

## Fato Relevante

**PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17 (“Gestor”), em conjunto com **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), Gestor e Administradora, respectivamente, do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99, Código de Negociação PATL11 (“Fundo”), vêm a público, por meio deste fato relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado o que segue:

Na presente data, o Fundo celebrou, na qualidade de comprador, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, que possui área bruta locável de 9.177 m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e sete metros quadrados), (“Ativo Logístico Jundiaí 1” ou “Imóvel” ou “Imóvel Solística”), pelo valor de R\$ 26.600.000,00 (vinte e seis milhões e seiscentos mil reais), relacionado à transação anunciada no [Fato Relevante divulgado no dia 11 de agosto de 2021](#)<sup>1</sup>.

### Imóvel Solística



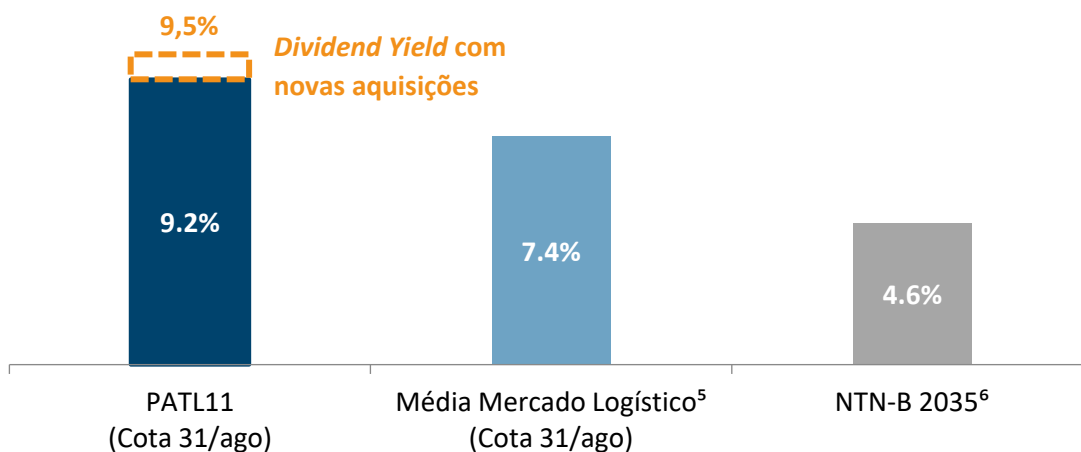
O Imóvel Solística está situado na Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 901, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo. O Imóvel fica a 70km de São Paulo e possui acesso via Rodovia Anhanguera. O Imóvel é um galpão logístico 100% (cem por cento) locado, por meio de contrato típico, para a AGV Logística, operador logístico associado à Solística, empresa de logística do grupo Femsa (“Solística”).

Essa aquisição está 100% alinhada com a estratégia do Fundo, por se tratar de imóvel com especificações técnicas de qualidade e localizado em mercado resiliente. O mercado de Jundiaí se destaca pela sua localização privilegiada dentro do Eixo da Rodovia Anhanguera e Bandeirantes, que representa aproximadamente metade do mercado logístico do estado de São Paulo, e cujo ritmo de crescimento está acima da média do estado. O Gestor entende que a proximidade da cidade de São Paulo e dos eixos de escoamento do estado faz com que a localização do Imóvel seja considerada excelente para a operação logística (vide Anexo para maiores informações e fontes).

<sup>1</sup> Acessível em: [Fundos.NET \(bmfbovespa.com.br\)](https://fundos.net/bmfbovespa.com.br)

O Imóvel foi adquirido com recursos próprios do Fundo, antes alocados em investimentos em renda fixa ou em outros fundos de investimento imobiliários. Nesta transação, o Gestor estima um *cap rate* de 8,3%<sup>2</sup> (oito inteiros e três décimos por cento) para os próximos 12 (doze) meses. Com a aquisição, o Fundo será o único proprietário do Imóvel e a expectativa do Gestor é que a transação gere impacto positivo no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 0,01 (um centavo) por cota por mês. De qualquer forma, esta estimativa não deve ser interpretada, para nenhum fim, como promessa ou garantia de rendimento futuro por parte do Fundo.

O Fundo também encontra-se próximo da conclusão da aquisição do Ativo Logístico Jundiaí 2, conforme anunciado em [Fato Relevante divulgado no dia 17 de agosto de 2021](#)<sup>3</sup>. Considerando as duas transações mencionadas, o Fundo tem o potencial de alcançar um *Dividend Yield*<sup>4</sup> ainda mais atrativo em relação ao mercado logístico e acima do valor projetado no IPO do Fundo. O gráfico abaixo compara os valores de *Dividend Yield*<sup>4</sup> do Fundo e a média dos FIIs logísticos, além da NTN-B 2035.



Mais informações sobre os ativos e as transações mencionadas seguem no anexo ao presente Fato Relevante. Permanecemos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 01 de setembro de 2021

**PATRIA**  
GESTOR



**VORTX**  
ADMINISTRADORA

<sup>2</sup> Leva em consideração correção de inflação por 6,8% nos aniversários de contrato (relatório FOCUS 30/07/21)

<sup>3</sup> Acessível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=207228&cvm=true>

<sup>4</sup> Equivalente ao cálculo de dividendo projetado, multiplicado por 12, e dividido pelo valor da cota da presente data (R\$ 74,30 - disponível em [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/)).

<sup>5</sup> Yields calculados como somatória dos últimos 3 dividendos divulgados pelo fundo, dividido pelo último preço de fechamento, multiplicado por 4. FIIs considerados para a média do mercado logístico: RBRL, BTLG, HSLG, XPLG, BRCO, LVBI, HGLG, VILG. Não considera PATL. Foram consideradas cotações dos dos FIIs comparáveis ponderado pelo valor de mercado de cada um deles.

<sup>6</sup> A comparação com outros índices se trata de mera referência econômica e não meta ou parâmetro de performance. Comparações com outros índices podem gerar resultados diferentes. Dados da ANBIMA em 31/ago/2021.

PATRIA

---



# PATL: Aquisições Solística e Postall

SETEMBRO 2021

# Aquisições Imóveis Solística e Postall: Sumário Executivo



## Aquisições recentes



## Status PATL

O objetivo deste material é apresentar em maiores detalhes as recentes aquisições do fundo e trazer uma visão comparativa dos resultados do fundo e do setor logístico.

Os ativos trazem para o fundo exposição para o principal mercado logístico do Brasil, estado de São Paulo, e para outros players logísticos.

São imóveis vizinhos, de tamanho próximo, embora as transações tenham ocorrido de forma totalmente apartada – inclusive através de vendedores distintos.

