

PATRIA

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria 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

45.601.713[1]

Prazo

Indeterminado

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

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Desconsiderando os recibos já emitidos no âmbito da décima segunda emissão de cotas do Fundo, que após o encerramento da oferta serão convertidos.

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

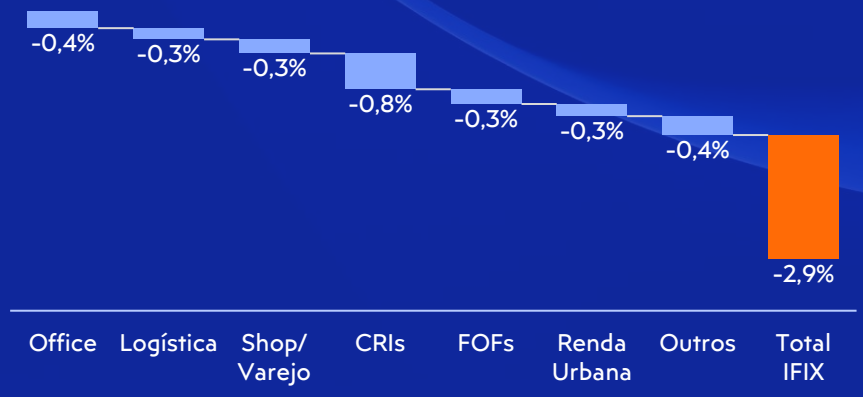
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

PATRIA

Início da 12ª Emissão de Cotas do

HGLG11

PATRIA LOG FII

O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Início no dia 17/08 para comunicar o início da 12ª Emissão de Cotas do Patria Log FII (HGLG11) com montante total de R$ 1,5 bilhão. Mais detalhes sobre os ativos serão divulgados a medida que as transações forem concluídas através dos racionais de aquisição do Fundo. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos aqui.

Clique aqui para ver o **Anúncio de Início** na íntegra

Comentários da Gestão (1/3)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou receita total de R$ 1,36/cota[1] e resultado de R$ 1,09/cota[1]. Neste mês, os principais impactos não recorrentes no resultado do Fundo foram: (i) receita extraordinária da SPE do ativo Guarulhos (R$ 0,01/cota), (ii) ganho de capital da venda de FIIs (R$ 0,06/cota), e (iii) despesas de comercialização (R$ 0,01/cota).
- A **distribuição de rendimentos do mês foi de R$ 1,17/cota**, a ser pago no dia 16 de novembro de 2026. Conforme informado no relatório de julho/26 (clique aqui), **o guidance de rendimento do 2S26 é de R$ 1,17/cota.**

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, a StockTech deixou o ativo Extrema II, desta forma a **vacância física subiu para 2,9%.** Considerando as movimentações mapeadas, projetamos que a vacância física se eleve para 3,9% em jan/27. Para mais detalhes, clique aqui.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O **Fundo encerrou o mês com 15,1% de alavancagem financeira e 16,7% 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.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 7,7 bilhões	R$ 165,02
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R$ 6,9 bilhões	R$ 149,50
P/VP*	ADTV*
0,91x	R$ 22,6 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
9,4% a.a.	8,5% a.a.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria. [1]Desconsiderando os recibos já emitidos no âmbito da décima segunda emissão de cotas do Fundo, que após o encerramento da oferta serão convertidos.

Comentários da Gestão (2/3)

Outubro 2026

- Conforme adiantado no último relatório, em função dos compromissos de caixa de curto prazo (eg. Parcelas a Pagar e obrigações com os desenvolvimentos), o Fundo estruturou uma emissão de CRI no valor de R$ 502,9 milhões, separada em três tranches e com custo médio de CDI + 1,8% a.a.. Paralelamente, estamos em um foco ativo na venda de alguns imóveis do seu portfólio, dos quais entendemos como não mais estratégicos. Dessa forma, a operação de alavancagem não possui multas de pré pagamento e possui um vencimento único ("bullet") em 2031, pensado para ser quitada na efetivação dessas vendas, sendo, então, uma alavancagem temporária.

DESENVOLVIMENTO:

- Com a **Fase 1 já concluída e entregue ao locatário,** as obras do **HGLG Itupeva G400** atingiram **99,8% de avanço físico acumulado,** mantendo a conclusão da Fase 2 prevista para novembro. Clique aqui para saber mais.
- Continuamos o monitoramento das obras do galpão **HGLG Simões Filho G200**, que atingiu **23,6% de avanço físico** ao final do mês. Clique aqui para saber mais.
- Seguimos enxergando oportunidades atrativas em projetos de desenvolvimento logístico, estratégia que tem contribuído de forma relevante para a geração de valor aos cotistas do Fundo. Além do potencial de retornos superiores aos observados na aquisição de ativos performados, essa abordagem permite a incorporação de ativos modernos, com especificações de alto padrão e localizados em mercados logísticos estratégicos. Estamos satisfeitos com os resultados obtidos nos desenvolvimentos realizados nos últimos anos, que vêm contribuindo não apenas para o crescimento da renda recorrente, mas para a qualificação e diversificação do portfólio do Fundo.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
41	190
ABL (m^2)*	**WALE***
2.275.227	3,9 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
2,9%	3,2%
Valor médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 3.254/m²	R$ 27,5/m²

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

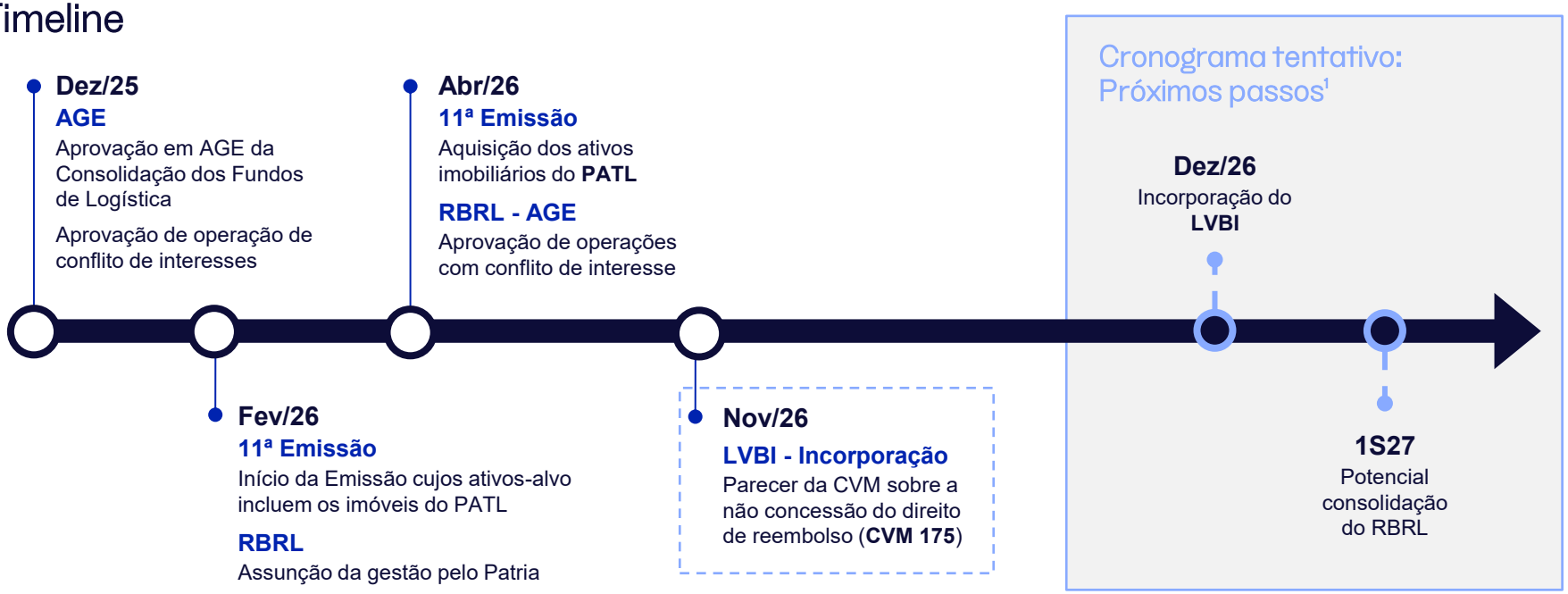
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

Próximos passos do processo

Conforme Fato Relevante divulgado em 09/11 (clique aqui), foram cumpridas todas as condições necessárias para a incorporação do LVBI pelo HGLG, incluindo a obtenção da dispensa concedida pela CVM em relação ao direito de reembolso dos cotistas dissidentes, conforme decisão do Colegiado. Com isso, estamos adotando as providências necessárias para a efetivação da operação.

