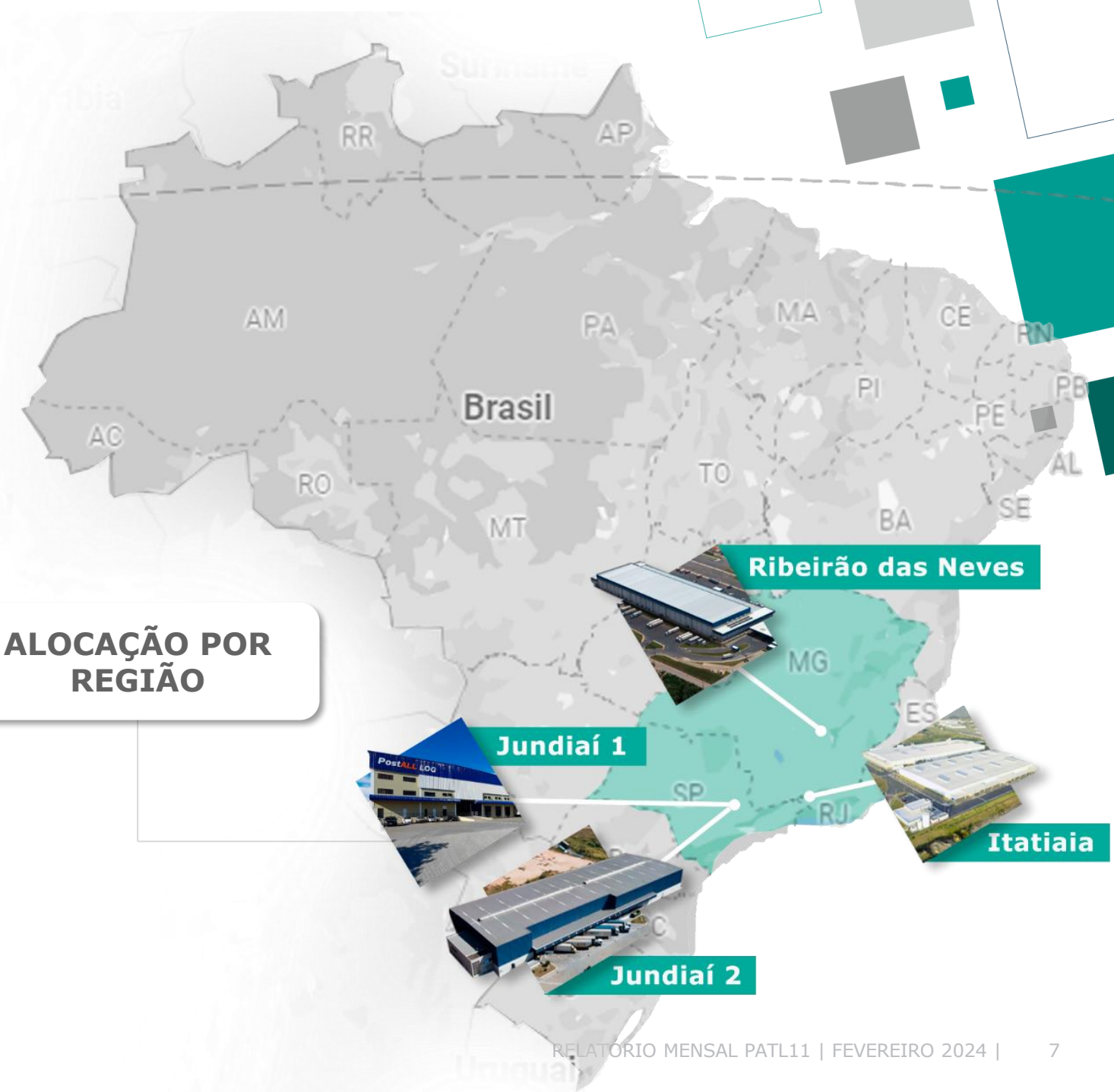
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% Receita)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% Receita)



