

## Fato Relevante: Nova Locação | Ribeirão das Neves

**PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.461.756/0001-17 (“Gestor”), em conjunto com **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), Gestor e Administradora, respectivamente, do **PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.754.164/0001-99, Código de Negociação PATL11 (“Fundo” ou “PATL11”), vêm a público, por meio deste fato relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado o que segue:

- (i) Na presente data, o Fundo, na qualidade de locador, celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato de Locação”), com a RIO BRANCO ALIMENTOS S.A., também conhecida por seu nome fantasia, **Pif Paf Alimentos**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.017.780/0003-68 (“Locatária”). A locação terá início em 1º de março de 2022 e possui prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com demais condições em linha com o mercado da região.
- (ii) O objeto do Contrato de Locação corresponde às câmaras 04, 05, 06, 07 e 08 do Centro Logístico Refrigerado Ribeirão das Neves (“Imóvel”), com 7.524 (sete mil, quinhentos e vinte e quatro) posições pallet, e as salas administrativas nº 6A, 6B, 7A, 7B, 7C, 7D, 8 e 9. O Imóvel está localizado na Avenida José Carlos Costa, 688 – Bairro Liberdade, em Ribeirão das Neves, no estado de Minas Gerais.
- (iii) O valor da locação está em linha com o limite superior do *range* de locação apresentado no [Webcast de Resultados do 3T de 2021](#)<sup>1</sup>, bem como corresponde adequadamente às condições de mercado aplicáveis para o tipo de imóvel e região.
- (iv) Com a nova locação, o imóvel de Ribeirão das Neves **alcança o percentual de ocupação de 100%** e, conseqüentemente, **o Fundo também zera sua vacância física**. Considerando os inquilinos atuais do Fundo e o Contrato de Locação, o PATL11 **tem 100% dos seus contratos de locação vencendo apenas a partir de 2025**<sup>2</sup>, dos quais **73%**<sup>3</sup> são contratos *Built-to-Suit*. **94%**<sup>3</sup> dos contratos possuem correção monetária do aluguel atrelada ao índice IPCA e **6%**<sup>3</sup> estão atrelados ao índice IGP-M.
- (v) Com a receita oriunda das parcelas de aluguel referentes ao Contrato de Locação, o Gestor estima que a distribuição de dividendos pelo Fundo em 2022 seja de R\$ 0,58 a R\$ 0,60/cota/mês (cinquenta e oito a sessenta centavos por cota, por mês)<sup>4</sup>, conforme já mencionado anteriormente no Webcast de Resultados do 3T de 2021<sup>1</sup>. Vale lembrar que, até fevereiro de 2022, o Fundo faz jus à renda garantida para o Imóvel conforme mencionado no [Fato Relevante](#) divulgado em 24 de agosto de 2020.

Nota Geral: Não há garantia de que o Gestor conseguirá implementar sua estratégia ou atingirá seus objetivos de investimento. Não há garantia de qualquer rentabilidade.

<sup>1</sup> Página 16 do material.

<sup>2</sup> Além da aplicabilidade das disposições previstas na Nota Geral acima, não há nenhuma garantia de que a vacância física dos imóveis do Fundo permanecerá zerada, em que pese os melhores esforços do Gestor, a vigência dos contratos de locação atualmente firmados e as multas previstas aos locatários para o caso de descumprimento contratual.

<sup>3</sup> Percentuais expressos em relação à receita imobiliária do Fundo nesta data.

<sup>4</sup> As projeções para 2022 levam em conta correção por respectivos índices de inflação dos contratos de locação com a Postall Log, Solística, SEB, Xerox, BRF e Multiterminais.

O Gestor ressalta que a locação aqui tratada é resultado do trabalho ativo que vem realizando para gerar valor ao Fundo e seus cotistas.

Na sequência, segue uma pequena introdução com histórico e alguns dados operacionais da Locatária. Todas as informações abaixo foram obtidas pelo website da Locatária e/ou por meio de documentos públicos da companhia.



