

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Janeiro 2026

Informações Gerais **PATL11**

PATRIA

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

CNPJ

35.754.164/0001-99

Cotas Emitidas

4.991.535

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total*

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Público Alvo

Investidores em geral

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. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 11

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Janeiro 2026

Assembleia Geral Extraordinária (AGE): Consolidação dos ativos Logísticos geridos pelo Patria

Em 05/02, o HGLG anunciou sua 11ª Emissão de Cotas ([clique aqui](#)), que dentre os ativos alvo da emissão contempla o portfólio imobiliário do PATL. Seguimos avançando nas etapas necessárias para viabilizar essa transação, incluindo o processo de envio dos direitos de preferência aos locatários, passo fundamental para o cumprimento das condições precedentes. Após a conclusão da transação, comunicaremos ao mercado sobre o cronograma associado à liquidação do Fundo, que deverá acontecer apenas após o final do tail de 6 meses, conforme informado na assembleia

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,64/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,48/cota**. Neste mês, resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente: (i) positivamente pela quarta parcela da multa de rescisão da SEB (R\$ 0,04/cota) e (ii) e negativamente por despesas imobiliárias referente a manutenção dos ativos (R\$ 0,08/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota**, ajustando o nível de distribuição do Fundo. O pagamento ocorreu no dia 09 de fevereiro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, desta forma a **vacância** ao final do mês permaneceu em **2,7% (física) e 6,5% (financeira)**, referentes aos **4.104 m² disponíveis no Ativo Ribeirão das Neves**. Considerando as movimentações mapeadas, projetamos uma vacância de 19,3% em março/26. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 445,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 89,22

Valor de Mercado*

R\$ 334,4 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,00

P/VP*

0,75x

ADTV*

R\$ 0,9 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

10,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,7% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Janeiro 2026

- No mês de janeiro, seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com três processos importantes:
 - Itatiaia:** seguimos prospectando empresas dos principais segmentos industriais da região, com foco em atrair um perfil estratégico que gere leads qualificados para a área que será desocupada pela SEB no próximo ano;
 - Jundiaí 1:** seguimos em etapa de minuta contratual para a nova locação, enquanto conduzimos tratativas para o distrato antecipado com a Postall, com expectativa de ocupação integral da área a ser devolvida, mitigando riscos de vacância;
 - Ribeirão das Neves:** estamos em tratativas técnicas com duas empresas interessadas em locar parte das áreas vagas. As negociações estão avançando e devemos evoluir para a formalização das minutas contratuais.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

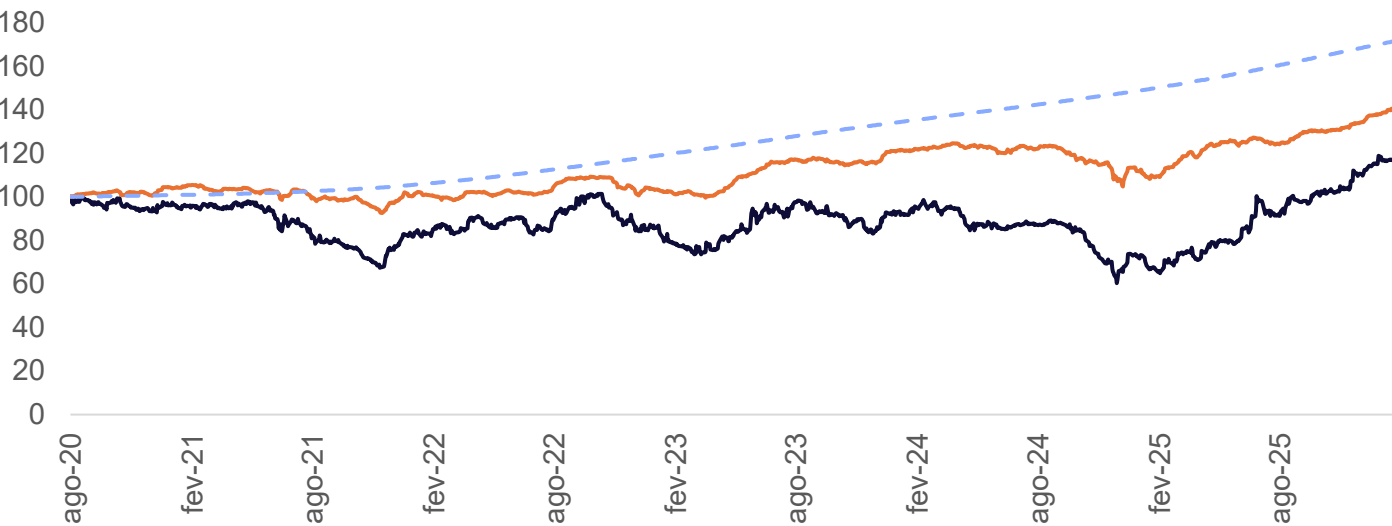
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
4	8
ABL (m²)*	WALE*
151.130	4,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
2,7%	6,5%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.116/m²	R\$ 25,53/m²

