

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Junho 2025

Informações Gerais PATL11

Junho 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

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

PL Médio 12M*

R\$ 485,7 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PATL11 passou a integrar o IFIX em Janeiro/2021. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 11

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	134.701	0,89	0,6%
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FIIs de tijolo¹ apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FIIs em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FIIs, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FIIs com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo Congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FIIs e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

Comentários da Gestão (1/3)

PATRIA

Junho 2025

Prezados cotistas,

Estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais (incluindo o PATL), foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência, profundidade das nossas comunicações com os investidores. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patria.com.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,71/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,60/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,70/cota**, pago no dia 08 de julho de 2025. A distribuição desse valor extraordinário reflete um acréscimo pontual ao final do semestre, a fim de respeitar a regulamentação vigente de 95% do lucro caixa auferido no semestre.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 482,1 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 96,58

Valor de Mercado*

R\$ 263,1 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 52,71

P/VP*

0,55x

ADTV*

R\$ 0,6 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

15,9% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,7% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Junho 2025

1º Semestre de 2025:

O primeiro semestre começou desafiador para o Fundo com três imóveis com vacância (ou previsão de vacância): a não renovação do contrato da SEB em Itatiaia (prevista para 2026), somada à vacância de 100% do imóvel Jundiaí 2 e os módulos de Ribeirão das Neves ainda disponíveis. Definimos como prioridade absoluta preencher esses espaços. Já avançamos em negociações e esperamos assinar novos contratos nas próximas semanas, o que deve restabelecer rapidamente nossos níveis de ocupação e fortalecer o desempenho do Fundo. Agradecemos a confiança dos cotistas e reafirmamos nosso compromisso de priorizar seus interesses, mantendo total transparência e clareza em todas as comunicações.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, desta forma a **vacância** ao final do mês permaneceu em **8,8% (física) e 11,0% (financeira)**, referentes aos **13.281 m² disponíveis nos Ativos Ribeirão das Neves e Jundiaí 2**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 1,3 ano. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).
- No mês de junho, apesar de termos evoluído em todas as negociações comerciais, ainda não conseguimos realizar a assinatura dos contratos. Desta forma, seguimos com três processos importantes:

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
4	6
ABL (m ²)*	WALE*
151.130	1,3 ano
Vacância Física*	Vacância Financeira*
8,8%	11,0%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 1.649/m ²	R\$ 25,28/m ²

Junho 2025

- (i) **Jundiaí 2:** contrato em fase final, com assinatura iminente da totalidade do ativo;
 - (ii) **Itatiaia:** tratativas para o distrato antecipado com a SEB e nova locação com dois ocupantes interessados, absorvendo a totalidade da área a ser devolvida. Por se tratar de uma antecipação de saída com fracionamento da área, há desafios técnicos e estratégicos a serem superados com todas as partes envolvidas;
 - (iii) **Ribeirão das Neves:** evoluímos para fase de minuta contratual, com expectativa de assinatura nas próximas semanas. Caso aconteça, zeramos a vacância no imóvel.
- A concretização desses três processos acima levará o Fundo novamente à vacância zero, um marco importante no trabalho da gestão.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