As informações relativas aos próximos passos da incorporação, incluindo a data-base, a relação de troca e a data de implementação, serão comunicadas por meio de Fato Relevante e nos próximos Relatórios Gerenciais.

Timeline



[1]Cronograma 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.

Status do Processo:

Incorporação fundos Brookfield

Juntamente ao Fato Relevante divulgado em 09/11 (clique aqui), o time de gestão retomou a frente com a contraparte e, no momento, aguarda respostas formais sobre a tratativa do negócio.

Próximos passos: RBRL

Nosso foco é manter o HGLG como o principal fundo de logística da gestora. Nesse sentido, seguimos avaliando alternativas para viabilizar uma eventual consolidação com o RBRL, equacionando aspectos de liquidez e as obrigações do Fundo, sempre no melhor interesse dos cotistas. A expectativa é concluir esse processo ao longo do 1º semestre de 2027.

Comentários da Gestão (3/3)

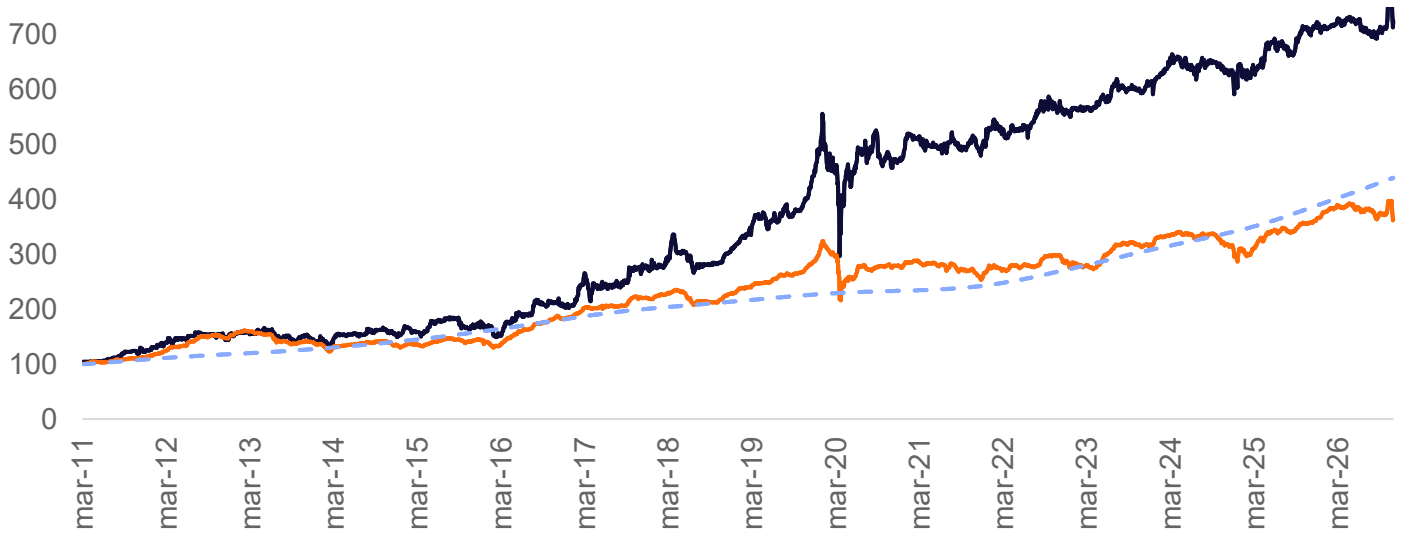
REAVALIAÇÃO DE ATIVOS:

- No contexto da consolidação dos fundos de logística, e considerando a necessidade regulatória de laudos de avaliação realizados em até 90 dias antes da operação, os ativos imobiliários do Fundo foram reavaliados em outubro de 2026. As avaliações foram realizadas pela Colliers (mesmo avaliador anterior), e o resultado apontou valorização média de 1,67% em relação aos valores contábeis de setembro. A seguir, os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação:
- **Simões Filho G100 (+72,5%):** Primeiro laudo após a conclusão da obra, refletindo a captura de valor gerada pelo desenvolvimento do ativo, anteriormente marcado a custo.
- **Guarulhos (+39,1%), Parque Novo Mundo (+32,2%), Extrema III (+14,6%) e Jundiaí I (+13,3%):** Primeiro laudo após a aquisição dos ativos, todos integralmente locados.
- **Osasco (-22,2%), Serra (-11,1%), Syslog Galeão (-9,9%) e Ribeirão Preto (-8,6%):** impacto da vacância e de fatores macroeconômicos, que afetaram tanto a taxa de desconto quanto a taxa de capitalização.

Imóvel	Setembro-26 (R$ M)	Outubro-26 (R$ M)	R$/m² Outubro 26	% Variação
HGLG Simões Filho G100	232,5	401,1	4.646	72,5%
HGLG Guarulhos	401,7	558,8	5.290	39,1%
HGLG Parque Novo Mundo	81,4	107,7	3.140	32,2%
HGLG Extrema III	87,0	99,7	3.724	14,6%
HGLG Jundiai I	25,1	28,4	3.095	13,3%
HGLG Itupeva G300	259,1	241,4	3.461	-6,8%
HGLG Ribeirão Preto	239,2	218,7	3.653	-8,6%
Syslog Galeão	86,0	77,5	2.773	-9,9%
HGLG Serra	353,8	314,5	3.310	-11,1%
HGLG Osasco	116,3	90,5	3.767	-22,2%
Outros	6.150,0	6.029,4	3.472	-2,0%
Total	**8.032,1**	**8.167,7**	**3.590**	**1,7%**

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

Performance



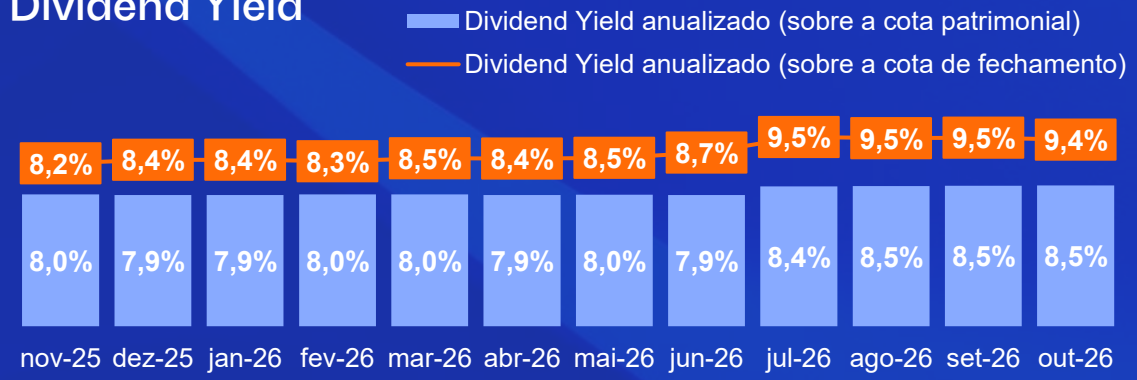
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG11[1]	1,9%	2,1%	625,7%	13,7%
IFIX	-2,9%	-3,4%	263,6%	8,7%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	339,7%	10,0%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 1,12/cota
Guidance 2S26 | 1,17/cota



Dividend Yield*



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

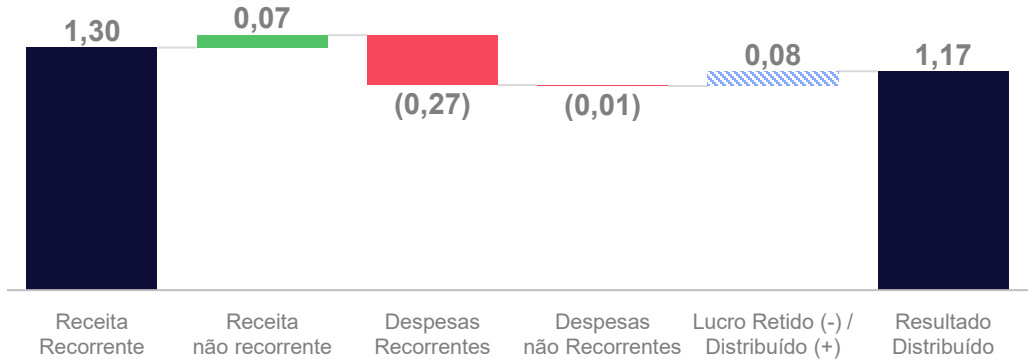
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

