

HGLG11 | PÁTRIA LOG

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), e **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

O Fundo firmou nesta data as Escrituras Públicas de Venda e Compra de Imóveis ("Escrituras") e o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças ("SPA"), que compreendem negócios interligados, por meio do qual concluiu a **aquisição direta ou indireta de 5 galpões logísticos, totalizando 235.459 m² de Área Bruta Locável (ABL)**, conforme detalhado abaixo ("Imóveis"):

- (i) **Parque Logístico Osasco:** 100% (cem por cento) da área logística do galpão localizado na Avenida dos Autonomistas, 4900 - Km 18, Osasco – SP, com ABL total de 23.705 m² (vinte e três mil, setecentos e cinco metros quadrados);
- (ii) **Porto Canoa Log:** 100% (cem por cento) do imóvel localizado na Avenida Civit I e na Av. João Pinheiro, - Serra – ES, com ABL total de 95.020m² (noventa e cinco mil e vinte metros quadrados);
- (iii) **Fernão Dias Business Park:** 100% (cem por cento) do imóvel localizado na Rodovia Fernão Dias, km 891,5 Extrema – MG, com ABL total de 58.017 m² (cinquenta e oito mil e dezessete metros quadrados);
- (iv) **CD Privalia:** 100% (cem por cento) do imóvel localizado na Estrada Municipal Benedito Steffani, 1349, Extrema – MG, com ABL total de 26.773 m² (vinte e seis mil, setecentos e setenta e três metros quadrados); e
- (v) **Betim Business Park:** 100% (cem por cento) das quotas da sociedade de propósito específico, que detém a fração ideal correspondente a 72% (setenta e dois por cento) do imóvel localizado na Rodovia Fernão Dias, Km 499 Betim – MG, com ABL total de 44.164 m² (quarenta e quatro mil, cento e sessenta e quatro metros quadrados), dos quais 31.944m² (trinta e um mil, novecentos e quarenta e quatro metros quadrados) correspondem à participação do Fundo.

O valor total dos compromissos financeiros do HGLG na operação totaliza o valor de **R\$ 850.720.359,94** (oitocentos e cinquenta milhões, setecentos e vinte mil, trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos) ("Preço de Aquisição"), equivalente a **R\$ 3.613/m²** (três mil, seiscentos e treze reais por metro quadrado), e será pago da seguinte forma ("Transação"):

- (i) **Pagamento Inicial: R\$ 650.720.359,94** (seiscentos e cinquenta milhões, setecentos e vinte mil, trezentos e cinquenta e nove reais e noventa e quatro centavos) nesta data, sendo:
 - (a) **R\$ 603.346.605,72** (seiscentos e três milhões, trezentos e quarenta e seis mil, seiscentos e cinco reais e setenta e dois centavos) mediante compensação com os valores devidos pelos vendedores dos ativos ao Fundo decorrentes da subscrição de 3.719.309 (três milhões, setecentos e dezenove mil e trezentos e nove) cotas da 10ª Emissão do HGLG;

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



- (b) **R\$ 47.373.754,22** (quarenta e sete milhões, trezentos e setenta e três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e dois centavos) correspondente ao valor das obrigações de pagamento de créditos imobiliários, assumidas pelo HGLG em operação de securitização vinculada a parcela de determinados imóveis, por meio de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").
- (ii) Parcela Intermediária: **R\$ 120.000.000,00** (cento em vinte milhões) a serem pagos em moeda corrente nacional até 18 de **dezembro de 2026**; e
- (iii) Parcela Final: **R\$ 80.000.000,00** (oitenta milhões de reais) a serem pagos em moeda corrente nacional até 18 de **dezembro de 2027**.

As parcelas serão corrigidas por 8,0% (oito por cento) ao ano a partir da presente data até o seu efetivo pagamento, com periodicidade de pagamento mensal da correção no dia 18 de cada mês.

A Transação possui mecanismos de **renda mínima garantida em favor do Fundo**, de forma que os Vendedores se comprometem a uma renda mensal escalonada até que a se atinja a renda mensal contratada pelas partes. Em razão das rendas de locação e respectivas garantias de rendas mínimas, a partir desta data o Fundo passará a fazer jus a um **incremento de receita imobiliária de R\$ 6.490.365,37** (seis milhões, quatrocentos e noventa mil, trezentos e sessenta e cinco reais e trinta e sete centavos).

