

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Maio 2026

Objeto do Fundo

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

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

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Março 2011

Código de Negociação

HGLG11

CNPJ

11.728.688/0001-47

Cotas Emitidas

45.601.745

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,6% ao ano sobre o valor de mercado do fundo.

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

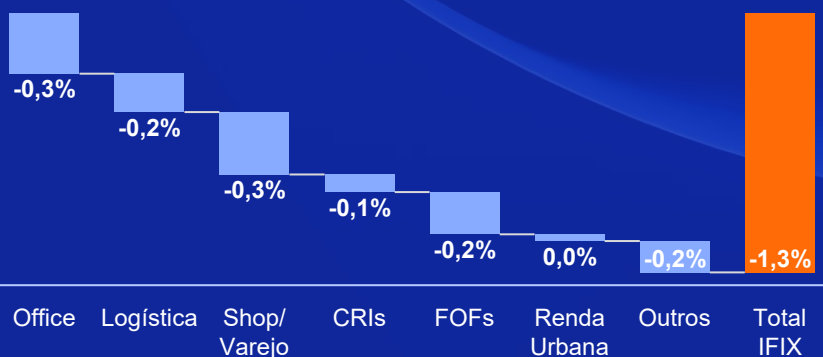


realestate.patria.com

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.

Comentários da Gestão (1/3)

Maio 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,24/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 1,00/cota**. O principal evento não recorrente que impactou o resultado do Fundo positivamente foi o resultado da venda de cotas de FIIs (R\$ 0,02/cota). Vale ressaltar que, no acumulado do ano, as vendas de FIIs resultaram em um lucro de R\$ 0,13/cota.
- A **distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 1,10/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 15 de maio de 2026. Conforme informado no relatório de dezembro/25 ([clique aqui](#)), estimamos a **manutenção do rendimento em R\$ 1,10/cota no 1S2026**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo Guarulhos, a saída da Zeralog, (ii) no ativo Torino, a saída da Fedex, (iii) no ativo CLE, as saídas da Pedroso e Martins, PMLog e TLS, (iv) no ativo São José dos Campos, a saída da Felix Optical, e (v) no ativo Duque de Caxias, a entrada da Rondocargas. Com isso, a **vacância física aumentou para 3,9%**. Considerando as movimentações mapeadas, projetamos uma vacância física de 4,2% em setembro/2026. Para mais detalhes sobre as movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 7,6 bilhões	R\$ 166,00
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 7,1 bilhões	R\$ 155,71
P/VP*	ADTV*
0,94x	R\$ 14,1 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,5% a.a.	8,0% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 29/05. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/3)

PATRIA

Maio 2026

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

• O Fundo encerrou o mês com 8,8% de alavancagem financeira no portfólio, 10,4% se considerarmos o volume da dívida contraída via SPE. Esta estrutura foi feita para auxiliar no crescimento do portfólio, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. O time de gestão acompanha a evolução da alavancagem de modo ativo. [Clique aqui](#) para saber mais.

DESENVOLVIMENTO:

• A obra do ativo **HGLG Simões Filho G100** está **99,9% concluída**, com o galpão em operação e licenças emitidas. Estamos na etapa de checklist e de ajustes finais, e a única pendência é a Contenção 02, que segue com a conclusão prevista para 1º semestre de 2026. [Clique aqui](#) para mais informações.

• No mês passado, iniciamos o monitoramento das obras do galpão G200 no empreendimento logístico Simões Filho/BA ([clique aqui](#)). A transação está em linha com a estratégia da gestão de desenvolver ativos e reforçar o relacionamento com grandes empresas do setor, evidenciando a confiança no fundo. Nesta operação, estimamos um *yield on cost* (YoC) de aproximadamente 11,4% desalavancado. [Clique aqui para mais informações](#). Ainda, continuamos em tratativas de um contrato BTS para a obra do HGLG Itupeva G400. Nos próximos relatórios, traremos atualizações adicionais.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

Nº de locatários

41

186

ABL (m²)*

WALE*

2.223.176

3,5 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

3,9%

3,3%

Valor médio do Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 3.477/m²

R\$ 26,9/m²

11ª Emissão de cotas:

- Conforme anúncio de encerramento, do dia 15 de maio ([clique aqui](#)), foi concluída a 11ª Emissão de cotas totalizando a captação de R\$ 532,6 milhões. O foco desta emissão foi a aquisição dos ativos do PATL como descrito abaixo e reforçar o caixa do Fundo.

Aquisição dos ativos do PATL11:

- O Fundo concluiu a aquisição da totalidade dos imóveis anteriormente detidos pelo PATL11, pelo montante aproximado de R\$ 355 milhões, integralizado por meio de cotas da 11ª Emissão do Fundo, a um cap rate médio de 10,7% a.a. A operação foi previamente aprovada em assembleia de cotistas e formalizada por meio da lavratura das escrituras dos imóveis em 07/05 ([clique aqui](#)).

A transação está plenamente alinhada à estratégia de gestão do Fundo, focada na consolidação e no ganho de escala do portfólio, resultando na simplificação da estrutura societária, bem como em maior eficiência operacional, transparência e previsibilidade na gestão dos ativos.

Adicionalmente, a operação prevê, por seis meses após a conclusão, garantia de renda mínima mensal de cerca de R\$ 3,2 milhões pelo PATL11 e eventual repasse ao mesmo de ganho de capital líquido na venda dos imóveis dentro desse período.. Vale ainda ressaltar que neste relatório os ativos adquiridos já são contemplados na carteira de ativos.

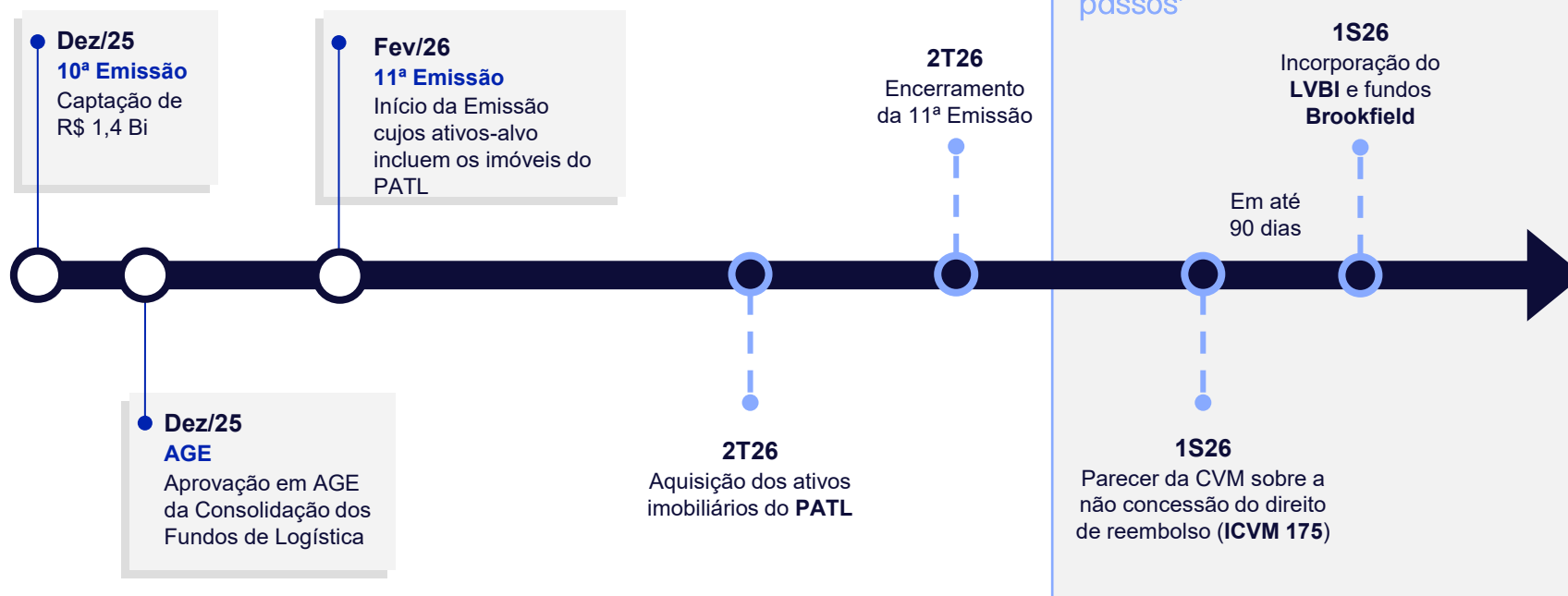
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação dos fundos (LVBI & Brookfield) no HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI e fundos Brookfield

