

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253AS-021-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas do administrador às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

(Administrado pela Banco Genial S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa no exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência do Administrador do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 26 - Alterações Estatutárias, referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ocorrida em 27 de maio de 2024, que deliberou e aprovou, entre outros temas, de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., como gestor do Fundo, e a substituição do antigo administrador do Fundo pelo Banco Genial S.A., como administrador e custodiante do Fundo a partir de 19 de julho de 2024, bem como a alteração da denominação social. Dessa forma, a partir da abertura dos mercados do dia 22 de julho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passou a ser denominado “Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGLG PAX”, mantendo o código de negociação “HGLG11”. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Propriedade para Investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 5.359.671 mil, o equivalente a 97,28 % do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. O Administrador estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros (i) conciliação contábil da carteira; (ii) envolvimento dos nossos especialistas de finanças corporativas na revisão dos laudos das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (iv) validação dos contratos de compra e venda ocorridos no exercício; (v) análise das matrículas atualizadas dos imóveis; (vi) recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; (vii) exame da liquidação das benfeitorias realizadas no exercício; e (viii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11, “Política de Distribuição de Resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 445.996mil de rendimentos aos seus cotistas, em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos pelo Fundo, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pelo administrador; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pelo administrador para distribuição do resultado no exercício, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade do administrador sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 27 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2024				2023				Passivo	Nota explicativa	2024				2023			
		2024	% PL	2023	% PL	2024	% PL	2023	% PL			2024	% PL	2023	% PL	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		781.601	14,19	1.127.500	21,09					Circulante		546.177	9,91	191.932	3,59				
Disponibilidades		1.160	0,02	2.542	0,05					Rendimentos a distribuir	11	37.166	0,67	37.166	0,70				
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	101.333	1,84	162.338	3,04					Cotas a Integralizar FII		12.766	0,23	16.169	0,30				
Cotas de Fundos de Investimento		101.333	1,84	162.338	3,04					Cotas a Integralizar SPE	10	243.344	4,42	2.937	0,05				
										Compra FII a Liquidar		-	-	-	-				
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		322.449	5,85	878.614	16,43														
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	4	298.911	5,43	394.452	7,38														
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	23.538	0,43	484.162	9,06														
Aluguéis a receber	5,1	49.653	0,90	41.914	0,78					Provisões e contas a pagar		252.901	4,59	135.660	2,54				
(-) PDD aluguéis a receber	5,1	(2.427)	(0,04)	(2.633)	(0,05)					Custo de aquisição a pagar	8	10.273	0,19	4.252	0,08				
Reembolso de despesas	5,2	1.467	0,03	1.458	0,03					Obrigações por aquisição de imóveis	8	200.696	3,64	89.479	1,67				
(-) PDD reembolso de despesas	5,2	(948)	(0,02)	(948)	(0,02)					Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		-	-	297	0,01				
Multa a Receber	5,1	9.716	0,18	9.716	0,18					Parcela de securitização a pagar na aquisição de Imóveis	8	30.696	0,56	29.027	0,54				
(-) PDD de Multa	5,1	(9.716)	(0,18)	(9.716)	(0,18)					Benfeitorias a pagar	9	-	-	2.637	0,05				
Subscrição de Cotas FII		12.766	0,23	16.169	0,30					Taxa de administração	7	2.542	0,05	2.582	0,05				
Venda de imóveis a receber	5,3	42.334	0,77	15.249	0,29					Caução	4,1	8.221	0,15	6.875	0,13				
Subscrição de Cotas SPE		243.344	4,42	2.937	0,05					Outros		473	0,01	511	0,01				
Rendimentos de FII a receber		86	-	316	0,01														
Outros valores a receber	5,4	3.590	0,07	3.232	0,06														
Depósitos judiciais		3.373	0,06	-	-														
Custo de aquisição a ativar na aquisição de imóveis		3.421	0,06	6.312	0,12														
Não Circulante		5.883.060	106,78	5.031.999	94,12					Não Circulante		608.876	11,05	621.051	11,62				
Realizável a Longo Prazo		523.389	9,50	340.026	6,36					Parcela de securitização a pagar na aquisição de Imóveis	8	608.876	11,05	621.051	11,62				
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		523.389	9,50	340.026	6,36														
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	123.867	2,25	256.548	4,80														
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	105.219	1,91	21.230	0,40														
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	294.303	5,34	62.248	1,16														
Investimento		5.359.671	97,28	4.691.973	87,76					Patrimônio líquido		5.509.608	100,00	5.346.516	100,00				
										Cotas integralizadas	12	4.782.293	86,80	4.782.293	89,45				
Propriedades para Investimento		5.359.671	97,28	4.691.973	87,76					Lucros acumulados		727.315	13,20	564.223	10,55				
Imóveis acabados	6	5.359.671	97,28	4.691.973	87,76														
Total do ativo		6.664.661	120,96	6.159.499	115,21					Total do passivo e patrimônio líquido		6.664.661	120,96	6.159.499	115,21				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		404.497	293.681
(-) PDD aluguéis a receber		(150)	(1.023)
Receitas com multas contratuais		1.993	13.766
(-) PDD multas a receber		-	(9.716)
Lucro na venda de propriedades para investimento		17.289	(4.890)
Correção monetária referente aquisição de imóveis		(66.550)	(41.923)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		271.580	187.155
Taxa de comercialização		(3.259)	(5.132)
Despesa com imóveis para renda		(9.086)	(10.081)
Atualização monetária de caução		(445)	(130)
Resultado líquido de propriedades para investimento		615.869	421.707
Ativos financeiros de natureza imobiliária		21.118	121.609
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		49.433	18.232
Desvalorização/Valorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		(41.542)	8.605
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		1.693	7.095
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		3.543	34.968
Valorização/Desvalorização a valor justo de letras de crédito imobiliário - LCI		29.327	100
Lucro/(Prejuízo) na venda de letras de crédito imobiliários - LCI		51	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		35.913	35.834
Valorização/Desvalorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário - FII		(49.669)	15.830
Resultado na venda de fundo de investimento imobiliário - FII		(7.512)	1.244
Provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		-	(297)
Estorno de provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		297	-
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(416)	(2)
Outros ativos financeiros		8.542	34.592
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4,1	8.542	34.592
Outras despesas/receitas		(36.441)	(29.755)
Taxa de administração	7, 17	(32.713)	(26.651)
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	17	(2.254)	(1.753)
Auditoria e custódia	17	(1.314)	(1.426)
Taxa Cetip	17	(374)	(305)
Taxa de fiscalização CVM	17	(57)	(57)
Outras despesas	17	(77)	(41)
Devolução do custo da oferta		348	478
Lucro líquido dos exercícios		609.088	548.153

