



# PATRIA

Relatório Gerencial – Setembro 2024

**Patria LOG FII**

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Setembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

<b>Cota Valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota Patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 159,13	R\$ 157,39	R\$ 5,4 bilhões	491.093	R\$ 1,10 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Alavancagem<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física &amp; Financeira</b>
1,5 milhão m <sup>2</sup>	8,3%	3.522,84	12,1%	4,9%/5,0%

## 1. Comentário do Gestor

No mês de setembro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 49,1 milhões (R\$ 1,46 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 41,9 milhões (R\$ 1,24 por cota). Neste mês, ocorreram os seguintes impactos extraordinários: (i) o recebimento da última parcela referente à venda do HGLG Cumbica ([link](#)), a qual gerou um lucro de R\$ 3,7 milhões (+R\$ 0,11 /cota) e (ii) a venda de CRIs que gerou um ganho de capital no valor de R\$ 1,4 milhão (+R\$ 0,04 /cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 14 de outubro de 2024.

### 1.1. Aquisição de Fração Ideal – BTS CONE MM2 – G03

Conforme Fato Relevante publicado no dia 01 de outubro ([link](#)), o Fundo aumentou a sua participação no empreendimento BTS CONE MM2 – G03, inteiramente locado para o Mercado Livre, de 79,29% para 81,90%, ou seja, concluiu a aquisição de uma fração ideal adicional de 2,61% do imóvel. Naquela data, o Fundo efetuou o pagamento no valor total de R\$ 10.210.482,00 ao vendedor, que foi parceiro do Fundo no desenvolvimento do empreendimento e continuará detendo a fração ideal residual.

Em 2023, o Fundo havia assinado uma escritura de compra e venda de fração ideal de um terreno, localizado na cidade de Cabo de Santo Agostinho. A compra do terreno fez parte da estratégia empregada pelo Gestor de investir em parte do capital do Fundo em desenvolvimento imobiliário, conforme outros desenvolvimentos já realizados pelo Fundo em parceria com outras empresas do setor.

Neste terreno, foi desenvolvido um galpão com ABL total de 71.956,48 m<sup>2</sup>, construído em duas fases, sendo a fase 1 com aproximadamente 49.232,78 m<sup>2</sup> de ABL e a fase 2 com aproximadamente 22.723,70 m<sup>2</sup> de ABL. O galpão encontra-se 100% locado para o Mercado Livre, sendo que os números, tanto da fase 1, quanto da fase 2, já estão impactando este relatório.

<b>ABL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Empreendimento (100%)</b>	<b>HGLG11 (81,90%)</b>
Fase 1	49.232,78	40.321,65
Fase 2	22.723,70	18.610,71
<b>Total</b>	<b>71.956,48</b>	<b>58.932,36</b>

Considerando todo o ciclo de implementação do empreendimento, incluindo a compra do terreno, todo o desenvolvimento do projeto e os custos de transação, o valor desembolsado pelo Fundo no empreendimento, totalizou R\$ 161.193.456,36 o que corresponde a um custo de aproximadamente R\$ 2.735,23/m<sup>2</sup>, já considerando em tal cálculo a fração ideal do Fundo.

A carência concebida ao Mercado Livre em relação à entrega da fase 1 terminou e no mês de setembro já tivemos o impacto caixa do valor da locação correspondente a R\$ 1.035.459,89 (R\$ 0,03/cota). A carência concebida à entrega da fase 2 está prevista para terminar em setembro, com efeito caixa da locação ocorrendo em outubro. O Fundo fará jus ao recebimento, proporcional à nova fração ideal de 81,90%, no patamar projetado para o mês-caixa de novembro de R\$ 1.513.382,93 (R\$ 0,04/cota), que se traduz em um *Yield on Cost*<sup>1</sup> estabilizado para este investimento de aproximadamente 11,3% a.a.

### 1.2. Compra do Condomínio Logístico LOG GO Business Park – Goiânia (GO)

Conforme Fato Relevante ([link](#)) e Tese de Investimento ([link](#)), divulgados no dia 27 de setembro, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade do Condomínio Logístico LOG GO Business Park ("HGLG Goiânia") pelo valor total de R\$ 251.195.229,10 ("Preço")

O Preço será pago conforme o seguinte cronograma de pagamentos:

- Parcela Escritura:** R\$ 98.560.000,00 correspondente a aproximadamente 40% do Preço, pagos no dia 27 de setembro;
- Saldo Remanescente:** R\$ 152.635.229,10 correspondente a aproximadamente 60% do Preço, será quitado da seguinte forma:
  - Segunda Parcela do Preço:** no valor de R\$ 75.980.224,74 a ser paga em 30 de abril de 2025;
  - Terceira Parcela do Preço:** no valor de R\$ 76.655.004,36 a ser paga em até 12 (doze) meses contados a partir do dia 27 de setembro.

O ativo adquirido possui 9 galpões logísticos 100% locados, totalizando 78.223 m<sup>2</sup> de área bruta locável. Esta área está impactando a base do Fundo a partir deste relatório, assim como a receita de aluguéis proveniente dos 9 galpões, que totaliza aproximadamente R\$ 1.625.216,52 (+R\$ 0,05 /cota), equivalente



a R\$ 20,8/m<sup>2</sup>. O impacto caixa da totalidade desta receita deve ocorrer a partir do mês de novembro (competência outubro), sendo que no mês de outubro teremos o impacto pro-rata deste valor, com base na data de fechamento da transação (competência setembro).

A gestão acredita que o patamar atual de aluguel do condomínio de R\$ 20,8/m<sup>2</sup> está abaixo do praticado pelo mercado da região. A transação possui um *cap rate*<sup>1</sup> de 7,8%. A média do preço pedido para o mercado logístico de Goiânia está próximo de R\$ 25,0/m<sup>2</sup>. Desta forma, caso o time comercial tenha êxito em elevar o preço médio nos períodos de revisional e nas novas locações, o YoC<sup>1</sup> do investimento estaria próximo de 9,3%.



## 2. Comercial

Com a aquisição do HGLG Goiânia, tivemos o aumento de 78.233 m<sup>2</sup> na ABL do Fundo e entrada de 28 novos contratos de locação. Com isso, como parte da estratégia comercial vinculada à tese de aquisição, já iniciamos as conversas para a renovação do contrato de locação de três locatários, que somam 7.135 m<sup>2</sup> e a expectativa é de fechamento a valores bem superiores à média do parque, uma vez que estamos com vacância baixa e alta procura por espaços na região. Quando tivermos evoluções concretas destas negociações atualizaremos os investidores nos relatórios gerenciais.