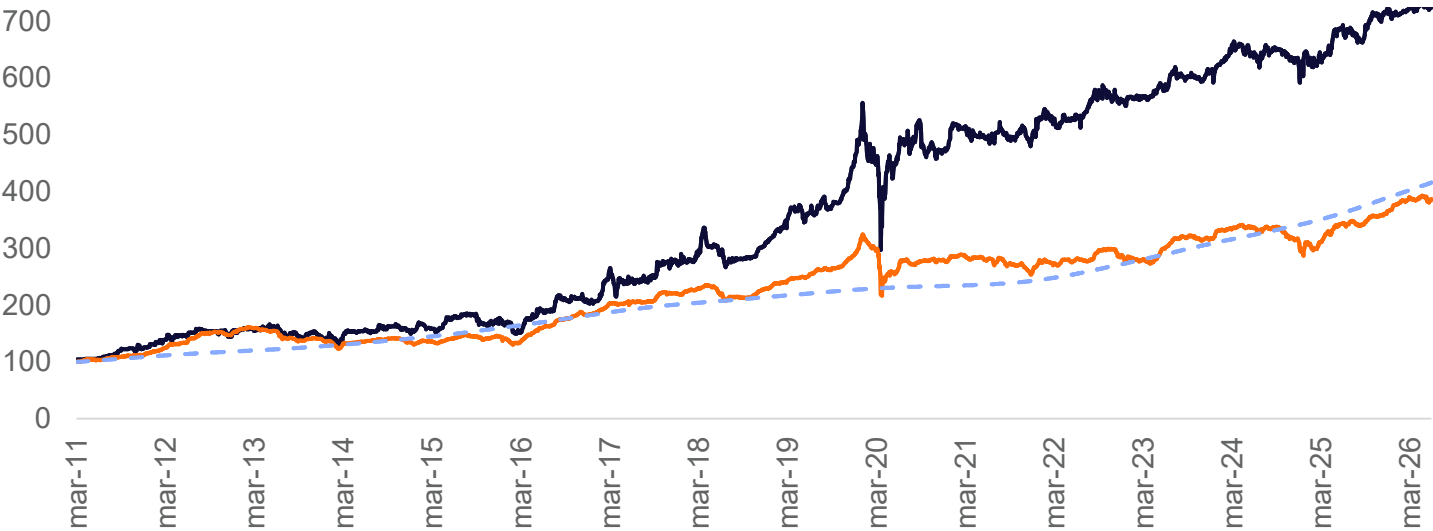
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo de incorporação é iniciado. Nossa expectativa é de que esse processo aconteça ainda no 1S26, no entanto, não temos gerência sobre o timing efetivo.

Todas as atualizações a respeito de ambos os processos serão comunicadas via Fato Relevante e nos próximos relatórios gerenciais.

¹Cronograma tentativo com base nas informações disponíveis pelo gestor na data de publicação deste relatório. Este cronograma não significa garantia de que todas as transações serão concluídas no prazo esperado.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ HGLG111 ¹	0,3%	2,4%	627,5%	14,1%
■ IFIX	-1,3%	2,7%	286,6%	9,4%
■ CDI Bruto	1,1%	5,7%	315,9%	9,9%

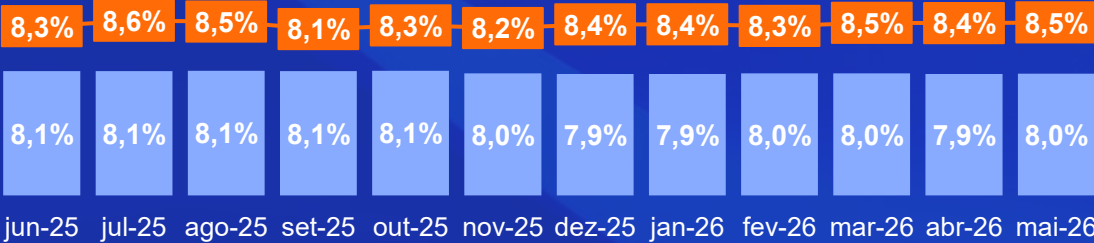
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$1,10



Dividend Yield*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

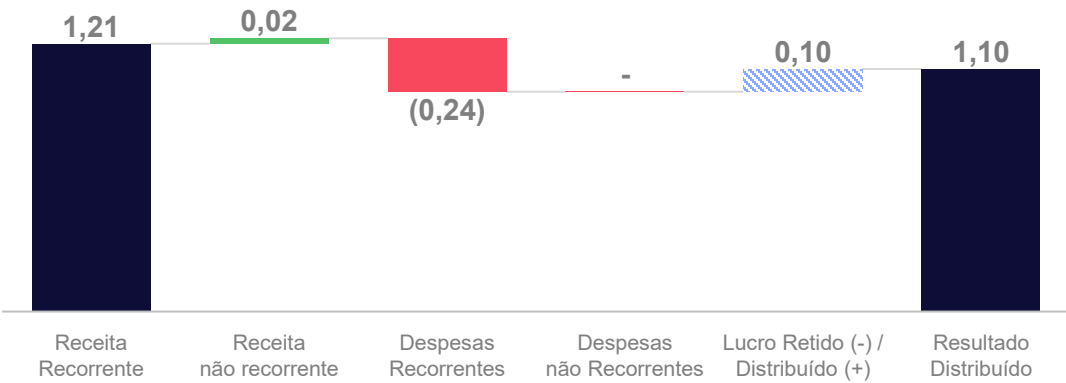
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	MAI-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	52.806.637	1,16	254.678.660	535.995.119
Receitas Mobiliárias	2.582.867	0,06	14.200.397	41.871.329
Receitas Extraordinárias	1.106.271	0,02	6.833.259	28.138.975
Receitas - Total	56.495.775	1,24	275.712.317	606.005.424
Despesas Imobiliárias	(741.619)	(0,02)	(3.870.756)	(10.228.331)
Despesas Operacionais	(4.916.967)	(0,11)	(24.684.254)	(47.608.592)
Despesas Financeiras	(5.392.485)	(0,12)	(25.897.539)	(60.008.929)
Despesas - Total	(11.051.071)	(0,24)	(54.452.549)	(117.845.851)
Resultado Distribuível	45.444.704	1,00	221.259.768	488.159.573
Resultado Distribuído	50.161.920	1,10	236.775.945	515.897.893

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão, referente às aquisições de imóveis, sendo 22% nos próximos 12 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em CRI e renda fixa.



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Parcelas a receber	11,7	Clique aqui
A receber em até 12 meses			11,7	

Parcelas a Receber

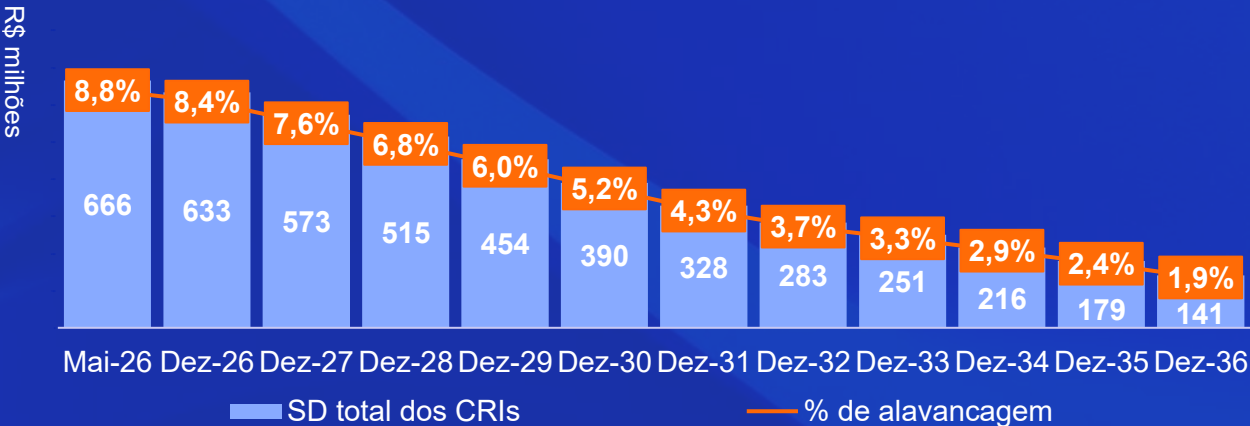
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Até 12 meses	Aquisições	CRIs	(56,8)
	Aquisições	ITBIs	(4,3)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(188,6)
A pagar em até 12 meses			(249,6)

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRIs	(608,8)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(221,7)
A pagar (mais de 12 meses)			(830,5)

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

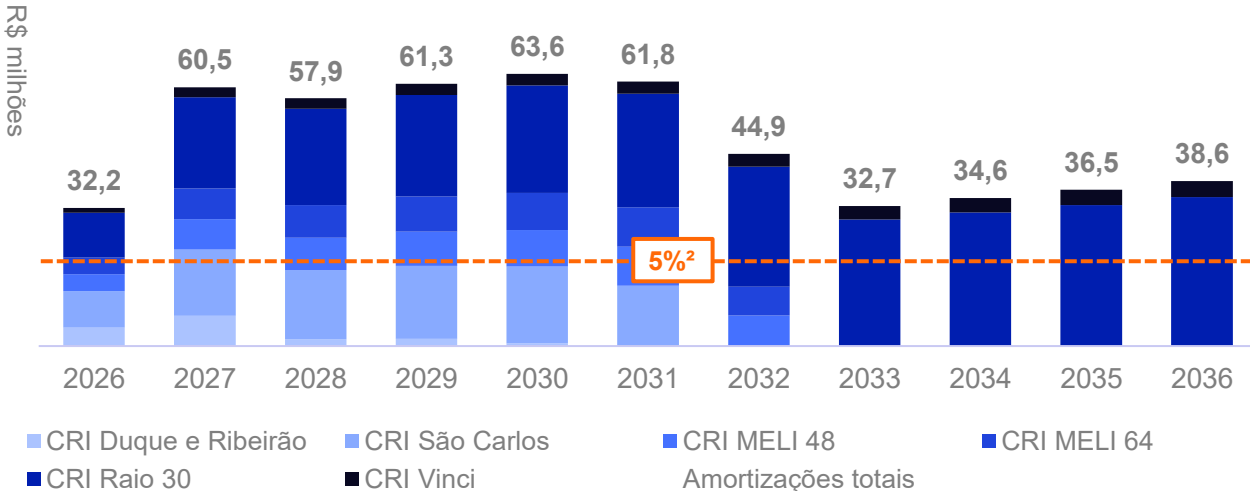
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 8,4% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao final de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento é saudável e compatível com a geração de resultados, tendo viabilizado o crescimento do portfólio sem comprometer a estrutura de capital.



