

PATRIA

Relatório de Gestão

PATL11 | Patria Logística FII



Informações Gerais PATL11

Fevereiro 2025

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

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 FII's, 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

Prazo

Indeterminado

Gestor

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador

Vórtx Ltda.

Escriturador

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

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.

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio Rodrigo Abbud e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente 1 milhão de cotistas, mais de 500 locatários e mais de 200 imóveis sob gestão distribuídos em 18 FIs listados na B3 e 2 FIs negociados em balcão.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Comentários da Gestão

Fevereiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido ¹	Valor Patrimonial da Cota ¹
R\$ 481,5 milhões	R\$ 96,45

Market Cap ¹	Cota de Fechamento ¹
R\$ 225,9 milhões	R\$ 45,25

P/B	ADTV
0,47x	R\$ 0,3 milhão

Número de Cotistas
25.327

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de fevereiro, não houve movimentações de locatários do Fundo. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiaí 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 1,6 anos.
- No Ativo Itatiaia, conforme anteriormente informado, o atual locatário SEB, que representa aproximadamente 32% da receita do Fundo (nesta data), manifestou a intenção de não renovar seu contrato atualmente vigente e que possui término previsto para o mês de março de 2026. Caso a não renovação do contrato efetivamente ocorra e o espaço não seja alugado para terceiros até lá, a receita imobiliária do Fundo seria impactada a partir de julho de 2026. Adicionalmente, a equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para os atuais espaços vagos.
- Ainda sobre o Ativo Itatiaia, a Gestão iniciou as negociações com a locatária Multiterminais para renovação dos contratos, os quais vencem em maio/2026.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 28/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.
- Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota, em linha com os últimos meses.

Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,57

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

7,1%

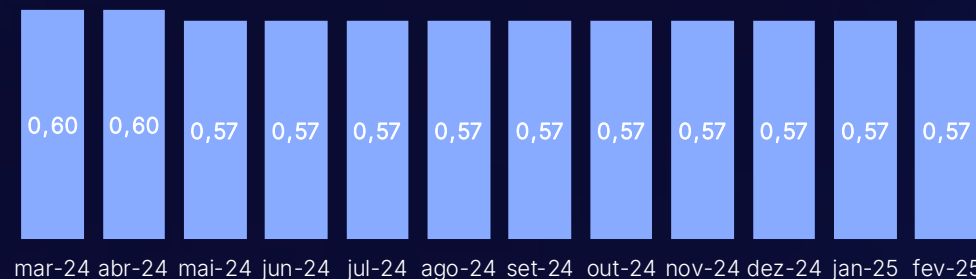
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