No fechamento do mês de setembro tivemos um aumento nas vacâncias física e financeira para 4,9% e 5,0%, respectivamente, motivada principalmente pela devolução de dois módulos no DCR. Abaixo, um resumo das movimentações ocorridas e a serem fechadas no Fundo.

### 2.1. Locações, Expansões e Renovações:

#### 2.1.1. Locações assinadas em setembro de 2024

- Renovação antecipada do contrato com a Gerdau, com redução do aluguel e ampliação do prazo, de setembro de 2029 para setembro de 2034, com impacto zero na vacância do Fundo.
- Locação de toda a área devolvida pela Luft no DCC (12.140 m<sup>2</sup>) com a empresa Selia Transportes, com impacto zero na vacância do Fundo.
- Locação temporária de parte de um módulo (1.000 m<sup>2</sup>) do HGLG Itupeva – G100 à Anixter, já ocupante do parque.
- Locação de aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup> do CLE à empresa Danfoss, que absorveu 4 dos 5 módulos devolvidos pela Loger.
- Formalização e adição dos 18.610 m<sup>2</sup> da segunda fase do BTS do Mercado Livre no CONE – G03 à ABL do Fundo por conta da entrega total da obra.

#### 2.1.2. Previstos

- Locação da totalidade dos espaços vagos e a vagar do HGLG Ribeirão Preto (9.800 m<sup>2</sup>) por um locatário do próprio parque.
- Locação da metade de um dos prédios do Tech Town para uma empresa já ocupante do Fundo, com 1.460m<sup>2</sup>. Com a formalização desta locação teremos apenas a metade de um dos três prédios do Fundo vagas no condomínio.
- Locação já assinada de 2.500 m<sup>2</sup> de um espaço não edificado do HGLG SJC para a empresa DV3 que instalará carregadores para carretas elétricas e atenderá uma operação do Mercado Livre. O investimento na infraestrutura dos carregadores será feito todo pelo locatário e o início do contrato é 1º de outubro.
- Locação de 520 m<sup>2</sup> do HGLG SJC a uma empresa de telecomunicações e expansão de aproximadamente 500 m<sup>2</sup> por um locatário do próprio condomínio.
- Expansão de um locatário do HGLG São Carlos, ocupando o espaço de 3,7 mil m<sup>2</sup> que será devolvido.
- Expansão de um locatário do DCR para mais 6.997,97m<sup>2</sup> (módulo 12).
- Expansão de um locatário de São Carlos para absorver a devolução do Mercado Livre (3,7 mil m<sup>2</sup>), previsto para ocorrer em jan/25.

### 2.2. Reduções e Devoluções:

#### 2.2.1. Devoluções ocorridas em setembro de 2024

- Loger, locatária do CLE, devolveu 5 módulos que somam aproximadamente 7.400 m<sup>2</sup>, sendo que 4 módulos foram locados imediatamente após sua devolução.

- A empresa de logística Luft reduziu a ocupação no DCC com a devolução de 2 módulos (12.140 m<sup>2</sup>), que foram absorvidos na sequência e não geraram impacto na vacância.
- A Infracommerce formalizou a redução da área ocupada no DCR com devolução de 12 mil m<sup>2</sup> (2 módulos), que gerou uma multa de R\$ 1,4 milhão a ser recebida em sete parcelas pelo Fundo, a primeira de 40% do valor – já recebida – e outras seis mensais iguais.
- A empresa GPA formalizou a devolução dos módulos ocupado no HGLG Ribeirão Preto. Com esta devolução, aliada aos módulos já disponíveis, teremos uma área contínua de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> para locação, que já está em fase de minuta de contrato da sua locação integral.

### 2.2.2. Previstos

- Um locatário do HGLG SJC sinalizou interesse em renovar o contrato com redução de área, de aproximadamente 1.600 m<sup>2</sup> para 820 m<sup>2</sup>, e estamos discutindo a forma de devolução com ajustes necessários no imóvel bem como os termos comerciais para continuidade.
- O locatário Mercado Livre notificou a devolução do espaço de 3,7 mil m<sup>2</sup> ocupado no HGLG São Carlos, que deve ser absorvido por um ocupante do parque. A rescisão gerará uma multa na saída do locatário.

### 3. Técnico

Ao longo do mês de setembro, o time realizou o acompanhamento das obras e projetos englobados no portfólio do Fundo. As intervenções mais complexas estão sendo realizadas em Monte Mor, onde está sendo realizada a revisão de todo o telhado e troca do sistema de iluminação natural. Algumas reformas de adaptação dos locatários estão em andamento nos ativos CLE, DCC, HGLG São José dos Campos, HGLG Washington Luiz, Tech Town e Syslog.

Em relação aos desenvolvimentos, ainda não foi liberada a retenção final do galpão G03 do complexo CONE Multimodal 02 (MM2), dado que a validação por parte da gerenciadora da documentação técnica final ainda não ocorreu. A obra do Galpão G300 em Itupeva apresenta um bom andamento, apesar de ainda apresentar um pequeno desvio em relação ao previsto contratualmente, mas sem prejuízos ao prazo de entrega final do empreendimento. A recém iniciada obra do Galpão G100 em Simões Filho continua em processo de terraplenagem do terreno e em ritmo adequado de andamento. Os detalhes dos desenvolvimentos podem ser encontrados na seção de "Obras e Desenvolvimentos".

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Set-24	Ago-24	2024	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	31.993.666	29.579.811	291.929.053	385.704.427
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	11.948.205	5.567.303	85.576.530	104.544.243
Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup>	5.266.551	394.551	22.441.196	33.686.921
IR sobre Ganhos de Capital	-228	-648	-7.206	-7.206
<b>Total de Receitas</b>	<b>49.208.194</b>	<b>35.541.017</b>	<b>399.939.573</b>	<b>523.928.386</b>
Despesas Financeiras <sup>1</sup>	-3.439.692	-3.456.329	-32.102.085	-41.794.617
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	-688.869	-371.805	-8.597.469	-11.460.383
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	-3.158.640	-1.263.700	-29.067.497	-40.445.414
<b>Total de Despesas</b>	<b>-7.287.201</b>	<b>-5.091.834</b>	<b>-69.767.051</b>	<b>-93.700.414</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>41.920.993</b>	<b>30.449.182</b>	<b>330.172.523</b>	<b>430.227.972</b>
Rendimento Anunciado	37.166.333	37.166.333	334.496.993	445.995.990
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fonte: Patria.

