

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Dezembro 2025

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu PL: (i) diretamente, mediante a aquisição de imóveis logísticos ou industriais, construídos ou em construção localizados no território nacional, e/ou direitos reais sobre tais imóveis, (b) cotas de FII's, que invistam no mínimo 2/3 do seu PL em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis; (c) cotas de FIPs, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; (d) CRIs, e (e) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

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

Início das Atividades

Agosto 2020

Código de Negociação

PATL11

CNPJ

35.754.164/0001-99

Cotas Emitidas

4.991.535

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total*

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Público Alvo

Investidores em geral

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o PATL passou a integrar o IFIX em Janeiro/2021. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 11

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

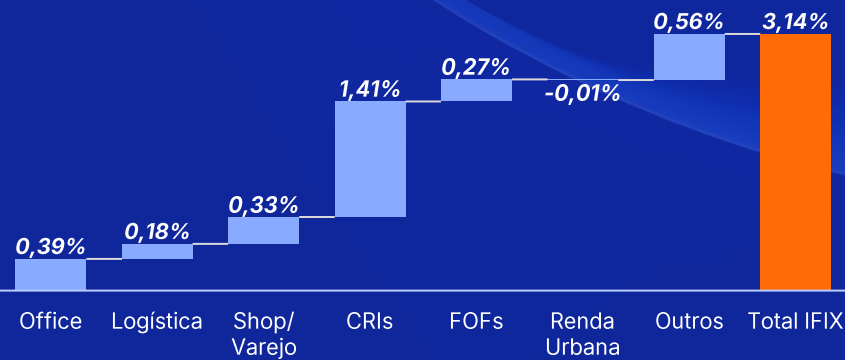


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

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

Comentários da Gestão (1/4)

Dezembro 2025

PATRIA

Assembleia Geral Extraordinária (AGE): Consolidação dos ativos Logísticos geridos pelo Patria

O segundo semestre foi marcado por um movimento transformador para o Fundo, com a realização da AGE que aprovou a **consolidação dos fundos de logística**, abrangendo a aquisição integral dos imóveis do PATL. A aprovação das matérias reposiciona o HGLG como o **maior Fundo Imobiliário do Brasil**, com aproximadamente **R\$ 10 bilhões em patrimônio líquido** e um portfólio de **54 imóveis**, reforçando sua escala, liquidez e relevância no setor.

Registramos nosso agradecimento aos **35% da base de cotistas que participaram da votação**, cuja representatividade foi fundamental para viabilizar a aprovação dessa reorganização estratégica. O engajamento da base reforça a governança do Fundo e reafirma o alinhamento entre gestão e investidores. Informamos ainda que **os próximos passos do processo de consolidação** - incluindo etapas formais, cronogramas, serão comunicados oportunamente em Fatos Relevantes e nos **próximos relatórios do Fundo**, bem como nos relatórios dos demais veículos envolvidos, em conformidade com as melhores práticas de transparência.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,94/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,71/cota**. Neste mês, resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente: (i) positivamente pela terceira parcela da multa de rescisão da SEB (R\$ 0,26/cota) e (ii) e negativamente por despesas imobiliárias referente a manutenção dos ativos (R\$ 0,15/cota).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 445,5 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 89,25

Valor de Mercado*

R\$ 331,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 66,32

P/VP*

0,74x

ADTV*

R\$ 1,3 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

12,7% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

9,4% a.a.

Comentários da Gestão (2/4)

PATRIA

Dezembro 2025

- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,70/cota**. A distribuição desse valor extraordinário reflete um acréscimo pontual ao final do semestre, a fim de respeitar a regulamentação vigente de 95% do lucro caixa auferido no semestre. O pagamento ocorreu no dia 09 de janeiro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, desta forma a **vacância** ao final do mês permaneceu em **2,7% (física) e 6,5% (financeira)**, referentes aos **4.104 m² disponíveis no Ativo Ribeirão das Neves**. Durante o mês, o locatário Friolog informou que manterá a ocupação de uma das câmaras do ativo Ribeirão das Neves, cuja devolução estava anteriormente prevista. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 4,0 anos. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).
- No mês de dezembro, seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com três processos importantes:
 - Itatiaia:** seguimos prospectando empresas dos principais segmentos industriais da região, com foco em atrair um perfil estratégico que gere leads qualificados para a área que será desocupada pela SEB no próximo ano;
 - Jundiá 1:** avançamos para a etapa de elaboração da minuta contratual para a nova locação, enquanto conduzimos tratativas para o distrato antecipado com a Postall, com expectativa de ocupação integral da área a ser devolvida, mitigando riscos de vacância;

