PATRIA

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Dezembro 2025

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **HGLG11**

PATRIA

Objeto do Fundo

O fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimento do Fundo.

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Março 2011

Código de Negociação

HGLG11

CNPJ

11.728.688/0001-47

Cotas Emitidas

42.404.675[1]

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,6% ao ano sobre o valor de mercado do fundo.

Público Alvo

Investidores em geral

*Termos e definições no glossário (clique aqui).
[1] Já considerando as cotas da 10ª emissão.

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

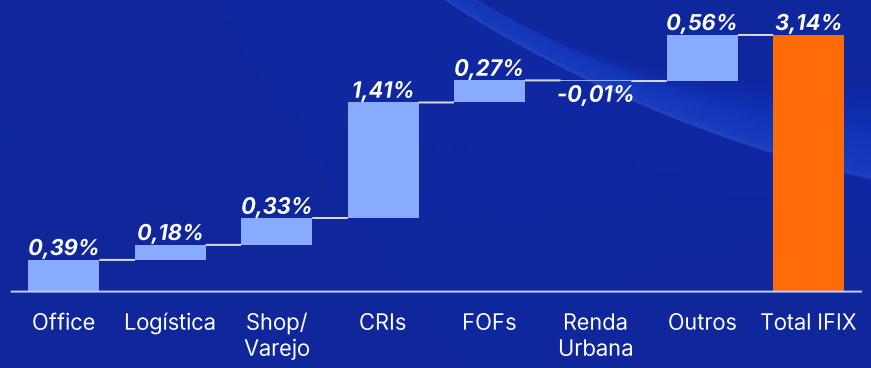
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

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 Tijolo**[1] (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel[2] (+17,6%).

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo[1] = +2,2% e Papel[2] = +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 carrego isento 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**.

[1]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

Prezados cotistas, pedimos desculpas pelo atraso na divulgação deste relatório. Estamos em fase de aprimoramentos internos para tornar nossas ferramentas de gestão e controles mais ágeis e eficientes. Naturalmente, esse período de transição podem ocasionar atrasos pontuais. Seguimos dedicados a superar essas etapas rapidamente, sempre com o compromisso de entregar informações claras e consistentes.

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 incorporação do LVBI, dos FIIs Guarulhos e Aracaju e a aquisição integral dos imóveis do PATL. A aprovação das matérias reposiciona o HGLG como o **maior Fundo Imobiliário do Brasil**, com cerca de **R$ 10 bilhões em patrimônio líquido** e um portfólio de **54 imóveis**, reforçando sua escala, liquidez e relevância no setor.

Agradecemos aos **33% 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$ 1,61/cota**, o que levou a um **resultado de R$ 1,38/cota**.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 7,1 bilhões	R$ 166,58
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 6,7 bilhões	R$ 157,55
P/VP*	**ADTV***
0,95x	R$ 16,7 milhões
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
8,4% a.a.	7,9% a.a.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 30/12. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/4)

Dezembro 2025

Neste mês, os principais eventos não recorrentes que impactaram o resultado do Fundo foram: (i) resultado da venda de ativos mobiliários (R$ 0,07/cota), (ii) lucro da SPE do ativo Simões Filho (R$ 0,04/cota) e (iii) indenização referente à desapropriação do terreno do ativo HGLG SJC (R$ 0,02/cota). Adicionalmente, alguns locatários anteciparam o pagamento do aluguel referente ao mês de janeiro, contribuindo positivamente para o resultado.

- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R$ 1,10/cota**, em linha com os últimos meses. Desta forma, houve um **aumento da reserva acumulada para R$ 0,44/cota**. O pagamento ocorreu no dia 15 de janeiro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, tivemos as seguintes movimentações**:** (i) no ativo **Masterlabs,** a entrada da **Knight Therapeutics;** e (ii) no ativo **São José,** a **Winoa** passou a ocupar o espaço deixado pela **Plastic Omnium**. Com isso, **vacância física caiu para 2,2%.** Considerando as movimentações mapeadas, **projetamos uma vacância física de 3,3% em fevereiro/2026**. Para mais detalhes sobre as movimentações, clique aqui.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O **Fundo encerrou o mês com 9,6% de alavancagem financeira no portfólio, 11,3% se considerarmos o volume da dívida contraída via SPE**. Esta estrutura foi feita para auxiliar no crescimento do portfólio, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. O time de gestão acompanha a evolução da alavancagem de modo ativo. Clique aqui para saber mais.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
37	178
ABL (m^2)*	**WALE***
2.082.809	4,0 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
2,2%	2,3%
Valor médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 3.519/m²	R$ 27,0/m²

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 30/12. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (3/4)

DESENVOLVIMENTO:

- A obra do ativo HGLG Simões Filho está 99,9% concluída, com o galpão em operação e licenças emitidas. Estamos na etapa de checklist e ajustes finais, e a única pendência é a Contenção 02, com conclusão prevista para março de 2026. Clique aqui para mais informações.

2º Semestre de 2025:

Em linha com nossa prática de revisão semestral, dezembro marcou a avaliação estruturada dos principais avanços do período em relação às metas projetadas no relatório de junho/2025. O semestre foi caracterizado por evolução consistente da estratégia do Fundo, sustentada por cinco pilares.

(i) Desenvolvimentos e expansão da capacidade de geração de renda

Em outubro/2025, concluímos a entrega e entrada em operação do **HGLG Simões Filho G100**, reforçando a qualidade operacional do portfólio e contribuindo para a redução estrutural da vacância. A partir de janeiro, o ativo passa a gerar receita de aluguel.

(ii) Melhoria do resultado operacional

A vacância recuou de **3,6% para 2,2%** ao longo do semestre, reflexo da efetividade da gestão comercial e da resiliência dos ativos localizados em praças logísticas primárias. A entrada em operação do Simões Filho G100 também reforçou a estabilidade do portfólio e ampliou a capacidade de absorção de demanda.

(iii) Fortalecimento do perfil estratégico do portfólio

Em novembro, concluímos a 10ª emissão de cotas, viabilizando 12 aquisições:

- 3 ampliações de participação em ativos existentes (Itupeva G300, Simões Filho G100 e Cone G06); e
- 9 novos ativos, incluindo Embu, Osasco, Porto Canoa, Extrema II e III, Parque Novo Mundo, Betim Business Park, Guarulhos e Cariacica.

Esse movimento expandiu a escala, diversificou geografias, reforçou a qualidade construtiva e aumentou a previsibilidade de renda.