Performance

PATRIA



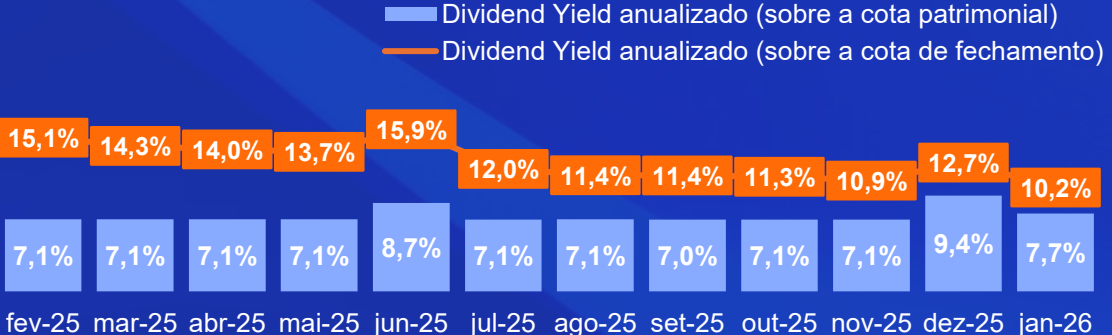
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PATL11¹	2,1%	2,1%	16,7%	2,9%
■ IFIX	2,3%	2,3%	40,5%	6,5%
■ CDI Bruto	1,2%	1,2%	71,3%	10,5%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,59



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

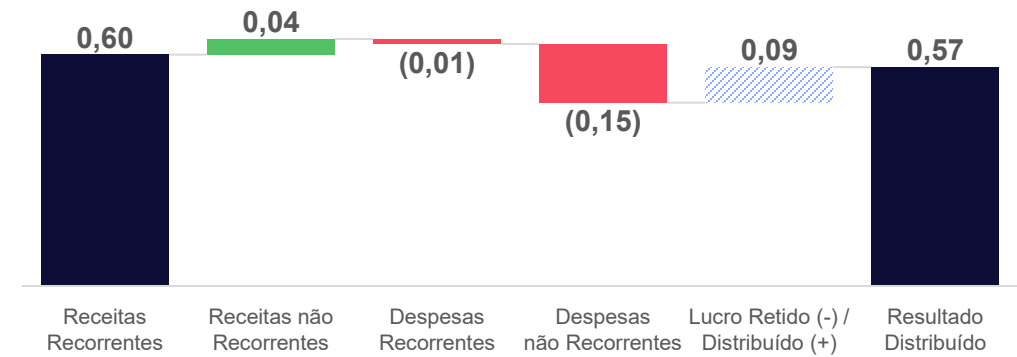
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

