

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Novembro 2025

Objeto do Fundo

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

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

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

¹ Já considerando as cotas da 10ª emissão.

Início das Atividades

Março 2011

Código de Negociação

HGLG11

CNPJ

11.728.688/0001-47

Cotas Emitidas

42.404.675¹

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	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 (1/3)

Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,44/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 1,06/cota**. Houve impacto não recorrente de mais de R\$ 0,25 por cota, devido ao recebimento de Duque de Caxias. Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,10/cota**, em linha com os últimos meses. Desta forma, houve uma **redução da reserva acumulada¹ para R\$ 0,21/cota**. O pagamento ocorreu no dia 12 de dezembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo **Syslog**, as saídas de **Roja e Eletrobras**; (ii) a **Memodoc** deixou o ativo **Duque de Caxias**; e (iii) no ativo **São José**, a saída da **Plastic Omnium**. Considerando isso e os ativos adquiridos na 10ª Emissão, **vacância física² subiu para 4,8%**.
- Com as movimentações mapeadas, **projetamos a vacância física² do Fundo em 5,9% em fevereiro de 2026**. Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo encerrou o mês com **9,7% de alavancagem financeira no portfólio, 11,4% se considerarmos o volume da dívida contraída via SPE**. Esta estrutura foi feita para auxiliar no crescimento do portfólio, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. O time de gestão acompanha a evolução da alavancagem de modo ativo. [Clique aqui](#) para saber mais.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 7,0 bilhões

R\$ 165,79

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 6,8 bilhões

R\$ 161,00

P/VP*

ADTV*

0,97x

R\$ 8,0 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,2% a.a.

8,0% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A reserva acumulada foi impactada pela distribuição dos recibos de cotas da 10ª emissão. ²A vacância física desconsidera a RMG: mesmo com o recebimento da renda, o espaço segue contabilizado como vago, com impacto apenas na vacância financeira. Data base 28/11. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/3)

Novembro 2025

DESENVOLVIMENTO:

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

10ª EMISSÃO DE COTAS:

- O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Encerramento no dia 30/11 para comunicar o encerramento da 10ª Emissão de Cotas com **montante total captado de R\$ 1,4 bilhões**. Para saber mais sobre a Oferta, acesse o anúncio de encerramento, [clicando aqui](#).

AQUISIÇÕES:

- Em **26/11/2025**, o Fundo comunicou por Fato Relevante ([clique aqui](#)) a **quarta aquisição no âmbito da 10ª emissão**, na qual o Fundo concluiu a aquisição direta ou indireta de 5 galpões logísticos (Portfólio I), totalizando 235.459 m² de ABL. Mais informações a respeito desta aquisição estão disponíveis nos próximos slide.
- Em **27/11/2025**, o **Fundo comunicou** por Fato Relevante ([clique aqui](#)), a quinta **aquisição no âmbito da 10ª emissão**, na qual o Fundo concluiu a **aquisição indireta de 3 galpões logísticos (Portfólio II)**, totalizando **185.709 m² de ABL**. Mais informações a respeito desta aquisição estão disponíveis nos próximos slide.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

37

Nº de locatários

178

ABL (m²)*

2.066.020

WALE*

4,3 anos

Vacância Física*,2

4,8%

Vacância Financeira*

2,6%

Valor médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 2.959/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 26,2 /m²

O que adquirimos?

5 galpões logísticos adicionando 235.459 m² de ABL para o Fundo:

1 Osasco (SP) - 100%

- ABL: 23.705 m²
- Principal Inquilino: Track & Field

2 Porto Canoa Log (ES) - 100%

- ABL: 95.020 m²
- Principais Inquilinos: O Boticário e Unilog Express

3 Fernão Dias Business Park (MG) - 100%

- ABL: 58.017 m²
- Principal Inquilino: Netshoes (Grupo Magalu)

4 CD Privalia (MG) - 100%

- ABL: 26.773 m²
- Principal Inquilino: Privalia

5 Betim Business Park (MG) - 72%

ABL Adquirido: 31.944 m²
Principal Inquilino: Ypê

Por que adquirimos?

- Portfólio com localização estratégica em importantes polos logísticos do Brasil;
- Ativos com qualidades técnicas relevantes em relação aos seus pares da praça logística
- Portfólio composto por locatários com bom posicionamento no setor de atuação;
- Contratos típicos e um atípico;
- Ativos com potencial valorização de receita.

Características financeiras

- **Valor da aquisição:** R\$ 850,7 milhões (R\$ 3.613/m²)
- **Forma de pagamento:** majoritariamente compensação de créditos via subscrição da 10ª emissão de cotas do HGLG
- **Receita imobiliária estimada:** R\$ 77,9 milhões/ano
- **Cap rate no primeiro ano:** 9,2% a.a.
- **WALE dos contratos:** 2,4 anos



Alocação da Receita Contratada

	Track & Field	Diebold Nixdorf	Supermercado Rossi	Enivix
Inquilinos	39,6%	27,2%	21,2%	12,0%

Para acessar o Fato relevante completo, [clique aqui](#). Recomendamos também a leitura na íntegra onde explicamos a Tese de Investimentos do ativo ([clique aqui](#)).

Aquisição Portfólio II

PATRIA

O que adquirimos?

Aquisição de 3 galpões logísticos performados no estado de SP, totalizando 185.709 m² de ABL:

1

Guarulhos (SP) - 100% (fase final de construção*)

- ABL: 105.638 m²
- Principal Inquilino: Tecfil

2

Embu das Artes (SP) - 100%

- ABL: 39.475 m²
- Principal Inquilino: Total Química e Kingstar

3

Parque Novo Mundo (SP) - 100%

- ABL: 34.337 m²
- Principal Inquilino: Mira Transportes
- Tipicidade: Atípico com vencimento em dezembro de 2031

*O Fundo concluiu a aquisição de 34,73% da SPE detentora do imóvel e se comprometeu a adquirir o restante da participação na mesma SPE.

Por que adquirimos?

- Portfólio com localização estratégica em importantes polos logísticos do Brasil;
- Ativos com qualidades técnicas relevantes em relação aos seus pares da praça logística
- Portfólio composto por locatários com bom posicionamento no setor de atuação;
- Contratos típicos e um atípico;
- Ativos com potencial valorização de receita.

Características financeiras

- **Valor da aquisição:** R\$ 807,9 milhões (R\$ 4.501/m²)
- **Forma de pagamento:** majoritariamente compensação de créditos via subscrição da 10ª emissão de cotas do HGLG
- **Receita imobiliária estimada:** R\$ 67,0 milhões/ano
- **Cap rate no primeiro ano:** 8,3% a.a.
- **WALE dos contratos:** 2,4 anos



Alocação da Receita Contratada

	Tecfil	RMG
Inquilinos	24%	76%

Para acessar o Fato relevante completo, [clique aqui](#). Recomendamos também a leitura na íntegra onde explicamos a Tese de Investimentos do ativo ([clique aqui](#)).

