



PATRIA

Relatório Gerencial – Dezembro 2024

Patria LOG FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Dezembro 2024

Cadastre-se no Mailing

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Em dezembro de 2024, finalizamos a expansão do complexo HGLG Itupeva com a entrega do galpão G300 que tem uma ABL de 68.906,87 m² e já possui duas locações vigentes, ocupando 54,4% do galpão. Considerando o galpão 100% alugado no aluguel médio já alugado teremos um YoC de 10,8%. Os indicadores do Fundo estão sendo impactados pelo novo ativo a partir deste relatório.

Por último, em agosto iniciamos um novo projeto em Simões Filho (BA) onde será desenvolvido um condomínio logístico com ABL aproximada de 132.330 m² a ser construído em duas fases. A primeira fase já foi iniciada com a construção de um galpão logístico com 86.336 m² e sob medida para o Mercado Livre (BTS), com previsão de entrega final no segundo semestre de 2025. A estimativa conservadora de retorno sobre o capital investido do Fundo, apenas para esta primeira fase, é de aproximadamente 10,2% a.a., dado que a primeira fase possui um custo maior para a implantação do condomínio como um todo. O terreno ainda comporta a possibilidade de desenvolvimento de outro galpão com ABL aproximada de 46.000 m² e a decisão de viabilizar ou não a construção dessa fase especulativa será um tópico para 2025, mediante a demanda da região. A estimativa de retorno (*Yield on Cost*) conservadora para o desenvolvimento completo é de aproximadamente 11,0% a.a..

- (ii) Melhorar o resultado da exploração do atual portfólio, especialmente em termos de diminuição da vacância e aumento dos valores de locação;

Ao longo de julho até novembro, o Fundo manteve uma vacância física em valores abaixo de 5,0%, sendo um dos menores patamares de sua história. Em dezembro tivemos um pequeno aumento da vacância impactado principalmente pela área vaga do recém entregue HGLG Itupeva G300, caso contrário, ainda estaríamos em valores de vacância física próximos aos 4,5%.

- (iii) Melhorar o perfil estratégico do portfólio – imóveis de alta qualidade em praças logísticas importantes

Além das entregas de dois ativos AAA (HGLG Itupeva G300 e BTS CONE MM2 – G03) conforme descritos acima, adquirimos o condomínio logístico LOG Goiânia ([link](#)), localizado na cidade de Goiânia (GO), uma importante praça logística no mercado brasileiro que ainda não possuíamos participação. Acreditamos que o condomínio tem um alto potencial de crescimento do aluguel médio, que na sua aquisição estava 100% locado em um aluguel médio de R\$ 20,8/m², sendo estamos revisando os aluguéis para o valor praticado pelo mercado que está em R\$ 25,0/m². Desta forma, caso o nosso time comercial tenha êxito em 100% dos contratos em elevar o preço médio nos períodos de revisional e nas novas locações, o YoC do investimento estará próximo de 9,3% a.a..

- (iv) Reciclar ativos já maduros que fogem do perfil estratégico do Fundo ou que apresentem ganho de capital relevante em relação ao seu custo de aquisição

Apesar de algumas conversas e até início de algumas diligências, esse foi um ponto que não tivemos sucesso e pretendemos trabalhar mais fortemente em 2025. Não tivemos a conclusão de vendas significativas em 2024, o que contribuiu para o dividendo médio do ano ter sido menor comparativamente com o ano passado.

- (v) Gestão de caixa para bom posicionamento em momentos oportunistas do mercado.

Além disso, um dos primeiros marcos de 2024 foi a evolução no processo de transferência do time de gestão e fundos ao Pátria, iniciados ao final de 2023 e que perduraram até metade do ano de 2024. Apesar do trabalho de convocação de assembleias, aprovações, transferência dos fundos e time terem sido trabalhosos e intensos, sempre buscamos manter nosso foco na gestão do Fundo, e acreditamos ter conseguido aliar ambos os objetivos.

Planos e expectativas para 2025

Para 2025, manteremos o foco nos 5 principais pilares descritos acima. Não há porquê mudar, mas sim intensificar. Atualmente, o Fundo possui uma ABL de 1,6 milhão de metros quadrados, que representa um *market share* bastante relevante no setor (é difícil ter uma ideia concreta da dimensão do Fundo: a ABL hoje equivale a aproximadamente 232 campos de futebol). Dada a dimensão do Fundo, menos representativos se tornarão os movimentos de ocupação, desenvolvimento, compra e vendas. Isso diminui o risco pela diversificação, de forma que entendemos que as grandes mudanças virão pela intensificação das boas práticas de gestão.

O novo ano já começou com dois principais focos: (i) a completa locação do HGLG Itupeva G300; e (ii) a entrega do novo BTS destinado ao Mercado Livre em Simões Filho (BA). Consequentemente, já nascem os próximos objetivos: (i) o início das obras do HGLG Itupeva G400 (último galpão do complexo); e (ii) o início da segunda fase do complexo de Simões Filho.

No âmbito macrofinanceiro, entendemos que há uma escassez de liquidez, o que trará um desafio maior para que o Fundo consiga expandir seu portfólio, mas que também trará boas oportunidades de transações para o Fundo.

1.1. Reavaliação dos Ativos do Fundo

Conforme Fato Relevante publicado no dia 20 de dezembro ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em um valor 4,81% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

A valoração do imóvel é feita através do método de fluxo de caixa descontado. Este método projeta as receitas e despesas esperadas para cada imóvel em um prazo de 10 anos e, no último ano, considera a venda do imóvel a uma taxa de capitalização. Este fluxo é trazido à valor presente, reduzido pela taxa de desconto adotada. A projeção das receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação auferido por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimentos entre outros.