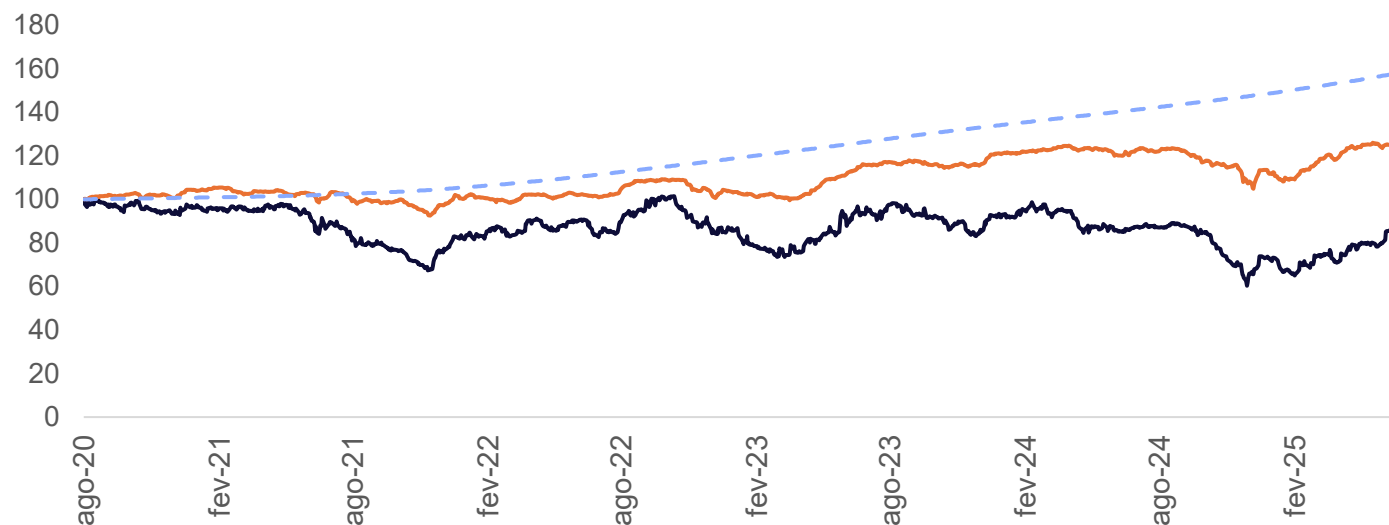
- Durante o mês, foram realizados reajustes em 5.600 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Performance

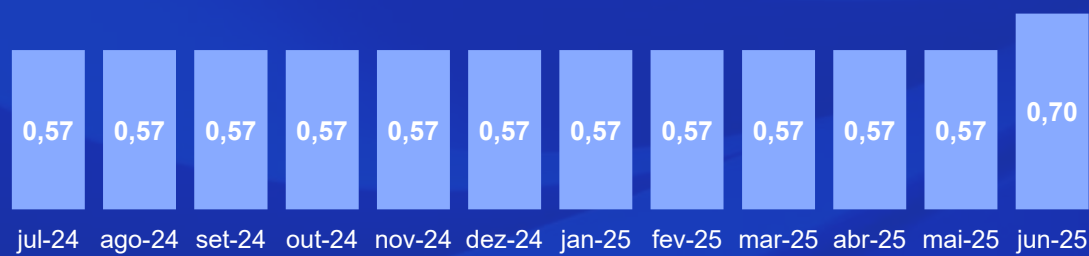
PATRIA



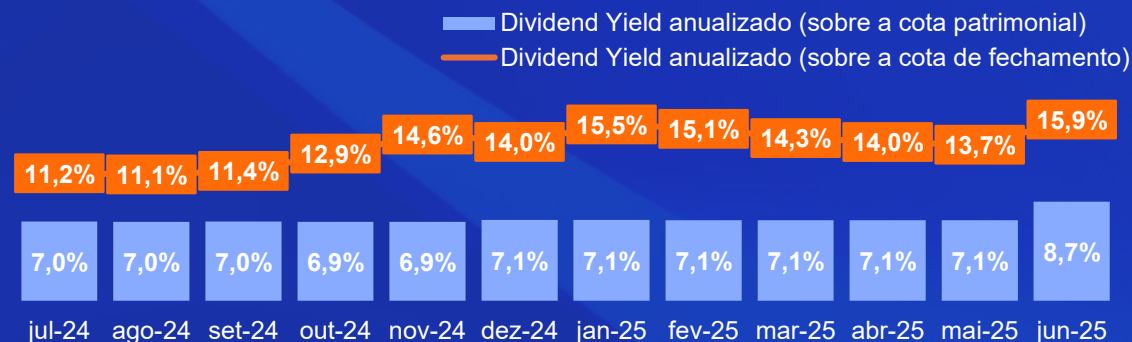
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PATL11 ¹	7,0%	15,7%	-14,5%	-3,2%
■ IFIX	0,6%	11,8%	26,8%	5,1%
■ CDI Bruto	1,1%	6,5%	57,7%	9,9%

