



PATRIA

Relatório Gerencial – Outubro 2024

Patria LOG FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Outubro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 155,85	R\$ 156,85	R\$ 5,3 bilhões	492.957	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
1,5 milhão m ²	8,5%	3.486,03	12,1%	4,3%/4,4%

1. Comentário do Gestor

No mês de outubro de 2024 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 59,1 milhões (R\$ 1,75 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 50,6 milhões (R\$ 1,50 por cota). Neste mês, ocorreram os seguintes impactos extraordinários:

(i) como amplamente divulgado, no dia 29 de outubro foi anunciado o encerramento da 5ª emissão de cotas do HGRU11 e como parte da estratégia de alocação da emissão constava a aquisição parcial do portfólio do FII SPVJ, sendo que o HGLG detinha aproximadamente 5% de participação (319.914 cotas) no SPVJ. Com a conclusão da aquisição pelo HGRU, o SPVJ amortizou parcialmente o valor de R\$ 65,17/cota no dia 11 de outubro e divulgou o rendimento de R\$ 14,83/cota a ser pago no dia 14 de novembro. A amortização parcial gerou um lucro para o HGLG de R\$ 1,6 milhões, já líquido do pagamento de imposto sobre o ganho de capital. O impacto do rendimento extraordinário do SPVJ no HGLG será de aproximadamente R\$ 4,7 milhões com impacto no resultado do próximo mês.

(ii) o recebimento do aluguel trimestral da Volkswagen no HGLG Vinhedo no valor de R\$ 11,9 milhões (+R\$ 0,35 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 14 de novembro de 2024.

1.1. Compra de Galpão – Cariacica/ES

Conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 29 de outubro de 2024 ([link](#)), o Fundo firmou o Compromisso de Venda e Compra por meio do qual se comprometeu a adquirir a fração ideal de 50% dos seguintes ativos localizados no município de Cariacica, no estado do Espírito Santo:

- Galpões Performados: 2 galpões logísticos com área bruta locável de 83.478 m², integrantes do Condomínio Logístico CLCRLog;
- Expansão: 1 terreno que já possui terraplanagem, fundação e estrutura de pilares para a construção de galpão modulável, com aproximadamente 31.850 m² de área bruta locável, que integrará o Condomínio Logístico CLCR.



O preço a ser pago pelo HGLG para a aquisição do Empreendimento totaliza o valor de R\$ 161.170.000,00 que será desembolsado da seguinte forma:

- Parcela Escritura: R\$ 149.170.000,00, a ser paga aos vendedores na data da outorga da escritura definitiva, desde que superadas determinadas condições precedentes, correspondente aos Galpões Performados;
- Parcela Saldo Remanescente: R\$ 12.000.000,00 a ser pago em 12 meses do desembolso da Parcela Escritura corrigida por IPCA, correspondente à Expansão.

Como condição para a conclusão da operação, deverá ser estruturada uma operação de securitização ("CRI") com um volume estimado em até R\$ 120.000.000,00 e um prazo de até 10 (dez) anos, sendo que as características serão divulgadas na conclusão da estruturação do CRI. O pagamento de parte da Parcela Escritura ocorrerá por meio da assunção de obrigações de pagamento do CRI pelo Fundo, bem como com o desembolso pelo Fundo, em moeda corrente, do saldo da Parcela Escritura que não seja quitado com o CRI.

Entendemos que a compra será estratégica para o portfólio. Quando concluído o negócio, o fundo se posicionará em uma praça logística relevante, em um condomínio bem concebido, galpões com excelente qualidade construtiva, sem vacância e com contratos de locação de longo prazo, sendo a ocupação relevante para os inquilinos que também tem uma ótima qualidade de crédito.

O time de Gestão estuda e prospecta imóveis na região do Espírito Santo há pelo menos 5 anos, sendo que – quando concluída - essa será a primeira aquisição do Fundo no estado. O estoque logístico no Espírito Santo observou uma intensa expansão a partir do ano de 2015, quando diversos novos projetos saíram do papel e a quantidade de condomínios logísticos praticamente dobrou em um período de 10 anos, passando de 16 condomínios em 2014 para 33 em 2024, perfazendo um estoque total atual de 1,5 milhões de metros quadrados. Além de Cariacica, o estoque de ativos logísticos está concentrado principalmente nas cidades de Serra e Viana, sendo que Cariacica representa aproximadamente 12% do estoque dentro do estado. Mesmo com a forte entrega de novo estoque na última década, a taxa de vacância local se manteve estabilizada. Atualmente, o mercado regional apresenta vacância de 5,3%, sinalizando um mercado saudável. Se analisarmos apenas a microrregião de Cariacica, a taxa de vacância é de 0%.

Os galpões performados apresentam aluguel médio de aproximadamente R\$ 24,6/m², em linha com os preços praticados na região. Mais detalhes a respeito desta transação, como os indicadores financeiros e impactos nas receitas do Fundo serão detalhados por ocasião da conclusão do negócio.

2. Comercial

No fechamento do mês de outubro tivemos uma redução nas vacâncias física e financeira para 4,3% e 4,4%, respectivamente, motivada principalmente pela locação de 9.800 m² do HGLG Ribeirão Preto. Ainda em outubro, foi assinada a expansão de 7.000 m² da locatária Petz no DCR – apesar de o contrato já estar assinado a expansão tem início em dezembro de 2024. Abaixo, um resumo das movimentações ocorridas e a serem fechadas no Fundo.