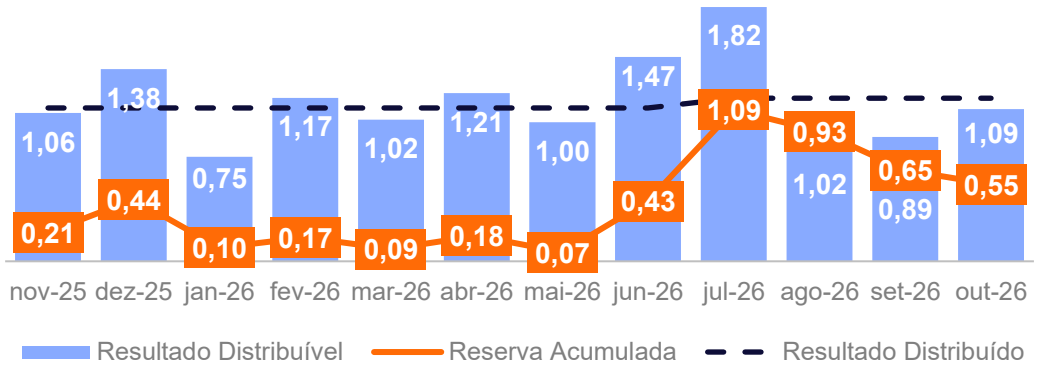
	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	56.158.988	1,23	549.104.416	643.295.489
Receitas Mobiliárias*	2.962.832	0,06	25.982.324	33.121.063
Receitas Extraordinárias	3.072.403	0,07	49.070.148	64.633.973
Receitas - Total	**62.194.223**	**1,36**	**624.156.888**	**741.050.525**
Despesas Imobiliárias*	(880.718)	(0,02)	(8.769.141)	(11.212.659)
Despesas Operacionais*	(6.406.092)	(0,14)	(54.466.766)	(60.888.485)
Despesas Financeiras*	(5.161.900)	(0,11)	(52.835.894)	(66.466.009)
Despesas - Total	**(12.448.710)**	**(0,27)**	**(116.071.800)**	**(138.567.154)**
Resultado Distribuível*	**49.745.513**	**1,09**	**508.085.087**	**602.483.371**
Resultado Distribuído	**53.354.004**	**1,17**	**500.320.463**	**584.131.938**
Resultado Distribuído (recibos)	**1.040.082**	**-**	**1.592.150**	**11.070.960**

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)

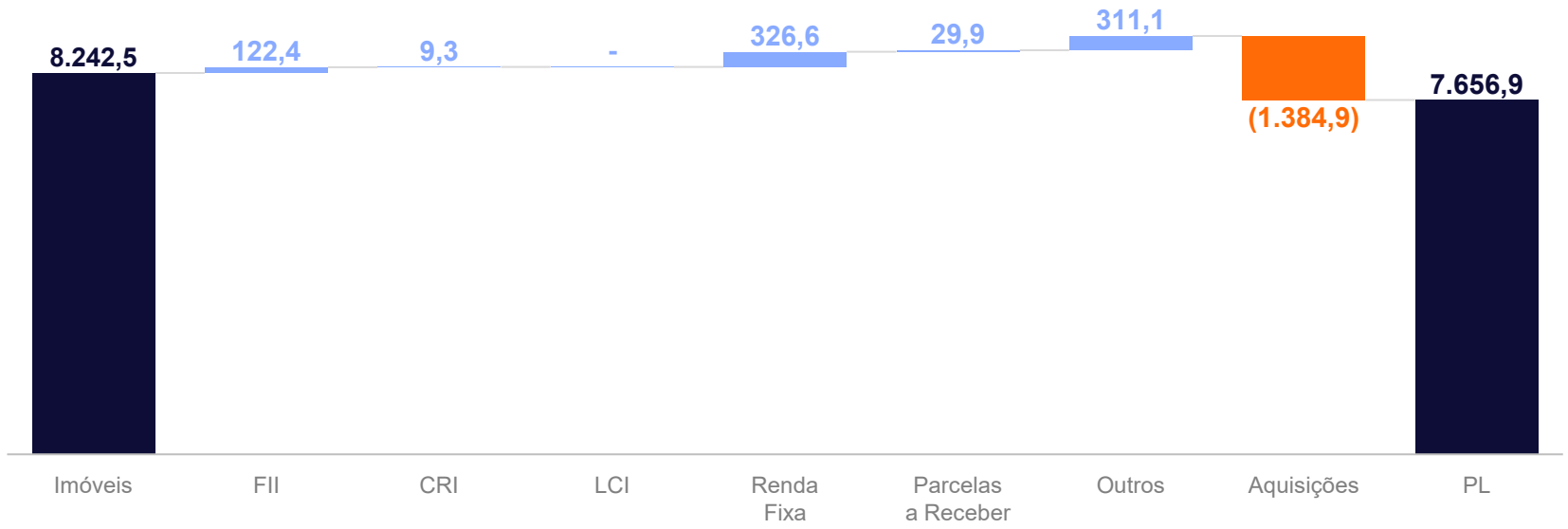


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Todos os valores por cota consideram o número de 45.601.713 cotas, logo não refletem os recibos já emitidos no âmbito da décima segunda emissão de cotas do Fundo, que após o encerramento da oferta serão convertidos. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R$ 1,4 bilhão, referente às aquisições de imóveis, sendo 14% nos próximos 12 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em FII, CRI e renda fixa.



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

Balanço Patrimonial

Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)
Até 12 meses	Venda de ativo	Parcelas a receber	11,7
A receber em até 12 meses			**11,7**

Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Parcelas a receber	18,2
A receber (mais de 12 meses)			**18,2**

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)
Até 12 meses	Aquisições	CRIs	(62,1)
	Aquisições	ITBIs	(4,3)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(130,0)
A pagar em até 12 meses			**(196,4)**

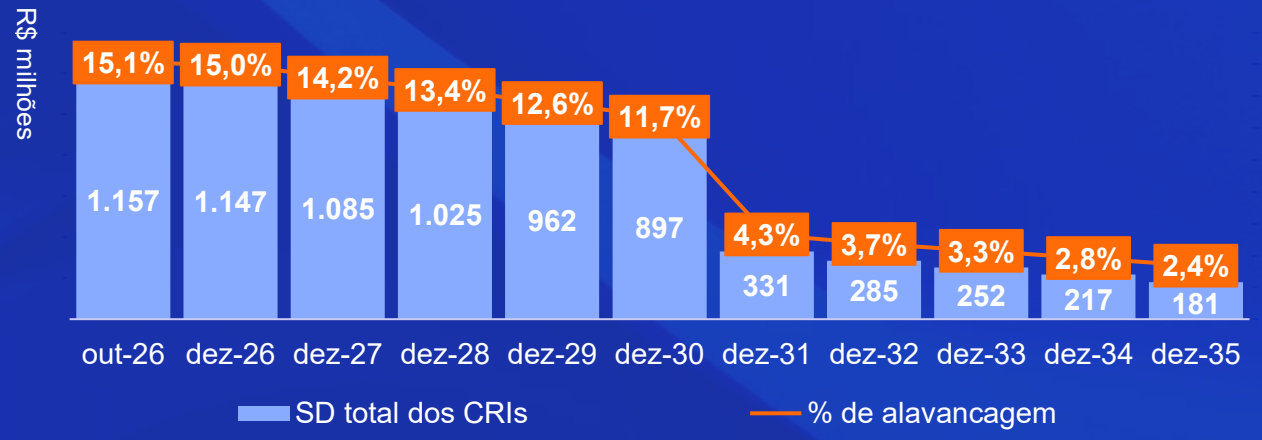
Prazo	Classificação	Descrição	(R$ MM)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRIs	(1.094,9)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(93,6)
A pagar (mais de 12 meses)			**(1.188,5)**

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

Alavancagem Financeira*[1]