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\$)

	JUN-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.400.699	0,68	19.947.315	40.444.669
Receitas Mobiliárias*	119.988	0,02	676.704	1.244.072
Receitas Extraordinárias	-	-	77.901	(232.328)
Receitas – Total	3.520.687	0,71	20.701.920	41.456.412
Despesas Imobiliárias*	(144.769)	(0,03)	(538.245)	(970.843)
Despesas Operacionais*	(369.968)	(0,07)	(2.077.159)	(4.435.983)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(514.737)	(0,10)	(2.615.404)	(5.406.827)
Resultado Distribuível*	3.005.950	0,60	18.086.516	36.049.585
Resultado Distribuído	3.494.075	0,70	17.719.949	34.790.999

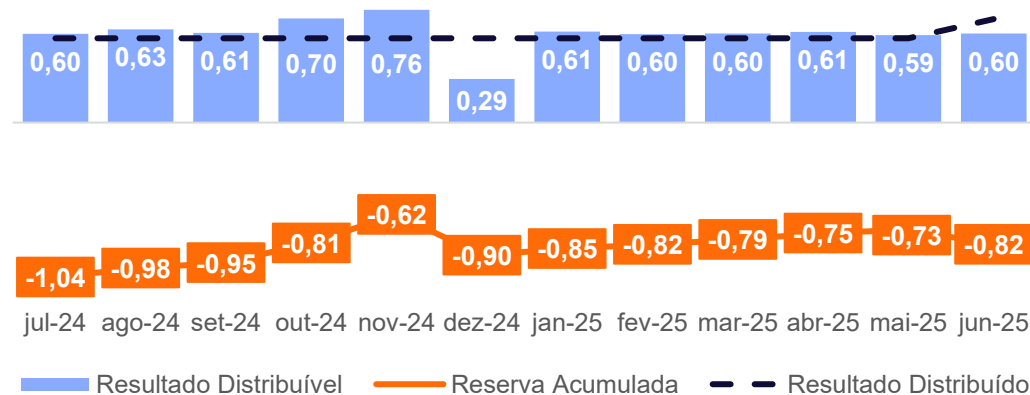
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



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

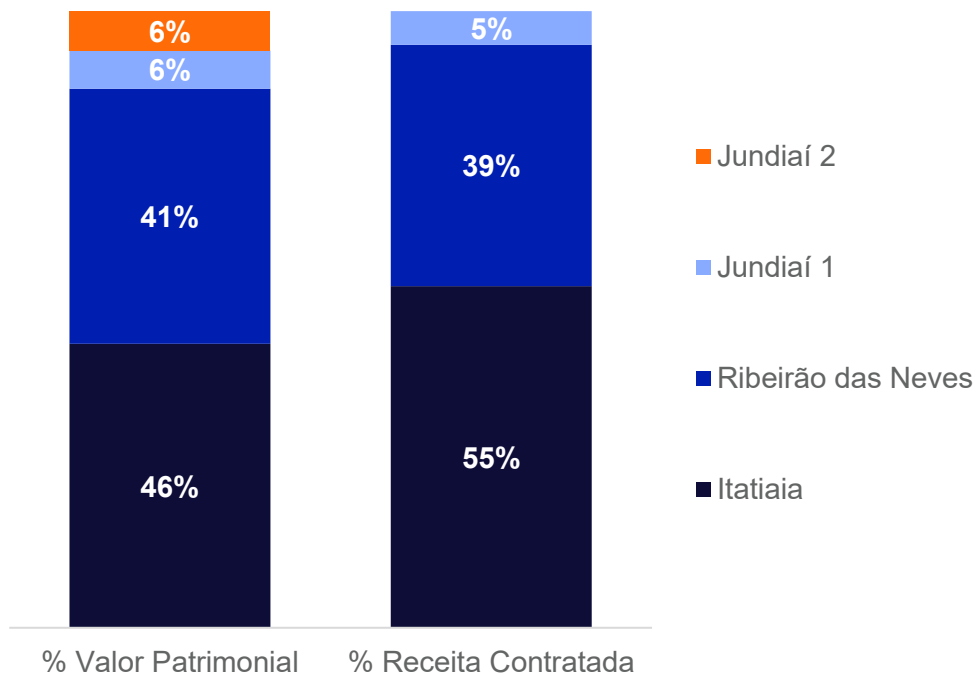
PATRIA

Carteira (em R\$ milhões)

