

PATRIA

Relatório de Gestão

PATL11 | Patria Logística FII



Informações Gerais PATL11

Janeiro 2025

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 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.

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

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



Informações gerais

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.

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 FIIs listados na B3** e **2 FIIs 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.

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



Comentários da Gestão

Janeiro 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido¹

R\$ 480,9 milhões

Valor Patrimonial da Cota¹

R\$ 96,35

Market Cap¹

R\$ 220,2 milhões

Cota de Fechamento¹

R\$ 44,11

P/B

0,46x

ADTV

R\$ 0,3 milhão

Número de Cotistas

25.369

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No Ativo Ribeirão das Neves, conforme informado no relatório anterior, era esperado que a Refrisol devolvesse uma das câmaras em janeiro. No entanto, a locatária reconsiderou e a devolução não ocorrerá mais. Desta forma, ao final do mês de janeiro, 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 1,7 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 31/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

RENDIMENTOS:

- Em janeiro, devido à inadimplência da locatária Refrisol, o Fundo acionou a cobertura do seguro e recebeu os valores da caução do aluguel com multa e juros.
- Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota, em linha com os últimos meses.

Dividendo por Cota

R\$ 0,57

DY anualizado pelo Valor Patrimonial

7,1%

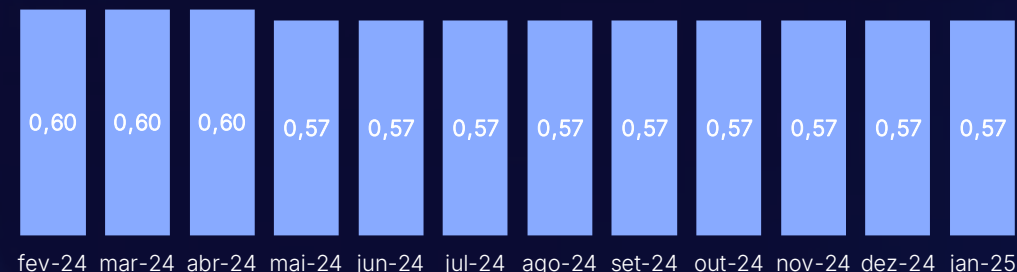
DY Anualizado pelo Valor do Mercado

15,5%

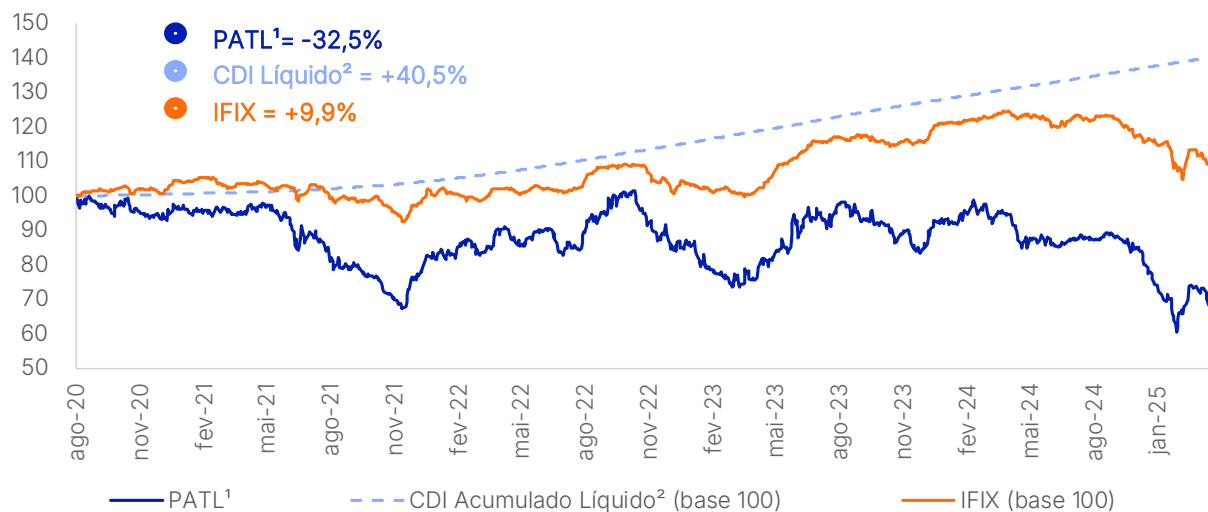
Reserva Acumulada

-R\$ 0,85/cota

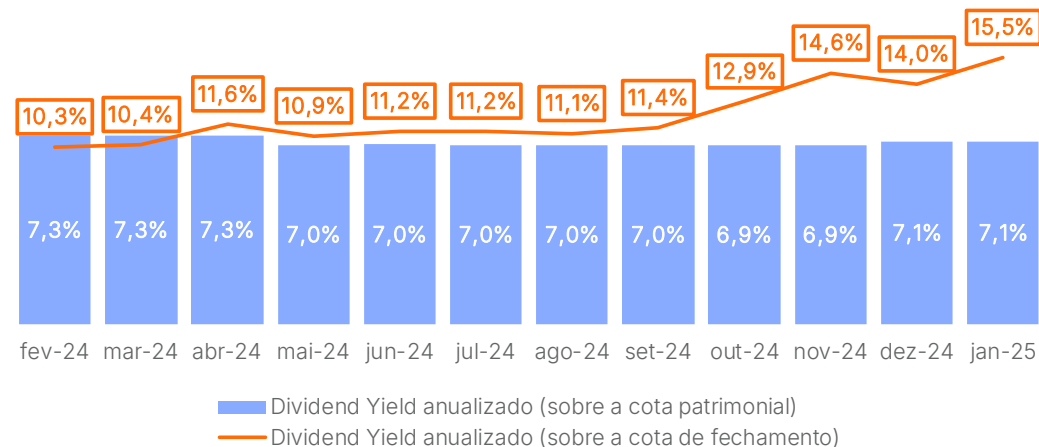
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