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		3.206.831	406.129	3.612.960
Lucro líquido do exercício		-	548.153	548.153
Integralização de cotas - 9ª emissão		1.575.462	-	1.575.462
Distribuição de resultado no exercício		-	(390.059)	(390.059)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		4.782.293	564.223	5.346.516
Lucro líquido do exercício		-	609.088	609.088
Distribuição de resultado no exercício		-	(445.996)	(445.996)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		4.782.293	727.315	5.509.608

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Banco Genial S.A.)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais)

	Nota explicativa	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		398.361	281.130
Recebimento de aluguel / lucro proveniente de SPE		58	3.319
Recebimento de multas contratuais		1.993	16.946
Receita financeira na venda de imóveis		2.145	1.496
Correção monetária na aquisição de imóveis para renda		(42.316)	(26.135)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários – CRI		22.637	24.596
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		36.143	35.742
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		8.546	34.592
Atualização das cauções recebidas		-	(78)
Pagamento da taxa de administração		(32.753)	(26.063)
Pagamento de taxa de custódia e auditoria		(1.401)	(1.393)
Pagamento de despesa com laudo		(238)	(156)
Pagamento de despesa com Cetip		(403)	(296)
Pagamento de despesas com condomínio, IPTU e manutenção de imóvel		(10.703)	(10.576)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contabil/técnica		(2.629)	(1.451)
Pagamento de comercialização		(3.259)	(5.132)
Pagamento de outros gastos operacionais		(55)	(110)
Outras Receitas		-	601
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		376.126	327.032
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis para renda e SPEs	6	(589.607)	(1.328.243)
Venda de imóveis / SPE para renda		54.202	184.375
Benfeitorias em imóveis para renda		(24.987)	(43.913)
Aquisição/Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(112.467)	(80.016)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)		129.495	28.989
Amortização de cotas de fundos de investimeno imobiliário - FII		20.849	93.685
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(100.000)	(320.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI		509.555	45.480
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(153.700)	(229.628)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		264.828	104.850
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		8.500	10.816
Recebimento de Cauções		900	6.876
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		7.568	(1.526.729)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 9ª emissão		-	1.575.462
Custo de oferta devolvido		(85)	478
Rendimentos pagos	11	(445.996)	(404.498)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(446.081)	1.171.443
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		164.880	193.135
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		102.493	164.880

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), anteriormente denominado CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, foi constituído em 04 de março de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de abril de 2010, a qual foi iniciada em 29 de abril de 2010 e encerrada em 3 de maio de 2010, após a distribuição de 100 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 8 de junho de 2010.

O objeto do Fundo é 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 rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A atividade de gestão da carteira do Fundo é realizada pelo Patria Investimentos Ltda. (“Gestor”).

A gestão de riscos do Banco Genial S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 23.

Fundo de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 27 de março de 2025.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

- São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

- Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.
- Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

- Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

- Letras de Crédito Imobiliários: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliários - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (17), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliários - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”): são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em setembro de 2022 e 2023.

Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”): contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

3.7.1 Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3.2 e 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7.2 Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2024		2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.233.172	88.244	2.331.272	150.382
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	646.735	13.089	656.452	11.956
Total	1.879.907	101.333	2.987.724	162.338

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNJP nº 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2024, foram emitidas em 21 de janeiro de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

Itaú Renda Fixa DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Fundo De Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNJP nº 23.731.558/0001-42, para o exercício findo em 31 de agosto de 2024, foram emitidas em 19 de novembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 8.542 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 34.592) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui montante de R\$ 8.221 (R\$ 6.875 em 31 de dezembro de 2023) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.2 De caráter imobiliário

4.2.1 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Quantidade	Valor
Caixa Econômica Federal	17/06/2026	20	105.219
Banco ABC Brasil S.A.	20/06/2025	20.000	23.538
Total		20.020	128.757

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Quantidade	Valor
Caixa Econômica Federal	23/08/2024	30	311.152
Caixa Econômica Federal	04/11/2024	15	173.009
Banco ABC Brasil S.A.	20/06/2025	20.000	21.230
Total		20.045	505.392

4.2.2 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2024		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)
XP Industrial FII	XPIN11	Outros	733.697	49.613	10,26
FII Industrial do Brasil	FIIB11	Híbrido	113.855	56.074	16,62
XP LOG FII	XPLG11	Logística	115.549	10.873	0,37
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	Híbrido	141.929	13.321	0,33
Hedge Logística FII	HLOG11	Logística	228.193	18.454	5,37
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	40.955	4.177	0,26
Pátria Logística FII	PATL11	Logística	165.292	8.096	3,31
FII RBR Rendimento High Grade	RBRL11	Títulos e Valores Mobiliários	56.392	3.777	0,84
SDI Logística RIO FII	TRBL11	Logística	32.006	2.222	0,41
Inter Logístico FII	INLG11	Logística	1.244.853	87.749	27,59
Total			2.872.721	254.356	

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2023		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)
LOGCP Inter FII	LGCP11	Logística	853.098	76.676	24,17
XP Industrial FII	XPIN11	Outros	733.697	58.843	10,26
FII Industrial do Brasil	FIIB11	Híbrido	108.543	56.350	15,85
XP LOG FII	XPLG11	Logística	272.483	29.673	1,01
BTG Pactual Logística FII	BTLG11	Híbrido	228.142	23.697	0,80
Hedge Logística FII	HLOG11	Logística	228.193	19.579	5,37
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	122.607	15.129	0,83
Pátria Logística FII	PATL11	Logística	177.797	12.268	3,56
FII RBR Rendimento High Grade	RBRL11	Títulos e Valores Mobiliários	126.252	11.036	0,94
SDI Logística RIO FII	TRBL11	Logística	114.247	11.162	1,79
Kinea High Yield Cri FII	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários	70.000	7.231	0,38
Fator Verita FII	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	56.926	5.066	0,37
Total			3.091.985	326.710	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023*

4.2.3 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2024			2023		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário	SPVJ11						
Succespar Varejo		319.914	9.908	5,07%	319.914	37.152	5,07%
Panorama Desenvolvimento Logístico - FII	PNDL11	32.234	34.647	22,33%	28.831	30.590	22,33%
WHG Real Estate II	WHGR11	-	-		-	-	
Total		352.148	44.555		348.745	67.742	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas do fundo imobiliário investido.

(**) Os empreendimentos do fundo investido, fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, são imóveis locados para grandes varejistas em sua maioria em contratos atípicos de longo prazo.