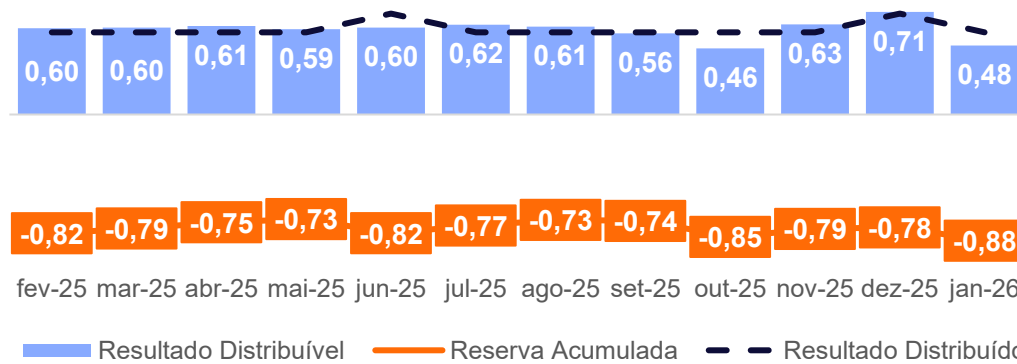
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.886.717	0,58	2.886.717	38.873.104
Receitas Mobiliárias*	119.424	0,02	119.424	1.399.679
Receitas Extraordinárias	206.311	0,04	206.311	2.579.762
Receitas – Total	3.212.452	0,64	3.212.452	42.852.545
Despesas Imobiliárias*	(421.748)	(0,08)	(421.748)	(2.801.843)
Despesas Operacionais*	(406.794)	(0,08)	(406.794)	(4.727.349)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(828.542)	(0,17)	(828.542)	(7.529.191)
Resultado Distribuível*	2.383.910	0,48	2.383.910	35.323.354
Resultado Distribuído	2.845.175	0,57	2.845.175	35.439.899

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

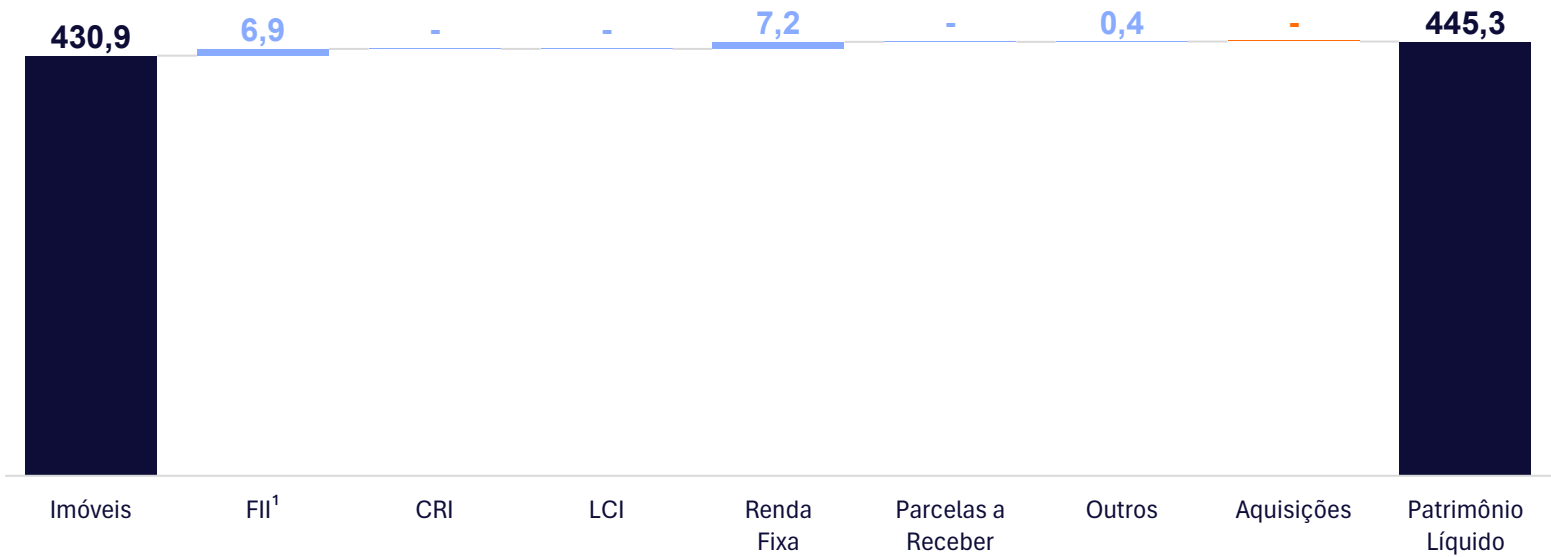


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A atual Gestão do Fundo adota o regime de distribuição que é baseado no princípio de apuração de lucros e prejuízos segundo regime de lucro caixa. Considerando a interpretação segundo o regime de lucro caixa, há no Fundo historicamente um prejuízo acumulado realizado. É importante ressaltar que este entendimento não implica obrigatoriamente em uma retenção nos rendimentos futuros do Fundo. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