Para mais **informações sobre o racional adotado para o investimento**, consulte a **Tese de Investimentos** anexa a este documento.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites do Administrador ([clique aqui](#)), e do Gestor ([clique aqui](#)).

26 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Tese de Investimento – Aquisição Portfólio I

HGLG11

Patria LOG FII

Novembro 2025

Tese de Investimento | Aquisição Portfólio Logístico I

PATRIA

Aquisição de portfólio logístico performado localizados nos principais polos logísticos do Brasil

5 galpões logísticos adicionando 235.459 m² de ABL para o Fundo:

- 1 Osasco (SP) - 100%**
 - ABL: 23.705 m²
 - Principal Inquilino: Track & Field
- 2 Porto Canoa Log (ES) - 100%**
 - ABL: 95.020 m²
 - Principais Inquilinos: O Boticário e Unilog Express
- 3 Fernão Dias Business Park (MG) - 100%**
 - ABL: 58.017 m²
 - Principal Inquilino: Netshoes (Grupo Magalu)
- 4 CD Privalia (MG) - 100%**
 - ABL: 26.773 m²
 - Principal Inquilino: Privalia
- 5 Betim Business Park (MG) - 72%**

ABL Adquirido: 31.944 m²

Principal Inquilino: Ypê

Racional desta Aquisição

- Portfólio de ativos com localização estratégica em importantes polos logísticos do Brasil;
- Ativos com qualidades técnicas relevantes em relação ao seus pares da praça logística;
- Portfólio composto por locatários com bom posicionamento no setor de atuação;
- Contratos típicos e um atípico;
- Ativos com potencial valorização de receita.



Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição estratégica** de portfólio logístico por **R\$ 850,7 milhões** (R\$ 3.613/m²);
- **Pagamento inicial sem impacto de caixa**, majoritariamente via compensação com cotas da 10ª emissão;
- **Renda mínima garantida** assegura previsibilidade até atingir patamar contratual;
- **Indicadores sólidos**: Cap Rate **9,2%**, Yield-on-Cost alavancado de **12,9%** e **12,0%** desalavancado;
- **Geração imediata de receita** e criação de valor para o Fundo.

Resumo da Transação

Valor da Aquisição	R\$ 850,7 milhões (R\$ 3.613/m²)
Forma de Pagamento	Sendo R\$ 603 milhões em compensação de créditos via subscrição da 10ª emissão de cotas, R\$ 47 milhões correspondente ao valor das obrigações de pagamento em CRI (IPCA + 7,5% a.a.), R\$ 120 milhões a serem pagos até dez/26 e R\$ 80 milhões a serem pagos até dez/2027.
Cap rate estabilizado da transação	9,2% a.a.
WALE dos contratos	2,4 anos

O Ativo



Classe A - 100% Locado - Ano de Construção 2000

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

	Track & Field	Diebold Nixdorf	Supermercado Rossi	Enivix
Inquilinos	39,6%	27,2%	21,2%	12,0%
Tipicidade dos Contratos	Típico 100%			

Características do Imóvel

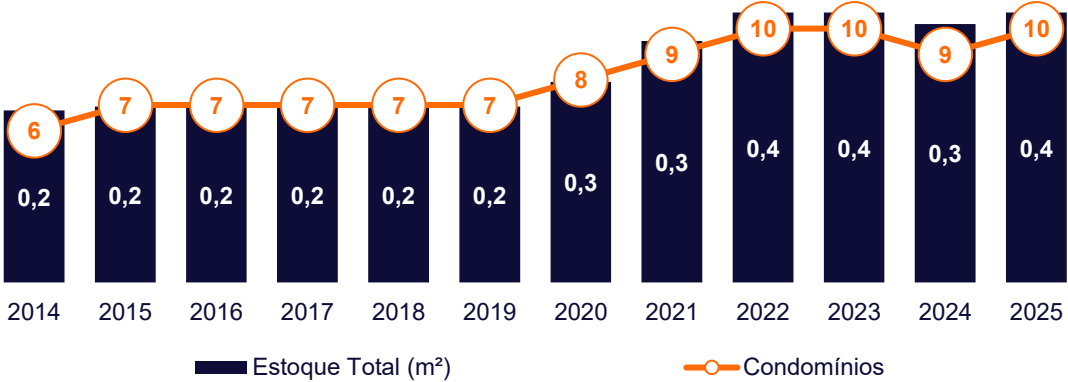
Uso	Logístico
Área Total do Terreno	61.000 m²
Área Bruta Locável	23.705 m²
Valor do aluguel	R\$ 32,13/m²
Pé-direito Livre	12 m
Sobrecarga de Piso	5 ton/m²
Número de Docas	45
ABL/Docas	588 m²
Sistema de Combate de Incêndio	VGAs de hidrantes e chuveiros automáticos pressurizados através de motobomba e bomba jockey.

