



# VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII  
(PATL11)

PÁTRIA

NOVEMBRO 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 FIs, 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,

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto/2020

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PATL11

### COTAS EMITIDAS

4.991.535

### GESTOR

Pátria - VBI Asset Management Ltda.

### ADMINISTRADOR

Vórtx Ltda.

### ESCRITURADOR

Vórtx Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PATL passou a integrar o IFIX em Janeiro/2021.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



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

A VBI, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob **gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

---

## Quem é o Patria Investimentos?

---

- Gestora líder em **gestão de ativos alternativos** na América Latina;
- **35 anos de experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: *private equity*, *infraestrutura*, *crédito*, *public equities* e *real estate*;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 491,6 milhões



**VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup>**

R\$ 98,48



**MARKET CAP<sup>1</sup>**

R\$ 233,6 milhões



**COTA DE FECHAMENTO<sup>1</sup>**

R\$ 46,80



**P/B**

0,48x



**ADTV**

R\$ 0,6 milhão



**NÚMERO DE COTISTAS**

25.356

<sup>1</sup>Data base em 29/11; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

## ● NOVEMBRO 2024

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, a locatária Solística informou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiá 2, e após cumprir o aviso prévio de 180 dias, realizou a desocupação do Ativo durante o mês de outubro. O Fundo recebeu a receita equivalente aos valores referentes a adequações do imóvel, que serão pagos em três parcelas. Desta forma, ao final do mês de novembro, a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m<sup>2</sup> disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiá 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 1,9 anos. Adicionalmente, a Refrisol, locatária do Ativo Ribeirão das Neves, sinalizou a devolução de uma das câmaras totalizando 1.790 m<sup>2</sup> em dezembro, o que fará com que a vacância do Fundo aumente para 10,0%.
- No Ativo Itatiaia, conforme anteriormente informado, o atual locatário SEB, que representa aproximadamente 27% 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 29/11, 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, o Fundo distribuiu R\$ 0,57/cota, em linha com os rendimentos dos últimos meses, retendo parte do resultado de forma a compor a reserva não distribuída.

Clique para assistir aos  
vídeos reports



Clique para assistir aos  
podcasts dos relatórios





# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,57/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

6,9%

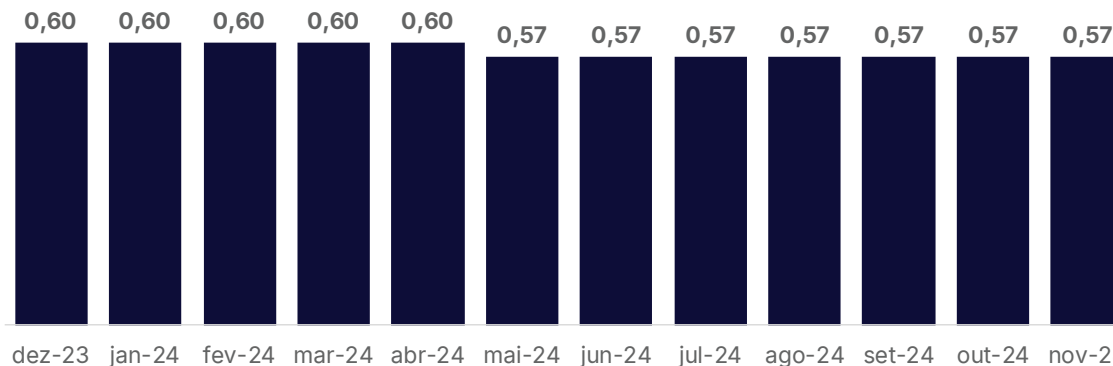
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

