

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Novembro 2025

Informações Gerais **PATL11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

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

Início das Atividades

Agosto 2020

Código de Negociação

PATL11

CNPJ

35.754.164/0001-99

Cotas Emitidas

4.991.535

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Vórtx Ltda.

Taxa de Administração Total*

1,13% a.a. sobre o Valor de Mercado¹

Público Alvo

Investidores em geral

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



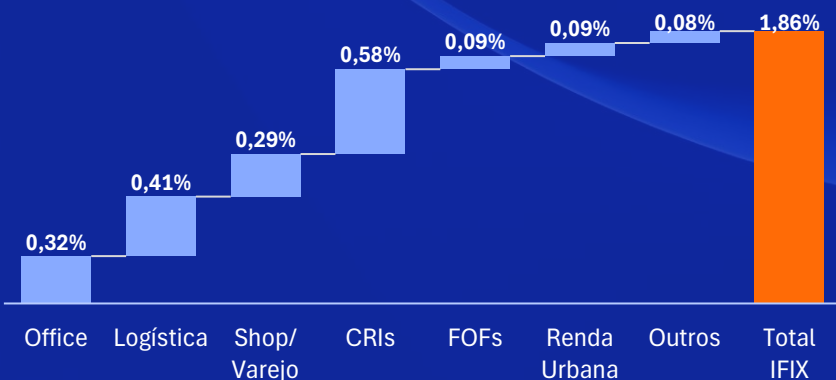
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	142.309	0,88	1,9%
IFIX - Office	14	10.539	0,64	4,3%
IFIX - Logística	12	23.672	0,94	2,6%
IFIX - Shopping	10	18.713	0,86	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.708	0,90	1,5%
IFIX - FOFs	8	3.991	0,85	3,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.084	0,99	1,4%
IFIX - Outros	24	22.602	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹** (+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de 2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI), com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

Comentários da Gestão (1/2)

Novembro 2025

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,81/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,63/cota**. Neste mês, resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente; (i) positivamente pela segunda parcela da multa de rescisão da SEB (R\$ 0,14/cota) e (ii) e negativamente por despesas imobiliárias referente a manutenção dos ativos (R\$ 0,10/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 08 de dezembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, desta forma a **vacância** ao final do mês permaneceu em **2,7% (física) e 6,5% (financeira)**, referentes aos **4.104 m² disponíveis no Ativo Ribeirão das Neves**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 4,1 anos. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 483,7 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 96,90

Valor de Mercado*

R\$ 313,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 62,80

P/VP*

0,65x

ADTV*

R\$ 1,0 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

10,9% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,1% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Novembro 2025

- No mês de novembro, seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com três processos importantes:
 - Itatiaia:** seguimos prospectando empresas dos principais segmentos industriais da região, com foco em atrair um perfil estratégico que gere leads qualificados para a área que será desocupada pela SEB no próximo ano;
 - Jundiaí 1:** já iniciamos tratativas comerciais para ocupação do espaço que irá vagar com a saída da Postall.
 - Ribeirão das Neves:** estamos em tratativas técnicas com duas empresas interessadas em locar parte das áreas vagas. As negociações avançam para que possamos evoluir para a formalização das minutas contratuais;

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 28/11, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
4	8
ABL (m²)*	WALE*
151.130	4,1 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
2,7%	6,5%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 1.976/m²	R\$ 25,53/m²

AGE | Consulta Formal | Consolidação

PATL11

PATRIA LOGÍSTICA FII

No dia 1 de dezembro, foi convocada assembleia geral extraordinária a ser realizada por meio de consulta formal para apresentar aos cotistas a seguinte proposta:

- i. Aprovar a aquisição da totalidade dos imóveis do PATL pelo HGLG;
- ii. Aprovar a dissolução do fundo, após 6 meses de tail.