Market Highlights

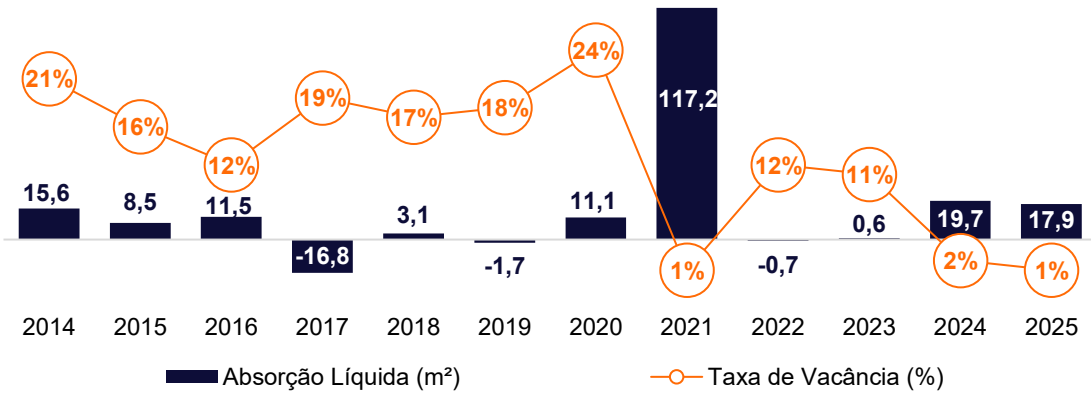
- Principal hub logístico do país, com **crescimento médio de 5,5% a.a.** desde 2020. Alta demanda de locação vem puxando os preços de locação na faixa de **R\$ 42/m²**.
- Taxa de vacância** no patamar de 8% no 3T25, **menor patamar histórico**.



Estoque Total (milhões de m²)



Taxa de Vacância (%) e Absorção Líquida (mil m²)



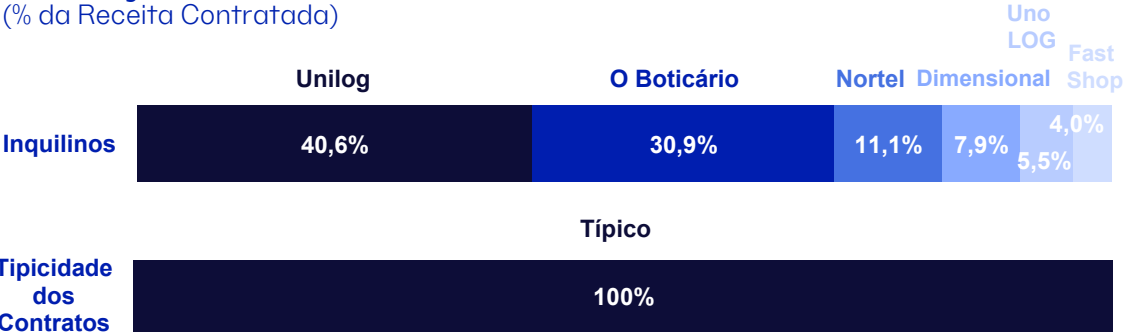
O Ativo



Classe AAA - 100% Locado - Ano de Construção 2019

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)