15,1%

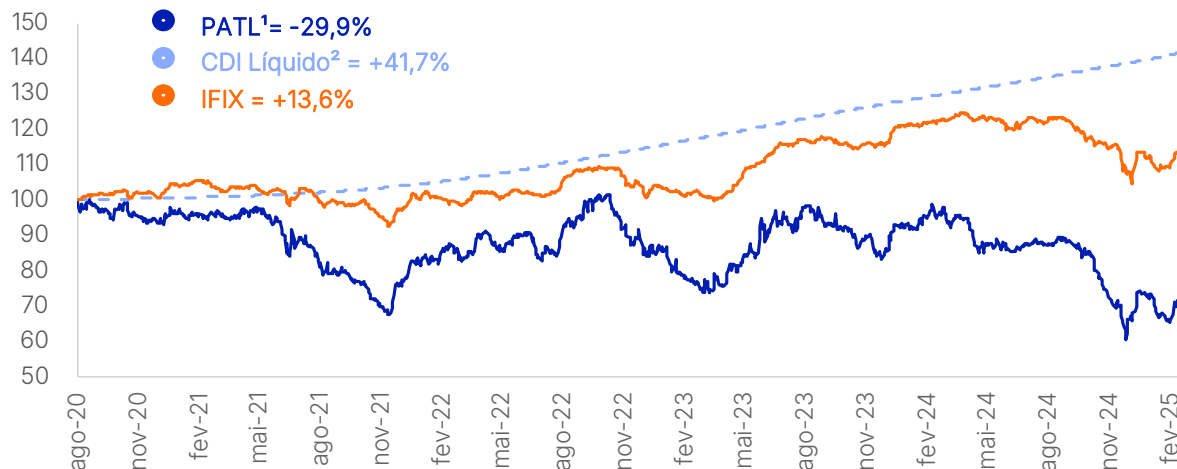
Reserva Acumulada

-R\$ 0,82/cota

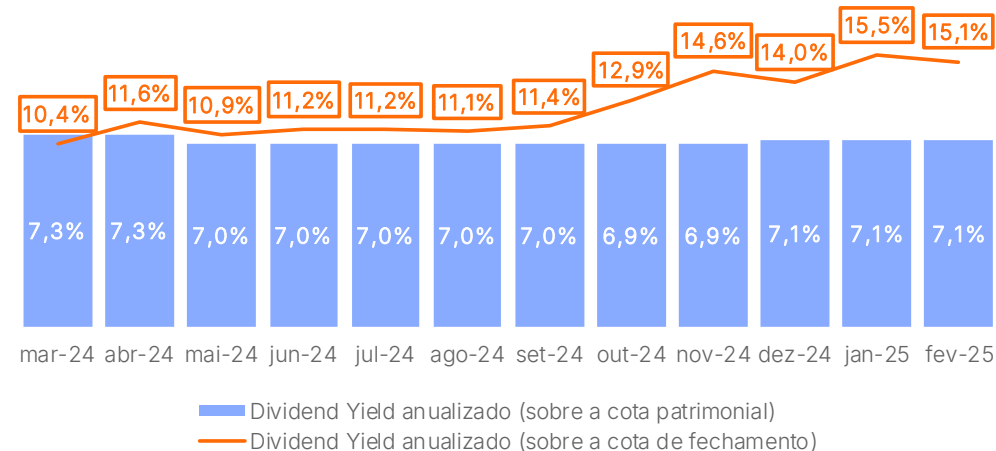
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

