

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.754.164/0001-99

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício findo em
31 de Dezembro de 2021 e
Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, conforme nota explicativa nº 5.b, o Fundo detém investimentos em imóveis para renda, no montante de R\$ 474.222 mil, mensurados ao valor justo por meio de laudos de avaliação elaborados por avaliadores externos. Devido ao uso de estimativas relevantes para determinação do valor justo e à relevância do saldo em relação às demonstrações financeiras tomadas como um todo, consideramos a mensuração do valor justo dos imóveis uma área de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionados ao processo do Gestor do Fundo para revisão e aprovação dos laudos de avaliação preparados pelos avaliadores externos; (ii) análise das projeções de resultados futuros e das principais premissas de negócios, em relação às informações históricas das receitas de aluguel, vacância e dos custos e despesas, bem como de dados econômicos externos e informações do mercado imobiliário; (iii) envolvimento de especialistas internos em valor justo para suporte da análise da razoabilidade do modelo utilizado, recálculo matemático dos fluxos de caixa descontados e teste da taxa de desconto, considerando dados do mercado e da indústria; (iv) análise da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras pelo Administrador do Fundo em relação aos requerimentos da Instrução CVM nº 472.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende : quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e os critérios adotados pelo Administrador do Fundo, baseados em laudos de avaliação preparados por avaliadores externos, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo imóveis do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022

Deloitte Touche Tohmatsu.
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Rafael dos S. Scatena.
Rafael dos Santos Scatena
Contador
CRC nº 1 SP 262264/O-9

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.754.164/0001-99
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2021	% do PL	2020	% do PL	PASSIVO	2021	% do PL	2020	% do PL
Ativo circulante		18.762	3,83	81.402	16,81	Passivo circulante	3.388	0,69	4.083	0,84
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.957	1,01	17.819	3,68	Passivos financeiros de natureza não imobiliária	3.388	0,69	4.083	0,84
Disponibilidades		24	-	202	0,04	Taxa de Administração a Pagar	41	0,01	55	0,01
Operações Compromissadas		4.933	1,01	17.617	3,64	Taxa de Gestão a Pagar	254	0,05	484	0,10
						Auditoria a Pagar	40	0,01	20	-
						Taxa de distribuição a Pagar	102	0,02	64	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária		13.805	2,82	63.583	13,13	Dividendos a Pagar	2.845	0,58	2.695	0,56
Contas a Receber de Aluguéis	5d	2.511	0,51	3.205	0,66	Outros Valores a Pagar	106	0,02	765	0,16
									(150)	
Títulos e valores mobiliários										
Cotas de fundos						PATRIMÔNIO LÍQUIDO	489.595	100,00	484.273	100,00
Fundos de Investimento Imobiliário	5a	10.787	2,20	60.236	12,44	Capital Social	499.154	101,95	499.154	103,07
Dividendos a Receber de FII		28	0,01	28	0,01	Gastos na emissão de cotas	(19.202)	(3,92)	(19.092)	(3,94)
Gastos com Projetos		418	0,09	-	-	Reserva de Lucros	9.643	1,97	4.211	0,87
Outros valores a receber		60	0,01	114	0,02					
Ativo não circulante										
Investimentos		474.222	96,86	406.954	84,03					
Propriedade para investimentos	5b	474.222	96,86	406.954	84,03					
TOTAL DO ATIVO		492.984	100,69	488.356	100,84	TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	492.984	100,69	488.356	100,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ: 35.754.164/0001-99
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	01.01.2021 a 31.12.2021	05.08.2020 a 31.12.2020
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		
Resultado com Propriedades para Investimento	48.679	13.302
Receita de Aluguéis	36.338	13.735
Ajuste a Valor Justo	13.500	-
Despesa com Condomínio	(1.159)	(433)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(5.249)	2.630
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	(5.249)	2.630
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	309	732
Operações Compromissadas	309	732
Outras receitas/despesas	(4.329)	(1.671)
Despesa de taxa de administração	(674)	(255)
Despesa de taxa de escrituração	-	(2)
Taxa Gestora	(2.623)	(1.178)
Despesa com Distribuição	(117)	(64)
Taxa de Fiscalização CVM	(48)	(12)
Despesa com IR	(35)	(138)
Despesa com Serviços Financeiros	(62)	(9)
Consultoria Jurídica	(139)	-
Despesa com corretagem	(37)	-
Despesa de Serviços Técnicos Especializados	(533)	-
Outras (despesas) receitas	(61)	(13)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	39.410	14.993