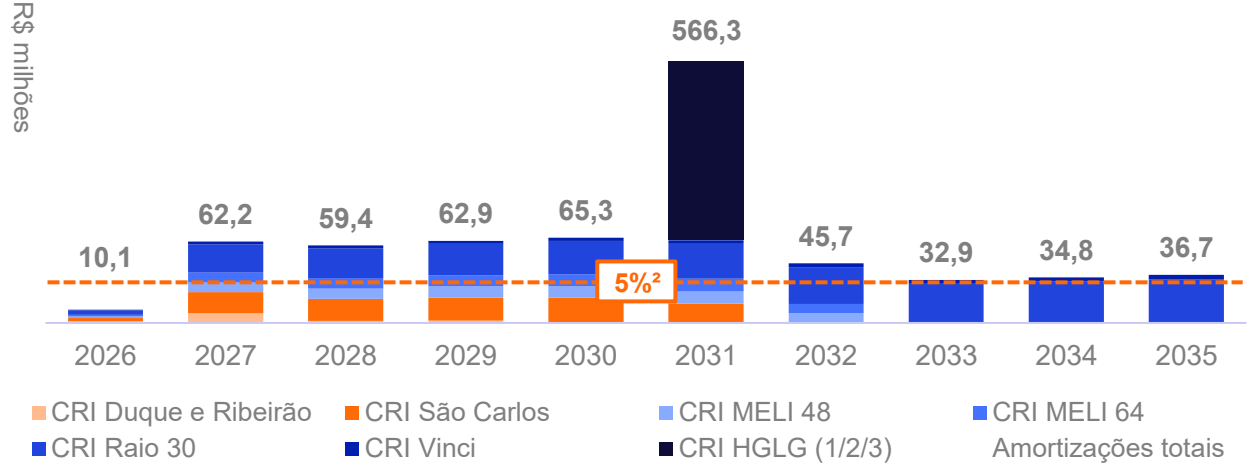
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 15,0% 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

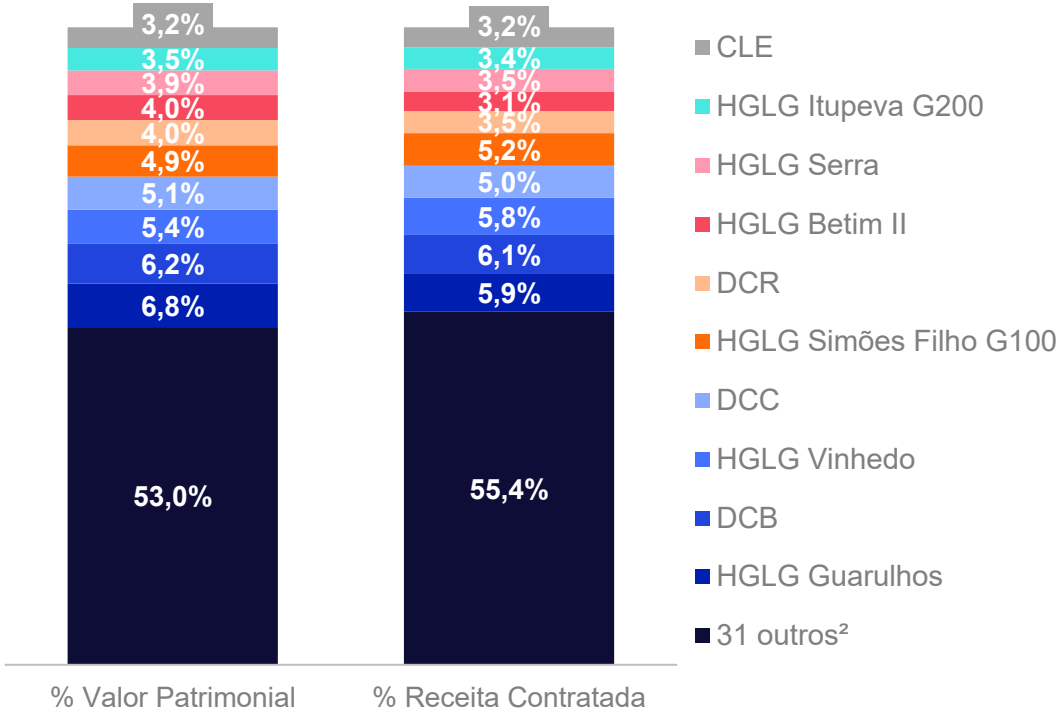
CRI	S.D. (R$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	12,8	IPCA	21G0048448	5,00%	jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	86,7	IPCA	21I0682823	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI MELI 48	50,6	IPCA	22I0150943	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	51,0	IPCA	22I0150269	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI Raio 30	411,5	IPCA	21J0043571	5,93%	out-21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	41,5	IPCA	19A0093844	7,50%	jan-19	12 anos	-
CRI HGLG Série 1	226,4	CDI	26J5310969	1,40%	out-26	5 anos	59 meses
CRI HGLG Série 2	138,3	CDI	26J5311022	2,00%	out-26	5 anos	59 meses
CRI HGLG Série 3	138,3	CDI	26J5317544	2,37%	out-26	5 anos	59 meses



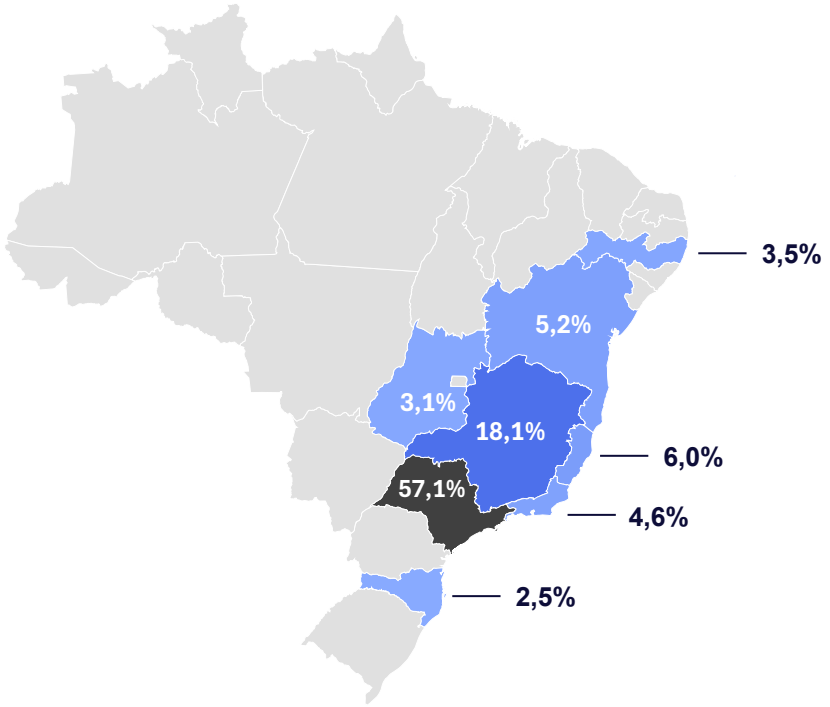
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 16,7% do patrimônio líquido do Fundo. [2]A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (1/6)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

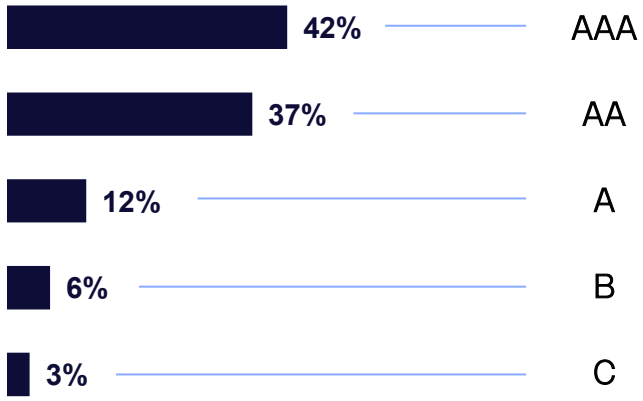


Portfólio com mais de **40 ativos,** diversificado em **8 estados** e mais de **2 milhões de m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

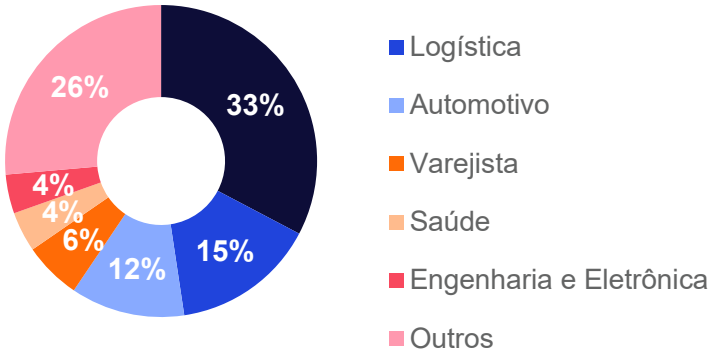
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,2% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/6)

