

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Outubro 2025

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 FII's, 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

CNPJ

35.754.164/0001-99

Cotas Emitidas

4.991.535

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total*

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Público Alvo

Investidores em geral

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. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 11

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

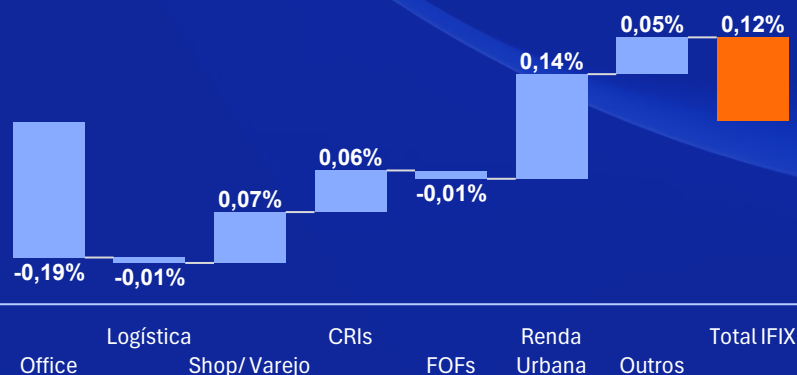


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%**.

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,66/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,46/cota**. Neste mês, resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela taxa de comercialização referente à locação da Nissan.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 10 de novembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, desta forma a **vacância** ao final do mês permaneceu em **2,7% (física) e 6,5% (financeira)**, referentes aos **4.104 m² disponíveis no Ativo Ribeirão das Neves**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 4,2 anos. Durante o mês, a Postall, locatária do ativo Jundiá 1, notificou que não renovará o contrato que termina em março de 2026. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).
- No mês de outubro, seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com dois processos importantes:
 - (i) **Itatiaia**: continuamos atuando de maneira proativa na prospecção de potenciais novos locatários para a área remanescente da SEB, em conjunto com a CBRE. As visitas continuam ocorrendo, tanto de indústrias como empresas de logística;

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 483,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 96,85

Valor de Mercado*

R\$ 303,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 60,70

P/VP*

0,63x

ADTV*

R\$ 0,5 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

11,3% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,1% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2025

(ii) **Ribeirão das Neves:** a discussão contratual segue evoluindo lentamente para locação das 2 câmaras remanescentes. Com esta locação se concretizando, ficamos próximos de zerar a vacância no imóvel (restando 437 m² de escritórios que ainda ficarão vagos);

(iii) **Jundiaí 1:** já iniciamos tratativas comerciais para ocupação do espaço que irá vagar com a saída da Postall.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