Para saber mais sobre a AGE, acesse os documentos aqui: [Carta Consulta e Proposta do Administrador.](#)

Para mais informações, clique aqui para acessar o **Material de apoio.**

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 | AGE - Aquisição Ativos pelo HGLG

PATRIA

Passo a Passo e Cronograma estimado da operação

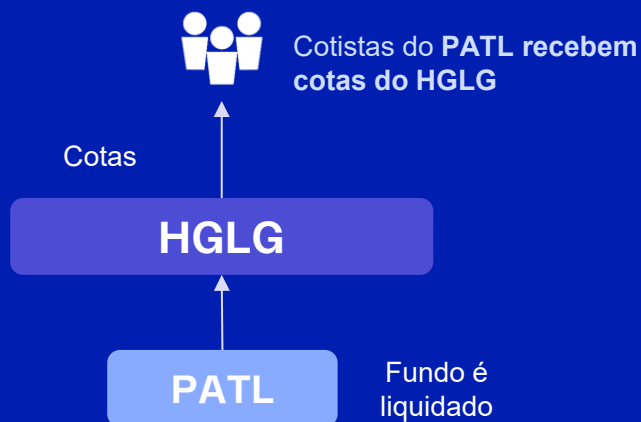
Para mais informações, acesse o [Edital de Convocação](#) e o [Material de Apoio](#)

➡ PATL - Passo a passo da operação

1



2



➡ Cronograma

1. Votação da AGE - em ambos os fundos
2. Sendo aprovadas as deliberações da consolidação, é aberta uma oferta no HGLG
3. Os imóveis do PATL são adquiridos com compensação de cotas - sob termos descritos na AGE
4. Inicia-se o processo de amortização do Fundo¹
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

Cotistas do PATL

Saiba como votar!

Passo a passo via [B]³

1

Acesse o site da B3:

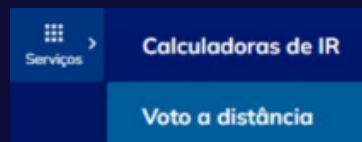
<https://www.investidor.b3.com.br/login>

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!



PATRIA

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**.

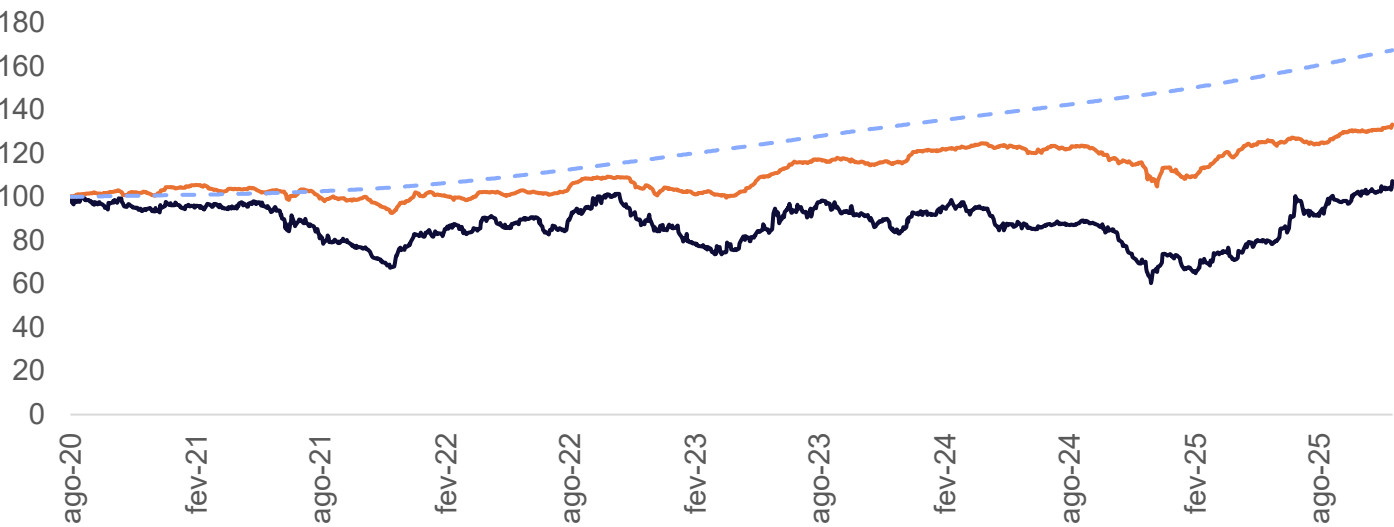
Para mais opções de voto, consulte o “**Edital de Convocação**”.

