

# VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA LOGÍSTICA FII  
(PATL11)

JULHO 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,

### 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

VBI Real Estate Gestão  
de Carteiras S.A.

### 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.



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● **JULHO 2024**



**PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 490,9 milhões



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

R\$ 98,34



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

R\$ 304,5 milhões



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

R\$ 61,00



**P/B**

0,62x



**ADTV**

R\$ 0,4 milhão



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

25.904

Referente ao mês de julho, o Fundo apresentou um resultado aproximado de R\$ 0,60 por cota. Afim de manter linearidade na distribuição, retemos parte do resultado do mês (compondo a reserva não distribuída), o que totalizou em uma distribuição aos cotistas de R\$ 0,57/cota

Durante o mês de julho não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo, desta forma, ao final do mês a vacância física do Fundo era de 2,7%, referentes aos 4.104 m<sup>2</sup> disponíveis no Ativo Ribeirão das Neves. A equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para os atuais espaços vagos, bem como para os espaços com desocupação prevista para setembro de 2024 (Ativo Jundiá 2). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 2,1 anos. Nesse mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

<sup>1</sup>Data base em 31/07; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Clique para assistir  
aos **vídeos reports**

Clique para assistir aos  
**podcasts dos relatórios**



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**.



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

## DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,57/cota

## DATA DO PAGAMENTO

08/08

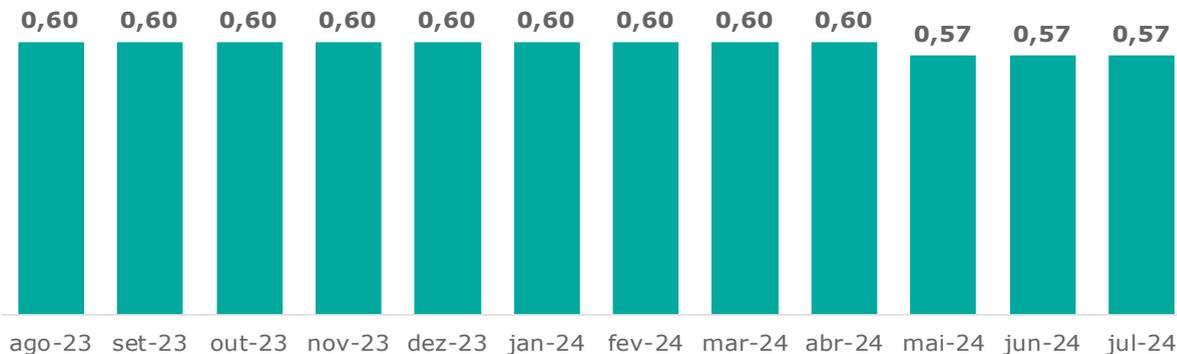
## DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL<sup>1</sup>

7,0%

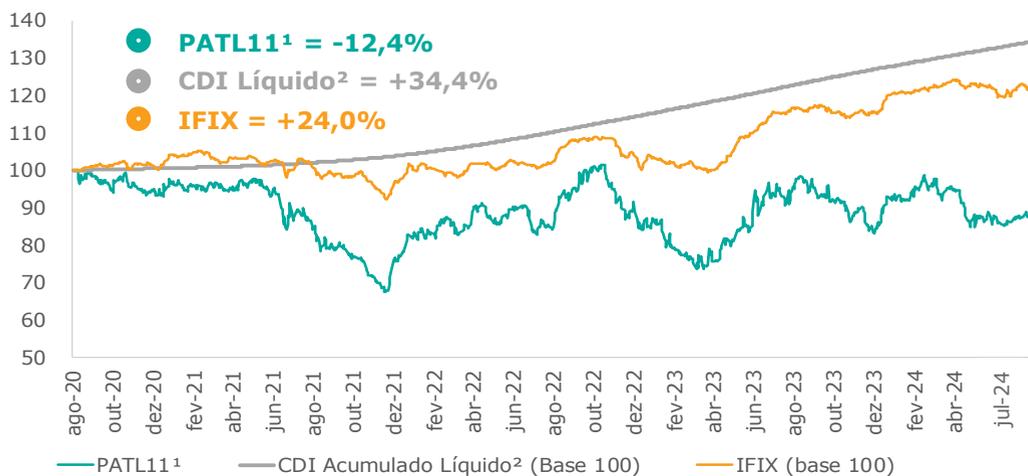
## DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO<sup>1</sup>