REAVALIAÇÃO DE ATIVOS:

- Em 01/12/2025, o Fundo divulgou Carta do Gestor ([clique aqui](#)) informando a conclusão do processo de reavaliação dos ativos imobiliários a valor de mercado (valor justo). As avaliações foram realizadas em novembro de 2025 pela Colliers Brazil, mesma empresa responsável pelo processo no ano anterior. O resultado apontou valorização média de 2,52% em relação aos valores contábeis de dezembro de 2024, refletindo a evolução operacional dos ativos e o cenário positivo para o setor. A seguir, os ativos avaliados, organizados por ordem crescente de variação:
- **Betim BTS - Meli: + 10,7%.** Aluguel de mercado superior ao do ativo, ainda que a piora do cenário macroeconômico tenha elevado as taxas de desconto aplicadas ao fluxo de caixa.
- **Goiânia: + 5,1%.** Melhora significativa no quadro de locações após as janelas de revisional.

Imóvel	Outubro-25 (R\$MM)	Novembro-25 (R\$MM)	R\$/m² Novembro 25	% Variação
Betim BTS - Meli	287,4	318,1	3.323	10,7%
Goiânia	256,9	269,9	3.450	5,1%
DCR	326,1	333,4	4.297	2,2%
DCB	503,7	513,9	5.679	2,0%
Itupeva G200	282,3	288,0	3.201	2,0%
São Carlos	251,8	256,3	3.218	1,8%
Parque Torino	239,9	242,1	3.646	0,9%
DCC	408,5	406,7	3.960	-0,4%
CLE	268,9	264,1	3.970	-1,8%
Vinhedo	482,9	468,4	3.539	-3,0%
Outros	2.226,8	2.352,4	3.306	5,6%
Total	5.535,2	5.713,3	3.591	3,2%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 28/11. Fonte: Patria.

AGE | Consulta Formal | Consolidação

HGLG11

Patria LOG 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 incorporação do LVBI11 pelo HGLG;
- ii. Aprovar aquisição da totalidade dos imóveis do PATL pelo HGLG;
- iii. Aprovar a incorporação de dois Fundos de logística monoativos geridos pela Brookfield' pelo HGLG;
- iv. Aprovar a alteração e ou inclusão de itens que visam o aperfeiçoamento do regulamento.

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**.

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

¹Fonte: Patria. Informações referentes ao portfólio estimado com a aprovação da consolidação dos imóveis do PATL, LVBI, HGLG e Fundos Brookfield; ²Fonte 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; ³Retorno total base outubro 2025. Dividend yield considera renda nominal projetada após a 10ª emissão + carregos atuais dos ativos a serem consolidados.

HGLG | AGE - Consolidação dos imóveis dos Fundos de Logística

PATRIA

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

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



¹Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação; ²Tail 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").

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.

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

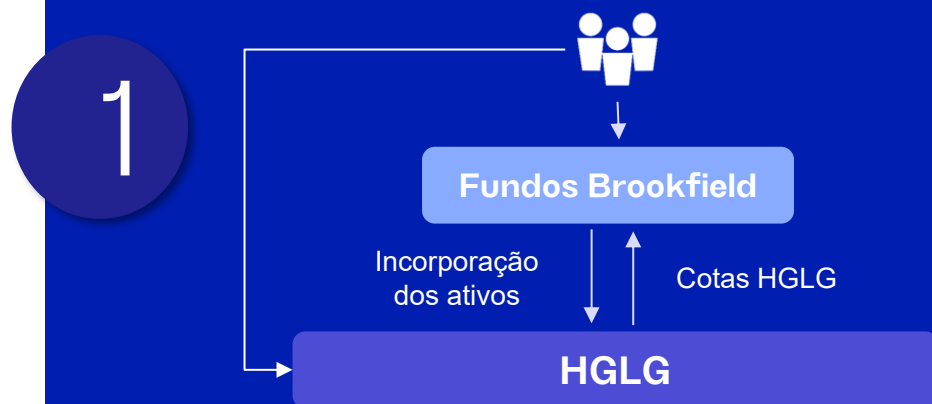


1. O valor de aquisição é uma interpretação do gestor sobre o futuro valor dos imóveis

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

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.

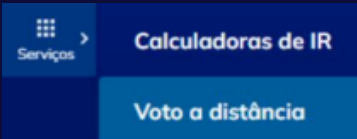
1. Condicionada a aprovação, pela CVM, da possibilidade de dispensa do direito de reembolso no caso de incorporação.
2. Não há prazo pré determinado para parecer da CVM.
3. Processo de incorporação não requer envio de custo de médio de aquisição.

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 “**Editais de Convocação**”.

Seu voto é importante!

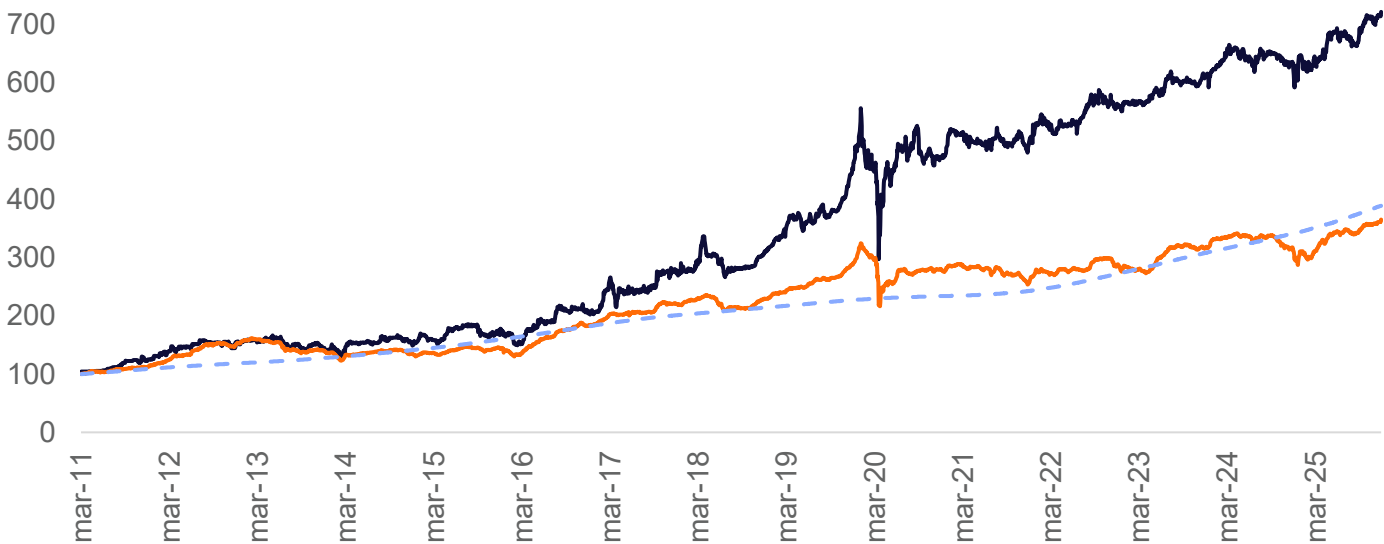
Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

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”).

