



PATRIA

Relatório Gerencial – Novembro 2024

Patria LOG FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Novembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 152,25	R\$ 156,25	R\$ 5,1 bilhões	490.351	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
1,5 milhão m ²	8,7%	3.441,36	12,1%	4,8%/4,8%

1. Comentário do Gestor

No mês de novembro de 2024 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 49,4 milhões (R\$ 1,46 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 41,4 milhões (R\$ 1,22 por cota). Neste mês, ocorreram o seguinte impacto extraordinário:

Rendimento extraordinário SPVJ: como informado no relatório gerencial do mês anterior, no dia 11 de outubro ocorreu a amortização parcial do SPVJ devido à aquisição dos imóveis do FII SPVJ pelo FII HGRU. O lucro da venda gerou um rendimento extraordinário de R\$ 14,83/cota do FII SPVJ, pagos no dia 14 de novembro. Como o HGLG é cotista do SPVJ (com 319.914 cotas), o rendimento impactou o resultado do Fundo no mês em aproximadamente R\$ 4,7 milhões (+R\$ 0,14/cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 13 de dezembro de 2024.

1.1. HGLG Itupeva G300

Ainda no mês de novembro a obra do HGLG Itupeva G300 atingiu 97,9% de avanço físico, o que a coloca em estágios finais de desenvolvimento. O projeto, com previsão de finalização ainda em dezembro, terá uma área bruta total de 68.906,87 m² e irá impactar os indicadores do Fundo a partir da emissão do habite-se do ativo. A construção do galpão possibilitará reduzir o valor médio por m² do Fundo de aproximadamente R\$ 3.400,00 para R\$ 3.300,00 e a expectativa de retorno é de aproximadamente 11,4 % a.a. após a locação total do ativo, valor acima do retorno atual do Fundo.

2. Comercial

No fechamento do mês de novembro tivemos um aumento nas vacâncias física e financeira para 4,82% e 4,83%, respectivamente, motivada principalmente pelas devoluções de 4 módulos do Cone G06 pela Multimodal (5.700 m²) e aproximadamente 2.000 m² no Parque Torino pela Sequoia.

2.1. Locações, Expansões e Renovações:

2.1.1. Locações assinadas em novembro de 2024

- Pré-locação celebrada com a empresa Aviiva Transportes de um módulo do HGLG Itupeva – G300 (8.500 m²). A vigência da locação será iniciada a partir da emissão do habite-se, que deve ocorrer ainda durante o mês de dezembro;
- Locação de 3.700 m² no HGLG São Carlos para a Electrolux, que já ocupa o parque e expandiu para o módulo devolvido pelo Mercado Livre a partir de 01 de janeiro de 2025. Além desta locação, foi feita a revisão dos valores de locação de um dos contratos (típico) com um aumento real superior a 50% sobre uma área de 13.600 m² que será aplicado gradualmente ao longo dos próximos dois anos. Os outros dois contratos com a empresa são atípicos e não podem ser revisados;
- Locação de 520 m² à empresa ADS Conexões no HGLG São José dos Campos;
- Renovação do contrato de locação com a DHL no HGLG Goiânia, com aumento de aproximadamente 40% no valor. Esta é a primeira negociação realizada após a aquisição e seu valor está em linha com o projetado na tese de investimento, em que vamos buscar um aumento no aluguel médio por conta da escassez de opções no mercado.

2.1.2. Previstos

- Renovação do contrato com a Cremer no ativo HGLG Blumenau;
- Locação de um módulo no CONE G06, com assinatura prevista para os próximos dias;
- Locação de um módulo no HGLG Duque de Caxias, com assinatura prevista para os próximos dias.

2.2. Reduções e Devoluções:

2.2.1. Devoluções ocorridas em novembro de 2024

- A empresa Multimodal devolveu 4 módulos no CONE G06, com 5.700 m² de área locável, sendo que um destes módulos já está sendo alugado;
- A Sequoia devolveu aproximadamente 2.000 m² no Parque Torino.

2.2.2. Previstos

- O locatário Mercado Livre notificou a devolução do espaço de 3,7 mil m² ocupado no HGLG São Carlos, que será absorvido pela Electrolux. Está previsto o distrato para o mês de dezembro e início da nova locação no começo de janeiro/2025;

- 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 dezembro, esta saída não gerará multa pois fez parte da negociação para locação do HGLG Louveira.

3. Técnico

No decorrer de novembro, o time seguiu com o monitoramento de todas as obras e projetos em andamento. As adequações na cobertura do galpão em **Monte Mor** estão com previsão de finalização em dezembro, com um leve atraso em relação ao previsto por decorrência das chuvas que impediram o andamento dos serviços. Os estudos para a climatização de algumas áreas específicas do galpão, por solicitação do locatário, estão em análise de orçamento, mas a execução dependerá das negociações comerciais finais referentes ao investimento.