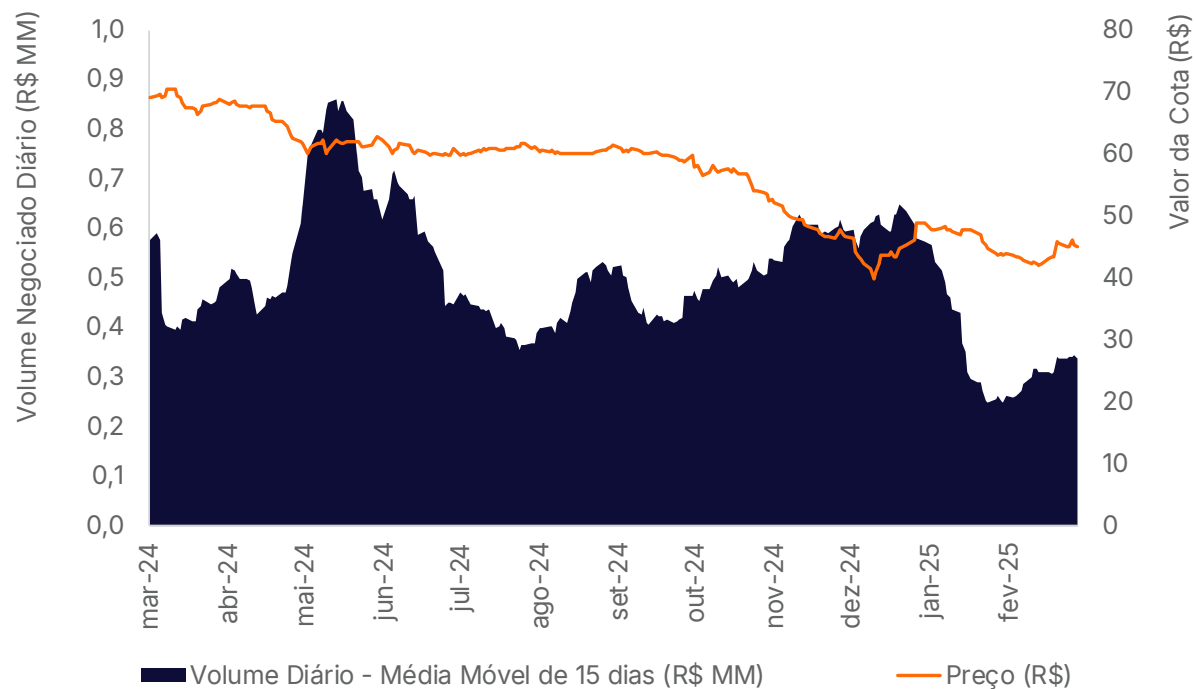


Dividend Yield

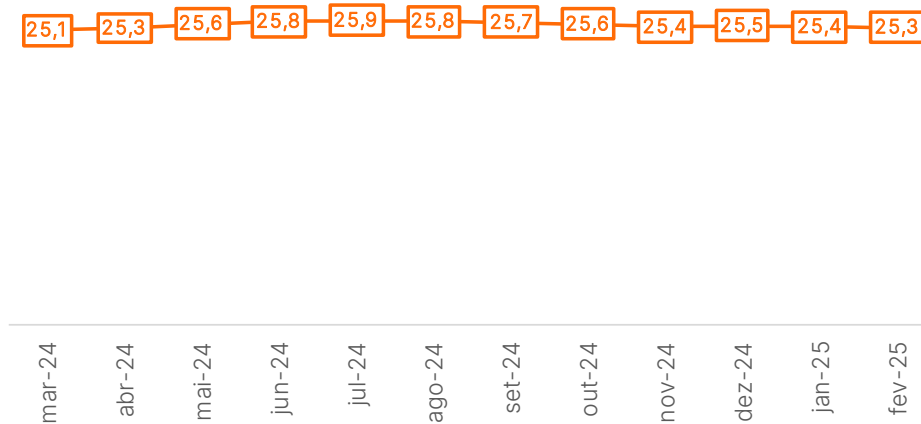


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

PATRIA

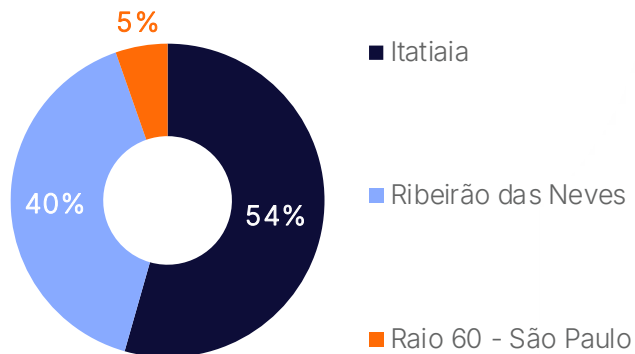
Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m²)	ABL Total % do Fundo (m²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita ²
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	14	54%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	30	40%
Jundiaí 1	100%	1	9.760	9.760	0%	12	5%
Jundiaí 2	100%	0	9.177	9.177	100%	0	0%
TOTAL		6	151.130	151.130	8,8%	17	99%

Fundo com 4 ativos no portfólio e mais de 151 mil m² de ABL com **baixo** histórico de vacância

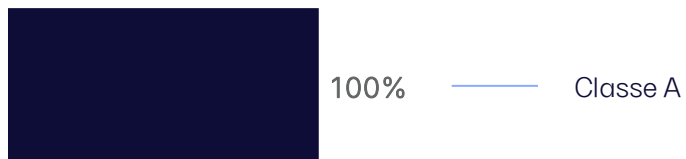
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; ²1% da receita do Fundo refere-se a Cotas de FII.

Carteira de Ativos¹

Alocação por Região (% Receita)

