

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99
Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Parte, Chácara Santo Antônio,
CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de 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 imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 475.187 mil, correspondente a 97,03% do patrimônio líquido do Fundo que são mensurados e registrados pelo valor justo, determinado com base em laudos de avaliação, elaborados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, que utiliza, dentre outros dados e premissas relevantes, tais como período projetivo, receitas e despesas projetadas, taxa de desconto e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como: período projetivo, receitas e despesas projetadas, taxa de desconto e vacância;
- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada;
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos - Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 31 de março de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos 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.

- Concluímos 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

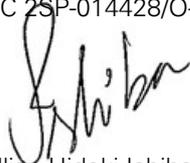
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL	PASSIVO	Notas	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Ativo circulante		18.016	3,68%	18.762	3,83%	Passivo circulante		3.455	0,71%	3.388	0,69%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.937	0,80%	4.957	1,01%	Passivos financeiros de natureza não imobiliária		3.455	0,71%	3.388	0,69%
Disponibilidades	22	0,00%	24	0,00%	Taxa de Administração a Pagar	12	52	0,01%	41	0,01%	
Operações Compromissadas	3.915	0,80%	4.933	1,01%	Taxa de Gestão a Pagar	12	313	0,06%	254	0,05%	
Ativos financeiros de natureza imobiliária		13.998	2,86%	13.745	2,81%	Auditoria a Pagar		73	0,01%	40	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	7	3.409	0,70%	2.511	0,51%	Taxa de Distribuição a Pagar		80	0,02%	102	0,02%
Títulos e valores mobiliários					Dividendos a Distribuir	17	2.895	0,59%	2.845	0,58%	
Cotas de fundos					Outros Valores a Pagar		43	0,01%	106	0,02%	
Fundos de Investimento Imobiliário	5	10.213	2,09%	10.787	2,20%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	11	489.748	100,00%	489.595	100,00%
Dividendos a Receber de FII		-	0,00%	28	0,01%	Capital Social		499.154	101,92%	499.154	101,95%
Gastos com Projetos	377	0,08%	418	0,09%	Gastos na emissão de cotas		(19.202)	-3,92%	(19.202)	-3,92%	
Outros Valores		81	0,02%	60	0,01%	Reserva de Lucros		9.796	2,00%	9.643	1,97%
Outros valores a receber	81	0,02%	60	0,01%	TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		493.203	100,71%	492.984	100,69%	
Despesas Antecipadas	1	0,00%	-	0,00%							
Ativo não circulante		475.187	97,03%	474.222	96,86%						
Investimentos											
Propriedade para investimentos	6	475.187	97,03%	474.222	96,86%						
TOTAL DO ATIVO		493.203	100,71%	492.984	100,69%						

As notas explicativas 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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
COMPOSIÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS			
Resultado com Propriedades para Investimento		40.799	48.679
Receita de Aluguéis	7	40.448	36.338
Ajuste a Valor Justo	6	965	13.500
Despesa com Condomínio		(614)	(1.159)
Ativos financeiros de natureza imobiliária		267	(5.249)
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	5	267	(5.249)
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		372	309
Operações Compromissadas		372	309
Outras despesas		(6.545)	(4.329)
Despesa de taxa de administração	12 e 13	(633)	(674)
Taxa Gestora	12 e 13	(3.365)	(2.623)
Despesa com Distribuição	13	(238)	(117)
Auditoria Externa	13	(33)	(43)
Taxa de Fiscalização CVM	13	(40)	(48)
Despesa com IR	13	(5)	(35)
Despesa com Serviços Financeiros	13	(70)	(62)
Consultoria Imobiliária	13	(1.190)	(51)
Consultoria Jurídica	13	(290)	(139)
Despesa com corretagem	13	-	(37)
Despesa com Seguros	13	(295)	(133)
Despesa de Serviços Técnicos Especializados	13	(276)	(481)
Outras (despesas) receitas	13	(109)	116
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		34.894	39.410

As notas explicativas 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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020		499.154	(19.092)	4.211	-	484.273
(-)Gastos na emissão de cotas		-	(110)	-	-	(110)
Resultado do exercício		-	-	-	39.410	39.410
Destinações						
Distribuição de Dividendos	17	-	-	-	(33.978)	(33.978)
Reserva de Lucros		-	-	5.432	(5.432)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		499.154	(19.202)	9.643	-	489.595
Resultado do exercício		-	-	-	34.894	34.894
Destinações						
Distribuição de Dividendos	17	-	-	-	(34.741)	(34.741)
Reserva de Lucros		-	-	153	(153)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		499.154	(19.202)	9.796	-	489.748