14,6%

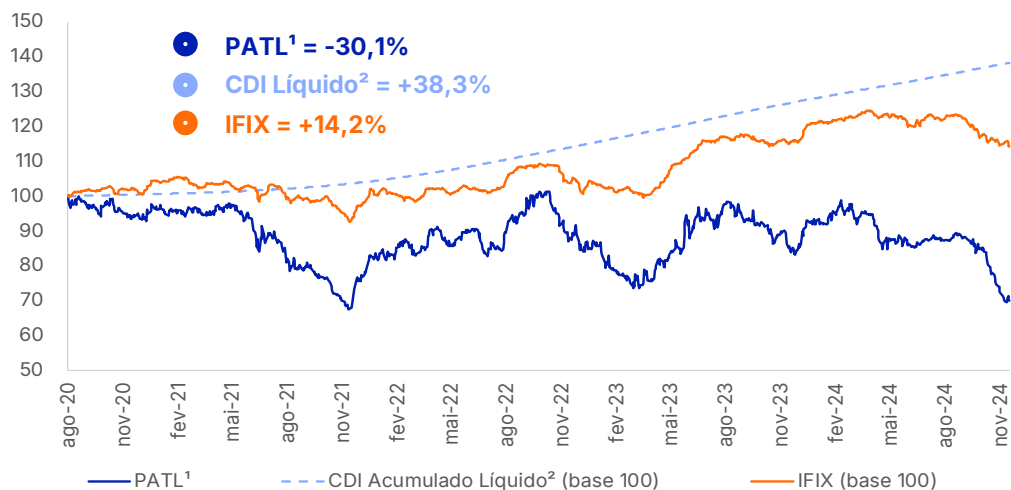
RESERVA ACUMULADA

-R\$ 0,62/cota

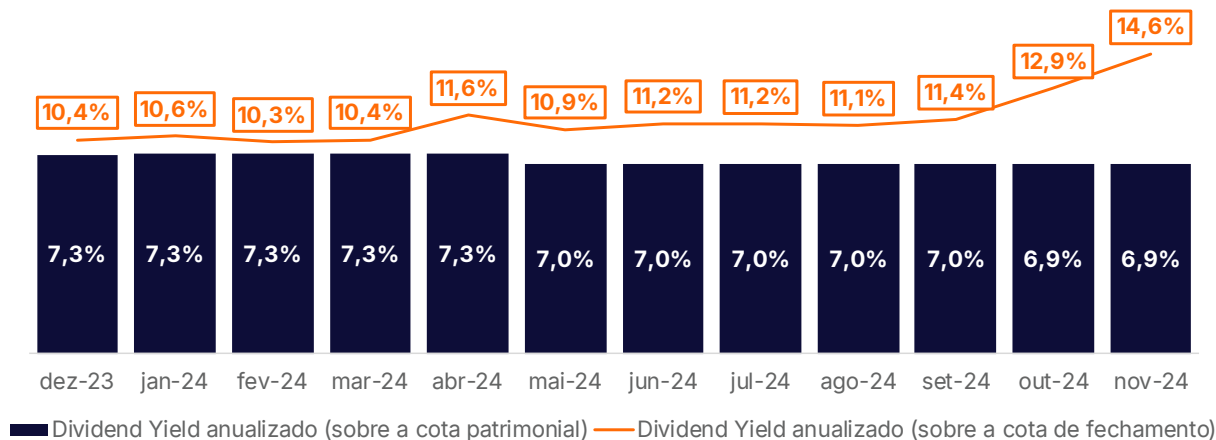
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD

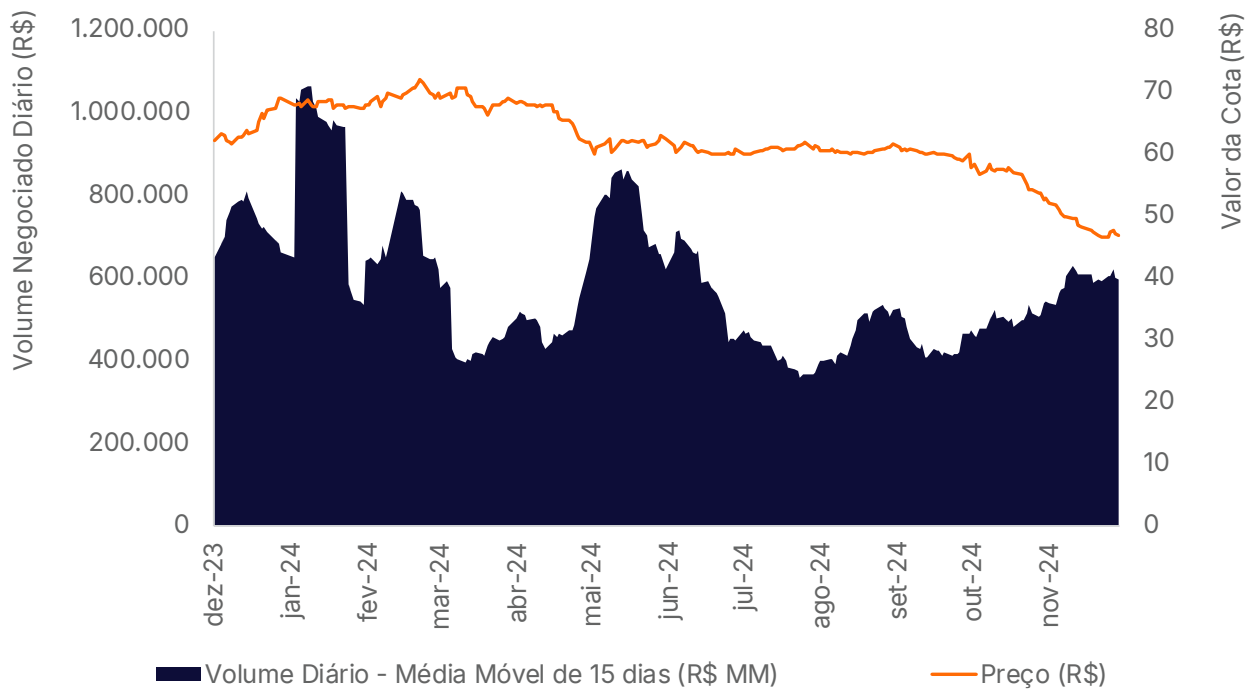




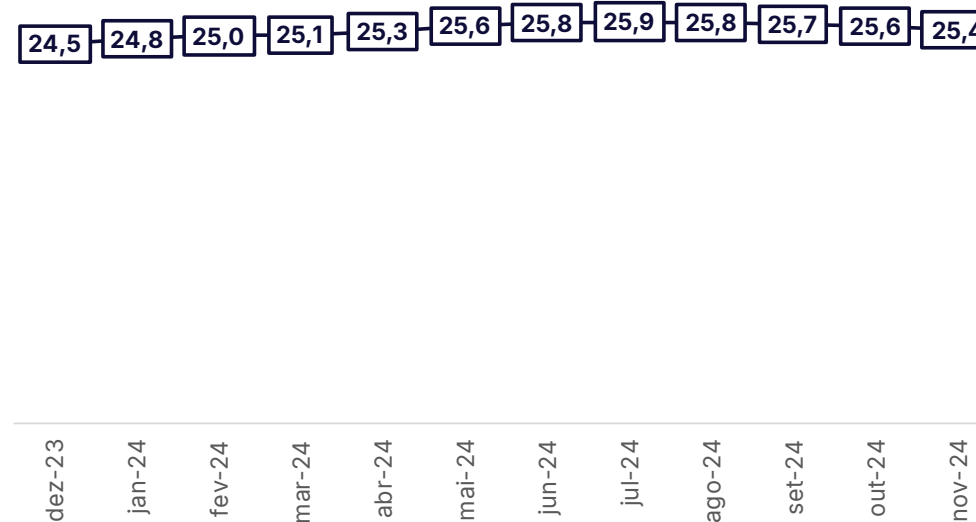
# LIQUIDEZ

ADTV de R\$ 0,6 milhão que representa 4,6% do market cap ao final do mês

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	17	62%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	33	33%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	15	5%
Jundiaí - 2	100%	0	9.177	9.177	100%	0	0%
<b>TOTAL</b>		<b>6</b>	<b>151.130</b>	<b>151.130</b>	<b>8,8%</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de novembro.



