

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 (“Escritura”), que possui área bruta locável de 9.956 m² (nove mil, novecentos e cinquenta e seis metros quadrados), (“Ativo Logístico Jundiaí 2” ou “Imóvel” ou “Imóvel Postall”), pelo valor de R\$ 24.504.158,89 (vinte e quatro milhões, quinhentos e quatro mil, cento e cinquenta e oito reais e oitenta e nove centavos), relacionado à transação anunciada [no Fato Relevante divulgado no dia 17 de agosto de 2021](#)¹. O valor será pago em duas parcelas – a primeira, de R\$ 12.289.040,08 (doze milhões, duzentos e oitenta e nove mil, quarenta reais e oito centavos) foi paga no ato da Escritura, enquanto a segunda, de R\$ 12.215.118,81 (doze milhões, duzentos e quinze mil, cento e dezoito reais e oitenta e um centavos) deverá ser paga ao vendedor no prazo de 3 (três) meses, contados a partir desta data.

Imóvel Postall



O Imóvel Postall está situado na Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 831, Gleba B-1, Bairro dos Fernandes, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo. O Imóvel é um galpão logístico 100% (cem por cento) locado, por meio de contrato típico, para a Postall Transporte e Armazenagem Ltda, empresa do setor logístico. A operação do inquilino no ativo é dedicada para a Monster Energy (empresa de bebidas energéticas). Essa aquisição está completamente alinhada com a estratégia do Fundo, por se tratar de outro imóvel com especificações técnicas de qualidade e localizado em mercado resiliente. Para mais detalhes sobre o ativo e o mercado, consulte o Anexo.

Assim como a aquisição do Imóvel Solística (conclusão anunciada [no Fato Relevante divulgado no dia 01 de setembro de 2021](#)²), o Imóvel Postall foi adquirido com recursos próprios do Fundo, antes alocados em investimentos de renda fixa ou em fundos imobiliários. Nesta transação, o Gestor estima um *cap rate* de 8,4%³ (oito inteiros e quatro décimos por cento) para os próximos 12 (doze) meses. Conforme informado na apresentação das aquisições do Imóvel Solística e Imóvel Postall, disponível [neste link](#) e no Anexo, os galpões são vizinhos e possuem o mesmo acesso via Rodovia Anhanguera, a 70km de São Paulo.

A partir do pagamento da primeira parcela, o Fundo já faz jus à totalidade dos aluguéis provindos do Imóvel Postall. Com as duas aquisições, Postall e Solística, o Fundo será o único proprietário dos Imóveis e a expectativa do Gestor é que as aquisições somadas gerem impacto positivo no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 0,02 (dois centavos) por cota por mês a partir de janeiro de 2022, conforme detalhado no último [webcast trimestral do Fundo](#) (realizado em 02 de setembro de 2021). De qualquer forma, esta estimativa não deve ser interpretada, para nenhum fim, como promessa ou garantia de rendimento futuro por parte do Fundo.

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, 09 de setembro de 2021



¹ Acessível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=207228&cvm=true>

² Acessível em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=211002&cvm=true>

³ Leva em consideração correção de inflação por 6,8% nos aniversários de contrato (relatório FOCUS 30/07/21), e novo fluxo de pagamento (parcelas da compra do Imóvel).

PATRIA



PATL: Aquisições Imóveis 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/m²

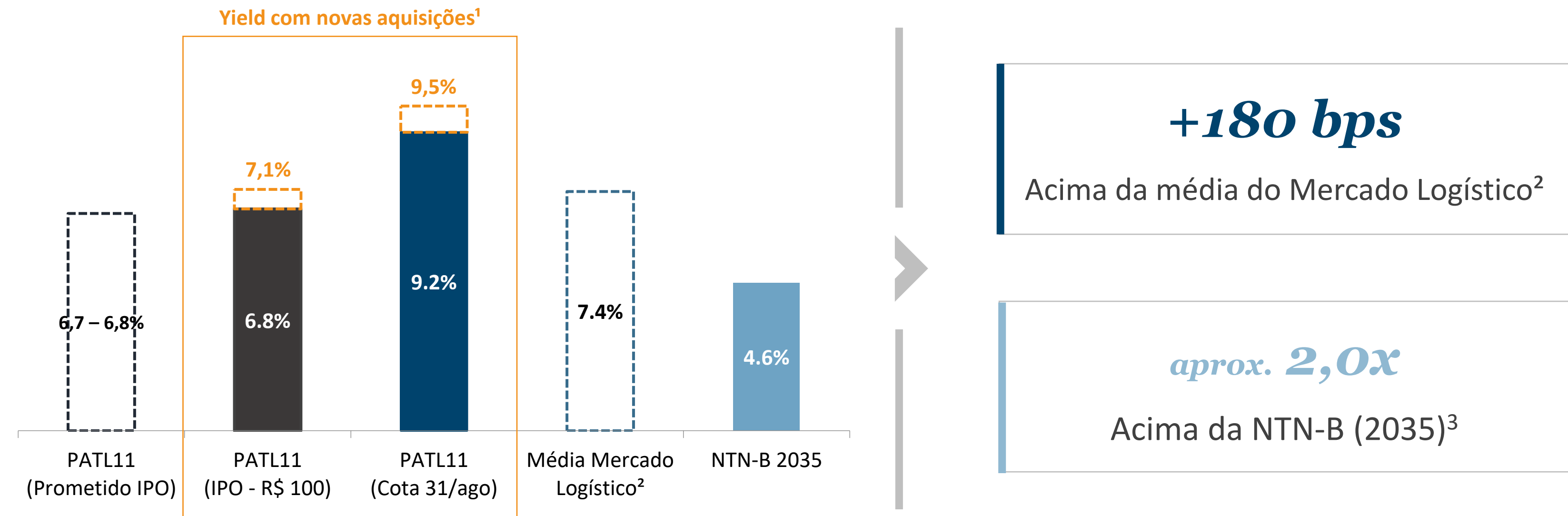
- PATL com **um dos maiores yields do mercado logístico** – 9,2% a.a. com base na cota de 31 de agosto¹.
- **Incremento de dividendo** em até **R\$ 0,02/mês** com novas aquisições².
- Fundo com **96% dos ativos alocados em imóveis** após novas aquisições.

(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

| *Yield¹ do PATL11 comparado com a média dos FIIs logísticos e com a NTN-B 2035*



(1) A partir de janeiro de 2022.