As notas explicativas 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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do Exercício	34.894	39.410
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a Valor Justo	(965)	(13.500)
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	267	(5.249)
Variação de ativos		
Contas a Receber de Aluguéis	(897)	694
Fundos de Investimento Imobiliário	307	54.698
Dividendos a Receber de FII	28	-
Gastos com Projetos	42	(418)
Outras contas a receber	(21)	54
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	10	(14)
Taxa de Gestão a Pagar	59	(230)
Auditoria a Pagar	33	20
Taxa de Distribuição a Pagar	(23)	38
Outros Valores a Pagar	(63)	(659)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	33.671	74.843
Fluxos de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para investimento	-	(53.767)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	-	(53.767)
Fluxos de Caixa das Atividades de Financiamento		
(-)Gastos na emissão de cotas	-	(110)
Distribuição de Dividendos	(34.691)	(34.128)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(34.691)	(34.238)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.020)	(13.162)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	4.957	17.819
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	3.937	4.957
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.020)	(12.862)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

0

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

O Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 05 de agosto de 2020.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, bem como, exemplificativamente, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido: (i) diretamente, mediante a aquisição de 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; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam em Imóveis; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação de Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora 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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento em até 90 dias da data da contratação.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Cotas de fundos

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 Imobiliários”.

d. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo inclui as despesas diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

Custos Subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Mensuração após o reconhecimento

Após o reconhecimento inicial do custo e dos custos subsequentes, as propriedades para investimento passam a ser avaliadas pelo critério do valor justo.

e. Contas 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, em contrapartida o resultado do exercício na rubrica “Receita de Aluguéis”.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

f. Provisão para perdas - Aluguel

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

g. Provisões de ativos e passivos contingentes

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

h. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo mantinha R\$ 22 depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e aplicações financeiras no montante de R\$ 3.915 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 24 depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e aplicações financeiras no montante de R\$ 4.993 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5. Cotas de Fundos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possui os seguintes investimentos em cotas:

Cotas de fundos imobiliários	Quantidade	31/12/2022	31/12/2021	Faixa de Vencimento
VILG11 - FII Vinci Logística	102.197	10.213	10.787	Sem Vencimento
TOTAL	102.197	10.213	10.787	

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo investido") é um fundo de investimento imobiliário, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo investido foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo investido visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo investido poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apurou resultado positivo de R\$ 267 de resultado com cotas de Fundos Imobiliários (resultado negativo de R\$ 5.249 em 2021).

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Galpão RDN	184.880	184.799
Galpão Itatiaia	233.780	233.541
Galpão Postall	27.641	27.177
Galpão Solística	28.886	28.705
TOTAL	475.187	474.222

I. Galpão RDN

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo celebrou o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (CCV RDN) com o Pátria Real Estate III Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações (Vendedor RDN) por meio do qual, estabeleceram os termos e condições da aquisição, pelo Fundo, das Ações da Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, Sala Q, inscrita no CNPJ sob o nº 17.947.906/0001-10, e Ribeirão das Neves Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (RDN Participações), sociedade anônima, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, Sala L, inscrita no CNPJ sob o nº 17.131.758/0001-61.

Na data de celebração do CCV RDN, O Vendedor RDN era o legítimo proprietário da totalidade das ações de emissão das Sociedades, exceto por uma ação de emissão da RDN Participações, que era de titularidade da Pátria Investimentos Ltda., sendo (a) 19.480.462 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas de emissão da RDN Participações (“Ações RDN”); e (b) 35.733.959 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas de emissão da RE XVI (“Ações RE XVI”).

A RE XVI é detentora de direitos aquisitivos do bem 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 (“Imóvel”), e a RDN Participações, por sua vez, é a promissária compradora desses direitos, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel com Condição Suspensiva e Outras Avenças, datado de 19 de fevereiro de 2015 (“Compromisso”), e na data da assinatura do contrato é a atual locadora de determinadas posições pallets do Imóvel.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Vendedor RDN, na Data de Fechamento, realizou a cisão parcial da RDN Participações com a versão da parcela cindida, correspondente aos direitos sobre o Imóvel e da dívida com a RE XVI, para a RE XVI, com emissão de novas ações de emissão da RE XVI para o Vendedor RDN (“Novas Ações Cisão” e em conjunto com a Ações RE XVI doravante “Ações”) sem solidariedade entre si (“Cisão Parcial”).

