

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.754.164/0001-99

[Administrado pela VÓRTX Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88]

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252PF-010-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo 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

Ao Administrador e aos Cotistas do

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“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 para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela 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 contábeis”. 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.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 6. Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possuía propriedades para investimento que estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 468.052 mil, o equivalente a 97,34% do Patrimônio Líquido no Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro 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 valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e; **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das Demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi conduzido sob responsabilidade de outros auditores, que emitiram o relatório de auditoria datado em 28 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

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



Thiago Bragatto
Contador CRC 1SP - 234.100/O-4

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante		16.913	3,52	18.774	3,82
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.626	1,79	7.627	1,55
Disponível		6	0,00	15	0,00
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	4 e 16	6	0,00	15	0,00
Operações compromissadas	4	8.620	1,79	7.612	1,55
Letras do Tesouro Nacional		7.807	1,62	7.612	1,55
Letras Financeiras do Tesouro		813	0,17	-	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	5	4.991	1,04	8.646	1,76
Cotas de fundos imobiliários		4.991	1,04	8.646	1,76
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário		4.991	1,04	8.646	1,76
Outros créditos		3.296	0,69	2.501	0,51
Outros créditos		3.296	0,69	2.501	0,51
Aluguéis a receber	7	3.296	0,69	2.496	0,51
Outros valores a receber		-	-	5	0,00
Outros valores e bens		1	0,00	-	-
Despesas antecipadas		1	0,00	-	-
Despesas diversas		1	0,00	-	-
Não circulante		468.052	97,34	477.983	97,21
Investimentos		468.052	97,34	477.983	97,21
Propriedades para investimentos	6	468.052	97,34	477.983	97,21
Imóveis acabados		468.052	97,34	477.983	97,21
Total do ativo		484.966	100,86	496.757	101,03
Passivo					
Circulante		4.119	0,86	5.079	1,03
Valores a pagar		4.119	0,86	5.079	1,03
Dividendos a distribuir	18	2.845	0,59	2.995	0,61
Caução recebido a devolver		822	0,17	1.066	0,22
Taxa de administração (*)	16	54	0,01	52	0,01
Taxa de gestão (*)	16	184	0,04	241	0,05
Condomínio a pagar		146	0,03	-	-
Serviços de auditoria		68	0,01	64	0,01
Adiantamento de aluguel		-	-	661	0,13
Total do passivo		4.119	0,86	5.079	1,03
Patrimônio líquido	10	480.848	100,00	491.679	100,00
Capital Social		499.154	103,81	499.154	101,52
(-) Gastos com emissão		(19.202)		(19.202)	
Reserva de lucros		896	0,19	11.727	2,39
Total do passivo e do patrimônio líquido		484.967	100,86	496.758	101,03