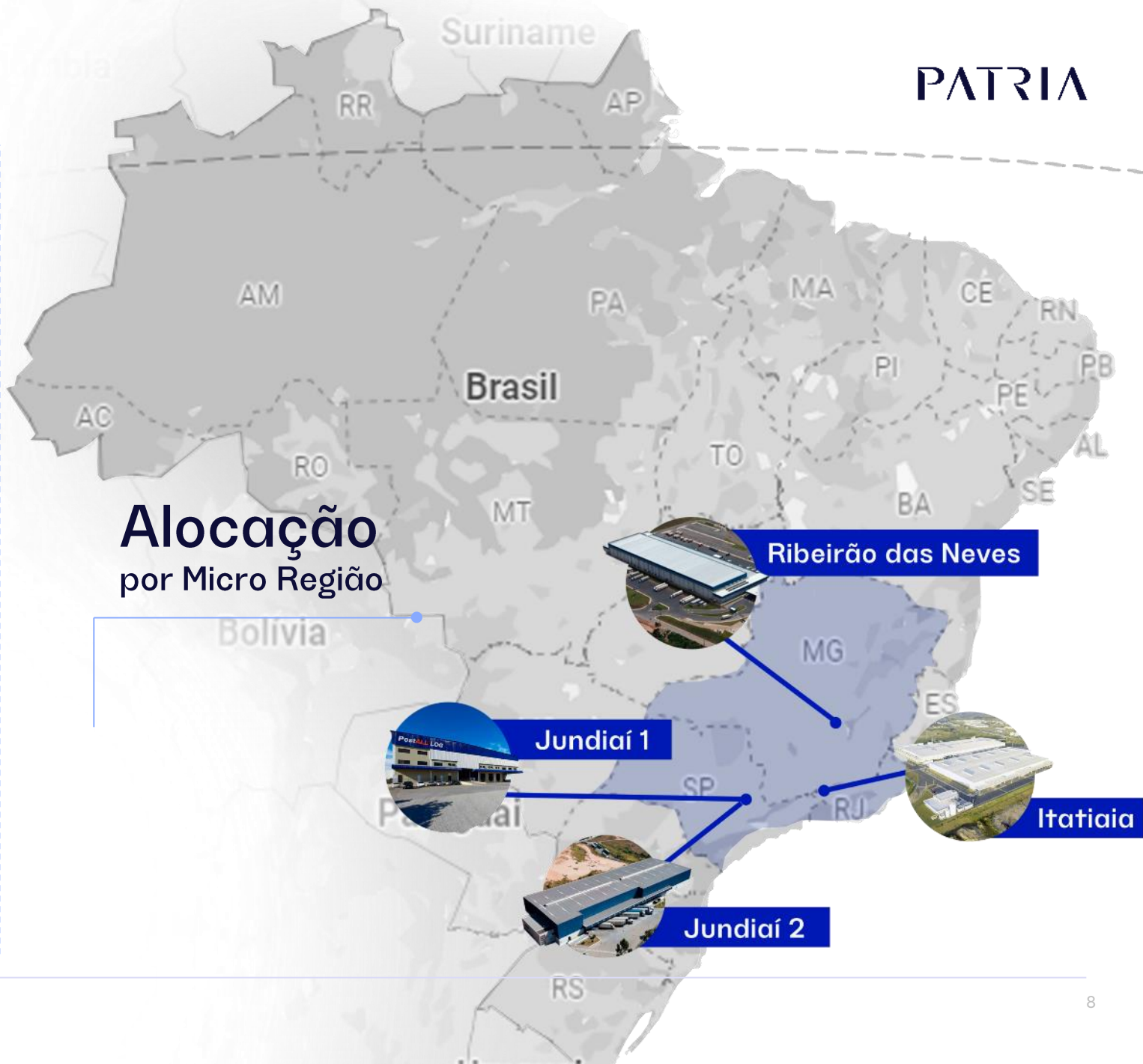


Alocação por Classe (% Receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

PATRIA

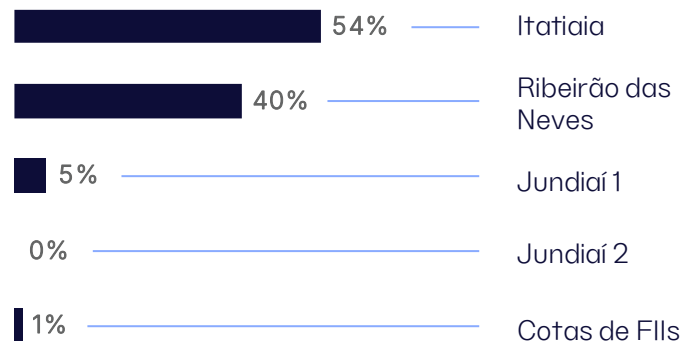


Carteira de Ativos¹

PATRIA

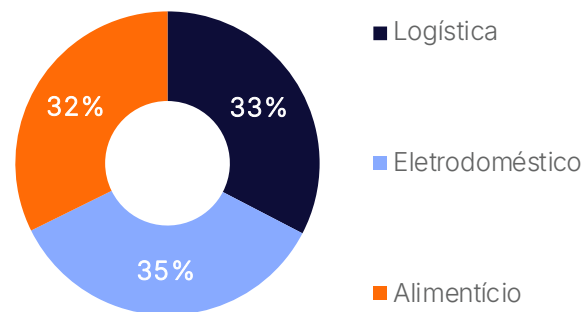
Alocação por Ativo

(% Receita)