4.2.4 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição de Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2024	Valor Contábil em 2023	Referência
91ª EM - 1ª Série	True Securitizadora S.A.	12/21/2034	8,22% a.a.	AA-	IPCA	40.245	92.219	1
147ª EM - 1ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	3/13/2029	7,50% a.a.	A3	IPCA	30.572	36.922	2
1ª EM - 447ª Série	True Securitizadora S.A.	3/15/2040	5,93% a.a.	AA	IPCA	15.589	17.231	3
1ª EM - 132ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	11/12/2031	6,00% a.a.	-	IPCA	14.978	17.717	4
1ª EM - 423ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	4/15/2037	7,00% a.a.	-	IPCA	9.099	-	5
4ª EM - 114ª Série	Virgo Companhia de Securitização S.A.	8/25/2032	5,75% a.a.	-	IPCA	4.156	-	6
4ª EM - 124ª Série	Virgo Companhia de Securitização S.A.	8/25/2039	8,85% a.a.	-	IPCA	3.819	-	7
8ª EM - 4ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	7/19/2027	8,85% a.a.	AAA(br)	IPCA	3.453	23.060	8
64ª EM - 1ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	9/23/2032	6,25% a.a.	-	IPCA	1.023	6.773	9
54ª EM - 1ª Série	Vert Companhia Securitizadora	6/15/2041	6,65% a.a.	-	IPCA	933	1.184	10
24ª EM - 1ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	4/11/2034	6,75% a.a.	A-	IPCA	-	24.163	11
1ª EM - 471ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	1/7/2037	6,95% a.a.	-	IPCA	-	15.058	12
1ª EM - 163ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	9/21/2034	1,30% a.a.	BBB+	CDI	-	7.890	13
33ª EM - 3ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	9/27/2029	1,50% a.a.	-	CDI	-	7.005	14
1ª EM - 164ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	9/23/2036	1,40% a.a.	BBB-	CDI	-	5.620	15
1ª EM - 164ª Série	OPEA Securitizadora S.A.	9/23/2032	6,25% a.a.	-	IPCA	-	1.667	16
17ª EM - 1ª Série	Travessia Securitizadora S.A.	7/24/2030	2,85% a.a.	AAA	CDI	-	38	17
Total						123.867	256.548	

- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de Créditos Imobiliários Locação e as Notas Comerciais Escriturais. Não há garantias. Classificação de Rating: AA-.
- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de Créditos Imobiliários. Garantias: aval; Fiança de contrato de cessão; alienação fiduciária de imóvel; seguro e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos. Classificação de Rating: A3.
- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias, em conjunto. Classificação de Rating: AA.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

- 4) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de quotas, (ii) cessão fiduciária de direitos de créditos e (iii) alienação fiduciária de imóvel. Classificação de Rating: não há.
- 5) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) cessão fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos. Classificação de Rating: não há.
- 6) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) Fiança. Classificação de Rating: não há.
- 7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) Fiança. Classificação de Rating: não há.
- 8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários. Não há garantias. Classificação de Rating: AAA(br).
- 9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de CCIs. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária e (ii) Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: não há.
- 10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Aliações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. Não há classificação de risco.
- 11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de CCI. Não há garantias. Classificação de Rating: A-.
- 12) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Aliações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios. Classificação de Rating: não há.
- 13) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: o Penhor de Quotas, os Fundos de Reserva e a Fiança e, quando constituídas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Hipoteca dos Imóveis Garantia, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Classificação de Rating: BBB+.
- 14) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Cotas. Classificação de Rating: não há.
- 15) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: o Penhor de Quotas, os Fundos de Reserva e a Fiança e, quando constituídas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Hipoteca dos Imóveis Garantia, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Classificação de Rating: BBB-.
- 16) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por Contrato de Locação representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) Aliações Fiduciária de imóvel; (ii) Fiança e (iii) Seguro. Não há classificação de risco.
- 17) Os créditos que deram origem ao CRI provém de Notas Comerciais, representadas por CCI, (i) não há garantias. Classificação de Rating: AAA.

4.2.5 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024			Saldo em 31/12/2024	
	Valor	Quantidade	Custo de Aquisição SPE	Ajuste SPE	Venda / Liquidação SPE	Valor	Quantidade
LC Real Estate I e II S.A. (i)	43.514	43.422.718	132.000	-	-	175.514	175.300.293
REC Ribeirão Preto S.A. (ii)	1	66.205.355	-	-	-	1	66.205.355
REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (iii)	1	841.510	-	-	-	1	841.510
SPE Clerc Energia (iv)	18.732	10.127.538	-	-	-	18.732	10.127.538
SPE Lyon Simões Filho (v)	-	-	100.055	-	-	100.055	75.479.100
Total	62.248	120.597.121	232.055	-	-	294.303	327.953.796

SPE	Saldo em 31/12/2022		Movimentação em 2023			Saldo em 31/12/2023	
	Valor	Quantidade	Custo de Aquisição SPE	Ajuste SPE	Venda / Liquidação SPE	Valor	Quantidade
LC Real Estate I e II S.A. (i)	212.643	211.676.160	5.500	-	(174.629)	43.514	43.422.718
REC Ribeirão Preto S.A. (ii)	1	66.205.355	-	-	-	1	66.205.355
REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (iii)	1	841.510	-	-	-	1	841.510
SPE Clerc Energia (iv)	-	-	18.683	49	-	18.732	10.127.538
Total	212.645	278.723.025	24.183	49	(174.629)	62.248	120.597.121

(i) Conforme divulgado no fato relevante de 14 de julho de 2021, uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou uma escritura de venda e compra e outros pactos, efetuou o primeiro pagamento relacionado à aquisição, bem como recebeu a posse integral de 1 ativo imobiliário, localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no Município de Itupeva – SP, com área total de 410.395,26 m². O valor total a ser pago pela SPE pela aquisição do Terreno é de R\$ 24.000, sendo que: (i) nesta data a SPE pagou a primeira parcela, de R\$ 7.000 e (ii) o saldo do Preço correspondente a R\$ 17.000 poderá ser pago pela SPE no prazo máximo de 27 meses contados desta data, ou em até 30 dias da aprovação, pelos órgãos competentes, do projeto legal do empreendimento que será desenvolvido no Terreno. Até o momento, o Fundo integralizou na SPE o valor total de R\$ 175.514. Em 6 de abril de 2023, o imóvel foi transferido da SPE para o Fundo pelo valor de R\$ 162.655. Em 31 de dezembro de 2023, no complexo HGLG Itupeva, foi finalizada a obra de terraplenagem dos platôs dos galpões G300 e G400 e o processo de concorrência de obras encontra-se em fase final de contratação.

