

SÃO PAULO, 1º DE DEZEMBRO DE 2025

REF: PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O Nº 35.754.164/0001-99

PREZADO COTISTA,

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.976.481/0001-57, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 35.754.164/0001-99 (“Fundo”), a pedido do PATRIA - VBI ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ nº 38.300.262/0001-44 devidamente credenciada perante a CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.516, de 10 de março de 2021 (“Gestora”), convocou os cotistas a manifestarem seu voto na Consulta Formal para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), nos termos de Edital de Convocação divulgado nesta data.

Os cotistas do Fundo são convidados a analisar as matérias e as informações contidas no Edital de Convocação, no [Material de Apoio](#) e na presente Proposta, bem como a participar da Consulta Formal enviando os seus votos na forma prevista no Edital de Convocação. A Gestora do Fundo elaborou o [Material de Apoio](#) e forneceu as informações contidas nesta Proposta.

Nos termos previstos no Edital de Convocação, a Consulta Formal tem como objetivo deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos Imóveis do Fundo (“Alienação”), para o **Patria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o n.º 11.728.688/0001-47 (“HGLG11”), pelo valor de 356.000.000,00, sujeito à confirmação em auditoria e outros ajustes usuais nesse tipo de operação (“Preço”).

Cabe apontar que, como o HGLG11 e o Fundo são geridos por entidades pertencentes ao Grupo Pátria, a Alienação é uma operação potencialmente conflitada, que depende da aprovação dos cotistas dos fundos.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Como mencionado no Edital de Convocação, para fins da Alienação, o Fundo poderá realizar a subscrição e integralização de cotas de emissão do HGLG11, emitidas a valor patrimonial, mediante a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o HGLG11 em decorrência do Preço a ser recebido na Alienação. Posteriormente, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do HGLG11 e/ou caixa integrante de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo, observado que a liquidação deverá ocorrer uma vez endereçados os direitos e obrigações a serem previstas nos documentos definitivos da Alienação.

Do ponto de vista dos cotistas do Fundo, a Alienação significará um acréscimo significativo do valor dos imóveis do Fundo em comparação ao valor implícito no preço de mercado das cotas do Fundo, da ordem de 23%¹, representando, sob essa ótica, criação de valor para os cotistas do Fundo.

Adicionalmente, caso, em decorrência do pagamento do Preço, o Fundo integralize cotas do HGLG11 e realize a amortização total ou parcial de suas cotas mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do HGLG11, os cotistas do Fundo migrarão para a base de cotistas do HGLG11, que já é um veículo de ainda maior porte, com potenciais ganhos de escala para a gestão e para os cotistas do Fundo, como, por exemplo, (i) maior diversificação de ativos, (ii) ganhos de sinergia e redução de custos, (iii) maior poder de negociação com contrapartes, (iv) ainda mais liquidez para os cotistas, e (v) maior potencial de retorno para os cotistas.

O Fundo e o HGLG são geridos por entidades pertencentes ao Grupo Pátria, líder em investimentos alternativos na América Latina, com mais de 35 anos de experiência e R\$ 260 bilhões em ativos sob gestão. A Alienação, se aprovada, resultará na otimização da gestão do portfólio logístico e industrial dos fundos, que permanecerá sob a gestão do Grupo Pátria no HGLG11, como fundo consolidador. Isso gera um potencial de melhoria da eficiência da gestão das carteiras combinadas dos fundos, criando uma estrutura mais eficiente e vantajosa para os cotistas dos fundos.

O HGLG11 e o Fundo celebraram instrumento para regular a Alienação, cujos principais termos e condições são os seguintes, além de outros usuais para este tipo de operação:

Objeto	<p>Todas as matrículas e demais direitos relativos aos seguintes imóveis ("<u>Imóveis</u>"):</p> <p>(i) "<u>Jundiaí 1</u>", localizado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 831, Bairro dos Fernandes, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, onde se encontra construído um galpão logístico performado, com 9.760 m² (nove mil setecentos e sessenta metros quadrados) de área bruta locável ("<u>ABL Jundiaí 1</u>");</p> <p>(ii) "<u>Jundiaí 2</u>", localizado na Avenida Nossa Senhora Auxiliadora, 901, Bairro dos Fernandes, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, onde se encontra construído um galpão logístico performado, com 9.177 m² (nove mil cento e setenta e sete metros quadrados) de área bruta locável ("<u>ABL Jundiaí 2</u>");</p> <p>(iii) "<u>Ribeirão das Neves</u>", localizado na Avenida José Carlos Costa, 688, Vereda, Município de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, onde se encontra construído um galpão logístico frigorificado multiusuário, com 26.614 m² (vinte e seis mil seiscentos e quatorze metros quadrados) de área bruta locável ("<u>ABL Ribeirão das Neves</u>"); e</p> <p>(iv) "<u>Itatiaia</u>", localizado na Avenida Industrial Alda Mendes Bernardes, 1.881 Itatiaia, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, incluindo ("<u>ABL Itatiaia</u>"): (a) um galpão logístico performado, com 45.579 m² (quarenta e cinco mil quinhentos e setenta e nove metros quadrados) de área</p>
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹ Considerando o preço de fechamento da cota em 31 de outubro de 2025, no valor de R\$60,70.

	bruta locável e (b) 60.000 m ² (sessenta mil metros quadrados) de direito a uso a área do pátio.
Preço	R\$ 356.000.000,00 sujeito à confirmação em auditoria e outros ajustes usuais nesse tipo de operação (" <u>Preço</u> "), individualizado da seguinte forma: (i) Itatiaia: R\$143.400.000,00; (ii) Jundiá 1: 25.500.000,00; (iii) Jundiá 2: 26.100.000,00; e (iv) Ribeirão das Neves: R\$161.000.000,00.
Forma de Pagamento	O Preço deverá ser pago pelo HGLG11 ao Fundo concomitantemente à lavratura da escritura definitiva dos Imóveis, desde que atendidas as Condições Suspensivas e mantidas as premissas legais, regulamentares e econômico-financeiras da operação, da seguinte forma: (i) com recursos próprios e/ou oriundos da emissão de cotas e respectiva oferta pública, e/ou (ii) mediante compensação com o crédito que será devido pelo HGLG11 contra o Fundo decorrente da obrigação de pagamento de cotas de emissão do HGLG11, emitidas a valor patrimonial, a serem subscritas pelo Fundo no âmbito de oferta pública.
Condições Adicionais	Considerando as premissas que embasaram o Preço PATL11, as seguintes condições adicionais são aplicáveis: (i) <u>Renda Mínima Garantida</u> : o Fundo se obriga a assegurar ao HGLG11 uma renda mínima garantida, mensal, pelo período de 6 meses após a conclusão da Alienação, para manutenção da premissa de rentabilidade por Imóvel de acordo com as locações projetadas por Imóvel, cuja alteração seja causada por (i) vacância total ou parcial das ABLs dos Imóveis que reduza os valores previstos por ativo, e que sejam anunciadas até o momento da conclusão da Alienação; (ii) inadimplência dos inquilinos superior a 30 dias, verificada até o momento da conclusão da Alienação; e/ou (iii) renegociação dos contratos de locação dos Imóveis celebradas pelo Fundo previamente à conclusão da Alienação e que resulte em redução dos aluguéis; (ii) <u>Performance</u> : caso, durante o período de 6 meses após a conclusão da Alienação, o HGLG11 outorgue escritura definitiva de qualquer um dos Imóveis, de forma conjunta ou individual, a terceiros, o HGLG11 deverá repassar ao Fundo o valor correspondente à diferença positiva entre o eventual valor da alienação do Imóvel e o Preço, acrescido de todos os custos e tributos; e (iii) <u>Ajustes de Preço</u> : o Preço poderá eventualmente ser reduzido para realização de reparos, manutenções e/ou investimentos em <i>Capex</i> nos Imóveis que já estejam previstos.
Condições Suspensivas	Condições usuais para esse tipo de operação, incluindo: (i) renúncia ou não exercício de direito de preferência por terceiros; (ii) realização de auditoria satisfatória; (iii) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares aos Imóveis que confirme o valor justo dos Imóveis; (iv) ausência de impedimento legal; (v) ausência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem os Imóveis, o HGLG11 ou o PATL11; (vi) aprovação pelos cotistas do HGLG11; e (vii) aprovação pelos cotistas do Fundo.

Exclusividade	Obrigação vinculante de exclusividade para o Fundo para implementação da Alienação pelo prazo de 180 dias, prorrogáveis, de comum acordo entre as partes, até que a Alienação seja concluída pelo HGLG11, em caso de aprovação da Alienação pelos cotistas dos fundos.
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Por fim, caso aprovada a matéria na Assembleia, a totalidade dos cotistas do Fundo deverão informar ao Administrador sobre o custo de aquisição das cotas de emissão do Fundo de que são titulares, bem como sobre sua situação fiscal, vez que a liquidação do Fundo pode gerar imposto de renda a ser retido na fonte pelo Administrador. Caso o valor do custo de aquisição não seja recebido pelo Administrador, o Administrador irá apurar o valor do imposto de renda a ser retido na fonte utilizando como custo médio das cotas daquele cotista o valor mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo na B3. **Os prazos e procedimentos para informação do custo de aquisição serão informados oportunamente pelo Administrador, após a apuração do resultado da Consulta Formal**

O Administrador e a Gestora propõem a aprovação da matéria da Assembleia pelos cotistas, pelos motivos aqui expostos.

* * *

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

**ANEXO I DA PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DO PÁTRIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

MATERIAL DE APOIO

*Material de apoio para as AGEs
convocadas nos fundos:*

***Consolidação dos imóveis dos
Fundos de logística
(HGLG, LVBI & PATL)***

Esta apresentação foi elaborada pelo Pátria para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informacional, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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 solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões,

projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo Pátria. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. O Pátria não está obrigado a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. O Pátria não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do Pátria.

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 investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor De Créditos (“FGC”).

ESTE MATERIAL 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.

Patria | Real Estate Brasil¹

PATRIA

Consolidação de uma plataforma robusta atuando nos principais segmentos de mercado imobiliário

2022

Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**

2023

VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw³, Bari e More Asset³ e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI e Patria adquire plataforma **CSHG Real Estate**

2024

Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída

1S25

Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial e Vectis**

2S25

2º processo de consolidação dos **Fundos de Papel (PCIP e PSEC)**

Consolidação da plataforma de Real Estate

R\$ 30 bi² sob gestão, em mais de **20 FIs** e mandatos exclusivos

Maior gestora independente de FIs

+1 MM de investidores individuais

Time robusto, com **mais de 20 anos de experiência**

Logística

R\$ 9,5 BI²
AUM

Incluindo o maior fundo do setor (HGLG)

Office

R\$ 6,5 BI
AUM

Incluindo o maior fundo do setor (PVBI)

Renda Urbana

R\$ 3,0 BI
AUM

Incluindo um dos maiores fundo do setor (HGRU)

Crédito

R\$ 6,1 BI
AUM

Principais fundos com performance acima do benchmark (HGCR e PCIP)

Securities

R\$ 1,6 BI
AUM

Principal fundo com performance acima do benchmark (PSEC)

Shoppings

R\$ 1,7 BI
AUM

Outros
R\$ 1,5 BI
AUM

Residencial e Agro Logístico

1. Fonte: Patria. Informações referentes a outubro de 2025.
2. Já considera incremento valor patrimonial referente a 10ª emissão de cotas.
3. Assunção dos FIs: BLMC11, BLMR11, BLCA11, BLMO11, MORE11 e MORC11.

Objetivo da Assembleia: Fortalecer e Consolidar o Fundo¹

Consolidar imóveis logísticos do portfólio do Patria, modernizar o regulamento e posicionar o HGLG como o maior fundo imobiliário do Brasil

Portfólio Final¹

Diversificação Máxima¹

Aumento da Liquidez²

Presença Nacional

Potencial para Desenvolvimento

Top Performance³

Maior fundo imobiliário do Brasil, com imóveis de qualidade e alta diversificação - R\$ 10 bilhões de PL e 54 imóveis

Maior portfólio logístico do país reduzindo riscos setoriais – + 2,9 milhões de m² e 239 locatários

Maior liquidez diária estimada do setor - ADTV estimado em R\$ 18 mm - +2,5x de aumento

Atuação em +10 estados, cobrindo os principais polos logísticos do país

Fundo líder e bem posicionado para novas oportunidades sem impacto na renda

Track record consistente há 15 anos - Retorno anualizado desde o início de 14,4% e dividendo estabilizado de R\$ 1,17/cota

1. Fonte: Patria. Informações referentes ao portfólio estimado com a aprovação da consolidação dos imóveis do PATL, LVBI, HGLG e Fundos Brookfield.

