

HGLG11 | PATRIA LOG

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), e o **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestor"), na qualidade de, respectivamente, administrador e gestor do **PATRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem informar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

Em continuidade ao divulgado por meio do [Fato Relevante de 30 de dezembro de 2025](#) e conforme aprovado na [Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, apurada em 30 de dezembro de 2025](#) ("Assembleia"), foi lavrada, na presente data, a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), por meio do qual o Fundo concluiu a aquisição ("Aquisição") da totalidade dos imóveis detidos pelo Pátia Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 35.754.164/0001-99 ("PATL11"), conforme detalhado abaixo ("Imóveis"):

- (i) **Jundiaí 1:** 100% (cem por cento) do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, nº 831, Bairro dos Fernandes, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 141.098 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí/SP, com ABL total de 9.760m² (nove mil, setecentos e sessenta metros quadrados);
- (ii) **Jundiaí 2:** 100% (cem por cento) dos imóveis localizados na "Gleba 2A", no Bairro Capivari ou Rio Acima e na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, nº 901, Bairro dos Fernandes, ambos no Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 130.150 e 147.592, ambas 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí/SP, com ABL total de 9.177m² (nove mil, cento e setenta e sete metros quadrados);
- (iii) **Ribeirão das Neves:** 100% (cem por cento) do imóvel localizado na Avenida José Carlos Costa, nº 688, Vereda, Município de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 24.293, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves/MG, com ABL de 26.614m² (vinte e seis mil, seiscentos e quatorze metros quadrados); e
- (iv) **Itatiaia:** 100% (cem por cento) dos imóveis situados à Avenida Industrial Alda Bernardes Faria e Silva nº 1.881 Município de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nºs 4.988 a 4.998 e 5.016, todas do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, com ABL total de 105.579m² (cento e cinco mil, quinhentos e setenta e nove metros quadrados), sendo 45.579m² (quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e nove metros quadrados) do galpão e 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) do pátio.

O preço total final da Aquisição, após ajustes realizados nos termos divulgados na [Proposta da Administradora](#)¹ aprovada pelos Cotistas, foi de R\$ 354.900.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro milhões e novecentos mil reais), o qual foi pago nesta data pelo Fundo, mediante

¹ A redução do preço antes dos ajustes de R\$ 356.000.000,00 (trezentos e cinquenta e seis milhões de reais) reflete uma dedução de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais) em razão de reparos, manutenções e investimentos necessários no Imóvel Jundiaí 2.

compensação com créditos de titularidade do Fundo em face do PATL11 decorrente da obrigação de integralização de cotas do Fundo subscritas pelo PATL11 no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 11ª Emissão de Cotas do Fundo, pelo valor de R\$ 166,58/cota, totalizando 2.130.508 cotas do Fundo.

Os Imóveis foram adquiridos pelos seguintes valores, nos termos constantes do [Material de Apoio](#) da Assembleia, página 28:

ATIVO	VALOR DE AQUISIÇÃO	CAP RATE DA ALIENAÇÃO
Itatiaia	R\$ 143,4 milhões	11,0%
Jundiaí 1	R\$ 25,5 milhões	9,5%
Jundiaí 2	R\$ 25,0 milhões ²	9,9%
Ribeirão das Neves	R\$ 161,0 milhões	10,8%
TOTAL	R\$ 354,9 MILHÕES	10,73%

Conforme informado na [Proposta da Administradora](#), a Aquisição previa as seguintes condições adicionais, que permanecerão vigentes pelo prazo de 6 (seis) meses da lavratura da Escritura:

- (i) **Renda Mínima Garantida:** renda mínima garantida pelo PATL11 ao Fundo para manutenção da premissa de rentabilidade por imóvel de acordo com as locações projetadas por imóvel. O PATL11 garante ao Fundo o recebimento da receita mínima total mensal, considerando todos os Imóveis, de R\$ 3.173.722,25 (três milhões, cento e setenta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos); e
- (ii) **Tail:** tail com repasse pelo Fundo para o PATL11 de eventual ganho de capital, descontado de custos da transação, em alienação dos Imóveis pelo Fundo.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos complementares que se façam necessários, por meio do e-mail: falecomri.re@patria.com.

04 de maio de 2026.

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

² Afetado pela dedução, conforme nota de rodapé 1 acima.