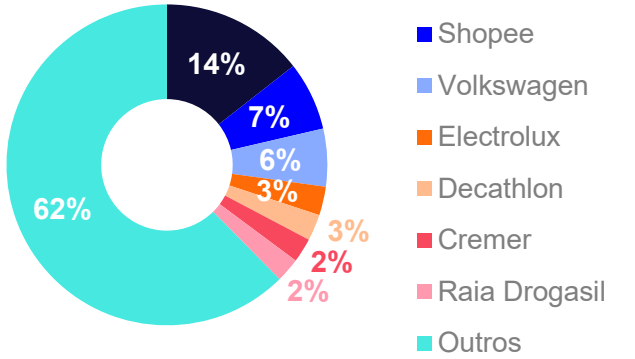
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



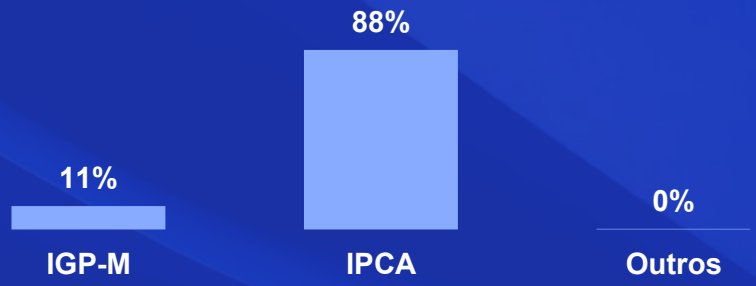
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos



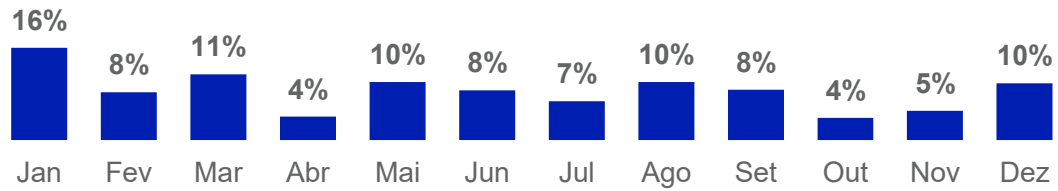
Alocação por Indexador



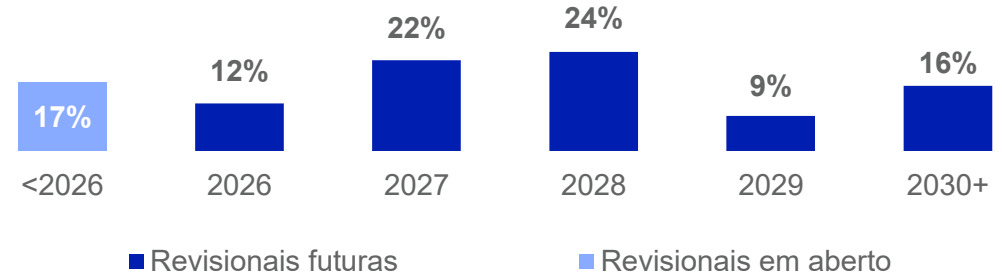
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/6)

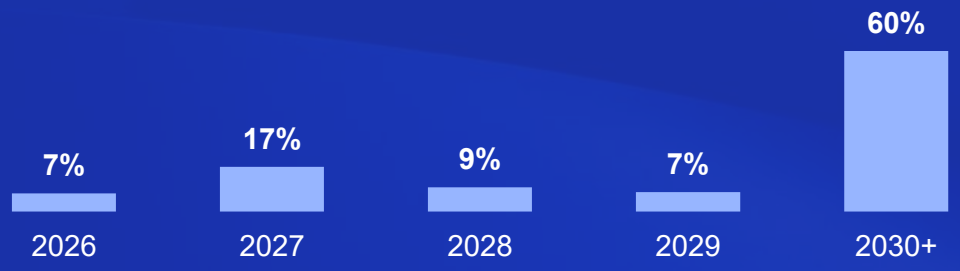
Mês de Reajuste



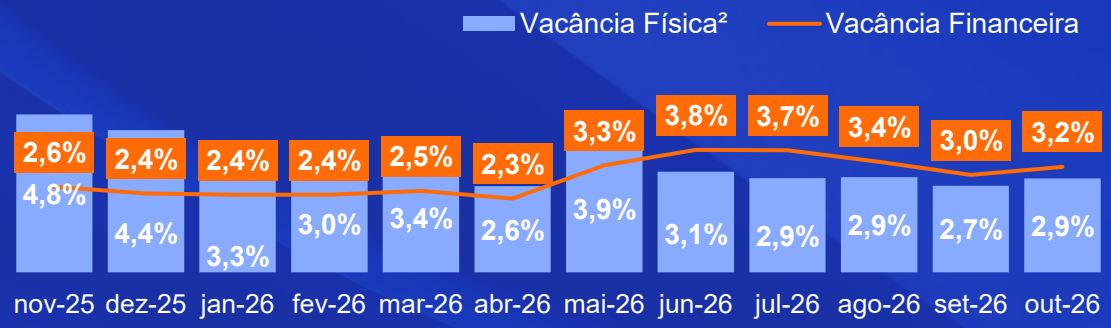
Concentração das Revisionais



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. [2]A 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 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	HGLG Guarulhos	AAA	100%	105.638	0,0%	4,0	6,84%
2	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	3,9	6,22%
3	HGLG Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	7,1	5,40%
4	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	3,5	5,15%
5	HGLG Simões Filho G100	AAA	100%	86.336	0,0%	10,7	4,91%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	0,8	3,96%
7	HGLG Betim II	AAA	100%	95.730	0,0%	5,8	3,95%
8	HGLG Serra	AAA	100%	95.023	4,2%	1,8	3,85%
9	HGLG Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	5,6	3,53%
10	CLE	A	100%	66.520	4,4%	2,2	3,23%
11	HGLG Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,6	3,16%
12	Parque Torino	AAA	48%	66.404	0,0%	2,3	3,13%
13	HGLG São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	0,8	2,99%
14	HGLG Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,0	2,96%

DCB



SIMÕES FILHO G100



ITUPEVA G200



GOIÂNIA



*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	HGLG Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	1,6	2,68%
16	HGLG Extrema II	AA	100%	57.437	8,8%	1,2	2,57%
17	HGLG Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	7,5	2,55%
18	CLCR	AAA	50%	57.075	0,0%	4,4	2,54%
19	HGLG Betim I	AAA	100%	62.587	0,0%	4,5	2,48%
20	HGLG São José dos Campos	B	100%	72.487	21,7%	2,5	2,35%
21	HGLG Itupeva G100	AA	100%	58.672	0,0%	4,3	2,22%
22	HGLG Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,2	2,16%
23	HGLG Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	2,7	2,03%
24	HGLG Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,1	2,02%
25	HGLG Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	0,7	1,90%
26	HGLG Itatiaia	A	100%	103.486	12,8%	5,1	1,78%
27	HGLG Extrema I	A e AA	100%	34.101	0,0%	3,8	1,56%
28	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	1,4	1,39%

CONE MM2



ITUPEVA G100



LOUVEIRA



ITATIAIA



*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

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	HGLG Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	5,1	1,32%
30	HGLG Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	0,9	1,22%
31	HGLG Osasco	A	100%	24.022	24,5%	3,3	1,11%
32	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	1,7	1,01%
33	Syslog Galeão	A	49%	27.946	6,6%	2,1	0,95%
34	HGLG Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	0,5	0,93%
35	HGLG Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	7,9	0,92%
36	HGLG Duque de Caxias	A	51%	24.502	0,0%	3,3	0,82%
37	HGLG Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	1,1	0,75%
38	Techtown	C	100%	8.760	0,0%	1,8	0,49%
39	HGLG Jundiai I	A	100%	9.177	0,0%	3,8	0,35%
40	HGLG Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	5,8	0,33%
41	HGLG Jundiai II	A	100%	9.760	0,0%	5,2	0,32%
			Total	2.275.227	2,9%	3,9	100%