(*) compreendem transações com partes relacionadas

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Notas	2024	2023
<u>Resultado das propriedades para investimentos</u>		<u>29.730</u>	<u>41.382</u>
Receita de aluguéis	7	41.540	40.669
Resultado de ajuste ao valor justos das propriedades para investimento	6	(10.572)	1.717
Despesas condominiais		(655)	(1.000)
Manutenção e conservação de imóveis		(38)	-
Despesas com IPTU		(287)	-
Comissões e corretagens		(267)	(4)
Reembolso de seguros		41	-
Despesas com atualização monetária dos depósitos em caução		(32)	-
<u>Resultado com aplicações financeiras de natureza imobiliária</u>		<u>(1.577)</u>	<u>813</u>
Prejuízo na venda de Cotas de FI	5	(1.116)	-
Resultado de valor justo com cotas de fundos imobiliários	5	(1.101)	346
Dividendos de Cotas de FI	5	640	467
<u>Resultado com aplicações financeiras de natureza não imobiliária</u>		<u>508</u>	<u>504</u>
Resultado com operações compromissadas	4	508	504
Despesas		<u>(4.747)</u>	<u>(5.229)</u>
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		<u>(962)</u>	<u>(849)</u>
Despesas com consultoria		(830)	(626)
Auditoria Externa		(79)	(67)
Consultoria jurídica		(19)	(90)
Serviços de avaliação patrimonial		(34)	(67)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>		<u>(3.666)</u>	<u>(3.965)</u>
Taxa de Gestão	15	(3.036)	(3.346)
Taxa de Administração	15	(629)	(619)
Taxa de Controladoria	15	(1)	-
<u>Demais despesas</u>		<u>(119)</u>	<u>(415)</u>
Taxas Cetip e Selic		(53)	(49)
Cartorárias		(1)	(1)
Certificação digital		(8)	0
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(40)
Taxa B3		(13)	-
Taxa ANBIMA		(4)	(16)
Outras despesas		-	(309)
Resultado líquido no exercício/período		<u>23.914</u>	<u>37.470</u>
<i>Quantidade de cotas</i>		<i>4.991.535,0000</i>	<i>4.991.535,0000</i>
<i>Lucro por cota - valor em R\$</i>		<i>4,79</i>	<i>7,51</i>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Gastos com emissão de cotas	Reserva de lucros	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	499.154	(19.202)	9.796	489.748
Resultado do exercício	-	-	37.470	37.470
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(35.540)	(35.540)
Em 31 de dezembro de 2023	499.154	(19.202)	11.727	491.679
Resultado do exercício	-	-	23.914	23.914
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(34.745)	(34.745)
Em 31 de dezembro de 2024	499.154	(19.202)	896	480.848

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	23.914	37.470
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Estorno de ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	1.101	(346)
Estorno de ajuste ao valor justo com propriedades para investimento	10.572	(1.717)
Estorno da atualização monetária dos depósitos em caução	32	-
Resultado líquido ajustado	35.619	35.407
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
Cotas de fundos de investimento imobiliários	2.554	1.913
Aluguéis a receber	(800)	913
Adiantamento de aluguéis	(617)	617
Auditoria Externa	4	(8)
Taxa de distribuição	-	(80)
Condomínio	102	377
Recebimento de depósitos caução	(276)	1.066
Taxa de administração	2	-
Taxa de gestão	(57)	(71)
Outros valores a receber	-	76
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	912	4.803
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de custos de propriedade para investimentos	(641)	(1.080)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(641)	(1.080)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos pagos aos cotistas	(34.891)	(35.440)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(34.891)	(35.440)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	999	3.690
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	7.627	3.937
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	8.626	7.627
Variação no caixa e equivalentes de caixa	999	3.690

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 23 de outubro de 2019 e iniciou suas atividades em 5 de agosto de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento a obtenção de renda e eventual ganho de capital, investindo no mínimo 2/3 do patrimônio líquido em imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção, localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Pátria - VBI Asset Management Ltda., (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponível

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Operações compromissadas

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

f) Cotas de fundos de investimentos

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

g) Aluguéis a receber

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

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

h) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “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.

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.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado de ajuste ao valor justos das propriedades para investimento”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

j) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	-	-	6
Operações compromissads – LFT (**)	15.652,1325	52,00	813
Operações compromissads – LTN (**)	683,5457	11.421,00	7.807
Total		11.473,00	8.626

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx	-	-	15
Operações compromissads – LTN (**)	822,9459	9.250,00	7.612
Total		9.250,00	7.627

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional e Letras Financeiras do Tesouro, conforme demonstrado acima.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu rendimentos através das aplicações em operações compromissadas que somaram em R\$ 508 (R\$ 504 em 2023).

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de Fundos de investimento imobiliários

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descrição	Quantidade	Exercício	% de cotas	Saldo contábil
VILG11 - FII Vinci Logística	67.001	2024	0,45%	4.991
VILG11 - FII Vinci Logística	87.099	2023	0,58%	8.646

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo vendeu cotas do VILG11 e apurou prejuízo no valor total de R\$ 1.116 (não houve em 2023).