(2) 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. Considerando cotações dos FIIs comparáveis ponderado pelo valor de mercado de cada um deles.

(3) 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 do Tesouro e do Bacen em 31/ago/2021.

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 m²
- **Ocupação:** 100%
- **Vencimento:** 2025
- **Tipo de contrato:** típico
- **Ticket:** R\$ 26,6 M
- **Cap rate:** 8.3%¹
- **Inquilino:**
 - AGV Logística (Solística)
 - Operador logístico do Grupo FEMSA – grupo multinacional com faturamento de aprox. USD 25 bilhões³
 - Imóvel estratégico para a operação do inquilino

2 POSTALL – Status: CVC assinado

- **ABL Total:** 9.956 m²
- **Ocupação:** 100%
- **Vencimento:** 2026
- **Tipo de contrato:** típico
- Contrato recém assinado
- **Ticket:** R\$ 24,7 M²
- **Cap rate:** 8.2%¹²
- **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.
(3) FEMSA 2020 Annual Report

Imóveis Solística e Postall: Localização

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



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

Acessos

Galpões → São Paulo Distância retorno: 5km	Galpões → Interior Acesso direto Anhanguera
São Paulo → Galpões Acesso direto Anhanguera	Interior → Galpões 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

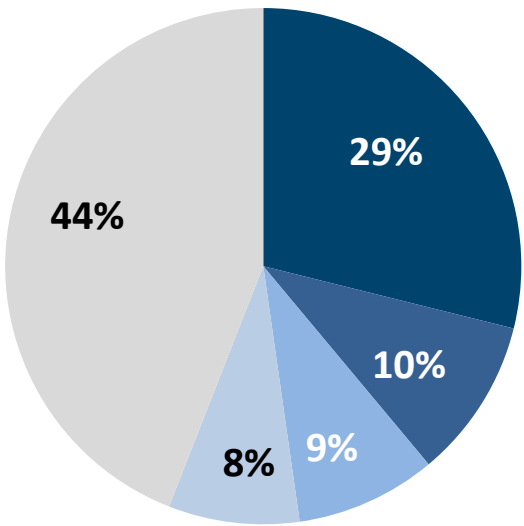
São Paulo - 70km

Dutra - 77km

Campinas - 30km

Santos - 140km

Ocupação de ativos logísticos em Jundiaí¹



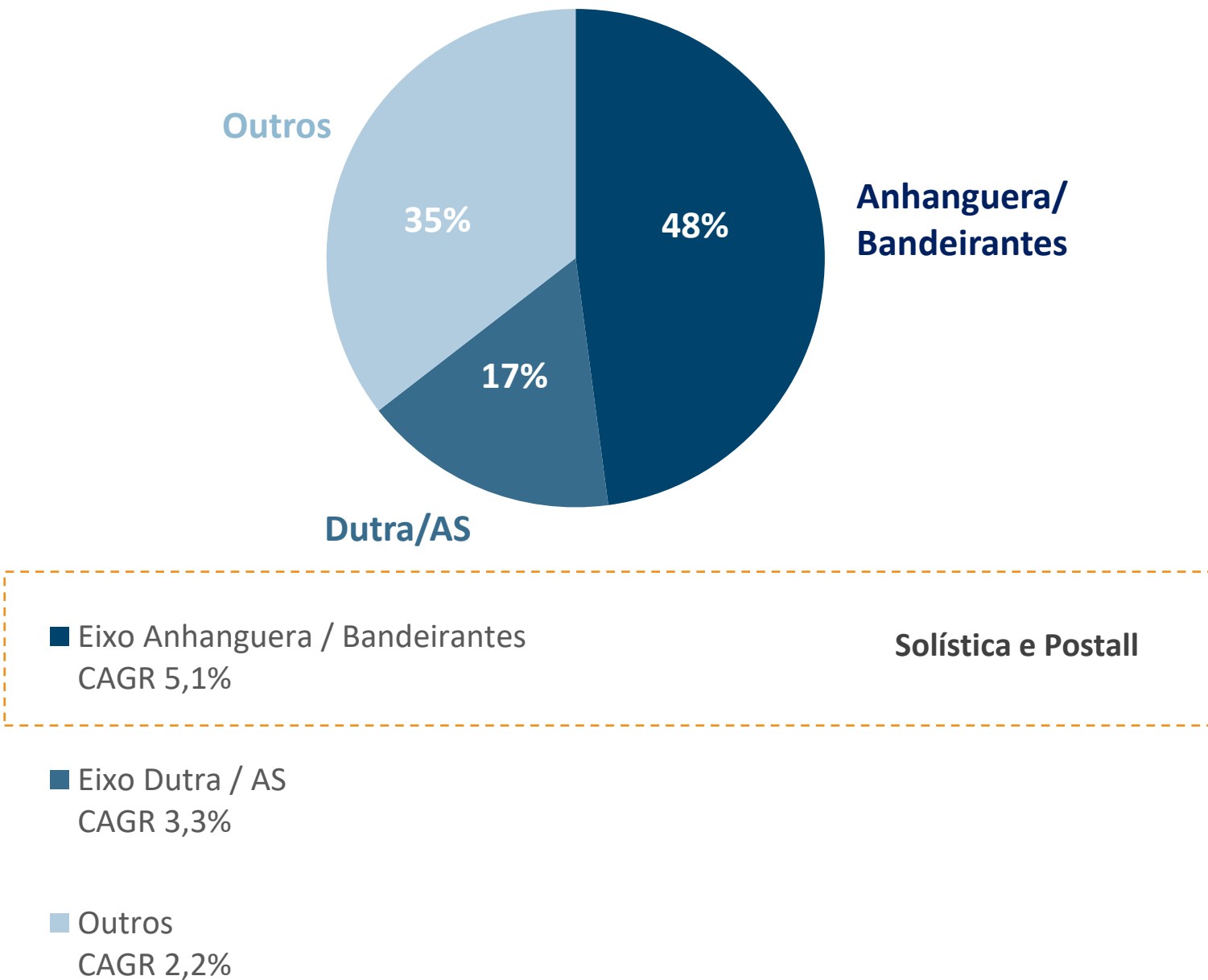
- Transportes e Logística
- Alimentos, Bebidas e Fumo
- Material de Construção e Decoração
- Produtos de Higiene e Limpeza
- Outros