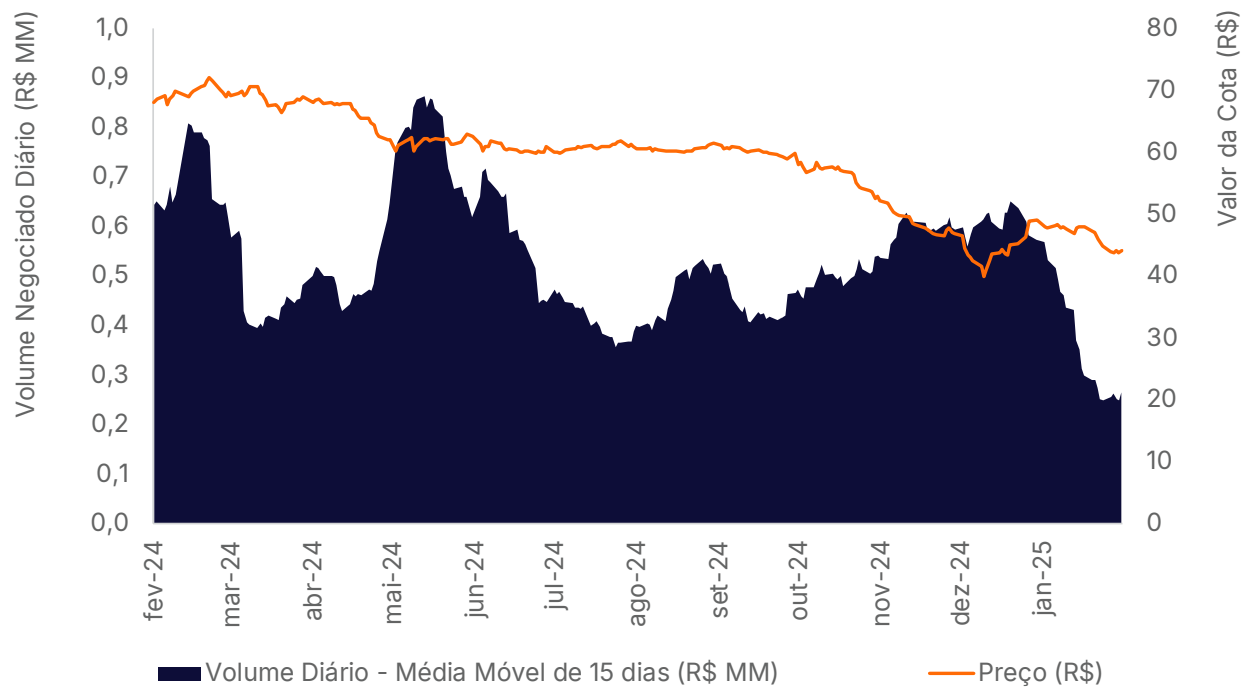


Dividend Yield

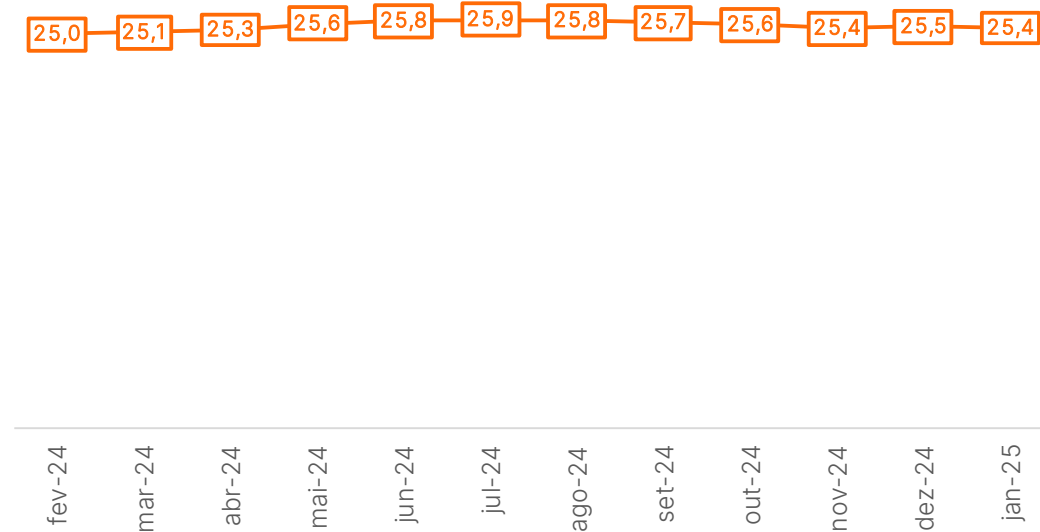


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

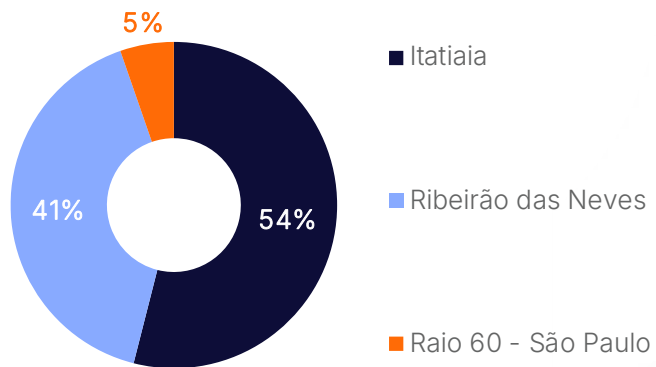
Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m ²)	ABL Total % do Fundo (m ²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita
Itatiaia	100%	3	105.579	105.579	0%	15	54%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	31	41%
Jundiaí 1	100%	1	9.760	9.760	0%	13	5%
Jundiaí 2	100%	0	9.177	9.177	100%	0	0%
TOTAL		6	151.130	151.130	8,8%	18	100%

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

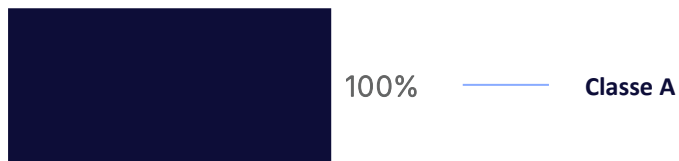
¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro.