Consolidação dos Fundos de Logística: A AGE também aprovou a reorganização que integra os portfólios de LVBI, PATL, Guarulhos e Aracaju ao HGLG, adicionando 16 imóveis e elevando ainda mais a representatividade e resiliência do portfólio.

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

Comentários da Gestão (4/4)

(iv) e (v) Reciclagem de ativos e gestão ativa de caixa

Embora tenhamos avançado em negociações relevantes, as condições de mercado não permitiram concluir vendas com retornos e/ou estruturas de pagamento satisfatórias. Mantemos tratativas em andamento e esperamos retomar o ciclo de reciclagem no 1S26, em linha com o histórico do Fundo, sempre com disciplina de preço e estrutura.

Resultados e Perspectivas:

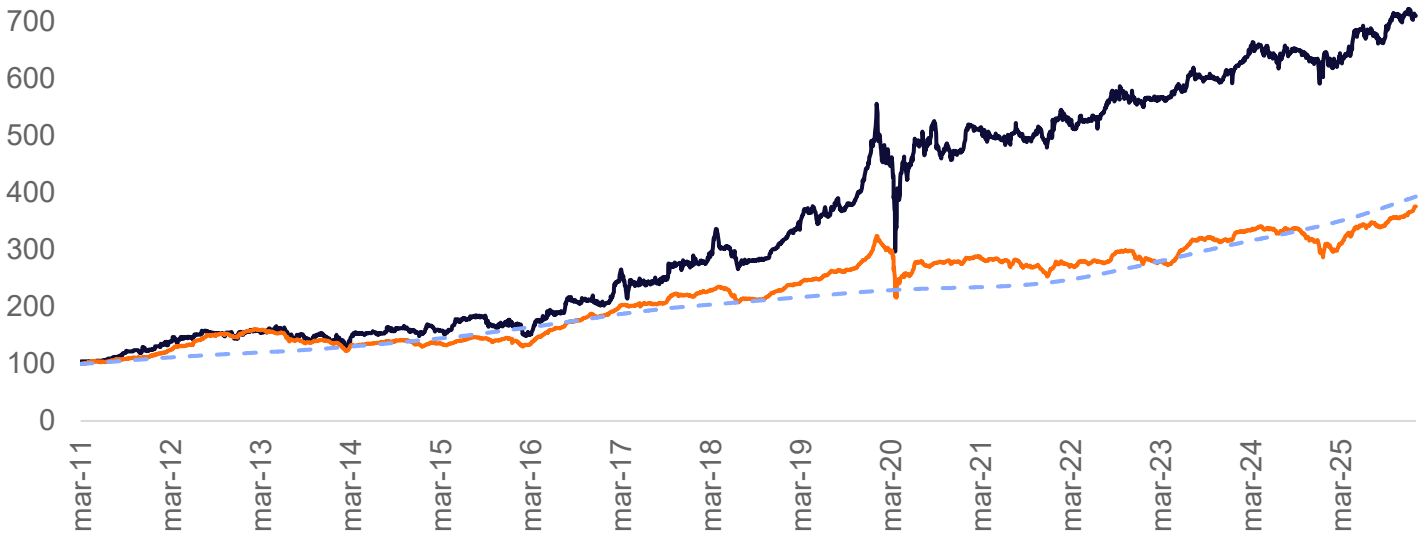
O Fundo superou o desempenho projetado no relatório de junho de 2025 (clique aqui), alcançando R$ 1,10/cota no semestre.

(R$/cota)	1S2025	Realizado 2S2025	Previsto 2S2025	Projeção 1S2026
Recorrente	1,02	▼1,03	1,06	1,10
Não recorrente	0,05	▲0,07	0,03	0,00
Resultado	**1,07**	**▲1,10 [1]**	**1,09**	**1,10**
Distribuição	**1,10**	**1,10**		

Em nossas projeções, o resultado do **2S2026 deverá atingir aproximadamente R$ 1,17/cota**, patamar para o qual avaliamos que o Fundo deverá elevar o rendimento. Destacamos que a concretização desse nível permanece vinculada ao cronograma de conclusão de transações em andamento e à plena normalização de determinados fluxos contratuais. Embora inicialmente projetássemos alcançar o patamar de R$ 1,17/cota já no primeiro semestre, ajustes de timing em negociações, somados aos efeitos temporários decorrentes das obras de contenção em Simões Filho - que levaram a pequenas revisões no ritmo de recebimento dos aluguéis - redistribuíram parte das receitas esperadas ao longo do ano. Ainda assim, esses ajustes não alteram o valor final dos contratos, apenas a trajetória temporal de entrada das receitas. Diante desse contexto, **estimamos a manutenção do rendimento em R$ 1,10/cota no 1S2026**, com **expectativa de elevação ao patamar projetado de R$ 1,17/cota no 2S2026**, à medida que as negociações em curso avancem para sua etapa final e os fluxos contratuais retornem ao nível previsto originalmente.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Não considera as cotas da 10ª emissão no mês de novembro. Fonte: Patria.

Performance

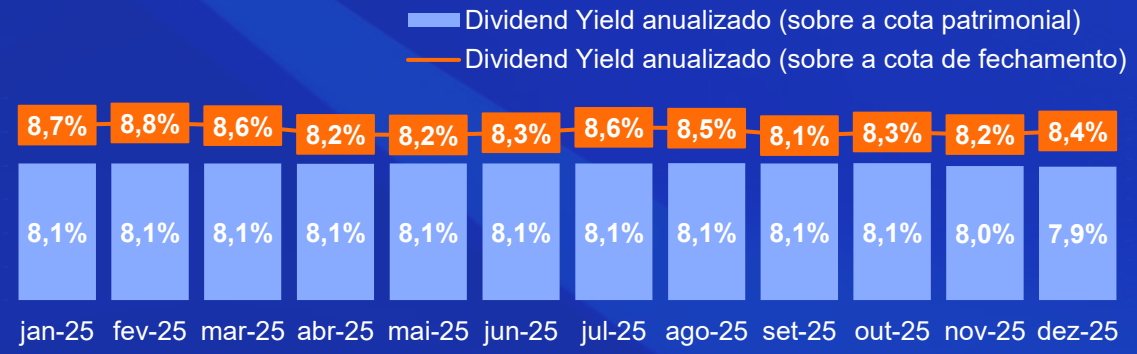


Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG11[1]	-1,5%	9,8%	610,7%	14,3%
IFIX	3,1%	21,1%	276,5%	9,5%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	293,4%	9,8%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 1,10

Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor 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.