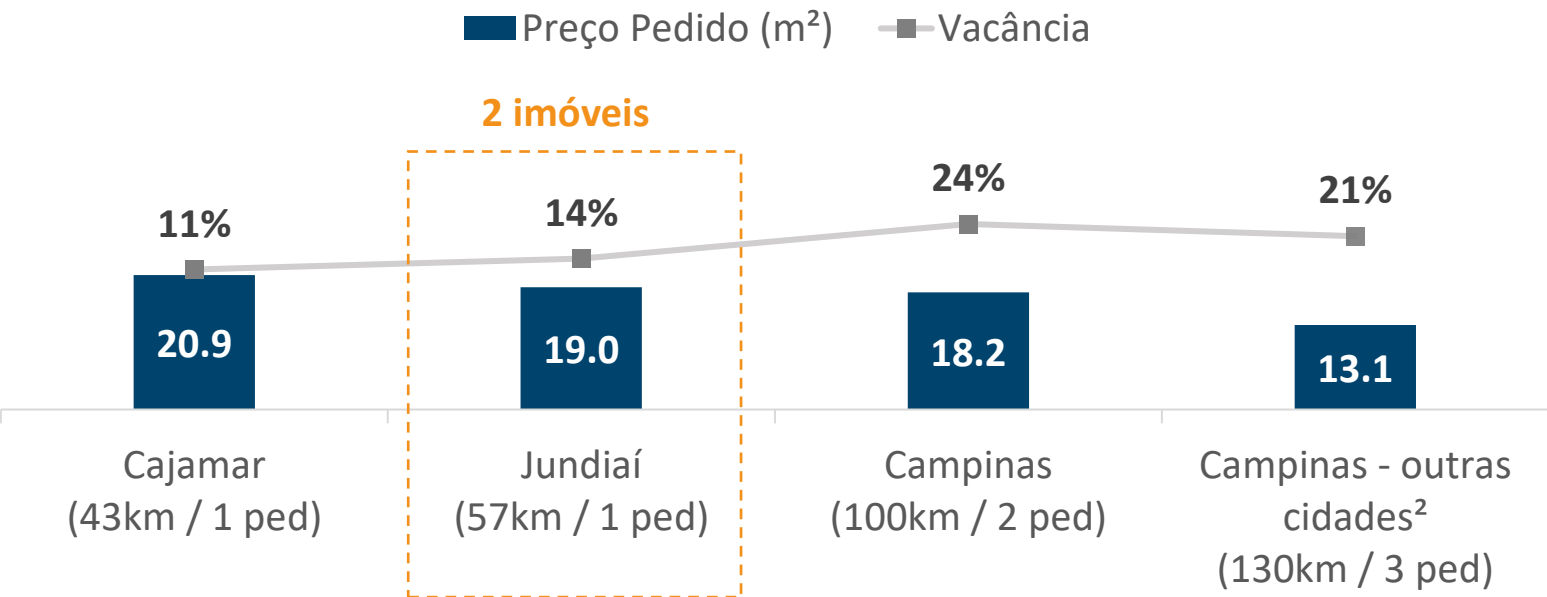
PATL | Mercado logístico: São Paulo

AQUISIÇÕES LOCALIZADAS NO PRINCIPAL EIXO LOGÍSTICO DE SP

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



Mercado Logístico: eixo Anhanguera / Bandeirantes¹

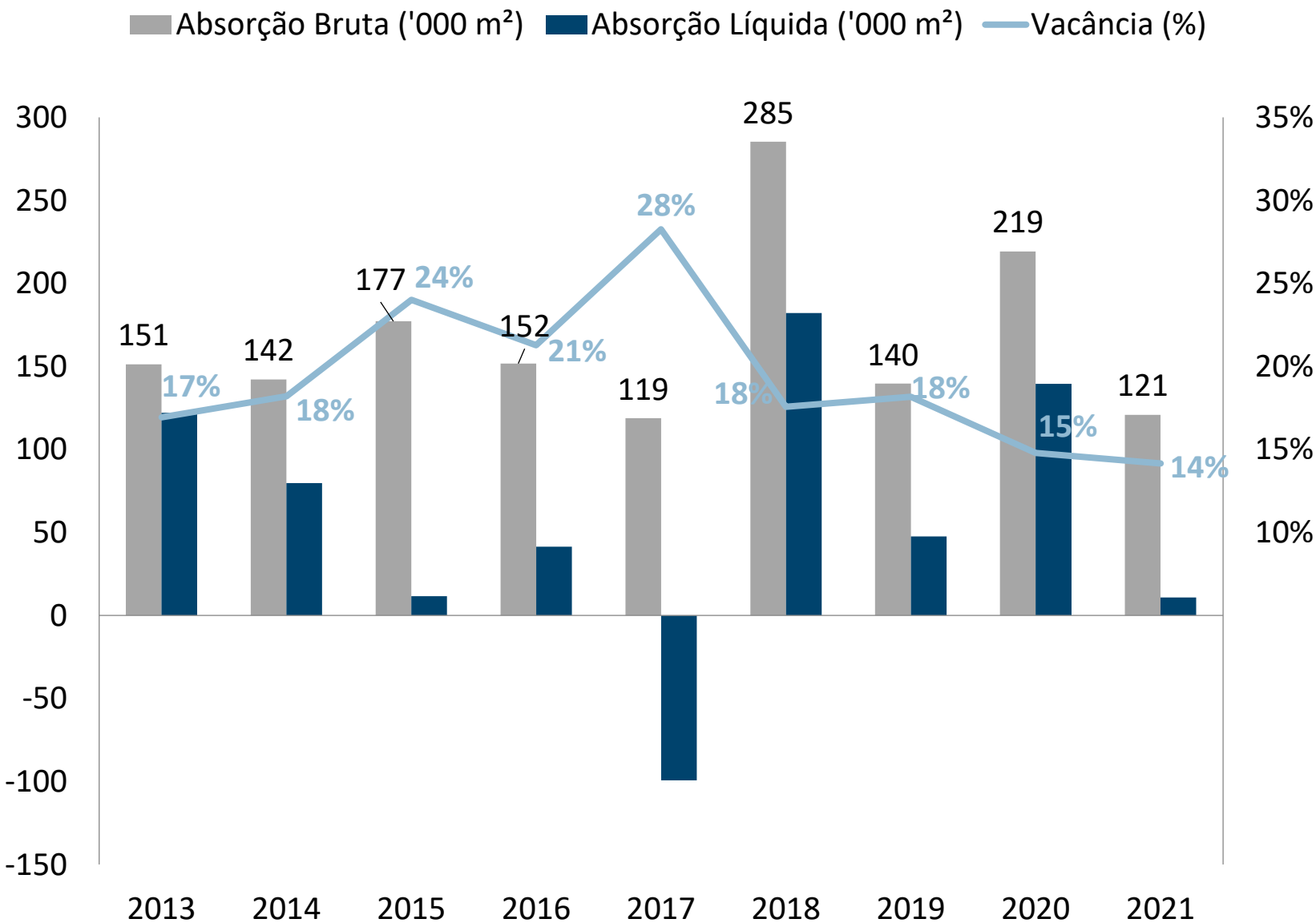


- Mercado Logístico no Brasil: **demanda concentrada na região Sudeste**, com mais da metade de todo o universo de galpões no país;
