

HGLG11

Pátria LOG

Julho 2024

Pátria LOG
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("Pátria LOG", "Fundo" ou "HGLG11")
CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2024 Pátria Investimentos. All rights reserved.

PÁTRIA

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 160,40	R\$ 157,95	R\$ 5,4 bilhões	481.964	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1,4 milhão m ²	8,2 %	3.509,73	12,0%	4,7%/4,7%

1. Comentários do Gestor

No mês de julho de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 50,6 milhões (R\$ 1,50 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 42,5 milhões (R\$ 1,26 por cota). Neste mês, houve o impacto extraordinário decorrente da venda do **HGLG Cumbica** ([link](#)), a terceira parcela gerou um lucro de aproximadamente R\$ 3,4 milhões (+R\$ 0,17 por cota), além dessa parcela - já recebida pelo Fundo - resta pendente a última parcela a receber dentro dos próximos 6 meses.

Em relação ao resultado de aluguéis, este mês o destaque foi o recebimento do aluguel trimestral da **Volkswagen** no **HGLG Vinhedo** no valor de R\$ 11,8 milhões (+R\$ 0,35 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 14 de agosto de 2024.

2. Comercial

No fechamento do mês de julho tivemos redução nas vacâncias física e financeira para 4,74% e 4,75%, respectivamente, com algumas locações e expansões firmadas em ativos do Fundo, conforme resumo a seguir.

2.1. Locações, Expansões e Renovações:

2.1.1. Locações assinadas em Julho 2024

- Contrato de locação do último módulo disponível no **HGLG Itupeva – G200** assinado pela Mercedes-Benz, que levou a vacância do ativo a zero.
- Expansão e renovação de contrato pela Novartis no **Master Labs**, passando a ocupar 1.155 m² no ativo.
- Locação de 423 m² no **HGLG São José dos Campos** para a empresa Felix Optical.
- Locação de 1.752 m² no **Parque Torino** pela empresa Expresso 2000, que ocupará o espaço deixado por outro locatário que está expandindo no mesmo condomínio.
- Assinatura do contrato de 2.123 m² pela empresa Transbirday no **HGLG Duque de Caxias**, com início em agosto e que impactará o próximo relatório.

2.1.2. Previstos

- Nos próximos meses teremos a entrega da segunda fase do Mercado Livre no **CONE G03**, com área de aproximadamente 23 mil m². Com a conclusão da fase 2, teremos o ativo completamente entregue e gerando renda após os 2 meses de carência que se iniciaram com a entrega da 1ª fase da obra.
- Expansão de um locatário no DCC, que ocupará um dos módulos que está sendo devolvido (6.100 m²) por outro inquilino.
- Locação da totalidade dos espaços vagos e a vagar do HGLG Ribeirão Preto (9.800 m²) por um locatário do próprio parque.

2.2. Reduções e Devoluções:

2.2.1. Julho 2024

- Não ocorreram devoluções de espaços do Fundo neste período.

2.2.2. Previstos

- Dois locatários do **DCC**, ocupando um módulo de 6.100 m² cada, informaram que devem devolver espaços no condomínio, sendo que já há um interessado - em fase de discussão de contrato - na ocupação de um dos módulos.

- Um locatário do **DCR** sinalizou interesse em reduzir o espaço ocupado, com a devolução de dois módulos que somam aproximadamente 12 mil m².
- Um locatário do **HGLG SJC** sinalizou interesse em renovar o contrato com redução de área, de aproximadamente 1.600 m² para 820 m², e estamos discutindo a forma de devolução com ajustes necessários no imóvel bem como os termos comerciais para continuidade.
- Recebemos a notificação de devolução da empresa GPA que devolverá os módulos ocupado no **HGLG Ribeirão Preto**. Com esta devolução, aliada aos módulos já disponíveis, teremos uma área contínua de aproximadamente 10.000 m² para locação, com preço pedido de locação de R\$ 27,00/m².

3. Técnico

Ao longo do mês de julho o time acompanhou o andamento dos projetos e obras dos imóveis que compõem o fundo, com especial foco na continuidade das operações de modo que os serviços e condomínios não sofressem com nenhum tipo de interrupção diante o processo de transição da gestão e da administração do Fundo. No momento, há frentes diversas de obras de benfeitorias e manutenção nos ativos **Monte Mor, Vinhedo, DCB, CLE, HGLG Betim e HGLG Washington Luiz**.

Em relação aos desenvolvimentos, o **Galpão G300** do **HGLG Itupeva** segue com a construção em ritmo adequado e passará a ser o único em desenvolvimento no fundo a ser reportado na seção de “Obras e Desenvolvimentos” no mês que vem, uma vez que o **Galpão G03** do complexo **CONE Multimodal 02 (MM2)** chegou ao avanço físico total de 100% no mês de julho. O Habite-se do imóvel foi emitido recentemente, restando pendente – entre outras medidas - o desembolso final de obras a ser pago à construtora.

4. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 16 de julho de 2024, disponível nesse [link](#), os serviços de administração e gestão do Fundo foram transferidos ao Banco Genial e ao Patria Investimentos, respectivamente.

Recomendamos que os cotistas se familiarizem com os novos canais de comunicações do Fundo e se cadastrem no novo mailing mantido pelo Gestor para o recebimento das informações do Fundo de forma direta.