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e

período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Saldos em milhares de reais)

		Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 05 de agosto de 2020	Notas	-	-	-	-	-
Integralização de cotas	11 a	499.154	-	-	-	499.154
(-)Gastos na emissão de cotas		-	(19.092)	-	-	(19.092)
Resultado do período		-	-	-	14.993	14.993
Destinações						
Distribuição de Dividendos	14	-	-		(10.782)	(10.782)
Reserva de resultado a distribuir		-	-	4.211	(4.211)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020		499.154	(19.092)	4.211	-	484.273
Integralização de cotas		-	-	-	-	-
(-)Gastos na emissão de cotas		-	(110)	-	-	(110)
Resultado do exercício		-	-	-	39.410	39.410
Destinações						
Distribuição de Dividendos	14	-	-		(33.978)	(33.978)
Reserva de resultado a distribuir		-	-	5.432	(5.432)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		499.154	(19.202)	9.643	-	489.595

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO*Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e**período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020**(Saldos em milhares de reais)*

	01.01.2021 a 31.12.2021	05.08.2020 a 31.12.2020
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	39.410	14.993
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a Valor Justo	(13.500)	-
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	(5.249)	(2.630)
Variação de ativos		
Contas a Receber de Aluguéis	694	(3.205)
Fundos de Investimento Imobiliário	54.698	(57.606)
Dividendos a Receber de FII	-	(28)
Gastos com Projetos	(418)	-
Outras contas a receber	54	(114)
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	(14)	55
Taxa de Gestão a Pagar	(230)	484
Auditoria a Pagar	20	20
Distribuição a Pagar	38	64
Dividendos a Pagar	150	2.695
Outros Valores a Pagar	(659)	765
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	74.993	(44.507)
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	(53.767)	(406.954)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(53.767)	(406.954)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização de cotas	-	499.154
(-)Gastos na emissão de cotas	(110)	(19.092)
Distribuição de Dividendos	(33.978)	(10.782)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(34.088)	469.280
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(12.862)	17.819
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício/período	17.819	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício/período	4.957	17.819
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(12.862)	17.819

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 05 de agosto de 2020.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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 patrimônio líquido: (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, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam em Imóveis; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2022.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento em até 90 dias da data da contratação;

c. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em Resultado com cotas de fundos Imobiliários”.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita com juros.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

d. Investimentos

Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo inclui as despesas diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Custos Subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Mensuração após o reconhecimento

Após o reconhecimento inicial do custo e dos custos subsequentes, as propriedades para investimento passam a ser avaliadas pelo critério do valor justo, conforme descrito na nota explicativa 5c.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 24 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx e aplicações financeiras no montante de R\$ 4.993 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantinha R\$ 202 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx e aplicações financeiras no montante de R\$ 17.617 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Cotas de Fundos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de fundos Imobiliários:

VILG11 - FII Vinci Logística (d)

TOTAL

Quantidade

102.197

102.197

Valor Contábil

10.787

10.787

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos Imobiliários:

BTLG11- FII BTG Pactual Logística (a)

HGLG11- FII CSHG Renda Urbana (b)

LVB11- FII VBI Logístico (c)

VILG11 - FII Vinci Logística (d)

TOTAL

Quantidade

153.391

88.470

60.344

156.082

458.287

Valor Contábil

17.104

16.013

7.233

19.886

60.236

(a) O Fundo BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e teve sua primeira integralização de cotas em 3 de agosto de 2010. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

(b) O CHSG Renda Urbana foi constituído em 30 de abril de 2010 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O objetivo do fundo é a exploração de empreendimento 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, desde que atendam a política de investimento do fundo.

(c) O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou de suas atividades em novembro de 2018. O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(d) O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

b. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021 o fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição	Valor de Custo	Notas	Valor Contábil 31.12.2020	Aquisição	Adições	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31.12.2021
Galpão RDN	175.600	(i)	178.430	-	12	6.357	184.799
Galpão Itatiaia	226.066	(ii)	228.523	-	271	4.747	233.541
Galpão Postall	-	(iii)	-	24.504	1.189	1.484	27.177
Galpão Solística	-	(iv)	-	26.600	1.193	912	28.705
TOTAL	452.666		406.953	51.104	2.665	13.500	474.222

i. Imóvel RDN

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo celebrou o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (CCV RDN) com o Pátria Real Estate III Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações (Vendedor RDN) por meio do qual, estabeleceram os termos e condições da aquisição, pelo Fundo, das Ações da Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, Sala Q, inscrita no CNPJ sob o nº 17.947.906/0001-10, e Ribeirão das Neves Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (RDN Participações), sociedade anônima, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, Sala L, inscrita no CNPJ sob o nº 17.131.758/0001-61.

