

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA LOGÍSTICA FII**  
**(PATL11)**

DEZEMBRO 2023



# 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  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO PATL11

DEZEMBRO 2023

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 491,7 milhões	R\$ 98,50	R\$ 344,4 milhões	R\$ 69,00	0,70x	R\$ 0,7 milhão
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>3</sup></b>	<b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>	<b>% ATIVO EM FII</b>	<b>% ATIVO EM CAIXA</b>
R\$ 0,60	10,4%	7,3%	96,2%	1,7%	1,5%
		<b>MONTANTE EM CAIXA<sup>4</sup></b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>		
		R\$ 7,6 milhões	24.497		

<sup>1</sup>Em 28/12/2023;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/12;

<sup>3</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 29/12;

<sup>4</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60/cota, pagos no dia 09/01. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 10,4% sobre o preço de fechamento (R\$ 69,00) e 7,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,50).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Conforme informado em fato relevante divulgado em 15/12, ([clique aqui](#)), o Fundo celebrou contrato de locação para 4.061 m<sup>2</sup> de área bruta locável no Ativo Ribeirão das Neves para a empresa MMS Armazenagem e Logística S.A, desta forma a taxa de vacância física do Fundo na competência dezembro caiu para 3,8%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 2,7 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.
- **REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:** No mês de dezembro por conta do fim do ano fiscal, contratamos a Binswager para realizar os laudo de avaliação dos ativos do Fundo. A reavaliação resultou em uma apreciação no patrimônio líquido do Fundo de 0,17%.

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

# LINHA DO TEMPO

## SETEMBRO

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

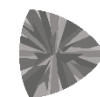


Itatiaia



Ribeirão das Neves

## JULHO



**VBI**  
REAL ESTATE

&

**PATRIA**

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

2020

2021

2022

## SETEMBRO

- Aquisição Ativo Jundiaí 1 e
- Aquisição Ativo Jundiaí 2



Ativo Jundiaí 1



Ativo Jundiaí 2



# RENDIMENTOS

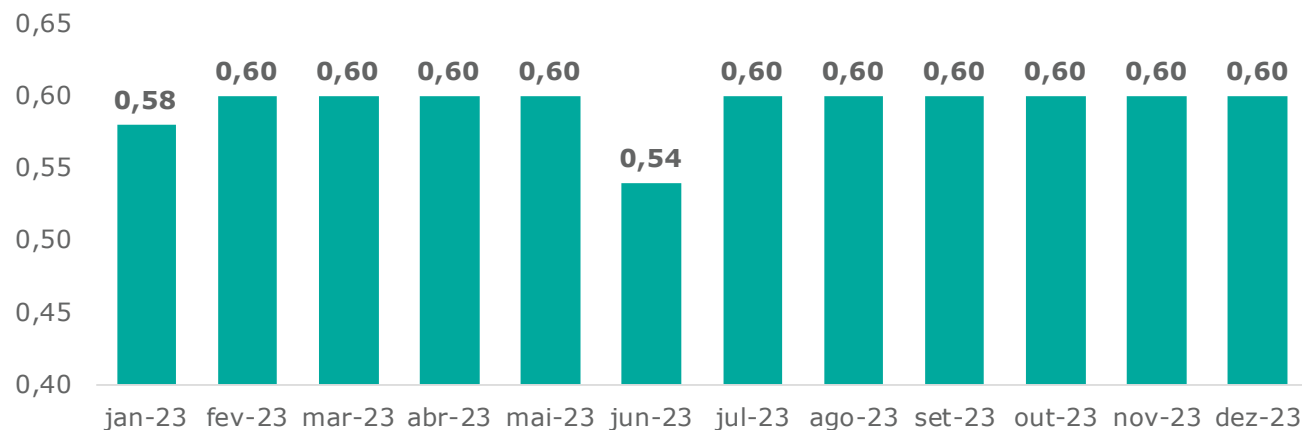


No dia 28/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60 por cota (PATL11), que foram pagos no dia 09/01. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro.

