



VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
(PATL11)

PÁTRIA

DEZEMBRO 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 FIIs, 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 Mercado¹

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.

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

Clique para assistir aos vídeos reports 

Clique para assistir aos podcasts dos relatórios 

● DEZEMBRO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 480,8 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 96,33



MARKET CAP¹

R\$ 244,5 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 48,98



P/B

0,51x



ADTV

R\$ 0,6 milhão



NÚMERO DE COTISTAS

25.460

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 foram pagos em três parcelas. Desta forma, ao final do mês de dezembro, a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiá 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 1,8 anos. Adicionalmente, era esperado que a Refrisol, locatária do Ativo Ribeirão das Neves, devolvesse uma das câmaras em dezembro, mas o processo ainda está em negociação. Desta forma, espera-se que a devolução ocorra ainda em janeiro, fazendo com que a vacância do Fundo suba para 10,0%.
- No Ativo Itatiaia, conforme anteriormente informado, o atual locatário SEB, que representa aproximadamente 40% 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.

REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:

- Em dezembro, houve a reavaliação a valor justo dos ativos do Fundo, resultando em uma depreciação de 2,2% sobre o valor contábil anterior dos referidos ativos do Fundo.

ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 30/12, 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. Na competência nov/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel de dezembro, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis.
- Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota, em linha com os últimos meses.

¹Data base em 30/12; ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,57/cota

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
PELO VALOR PATRIMONIAL

7,1%

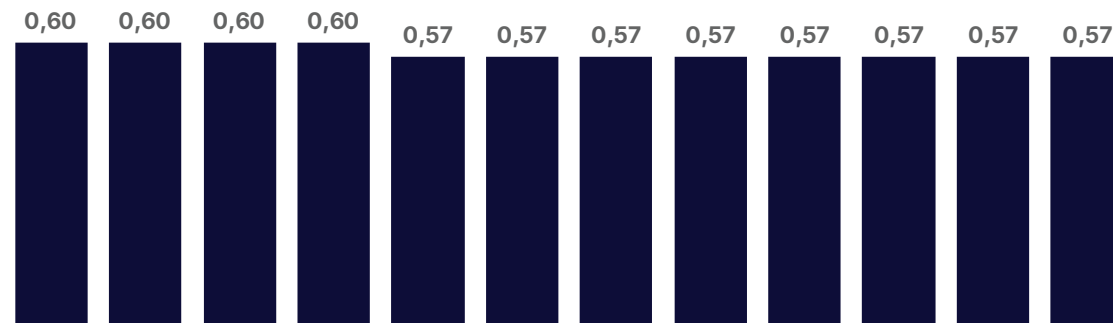
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
PELO VALOR DE MERCADO