Carteira de Ativos¹

Alocação por Região (% Receita)



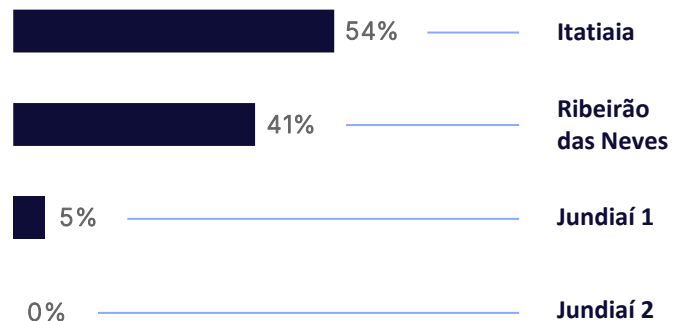
Alocação por Classe (% Receita)



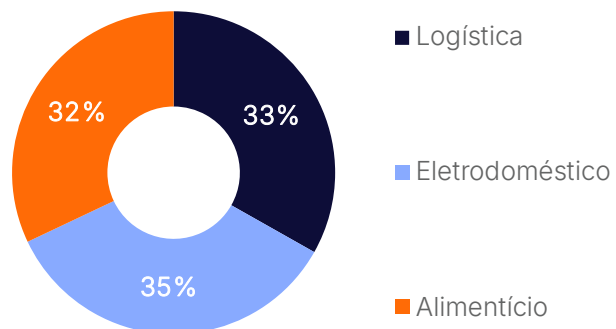
¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro.

Carteira de Ativos¹

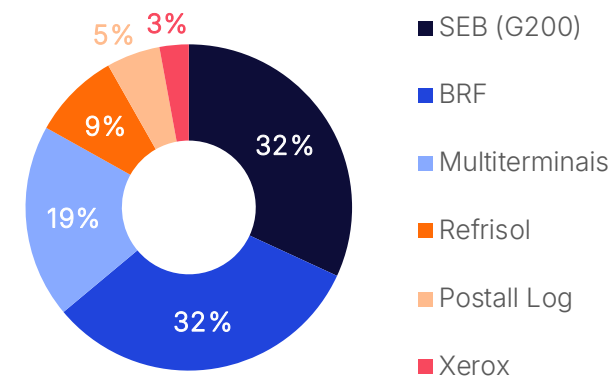
Alocação por Ativo
(% Receita)



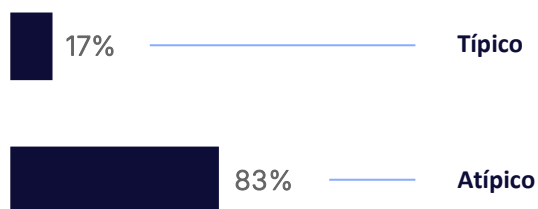
Alocação por Segmento de Locatários
(% Receita)



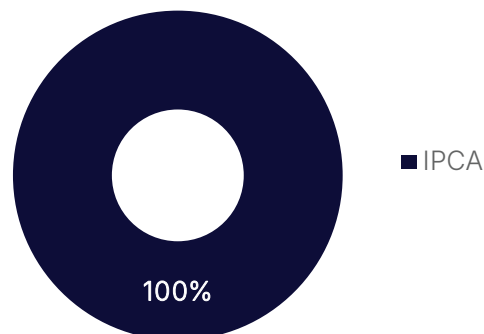
Alocação por Inquilino
(% Receita)



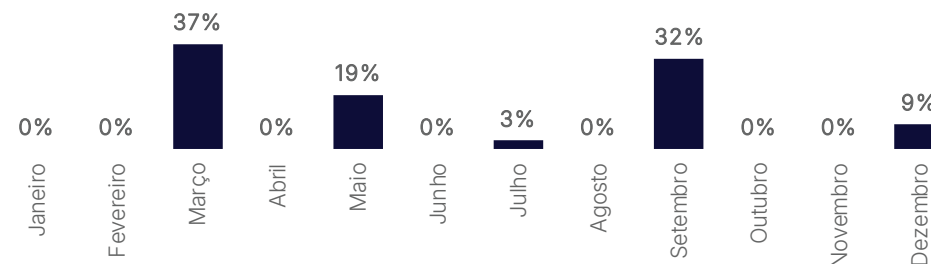
Alocação Natureza dos Contratos
(% Receita)



Alocação por Indexador
(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos
(% Receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro.