11,2%

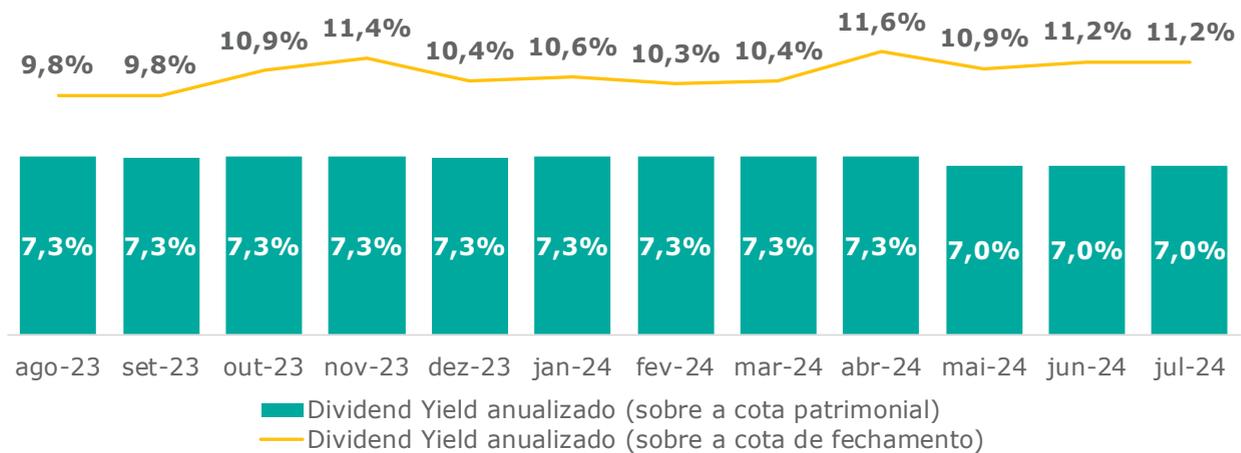
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD



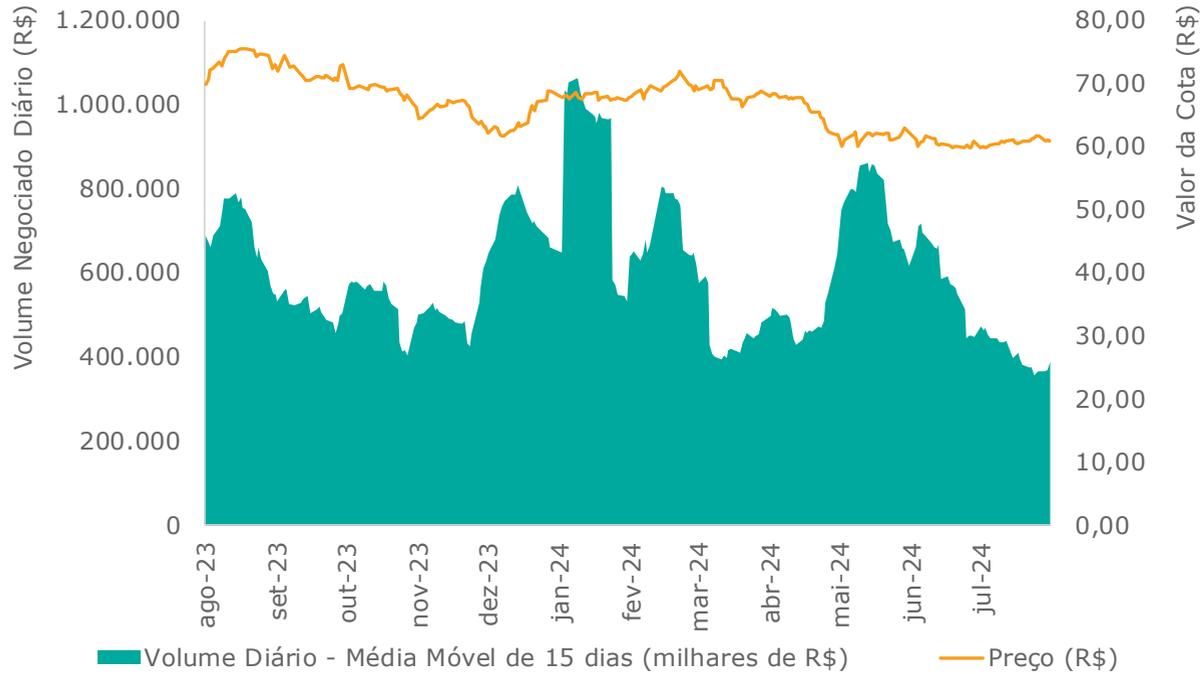
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; <sup>2</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg



# LIQUIDEZ

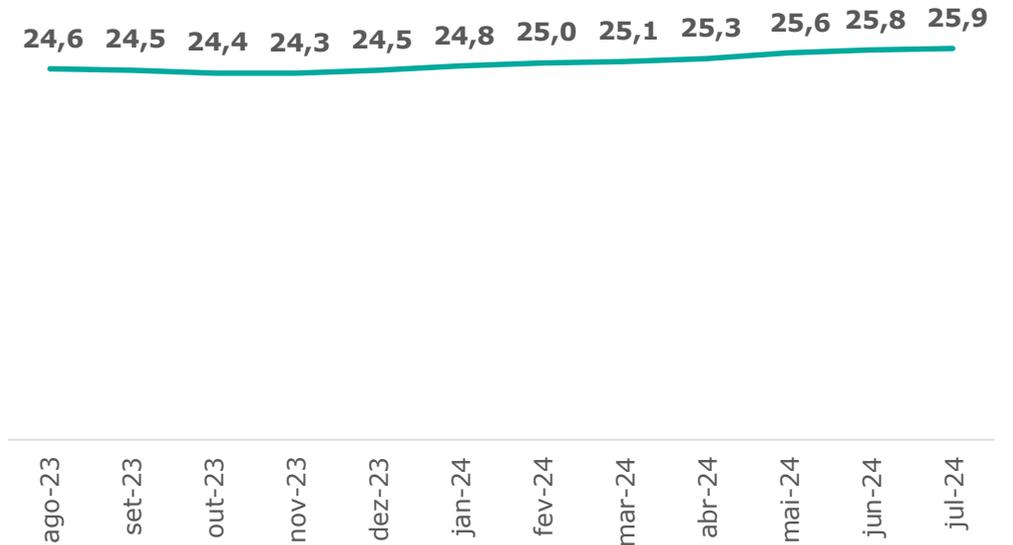
**ADTV de R\$ 0,4 milhão** que representa **0,0%** do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</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%	21	53%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	15%	37	36%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	19	5%
Jundiaí - 2	100%	1	9.177	9.177	0%	2	6%
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>151.130</b>	<b>151.130</b>	<b>2,7%</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

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



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



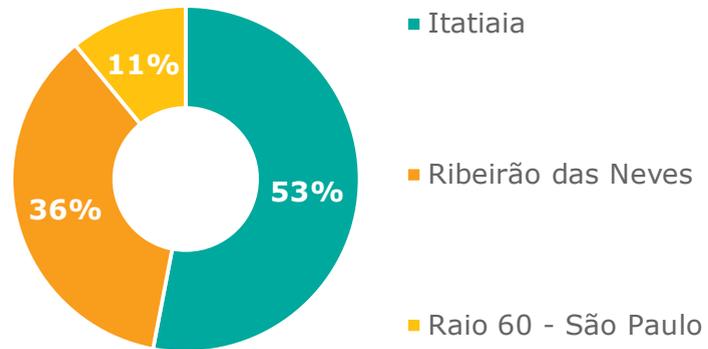
Jundiaí 2

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



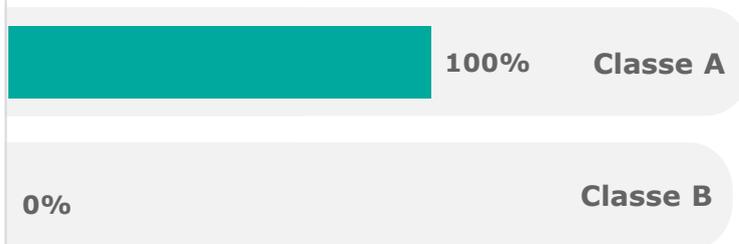
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