No que tange aos ativos do Fundo, houve uma apreciação do valor de 5,30% comparativamente com o valor do ano anterior. A seguir detalhamos cada um dos ativos avaliados. A tabela está organizada em ordem crescente da variação “% 24 vs 23”, contemplando os anos de 2023 e 2024 para efeitos de comparação:

Imóvel	Valor 2023 (R\$)	Valor 2024 (R\$)	R\$/m² - 2024	% 24 vs 23	% do Total
HGLG Louveira	179.300.000	172.900.000	3.132	-3,57%	3,1%
HGLG Ribeirão Preto	220.300.000	222.800.000	3.721	1,13%	4,0%
Parque Torino	234.300.000	239.900.000	3.613	2,39%	4,3%
HGLG Vinhedo	471.600.000	482.900.000	3.649	2,40%	8,7%
HGLG Itupeva G100	176.000.000	181.300.000	3.090	3,01%	3,3%
DCB	486.200.000	503.700.000	5.567	3,60%	9,1%
DCR	308.100.000	326.100.000	4.203	5,84%	5,9%
HGLG Itupeva G200	266.100.000	282.300.000	3.138	6,09%	5,1%
HGLG São Carlos	237.000.000	251.800.000	3.162	6,24%	4,5%
CLE	252.400.000	268.900.000	4.042	6,54%	4,9%
HGLG Betim BTS - Meli	269.300.000	287.400.000	3.002	6,72%	5,2%
Master Labs	83.800.000	91.800.000	6.403	9,55%	1,7%
DCC	366.400.000	408.500.000	3.977	11,49%	7,4%
HGLG Betim	169.300.000	189.500.000	3.028	11,93%	3,4%
HGLG Blumenau	107.000.000	148.000.000	2.248	38,32%	2,7%
Demais ativos logísticos	740.713.000	751.907.000	3.143	1,51%	13,6%
Novos ativos 2024*	0	725.477.720	3.100	0,00%	13,1%
Total avaliado	4.567.813.000	5.535.184.720	3.479	5,30%	100,0%

*A linha novos ativos é composta pelos desenvolvimentos, concluídos durante o ano (Cone G03 e Itupeva G300), e pelas aquisições realizadas (Syslog e HGLG Goiânia)

As alterações mais relevantes do portfólio foram:

- (i) **HGLG Blumenau:** houve um aumento maior que a média, pois o avaliador considerou que ao final do contrato haveria um aumento na locação do locatário frente ao aluguel atual;
- (ii) **HGLG Betim:** teve uma melhora no quadro de locações após a concretização da expansão da Shopee que atualmente está ocupando 84,9% do ativo;
- (iii) **DCC:** a variação positiva foi motivada pela melhora na expectativa de aumento no valor da locação após o fim dos contratos devido à melhora das condições comerciais da região;
- (iv) **Master Labs:** o aumento foi amparado pela melhora no quadro de locações do ativo que contou com uma leve redução na vacância, aluguéis acima da média do mercado e extensões de prazo em alguns contratos vigentes;
- (v) **HGLG Louveira:** a redução do valor do ativo se justifica pelo fato de que o prazo remanescente do contrato de locação de locatários relevantes está mais próximo do fim e a média de aluguel da região é inferior ao valor cobrado atualmente;

Na linha “Total Avaliado”, a variação de 5,30% se refere ao comparativo entre laudos e não considera as benfeitorias realizadas durante o ano, isto é, se considerarmos tais custos, o valor da variação representaria os 4,81% informado no Fato Relevante, que compara o valor do laudo atualizado pelo valor patrimonial mais recente dos imóveis.

2. Comercial

No fechamento do mês de dezembro tivemos um aumento nas vacâncias física e financeira para 6,4% e 6,2%, respectivamente, motivado principalmente pela entrega do Habite-se do HGLG Itupeva G300 e consequente entrada na base de cálculo de vacância. Considerando as locações da Aviiva, Raia Drogasil e demais módulos vagos, o galpão está sendo entregue ao portfólio com uma ocupação de 54,4%.

2.1. Locações, Expansões e Renovações:

2.1.1. Locações assinadas em dezembro de 2024

- Formalização do aditivo prevendo a expansão definitiva da Mercedes nos módulos 3 e 9 do HGLG Itupeva G200 (não impacta vacância pois já estava previsto)
- Locação de um módulo (1.431m²) do empreendimento Cone G06 para empresa Descarbonize;
- Locação de um módulo (1.275m²) no HGLG Duque de Caxias para a empresa Loyalty Logística, com início previsto para após o término de obras de adequação do módulo que serão feitas pelo proprietário com objetivo de viabilizar a entrada do locatário.

2.1.2. Previstos

- Renovação do contrato com a Cremer no ativo HGLG Blumenau;
- Renovação antecipada da Volkswagen no ativo HGLG Vinhedo;
- Locação de um módulo no DCR com assinatura prevista para janeiro;

- Renovação do contrato com a Grunenthal no Master Labs;
- Renovação do contrato com a Solística no HGLG Goiânia.

2.2. Reduções e Devoluções:

2.2.1. Devoluções ocorridas em dezembro de 2024

- A Piquetur devolveu um módulo (6.112m²) no DCC em dezembro, e esta saída não gerará multa pois fez parte da negociação para locação do HGLG Louveira.

2.2.2. Previstos

- O locatário Mercado Livre notificou a devolução do espaço de 3,7 mil m² ocupado no HGLG São Carlos, que será absorvido pela Electrolux. Está previsto o distrato para o mês de dezembro e início da nova locação no começo de janeiro/2025. O distrato ainda está em fase de assinatura, com previsão de finalizar em janeiro, mas sem prejuízo dos demais prazos;
- A Infracommerce formalizou a devolução de mais um módulo no DCR, que gerará uma multa após o cumprimento do aviso prévio, previsto para março/25. Com esta nova devolução, somada ao do módulo que está será devolvido em janeiro, a empresa passará a ocupar aproximadamente 13 mil m² no parque;

3. Técnico

O porte que o Fundo alcançou nos últimos anos levou o time para o enfrentamento de inúmeros desafios para a gestão de um portfólio tão grande com uma alta variedade de locatários e operações, onde os imóveis e localidades levam a problemas técnicos e situações muito específicas. A rotina do time busca sempre manter um monitoramento cada vez mais detalhado em relação ao controle dos condomínios, da emissão dos AVCBs (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), dos seguros patrimoniais, das licenças ambientais aplicáveis e todas as documentações necessárias à adequada regularidade dos ativos.