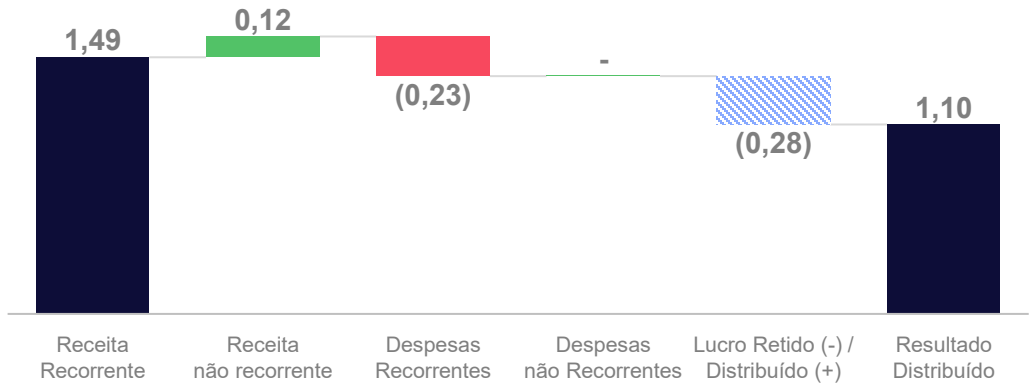
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

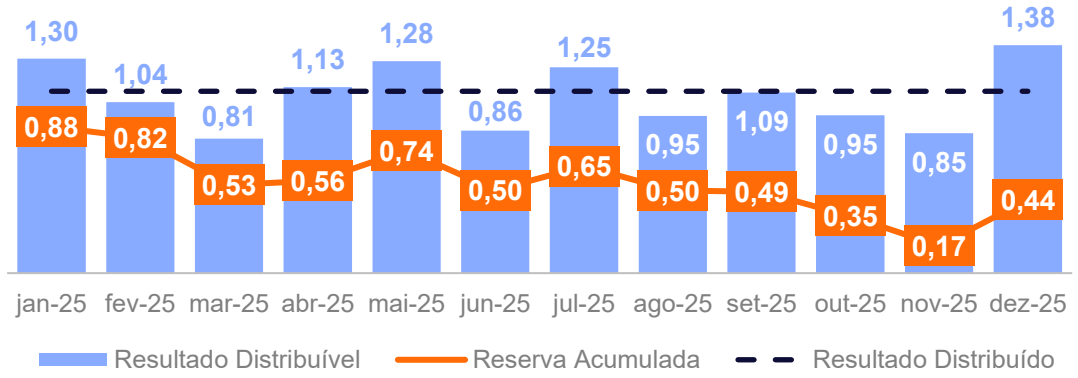
	DEZ-25	R$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	59.650.534	1,41	466.452.659	466.452.659
Receitas Mobiliárias*	3.549.937	0,08	60.177.734	60.177.734
Receitas Extraordinárias	5.085.038	0,12	30.578.556	30.578.556
Receitas - Total	**68.285.508**	**1,61**	**557.208.949**	**557.208.949**
Despesas Imobiliárias*	(1.622.753)	(0,04)	(10.768.042)	(10.768.042)
Despesas Operacionais*	(3.145.357)	(0,07)	(38.209.158)	(38.209.158)
Despesas Financeiras*	(5.036.656)	(0,12)	(53.695.444)	(53.695.444)
Despesas - Total	**(9.804.767)**	**(0,23)**	**(102.672.644)**	**(102.672.644)**
Resultado Distribuível*	**58.480.742**	**1,38**	**454.536.305**	**454.536.305**
Resultado Distribuído	**46.645.143**	**1,10**	**455.474.800**	**455.474.800**

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

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada[1] (R$/cota)

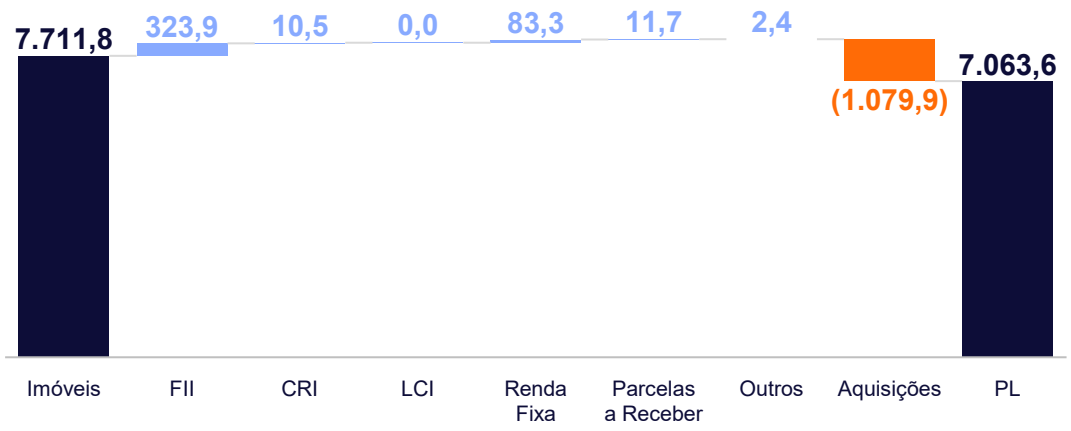


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A reserva acumulada foi impactada pela distribuição dos recibos de cotas da 10ª emissão. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R$ 1,1 bilhão, referente à aquisições de imóveis, sendo 22% no próximos 12 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportada pelo montante alocado em LCI, renda fixa e CRI.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Terreno HGLG São José	11,7	Clique aqui
A receber em até 12 meses			**11,7**	

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)	Link
Até 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(16,6)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(13,5)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(14,7)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(1,9)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(7,3)	Clique aqui
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,3)	Clique aqui
	Aquisições	10% Tech Town - Hortolândia/SP	(1,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Vinci	(120,9)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Cy Capital	(61,3)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			**(241,5)**	