- Eixo Anhanguera/Bandeirantes representa aprox. **metade do mercado logístico de São Paulo** (em m²), cujo crescimento foi o maior entre os eixos e acima da média do estado;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

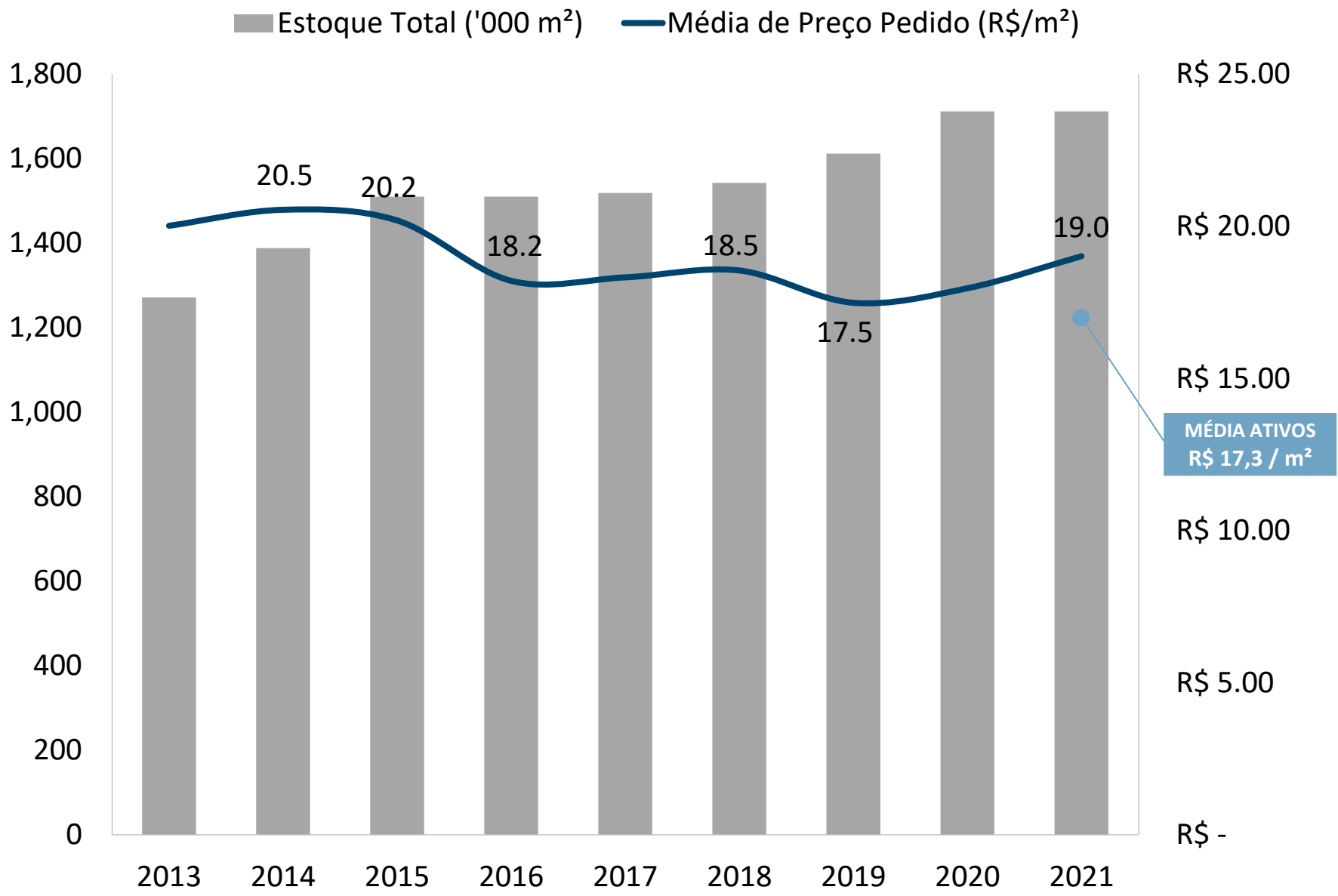
Mercado logístico em Jundiaí

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

Vacância e absorção líquida (Todas as classes)