2.1. Locações, Expansões e Renovações:

2.1.1. Locações assinadas em outubro de 2024

- Locação de aproximadamente 9.800 m², correspondente à totalidade dos espaços vagos, no HGLG Ribeirão Preto pela empresa Magazine Luiza, que voltou a ocupar os módulos que devolveram no passado, com isso voltamos a zerar a vacância do parque, mostrando resiliência e liquidez no mercado.
- Expansão da Petz no DCR, somando 7.000 m² à sua ocupação futura, consolidando-se como o maior locatário do parque, com aproximadamente 38 mil m².
- Locação definitiva do módulo 11 (4.500 m²) do HGLG Itupeva – G100 pela empresa Anixter, que já aluga o módulo 12 e estava temporariamente ocupando parte do módulo 11.
- Expansão pela empresa EMS, que passou a ocupar a totalidade do prédio 21 do Tech Town (2.920 m²), com isso resta apenas a metade de um dos três prédios com disponibilidade pelo Fundo.

2.1.2. Previstos

- Locação de 520 m² do HGLG SJC a uma empresa de telecomunicações e expansão de aproximadamente 500 m² por um locatário do próprio condomínio.
- Expansão de um locatário do HGLG São Carlos, ocupando o espaço de 3,7 mil m² que será devolvido.
- Expansão de um locatário do DCR para mais 6.997,97m² (módulo 12).

2.2. Reduções e Devoluções:

2.2.1. Devoluções ocorridas em outubro de 2024

- A Rockwell, locatária do HGLG SJC, renovou o contrato de locação com devolução parcial do espaço ocupado, passando a ter 820 m² locados no condomínio.
- A empresa Jomargil devolveu aproximadamente 1.000 m² no Syslog Galeão.

2.2.2. Previstos

- O locatário Mercado Livre notificou a devolução do espaço de 3,7 mil m² ocupado no HGLG São Carlos, que deve ser absorvido por um ocupante do parque. A rescisão gerará uma multa na saída do locatário.
- A Infracommerce formalizou a devolução de mais um módulo no DCR, que gerará uma multa após o cumprimento do aviso prévio, previsto para Janeiro/25. Com esta devolução futura a empresa passará a ocupar aproximadamente 21 mil m² no parque.
- A Piquetur desocupará o último módulo ocupado no DCC em novembro, e esta saída não gerará multa pois fez parte da negociação para locação do HGLG Louveira.

3. Técnico

Ao longo de outubro, todas as obras e projetos no portfólio foram monitorados. As adequações na cobertura e sistema de iluminação natural do galpão em **Monte Mor** estão previstas para finalização no final de novembro, e além das intervenções na cobertura, vem sendo realizados estudos para a climatização de algumas áreas do galpão – a solicitação partiu do locatário e o avanço desse tema dependerá também do avanço das negociações comerciais relacionadas a esse investimento.

Foram concluídas as instalações de divisórias metálicas nos imóveis HGLG **Betim**, **CLE** e **DCC**, bem como as adequações para o locatário no ativo **Tech Town**. No imóvel HGLG **Washington Luiz**, as adequações para a renovação do AVCB estão em fase de finalização, assim como as obras para a entrada de um novo locatário, que será finalizada na primeira semana de novembro. Outro destaque relevante no mês foi a troca da administração predial do condomínio do galpão HGLG **Louveira**, com o intuito de melhorar a operação do local.

Em relação aos desenvolvimentos, a retenção final do **galpão G03 do complexo CONE Multimodal 02 (MM2)** ainda não foi liberada, uma vez que a condição de recebimento da documentação técnica final da obra ainda não foi totalmente cumprida. O **galpão G300 em Itupeva** segue em bom ritmo, com conclusão prevista para dezembro e sem pontos críticos identificados na obra. Já o **galpão G100 em Simões Filho**, que segue na fase de terraplenagem, apresenta um andamento satisfatório das obras e passou por uma revisão significativa do fluxo físico-financeiro devido a inclusão do novo pacote adicional de benfeitorias que foi negociado junto ao locatário. Detalhes adicionais sobre esses desenvolvimentos estão na seção "Obras e Desenvolvimentos".

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Out-24	Set-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	44.907.215	31.993.666	336.836.268	391.987.315
Rendimentos Mobiliários ¹	14.443.879	11.948.205	100.020.409	112.662.313
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	179.590	5.266.551	22.620.786	32.600.988
IR sobre Ganhos de Capital	-409.654	-228	-416.859	-416.859
Total de Receitas	59.121.030	49.208.194	459.060.603	536.833.756
Despesas Financeiras ¹	-3.580.034	-3.439.692	-35.682.119	-42.104.176
Despesas Imobiliárias ¹	-291.059	-688.869	-8.888.528	-11.065.014
Despesas Operacionais ¹	-4.579.872	-3.158.640	-33.647.368	-41.851.095
Total de Despesas	-8.450.964	-7.287.201	-78.218.015	-95.020.284
Resultado¹	50.670.066	41.920.993	380.842.589	441.813.471
Rendimento Anunciado	37.166.333	37.166.333	371.663.325	445.995.990
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fonte: Patria.