Seu voto é importante!

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

Performance

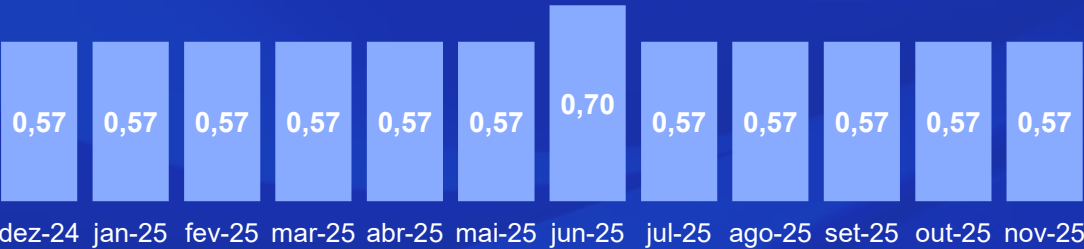
PATRIA



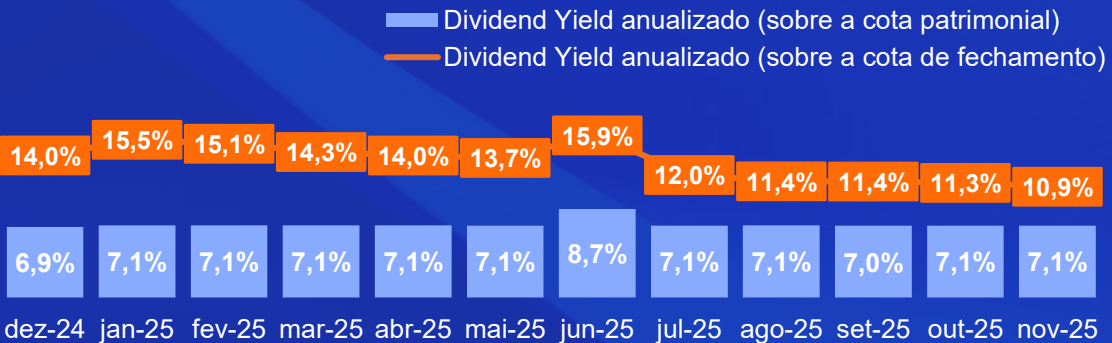
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PATL11¹	4,4%	45,2%	7,3%	1,4%
■ IFIX	1,9%	17,5%	33,2%	5,6%
■ CDI Bruto	1,1%	13,0%	67,3%	10,3%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,58



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

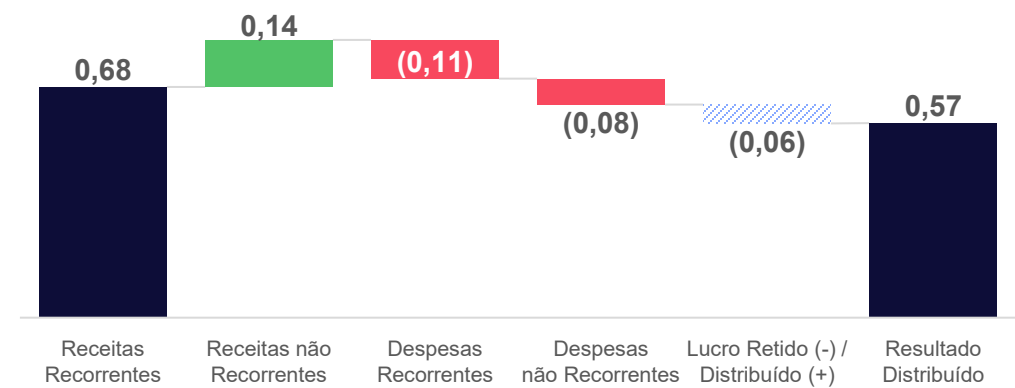
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

