

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Junho 2026

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

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

Início das Atividades

Março 2011

Código de Negociação

HGLG11

CNPJ

11.728.688/0001-47

Cotas Emitidas

45.601.745

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

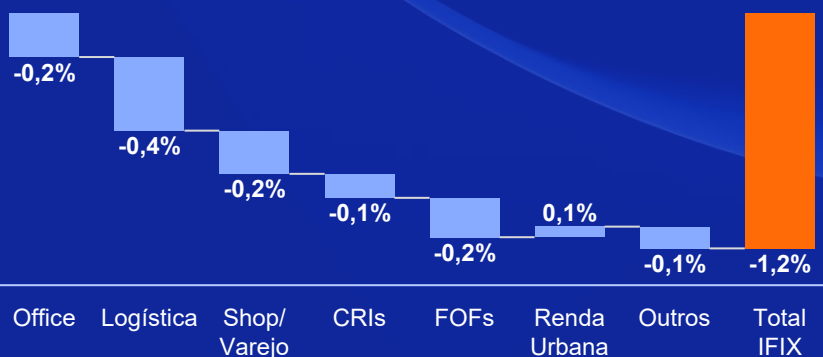


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de 1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN-B, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/3)

PATRIA

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou receita total de R\$ 1,73/cota e resultado de R\$ 1,47/cota. O principal *driver* foi o zeramento do lucro contábil da SPE (R\$ 14,7 mm), com a conclusão do empreendimento — movimento recorrente em desenvolvimentos do Fundo (G200, G300, etc.), aqui de magnitude maior dado o porte do projeto. O resultado da SPE reflete alguns aluguéis e rendimento financeiro sobre o caixa do empreendimento (~R\$ 300 mm ao longo da obra, rendendo conforme os aportes). Por se tratar majoritariamente de aluguéis, o Fundo trata esse resultado como recorrente.
- A **distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 1,10/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 15 de junho de 2026. Conforme informado no relatório de dezembro/25 ([clique aqui](#)).

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo Guarulhos, a entrada da Fuleda, (ii) no ativo Syslog Galeão, a entrada da Shinedux, (iii) no ativo CLE, a saída da TLS e a entrada da Shopee. Com isso, a **vacância física reduziu para 3,1%**. Considerando as movimentações mapeadas, projetamos uma vacância física de 3,3% em julho/2026. Além das movimentações descritas acima, temos mapeada a saída da Cargill no ativo Goiânia, prevista para jan/27, o que elevará a vacância física para 4,0%. Para mais detalhes sobre as movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 7,6 bilhões

R\$ 166,60

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 6,9 bilhões

R\$ 151,00

P/VP*

ADTV*

0,91x

R\$ 14,7 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,7% a.a.

7,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Junho 2026

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo encerrou o mês com 8,7% de alavancagem financeira no portfólio, 10,3% 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. [Clique aqui](#) para saber mais.

DESENVOLVIMENTO:

- A obra do ativo **HGLG Simões Filho G100** foi concluída, com o galpão em plena operação e todas as licenças emitidas. Continuamos o monitoramento das obras do galpão G200 no empreendimento logístico Simões Filho/BA ([clique aqui](#)).
- **Destaque do mês: concluímos a assinatura do contrato BTS (Build to Suit) com o Mercado Livre para o ativo HGLG Itupeva G400**, que ocupará a totalidade do empreendimento (52.200 m² de ABL) pelo valor de locação de R\$ 37,05/m² (considerando os TIs e seu impacto na conta do produto). O projeto nasceu como um desenvolvimento especulativo e, com o fechamento do contrato, o **Yield on Cost (YoC)** estimado do G400 passa a ser de **aproximadamente 11,8% após a conclusão da obra**. A transação está em linha com a estratégia da gestão de desenvolver ativos e reforçar o relacionamento com grandes empresas do setor, evidenciando a confiança no fundo. Preramos um racional detalhado do projeto, para mais informações, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

42

Nº de locatários

186

ABL (m²)*

2.309.513

WALE*

4,3 anos

Vacância Física*

3,1%

Vacância Financeira*

2,0%

Valor médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 3.248/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 27,3/m²

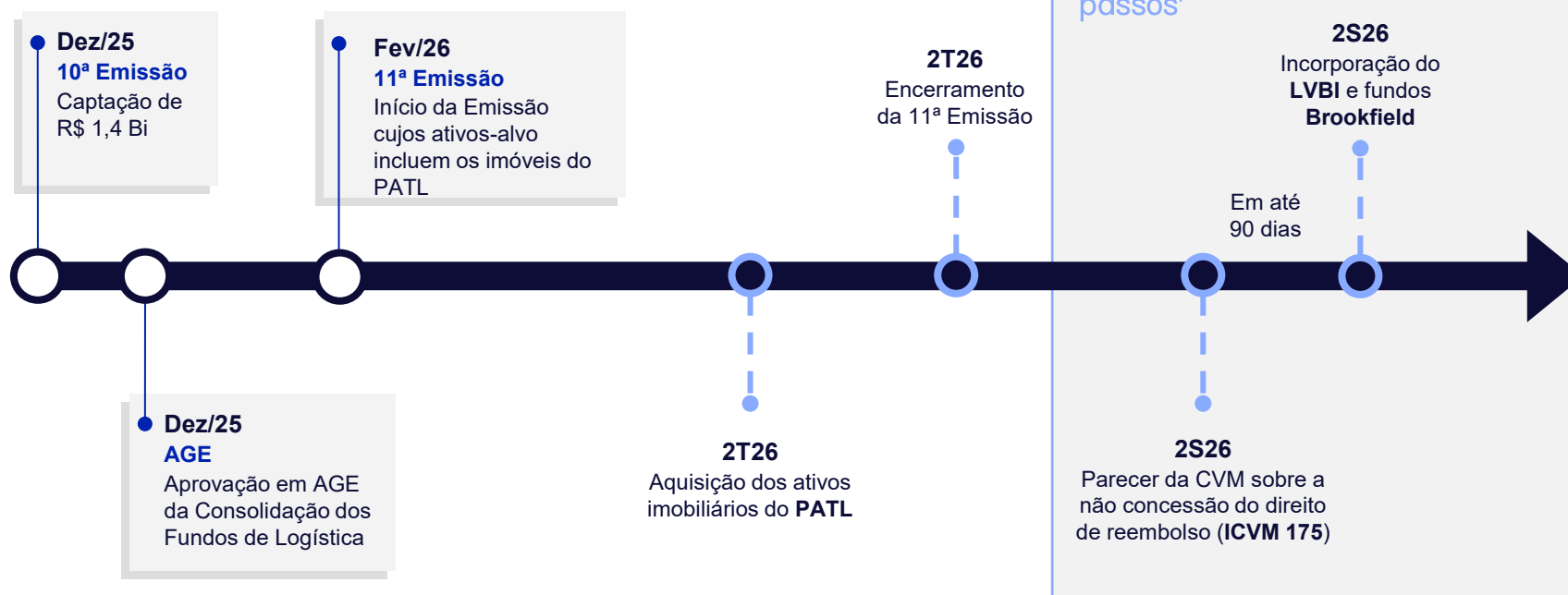
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação dos fundos (LVBI & Brookfield) no HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI e fundos Brookfield

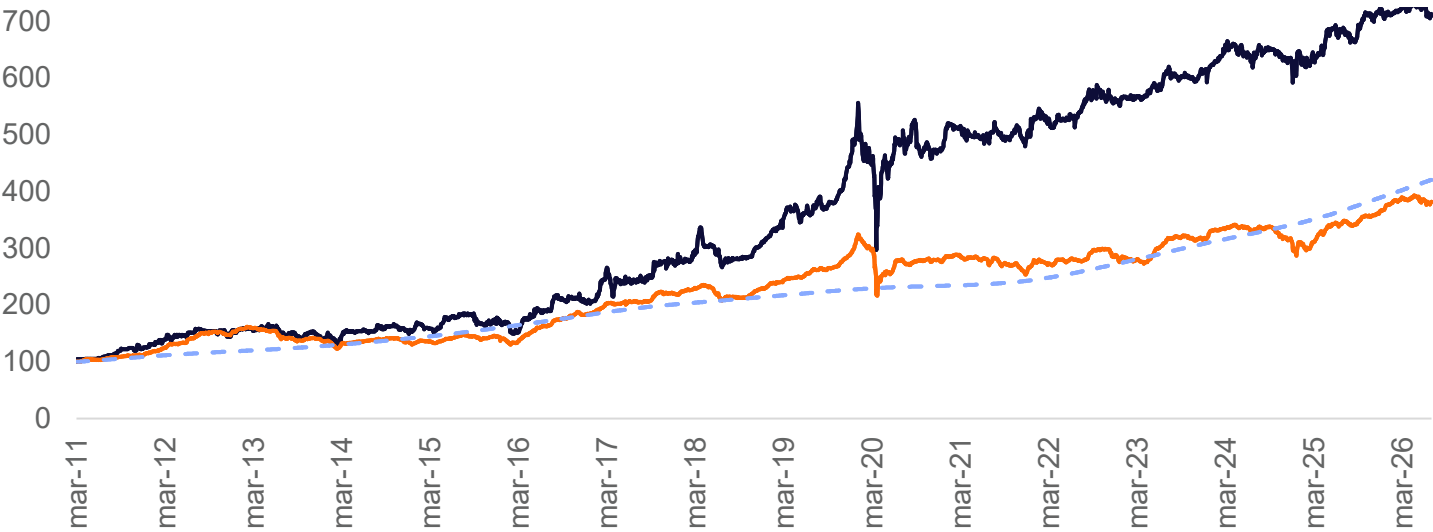
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo de incorporação é iniciado. Nossa expectativa é de que esse processo aconteça no 2S26, no entanto, não temos gerência sobre o timing efetivo.