Na data de celebração do CCV RDN, O Vendedor RDN era o legítimo proprietário da totalidade das ações de emissão das Sociedades, exceto por uma ação de emissão da RDN Participações, que era de titularidade da Pátria Investimentos Ltda., sendo (a) 19.480.462 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas de emissão da RDN Participações ("Ações RDN"); e (b) 35.733.959 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas de emissão da RE XVI ("Ações RE XVI").

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A RE XVI é detentora de direitos aquisitivos do bem imóvel localizado na Cidade de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, na Avenida José Carlos Costa, nº 688, objeto da matrícula nº 24.293 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves ("Imóvel"), e a RDN Participações, por sua vez, é a promissária compradora desses direitos, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças, datado de 19 de fevereiro de 2015 ("Compromisso"), e na data da assinatura do contrato é a atual locadora de determinadas posições pallets do Imóvel.

Em 19 de fevereiro de 2015, a RE XVI celebrou com a Nova Securitização S.A. o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, cujo objeto foi a cessão dos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso, os quais foram vinculados ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 22ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A. ("Operação de Securitização").

Em garantia da Operação de Securitização, (a) a RE XVI deu em alienação fiduciária o Imóvel, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 19 de fevereiro de 2015; e (b) a RDN Participações deu em cessão fiduciária os direitos creditórios advindos de determinados contratos de locação, dos quais apenas os contratos de locação com a BRF S.A. continuam vigentes, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19 de fevereiro de 2015 ("Garantias").

O Vendedor RDN, na Data de Fechamento, realizou a cisão parcial da RDN Participações com a versão da parcela cindida, correspondente aos direitos sobre o Imóvel e da dívida com a RE XVI, para a RE XVI, com emissão de novas ações de emissão da RE XVI para o Vendedor RDN ("Novas Ações Cisão" e em conjunto com a Ações RE XVI doravante "Ações") sem solidariedade entre si ("Cisão Parcial").

Em 12 de junho de 2020, as Partes RDN, com a interveniência anuência das Sociedades, celebraram o Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, pelo qual o Vendedor RDN se comprometeu a garantir (1) o pagamento do Prêmio de Locação, e (2) o pagamento dos Custos de Ocupação que, em conjunto com o Prêmio de Locação, compõe o Custo de Locação, desde que superada a condição suspensiva caracterizada pela efetiva transferência da totalidade das Ações ao Comprador ("Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação").

Em 24 de agosto de 2020, foi aprovada a dissolução, liquidação e extinção da Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A, aprovando-se a devolução do ativo disponível, formado pelo bem imóvel com área construída de 26.618,04 m² localizado na Avenida José Carlos Costa, nº 688.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo registrado no fundo relacionado a esse galpão é de R\$ 184.799.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Galpão Itatiaia

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo celebrou o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças com o Pátria Real Estate II Multiestratégia Fundo de Investimento Em Participações (Vendedor) por meio do qual, estabeleceram os termos e condições da aquisição, pelo Fundo, das Ações objetivadas da Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A (Companhia).

Com exceção da unidade autônoma Galpão 1 – Bloco 100, objeto da matrícula nº 4.987 do Ofício Único do Município de Itatiaia, cujos direitos aquisitivos são de titularidade da BTS 100 Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.399.353/0001-01 (“Imóvel SEB”), a Companhia é detentora dos direitos aquisitivos sobre o bem imóvel situado na Avenida Industrial Alda Bernardes de Faria e Silva, nº 1.881, na Cidade de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 3.467 do Ofício Único do Município de Itatiaia, no qual foi parcialmente desenvolvido o Complexo Logístico Multimodal Itatiaia. O referido complexo é constituído por 3 setores condominiais: (a) 1º Sub Condomínio Galpões I, constituído pelo Imóvel SEB; (b) 2º Sub Condomínio Galpões II, constituído por 28 Unidades Autônomas, dividido em (b.i) Bloco 200 com 11 Galpões, objeto das matrículas nºs 4.988 a 4.998, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia (“Bloco 200”); (b.ii) Bloco 300 com 11 galpões, objeto das matrículas nºs 4.999 a 5.009, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia; (b.iii) Bloco 400 com 5 Galpões, objeto das matrículas nº 5.010 a 5.014, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (b.iv) Bloco 500 com 1 Galpão objeto da matrícula nº 5.015 do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (c) 3º Sub Condomínio Pátio de Cargas objeto da matrícula nº 5.016 do Ofício Único do Município de Itatiaia (“Parque Intermodal” e em conjunto com o Bloco 200, o “Imóvel SPE”).