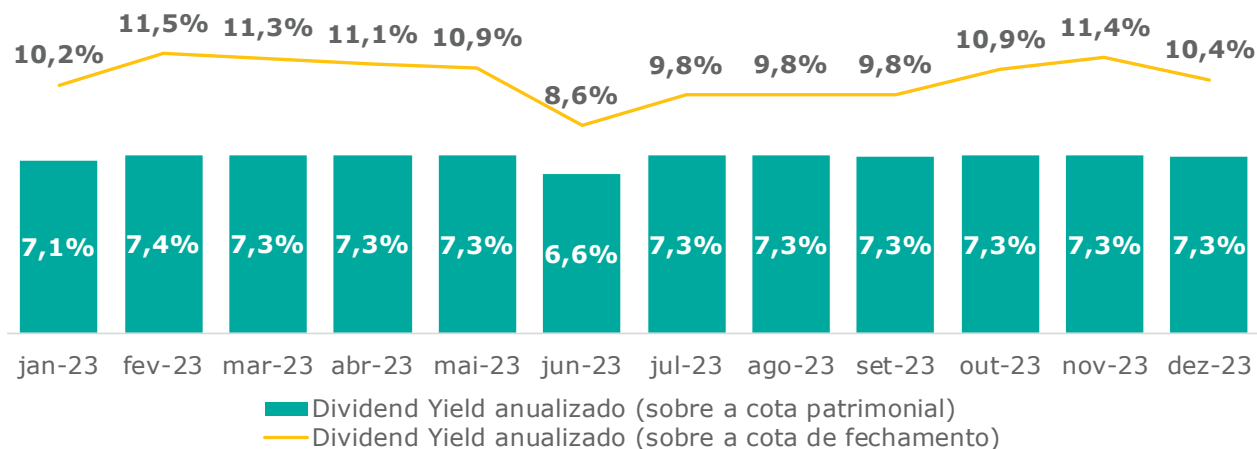
Este montante representa um *dividend yield* de 7,3% sobre o PL do Fundo ao final de dezembro (R\$ 98,50) ou ainda 10,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 69,00) em 28/12.

Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## DIVIDEND YIELD





# RENTABILIDADE

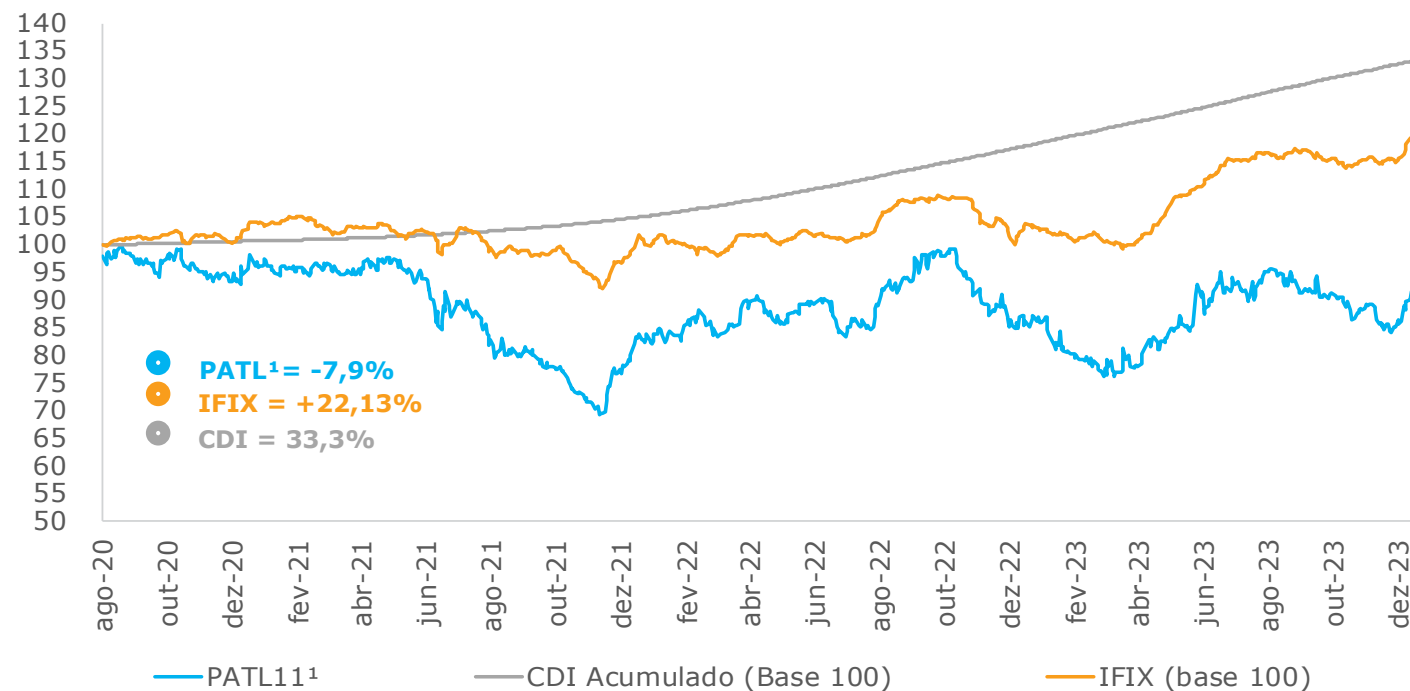
Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 69,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 98,50. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 14 de agosto de 2020, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