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



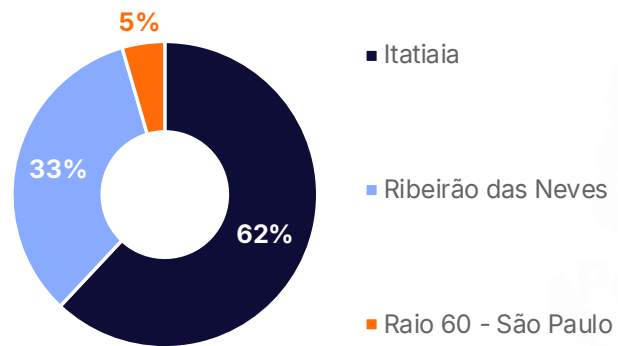
Jundiaí 2

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



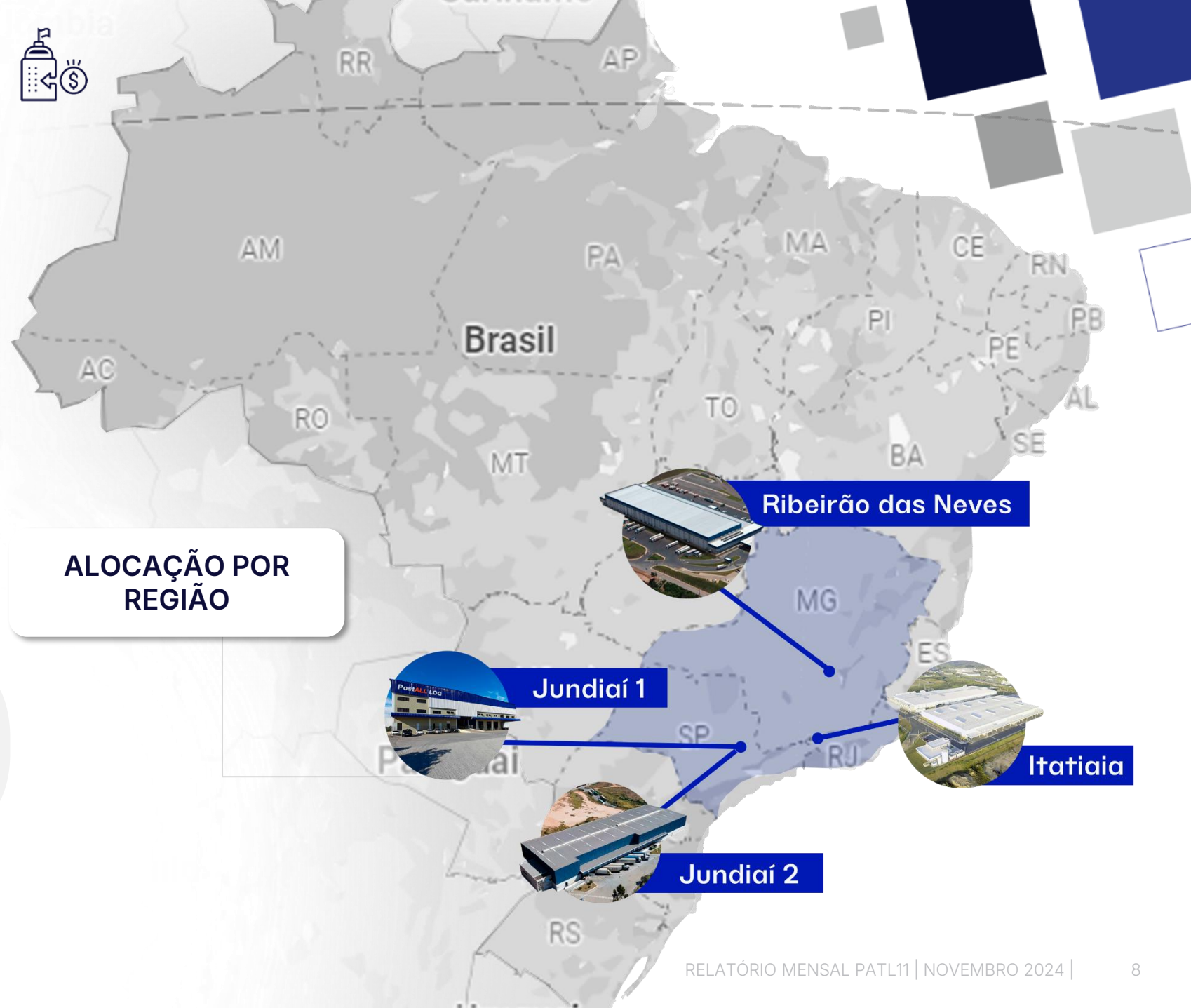
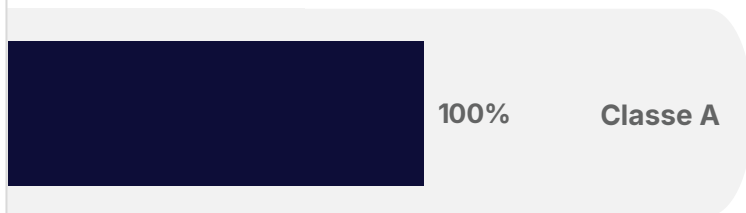
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de novembro.