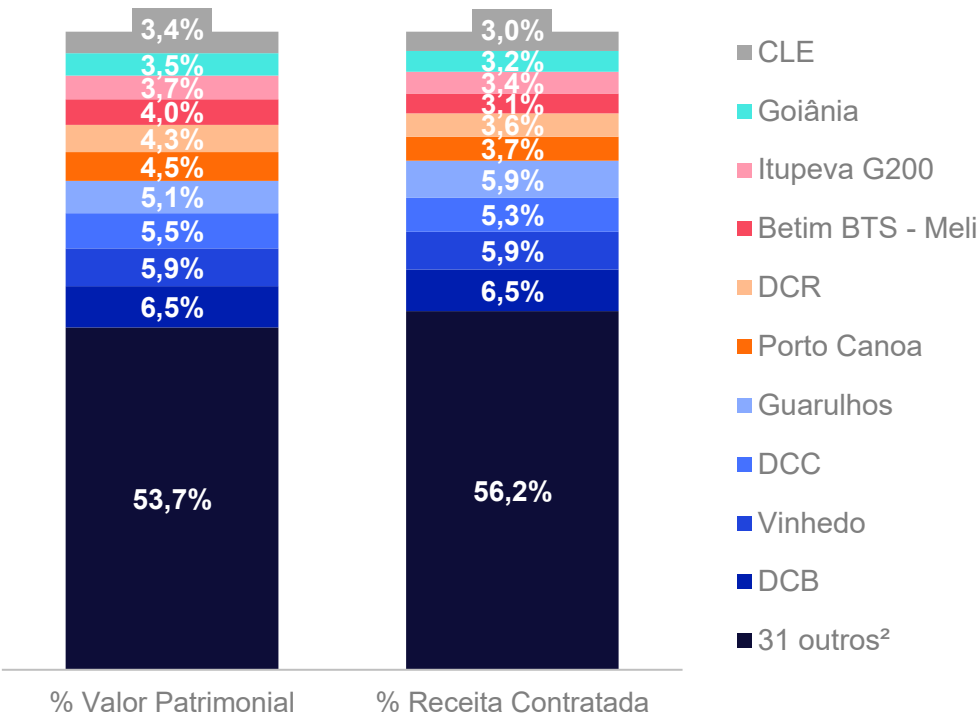
Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	15,2	IPCA	21G0048448	5,00%	Jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	89,3	IPCA	21I0682823	5,25%	Sep-21	10 anos	-
CRI MELI 48	51,4	IPCA	22I0150943	6,25%	Sep-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	51,7	IPCA	22I0150269	6,25%	Sep-22	10 anos	-
CRI Raio 30	413,2	IPCA	21J0043571	5,93%	Oct-21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	44,7	IPCA	19A0093844	7,50%	Jan-19	12 anos	-

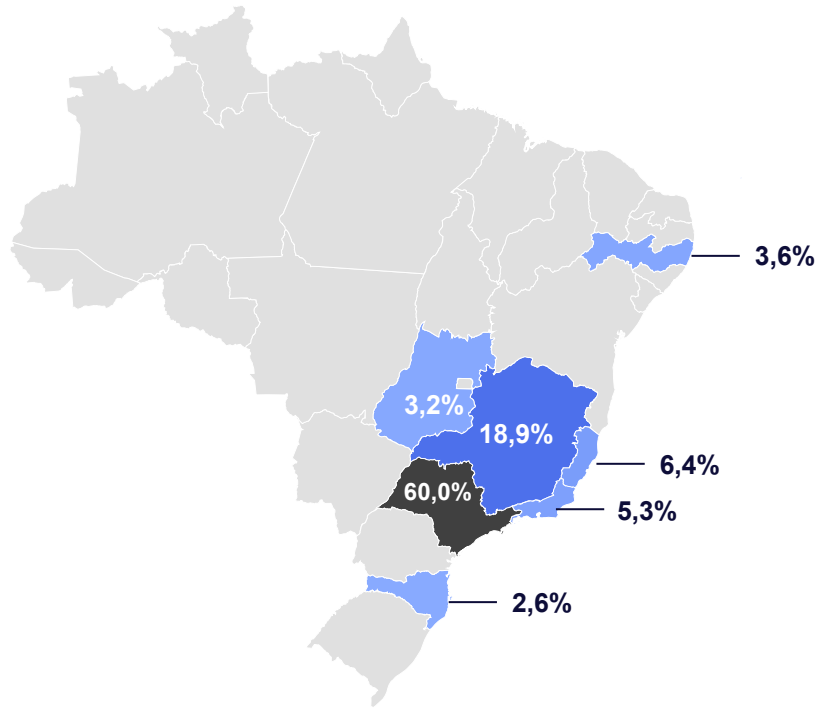


^{*1}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 10,9% do patrimônio líquido do Fundo. ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



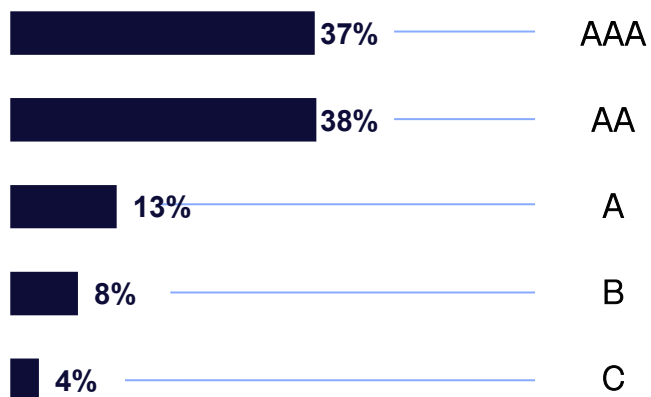
Portfólio com mais de 40 ativos, diversificado em 7 estados e mais de 2 milhões m² de ABL com baixo histórico de vacância

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,5% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

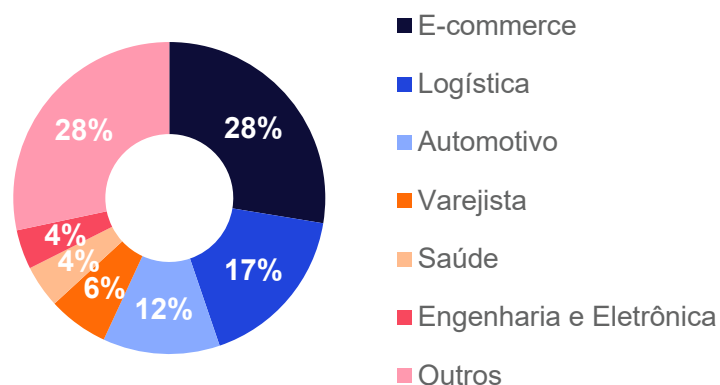
Carteira de Ativos¹ (2/6)

PATRIA

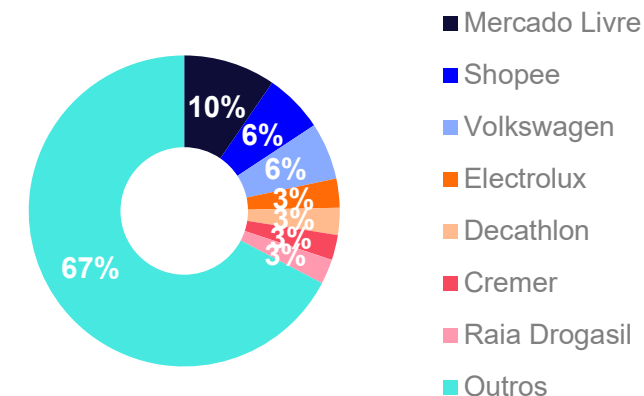
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