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG111	2,3%	11,4%	621,3%	14,5%
IFIX	1,9%	17,5%	265,0%	9,3%
CDI Bruto	1,1%	13,0%	288,9%	9,8%

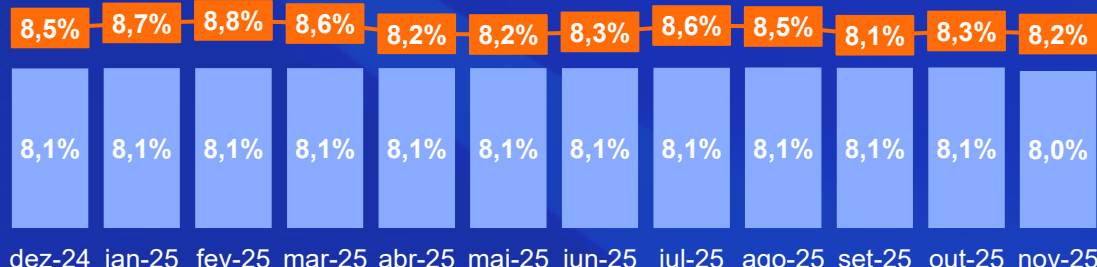
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,10



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



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

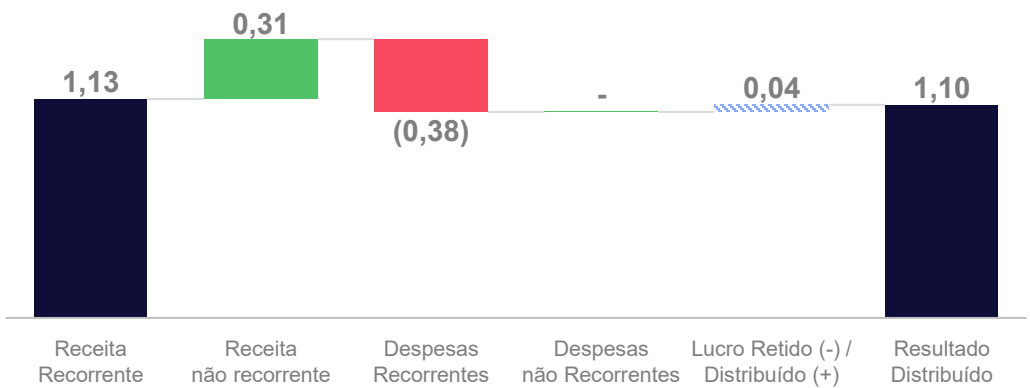
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

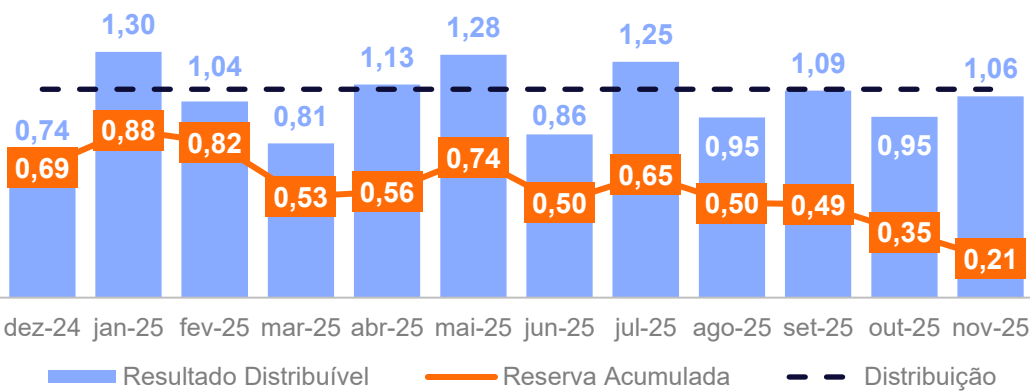
	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	34.540.539	1,02	406.802.126	440.619.268
Receitas Mobiliárias*	3.588.802	0,11	56.627.797	60.831.433
Receitas Extraordinárias	10.478.788	0,31	25.493.518	19.913.588
Receitas - Total	48.608.129	1,44	488.923.441	521.364.289
Despesas Imobiliárias*	(820.765)	(0,02)	(9.145.289)	(10.051.421)
Despesas Operacionais*	(3.276.363)	(0,10)	(35.063.801)	(38.315.668)
Despesas Financeiras*	(8.593.460)	(0,25)	(48.658.787)	(52.029.907)
Despesas - Total	(12.690.587)	(0,38)	(92.867.877)	(100.396.997)
Resultado Distribuível*	35.917.542	1,06	396.055.563	420.967.292
Resultado Distribuído	37.166.333	1,10	408.829.658	445.995.990

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão, referente à aquisições de imóveis, sendo 63% no próximos 6 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportada pelo montante alocado em LCI, renda fixa e CRI.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
+ de 12 meses	Venda de ativo	Terreno HGLG São José	11,8	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			11,8	

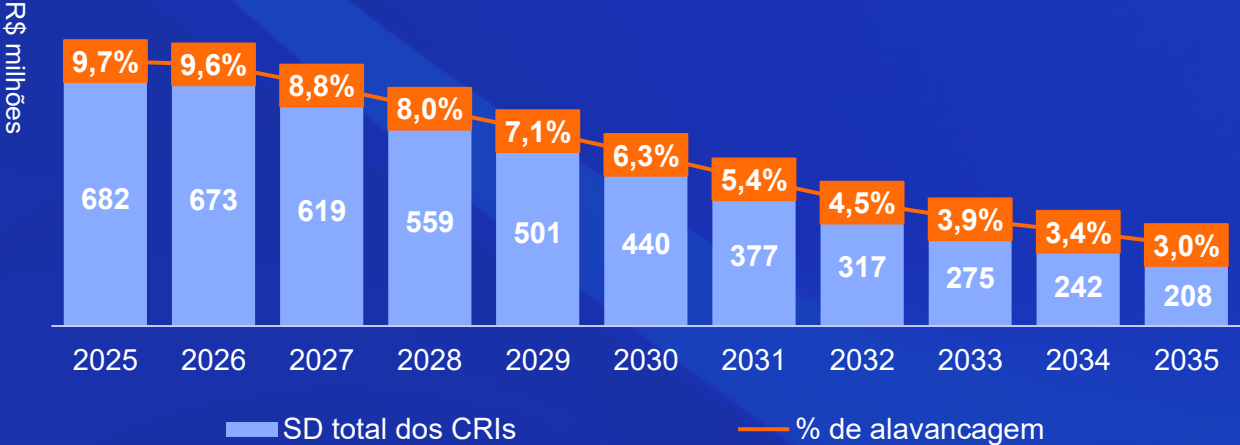
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Até 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(16,1)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(13,4)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(14,6)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(1,9)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(7,2)	Clique aqui
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,3)	Clique aqui
	Aquisições	10% Tech Town - Hortolândia/SP	(1,2)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(58,6)	
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(393,2)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(96,3)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(82,0)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(45,5)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(11,6)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela Retenção Cy Capital	(12,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Cy Capital	(61,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Cy Capital	(121,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Vinci	(120,1)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Vinci	(80,1)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(1.023,4)	