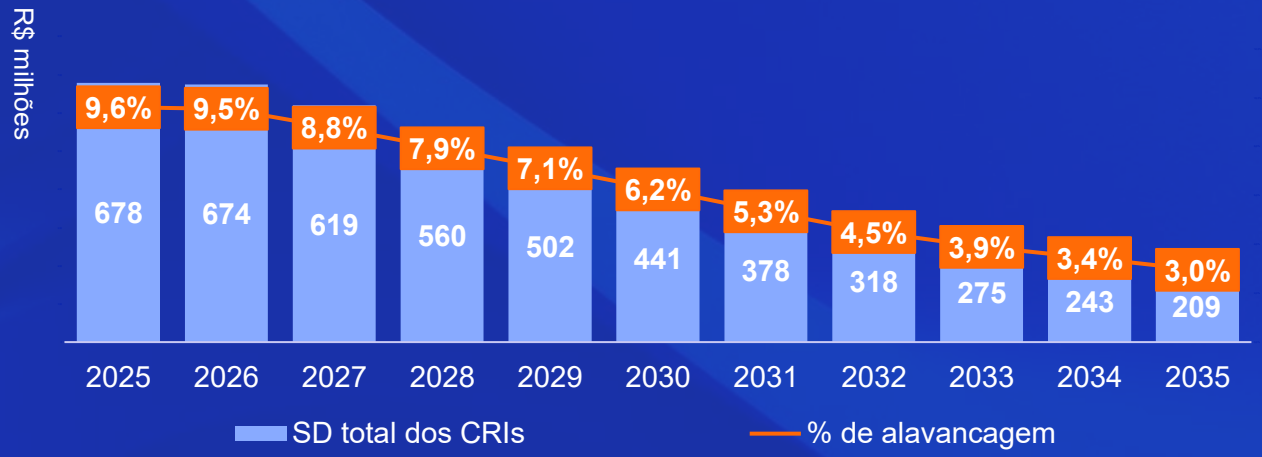
Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(392,4)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(95,2)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(80,7)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(45,0)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(11,0)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela Retenção Cy Capital	(12,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Cy Capital	(121,3)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Vinci	(80,7)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			**(838,4)**	

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria. Para mais informações sobre FIIs da carteira, (clique aqui).

Alavancagem Financeira*[1]

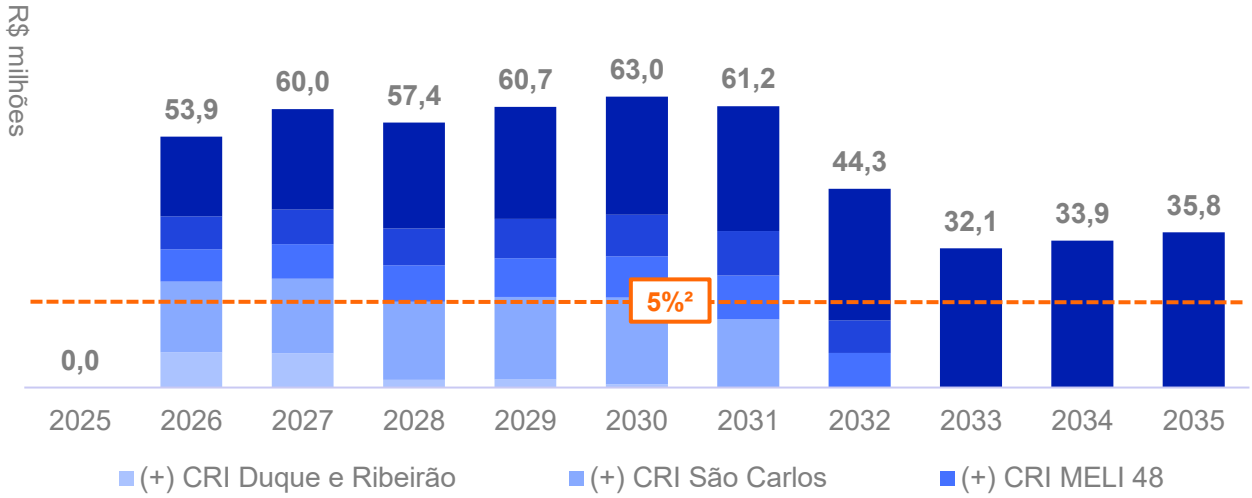
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 9,5% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao início de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento é saudável e compatível com a geração de resultados, tendo viabilizado o crescimento do portfólio sem comprometer a estrutura de capital.



Dívidas e Evolução de Amortização

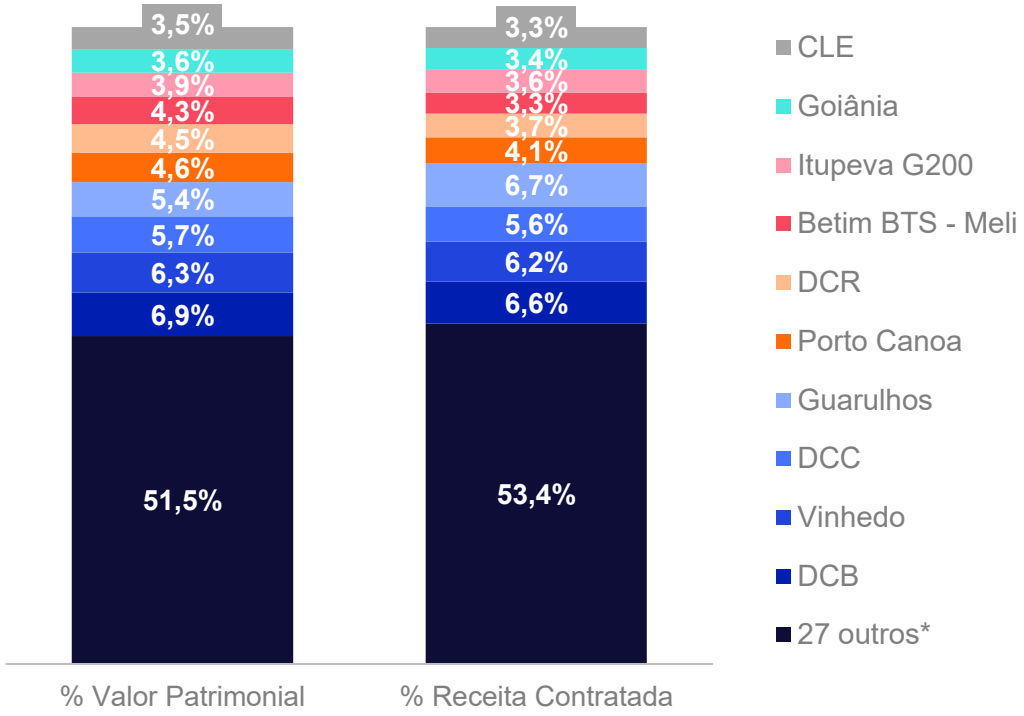
CRI	Saldo Devedor (R$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	18,2	IPCA	21G0048448	5,00%	jul/21	9 anos	-
CRI São Carlos	95,4	IPCA	21I0682823	5,25%	set/21	10 anos	-
CRI MELI 48	54,2	IPCA	22I0150943	6,25%	set/22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	54,4	IPCA	22I0150269	6,25%	set/22	10 anos	-
CRI Raio 30	408,9	IPCA	21J0043571	5,93%	out/21	18 anos	48 meses
Compromissadas	46,9	CDI	21J0043571	0,95%	set/25	1 anos	-



