

HGLG11 | PATRIA LOG

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), e **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 (“Gestora”), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **PATRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.728.688/0001-47 (“Fundo”), em complemento ao fato relevante publicado em 29 de outubro de 2024 ([clique aqui](#)) e 22 de agosto de 2025 ([clique aqui](#)) servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

O Fundo firmou nesta data a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóveis (“Escritura”), por meio da qual concluiu a aquisição de 50% (cinquenta por cento) de galpões logísticos localizados na cidade de Cariacica, estado do Espírito Santo, conforme melhor detalhados abaixo (“Empreendimento”):

Galpões Performados: 2 (dois) galpões logísticos com área bruta locável de 83.780 m² (oitenta e três mil e setecentos e oitenta metros quadrados), integrantes do Condomínio Logístico CLCRLog, localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, Contorno de Vitória, km 280, bairro Padre Mathias, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo;

Expansão: 1 (um) módulo em fase de construção, sendo esta uma operação de *built-to-suit*, sob medida para um locatário do Empreendimento, com área bruta locável de 13.941 m² (treze mil, novecentos e quarenta e um metros quadrados) com previsão de entrega para novembro deste ano e 1 (um) módulo especulativo com área bruta locável de 15.639 m² (quinze mil, seiscentos e trinta e nove metros quadrados) em desenvolvimento na fase 2 do projeto com previsão de entrega em dezembro deste ano, totalizando uma construção contínua de 29.580 m² (vinte e nove mil e quinhentos e oitenta metros quadrados), localizado na Rodovia Governador Mario Covas BR 101, Norte, Contorno de Vitória, km 280, bairro Padre Mathias, na cidade de Cariacica, Estado do Espírito Santo.



PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

Autorregulação
ANBIMA
Administração Fiduciária

Em razão de tratativas realizadas entre as partes, o preço de aquisição **de** R\$ 206.734.784,30 (duzentos e seis milhões, setecentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta e quatro reais e trinta centavos) foi ajustado **para** R\$ 207.807.226,62 (duzentos e sete milhões, oitocentos e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e sessenta e dois centavos) ("Novo Preço") e quitado nesta data por meio de compensação dos créditos detidos pelo Fundo contra o vendedor, decorrentes da subscrição de 1.281.021 (um milhão, duzentas e oitenta e uma mil e vinte e uma) cotas da 10ª Emissão do HGLG, devidos pelo vendedor em valor equivalente ao Novo Preço, sendo certo que a subscrição de cotas pelo vendedor ocorreu de acordo com os termos e condições previstos nos documentos de referida oferta.

Considerando a obrigação de entrega do vendedor do galpão em expansão e a hipótese de vacância no ativo já performado, o negócio possui dois mecanismos de renda mínimas garantidas em favor do Fundo, conforme abaixo:

Receitas Locação: a vendedora se compromete a uma renda mensal garantida em favor do Fundo no valor de R\$ 1.292.342,17 (um milhão, duzentos e noventa e dois mil, trezentos e quarenta e dois reais e dezessete centavos) ("RMG Locação") referente aos contratos de locação já vigentes nos ativos performados. Este valor será devido até que a receita de aluguel em regime de caixa referente aos contratos de locação atinja, pelo menos, o valor da RMG Locação.

RMG Especulativo: a vendedora se compromete a garantir uma renda mensal em favor do Fundo no valor de R\$ 211.126,77 (duzentos e onze mil, cento e vinte e seis reais e setenta e sete centavos), além dos demais encargos diretos relacionado ao imóvel, tais como, condomínio e IPTU. O valor será devido a partir desta data até 12 (doze) meses contados da conclusão da obra.

Em razão das rendas de locação e respectivas garantias de rendas mínimas, a partir da presente data o fundo fará jus mensalmente ao valor total de R\$ 1.503.468,94 (um milhão, quinhentos e três mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e noventa e quatro centavos) ("Receitas"), equivalente a aproximadamente R\$ 26,70/m² (vinte e seis reais e setenta centavos por metro quadrado), equivale a aproximadamente R\$ 0,04/cota (quatro centavos por cota), tendo como base para o cálculo a quantidade total de cotas do Fundo pré-emissão, de 33.787.575 (trinta e três milhões, setecentos e oitenta e sete mil e quinhentos e setenta e cinco).

Para mais informações sobre o racional adotado para o investimento, os principais indicadores financeiros da transação, dados de mercado e detalhamento das principais características técnicas do Imóvel, 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](#)).