Em 2024, esse fluxo de monitoramento de ativos foi ainda mais impactado com o reflexo ainda presente das aquisições feitas em 2023 (CLE, DCC, DCR, DCB e Itapevi) e em 2024 (Syslog e HGLG Goiânia). Para além da questão documental dos imóveis, especialmente nos ativos DCR, CLE e DCC, a movimentação de locatários leva a um alto fluxo de obras de entradas e saídas dos locatários, onde o time acompanhou muitas delas de modo a organizar e documentar as correções de danos, bem como contratando a montagem ou desmontagem de divisórias. Quanto às obras de maior porte, as necessidades de benfeitorias ou manutenções nos ativos variam de acordo com as demandas e negociações com os locatários, bem como pelas demandas intrínsecas aos imóveis diante desgastes naturais de materiais ou estruturas.

No HGLG Betim, como últimos reflexos da negociação comercial da locação atual, foram finalizadas as trocas das niveladoras do galpão para instalação de um equipamento mais moderno e ergonômico, melhorando a condição técnica geral do imóvel, e, além disso, foi realizada a expansão da área de refeitório do galpão devido ao alto fluxo de funcionários no local. No DCB foi realizada análise e o planejamento de um pacote de manutenções e melhorias nos galpões, que deve ser revisto e aprovado junto aos locatários em 2025, dado que as edificações possuem questões específicas de operação e sistemas (como falhas de climatização internas, reparos necessários e manutenção de fachadas, entre outros) e o condomínio ainda se encontra em fase de reestruturação com a finalidade de melhorar os fluxos de manutenção. No Washington Luiz foram concluídas as intervenções para renovação do AVCB do imóvel e espera-se que o documento seja emitido no começo de 2025.

No galpão de Monte Mor foi contratada a análise de conforto térmico para possível climatização parcial do imóvel e foram realizadas as trocas das lentes prismáticas que compõem a cobertura do imóvel, em conjunto com uma manutenção corretiva geral na mesma, visto que essa necessidade já era mapeada pelo time há algum tempo devido ao desgaste e riscos estruturais aos quais o galpão estava ficando exposto. Outra obra necessária que envolve telhado é na cobertura do galpão de Vinhedo, onde foi aprovada a contratação dos serviços para manutenção geral e troca de peças, porém, o serviço ainda não foi iniciado pois está em desenvolvimento de cronograma junto com o locatário. Já em Ribeirão Preto, foram realizadas as trocas dos revestimentos termo-acústicos sob a cobertura, denominados "face-felt", em alguns trechos do imóvel. No começo do ano também foram realizadas trocas de telhas e de face-felt no galpão G06 do CONE MM1.

Em relação aos desenvolvimentos, 2024 foi bastante desafiador ao fundo, chegando a ter 03 desenvolvimentos ocorrendo simultaneamente no ano. A construção do CONE G03 do complexo CONE Multimodal 02 (MM2), que começou com uma concepção de duas naves e foram unificadas em um único produto, finalizou no mês de agosto e só teve o saldo de retenção final liberado para a construtora agora em dezembro, visto que foram entregues as documentações finais pendentes. A obra do HGLG Itupeva G300, a terceira nave do complexo HGLG Itupeva e a segunda do complexo que foi desenvolvida no fundo, teve sua construção iniciada no começo de 2024 e chegou em dezembro ao patamar de 99,72% de avanço físico, tendo a previsão de término e entrega final para janeiro de 2025. Já a obra do Galpão G100 em Simões Filho, que foi iniciada no começo do segundo semestre de 2024, encontra-se ainda focada na etapa de terraplenagem e fundações, mas com o ritmo de obras adequado ao esperado. Detalhes adicionais sobre estes desenvolvimentos estão na seção "Obras e Desenvolvimentos".

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dez-24	Nov-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	33.997.948	28.006.448	398.840.663	398.840.663
Rendimentos Mobiliários ¹	4.203.636	22.173.321	126.397.366	126.397.366
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	-5.759.290	-794.721	16.066.774	16.066.774
IR sobre Ganhos de Capital	-1.445	-691	-418.996	-418.996
Total de Receitas	32.440.848	49.384.357	540.885.808	540.885.808
Despesas Financeiras ¹	-3.371.119	-3.262.854	-42.316.092	-42.316.092
Despesas Imobiliárias ¹	-906.133	-907.836	-10.702.496	-10.702.496
Despesas Operacionais ¹	-2.886.867	-3.840.323	-40.374.558	-40.374.558
Total de Despesas	-7.164.119	-8.011.013	-93.393.147	-93.393.147
Resultado ¹	25.276.729	41.373.344	447.492.661	447.492.661
Rendimento Anunciado	37.166.333	37.166.333	445.995.990	445.995.990
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fonte: Patria.

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

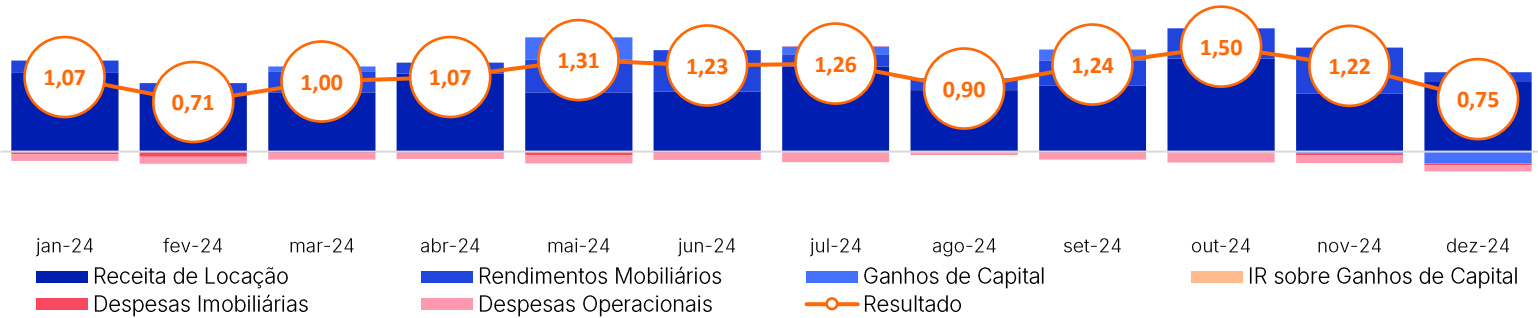


Fonte: Patria.