Características do Imóvel

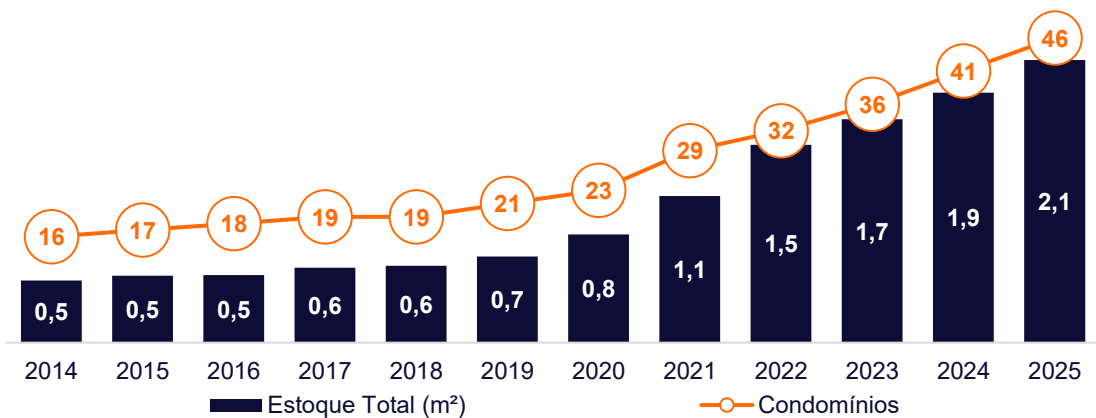
Uso	Logístico
Área Total do Terreno	165.122 m²
Área Bruta Locável	95.020 m²
Valor do aluguel	R\$ 24,66/m²
Pé-direito Livre	12 m
Sobrecarga de Piso	6 ton/m²
Número de Docas	147
ABL/Docas	646 m²
Sistema de Combate de Incêndio	VGAs de hidrantes e chuveiros automáticos pressurizados através de motobomba, bomba elétrica e bomba jockey.

Market Highlights

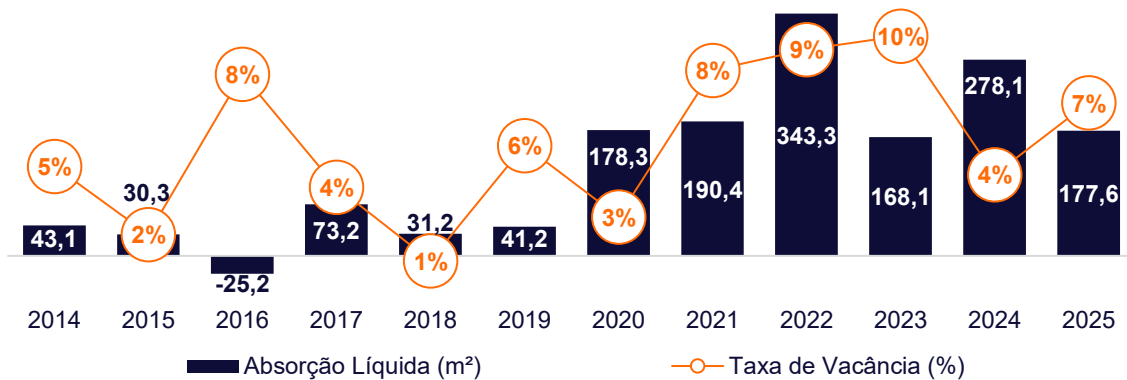
- 46 condomínios logísticos / parques industriais.
- Mais de 2,1 milhões m² de ABL.
- Forte expansão desde 2020 (estoque dobrou em 5 anos), porém ainda com oferta limitada.
- Representa 4,5% do estoque logístico do estado.
- Preços de locação na faixa de R\$ 20/m² e R\$ 27/m².
- Taxa de vacância no patamar de 7% no 3T25.



Estoque Total (milhões de m²)



Taxa de Vacância (%) e Absorção Líquida (mil m²)



¹Fonte: Buildings, novembro de 2025; ²Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ³Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Betim Business Park | O ativo