Todas as atualizações a respeito de ambos os processos serão comunicadas via Fato Relevante e nos próximos relatórios gerenciais.

¹Cronograma tentativo com base nas informações disponíveis pelo gestor na data de publicação deste relatório. Este cronograma não significa garantia de que todas as transações serão concluídas no prazo esperado.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG111	-2,3%	0,0%	610,5%	13,8%
IFIX	-1,2%	1,5%	282,0%	9,3%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	320,6%	10,0%

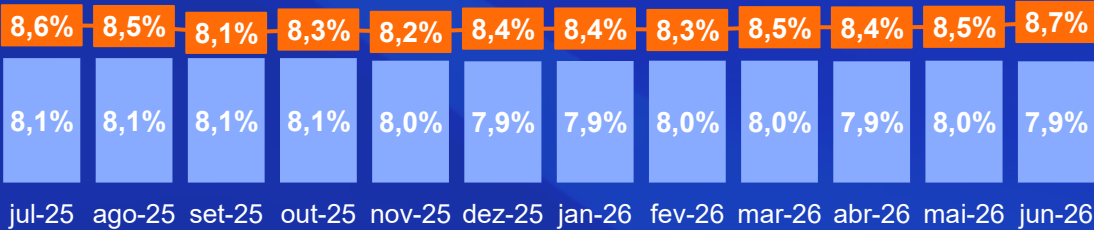
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$1,10



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 dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

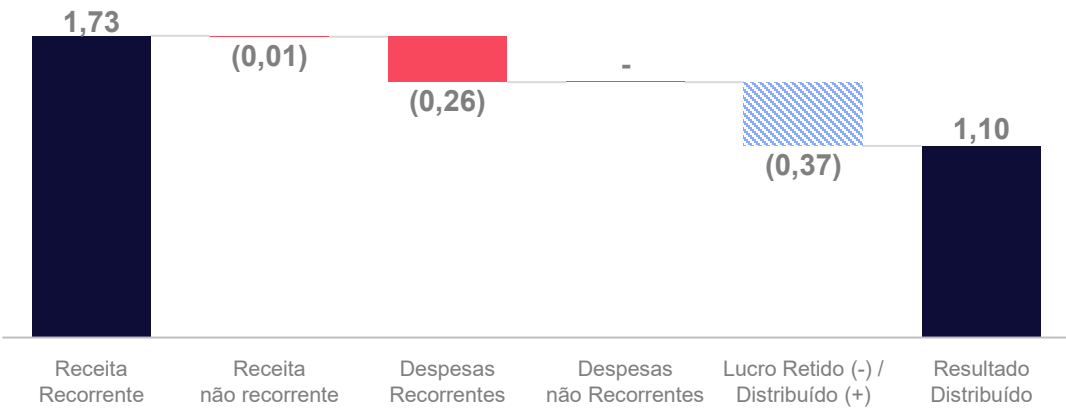
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	Jun-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	76.290.720	1,67	330.969.381	580.356.875
Receitas Mobiliárias	2.704.272	0,06	16.904.669	40.949.536
Receitas Extraordinárias	(262.185)	(0,01)	6.571.074	26.840.947
Receitas - Total	78.732.807	1,73	354.445.124	648.147.358
Despesas Imobiliárias	(1.013.140)	(0,02)	354.445.124	(10.347.668)
Despesas Operacionais	(5.305.741)	(0,12)	(29.989.995)	(49.832.359)
Despesas Financeiras	(5.529.762)	(0,12)	(31.427.301)	(62.016.922)
Despesas - Total	(11.848.643)	(0,26)	293.027.828	(122.196.949)
Resultado Distribuível	66.884.164	1,47	288.143.932	525.950.409
Resultado Distribuído	50.161.920	1,10	286.937.865	528.893.480

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)



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

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão, referente às aquisições de imóveis, sendo 24% nos próximos 12 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em CRI e renda fixa.



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

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Até 12 meses	Venda de ativo	Parcelas a receber	11,8
A receber em até 12 meses			11,8

Parcelas a Receber

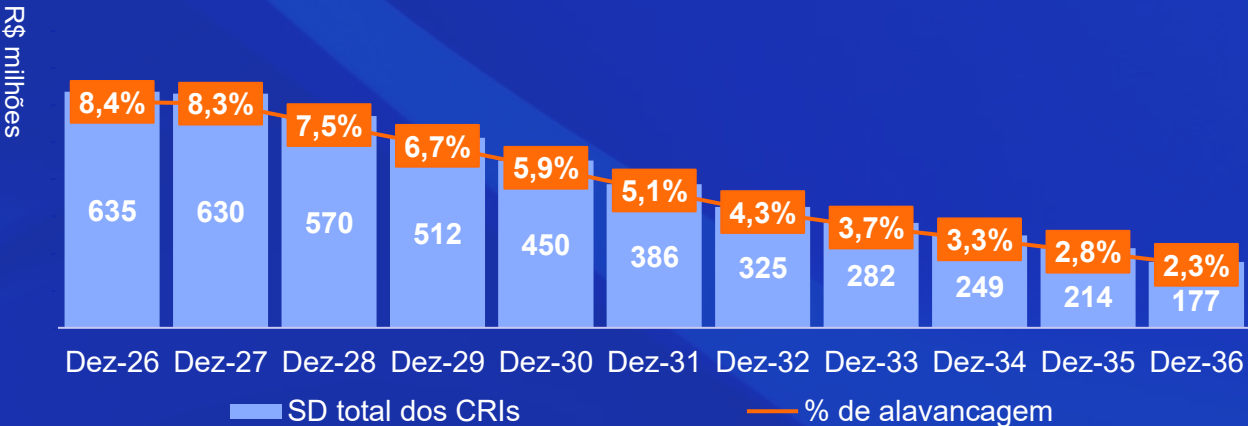
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Até 12 meses	Aquisições	CRIs	(58,1)
	Aquisições	ITBIs	(4,3)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(189,9)
A pagar em até 12 meses			(252,2)

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRIs	(604,9)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(215,7)
A pagar (mais de 12 meses)			(820,6)

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

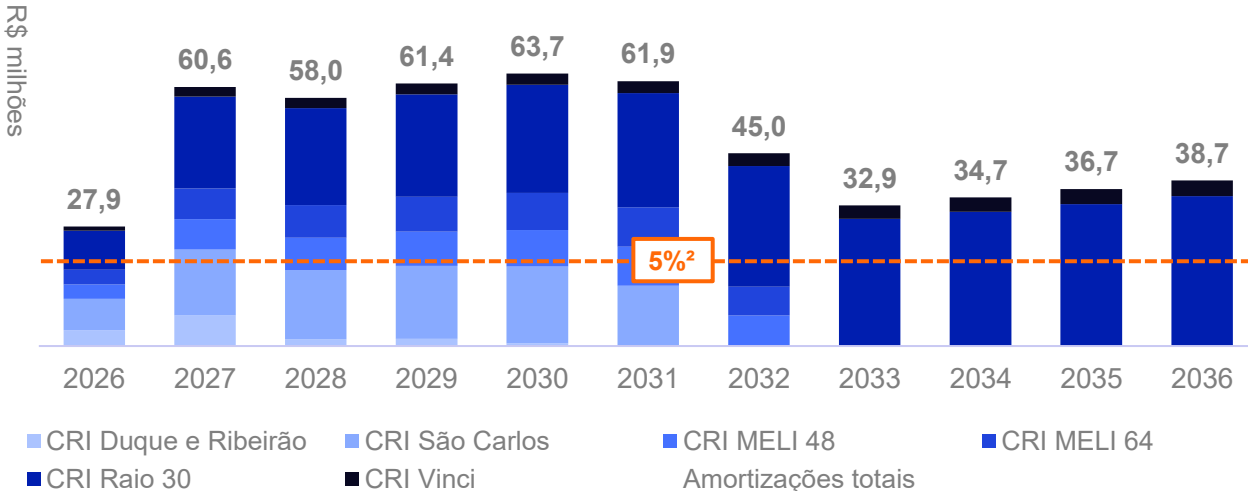
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 8,4% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao final 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.