(ii) e (iii) Conforme divulgado no fato relevante de 23 de julho de 2021, o Fundo firmou dois termos de fechamento, por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas sociedades de propósito específico, que detinham a integralidade de um dos seguintes ativos imobiliários: Ativo logístico multiusuário localizado na Rodovia Anhanguera, Km 317,5, cidade de Ribeirão Preto - SP, com área bruta locável de 59.875,11 m²; e Ativo logístico multiusuário localizado na Avenida SN 1, 280 - Parque Duque, na cidade de Duque de Caxias - RJ, com área bruta locável de aproximadamente 48.042,00 m². O volume financeiro total de obrigações cumpridas ou assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição das SPEs, foi de R\$ 277.341. Para o Imóvel Ribeirão Preto, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 168.073 e para o Imóvel Washington Luiz, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 109.268.

(iv) Conforme divulgado no fato relevante de 11 de agosto de 2023, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 24 de março de 2023, 30 de março de 2023, 10 de julho de 2023 e 26 de julho de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado geral que concluiu a aquisição das ações de emissão da CLERC Energia – Empreendimentos S.A. (“CLERC”). A SPE faz parte do imóvel Distribution Center Cajamar – DCC, sendo que em tal ativo está construída uma usina solar, integralmente detida pela CLERC. O volume total decorrentes da aquisição da SPE, foi de R\$ 18.732.

(v) Conforme divulgado no fato relevante de 20 de agosto de 2024, uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou 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). A compra do Terreno foi negociada no modelo de permuta física, de forma que o proprietário do Terreno outorgou à SPE 100% (cem por cento) da propriedade sobre a área, sendo que em contrapartida a SPE está obrigada a entregar uma fração ideal de 10% (dez por cento) do empreendimento futuro, quando pronto, ao vendedor. No terreno será desenvolvido um condomínio logístico com área bruta locável aproximada total de aproximadamente 132.330 m² (cento e trinta e dois mil, trezentos e trinta metros quadrados), a ser construído em duas fases. O empreendimento tem prazo esperado de entrega final para 30 de setembro de 2025, sendo que quando 100% (cem por cento) desenvolvido e entregue possuirá uma área construída de 86.336,41m² (oitenta e seis mil, trezentos e trinta e três metros e quarenta e um centímetros quadrados).

Descrição das Sociedades de Propósito Específico

SPE LC Real Estate II S.A.: A Companhia foi constituída em 27 de agosto de 2020, é sediada na AV Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 23º Andar, Torre D e Sala 26, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE LC Real Estate II S.A.

SPE REC Ribeirão Preto S.A.: A Companhia foi constituída em 6 de agosto de 2010, é sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, conjunto 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE REC Ribeirão Preto S.A.

Em 23 de julho de 2021, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

SPE REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.: A Companhia foi constituída em 11 de março de 2004, é sediada na AV Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 6º Andar, Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Em 23 de julho de 2021, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

SPE Clerc Energia S.A.: A Companhia foi constituída em 03 de setembro de 2018, é sediada na Rua Leopoldo Couto Magalhaes Jr., 700 e tem como objeto social o arrendamento, a venda ou o aluguel de ativos de geração de energia, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Clerc Energia S.A.

SPE Lyon Simões Filho S.A.: A Companhia foi constituída em 23 de setembro de 2024, é sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Nova Conceicao, Sao Paulo. Seu foco principal de atuação é de incorporação de empreendimentos imobiliários

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Lyon Simões Filho S.A.

5 Contas a receber

5.1 Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 49.653 (R\$ 41.914 em 31 de dezembro de 2023) referente a contas a receber de aluguéis e não possui saldo referente a adiantamento de aluguel (R\$ (89) em 31 de dezembro de 2023). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (2.427) referente a aluguéis vencidos ((R\$ 2.633) em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 9.716 referente a multa por devolução antecipada do locatário no imóvel HGLG Betim (R\$ 9.716 em 31 de dezembro de 2023).

Há o lançamento do valor total da devida multa em Provisão de Devedores Duvidosos ('PDD') pois a empresa contratada realizou o pedido de recuperação judicial.

5.2 Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo que deverão ser ressarcidas pelo respectivo locatário.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1.467 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 1.458 em 31 de dezembro de 2023). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (948) referente reembolso não recebidos e vencidos de exercícios anteriores ((R\$ 948) em 31 de dezembro de 2023).

As provisões para devedores duvidosos acima mencionados são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato.

5.3 Parcelas a receber na venda de imóveis - compreendem parcelas a receber referente a venda de imóveis a prazo.

As parcelas a receber na venda de imóveis são referentes a venda de imóvel Duque de Caxias.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 42.334 referente as parcelas a receber na venda de imóveis (em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 15.249).

5.4 Outros Valores a receber – Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 3.590, (em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 3.232) sendo que R\$ 1.206 (2023: R\$ 1.046) refere-se a fundo de despesas e reserva CRI São Carlos, R\$ 1.895 (2023: R\$ 2.046) refere-se a fundo de despesas e reserva CRI GTIS, R\$ 40 (2023: R\$ 40) refere-se a fundo de despesas e reserva CRI Meli, R\$ 261 (2023: R\$ 0) saldos a recuperar das SPEs, R\$ 100 (2023: R\$ 100) refere-se a verba de desapropriação, R\$ 85 (2023: R\$ 0) refere-se a custo de assessoria jurídica realizada na 10ª emissão, R\$ 2 refere-se a encargos a recuperar e R\$ 1 (2023: R\$ 1) refere-se ao diferimento da despesa bimestral da ANBIMA.