14,0%

RESERVA
ACUMULADA

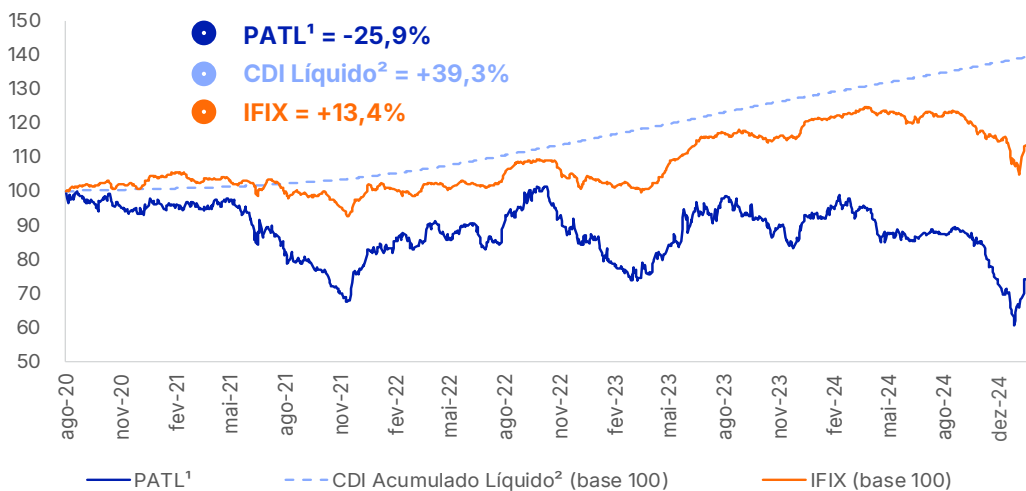
-R\$ 0,90/cota

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

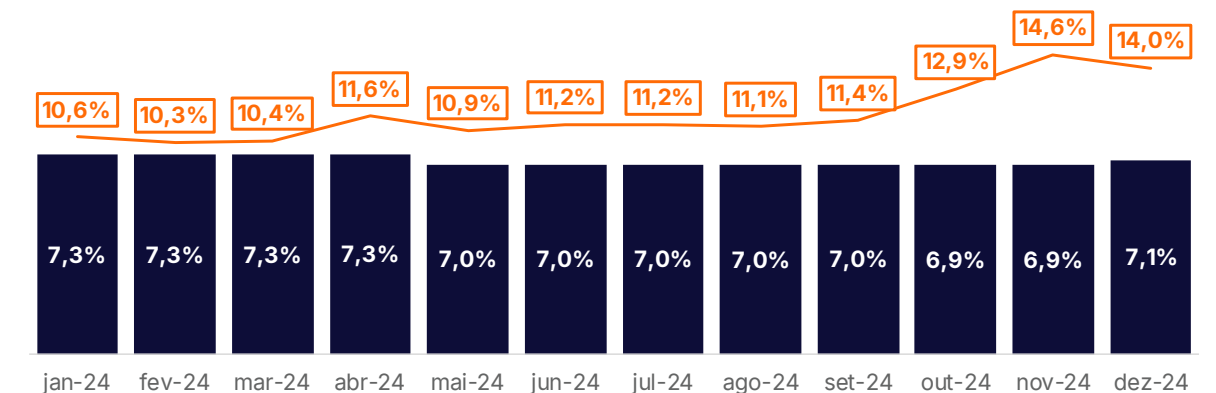


jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24

PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



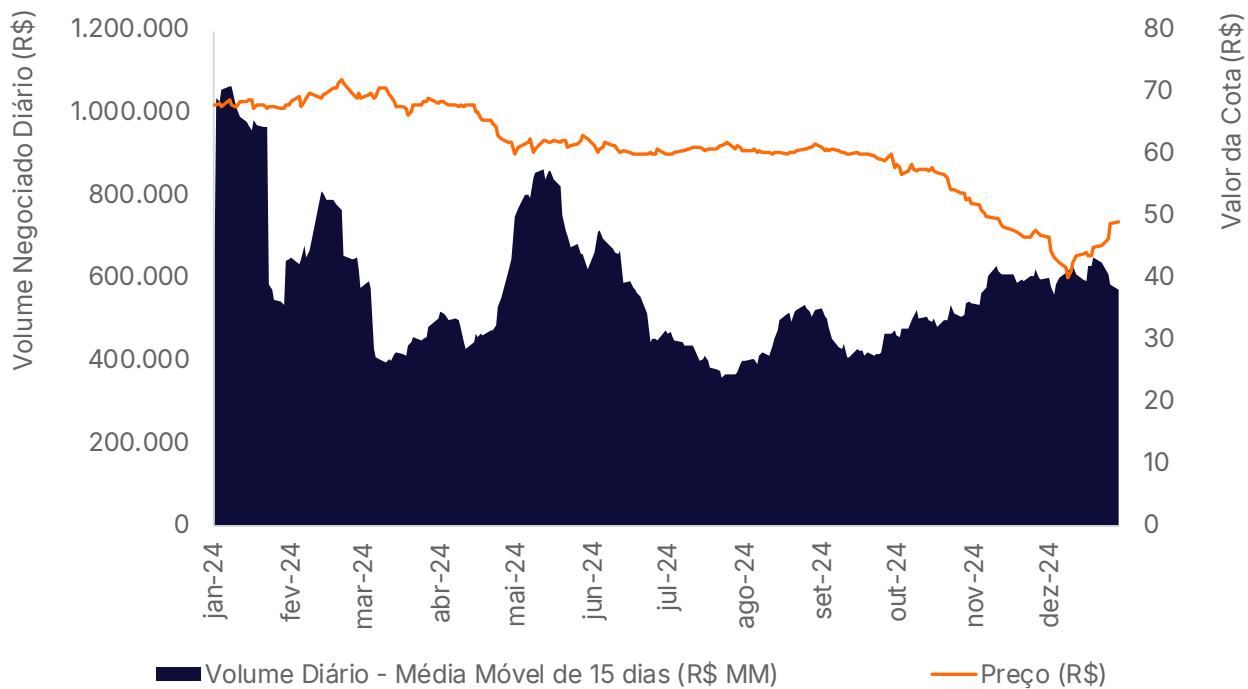
■ Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial) — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