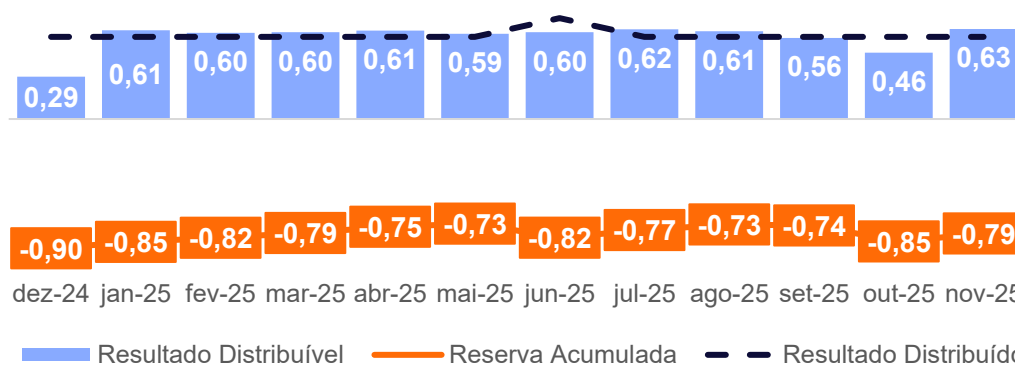
	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.268.833	0,65	35.327.438	37.983.258
Receitas Mobiliárias*	106.052	0,02	1.263.044	1.366.665
Receitas Extraordinárias	686.112	0,14	1.782.563	926.511
Receitas – Total	4.060.997	0,81	38.373.045	40.276.434
Despesas Imobiliárias*	(563.965)	(0,11)	(2.026.742)	(2.096.221)
Despesas Operacionais*	(375.918)	(0,08)	(3.886.091)	(4.250.654)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(939.884)	(0,19)	(5.912.833)	(6.346.875)
Resultado Distribuível*	3.121.113	0,63	32.460.211	33.929.559
Resultado Distribuído	2.845.175	0,57	31.945.824	34.790.999

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Balanço Patrimonial

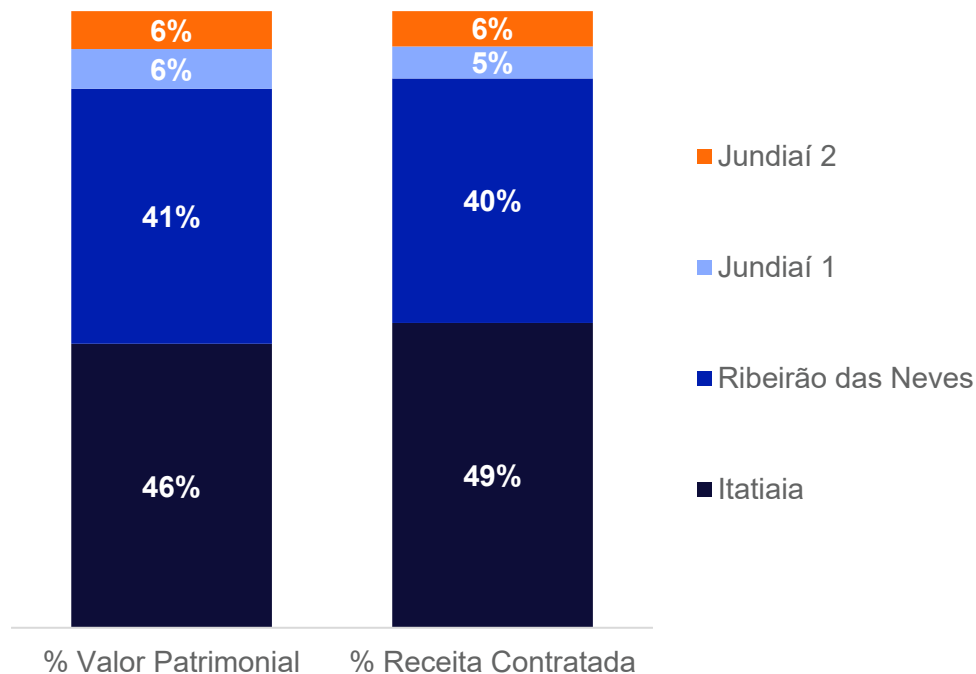
Carteira (em R\$ milhões)