O Ativo



Classe AAA – 100% Locado – Ano de Construção 2024

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

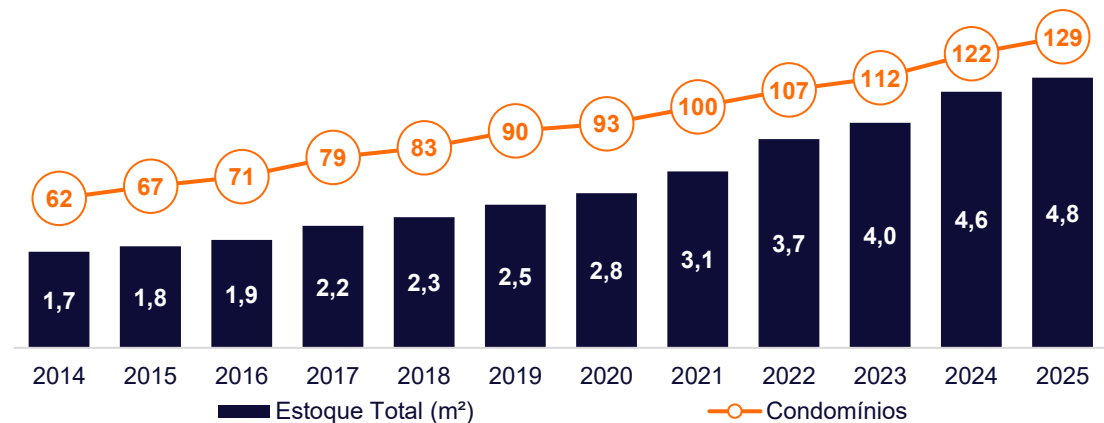
	Ypê	Mastercargas	Corelog
Inquilinos	66,3%	22,9%	10,8%
Tipicidade dos Contratos	Típico 100%		

Características do Imóvel	
Uso	Logístico
Área Total do Terreno	331.677 m²
Área Bruta Locável	44.164 m² (31.944 m² adquiridos)
Valor do aluguel	R\$ 19,97/m²
Pé-direito Livre	12 m
Sobrecarga de Piso	6 ton/m²
Número de Docas	156
ABL/Docas	283 m²
Sistema de Combate de Incêndio	VGAs de hidrantes e chuveiros automáticos pressurizados através de motobomba, bomba elétrica e bomba jockey.

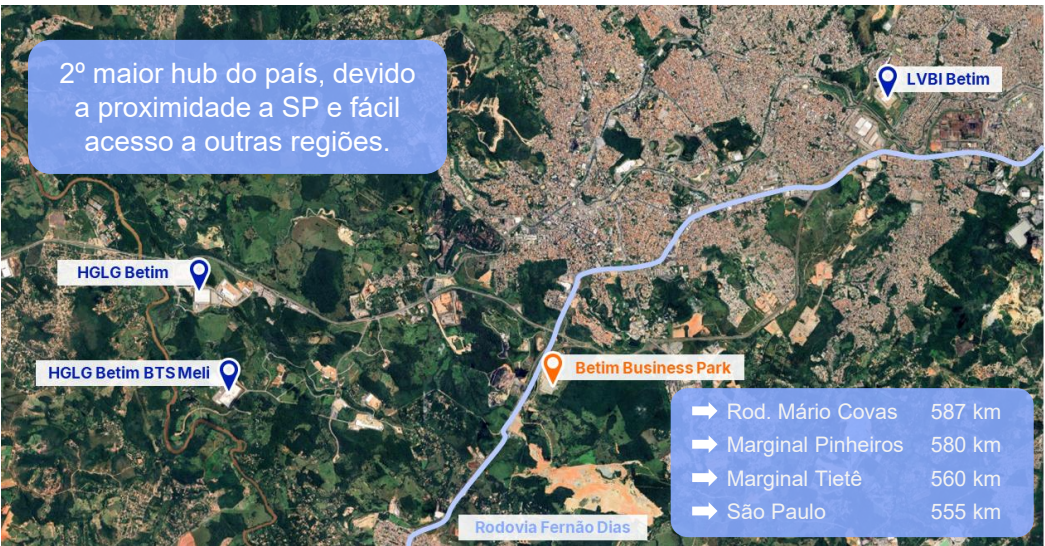
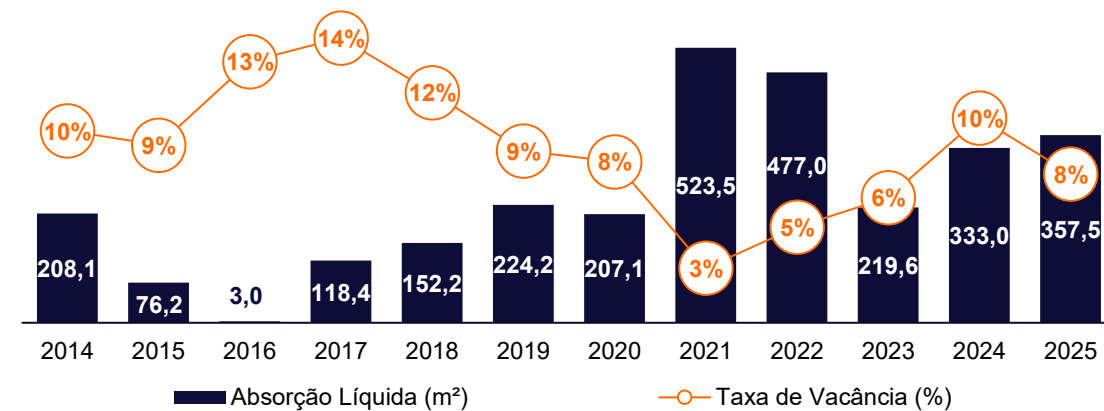
Market Highlights