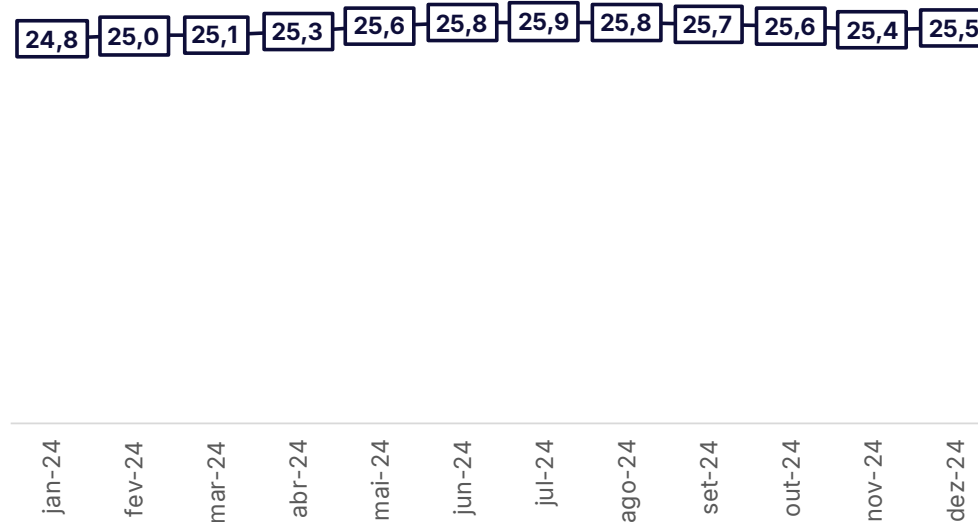
LIQUIDEZ

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 ATIVOS¹



ATIVO	% FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	16	44%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	32	50%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	14	7%
Jundiaí - 2	100%	0	9.177	9.177	100%	0	0%
TOTAL		6	151.130	151.130	8,8%	19	100%

¹Receita referente ao resultado-caixa de dezembro.



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



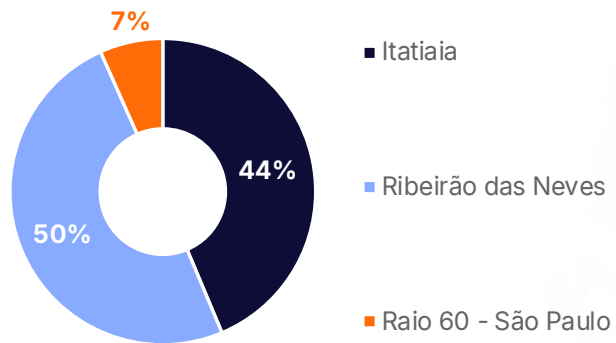
Jundiaí 2

CARTEIRA DE ATIVOS¹



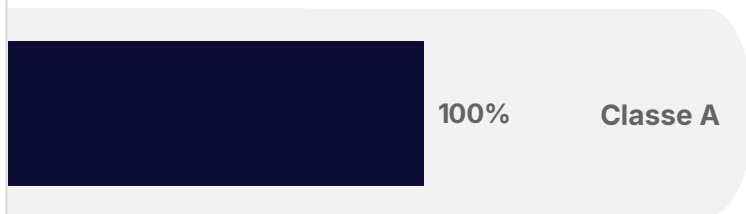
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)