No imóvel **HGLG Washington Luiz** foram finalizadas as obras de adequação para a renovação do AVCB, cujo processo encontra-se em fase de vistoria para emissão do documento. Além disso, as obras de adequação para entrada de um novo locatário foram finalizadas e o módulo já se encontra operante.

Referente aos desenvolvimentos, a retenção do saldo final da obra do galpão **G03 do complexo CONE Multimodal 02 (MM2)** segue sem liberação, visto que ainda não houve o recebimento da documentação técnica final da obra por parte da construtora. Em **Itupeva**, o **Galpão G300** continua apresentando um bom ritmo, com previsão de término da obra em dezembro. Houve a contratação de administradora predial para o empreendimento e a contratação de sindicância está em fase de orçamento. Em relação ao **galpão G100 em Simões Filho**, as obras, atualmente em fase de terraplenagem, apresentam um andamento satisfatório, acima do previsto para o mês. Detalhes adicionais sobre estes desenvolvimentos estão na seção "Obras e Desenvolvimentos".

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Nov-24	Out-24	2024	12 Meses
Receita de Locação¹	28.006.448	44.907.215	364.842.715	391.437.369
Rendimentos Mobiliários ¹	22.173.321	14.443.879	122.193.731	127.982.095
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	-794.721	179.590	21.826.065	31.131.940
IR sobre Ganhos de Capital	-691	-409.654	-417.550	-417.550
Total de Receitas	49.384.357	59.121.030	508.444.960	550.133.853
Despesas Financeiras ¹	-3.262.854	-3.580.034	-38.944.973	-42.122.969
Despesas Imobiliárias ¹	-907.836	-291.059	-9.796.363	-10.718.736
Despesas Operacionais ¹	-3.840.323	-4.579.872	-37.487.691	-41.863.598
Total de Despesas	-8.011.013	-8.450.964	-86.229.028	-94.705.303
Resultado¹	41.373.344	50.670.066	422.215.933	455.428.550
Rendimento Anunciado	37.166.333	37.166.333	408.829.658	445.995.990
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fonte: Patria.

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

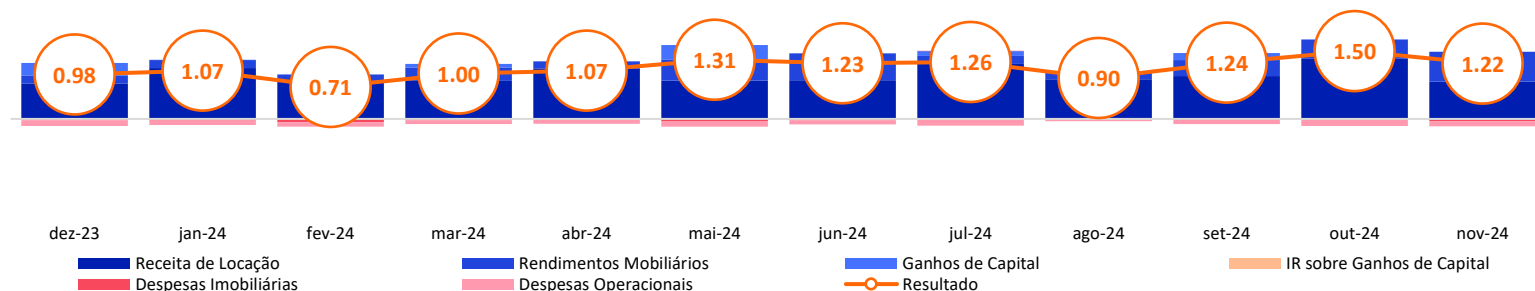


Fonte: Patria.

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

dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-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											
0,65	0,62	0,23	0,13	0,09	0,30	0,43	0,58	0,39	0,53	0,93	1,05