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

jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24
Rendimento Distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
0,62	0,23	0,13	0,09	0,30	0,43	0,58	0,39	0,53	0,93	1,05	0,70

Fonte: Patria

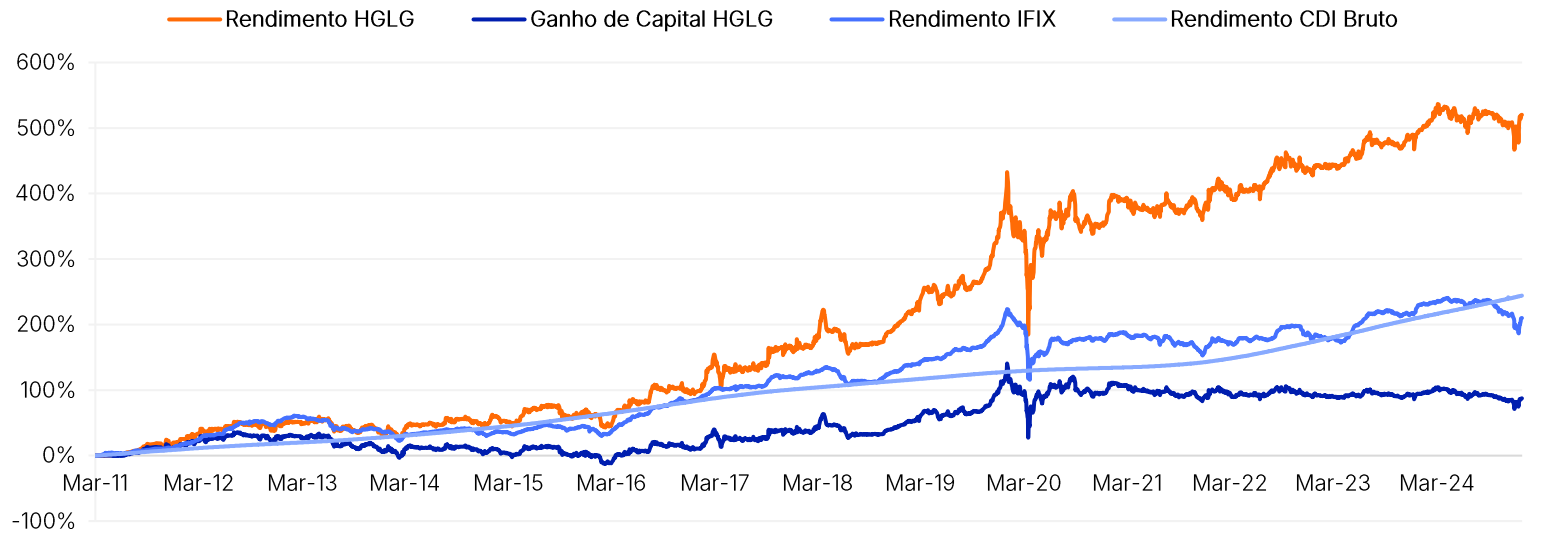


Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Rentabilidade

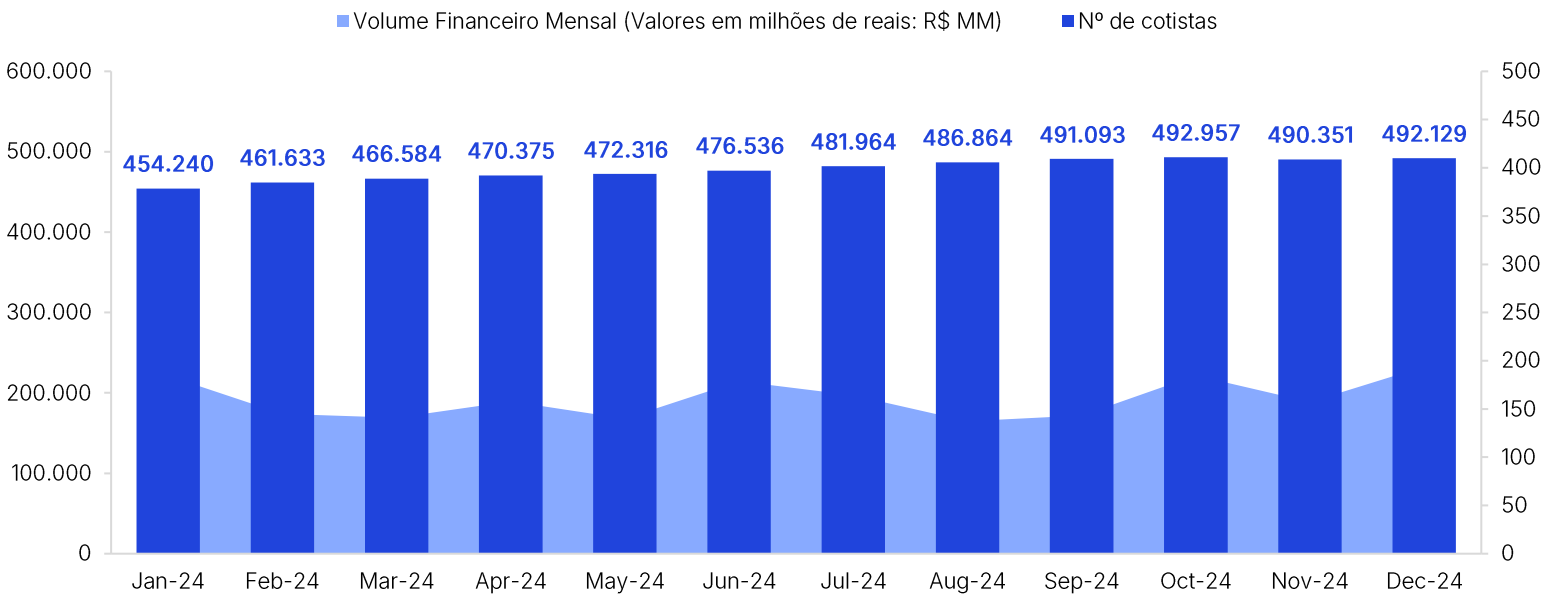
Tabela de Rentabilidade¹	Dez-24	2024	12 Meses	Início
HGLG11	3,29%	4,59%	4,59%	520,00%
IFIX¹	-0,67%	-5,89%	-5,89%	210,01%
CDI bruto¹	0,93%	10,88%	10,88%	244,19%