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

Nº de locatários

4

8

ABL (m²)*

WALE*

151.130

4,0 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

2,7%

6,5%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 2.094/m²

R\$ 25,53/m²

- iii. **Ribeirão das Neves:** estamos em tratativas técnicas com duas empresas interessadas em locar parte das áreas vagas. As negociações estão avançando e devemos evoluir para a formalização das minutas contratuais.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 5.713 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/12, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

2º Semestre de 2025:

O segundo semestre foi marcado pela entrada de dois novos locatários, Nissan e Shopee, resultando em impactos relevantes na ocupação. A locação para a Nissan eliminou integralmente a vacância do ativo Jundiá 2, enquanto a Shopee absorveu parte da área prevista para desocupação pela SEB, mitigando o risco de vacância futura e gerando multa pelo distrato antecipado.

Como resultado dessas movimentações, a vacância do Fundo apresentou redução expressiva, passando de **8,8% em junho para 2,7% em dezembro**, patamar inferior à média de mercado, evidenciando a efetividade das estratégias comerciais adotadas.

Destaca-se também a renovação do contrato com a Multiterminais (ativo Itatiaia), cujo vencimento ocorreria em maio de 2026. O novo contrato, com prazo de 10 anos, elevou significativamente o **WALE** do Fundo, **de 2,5 para 4,5 anos**, ampliando a estabilidade e a previsibilidade do fluxo de receitas.

Agradecemos a confiança dos cotistas e reafirmamos nosso compromisso de priorizar seus interesses, mantendo total transparência e clareza em todas as comunicações

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

Conforme informado em Fato Relevante divulgado em 14/01 ([clique aqui](#)), os **ativos imobiliários do Fundo foram reavaliados a valor de mercado** (valor justo) em dezembro de 2025 pela Binswanger Brazil, mesma empresa responsável pela última reavaliação. O resultado indicou **desvalorização média de 8,1%** em relação ao valor contábil de 28/11/2025. Essa reavaliação ajusta os valores dos imóveis para refletir condições atuais de mercado, considerando um cenário macroeconômico mais desafiador, níveis de ocupação menos favoráveis e a necessidade de investimentos para preservação da competitividade dos ativos. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação:

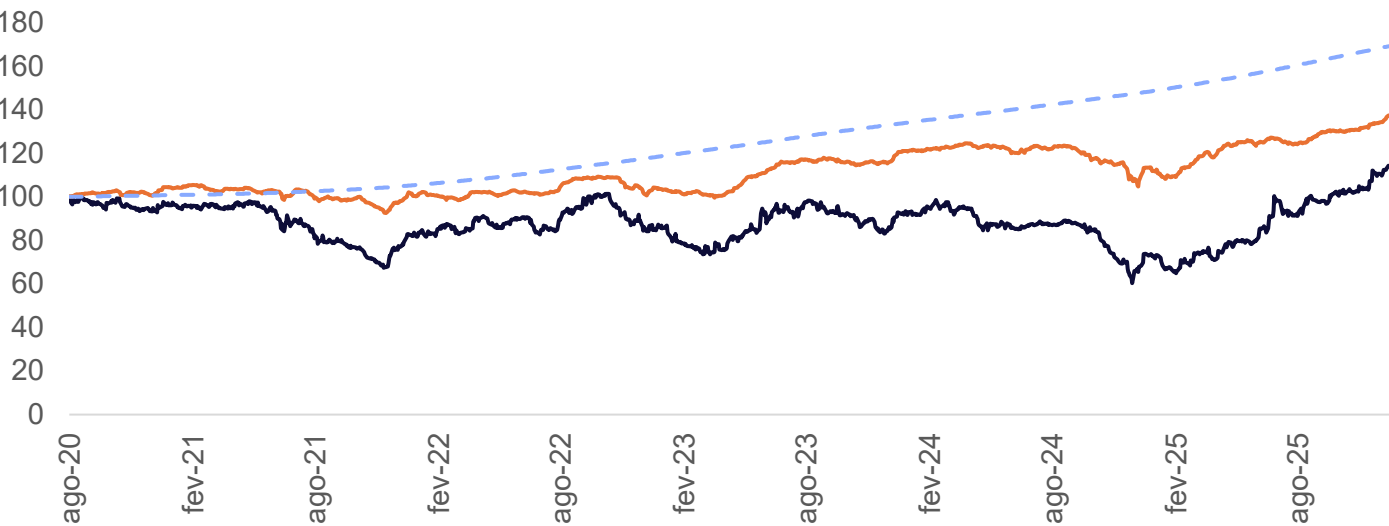
- **Ribeirão das Neves (-6,4%):** Cenário macroeconômico mais desafiador, aliado à vacância de parte do ativo e à demanda por manutenção.
- **Itatiaia (-11,9%):** A projeção de saída da SEB implica vacância esperada no imóvel, reduzindo o fluxo de receitas pelo menor nível de ocupação e pelo intervalo de transição até uma nova locação.