Em 12 de junho de 2020, as Partes RDN, com a interveniência anuência das Sociedades, celebraram o Instrumento Particular de Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, pelo qual o Vendedor RDN se comprometeu a garantir (1) o pagamento do Prêmio de Locação, e (2) o pagamento dos Custos de Ocupação que, em conjunto com o Prêmio de Locação, compõe o Custo de Locação, desde que superada a condição suspensiva caracterizada pela efetiva transferência da totalidade das Ações ao Comprador (“Compromisso de Pagamento de Prêmio de Locação”).

Em 24 de agosto de 2020, foi aprovada a dissolução, liquidação e extinção da Real Estate XVI Investimentos Imobiliários e Participações S.A, aprovando-se a devolução do ativo disponível, formado pelo bem imóvel com área construída de 26.618,04 m² localizado na Avenida José Carlos Costa, nº 688.

A aquisição do Ativo (Imóvel RDN), incluindo o pagamento das dívidas, totalizou um montante de R\$ 175.600.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo registrado no Fundo relacionado a esse galpão é de R\$ 184.880 (R\$ 184.799 em 2021).

II. Galpão Itatiaia

Em 21 de agosto de 2020 o Fundo celebrou o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças com o Pátria Real Estate II Multiestratégia Fundo de Investimento Em Participações (Vendedor) por meio do qual, estabeleceram os termos e condições da aquisição, pelo Fundo, das Ações objetivadas da Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (Companhia).

Com exceção da unidade autônoma Galpão 1 – Bloco 100, objeto da matrícula nº 4.987 do Ofício Único do Município de Itatiaia, cujos direitos aquisitivos são de titularidade da BTS 100 Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.399.353/0001-01 (“Imóvel SEB”), a Companhia é detentora dos direitos aquisitivos sobre o bem imóvel situado 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

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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”).

Em 24 de agosto de 2020, o Fundo concluiu a aquisição (i) do Bloco 200 e (ii) do Pátio Intermodal, que fazem parte do Complexo Logístico Multimodal Itatiaia.

Houve resgate das Ações Objetivadas, realizado com a redução de capital, recebendo, como contrapartida de suas Ações Objetivadas resgatadas, o Imóvel SPE, observado que a extinção das Ações Objetivadas foi averbada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia.

A aquisição do Ativos (Imóvel Itatiaia), incluindo o pagamento das dívidas, totalizou um montante de R\$ 226.066.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor justo registrado no Fundo desse galpão é de R\$ 233.780 (R\$ 233.541 em 2021).

III. Galpão Postall

Em 09 de setembro de 2021 o Fundo celebrou, na qualidade de comprador, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, que possui área bruta locável de 9.956 m² pelo valor de R\$ 24.504. O valor acordado será pago em duas parcelas: a primeira, de R\$ 12.289 foi paga no ato da Escritura, enquanto a segunda, de R\$ 12.215 foi paga no decorrer do exercício.

O Galpão Postall está situado na Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 831, Gleba B-1, Bairro dos Fernandes, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o valor justo desse galpão de R\$ 27.641 (R\$ 27.177 em 2021).

IV. Galpão Solística

Em 1º de setembro de 2021 o Fundo celebrou, na qualidade de comprador, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel logístico localizado na cidade de Jundiaí, estado de São Paulo, que possui área bruta locável de 9.177 m² pelo valor de R\$ 26.600. O Galpão Solística está situado na Av. Nossa Senhora Auxiliadora, nº 901, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o valor justo desse galpão de R\$ 28.886 (R\$ 28.705 em 2021).

Movimentação dos imóveis

Descrição	Valor de Custo	Valor Contábil 31/12/2021	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 31/12/2022
Galpão RDN	175.600	184.799	81	184.880
Galpão Itatiaia	226.066	233.541	239	233.780
Galpão Postall	24.504	27.177	464	27.641
Galpão Solística	26.600	28.705	181	28.886
TOTAL	452.770	474.222	965	475.187

Descrição	Valor de Custo	Valor Contábil 31/12/2020	Aquisição	Adições	Ajuste a valor justo	Valor Contábil 31/12/2021
Galpão RDN	175.600	178.430	-	12	6.357	184.779
Galpão Itatiaia	226.066	228.523	-	271	4.747	233.541
Galpão Postall	-	-	24.504	1.189	1.484	27.177
Galpão Solística	-	-	26.600	1.193	912	28.705
TOTAL	401.666	406.953	51.104	2.665	13.500	474.222

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 2022.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Cushman & Wakefield Imobiliárias, 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 15 de dezembro de 2021.