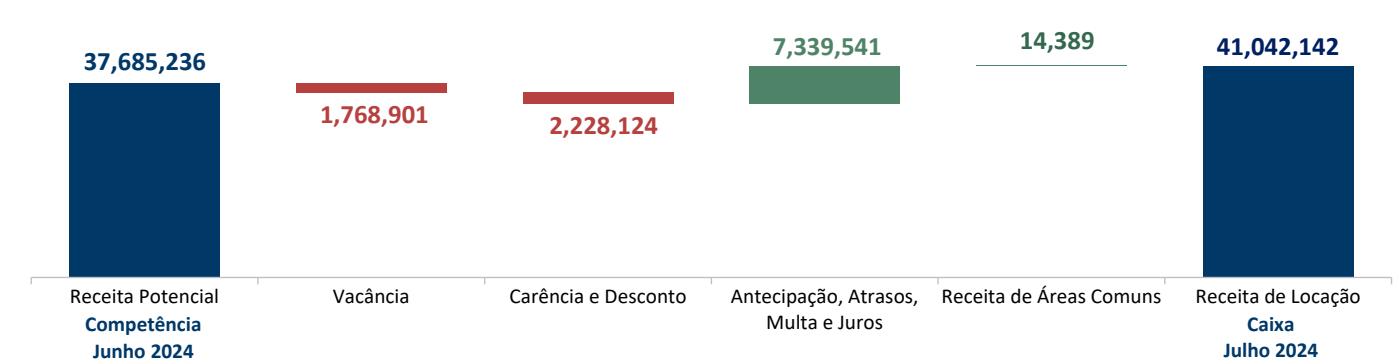
Cadastre-se [aqui](#) para continuar recebendo informações deste Fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2024	Junho de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	41,042,141.60	28,976,410	230,355,577	375,160,824
Rendimentos Mobiliário ¹	5,908,527	19,871,390	68,061,021	104,987,261
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	3,724,101	(104,203)	16,780,094	31,103,852
IR sobre Ganho de Capital	(329)	(540)	(6,329)	(6,936)
Total de Receitas	50,674,441	48,743,056	315,190,362	511,245,002
Despesas Financeiras	(3,186,712)	(3,318,907)	(25,206,064)	(41,160,871)
Despesas Imobiliárias ¹	147,525	(772,525)	(7,536,795)	(11,918,095)
Despesas Operacionais ¹	(5,141,088)	(3,127,377)	(24,645,156)	(42,825,473)
Total de Despesas	(8,180,275)	(7,218,809)	(57,388,015)	(95,904,438)
Resultado ¹	42,494,166	41,524,247	257,802,348	415,340,564
Rendimento anunciado	37,166,333	37,166,333	260,164,328	445,995,990
Quantidade de Cotas	33,787,575	33,787,575	-	-

Fontes: Pátria.

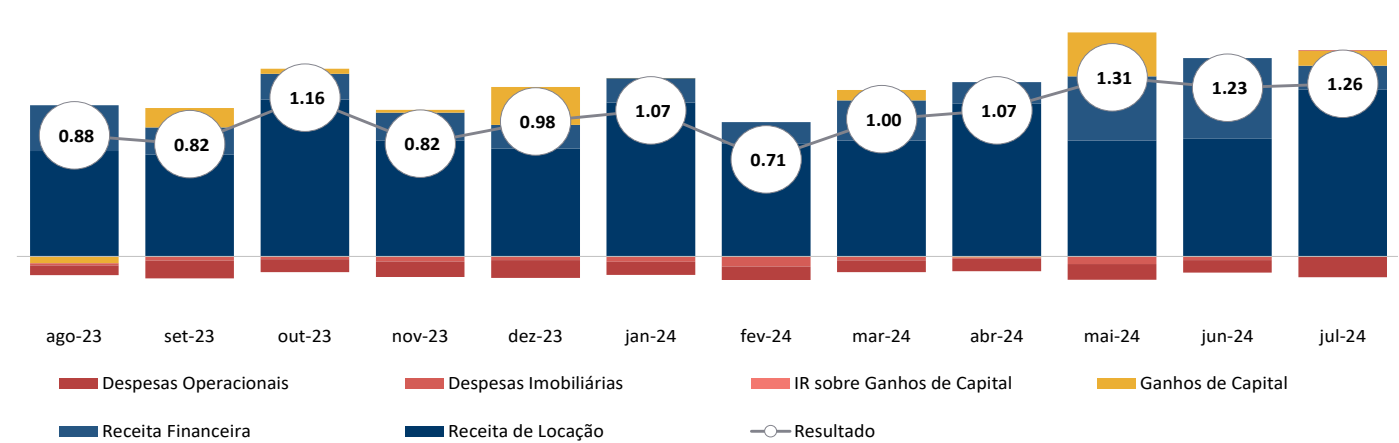
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: Pátria.