Imóvel	Novembro 25 (R\$MM)	Dezembro 25 (R\$MM)	R\$/m² Dezembro 25	% Variação
Jundiaí 2	30,1	30,7	3.148	2,1%
Jundiaí 1	28,8	28,4	3.092	-1,6%
Ribeirão das Neves	193,9	181,6	6.823	-6,4%
Itatiaia	216,0	190,2	1.801	-11,9%
Total	468,8	430,9	2.851	-8,1%

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

Performance

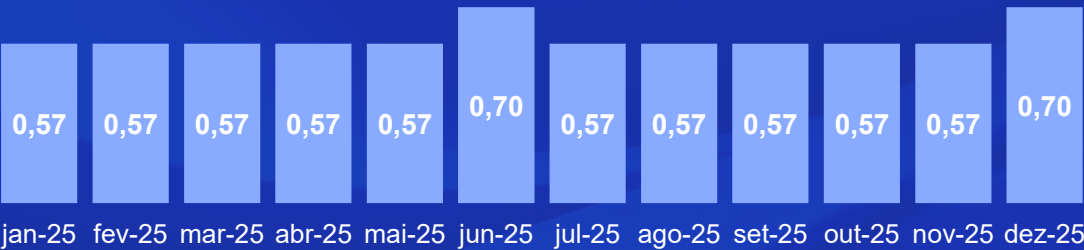
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PATL11¹	6,6%	54,8%	14,3%	2,6%
■ IFIX	3,1%	21,1%	37,4%	6,2%
■ CDI Bruto	1,2%	14,3%	69,3%	10,4%

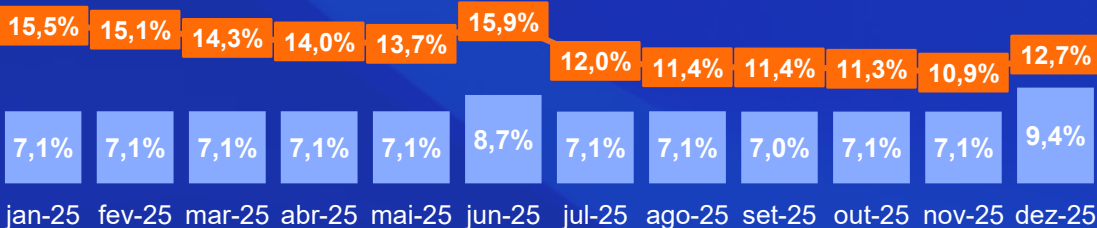
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,59



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.

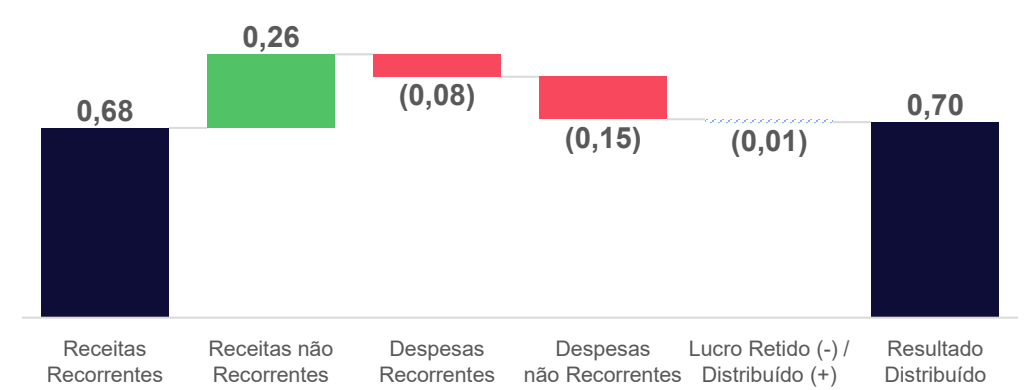
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