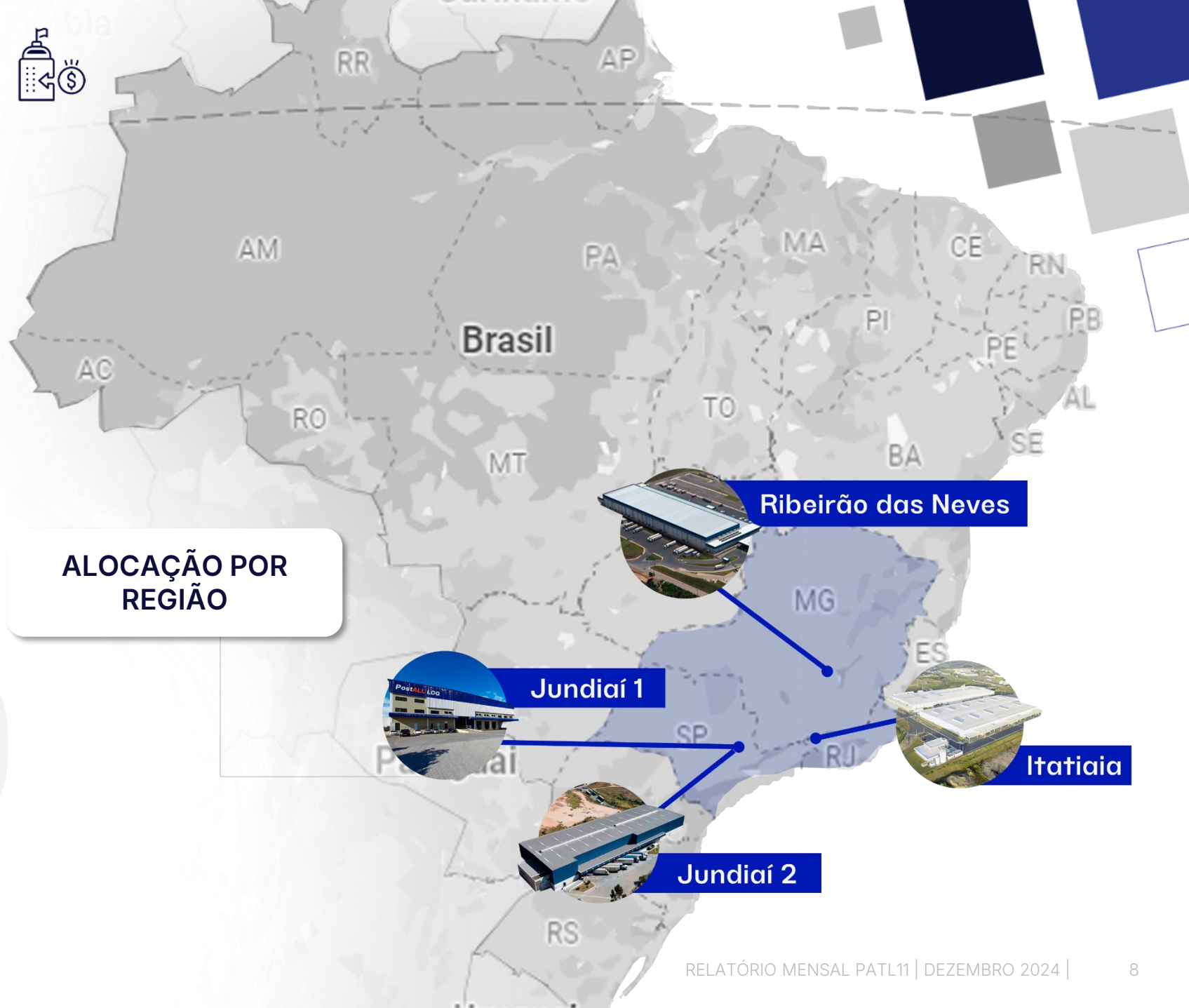


ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



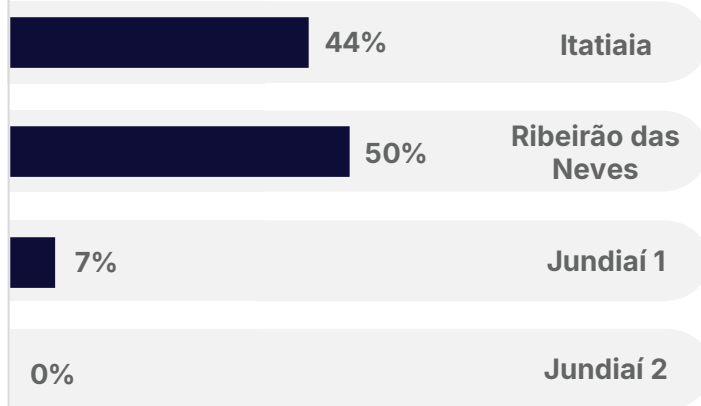
¹Receita referente ao resultado-caixa de dezembro.



