

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Maio 2026

Informações Gerais PATL11

PATRIA

Objetivo do Fundo

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 PL: (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, (b) cotas de FII's, que invistam no mínimo 2/3 do seu PL em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de FIPs, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) CRIs, e (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Agosto 2020

Código de Negociação

PATL11

CNPJ

35.754.164/0001-99

Cotas Emitidas

4.991.535

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total*

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Público Alvo

Investidores em geral

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde que o PATL passou a integrar o IFIX em Janeiro/2021. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 11

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



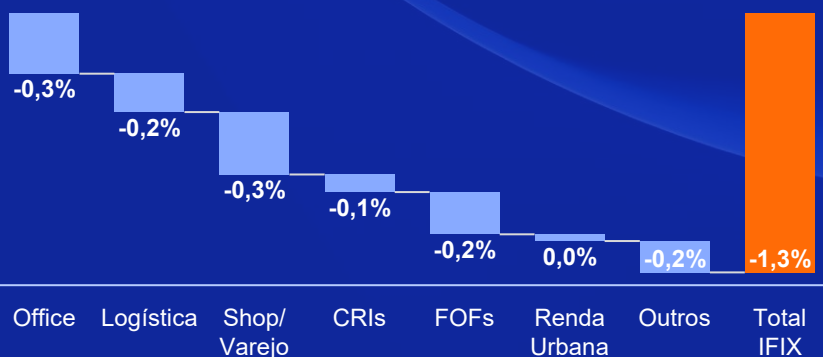
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

PATL | Venda dos Imóveis para o HGLG

PATRIA

Em maio, o Fundo concluiu a alienação da totalidade de seus imóveis, com liquidação da operação por meio do recebimento de cotas do HGLG11, que passaram a representar a maior parcela do patrimônio líquido do PATL. A transação incluiu ainda condições adicionais temporárias previamente divulgadas, como a renda mínima garantida (RMG) e o mecanismo de participação em eventual ganho na venda dos ativos (tail), válido por 6 meses, proporcionando maior previsibilidade de resultado no período de transição. Para mais detalhes, acesse o relatório gerencial do mês de abril, [clicando aqui](#). Conforme informado ao mercado, seguimos com os os procedimentos para a liquidação do Fundo, detalhados no próximo slide.

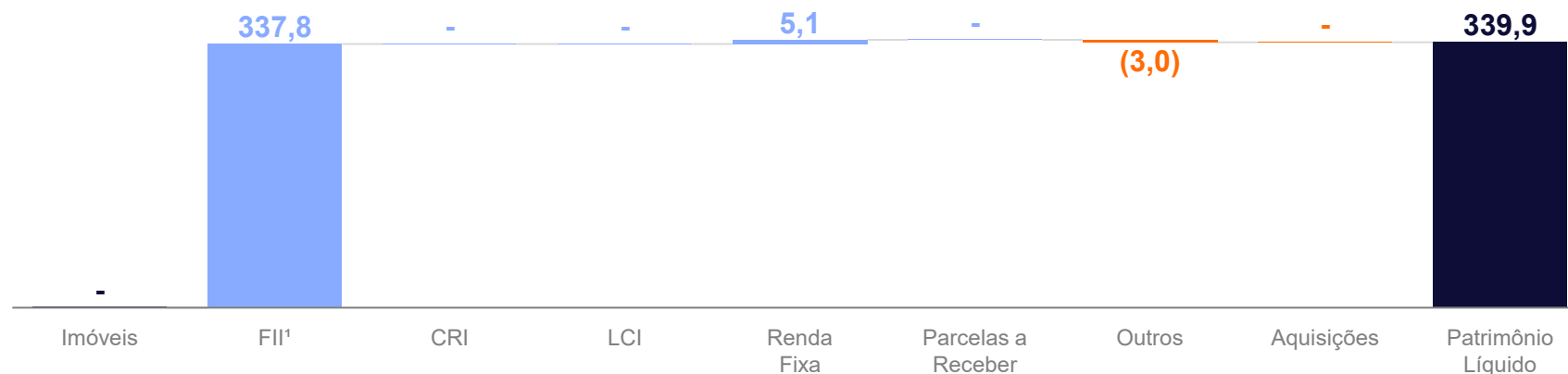
Patrimônio Líquido*

R\$ 339,9 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 68,10

Balanço Patrimonial



PATL | Cronograma e Próximas Etapas da Liquidação

PATRIA

O cronograma operacional para a amortização parcial do Fundo é composto por algumas etapas sequenciais e interdependentes, descritas a seguir:

1 Passos Realizados

Encerramento da negociação das cotas do Fundo na B3: A negociação das cotas do Fundo na B3 será encerrada após o fechamento do pregão do dia 11 de maio. A partir dessa data, as cotas deixarão de ser negociadas no mercado secundário;