- **129** condomínios logísticos / parques industriais.
- Mais de **4,8 milhões m² de ABL**.
- Forte expansão desde 2020 (aumento de 74% no estoque).
- Representa 12% do estoque de Minas Gerais.
- Preços de locação na faixa de **R\$ 25/m² e R\$ 27/m²**.
- **Taxa de vacância** no patamar de 8% no 3T25.

Estoque Total (milhões de m²)



Taxa de Vacância (%) e Absorção Líquida (mil m²)



¹Fonte: Buildings, novembro de 2025; ²Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ³Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

O Ativo



Classe AAA – 100% Locado – Ano de Construção 2018

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

	Privalia
Inquilinos	100%
	Atípico
Tipicidade dos Contratos	100%

Características do Imóvel	
Uso	Logístico
Área Total do Terreno	48.454 m²
Área Bruta Locável	26.773 m²
Valor do aluguel	R\$ 29,17/m²
Pé-direito Livre	12m
Sobrecarga de Piso	4 ton/m²
Número de Docas	29
ABL/Docas	923 m²
Sistema de Combate de Incêndio	VGAs de hidrantes e chuveiros automáticos pressurizados através de motobomba e bomba jockey.

Fernão Dias Business Park | O Ativo

O Ativo



Classe AA – 100% Locado – Ano de Construção 2010

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

	Netshoes	Premiere Pet	Stock Tech	IMB	Highstill
Inquilinos	53,6%	16,3%	8,7%	8,4%	13,0%
Tipicidade dos Contratos	Típico 100%				

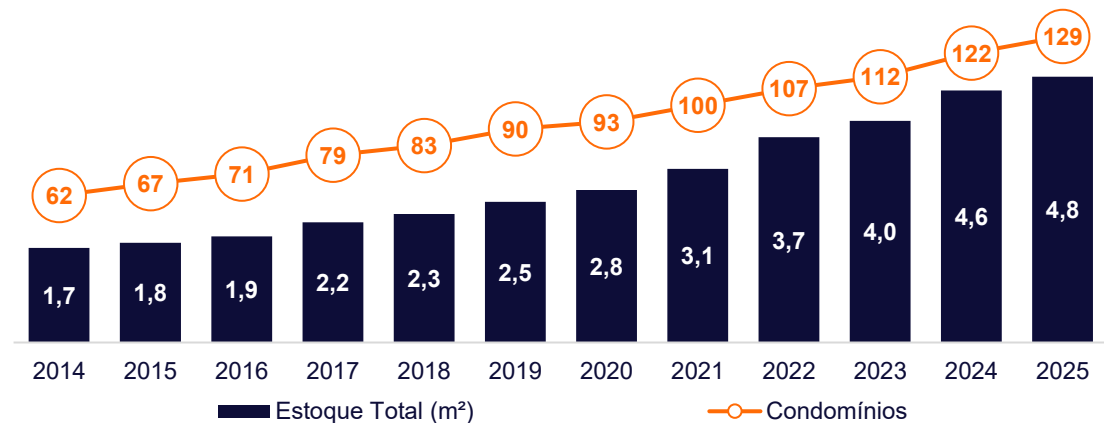
Características do Imóvel

Uso	Logístico
Área Total do Terreno	111.128 m²
Área Bruta Locável	58.017 m²
Valor do aluguel	R\$ 29,64/m²
Pé-direito Livre	Bloco 1 (6 - 10 m) e Bloco 2 (12 m)
Sobrecarga de Piso	5 ton/m²
Número de Docas	80
ABL/Docas	725 m²
Sistema de Combate de Incêndio	Sistema de alarme de alerta, iluminação de emergência e sinalização das áreas de fuga, extintores, hidrantes detectores de fumaça e sistema de sprinklers.