- **Imóvel Solística:** imóvel de qualidade A+ locado no longo prazo para grande operador logístico
- **Imóvel Postall:** imóvel de qualidade A+ locado para operador logístico, em aluguel abaixo de mercado
- As aquisições possibilitam uso de quase todo caixa remanescente em FIIs + Renda Fixa.
- Aquisições realizadas em cap rate médio de 8,3% e R\$ 2.700/m<sup>2</sup>

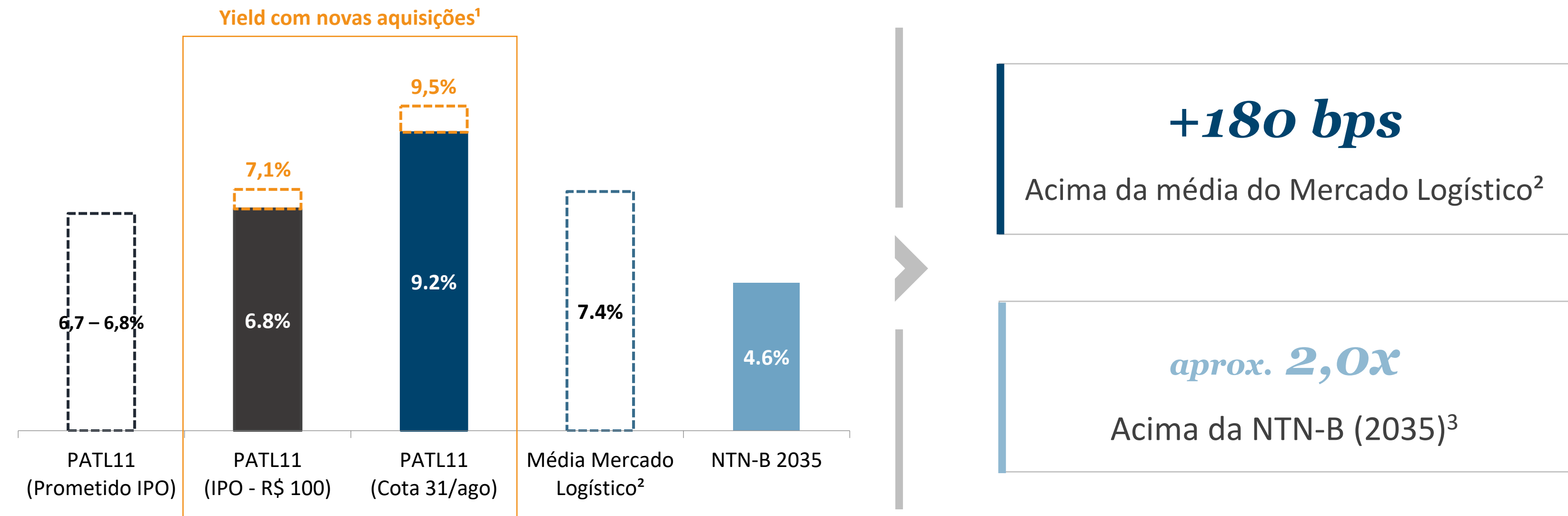
- PATL com **um dos maiores yields do mercado logístico** – 9,2% a.a. com base na cota de 31 de agosto<sup>1</sup>.
- **Incremento de dividendo** em até **R\$ 0,02/mês** com novas aquisições<sup>2</sup>.
- Fundo com **96% dos ativos alocados em imóveis** após novas aquisições.

(1) Cota de 74,30 no dia 31 de Agosto; (2) Esperado a partir de janeiro de 2022.

# PATL: Comparação *Yield* e NTN-B

AQUISIÇÕES TRAZEM POTENCIAL INCREMENTO NOS DIVIDENDOS, QUE JÁ ESTÃO ATUALMENTE ACIMA DO MERCADO

## | *Yield<sup>1</sup> do PATL11 comparado com a média dos FIIs logísticos e com a NTN-B 2035*



# PATL: Novos ativos do portfólio

ATIVOS BEM POSICIONADOS NO MERCADO DE SÃO PAULO, COM INQUILINOS COMPROMETIDOS COM OS IMÓVEIS

## Perfil dos contratos



## Vencimento de contratos

(% de receita contratada)



## Novos Ativos



### 1 SOLÍSTICA – Status: Escritura realizada

- **ABL Total:** 9.177 m<sup>2</sup>
- **Ocupação:** 100%
- **Vencimento:** 2025
- **Tipo de contrato:** típico
- **Ticket:** R\$ 26,6 M
- **Cap rate:** 8.3%<sup>1</sup>
- **Inquilino:**
  - AGV Logística (Solística)
  - Operador logístico do Grupo FEMSA – grupo multinacional com faturamento de aprox. USD 25 bilhões
  - Imóvel estratégico para a operação do inquilino

### 2 POSTALL – Status: CVC assinado

- **ABL Total:** 9.956 m<sup>2</sup>
- **Ocupação:** 100%
- **Vencimento:** 2026
- **Tipo de contrato:** típico
- Contrato recém assinado
- **Ticket:** R\$ 24,7 M<sup>2</sup>
- **Cap rate:** 8.2%<sup>12</sup>
- **Condições Precedentes** já superadas
- **Inquilino:**
  - Postall Log
  - Operador logístico com outras três unidades distribuídas pelo estado de SP
  - Operação no imóvel voltada para Monster Energy

(1) Considerando projeção NTM – toma como base correção de inflação por 6,8% nos aniversários de contrato (relatório Focus 30/07/21);

(2) Considera pagamento parcelado, sendo R\$ 20,3 M na data de aquisição do imóvel e R\$ 4,4 M após 6 meses.

# Imóveis Solística e Postall: Localização

IMÓVEIS VIZINHOS COM FÁCIL ACESSO VIA ANHANGUERA, LOCADOS PARA OPERADORES LOGÍSTICOS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO



- Galpões vizinhos com mesmo acesso via Rodovia Anhanguera
- Transações distintas e operações apartadas

## Acessos

|                                                        |                                                       |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Galpões → São Paulo</b><br>Distância retorno: 5km   | <b>Galpões → Interior</b><br>Acesso direto Anhanguera |
| <b>São Paulo → Galpões</b><br>Acesso direto Anhanguera | <b>Interior → Galpões</b><br>Distância retorno: 2,5km |



# Imóveis Solística e Postall: Localização

ATIVOS

MERCADO

FUNDO

LOCALIZADOS EM JUNDIAÍ, A 70 KM DA CIDADE DE SÃO PAULO E ÀS MARGENS DA RODOVIA ANHANGUERA



Localização dos ativos:

