

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 dois Contratos de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças ("Contratos") por meio dos quais: (i) se comprometeu a adquirir quotas emitidas por sociedades de propósito específico ("SPEs"), detentoras de **3 empreendimentos logísticos** ("Imóveis"), **totalizando 185.709 m² de Área Bruta Locável (ABL)** e (ii) adquiriu de forma definitiva uma participação em uma das SPEs, conforme detalhado abaixo ("Transação"):

- (i) **Parque Logístico Guarulhos:** o Fundo concluiu a aquisição de 34,73% da SPE detentora do imóvel localizado na Estrada Velha Guarulhos São Miguel 1.814, Guarulhos – SP, com ABL total de 105.638 m² (cento e cinco mil seiscentos e trinta e oito metros quadrados), localizado na Av. E, Sítio São Roque, Guarulhos – São Paulo, bem como se comprometeu a adquirir o restante da participação na mesma SPE;
- (ii) **Galpão Embu:** o Fundo se comprometeu a adquirir a integralidade da SPE detentora do imóvel localizado na Estrada Santa Clara, nº 150, Embu das Artes, estado de São Paulo, com ABL de aproximadamente 39.475 m² (trinta e nove mil e quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados);
- (iii) **Galpão PQNM:** o Fundo se comprometeu a adquirir a integralidade da SPE detentora do imóvel localizado na Rua Soldado Hamilton Silva Costa, 58, São Paulo – São Paulo com ABL aproximadamente 24.377 m² (vinte e quatro mil e trezentos e setenta e sete metros quadrados) e seu pátio, localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, S/N, São Paulo – SP com ABL de 9.960 m² (nove mil e novecentos e sessenta metros quadrados).

O valor total dos compromissos financeiros do Fundo na operação totaliza **R\$ 807.850.551,01** (oitocentos e sete milhões, oitocentos e cinquenta mil, quinhentos e cinquenta e um reais e um centavo) ("Preço de Aquisição"), equivalente a aproximadamente **R\$ 4.501/m²** (quatro mil e quinhentos e um reais por metro quadrado), e será pago da seguinte forma:

- (i) **Pagamento Inicial:** **R\$ 440.254.981,59** (quatrocentos e quarenta milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos) nesta data, sendo:
 - (a) **R\$ 404.893.009,00** (quatrocentos e quatro milhões, oitocentos e noventa e três, nove reais) mediante compensação com os valores devidos pelos vendedores das SPEs ao Fundo, decorrentes da subscrição de 2.495.950 (dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, novecentos e cinquenta) cotas da 10ª Emissão do Fundo;
 - (b) **R\$ 35.361.972,59** (trinta e cinco milhões, trezentos e sessenta e um mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta e nove centavos) em moeda corrente nacional;

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



- (ii) Dívidas das SPEs: R\$ 173.004.104,52 (cento setenta e três milhões, quatro mil, cento e quatro reais e cinquenta e dois centavos) correspondente ao valor na presente data do saldo de dívidas contratadas pelas SPEs objeto do negócio, que poderá ser quitada por meio (i) de um novo financiamento a ser negociado pelo Fundo, ou (ii) quitadas com recursos próprios do Fundo, ou (iii) assumidas pelo Fundo como forma de pagamento aos vendedores dos Imóveis.
- (iii) Parcela Intermediária: R\$ 61.213.882,24 (sessenta e um milhões, duzentos e treze mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e quatro centavos) a serem pagos em moeda corrente nacional em até 12 (doze) meses contados desta data; e
- (iv) Parcela Final: R\$ 121.177.582,65 (cento e vinte um milhões, cento e setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) a serem pagos em moeda corrente nacional até 24 (vinte e quatro) meses.
- (v) Parcela Retenção: R\$ 12.200.000,00 (doze milhões, duzentos mil reais) que ficarão em poder do Fundo até o término do período em que será devida a renda mínima garantida em favor do Fundo. Caso a soma dos valores devidos a título da obrigação seja inferior a esta parcela, o saldo será pago em dinheiro junto à Parcela Intermediária ou Parcela Final, conforme o caso.

Os valores da Parcela Intermediária e da Parcela Final serão corrigidos pelo IPCA desta data até cada um de seus efetivos pagamentos.