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

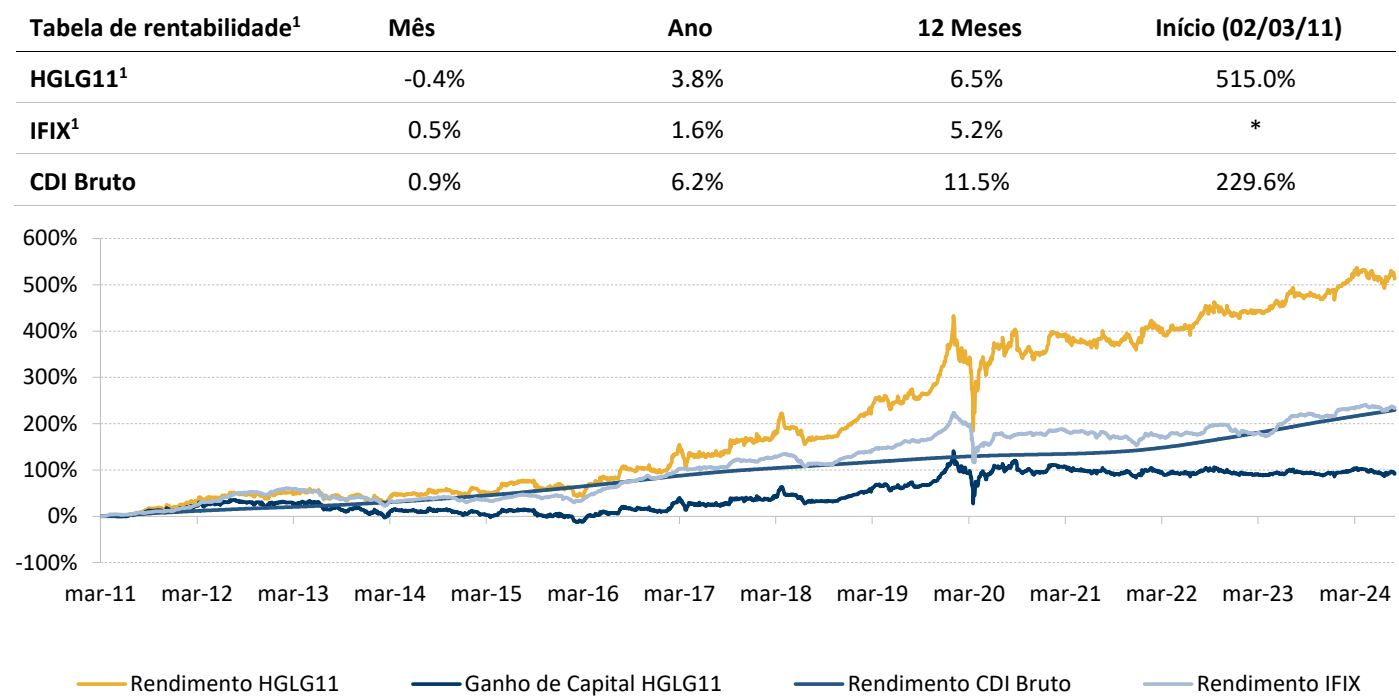
ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado ¹											
1,27	0,99	1,05	0,77	0,65	0,62	0,23	0,13	0,09	0,30	0,43	0,58



Fontes: Pátria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

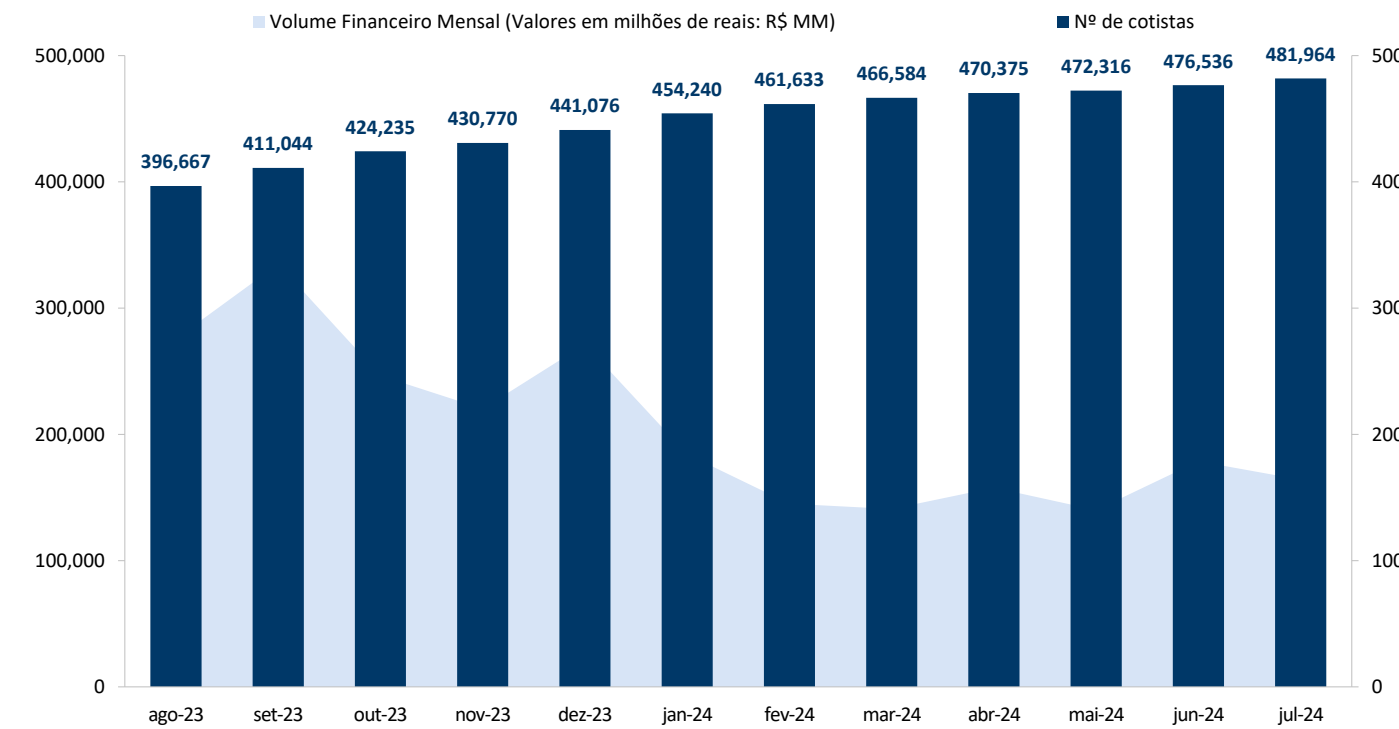
Rentabilidade



Fontes: Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	164.0	1,110.7	2,459.4
Giro ¹	3.0%	20.1%	45.0%
Presença em pregões ¹	100%	100%	100%