Fonte: Patria e Economática. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

Tabela de Liquidez	Dez-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	193,9	1.927,1	1.927,1
Giro¹	3,8%	35,6%	35,6%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

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



Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	5.654
FII ¹	299
CRIs ¹	124
LCI ¹	129
Renda Fixa ¹	102
Outros	6
Parcelas a Receber	42
Aquisições	(847)
Patrimônio Líquido	5.510
Quantidade de Cotas (nº)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	163,07

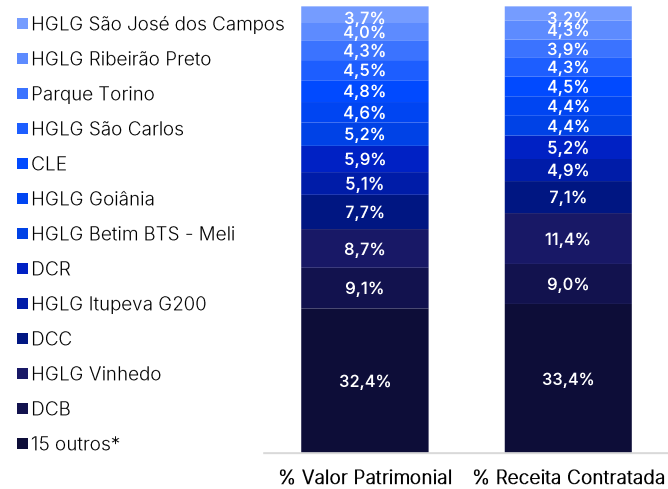
Fonte: Patria.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

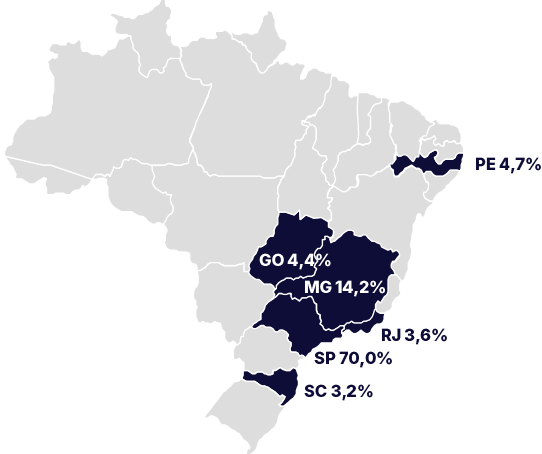
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,3)	(link)
	Aquisições	ITBI Syslog	(2,6)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Midway	(24,3)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(116,7)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(103,9)	(link)
	Aquisições	CRI GTIS	(394,6)	(link)
	Aquisições	10% Tech Town - Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Aquisições	49% Syslog - Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	(23,4)	(link)
	Aquisições	49% Syslog - Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	(23,4)	(link)
	Aquisições	LOG GO - Segunda parcela do Preço	(76,0)	(link)
	Aquisições	LOG GO - Terça parcela do Preço	(76,7)	(link)
	Parcelas a Receber	49% HGLG Duque de Caxias - Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	21,2	(link)
	Parcelas a Receber	49% HGLG Duque de Caxias - Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	21,2	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários

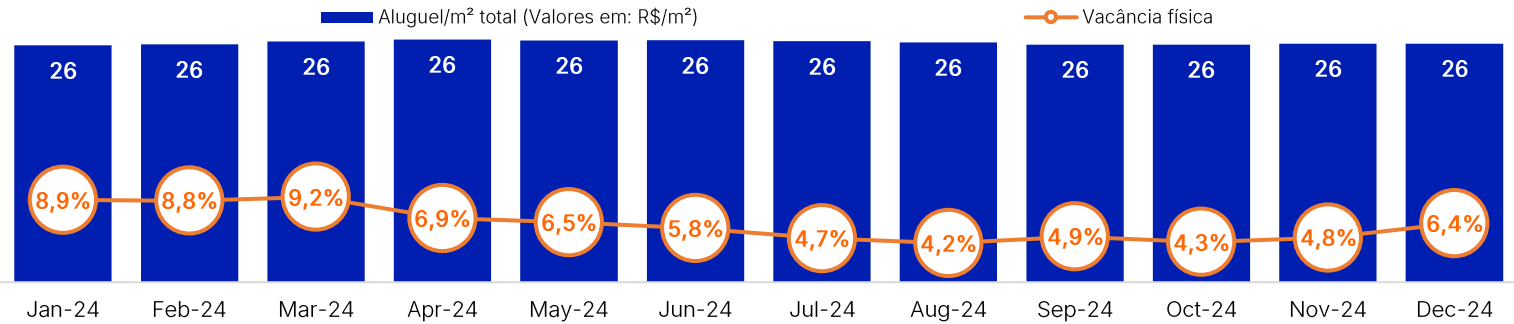


Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



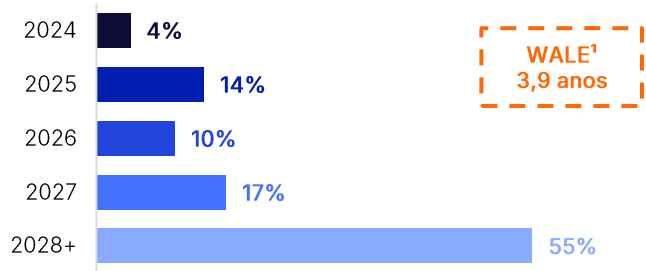
Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,7% do Valor Patrimonial Total.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