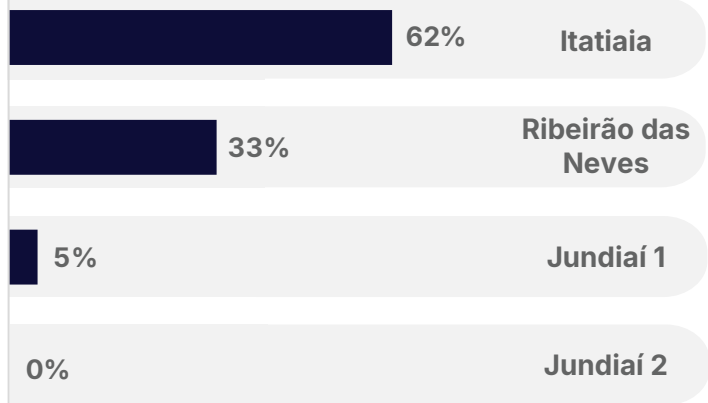


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

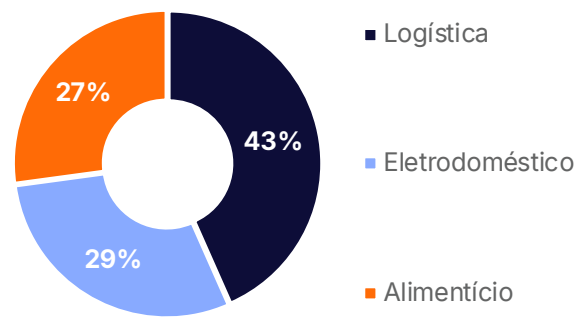


Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

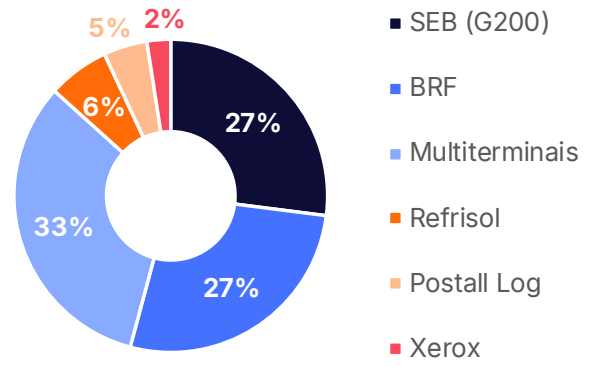
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



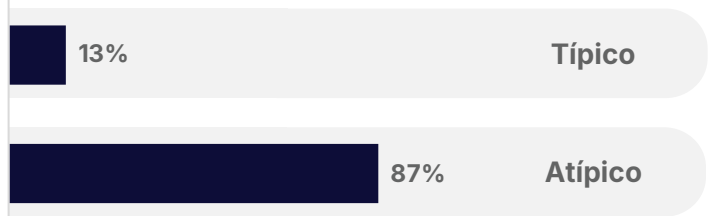
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



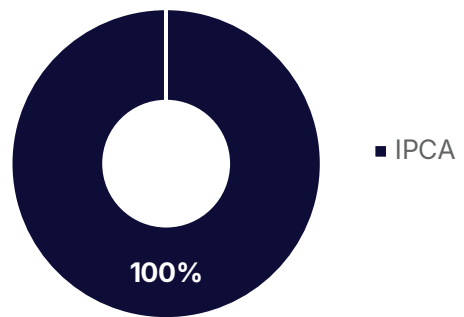
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



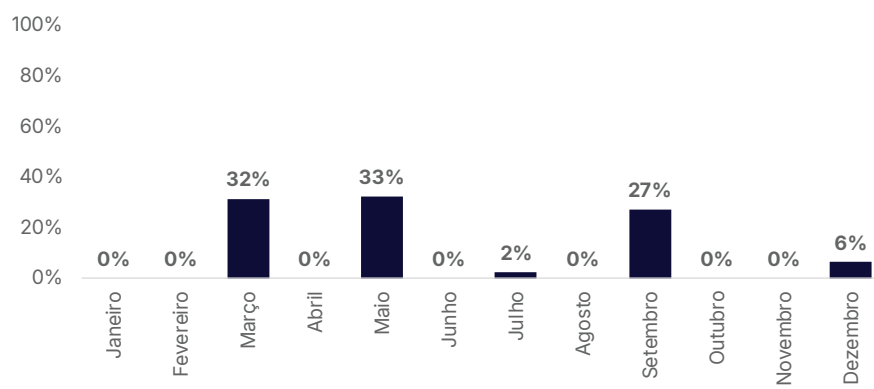
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