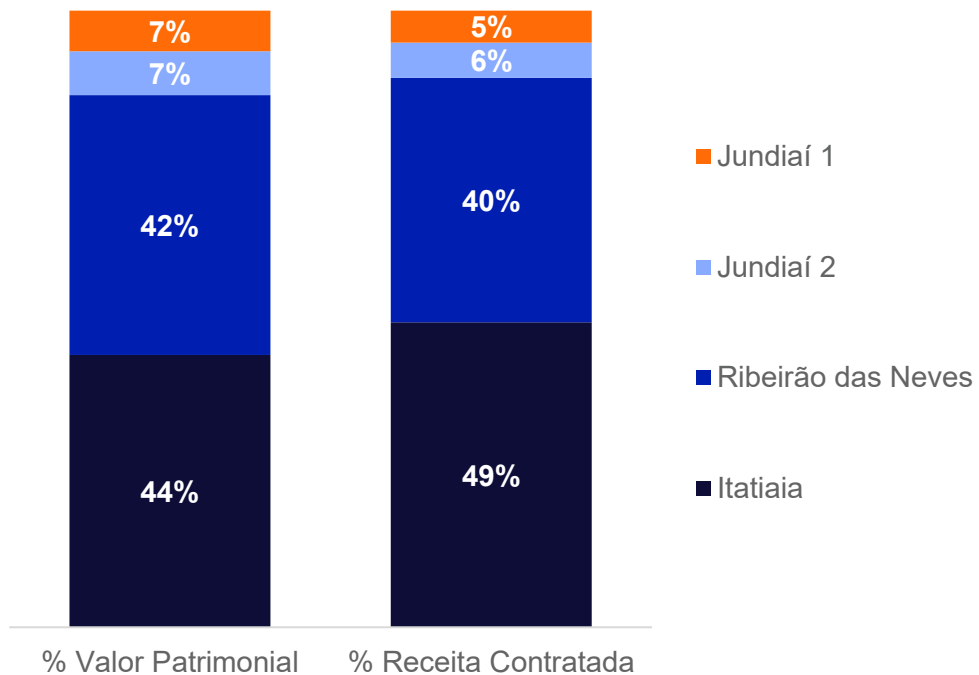
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis, 2% em FIIs e 2% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.

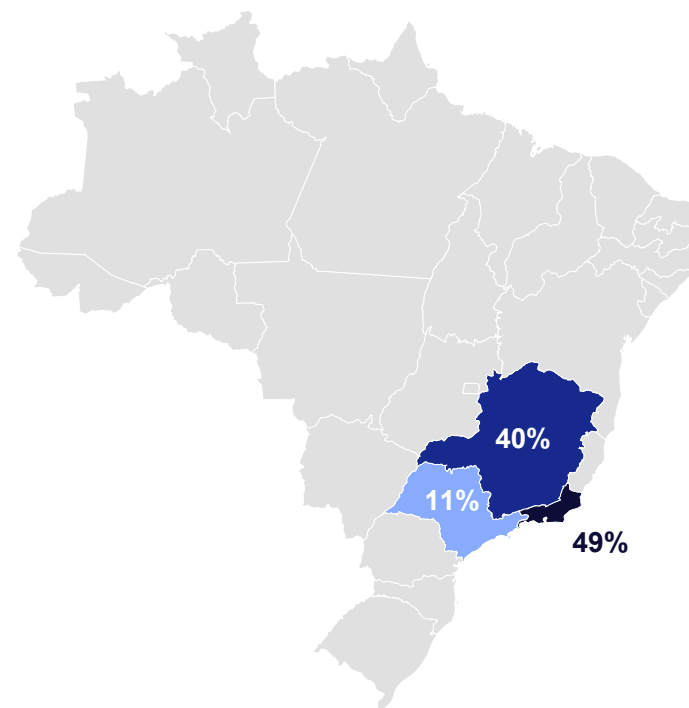


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII VILG11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Portfólio com **4 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **151 mil m²** de ABL