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

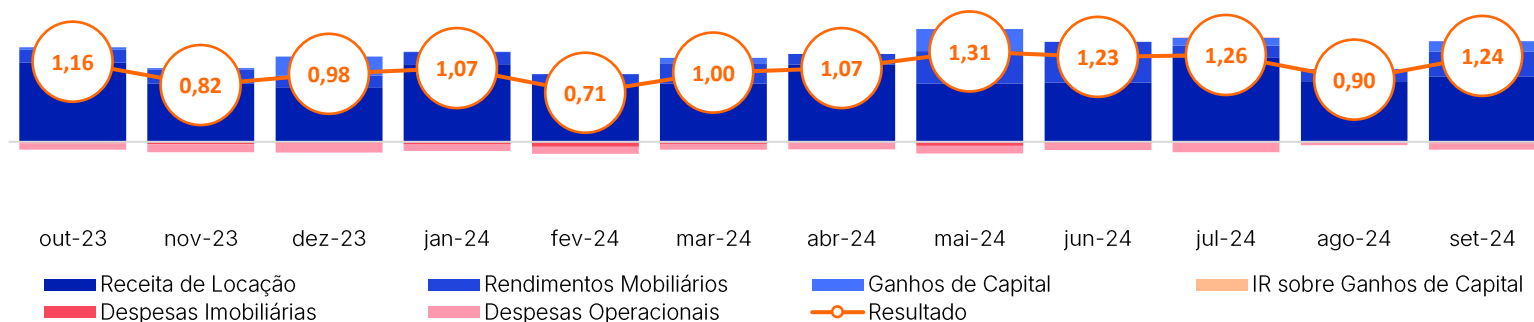


Fonte: Patria.

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

out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24
<b>Rendimento Distribuído</b>											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
<b>Saldo de Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>											
1,05	0,77	0,65	0,62	0,23	0,13	0,09	0,30	0,43	0,58	0,39	0,53

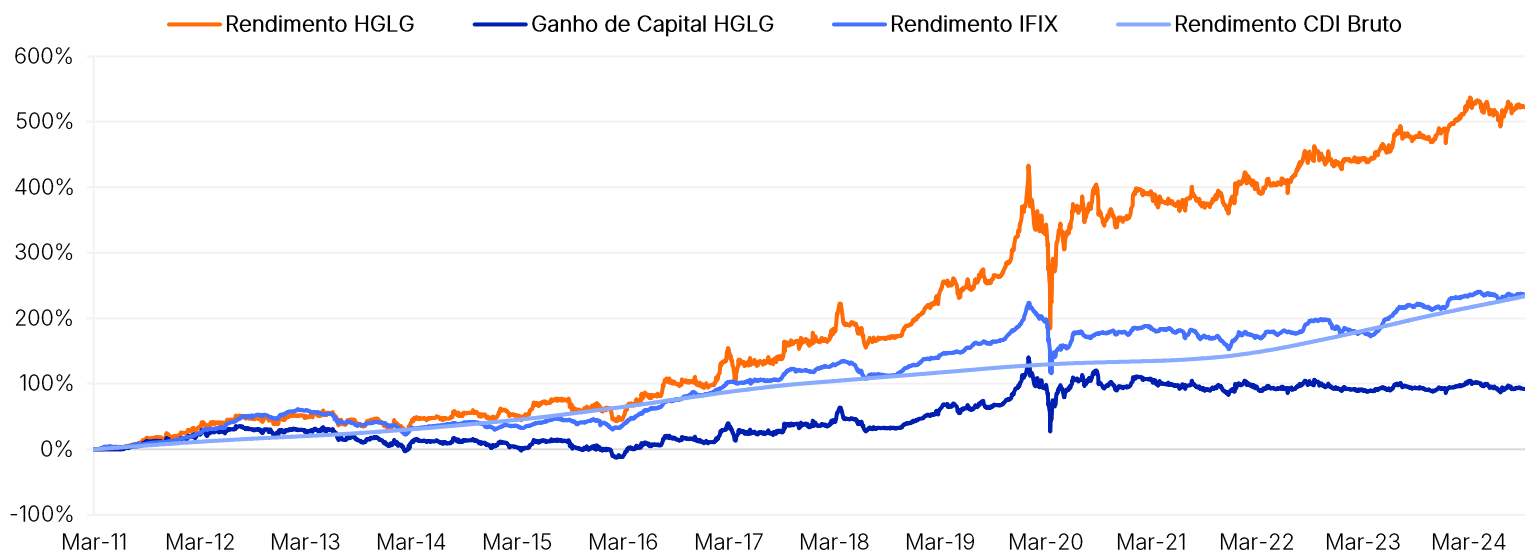
Fonte: Patria



Fonte: Patria.

## Rentabilidade

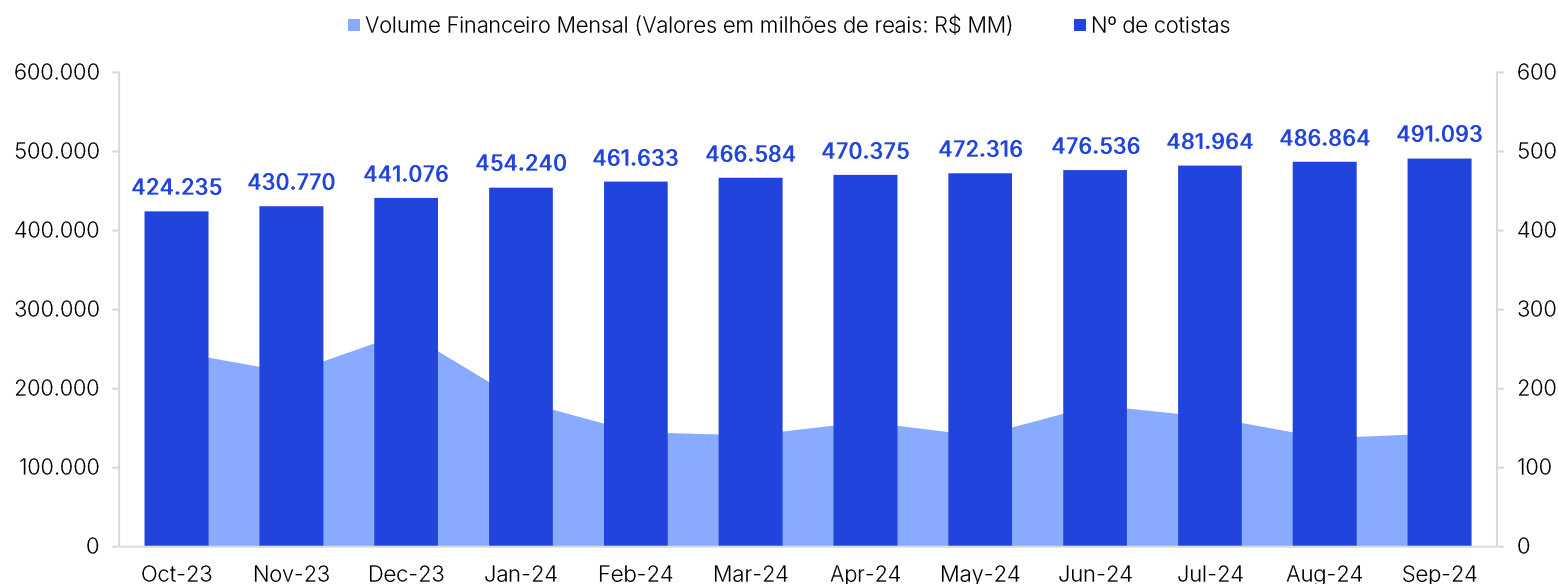
Tabela de Rentabilidade <sup>1</sup>	Set-24	2024	12 Meses	Início
HGLG11	-0,61%	4,35%	6,87%	518,61%
IFIX <sup>1</sup>	-2,58%	-0,16%	2,69%	*
CDI bruto <sup>1</sup>	0,84%	8,03%	11,05%	235,22%