PARQUE NOVO MUNDO



EXTREMA III



CONE G06



JUNDIAÍ I e II



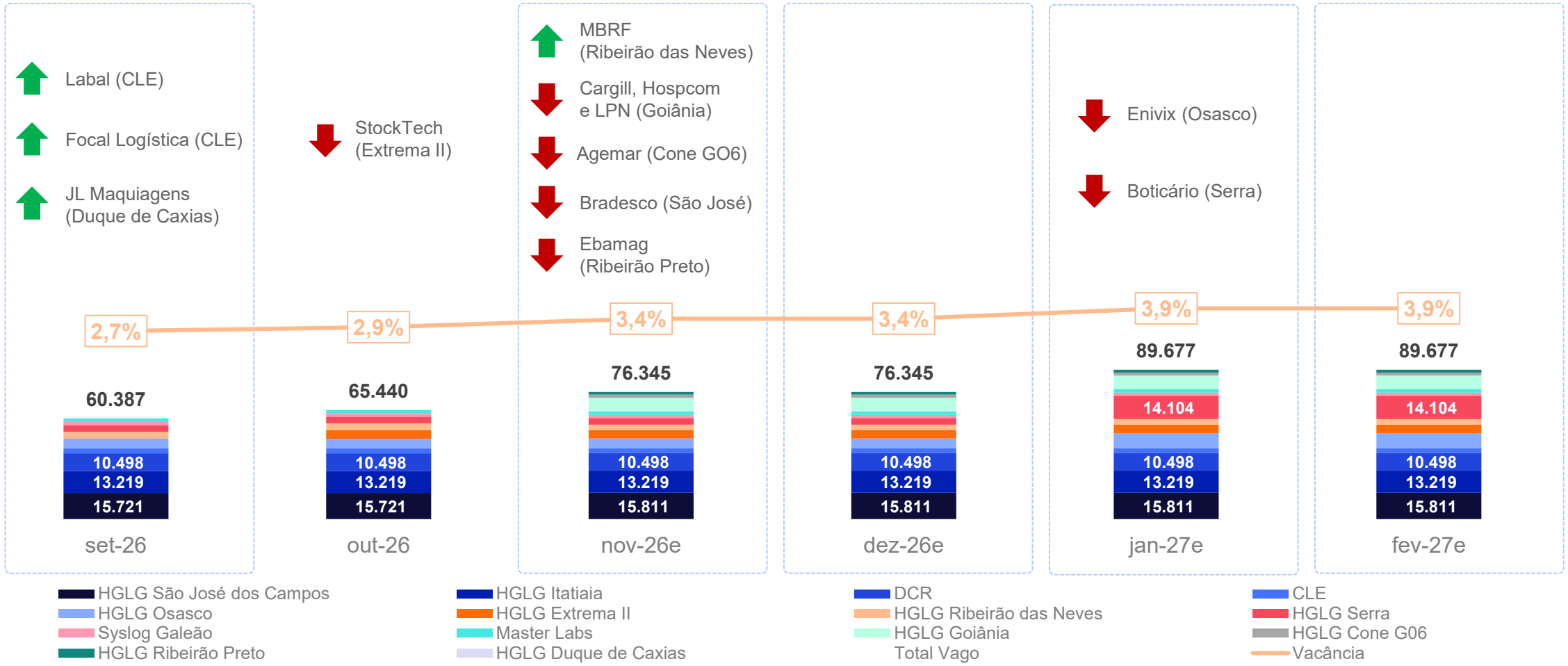
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

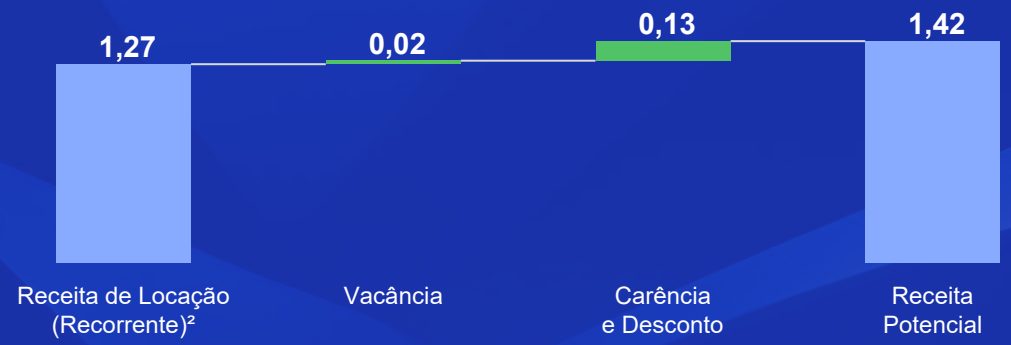
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



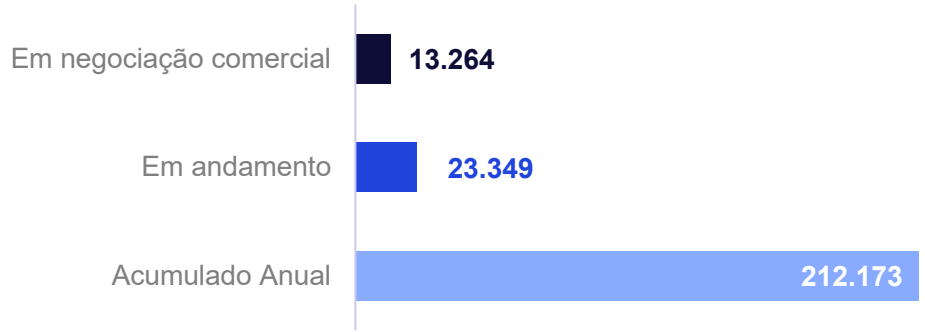
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 vacância do Fundo permanece em patamar reduzido, sustentada por uma demanda consistente nos diferentes ativos do portfólio. Embora não tenham sido concluídas novas locações em outubro, diversas negociações seguem em estágio avançado e com potencial de conclusão no curto prazo.

No HGLG Serra, as negociações para locação de 100% da área atualmente vaga, bem como da área que será desocupada futuramente, já se encontram em fase de minuta. Em Itatiaia, seguimos em tratativas com potenciais ocupantes, incluindo uma oportunidade para locação parcial também em estágio avançado. Já os ativos de Extrema e Osasco continuam registrando volume relevante de visitas e interessados.

Em Goiânia, dois módulos serão devolvidos nos próximos meses. Apesar do aumento pontual da vacância no ativo, permanecemos confortáveis com as perspectivas de recomercialização, diante dos fundamentos favoráveis da região e da elevada demanda por espaços logísticos.

Na frente de gestão ativa, as negociações de renovações e revisionais seguem evoluindo positivamente, com parte dos processos já concluída e outros em fase avançada de formalização. Em ambos os casos, há expectativa de incremento nos valores de locação. Paralelamente, a estratégia de reciclagem do portfólio permanece ativa, alinhada ao objetivo de destravar valor ao Fundo.

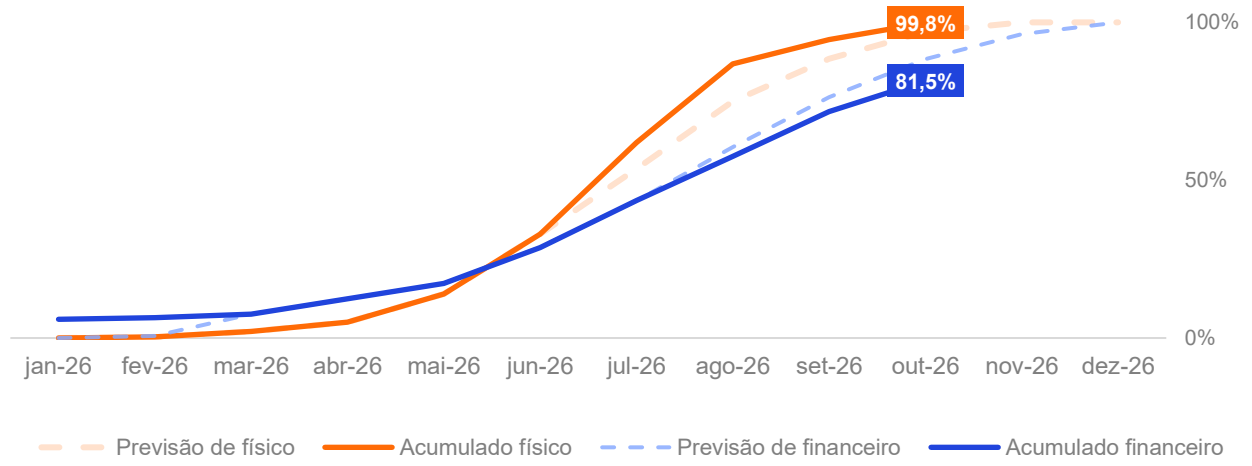
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações referem-se ao mês de competência; ²Não considera receitas não recorrentes como adiamentos e atrasos de aluguel. Fonte: Patria.