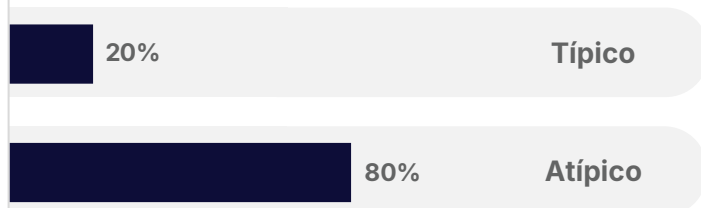
CARTEIRA DE ATIVOS¹



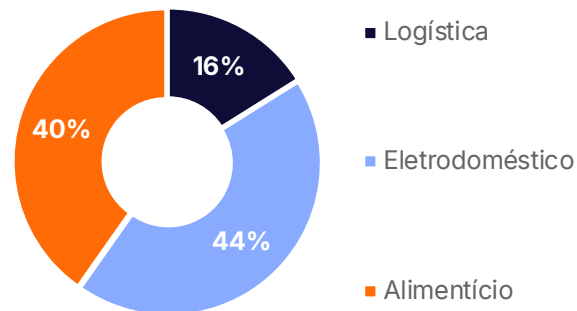
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



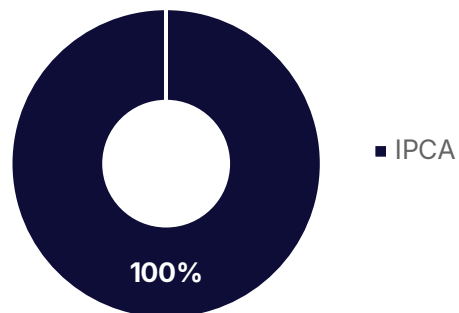
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



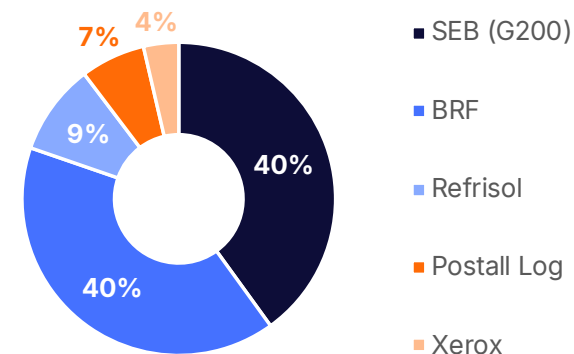
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



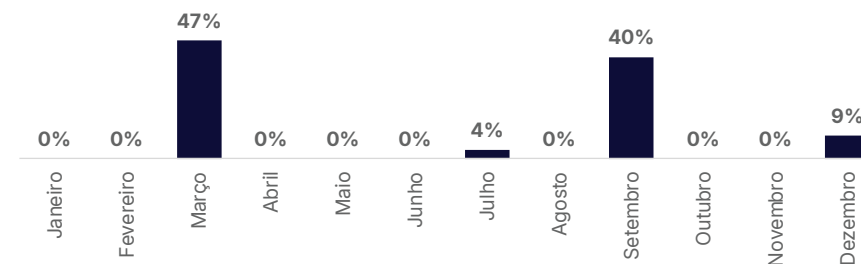
Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