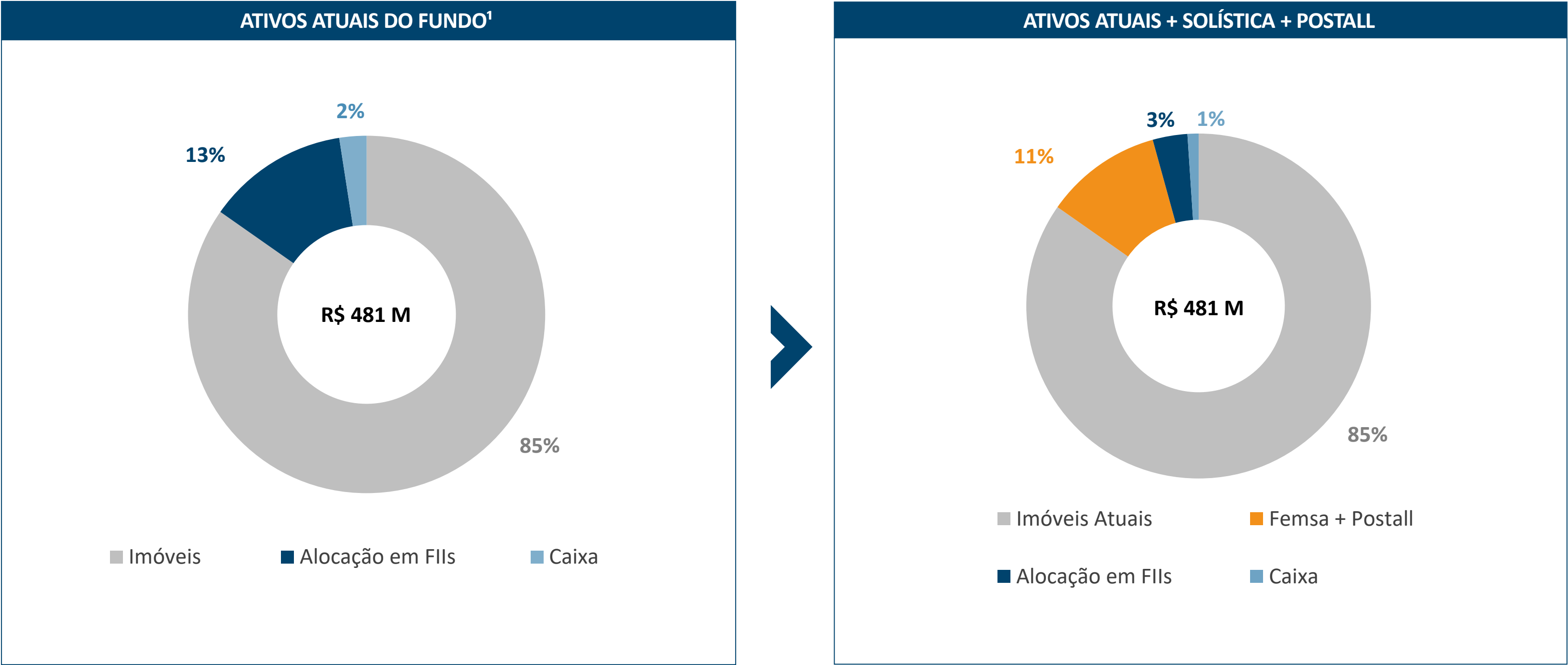
Valor de locação e estoque (Todas as classes)