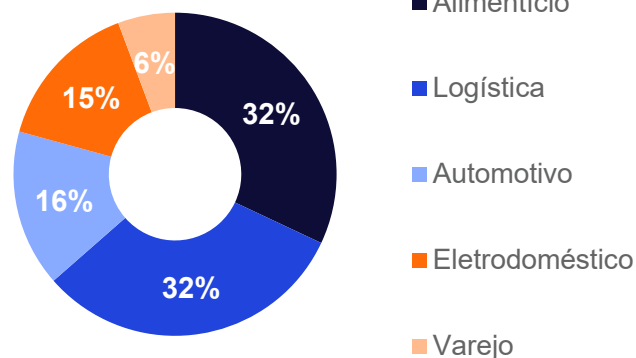
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

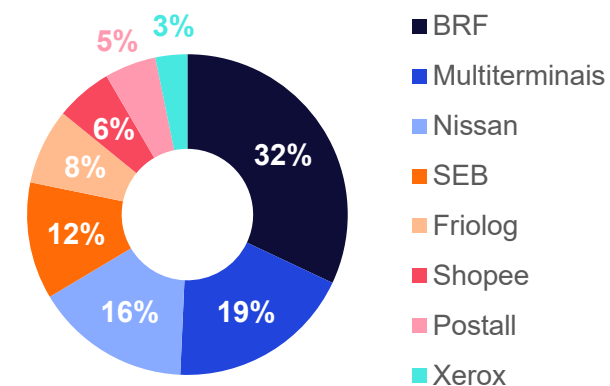
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