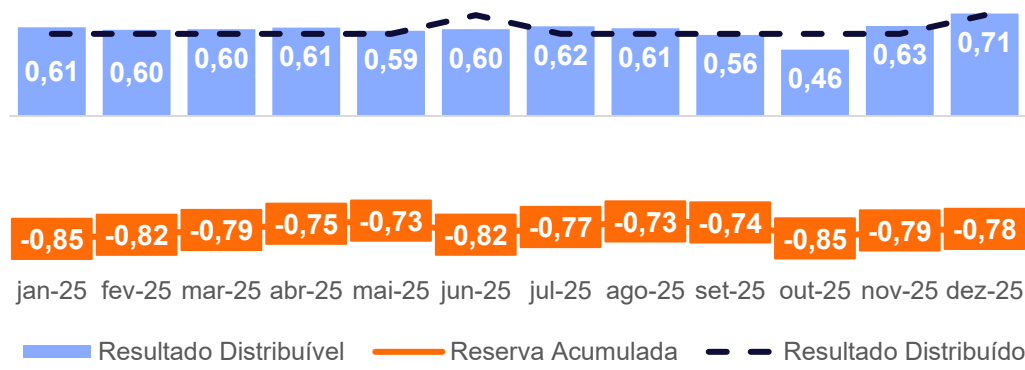
	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.268.833	0,65	39.282.381	39.282.381
Receitas Mobiliárias*	121.698	0,02	1.384.742	1.384.742
Receitas Extraordinárias	1.316.579	0,26	2.413.032	2.413.032
Receitas – Total	4.707.110	0,94	43.080.154	43.080.154
Despesas Imobiliárias*	(806.286)	(0,16)	(2.454.799)	(2.454.799)
Despesas Operacionais*	(353.620)	(0,07)	(4.617.940)	(4.617.940)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.159.906)	(0,23)	(7.072.740)	(7.072.740)
Resultado Distribuível*	3.547.204	0,71	36.007.415	36.007.415
Resultado Distribuído	3.494.075	0,70	35.439.899	35.439.899