## 1ª EMISSÃO

Data de Encerramento da Oferta	14/08/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>23,05%</b>
Valor de cota na B3	69,00
<b>Varição da cota na B3</b>	<b>-31,0%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)</b>	<b>-7,9%</b>
% Taxa DI	N.A.
% Taxa DI Gross-up <sup>2</sup>	N.A.

<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; <sup>2</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI. Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

## PERFORMANCE DA COTA B3



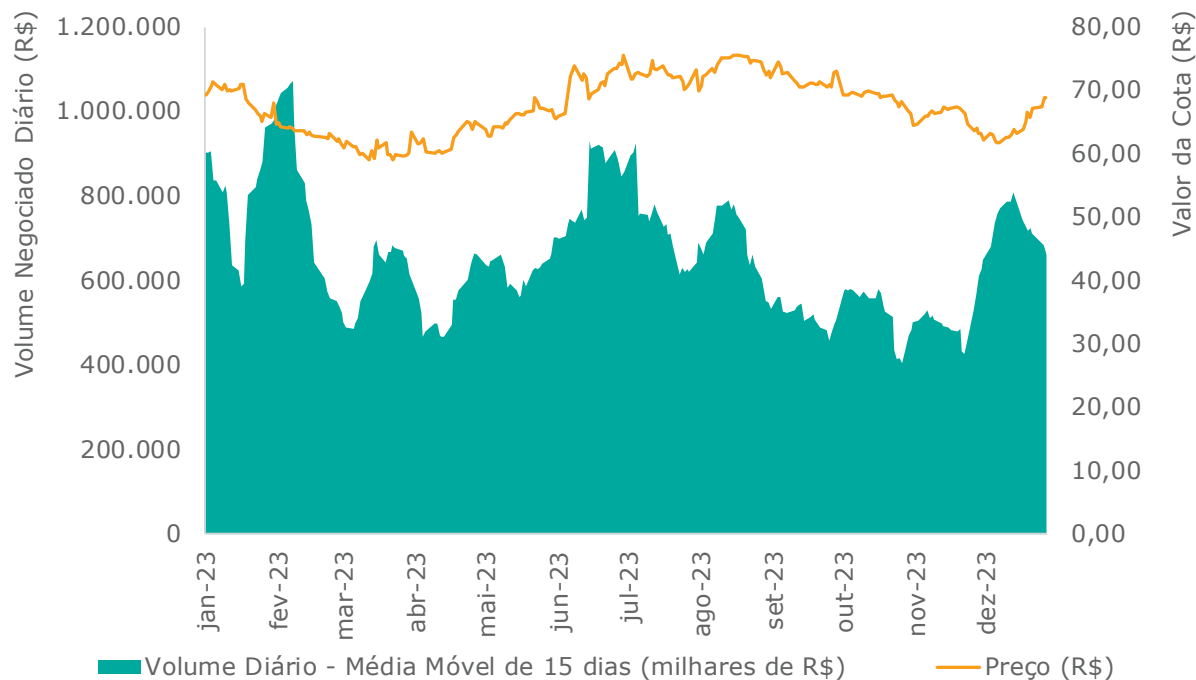
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,7 milhão. O volume negociado no mês atingiu o montante de R\$ 13,0 milhões, o que corresponde a 3,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 24,5 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)

24,0 24,2 24,1 24,0 23,9 24,2 24,0 24,0 24,6 24,5 24,4 24,3 24,5

Mês	Valor da Cota (R\$)
dez-22	~68,00
jan-23	~68,00
fev-23	~68,00
mar-23	~68,00
abr-23	~68,00
mai-23	~68,00
jun-23	~68,00
jul-23	~68,00
ago-23	~70,00
set-23	~68,00
out-23	~68,00
nov-23	~68,00
dez-23	~68,00

Fonte: Bloomberg



# 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%	27	55%
Ribeirão das Neves	100%	2	26.614	26.614	22%	42	33%
Jundiaí - 1	100%	1	9.760	9.760	0%	26	5%
Jundiaí - 2	100%	1	9.177	9.177	0%	25	6%
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>151.130</b>	<b>151.130</b>	<b>3,8%</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>