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.

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, extraíndo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Foram utilizadas as seguintes taxas de desconto

Imóveis	Taxa de desconto		Vacância	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Galpão Itatiaia	8,0% a.a	7,50% a.a	0%	0%
Galpão RDN	8,50% a.a	8,50% a.a	4%	0%
Galpão Postal	8,50% a.a	7,50% a.a	0%	0%
Galpão Solística	8,25% a.a	7,50% a.a	0%	0%

7. Contas a Receber de Aluguéis

O galpão Itatiaia, também conhecido como Complexo Logístico Multimodal Itatiaia está com ocupação física e financeira de 100%. Da ocupação, 94% da receita imobiliária dos imóveis de Itatiaia está vinculada a contratos atípicos – Built-to-Suit (“BTS”), – com a Groupe SEB, com encerramento em maio de 2026 e com a multiterminais, com encerramento em junho de 2026. O remanescente da ocupação financeira, referente a 6%, está atrelado a um contrato típico com a Xerox.

O galpão Refrigerado Ribeirão das Neves (RDN) está com ocupação financeira de 100%. O galpão encontra-se locado para os seguintes locatários: (a) BRF S.A.: data de início do contrato em 11 de março de 2012 com vencimento em 31 de março de 2027; (b) Pif Paf: data de início do contrato em 1º de março de 2022 com vencimento em 28 de fevereiro de 2027 e (c) Lava Jato: data de início do contrato em 1º de setembro de 2013 com vencimento de contrato indeterminado.

No mês de dezembro, conforme Fato Relevante divulgado em 21 de dezembro de 2022, o Fundo comunicou que foi notificado pelo locatário Pif Paf sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do módulo ocupado (8.875 m²) no Ativo Ribeirão das Neves. Conforme condições do contrato de locação, deverá ser cumprido aviso prévio de 06 meses até a efetiva desocupação do imóvel, devendo ainda ocorrer pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação. Dessa forma, a efetiva desocupação do ativo é esperada para ocorrer somente em junho de 2023 e não é esperado qualquer impacto financeiro no Fundo até essa data. Desta forma, ao final do mês de dezembro, a vacância do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m² vagos no ativo Ribeirão das Neves.

O galpão Solística é um galpão logístico 100% locado, por meio de contrato típico, para a AGV Logística, operador logístico associado à Solística, empresa de logística do grupo FEMSA. O Contrato de locação teve início em 28 de fevereiro de 2014 e tem prazo de 120 meses.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O galpão Postall é um galpão logístico 100% locado, por meio de contrato típico, para a Postall Transporte e Armazenagem Ltda., empresa do setor logístico. A operação do inquilino no ativo é dedicada para a Monster Energy (empresa de bebidas energéticas). A partir do pagamento da primeira parcela do contrato de compra e venda, o Fundo já faz jus à totalidade dos aluguéis provindos do Galpão Postall. O Contrato de locação teve início em 16 de março de 2021 e tem prazo de 60 meses.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os valores que compõe os aluguéis a receber estão assim representados:

Prazo	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	3.409	2.511

No exercício, o Fundo recebeu a título de receita de aluguel o montante de R\$ 40.448 (R\$36.338 em 2021).

a. Provisão para perdas - Aluguel

Os créditos referentes ao aluguel dos galpões são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia “Lifetime expected credit loss”, que a Administradora utiliza o modelo de “aging list”, utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver inadimplência nos contratos de aluguel.

8. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco Mercado

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Outros Riscos

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço e poderão adquirir

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ativos de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos geridos pela gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

10. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.
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.

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos e as operações compromissadas estão custodiadas na SELIC.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 4.991.535,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,1157 em 31 de dezembro de 2022.

O patrimônio líquido está representado por 4.991.535,00 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,08 em 31 de dezembro de 2021.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos exercícios foi a seguinte:

Exercício	Rentabilidade	Patrimônio Líquido médio
De 01/01/2022 a 31/12/2022	7,37%	490.578
De 01/01/2021 a 31/12/2021	8,12%	481.150

O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos das distribuições do exercício.