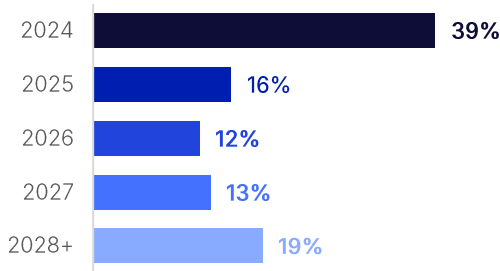
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

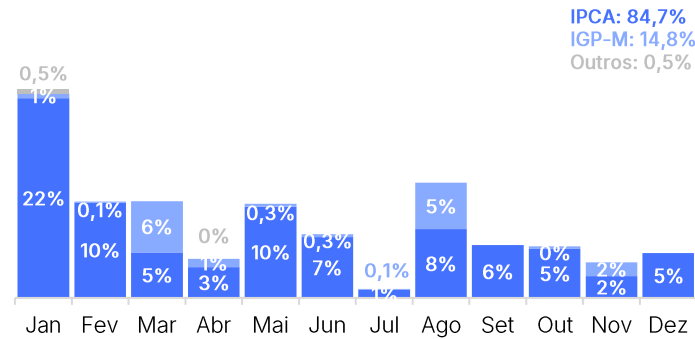


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

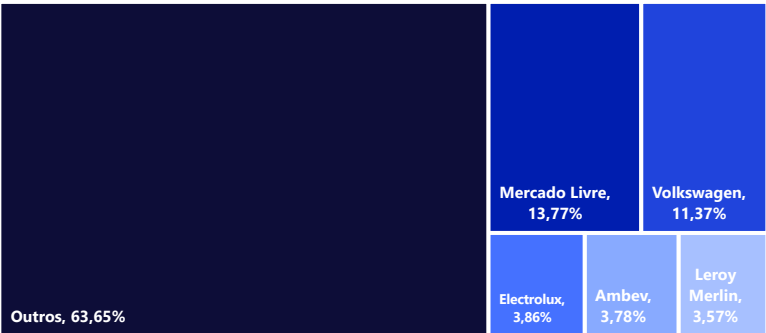


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Tipologia dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário.
Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Alavancagem

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

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

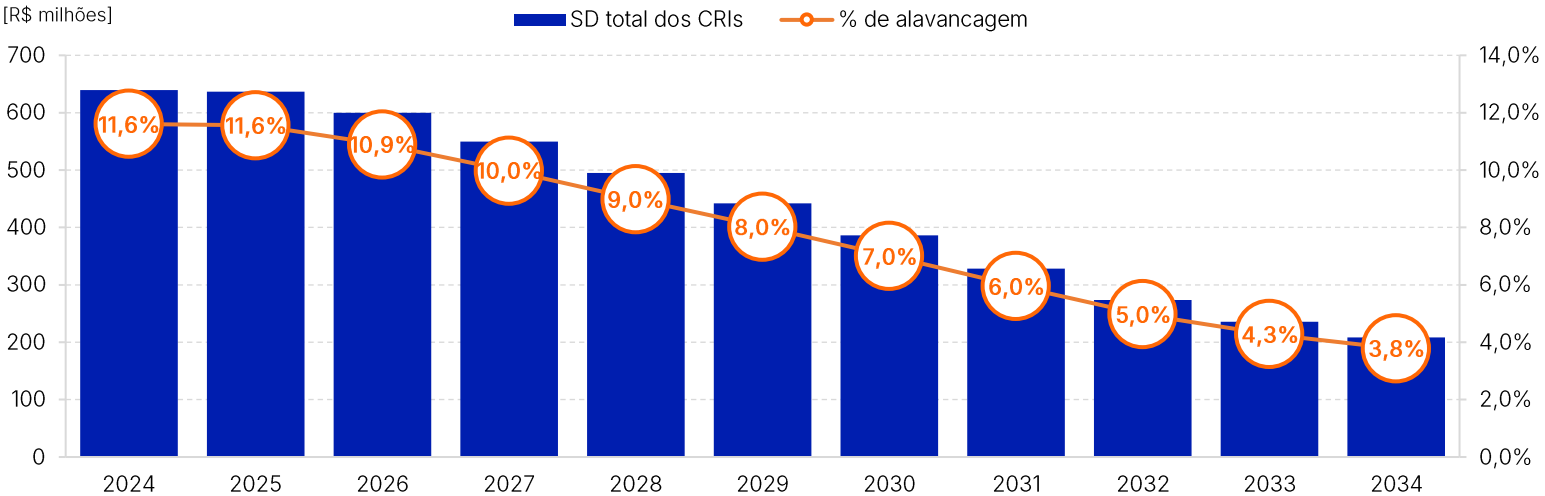
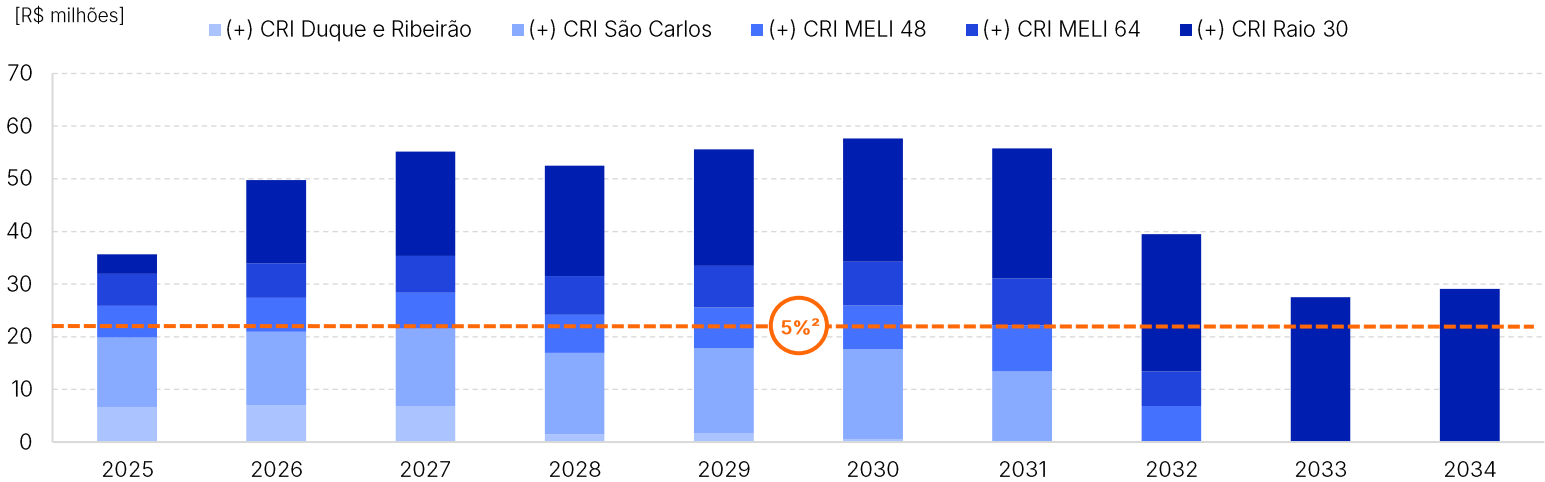