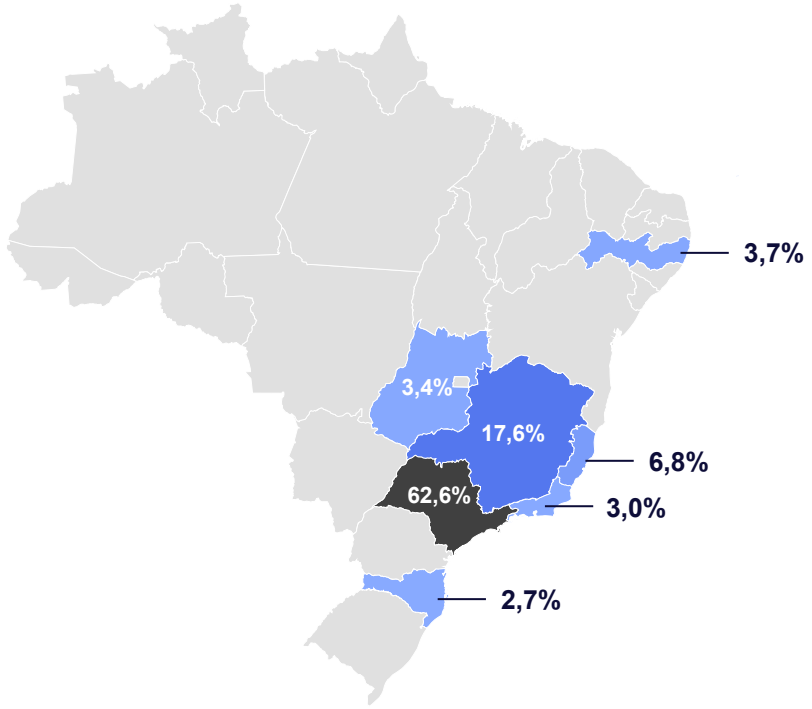
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹ Considerando a dívida contraída via SPE, detalhada na seção "ALAVANCAGEM – SIMÕES FILHO" deste relatório, a alavancagem total representa 13,7% do patrimônio líquido do Fundo. ² A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (1/6)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

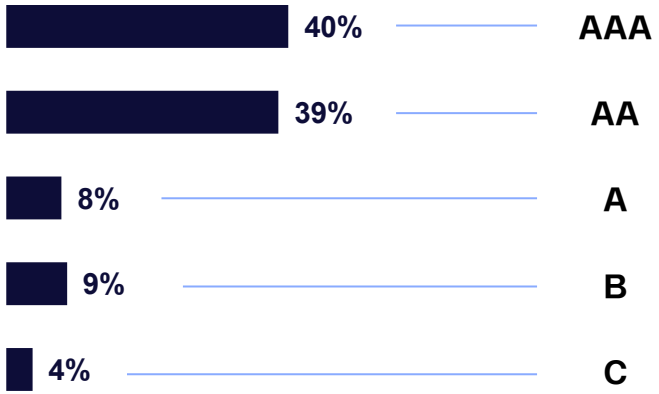


Portfólio com **37 ativos,** diversificado em **7 estados** e mais de **2 milhões m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

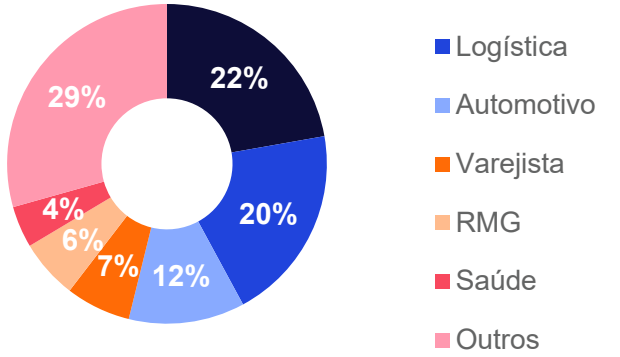
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/6)

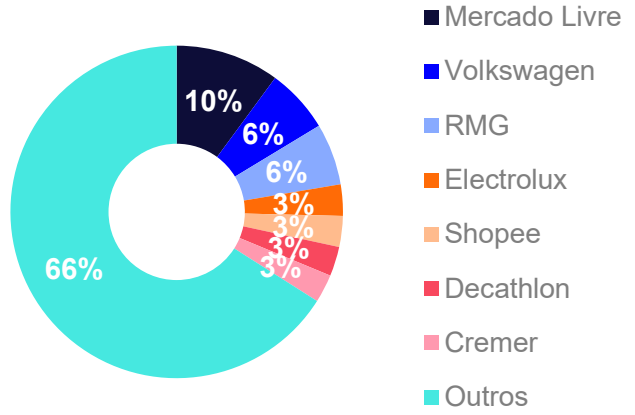
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários

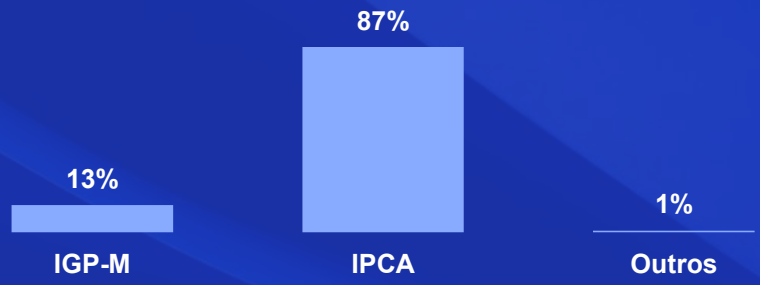


Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

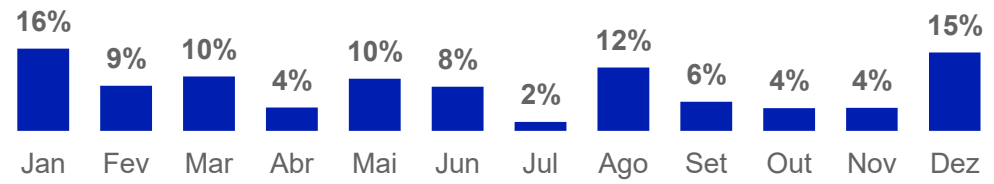
Alocação por Indexador



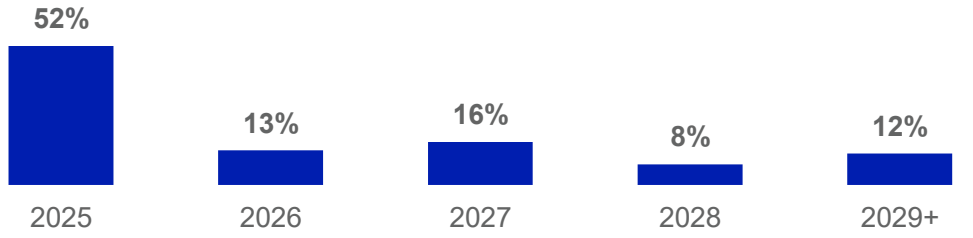
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/6)