O fechamento da Transação para as participações das SPEs não adquiridas de forma definitiva nesta data está condicionado à verificação de condições precedentes, notadamente a conclusão de diligências técnicas em um dos Imóveis, bem como ao posicionamento definitivo do Fundo a respeito da quitação ou assunção das Dívidas, o que deverá ocorrer em um prazo de até 12 (doze) meses contados desta data.

A Transação possui mecanismos de renda mínima garantida em favor do Fundo, vigentes por 24 (vinte e quatro) meses a partir desta data, de forma que os vendedores garantiram ao Fundo o recebimento da **receita mínima de R\$ 5.583.151,86** (cinco milhões, quinhentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).

Por fim, em relação ao Parque Logístico Guarulhos, as Partes acordaram que o Fundo também se comprometerá a realizar a aquisição de SPE titular de um pátio, que está em fase final de construção, localizado dentro do empreendimento, com aproximadamente 6.500 m² (seis mil e quinhentos metros quadrados) de ABL.

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](#)).

27 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Tese de Investimento – Aquisição Portfólio II

HGLG11

Patria LOG FII

Novembro 2025

Tese de Investimento | Aquisição Portfólio Logístico II

PATRIA

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

O que adquirimos?

Aquisição de 3 galpões logísticos performados no estado de SP, totalizando 185.709 m² de ABL:

1

Guarulhos (SP) - 100% (fase final de construção*)

- ABL: 105.638 m²
- Principal Inquilino: Tecfil

2

Embu das Artes (SP) - 100%

- ABL: 39.475 m²
- Principal Inquilino: Total Química e Kingstar

3

Parque Novo Mundo (SP) - 100%

- ABL: 34.337 m²
- Principal Inquilino: Mira Transportes
- Tipicidade: Atípico com vencimento em dezembro de 2031

*O Fundo concluiu a aquisição de 34,73% da SPE detentora do imóvel e se comprometeu a adquirir o restante da participação na mesma SPE.

Por que adquirimos?

- Ativos com localização estratégica nas respectivas regiões;
- Ativos com qualidade técnica excepcional em relação ao seus pares da praça logística;
- Portfólio composto por locatários com bom posicionamento em seus setores de atuação;
- Ativos nas praças mais disputadas do país;
- Ativos com potencial valorização de receita.



Guarulhos



Embu das Artes



Parque Novo Mundo

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição estratégica** de portfólio logístico por **R\$ 807,9 milhões** (R\$ 4.501/m²);
- **Pagamento** majoritariamente **via compensação com cotas da 10ª emissão**;
- **Renda mínima garantida** assegura previsibilidade da receita de aluguel por 24 meses da data de aquisição;
- **Indicadores sólidos**: Cap Rate **8,3%**, Yield-on-Cost (1º ano) inicial de aproximadamente **13,1%**;
- **Geração imediata de receita** e criação de valor para o Fundo.

Resumo da Transação

Valor da Aquisição	R\$ 807,9 milhões (R\$ 4.501/m²)
Forma de Pagamento	Sendo pagamento inicial de R\$ 440,3 milhões, com R\$ 404,9 milhões via compensação de cotas da 10ª emissão de cotas e R\$ 35,4 milhões à vista em moeda corrente; R\$ 173,0 milhões correspondentes as dívidas da SPE¹; R\$ 61,2 milhões a serem pagos até 12 meses e R\$ 121,2 milhões a serem pagos até 24 meses; e R\$ 12,2 milhões ficarão em poder do Fundo até o término da RMG²
Cap rate estabilizado da transação	8,3% a.a.
WALE dos contratos	2,4 anos

¹Podendo ser quitada por meio (i) de um novo financiamento a ser negociado pelo Fundo, ou (ii) quitadas com recursos próprios do Fundo, ou (iii) assumidas pelo Fundo como forma de pagamento aos vendedores dos imóveis. Caso a soma dos valores devidos a título da obrigação seja inferior a esta parcela, o saldo será pago em dinheiro junto à Parcela Intermediária ou Parcela Final, conforme o caso.