Clique para ver  
no mapa

## Principais distâncias

Jundiaí (Centro) - 18km

Aerop. Viracopos - 32km

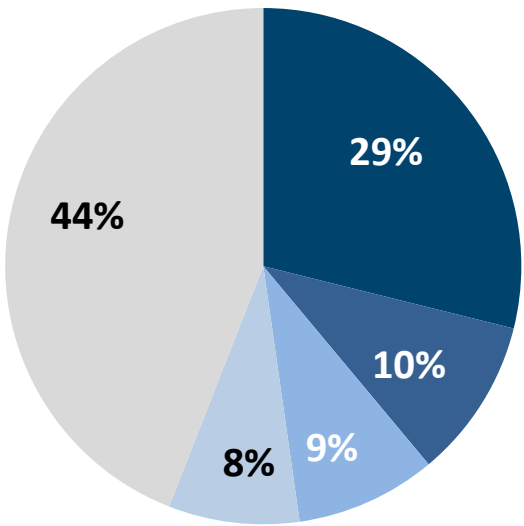
São Paulo - 70km

Dutra - 77km

Campinas - 30km

Santos - 140km

## Ocupação de ativos logísticos em Jundiaí<sup>1</sup>



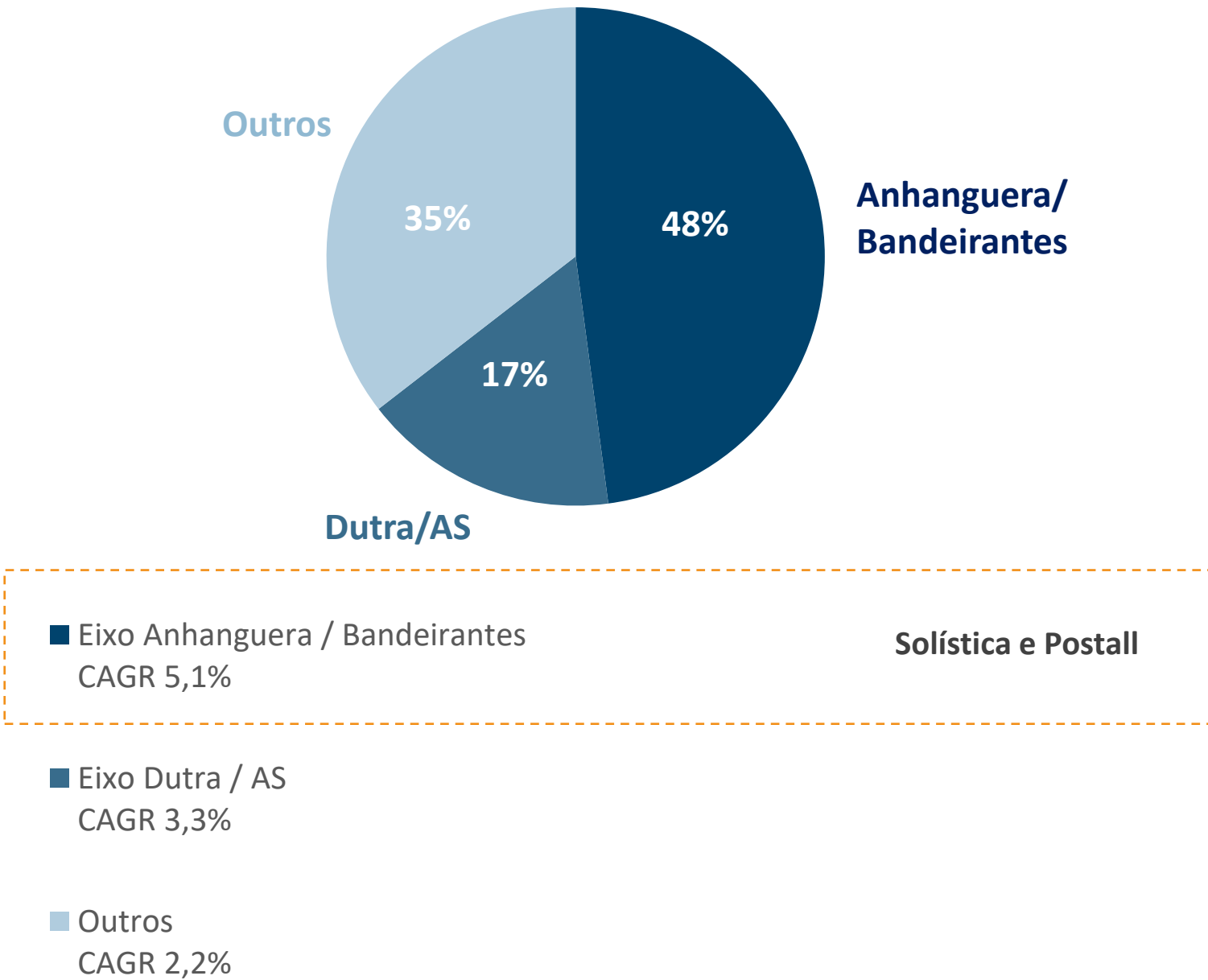
- Transportes e Logística
- Alimentos, Bebidas e Fumo
- Material de Construção e Decoração
- Produtos de Higiene e Limpeza
- Outros