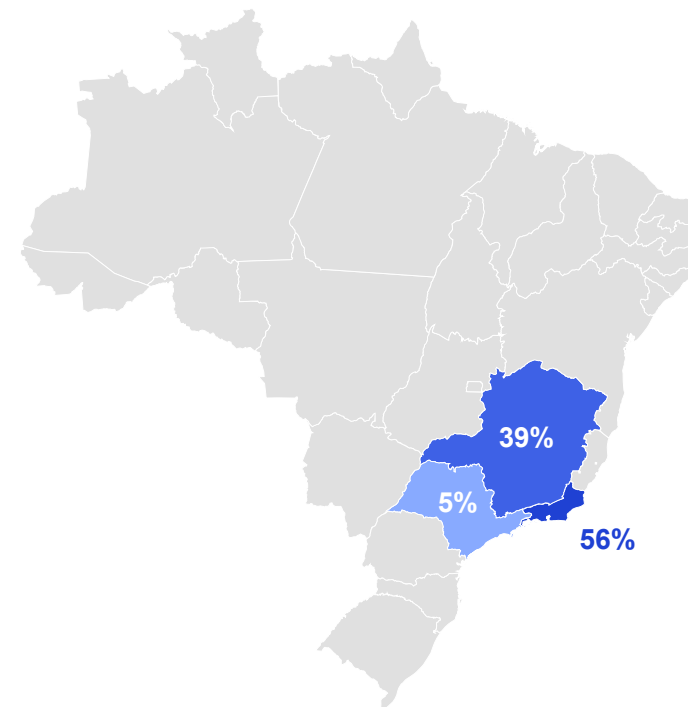
O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 3% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

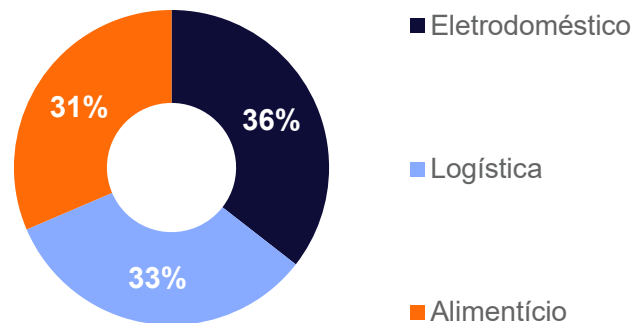


Portfólio com 4 ativos, diversificado em 3 estados e mais de 151 mil m² de ABL

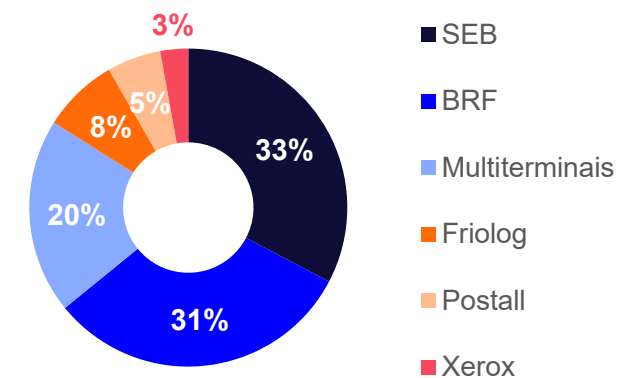
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