2. Fonte: Patria. Com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação: modelo estimado com base em regressão considerando PL do Fundo e número de cotistas.

3. Retorno total base outubro 2025. Dividend yield considera renda nominal projetada após a 10ª emissão + carregamento atual dos ativos a serem consolidados.

HGLG | A maior e mais diversificada plataforma logística do PATRIA Brasil, sinônimo de escala e liquidez



10 bilhões

AuM



2,9 mm

de ABL



54

imóveis



Presença em

10 estados



239

locatários



O maior FII

do Brasil



HGLG | A maior plataforma logística do Brasil, com porte corporativo e escala global

PATRIA

Maior Fundo Imobiliário do Brasil

Com patrimônio líquido de **R\$ 10 bilhões²**, HGLG se torna o maior fundo de tijolo do mercado, alcançando nível antes restrito a fundos de papel.

Veículo com Porte Corporativo

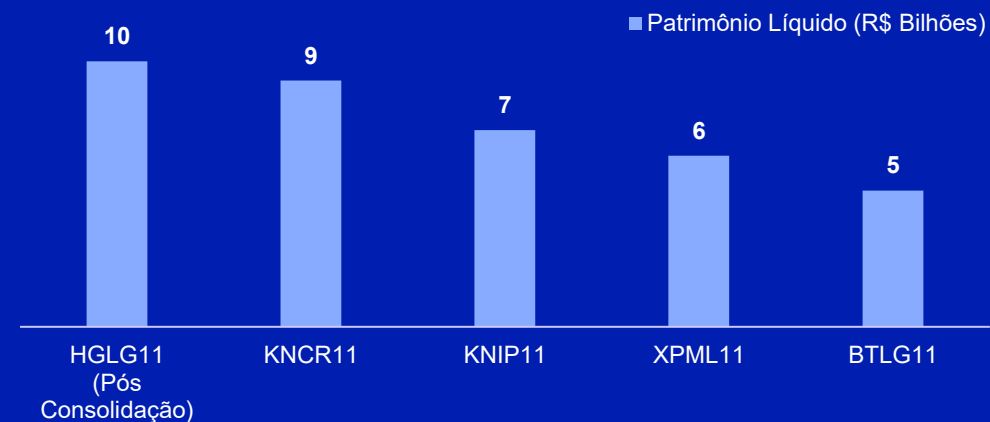
Escala corporativa: ABL superior a 2,9 milhões m², superando líderes globais

1. Fonte: Patria e Economática.

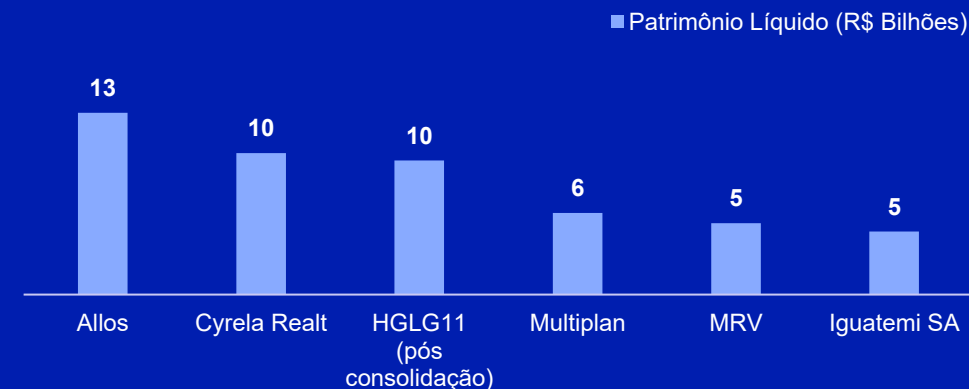
2. Fonte: Patria. Informações são uma estimativa do portfólio estimado do HGLG em com a aprovação da consolidação dos imóveis do PATL, e as incorporações dos Fundos LVBI, e Fundos Brookfield considerando as reavaliações dos ativos realizada em novembro de 2025.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Top 5 maiores FIIs¹



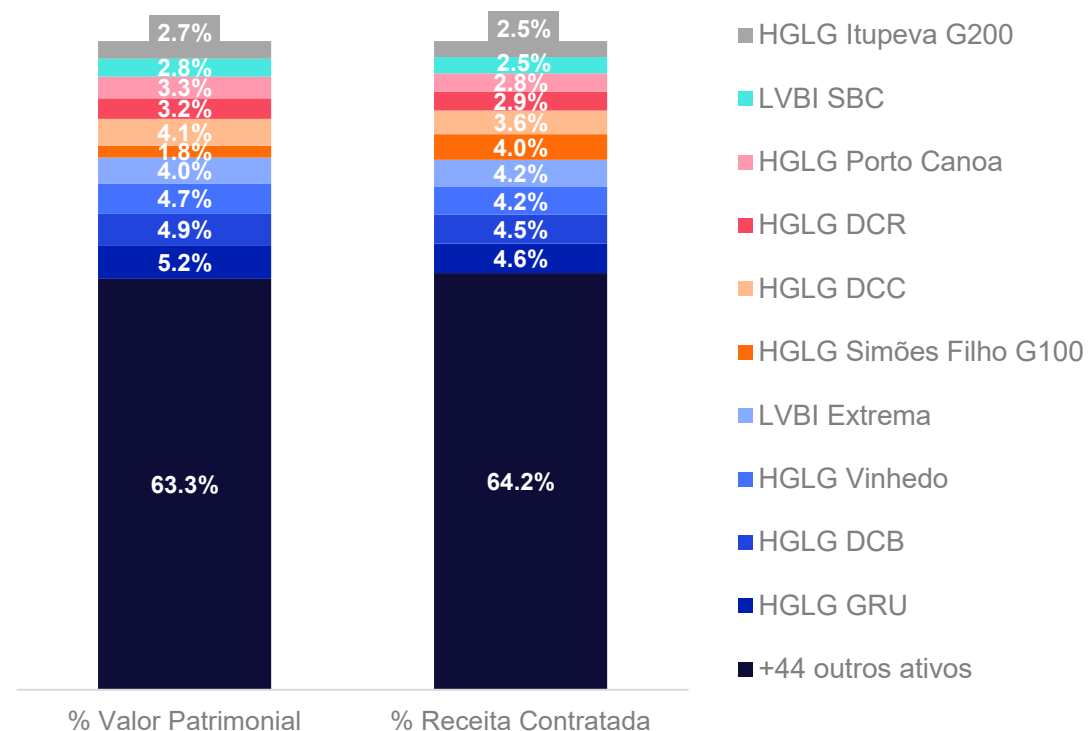
Top 5 maiores properties companies e HGLG11



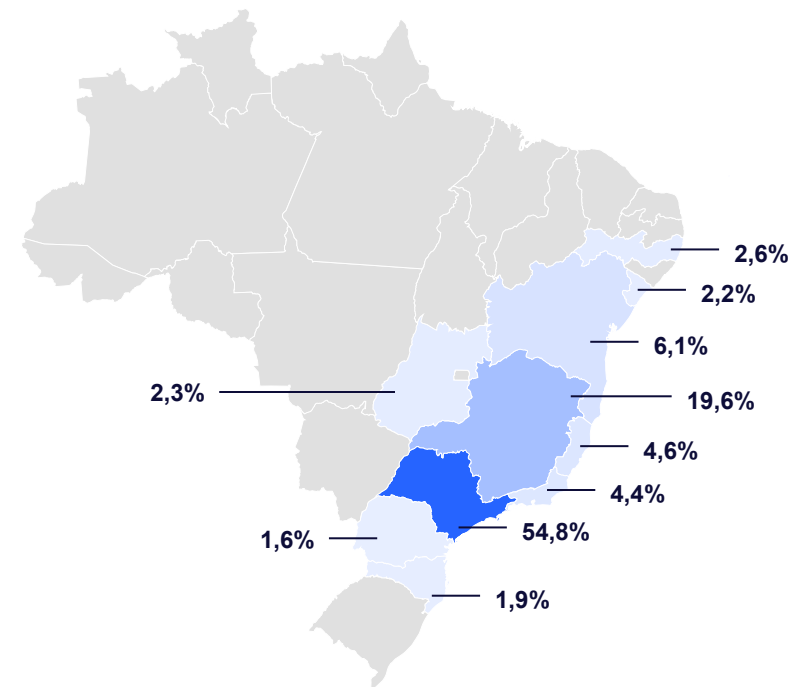
HGLG | Portfólio consolidado: escala e diversificação incomparáveis¹

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica²



Portfólio com **54 imóveis**, diversificado em **10 estados** e aproximadamente **2,9 mil m²** de ABL

1. Fonte: Patria. Informações referentes ao portfólio estimado com a aprovação da consolidação dos imóveis do PATL, LVBI, HGLG e Fundos Brookfield.

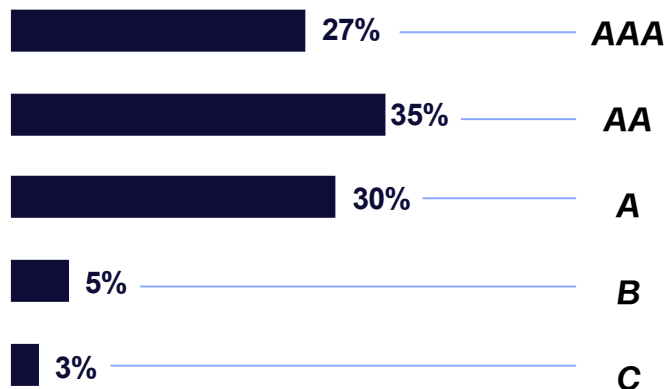
2. % sobre a receita contratada.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

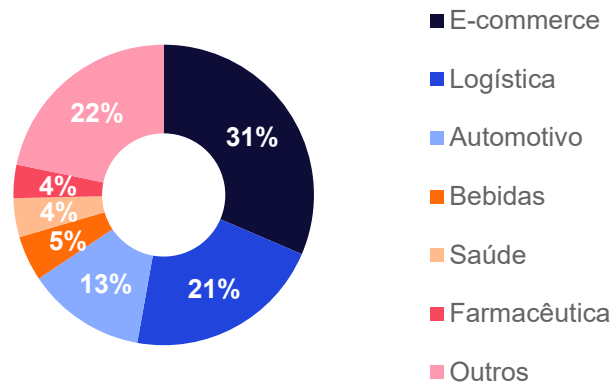
HGLG | Escala máxima e diversificação: o maior portfólio logístico do Brasil

PATRIA

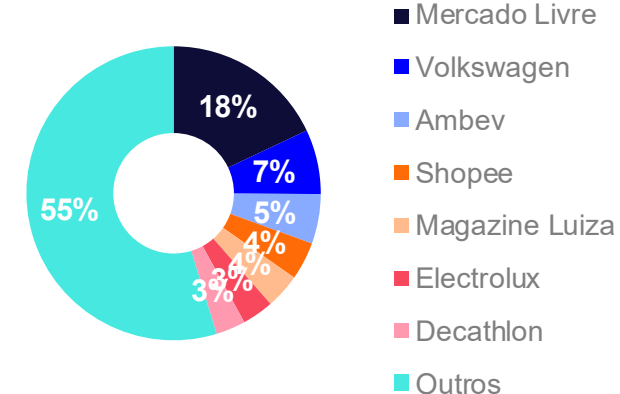
Alocação por Classe²



Alocação por Segmento de Locatários²



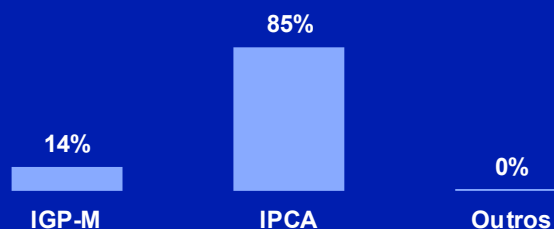
Alocação por Inquilino²



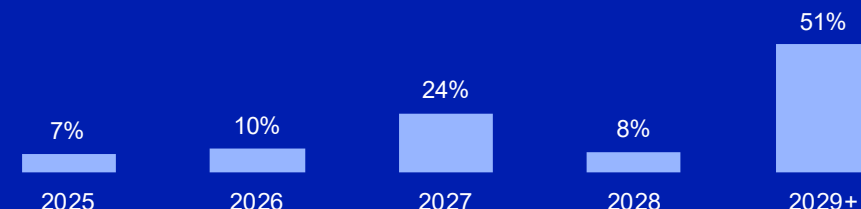
Alocação por Natureza dos Contratos



Alocação por Indexador



Vencimento dos Contratos



1. Fonte: Patria. Informações referentes ao portfólio estimado com a aprovação da consolidação dos imóveis do PATL, LVBI, HGLG e Fundos Brookfield.