Fonte: Patria e Economática. 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

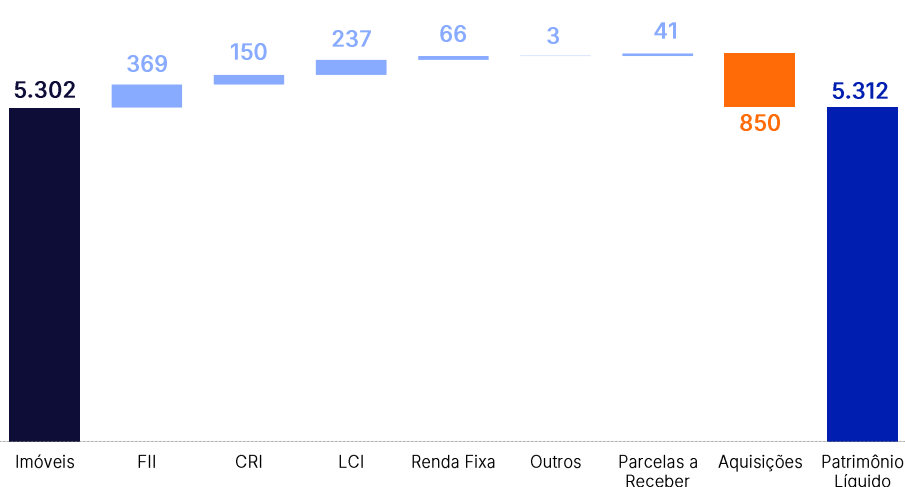
Tabela de Liquidez	Set-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro mensal <sup>1</sup> (Valores em R\$ MM)	143,2	1.391,2	2.129,3
Giro <sup>1</sup>	2,7%	25,3%	39,0%
Presença em pregões <sup>1</sup>	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria.

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 Patria. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

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



Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	5.301
FII <sup>1</sup>	368
CRIs <sup>1</sup>	149
LCI <sup>1</sup>	237
Renda Fixa <sup>1</sup>	65
Outros	3
Parcelas a Receber	41
Aquisições	(849)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.317</b>
Quantidade de Cotas (nº)	33.787.575
<b>Cota patrimonial (R\$)</b>	<b>157,39</b>

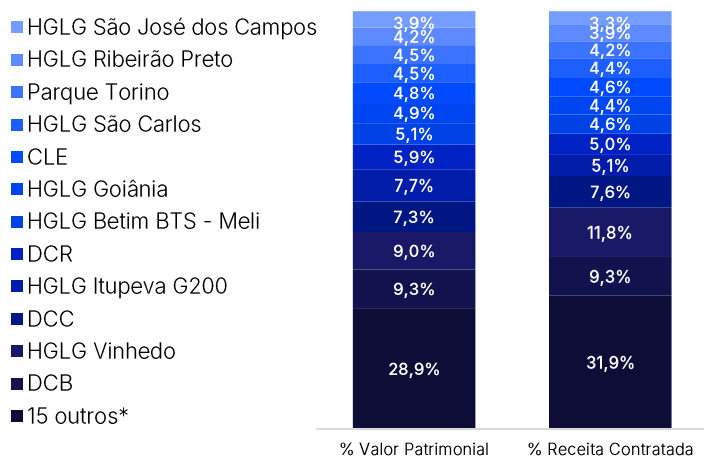
Fonte: Patria.

**Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber**

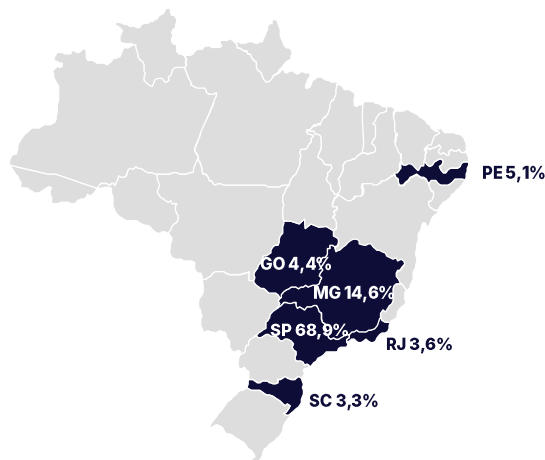
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,2)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	ITBI HGLG LOG GO	(5,0)	( <a href="#">link</a> )
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto	(25,6)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	CRI BTS Meli	(118,1)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(107,1)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	CRI Raio 30km	(389,9)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(0,9)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,6)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	49% Syslog Galeão – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 12 meses)	(22,8)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	49% Syslog Galeão – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 18 meses)	(22,8)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	LOG GO – Segunda parcela do Preço	(78,9)	( <a href="#">link</a> )
	Aquisições	LOG GO – Terceira parcela do Preço	(76,6)	( <a href="#">link</a> )
	Parcelas a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 12 meses)	20,6	( <a href="#">link</a> )
	Parcelas a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 18 meses)	20,6	( <a href="#">link</a> )

Fonte: Patria.