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

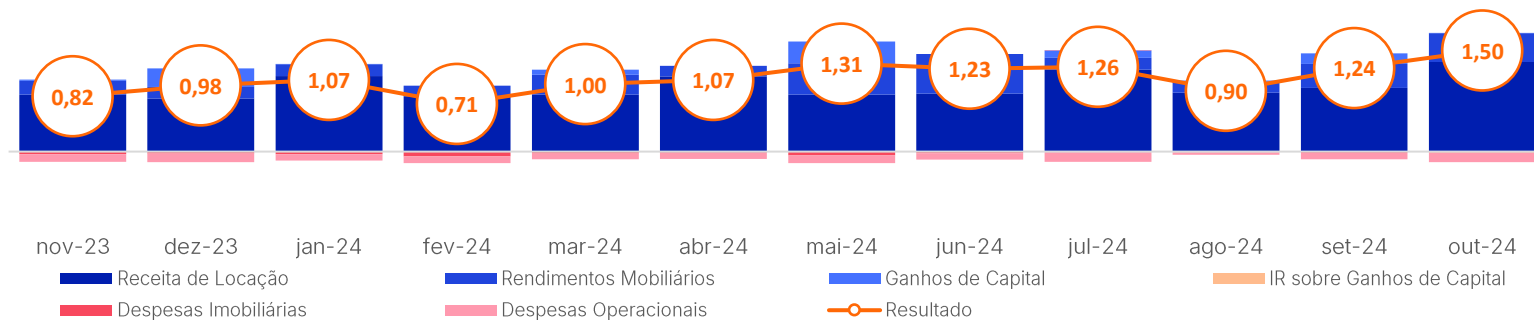


Fonte: Patria.

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

nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24
Rendimento Distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de Resultado Acumulado¹											
0,77	0,65	0,62	0,23	0,13	0,09	0,30	0,43	0,58	0,39	0,53	0,93

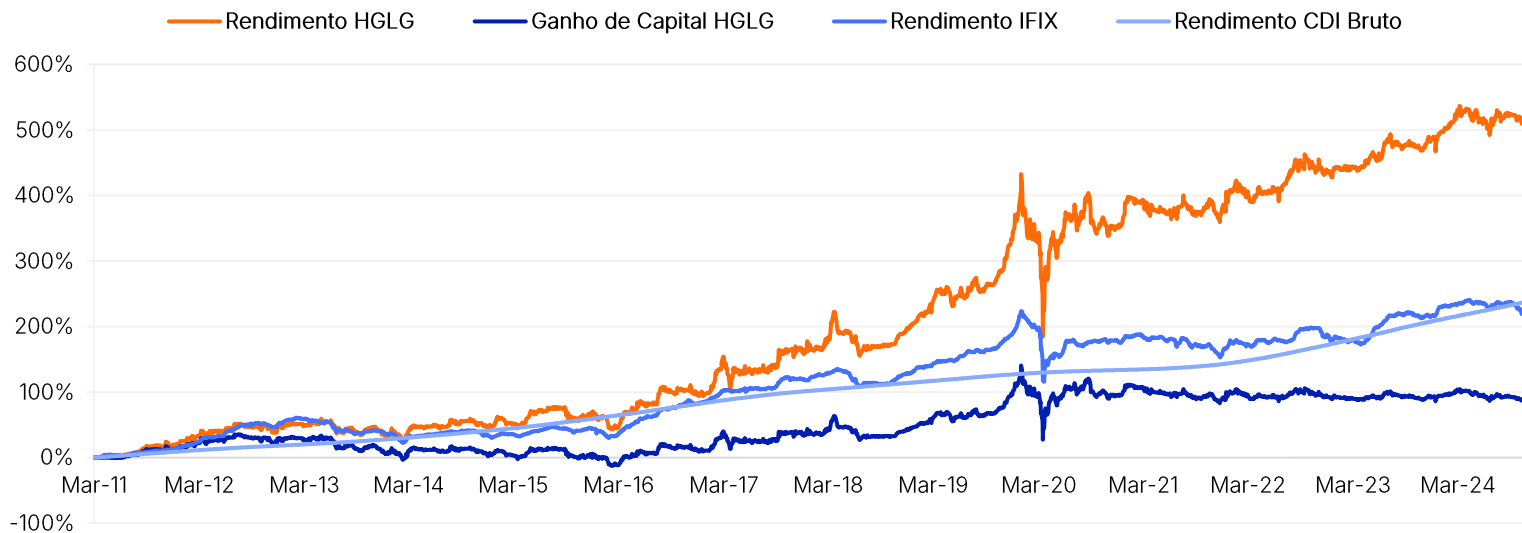
Fonte: Patria



Fonte: Patria.