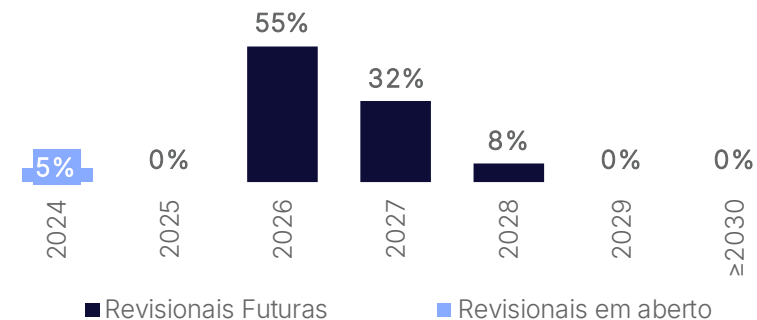
Carteira de Ativos¹

RIBEIRÃO DAS NEVES: Conforme informado no relatório anterior, era esperado que a Refrisol devolvesse uma das câmaras em janeiro. No entanto, a locatária reconsiderou e a devolução não ocorrerá mais, mantendo a vacância do Fundo em 8,8%.

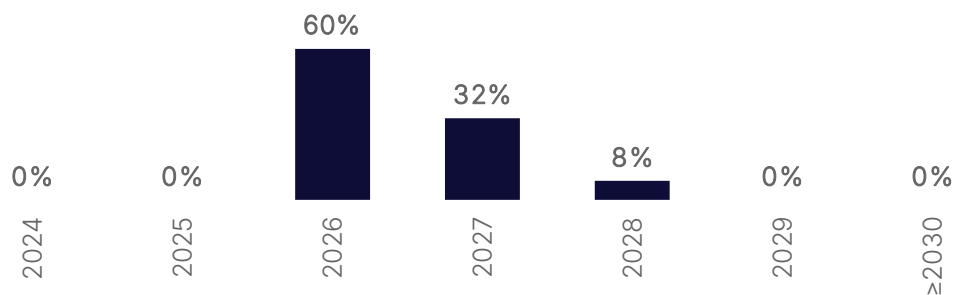
ITATIAIA: A Gestão iniciou as negociações com a locatária Multiterminais para renovação dos contratos, os quais vencem em maio/2026.

Desta forma, ao final do mês de janeiro, 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 1,7 anos.

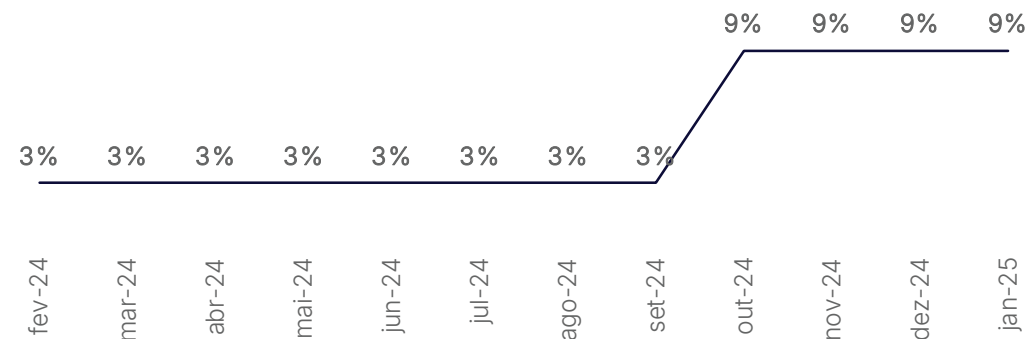
Revisional dos Contratos de Locação (% Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Histórico de Vacância Física (% Receita)