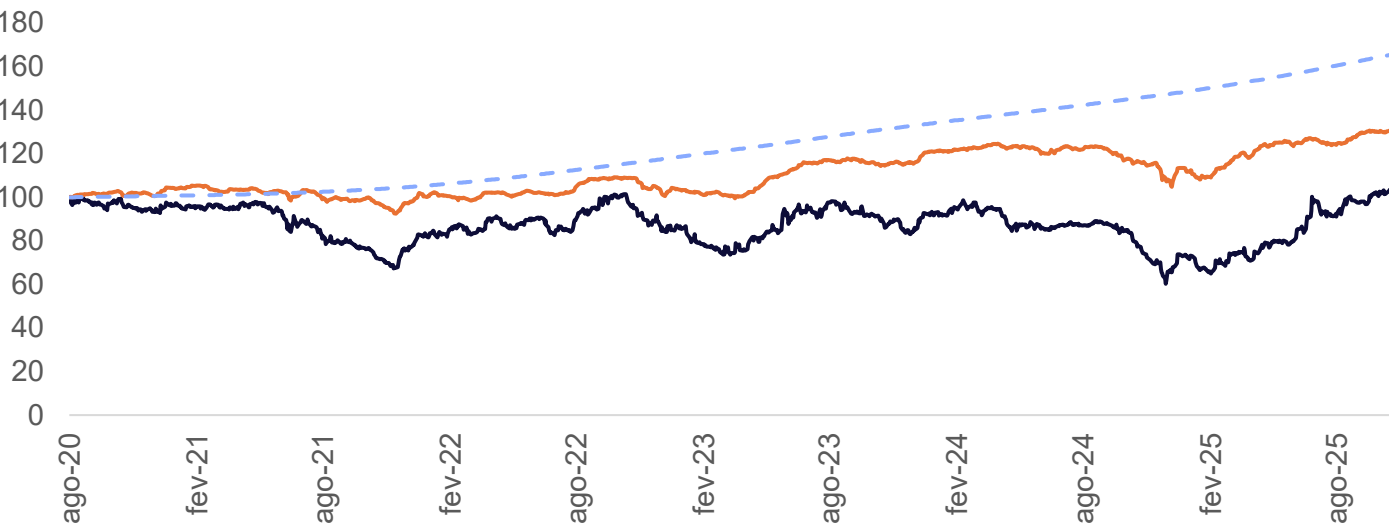
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
4	8
ABL (m ²)*	WALE*
151.130	4,2 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
2,7%	6,5%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 1.908/m ²	R\$ 25,53/m ²

Performance

PATRIA



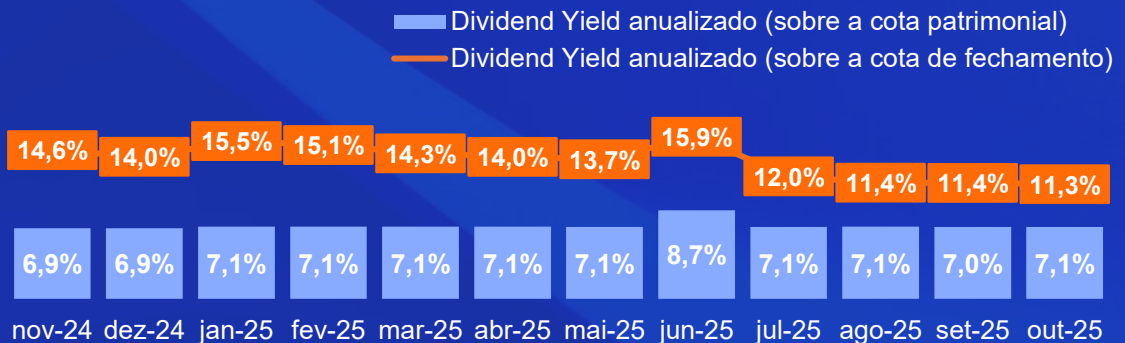
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PATL11¹	2,1%	39,1%	2,7%	0,5%
■ IFIX	0,1%	15,3%	30,8%	5,3%
■ CDI Bruto	1,3%	11,8%	65,6%	10,3%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,58



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

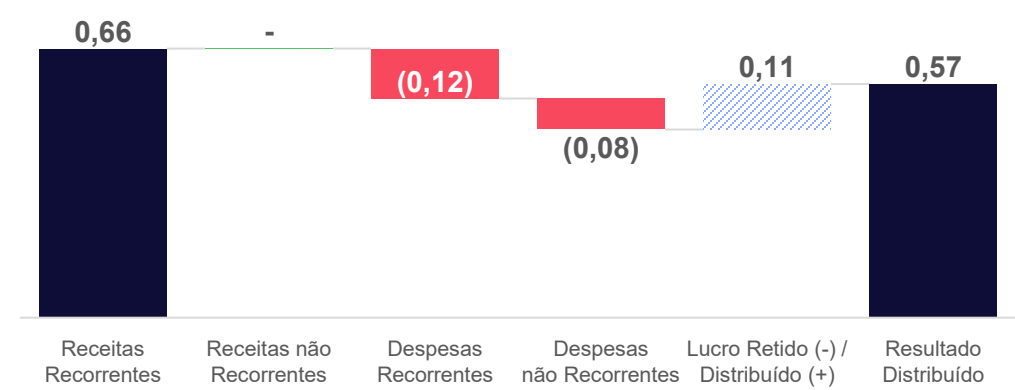
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