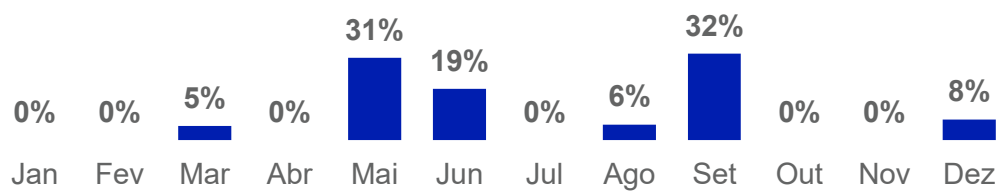


Alocação por Indexador

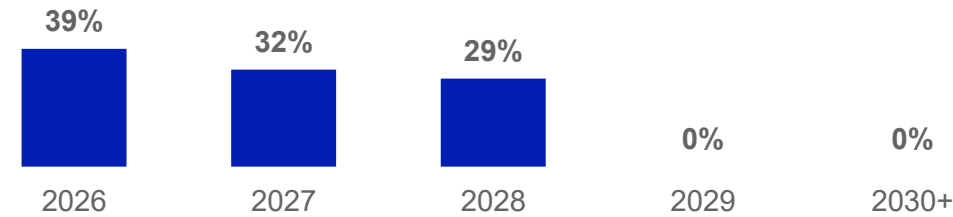


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

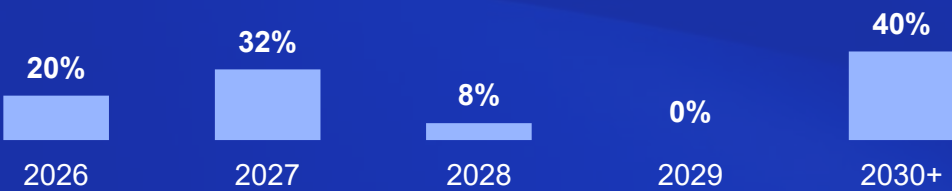
Mês de Reajuste



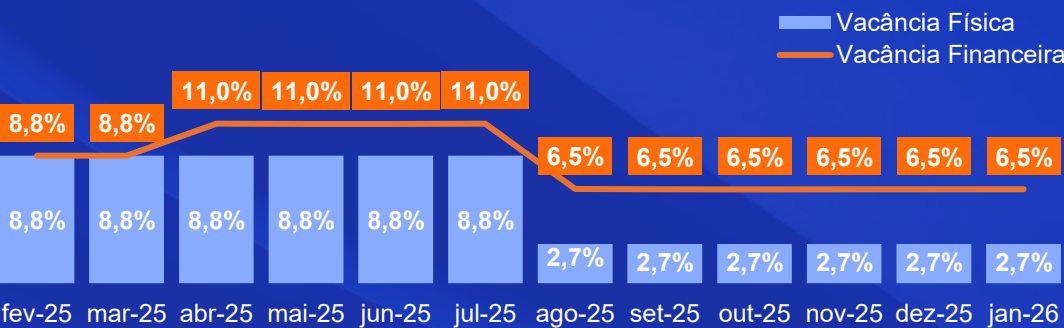
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATL11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% ativos)
1	Itatiaia	A	100%	45.579 (galpão) 60.000 (patio)	0,0%	6,3	44%
2	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,5	42%
3	Jundiaí 2	A	100%	9.177	0,0%	4,6	7%
4	Jundiaí 1	A	100%	9.760	0,0%	0,1	7%