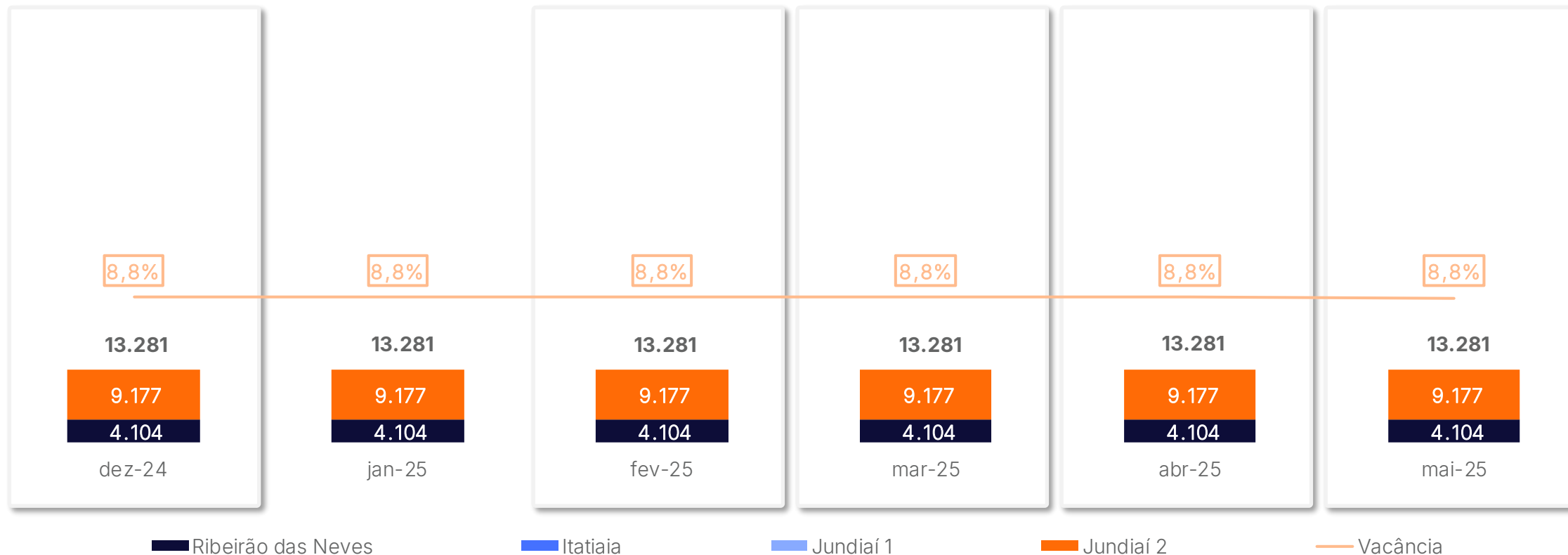


¹Todas as informações desta seção referem-se à receita imobiliária potencial do mês de janeiro de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita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

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.



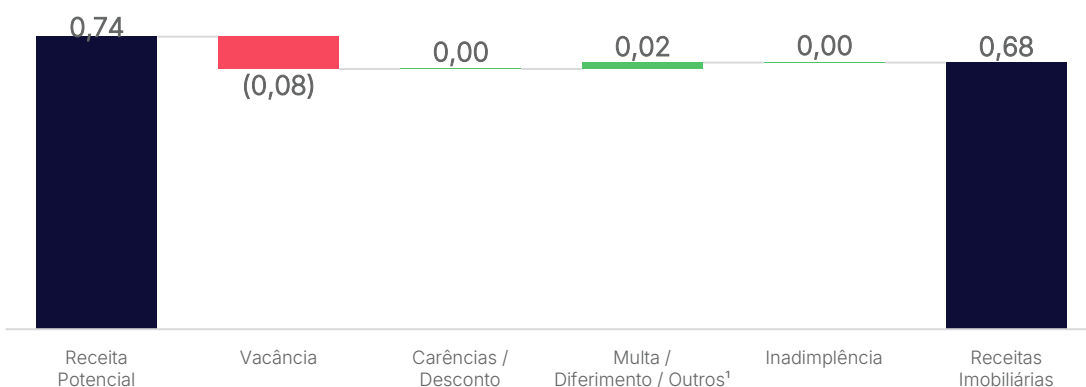
↑ Novas locações
 ↓ Devoluções Esperadas

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.