04 de novembro de 2025.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



PATRIA

NOVEMBRO 2025

HGLG11

Tese de Investimento

Aquisição Galpão Cariacica-ES

Agenda

- 01** Tese de Investimento
- 02** Mercado Logístico
- 03** Aspectos da Transação

Agenda

01 Tese de Investimento

Tese de Investimento | Aquisição Galpão Cariacica-ES

PATRIA

Aquisição de 50% da fração ideal do condomínio logístico CLCR Log, localizado em Cariacica, ES.

O que adquirimos?

1 Dois galpões logísticos - Performados

- ABL = total de 83.478 m²
- Locados para Arezzo, Whirpool e Suzano;

2 Um módulo em fase de construção

- ABL = total de 13.941 m²
- Operação de built-to-suit para Arezzo.
- Previsão de entrega = Nov/25

3 Um módulo especulativo

- ABL = total de 15.639 m²
- A ser desenvolvido na fase 2 do projeto
- Previsão de entrega = Dez/25

Porque adquirimos?

Aquisição estratégica, posicionando o Fundo em uma praça logística relevante onde ainda não atuava, em um condomínio alinhado à sua tese de investimentos.

Perfil de Ocupação

- Liquidez e endividamento;
- Bom posicionamento no setor de atuação;
- Relevância no mercado regional;
- Histórico das companhias.

Relevância dos Ativos

- Ativos com localização estratégica nas respectivas regiões;
- Ativos com qualidades técnicas relevantes em relação ao seus pares da praça logística.

Valor efetivo e potencial dos imóveis

- Contratos típicos e um atípico;
- Valorização dos ativos;
- Localização geográfica e vizinhança.

Estrutura da transação e precificação

- Valor e sensibilidade e variáveis chave;
- Forma de pagamento;
- Estrutura de capital.

Agenda

02 Mercado Logístico

Panorama Logístico | Praça do Espírito Santo (ES)



Estoque atual no ES:

- 49 condomínios logísticos / parques industriais.
- Mais de 2,2 milhões m² de ABL.
- Forte expansão desde 2020 (estoque dobrou em 5 anos).



Vacância:

- Estável mesmo com aumento de oferta.
- Taxa próxima de 4,3% em 2024, indicando boa absorção.



Cariacica – Localização do CLCRLog:

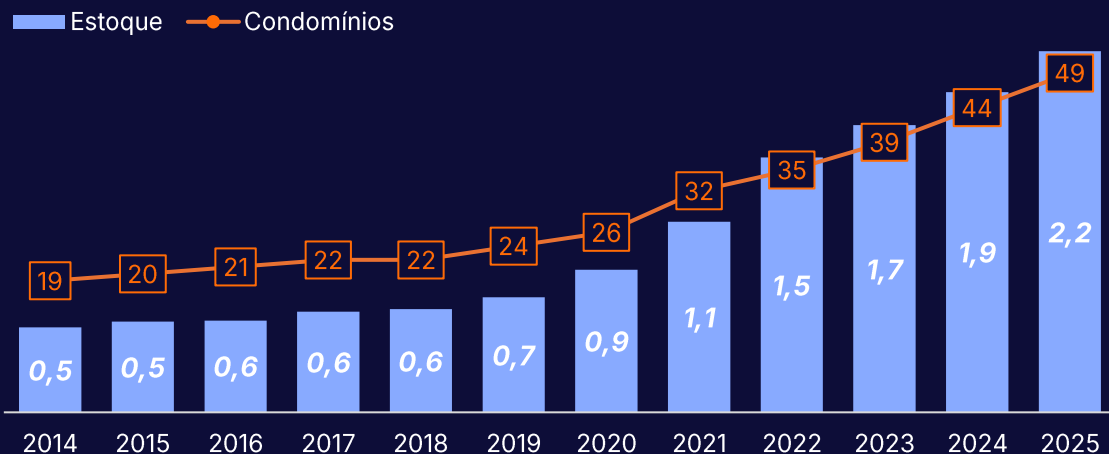
- Representa 15% do estoque logístico do estado.
- Apenas 4 condomínios entregues entre 2022 e 2025.
- Região em desenvolvimento, com oferta ainda limitada.