O Fundo auferiu resultado negativo de ajuste a valor justo das aplicações em cotas de FII no valor total de R\$ 1.101 (R\$ 346 de resultado positivo em 2023).

Além disso durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu dividendos de cotas de FII que somaram em R\$ 640 (R\$ 467 em 2023).

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Imóvel	31.12.2024	31.12.2023
Galpão RDN	193.640	186.080
Galpão Itatiaia	215.570	234.180
Galpão Postall	28.118	28.122
Galpão Solística	30.724	29.601
Total	468.052	477.983

a) Descrição dos imóveis

Galpão RDN

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Cidade de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, na Avenida José Carlos Costa, nº 688, objeto da matrícula nº 24.293 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves), com área construída de 26.618,04 m², pelo montante de R\$ 175.600.

Em 31 de dezembro de 2024 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 193.640 (R\$ 186.080 em 2023).

Galpão Itatiaia

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na Avenida Industrial Alda Bernardes de Faria e Silva, nº 1.881, na Cidade de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 3.467 do Ofício Único do Município de Itatiaia, no qual foi parcialmente desenvolvido o Complexo Logístico Multimodal Itatiaia. O referido complexo é constituído por 3 setores condominiais: (a) 1º Sub Condomínio Galpões I, constituído pelo Imóvel SEB; (b) 2º Sub Condomínio Galpões II, constituído por 28 Unidades Autônomas, dividido em (b.i) Bloco 200 com 11 Galpões, objeto das matrículas nºs 4.988 a 4.998, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia (Bloco 200); (b.ii) Bloco 300 com 11 galpões, objeto das matrículas nºs 4.999 a 5.009, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia; (b.iii) Bloco 400 com 5 Galpões, objeto das matrículas nº 5.010 a 5.014, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (b.iv) Bloco 500 com 1 Galpão objeto da matrícula nº 5.015 do Ofício Único do Município de Itatiaia; e (c) 3º Sub Condomínio Pátio de Cargas objeto da matrícula nº 5.016 do Ofício Único do Município de Itatiaia ("Parque Intermodal" e em conjunto com o Bloco 200, o "Imóvel SPE"), pelo montante de R\$ 226.066.

Em 31 de dezembro de 2024 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 215.570 (R\$ 234.180 em 2023).

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Galpão Postall

Em 9 de setembro de 2021 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na cidade de Jundiaí, Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 831, Gleba B-1, Bairro dos Fernandes, que possui área bruta locável de 9.956 m², pelo montante de R\$ 24.504.

Em 31 de dezembro de 2024 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 28.118 (R\$ 28.122 em 2023).

Galpão Solística

Em 1º de setembro de 2021 o Fundo adquiriu o imóvel localizado na cidade de Jundiaí, Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 901, que possui área bruta locável de 9.177 m², pelo montante de R\$ 26.600.

Em 31 de dezembro de 2024 o galpão registrado a valor justo no Fundo é de R\$ 30.724 (R\$ 29.601 em 2023).

b) Método de determinação do valor justo e empresa avaliadora

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Binswanger Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de novembro de 2024.

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

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Foram utilizadas as seguintes premissas para determinação do valor justo de cada imóvel:

Em 31 de dezembro em 2024

Imóvel	Prazo	Cap. Rate	Taxa de desconto	Valor justo 31.12.2024
Galpão RDN	10 anos	8,00% a.a.	8,25% a.a.	193.640
Galpão Itatiaia	10 anos	7,75% a.a.	8,00% a.a.	215.570
Galpão Postall	10 anos	8,50% a.a.	8,25% a.a.	28.118
Galpão Solística	10 anos	8,00% a.a.	8,25% a.a.	30.724
Total				468.052