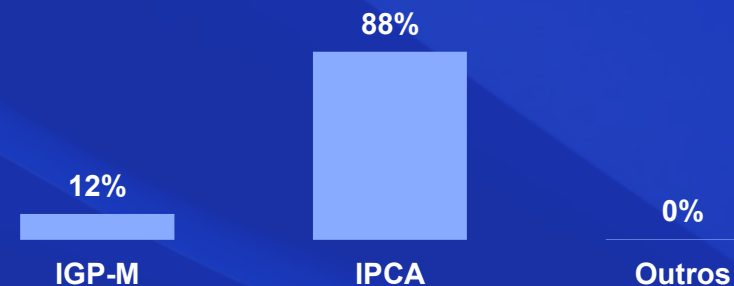
Alocação por Inquilino



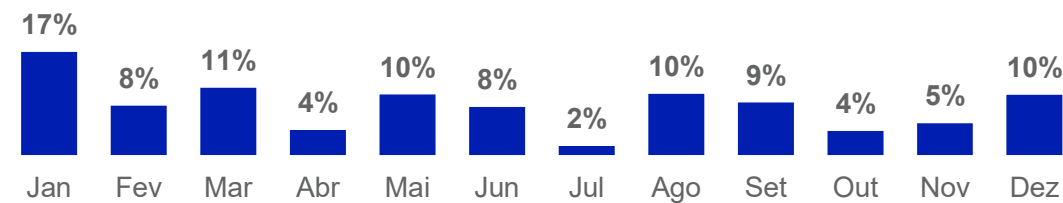
Alocação Natureza dos Contratos



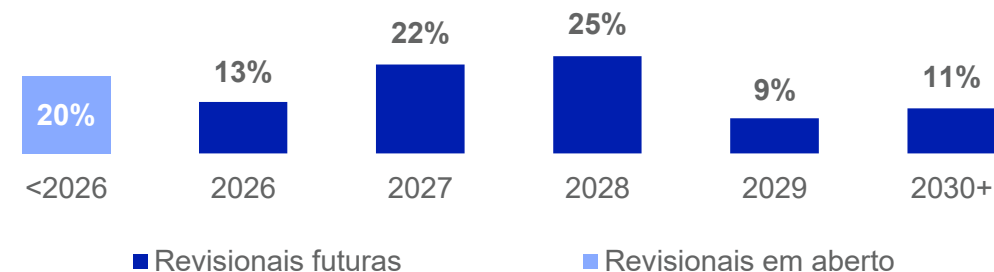
Alocação por Indexador



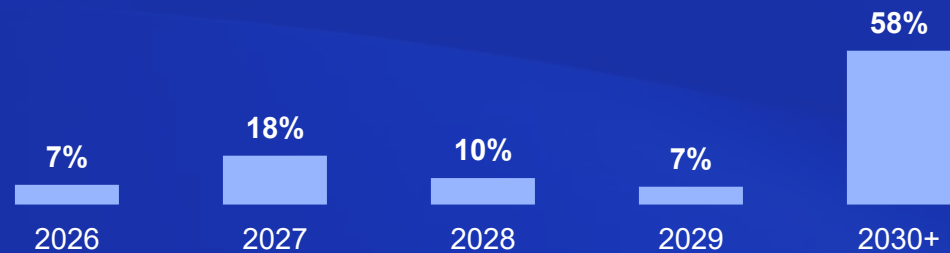
Mês de Reajuste



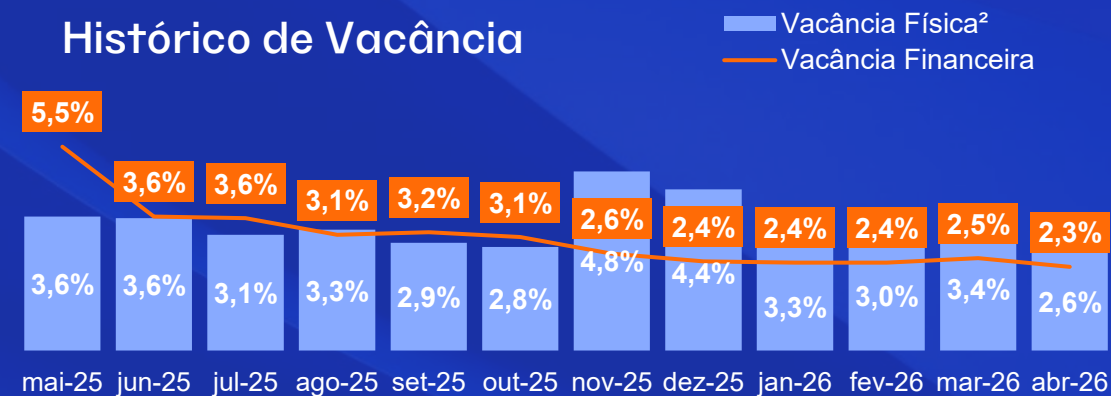
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ³A vacância física desconsidera a RMG: mesmo com o recebimento da renda, o espaço segue contabilizado como vago, com impacto apenas na vacância financeira. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 ➔

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física *	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	4,3	6,47%
2	Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	0,0	5,90%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	3,9	5,53%
4	Guarulhos	AAA	100%	105.638	6,5%	4,4	5,08%
5	Porto Canoa	AAA	100%	95.023	4,2%	2,2	4,48%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	0,9	4,28%
7	Betim BTS - Meli	AAA	100%	95.730	0,0%	6,2	4,00%
8	Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,1	3,72%
9	Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,7	3,49%
10	CLE	A	100%	66.520	11,1%	0,9	3,39%
11	Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,4	3,28%
12	São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,2	3,25%
13	Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	2,0	3,03%
14	Torino	AAA	48%	66.404	9,8%	2,3	2,95%

DCB



ITUPEVA G200



BETIM



SÃO CARLOS



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (5/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11



PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física *	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
15	Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	7,9	2,73%
16	Cariacica	AAA	50%	57.075	0,0%	4,8	2,70%
17	Betim	AAA	100%	62.587	0,0%	5,0	2,61%
18	São José dos Campos	B	100%	72.487	25,4%	2,7	2,49%
19	Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	1,5	2,42%
20	Itupeva G100	AA	100%	58.672	7,3%	4,7	2,40%
21	Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,6	2,32%
22	Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,6	2,10%
23	Itatiaia	A	100%	103.486	12,8%	5,4	2,08%
24	Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	3,1	1,96%
25	Jundiaí 1	A	100%	9.177	0,0%	4,3	1,82%
26	Extrema	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,3	1,67%
27	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	1,8	1,52%
28	Osasco	A	100%	24.022	24,5%	3,7	1,47%

CONE G06



ITAPEVI



LOUVEIRA



ITUPEVA G100



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (6/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	Itapevi	B	100%	34.286	0,0%	8,7	1,40%
30	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	1,7	1,10%
31	Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,3	1,10%
32	Syslog	A	49%	27.946	13,1%	0,0	1,07%
33	Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	5,5	1,03%
34	Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,3	0,98%
35	Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	0,9	0,98%
36	Duque de Caxias	A	51%	24.502	0,0%	0,0	0,89%
37	Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	0,9	0,82%
38	Techtown	C	100%	8.760	0,0%	0,0	0,52%
39	Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,2	0,35%
40	Jundiaí 2	A	100%	9.760	0,0%	5,6	0,32%
41	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,2	0,32%
Total				2.223.176	3,9%	3,5	100%