HGLG Itupeva G400 | Acompanhamento da Obra

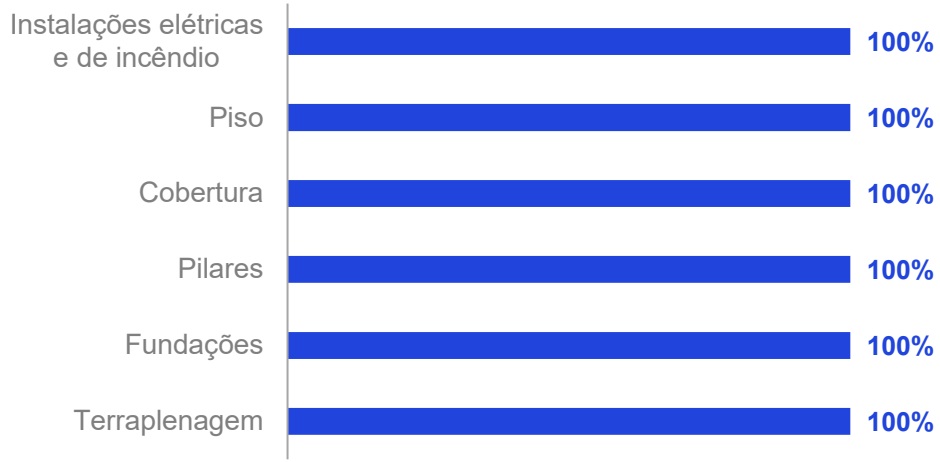




Curva de fluxo-financeiro da obra



Evolução de obra



Em outubro, a obra atingiu 99,8% de avanço físico e obteve o AVCB e o Habite-se remanescentes da Fase 02. Restam apenas frentes pontuais, principalmente relacionadas à conclusão das áreas externas e ao fechamento dos acessos do canteiro de obras. A expectativa é que, já no início de novembro, a obra entre na fase de checklist, voltada à identificação e resolução das últimas pendências antes da conclusão definitiva.

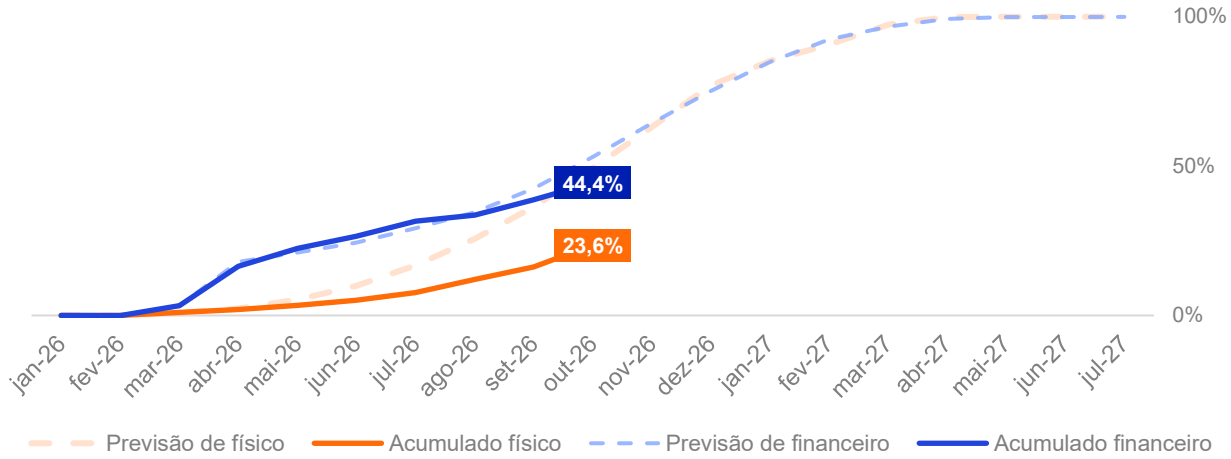
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

HGLG Simões Filho G200 | Acompanhamento da Obra

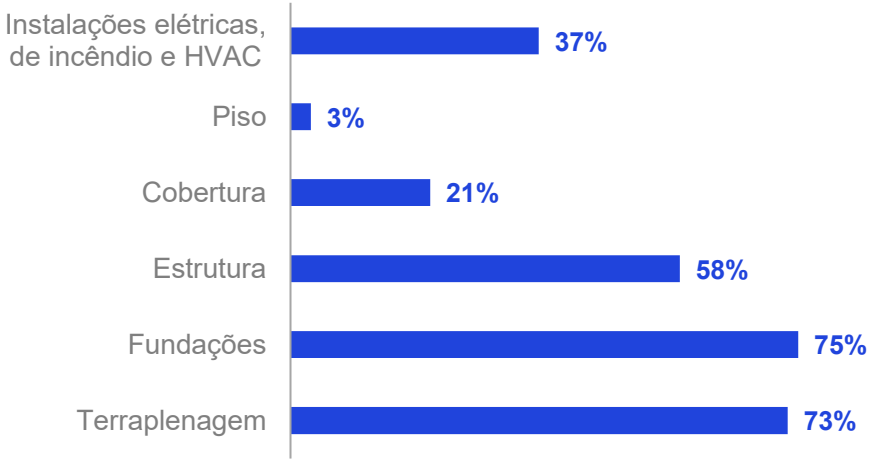




Curva de fluxo-financeiro da obra



Evolução de obra



Em outubro, a obra atingiu avanço físico acumulado de 23,6%. O principal marco do período foi a mobilização da frente de montagem da estrutura dos mezaninos internos da Fase 02, que contará com três níveis em grande parte do galpão. Na Fase 01, as obras de cobertura seguiram em ritmo acelerado, permitindo também o início da execução dos pisos. As instalações hidráulicas e de combate a incêndio apresentaram bom avanço, beneficiadas pela estratégia de pré-montagem de parte das redes ao nível do solo, com posterior içamento conjunto à estrutura metálica, o que contribui para ganhos de produtividade na execução.

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

Prêmio SMACNA Brasil | HGLG Simões Filho G100

O Maior Prêmio do Setor de AVAC-R no Brasil

Prêmio Destaques do Ano | SMACNA Brasil

Temos a satisfação de compartilhar que o projeto de climatização do ativo **HGLG Simões Filho G100**, desenvolvido para o Mercado Livre em Simões Filho (BA), recebeu o prêmio **Destaque do Ano SMACNA Brasil 2026** na categoria **Obra Nova/Climatização Especial**. O prêmio reconhece a excelência técnica e a inovação de projetos de engenharia termoambiental em âmbito nacional.

Esse reconhecimento reforça nosso compromisso com o desenvolvimento de ativos de alta qualidade, concebidos para atender às necessidades operacionais de ocupantes líderes em seus segmentos. e evidencia a capacidade do Fundo de entregar projetos logísticos modernos, eficientes e de elevado padrão construtivo.