Rentabilidade

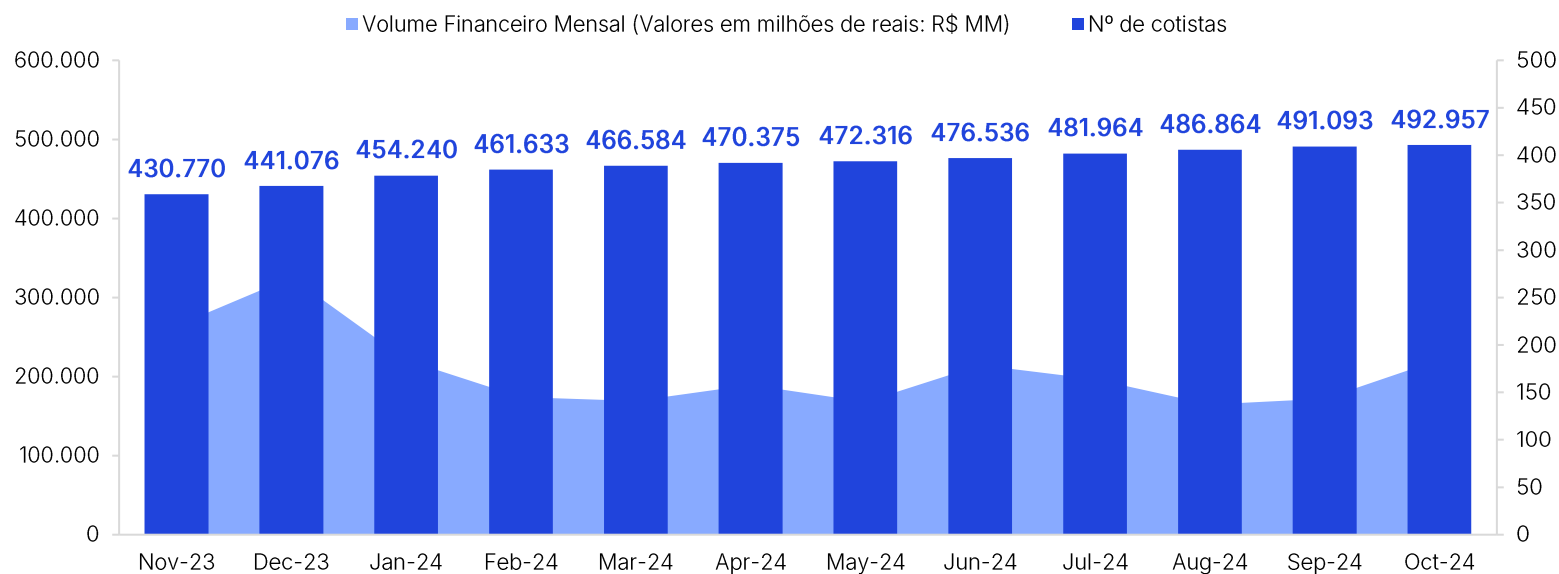
Tabela de Rentabilidade ¹	Out-24	2024	12 Meses	Início
HGLG11	-1,38%	2,91%	6,98%	510,08%
CDI bruto ¹	-3,06%	-3,22%	1,56%	218,82%
IFIX ¹	0,93%	8,99%	10,97%	238,33%



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

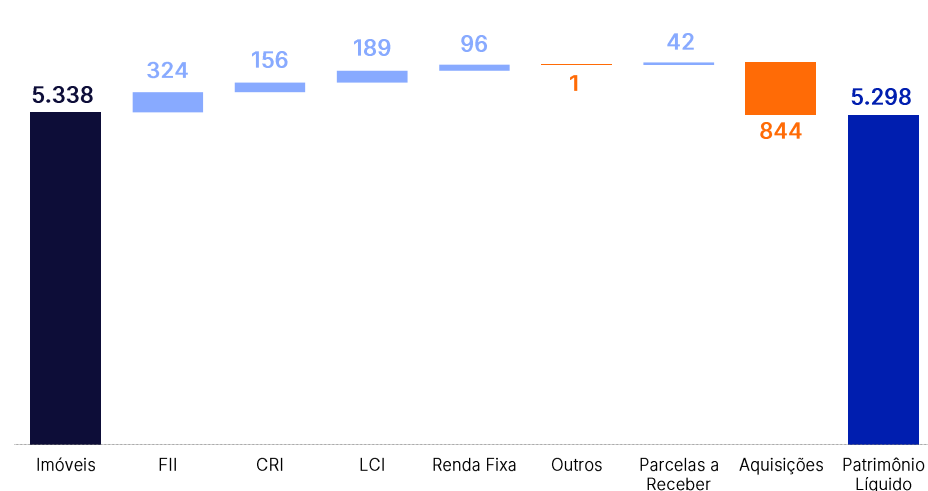
Tabela de Liquidez	Out-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em R\$ MM)	184,6	1.575,8	2.067,4
Giro ¹	3,5%	28,8%	37,9%
Presença em pregões ¹	100,0%	100,0%	100,0%



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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

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



Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	5.338
FII ¹	324
CRIs ¹	156
LCI ¹	189
Renda Fixa ¹	96
Outros	-1
Parcelas a Receber	42
Aquisições	(844)
Patrimônio Líquido	5.299
Quantidade de Cotas (nº)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	156,85