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

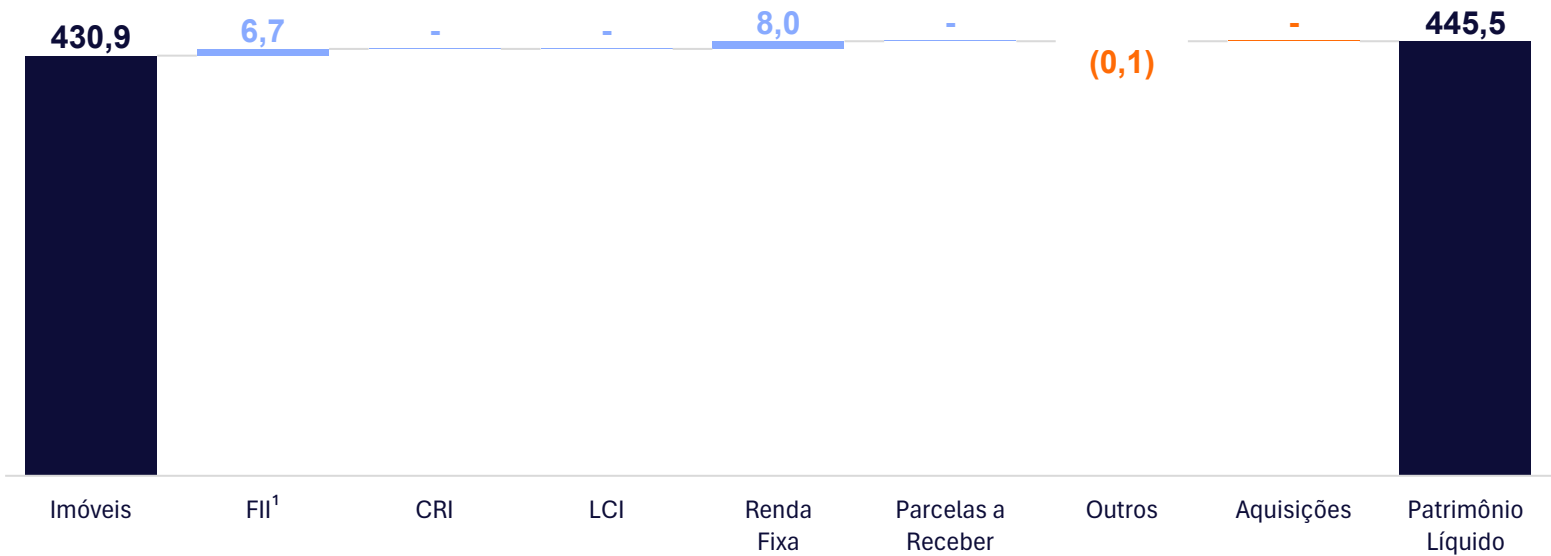


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 1ª A atual Gestão do Fundo adota o regime de distribuição que é baseado no princípio de apuração de lucros e prejuízos segundo regime de lucro caixa. Considerando a interpretação segundo o regime de lucro caixa, há no Fundo historicamente um prejuízo acumulado realizado. É importante ressaltar que este entendimento não implica obrigatoriamente em uma retenção nos rendimentos futuros do Fundo. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

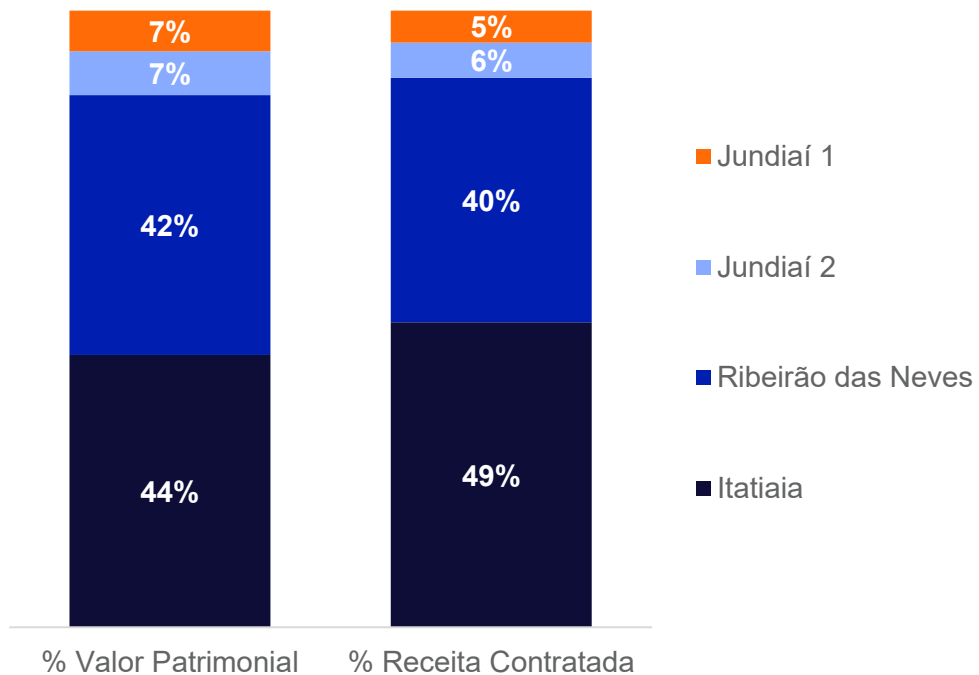
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 3% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.