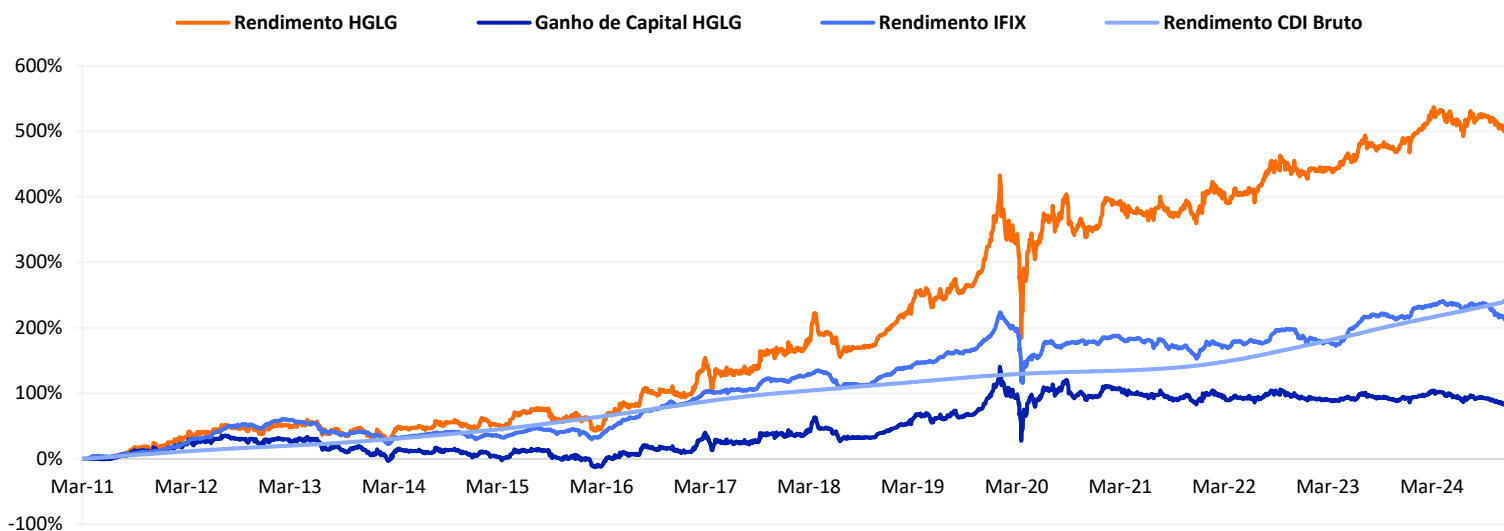
Fonte: Patria



Fonte: Patria.

Rentabilidade

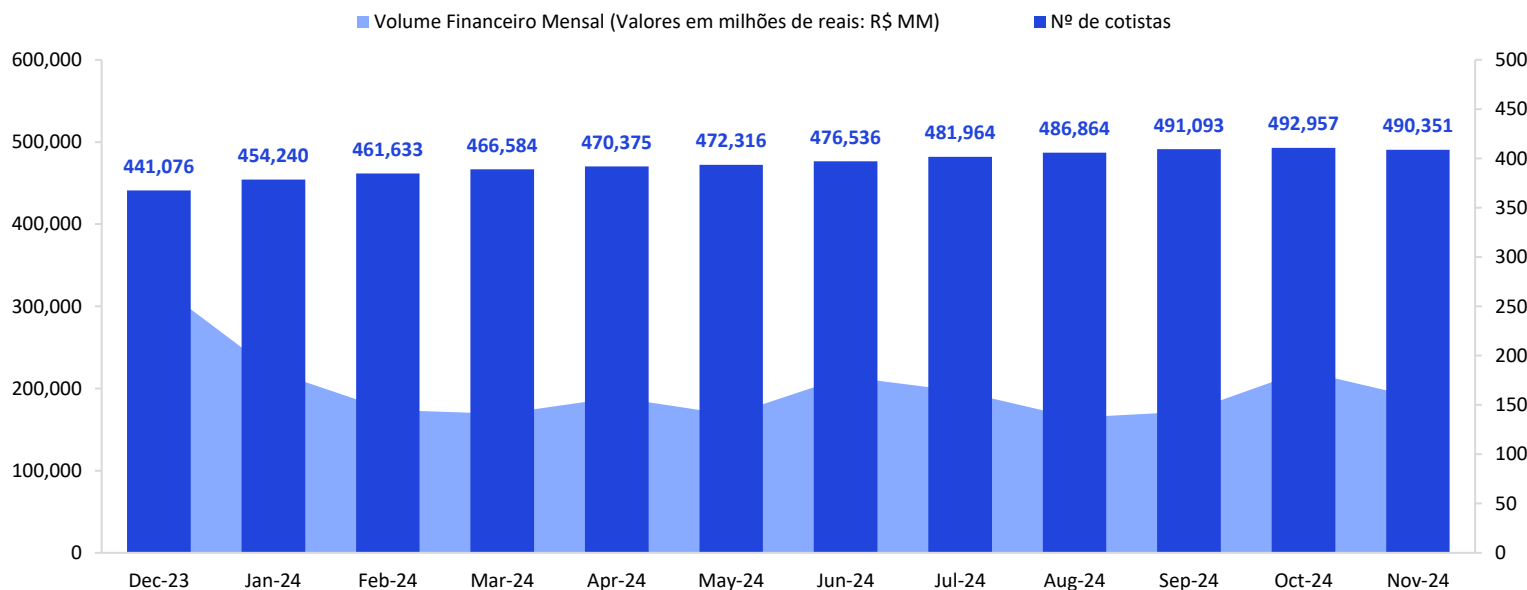
Tabela de Rentabilidade ¹	Nov-24	2024	12 Meses	Início
HGLG11	-1,62%	1,25%	2,32%	500,22%
CDI bruto ¹	-2,11%	-5,26%	-1,23%	212,11%
IFIX ¹	0,79%	9,85%	10,84%	241,01%



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").