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

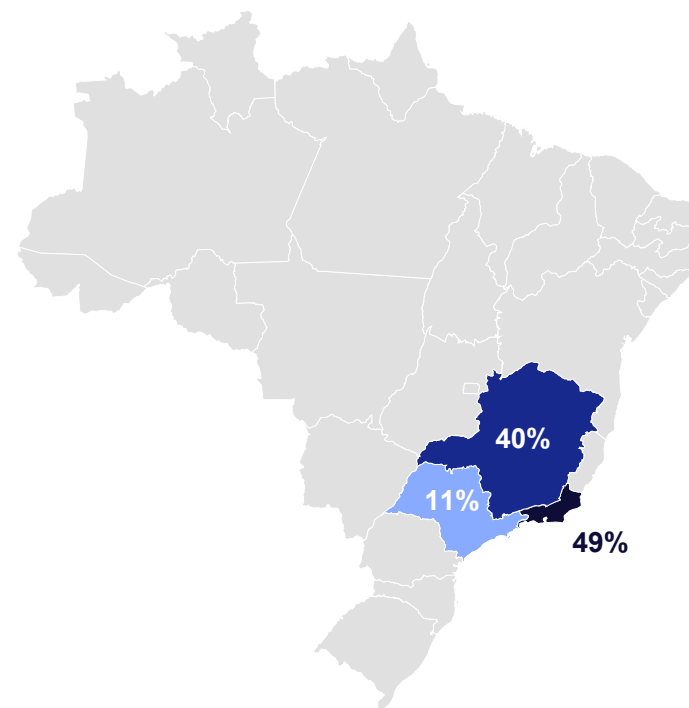


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII VILG11. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

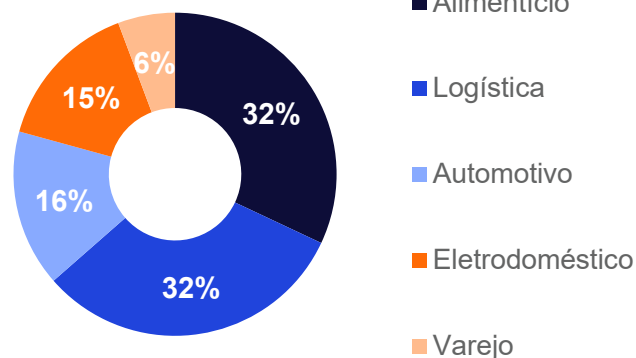


Portfólio com **4 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **151 mil m²** de ABL

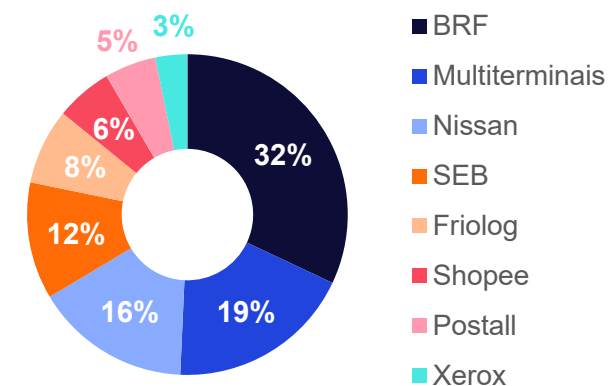
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