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

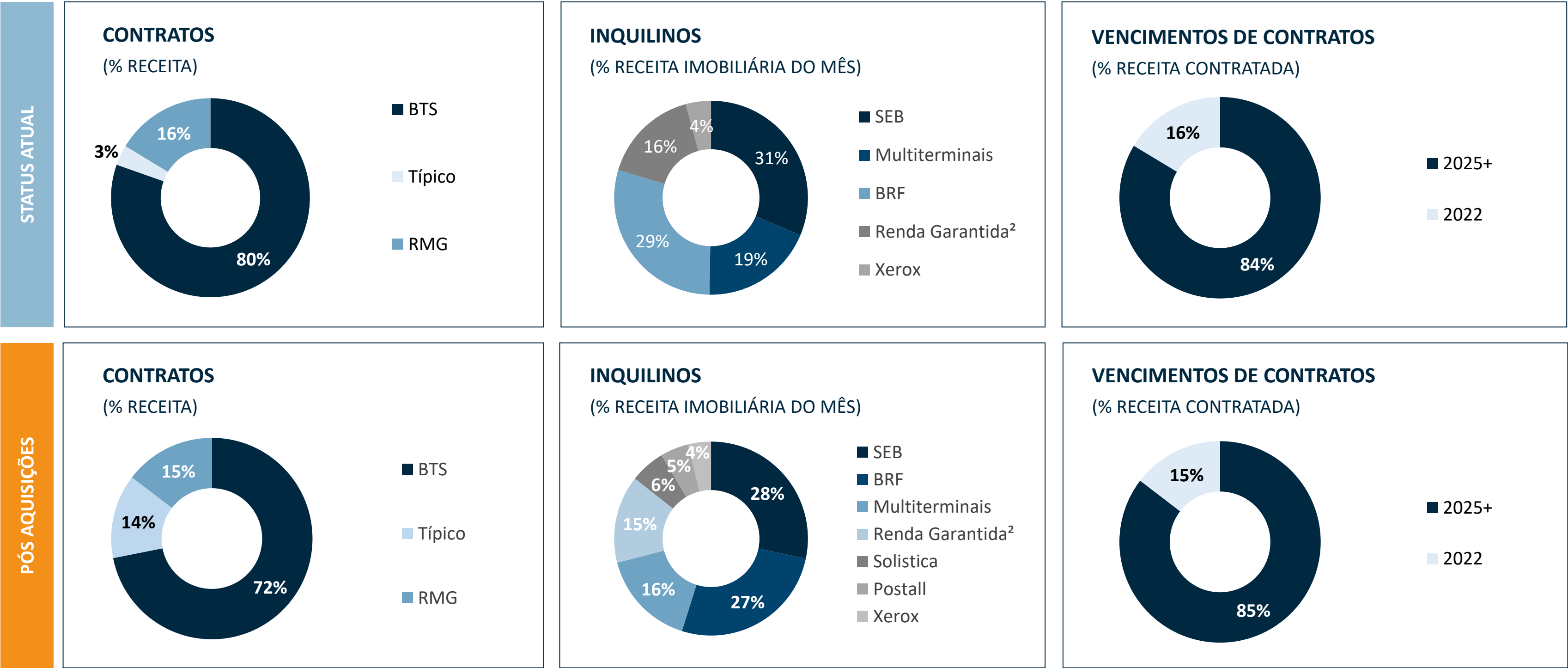
PATL: Visão gerencial pós aquisições

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



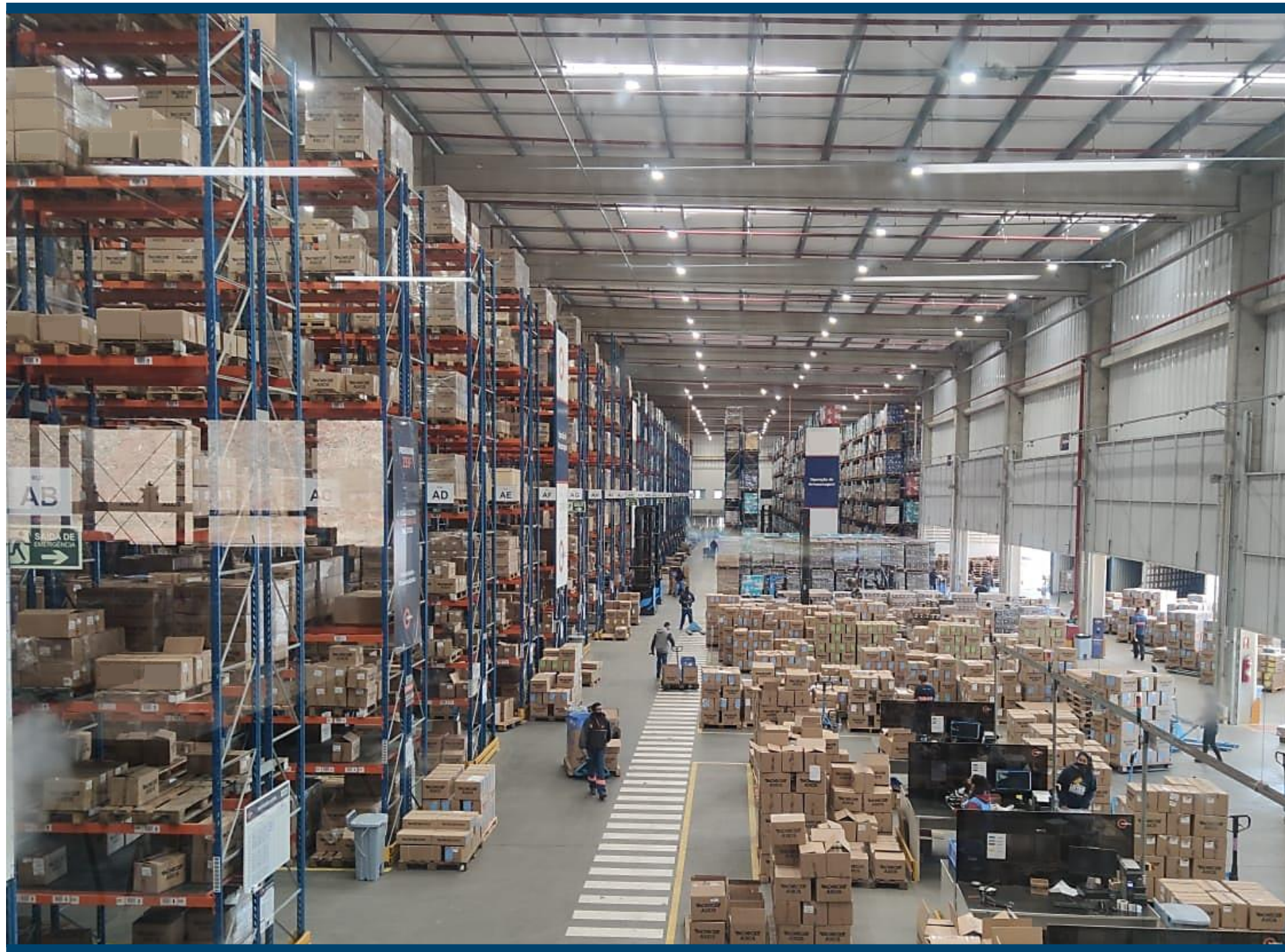
Galpão Solística: Imóvel

ARMAZENAMENTO INTERNO



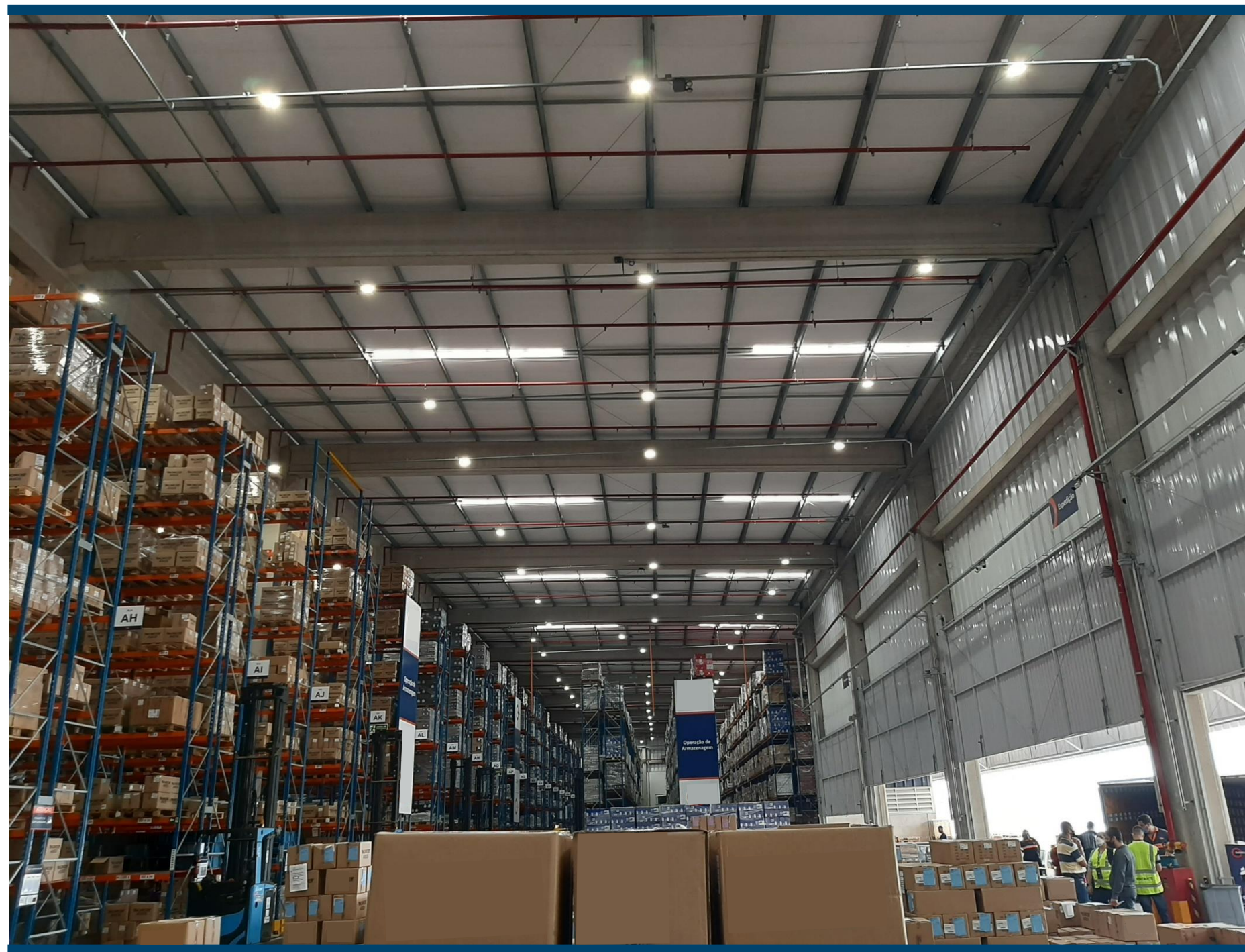