**Ativos Imobiliários**



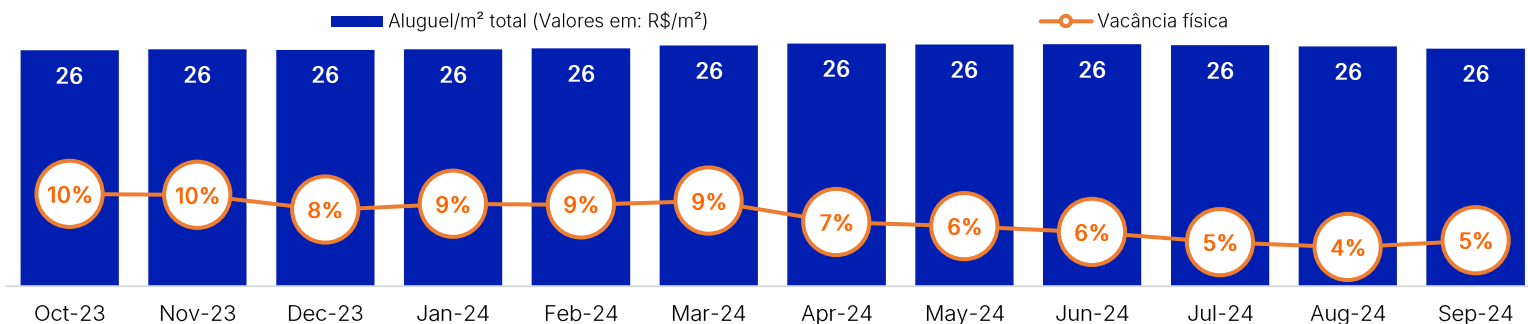
**Distribuição Geográfica (% por receita contratada)**



Fonte: Patria. \*Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,6% do Valor Patrimonial Total.

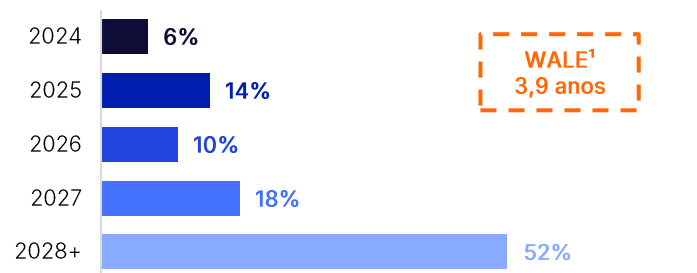


**Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>**



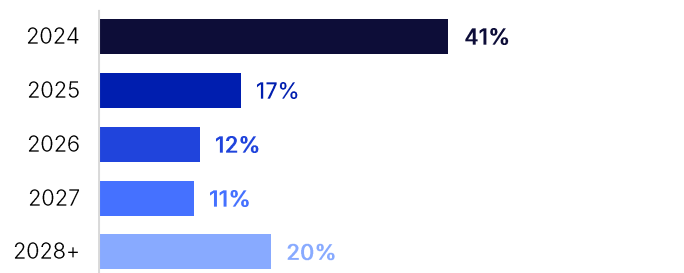
Fonte: Patria.

**Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)**

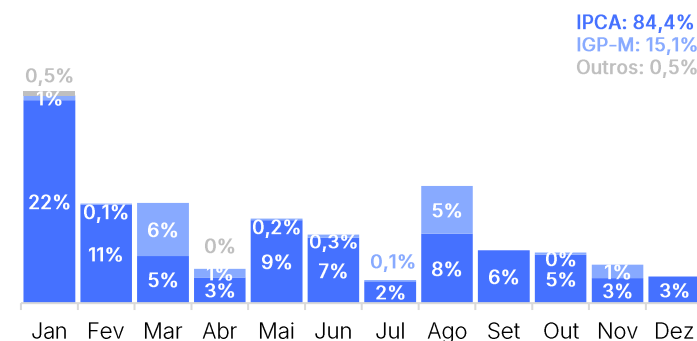


Fonte: Patria.

**Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)**

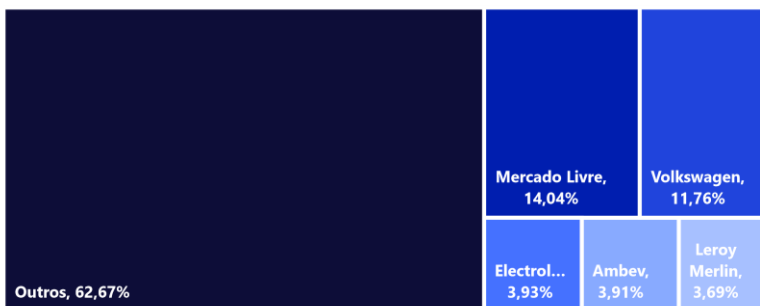


**Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)**



Fonte: Patria.

**Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)**



**Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)**



Fonte: Patria.

**Tipologia dos Contratos (% da Receita Contratada)**



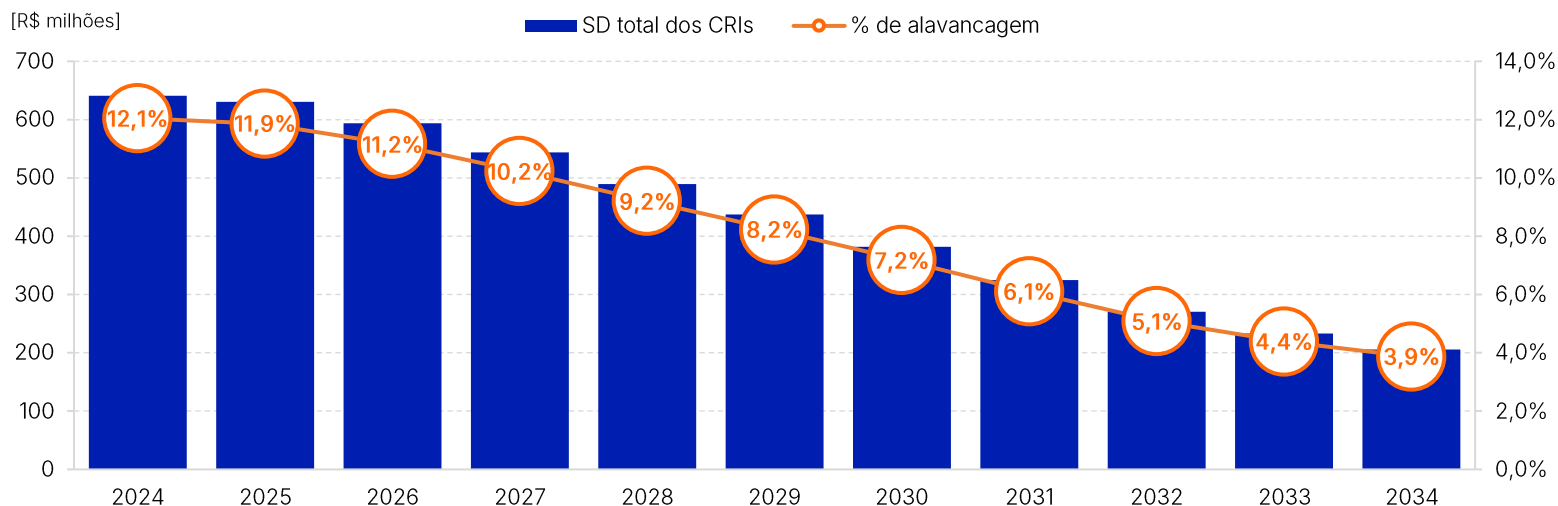
Fonte: Patria.