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

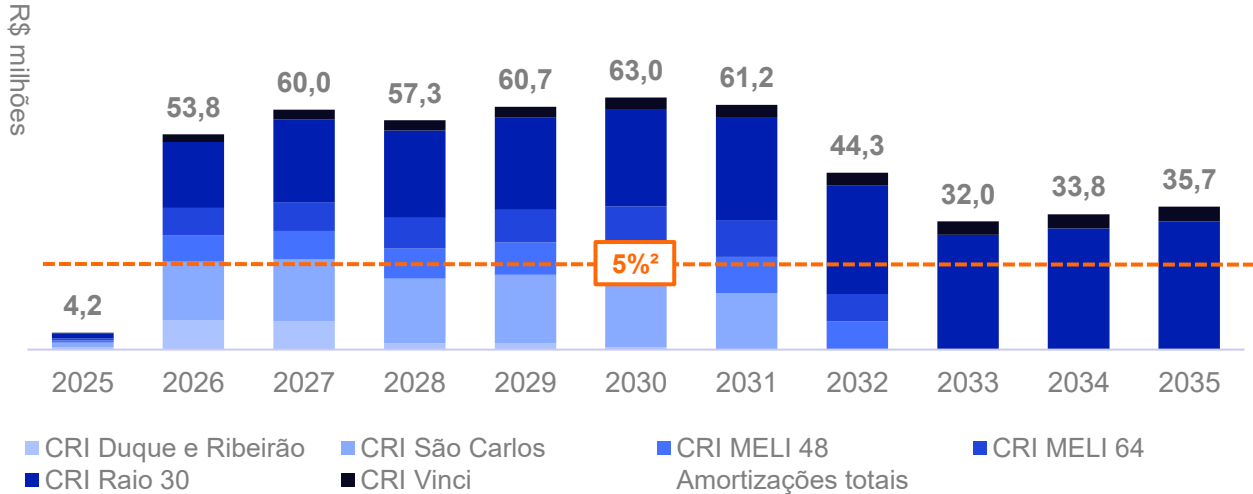
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 9,7% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao final de 2025 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento é saudável e compatível com a geração de resultados, tendo viabilizado o crescimento do portfólio sem comprometer a estrutura de capital.



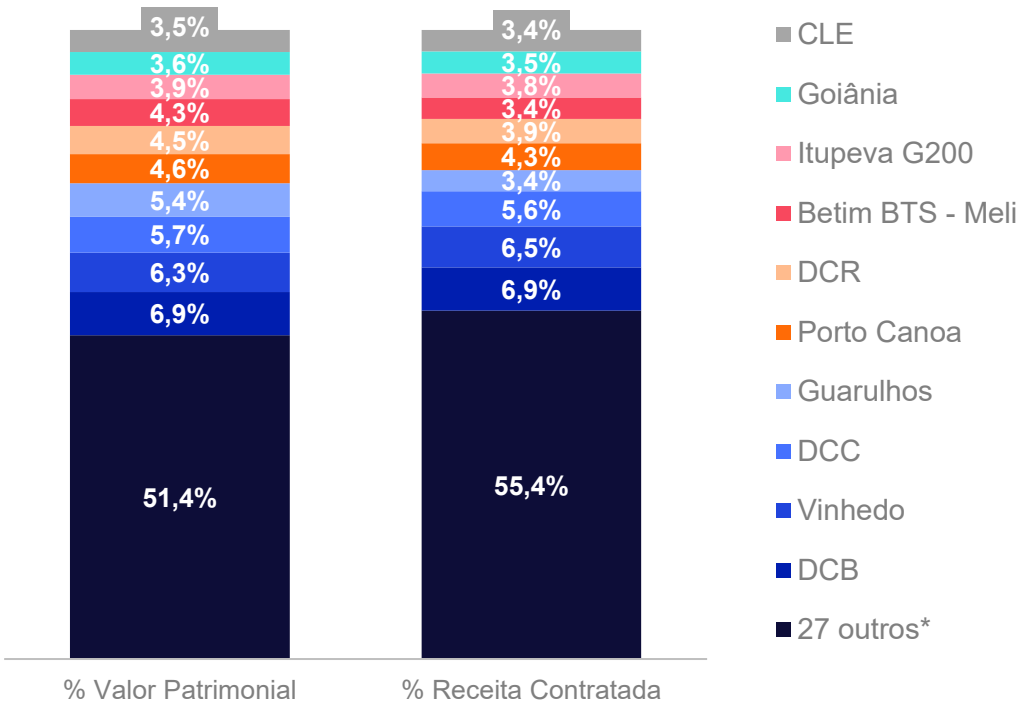
Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	18,8	IPCA	21G0048448	5,00%	jul/21	9 anos	-
CRI São Carlos	96,6	IPCA	21I0682823	5,25%	set/21	10 anos	-
CRI MELI 48	54,7	IPCA	22I0150943	6,25%	set/22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	55,0	IPCA	22I0150269	6,25%	set/22	10 anos	-
CRI Raio 30	409,3	IPCA	21J0043571	5,93%	out/21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	47,4	IPCA	19A0093844	7,50%	jan-19	12 anos	-
Compromissadas	23,0	CDI	21J0043571	0,95%	set/25	1 ano	-