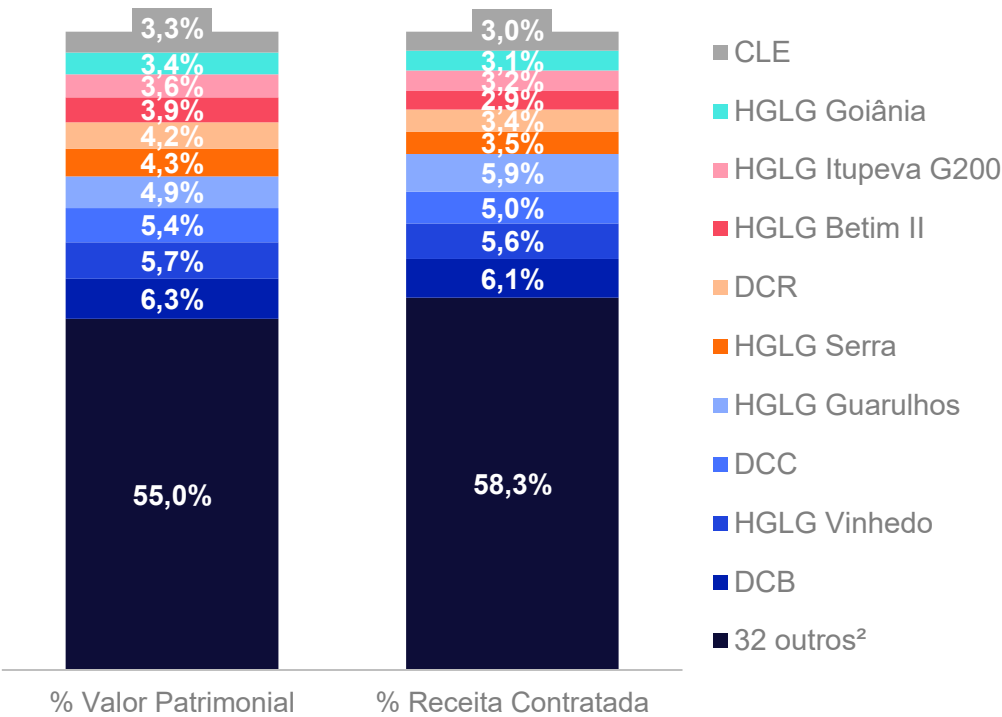
Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	14,6	IPCA	21G0048448	5,00%	jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	88,1	IPCA	21I0682823	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI MELI 48	50,8	IPCA	22I0150943	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	51,1	IPCA	22I0150269	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI Raio 30	414,6	IPCA	21J0043571	5,93%	out-21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	43,8	IPCA	19A0093844	7,50%	jan-19	12 anos	-

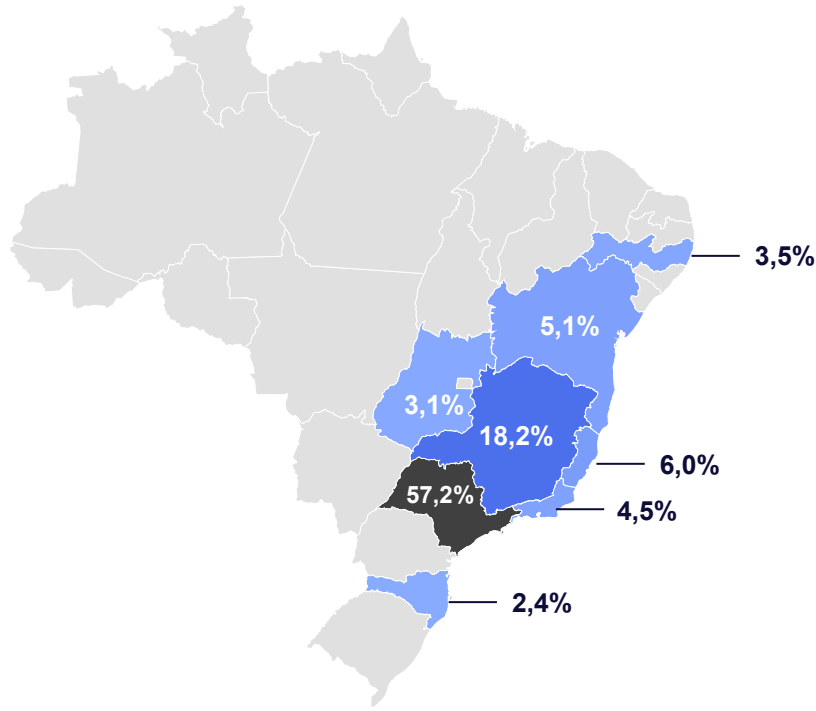


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 10,9% do patrimônio líquido do Fundo. ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



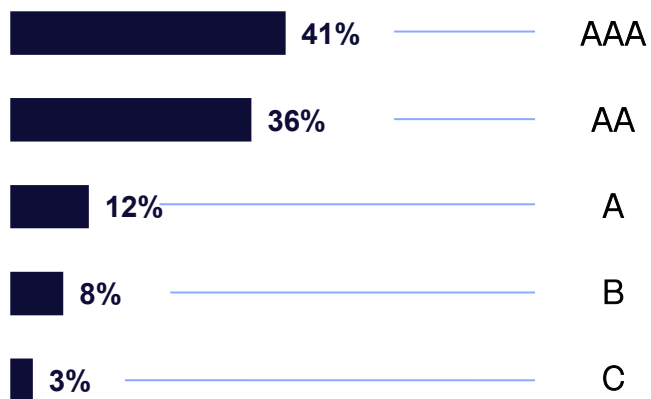
Portfólio com mais de 40 ativos, diversificado em 8 estados e mais de 2 milhões de m² de ABL com baixo histórico de vacância

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,5% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

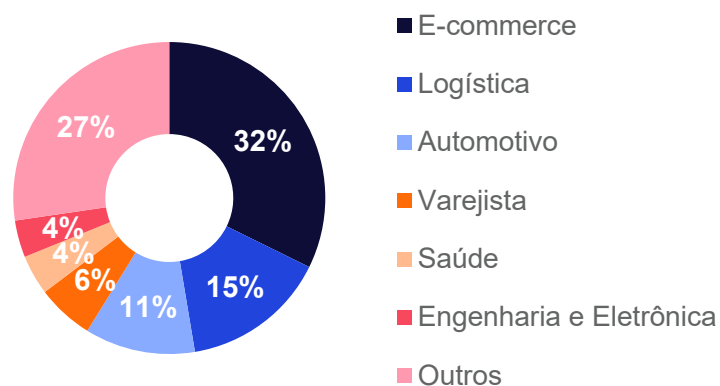
Carteira de Ativos¹ (2/6)

PATRIA

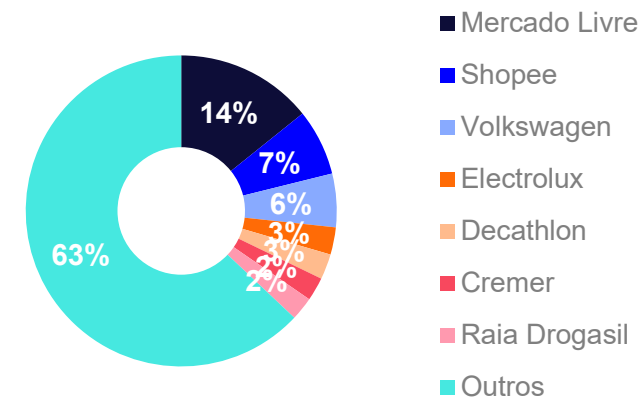
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