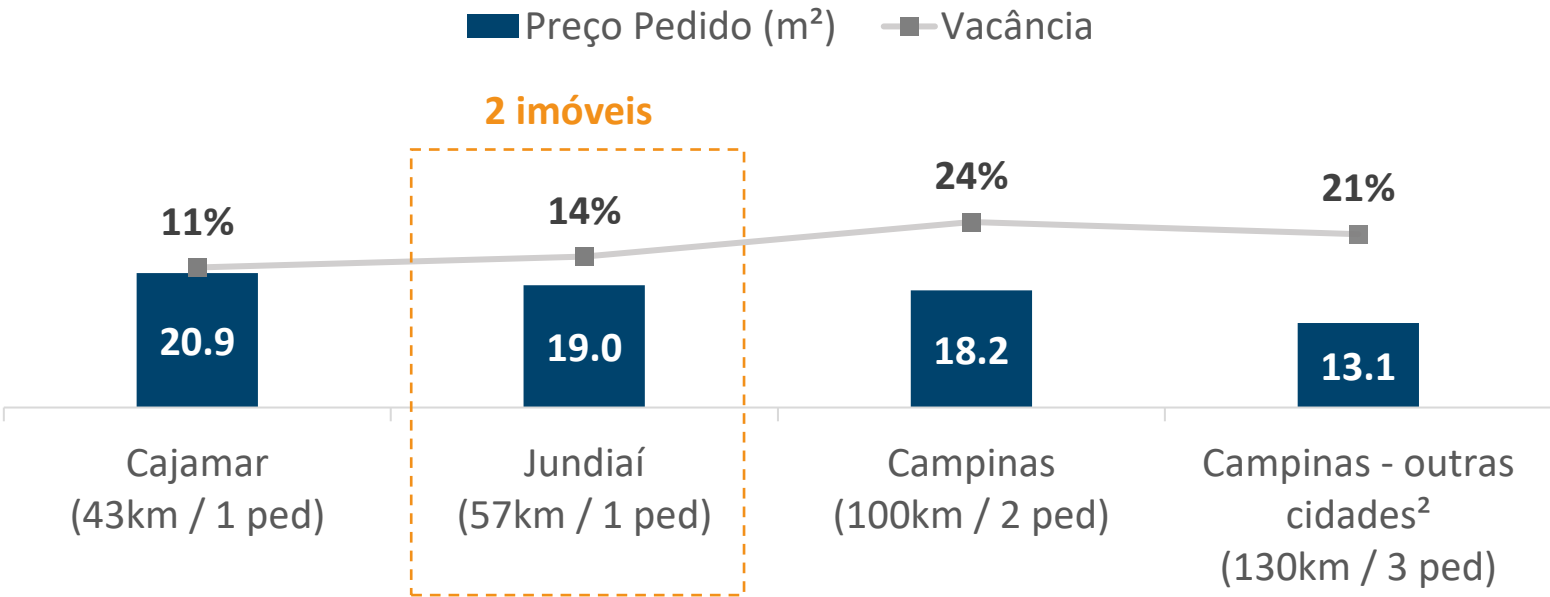
# PATL | Mercado logístico: São Paulo

AQUISIÇÕES LOCALIZADAS NO PRINCIPAL EIXO LOGÍSTICO DE SP

## Mercado Logístico de São Paulo: distribuição por eixos¹ ('000 m²)



## Mercado Logístico: eixo Anhanguera / Bandeirantes¹

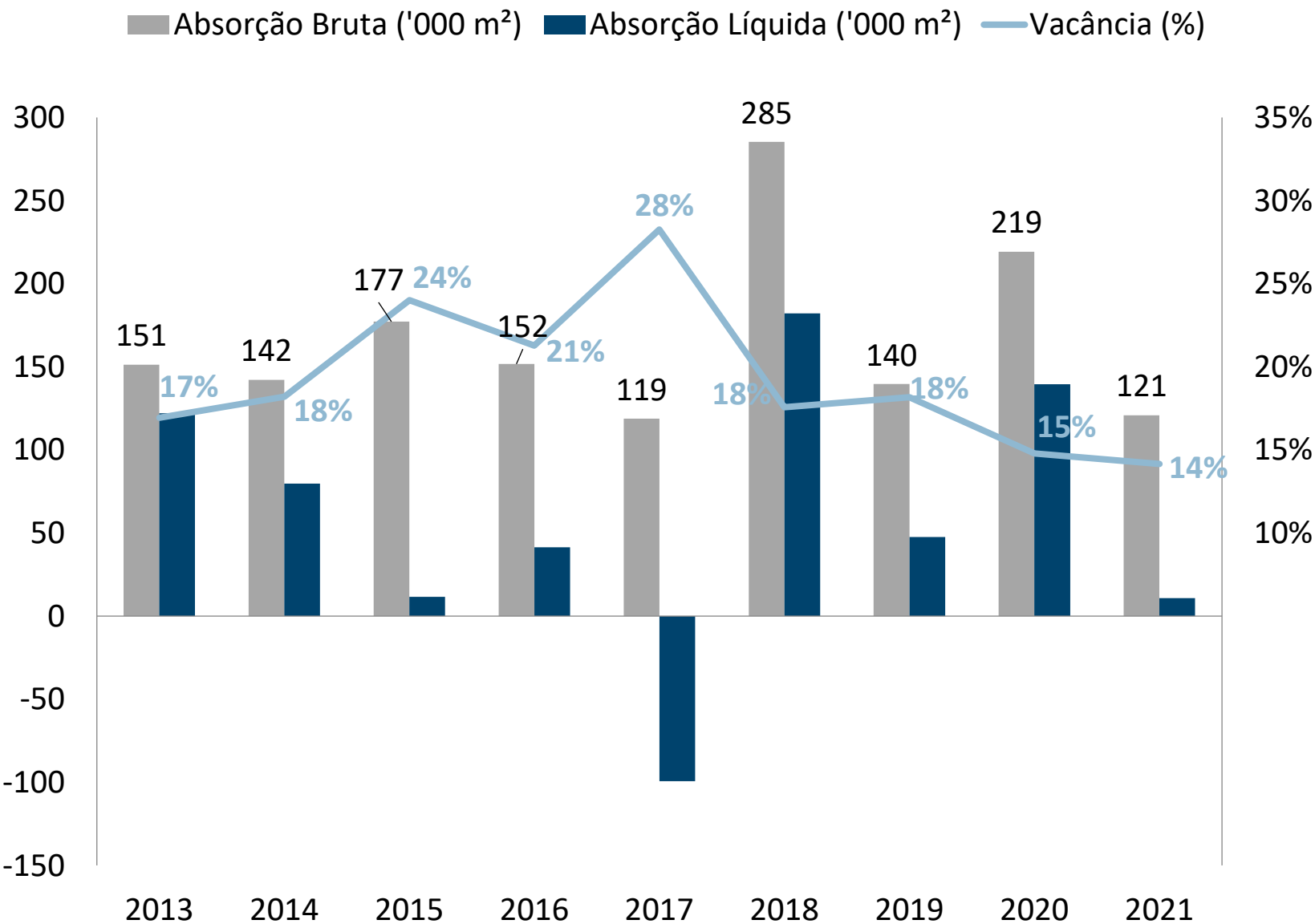


- Mercado Logístico no Brasil: **demanda concentrada na região Sudeste**, com mais da metade de todo o universo de galpões no país;
- Eixo Anhanguera/Bandeirantes representa aprox. **metade do mercado logístico de São Paulo** (em m²), cujo crescimento foi o maior entre os eixos e acima da média do estado;
- Região de Jundiaí apresenta **segunda menor taxa de vacância** e **segundo maior preço pedido** em relação ao Eixo Anhanguera/Bandeirantes.

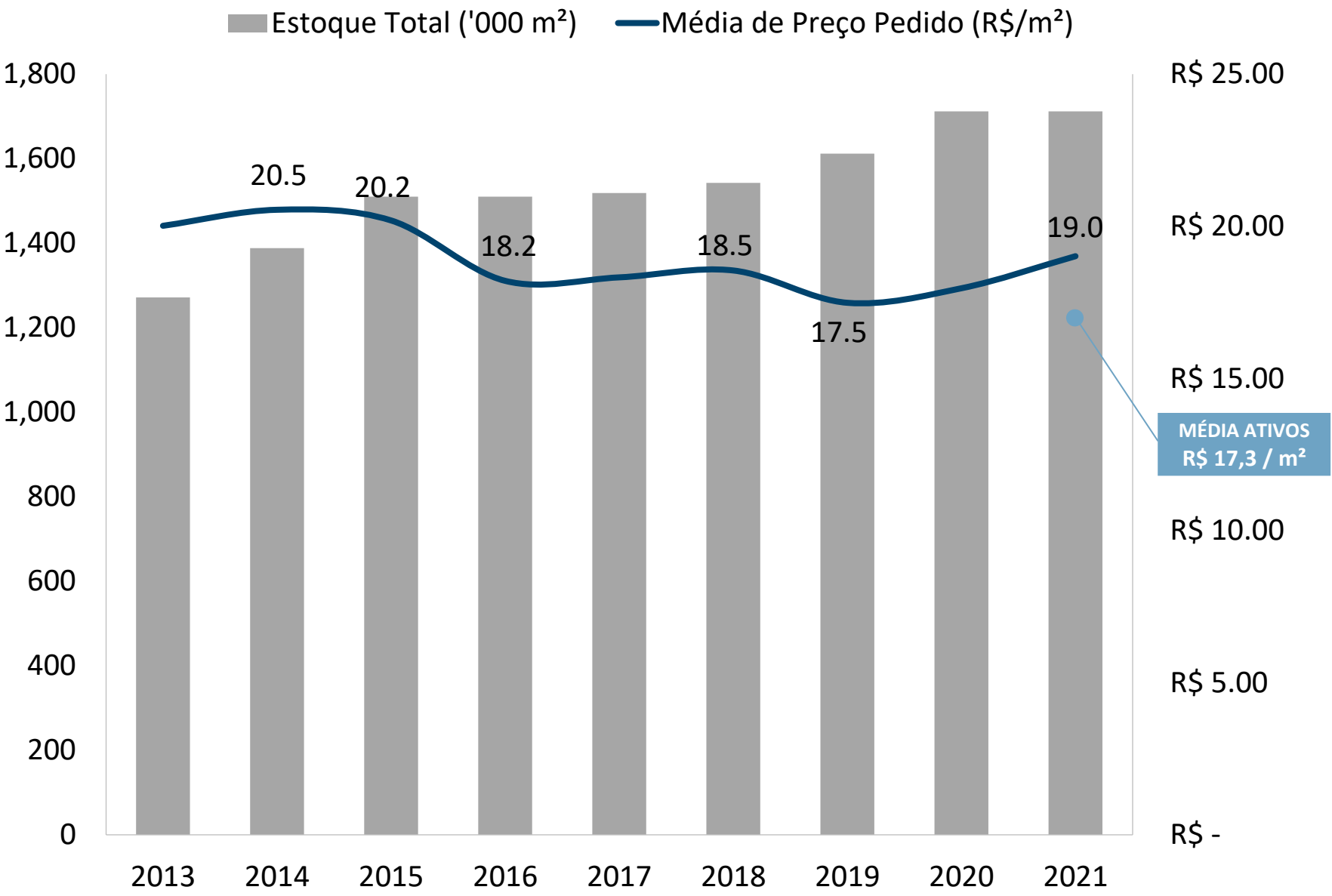
# Mercado logístico em Jundiaí

NOS ÚLTIMOS ANOS, JUNDIAÍ APRESENTOU FORTE ABSORÇÃO E REDUÇÃO DA VACÂNCIA

Vacância e absorção líquida (Todas as classes)