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

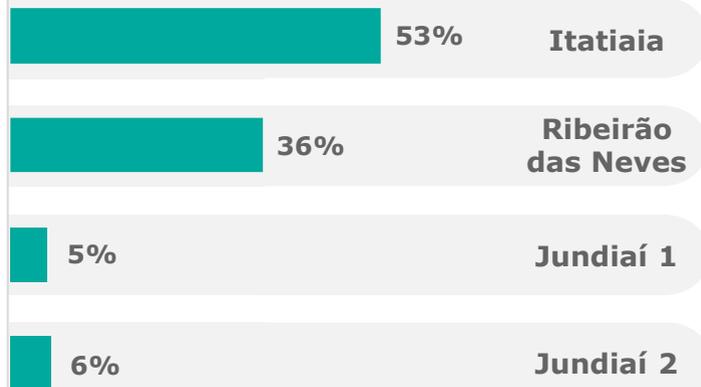
## ALOCAÇÃO POR REGIÃO



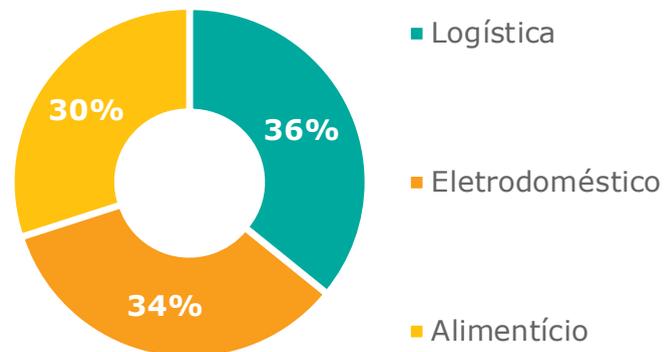
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

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

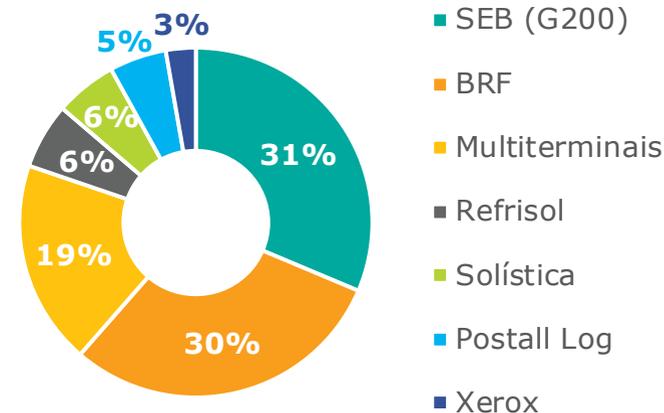
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% Receita)



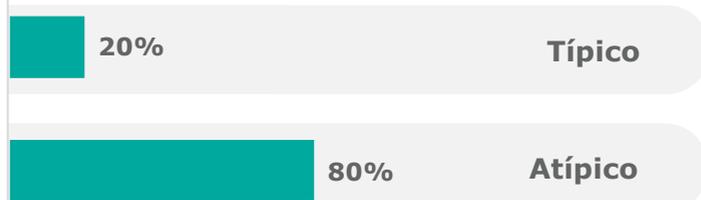
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% Receita)



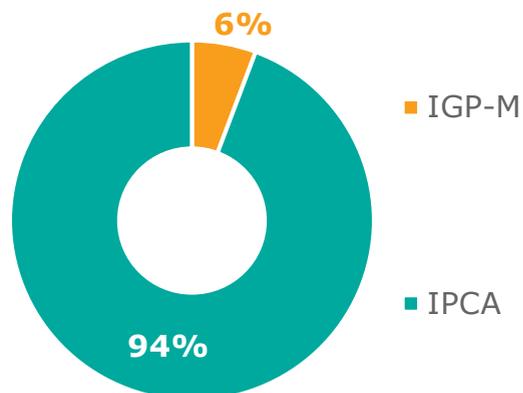
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