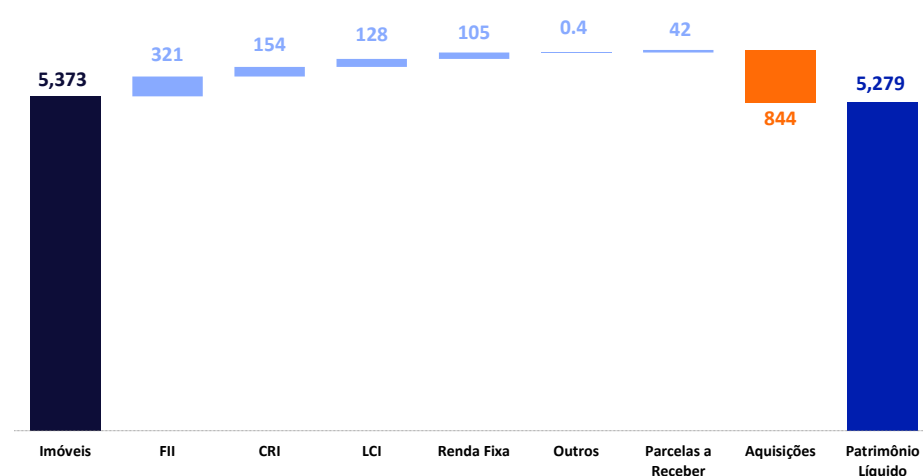
Liquidez

Tabela de Liquidez	Nov-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em R\$ MM)	157,3	1.733,2	2.004,5
Giro ¹	3,0%	31,8%	36,8%
Presença em pregões ¹	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria.

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



Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	5.373
FII ¹	321
CRI ¹	154
LCI ¹	128
Renda Fixa ¹	105
Outros	0
Parcelas a Receber	42
Aquisições	(844)
Patrimônio Líquido	5.279
Quantidade de Cotas (nº)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	156,25

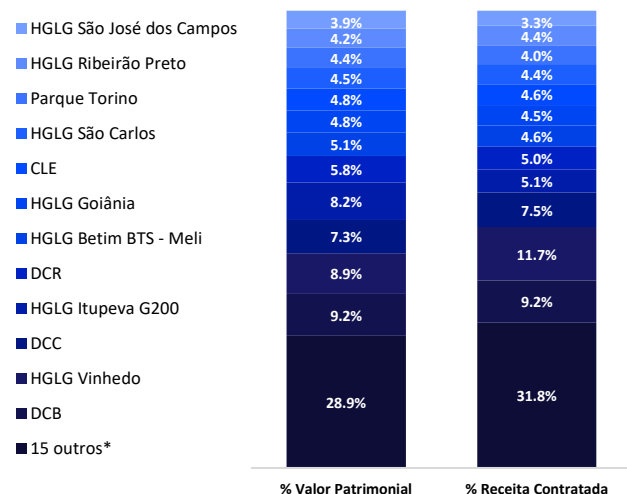
Fonte: Patria.

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	(24,7)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(117,3)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(105,0)	(link)
	Aquisições	CRI Raio 30km	(392,4)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(0,2)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Aquisições	49% Syslog Galeão – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 12 meses)	(23,2)	(link)
	Aquisições	49% Syslog Galeão – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 18 meses)	(23,2)	(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)	21,0	(link)
Parcelas a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Duque de Caxias (RJ) (Parcela 18 meses)	21,0	(link)	