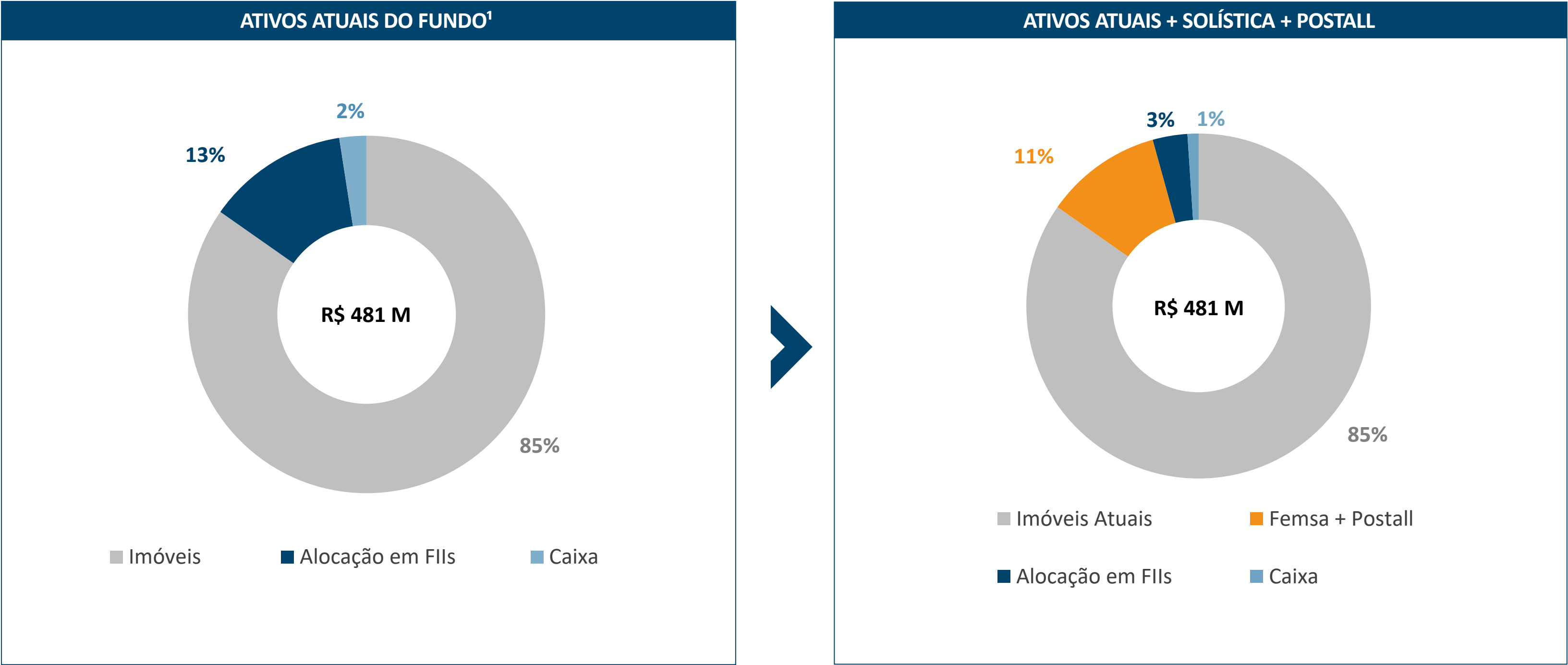
Valor de locação e estoque (Todas as classes)



Informações base jun/21. Fonte: Buildings – Considera Jundiaí, Itupeva, Louveira e Jarinu