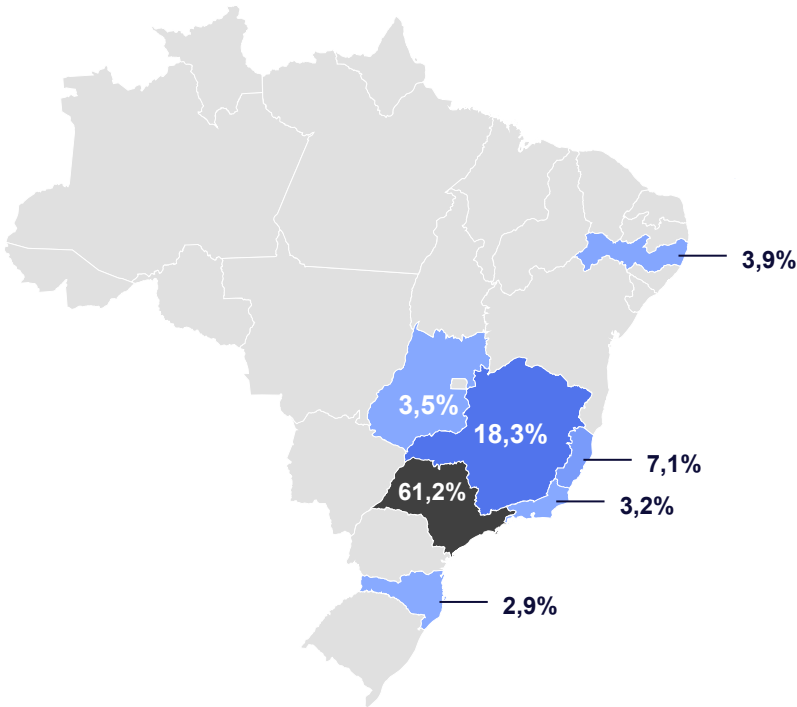


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 11,4% do patrimônio líquido do Fundo. ² A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



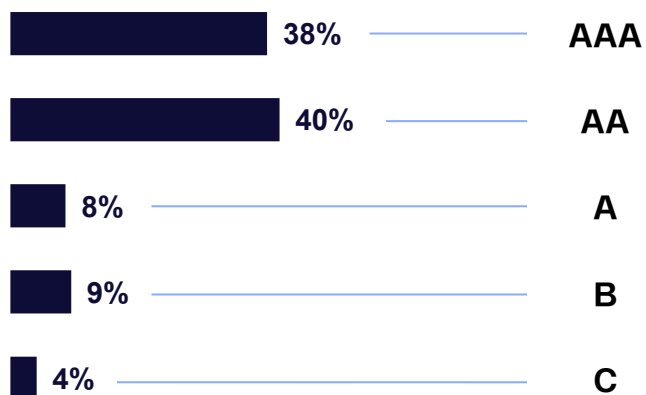
Portfólio com **37 ativos**, diversificado em **7 estados** e mais de **2 milhões m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

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

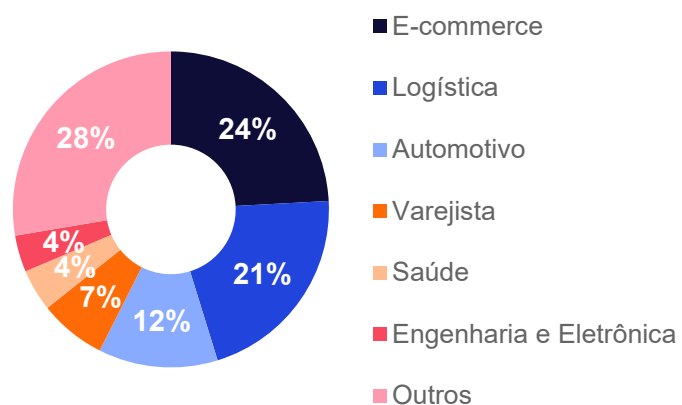
Carteira de Ativos¹ (2/6)

PATRIA

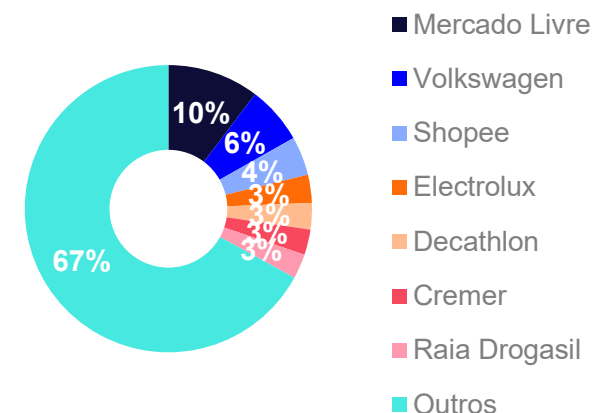
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



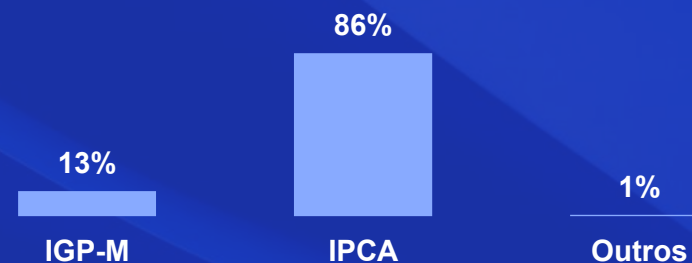
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