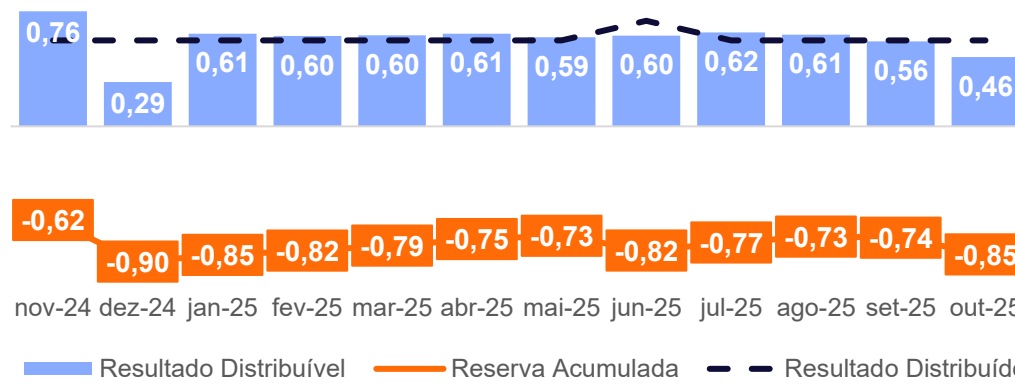
	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.165.235	0,63	32.058.605	38.650.593
Receitas Mobiliárias*	113.080	0,02	1.156.992	1.351.023
Receitas Extraordinárias	-	-	1.096.451	500.398
Receitas – Total	3.278.315	0,66	34.312.047	40.502.014
Despesas Imobiliárias*	(600.177)	(0,12)	(1.462.777)	(1.610.543)
Despesas Operacionais*	(385.512)	(0,08)	(3.510.173)	(4.274.601)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(985.689)	(0,20)	(4.972.950)	(5.885.143)
Resultado Distribuível*	2.292.627	0,46	29.339.098	34.616.870
Resultado Distribuído	2.845.175	0,57	29.100.649	34.790.999

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 1ª A atual Gestão do Fundo adota o regime de distribuição que é baseado no princípio de apuração de lucros e prejuízos segundo regime de lucro caixa. Considerando a interpretação segundo o regime de lucro caixa, há no Fundo historicamente um prejuízo acumulado realizado. É importante ressaltar que este entendimento não implica obrigatoriamente em uma retenção nos rendimentos futuros do Fundo. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