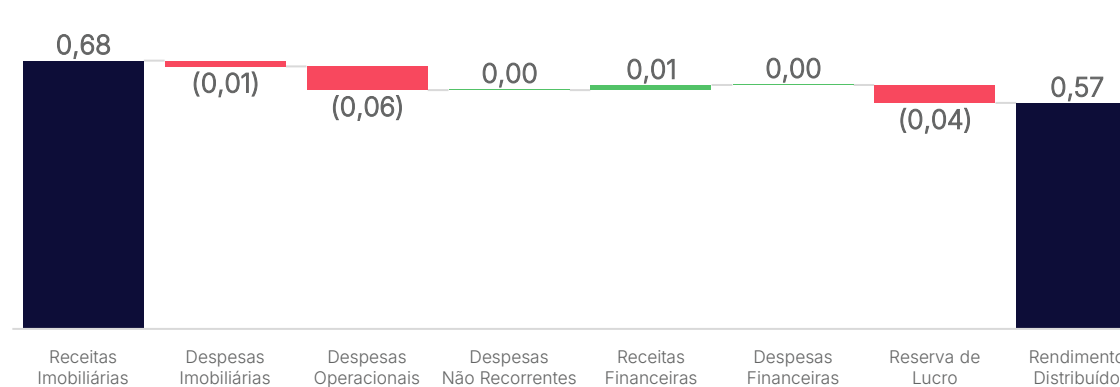
Ao final do mês de janeiro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária potencial do Fundo era de R\$ 0,74/cota/mês. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,08/cota. Nesse mês, o Fundo foi impactado positivamente em R\$ 0,02/cota devido aos rendimentos de FIIs e aos valores recebidos da caução do aluguel com multa e juros da locatária Refrisol, que ficou inadimplente. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,68/cota.

Referente ao mês janeiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,61/cota. A receita foi impactada negativamente em aproximadamente R\$ 0,01/cota e R\$ 0,06/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, retendo R\$ 0,04/cota para a reserva não distribuída.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



¹Rendimentos extraordinários referente aos rendimentos de FIIs e aos valores recebidos da caução do aluguel com multa e juros da locatária Refrisol, que ficou inadimplente.

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	JAN-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	3,4	0,68	3,4	40,5
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,01)	(0,1)	(1,2)
Despesas Operacionais	(0,3)	(0,06)	(0,3)	(4,6)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
Despesas - Total	(0,4)	(0,07)	(0,4)	(5,8)
Resultado Operacional	3,0	0,60	3,0	34,6
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	3,1	0,61	3,1	35,1
Reserva de Lucro ²	(0,2)	(0,04)	(0,2)	(0,5)
Resultado Distribuído¹	2,8	0,57	2,8	34,6
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,57		0,57	6,93

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa; ²Ao final do mês, o Fundo possuía o montante de R\$ 0,85/cota de resultado negativo acumulado.

PATRIA

Anexos

The background features a dark blue gradient with several overlapping, curved, three-dimensional geometric shapes in a lighter shade of blue. These shapes create a sense of depth and movement, resembling stylized architectural elements or abstract forms.

Linha do tempo PATC11

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 ePATC11

2024

2020

Setembro

Aquisição ativo Jundiá 1 e ativo Jundiá 2

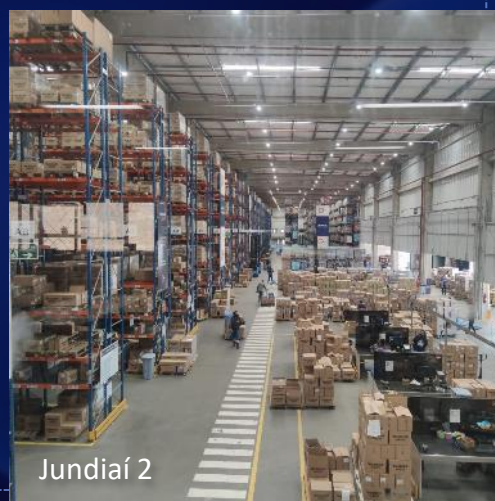
2022

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 alteranativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIIs listados na B3, 2 FIIs 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 -
#Patria
NasRedes



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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 SEGUIE 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.