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023*

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

6.1.1 Imóvel

Imóvel	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024				Saldo em 31/12/2024	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
HGLG Vinhedo	471.600	100%	-	-	11.300	-	482.900	100%
Betim - BTS Meli	269.300	100%	-	-	17.667	433	287.400	100%
HGLG São Carlos	237.000	100%	-	-	14.027	773	251.800	100%
Parque Torino	234.300	48%	-	-	4.719	881	239.900	48%
HGLG Ribeirão Preto	220.300	100%	-	-	126	2.374	222.800	100%
HGLG SJC	205.205	100%	-	-	(1.032)	1.011	205.184	100%
HGLG Louveira	179.300	90%	-	-	(6.905)	505	172.900	90%
HGLG Betim	169.300	100%	-	-	17.400	2.800	189.500	100%
HGLG Itupeva G100	176.000	100%	-	-	4.989	311	181.300	100%
HGLG Duque de Caxias	127.200	100%	-	(62.351)	90	1.161	66.100	100%
HGLG Blumenau	107.000	100%	-	-	41.000	-	148.000	100%
HGLG Extrema	123.300	100%	-	-	2.700	-	126.000	100%
Master Labs	83.800	100%	-	-	8.000	-	91.800	100%
HGLG Monte Mor	73.980	100%	-	-	557	1.930	76.467	100%
HGLG Campo Grande	67.856	100%	-	-	400	-	68.256	100%
CONE G06	48.200	73%	-	-	(406)	3.606	51.400	100%
Tech Town	39.300	100%	-	-	437	163	39.900	73%
HGLG Rio Claro	25.000	100%	-	-	480	220	25.700	100%
DCB Barueri	486.200	100%	-	-	16.680	820	503.700	100%
DCC Cajamar	366.400	100%	-	-	41.317	783	408.500	100%
DCR Rodoanel	308.100	100%	-	-	17.249	751	326.100	100%
HGLG Itupeva G200	266.100	100%	-	-	15.676	524	282.300	100%
CLE Embu	252.400	100%	-	-	14.975	1.525	268.900	100%
HGLG Itapevi	93.000	100%	(10.000)	-	9.126	774	92.900	100%
CONE MM2	61.832	100%	101.703	-	48.465	-	212.000	100%
Syslog	-	0%	88.275	-	(7.457)	282	81.100	100%
HGLG Goiânia	-	0%	256.481	-	-	383	256.864	100%
Total	4.691.973		436.459	(62.351)	271.580	22.010	5.359.671	

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

Imóvel	Saldo em 31/12/2022		Movimentação em 2023				Saldo em 31/12/2023	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
HGLG Vinhedo	458.900	100%	-	-	12.341	359	471.600	100%
Betim - BTS Meli	262.276	100%	(33)	-	7.057	-	269.300	100%
HGLG São Carlos	221.820	100%	-	-	14.085	1.095	237.000	100%
Parque Torino	217.220	48%	-	-	16.145	935	234.300	48%
HGLG Ribeirão Preto	209.700	100%	-	-	10.480	120	220.300	100%
HGLG SJC	177.208	100%	-	-	27.997	-	205.205	100%
HGLG Louveira	173.400	90%	-	-	5.825	75	179.300	90%
HGLG Betim	171.600	100%	-	-	(4.193)	1.893	169.300	100%
HGLG Itupeva G100	158.700	100%	-	-	16.948	352	176.000	100%
HGLG Duque de Caxias	122.700	100%	-	-	4.228	272	127.200	100%
HGLG Blumenau	102.600	100%	-	-	4.400	-	107.000	100%
HGLG Extrema	112.700	100%	-	-	10.600	-	123.300	100%
Master Labs	85.600	100%	-	-	(1.835)	35	83.800	100%
HGLG Monte Mor	71.576	100%	-	-	2.399	5	73.980	100%
HGLG Campo Grande	66.536	100%	-	-	1.320	-	67.856	100%
HGLG Cumbica	68.700	100%	-	(68.700)	-	-	-	100%
CONE G06	42.600	73%	-	-	5.212	388	48.200	73%
Tech Town	36.800	100%	-	-	2.392	108	39.300	100%
HGLG Rio Claro	23.700	100%	-	-	1.300	-	25.000	100%
DCB Barueri	-	0%	497.735	-	(11.535)	-	486.200	100%
DCC Cajamar	-	0%	368.036	-	(1.636)	-	366.400	100%
DCR Rodoanel	-	0%	317.985	-	(9.885)	-	308.100	100%
HGLG Itupeva G200	-	0%	205.312	-	60.788	-	266.100	100%
CLE Embu	-	0%	252.127	-	273	-	252.400	100%
HGLG Itapevi	-	0%	84.870	-	8.130	-	93.000	100%
CONE MM2*	-	0%	61.832	-	-	-	61.832	100%
Total	2.784.336		1.787.864	(68.700)	182.836	5.637	4.691.973	

*a obra de desenvolvimento do galpão G03 no imóvel CONE MM2 foi finalizada em julho de 2024. A documentação de regularização do empreendimento final foi emitida (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Habite-se) assim o novo locatário poderá ocupar o espaço integralmente.

6.2 Descrição das propriedades para investimento

6.2.1 Imóvel

HGLG Vinhedo

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 132.253 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m a 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida das Indústrias, s/n, Bairro Industrial Benedito Storani, Vinhedo – SP.

Betim - BTS MELI

Trata-se de ativo de perfil logístico monousuário, com área construída de 95.730 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo locado por meio de um contrato atípico de locação na modalidade Built To Suit. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Cássia, 1.305, Lote 7-A, quadra 27 – Betim – MG.

HGLG São Carlos

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 79.642 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior km 9,5, na cidade de São Carlos, no estado de São Paulo.

HGLG Ribeirão Preto

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 59.875 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Anhanguera, km 317,50, Ribeirão Preto, SP – Brasil.

Parque Torino

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 66.040 m², sendo 48% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10m a 15 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na BR-381, s/n, km 483 – Pista Norte, Betim, MG – Brasil.

HGLG SJC

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 69.466 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 7,5 m a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Ambrósio Molina, 1090/1100, São José dos Campos – SP.

HGLG Louveira

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 55.202 m², sendo 90% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Atilio Biscuola, 1.831, Bairro Terra Nobre, Louveira - SP.

HGLG Betim

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 62.587 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Parque B, 347 Betim - MG.

HGLG Itupeva G100

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 58.828 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835 Itupeva - SP.

HGLG Duque de Caxias

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 48.042 m², sendo 51% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida SN 1, 280 – Parque Duque, Duque de Caxias/RJ – Brasil

HGLG Blumenau

Trata-se de ativo de perfil industrial, com área construída de 65.825 m² sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 5 m e piso de madeira ou concreto. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Iguaçu – Blumenau/SC.

HGLG Extrema

Trata-se de ativo de perfil logístico, composto por um conjunto de 3 galpões, sendo o galpão 1, com área construída de 9.792 m², o galpão 2, com área construída de 10.366 m² e o galpão 3, com área construída de 13.943 m², sendo 100% detido pelo Fundo. Os galpões contam com um bom padrão construtivo, o galpão 1 possui pé direito de 11,50 m e o galpão 2 e 3 possuem pé direito de 12 m, cada, todos com resistência do piso a 8 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Municipal José Geraldo Aparecido e Rua Josepha Gomes de Souza, bairro dos Pires – Extrema/MG.

Master Labs

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 14.234 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, lajes regulares e piso vinílico, porcelanato e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Av. Guido Caloi, 1.935 – São Paulo/SP.

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023

HGLG Monte Mor

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 24.696 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Tobias Bueno De Oliveira, 701 – Monte Mor/SP.

HGLG Campo Grande

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 16.592 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada do Pedregoso, 900 – Rio de Janeiro/RJ.