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



Itatiaia



Ribeirão das Neves



Jundiaí 1



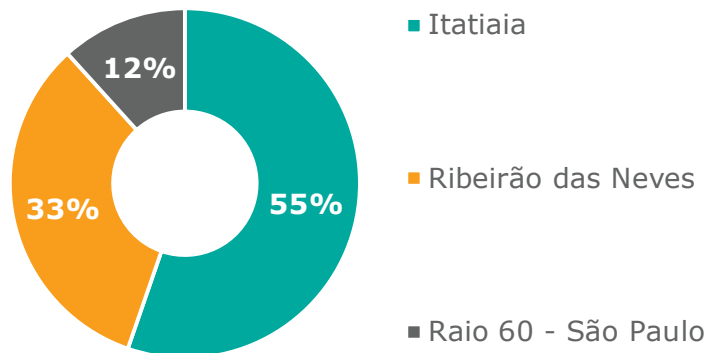
Jundiaí 2

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



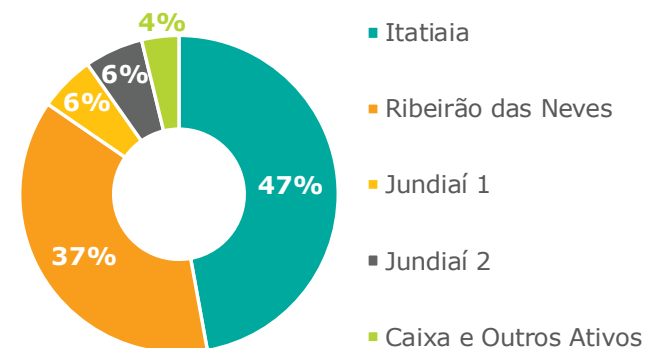
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO<sup>2</sup>

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR ATIVO

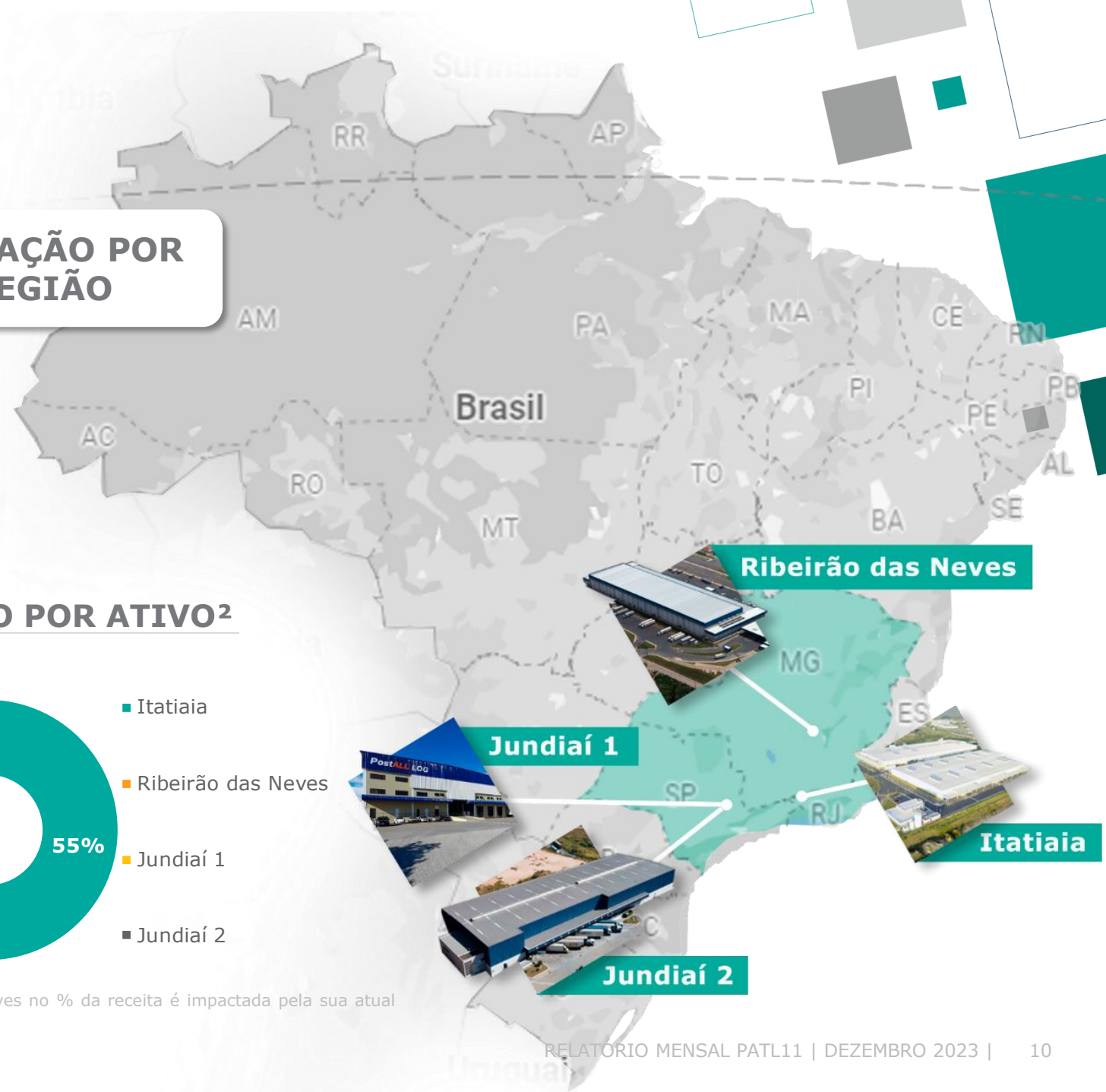
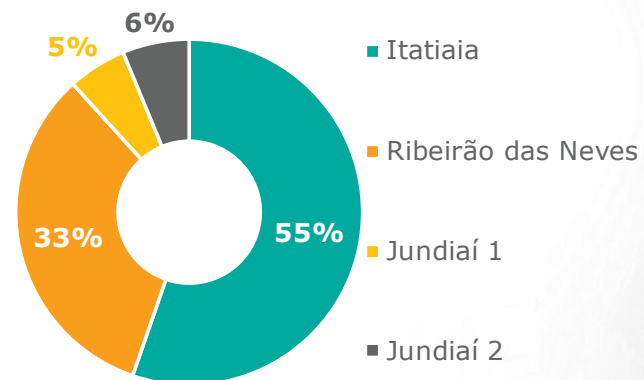
(% PL)