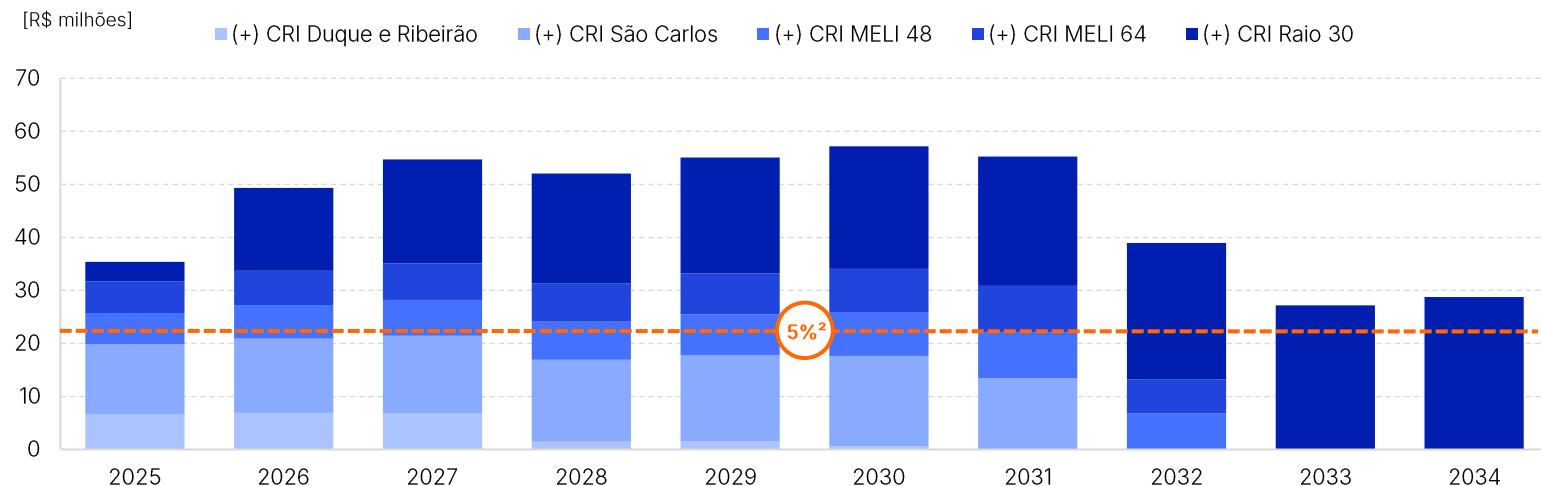
## Alavancagem

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)



### Gráfico de amortização do Saldo Devedor<sup>1</sup> (“SD”) atual dos CRI’s



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	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 26 milhões	IPCA	5,00%	Jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 107 milhões	IPCA	5,25%	Sep-21	10 anos	-
CRI MELI 48	22I0150943	R\$ 59 milhões	IPCA	6,25%	Sep-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	22I0150269	R\$ 59 milhões	IPCA	6,25%	Sep-22	10 anos	-
CRI Raio 30	21J0043571	R\$ 390 milhões	IPCA	5,93%	Oct-21	18 anos	48 meses

## Principais Eventos

### 10/10/2024 [\(Link\)](#) – Aquisição de Fração Ideal – G03 MM2

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 27 de junho de 2023 e 9 de janeiro de 2024 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra e Outros Pactos ("Escritura"), por meio da qual concluiu a aquisição de uma fração ideal adicional de 2,61% (dois vírgula sessenta e um por cento) do imóvel fruto do desenvolvimento realizado pelo Fundo no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 52.505, atualmente locado para EBAZAR.COM.BR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.007.331/0001-41 ("Mercado Livre") na modalidade Built To Suit ("Empreendimento"). Com a aquisição, o Fundo agora possui a fração ideal de 81,90% (oitenta e um vírgula noventa por cento) do Empreendimento.

### 27/09/2024 [\(Link\)](#) – Conclusão da Compra de Galpões – Goiânia (GO)

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 29 de julho de 2024 e 24 de setembro de 2024 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra e Outros Pactos ("Escritura"), por meio da qual concluiu a aquisição da totalidade dos 9 (nove) galpões logísticos integrantes do Condomínio Log Goiânia I Business Park, localizado na Rodovia BR 153, cidade de Goiânia, estado de Goiás ("Empreendimento").

### 24/09/2024 [\(Link\)](#) – Compra de Galpões – Goiânia (GO)

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao fato relevante divulgado em 29 de julho de 2024, que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual se comprometeu a adquirir 100% (cem por cento) de 9 (nove) galpões logísticos integrantes do Condomínio Log Goiânia I Business Park, localizado na Rodovia BR 153, cidade de Goiânia, estado de Goiás, com área bruta locável ("ABL") de 78.223,00 m<sup>2</sup> (setenta e oito mil e duzentos e vinte e três metros quadrados) ("Empreendimento").

### 21/08/2024 [\(Link\)](#) – Compra de terreno – Simões Filho (BA)

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), que têm como sócio majoritário o Fundo, assinaram escrituras de venda e compra e outros pactos, bem como receberam a posse integral de 1 (um) ativo imobiliário ("Terreno"), localizado no Município de Simões Filho - BA, Rodovia BA-093, com área total aproximada de 623.500 m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e três mil e quinhentos metros quadrados).

### 29/07/2024 [\(Link\)](#) – Protocolo CADE – Compra LOG/GO I

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, o Fundo submeteu para análise e aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE a potencial transação de compra de 100% (cem por cento) do ativo logístico localizado na BR-153, Km 5.5 Fazenda Retiro, Goiânia - GO, 74620-430, denominado LOG Goiânia I ("Imóvel" ou "LOG Goiânia I"), considerando o Memorando de Entendimentos ("MoU") celebrado com as 2 (duas) vendedoras LOGCP INTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("LGCP") e GOIÂNIA I INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA., subsidiária da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob n. 09.041.168/0001-10 ("Vendedoras").