O Ativo



Classe AAA - 25% Locado - Ano de Construção 2024

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

	Tecfil	RMG
Inquilinos	24%	76%
Tipicidade dos Contratos	Típico 100%	

Características do Imóvel

Uso	Logístico
Área Total do Terreno	443.000 m²
Área Bruta Locável*	105.638 m²
Valor do aluguel	R\$ 35,41/m²
Pé-direito Livre	12 m
Sobrecarga de Piso	6 ton/m²
Número de Docas	136
ABL/Docas	777 m²
Sistema de Combate de Incêndio	VGAs de hidrantes e chuveiros automáticos pressurizados através de motobomba, bomba elétrica e bomba jockey

*O Fundo concluiu a aquisição de 34,73% da SPE detentora do imóvel e se comprometeu a adquirir o restante da participação na mesma SPE.

Parque Logístico Guarulhos | Microlocalização

PATRIA

Aeroporto de Guarulhos



Rod. Presidente Dutra

Ativo Guarulhos

Futuro Trevo Jacú
Pessego

Trevo do Bom
Sucesso

Acesso ao Galpão

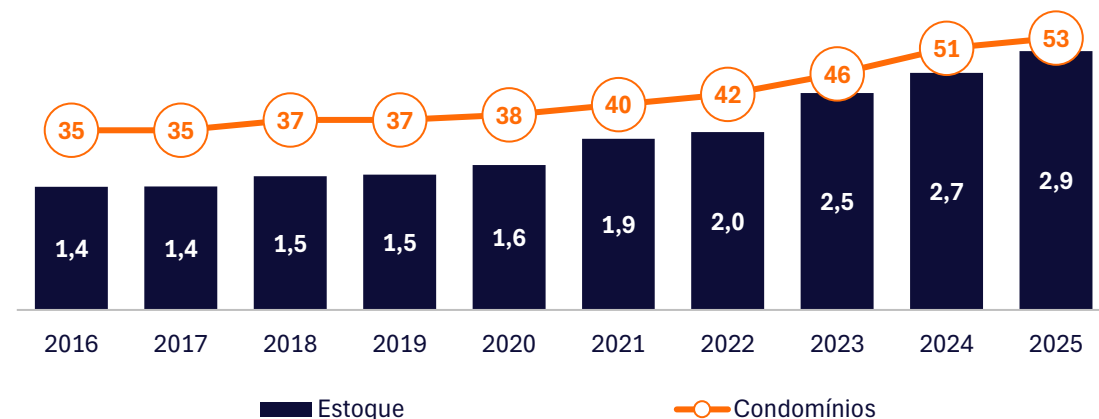


Market Highlights

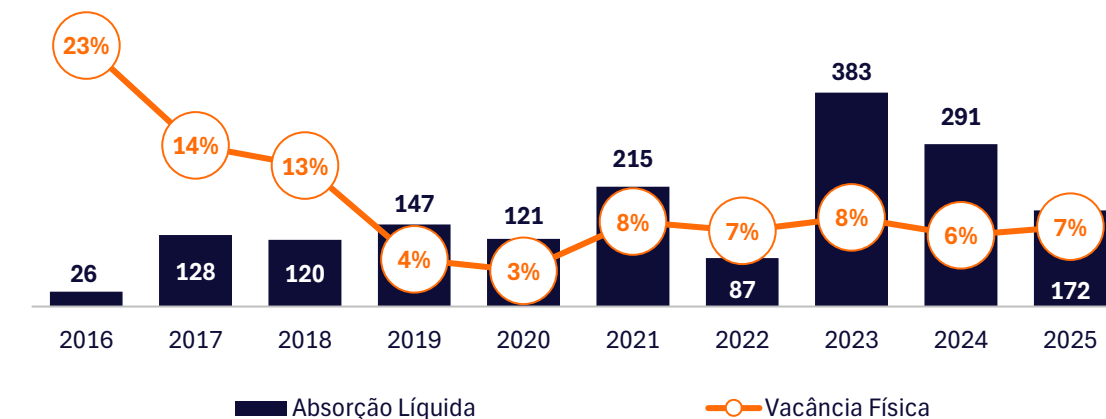
- **Principal hub logístico** da cidade de São Paulo, com alta demanda;
- Preços de locação na faixa de **R\$ 22/m² a R\$ 38/m²**.
- **Taxa de vacância** no patamar de 7% no 3T25, com **patamar historicamente baixo** nos últimos anos.