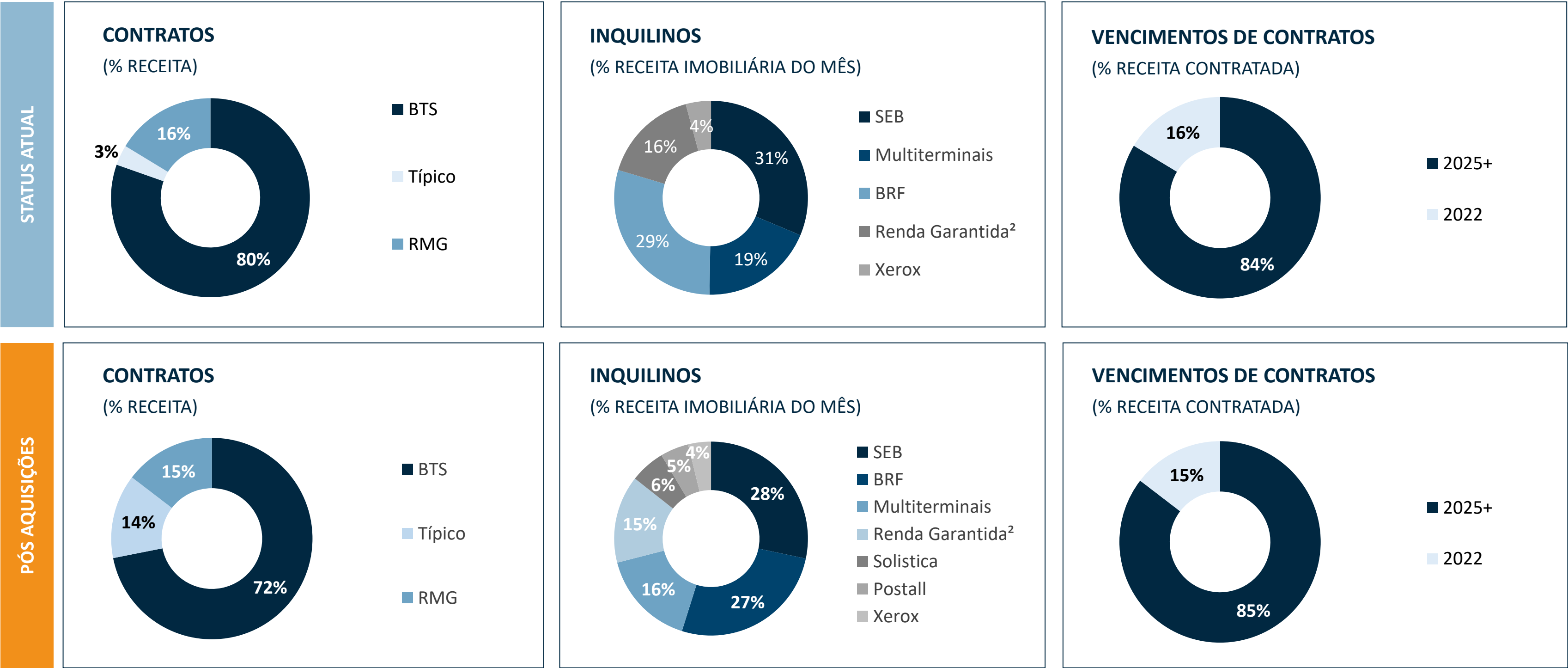
# PATL: Visão gerencial pós aquisições

COM AS AQUISIÇÕES, O FUNDO PASSA A TER 96% DOS SEUS ATIVOS ALOCADOS EM IMÓVEIS LOGÍSTICOS



# PATL: Visão gerencial pós aquisições

FUNDO APRESENTARÁ MAIOR DIVERSIFICAÇÃO PÓS AQUISIÇÕES



# Galpão Solística e Postall: Imóveis

ATIVOS

MERCADO

FUNDO



# Galpão Solística: Imóvel

IMAGENS EXTERNAS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO



# Galpão Solística: Imóvel

IMAGENS EXTERNAS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO

Área de docas



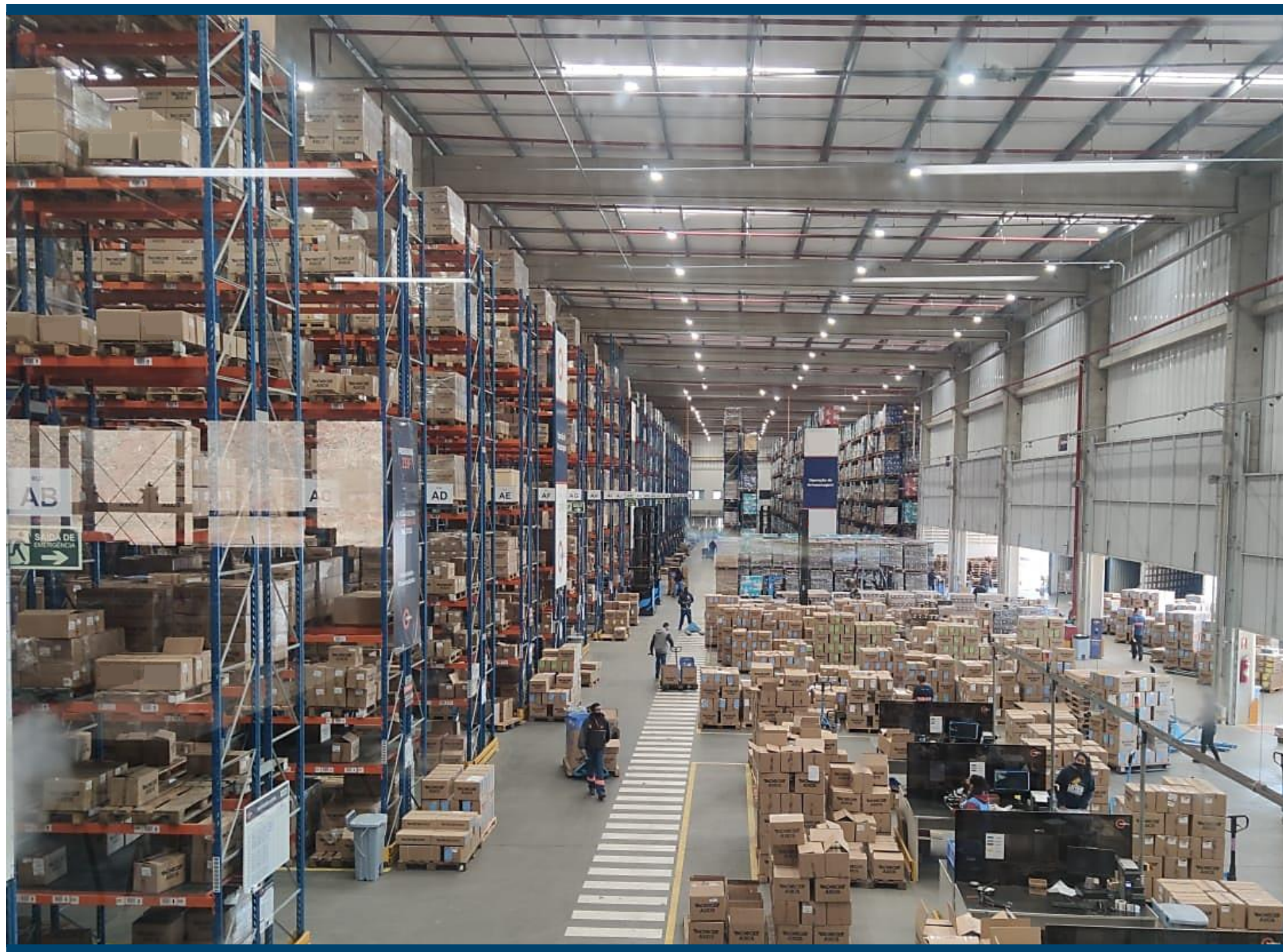
# Galpão Solística: Imóvel

ARMAZENAMENTO INTERNO



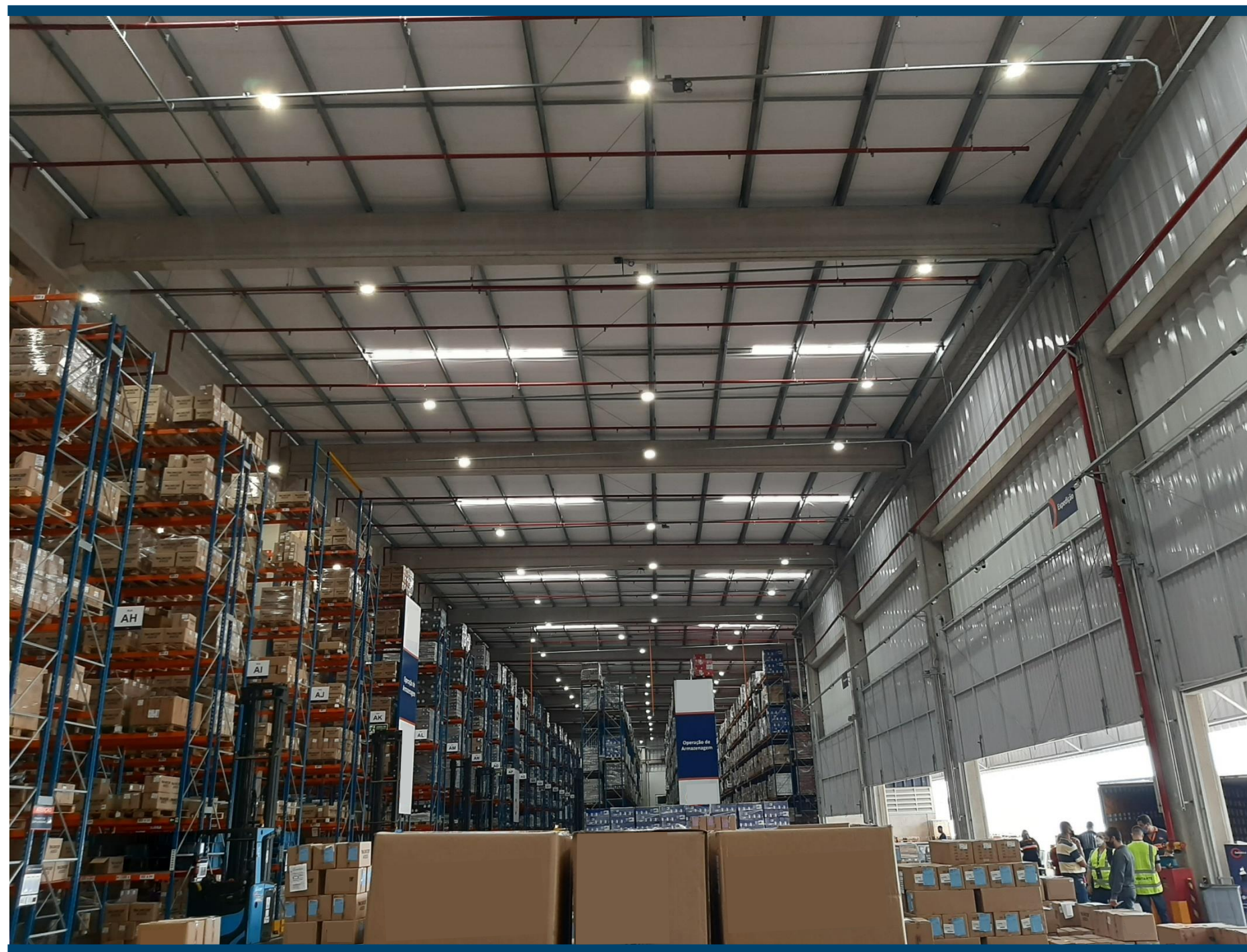
# Galpão Solística: Imóvel

ARMAZENAMENTO INTERNO