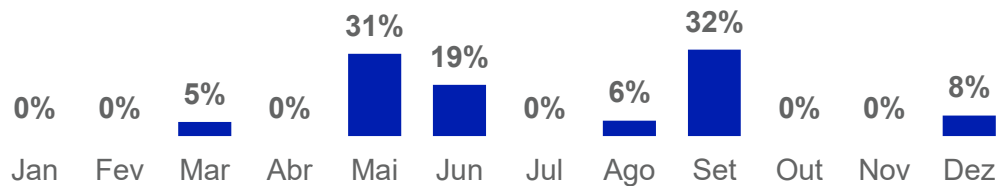
Alocação Natureza dos Contratos*



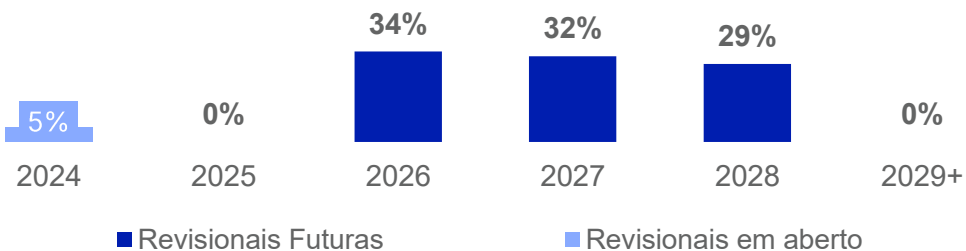
Alocação por Indexador



Mês de Reajuste



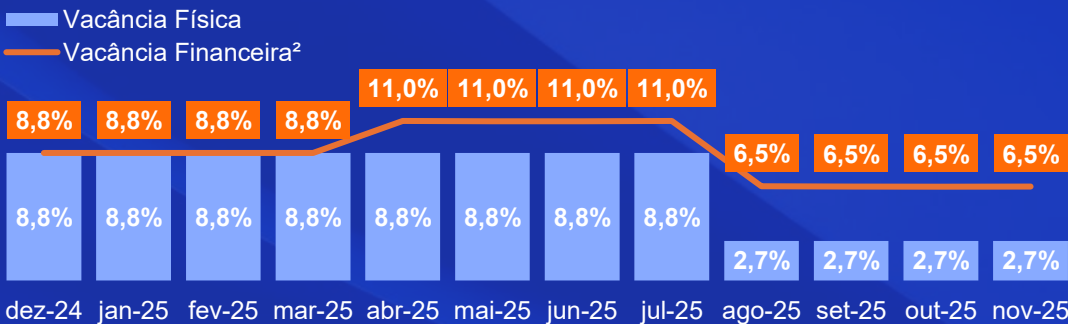
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²A partir desse mês, estamos padronizando a metodologia de cálculo de vacância financeira nos relatórios dos fundos Patria RE. Para mais informações, consulte o glossário. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATL11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% ativos)
1	Itatiaia	A	100%	45.579 (galpão) 60.000 (patio)	0,0%	6,4	46%
2	Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,7	41%
3	Jundiaí 1	A	100%	9.760	0,0%	0,3	6%
4	Jundiaí 2	A	100%	9.177	0,0%	4,8	6%