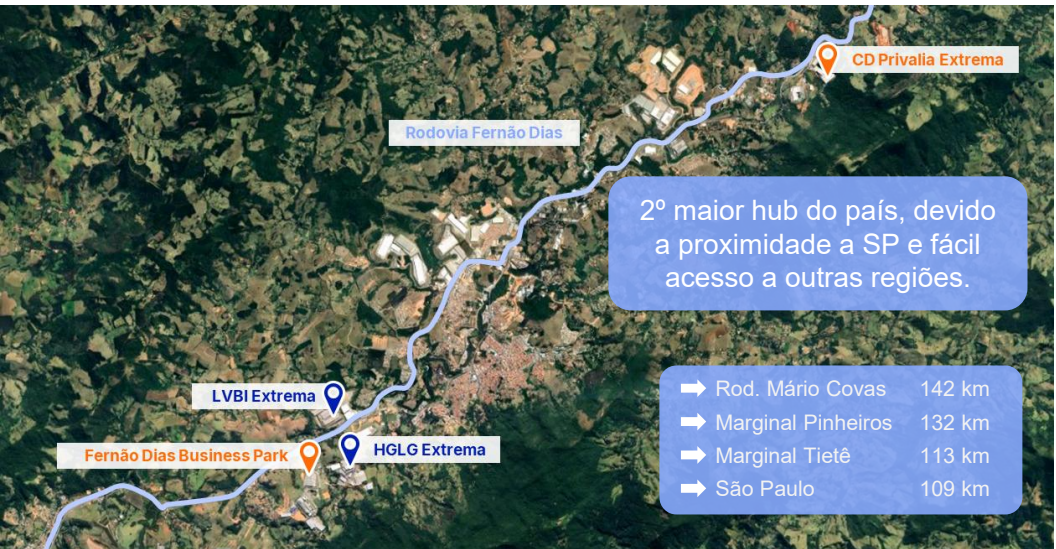
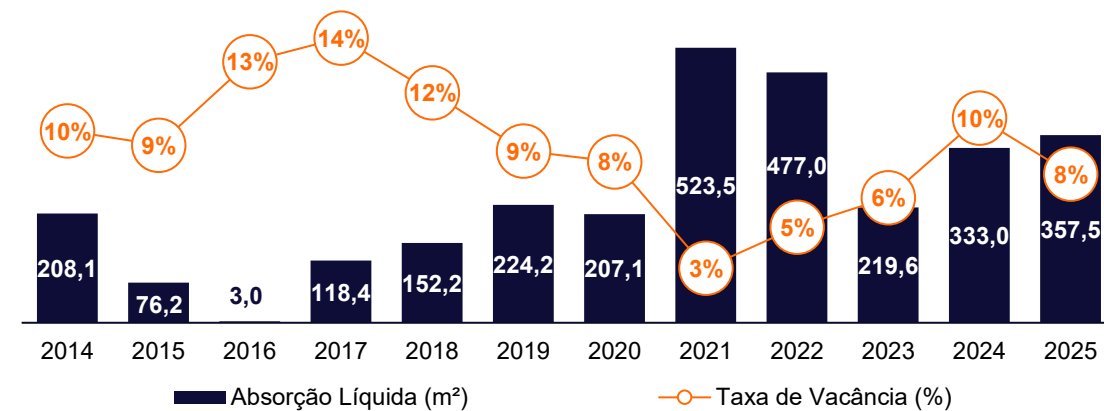
Market Highlights

- 129 condomínios logísticos / parques industriais.
- Mais de 4,8 milhões m² de ABL.
- Forte expansão desde 2020 (aumento de 74% no estoque).
- Representa 32% do estoque de Minas Gerais.
- Preços de locação na faixa de R\$ 25/m² e R\$ 27/m².
- Taxa de vacância no patamar de 8% no 3T25.

Estoque Total (milhões de m²)



Taxa de Vacância (%) e Absorção Líquida (mil m²)



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.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep navy blue with a large, flowing, wavy shape in a lighter, vibrant blue. This shape originates from the top left and curves towards the right, creating a sense of movement and depth. The word "PATRIA" is centered in the lower half of the image, set against the dark navy background.

PATRIA