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários

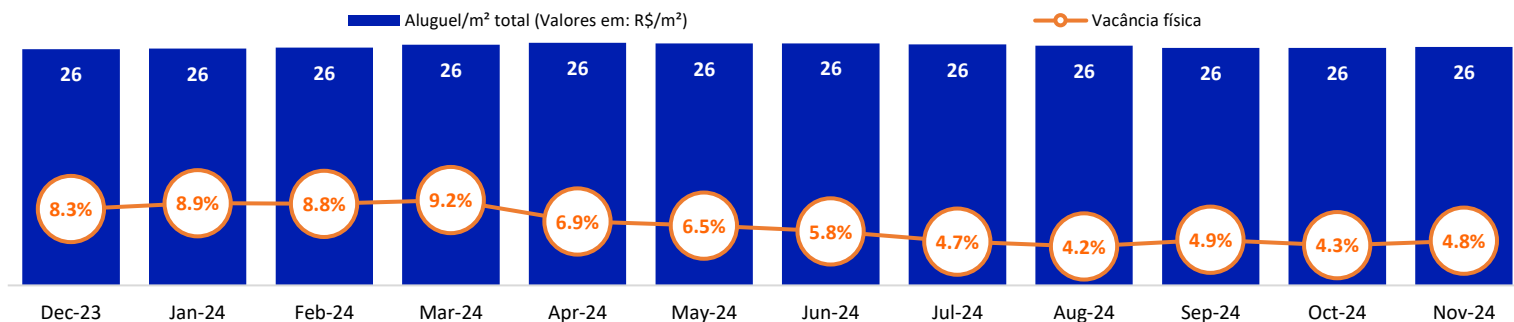


Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



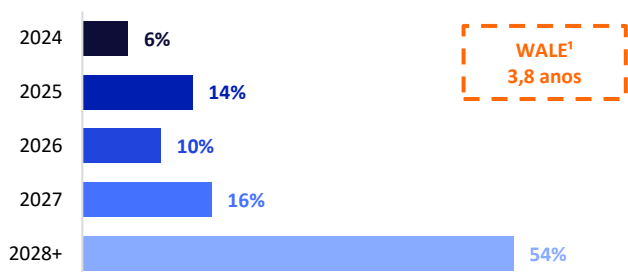
Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,9% do Valor Patrimonial Total.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



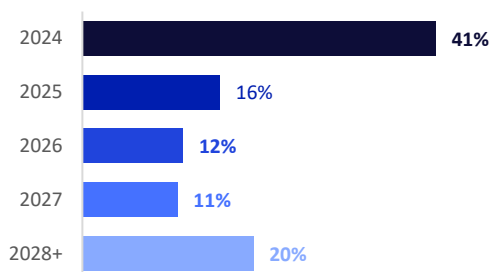
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

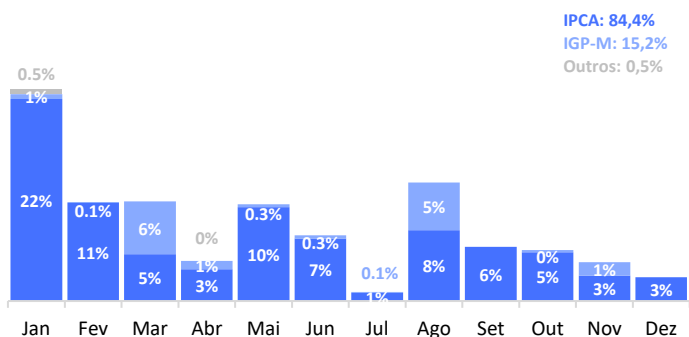


Fonte: Patria.

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)

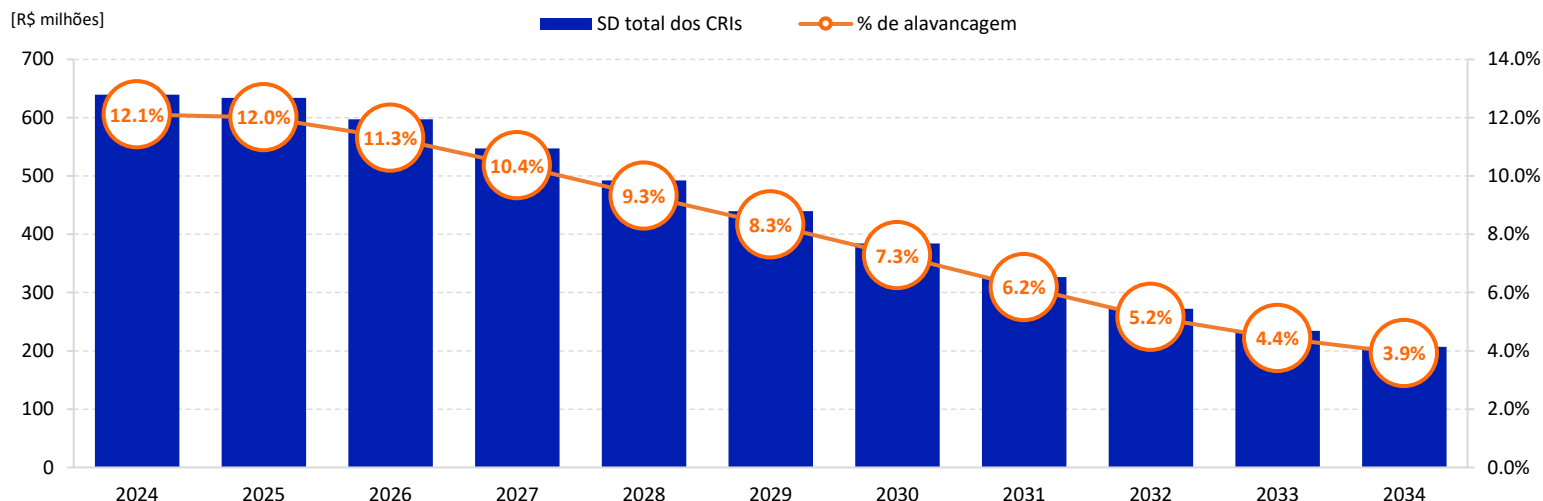


Fonte: Patria.