2. % sobre a receita contratada.

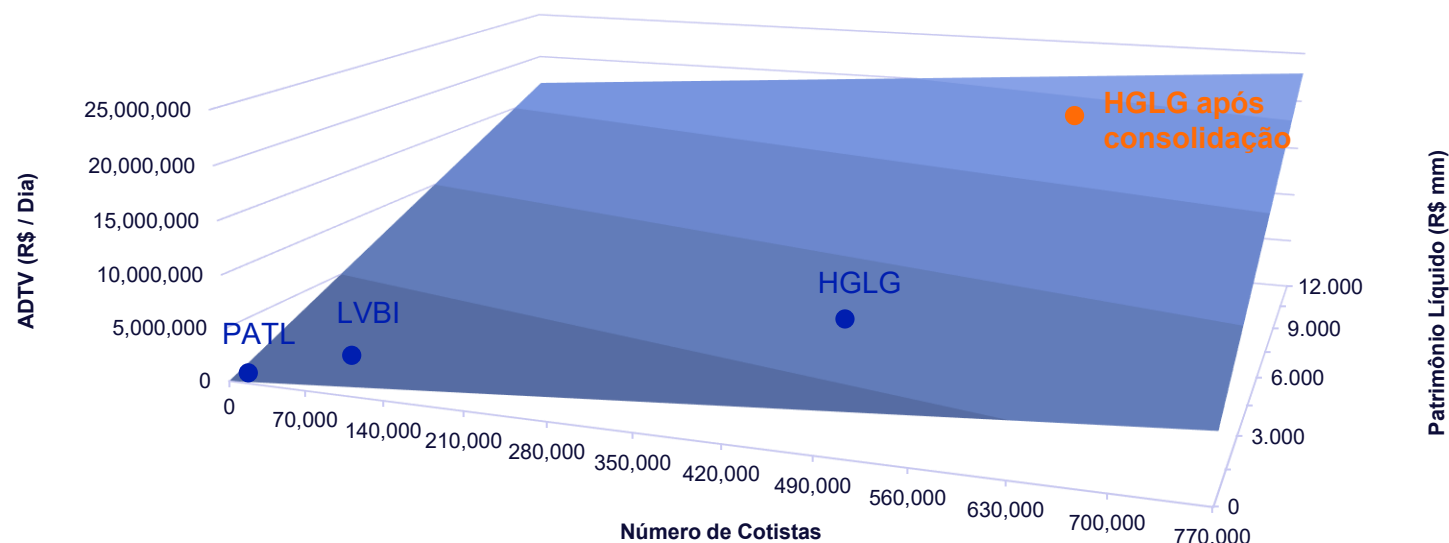
OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

HGLG | Maior Liquidez do Mercado

PATRIA

Baseado nas projeções, a expectativa é de que a liquidez aumente em +2,5x, garantindo flexibilidade e segurança para o investidor

TOP LIQUIDEZ ADTV R\$ 18,2 MM estimado após consolidação



- Fundos antes da consolidação
- Fundo após consolidação

Ticker	HGLG ¹	LVBI ¹	PATL ⁴	Fundos Brookfield ⁵	HGLG Fundo após Consolidação ²
Valor Patrimonial ^{1, 3} (R\$ MM)	R\$ 7,1 BI	R\$ 1,9 BI	R\$ 356 MM	R\$ 451 MM	R\$ 9,9 BI
Liquidez Diária ^{1, 3} (12 meses)	R\$ 7,2 MM	R\$ 2,9 MM	R\$ 0,5 MM	N.A.	R\$ 18,2 MM
Cotistas ¹ (#)	513.024	127.478	25.570	N.A.	666.072

1. Fonte Patria com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação.
 2. Modelo estimado com base em regressão considerando PL do Fundo e número de cotistas.
 3. Fonte: Patria. Informações referentes ao portfólio estimado com a aprovação da consolidação dos imóveis do PATL, LVBI, HGLG e Fundos Brookfield.
 4. Considera apenas valor de aquisição dos imóveis.
 5. Fundos Brookfield são detidos por investidor institucional e por isso não impactam o modelo de liquidez.

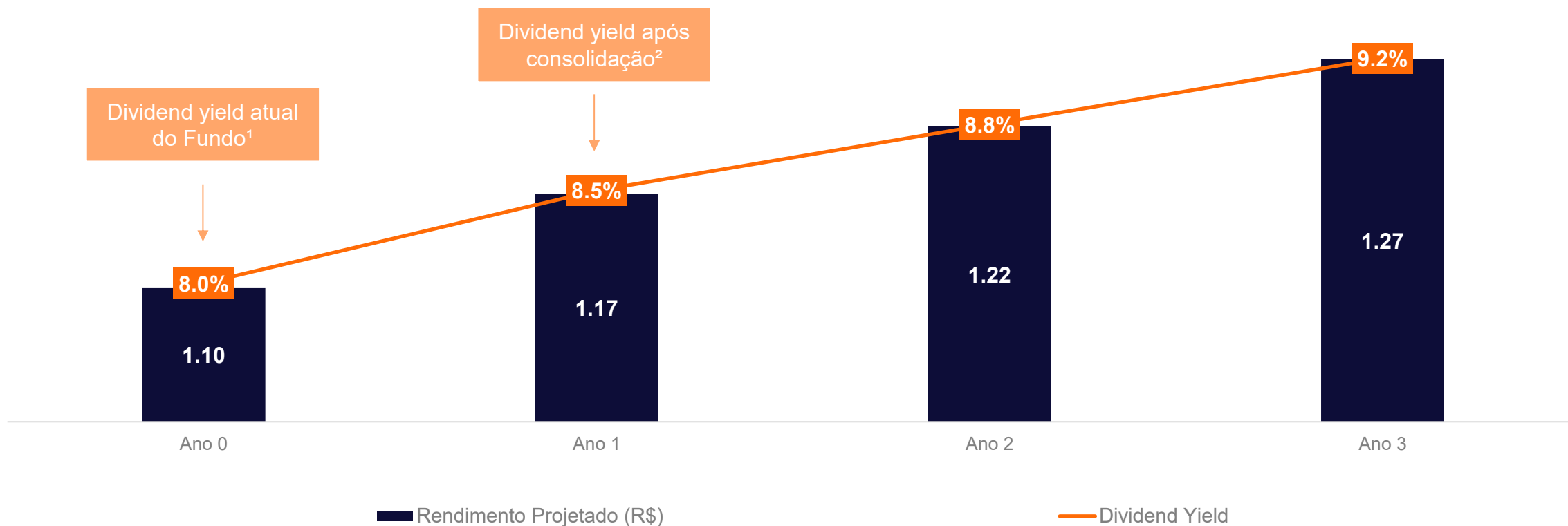
OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC).

HGLG | Dividend Yield e Renda Recorrente Projetada³

PATRIA

Após a consolidação, o fundo projeta Dividend Yield próximo a 8,5% e renda recorrente estabilizada de R\$ 1,17/cota

Dividend Yield e Rendimento Recorrente Projetado



1. Fonte: Patria, novembro de 2025, antes da 10ª emissão de cotas.

2. Considera renda nominal projetada após a 10ª emissão de cotas + carregos atuais dos ativos a serem consolidados.

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

HGLG – AGE

Consolidação

- *Aprovar incorporação do LVBI pelo HGLG¹*
- *Alteração no Regulamento para a inclusão da possibilidade de não concessão a possibilidade de solicitação de reembolso de cotas de cotistas dissidentes em caso reorganização incluindo incorporação*
- *Aprovar aquisição da totalidade dos imóveis do PATL pelo HGLG*

Fundos Brookfield

- *Aprovar a incorporação de dois Fundos de logística monoativos geridos pela Brookfield¹*

Aperfeiçoamento do Regulamento

- *Critérios de elegibilidade para ativos conflitados*
- *Recompra de cotas e outros tópicos*

1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação.

HGLG – AGE

Consolidação

- *Aprovar incorporação do LVBI pelo HGLG¹*
- *Aprovar permissão para dispensa de conceder a possibilidade de solicitação de reembolso de cotas de cotistas dissidentes em caso de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo*
- *Aprovar aquisição da totalidade dos imóveis do PATL pelo HGLG*

1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação.

Consolidação dos imóveis dos Fundos de Logística

PATRIA

AGE para aprovar a consolidação dos imóveis do Fundos de logística no HGLG



1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação

2. Tail é a cláusula que determina que se os imóveis adquiridos pelo HGLG do portfólio do PATL forem vendidos por um valor maior que o da consolidação, o valor líquido de custo é repassado aos antigos cotistas do PATL

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Comparação dos Fundos - Pré e Pós consolidação¹

PATRIA

Quadro resume principais indicadores dos fundos de logística do Patria a ser consolidado

Ticker	HGLG	LVBI	PATL	Fundo após Consolidação (HGLG) ⁵	Impacto HGLG	Impacto LVBI	Impacto PATL
Nome do Fundo	Patria LOG FII	FII VBI Log	Patria Logística FII	Patria LOG FII	—	—	—
PL ²	R\$ 7,1 BI	R\$ 1,9 BI	R\$ 356 MM ³	R\$ 9,3 BI	↑	↑	↑
P/VP	0,98x	0,90x	0,63x	0,98x	=	↑	↑
ABL (m ²)	2.171.057	517.912	151.130	2.840.099	↑	↑	↑
Quantidade de Ativos	38	10	4	52	↑	↑	↑
Quantidade de Locatários	178	37	8	223	↑	↑	↑
Presença em Estados	8	4	3	9	↑	↑	↑
Liquidez Diária	R\$ 7,2 MM	R\$ 2,9 MM	R\$ 0,5 MM	R\$ 18,2 MM	↑	↑	↑
Dividend Yield Anualizado ⁴ (sobre o valor patrimonial)	8,5% ⁷	7,6%	7,1%	8,5%	=	↑	↑
# Cotistas ⁷	513.024	127.478	25.570	666.072	↑	↑	↑
Taxa de Administração Total ⁶	0,60%	0,80%	1,13%	0,60%	=	↑	↑

1. Todas as informações são referente a outubro de 2025, salvo quando mencionado abaixo.

2. Fonte: Patria. Com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação.

3. Considera apenas valor de aquisição dos imóveis.

4. Considera renda nominal projetada após a 10ª emissão + carregos atuais dos ativos a serem consolidados.

5. Nesta análise não estamos considerando os Fundos Brookfield.

5. Taxa de Administração, Escrituração e Gestão.

6. Número de cotistas não inclui dupla contagem para investidores que investem em mais de 1 fundo

7. Considera dividend yield projetado após a 10ª emissão de cotas.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

HGLG | Portfólio atual¹

PATRIA

Escala, liquidez e histórico comprovado: HGLG é referência no mercado de logística.



R\$ 6,8 bi⁵
Valor de Mercado
(R\$ 161,00/cota)



R\$ 7,1 bi²
Patrimônio Líquido
(R\$ 166,15/cota)



R\$ 7,2 mm
Volume Médio Diário
de Negociação



8,5% a.a.⁶
dividend yield
(sobre cota patrimonial)



14,4% a.a.³
Retorno total anualizado
desde o início



513 mil
cotistas



38 imóveis



2,2 mm m²
Área Bruta Locável



178 locatários

1º
e maior FII
logístico³

1º
Maior ADTV no
segmento de
logística

Baixa
vacância:
3,0%, menor
nível desde 2017



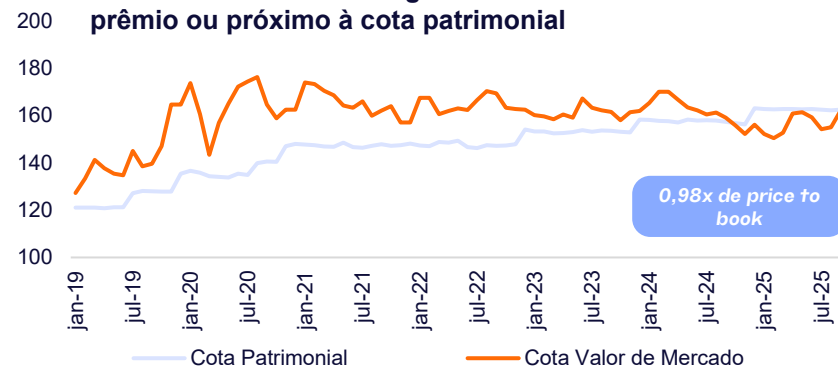
Retorno acumulado desde o IPO (Base 100)

HGLG: +14,4% de retorno anualizado, mais de 15 anos de histórico e liderança entre os fundos de logística



Patrimônio Líquido x Valor de Mercado

Historicamente HGLG negocia com prêmio ou próximo à cota patrimonial



1. Todas as informações são referente a outubro de 2025, salvo quando mencionado abaixo.

2. Fonte Patria. Com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação, e considerando 10ª Emissão de Cotas.

3. Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos.