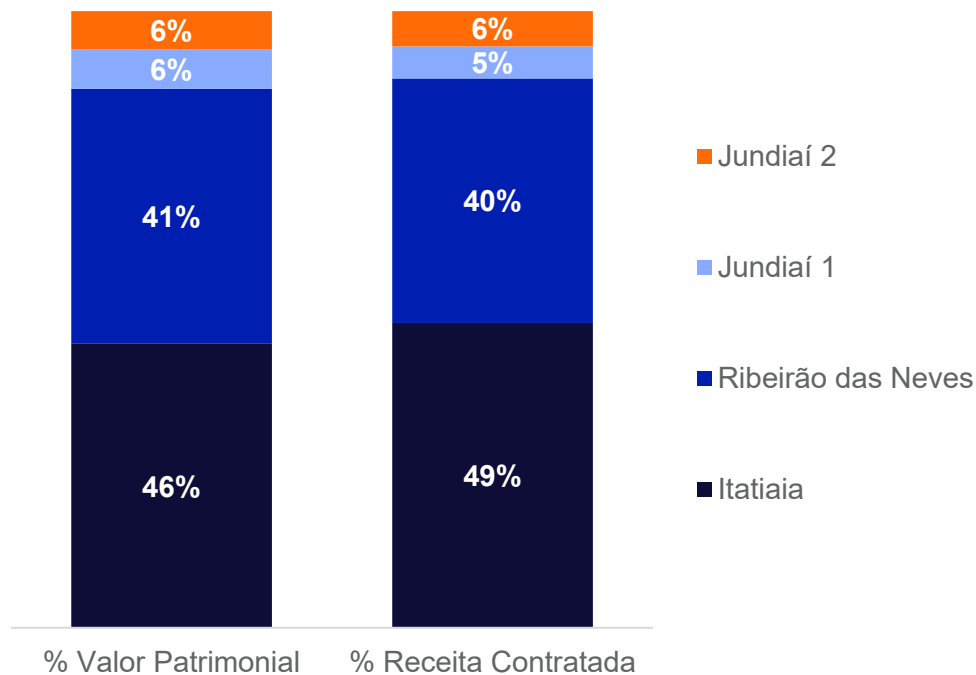
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 3% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.

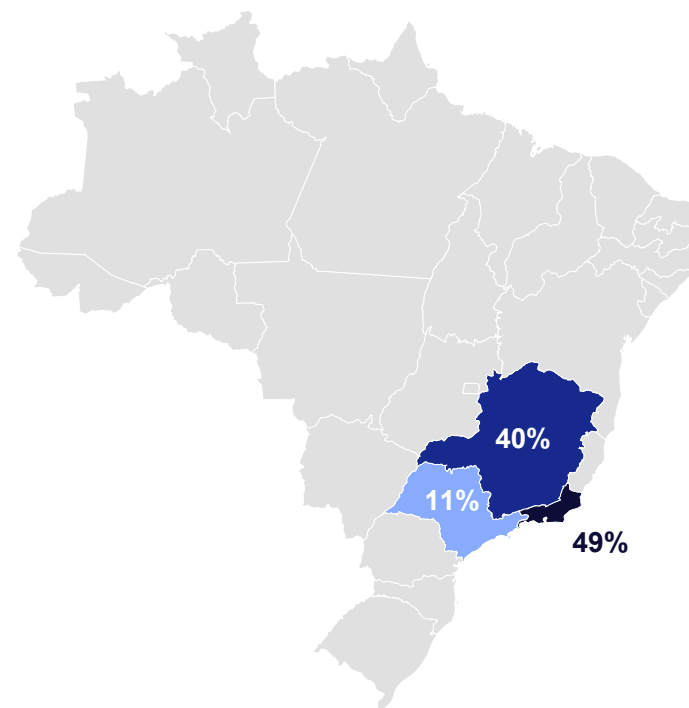


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII VILG11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Portfólio com **4 ativos**, diversificado em 3 **estados** e mais de **151 mil m²** de ABL

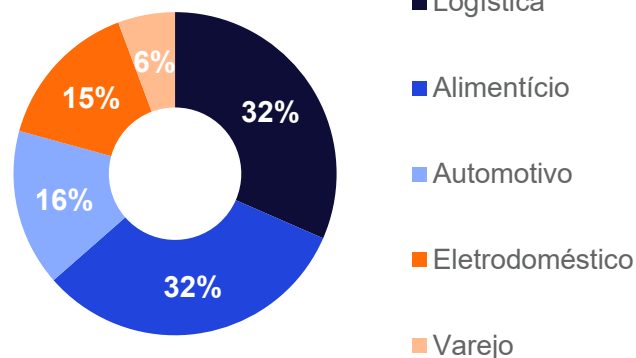
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