Gráfico de amortização do Saldo Devedor¹ (“SD”) atual dos CRI’s



No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seriam este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Ribeirão Preto	21G0048448	R\$ 24 milhões	IPCA	5,00%	Jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 104 milhões	IPCA	5,25%	Sep-21	10 anos	-
CRI MELI 48	22I0150943	R\$ 58 milhões	IPCA	6,25%	Sep-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	22I0150269	R\$ 59 milhões	IPCA	6,25%	Sep-22	10 anos	-
CRI Raio 30	21J0043571	R\$ 395 milhões	IPCA	5,93%	Oct-21	18 anos	48 meses

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Principais Eventos

23/12/2024 [\(Link\)](#) – Avaliação Anual dos Imóveis

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que 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.

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

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Compromisso de Venda e Compra ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a adquirir a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) dos seguintes ativos ("Empreendimento"): Galpões Performados: 2 (dois) galpões logísticos com área bruta locável de 83.478 m² (oitenta e três mil e quatrocentos e setenta e oito metros quadrados), integrantes do Condomínio Logístico CLCRLog, localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo; Expansão: 1 (um) terreno que já possui terraplanagem, fundação e estrutura de pilares para a construção de galpão modular, com aproximadamente 31.850 m² (trinta e um mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados) de área bruta locável, que integrará o Condomínio Logístico CLCR, localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.

01/10/2024 [\(Link\)](#) – Aquisição de Fração Ideal – G03 MM2

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

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

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

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

O BANCO GENIAL S.A., na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao fato relevante divulgado em 29 de julho de 2024, que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual se comprometeu a adquirir 100% (cem por cento) de 9 (nove) galpões logísticos integrantes do Condomínio Log Goiânia I Business Park, localizado na Rodovia BR 153, cidade de Goiânia, estado de Goiás, com área bruta locável ("ABL") de 78.223,00 m² (setenta e oito mil e duzentos e vinte e três metros quadrados) ("Empreendimento").

Obras e Desenvolvimentos

HGLG Itupeva – G300

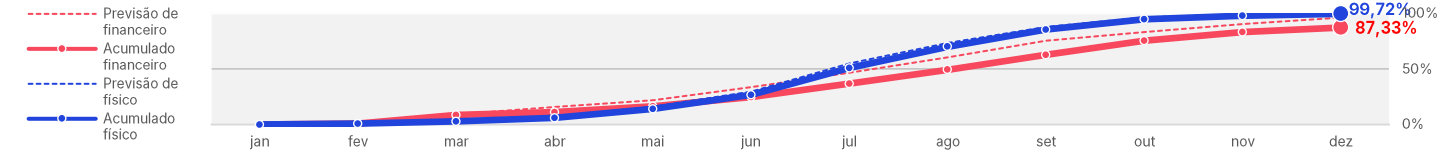
Em dezembro, o desenvolvimento do galpão G300 alcançou o patamar de avanço físico de 99,7% possibilitando o andamento da etapa de checklist geral - sendo prevista a conclusão total da obra em janeiro. Esse avanço é muito significativo considerando o cenário de locação do imóvel, onde as pendências finais da construtora estão sendo solucionadas em conjunto com a liberação do imóvel para entrada dos novos locatários. Do ponto de vista legal, o empreendimento já possui Habite-se e AVCB, e a ligação de energia definitiva foi feita. O avanço financeiro encontra-se ainda em 87,3% e deve ser finalizado até março.