## ALOCAÇÃO POR REGIÃO

## ALOCAÇÃO POR ATIVO<sup>2</sup>

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de dezembro; <sup>2</sup>A participação do Ativo Ribeirão das Neves no % da receita é impactada pela sua atual vacância financeira.

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

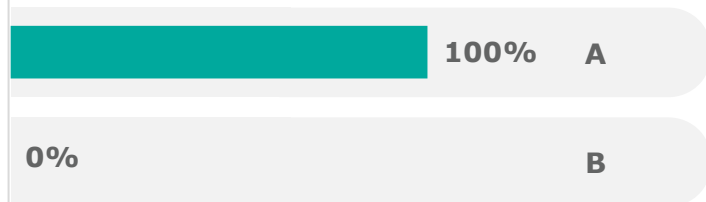


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



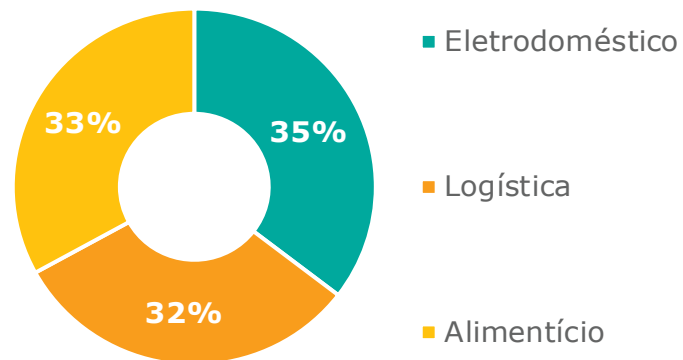
## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% Receita)



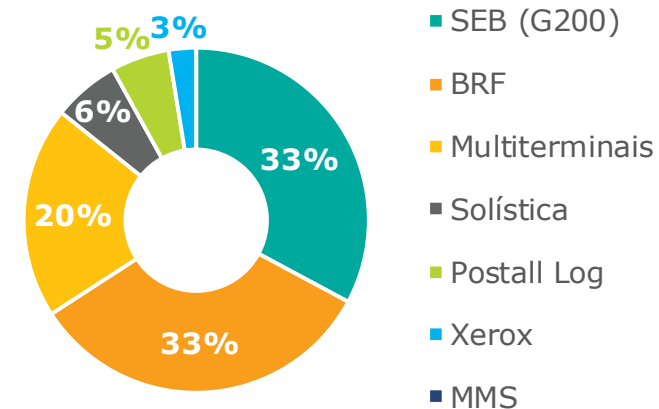
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