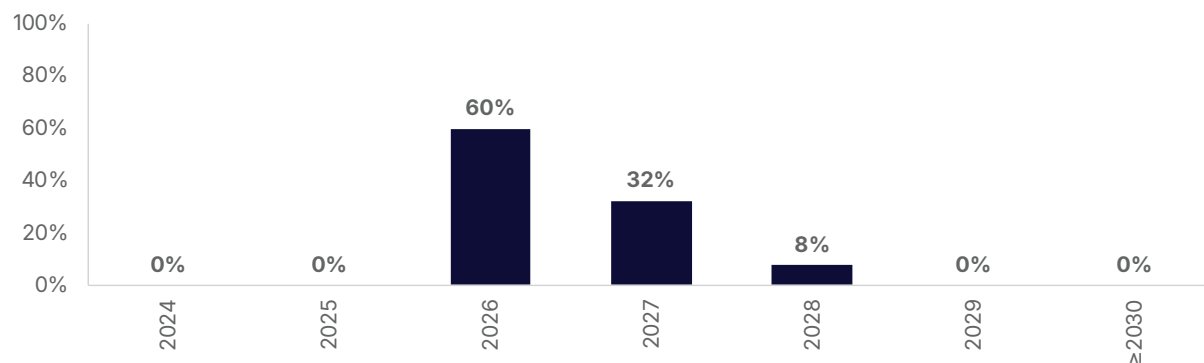


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

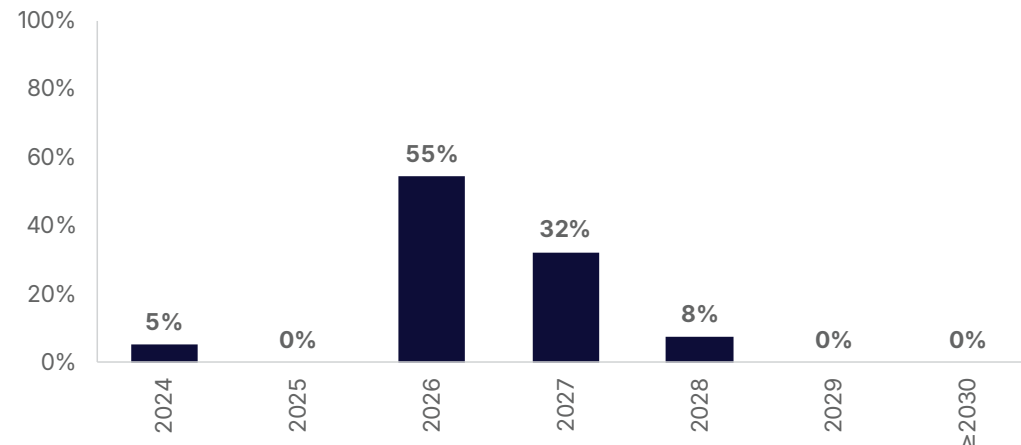


- Conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, a locatária Solística informou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiaí 2, e após cumprir o aviso prévio de 180 dias, realizou a desocupação do Ativo durante o mês de outubro. O Fundo recebeu a receita equivalente aos valores de adequação do imóvel, que serão pagos em três parcelas. Desta forma, ao final do mês de novembro, a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m<sup>2</sup> disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiaí 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 1,9 anos. Adicionalmente, a Refrisol, locatária do Ativo Ribeirão das Neves, sinalizou a devolução de uma das câmaras totalizando 1.790 m<sup>2</sup> em dezembro, o que fará com que a vacância do Fundo aumente para 10,0%.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

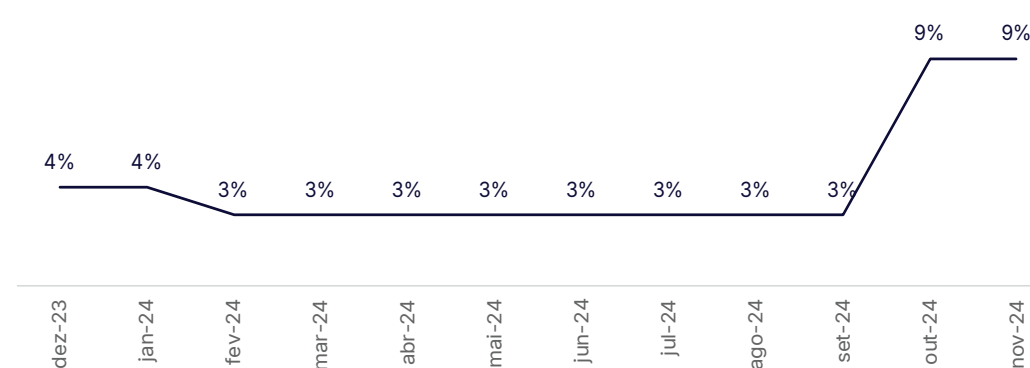
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de novembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

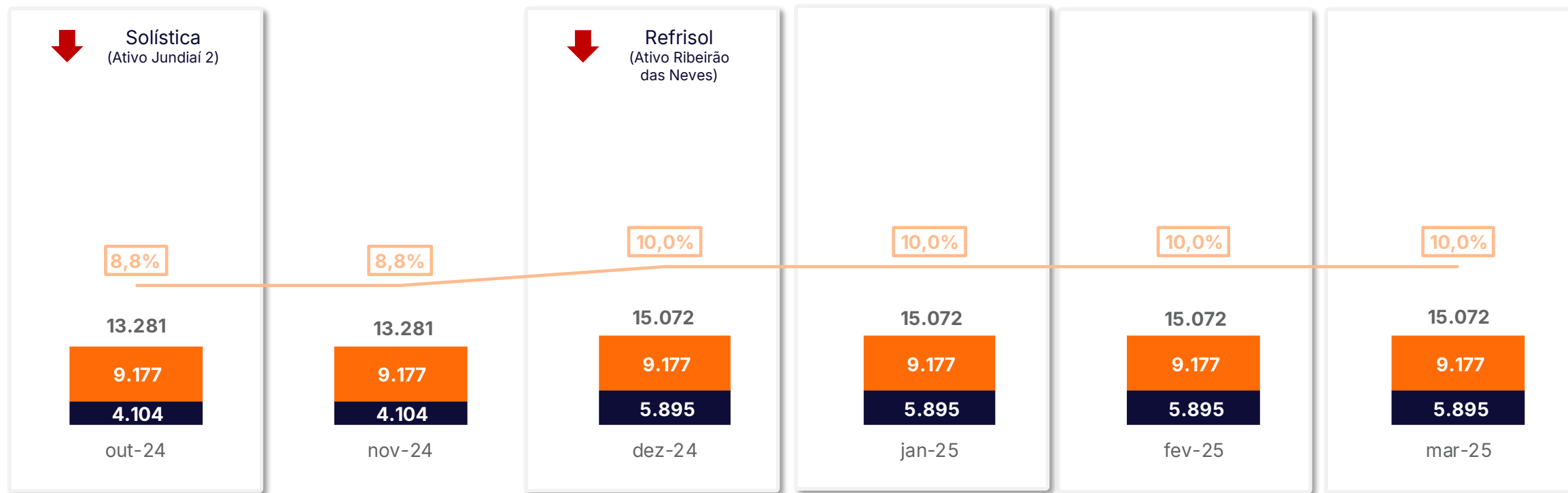
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