Total **151.130** **2,7%** **4,1** **100%**

ITATIAIA



RIBEIRÃO DAS NEVES



JUNDIAÍ 1



JUNDIAÍ 2



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

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

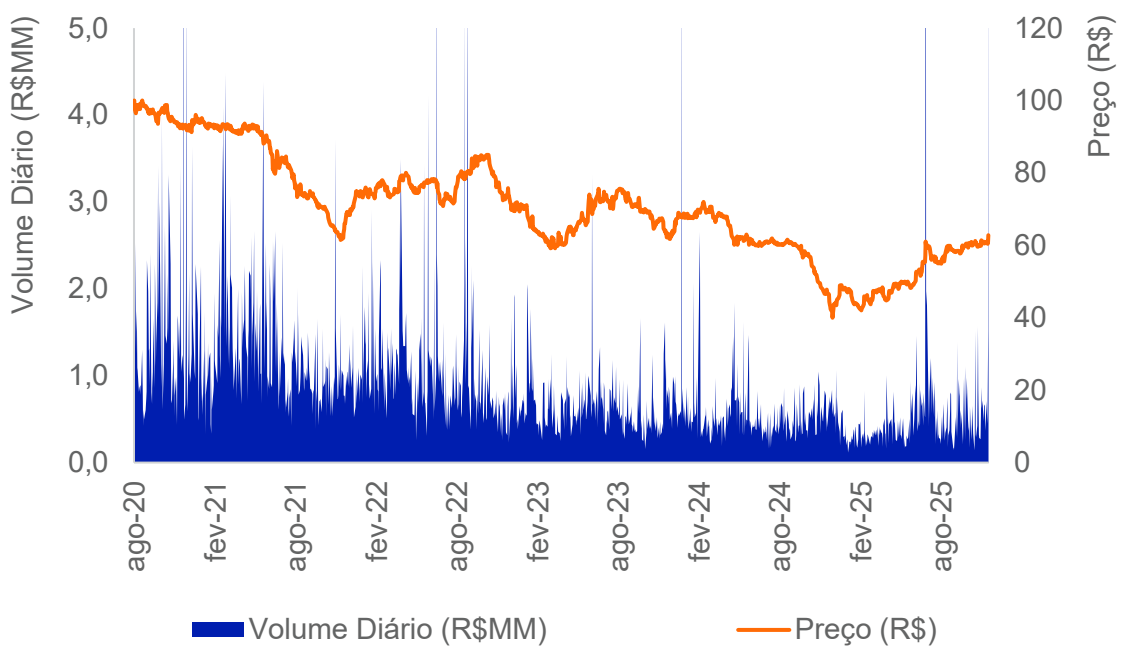
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



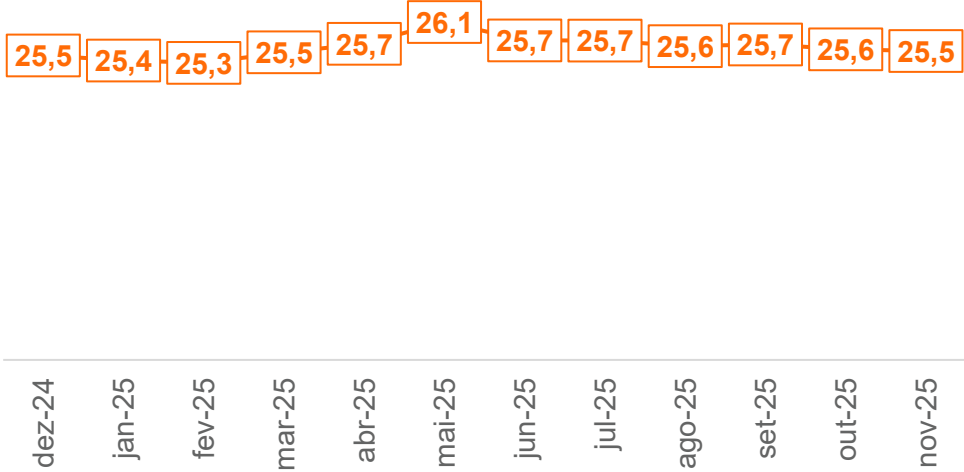
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,0	0,5	0,5
Giro*	5,9%	45,5%	50,6%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 bilhões** sob gestão



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

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.