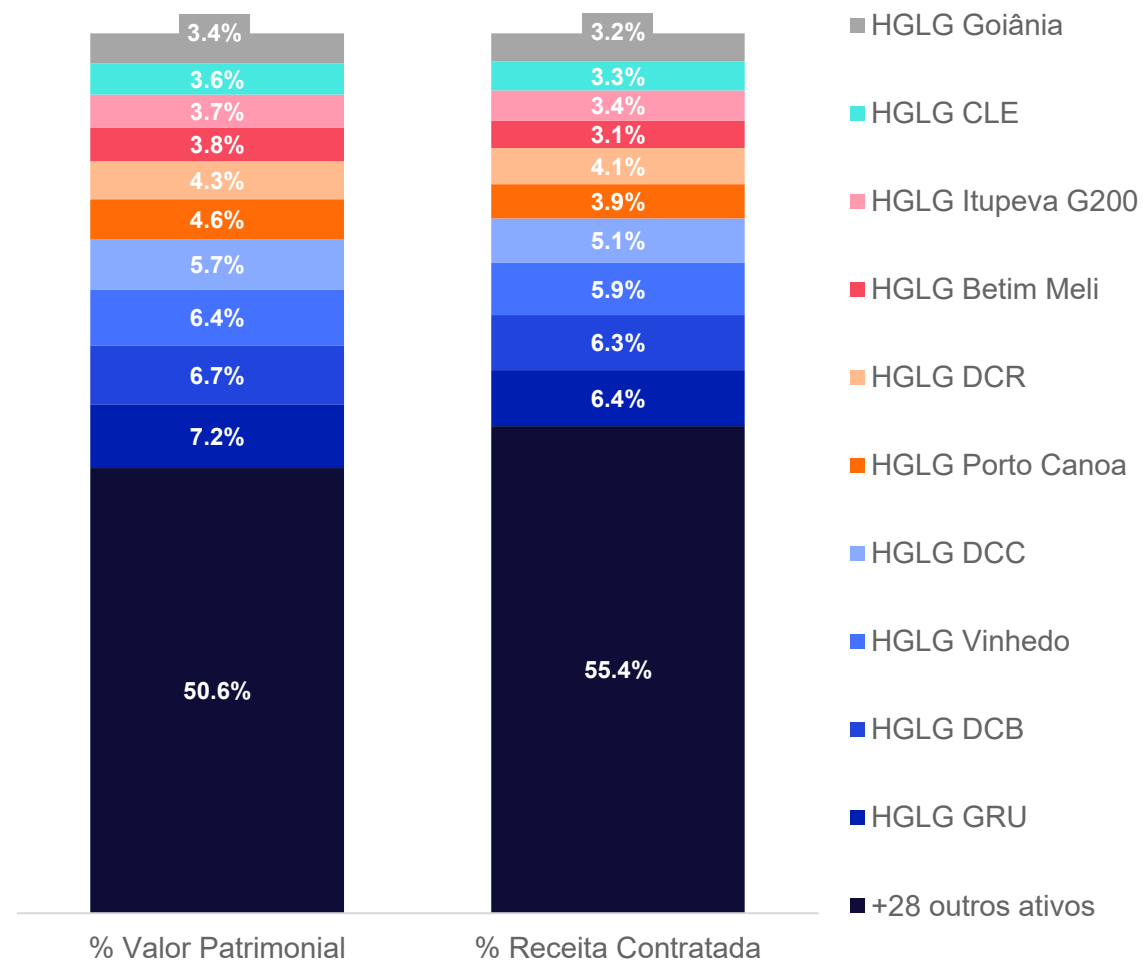
4. O Fundo integra o IFIX desde 2012.

5. Valor de mercado usa a cota de 31 de outubro e considera o número de cotas após emissão

6. Considera dividend yield projetado após a 10ª emissão de cotas.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Valor Patrimonial x Receita Contratada



Alocação por setor²



Alocação por locatário²



1. Dados considerando a 10ª Emissão de cotas.

2. % sobre a receita contratada.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

LVBI – AGE

Consolidação

- *Aprovar incorporação do LVBI pelo HGLG¹*

1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação.

2. Fonte: Patria. Informações referentes a outubro de 2025.

Para os cotistas do **HGLG**:

- **Maior escala e liderança:** Consolidação torna o HGLG o maior fundo logístico e maior proprietário de galpões do Brasil¹, com portfólio robusto e liquidez ampliada;
- **Complementaridade estratégica:** Inclusão de imóveis bem posicionados, com histórico superior a 6 anos de baixa vacância (<3%) e alavancagem reduzida;
- **Qualidade e estabilidade:** Ativos localizados em regiões de alta demanda, reforçando resiliência e previsibilidade de resultados;
- **Gestão integrada:** Redução de conflitos e sinergia operacional, mantendo estratégia consistente sob o mesmo time gestor;
- **Portfólio sem alavancagem:** Inclusão de imóveis resilientes e bem posicionados.

Para os cotistas do **LVBI**:

- **Entrada em um fundo líder:** Participação no maior fundo logístico do país, com histórico de mais de 15 anos e presença nacional;
- **Maior diversificação e menor risco:** Portfólio mais amplo, com maior número de inquilinos, regiões e setores, reduzindo concentração e riscos específicos;
- **Liquidez ampliada:** ADTV estimado em R\$ 18 mm após consolidação, favorecendo negociações no mercado secundário;
- **Sinergia operacional e potencial aumento de rendimento:** Dado a cobrança de menor taxa de administração;
- **Resiliência comprovada:** Histórico consistente de performance e capacidade de atravessar ciclos econômicos;
- **Benefício Adicional:** Processo de incorporação não triga liquidação do Fundo e apuração de IR por ganho de capital.

1. Fonte: Patria e Economática.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

LVBI | Portfólio Premium e Performance Consistente¹

PATRIA

Ativos estratégicos, diversificação e histórico de retorno acima do IFIX



R\$ 1,7 bi
Valor de Mercado
(R\$ 105,98/cota)



R\$ 1,9 bi³
Patrimônio Líquido
(R\$ 117,77/cota)



R\$ 2,9 mm
Volume Médio Diário
de Negociação



7,6% a.a.
dividend yield
(sobre cota patrimonial)



10,3% a.a.¹
Retorno total anualizado
desde o início



127 mil
cotistas



10 imóveis



518 mil m²
Área Bruta Locável



37 locatários

4^o
maior FII
logístico²

Track record
do Fundo de
conta com
mais 7 anos

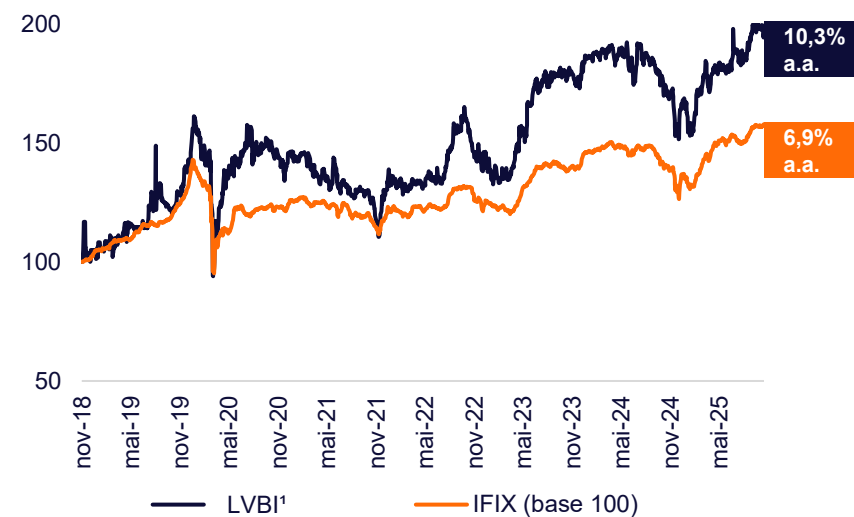
Fundo com
baixa vacância
1,7%



Portfólio com **10**
imóveis,
diversificado em **4**
estados

37 locatários
diversificados entre e-
commerce, logística,
automobilística e varejo

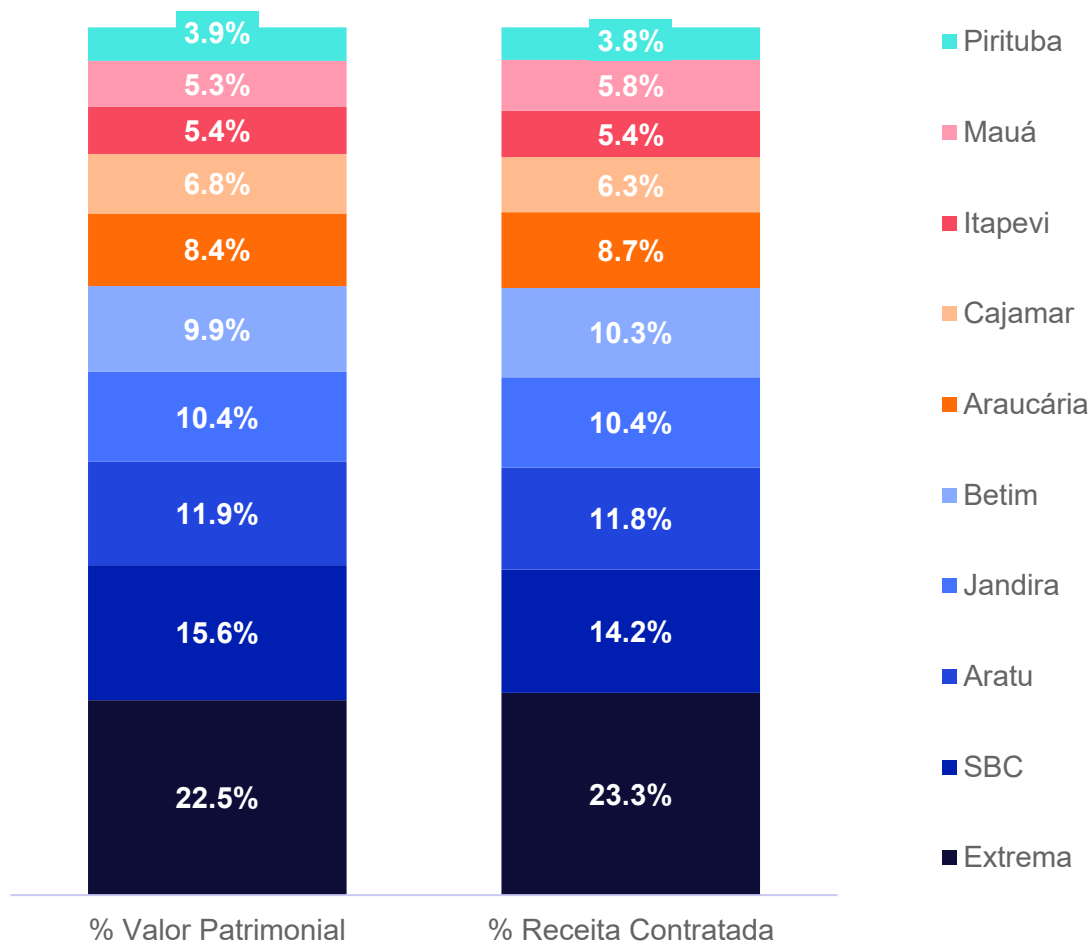
Retorno acumulado desde o IPO (Base 100)^{1, 2, 3}



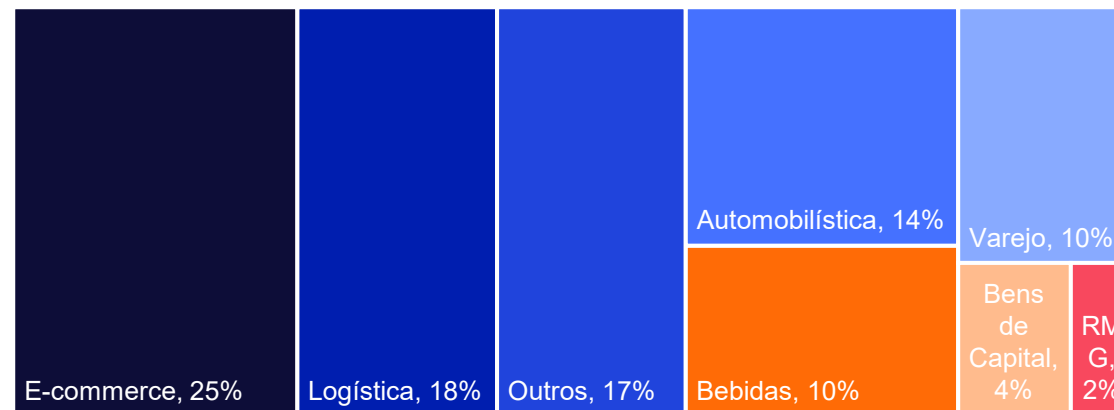
1. Todas as informações são referente a outubro de 2025, salvo quando mencionado abaixo.
2. Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos.
3. Fonte Patria. Com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação.
4. No IFIX desde janeiro de 2019.