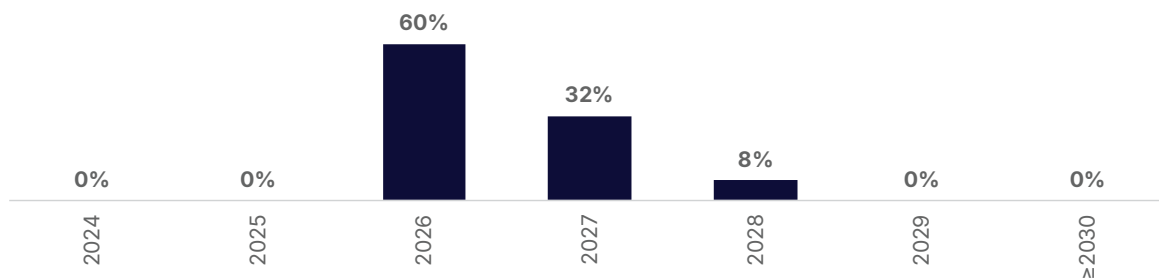


CARTEIRA DE ATIVOS¹

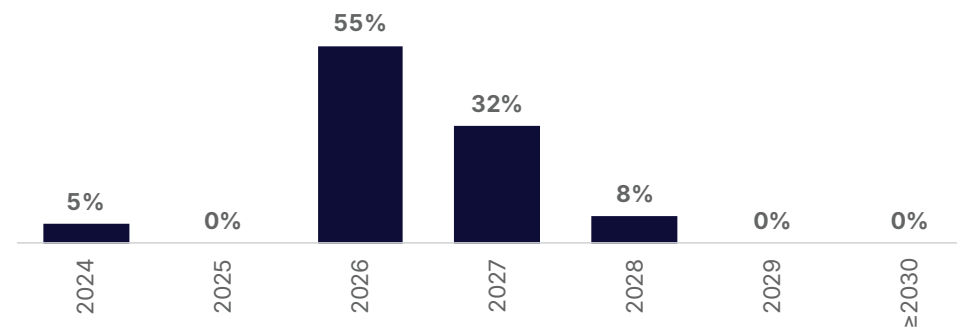


- Conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) divulgado em 13/03, a locatária Solística informou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação no Ativo Jundiá 2, e após cumprir o aviso prévio de 180 dias, realizou a desocupação do Ativo durante o mês de outubro. O Fundo recebeu a receita equivalente aos valores de adequação do imóvel, que foram pagos em três parcelas. Desta forma, ao final do mês de dezembro, a vacância física do Fundo era de 8,8%, referentes aos 13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiá 2. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 1,8 anos. Adicionalmente, era esperado que a Refrisol, locatária do Ativo Ribeirão das Neves, devolvesse uma das câmaras em dezembro, mas o processo ainda está em negociação. Desta forma, espera-se que a devolução ocorra ainda em janeiro, fazendo com que a vacância do Fundo suba para 10,0%.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência. Na competência nov/24, um dos locatários realizou o adiantamento do aluguel de dezembro, de forma que neste mês não houve o recebimento dos valores, ajustando o fluxo de aluguéis.

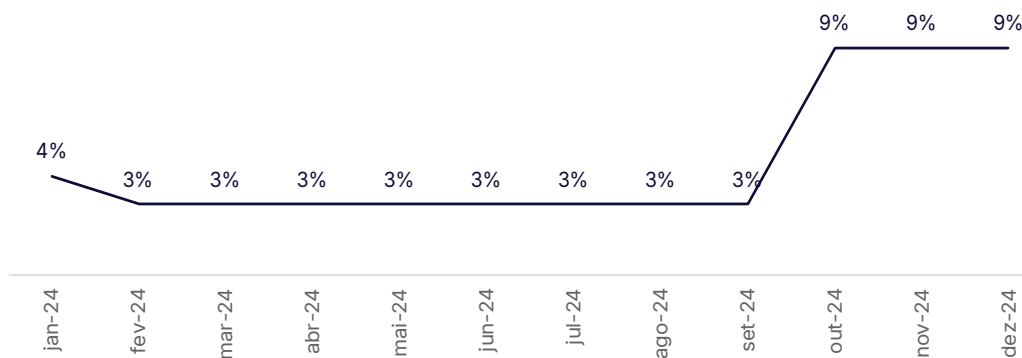
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