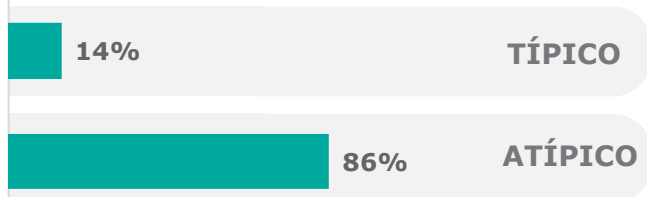
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



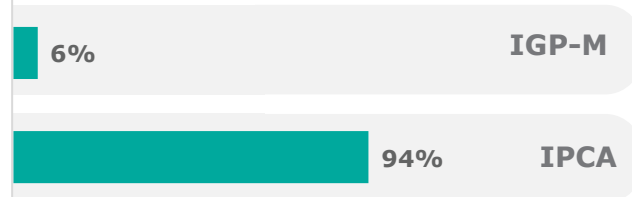
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



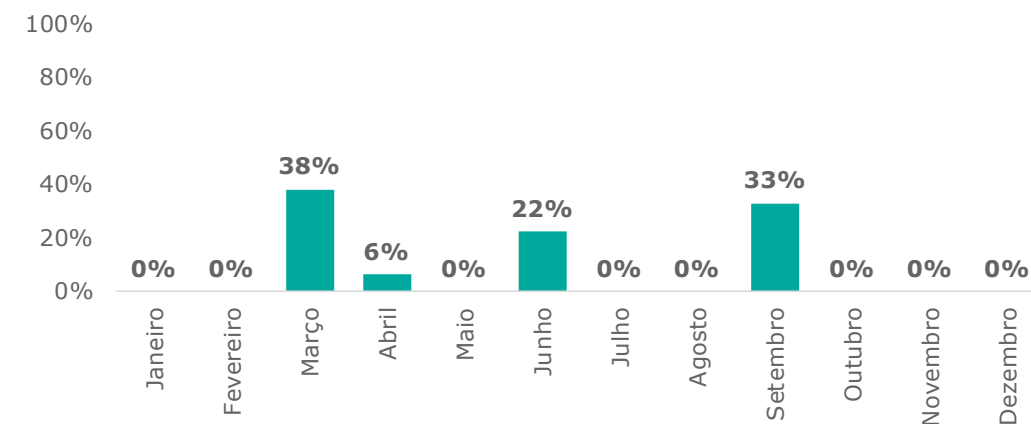
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)

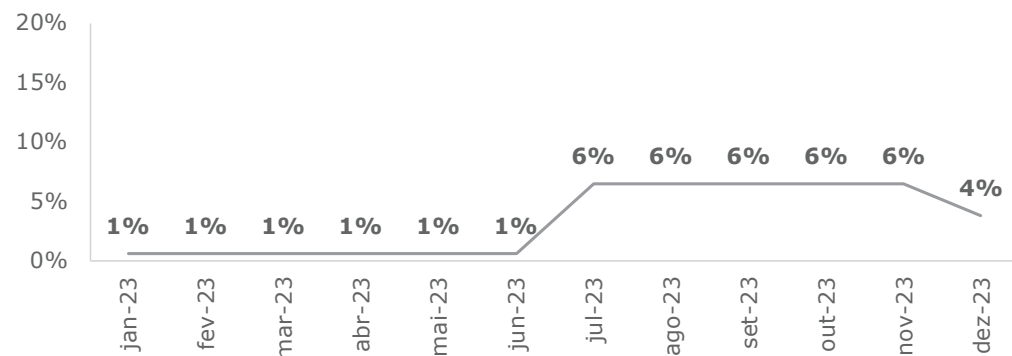


<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de dezembro; <sup>2</sup>A participação do Ativo Ribeirão das Neves no % da receita é impactada pela sua atual vacância financeira e carência nos contratos de locação com a MMS.