Em 04 de maio de 2017, a Companhia celebrou com a CIBRASEC (a) o Contrato de Cessão e Transferência de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, cujo objeto foi a cessão de uma cédula de crédito imobiliária fracionária que representa 45,23% dos recebíveis advindos do Contrato de Locação SEB 200, os quais foram vinculados ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 286ª Série da 2ª Emissão da CIBRASEC, e aditado em 10 de maio de 2017, e 13 de abril de 2018; e (b) o Contrato de Cessão e Transferência de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, cujo objeto foi a cessão de uma cédula de crédito imobiliária fracionária que representa os outros 45,23% dos recebíveis advindos do Contrato de Locação SEB 200, os quais foram vinculados ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 287ª Série da 2ª Emissão da CIBRASEC, celebrado em 04 de maio de 2017, e aditado em 10 de maio de 2017, e 13 de abril de 2018 (“Operação de Securitização”).

Em garantia da Operação de Securitização, a Companhia deu (a) em alienação fiduciária o Bloco 200, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 04 de maio de 2017, conforme aditado em 21 de julho de 2017 e em 13 de abril de 2018; e (b) em cessão fiduciária os direitos creditórios advindos da exploração dos galpões 07 e 08 do Bloco 200, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 04 de maio de 2017 (“Garantias”).

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 24 de agosto de 2020, o Fundo concluiu a aquisição (i) do Bloco 200 e (ii) do Pátio Intermodal, que fazem parte do Complexo Logístico Multimodal Itatiaia.

Adicionalmente, foi realizado o pagamento integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª e 287ª Séries da 2ª Emissão da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, de tal modo que o Imóvel foi adquirido pelo Fundo sem nenhuma alavancagem.

Houve resgate das Ações Objetivadas, realizado com a redução de capital, recebendo, como contrapartida de suas Ações Objetivadas resgatadas, o Imóvel SPE, observado que a extinção das Ações Objetivadas foi averbada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia

A aquisição dos Ativos, (Imóvel RDN e Imóvel Itatiaia), incluindo o pagamento das dívidas, totalizou um montante de R\$ 401.666.

Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo registrado no fundo desse galpão é de R\$ 233.541.

Em 31 de dezembro de 2020 o fundo manteve seus imóveis ao valor de custo adicionado às despesas de transação, pois nessa data o valor pago na data da compra foi realizado com base em valor de mercado.

iii. Galpão Postall

Em 09 de setembro de 2021 o fundo celebrou, na qualidade de comprador, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, que possui área bruta locável de 9.956 m² pelo valor de R\$ 24.504. O valor acordado será pago em duas parcelas: a primeira, de R\$ 12.289 foi paga no ato da Escritura, enquanto a segunda, de R\$ 12.215 foi paga no decorrer do exercício.

O Galpão Postall está situado na Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 831, Gleba B-1, Bairro dos Fernandes, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2021 o fundo registrou o valor justo desse galpão de R\$ 27.177.

iv. Galpão Solística

Em 01 de setembro de 2021 o fundo celebrou, na qualidade de comprador, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, que possui área bruta locável de 9.177 m² pelo valor de R\$ 26.600. O Galpão Solística está situado na Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 901, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2021 o fundo registrou o valor justo desse galpão de R\$ 28.705

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Cushman & Wakefield Imobiliárias, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de 15 de dezembro de 2021.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

Foram utilizadas as seguintes taxas de desconto: (a) Galpão Itatiaia: 7,5% ao ano; (b) Galpão RDN: 8,5% ao ano; (c) Galpão Postal: 7,5% ao ano; e (d) Galpão Solística: 7,5% ao ano.

d. Contas a receber de aluguéis

O Complexo Logístico Multimodal Itatiaia está com ocupação física e financeira de 100%. Da receita financeira dos Imóveis Itatiaia, 92% estão vinculadas a contratos atípicos – Built to Suit (“BTS”) – de prazo remanescente de 5 anos e 10 meses, com Grupo SEB e multiterminais como inquilinos. O remanescente da ocupação financeira, referente a 8%, está atrelado a um contrato típico com a Xerox.

O Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves está com ocupação financeira de 100%. A ocupação financeira é dividida em: i) 64% da renda vinculada a contrato atípico BTS para BRF com prazo remanescente de 6 anos e 8 meses; ii) 36% da renda vinculada a contrato de renda garantida de 18 meses com o vendedor do imóvel. O instrumento garante a renda e o pagamento de custos de ocupação para a área do imóvel que se encontra vaga na data.

O galpão Solística é um galpão logístico 100% locado, por meio de contrato típico, para a AGV Logística, operador logístico associado à Solística, empresa de logística do grupo FEMSA.

O galpão Postall é um galpão logístico 100% locado, por meio de contrato típico, para a Postall Transporte e Armazenagem Ltda, empresa do setor logístico. A operação do inquilino no ativo é dedicada para a Monster Energy (empresa de bebidas energéticas). A partir do pagamento da primeira parcela do contrato de compra e venda, o Fundo já faz jus à totalidade dos aluguéis provindos do Galpão Postall.

O saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.511.

No exercício, o fundo recebeu a título de receita de aluguel o montante de R\$36.338.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 o fundo recebeu a título de receita de aluguel o montante de R\$13.735.

e. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes ao aluguel de unidades são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia “Lifetime expected credit loss”, que a Administradora utiliza o modelo de “aging list”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2021, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

6. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos.

Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Pátria Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 4.991.535,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,08512156 em 31 de dezembro de 2021.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício/Período	Rentabilidade	Patrimônio Líquido médio
De 01.01 a 31.12.2021	8,12%	481.150
De 05.08 a 31.12.2020	3,50%	483.859

A rentabilidade e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Encargos do Fundo

a. Taxa de administração

A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13% incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125 durante os 3 primeiros meses após a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo e de R\$ 135 após o referido período.

A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida à Administradora e à Gestora, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”).

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.

No exercício a despesa com taxa de administração, escrituração e gestão foi de R\$ 3.297.

No período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 a despesa com taxa de administração, escrituração e gestão foi de R\$ 1.435.

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente, até 4.300.000 Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 cada, na data da 1ª integralização de Cotas do Fundo, perfazendo o montante de até R\$ 430.000, observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 20% com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional, totalizando, desse modo, até 860.000 Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos do Fundo, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 cada, perfazendo o montante total de até R\$ 86.000. O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da 1ª emissão do Fundo será definido no prospecto e demais documentos da oferta.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, observada a hipótese de subscrição parcial das Cotas, a Administradora deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.900.000 Cotas, correspondente a R\$ 190.000 na Data de Emissão, e a regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve novas integralizações.

No período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021 foram integralizadas 4.991.535 cotas correspondentes a R\$ 499.154, cujos gastos com a emissão totalizaram R\$19.092, sendo reconhecido o valor líquido de R\$480.062 no patrimônio líquido.

b. Negociação das cotas em mercado secundário

As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

Fica vedada a negociação de fração das cotas.

12. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento mobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados e recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

13. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 10, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 24.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Investimento em SPE's

Adicionalmente, o fundo comprou ações de SPEs que eram de propriedade do Pátria Real Estate III Multiestratégia Fundo De Investimento em Participações, conforme descrito na nota explicativa ^o 5. O Fundo Vendedor é gerido pelo Pátria Investimentos Ltda.

14. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram distribuídos a título de lucro caixa o montante de 33.978.

No período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 foram distribuídos a título de lucro caixa o montante de R\$ 10.782.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	48.988	16.664
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(9.578)	(1.671)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	39.410	14.993
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(13.500)	(5.977)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	3.388	559
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	5.977	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(559)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	34.716	10.178
Dividendos distribuídos no período	33.978	10.782
% de distribuição sobre o lucro caixa	97,87%	105,93%

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo, para o período findo em 31 de dezembro de 2020.

17. Alterações Estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020 não houve alterações estatutárias.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, nos exercícios, não contratou serviços da Deloitte Auditores Independente Ltda relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que requeiram divulgação ou ajustes nas demonstrações contábeis, de acordo com o CPC 24- Evento Subsequente, aprovado pela CVM.

20. Outros Assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente durante o ano de 2020, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo. Dessa forma a Administradora não descarta que possíveis impactos decorrentes do COVID 19 possam impactar o valor patrimonial da cota do Fundo.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 05 de agosto (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Diretor e Contador

Ernane Alves

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O