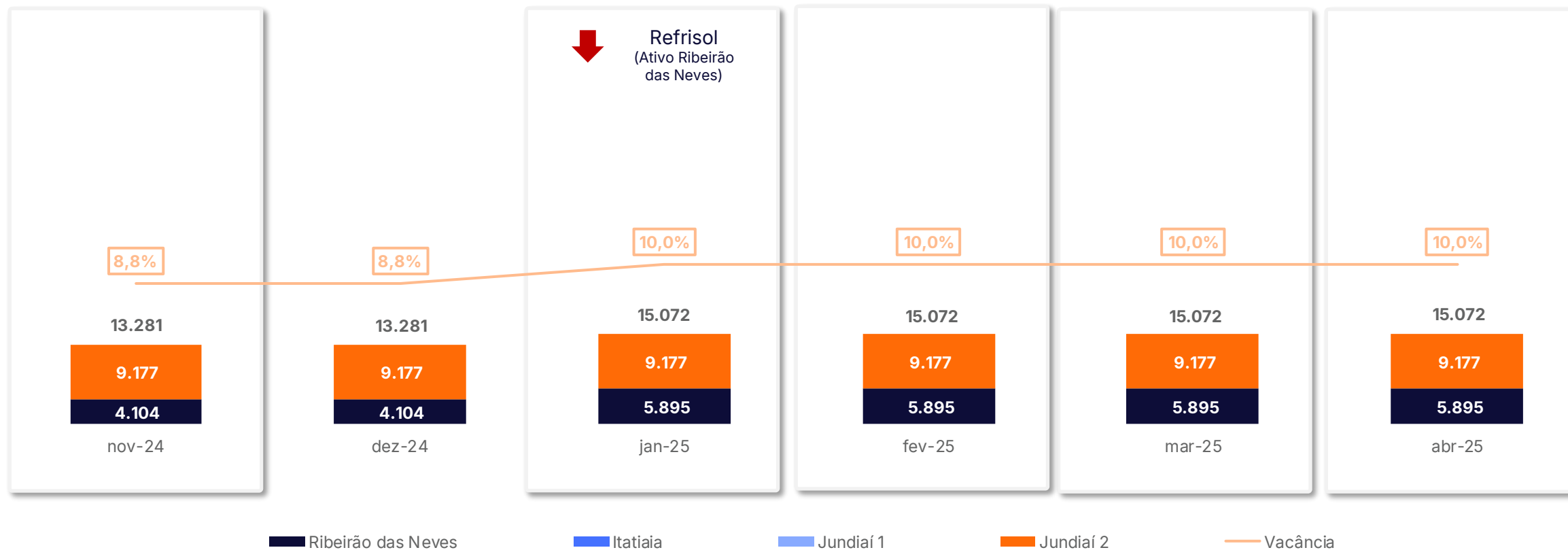
CARTEIRA DE ATIVOS¹



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

M² vacante por ativo x Vacância física no período



↓ **Refrisol**
 (Ativo Ribeirão das Neves)

↑ Novas locações

↓ Devoluções Esperadas

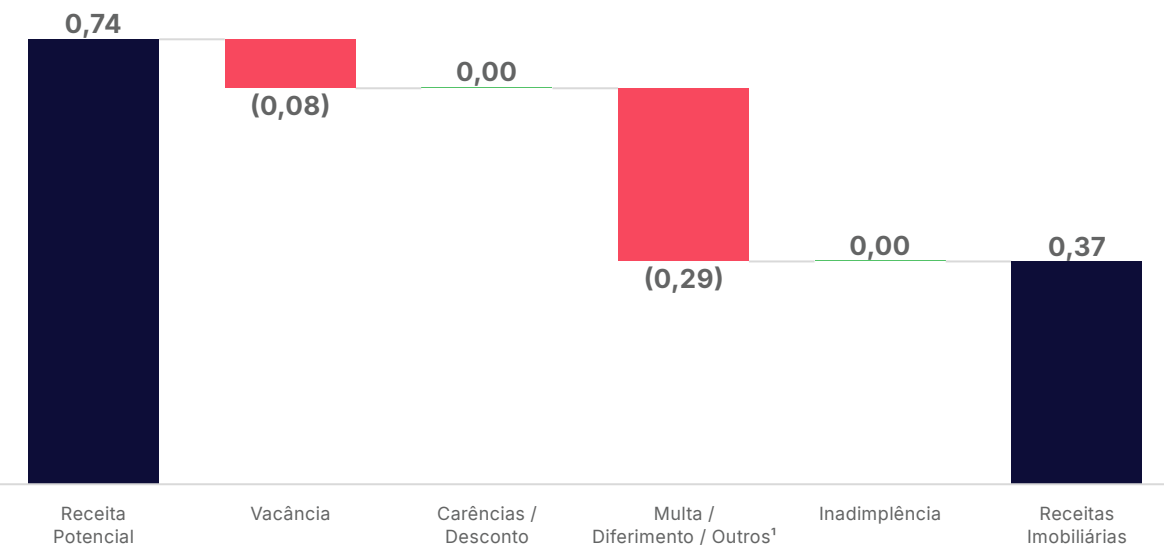
¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