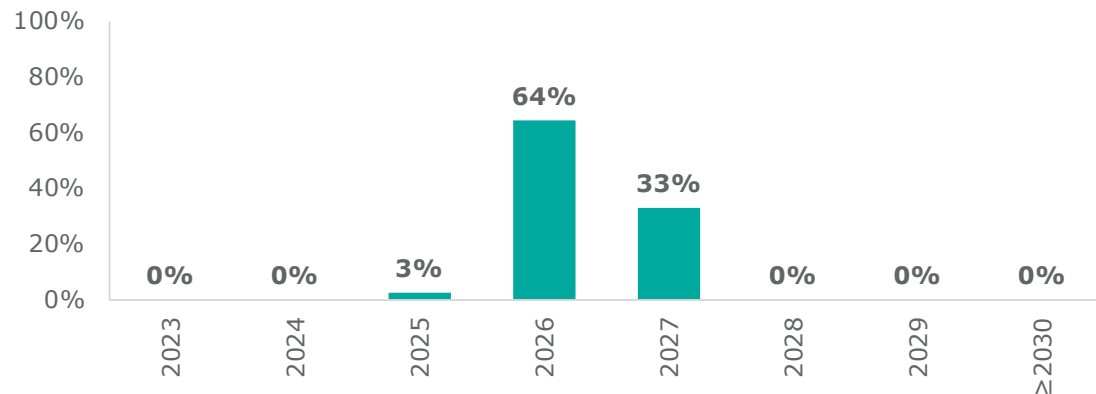
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

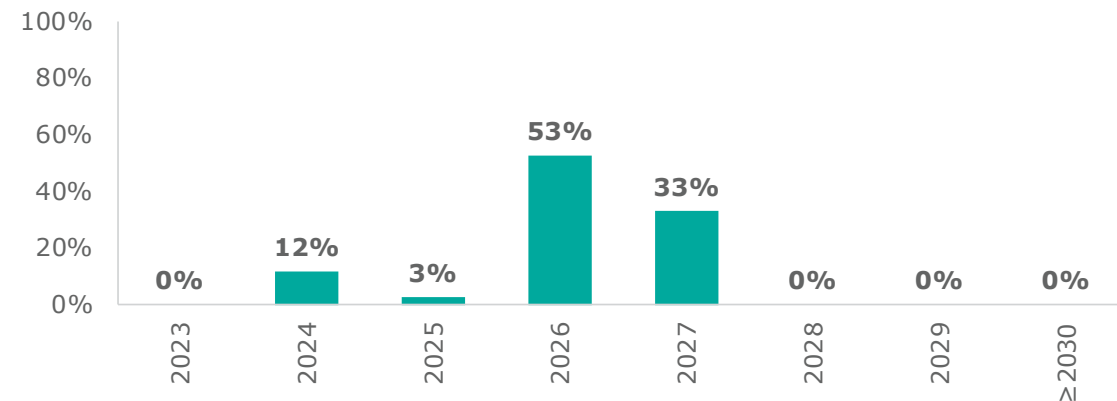


## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



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

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Conforme informado em fato relevante divulgado em 15/12, ([clique aqui](#)), o Fundo celebrou contrato de locação para 4.061 m<sup>2</sup> de área bruta locável no Ativo Ribeirão das Neves para a empresa MMS Armazenagem e Logística S.A, desta forma a taxa de vacância física do Fundo na competência dezembro caiu para 3,8%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 2,7 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência.

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

# RESULTADO



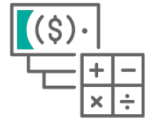
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	DEZ-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3,1</b>	<b>0,63</b>	<b>41,9</b>	<b>41,9</b>
Despesas Imobiliárias	(0,3)	(0,07)	(1,0)	(1,0)
Despesas Operacionais	(0,3)	(0,07)	(5,1)	(5,1)
Outras Despesas	0,0	0,00	0,0	0,0
<b>Despesas - Total</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,14)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(6,1)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2,5</b>	<b>0,49</b>	<b>35,8</b>	<b>35,8</b>
Receitas Financeiras	0,0	0,01	0,5	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>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>2,5</b>	<b>0,50</b>	<b>36,3</b>	<b>36,3</b>
Reserva de Lucro	0,5	0,10	(0,8)	(0,8)
<b>Resultado Distribuído<sup>1,2</sup></b>	<b>3,0</b>	<b>0,60</b>	<b>35,5</b>	<b>35,5</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,60</b>		<b>7,12</b>	<b>7,12</b>

No mês de dezembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 3,1 milhões, equivalente a R\$ 0,63/cota. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,7 milhão, equivalente a R\$ 0,14/cota. Dessa forma, acrescido o resultado financeiro, o Fundo apresentou no mês um lucro líquido R\$ 2,5 milhões, equivalentes a R\$ 0,50/cota. De forma a manter uma maior linearidade nas distribuições, desse Lucro Líquido foi utilizado da reserva aproximadamente R\$ 0,10/cota.