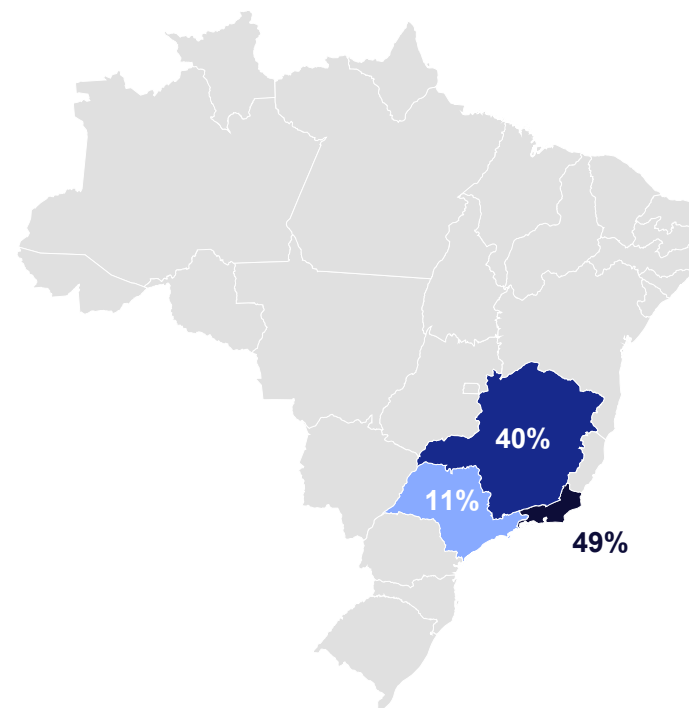


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII VILG11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

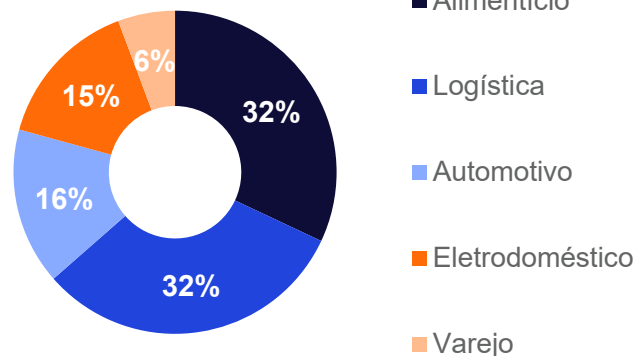


Portfólio com **4 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **151 mil m²** de ABL

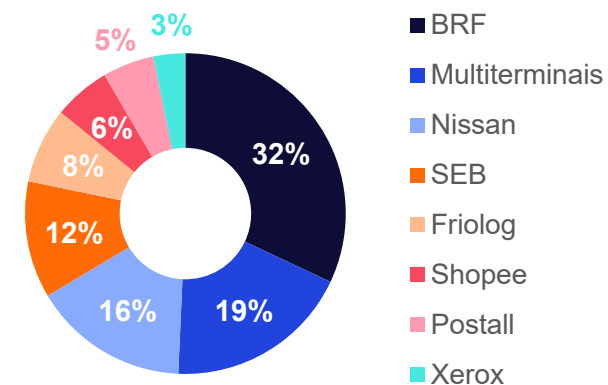
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