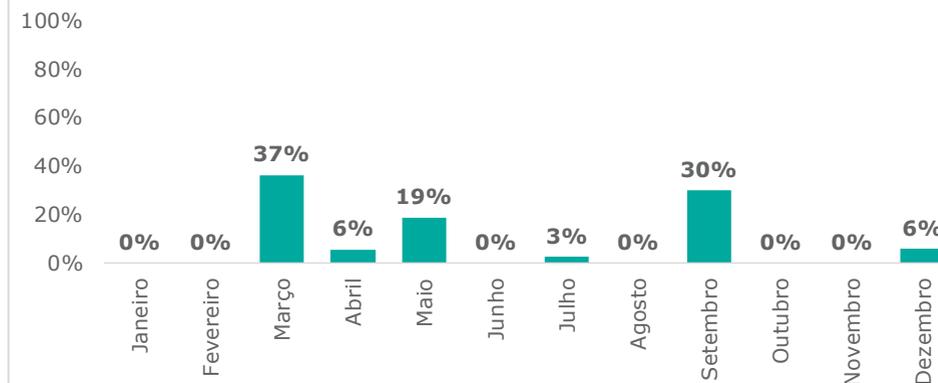
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% Receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

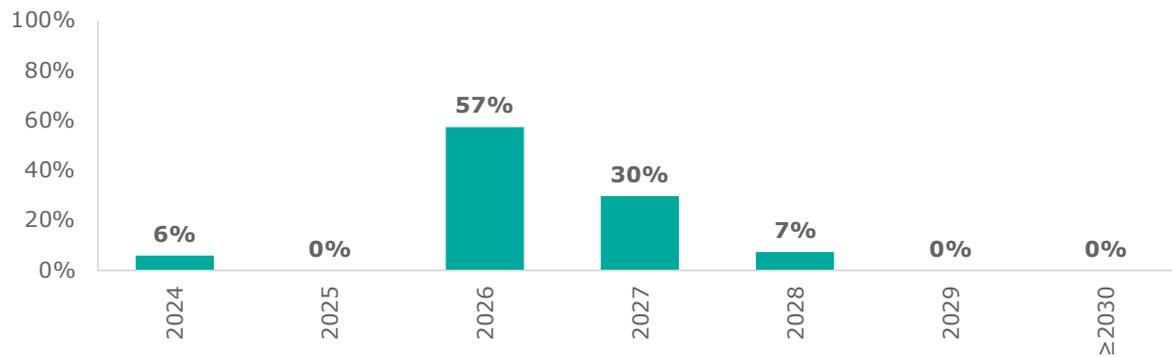


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

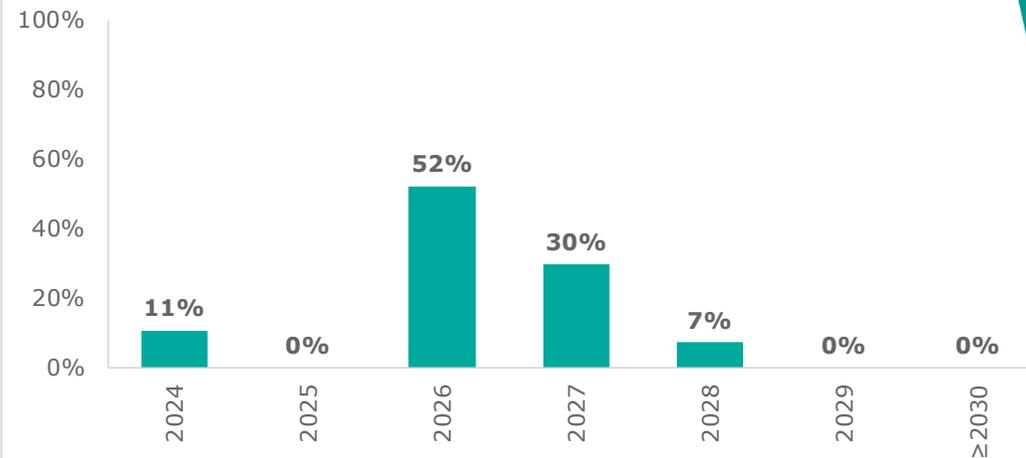


Durante o mês de julho não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo, desta forma, ao final do mês a vacância física do Fundo era de 2,7%, referentes aos 4.104 m<sup>2</sup> disponíveis no Ativo Ribeirão das Neves. A equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para os atuais espaços vagos, bem como para os espaços com desocupação prevista para setembro de 2024 (Ativo Jundiá 2). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 2,1 anos. Nesse mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