CONE G06

Trata-se de ativo de perfil empresarial, com área construída de 15.731 m², sendo 73% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia BR-101, 5.225 Cabo de Santo Agostinho - PE.

Tech Town

Trata-se de ativo de perfil empresarial, com área construída de 7.905 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 3,5 m e piso de carpete e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia SP-101, km 9,5 – Hortolândia/SP.

HGLG Rio Claro

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 11.492 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 7 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Brasil, 3.464 – Rio Claro/SP.

DCB Barueri

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 90.484 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 6 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, Barueri.

DCC Cajamar

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 102.708 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 6 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Anhanguera, km 31.775, Cidade de Cajamar.

DCR Rodoanel

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 77.587 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 6 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, Embu das Arte.

HGLG Itupeva G200

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 89.976 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Joaquim Bueno, 9.835, Cidade de Itupeva.

DCR Embu

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 66.521 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m a 5 ton/ m² capacidade do piso. O ativo, destinado à locação, fica Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, Embu das Arte.

HGLG Itapevi

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 34.286 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica Rod. Pres. Castello Branco, altura do Km 34,5 - Ingahi, Cidade de Itapevi.

CONE MM2

Trata-se de ativo de perfil logístico em desenvolvimento, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR – 101 Sul, nº 5.205.

Syslog

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 57.034 m², sendo 49% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida OL-1, Loteamento International Business Park, Duque de Caxias/RJ – Brasil

HGLG Goiânia

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área bruta locável de 78.223,00 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica localizado na Rodovia BR 153, cidade de Goiânia, estado de Goiás.

Em 31 de dezembro de 2024 a vacância física dos imóveis é de 6,4% (8,3% em 31 de dezembro de 2023).

6.3 Valor justo das propriedades para investimento

6.3.1 Os valores justos, em 31 de dezembro de 2024, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers Technical Services Ltda., emitidos em 20 de dezembro de 2024, com dados de 30 de novembro de 2024. Entre 30 de novembro e 31 de dezembro de 2024, a administração avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, etc, que pudessem impactar a avaliação dos respectivos valores justos dos imóveis. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
HGLG Vinhedo	8,50%	8,50%	10 anos
HGLG Betim	8,75%	8,25%	11 anos
Betim – BTS Meli	8,75%	8,00%	10 anos
Cone G06	9,25%	8,75%	10 anos
HGLG São Carlos	8,25%	7,75%	11 anos
HGLG SJC	10,25%	9,75%	10 anos
Parque Torino	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Duque de Caxias	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Extrema	8,75%	8,25%	10 anos
HGLG Ribeirão Preto	8,75%	8,25%	11 anos
HGLG Louveira	8,25%	7,75%	10 anos
HGLG Itupeva G100	8,50%	8,00%	11 anos
HGLG Itupeva G200	8,50%	8,00%	11 anos
HGLG Blumenau	10,75%	10,00%	10 anos
HGLG Campo Grande	8,25%	7,75%	10 anos
HGLG Monte Mor	8,25%	7,75%	10 anos
Master Labs	8,75%	8,25%	10 anos
Tech Town	9,25%	8,75%	10 anos
HGLG Itapevi	9,50%	8,50%	10 anos
DCB Barueri	8,00%	7,50%	11 anos
DCC Cajamar	8,25%	7,75%	10 anos
DCR Rodoanel	8,25%	7,75%	10 anos
CLE Embu	8,25%	7,75%	10 anos
HGLG Rio Claro	8,75%	8,25%	11 anos
CONE MM2	9,00%	8,50%	10 anos
Syslog	8,75%	8,25%	10 anos

(*) O ativo LOG Goiânia não foi avaliado, uma vez que sua aquisição ocorreu recentemente em relação à data base das demonstrações financeiras. Portanto, o valor apresentado refere-se ao custo.

A Colliers Technical é uma empresa sediada na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, 939, Andar 8 Edif Jacaranda Torre 1 Sala 884, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

6.4 Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,6% ao ano e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

Não há previsibilidade de taxa de performance de acordo com o regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 32.713 (R\$ 26.651 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

8 Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 639.572 referente aos saldos devedores dos CRIs que oneram os imóveis desde a sua aquisição (R\$ 650.078 em 31 de dezembro de 2023). Os imóveis do Fundo que possuem parcelas de securitização a pagar desde a aquisição são HGLG São Carlos, HGLG Ribeirão Preto, HGLG Washington Luiz, Betim BTS – Meli, CLE Embu, DCR Rodoanel e DCB Barueri.

Do valor citado acima, R\$ 30.696 será devido durante o ano de 2025 e R\$ 608.876 será devido a longo prazo de acordo com o vencimento de cada CRI, conforme descrito abaixo:

- (i) CRI São Carlos, emitido em 21 de setembro de 2021, possui vencimento em setembro de 2031 e uma remuneração de IPCA + 5,25% a.a.
- (ii) CRI Midway, emitido em 9 de julho de 2021, possui vencimento em março de 2030 e uma remuneração de IPCA + 5,00% a.a.
- (iii) CRI Meli, emitido em 12 de setembro de 2022, possui vencimento em setembro de 2032 e uma remuneração de IPCA + 6,25% a.a; e
- (iv) CRI GTIS, emitido em 11 de outubro de 2021, possui vencimento em março de 2040 e uma remuneração de IPCA + 5,93% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía obrigação por aquisição de imóvel no valor de R\$ 200.696 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 89.479). As obrigações são referentes aos imóveis HGLG Goiânia, Syslog e Tech Town.

Ainda, há obrigações com custos de aquisição a pagar no valor de R\$ (10.273) (No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 4.252) referente a obrigações com ITBI na aquisição dos imóveis HGLG Ribeirão Preto, HGLG Duque de Caxias e Syslog. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou um depósito judicial no montante de R\$ 3.373 referente ao ITBI do imóvel HGLG Washington Luiz que está registrado na rubrica “Depósitos judiciais” do balanço patrimonial.

9 Obrigação por benfeitorias realizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possuía (R\$ 2.637 em 31 de dezembro 2023) obrigação de benfeitoria a ser realizada nas propriedades para investimento.

10 Obrigação em Sociedades de Propósito Específico

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui obrigação R\$ 243.344 (R\$ 2.937 em 31 de dezembro de 2023) por cotas a integralizar das Sociedades de Propósito Específico.