Total **151.130** **2,7%** **4,0** **100%**

ITATIAIA



RIBEIRÃO DAS NEVES



JUNDIAÍ 1



JUNDIAÍ 2

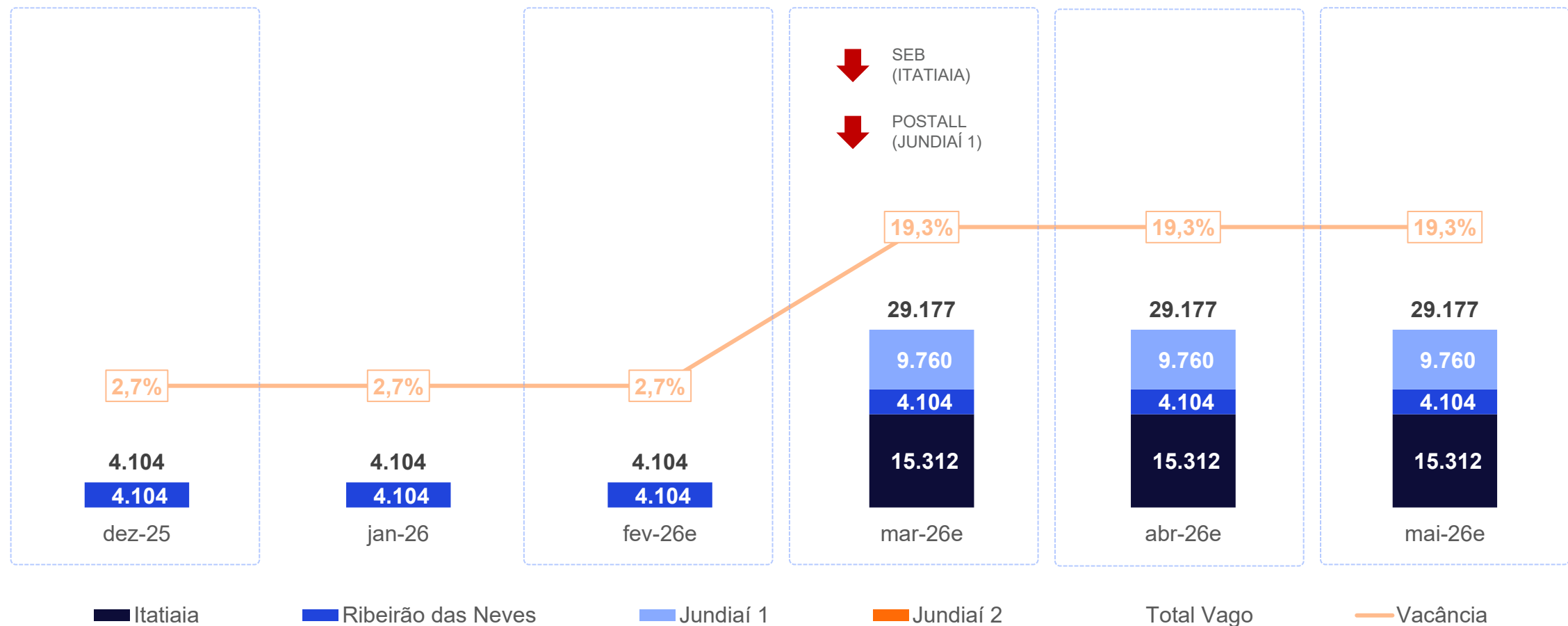


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

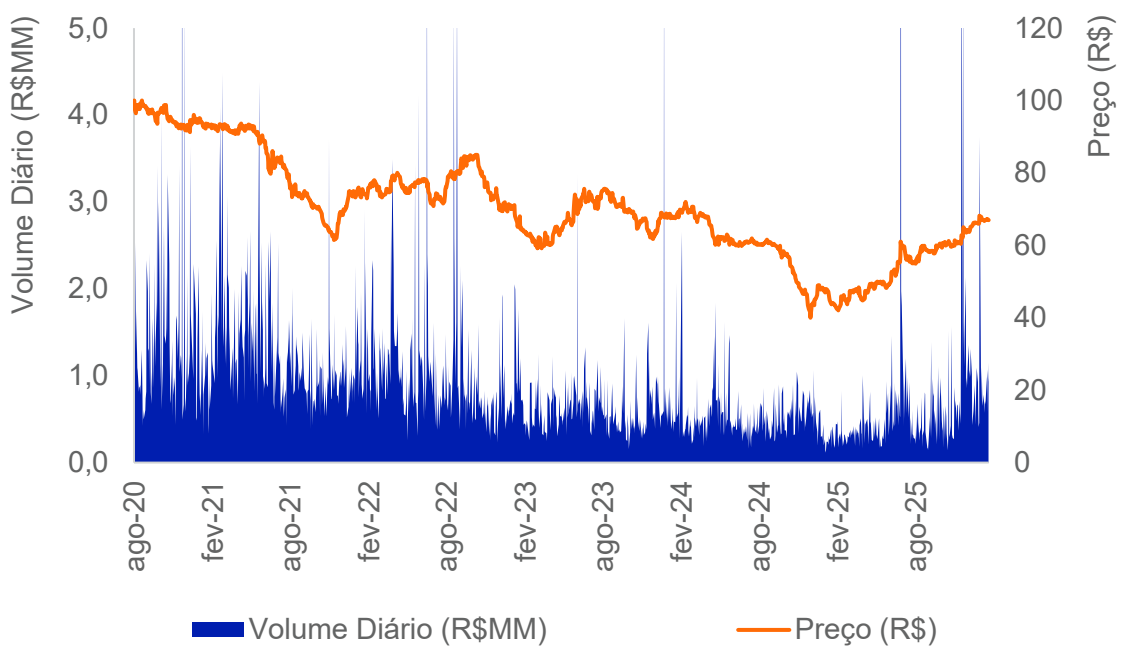
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



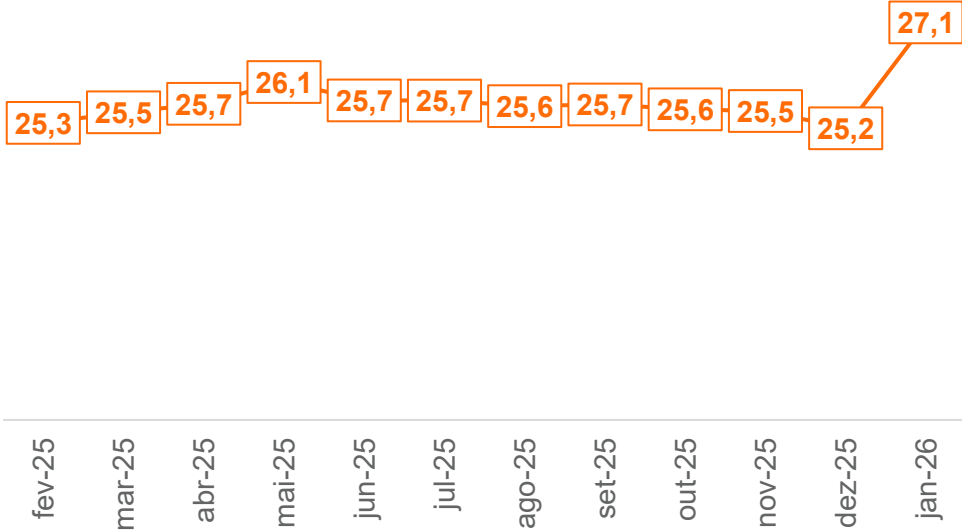
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Liquidez



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,9	0,9	0,7
Giro*	5,9%	5,9%	56,8%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



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.