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 **10,0% para 36,4%** caso as áreas atualmente disponíveis não sejam locadas até esta data.

## MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO

M<sup>2</sup> vacante por ativo x Vacância física no período



■ Ribeirão das Neves

■ Itatiaia

■ Jundiaí 1

■ Jundiaí 2

— Vacância

↑ Novas locações

↓ Devoluções Esperadas

<sup>1</sup>A 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.

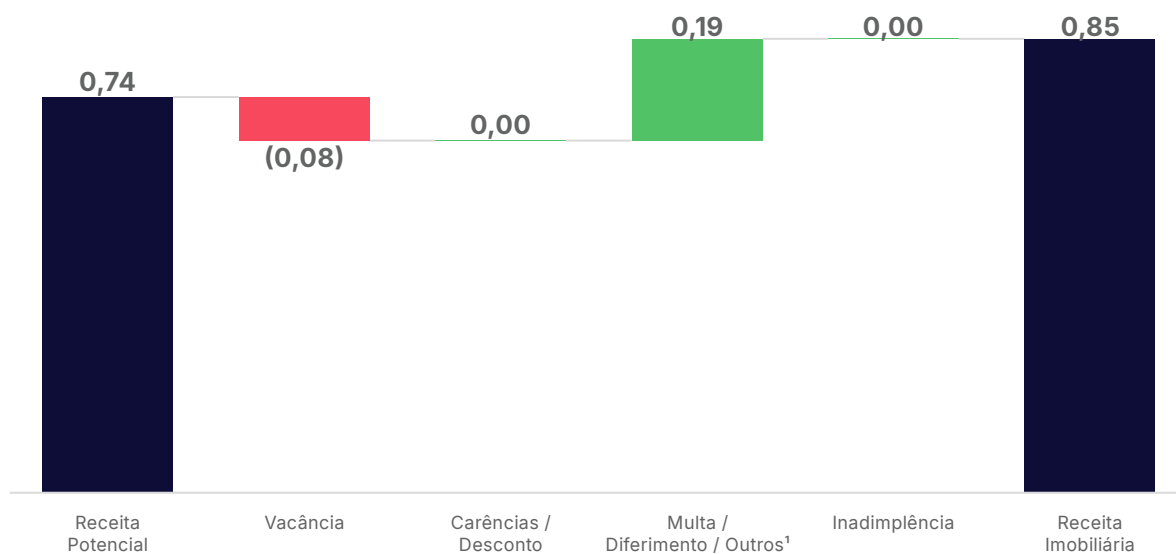


# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

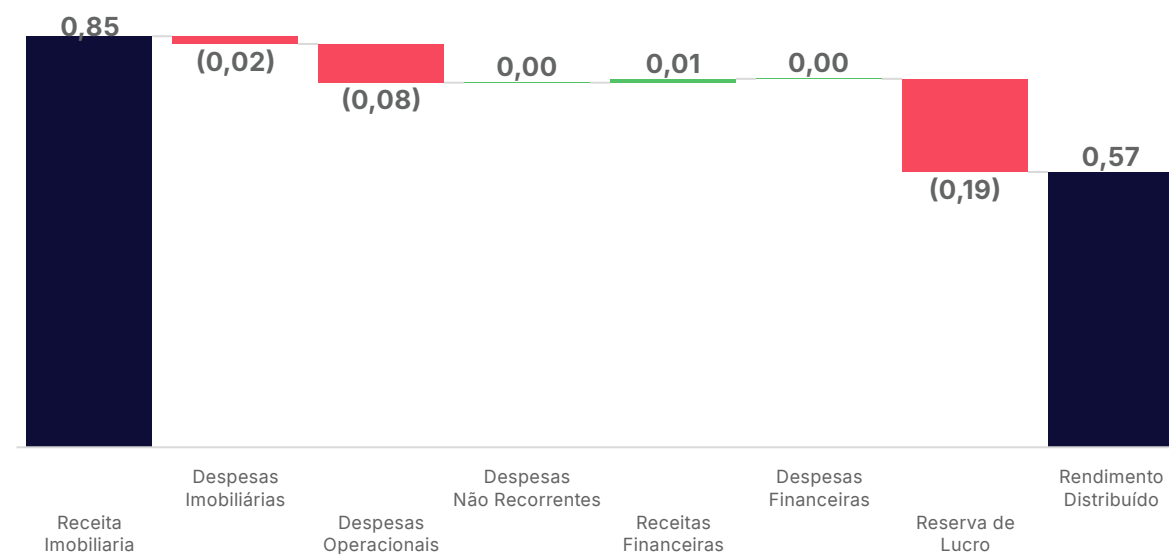
Ao final do mês de novembro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,74/cota/mês. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,08/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado positivamente em R\$ 0,19/cota devido ao recebimento dos valores referentes a adequações no Ativo Jundiaí 2 e a cotas de FIIs. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,85/cota.

Referente ao mês novembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,76/cota. A receita foi impactada negativamente em aproximadamente R\$ 0,02/cota e R\$ 0,08/cota devido a despesas imobiliárias e operacionais, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,01/cota referente à receitas financeiras. De forma a manter uma maior linearidade das distribuições, foi retido R\$ 0,19/cota de forma a compor a reserva. Assim, o Fundo distribuiu rendimentos equivalentes a R\$ 0,57/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO<sup>1</sup>



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	NOV-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	4,2	0,85	38,4	41,6
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,02)	(1,2)	(1,6)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,08)	(4,5)	(4,8)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(6,4)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3,8</b>	<b>0,76</b>	<b>32,7</b>	<b>35,2</b>
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,4	0,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>0,0</b>	<b>0,01</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>3,8</b>	<b>0,76</b>	<b>33,2</b>	<b>35,7</b>