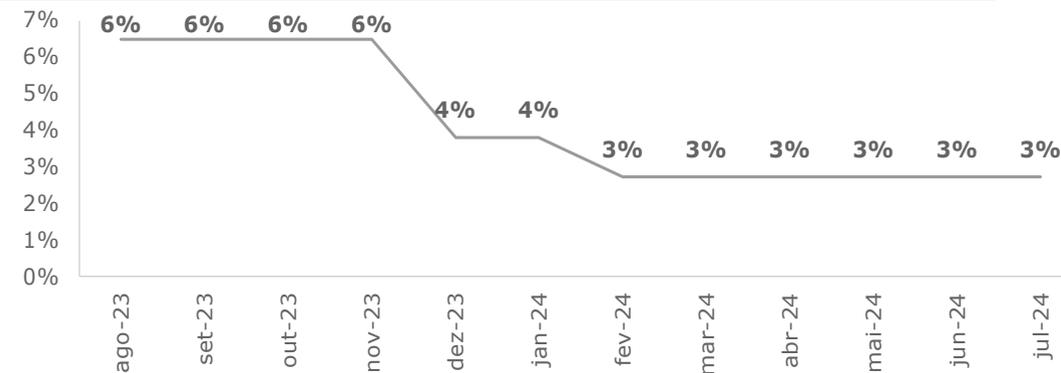
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



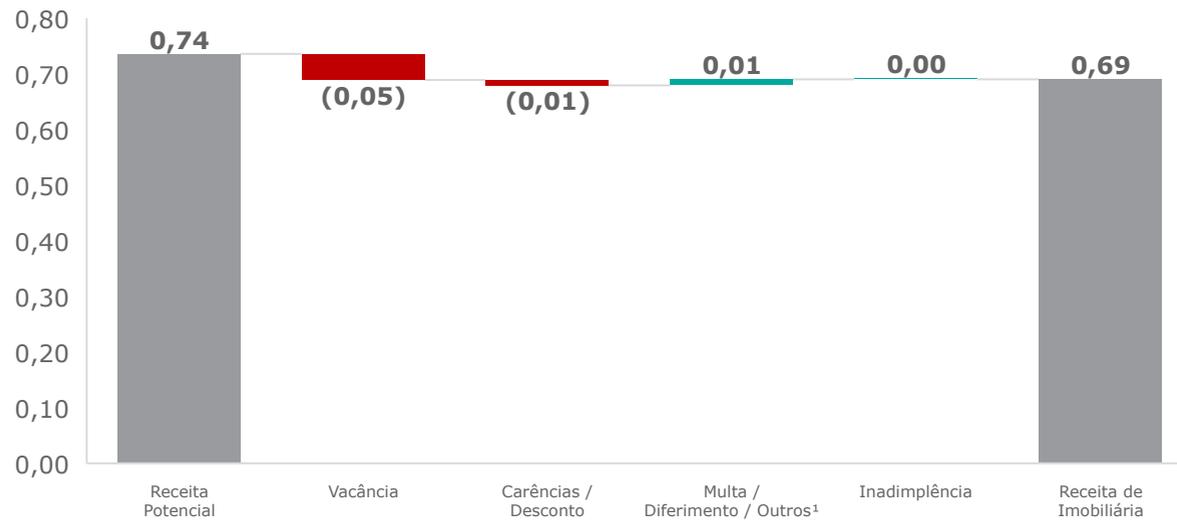
<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de julho de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos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