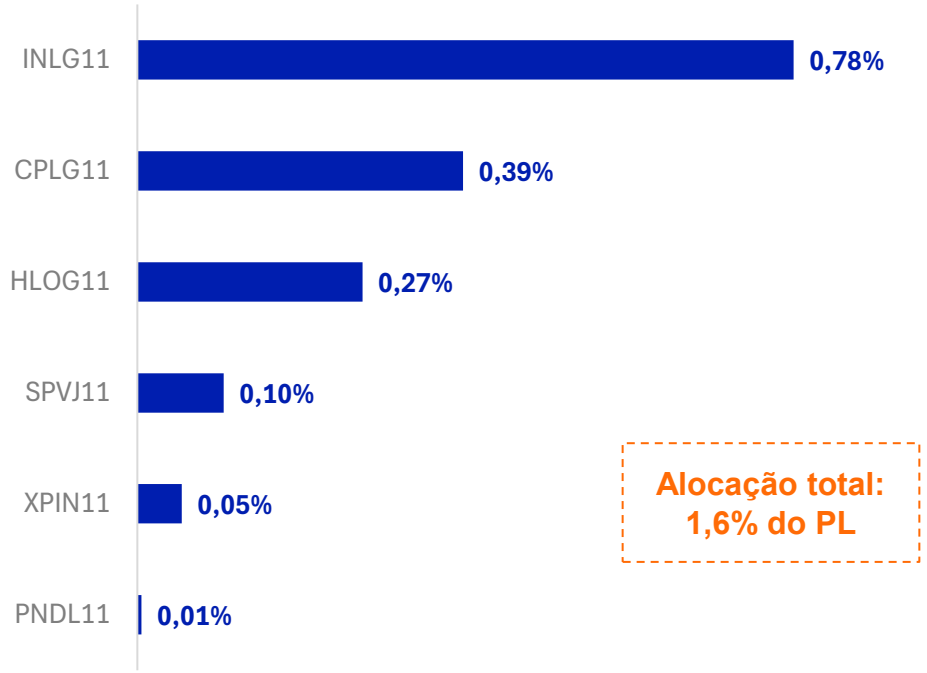


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

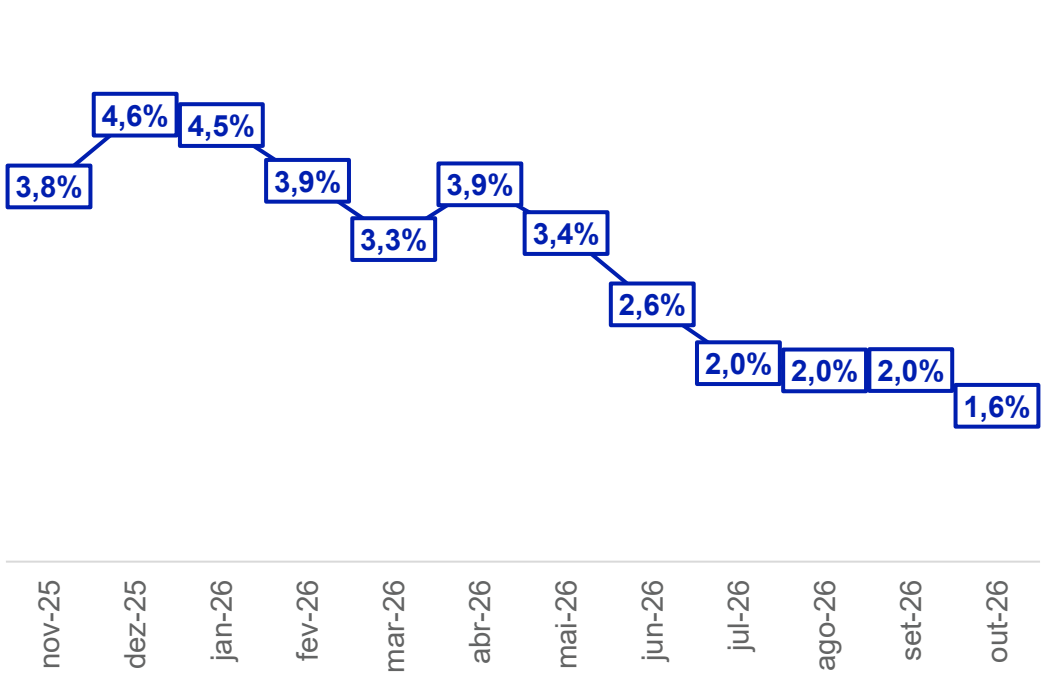
Carteira de Ativos | FIIs*

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários composta de 6 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e CPLG11. Neste mês, zeramos a posição em FIIB11 e BTCI11.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



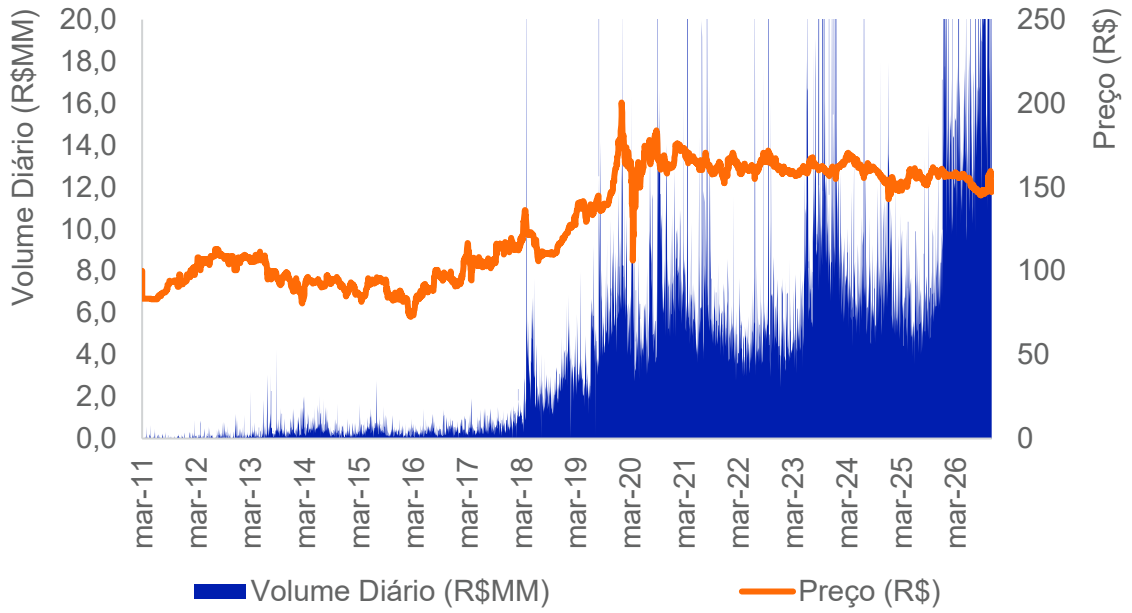
Alocação em FII (% do PL)



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

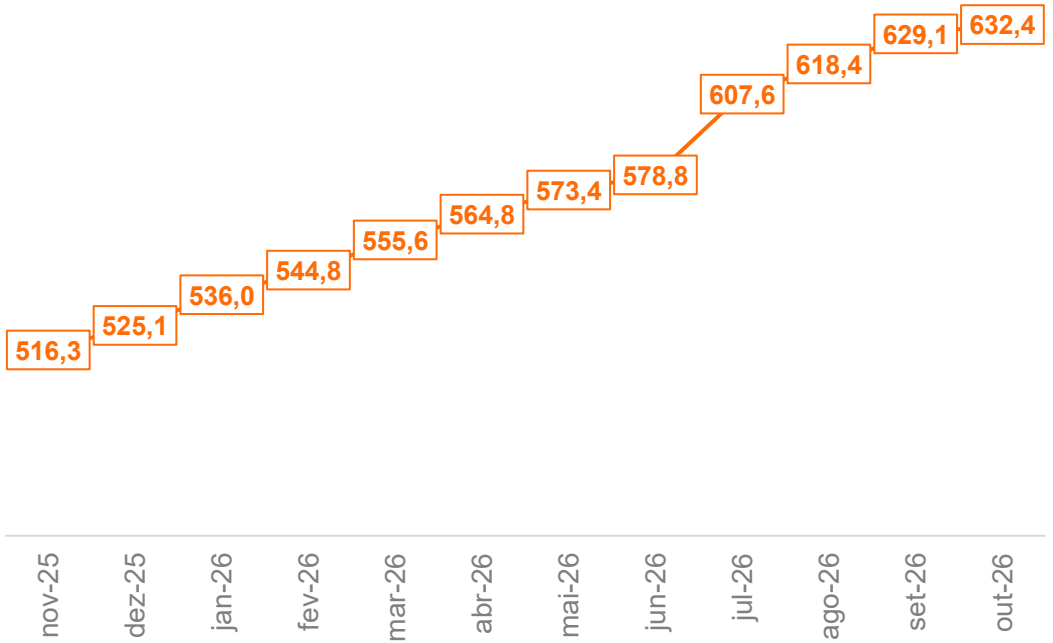
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ milhões)	22,6	16,5	15,8
Giro	6,7%	50,6%	57,9%

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 **38 anos** de atuação em alternativos
- + de **R$ 323 BI** sob gestão
- Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- **R$ 38 bilhões** sob gestão
- **+30 FIIs** listados na B3, **4 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 Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.