## Obras e Desenvolvimentos

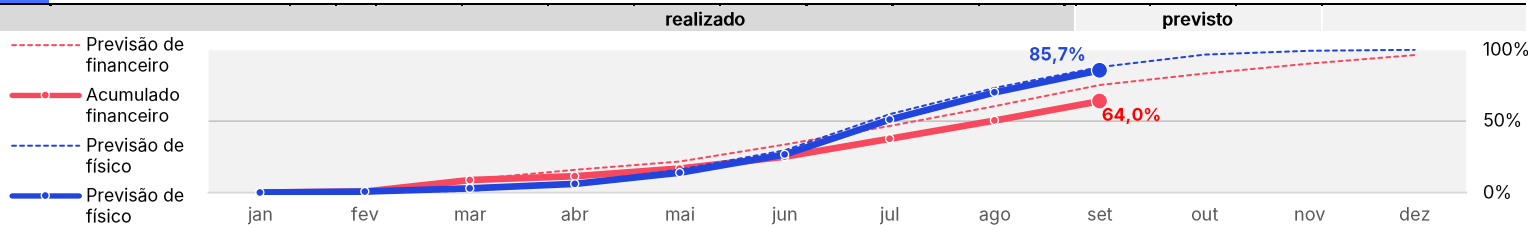
### HGLG Itupeva G300

Durante o mês de setembro, a obra chegou ao patamar de avanço físico acumulado de 85,65%, com o acumulado financeiro batendo a marca de 64,04%. É possível observar que, assim como reportado no relatório do mês de agosto, há um pequeno atraso no cronograma em comparação ao estabelecido em contrato, mas sem grandes prejuízos ao andamento da obra. O piso foi totalmente concluído e as atividades na área interna do galpão estão em finalização. A pavimentação externa da rua de acesso ao empreendimento foi iniciada e a execução geral da área externa apresentou um grande avanço, enquanto a execução das áreas comuns continua com o menor ritmo de andamento.



### Curva de fluxo-financeiro da obra

Ano		Ciclo de 2024 - Galpão G300												Total previsto até Jan/2025
Mês		jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	1.01	10.73	3.38	7.14	11.09	16.76	16.85	18.01	17.95	13.14	10.54	132.71
	Acumulado físico	0.0%	0.8%	2.8%	6.1%	13.8%	26.8%	51.1%	70.1%	85.65%	93.8%	95.6%	96.2%	100.0%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.8%	8.8%	11.4%	16.8%	25.1%	37.8%	50.5%	64.04%	77.6%	87.5%	95.4%	100.0%
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	0.02	1.20	10.83	3.60	7.41	11.23	17.39	18.03	20.08	27.63	14.08	5.56	138.67
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	0.00	11.00	2.00	5.00	8.50	10.00	17.00	27.00	15.50	16.50	17.00	14.00	150.50



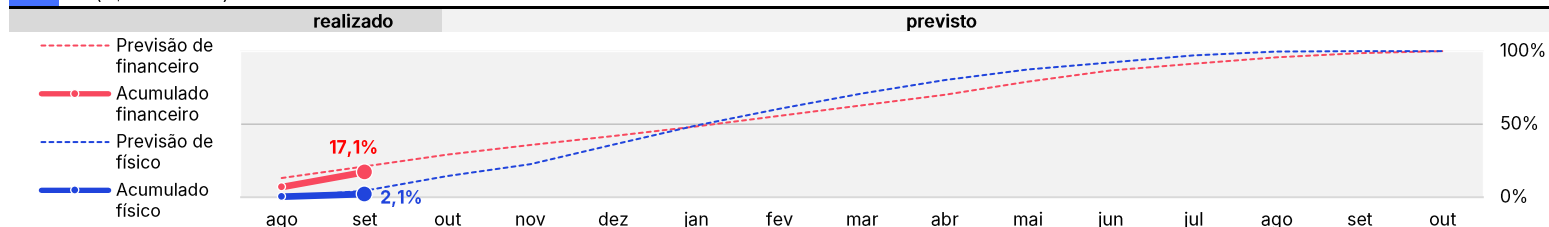
### HGLG Simões Filho – G100

A obra de desenvolvimento do galpão G100 de Simões Filho, iniciada no final do mês de agosto, apresentou um avanço físico acumulado de 2.12%, enquanto o financeiro encontra-se em 17,14% levando em consideração os aportes iniciais para mobilização, que comumente são bem significativos nesse início de obras. A execução da terraplenagem neste imóvel será bastante desafiadora, dada as características topográficas do terreno, e está em andamento apresentando um avanço físico de aterro de 8,4% especificamente nessa frente. É importante notar que a curva financeira da obra pode ter uma alteração significativa no próximo mês, uma vez que está em andamento a discussão de um aditivo contratual referente à incrementos de obra relacionados ao sistema de climatização do galpão que estão em negociação comercial junto ao locatário.



**Curva de fluxo-financeiro da obra**

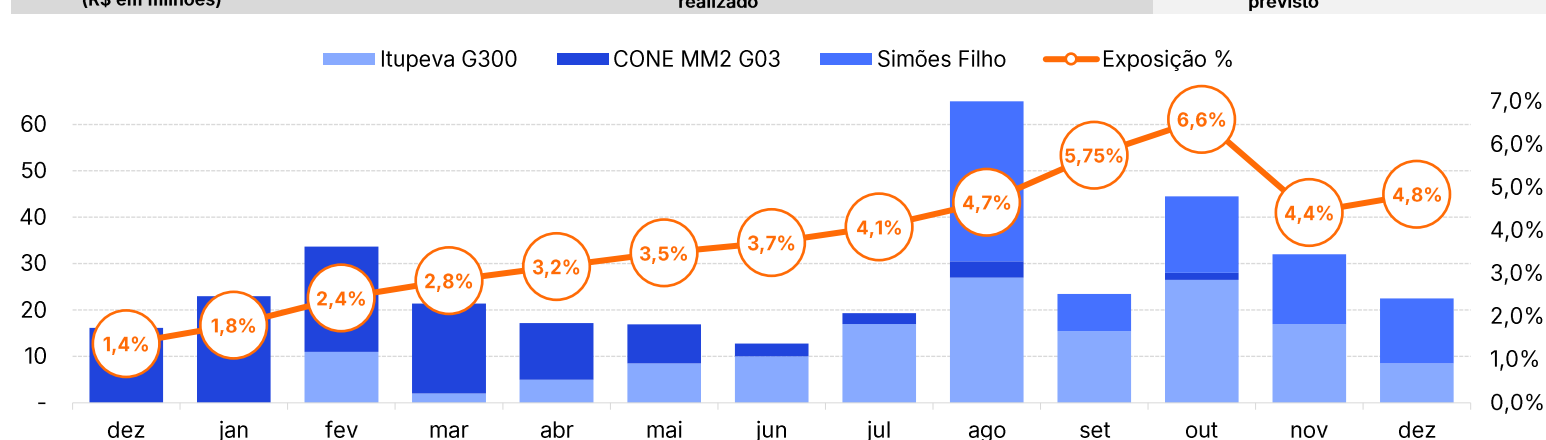
Ano	2024					2025										Total previsto até Out/2025	
	Mês	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set		out
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	14.86	22.03	14.81	13.89	13.82	15.13	15.35	19.28	16.95	20.46	18.33	10.67	9.77	6.99	2.90	215.25
	Acumulado físico	0.3%	2.12%	7.0%	13.5%	21.3%	35%	50%	62%	75%	87%	91%	97%	100%	100%	100%	100.0%
	Acumulado financeiro	6.9%	17.14%	24.0%	30.5%	36.9%	44%	51%	60%	68%	77%	86%	91%	95%	99%	100%	100.0%
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	33.21	17.27	19.13	15.01	13.78	14.60	16.39	16.06	16.32	19.99	17.57	10.34	9.71	6.76	4.15	230.31
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	34.50	8.00	16.50	15.00	14.00	15.00	16.50	20.00	17.50	21.00	20.00	11.00	10.00	8.00	1.00	228.00