Envio do custo médio de aquisição das cotas pelos cotistas: Os cotistas detentores de cotas na data de encerramento da negociação deverão informar ao Administrador do PATL o custo médio de aquisição de suas cotas no período entre 12 de maio e 11 de junho de 2026. Essa informação é essencial para o cálculo correto do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), eventualmente incidente sobre as amortizações, e não poderá ser alterada após o envio. Para que o Administrador, na qualidade de responsável tributário por retenções na fonte de eventuais rendimentos auferidos pelos cotistas do Fundo, possa viabilizar o adequado tratamento fiscal da Amortização Extraordinária, os cotistas deverão informar ao Administrador seu respectivo custo médio de aquisição de cotas do Fundo por meio exclusivo do link: [clikando aqui](#). **Na hipótese de o cotista não informar o custo médio dentro do prazo estabelecido, o Administrador realizará a apuração do IRRF com base no menor valor histórico de negociação das cotas do PATL na B3**, conforme previsto na regulamentação aplicável. Tal procedimento pode resultar em uma retenção de IRRF superior àquela que seria devida, em razão da adoção dessa premissa conservadora;

2 Próximos Passos

Divulgação da amortização: Após a conclusão da etapa de recebimento dos custos médios de aquisição informados pelos cotistas e do cálculo do IRRF aplicável, o valor e a composição da amortização parcial serão devidamente divulgados ao mercado por meio de Fato Relevante.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Evento	Data Estimada
Divulgação do Termo de Apuração da Consulta Formal que aprova a liquidação do Fundo mediante prévia alienação dos imóveis	30/12/2025 (realizada)
Divulgação de Fato Relevante com o cronograma de liquidação	04/05/2026 (realizada)
Encerramento da negociação das cotas do Fundo na B3	a partir do encerramento do pregão do dia 11/05/2026 (realizada)
Período para envio, pelos cotistas, do custo médio ao Administrador – Período de Manifestação	12/05/2026 a 11/06/2026
Período de apuração do custo médio dos cotistas pelo Administrador	12/06/2026 a 29/06/2026
Divulgação ao mercado do valor e composição da Amortização Parcial, incluindo parcela em cotas do HGLG11	30/06/2026
Entrega das cotas HGLG11 para os cotistas do Fundo relativas à Amortização Parcial	03/07/2026
Pagamento da parcela em dinheiro da Amortização Parcial	07/07/2026

Conforme aprovado na AGE, a operação previa a adoção de condições adicionais com vigência de 6 meses, entre as quais destacam-se:

Renda Mínima Garantida ("RMG") por 6 meses

Em benefício ao HGLG, o PATL deve garantir aproximadamente R\$ 3,17 milhões (R\$ 21,0/m²) mensais correspondente à receita projetada do portfólio à época da aprovação da operação. Esse montante é garantido pelo PATL, por imóvel, em situações de vacância, inadimplência superior a 30 dias ou renovações contratuais que impliquem redução da receita de locação.

Atualmente, a receita mensal de locação esperada do portfólio é de aproximadamente R\$ 2,97 milhões (R\$ 19,7/m²), já considerando: (i) a saída da SEB (Itatiaia), ocorrida em março/2026; (ii) a renovação do contrato da Multiterminais (Itatiaia), com efeitos a partir de julho/2026; bem como (iii) o encerramento do período de carência da EBEG (Jundiaí 1), previsto para agosto/2026. O desembolso médio mensal estimado previsto nos 6 meses é de aproximadamente R\$ 372 mil. No entanto, como o valor poderá sofrer alterações, é previsto que o PATL **mantenha patrimônio líquido mínimo estimado de aproximadamente R\$ 5 milhões**. Caso o valor devido e efetivamente pago seja menor, o valor remanescente será amortizado na liquidação final do PATL por ocasião da obrigação de pagamento da RMG.

Tail de 6 meses

Em benefício ao PATL, o HGLG deve garantir o repasse ao PATL de eventual ganho de capital obtido em futuras alienações dos imóveis, líquido das despesas da transação (ex. despesas de registro e ITBI). Esta estrutura foi adotada para garantir a proteção em relação ao valuation adotado. Isto é, caso o HGLG venda qualquer um dos imóveis dentro do prazo de 6 meses com um ganho líquido de custos, o HGLG deverá repassar o eventual resultado líquido positivo na venda do PATL ("Tail").

No final desses 6 meses, estes potenciais ganhos do Tail, acrescidos de eventual saldo positivo da RMG, serão objeto de acréscimo na amortização final do Fundo.

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes

-  /patria-investments-brasil
-  @patriainvestments
-  @patriainvestments
- 
- 
- 
- 

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