ALOCAÇÃO POR REGIÃO

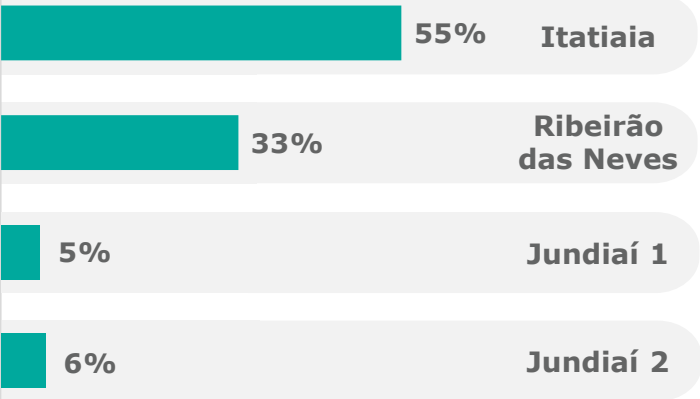


¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

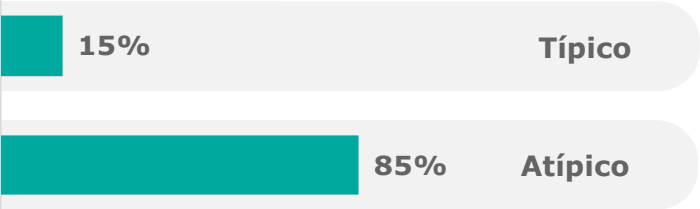
CARTEIRA DE ATIVOS¹

Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

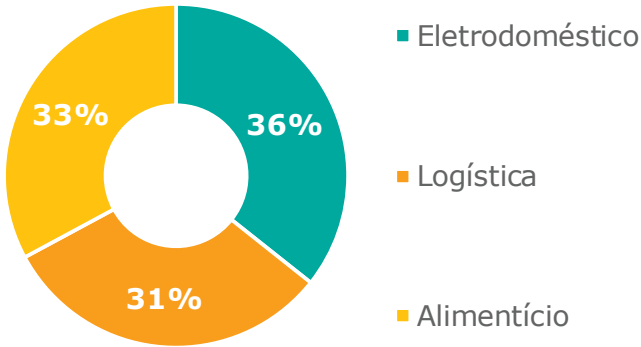
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



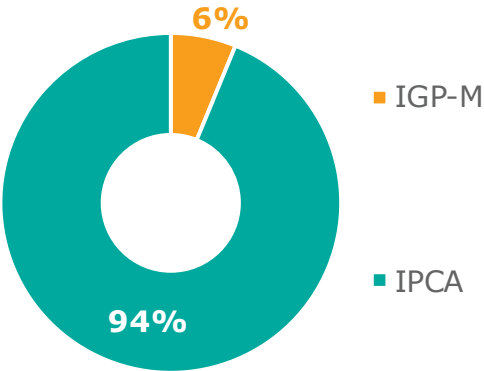
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



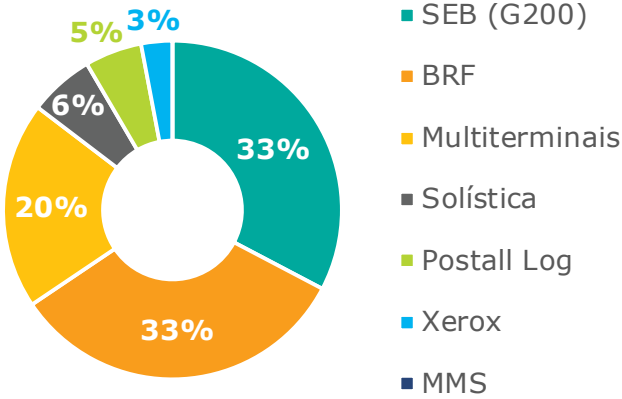
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