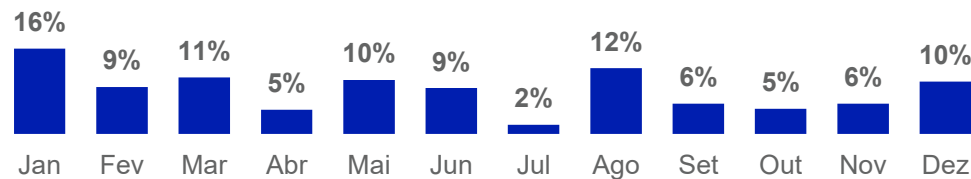


Alocação por Indexador

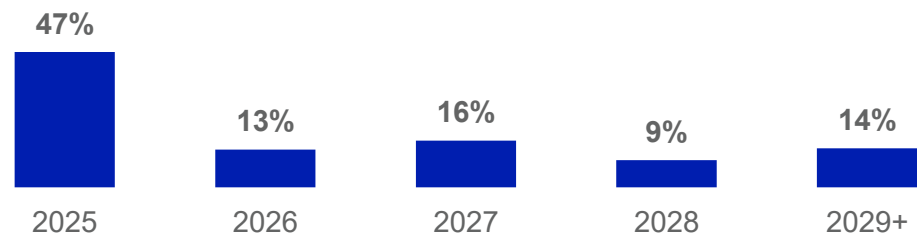


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

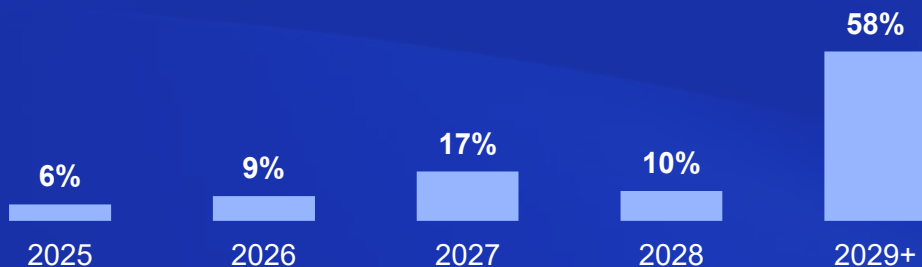
Mês de Reajuste



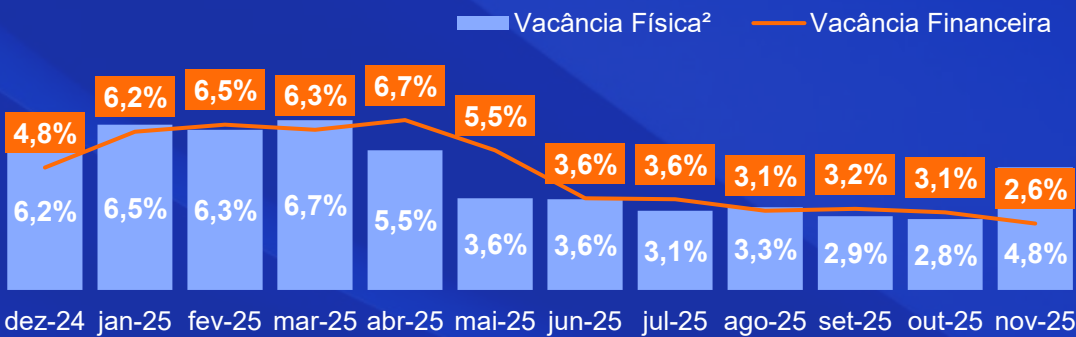
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²A vacância física desconsidera a RMG: mesmo com o recebimento da renda, o espaço segue contabilizado como vago, com impacto apenas na vacância financeira. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 ➔

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	4,8	6,88%
2	Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	8,0	6,27%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	1,3	5,69%
4	Guarulhos	AAA	100%	105.638	47,7%	4,5	5,36%
5	Porto Canoa	AAA	100%	95.020	0,0%	2,6	4,62%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	1,4	4,46%
7	Betim BTS - Meli	AAA	100%	95.730	0,0%	6,7	4,26%
8	Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,5	3,86%
9	Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	1,2	3,61%
10	CLE	A	100%	66.520	6,7%	1,5	3,54%
11	São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,7	3,43%
12	Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,4	3,28%
13	Torino	AAA	48%	66.398	0,0%	2,8	3,24%
14	Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	2,3	3,10%

DCB



ITUPEVA G200



BETIM



SÃO CARLOS



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

Carteira de Ativos¹ (5/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
15	Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	8,4	2,88%
16	Cariacica	AAA	50%	48.965	0,0%	4,7	2,85%
17	São José dos Campos	B	100%	72.487	28,6%	3,1	2,73%
18	Betim	AAA	100%	62.587	0,0%	5,4	2,68%
19	Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	2,0	2,51%
20	Itupeva G100	AA	100%	58.672	7,3%	5,2	2,45%
21	Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	4,1	2,42%
22	Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	9,1	2,20%
23	Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	4,5	2,06%
24	Extrema	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,8	1,74%
25	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	2,3	1,61%
26	Osasco	A	100%	24.022	0,0%	3,3	1,55%
27	Itapevi	B	100%	34.286	0,0%	9,2	1,42%
28	Master Labs	B	100%	14.337	18,2%	2,1	1,17%

CONE G06



ITAPEVI



LOUVEIRA



ITUPEVA G100



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

Carteira de Ativos¹ (6/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,8	1,14%
30	Syslog	A	49%	27.946	6,5%	2,1	1,13%
31	Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	6,0	1,08%
32	Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,8	1,05%
33	Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	1,4	1,03%
34	Duque de Caxias	A	51%	24.502	8,1%	3,6	0,94%
35	Cone G06	A	90%	19.468	9,1%	1,5	0,84%
36	Techtown	C	100%	8.760	17,1%	2,7	0,54%
37	Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,7	0,37%
			Total	2.066.020	4,8%	4,3	100%