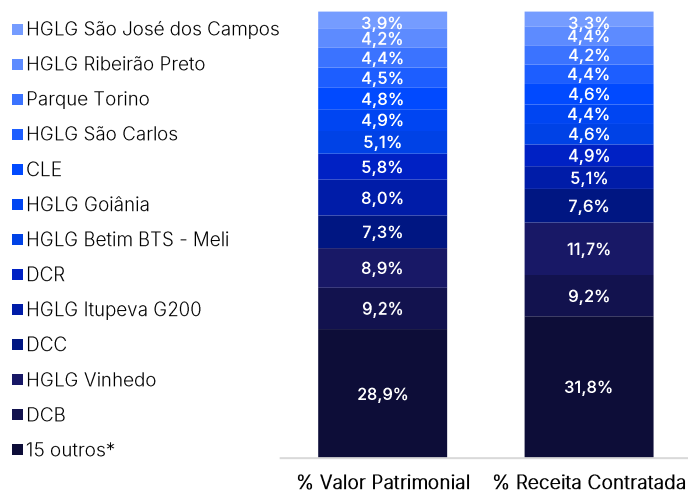
Fonte: Patria.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

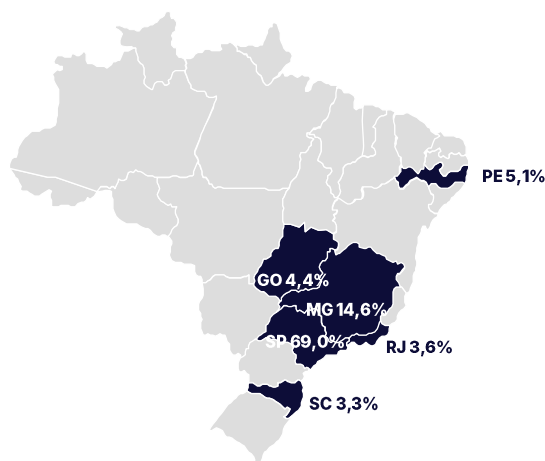
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,3)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto	(25,1)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(117,8)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(106,1)	(link)
	Aquisições	CRI Raio 30km	(391,0)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(0,9)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,6)	(link)
	Aquisições	49% Syslog Galeão – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 12 meses)	(23,0)	(link)
	Aquisições	49% Syslog Galeão – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 18 meses)	(23,0)	(link)
	Aquisições	LOG GO – Segunda parcela do Preço	(76,0)	(link)
	Aquisições	LOG GO – Terceira parcela do Preço	(76,7)	(link)
	Parcelas a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 12 meses)	20,8	(link)
	Parcelas a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 18 meses)	20,8	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários

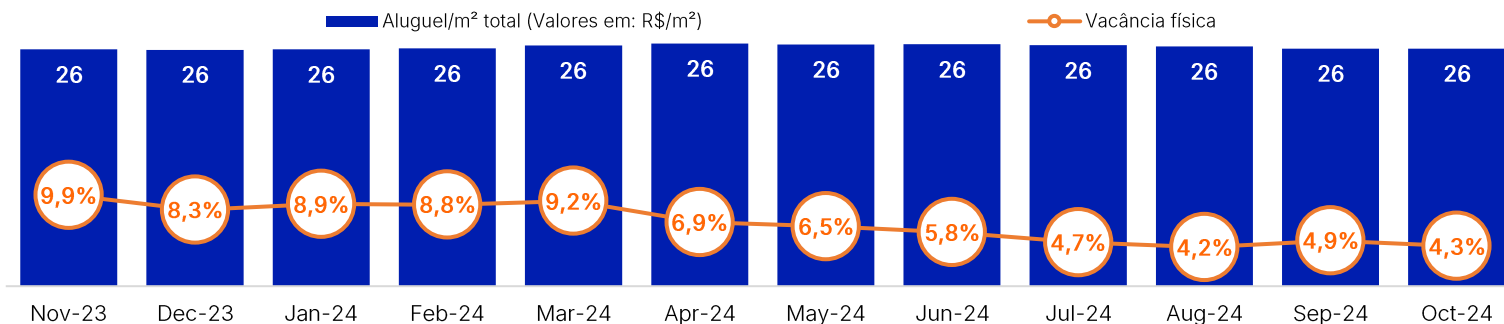


Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



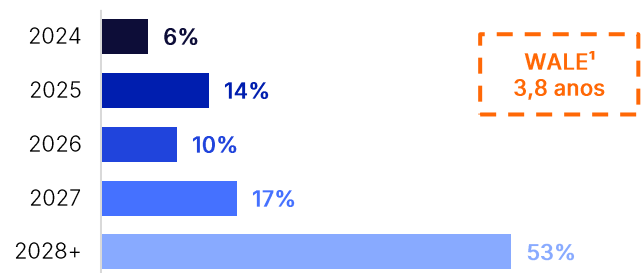
Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,9% do Valor Patrimonial Total.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



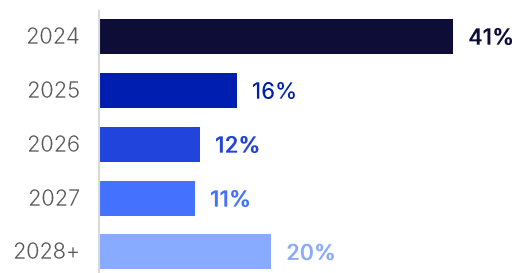
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