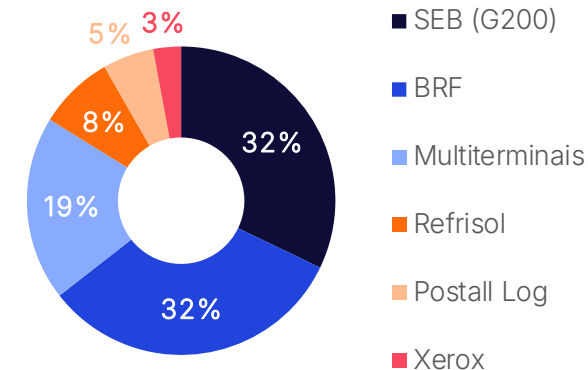
Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)



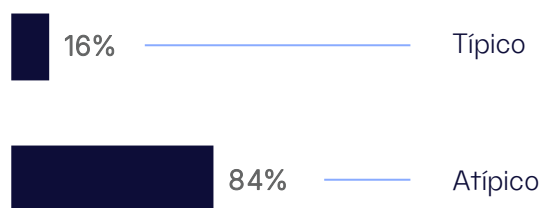
Alocação por Inquilino

(% Receita)



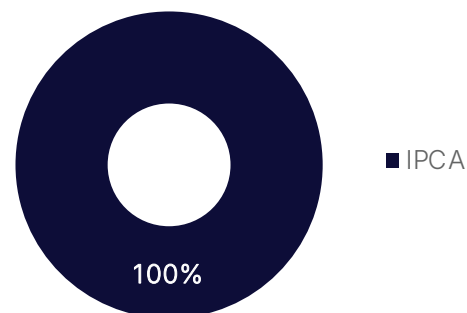
Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