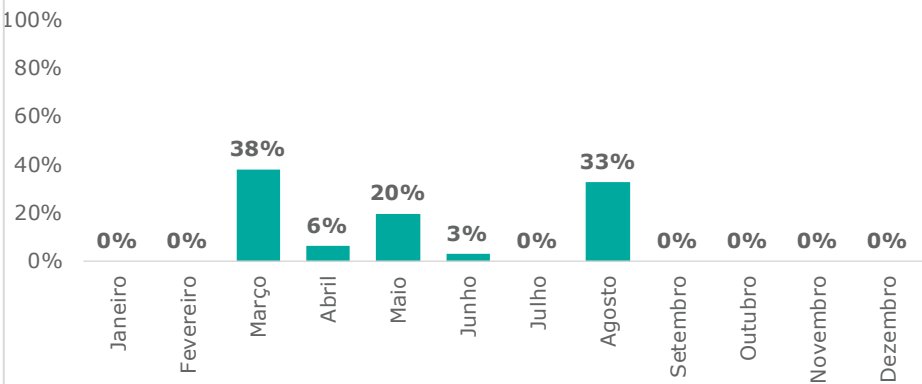
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



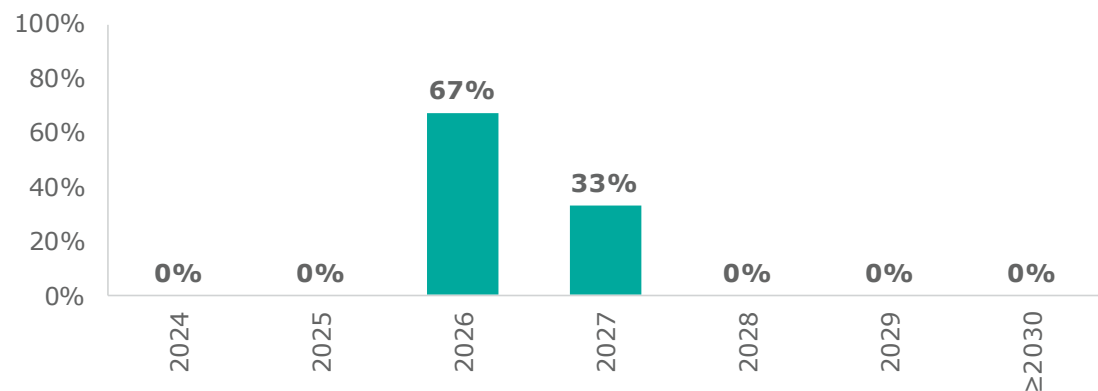
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



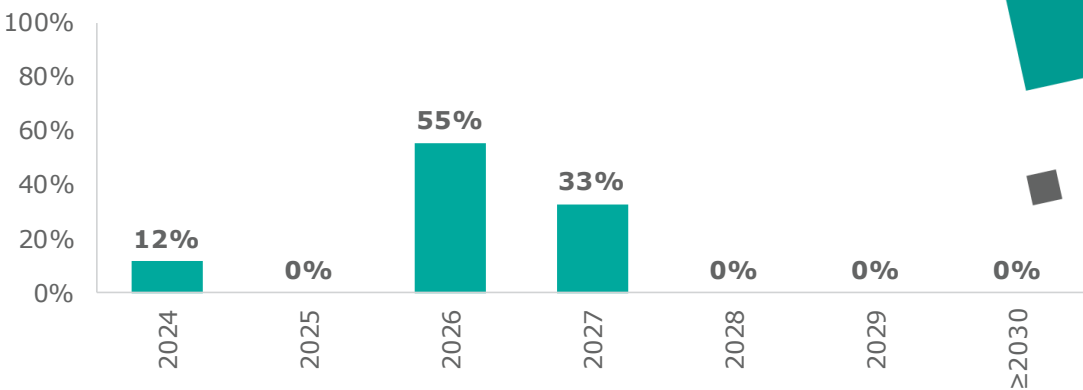
CARTEIRA DE ATIVOS¹

No Ativo Ribeirão das Neves o locatário Friolog aumentou a ABL para 5.713 m². Assim, ao final do mês, a taxa de vacância física do Fundo diminuiu para 2,7%. Contudo, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado pelo Fundo 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 referida data não é esperado qualquer impacto financeiro 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 2,6 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