Estoque Total (milhões de m²)



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



Parque Logístico Embu | O Ativo

O Ativo



Classe AAA - 100% Locado - Ano de Construção 2023

Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

	Total Química	Inoar	Cubbo	Kingstar
Inquilinos	39,9%	11,8%	12,3%	36,0%
Tipicidade dos Contratos	Típico 100%			

Características do Imóvel

Uso	Logístico
Área Total do Terreno	276.000 m²
Área Bruta Locável	39.475 m²
Valor do aluguel	R\$ 31,94/m²
Pé-direito Livre	12 m
Sobrecarga de Piso	6 ton/m²
Número de Docas	75
ABL/Docas	526 m²
Sistema de Combate de Incêndio	Sprinklers J4

Market Highlights

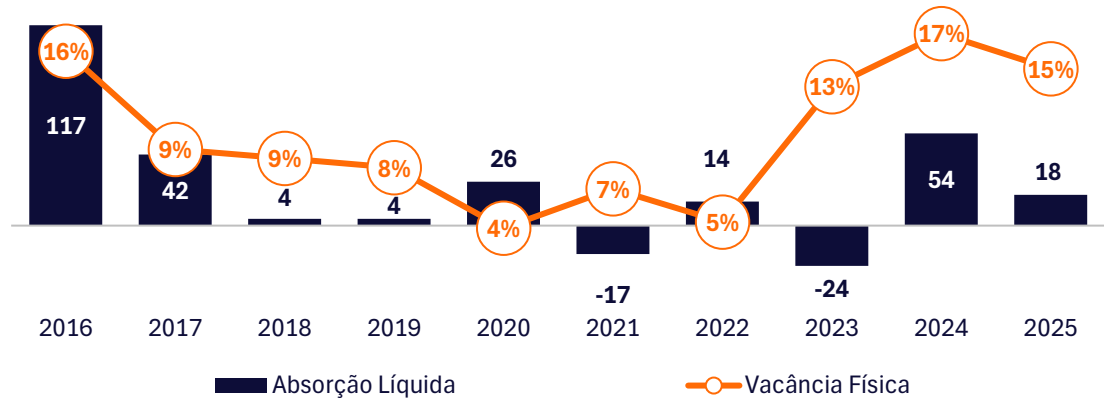
- **Polo logístico** no raio de 30k ms de São Paulo.
- Preços de locação na faixa de **R\$ 26/m² a R\$ 30/m²**.
- **Taxa de vacância** no patamar de 15% no 3T25, mas com **alta absorção líquida** nos últimos anos.



Estoque Total (milhões de m²)



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



O Ativo



Classe B – 100% Locado

Alocação da Carteira
(% da Receita Contratada)

	Mira Transportes
Inquilinos	100%
	Típico
Tipicidade dos Contratos	100%

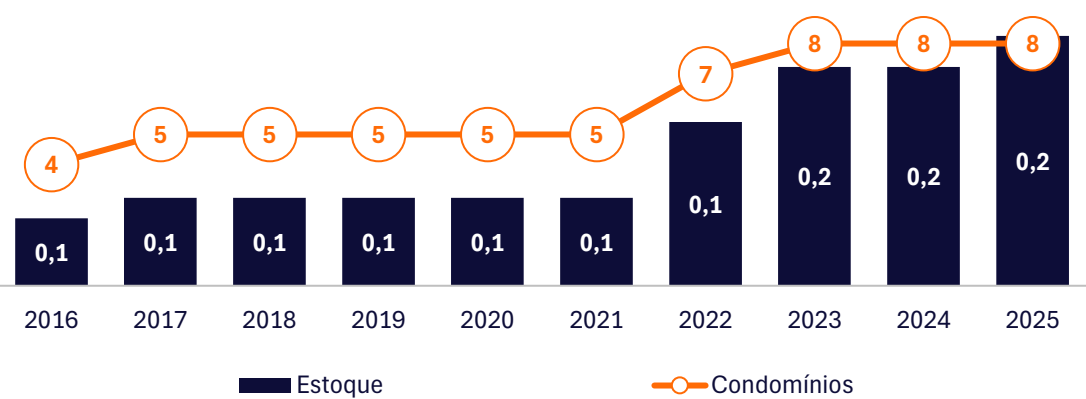
Características do Imóvel

Uso	Logístico
Área Total do Terreno	50.208 m²
Área Bruta Locável	34.337 m² (24.377 m² galpão / 9.960 m² pátio)
Valor do aluguel	R\$ 23,44/m² galpão / R\$ 1,12/m² pátio
Pé-direito Livre	9,5 m
Sobrecarga de Piso	6 ton/m²
Número de Docas	86
ABL/Docas	283 m²
Sistema de Combate de Incêndio	VGAs de hidrantes e chuveiros automáticos pressurizados através de motobomba e bomba jockey