1. Fonte Patria. Com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação.
OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

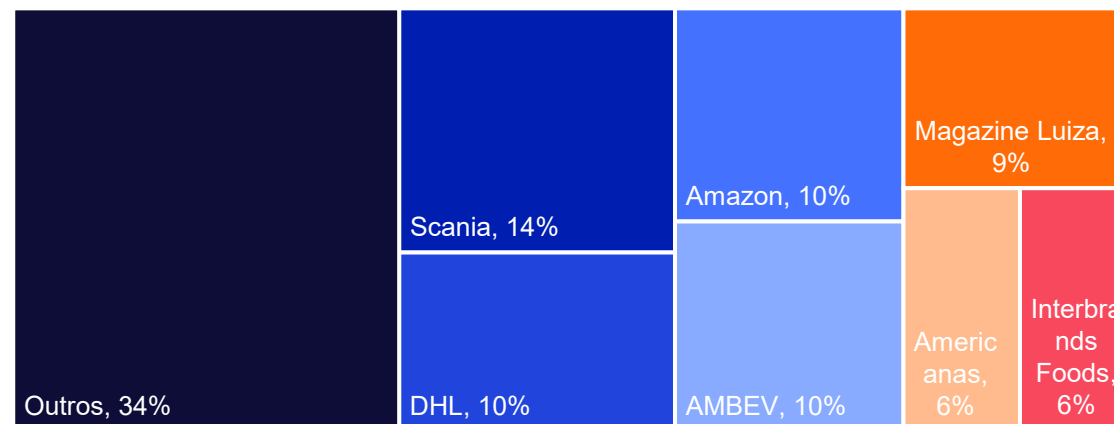
Valor Patrimonial x Receita Contratada



Alocação por setor²



Alocação por locatário²



1. Fonte: Patria Real Estate. Data base: outubro de 2025.

2. % sobre a receita contratada.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

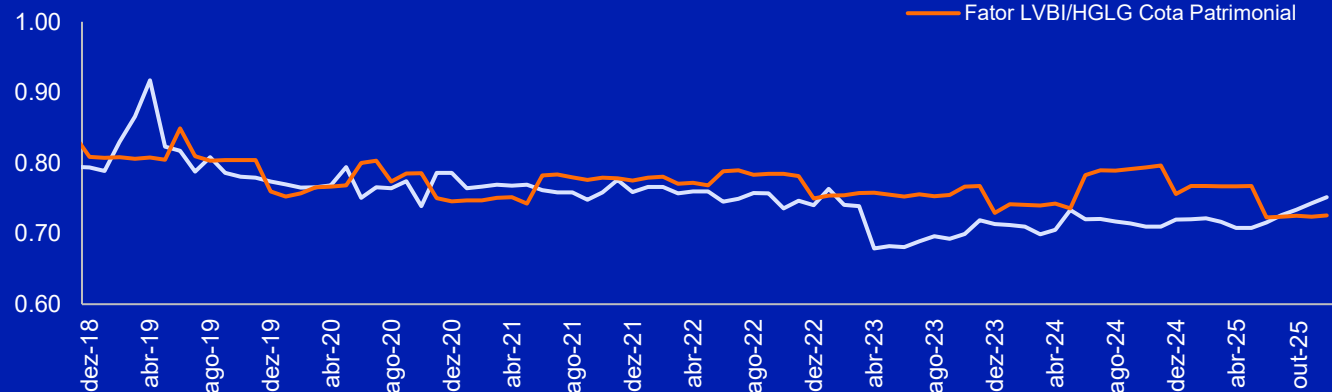
LVBI | Incorporação Estratégica pelo HGLG

PATRIA

Por quê incorporar??

- **Consistência histórica:** Relação entre valor patrimonial e valor de mercado dos fundos segue tendência semelhante ao longo do tempo;
- **Portfólios comparáveis:** Imóveis com características técnicas, localização e perfil de inquilinos similares;
- **Base de precificação alinhada:** Avaliações realizadas em novembro por terceiros independentes que avaliaram os portfólios em anos anteriores (Colliers para HGLG e Binswanger para LVBI) seguindo metodologia equivalente, garantindo coerência nos valores;
- **Transparência e atualização:** Novos laudos foram emitidos em novembro para refletir a situação mais atual, reforçando a consistência na avaliação;
- **Custo de Aquisição dos Ativos Preservado:** Incorporação preserva custos históricos de aquisição, o que contribui para maximizar lucro em eventuais reciclagens de imóveis.

Histórico da Proporção LVBI/HGLG: Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial²



1. Relação consistente entre valor patrimonial e valor de mercado (P/B).
2. Laudos independentes atualizados em novembro para ambos os fundos³.
3. Incorporação será realizada com base no valor patrimonial¹, garantindo equidade na relação de troca.

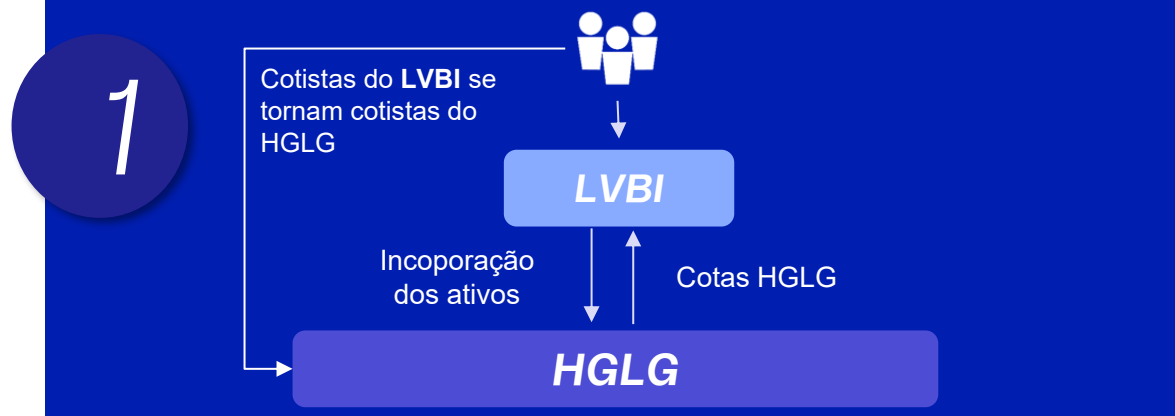
1. Com base na cota patrimonial na data da incorporação.
2. Fonte Patria. Com base na estimativa do valor patrimonial de novembro 2025 após reavaliação.
3. Os quais, caso necessário, serão atualizados em até 3 meses antes da incorporação.

LVBI | Incorporação do Fundo pelo HGLG

PATRIA

Com a incorporação cotista do LVBI teria ganho teórico de até +8,3% na posição a mercado⁵ e aumento de +13,9% na renda nominal

→ LVBI - Passo a passo da operação



Note que a aprovação da dispensa de reembolso é condição precedente para a incorporação²

→ Cronograma

1. Votação da AGE - em ambos os fundos
2. Cotistas aprovam incorporação na AGEs e alteração do regulamento para não concessão de solicitação de reembolso em casos de reorganização
3. CVM se manifesta favorável ao pedido de dispensa de reembolso³
4. Incorporação é realizada em até 3 meses³

A cada 1 cota de LVBI, o cotista receberá 0,73 cota de HGLG

→ Relação de Troca^{1,2}

Exemplo¹: considerando a cotação do LVBI e HGLG de 31/10

	LVBI	Pós Consolidação	Variação
Cota Mercado (R\$)	108,50	161,00	
Cota Patrimonial¹ (R\$)	117,77	162,24	
# Cotas	100	73	
Rendimento/Cota⁴ (R\$)	0,75	1,17	
Renda Nominal (R\$)	75,00	85,41	+ 13,9%
Posição a mercado (R\$)	10.850,00	11.753,00	+ 8,3%

1. Fonte: Patria. Exemplo teórico, o fator de proporção será definido com base no valor patrimonial na data da incorporação.

2. Não há prazo pré determinado para parecer da CVM..

3. Processo de incorporação não requer envio de custo de médio de aquisição.

4. Considerando a renda mensal projetada do primeiro ano após a emissão e incorporação.

5. Considera a cota de fechamento do mês de outubro.

PATL – AGE

Consolidação

- *Aprovar a aquisição da totalidade dos imóveis do PATL pelo HGLG*
- *Liquidação do PATL após finalização do prazo de 6 meses de tail.*

Para os cotistas do HGLG:

- **Aquisição estratégica a valor justo:** *Cap rates* médio de aquisição de 10,7%, reforçando potencial de retorno sobre os imóveis adquiridos;
- **Carrego positivo:** Ativos entram com contratos vigentes e RMG, impactando positivamente o portfólio do HGLG desde o início;
- **Complementaridade de portfólio:** Imóveis localizados em regiões estratégicas, fortalecendo presença nacional;
- **Portfólio sem alavancagem:** Inclusão de imóveis aderentes a estratégia do Fundo;
- **Gestão integrada:** Redução de conflitos e sinergia operacional, mantendo estratégia consistente sob o mesmo time gestor.

Para os cotistas do PATL:

- **Entrada em um fundo líder:** Participação no maior fundo logístico do país, com histórico de mais de 15 anos e presença nacional;
- **Valorização imediata a valor justo:** Proposta de aquisição dos imóveis 22,3% acima do valor de mercado das cotas, com precificação baseada em imóveis comparáveis;
- **Maior diversificação e menor risco:** Portfólio mais amplo, com maior número de inquilinos, regiões e setores, reduzindo concentração e riscos específicos;
- **Liquidez ampliada:** ADTV estimado em R\$ 18 mm após consolidação, favorecendo negociações no mercado secundário;
- **Sinergia operacional** e menor custo de administração;
- **Resiliência comprovada:** Histórico consistente de performance e capacidade de atravessar ciclos econômicos.

PATL | Imóveis aderentes ao HGLG³

PATRIA

Aquisição estratégica de imóveis com baixa vacância e carregamento positivo para o HGLG

R\$ 303,0 mm
Valor de Mercado
(R\$ 60,70/cota)

R\$ 483,4 mm
Patrimônio Líquido
(R\$ 96,85/cota)

R\$ 0,5 mm
Volume Médio Diário
de Negociação

4 imóveis

151 mil m²
Área Bruta Locável

7,1% a.a.
dividend yield
(sobre cota patrimonial)

0,5% a.a.¹
Retorno total anualizado
desde o início

25 mil
cotistas

8 locatários

15º
maior FII
logístico²

Fundo com
2,5% de
vacância
física

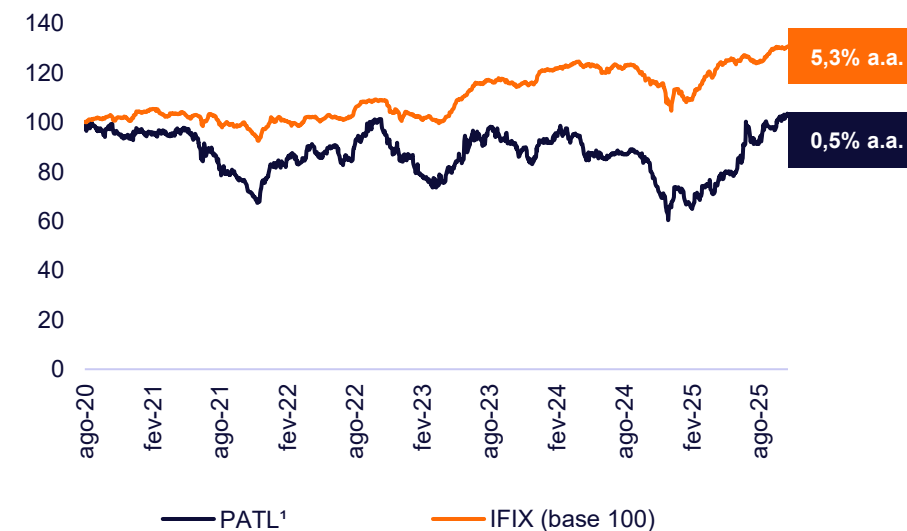
Fundo com
mais de 6
anos de track
record