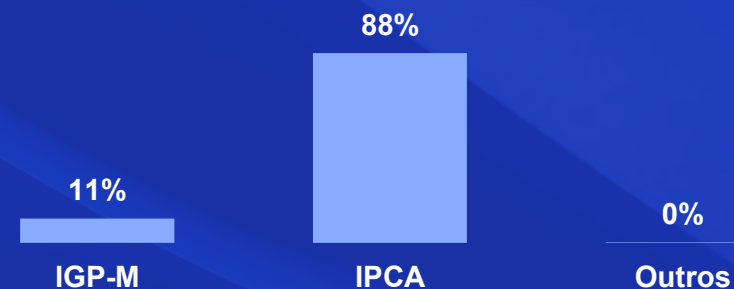
Alocação por Inquilino



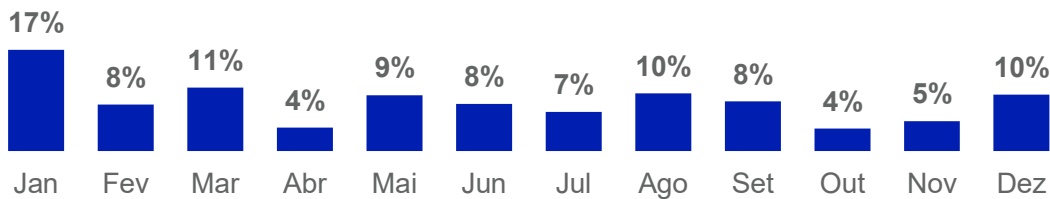
Alocação Natureza dos Contratos



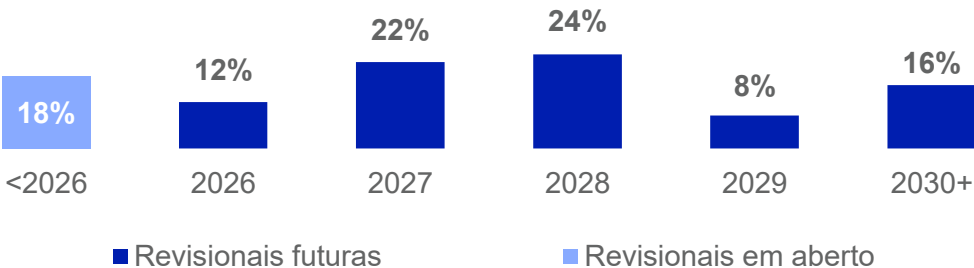
Alocação por Indexador



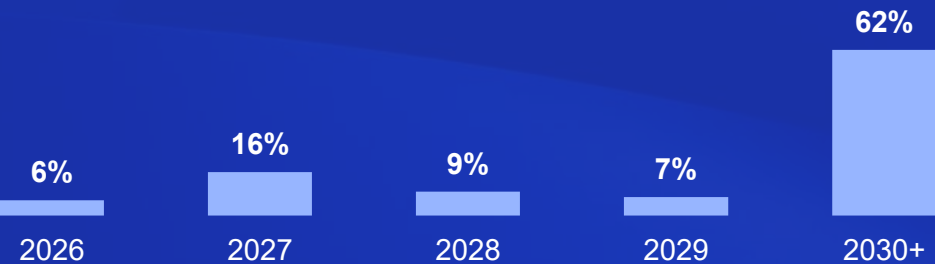
Mês de Reajuste



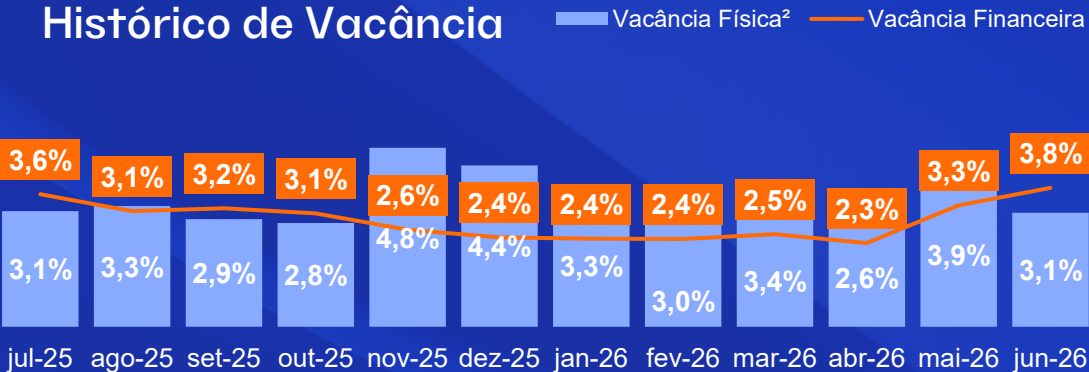
Concentração das Revisionais



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. ²A vacância física desconsidera a RMG: mesmo com o recebimento da renda, o espaço segue contabilizado como vago, com impacto apenas na vacância financeira. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLGI1



PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física *	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	4,2	6,28%
2	HGLG Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	7,4	5,73%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	3,8	5,37%
4	HGLG Guarulhos	AAA	100%	105.638	0,0%	4,3	4,94%
5	HGLG Serra	AAA	100%	95.023	4,2%	2,2	4,35%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	0,9	4,15%
7	HGLG Betim II	AAA	100%	95.730	0,0%	6,1	3,88%
8	HGLG Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,0	3,61%
9	HGLG Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,7	3,39%
10	CLE	A	100%	66.520	8,9%	1,9	3,29%
11	HGLG Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,3	3,18%
12	HGLG São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,1	3,16%
13	HGLG Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	1,9	2,94%
14	Parque Torino	AAA	48%	66.404	0,0%	2,6	2,86%

DCB



ITUPEVA G200



BETIM



SÃO CARLOS



*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 (5/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11



PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física *	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
15	HGLG Simões Filho G100	AAA	100%	86.336	0,0%	11,0	2,86%
16	HGLG Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	7,9	2,65%
17	CLCR	AAA	50%	57.075	0,0%	4,7	2,62%
18	HGLG Betim I	AAA	100%	62.587	0,0%	4,9	2,54%
19	HGLG São José dos Campos	B	100%	72.487	25,4%	2,7	2,42%
20	HGLG Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	1,4	2,35%
21	HGLG Itupeva G100	AA	100%	58.672	7,3%	4,6	2,33%
22	HGLG Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,5	2,25%
23	HGLG Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,5	2,04%
24	HGLG Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,1	2,02%
25	HGLG Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	3,0	1,90%
26	HGLG Itatiaia	A	100%	103.486	12,8%	5,4	1,76%
27	HGLG Extrema I	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,2	1,62%
28	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	1,8	1,48%

CONE G06



ITAPEVI



LOUVEIRA



ITUPEVA G100



*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 (6/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11



PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física *	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	HGLG Osasco	A	100%	24.022	24,5%	3,6	1,43%
30	HGLG Itapevi I	B	100%	34.286	0,0%	8,6	1,36%
31	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	2,0	1,07%
32	HGLG Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,2	1,07%
33	Syslog Galeão	A	49%	27.946	9,8%	2,3	1,05%
34	HGLG Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	5,4	1,00%
35	HGLG Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,2	0,95%
36	HGLG Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	0,8	0,95%
37	HGLG Duque de Caxias	A	51%	24.502	0,0%	3,2	0,86%
38	HGLG Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	1,3	0,80%
39	Techtown	C	100%	8.760	0,0%	2,1	0,50%
40	HGLG Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,1	0,34%
41	HGLG Jundiai II	A	100%	9.760	0,0%	5,5	0,31%
42	HGLG Jundiai I	A	100%	9.177	0,0%	4,2	0,31%
Total				2.309.513	3,1%	4,3	100%

GOIÂNIA



PARQUE TORINO



CLE



PARQUE NOVO MUNDO



*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

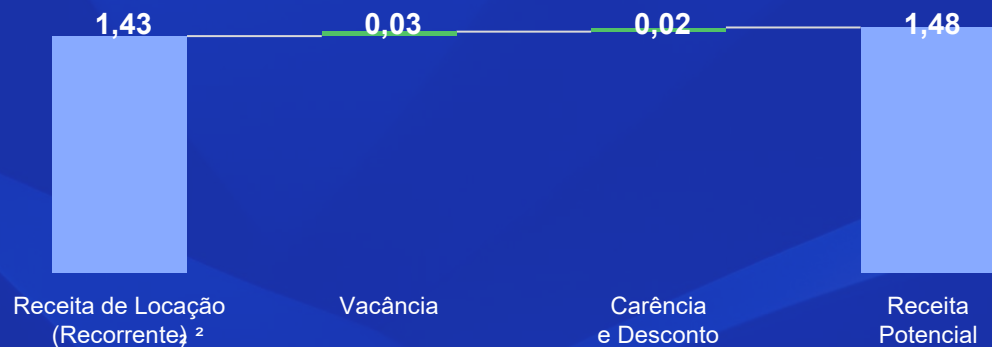
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado a saída da Cargill no ativo Goiânia, prevista para Jan/27, o que elevará a vacância física para 4,0%.