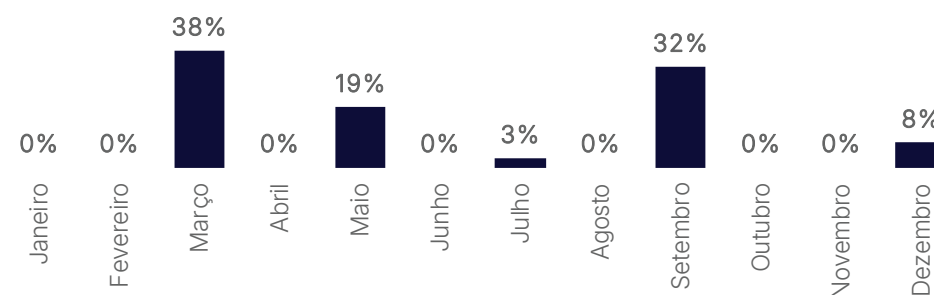
Alocação por Indexador

(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos

(% Receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

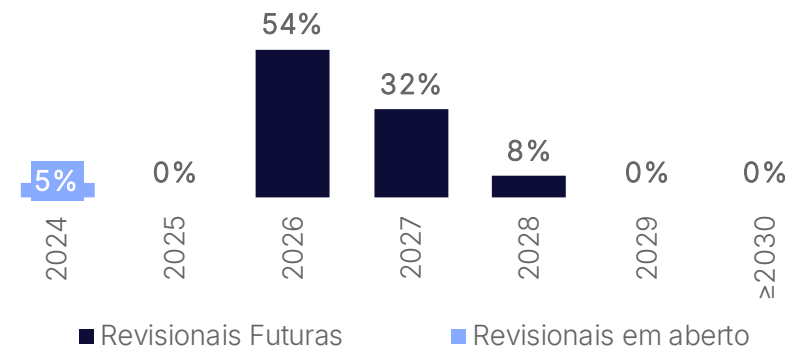
Carteira de Ativos¹

PATRIA

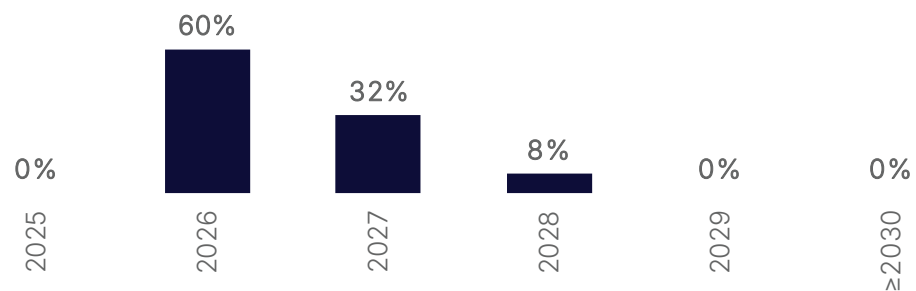
ITATIAIA: A Gestão iniciou as negociações com a locatária Multiterminais para renovação dos contratos, os quais vencem em maio/2026.

Ao final do mês de fevereiro, a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiaí 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 1,6 anos.

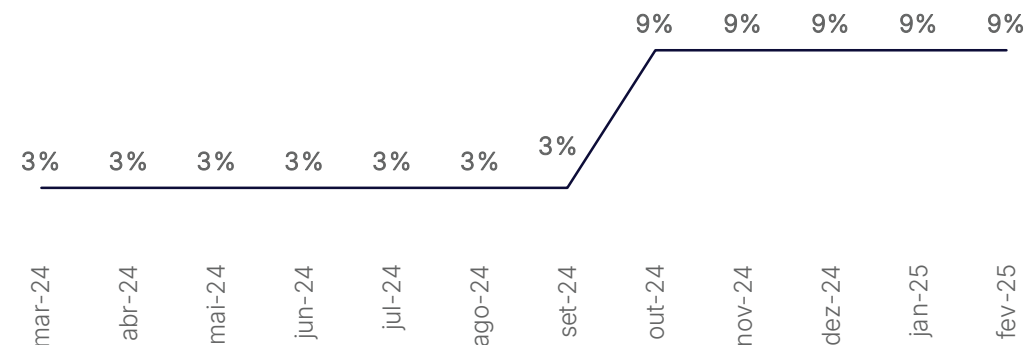
Revisonal dos Contratos de Locação (% Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Histórico de Vacância Física (% Receita)



¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de fevereiro de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

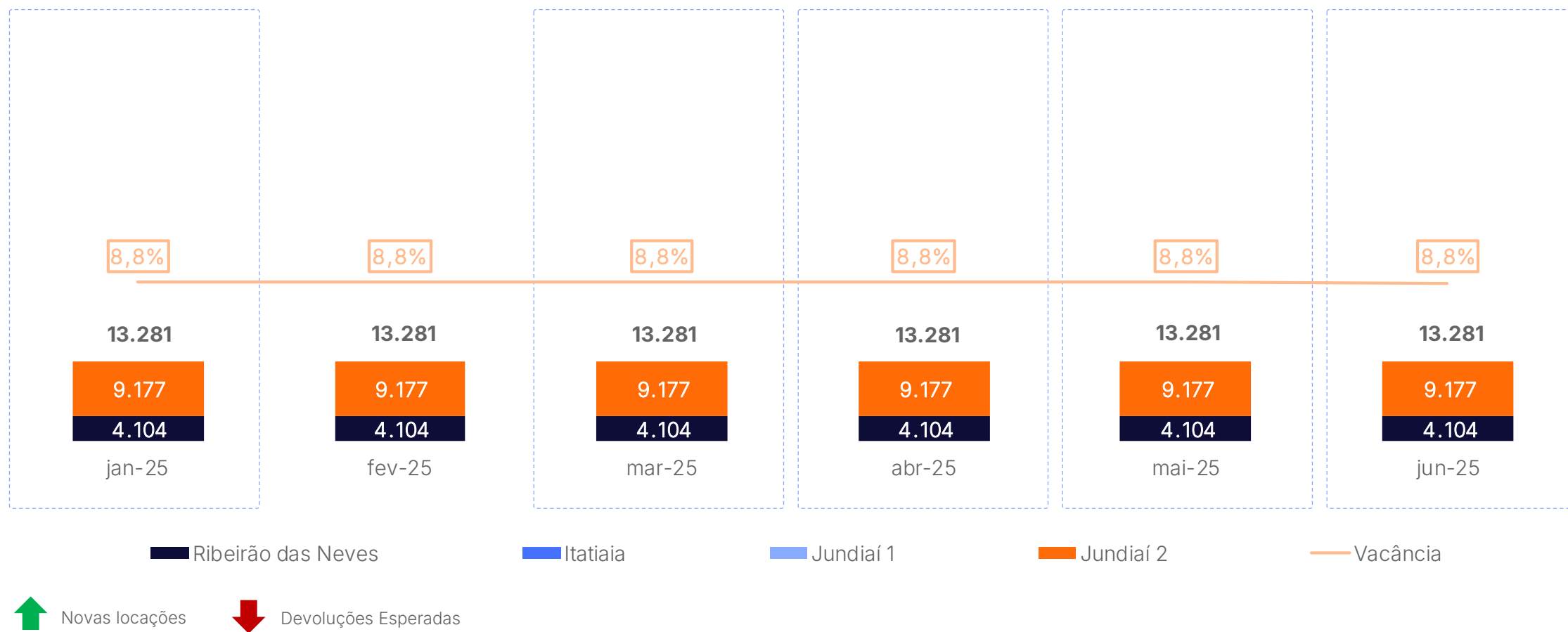
Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período