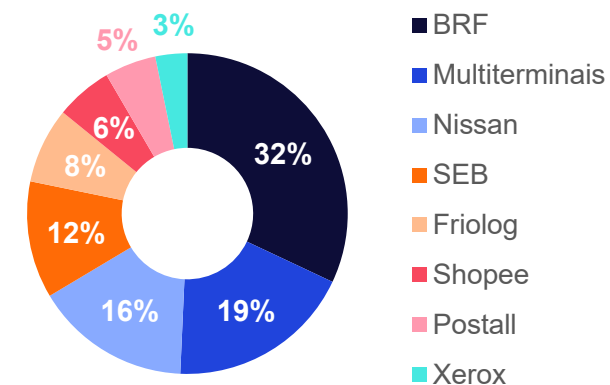
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

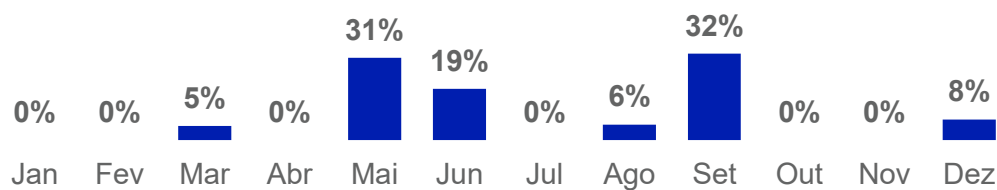


Alocação por Indexador

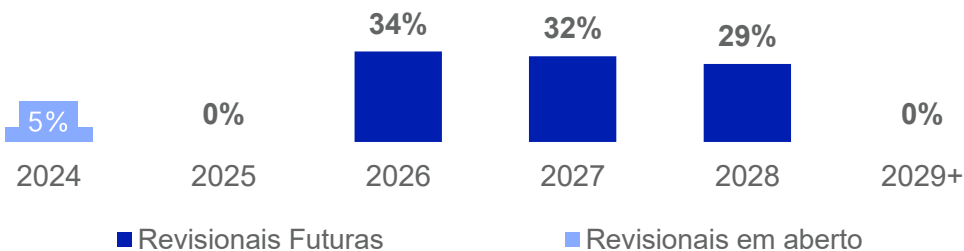


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



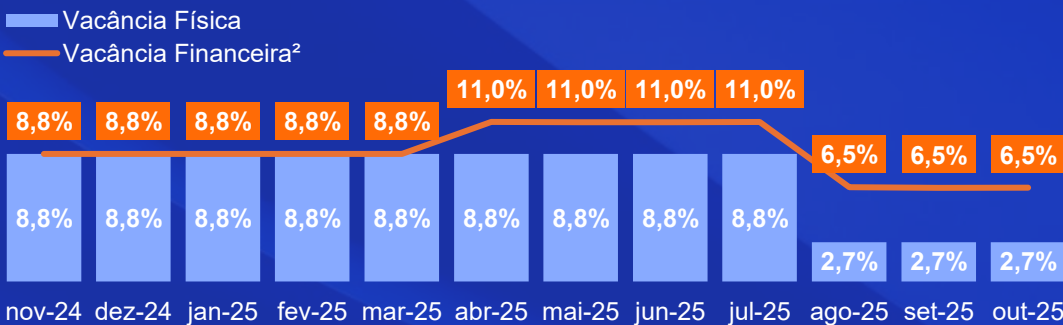
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²A partir desse mês, estamos padronizando a metodologia de cálculo de vacância financeira nos relatórios dos fundos Patria RE. Para mais informações, consulte o glossário. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATL11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% ativos)
1	Itatiaia	A	100%	45.579 (galpão) 60.000 (patio)	0,0%	6,5	46%
2	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,7	41%
3	Jundiaí 1	A	100%	9.760	0,0%	0,4	6%
4	Jundiaí 2	A	100%	9.177	0,0%	4,8	6%