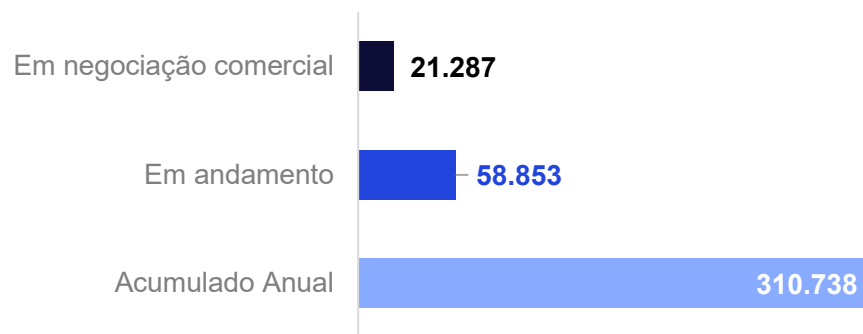


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

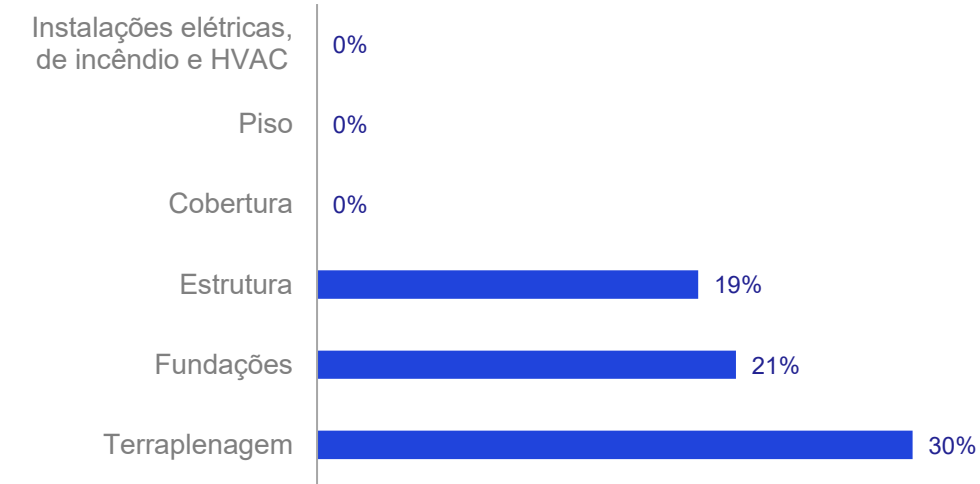
O Fundo segue com o portfólio resiliente e bem posicionado, com poucas áreas vagas e demandas frequentes. A área comercial continua atuando de forma próxima aos locatários e ao mercado, tanto na prospecção de expansões dentro dos ativos quanto na busca por novas locações. Os empreendimentos de Extrema e Embu permanecem em fase avançada de negociação, já em etapa de minuta, enquanto o CD de Osasco segue recebendo visitas e com boa movimentação comercial. Em Guarulhos, embora atualmente estejamos com um módulo disponível, já há tratativas bem adiantadas para esta ocupação. No caso do CLE Embu, a devolução pela TLS não deve gerar impacto relevante na vacância, uma vez que os espaços já foram ocupados por um player de e-commerce.

Dessa forma, o Fundo continua operando com níveis de vacância reduzidos, o que evidencia a atratividade e a qualidade do portfólio. A expectativa da gestão é de manutenção desse cenário no curto e médio prazo, mesmo diante de eventuais ajustes pontuais já previstos.

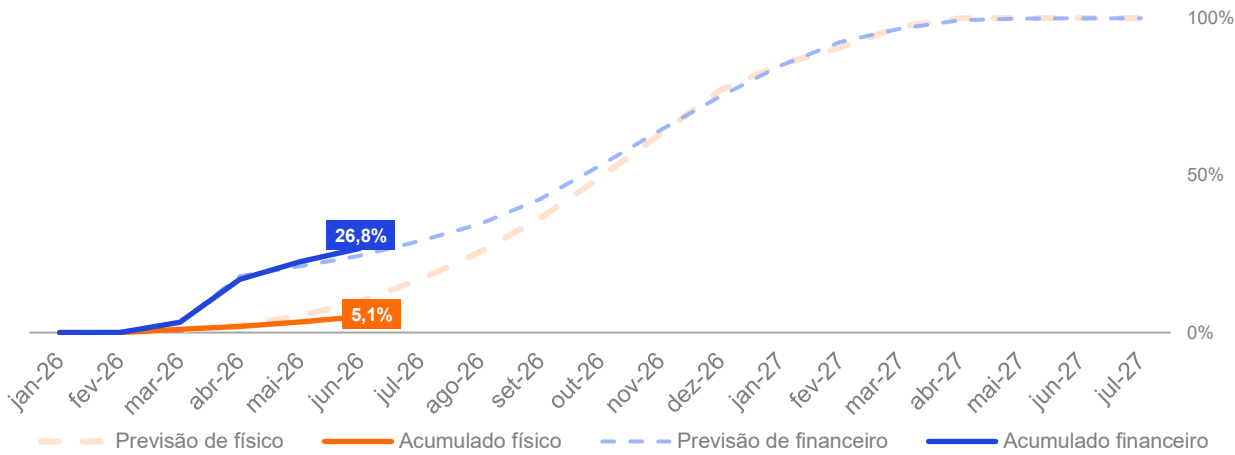
Por fim, a gestão permanece focada em analisar potenciais novos projetos, incluindo desenvolvimento e aquisições. Além disto, mantemos negociações de possíveis desinvestimentos, com reais ganhos de capital, otimizando ainda mais a geração de valor do portfólio para os cotistas.



Evolução de obra



Curva de fluxo-financeiro da obra

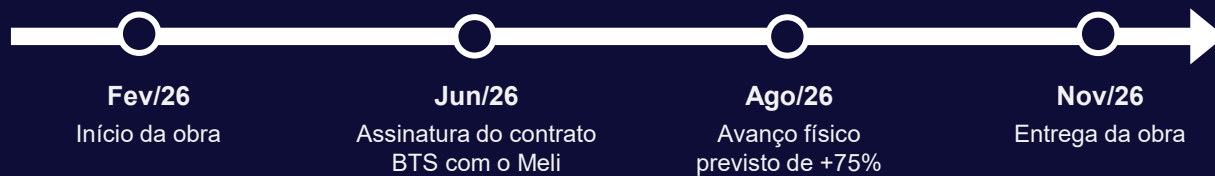


O avanço físico da obra no mês de junho ficou em 5,1% enquanto o avanço financeiro se encontra em 26,8%. Por conta das chuvas que ocorrem na região, o ritmo das frentes de terraplenagem e fundações vem apresentando atrasos que serão refletidos no prazo final da obra. Por outro lado, apesar do grande descolamento que é visto entre o avanço físico e financeiro, uma frente que avança muito bem é a produção das sapatas, pilares e outros elementos pré-fabricados. O alto avanço financeiro acumulado se justifica por essa produção, na fábrica já foi produzido 24,1% de todos os elementos que compõem todo o galpão, sendo que, especificamente da fase 1, já foram fabricados 50,1% de todos os itens pré-moldados necessários para o galpão e todos os anexos dessa fase. Isso significa que, a partir do momento em que houver um período maior de estiagem, o avanço físico em campo aumentará significativamente porque as peças conseguirão ser instaladas em campo com maior velocidade.

HGLG Itupeva | Galpão G400

PATRIA

O HGLG11 avança no Complexo Logístico HGLG Itupeva com o desenvolvimento do galpão G400, seu mais novo ativo logístico AAA.



O HGLG Itupeva G400 nasceu como um galpão especulativo para consolidar o empreendimento em que o Fundo já havia realizado outros dois desenvolvimentos. Contudo, conseguimos assinar durante a obra um contrato BTS com o Mercado Livre com um preço de R\$ 37,05 por m² (considerando os TIs e seu impacto na conta do produto) com prazo de 10 anos. Dessa forma, a exposição total do HGLG fica em R\$ 171,7 milhões, incluindo contingências.

Complexo HGLG Itupeva



O Complexo Logístico HGLG Itupeva está localizado às margens da Rodovia dos Bandeirantes, em Itupeva (SP), uma das principais regiões logísticas do estado de São Paulo, próxima a Campinas, com demanda crescente por ativos modernos e capazes de atender operações de grande escala.

Em conjunto com a Lyon Capital, o fundo desenvolveu até o momento **cerca de 150 mil m² de galpões AAA** no Complexo HGLG Itupeva, consolidando o condomínio como um dos principais hubs logísticos da região.

Com isso, o fundo avança para a última etapa do empreendimento: o **HGLG Itupeva G400**, galpão logístico com 52.200 m² de ABL, classificação AAA, certificação LEED, 12 m de pé direito livre e piso com capacidade para 6 ton/m².

Um marco importante para a continuidade da estratégia de investimento do fundo, visando maior retorno de longo prazo somado a um ativo de altíssima qualidade em localização privilegiada.