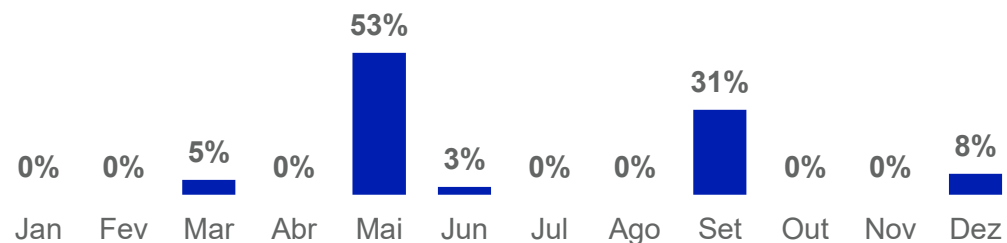


Alocação por Indexador

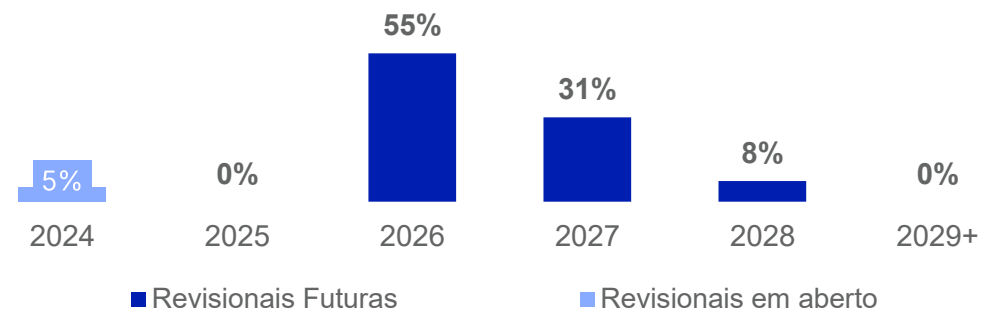


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

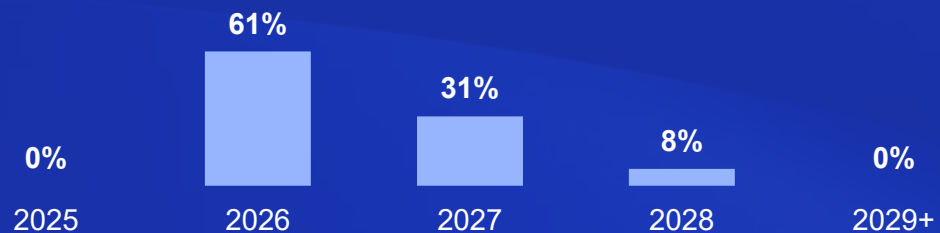
Mês de Reajuste



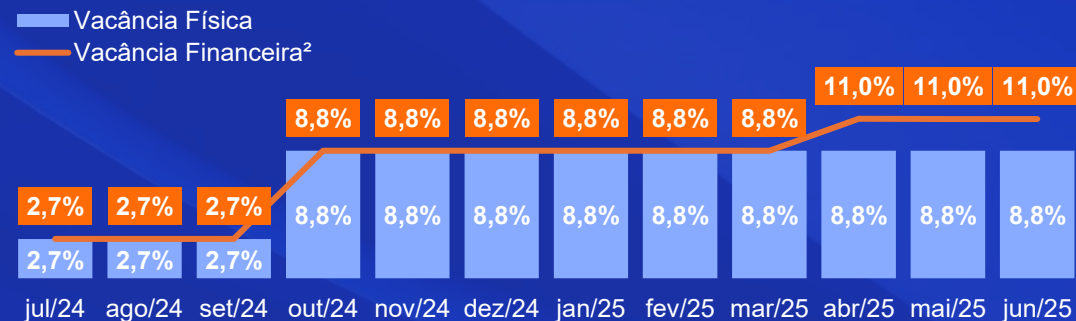
Concentração das Revisionais*



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 detido pelo Fundo (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% ativos)
1	Itatiaia	A	100%	45.579 (galpão) 60.000 (patio)	0,0%	0,8	46%
2	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	2,1	41%
3	Jundiaí 1	A	100%	9.760	0,0%	0,7	6%
4	Jundiaí 2	A	100%	9.177	100,0%	0,0	6%
Total				151.130	8,8%	1,3	100%