**Obras e Desenvolvimentos**

**Exposição do Fundo em desenvolvimento**

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	117.50	144.00	161.00	169.50	117.50	
Total investido CONE MM2 G03*	51.55	74.50	97.21	116.58	128.77	137.21	139.96	142.28	145.78	145.78	147.29	0.00	0.00	145.78	
Total investido Simões Filho*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.50	42.50	59.00	74.00	88.00	42.50
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.2%	3.5%	3.7%	4.1%	4.7%	5.75%	6.6%	4.4%	4.8%	5.8%	





## Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Classificação	Valor Patrimonial (R\$ milhões)	% PL <sup>1</sup>
DCB	SP	Barueri	90.484	100%	0,0%	AA	487,0	9,8%
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132.353	100%	0,0%	AA	471,6	9,5%
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89.976	100%	0,0%	AAA	390,9	7,9%
DCC	SP	Cajamar	102.708	100%	0,0%	AA	385,3	7,7%
DCR	SP	Embu	77.587	100%	0,0%	AA	308,4	6,2%
HGLG Betim BTS - Meli	MG	Betim	95.730	100%	0,0%	AAA	269,7	5,4%
CLE	SP	Embu	66.520	100%	4,4%	A	253,1	5,1%
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79.642	100%	0,0%	AAA	237,5	4,8%
Parque Torino	MG	Betim	66.397*	48%	0,6%	AAA	235,2	4,7%
HGLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	59.875*	90%	9,3%	AA	222,2	4,5%
HGLG São José dos Campos	SP	São José dos Campos	69.466	100%	30,2%	B	205,6	4,1%
HGLG Louveira	SP	Louveira	55.202*	90%	0,0%	AA	179,8	3,6%
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58.672	100%	23,4%	AA	176,3	3,5%
HGLG Betim	MG	Betim	62.587	100%	15,2%	AAA	171,9	3,5%
CONE G03 - Fase 1	PE	Cabo de Santo Agostinho	58.932*	79%	0,0%	AAA	148,2	2,9%
HGLG Extrema	MG	Extrema	34.101*	48%	0,0%	A e AA	123,3	2,5%
HGLG Blumenau	SC	Blumenau	65.825	100%	0,0%	C	107,0	2,2%
HGLG Itapevi	SP	Itapevi	34.286	100%	0,0%	B	93,7	1,9%
Syslog	RJ	Duque de Caxias	27.946*	49%	7,0%	A	88,5	1,8%
Master Labs	SP	São Paulo	14.337	100%	20,5%	B	83,8	1,7%
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	24.502*	51%	1,0%	A	83,7	1,7%
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24.696	100%	0,0%	AA	75,0	1,5%
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16.532	100%	0,0%	B	67,9	1,4%
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15.732*	73%	0,0%	AA	51,7	1,0%
Techtown	SP	Hortolândia	7.885	100%	26,4%	C	39,3	0,8%
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11.492	100%	0,0%	C	25,2	0,5%

Fonte: Patria. \* Considera a ABL detida pelo Fundo.

## Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
17-Set-24	LGCP11	(i) Alteração do nome e ticker; (ii) Aprovação custos AGE	(i) Aprovar (ii) Reprovar	(i) Aprovar (ii) Reprovar
26-Set-24	PNDL11	(i) Aprovação de contas	(i) Aprovar	(i) Aprovado
26-Set-24	SPVJ11	(i) Ratificar a venda dos imóveis, ex-Maringá; (ii) Autorizar adm para adotar medidas necessárias ao cumprimento.	(i e ii) Abstenção por conflito	(i) Aprovado (ii) Aprovado

## Patria LOG Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(“Patria LOG”, “Fundo” ou “HGLG11”)

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\$ 5.316.784.773,13

#### Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Set-24
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	5.335,0	5.317,7

Quantidade de Cotas: 33.787.575

#### Início das atividades

Março de 2011

#### Gestor

Patria Investimentos LTDA.

#### Escriturador

Banco Genial S.A.

#### Custodiante

Banco Genial S.A.

#### Administradora

Banco Genial S.A.

#### Tipo Anbima – segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa - Logística

#### Público-alvo

Investidores em geral

#### Taxa de administração

0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

#### Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

#### Código de negociação

HGLG11

# ¹Glossário

## Termos e definições

### Seção: Comentário do Gestor

<b>Built to Suit</b>	Modalidade de empreendimento que é desenvolvida sob medida para acomodar um locatário específico.
<b>Yield on Cost (YoC)</b>	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa do retorno de um investimento em relação ao preço original de compra do ativo, e não do seu valor atual de mercado.
<b>Cap Rate</b>	Taxa de retorno do aluguel anual contratado dividido pelo valor de aquisição do ativo.

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
<b>Cota Patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>ABL</b>	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>R\$/m²</b>	É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
<b>% Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.
<b>Vacância Física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² sobre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância Financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

### Seção: Composição do Resultado

<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimentos Mobiliários</b>	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPes.
<b>Outras Receitas e Correção Monetária</b>	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários e correção monetária de parcelas de venda de imóveis.
<b>Despesas Financeiras</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.

<b>Receita Potencial</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
<b>Vacância</b>	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.
<b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
<b>Saldo de Resultado Acumulado</b>	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

## Seção: Rentabilidade e Liquidez

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	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.
<b>IFIX</b>	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.
<b>Volume Financeiro</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
<b>Giro</b>	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
<b>Presença em pregões</b>	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

## Seção: Radiografia da Carteira

<b>Aluguel Médio Mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

## Seção: Composição do Patrimônio Líquido

<b>FII</b>	Fundo Investimento Imobiliário.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

## Seção: Alavancagem

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



## Atendimento a investidores

[RI.RE@patria.com](mailto: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.