GOIANIA



PARQUE TORINO



CLE



PARQUE NOVO MUNDO

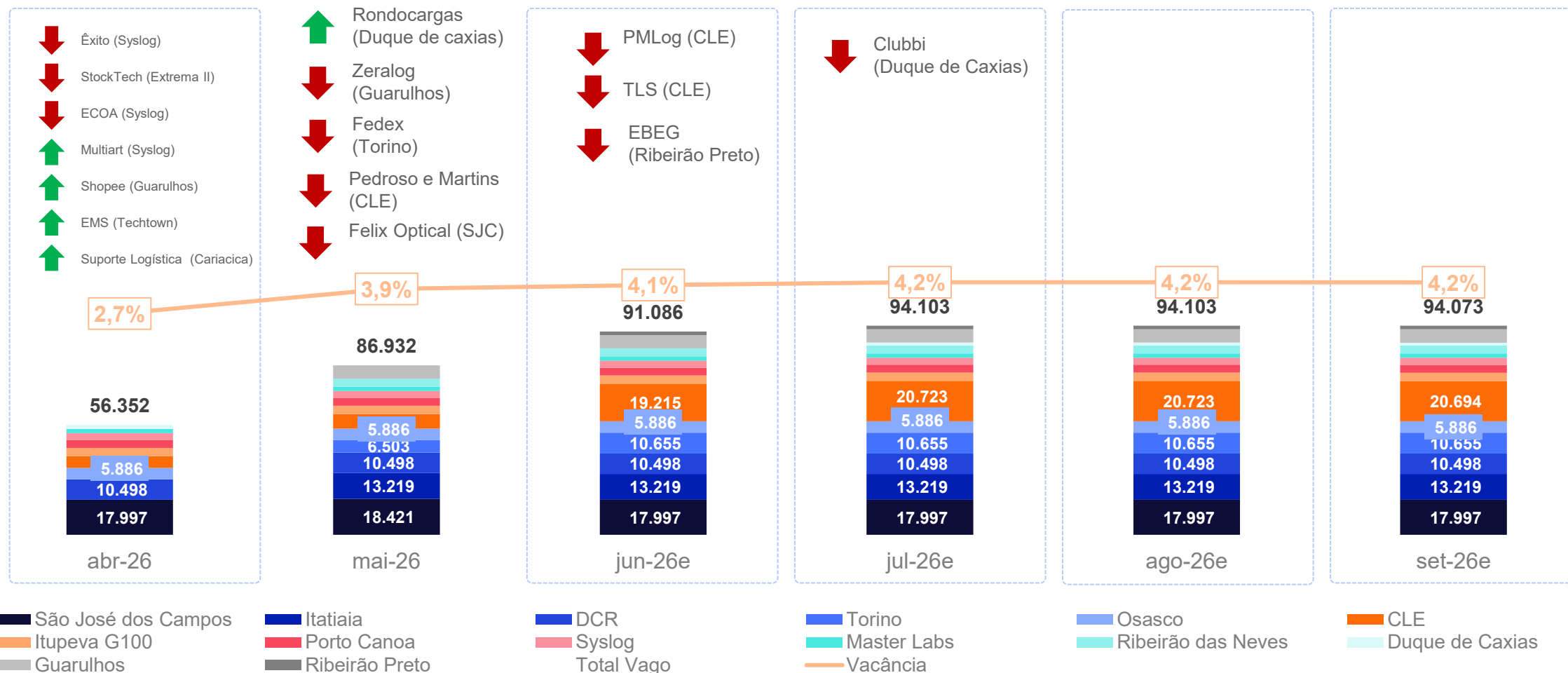


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

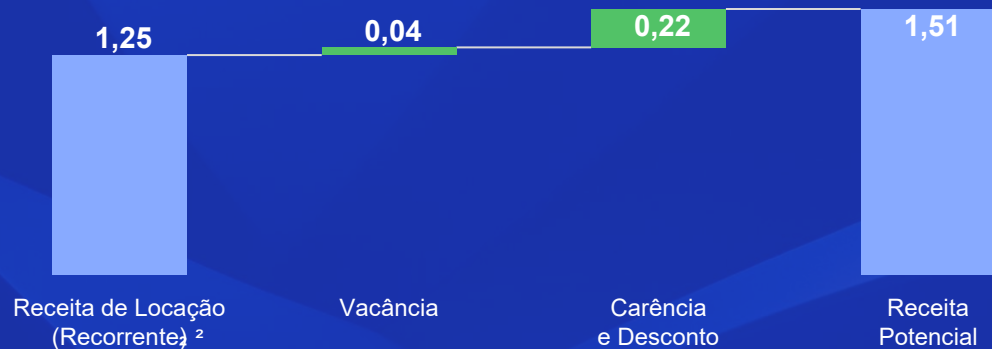
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado a saída da Boticário, no ativo Porto Canoa em out/26 e da Cargill no ativo Goiânia, prevista para Jan/27, o que elevará a vacância física para 4,7%.

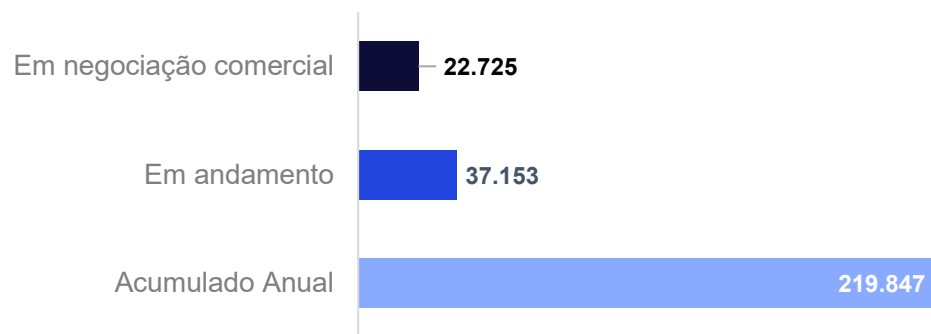


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



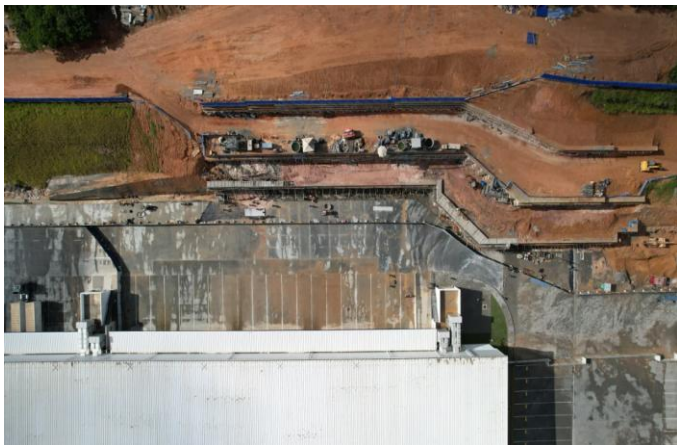
Resumo da Estratégia Comercial

O Fundo segue com o portfólio resiliente e bem posicionado, com poucas áreas vagas e demandas semanais.

A área comercial continua atuando de forma próxima aos locatários e ao mercado, tanto na prospecção de expansões dentro dos ativos quanto na busca por novas locações. Os empreendimentos de Extrema e Embu permanecem em fase avançada de negociação, já em etapa de minuta, enquanto o CD de Osasco segue recebendo visitas e com boa movimentação comercial. Em Guarulhos, embora atualmente estejamos com um módulo disponível, já há tratativas bem adiantadas para esta ocupação. No caso do CLE Embu, a devolução pela TLS não deve gerar impacto relevante na vacância, uma vez que os espaços já se encontram em processo formal de nova ocupação.

Dessa forma, o Fundo continua operando com níveis de vacância reduzidos, o que evidencia a atratividade e a qualidade do portfólio. A expectativa da gestão é de manutenção desse cenário no curto e médio prazo, mesmo diante de eventuais ajustes pontuais já previstos.

Por fim, a gestão permanece focada em analisar potenciais novos projetos, incluindo desenvolvimento e aquisições. Além disto, mantemos negociações de possíveis desinvestimentos, com reais ganho de capitais, otimizando ainda mais a geração de valor do portfólio para os cotistas.



O Imóvel

 86 mil m² de ABL

 Padrão AAA

 100% Climatizado

 Certificação LEED em andamento

Evolução de obra

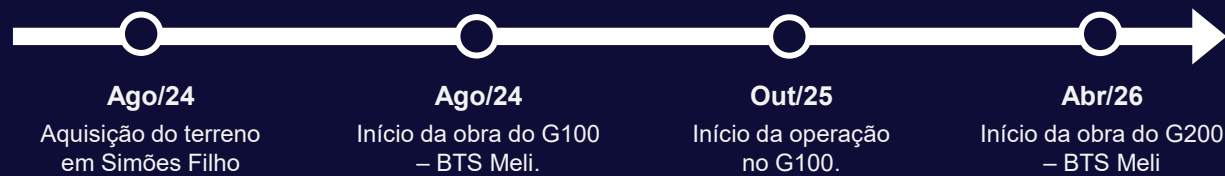
Acesso Gerais	100%
Contenções	99,5%
Fundações	100%
Estrutura	100%
Cobertura	100%

As obras na contenção do galpão G100 seguem em andamento e foi possível liberar o acesso de 10 docas que estavam bloqueadas por essa intervenção, liberando-as para uso e operação do locatário. O andamento da obra vem apresentando bom ritmo e a contenção deverá ser concluída até o final do semestre.

HGLG Simões Filho | Galpão G200

PATRIA

O HGLG11 avança no projeto HGLG Simões Filho com a formalização de um contrato BTS e o início das obras da segunda fase, o galpão G200.



Informamos a assinatura de um novo contrato Built to Suit (BTS) com o Mercado Livre, o mesmo locatário do galpão G100, marcando o início da segunda fase do projeto, o galpão G200.



O projeto HGLG Simões Filho está localizado em uma região que vem se consolidando como um importante vetor de expansão logística na Bahia, com demanda crescente por ativos modernos e capazes de atender operações de grande escala. **O empreendimento está implantado em um terreno de 623 mil m²**, permitindo crescimento estruturado e planejamento de longo prazo de 2 galpões AAA

O primeiro galpão, **o HGLG SF G100**, foi um Built to Suit (BTS) ao Mercado Livre com 86.336 m² de área construída, classificação AAA e certificação LEED de sustentabilidade, conforme informado aos cotistas ao longo dos acompanhamentos de obra.

Com isso, o fundo avança para a próxima etapa do empreendimento: **o HGLG SF G200**, que também será um BTS ao Mercado Livre com prazo de 15 anos. O projeto é de aprox. 164 mil m², classificação AAA e possuirá diversas adaptações para o locatário.

Um marco importante para continuidade da estratégia de investimento do fundo visando trazer um maior retorno de longo prazo somado a um bom perfil de locatário e ativo.