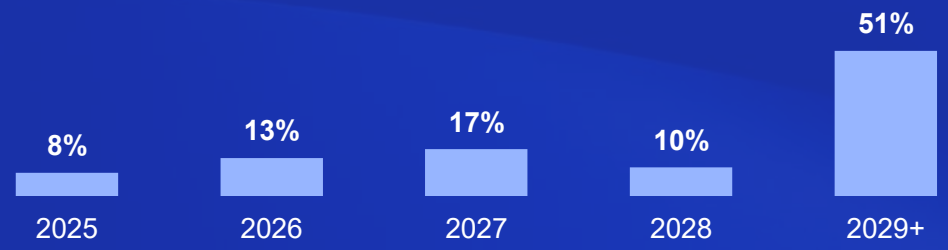
Mês de Reajuste



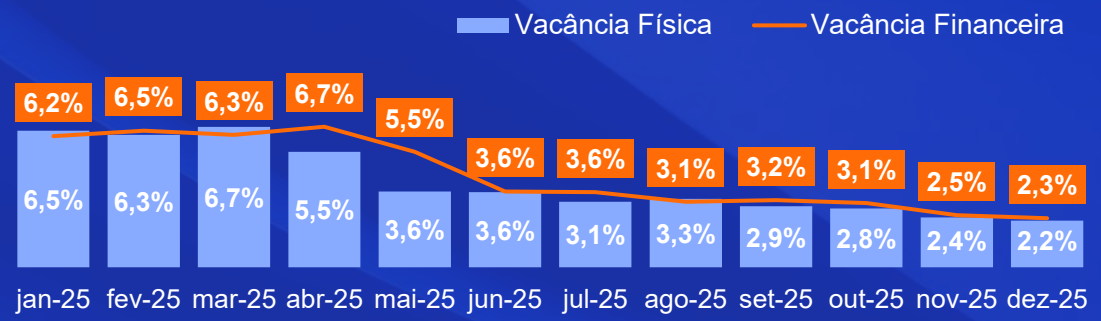
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos[1] (4/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	4,7	6,87%
2	Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	7,9	6,26%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	1,1	5,69%
4	Guarulhos	AAA	100%	105.437	0,0%	1,6	5,37%
5	Porto Canoa	AAA	100%	95.020	0,0%	2,5	4,62%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	1,3	4,46%
7	Betim BTS - Meli	AAA	100%	95.730	0,0%	6,6	4,25%
8	Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,5	3,85%
9	Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	1,1	3,61%
10	CLE	A	100%	66.520	6,7%	1,4	3,53%
11	São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,6	3,43%
12	Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,3	3,27%
13	Torino	AAA	48%	66.398	0,0%	2,6	3,24%
14	Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	2,4	3,10%

DCB

ITUPEVA G200

BETIM

SÃO CARLOS

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

Carteira de Ativos[1] (5/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
15	Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	8,4	2,88%
16	Cariacica	AAA	50%	56.529	0,0%	4,6	2,85%
17	São José dos Campos	B	100%	72.487	24,8%	3,1	2,73%
18	Betim	AAA	100%	62.587	0,0%	5,4	2,69%
19	Extrema II	AA	100%	58.017	0,0%	1,9	2,51%
20	Itupeva G100	AA	100%	58.672	7,3%	5,1	2,45%
21	Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	4,0	2,42%
22	Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	9,0	2,20%
23	Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	4,4	2,07%
24	Extrema	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,7	1,74%
25	Betim Business Park	AAA	72%	44.164	0,0%	2,3	1,61%
26	Osasco	A	100%	23.995	0,0%	3,2	1,55%
27	Itapevi	B	100%	34.286	0,0%	9,1	1,41%
28	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	2,1	1,17%

CONE G06

ITAPEVI

LOUVEIRA

ITUPEVA G100

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

Carteira de Ativos[1] (6/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,7	1,14%
30	Syslog	A	49%	27.946	6,5%	2,1	1,16%
31	Parque Novo Mundo	B	100%	34.337	0,0%	5,9	1,09%
32	Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,7	1,04%
33	Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	1,3	1,03%
34	Duque de Caxias	A	51%	24.502	8,1%	3,5	0,94%
35	Cone G06	A	90%	19.468	9,1%	1,1	0,84%
36	Techtown	C	100%	8.760	17,1%	2,6	0,54%
37	Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,6	0,37%
			Total	**2.082.809**	**2,2%**	**4,0**	**100%**

GOIANIA

PARQUE TORINO

CLE

PARQUE NOVO MUNDO

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

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

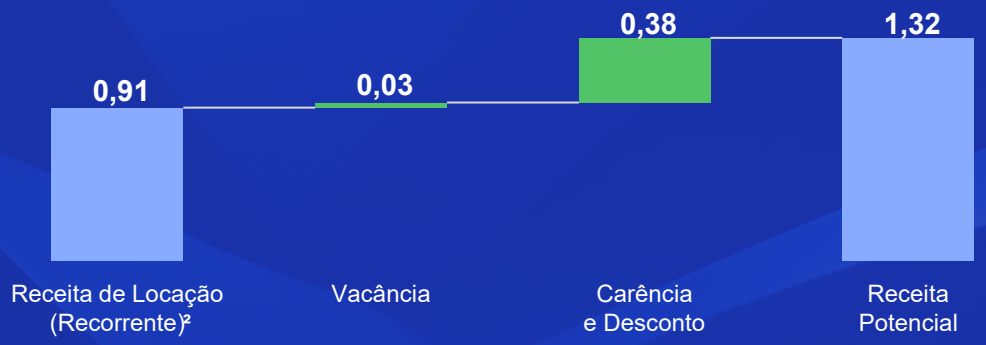
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