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

12. Taxa de administração

A Administradora receberá remuneração, fixa e anual, de 1,13% incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo, no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125 durante os 3 (três) primeiros meses após a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo e de R\$ 135 após o referido período.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente aos serviços prestados.

O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”).

Não serão cobradas taxas de ingresso ou saída dos Cotistas.

Não será cobrada qualquer taxa de performance pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 633. (R\$ 674 em 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 3.365 (R\$ 2.623 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possuía os seguintes valores a pagar:

Valores a pagar	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de Administração	52	41
Taxa de Gestão	313	254

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.754.164/0001-99

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 490.578 (2021 – R\$ 481.150) foram os seguintes:

Demais despesas	31/12/2022		31/12/2021	
	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Despesa de Taxa de Administração	(633)	(0,13%)	(674)	(0,14%)
Taxa Gestora	(3.365)	(0,69%)	(2.623)	(0,55%)
Despesa com Distribuição	(238)	(0,05%)	(117)	(0,02%)
Auditoria Externa	(33)	(0,01%)	(43)	(0,01%)
Taxa de Fiscalização CVM	(40)	(0,01%)	(48)	(0,01%)
Despesa com IR	(5)	(0,00%)	(35)	(0,01%)
Despesa com Serviços Financeiros	(70)	(0,01%)	(62)	(0,01%)
Consultoria Imobiliária	(1.190)	(0,24%)	(51)	(0,01%)
Consultoria Jurídica	(290)	(0,06%)	(138)	(0,03%)
Despesa com corretagem	-	(0,00%)	(37)	(0,01%)
Despesa com Seguros	(295)	(0,06%)	(133)	(0,03%)
Despesa de Serviços Técnicos Especializados	(276)	(0,06%)	(482)	(0,10%)
Outras (despesas) receitas	(109)	(0,02%)	116	(0,02%)
Total	(6.545)	(1,33%)	(4.329)	(0,90%)

14. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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 2022 e 2021 não houve novas integralizações.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Amortização e resgate de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Nos exercícios findos em 31 e dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

c. Negociação das cotas em mercado secundário

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.

Em 2022 e 2021 as cotas foram negociadas a R\$ 70,33 e R\$ 74,94 respectivamente.

15. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento mobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados e recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo 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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

16. Transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado abaixo:

Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de Administração	Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.	Administradora
Taxa de Gestão	Vbi Real Estate Gestão de Carteiras S.A.	Gestora
Taxa de Administração	Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.	Custódia

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	Vbi Real Estate Gestão de Carteiras S.A.	Gestora
Taxa de Administração	Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.	Custódia

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, além das transações descritas acima, o Fundo também realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

a. Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 22 (R\$ 24 em 2021).

17. Política de 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. O Fundo deverá 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram distribuídos a título de lucro caixa o montante de R\$ 34.741 (R\$ 33.978 em 2021).

	2022	2021
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	39.551	36.468
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(92)	(74)
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(910)	(1.096)
Resultado líquido de imóveis para renda	38.549	35.298
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	870	3.400
Resultado líquido de ativos imobiliários	870	3.400
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	570	261
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	48
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	570	309
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(3.928)	(2.075)
(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	-	(78)
(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	-	(19)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(1.260)	(1.310)
(-) Auditoria independente	-	(23)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(130)	(199)

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(165)	(26)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(401)	(246)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(9)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(0)	(1)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(19)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(168)	(47)
Total de outras receitas/despesas	(6.081)	(4.024)
Resultado financeiro líquido	33.908	34.983
Rendimentos pagos	31.846	31.133
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente	2.895	2.845
Total distribuído	34.741	33.978
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa	102,46%	97,13%

18. Política de Divulgação de informações

A Administradora divulgará as informações eventuais sobre o Fundo descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo 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 é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Ativos ao valor justo por meio do Resultado	2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos	10.213	-	-	10.213
Propriedades para Investimento	-	-	475.187	475.187
Total	10.213	-	475.187	485.400

Ativos ao valor justo por meio do Resultado	2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos	10.787	-	-	10.787
Propriedades para Investimento	-	-	474.222	474.222
Total	10.787	-	474.222	485.009

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

Demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Alterações Estatutárias

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve alterações estatutárias.

22. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou outros serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

23. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 ocorreu o pagamento dos dividendos provisionados em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 2.895.

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O