A **Pif Paf Alimentos** é uma empresa tradicional no ramo alimentício e trabalha com processamento de aves e suínos, além de massas e vegetais. É autossuficiente na produção de ração, aves e ovos e, para os produtos de origem suína, o processo de integração da companhia atende aproximadamente 80% da demanda por animais, sendo o remanescente adquirido em cadeia de fornecedores.

A empresa teve seu início no Rio de Janeiro em meados de 1968 e nos primeiros anos atuava como atacadista de produtos *in natura*. Ao longo das décadas, a Pif Paf investiu na diversificação do portfólio e ampliação de sua estrutura fabril, expandindo para a industrialização de aves e suínos, seus subprodutos e derivados, além de massas congeladas, embutidos e industrializados. O portfólio conta com mais de 900 tipos de produtos diferentes e a empresa é dona de marcas como Fricasa (suínos), Pescanobre (pescados), Club V, Flip e Ladelli.

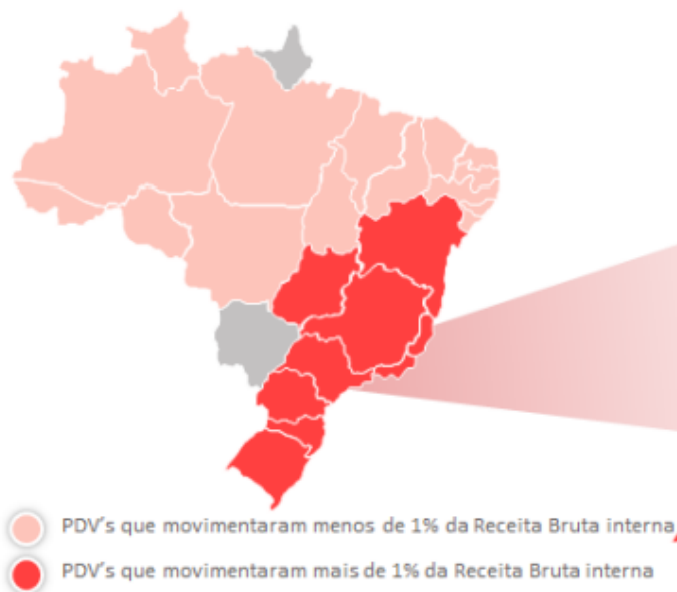
A Pif Paf é líder em diversos segmentos alimentícios nos estados do Espírito Santo, Minas Gerais e interior do Rio de Janeiro. Além da forte presença nesses estados, conta com mais de 123 mil pontos de vendas ativos distribuídos em grande parte do território nacional. Possui capacidade de exportação para mais de 100 países e seus produtos já estão presentes em 24 deles, como China, Rússia, Japão, Singapura, Hong Kong, Argentina e África do Sul. A primeira imagem<sup>2</sup> abaixo mostra mais detalhes sobre a distribuição dos pontos de vendas (PDVs) pelo território nacional e o volume de vendas por região.

A estrutura produtiva da Locatária conta com seis plantas industriais, seis fábricas de ração, cinco matrizeiros e três incubatórios. Além disso, a empresa opera diretamente ou por meio de parceiros, 14 centros de distribuição. A segunda imagem<sup>4</sup> a seguir mostra como essa estrutura está distribuída no território nacional, ao longo de oito estados.