Portfólio com **4**
imóveis,
diversificado em **3**
estados

8 locatários
diversificados entre
logística, alimentício,
automotivo
eletrodoméstico e varejo

Retorno acumulado desde o IPO (Base 100)²

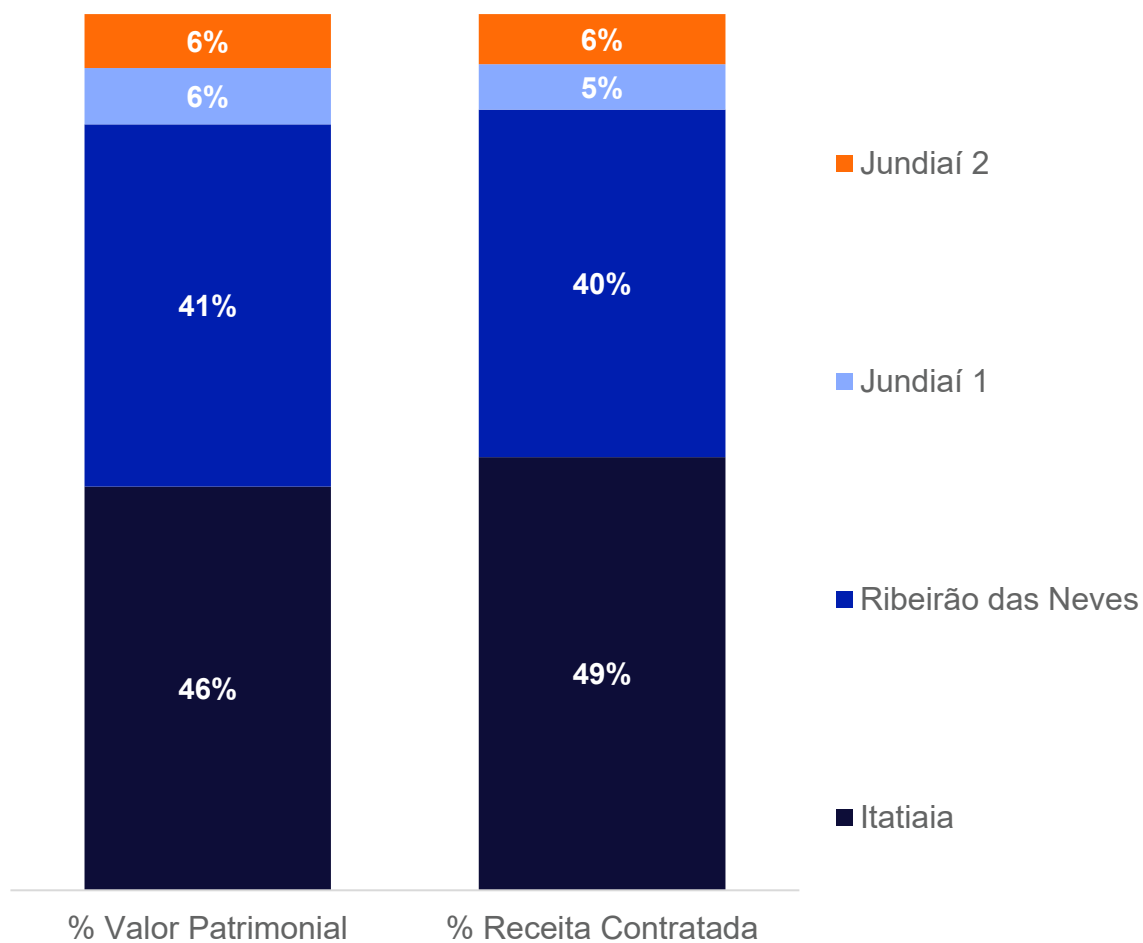


1. Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos..

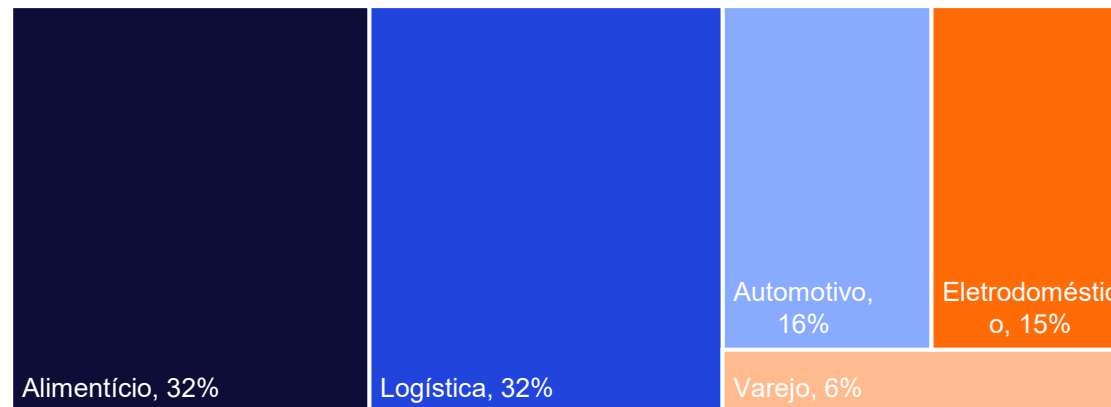
2. No IFIX desde janeiro de 2021.

3. Fonte: Patria Real Estate. Data base: outubro de 2025.

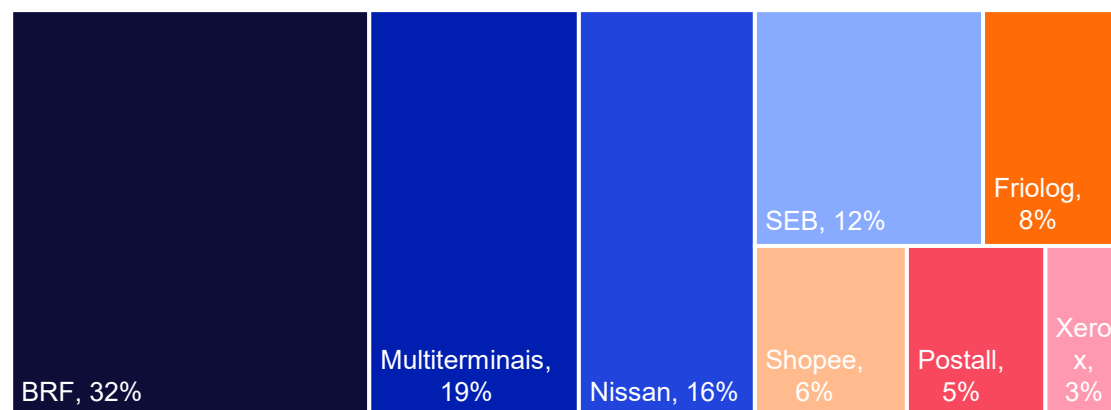
Valor Patrimonial x Receita Contratada



Alocação por setor²



Alocação por locatário²



1. Fonte: Patria Real Estate. Data base: outubro de 2025.

2. % sobre a receita contratada.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

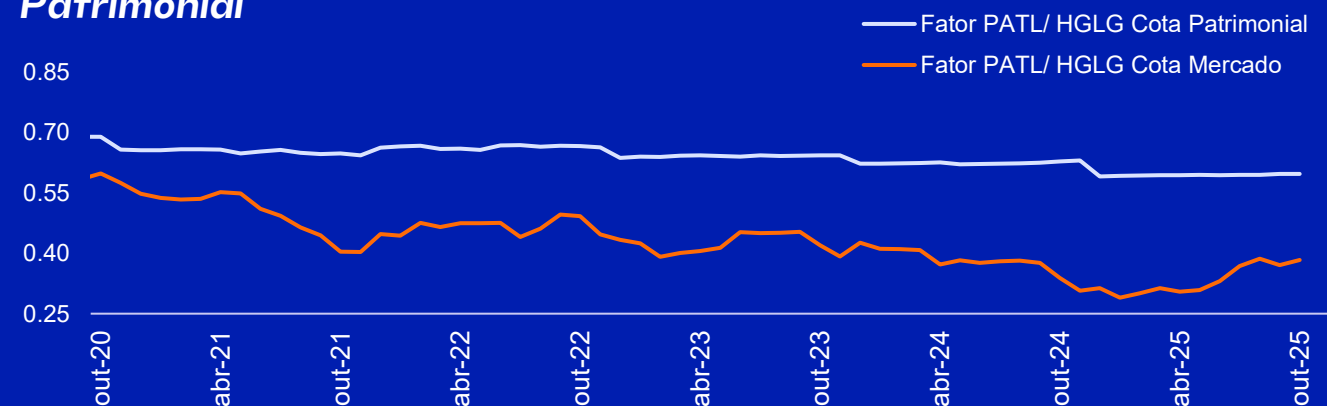
Aquisição Estratégica dos Ativos do PATL pelo HGLG

PÁTRIA

Por quê adquirir os imóveis??

- **Diferença estrutural no P/B:** PATL negocia com desconto substancialmente maior que HGLG, e a relação P/B desde o IPO não segue a mesma tendência. Por isso, a incorporação do PATL no HGLG não faria sentido para os cotistas do HGLG;
- **Valuation baseado em imóveis comparáveis do portfólio do HGLG:** Proposta baseada em cap rates equivalentes aos praticados para imóveis de qualidade e localização similares no portfólio do HGLG. Os imóveis do PATL foram categorizados aplicando cap rates em linha com os comparáveis no portfólio do HGLG e considerado os valores atuais e futuros de locação nos imóveis;
- **Cláusulas de equidade de condições:** Inclusão de cláusula como: (i) **RMG para proteção ao HGLG sobre futuras vacâncias e revisionais;** (ii) **Tail para proteção ao PATL caso haja proposta superior nos 6 meses seguintes a aquisição¹;**
- **Transparência técnica:** Inclusão dos custos/benfeitorias planejadas de forma transparente a proposta e ao efetivamente gasto.

Histórico da Proporção PATL/HGLG: Valor de Mercado vs. Valor Patrimonial



1. Relação P/B não segue tendência histórica, justificando abordagem distinta.
2. Precificação baseada em *cap rates* de imóveis comparáveis do HGLG.
3. Cláusulas de equidade e transparência.

1. Líquido de custos da transação.

2. Fonte Pátria com base nas informações de outubro de 2025.

Aquisição estratégica dos imóveis do PATL pelo HGLG¹

PATRIA

Proposta de Aquisição e Racional do Valuation dos imóveis

Ativo ¹	Valor Patrimonial ³	Valor de Aquisição	Cap Rate de Aquisição ⁴	Obs:
Itatiaia	R\$ 216,0 mm	R\$ 143,4 mm	11,0%	Imóvel localizado em região desafiadora
Jundiaí 1	R\$ 30,1 mm	R\$ 25,5 mm	9,5%	Imóvel pequeno em região consolidada
Jundiaí 2	R\$ 28,8 mm	R\$ 26,1 mm	9,5%	Imóvel pequeno em região consolidada
Ribeirão das Neves	R\$ 193,9 mm	R\$ 161,0 mm	10,8%	Imóvel Refrigerado
Total	R\$ 468,8 mm	R\$ 356,0 mm	10,7%	

- **Forma de pagamento²:** Recursos próprios, emissão de cotas e/ou compensação com crédito decorrente da subscrição de cotas do HGLG pelo PATL;
- **Renda mínima garantida pelo PATL** no atual patamar de locação atual ou já considerando novas locações por 6 meses após conclusão da aquisição;
- **Tail de 6 meses:** Repasse ao PATL de eventual ganho descontado de custos em alienação dos imóveis nos 6 meses seguintes;
- **Ajustes de preço** para reparos e **custos efetivamente gastos com manutenção que já estavam contratados** ou planejados para o 1T26 totalizando **R\$ 4,2 mm**.

Aquisição estratégica a valor justo (-23,3% do valor patrimonial e 22,3%, acima do valor de mercado do Fundo)², com cap rates coerentes e mecanismos de proteção que asseguram equilíbrio e transparência para ambas as partes

1. A Aquisição estará sujeita a outros termos e condições usuais para esse tipo de operação, incluindo a diligência, aprovação em assembleia de cotistas do HGLG11, a previsão de renda mínima garantida, eventual ajuste de preço, em favor do Fundo, em decorrência de potenciais transações subsequentes pelo HGLG11 ocorridas dentro de período de seis meses a contar do fechamento da Alienação, bem como eventuais ajustes de Preço ou indenizações decorrentes da não observância de premissas utilizadas para a definição do Preço.