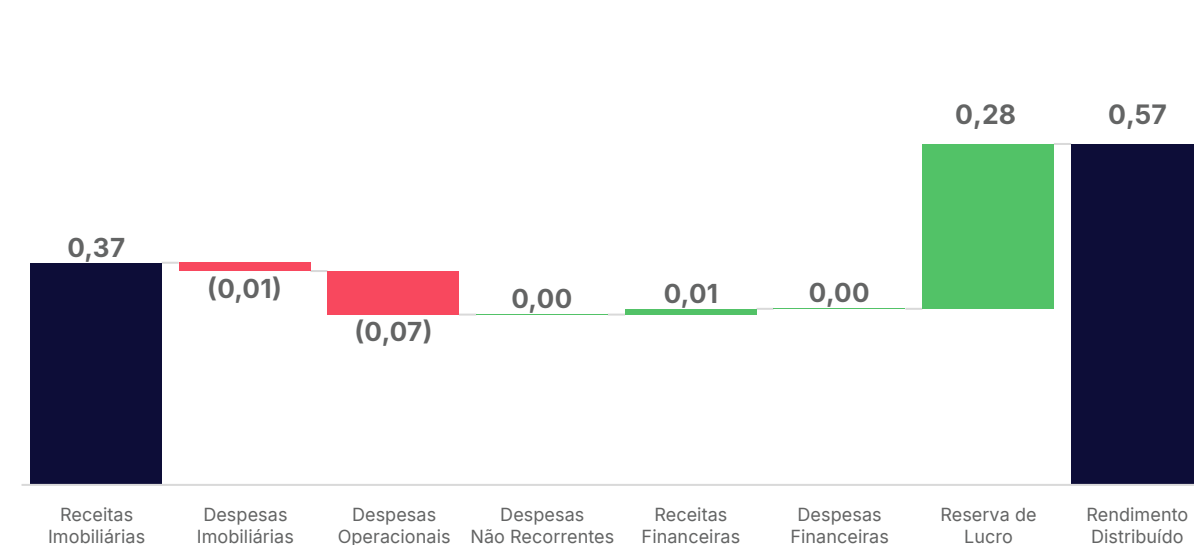
Ao final do mês de dezembro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,74/cota/mês. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,08/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado negativamente em R\$ 0,21/cota e R\$ 0,13/cota devido ao desinvestimento de cotas de FII's e ao adiantamento do aluguel referente ao mês de dezembro, por um dos locatários, efetuado na competência novembro, respectivamente, e positivamente em R\$ 0,05/cota devido aos valores recebidos da locatária Solística, que desocupou o Ativo Jundiá 2. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,37/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês dezembro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,29/cota. A receita foi impactada negativamente em aproximadamente R\$ 0,01/cota e R\$ 0,07/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, utilizando parte da reserva não distribuída.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	DEZ-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	1,9	0,37	40,3	40,3
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,01)	(1,3)	(1,3)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,07)	(4,8)	(4,8)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,4)	(0,09)	(6,1)	(6,1)
Resultado Operacional	1,4	0,28	34,2	34,2
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,5	0,5
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
Resultado Financeiro Líquido	0,0	0,01	0,5	0,5
Lucro Líquido	1,5	0,29	34,6	34,6
Reserva de Lucro ²	1,4	0,28	0,1	0,1
Resultado Distribuído¹	2,8	0,57	34,7	34,7
Resultado Distribuído por cota	0,57		6,96	6,96

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa; ²Ao final do mês, o Fundo possuía o montante de R\$ 0,90/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 m²

ABL

ABL Galpão – 45.579 m²
ABL Pátio Intermodal – 60.000 m²

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 m²

ABL

26.614 m²

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 m²

ABL

9.760 m²

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 m²

ABL

9.177 m²

ADQUIRIDO EM

Setembro de 2021

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

100%

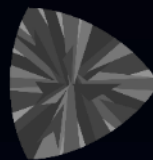
LOCATÁRIO

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

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.