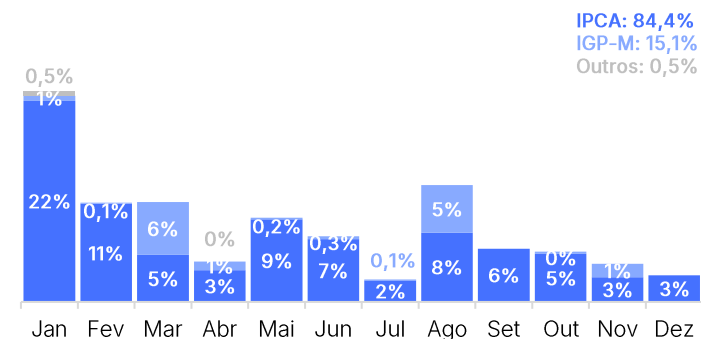


Fonte: Patria.

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)



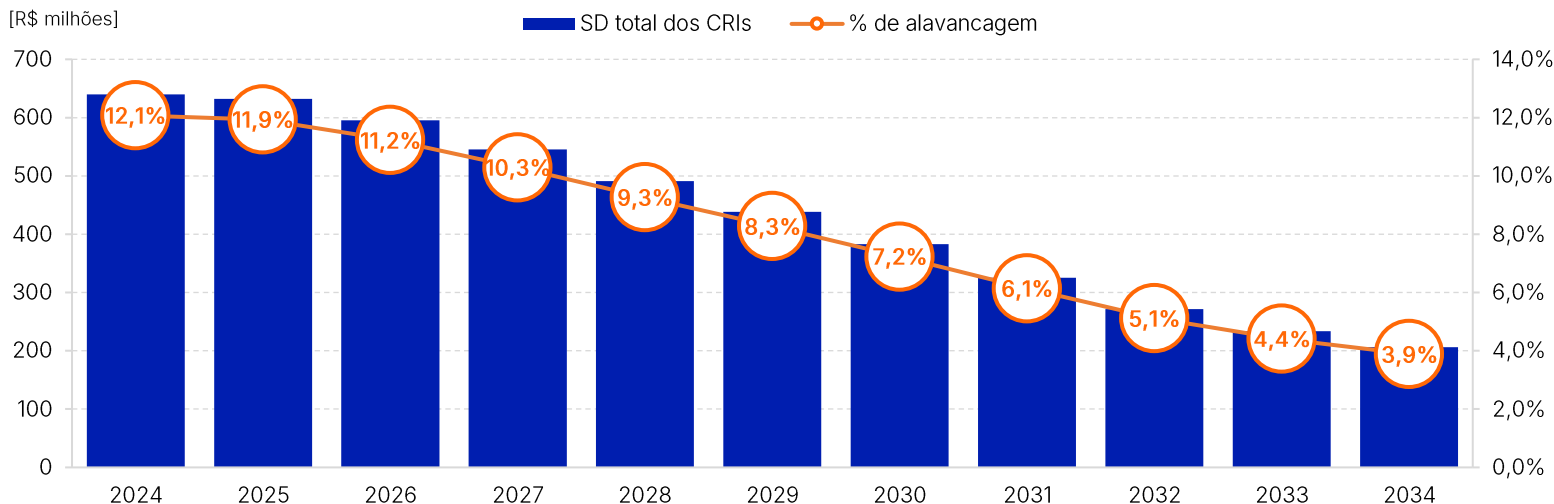
Fonte: Patria.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2024 (Database: 31/10/2024).

Alavancagem

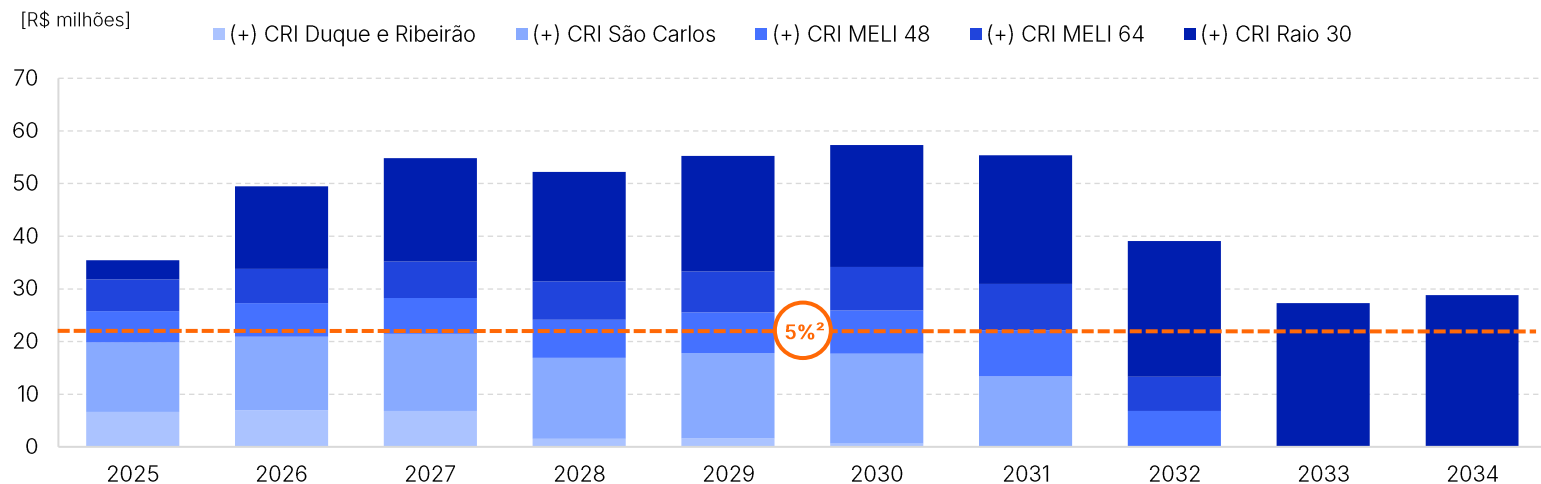
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