O projeto conta com diversos diferenciais de alta qualidade para atender a demanda do locatário

Diferenciais do projeto

Juntas de Piso:

- Juntas Serradas – 100% tratadas com epoxi
- Juntas de Construção – 100% tratadas com lábio polimérico

Fechamento Lateral:

- Em painel termoacústico (idem ao G100 – Garantia de Conforto térmico)

Cobertura

- Metálica com isolamento em Facefelt e lanternins fechados - conforto térmico

Potência Instalada

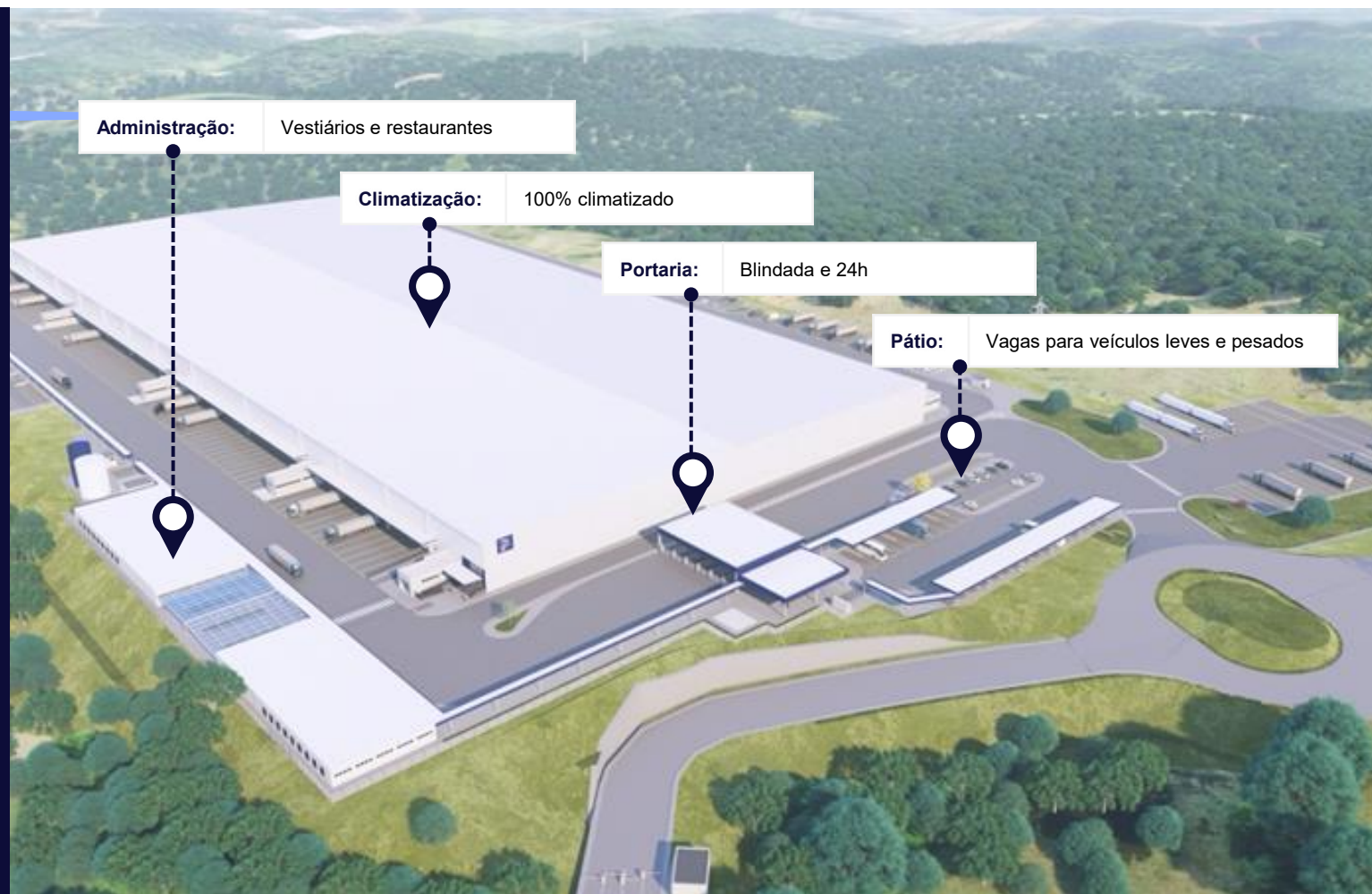
- 5,0 Mva (atende automação galpão e ar-condicionado)

Climatização

- Em toda área de armazenagem e mezanino operacional

Áreas Externas:

- Pavimentação: 100% em concreto (docas e circulação)
- Pátio de Manobras: 38 m (ao invés dos 36 m de mercado)
- Portaria: 6 eclusas
- Pedestres: Toda a circulação é feita por passarela coberta



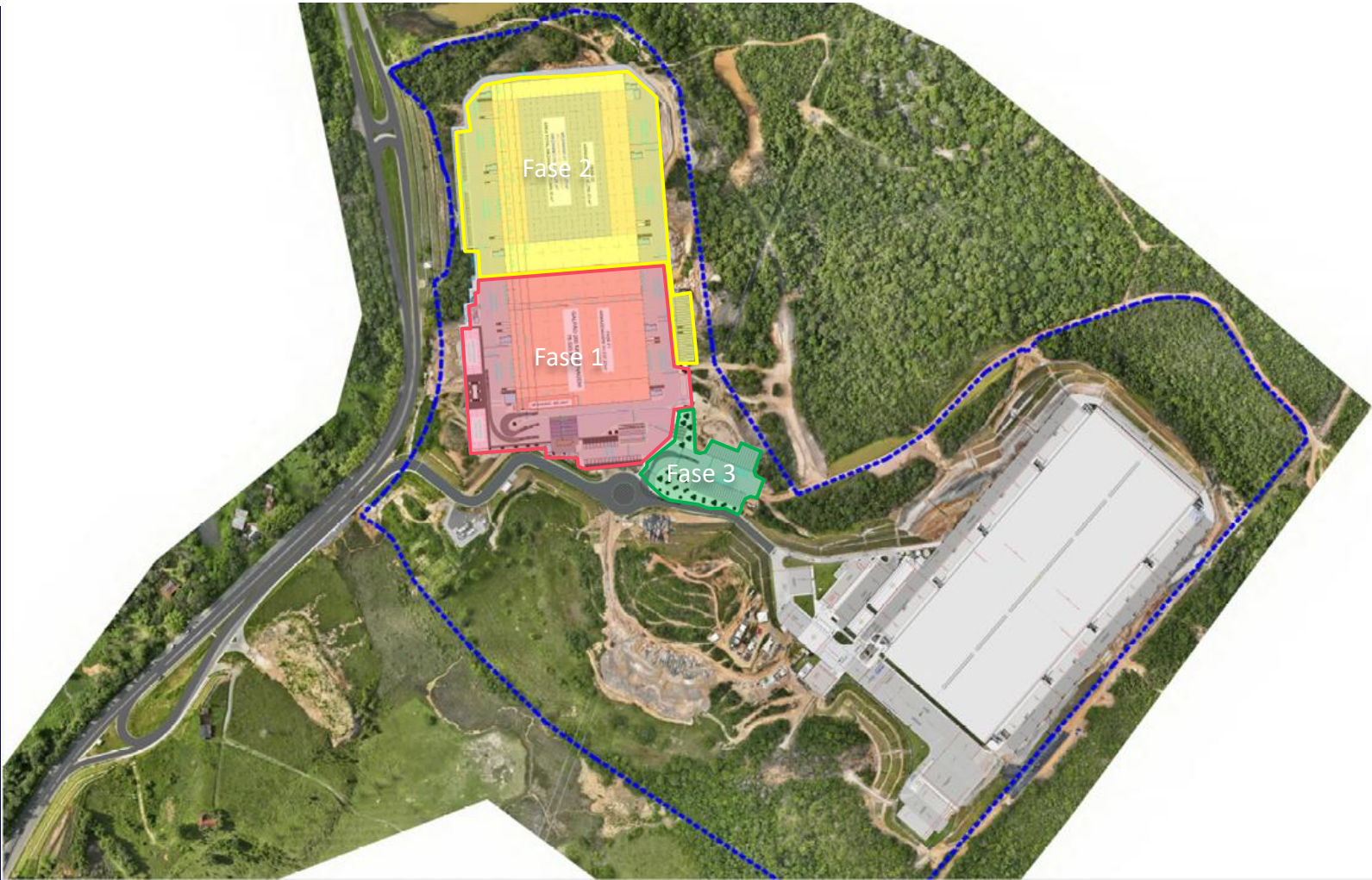


1	Niveladoras	Eletro-hidráulicos nas docas
2	Piso	Concreto nivelado a laser, com capacidade de 6 ton/m².
3	Pé direito	12 m
4	Cobertura	Isolamento termoacústico
5	Combate ao incêndio	<i>Sprinklers</i>

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#))

HGLG Simões Filho | Galpão G200

Desenvolvimento planejado para durar aproximadamente 15 meses, sendo dividido em 3 fases.



Fase 1 42.945 m²

Armazenagem	31.837 m²
Mezanino	-
Apoios	3.384 m²
áreas Comuns	7.723 m²

Fase 2 120.727 m²

Armazenagem	43.756 m²
Mezanino	73.849 m²
Apoios	3.121 m²
áreas Comuns	-

Fase 3 Pátios

1 doca por	491 m² de piso
1 vaga de carreta por	2,4 docas
Vagas de ônibus	70 vagas

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

HGLG Simões Filho | Galpão G200



O projeto HGLG Simões Filho G200 possui uma obra estimada em R\$ 452 milhões, sendo 84% do HGLG – projetamos o Yield on cost desalavancado entre 11,2% e 11,4%.