# Galpão Solística: Imóvel

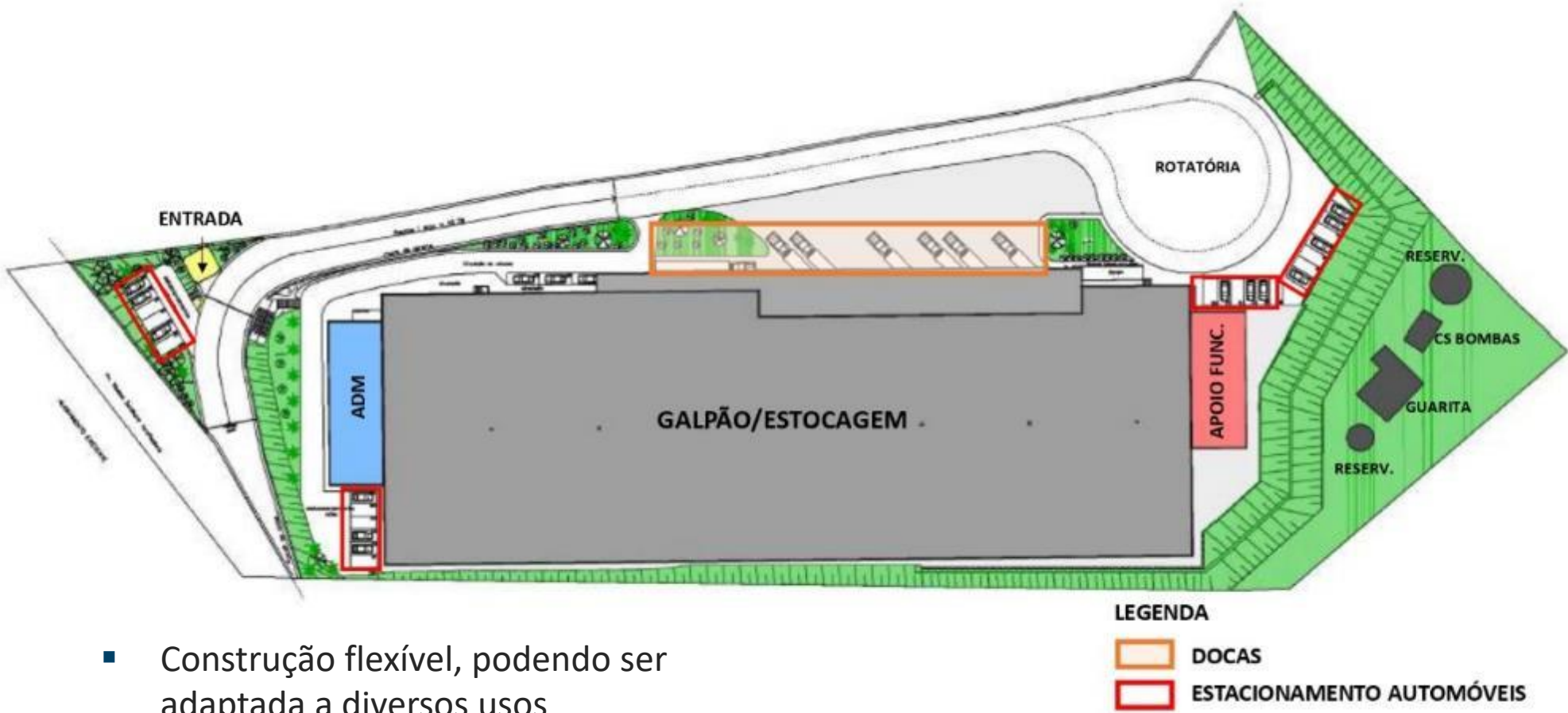
ARMAZENAMENTO INTERNO



# Galpão Solística: Imóvel

ATIVO MONOUSUÁRIO PADRÃO A+ E EXCELENTES ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

## Implantação



- Construção flexível, podendo ser adaptada a diversos usos



Inquilino: Solística, operador logístico do grupo multinacional FEMSA

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

- ✓ ABL 9.177 m<sup>2</sup>
- ✓ Pé direito livre 12,5m
- ✓ Ocupação 100%
- ✓ Capacidade do piso 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Docas 12 (c/ 5 niveladoras)
- ✓ Eficiência de armazenagem >80%
- ✓ Sprinklers e Hidrantes Sim
- ✓ **Adicionais:** Telhado termoacústico, ventilação e iluminação natural, lâmpadas LED e escritório de alto padrão.