Reserva de Lucro <sup>2</sup>	(1,0)	(0,19)	(1,3)	(0,8)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>2,8</b>	<b>0,57</b>	<b>31,9</b>	<b>34,9</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,57</b>		<b>6,39</b>	<b>6,99</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa; <sup>2</sup>Ao final do mês, o Fundo possuía o montante de R\$ 0,62/cota de resultado negativo acumulado.



# LINHA DO TEMPO



## SETEMBRO

- Aquisição Ativo Jundiá 1 e Ativo Jundiá 2

2020

## SETEMBRO

- 1ª Emissão - Captação total de R\$ 499 MM
- Aquisição Ativo Itatiaia
- Aquisição Ativo Ribeirão das Neves

2021



2022

## JULHO

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

2024

## AGOSTO

# PATRIA

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

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## ITATIAIA

### ÁREA DO TERRENO

640.030 m<sup>2</sup>

### ABL

ABL Galpão – 45.579 m<sup>2</sup>  
ABL Pátio Intermodal – 60.000 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

### PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

### LOCATÁRIO

Grupo SEB, Xerox e Multiterminais

### FÁCIL ACESSO

Rodovia Presidente Dutra

Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881  
Itatiaia, RJ



## RIBEIRÃO DAS NEVES

### ÁREA DO TERRENO

100.000 m<sup>2</sup>

### ABL

26.614 m<sup>2</sup>

### ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

### PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

### LOCATÁRIO

BRF, MMS

### FÁCIL ACESSO

Rodovia Presidente Juscelino Kubitschek

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



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## JUNDIAÍ 1

ÁREA DO TERRENO

19.284 m<sup>2</sup>

ABL

9.760 m<sup>2</sup>

ADQUIRIDO EM

Setembro de 2021

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

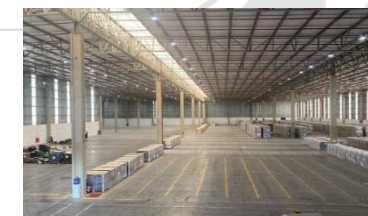
LOCATÁRIO

Postall LOG

FÁCIL ACESSO

Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831  
Jundiaí, SP



Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901  
Jundiaí, SP

## JUNDIAÍ 2

ÁREA DO TERRENO

18.449 m<sup>2</sup>

ABL

9.177 m<sup>2</sup>

ADQUIRIDO EM

Setembro de 2021

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

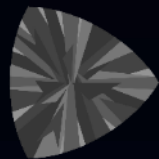
LOCATÁRIO

0% locado

FÁCIL ACESSO

Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

**PATRIA**

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

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.