Total **151.130** **2,7%** **4,2** **100%**

ITATIAIA



RIBEIRÃO DAS NEVES



JUNDIAÍ 1



JUNDIAÍ 2

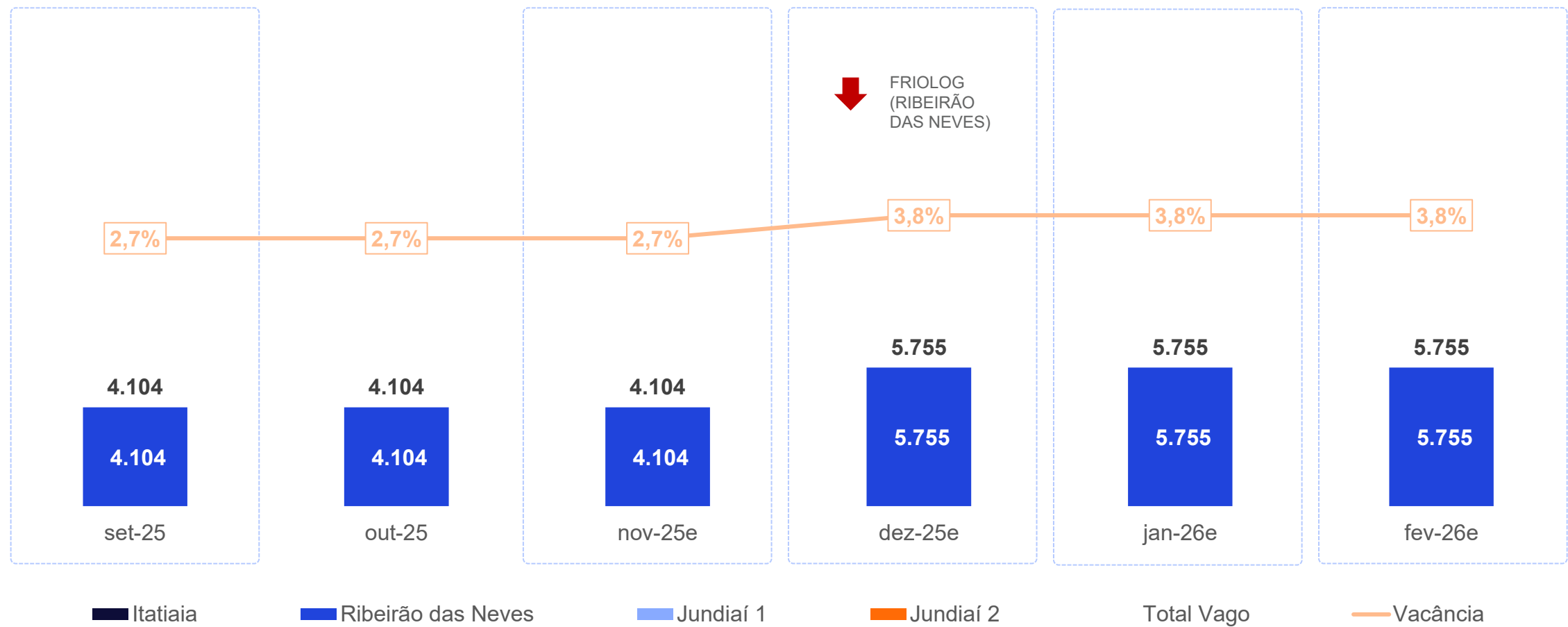


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

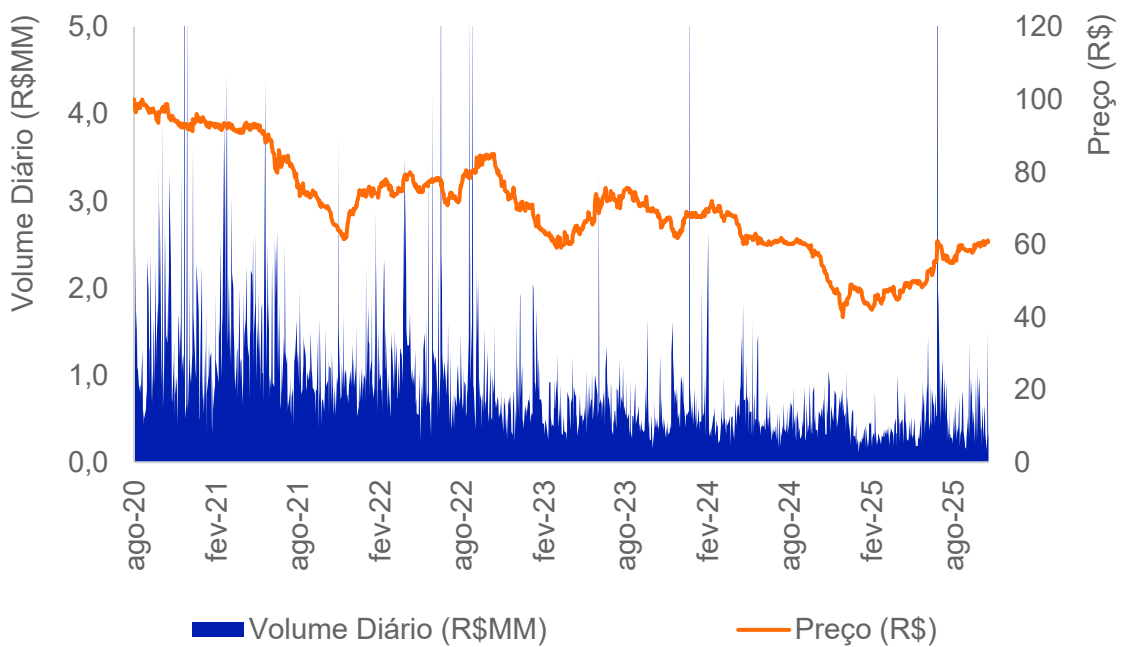
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações representadas abaixo, temos mapeado a não renovação do locatário SEB no ativo Itatiaia e da Postall no ativo Jundiaí 1, com ambos contratos encerrando em março de 2026, levando a vacância física esperada de 3,8% para 20,4% caso as áreas atualmente disponíveis não sejam locadas até esta data.