SPE	VALOR
LC REAL ESTATE II	(115.016)
LYON SIMÕES FILHO	(128.328)
TOTAL	(243.344)

11 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2024	2023
Caixa líquido das atividades operacionais	376.125	327.032
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)	(7.987)	(6.255)
Lucro sobre venda de imóveis para renda	15.390	60.101
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.439	225
Lucro na venda de letras de crédito imobiliário – LCI	59.555	5.480
Atualização de caução	(484)	(68)
Adiantamento de aluguel	89	(88)
Devolução dos custos da oferta	-	478
Base de cálculo	447.128	386.906
Resultado mínimo a distribuir - 95%	424.771	367.561
Rendimentos apropriados no exercício	445.996	390.059
Pagamentos no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	37.166	51.605
Resultado do exercício distribuído	408.830	352.893
Total pago no exercício	445.996	404.498

Distribuição de Rendimentos	2024	2023
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	37.166	37.166

12 Patrimônio líquido

12.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2010, correspondente a 100 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 100, entre 29 de abril de 2010 e 3 de maio de 2010.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de junho de 2010, correspondente a 300.000 cotas, subscritas e integralizadas 155.653 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.006, entre 21 de setembro de 2010 e 21 de março de 2011, e cancelados as cotas não subscritas.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de novembro de 2011, correspondente a 184.347 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.092,19, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 200.420, entre 18 de novembro de 2011 e 03 de fevereiro de 2012.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de janeiro de 2018, correspondente a 448.034 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 1.205,26, totalizando R\$ 539.998, entre 29 de janeiro de 2018 e 14 de março de 2018.

Na abertura dos mercados de 18 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 17 de abril de 2018	788.134	1.175,346691
Saldo inicial em 18 de abril de 2018	7.881.340	117,534669

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 6 de junho de 2019, correspondente a 4.000.872 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 137,47, totalizando R\$ 550.000, em 24 de julho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de julho de 2020, correspondente a 6.554.755 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 150,12, totalizando R\$ 984.000, em 10 de agosto de 2020.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de abril de 2021, correspondente a 2.876.446 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 154,90, totalizando R\$ 445.561, em 26 de agosto de 2021.

A oitava emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 4 de março de 2022, correspondente a 2.143.262 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, duzentas e sessenta e duas) cotas, no valor de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

A nona emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 15 de maio de 2023, correspondente a 10.330.900 (dez milhões, trezentos e trinta mil e novecentos) cotas, no valor de R\$ 152,50 (cento e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está dividido por 33.787.575 cotas (33.787.575 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor unitário de R\$ 163,0661138 (R\$ 158,2391111 em 31 de dezembro 2023), totalizando R\$ 5.509.608 (R\$ 5.346.516 em 31 de dezembro de 2023).

13 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deve ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve novas emissões de cotas (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 – 10.330.900 novas cotas no montante de R\$ 1.575.462).

A critério do Gestor, as cotas poderão ser amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral Extraordinária a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pela Administradora aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortizações de cotas do Fundo.

14 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGLG11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2024	Data	Valor da cota em 2023
31/01/2024	165,26	31/01/2023	162,26
29/02/2024	169,99	28/02/2023	161,65
28/03/2024	169,00	31/03/2023	160,47
30/04/2024	166,63	28/04/2023	162,50
31/05/2024	163,40	31/05/2023	159,11
28/06/2024	162,15	30/06/2023	167,23
31/07/2024	160,40	31/07/2023	163,25
30/08/2024	161,20	31/08/2023	162,22
30/09/2024	159,13	29/09/2023	161,48
31/10/2024	155,85	31/10/2023	158,00
29/11/2024	152,25	30/11/2023	161,40
30/12/2024	156,13	28/12/2023	161,99

16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi 12,74% (12,76% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,33% (9,08% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	32.713	0,61	26.651	0,62
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	2.254	0,04	1.753	0,04
Auditoria e custódia	1.314	0,02	1.426	0,03
Cetip	374	0,01	305	0,01
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
Outras despesas	77	0,00	41	0,00
Total de despesas administrativas	36.789	0,68	30.233	0,70

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 5.342.554 (R\$ 4.295.815 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

18 Tributação

18.1 Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

18.2 Cotista

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

19 Demandas judiciais

Atualmente o fundo é parte em dois processos, sendo:

- (i) um mandado de segurança distribuído na 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 3.397.
- (ii) uma ação declaratória de inexistência de débito na 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 18.357.

20 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de escrituração, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Banco Genial S.A.

21 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, o Fundo realizou (i) alienação e aquisição de Fundos de Investimento Imobiliário e (ii) venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários com instituição ligada ao gestor, conforme abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações (R\$)	Corretagens
Patria VBI Asset Management LTDA.	Instituição ligada ao Gestor	Cotas de FII	Compra	392	1
Patria VBI Asset Management LTDA.	Instituição ligada ao Gestor	Cotas de FII	Venda	983	1
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	CRI	Venda	7,998	-

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía 165.292 cotas do PATL11. 177.797 quantidades foram compradas antes de (data de transferência) em consonância com o exposto acima (referência ao entendimento de não existência do conflito) e 9.000 quantidades foram adquiridas e 21.505 quantidades foram vendidas pelo fundo após essa data.

Com a transferência de administração e gestão do Fundo efetivada em 22 de julho de 2024, o Fundo passa a ter, em estoque, cotas de FII e CRI cujos gestores e/ou administradora são pessoas ligadas ao Gestor do fundo, decorrente de decisão de investimento anterior à transferência supracitada, sem caracterizar, portanto, situação de conflito de interesses.

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Tipo	Ativo	Quantidade	Valor de Mercado (R\$)
Patria VBI Asset Management LTDA.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	PATL11	165,292	8,096
Banco Genial S.A.	Instituição ligada ao Gestor	Estoque	22G0282372	3,194	3,452

Além das transações realizadas durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, todo o estoque das transações que se refere o art. 31 e inciso IV do art. 23 da Instrução CVM n 175 de 23 de dezembro de 2022 estão devidamente demonstrados no informe anual do Fundo.

22 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	2024			
				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	101.333	-	101.333
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	254.356	-	-	254.356
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	44.555	44.555
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	128.757	-	128.757
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	123.867	-	123.867
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	294.303	294.303
Propriedades para investimento	-	-	5.359.671	5.359.671
Total do ativo	254.356	353.957	5.698.529	6.306.842

Pátria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024 e 2023*

Ativos	2023			
				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	162.338	-	162.338
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	326.710	-	-	326.710
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	67.742	67.742
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	505.392	-	505.392
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	256.548	-	256.548
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	62.248	62.249
Propriedades para investimento	-	-	4.691.973	4.691.973
Total do ativo	326.710	924.278	4.821.963	6.072.951

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

23 Riscos associados ao Fundo

23.1 Riscos de mercado

23.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que podem compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

23.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países pode prejudicar as atividades do Fundo.