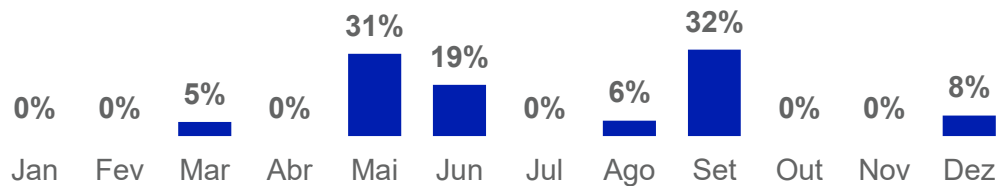
Alocação Natureza dos Contratos*



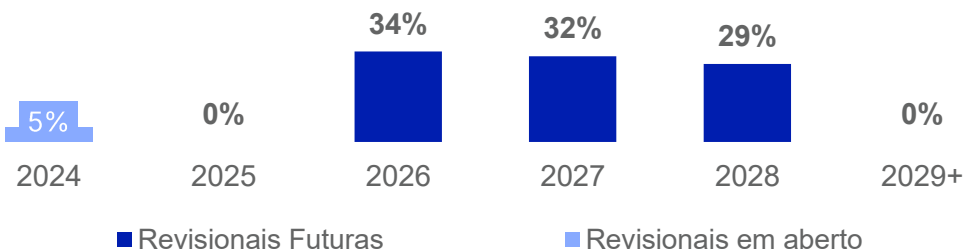
Alocação por Indexador



Mês de Reajuste



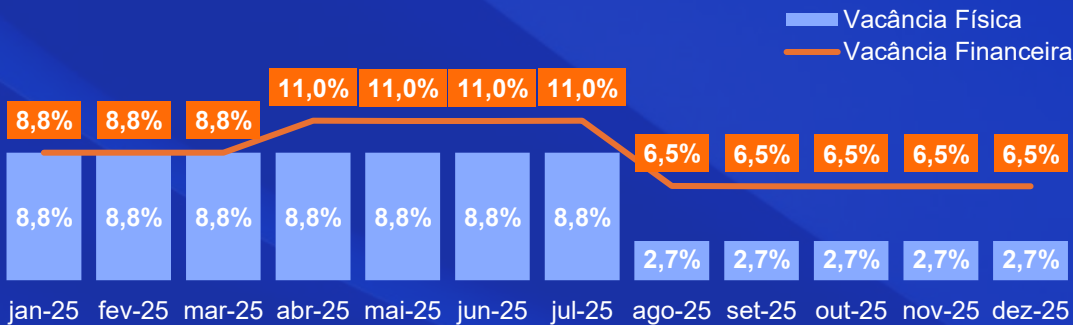
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*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 (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATL11 ➡

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% ativos)
1	Itatiaia	A	100%	45.579 (galpão) 60.000 (patio)	0,0%	6,3	44%
2	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,6	42%
3	Jundiaí 2	A	100%	9.177	0,0%	4,7	7%
4	Jundiaí 1	A	100%	9.760	0,0%	0,2	7%