Fonte: Patria.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor¹ (“SD”) atual dos CRI’s



Fonte: Patria. ²A linha representa 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses.

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\$ 25 milhões	IPCA	5,00%	Jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 106 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\$ 391 milhões	IPCA	5,93%	Oct-21	18 anos	48 meses

Principais Eventos

01/10/2024 [\(Link\)](#) – Compra de Galpão em Cariacica (ES)

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, o Fundo firmou o Compromisso de Venda e Compra ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a adquirir a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) dos seguintes ativos ("Empreendimento"): **Galpões Performados:** 2 (dois) galpões logísticos com área bruta locável de 83.478 m² (oitenta e três mil e quatrocentos e setenta e oito metros quadrados), integrantes do Condomínio Logístico CLCRLog, localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo; **Expansão:** 1 (um) terreno que já possui terraplanagem, fundação e estrutura de pilares para a construção de galpão modulável, com aproximadamente 31.850 m² (trinta e um mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta locável, que integrará o Condomínio Logístico CLCR, localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

01/10/2024 [\(Link\)](#) – 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 m² (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 m² (seiscentos e vinte e três mil e quinhentos metros quadrados).

Obras e Desenvolvimentos

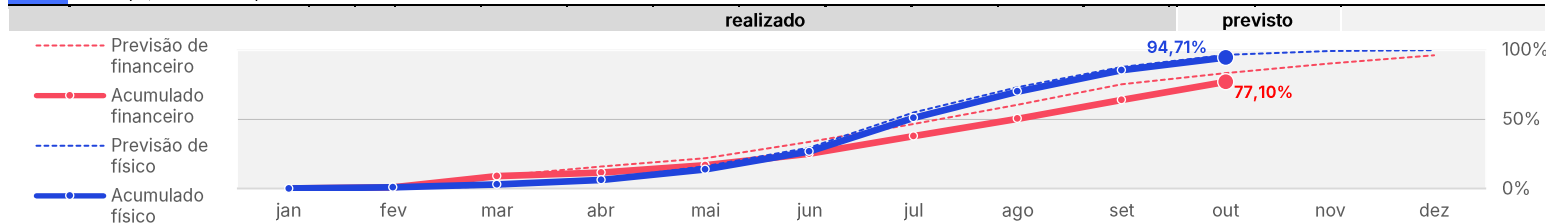
HGLG Itupeva G300

No avanço físico e financeiro do mês de outubro, a obra alcançou um progresso físico acumulado de 94,71% e um acumulado financeiro de 77,10%, superando a meta de produção estabelecida. Houve um grande foco na finalização dos acabamentos dos sanitários nos módulos do galpão, enquanto a área externa e os anexos das áreas comuns progrediram mais lentamente, mas sem impactos na entrega final do empreendimento. Em relação à documentação do imóvel, o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) foi aprovado e emitido, ficando pendente agora a conclusão das obras e a emissão do Habite-se que estão previstos para dezembro.



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	
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	17.32	10.26	10.12	132.69
	Acumulado físico	0.0%	0.8%	2.8%	6.1%	13.8%	26.8%	51.1%	70.1%	85.7%	94.71%	99.9%	100%	100.0%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.8%	8.8%	11.4%	16.8%	25.1%	37.8%	50.5%	64.0%	77.10%	84.8%	92.5%	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	18.56	11.21	14.52	159.91
	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	10.00	13.00	160.50