O projeto conta com diversos diferenciais de alta qualidade para atender à demanda de futuros locatários

Diferenciais do projeto

Piso:

- Junta serrada – 100% tratada com epóxi
- Junta de construção – 100% tratada com lábio polimérico
- Carga suportada: 6 ton/m²

Fechamento Lateral:

- Em alvenaria com telha trapezoidal

Cobertura

- Metálica, com isolamento térmico Facefelt

Potência Instalada

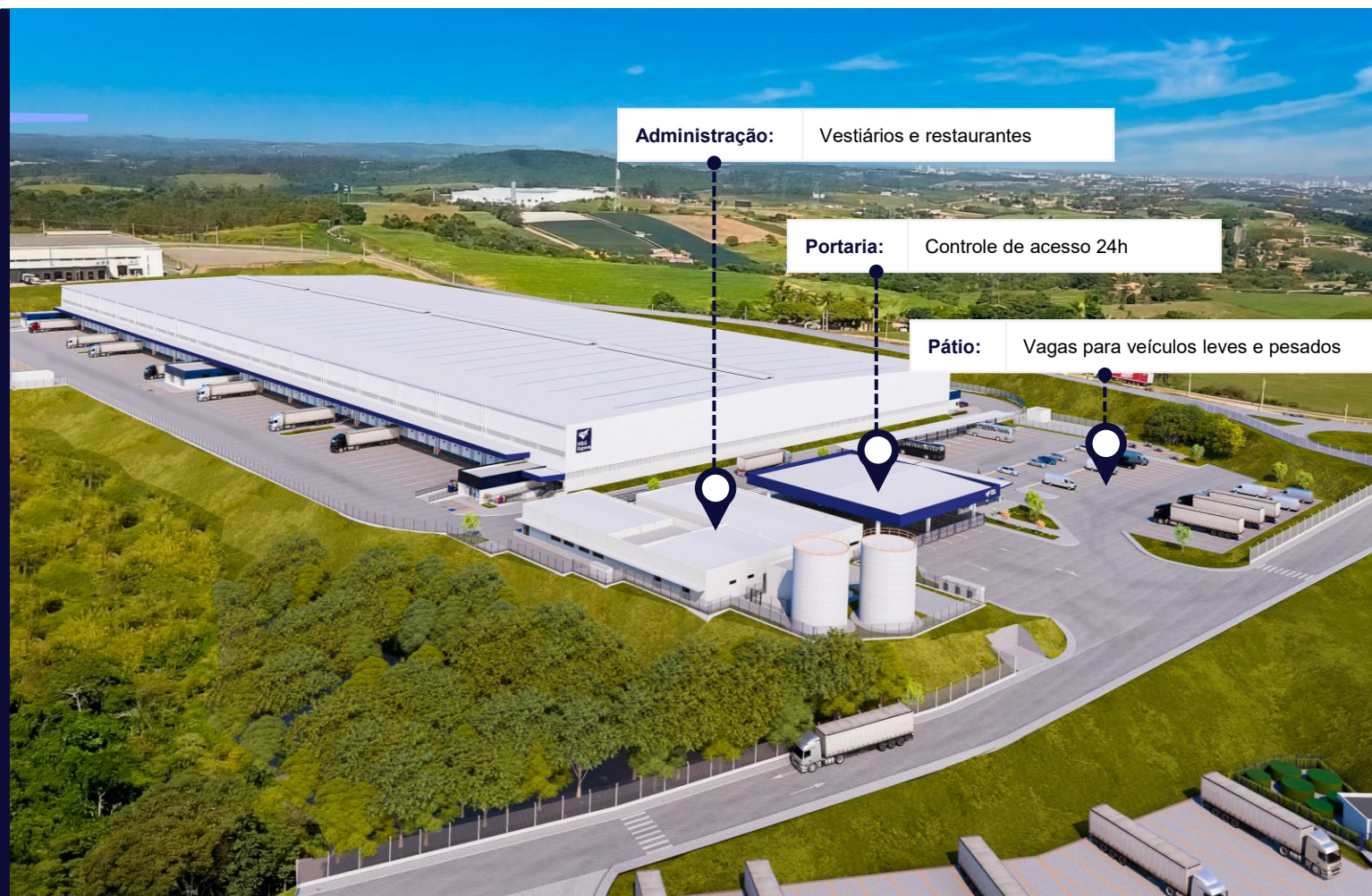
- 1.000 kVA (2 transformadores)

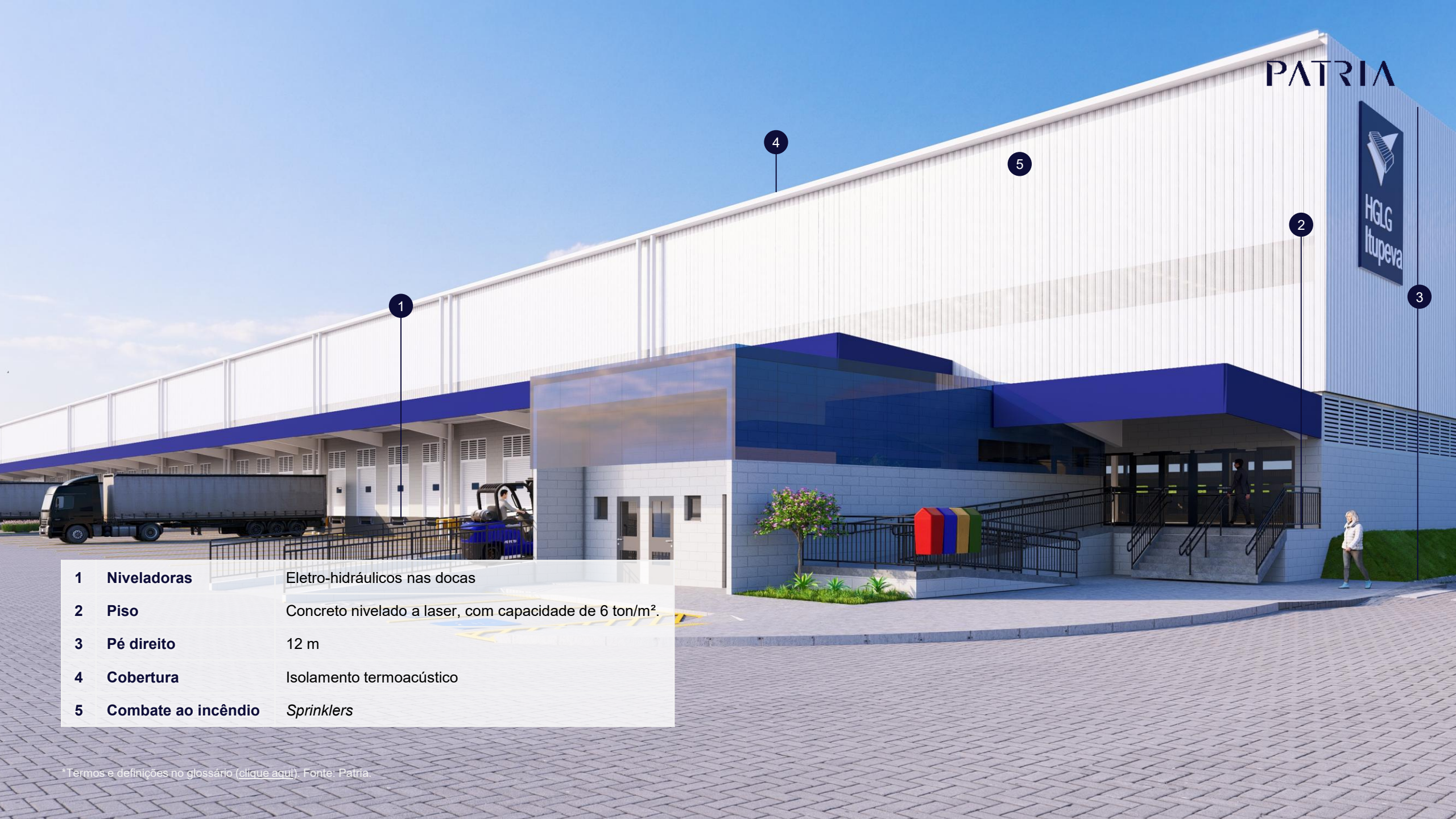
Climatização

- Ventilação natural

Áreas Externas:

- Pavimentação em concreto para veículos pesados (6 ton/m²)
- Pátio de manobra: 38 m de largura, inclinação de 1,5% a 2%
- Portaria com 6 eclusas cobertas
- Passarela coberta ligando pedestres, fretados, portaria e apoio
- Marquises sobre docas: 6 m de largura e 5,50 m de altura livre
- Estacionamentos para autos, carretas, VUCs e fretados





PATRIA



1

4

5

2

3

1	Niveladoras	Eletro-hidráulicos nas docas
2	Piso	Concreto nivelado a laser, com capacidade de 6 ton/m².
3	Pé direito	12 m
4	Cobertura	Isolamento termoacústico
5	Combate ao incêndio	<i>Sprinklers</i>

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

PATRIA

O G400 possui 52.200 m² de ABL e obra iniciada no 1T/2026.