2. Para fins da Alienação, o Fundo poderá realizar a subscrição e integralização de cotas de emissão do HGLG11, emitidas a valor patrimonial, mediante a compensação dos créditos que o Fundo detém contra o HGLG11 em decorrência do Preço a ser recebido na Alienação. Posteriormente, a liquidação do Fundo dar-se-á mediante a entrega, aos cotistas do Fundo, das cotas de emissão do HGLG11 e/ou caixa integrante de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo, observado que a liquidação deverá ocorrer uma vez endereçados os direitos e obrigações a serem previstas nos documentos definitivos da Alienação.

3. Fonte: Patria Real Estate. Data base: outubro de 2025.

4. Cap rates de aquisição consideram a previsão de receita futura dos ativos.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

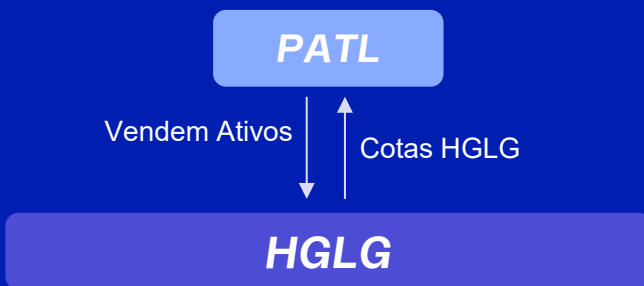
PATL | Aquisição Ativos pelo HGLG

PATRIA

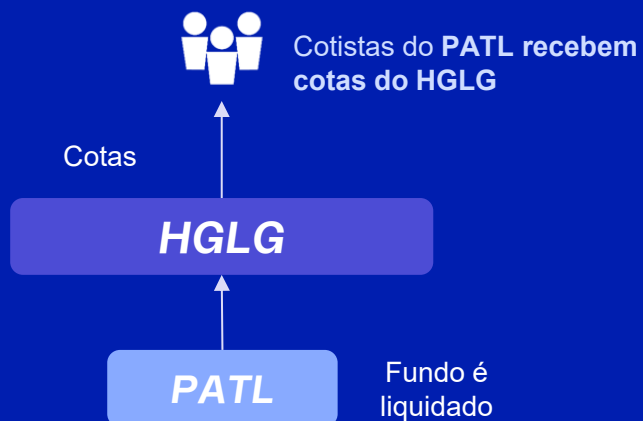
Passo a Passo e Cronograma estimado da operação

➔ PATL - Passo a passo da operação

1



2



➔ Cronograma

1. Votação da AGE - em ambos os fundos
2. Sendo aprovada as deliberações da consolidação, é aberta uma oferta no HGLG¹
3. Os imóveis do PATL são adquiridos com compensação de cotas - sob termos descritos na AGE
4. Inicia-se o processo de amortização do Fundo²
5. Os cotistas seguem com parte das cotas após a amortização devido ao tail de 6 meses
6. Após o prazo de 6 meses, se inicia a fase final da liquidação do Fundo

Tail é a cláusula que determina que se os imóveis adquiridos pelo HGLG do portfólio do PATL forem vendidos por um valor maior que o da consolidação, o valor líquido de custo é repassado aos antigos cotistas do PATL

1. Fonte: Patria. Amortizações requerem a declaração de Custo Médio e será descrito quando o processo for iniciado.

HGLG – AGE

Brookfield

- *Aprovar a incorporação dos FIs Guarulhos e Aracaju¹*

1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação.

Incorporação dos FIs Guarulhos e Aracaju pelo HGLG

PATRIA

Incorporação estratégica que adiciona imóveis premium ao portfólio, reforçando escala e eficiência sem necessidade de caixa.

Características dos Imóveis

1 FII Guarulhos

Parque Logístico GRU (SP)

- 4 galpões logísticos somando 58.574 m² de ABL
- 99% ocupado para inquilinos de qualidade
- Prazo médio dos contratos de 2,7 anos

2 FII Aracaju

Ativo Aracaju BTS Cencosud (SE)

- Galpão logístico com 51.332 m² de ABL
- 100% locado através de um contrato atípico de locação para Cencosud
- Prazo médio do contrato de 2,1 anos

+ R\$ 451 milhões¹ ao portfólio com cap rate médio esperado de 9,9%

O que está sendo proposto?

- Aprovação da incorporação dos FIs Guarulhos e Aracaju ao HGLG, ambos detentores de imóveis logísticos alinhados à política do fundo.
- Operação sem dispêndio de caixa, com relação de troca baseada no valor patrimonial por cota a ser avaliado com base em laudos de avaliação.
- Incremento patrimonial com dois imóveis estratégicos, reforçando presença em São Paulo e Nordeste.

Ativo - Parque Logístico GRU



Ativo - Aracaju BTS Cencosud



1. O valor de aquisição é uma interpretação do gestor sobre o futuro valor dos imóveis

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

FII Guarulhos - Parque Logístico GRU

PATRIA

Hub logístico parque logístico consolidado em Guarulhos, com *cap rate* estabilizado atrativo de 8,1%



R\$ 287 mm¹

(R\$ 4.900/m² de ABL adquirida)



58.574 m² de ABL Total

(105.887,97 m² de área total do terreno)



Aluguel atual: R\$ 33,05 por m²

(Potencial incremento para a média de mercado)



8,1% de cap rate estabilizado



**Rua Estrela d' Oeste, 124,
Guarulhos, SP, 07140-030**

100%

Contratos típicos

99%

Locado

19

Locatários

2,7 anos

WALE

1. O valor é uma expectativa e pode sofrer alterações.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Guarulhos: Hub logístico premium com acesso multimodal

PATRIA

Localização que conecta operações ao maior mercado consumidor do Brasil

- 1 Inserido no maior polo logístico do Brasil
- 2 Apenas 30 km do centro de São Paulo
- 3 Conexão direta à Rodovia Presidente Dutra (SP–RJ)
- 4 Ao lado do Aeroporto Internacional de Guarulhos



1. Fonte: Patria

Guarulhos: Hub logístico com forte valorização e baixa vacância

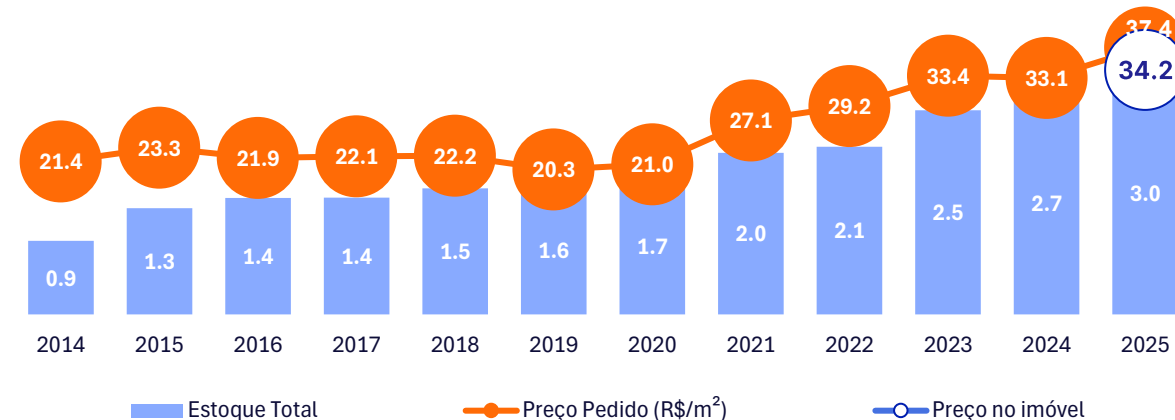
Mercado consolidado e em expansão, ideal para ativos resilientes

Resumo do mercado na região

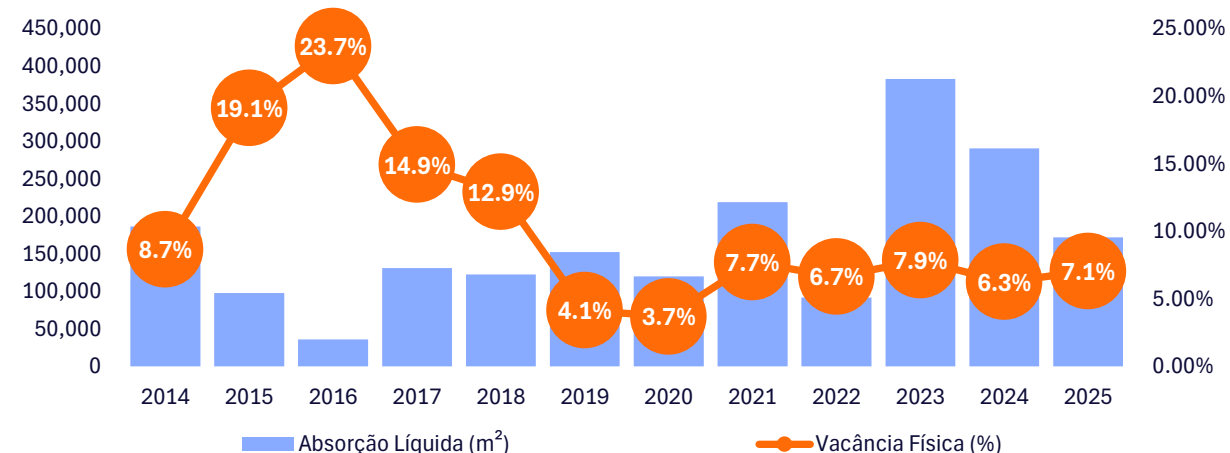
- Região altamente demandada pela proximidade com São Paulo.
- Crescimento consistente (estoque dobrou em 7 anos), com crescimento esperado ano após ano.
- Valorização de 70% nos preços de locação nos últimos 5 anos.
- Vacância controlada em torno de 7%.



Evolução do estoque e preço pedido em Guarulhos (mm²)



Vacância e absorção líquida: tendência de equilíbrio (mil)



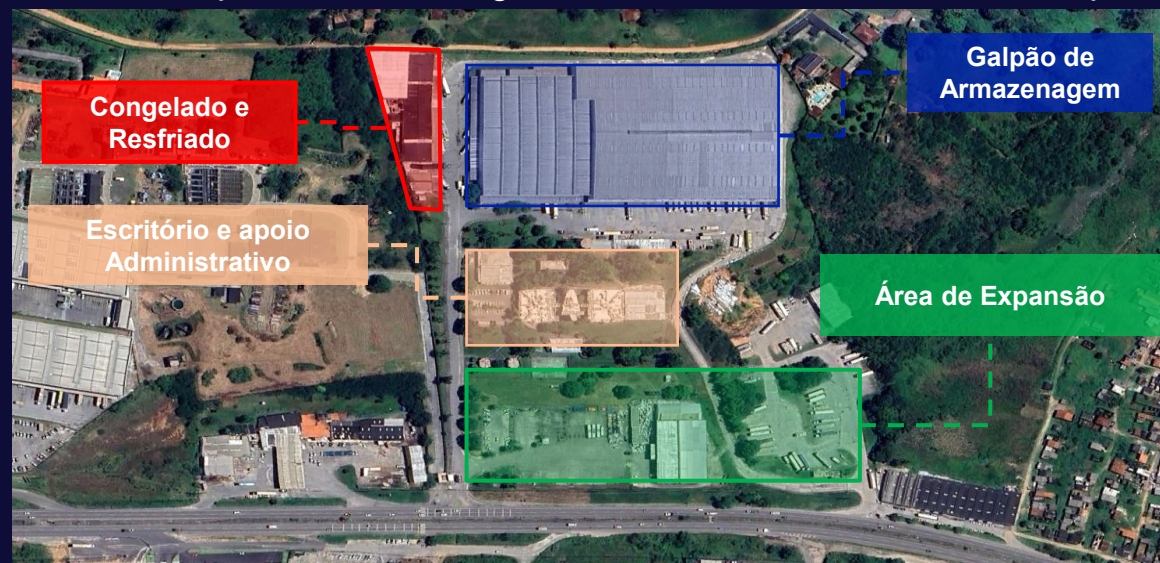
1. Fonte: Buildings, novembro de 2025.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

FII Aracaju - Ativo Aracaju BTS Cencosud

PATRIA

Ativo crítico para Cencosud, garantindo estabilidade contratual e potencial de crescimento



R\$ 164,0 mm¹

(R\$ 3.195/m² de ABL adquirida)