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

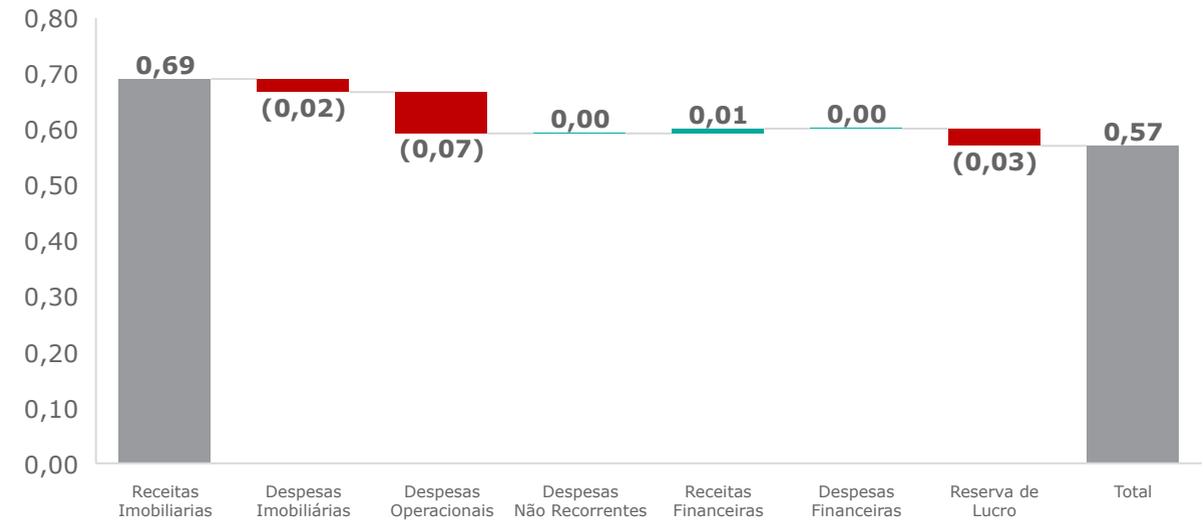
A receita imobiliária potencial do Fundo, considerando o portfólio 100% locado é de R\$ 0,74/cota. Atualmente, o Fundo conta com vacância que representa R\$ 0,05/cota e carência e descontos de R\$ 0,01/cota, resultando em uma receita imobiliária recebida no último mês de R\$ 0,69/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês julho, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,60/cota. De forma a manter uma maior linearidade na distribuição, foi retido parte do resultado de forma a compor a reserva, o que totalizou em distribuição aos cotistas de R\$ 0,57/cota.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



<sup>1</sup>Rendimentos extraordinários referente cotas de FII.

# RESULTADO<sup>1</sup>



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

MÊS CAIXA →	JUL-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3,4</b>	<b>0,69</b>	<b>23,2</b>	<b>41,2</b>
Despesas Imobiliárias	(0,1)	(0,02)	(1,0)	(1,8)
Despesas Operacionais	(0,4)	(0,07)	(2,8)	(5,1)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(6,8)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>3,0</b>	<b>0,59</b>	<b>19,4</b>	<b>34,3</b>
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,3	0,6
Despesas Financeiras	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>0,0</b>	<b>0,01</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>3,0</b>	<b>0,60</b>	<b>19,7</b>	<b>34,9</b>
Reserva de Lucro	(0,2)	(0,03)	0,8	0,6
<b>Resultado Distribuído<sup>1,2</sup></b>	<b>2,8</b>	<b>0,57</b>	<b>20,5</b>	<b>35,5</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,57</b>		<b>4,11</b>	<b>7,11</b>

<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de julho de 2024; <sup>2</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês Caixa.

O **SITE** da VBI  
está de  
**CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da  
passa a ser **UM SÓ**,  
unificando todos os **Fundos**  
em **uma única URL**

**CLIQUE AQUI** e confira



Ou acesse [www.vbi realestate.com](http://www.vbi realestate.com)



# LINHA DO TEMPO



Ativo **Itatiaia**



Ativo **Ribeirão das Neves**

2020

SETEMBRO

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

2021

SETEMBRO

- **Aquisição Ativo Jundiá 1 e Ativo Jundiá 2**



Ativo **Jundiá 1 e Jundiá 2**

2022

JULHO



se associam e a **VBI assume a gestão** dos Fundos **PATL11** e **PATC11**

AGOSTO

**PATRIA**

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

2024

# 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



## 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

Solistica

FÁCIL ACESSO

Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)

Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901  
Jundiaí, SP

SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
mais de **R\$ 10,5** bilhões  
no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para  
acessar os canais da VBI  
Real Estate ou [clique aqui](#).



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

[www.pat11.com.br](http://www.pat11.com.br)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Gestão de Recursos

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.