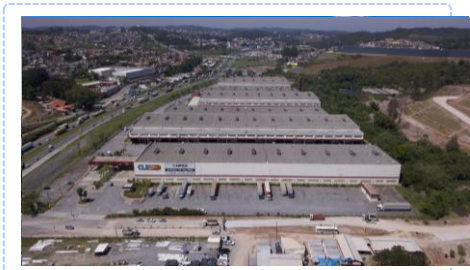
GOIANIA



PARQUE TORINO



CLE



PARQUE NOVO MUNDO

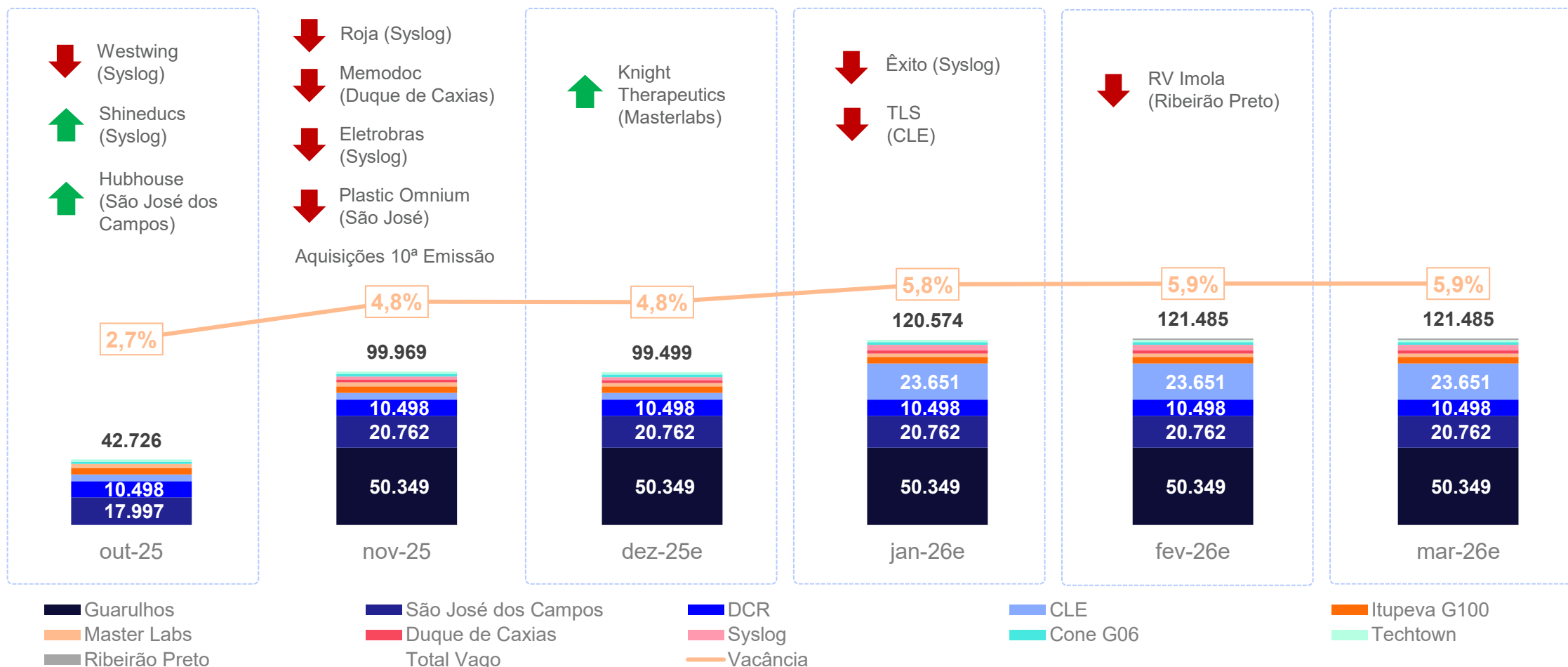


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

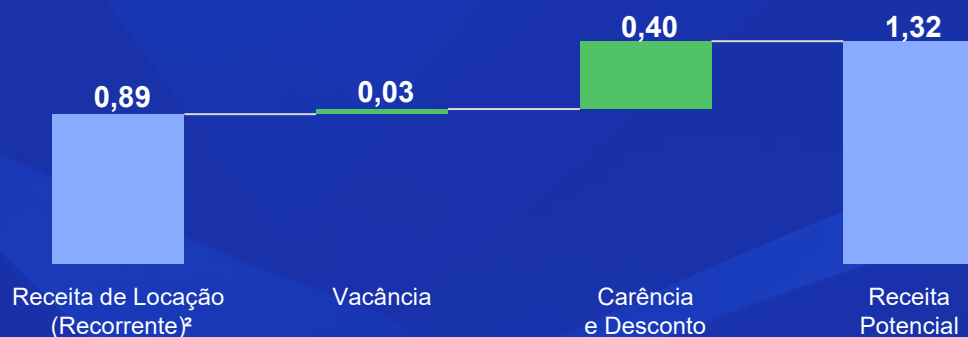
Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



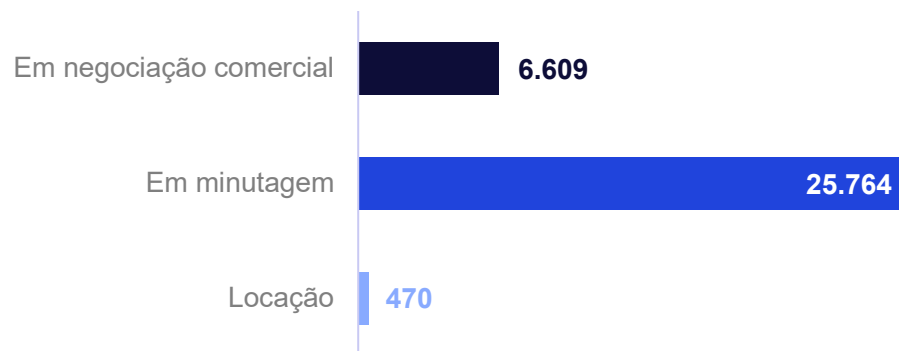
Resumo da Estratégia Comercial

A gestão segue atuando de forma próxima aos clientes da carteira, com foco na **preservação da alta ocupação do portfólio**. Além de capturar ganhos reais em oportunidades de revisão, estamos prospectando novos clientes para as áreas vagas de maneira estratégica, **visando reduzir ainda mais a já baixa taxa de vacância, atualmente em apenas 4,8%, inferior à média de mercado (próxima de 7%)**.

Em relação à ocupação, temos avanços relevantes: em Duque de Caxias, o último módulo vago já está em fase de minuta, o que deve levar à completa ocupação do ativo em breve. Em São José dos Campos, apesar das características do imóvel - antiga fábrica, pé-direito baixo e ausência de docas - a comercialização tem sido direcionada ao segmento industrial, em parceria com a CBRE. Essa abordagem vem convertendo leads qualificados em negociações concretas: já existe um contrato em minuta para 2.765 m² e outro cliente avalia uma expansão temporária de até 7.500 m². Em Embu das Artes, no CLE, projetamos uma nova vacância de aproximadamente 19.217 m², para a qual já iniciamos visitas e estudos de estratégias de absorção.

Quanto ao terreno dos fundos, seguimos avançando no desmembramento da matrícula para viabilizar um projeto de aproximadamente 50 mil m² de galpões classe A no espaço remanescente. Essa iniciativa permitirá atrair demandas maiores, melhorando a ocupação no ativo, trazendo mais liquidez no produto final.

Funil de Locação - ABL (m²)



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

Fonte: Patria.



O Imóvel

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

Evolução de obra

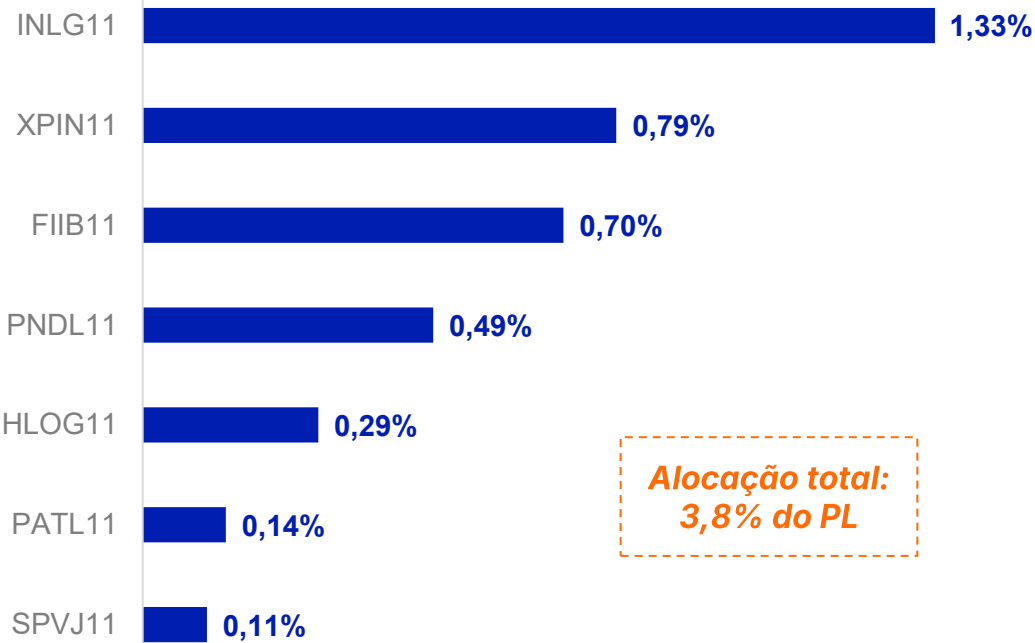
Acesso Gerais	100%
Contenções	99%
Fundações	100%
Estrutura	100%
Cobertura	100%

Em novembro a obra chegou ao patamar de de 99,94%, na etapa de checklist e ajustes finais. Dado que foram emitidos os documentos de Habite-se e AVCB e, tendo o locatário já operando o galpão, os proximos relatórios gerenciais passarão a acompanhar somente as obras da Contenção 02. Após o acidente ocorrido em Agosto de 2025, esta contenção segue como pendência para finalização desta obra, tendo sua previsão de término para março de 2026.