Tese de Desenvolvimento	Business Plan (s/contingência)	Obra
	HGLG SF G200	
	ABL Total	163.672 m²
	Custo de Obra estimado	R\$ 468 milhões (R\$ 2.860/m²)
	Participação do Fundo	~83,4%
	Valor de Locação (% HGLG11)	R\$ 4,46 milhões (R\$ 32,66/m²)
	Yield on Cost estimado	11,4% a.a.
	Alavancagem Máxima estimada (% HGLG11)	R\$ 402 milhões
	Loan to Value (LTV)	86%
	Custo da dívida (all-in)	IPCA + 4,5% a.a.
O projeto HGLG Simões Filho G200 possui uma obra estimada em R\$ 452 milhões para 100% (dos quais o HGLG deterá aproximadamente 84%) com uma contingência de R\$ 15 milhões. O desenvolvimento é dividido em 3 fases, com os seguintes prazos de execução: (i) primeira fase de 12 meses; (ii) segunda fase de 15 meses; e (iii) terceira fase de 17 meses.	Garantia da dívida	Carta Fiança
O aluguel previsto para 100% do empreendimento é de R\$ 5,4 milhões reajustado pelo IPCA desde outubro de 2025. Considerando os cenários projetados, o <i>Yield on cost</i> (“YoC”) desalavancado está entre 11,2% e 11,4% a.a., sem considerar a correção do contrato.	Garantia da Carta Fiança	AF/aval
Está prevista para o projeto uma alavancagem junto ao Banco do Nordeste (BNB) a uma taxa <i>all-in</i> de IPCA + 4,5%, de até R\$ 440 milhões, podendo o fundo optar por um volume menor. Considerando esse cenário, de alavancagem máxima o YoC alavancado seria até aprox. 50,0% a.a.	Yield on Cost estimado (alavancado)	54,0% a.a.
Mais detalhes sobre a operação e retorno esperado serão divulgados em relatórios futuros.		

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

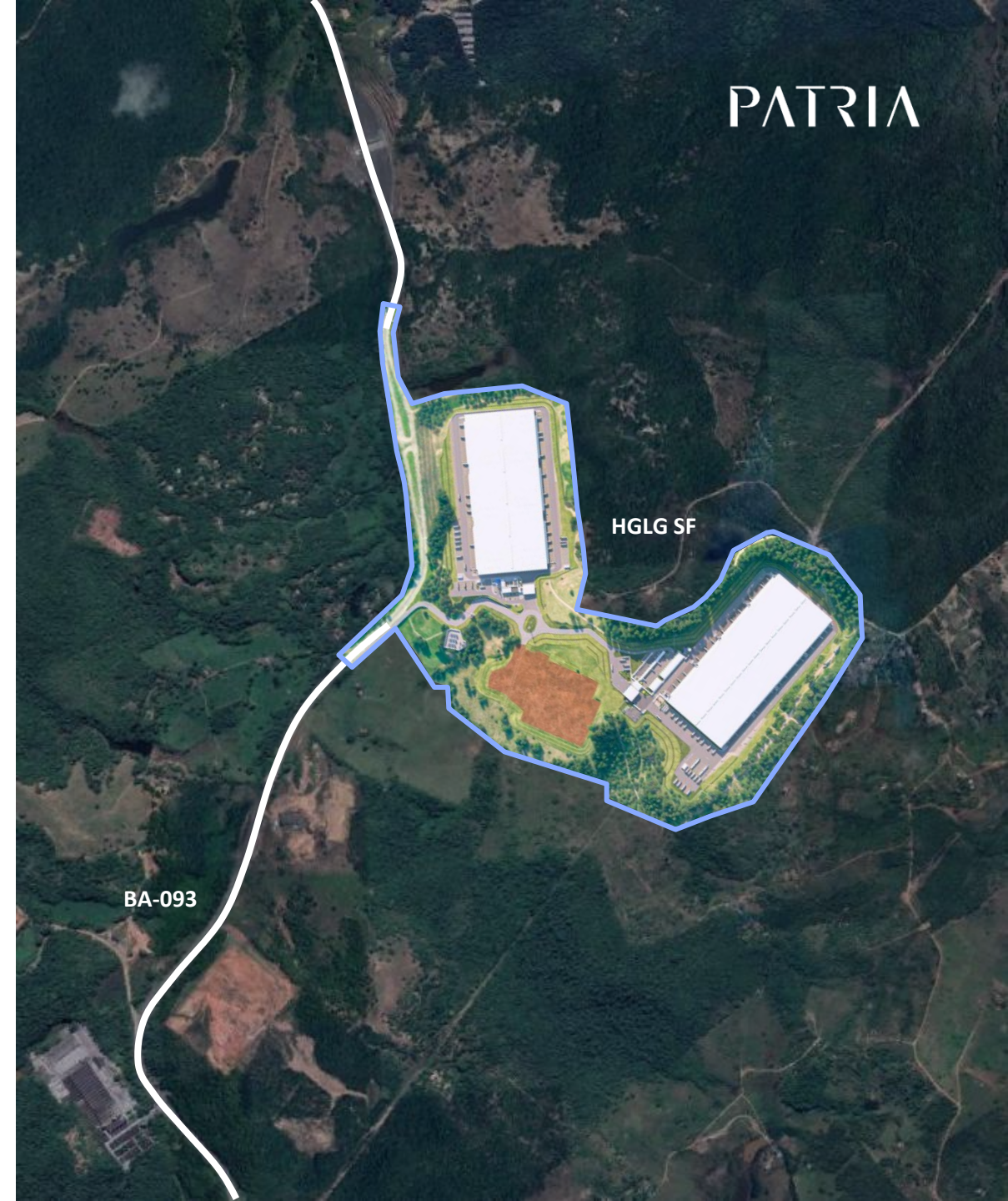
HGLG Simões Filho | Galpão G200

Posicionamento estratégico no principal eixo logístico do Nordeste.

Localizado na Rodovia BA-093, em Simões Filho, na Região Metropolitana de Salvador, próximo ao polo industrial e logístico de Camaçari — um dos maiores complexos industriais do Nordeste.