Fase 1	28.629 m²
---------------	------------------

Armazenagem	21.418 m²
Mezanino	1.038 m²
Apoios	456 m²
Áreas Comuns	5.716 m²

Fase 2	23.571 m²
---------------	------------------

Armazenagem	21.418 m²
Mezanino	-
Apoios	456 m²
Áreas Comuns	1.696 m²

Total	Pátios
--------------	---------------

1 doca por	382 m² de piso
1 vaga de carreta por	5,9 docas
Vagas de ônibus	14

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

O projeto HGLG Itupeva G400 possui uma obra estimada em R\$ 148 milhões (CAPEX)

Tese de Desenvolvimento

O projeto HGLG Itupeva G400 possui uma área bruta locável de 52.200 m² e obra estimada em uma exposição de caixa para o fundo de R\$ 171,2 milhões, 87,5% de participação do total. A obra teve início no 1º trimestre de 2026, com entrega inicialmente prevista para nov/26.

A obra nasceu como um desenvolvimento especulativo, porém no mês de junho de 2026, o Fundo concluiu a assinatura de um contrato BTS com o Mercado Livre para ocupar a totalidade do empreendimento pelo valor de locação de R\$ 37,05 por m² - com isso o **Yield on Cost (YoC) do G400 será de 11,8% após a conclusão da obra.**

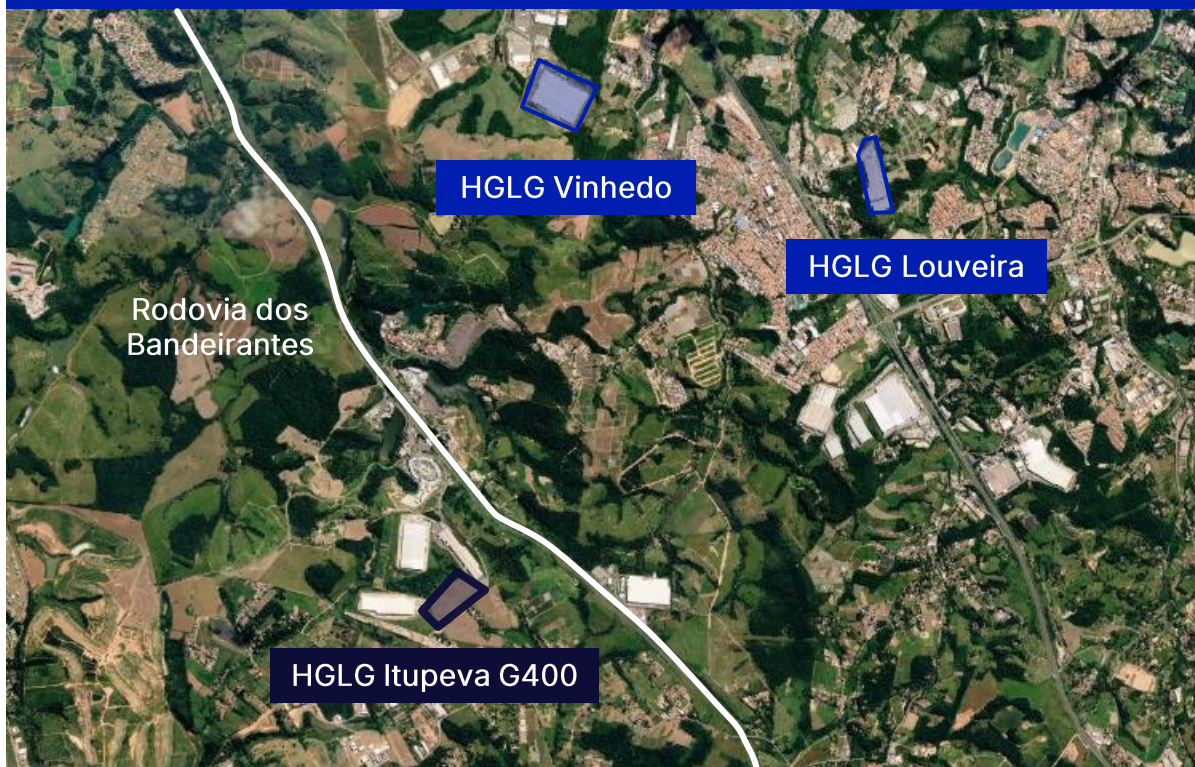
Business Plan (s/contingência)	Obra
HGLG Itupeva G400	
ABL Total	52.200 m²
Custo de Obra estimado	R\$ 171,7 milhões (≈ R\$ 3.761/m²)
Participação do Fundo	87,5%
Valor de Locação	R\$ 37,05 /m²
Yield on Cost estimado	11,8%
Alavancagem Máxima estimada (% HGLG11)	0%

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

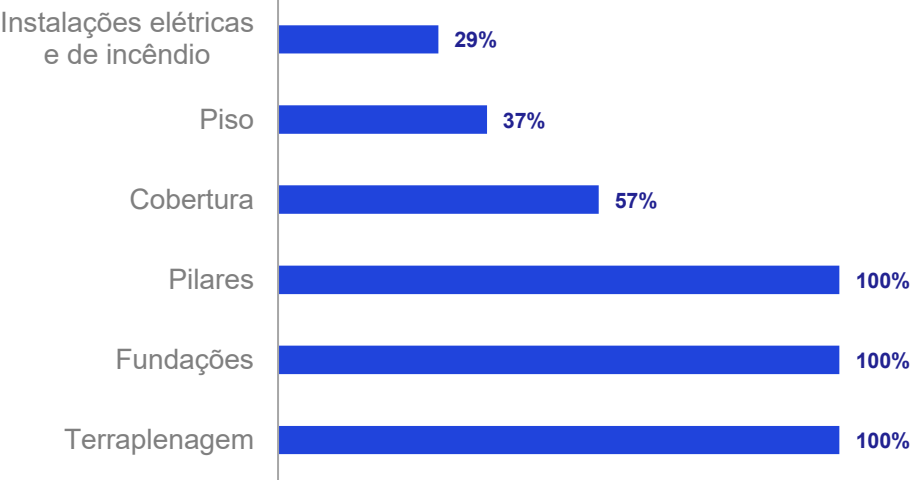
Posicionamento estratégico no principal eixo logístico de São Paulo.

Localizado às margens da Rodovia dos Bandeirantes, em Itupeva/SP, na região de Campinas, um dos principais eixos logísticos do estado de São Paulo — com fácil acesso aos maiores centros de consumo do país.