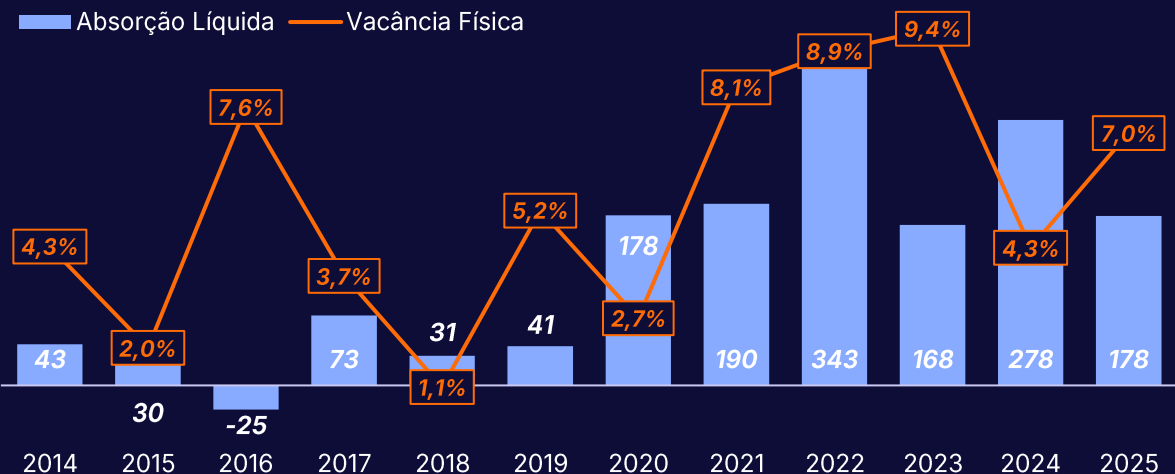
Preços de locação:

- Faixa entre R\$ 20/m² e R\$ 27/m².
- Competitivos em relação a praças consolidadas como SP, MG e RJ.

Evolução do Estoque Total do Espírito Santo (ES) - (milhões de m²)



Evolução da Taxa de Vacância e Absorção Líquida da região - (% e m²)



Fonte: Patria, novembro de 2025.

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

(2) Os 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").

Agenda

03 Aspectos da Transação

O Ativo está localizado:

- 1 Próximo aos principais polos logísticos da região;
- 2 Fácil acesso a Vitória;
- 3 Próximo a cidades relevantes no entorno;
- 4 Fácil mobilidade ao norte e ao sul do estado.



Resumo da Transação

Valor da Aquisição	R\$ 207,8 milhões (R\$ 3.676,12/m² de ABL adquirida)
Forma de Pagamento	Compensação de créditos via subscrição da 10ª emissão de cotas do HGLG pelo vendedor.
RMG Locação	R\$ 1,3 milhões - referente aos contratos de locação já vigentes nos ativos performados. Prazo: Valor será recebido até que a receita de aluguel dos contratos de locação atinja, pelo menos, seu valor.
RMG Especulativo	R\$ 211 mil - além dos demais encargos diretos relacionado ao imóvel (ex: condomínio e IPTU). Prazo: 12 meses contados da conclusão da obra.
ABL	113.058 m²
Receita Imobiliária	R\$ 1,5 milhões R\$ 26,70/m² R\$ 0,04/cota
Cap Rate no primeiro ano	8,7% a.a.
WALE dos contratos	7,0 anos

O Ativo



Alocação da Carteira

(% da Receita Contratada)

	Arezzo	Whirpool	Suzano	RMG
Inquilinos	58,4%	19,6%	8,0%	14,0%
Tipicidade dos Contratos	Atípico	Típico		RMG
	58,4%	27,6%		14,0%

Especificações técnicas

Itens	Características
Composição geral do complexo	2 galpões logísticos performados com acessos por portarias individualizadas e um terreno a ser desenvolvido
Estrutura	Sistema tradicional de vigas e pilares em concreto pré-moldado com apoio de cobertura em estrutura metálica
Pisos	Piso de concreto estrutural com reforço e com acabamento polido
Capacidade do Piso	6 ton/m²
Pé-direito	12m
Fechamento Lateral	Vedação do galpão em pré-moldado de contrato (tilt-up), alvenaria na região das docas, com revestimento em pintura texturizada e fachadas em telha metálica ou bloco de concreto com acabamento em pintura. Áreas comuns revestidas com material argamassado texturizado e pintura
Iluminação	LED
Cobertura	Telhas metálicas zipadas com isolamento acústico (facefelt), iluminação natural em 3% da área, composta por domus de acrílico prismático e lanternins.
Combate à incêndio	Sistema de alarme de alerta aos usuários do imóvel, iluminação de emergência e sinalização das áreas de fuga, extintores, hidrantes detectores de fumaça e sistema de sprinklers.

Galpão 1



Galpão 2



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