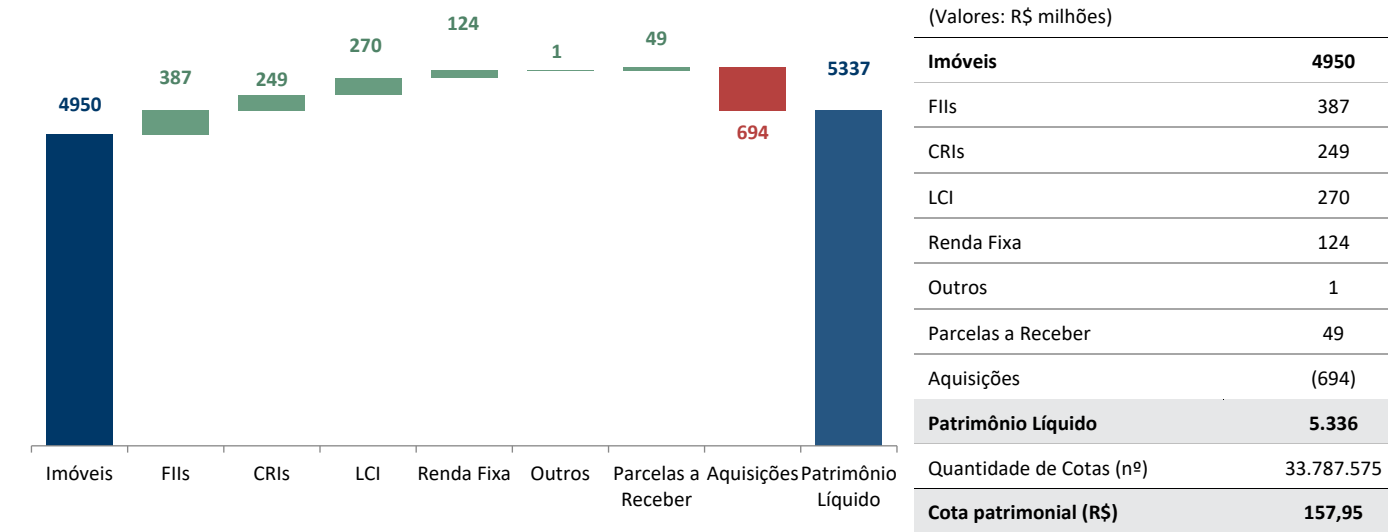


Fontes: Economatica e Pátria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



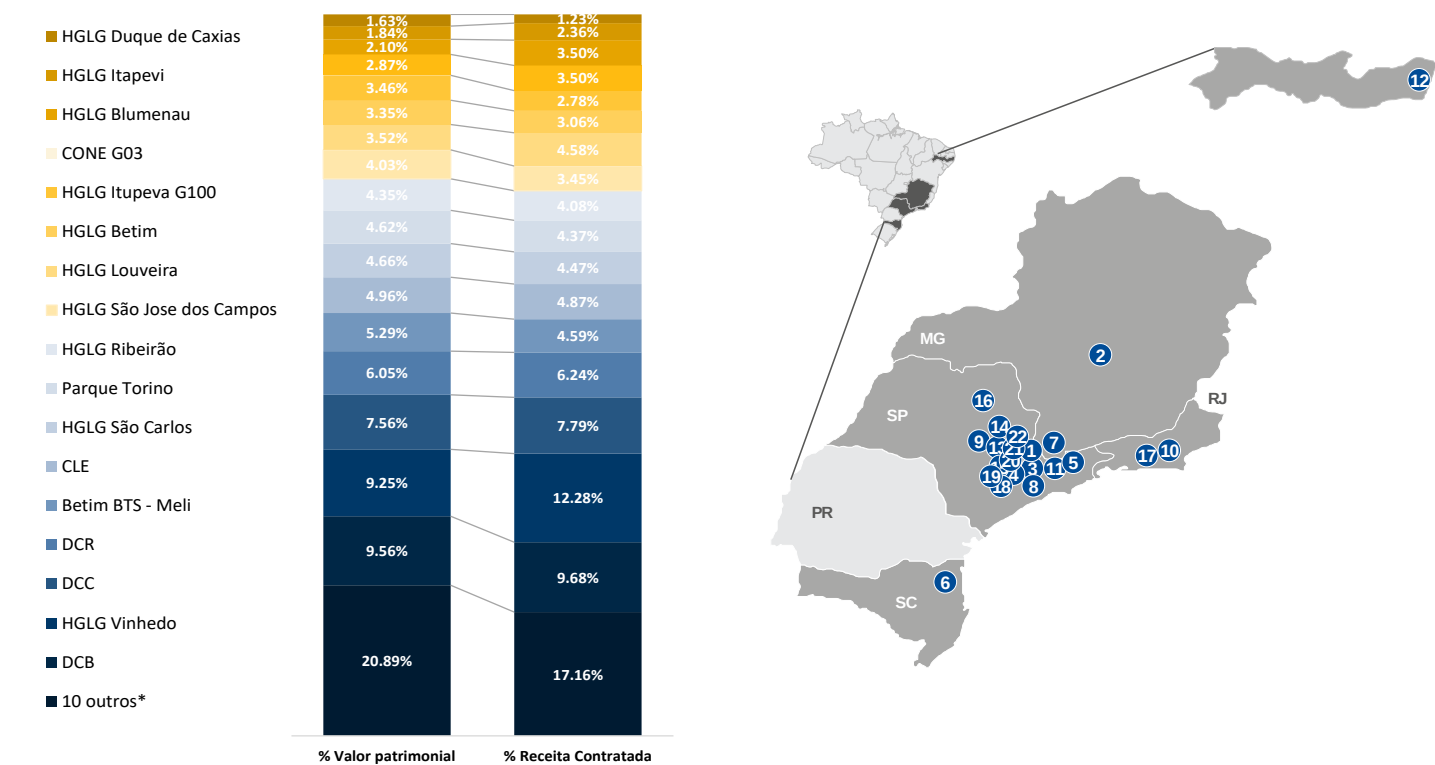
Fonte: Pátria.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,2)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto	(26,5)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(119,4)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(104,7)	(link)
	Aquisições	CRI GTIS	(388,3)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(0,8)	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Aquisições	49% Syslog – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	(22,4)	(link)
	Aquisições	49% Syslog – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	(22,4)	(link)
	Parcela a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	20,2	(link)
	Parcela a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	20,2	(link)
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	8,2	(link)