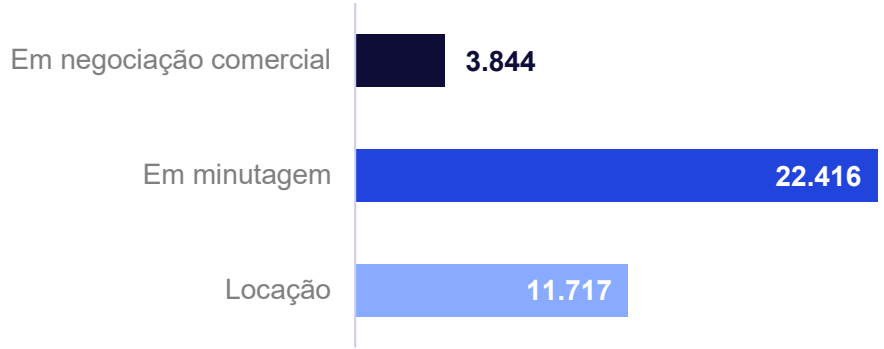
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Comercial | Estratégia

Upside de Receita Imobiliária por Cota[1]



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

A **gestão segue atuando de forma próxima aos clientes da carteira, com foco na preservação da alta ocupação do portfólio**. Além de capturar ganhos reais em oportunidades de revisão, estamos prospectando novos clientes para as áreas vagas de maneira estratégica, **visando reduzir ainda mais a já baixa taxa de vacância, atualmente em apenas 2,2%, bem inferior à média de mercado (próxima de 7%).**

Quanto à vacância, apenas o ativo São José dos Campos apresenta disponibilidade acima de 20%. Trata-se da antiga fábrica da Ericsson, ainda ocupada majoritariamente pela própria empresa. O desafio está na tipologia dos galpões, com características industriais - pé-direito baixo, ausência de docas elevadas e área de pátio reduzida. Em parceria com a CBRE, a gestão vem direcionando esforços para atrair setores estratégicos da região, como tecnologia aeronáutica e automotiva, convertendo potenciais demandas em leads qualificados. Em dezembro, uma nova locação foi concluída, reduzindo a vacância e reforçando a atratividade do ativo.

Quanto ao terreno dos fundos, seguimos avançando no desmembramento da matrícula para viabilizar um projeto de aproximadamente 50 mil m² de galpões classe A no espaço remanescente. Essa iniciativa permitirá atrair demandas maiores, melhorando a ocupação no ativo, trazendo mais liquidez no produto final. Ao mesmo tempo, seguimos com a integração dos diversos imóveis recentemente incorporados ao Fundo, ajustando contratos, alinhando estratégias comerciais e consolidando operações.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações referem-se ao mês de competência; [2] Não considera receitas não recorrentes como adiamentos e atrasos de aluguel.
Fonte: Patria.

HGLG Simões Filho | Entrega do Galpão G100

O Imóvel

- 86 m² de ABL
- Padrão AAA
- 100% Climatizado
- Certificação LEED em andamento

Evolução de obra

Acesso Gerais	100%
Contenções	99%
Fundações	100%
Estrutura	100%
Cobertura	100%

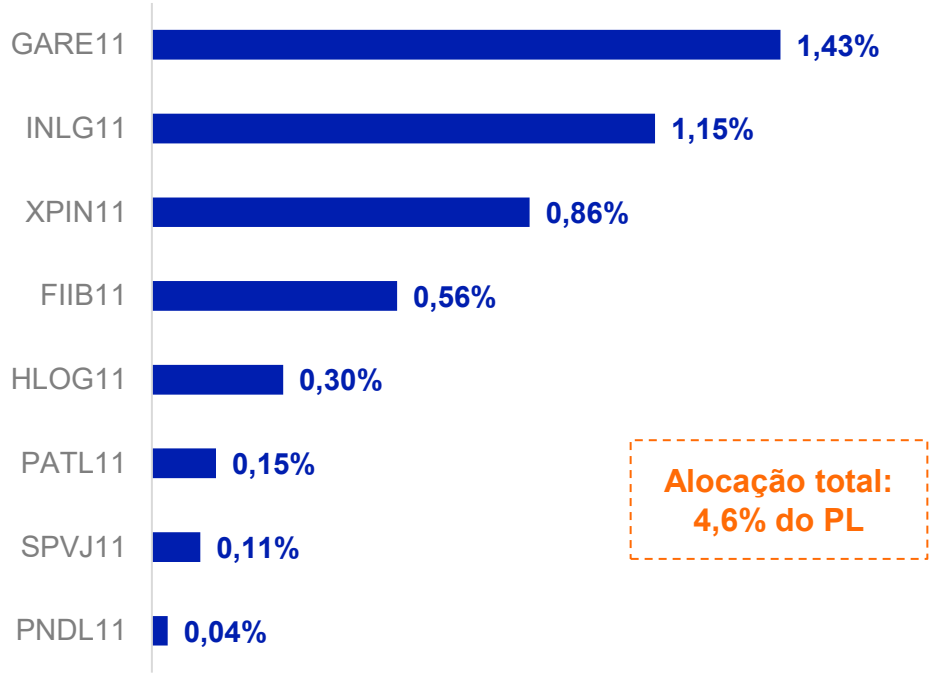
Em dezembro, a obra permaneceu no patamar de 99,94%, nível que será mantido até a conclusão e entrega das intervenções de contenção. O galpão continua sob ocupação e operação do locatário, enquanto a área externa de uma das contenções seguirá mobilizada até o final de março para execução das novas estruturas. O projeto em andamento adota uma solução técnica distinta da anterior e avança conforme o cronograma previsto.