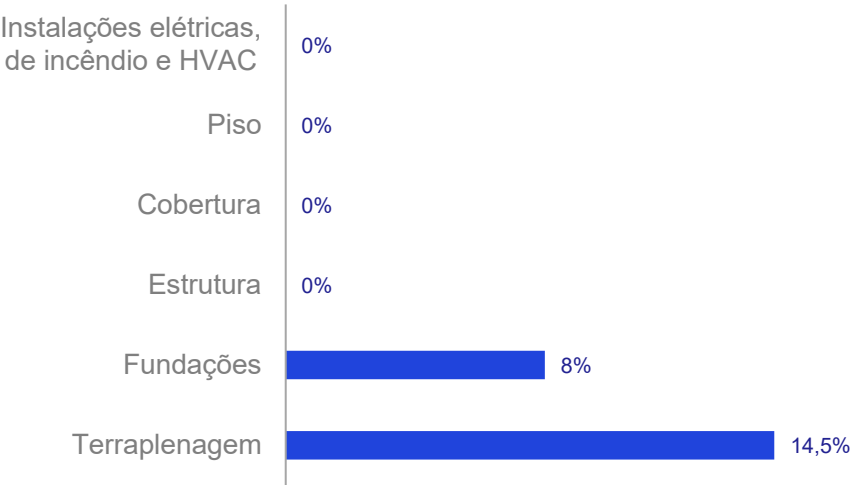


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

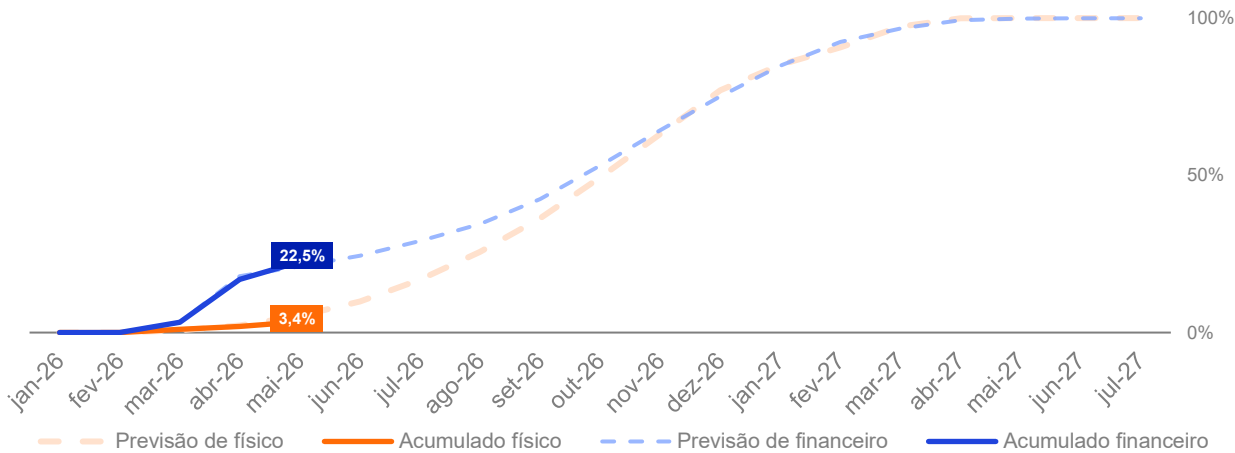




Evolução de obra



Curva de fluxo-financeiro da obra

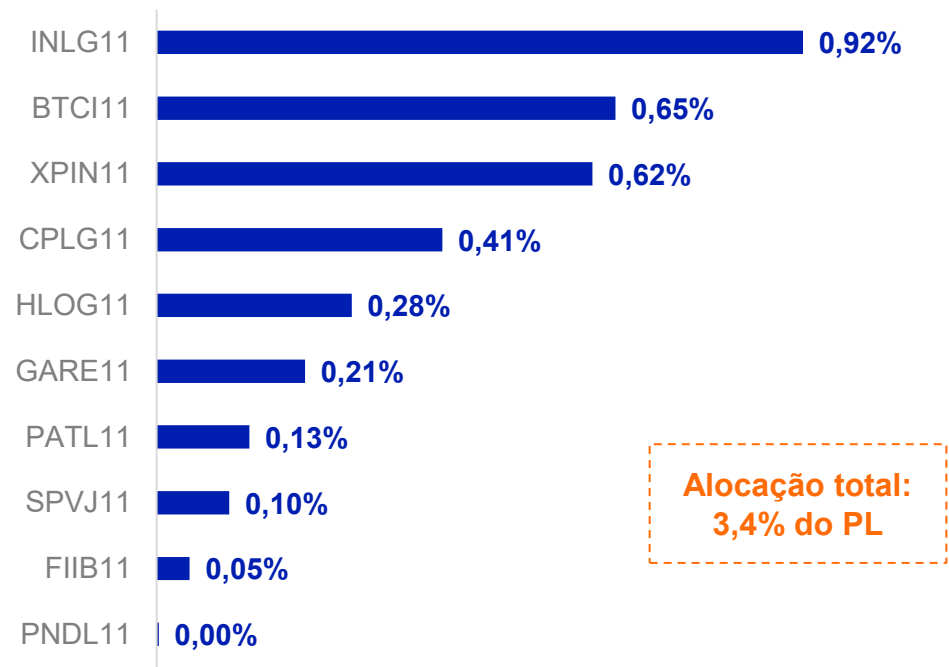


No mês de maio a obra alcançou um avanço físico de 3,4% enquanto o financeiro ficou em 22,5%, mantendo um descolamento grande entre o físico e o financeiro. Essa diferença se deve ao pagamento dos sinais dos contratos dos materiais da curva A, que são feitas no início da obra, além do andamento da fabricação das estruturas pré-fabricadas. Lembrando que o G200 é um galpão que se utilizará de um volume maior de estruturas pré-moldadas de concreto devido ao mezanino operacional interno. Assim, a obra somente terá um avanço físico mais significativo quando essas estruturas pré-fabricadas começarem a chegar ao canteiro e forem montadas. No momento, as principais frentes em campo seguem concentradas nas atividades de terraplenagem e fundações.

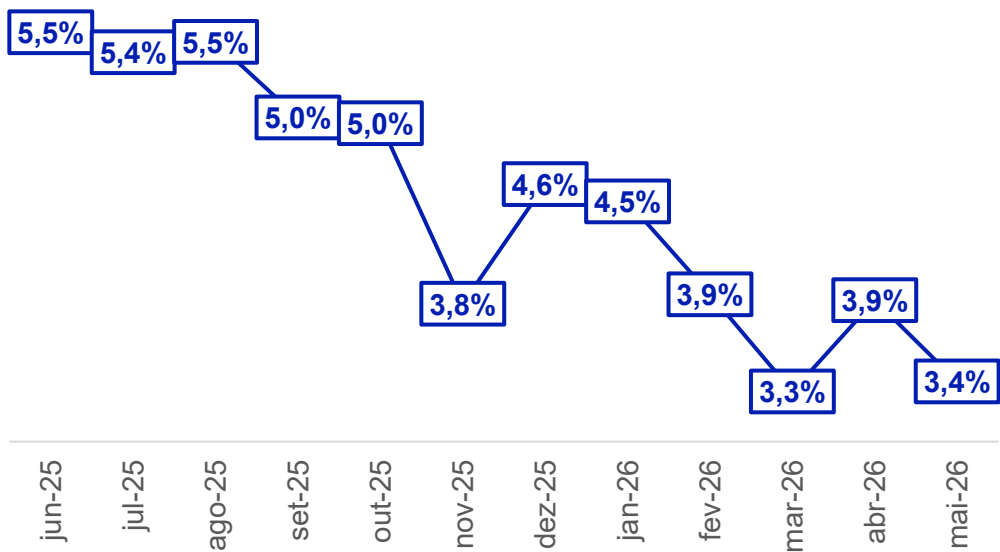
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários composta de 10 FIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e BTCI11.

Carteira FI – Alocação (% do PL)



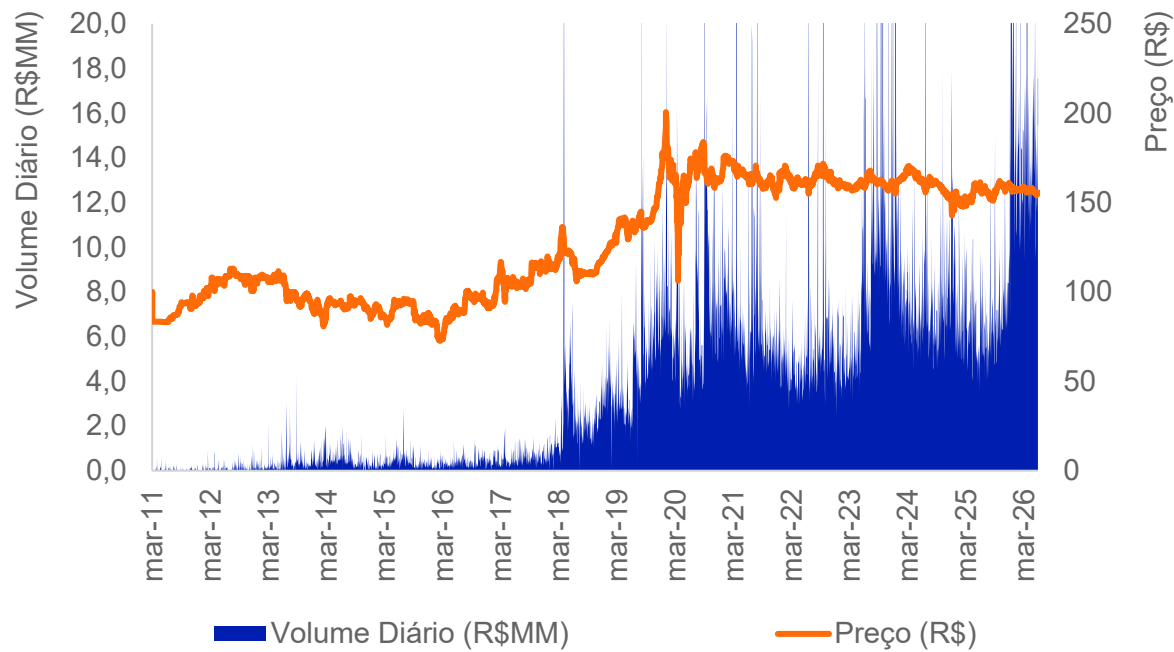
Alocação em FI (% do PL)



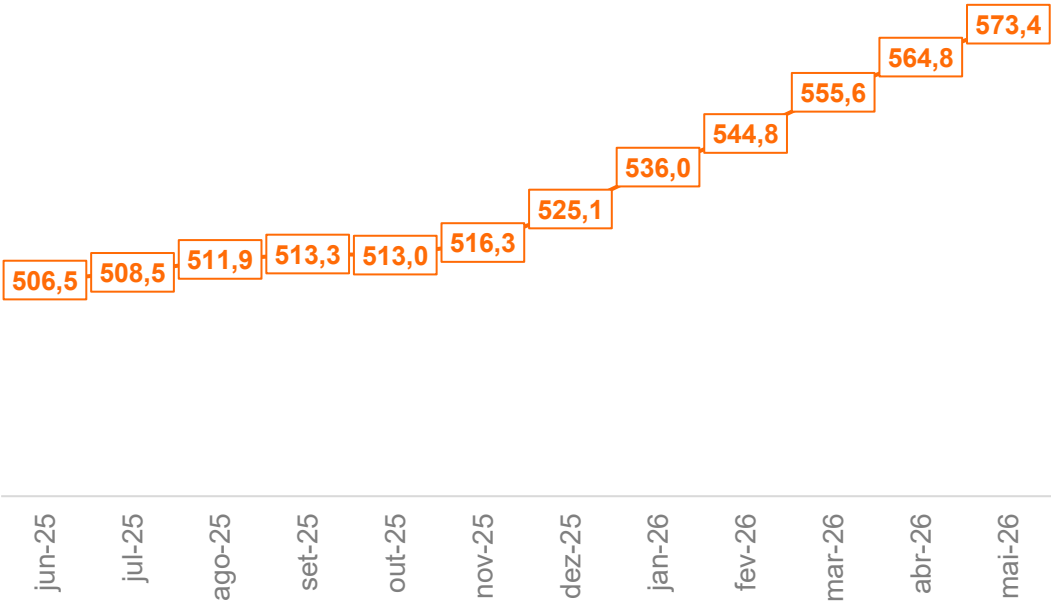
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	MAI-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	14,1	14,5	10,9
Giro	4,0%	21,8%	42,7%



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

- + de **35 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



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