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

23.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

23.2 Riscos relativos ao Fundo

23.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que podem acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

23.2.2 *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

23.2.3 *Riscos jurídicos*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

23.2.4 *Risco tributário*

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata é concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

23.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

23.2.6 *Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo*

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

23.2.7 *Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.*

Considerando que o fundo pode adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

- i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, pode gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, podem ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

23.2.8 *Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos*

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, existem os riscos de:

- i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses podem impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.
- ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo pode estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo pode ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

23.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

23.3.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

23.3.2 *Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)*

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários podem pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

23.3.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

23.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados podem implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que pode acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo podem ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

23.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que pode gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

23.3.6 Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

23.3.7 Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

23.3.8 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

23.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

23.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo pode ser afetado adversamente.

23.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo pode ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

23.4 Gerenciamento de riscos

23.4.1 Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré-definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

23.4.2 Risco de liquidez

A administradora faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, e etc.

23.4.3 Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros nos quais investimos, através do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

23.4.4 Risco operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de Legal Entity Management responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de Back-Office e Front-Office estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, Compliance e Legal Entity Management são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e reports relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de valuation podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

24 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, observando os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

25 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

26 Alterações estatutárias

27/05/2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo, a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações citadas e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo e aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.

Conforme fato relevante divulgado em 16 de julho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 19 de julho de 2024.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 22 de julho de 2024, o Fundo passa a ser denominado “Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGLG PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGLG11”.

27 Informações adicionais

Conforme fato relevante divulgado em 9 de janeiro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou a Escritura de Rerratificação de Venda e Compra, o Aditamento ao Instrumento de Confissão de Dívida e o Aditamento à Convenção de Condomínio para ajustar as condições finais do empreendimento em construção no terreno integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, em razão da celebração de contrato de locação na modalidade Built-To-Suit com a EBAZAR.COM.BR LTDA, sob o nome fantasia de “Mercado Livre”.

Conforme fato relevante divulgado em 23 de fevereiro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças por meio do qual se comprometeu a vender fração do terreno do ativo localizado na cidade de São José dos Campos, estado de São Paulo. O Compromisso foi firmado com uma empresa do ramo de loteamentos, prevendo o Compromisso as etapas necessárias para a conclusão do negócio. O Terreno faz parte do ativo HGLG São José dos Campos, que tem uma área de terreno total de aproximadamente 581.642 m², sendo que a área a ser desmembrada e alienada terá aproximadamente 169.206 m². O valor de venda do terreno será no montante de R\$ 12.500.

Conforme fato relevante divulgado em 04 de março de 2024 vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade ao Fato Relevante de 06 de dezembro de 2023, que a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 (“Transação”), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, nesta data, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

Conforme fato relevante divulgado em 03 de abril de 2024, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade aos Fatos Relevantes de 06 de dezembro de 2023 e 04 de março de 2024, que trataram da alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), sobre o andamento da convocação das assembleias gerais extraordinárias dos Fundos (“AGEs”) que tratará sobre a transferência da gestão dos FIIs ao Pátria (“Transação”). Foi informado anteriormente que as convocações das AGEs seriam realizadas até a presente data, porém, em virtude de detalhes operacionais para viabilizar um amplo sistema de votação, com a coexistência de múltiplas formas de exercício do direito de voto pelos investidores, ainda serão necessários mais alguns dias para a realização das convocações.

A Administradora manterá os cotistas dos Fundos e o mercado em geral informados sobre eventuais novos desdobramentos relevantes no âmbito da Transação.

Conforme fato relevante divulgado em 31 de maio de 2024, o Fundo informou aos seus cotistas e ao mercado em geral que o Fundo e o XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“XPLG”), firmaram, naquela data, dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, bem como outros instrumentos assessórios, que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o Fundo se comprometeu a adquirir e a vender, frações ideais dos ativos detalhados abaixo.

O Fundo se comprometeu a adquirir 49% do imóvel localizado na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, sendo que a matrícula objeto do Compromisso de Compra Syslog Galeão tem área bruta locável total de aproximadamente 57.000 m² pelo montante de R\$ 88.274.

O Fundo se comprometeu a vender 49% do imóvel localizado na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, sendo que as matrículas objeto do Compromisso de Venda HGLG WL tem área bruta locável de aproximadamente 48.000 m² pelo montante de R\$ 79.717.

Conforme fato relevante divulgado em 29 de julho de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que submeteu para análise e aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE a potencial transação de compra de 100% do ativo logístico localizado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, denominado LOG Goiânia I pelo montante de R\$ 251.195.

Conforme fato relevante divulgado em 21 de agosto de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que assinaram escrituras de venda e compra e outros pactos, bem como receberam a posse integral de 1 ativo imobiliário, localizado no Município de Simões Filho, Estado da Bahia, com área total aproximada de 623.500 m².

A compra do Terreno foi negociada no modelo de permuta física, de forma que o proprietário do Terreno outorgou às SPEs 100% da propriedade sobre a área, sendo que em contrapartida as SPEs estão obrigadas a entregar uma fração ideal de 10% do empreendimento futuro, quando pronto, ao vendedor.

No terreno será desenvolvido um condomínio logístico com área bruta locável aproximada total de aproximadamente 132.330 m² com prazo esperado de entrega final em 30 de setembro de 2025.

Conforme fato relevante divulgado em 24 de setembro de 2024, o Fundo informou 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”).

O preço a ser pago pelo Fundo na operação de compra do Empreendimento totaliza o valor de R\$ 251.195, equivalente a aproximadamente R\$ 3.200/m² (três mil e duzentos reais por metro quadrado).

Conforme fato relevante divulgado em 27 de setembro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 29 de julho de 2024 e 24 de setembro de 2024, 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.

Conforme fato relevante divulgado em 01 de outubro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 27 de junho de 2023 e 9 de janeiro de 2024, 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.

Nesta data, o Fundo efetuou o pagamento no valor total de R\$ 10.210 ao vendedor, que foi parceiro do Fundo no desenvolvimento do Empreendimento e continuará detendo a fração ideal residual.

Conforme fato relevante divulgado em 29 de outubro de 2024, o Fundo informou 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:

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, Contorno de Vitória, km 280, bairro Padre Mathias, 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, Contorno de Vitória, km 280, bairro Padre Mathias, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

O preço a ser pago pelo HGLG para a aquisição do Empreendimento totaliza o valor de R\$ 161.170.

Conforme fato relevante divulgado em 23 de dezembro de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela empresa Colliers Technical Services LTDA, resultando em valor 4,81% (quatro inteiros e oitenta e um centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 4,66% (quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

28 Eventos Subsequentes

A Administradora não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de aprovação para emissão e divulgação das demonstrações financeiras.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4