Galpão Solística: Imóvel

ARMAZENAMENTO INTERNO



Galpão Solística: Imóvel

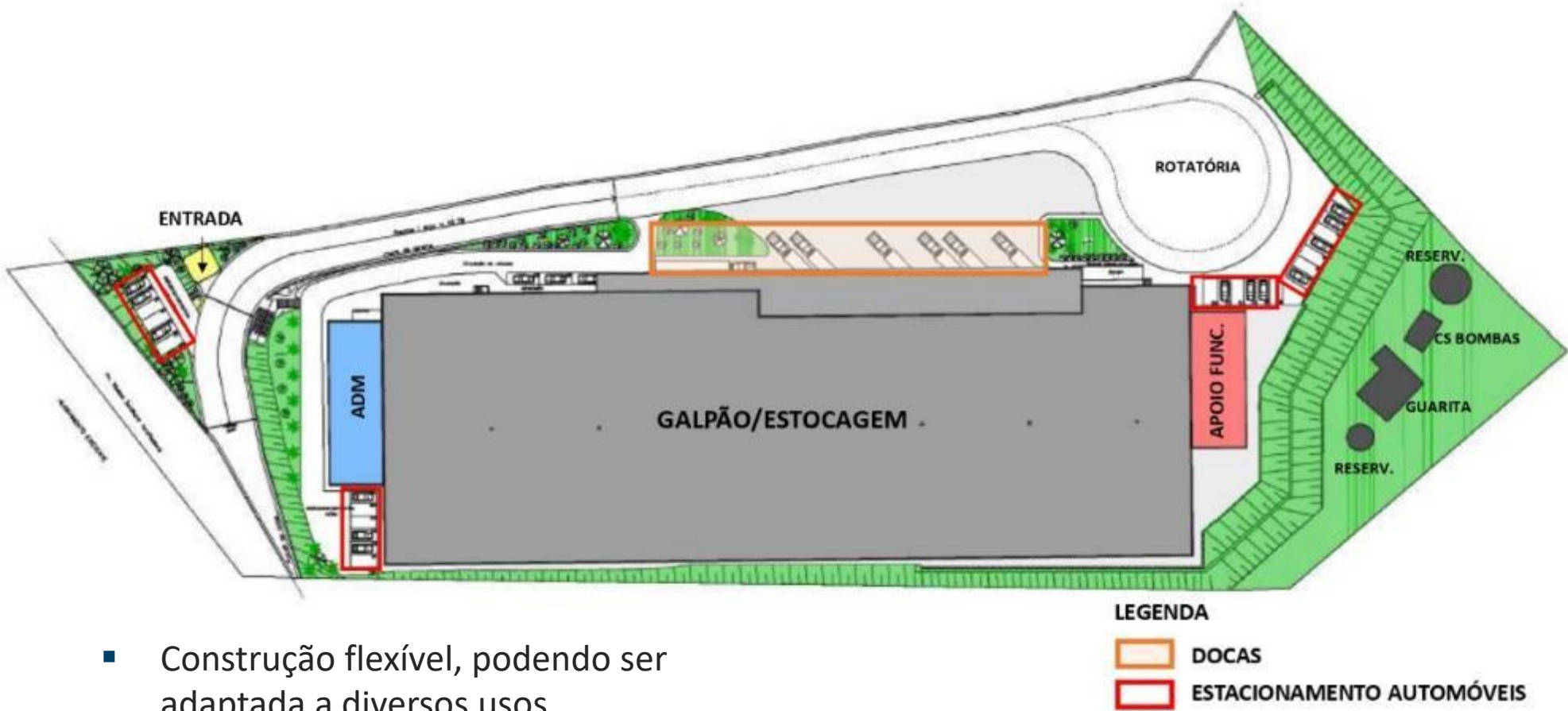
ARMAZENAMENTO INTERNO



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 m²
- ✓ Pé direito livre 12,5m
- ✓ Ocupação 100%
- ✓ Capacidade do piso 6 ton/m²
- ✓ 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