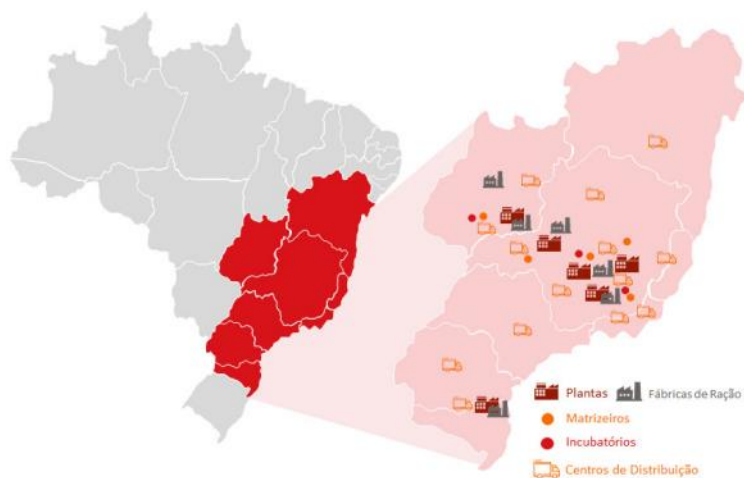
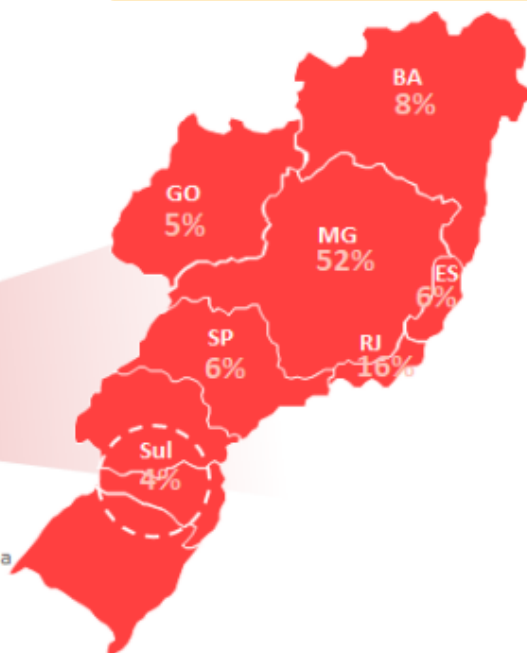
---

<sup>4</sup> Fonte: Minuta do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Pif Paf, protocolado na CVM em fevereiro de 2021, disponível [neste link](#). Dados referentes ao ano de 2020.

## Estados com PDVs Movimentados



## Vendas por Região



Fonte: Informação da Companhia

Notas: (1) Capacidade; (2) Produção (3) Incluído fábrica de ração de Paraúna

Ao final de 2020, a produção mensal foi estimada em 23.000 (vinte e três mil) toneladas de produtos acabados, que são distribuídos por meio dos centros de distribuição, estrategicamente posicionados e aliados a uma rede de logística parceira. A frota é composta por mais de 600 (seiscentos) veículos, que realizam em torno de 179.000 (cento e setenta e nove mil) entregas por mês.

Em relação aos indicadores financeiros da companhia, destaca-se um crescimento na ordem de 23% (vinte e três por cento) do faturamento líquido, por dois anos seguidos, desde 2018. Em 2020, o faturamento líquido

foi de aproximadamente R\$ 2,7 bilhões (dois bilhões e setecentos milhões de reais). A empresa apresentou crescimento consistente de 2018 a 2020 tanto no faturamento quanto no lucro bruto. Também em 2020, o lucro líquido da Pif Paf ficou na ordem de R\$ 149 milhões (cento e quarenta e nove milhões de reais) enquanto o EBITDA foi de R\$ 199 milhões (cento e noventa e nove milhões de reais).

Em outubro de 2021, dando sequência à execução do seu plano estratégico de crescimento sustentável, a Pif Paf Alimentos adquiriu a Uniaves, maior produtora de frango do Espírito Santo e uma das maiores empresas do estado capixaba, sediada em Castelo. A aquisição possibilitará a ampliação da capacidade de processamento de aves, promovendo a expansão acelerada das atividades da Pif Paf, no Brasil e no exterior.

A empresa produziu um Relatório Anual de Sustentabilidade que traz maiores detalhes sobre a operação e modelo de negócios da empresa, governança corporativa, gestão ambiental e alinhamento com a agenda de sustentabilidade da ONU. Acesse o documento através [deste link](#).

Para maiores informações, é recomendado o acesso ao [site da companhia](#).

A Administradora e o Gestor se colocam à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, por meio do endereço abaixo:

## Relações com Investidores

[ri.pat11@patria.com](mailto:ri.pat11@patria.com)

São Paulo, 11 de janeiro de 2022