Fonte: Pátria.

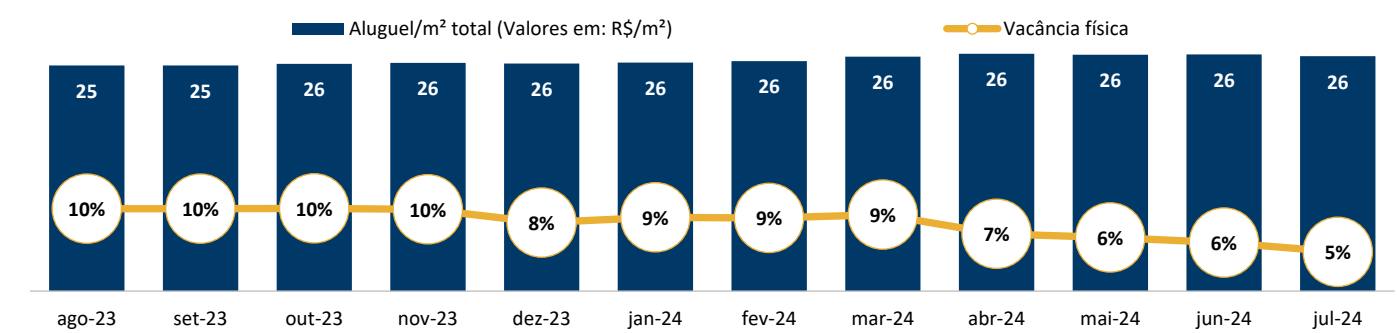
Ativos Imobiliários



Fontes: Pátria.

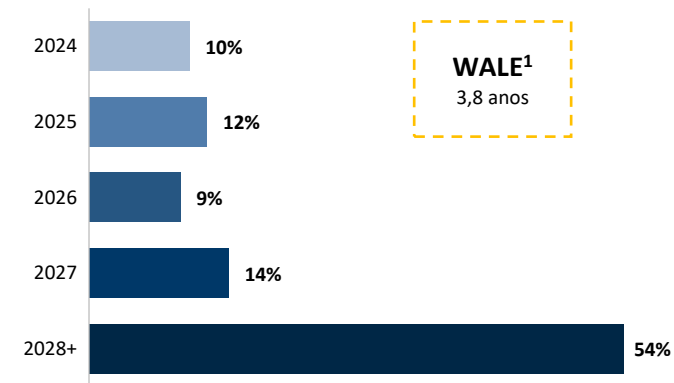
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



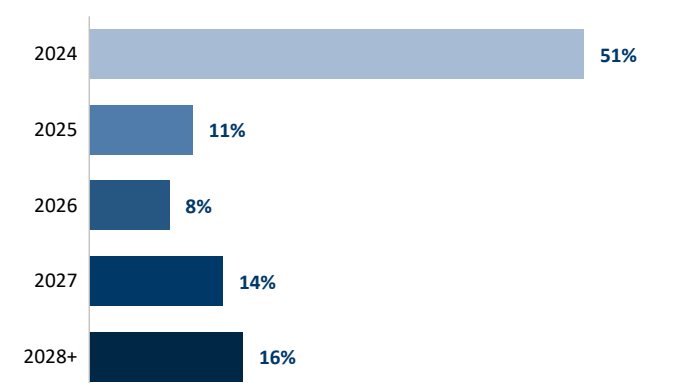
Fontes: Pátia.

Vencimento dos contratos
(% da Receita Contratada)



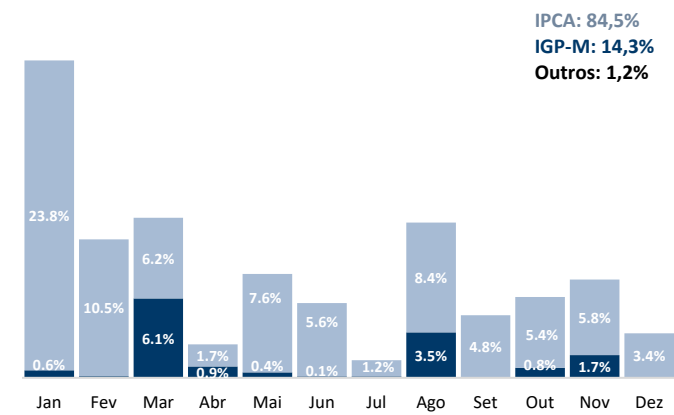
Fonte: Pátia.