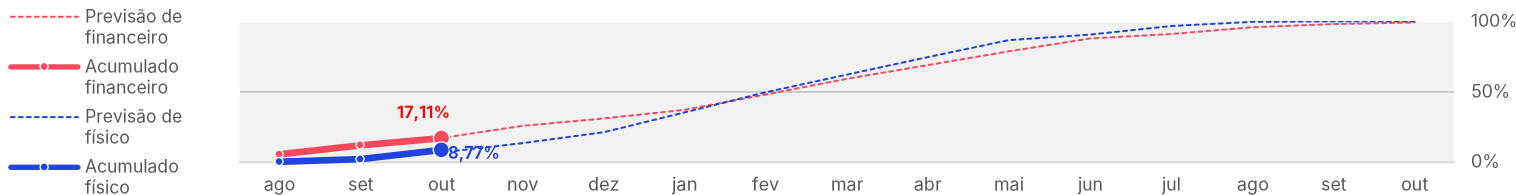
HGLG Simões Filho – G100

Em outubro foi formalizado um aditivo significativo no contrato da obra de desenvolvimento do galpão G100 de Simões Filho, atualizando os valores de investimento em obras para o montante de R\$ 262 milhões. O principal escopo adicionado é a implantação do sistema de climatização do galpão, alterando assim toda a projeção da curva físico-financeiro da obra. Durante o mês, foi alcançado o avanço físico acumulado de 8,77%, ligeiramente acima do esperado, enquanto o financeiro ficou em 17,11%. O aditamento assinado não gerou aumento no prazo de entrega da obra. O preparo geral do terreno em relação à vegetação e à terraplenagem encontram-se com avanços bem satisfatórios. Ocorreu nesse período também o início da execução do muro de contenção, bem como a fabricação dos elementos que compõem a estrutura de concreto pré-moldado e a estrutura metálica do galpão.



Curva de fluxo-financeiro da obra

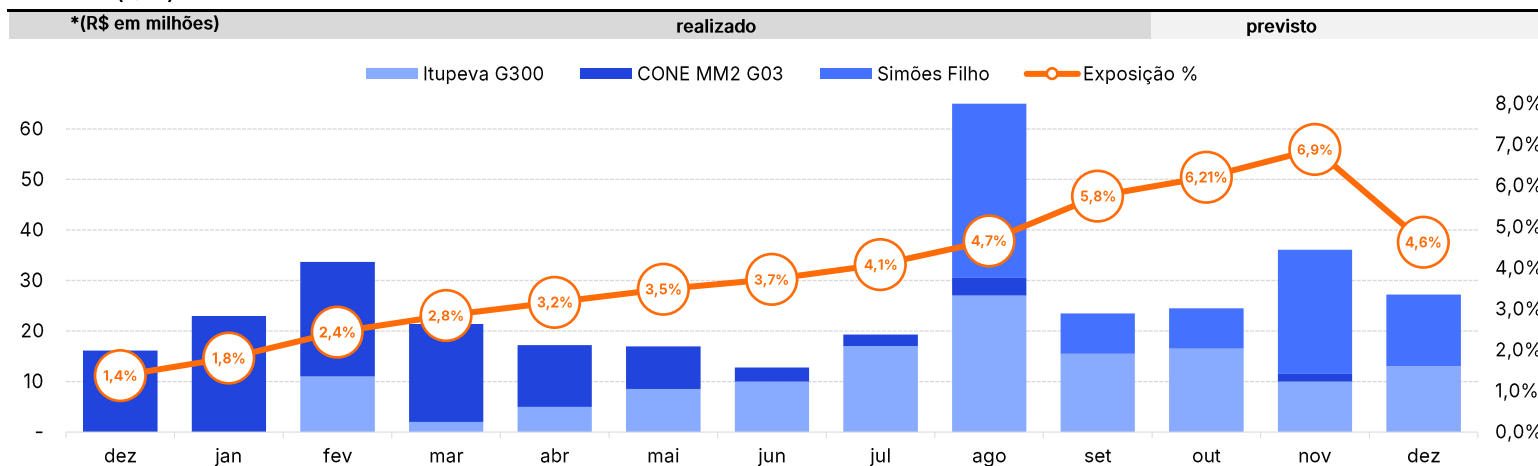
	Ano	2024					2025										Total previsto até Out/2025
		Mês	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	14.86	16.90	13.41	23.24	13.64	16.09	29.04	29.04	25.91	25.71	24.38	8.33	12.29	6.37	2.78	262.00
	Acumulado físico	0.3%	2.1%	8.77%	15.3%	23.1%	37%	51%	62%	77%	88%	93%	98%	99%	100%	100%	100%
	Acumulado financeiro	5.6%	12.0%	17.11%	25.9%	31.1%	37%	48%	59%	69%	79%	88%	91%	96%	98%	99%	100%
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	18.30	17.37	13.97	24.02	14.37	16.25	30.10	30.04	26.75	26.77	24.51	8.18	12.14	6.38	3.76	272.89
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	34.50	8.00	8.00	24.60	14.20	16.20	30.20	30.00	27.00	26.80	24.50	8.30	12.00	6.50	3.30	274.10



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	134.00	144.00	157.00	134.00
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	145.78	147.29	0.00	145.78
Total investido Simões Filho*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.50	42.50	50.50	75.10	89.30	50.50
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.2%	3.5%	3.7%	4.1%	4.7%	5.8%	6.21%	6.9%	4.6%	6.2%



Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Classificação	Valor Patrimonial (R\$ milhões)	% PL ¹
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	49.233*	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\$ 5.327.386.077,43

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Set-24	Out-24
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	5.299,5

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

Glossário

Termos e definições

Seção: Comentário do Gestor

Built to Suit	Modalidade de empreendimento que é desenvolvida sob medida para acomodar um locatário específico.
Yield on Cost (YoC)	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.
Cap Rate	Taxa de retorno do aluguel anual contratado dividido pelo valor de aquisição do ativo.

Seção: Resumo do Fundo

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

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimentos Mobiliários	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPes.
Outras Receitas e Correção Monetária	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.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.

Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual.
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

Seção: Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.
Volume Financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Radiografia da Carteira

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

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

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

Seção: Alavancagem

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

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.