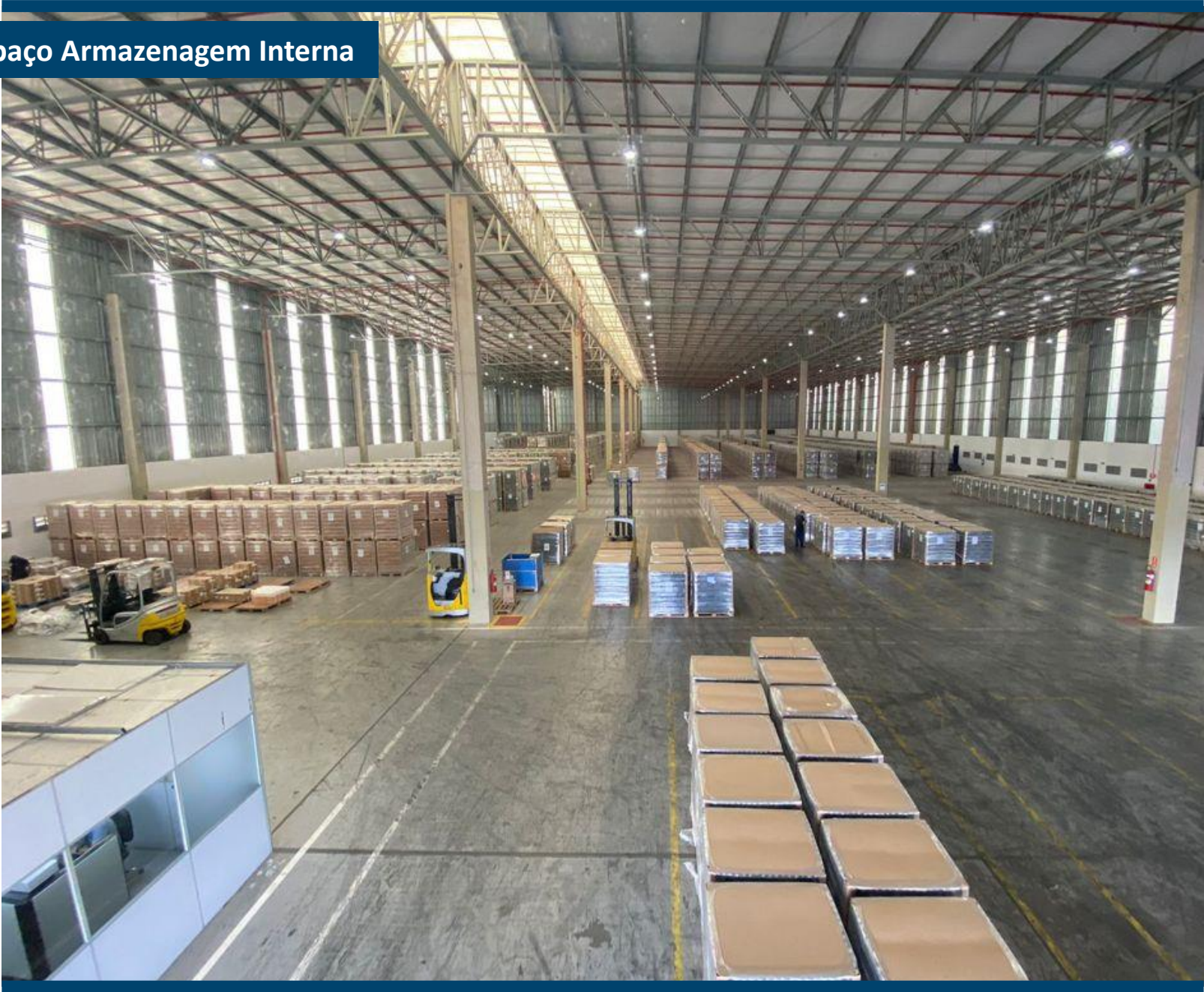
IMAGENS INTERNAS

ATIVOS

MERCADO

FUNDO

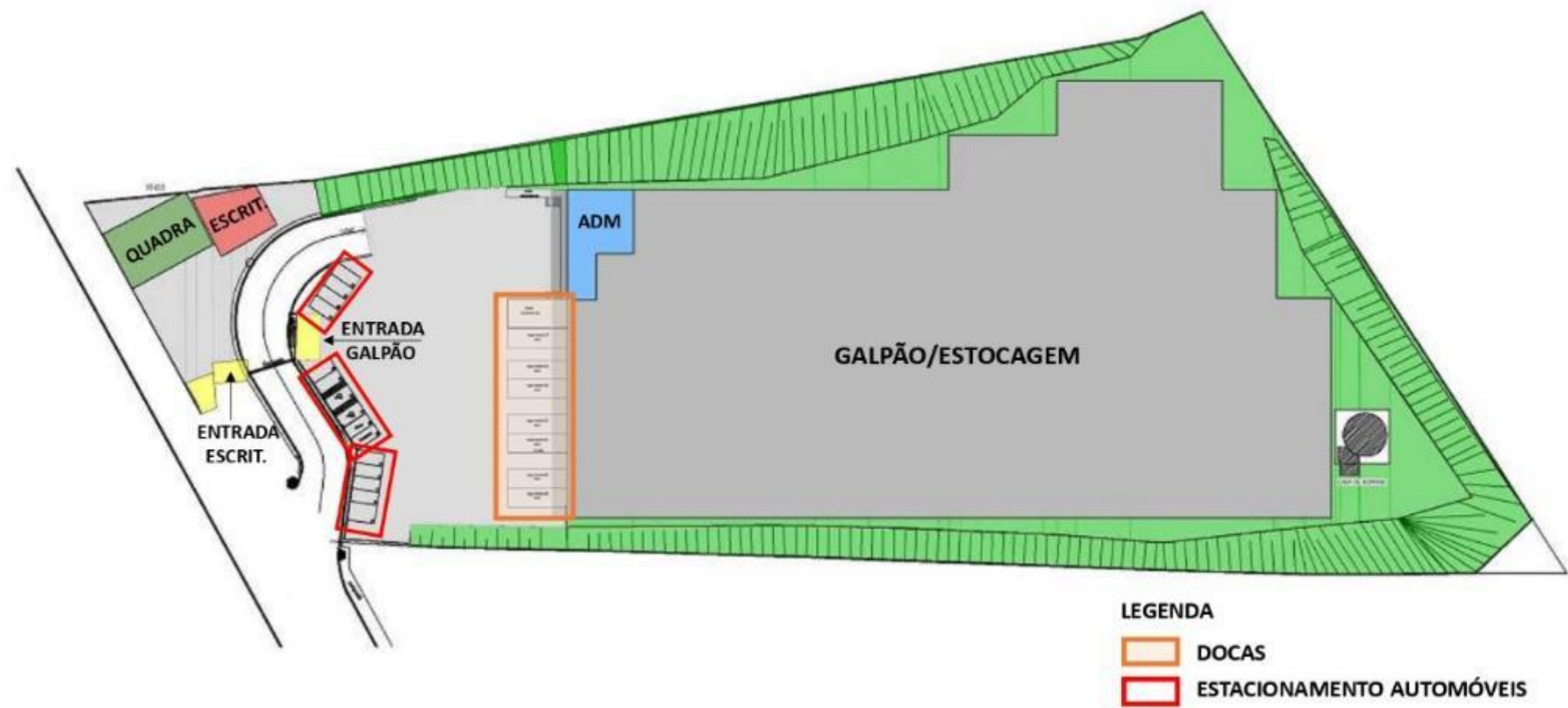
Espaço Armazenagem Interna



Galpão Postall: Imóvel

ATIVO MONOUSUÁRIO PADRÃO A+ E EXCELENTES ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Implantação



ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

- ✓ ABL 9.760 m²
- ✓ Pé direito livre 12m
- ✓ Ocupação 100%
- ✓ Capacidade do piso 6 ton/m²
- ✓ Docas 8
- ✓ Eficiência de armazenagem >90%
- ✓ Sprinklers e Hidrantes Sim
- ✓ **Adicionais:**
Telhado face felt e iluminação LED



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).

PATRIA