Alavancagem

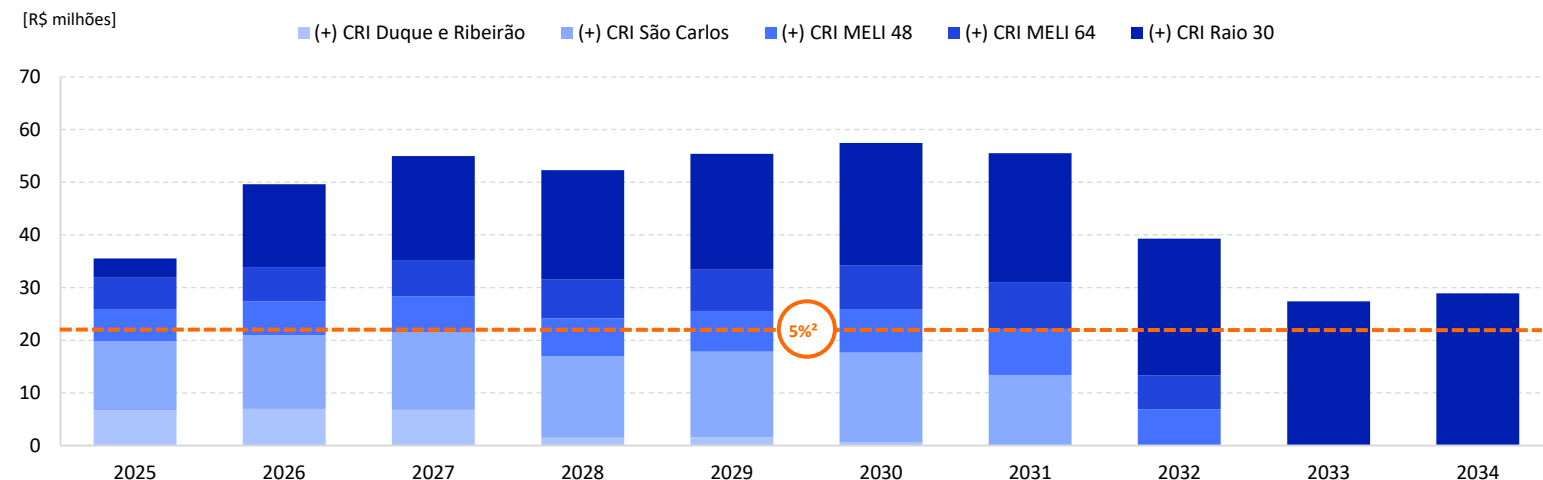
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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 Ribeirão Preto	21G0048448	R\$ 25 milhões	IPCA	5,00%	Jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 105 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\$ 392 milhões	IPCA	5,93%	Oct-21	18 anos	48 meses