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

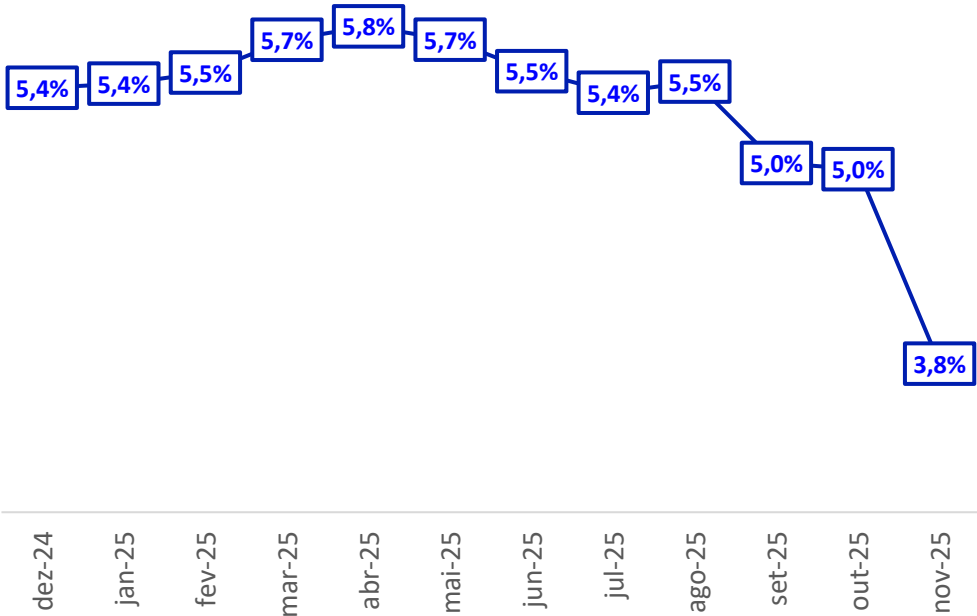
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários composta de 7 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e XPIN.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



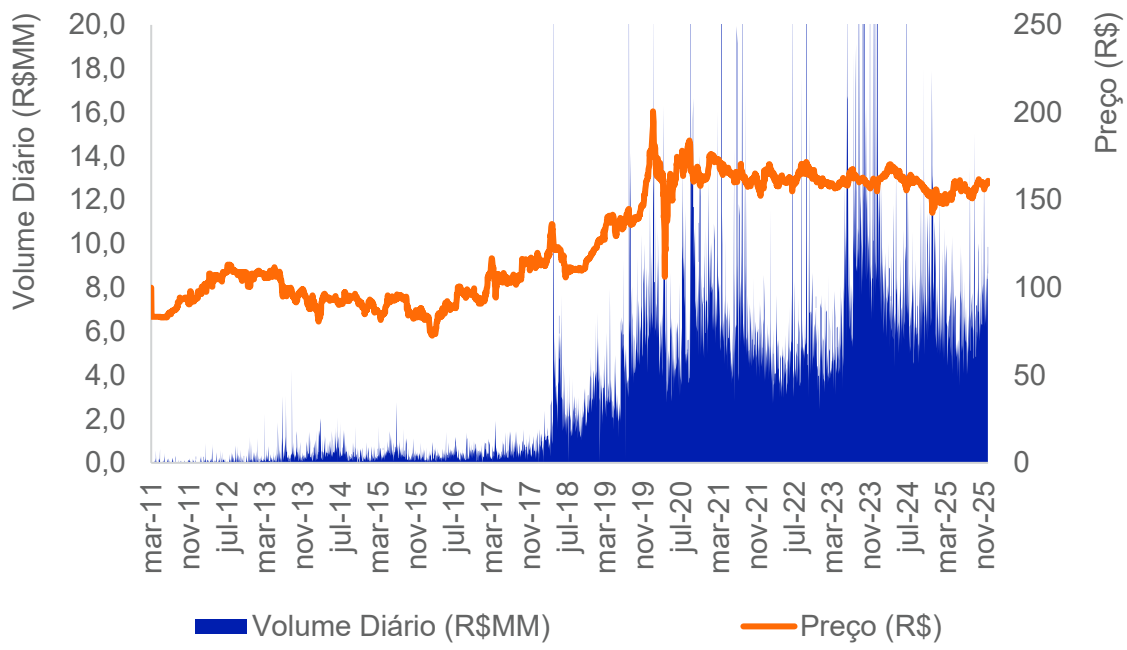
Alocação total:
3,8% do PL

Alocação em FII (% do PL)



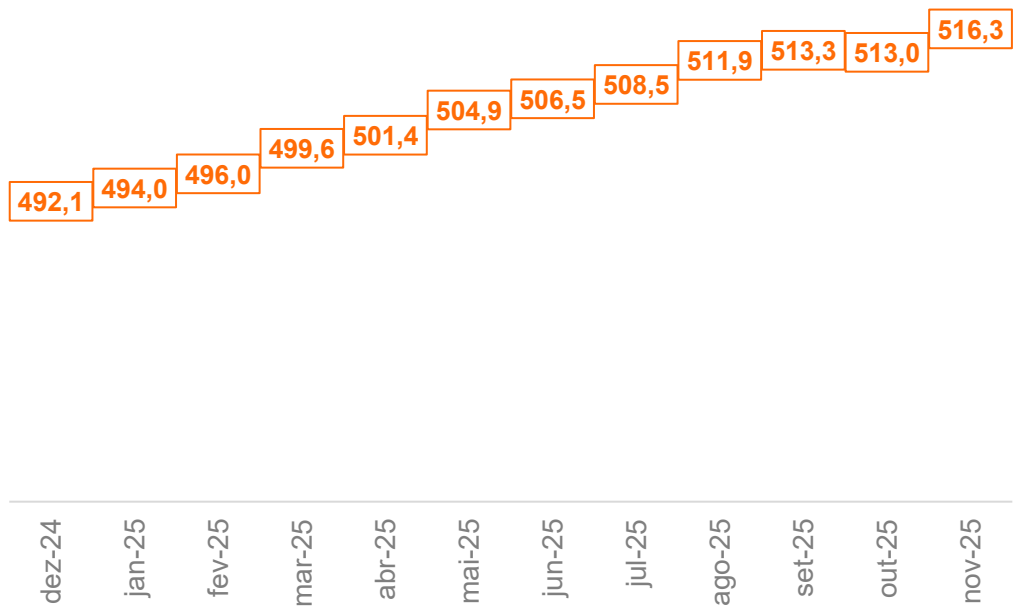
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	8,0	6,6	6,9
Giro	2,8%	29,0%	32,8%

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.