Em 31 de dezembro em 2023

Imóvel	Prazo	Cap. Rate	Taxa de desconto	Valor justo 31.12.2023
Galpão RDN	10 anos	8,25% a.a.	8,50% a.a.	186.079
Galpão Itatiaia	10 anos	7,50% a.a.	7,75% a.a.	234.180
Galpão Postall	10 anos	8,00% a.a.	8,25% a.a.	28.122
Galpão Solística	10 anos	7,75% a.a.	8,00% a.a.	29.601
Total				477.982

b) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação dos imóveis classificados como propriedades para investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 se comportou conforme abaixo:

Em 31 de dezembro em 2024

Imóvel	Saldo em 31.12.2023	Custos adicionados	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31.12.2024
Galpão RDN	186.080	630	6.930	193.640
Galpão Itatiaia	234.180	-	(18.610)	215.570
Galpão Postall	28.122	10	(14)	28.118
Galpão Solística	29.601	-	1.123	30.724
Total	477.983	641	(10.572)	468.052

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro em
2023

Imóvel	Saldo em 31.12.2022	Custos adicionados	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31.12.2023
Galpão RDN	184.880	919	280	186.079
Galpão Itatiaia	233.780	-	400	234.180
Galpão Postall	27.641	160	321	28.122
Galpão Solística	28.886	-	715	29.601
Total	475.187	1.079	1.716	477.983

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 41.540 (R\$ 40.669 em 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

A saldo de aluguéis vincendos a receber em 31 de dezembro de 2024 somou em R\$ 3.296 (R\$ 2.496 em 2023).

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

Em 31 de dezembro de 2024

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliários	4.991	-	-	4.991
Operações compromissadas	8.620	-	-	8.620
Total do ativo:	13.611	-	-	13.611

Em 31 de dezembro de 2023

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliários	8.646	-	-	8.646
Operações compromissadas	7.612	-	-	7.612
Total do ativo:	16.258	-	-	16.258

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 480.848, representado pela quantidade de 4.991.535,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 96,3324 cada. (R\$ 491.678 em 2023, representado pela quantidade de 4.991.535,0000 cotas, pelo valor unitário de R\$ 98,5025 cada).

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	R\$ 96,3324	(2,20)	492.323
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	R\$ 98,5025	7,91	490.172

(*) Valores expressos em Reais

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota R\$	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	491.679	98,5025	-	-
31/01/24	491.333	98,4332	(0,07)	(0,07)
29/02/24	491.061	98,3788	(0,06)	(0,13)
31/03/24	491.093	98,3852	0,01	(0,12)
30/04/24	490.593	98,2850	(0,10)	(0,22)
31/05/24	490.380	98,2424	(0,04)	(0,26)
30/06/24	490.283	98,2230	(0,02)	(0,28)
31/07/24	490.852	98,3369	0,12	(0,17)
31/08/24	491.139	98,3945	0,06	(0,11)
30/09/24	491.066	98,3799	(0,01)	(0,12)
31/10/24	491.777	98,5221	0,14	0,02
30/11/24	491.558	98,4783	(0,04)	(0,02)
31/12/24	480.847	96,3324	(2,18)	(2,20)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente, até 4.300.000 Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 cada, na data da 1ª integralização de Cotas do Fundo, perfazendo o montante de até R\$ 430.000, observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 20% com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional, totalizando, desse modo, até 860.000 Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (Instrução CVM nº 400), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos do Fundo, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 cada, perfazendo o montante total de até R\$ 86.000. O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da 1ª emissão do Fundo será definido no prospecto e demais documentos da oferta.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05, com o código de negociação PATL11.

Ticker (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	67,80	68,00
Fevereiro	71,51	62,48
Março	68,51	63,50
Abril	61,96	65,04
Maio	62,50	65,85
Junho	60,94	75,63
Julho	61,00	73,43
Agosto	61,57	73,17
Setembro	59,90	73,17
Outubro	52,85	66,35
Novembro	46,80	63,30
Dezembro	48,98	69,00

14. Prestação de serviços e custódia

- Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle, escrituração e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Pátria VBI Asset Management Ltda. (“Gestora”).
- Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 1,13% ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 135 (cento e trinta e cinco mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 629 (R\$ 619 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 3.036 (R\$ 3.346 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

Não há cobrança de taxa de *performance*.

• Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa de R\$ 125 (cento e vinte e cinco mil reais) com base em número de cotistas. O pagamento será realizado mensalmente. A taxa de escrituração está incluída na taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de controladoria registrada foi de R\$ 1 (não houve em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Controladoria” na demonstração do resultado.

Não há cobrança de taxas de ingresso ou saída.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Pátria - VBI Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6 (R\$ 15 em 2023), junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 184 (R\$ 241 em 2023). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 54. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- d) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui o saldo a pagar de taxa de controladoria no. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a título de taxa de controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, tais rendimentos poderão ser distribuídos aos Cotistas, à critério do Administrador e do Gestor, de comum acordo, e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12.2. desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que a Administradora irá divulgar, no 1º (primeiro) Dia Útil após o respectivo mês de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O resultado do Fundo apurado segundo regime de caixa está apresentado a seguir:

Rendimentos calculados segundo o regime de caixa	2024	2023
<u>Propriedades para investimento</u>		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	40.310	42.005
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(32)	(773)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(1.873)	(1.064)
Resultado líquido das propriedades para investimentos	38.405	40.168
<u>Ativos financeiros de natureza imobiliária</u>		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	640	833
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	640	833
Resultado líquido dos ativos imobiliários	39.045	41.001
<u>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</u>		
(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	(667)	515
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	(667)	515
<u>Outras receitas e despesas</u>		
(-) Taxa de administração	(3.720)	(4.036)
(-) Consultoria especializada	(69)	(611)
(-) Auditoria independente	(75)	(75)
(-) Taxas, impostos ou contribuições incluindo a CVM	(118)	(153)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(1)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas	(20)	-
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(18)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(0)	(2)
(+/-) Outras receitas/despesas	(610)	(155)
Resultado total de outras receitas e despesas	(4.631)	(5.033)
Resultado calculado segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	33.747	36.483
Rendimentos declarados	34.745	35.540
% de distribuição dos resultados calculados segundo o regime de caixa - Lei 8.668/93	102,96%	97,42%

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo a pagar pelo Fundo relativo a distribuição de rendimentos é de R\$ 2.845 (R\$ 2.995 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo pagou distribuição de rendimentos que somaram em R\$ 34.891 (R\$ 35.440 em 2023).

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM n 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados Grant Thornton Auditores Independentes, relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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 gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

22. Alterações estatutárias

Em 05 de dezembro de 2024, a VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71 (“VBI RE”), atual gestora do Fundo (“Gestora”), passou por uma operação de cisão parcial na qual a parcela cindida, composta por, dentre outros ativos, a posição contratual da VBI RE no contrato de gestão do Fundo celebrado com a Administradora em 06 de abril de 2020, e aditado em 27 de julho de 2022, foi incorporada pela Pátria - Vbi Asset Management Ltda. (nova denominação da Vbi Asset Management Ltda.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 (“VBI Asset”), o que acarretou a sucessão legal da VBI Asset, conforme artigos 229, §§ 1º e 3º, e 227 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”), observados os termos do Regulamento do Fundo; e

(ii) Pela sucessão legal mencionada acima, a VBI Asset assumiu as atividades de gestão da carteira do Fundo

Diante destes fatos, a Administradora, conforme autorização disposta no Art. 17-A da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), alterou o regulamento do Fundo conforme abaixo:

“2.1.4 GESTOR. As atividades de gestão de carteira do Fundo, bem como as atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, serão exercidas pela Pátria - Vbi Asset Management Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Sala 66, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 18.516, de 10 de março de 2021 (“Gestor”), ou quem vier a substituí-lo.”

23. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.754.164/0001-99

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1