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

Carteira de Ativos | FIIs*

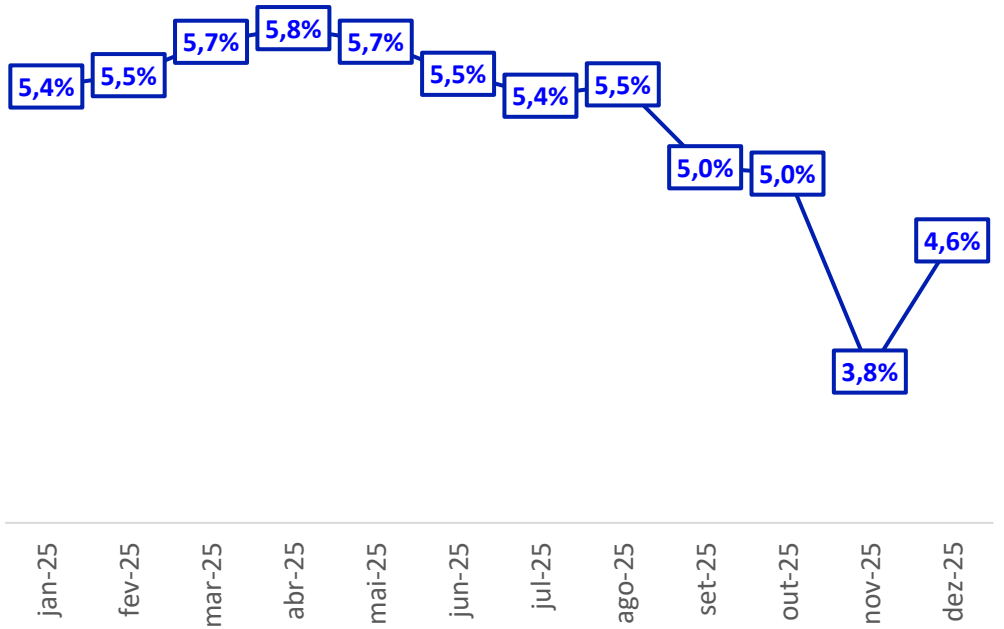
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários composta de 8 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e XPIN11. Neste mês, o Fundo adquiriu cotas do FII GARE11 como parte de um movimento estratégico voltado à troca de posições menos líquidas e rentáveis, alocando parte do vencimento antecipado de alguns CRIs que geraram liquidez ao Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação total: 4,6% do PL

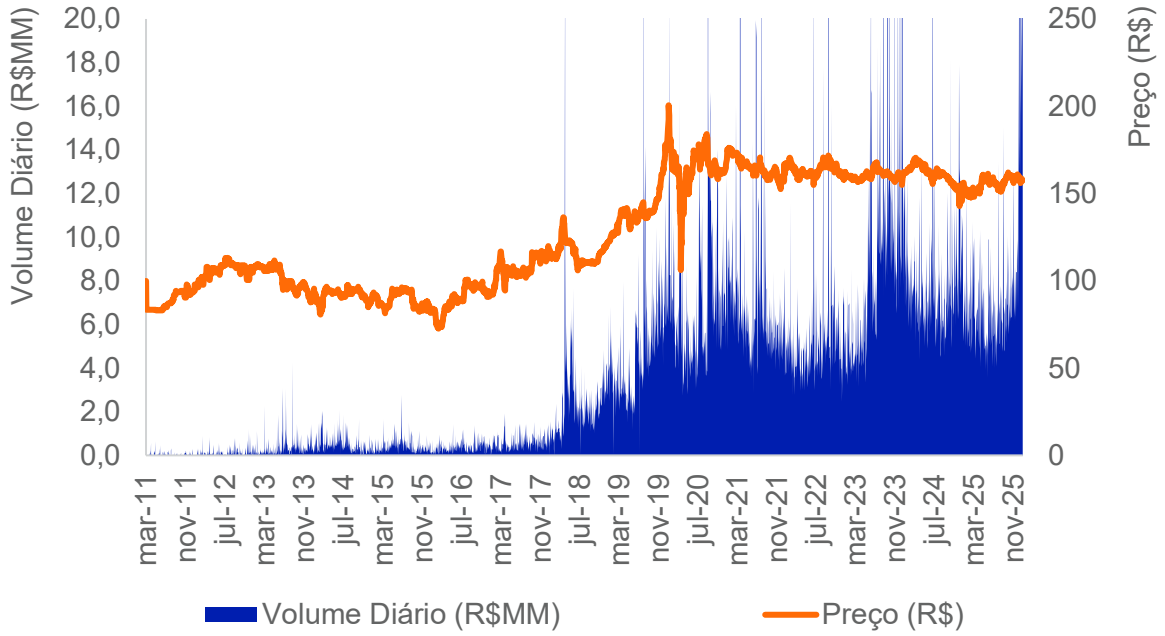
Alocação em FII (% do PL)



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

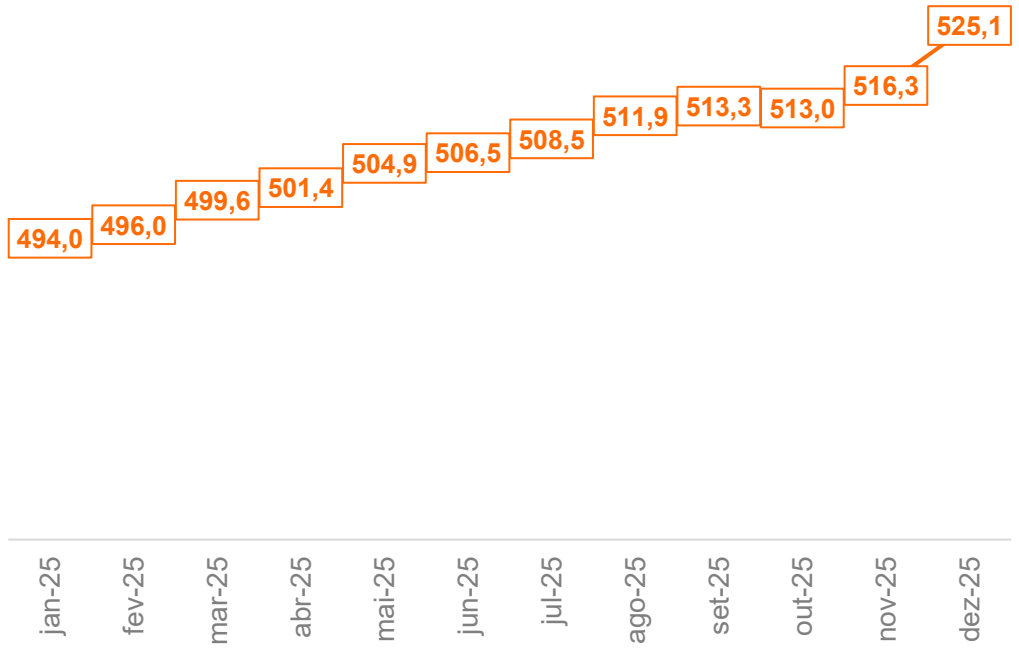
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R$ milhões)	16,7	7,4	7,5
Giro	5,0%	34,0%	34,0%

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 FIIs** do Brasil

+ **R$ 30 bilhões** sob gestão

+20 FIIs listados na B3,
2 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

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.