Revisonal dos contratos
(% da Receita Contratada)



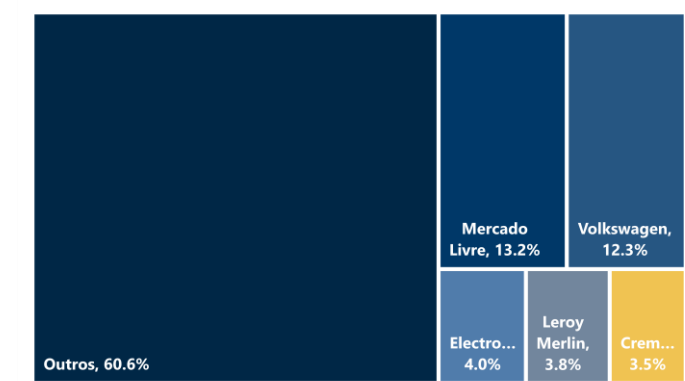
Fonte: Pátia.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Pátia.

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: Pátia. Total de 117 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Pátia.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



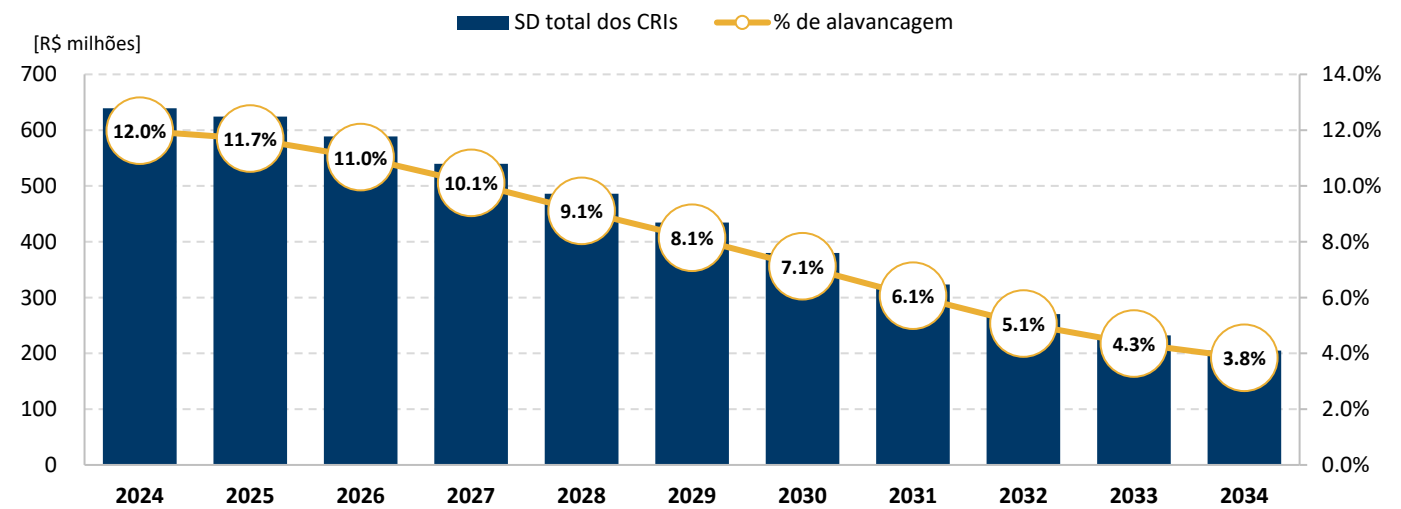
Fonte: Pátia.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátia. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Alavancagem

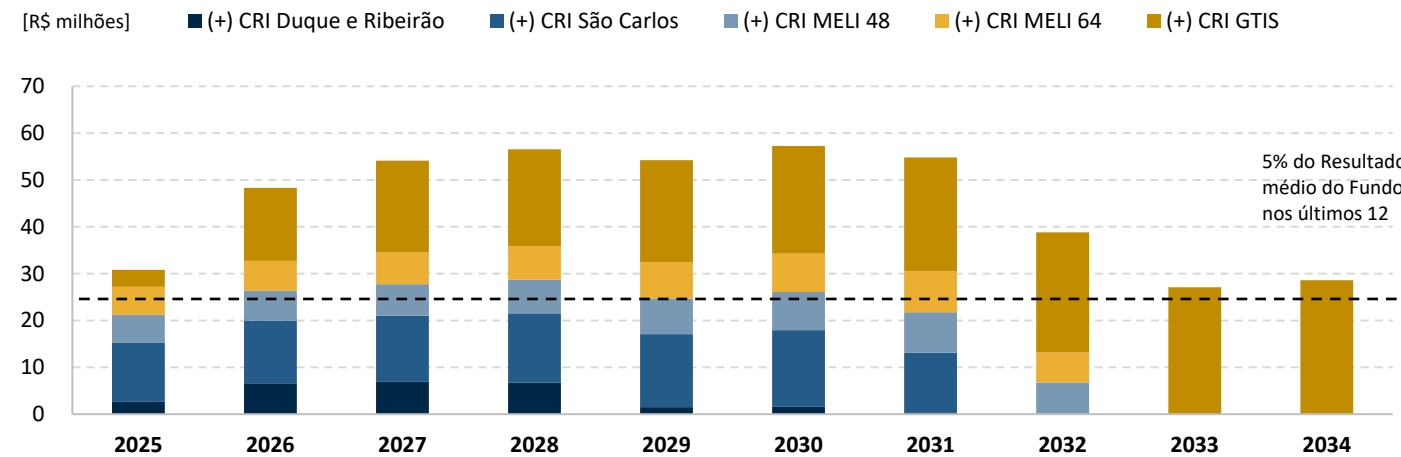
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: Pátria.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: Pátria.