# Galpão Postall Log: Imóvel

IMAGENS EXTERNAS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO

Área de docas / Vista frontal



# Galpão Postall Log: Imóvel

IMAGENS EXTERNAS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO

Vista externa



Vista externa



# Galpão Postall Log: Imóvel

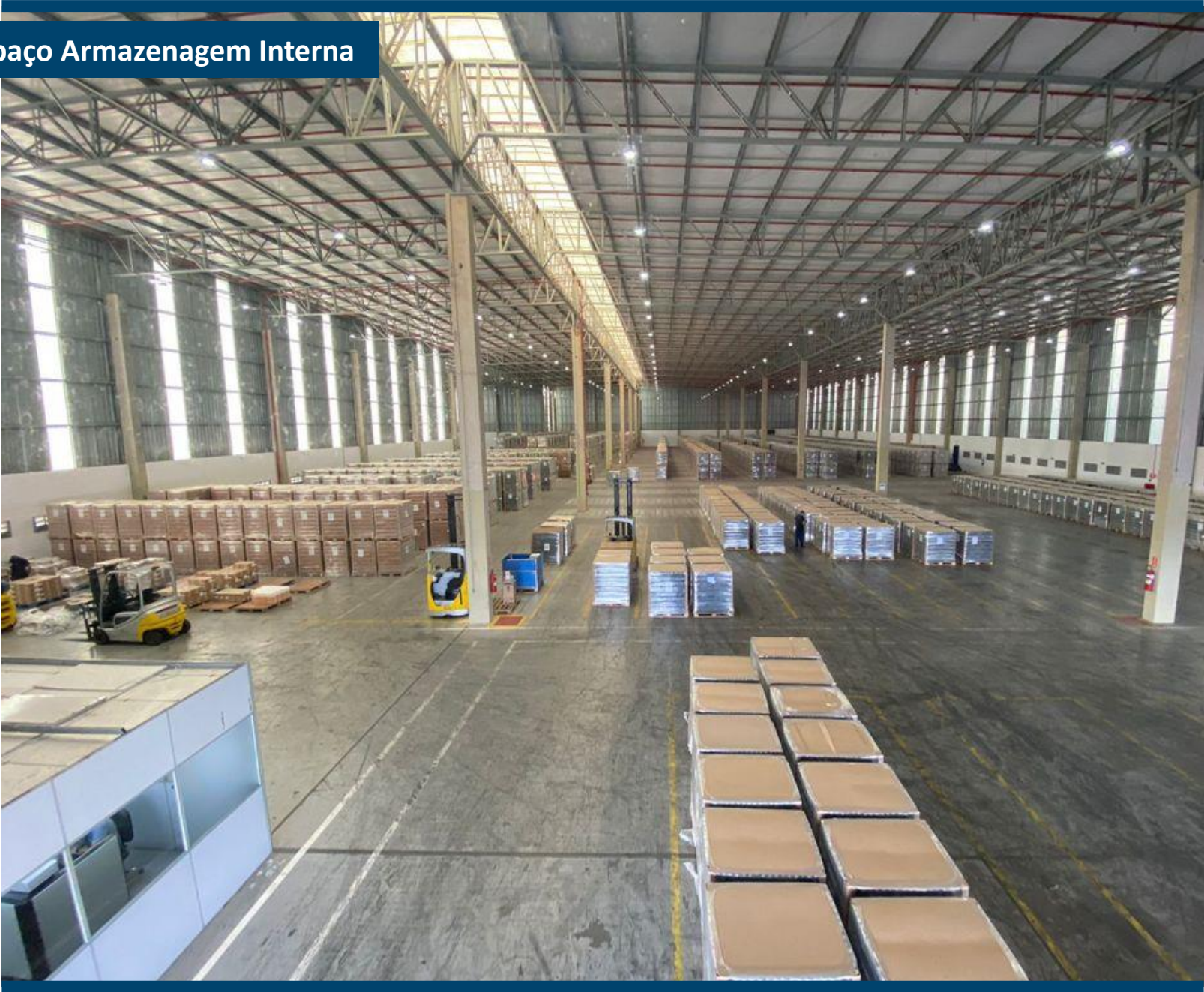
IMAGENS INTERNAS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO

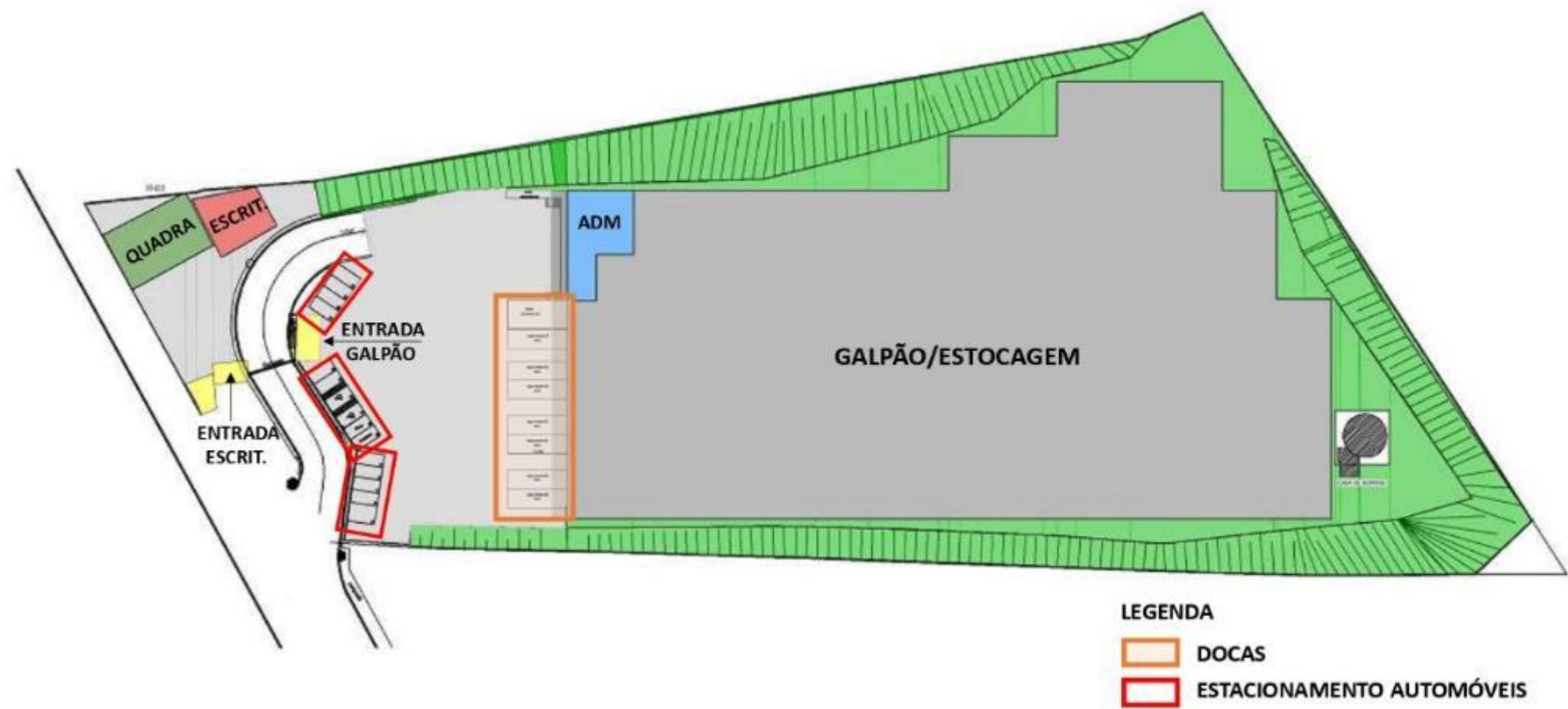
Espaço Armazenagem Interna



# Galpão Postall: Imóvel

ATIVO MONOUSUÁRIO PADRÃO A+ E EXCELENTES ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

## Implantação



**Inquilino:** Postall Log, que atua no segmento de logística, possui outras três unidades em SP e é recém-instalada no imóvel, cuja atividade está voltada para a Monster Energy (Energéticos).

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

- ✓ ABL 9.760 m<sup>2</sup>
- ✓ Pé direito livre 12m
- ✓ Ocupação 100%
- ✓ Capacidade do piso 6 ton/m<sup>2</sup>
- ✓ Docas 8
- ✓ Eficiência de armazenagem >90%
- ✓ Sprinklers e Hidrantes Sim
- ✓ **Adicionais:**  
Telhado face felt e iluminação LED

PATRIA

---