Total **151.130** **2,7%** **4,0** **100%**

ITATIAIA



RIBEIRÃO DAS NEVES



JUNDIAÍ 1



JUNDIAÍ 2

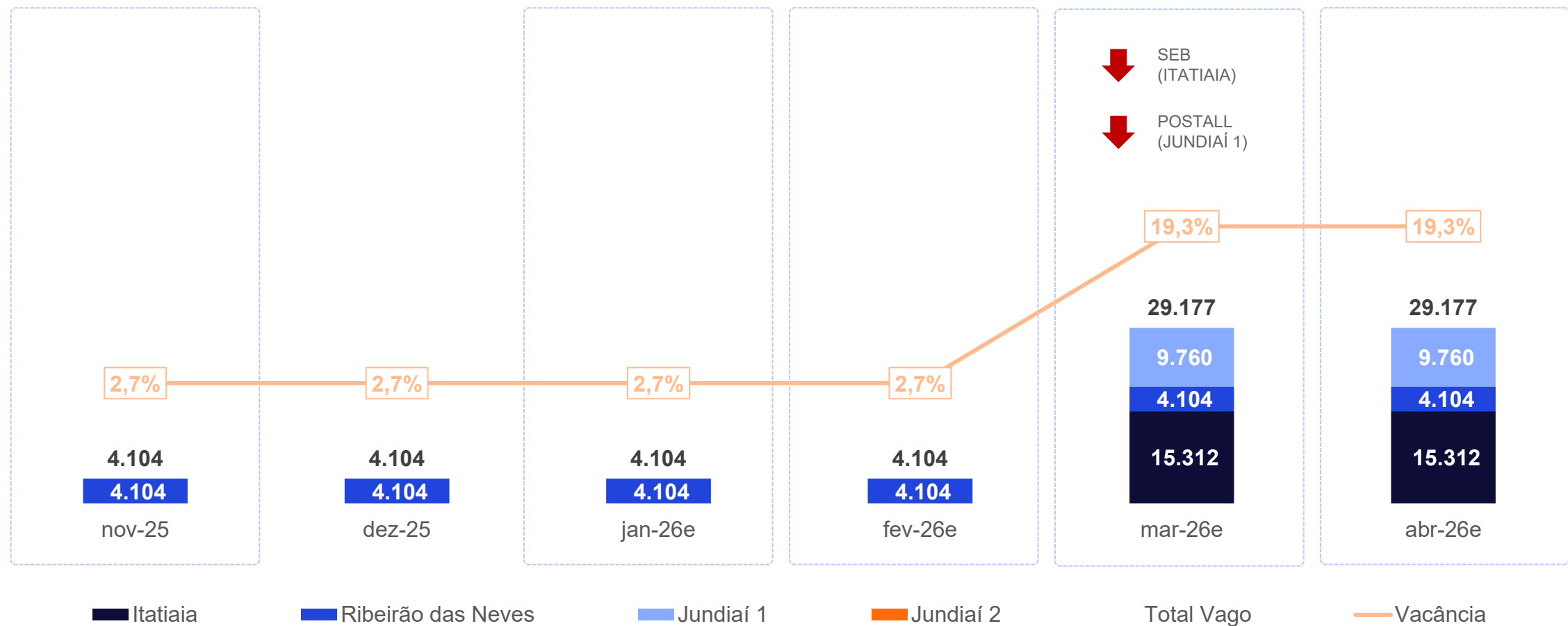


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

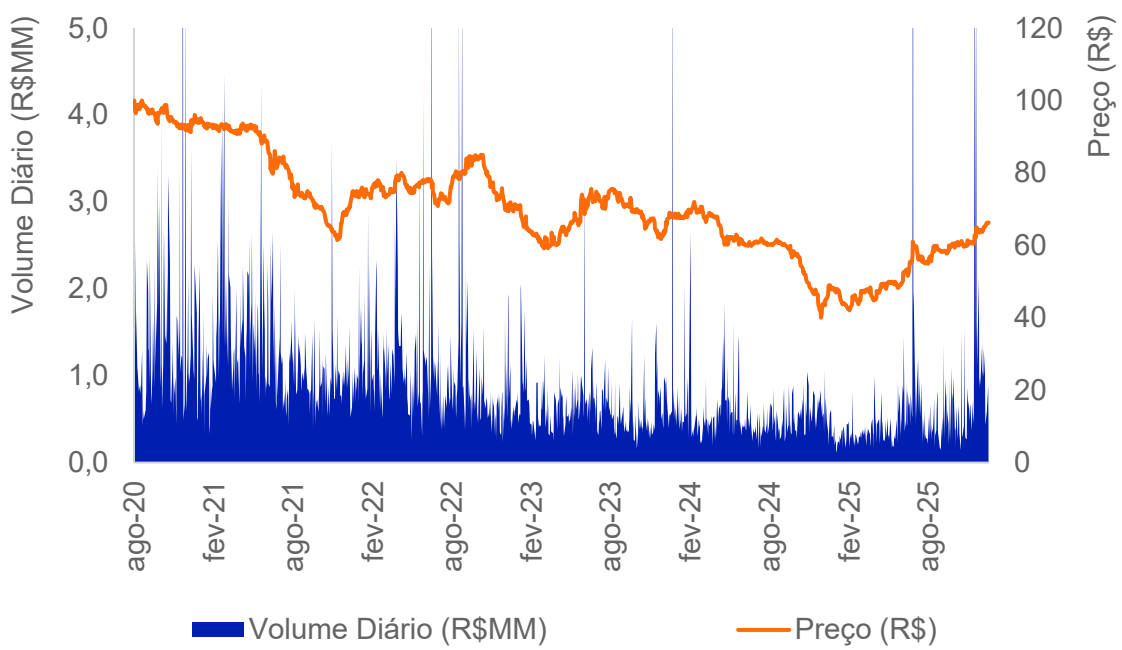
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



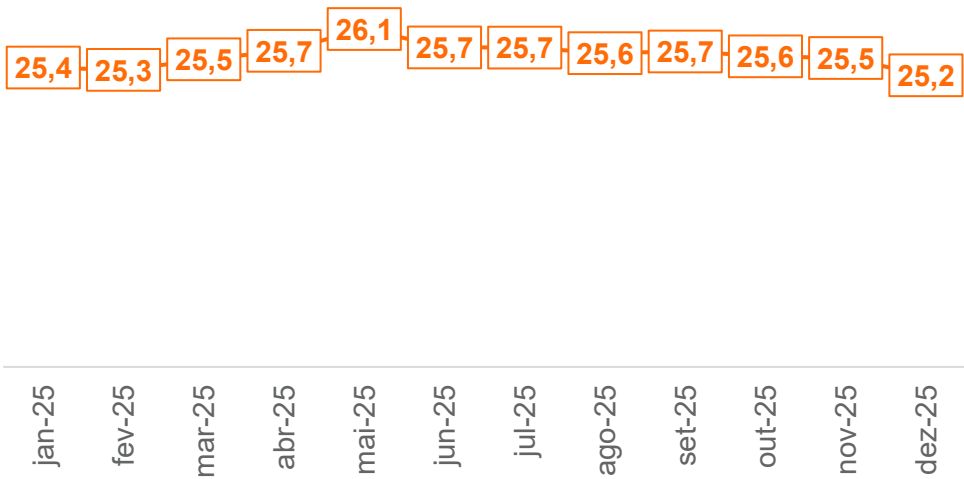
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,3	0,6	0,6
Giro*	8,2%	53,6%	53,6%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 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.