Curva de fluxo-financeiro da obra

Ano		Ciclo de 2024 - Galpão G300												2025		Total previsto Mar/2025
Mês		jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	1.01	10.73	3.38	7.14	11.09	16.76	16.85	18.01	17.32	10.45	5.66	6.62	6.05	134.59
	Acumulado físico	0.0%	0.8%	2.8%	6.1%	13.9%	26.8%	51.1%	70.1%	85.7%	94.7%	97.9%	99.7%	100%	100%	100.0%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.7%	8.7%	11.2%	16.4%	24.6%	37.0%	49.4%	62.7%	75.4%	83.2%	87.3%	92%	97%	96.5%
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	0.02	1.20	10.83	3.60	7.41	11.23	17.39	18.03	20.08	18.56	10.80	6.92	8.61	9.78	144.46
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	0.00	11.00	2.00	5.00	8.50	10.00	17.00	27.00	15.50	16.50	10.00	9.50	8.00	8.00	148.00

realizado



HGLG Simões Filho – G100

Em dezembro a obra alcançou o avanço físico de 22,3% enquanto o avanço financeiro ficou em 28,1%, cabe destacar, contudo, que ocorreu um ajuste na curva física da obra diante o alto incremento de investimentos que foram incluídos nas últimas semanas dentro do planejamento da obra. Em relação ao andamento em campo, o foco segue nas etapas de terraplenagem e execução das fundações e dos pilares, sendo que destes, foram executados até o momento 40 das 234 peças em projeto.

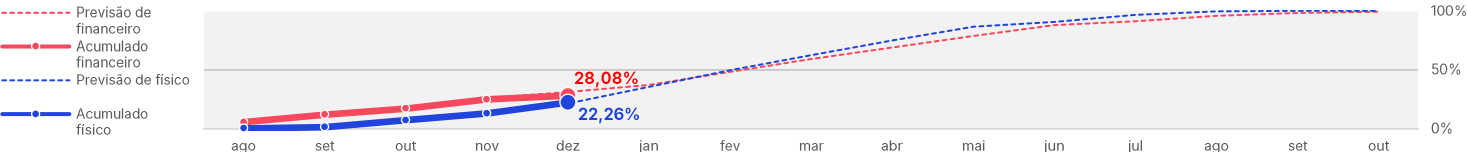


Curva de fluxo-financeiro da obra

Ano		2024					2025										Total previsto Nov/25
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	14.86	16.90	13.41	20.65	8.30	37.56	19.84	21.64	20.58	20.41	21.02	14.23	17.64	12.54	2.41	264.93
	Acumulado físico	0.3%	1.4%	7.2%	13.0%	22.3%	34%	46%	59%	74%	88%	93%	97%	99.5%	100%	100%	100.0%
	Acumulado financeiro	5.6%	12.0%	17.1%	24.9%	28.1%	42%	50%	58%	66%	74%	82%	87%	94%	98%	99%	100.0%
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	18.30	17.37	13.97	20.89	8.38	42.09	23.00	23.80	21.59	21.68	21.44	14.55	17.97	12.86	3.69	283.52
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	34.50	8.00	8.00	24.60	24.80	22.50	23.50	23.80	21.50	21.80	21.50	14.50	18.00	12.70	3.40	284.10

realizado

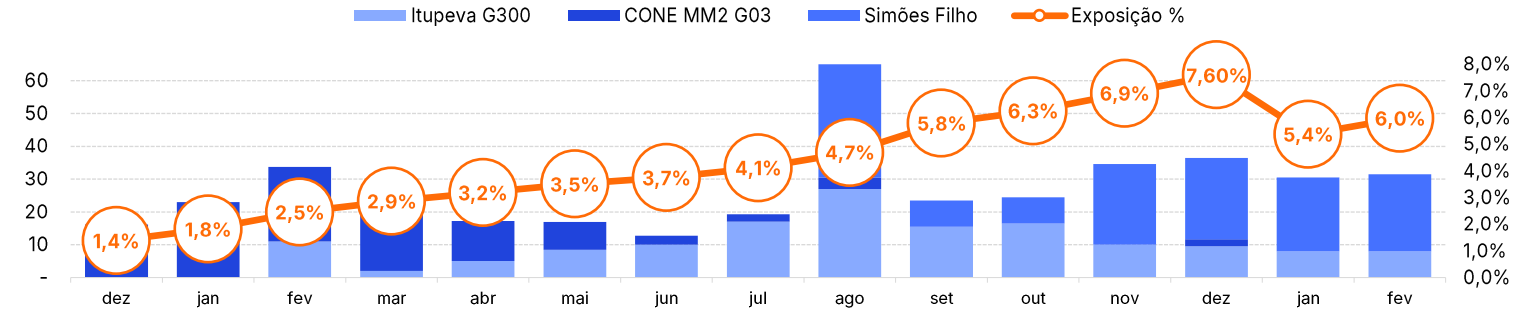
previsto



Obras e Desenvolvidimentos

Exposição do Fundo em desenvolvimento

Ano	2023	2024												2025		Total
Mês	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Total investido Itupeva Fase II*	21.50	21.50	32.50	34.50	39.50	48.00	58.00	75.00	102.00	117.50	134.00	144.00	153.50	161.50	169.50	153.50
Total investido CONE MM2 G03*	51.55	74.50	97.21	116.58	128.77	137.21	139.96	142.28	145.78	145.78	145.78	145.78	147.29	0.00	0.00	147.29
Total investido Simões Filho*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	34.50	42.50	50.50	75.10	99.90	122.40	145.90	99.90
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.5%	2.9%	3.2%	3.5%	3.7%	4.1%	4.7%	5.8%	6.3%	6.9%	7.59%	5.4%	6.0%	7.6%
*(R\$ em milhões)		realizado														



Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Patria LOG Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

("Patria LOG", "Fundo" ou "HGLG11")

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

**Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 5.342.574.662,80

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
5.341,7	5.331,6	5.324,7	5.306,8	5.346,2	5.335,8	5.336,6	5.335,0	5.317,7	5.299,5	5.279,2	5.509,6

Quantidade de Cotas: 33.787.575

Início das atividades

Março de 2011

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Escriturador

Banco Genial S.A.

Custodiante

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima – segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa - Logística

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGLG11

Glossário

Termos e definições

Seção: Comentário do Gestor

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

Seção: Resumo do Fundo

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

Seção: Composição do Resultado

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

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

Seção: Rentabilidade e Liquidez

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

Seção: Radiografia da Carteira

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

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

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

Seção: Alavancagem

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

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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