Além das movimentações representadas abaixo, temos mapeado a não renovação do locatário SEB no Ativo Itatiaia, que irá encerrar seu contrato em março de 2026, levando a vacância física esperada de 8,8% para 35,2% caso as áreas atualmente disponíveis não sejam locadas até esta data.



¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.

Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Ao final do mês de fevereiro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,74/cota/mês. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,08/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado positivamente em R\$ 0,01/cota devido aos rendimentos de FIIs. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,67/cota.

Referente ao mês fevereiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,60/cota. A receita foi impactada negativamente em aproximadamente R\$ 0,01/cota e R\$ 0,08/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,01/cota referente às receitas financeiras. O Fundo distribuiu R\$ 0,57/cota, em linha com os últimos meses, restando R\$ 0,03/cota para a reserva não distribuída.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



¹Rendimentos extraordinários referente aos rendimentos de FIIs.

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	FEV-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,4	0,67	6,7	40,7
Despesas Imobiliárias	(0,0)	(0,01)	(0,1)	(1,2)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,08)	(0,7)	(4,6)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,4)	(0,09)	(0,8)	(5,8)
Resultado Operacional	2,9	0,59	5,9	34,8
Receitas Financeiras	0,1	0,01	0,1	0,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,1	0,01	0,1	0,5
Lucro Líquido	3,0	0,60	6,1	35,3
Reserva de Lucro ²	(0,1)	(0,03)	(0,4)	(0,9)
Resultado Distribuído¹	2,8	0,57	5,7	34,4
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,57		1,14	6,90

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa; ²Ao final do mês, o Fundo possuía o montante de R\$ 0,82/cota de resultado negativo acumulado.

PATRIA

Anexos

The background features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent, bright blue triangular prism-like shape is positioned on the right side, with its base extending towards the bottom left. Another darker blue, more complex geometric form is visible behind it, creating a sense of depth and architectural structure. The overall composition is clean and modern, with a strong emphasis on geometric forms and a monochromatic color palette.

Linha do tempo PATL11

Setembro

1ª Emissão PATL11
Captação R\$ 499 MM

Aquisição ativo Itatiaia

Aquisição ativo Ribeirão das
Neves

2021

Julho

VBI Real Estate e Patria
Investimentos se associam e a
VBI assume a gestão dos
Fundos PATL11 e PATC11

2024

2020

Setembro

Aquisição ativo Jundiaí 1
e ativo Jundiaí 2

2022

Agosto

Patria anuncia a conclusão de 100%
da aquisição da VBI Real Estate e
consolida sua plataforma de Real
Estate no Brasil

Conheça os ativos do PATL11

Confira abaixo alguns ativos que compõem a carteira do fundo:



Para mais informações e conferir todos os ativos do PATL11, acesse o site de Real Estate

Clique para acessar



somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de 35 anos
de atuação em alternativos

+ de R\$ 240 BI sob gestão

Uma das maiores gestoras de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em balcão B3,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

PÁTRIA



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patricia
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.