No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seriam este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 26,6 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 104,7 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 59,6 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 59,8 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI GTIS	21J0043571	R\$ 388,3 milhões	IPCA	5,93%	out-21	18,5 anos	48 meses

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2024 (Database: 31/07/2024).

Principais Eventos

31/05/2024 ([link](#))

Aquisição e Venda – Ativos em Duque de Caxias /RJ

O Fundo (“HGLG”) e o XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“XPLG”), firmaram, nesta data, dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, bem como outros instrumentos assessórios, que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir e a vender, conforme o caso, frações ideais dos ativos Syslog Galeão e HGLG Duque de Caxias.

09/01/2024 ([link](#))

Atualização sobre Aquisição de Fração de Terreno MM2 – Cabo de Santo Agostinho/PE

O Fundo firmou a Escritura de Rerratificação de Venda e Compra, o Aditamento ao Instrumento de Confissão de Dívida e o Aditamento à Convenção de Condomínio para ajustar as condições finais do empreendimento em construção no terreno integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 5205 (“Terreno”) em razão da celebração de contrato de locação na modalidade Built-To-Suit com a EBAZAR.COM.BR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.007.331/0001-41, sob o nome fantasia de “Mercado Livre”.

27/06/2023 ([link](#))

Aquisição de Fração de Terreno MM2 – Cabo de Santo Agostinho/PE

O Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda (“Escritura”) e outros documentos assessórios, por meio dos quais adquiriu uma fração ideal do seguinte ativo imobiliário:

79,29% (setenta e nove inteiros e vinte e nove centésimos por cento) do terreno já terraplanado, com projeto aprovado para futura construção de galpões logísticos, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR -101 Sul, nº 5205, com área aproximada de 173 mil m² (cento e setenta e três mil metros quadrados) (“Terreno”).

20/07/2023 ([link](#))

Venda Imóvel HGLG Cumbica – Guarulhos/SP

O Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”), por meio do qual se comprometeu a vender o ativo logístico localizado na Rua Antonio Utrilla, nº 349, no Município de Guarulhos, estado de São Paulo (“Imóvel”).

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde a R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), equivalente a aproximadamente R\$ 4.213,19/m² (quatro mil, duzentos e treze reais e dezenove centavos por metro quadrado) (“Preço”).

26/07/2023 ([link](#))

Compra Ativos GTLG11

O GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.677/0001-10 (“GTLG”), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso”) e o Contrato Venda e Compra e Outras Avenças (“SPA”), que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições precedentes, os seguintes ativos: (i) Centro Logístico Embu – CLE; (ii) Distribution Center Rodoanel – DCR; (iii) Distribution Center Barueri – DCB e (iv) Distribution Center Cajamar – DCC.

11/08/2023 ([link](#))

Conclusão Compra Ativos GTLG11

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGLG firmou o Termo de Fechamento, o Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças (“SPA”) e as Escrituras Públicas de Compra e Venda e Outras Avenças (“Escrituras”), por meio dos quais concluiu a aquisição das ações de emissão da CLERC Energia - Empreendimentos S.A. (“SPE”) e dos ativos denominados Centro Logístico Embu – CLE (“CLE”); Distribution Center Barueri – DCB (“DCB”); Distribution Center Cajamar – DCC (“DCC”); e Distribution Center Rodoanel – DCR (“DCR”).

Obras e Desenvoltimentos

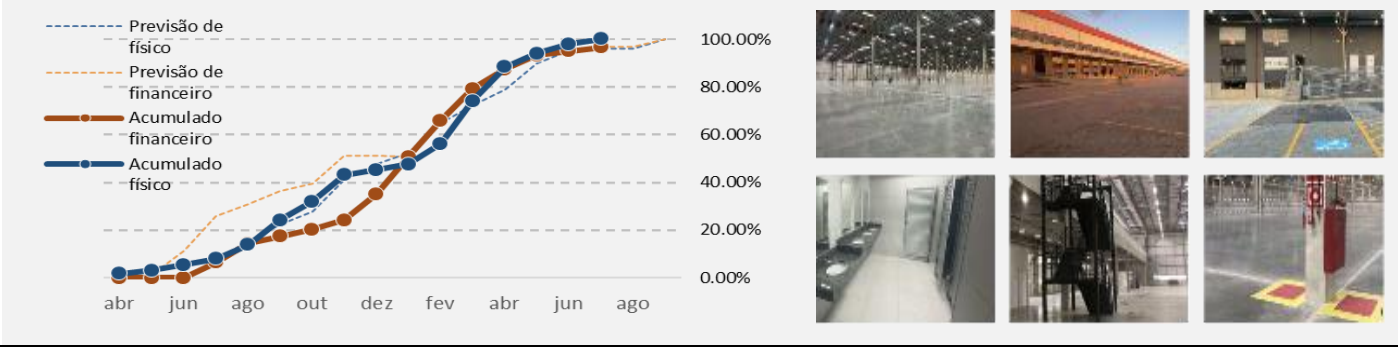
CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

Em julho foi finalizada a obra de desenvolvimento do galpão G03, restando apenas o desembolso final das retenções à construtora conforme previsto em contrato. O desenvolvimento teve um ritmo de obras muito satisfatório, possibilitando o andamento das tratativas de locações que foram realizadas ao longo do período da obra. A documentação de regularização do empreendimento final foi emitida - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Habite-se - assim o novo locatário poderá ocupar o espaço integralmente e iniciar as suas obras específicas de adaptação da operação.