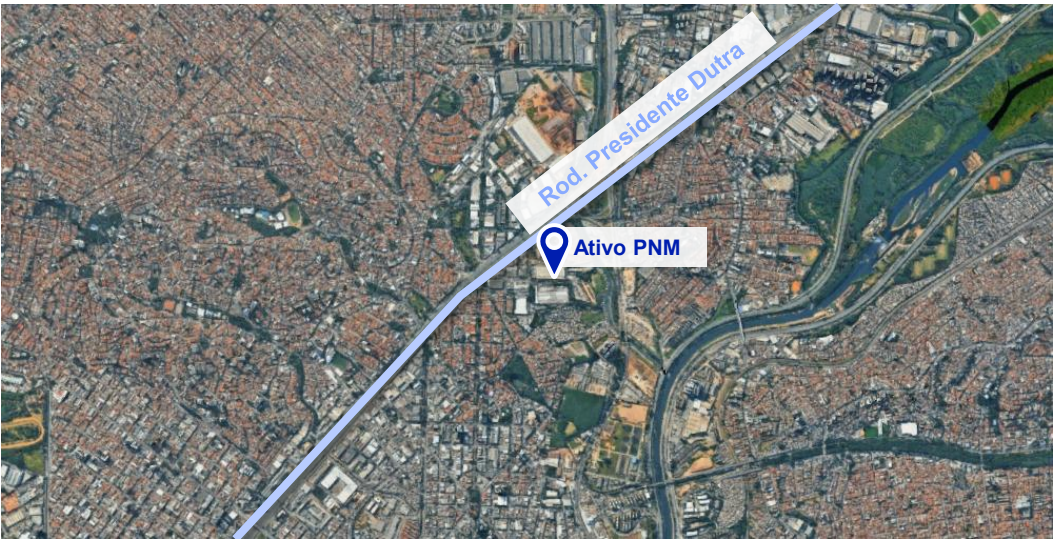
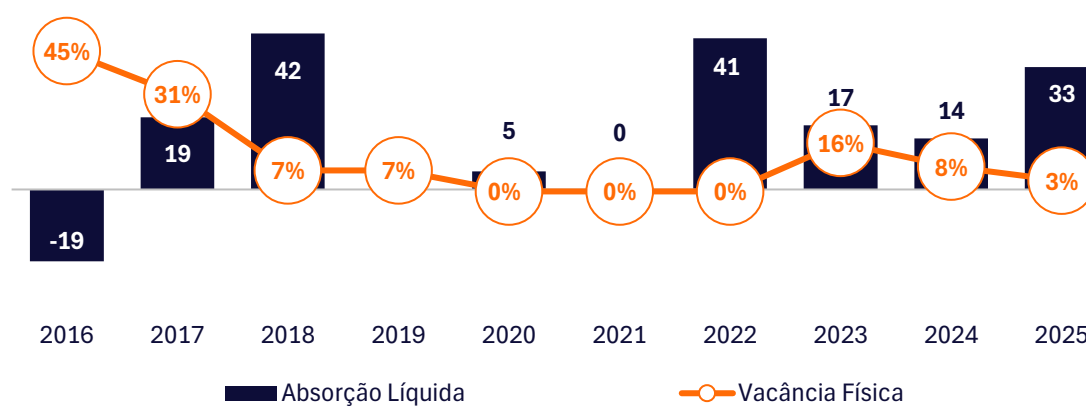
Market Highlights

- Localizado entre as cidades de São Paulo e Guarulhos.
- Preços de locação na faixa chegando até **R\$ 38/m²**.
- **Taxa de vacância** no patamar de ~4% no último trimestre.

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 starts from the top left, curves across the top, and then sweeps down towards the right side, 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