ITATIAIA



RIBEIRÃO DAS NEVES



JUNDIAÍ 1



JUNDIAÍ 2

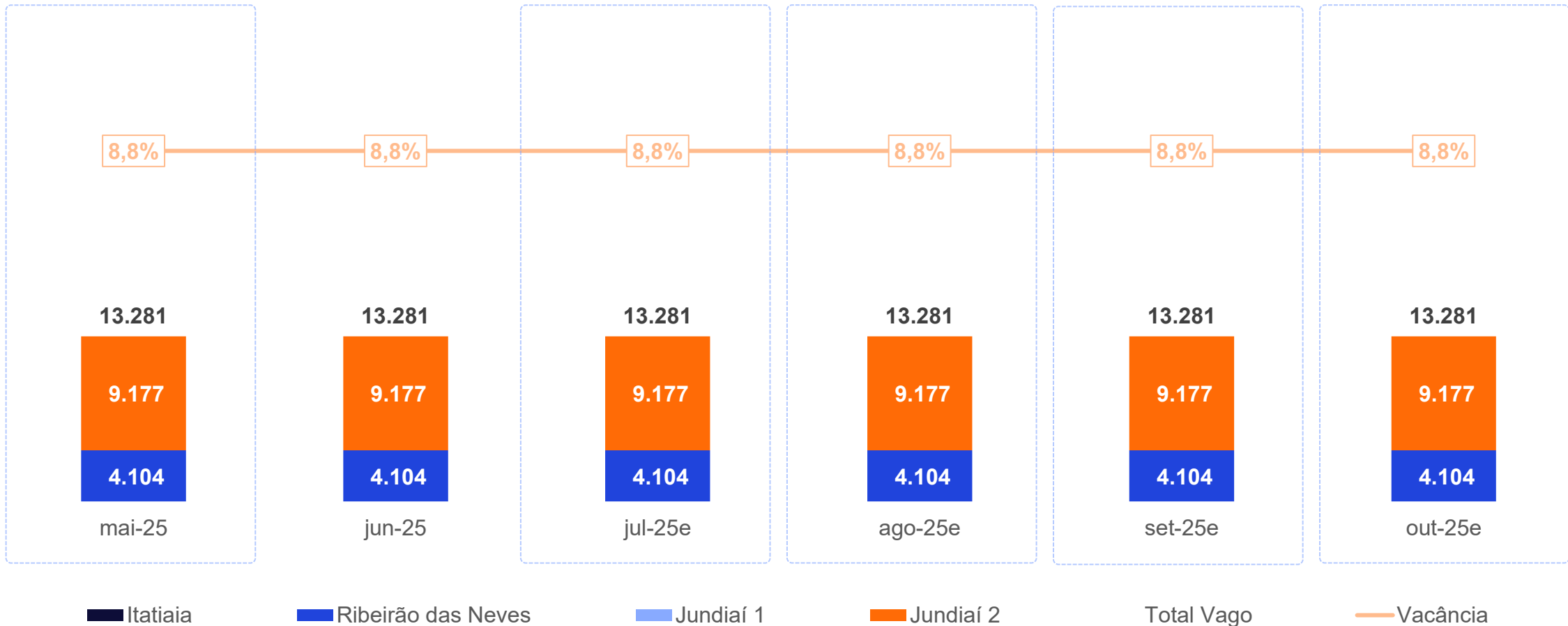


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

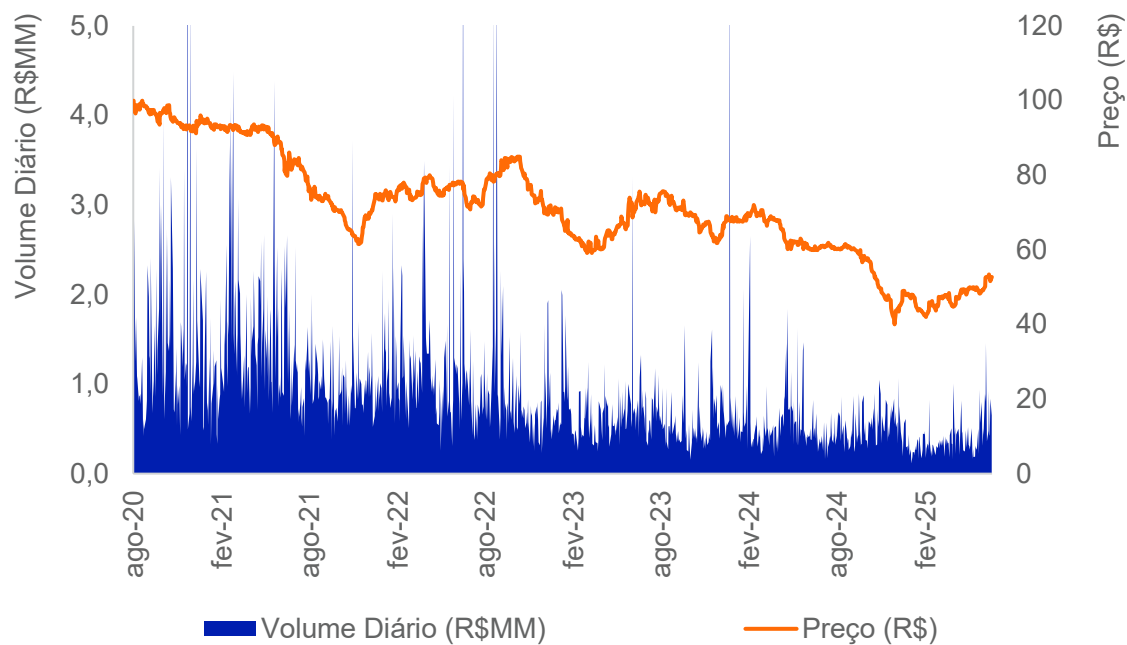
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações representadas abaixo, temos mapeado a não renovação do locatário SEB no Ativo Itatiaia, 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.



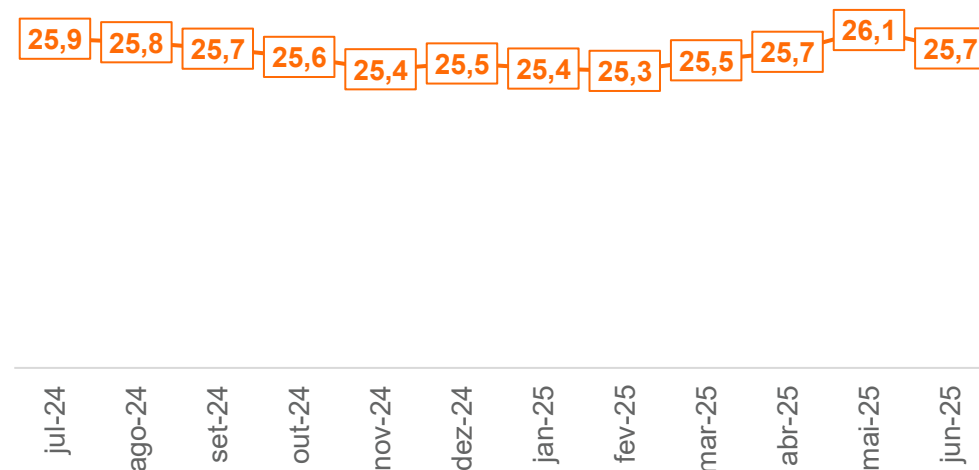
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Jun-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,6	0,4	0,4
Giro*	4,9%	19,5%	42,9%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 25 bilhões sob gestão¹



20 FIIs listados na B3, 2 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

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

¹Não considera as transações com a Genial dado que a conclusão depende da aprovações em assembleia dos respectivos Fundos.
Fonte: Patria.

fontes



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@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 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.