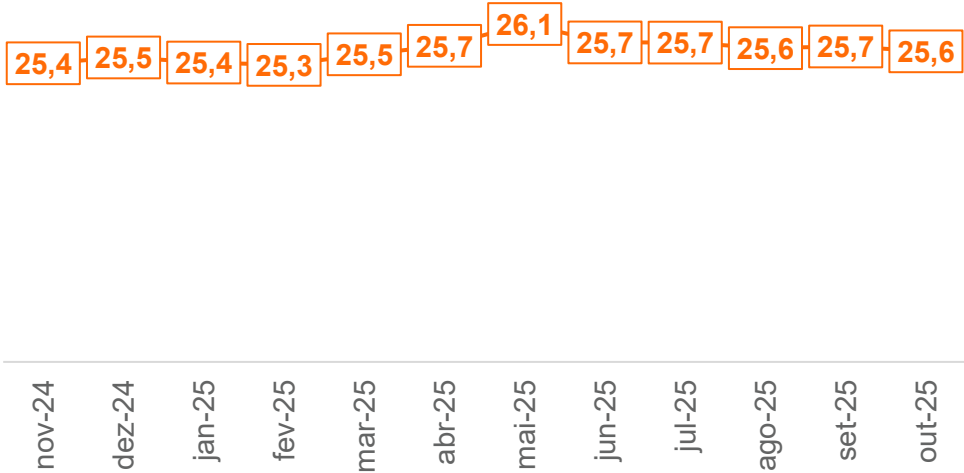
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Liquidez



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,5	0,5	0,5
Giro*	4,1%	39,5%	49,2%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Anexos

somos o **PATRIA**

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



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 SEGUE 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.