51.332 m² de ABL Total

(140.506,56 m² de área total do terreno sendo 5.300 m² congelado | 6.850 m² escritório | 16.715 m² de pátio)



Aluguel atual: R\$ 34,91 por m²



13,1% cap rate da transação



**Rod. BR 235, Km 04, Aracaju, SE,
49160-970**

Contrato Atípico

100%
Locado

**Locatário único:
Cencosud, grupo
sólido no varejo**

2,1 anos
WALE

1. O valor é uma expectativa e pode sofrer alterações.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC").

Ativo Aracaju | Panorama da praça: ativo resiliente e alinhado à tese do fundo

PATRIA



Presença Nacional do Portfólio:

Fortalecimento da presença nacional: Ativo reforça cobertura em capitais estratégicas



Potencial de Expansão:

Imóvel com possibilidade de crescimento, reforçando flexibilidade para atender necessidades futuras



Entrada Estratégica na Praça:

Aquisição de ativo já performado, 100% locado para um player forte na região



Sinergia Operacional:

Integração com rede nacional para eficiência logística



Parceria Global:

Parceria global: Transação com Brookfield, reforçando relacionamento estratégico

Ampliando a presença nacional do Portfólio em ativo de qualidade

- Aquisição alinhada à tese do HGLG: presença em capitais estratégicas e expansão para o Nordeste
- Ativo BTS essencial para operação do locatário (Cencosud), garantindo estabilidade e potencial de valorização



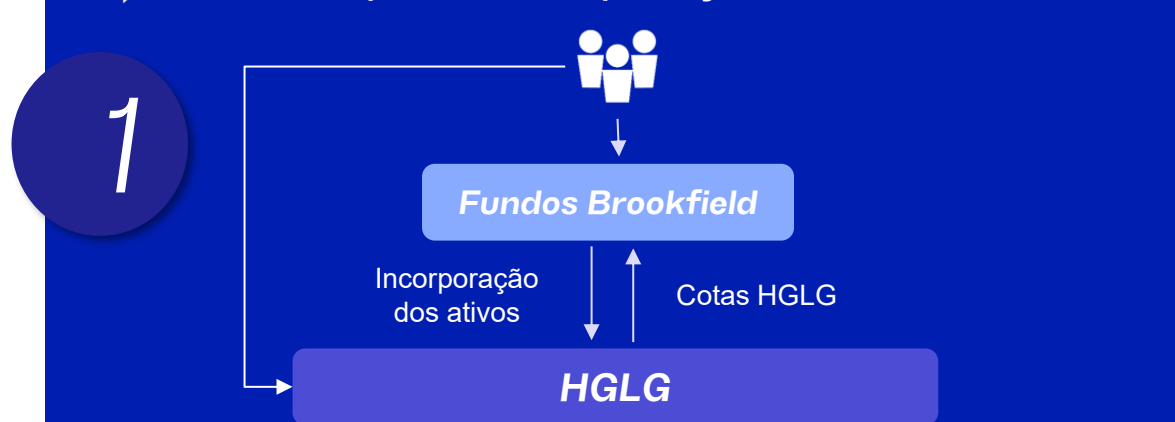
Centro de Distribuição Cencosud – Aracaju

1. Fonte: Patria.

Incorporação dos FIs Guarulhos e Aracaju pelo HGLG: Benefícios e Etapas

PATRIA

Passo a passo da operação



Note que a aprovação da dispensa de reembolso é condição precedente para a incorporação².

Cronograma

1. Votação da AGE - em ambos os fundos
2. Cotistas aprovam incorporação na AGEs e alteração do regulamento para não concessão de solicitação de reembolso em casos de reorganização¹
3. CVM se manifesta favorável ao pedido de dispensa de reembolso¹
4. Incorporação é realizada em até 3 meses²

1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação.
2. Não há prazo pré determinado para parecer da CVM.
3. Processo de incorporação não requer envio de custo de médio de aquisição.

Deliberações sobre a consolidação nas AGEs:

1

HGLG

- Aprovar incorporação dos FIs Guarulhos e Aracaju^{1,2};
- Aprovar a alteração do regulamento para não concessão de solicitação de reembolso, em caso de reorganização de fundos, incluindo a incorporação.

Sua aprovação é essencial para capturar esses benefícios

Benefícios da transação para os cotistas do HGLG:

- **Adição de imóveis a valor atrativo:** Transação com *cap rate* médio de 9,9%, indicando aquisição a preços competitivos e potencial de geração de retorno superior à média do mercado.
- **Fortalecimento do portfólio:** Inclusão de imóveis em regiões estratégicas como Guarulhos e Aracaju, ampliando presença nacional e diversificação geográfica.
- **Estrutura conservadora:** Manutenção de baixa alavancagem, com ativos resilientes e bem posicionados para estabilidade de longo prazo.
- **Potencial desenvolvimento:** Ativo Aracaju com possibilidade de desenvolvimento, criando oportunidade de valorização futura.

HGLG – AGE

1

- *Critérios de elegibilidade para ativos conflitados*

2

- *Recompra de cotas*

3

- *Inclusão de aval, fiança ou outra forma de constituição de coobrigação e garantias*

4

- *Aumento do capital autorizado - para R\$30 bilhões*

1. Fonte: Patria. Informações referentes a abr/25.

HGLG | Aperfeiçoamento do regulamento: Mandato Modernizado para Maximizar Valor ao Cotista

PATRIA

Alterações estratégicas para dar ao fundo maior flexibilidade, eficiência e capacidade de geração de valor

Critérios de elegibilidade para ativos conflitados

- **Permite operações estratégicas com flexibilidade, transparência e alinhamento com cotistas:** A aprovação dessa medida dá ao fundo um mandato mais ágil para estruturar operações complexas, compatíveis com seu porte e robustez. Essa prerrogativa será sempre direcionada ao mesmo segmento, preservando a estratégia do fundo e garantindo governança e alinhamento com os cotistas conforme os critérios descritos abaixo:
 - Remuneração revertida ao Fundo (inclusive taxa de performance);
 - Política de investimento compatível com a do Fundo;
 - Cotas adquiridas via oferta pública registrada ou dispensada pela CVM;
 - FIs sem tributação aplicável às pessoas jurídicas (Lei nº 9.779/1999).

Recompra de cotas:

- **A recompra de cotas é um instrumento estratégico para geração de valor aos cotistas, especialmente em momentos de desconto em relação ao valor patrimonial:** Essa flexibilidade permite maior eficiência na gestão do fundo, otimizando resultados e fortalecendo a atratividade do veículo. A proposta inclui a alteração do regulamento para autorizar a recompra de cotas de emissão própria, conforme normas vigentes, oferecendo aos prestadores de serviço essenciais mais uma ferramenta para maximizar valor e retorno de capital aos cotistas.

HGLG | Aperfeiçoamento do regulamento: Mandato Modernizado para Maximizar Valor ao Cotista

PATRIA

Alterações estratégicas para dar ao fundo maior flexibilidade, eficiência e capacidade de geração de valor

Inclusão de aval, fiança e outra forma de constituição de coobrigação e garantias

Aumento do capital autorizado para R\$30 bilhões

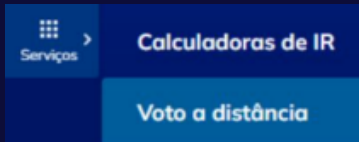
- **A possibilidade de oferecer garantias adicionais amplia a capacidade do fundo para estruturar operações sofisticadas, assegurando maior segurança jurídica e financeira:** Essa flexibilidade, agora prevista no regulamento, inclui a prestação de aval, fiança ou outras formas de coobrigação e constituição de garantias, inclusive ônus reais sobre imóveis da carteira. A medida reflete a evolução normativa e é essencial para viabilizar transações complexas, fortalecer negociações e reduzir riscos em projetos estratégicos.
- **A medida garante flexibilidade e agilidade para capturar oportunidades relevantes em um mercado dinâmico:** A proposta altera o regulamento para permitir a emissão de novas cotas por deliberação do Gestor, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia, conferindo maior rapidez para aproveitar janelas de mercado. Essa prerrogativa possibilita estruturar operações complexas e acompanhar o *deal flow* com escala compatível ao porte e à estratégia do fundo.

Cotistas do HGLG

Saiba como votar!

PATRIA

Passo a passo via **[B]**³

- 1** Acesse o site da B3:
<https://www.investidor.b3.com.br/login>
- 2** Primeiro acesso: clique em “**IR PARA O PRIMEIRO ACESSO**” e crie seu login. Já tem login cadastrado? Insira o seu **CPF/CNPJ** e senha para fazer o login
- 3** Dentro do Portal, acesse a seção “**Serviços**” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “**Voto à distância**”

- 4** Vá para “**Assembleias em Aberto**” e vote!

Passo a passo via  **cuore**

- 1** Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave:
contact@cuoreplatform.com
- 2** Abra os e-mails referentes aos fundos que você é cotista
- 3** Clique no link e acesse a plataforma com os últimos **4 dígitos do seu CPF**
- 4** Vote nas matérias da Assembleia e envie seu voto

Para mais opções de voto, consulte o “*Edital de Convocação*”.

Seu voto é importante!

Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

Fonte: Patria.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”).

Cotistas do **LVBI**

Saiba como votar!

Passo a passo via **[B]**³

1

Acesse o site da B3:

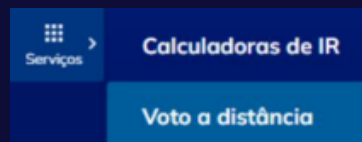
<https://www.investidor.b3.com.br/login>

2

Primeiro acesso: clique em “**IR PARA O PRIMEIRO ACESSO**” e crie seu login. Já tem login cadastrado? Insira o seu **CPF/CNPJ** e senha para fazer o login

3

Dentro do Portal, acesse a seção “**Serviços**” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “**Voto à distância**”



4

Vá para “**Assembleias em Aberto**” e vote!

Passo a passo via **Plataforma**

1

Acesso ao link:

- O cotista receberá um e-mail com o link de votação.
- Ao clicar no link, selecione “Iniciar votação”.
- Insira o CPF no campo de identificação.

2

Confirmação de procurador

- Na segunda página, aparecerá a pergunta: “Você é um procurador?”
- Caso não seja procurador, selecione “Não” e siga para a próxima etapa.

3

Leitura do documento

- Será exibida a página com o documento da consulta.
- O cotista deverá marcar que está ciente do conteúdo e que leu o documento.
- Após confirmar, será direcionado para a página de votação

4

Votação:

- A matéria a ser votada aparecerá na tela com as opções de voto.
- Basta selecionar a opção desejada e clicar em “Finalizar”.
- O voto será computado automaticamente.

Para mais opções de voto, consulte o “*Edital de Convocação*”.

Seu voto é importante!

Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

Cotistas do **PATL**

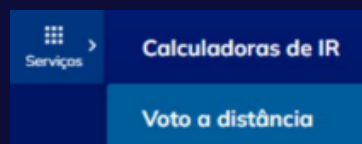
Saiba como votar!

PATRIA



Passo a passo via **[B]**³

- 1** Acesse o site da B3:
<https://www.investidor.b3.com.br/login>
- 2** Primeiro acesso: clique em “**IR PARA O PRIMEIRO ACESSO**” e crie seu login. Já tem login cadastrado? Insira o seu **CPF/CNPJ** e senha para fazer o login
- 3** Dentro do Portal, acesse a seção “**Serviços**” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “**Voto à distância**”



- 4** Vá para “**Assembleias em Aberto**” e vote!

Passo a passo via

- 1** O cotista receberá, por meio de correio eletrônico, a convocação contendo as informações relativas à consulta.
- 2** Ao acessar a convocação, o cotista deverá selecionar a opção “**Votar pelo WhatsApp**”.
- 3** A referida seleção direcionará o cotista a uma conversa, no aplicativo **WhatsApp**, com a **Vicky, assistente virtual da Vórtx**, responsável pelo processamento das instruções de voto.
- 4** Posteriormente, **será encaminhado ao cotista, via e-mail, um código de validação**, que deverá ser informado à assistente virtual para autenticação do procedimento. Para fins de identificação e segurança, o cotista deverá confirmar seus dados conforme solicitado pela assistente virtual.
- 5** **Concluída a etapa de validação, o cotista terá acesso ao teor integral da consulta, podendo formalizar seu voto** mediante a escolha de uma das alternativas disponíveis: **aprovação, reprovação ou abstenção**.

Para mais opções de voto, consulte o “*Edital de Convocação*”.

Seu voto é importante!

Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

Fonte: Patria.

OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL. EM CASO DE DÚVIDAS, CONSULTE O TIME DE GESTÃO DO PATRIA. RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”).

PATRIA