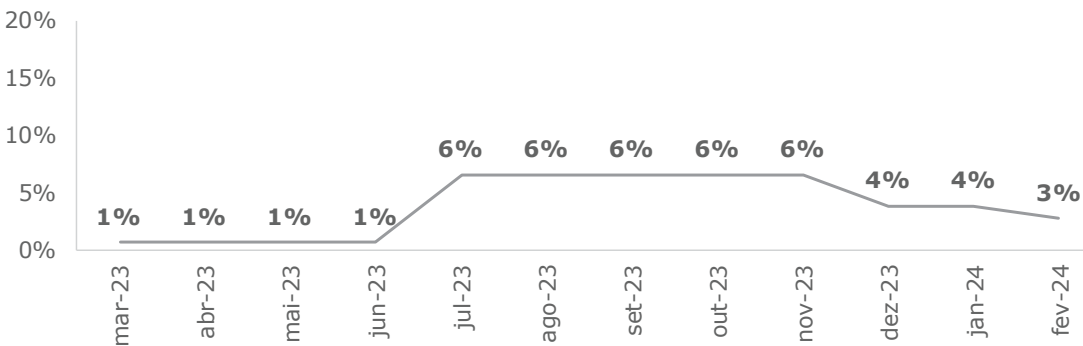
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



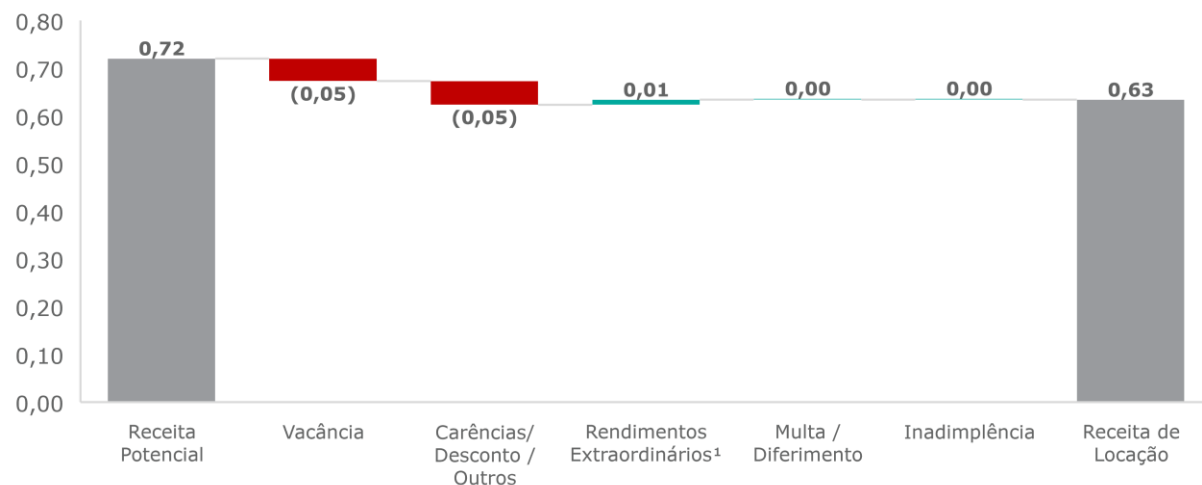
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao término do mês de fevereiro, o Fundo detinha contratos de locação com uma receita potencial mensal de R\$ 0,72/cota. O Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,05/cota com custos de vacância e R\$ 0,05/cota com as carências e descontos.