Acompanhamento dos serviços

Ano	2023										2024									Total
	Mês	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	0.00	0.00	9.45	11.66	4.28	4.32	5.69	16.14	22.96	22.70	19.38	12.19	8.44	2.75	2.31	0.00	5.01	147.29
	Avanço físico mensal	1.7%	1.3%	2.3%	2.7%	5.8%	10.4%	7.7%	11.1%	2.3%	2.2%	8.7%	17.9%	14.3%	5.6%	4.0%	2.0%			100%
	Acumulado físico	1.7%	3.0%	5.3%	8.0%	13.8%	24.2%	31.9%	43.0%	45.3%	47.5%	56.2%	74.1%	88.4%	94.0%	98.0%	100%			
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%	7.9%	2.9%	2.9%	3.9%	11.0%	15.6%	15.4%	13.2%	8.3%	5.7%	1.9%	1.6%	0.0%	3.4%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%	14.3%	17.2%	20.2%	24.0%	35.0%	50.6%	66.0%	79.2%	87.4%	93.2%	95.0%	96.6%	96.6%	100%	
realizado																	previsto			

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: Pátria.

HGLG Itupeva Fase 2 – G300 e G400

No mês de maio, a obra alcançou o patamar de avanço físico de 13,85% e o avanço financeiro ficou em 16,61%. O principal avanço nesse período foi a estrutura de pilares e vigas do galpão, possibilitando o início da instalação da cobertura e dos painéis pré-moldados do fechamento lateral. Outra frente significativa nesse estágio do desenvolvimento é a instalação da rede completa de drenagem.

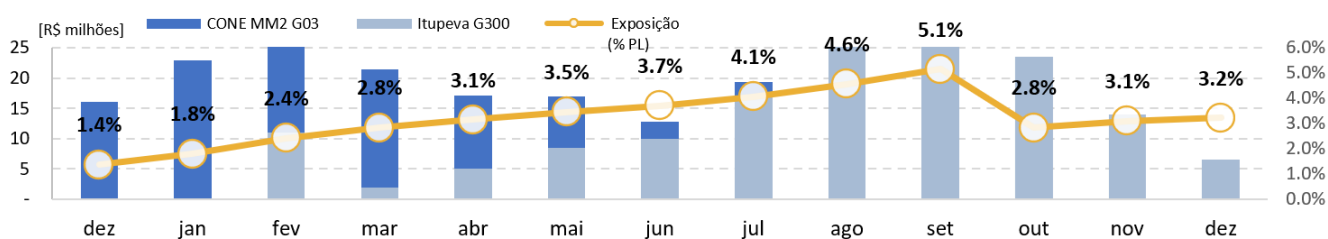
Acompanhamento dos serviços

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: Pátria. *Fluxo de obra considerando o desenvolvimento das Etapas 1 e 2 porém a liberação do início da Etapa 2 dependerá da decisão do time de gestão.

Exposição do Fundo em desenvolvimento - 2023/2024



Ano	2023	2024												Total
Mês	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Itupeva Fase II*	21.50	21.50	32.50	34.50	39.50	48.00	58.00	75.00	102.00	128.00	151.50	165.50	172.00	75.00
CONE MM2 G03*	51.55	74.50	97.21	116.58	128.77	137.21	139.96	142.28	142.28	147.29	0.00	0.00	0.00	142.28
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.1%	3.5%	3.7%	4.1%	4.6%	5.1%	2.8%	3.1%	3.2%	4.1%
*(R\$ em milhões)	realizado							previsto						

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>HGLG Betim</u>	MG	Betim	62,587	100%	15%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
<u>HGLG Rio Claro</u>	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
<u>HGLG São Carlos</u>	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
<u>HGLG Blumenau</u>	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
<u>CONE G03</u>	PE	Cabo de Santo Agostinho	49,233	79.3%	0.0%	AAA
<u>CONE G06</u>	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
<u>HGLG Extrema</u>	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
<u>HGLG Campo Grande</u>	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
<u>HGLG Louveira</u>	SP	Louveira	55,202	90%	0.0%	AA
<u>HGLG Itupeva G100</u>	SP	Itupeva	58,828	100%	32%	AA
<u>HGLG Itupeva G200</u>	SP	Itupeva	89.976	100%	0.0%	AAA
<u>Master Labs</u>	SP	São Paulo	14,337	100%	23%	B
<u>HGLG Ribeirão</u>	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	9%	AA
<u>TechTown</u>	SP	Hortolândia	7,885	100%	26%	C
<u>Parque Torino</u>	MG	Betim	66,040	48%	1%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	30%	B
<u>HGLG Duque de Caxias</u>	RJ	Duque de Caxias	24,502	51%	9%	A
<u>HGLG Monte Mor</u>	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA
<u>CLE</u>	SP	Embu	66,521	100%	4%	A
<u>DCB</u>	SP	Barueri	90,484	100%	0.0%	AA
<u>DCC</u>	SP	Cajamar	102,708	100%	0.0%	AA
<u>DCR</u>	SP	Embu	77,587	100%	0.0%	AA
<u>Syslog</u>	SP	Rio de Janeiro	57,034	49%	7.0%	A
<u>HGLG Itapevi</u>	SP	Itapevi	34,286	100%	0.0%	B

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

Pátria LOG

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47



Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 5.292.426.662,45

ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
5.194,5	5.188,2	5.173,9	5.163,8	5.346,5	5.341,7	5.331,6	5.324,7	5.306,8	5.346,2	5.335,8	5.336,6

Quantidade de Cotas: 33.787.575,00 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Banco Genial S.A.

Taxa de administração:

0.6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Custodiante

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.

Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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.