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do mês caixa; <sup>2</sup>Ao Final do mês de dezembro o Fundo possuía o montante de R\$ 0,88/cota de resultado negativo acumulado.

# BALANÇO PATRIMONIAL

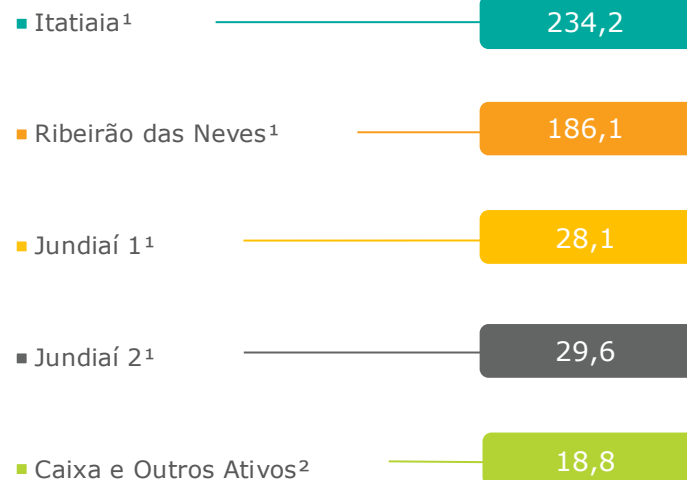
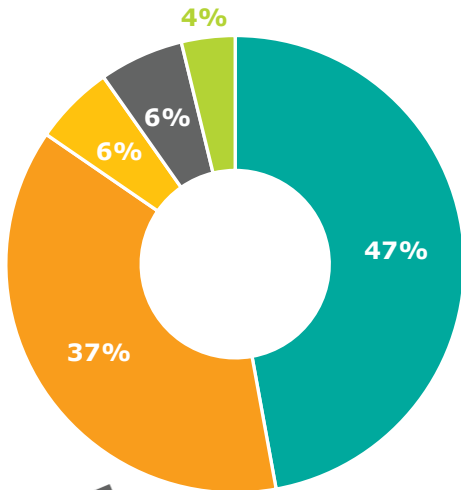


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 98,50



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 69,00

## ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** 496,8 100%

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual realizados em 31/12/2023.

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Rendimentos a distribuir	3,0	1%
Provisões e contas a pagar	0,4	0%
Depositários de Valores em Custódia	1,1	0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** 5,1 1%

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** 491,7 99%



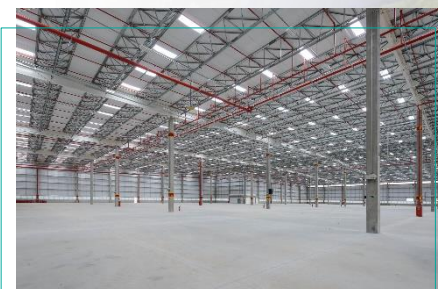
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## ITATIAIA

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
640.030 m <sup>2</sup>	ABL Galpão – 45.579 m <sup>2</sup> ABL Pátio Intermodal – 60.000m <sup>2</sup>	Agosto de 2020
<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>
100%	Grupo SEB, Xerox e Multiterminais	Rodovia Presidente Dutra



Av. Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881 – Itatiaia, RJ



# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



## RIBEIRÃO DAS NEVES



<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
100.000 m <sup>2</sup>	26.614 m <sup>2</sup>	Agosto de 2020
<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>
100%	BRF, MMS	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



<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
19.284 m <sup>2</sup>	9.760 m <sup>2</sup>	Setembro de 2021
<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>
100%	Postall LOG	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)



Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 831 – Jundiaí, SP

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

## JUNDIAÍ 2

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ABL</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>
18.449 m <sup>2</sup>	9.177 m <sup>2</sup>	Setembro de 2021
<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>FÁCIL ACESSO</b>
100%	Solistica	Rodovia Anhanguera (BR-050/SP-330)



Av. Nossa Senhora Auxiliadora, 901 – Jundiaí, SP



Que tal conhecer **os ativos** que fazem parte da carteira do **LVBI11** apresentados pelo **gestor** do Fundo?

Assista  
a série

# ATIVOS VBI EM FOCO

Clique para  
assistir:



REC

com **Alexandre Bolsoni**  
*Senior partner e head do segmento logístico*





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  
aproximadamente **R\$ 9,5**  
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



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.