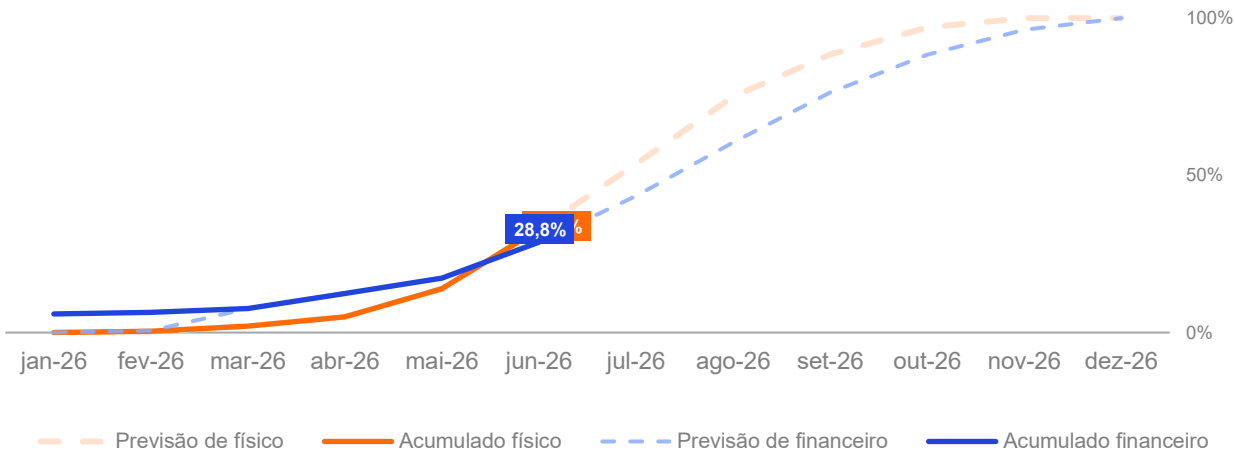




Evolução de obra



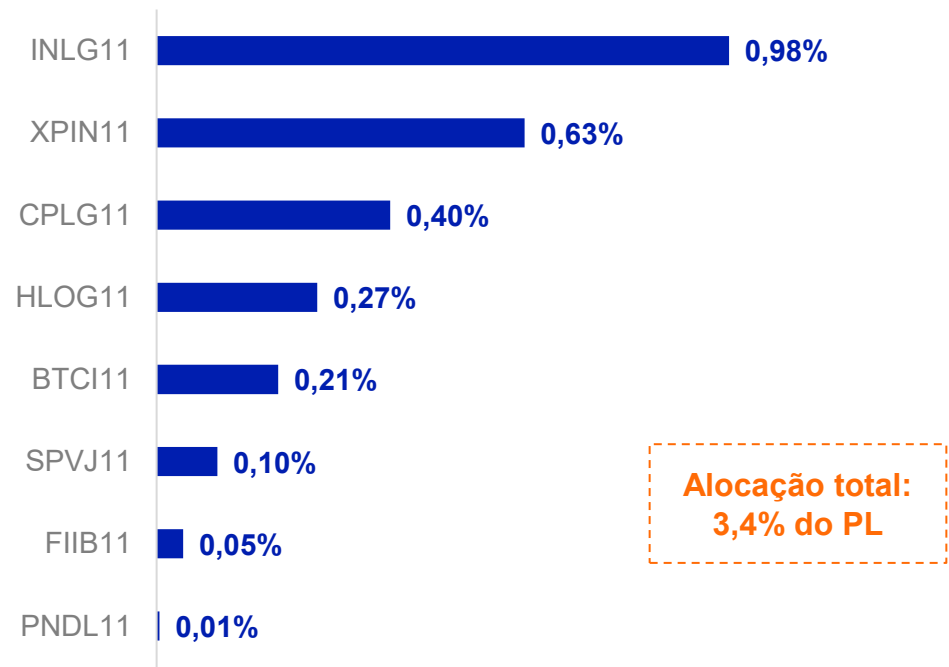
Curva de fluxo-financeiro da obra



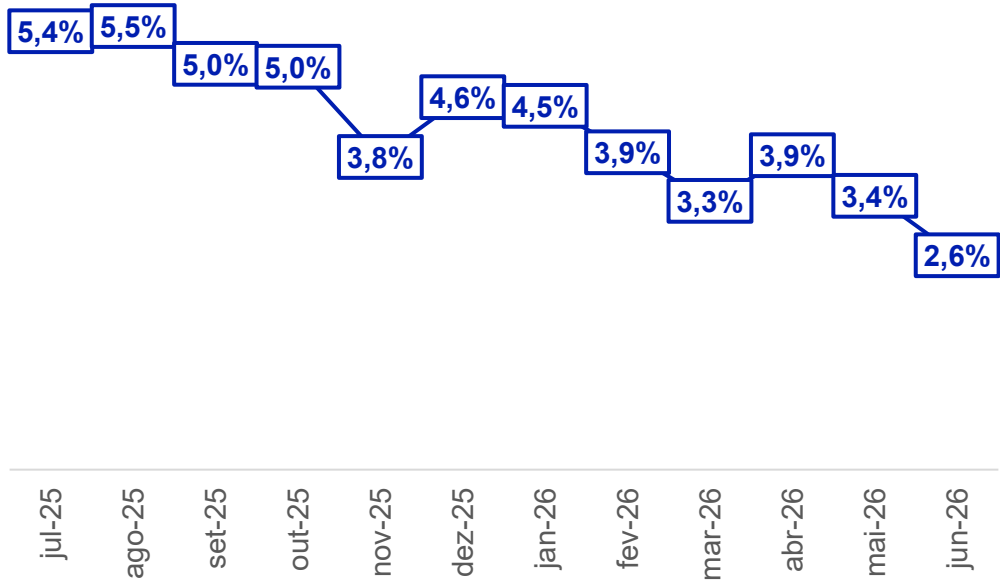
No mês de junho a obra alcançou o acumulado físico de 32,9% enquanto o acumulado financeiro ficou em 28,8%. A terraplenagem já havia sido executada em conjunto com as obras do galpão G300, permitindo assim um avanço relevante nas etapas de fundações e estruturas do G400. A cobertura e o piso do galpão avançam em bom ritmo e as áreas dos anexos seguem em execução concomitantemente. Com a assinatura do contrato de locação, o prazo para conclusão das obras foi dividido em duas etapas: a primeira fase entregará a primeira metade do galpão, parte das áreas externas e portaria até a primeira semana de setembro, já a segunda fase do galpão tem conclusão total prevista para novembro, finalizando completamente as obras.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários composta de 8 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e XPIN11.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

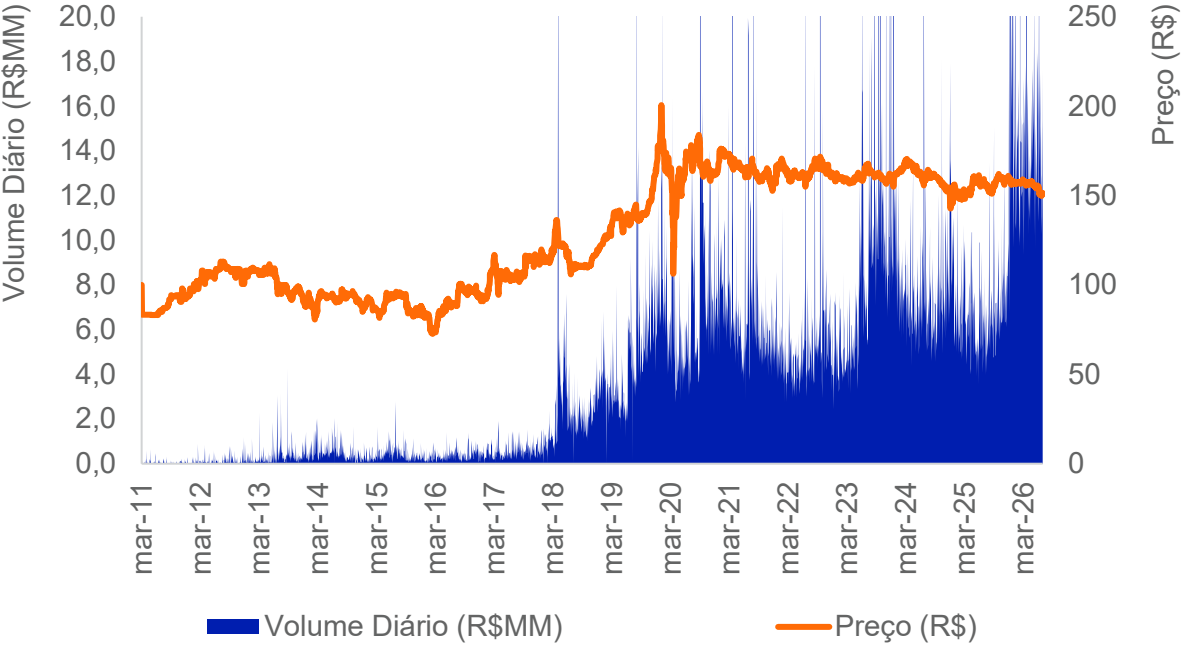


Alocação em FII (% do PL)



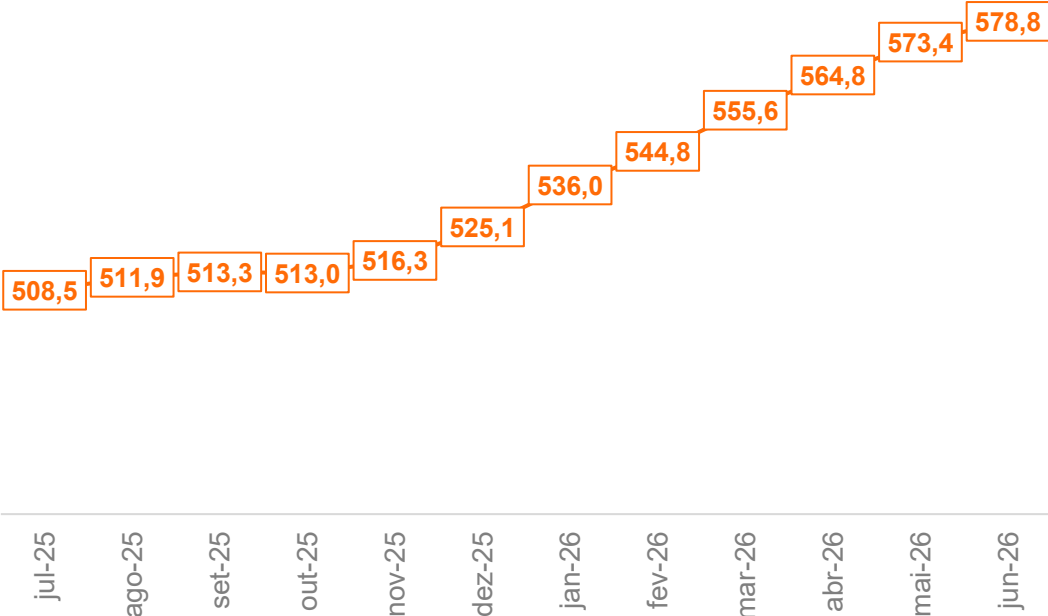
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	14,7	14,6	11,5
Giro	4,5%	26,3%	44,7%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

- + de **35 anos** de atuação em alternativos
- + de **R\$ 309 BI** sob gestão
- Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 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

-  /patria-investments-brasil
-  @patriainvestments
-  @patriainvestments
- 
- 
- 
- 

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.