Principais Eventos

29/10/2024 ([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

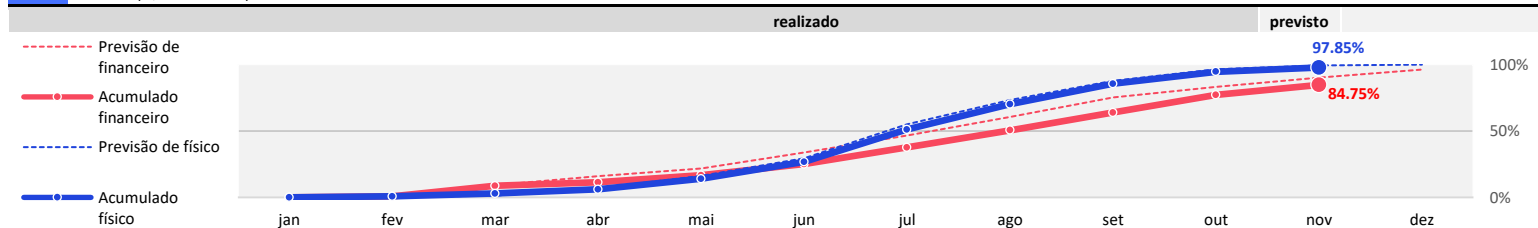
HGLG Itupeva G300

No mês de novembro, a obra alcançou um avanço financeiro acumulado de 84,75%, enquanto o acumulado físico atingiu o patamar de 97,85%, superando a meta de produção mensal prevista. A área interna do galpão encontra-se praticamente finalizada, restando apenas a execução de pequenos acabamentos e limpeza geral final. Houve um grande avanço na execução da área externa e dos anexos das áreas comuns, que estavam progredindo com menor velocidade nos meses anteriores. Neste período foi realizada a vistoria por parte da Prefeitura Municipal de Itupeva para a emissão do Habite-se e houve início do checklist de recebimento das áreas do empreendimento, marcando um avanço importante para a conclusão das obras e recebimento da documentação do imóvel.



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	17.32	10.12	8.62	132.65
	Acumulado físico	0.0%	0.8%	2.8%	6.1%	13.9%	26.8%	51.1%	70.1%	85.7%	94.7%	97.85%	100.0%	100.0%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.8%	8.9%	11.4%	16.8%	25.2%	37.8%	50.5%	64.1%	77.1%	84.75%	91.3%	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	10.44	10.62	144.81
	Aporte do FII 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	9.50	146.50



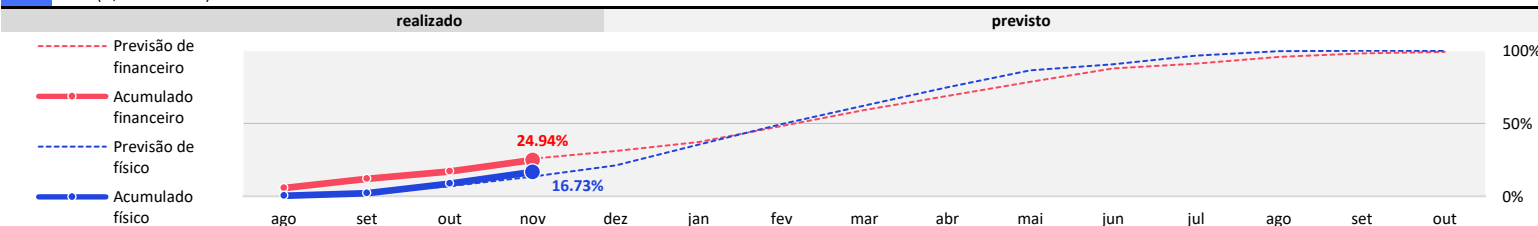
HGLG Simões Filho – G100

Durante o mês de novembro, houve um acumulado financeiro 24,94%, enquanto o avanço físico de obra alcançou 16,73%, superando novamente a meta de produção estabelecida para o período. O processo de terraplenagem apresenta um avanço satisfatório, bem como a execução do muro de contenção. A produção da estrutura metálica e dos elementos que compõem a estrutura de concreto pré-moldado está sendo acompanhadas semanalmente na fábrica, sendo que a estrutura metálica já começou a ser entregue na obra.



Curva de fluxo-financeiro da obra

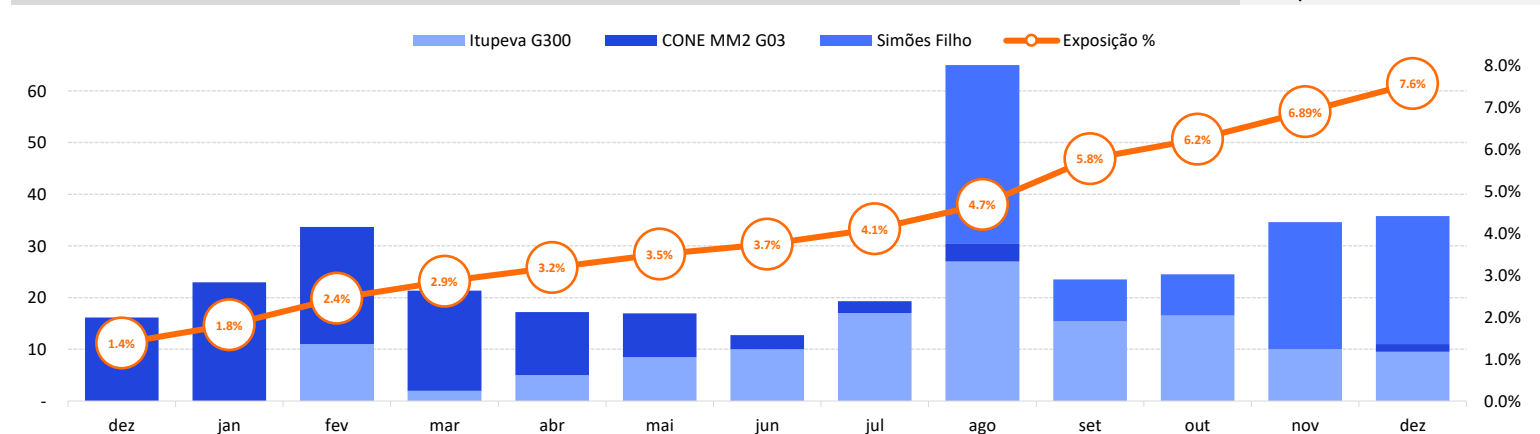
Ano		2024					2025										Total previsto até Out/2025
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	14.86	16.90	13.41	20.66	25.45	16.88	27.33	27.24	24.31	24.12	22.88	7.82	11.54	5.99	2.61	262.00
	Acumulado físico	0.3%	2.1%	8.8%	16.73%	23.1%	37%	50%	62%	75%	87%	91%	97%	99.7%	100%	100%	100.0%
	Acumulado financeiro	5.6%	12.0%	17.1%	24.94%	34.6%	41%	51%	62%	71%	80%	89%	92%	96%	98%	99%	100.0%
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	18.30	17.37	13.97	20.89	27.44	20.48	29.08	28.17	25.10	25.18	23.04	7.85	11.39	5.82	3.58	277.65
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	34.50	8.00	8.00	24.60	24.80	20.30	29.00	28.30	25.00	25.20	23.00	8.30	11.50	6.00	3.40	279.90