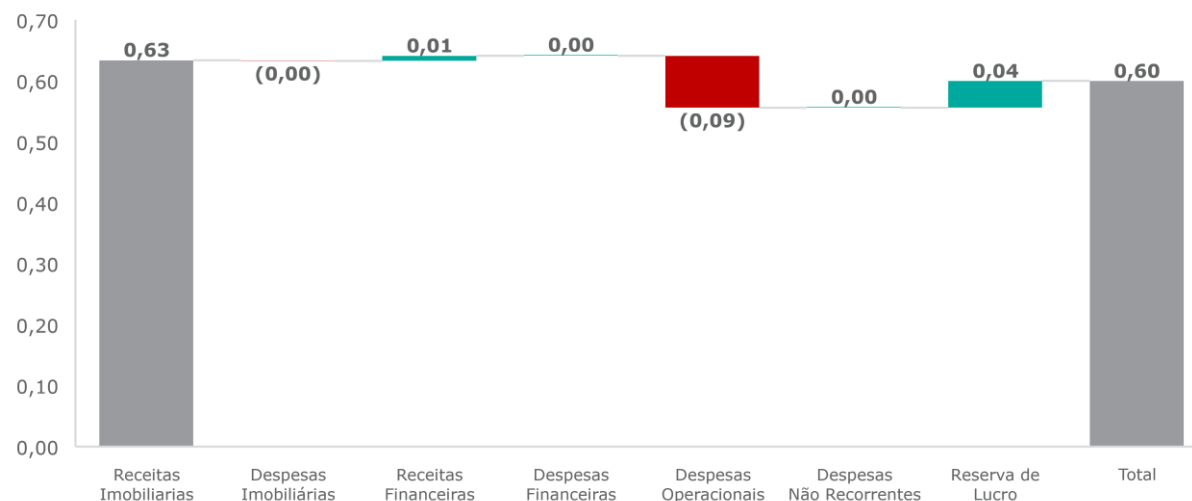
RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



¹Rendimentos extraordinários referente cotas de FII.

Referente ao mês fevereiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,56/cota. De forma a manter a distribuição considerando 95% do lucro apurado, distribuímos parte da reserva acumulada no semestre, o que totalizou R\$0,60/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	FEV-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,16	0,63	6,3	41,3
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,00)	(0,2)	(1,1)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,09)	(0,9)	(5,2)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,4)	(0,09)	(1,1)	(6,3)
Resultado Operacional	2,7	0,55	5,3	35,0
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	5,4	35,5
Reserva de Lucro	0,2	0,04	0,6	0,1
Resultado Distribuído^{1,2}	3,0	0,60	6,0	35,6
Resultado Distribuído por cota	0,60		1,20	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

ABL DO ATIVO	ABL DETIDA PELO FUNDO	ADQUIRIDO EM
640.030 m²	ABL Galpão – 45.579 m² ABL Pátio Intermodal – 60.000 m²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	LOCALIZAÇÃO
100%	Groupe SEB, Xerox e Multiterminais	Rodovia Presidente Dutra Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881 Itatiaia, RJ



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

RIBEIRÃO DAS NEVES

ABL DO ATIVO	ABL DETIDA PELO FUNDO	ADQUIRIDO EM
100.000 m²	26.614 m²	Agosto de 2020
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	LOCALIZAÇÃO
100%	BRF, MMS	Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

JUNDIAÍ 1

ABL DO ATIVO	ABL DETIDA PELO FUNDO	ADQUIRIDO EM
19.284 m²	9.760 m²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	LOCALIZAÇÃO
100%	Postall LOG	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330) Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831 Jundiaí, SP



Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901 Jundiaí, SP

JUNDIAÍ 2

ABL DO ATIVO	ABL DETIDA PELO FUNDO	ADQUIRIDO EM
18.449 m²	9.177 m²	Setembro de 2021
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCATÁRIO	LOCALIZAÇÃO
100%	Solistica	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

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

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

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

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.