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	153.50	144.00
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	145.78	147.29	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	50.50	75.10	99.90
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.9%	3.2%	3.5%	3.7%	4.1%	4.7%	5.8%	6.2%	6.89%	7.6%	6.9%



Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação	Valor Patrimonial (R\$ milhões)	% PL ¹
DCB	SP	Barueri	90.484	100%	0,0%	AA	487.019.971	9,49%
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132.353	100%	0,0%	AA	471.600.000	9,19%
DCC	SP	Cajamar	102.708	100%	0,0%	AA	385.783.439	7,52%
DCR	SP	Embu	77.587	100%	15,8%	AA	308.655.253	6,01%
HGLG Betim BTS - Meli	MG	Betim	95.730	100%	0,0%	AAA	269.732.899	5,26%
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89.976	100%	0,0%	AAA	266.882.297	5,20%
HGLG Goiânia	GO	Goiânia	78.223	100%	0,0%	AA	256.863.639	5,00%
CLE	SP	Embu	66.520	100%	6,7%	A	253.691.748	4,94%
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79.642	100%	0,0%	AAA	237.773.376	4,63%
Parque Torino	MG	Betim	66.398	48%	4,9%	AAA	235.181.013	4,58%
HGLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	59.872	100%	0,0%	AA	222.674.841	4,34%
HGLG São José dos Campos	SP	São José dos Campos	69.987	100%	30,0%	B	206.215.750	4,02%
HGLG Louveira	SP	Louveira	55.202	90%	0,0%	AA	179.805.450	3,50%
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58.672	100%	16,2%	AA	176.311.000	3,44%
HGLG Betim	MG	Betim	62.587	100%	15,2%	AAA	172.100.279	3,35%
CONE MM2	PE	Cabo de Santo Agostinho	58.932	82%	0,0%	AAA	161.460.616	3,15%
HGLG Extrema	MG	Extrema	34.101	100%	0,0%	A e AA	123.300.000	2,40%
HGLG Blumenau	SC	Blumenau	65.825	100%	0,0%	C	107.000.000	2,08%
HGLG Itapevi	SP	Itapevi	34.286	100%	0,0%	B	93.753.808	1,83%
Syslog	RJ	Duque de Caxias	27.946	49%	10,4%	A	88.557.397	1,73%
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	24.502	51%	5,2%	A	83.896.462	1,63%
Master Labs	SP	São Paulo	14.337	100%	20,5%	B	83.800.000	1,63%
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24.696	100%	0,0%	AA	75.882.345	1,48%
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16.532	100%	0,0%	B	67.856.000	1,32%
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15.732	73%	36,4%	A	51.740.500	1,01%
Techtown	SP	Hortolândia	7.885	100%	7,9%	C	39.463.058	0,77%
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11.492	100%	0,0%	C	25.220.437	0,49%

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

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
22-Nov-24	CRI AJ	(i) a (X)	(i) a (X) Aprovar	(i) 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\$ 5.336.688.128,41

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Set-24	Out-24	Nov-24
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	5.279,2

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

<i>Built to Suit</i>	Modalidade de empreendimento que é desenvolvida sob medida para acomodar um locatário específico.
<i>Yield on Cost (YoC)</i>	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.
<i>Cap Rate</i>	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\$/m ²	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.

