

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Março 2026

Objeto do Fundo

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

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

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

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](#)

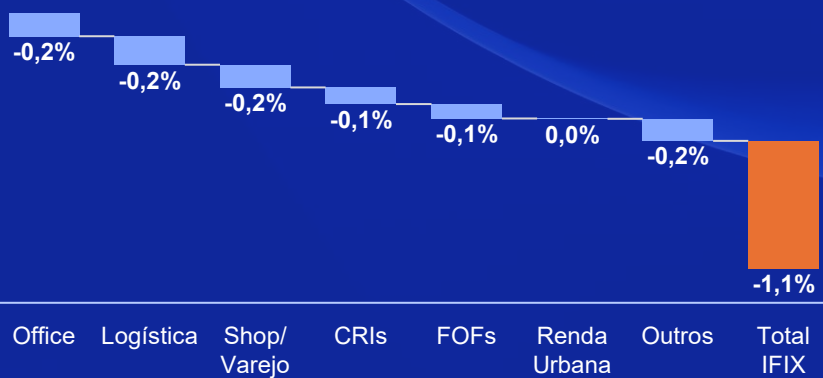


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,27/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 1,02/cota**. Neste mês, o principal evento não recorrente, o qual impactou o resultado do Fundo, foi o resultado negativo da venda de cotas de FIIs (R\$ 0,04/cota). Vale ressaltar, no acumulado do ano, as vendas de FIIs resultaram em um lucro de R\$ 0,12/cota.
- A **distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 1,10/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 15 de abril de 2026. Conforme informado no relatório de dezembro/25 ([clique aqui](#)), estimamos a **manutenção do rendimento em R\$ 1,10/cota no 1S2026**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo **Itupeva G300**, a entrada da CEVA na área desocupada pela Aviiva, e (ii) no ativo **Osasco**, a saída do Supermercado Rossi. Com isso, **vacância física subiu para 3,4%**. Considerando as movimentações mapeadas, **projetamos uma vacância física de 5,3% em novembro/2026**. Para mais detalhes sobre as movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 7,0 bilhões	R\$ 165,71
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 6,6 bilhões	R\$ 156,14
P/VP*	ADTV*
0,94x	R\$ 16,3 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,5% a.a.	8,0% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/03. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Março 2026

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo encerrou o mês com **9,5% de alavancagem financeira no portfólio, 11,2% 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.

DESENVOLVIMENTO:

- A obra do ativo **HGLG Simões Filho G100** 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 1º semestre de 2026. [Clique aqui](#) para mais informações.
- Além disso, avançamos nas negociações de **dois novos desenvolvimentos** no formato BTS. Destacamos que um dos projetos - **G200 de Simões Filho** - foi **formalizado através de um contrato de 15 anos com o Mercado Livre**. [Clique aqui](#) para mais informações.
- O segundo projeto segue em estágio avançado de tratativas. Nos próximos relatórios, traremos atualizações adicionais, incluindo detalhes sobre o acompanhamento da execução das obras. [Clique aqui](#) para mais informações.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
37	183
ABL (m²)*	WALE*
2.066.028	4,1 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
3,4%	2,5%
Valor médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 3.562/m²	R\$ 26,9/m²

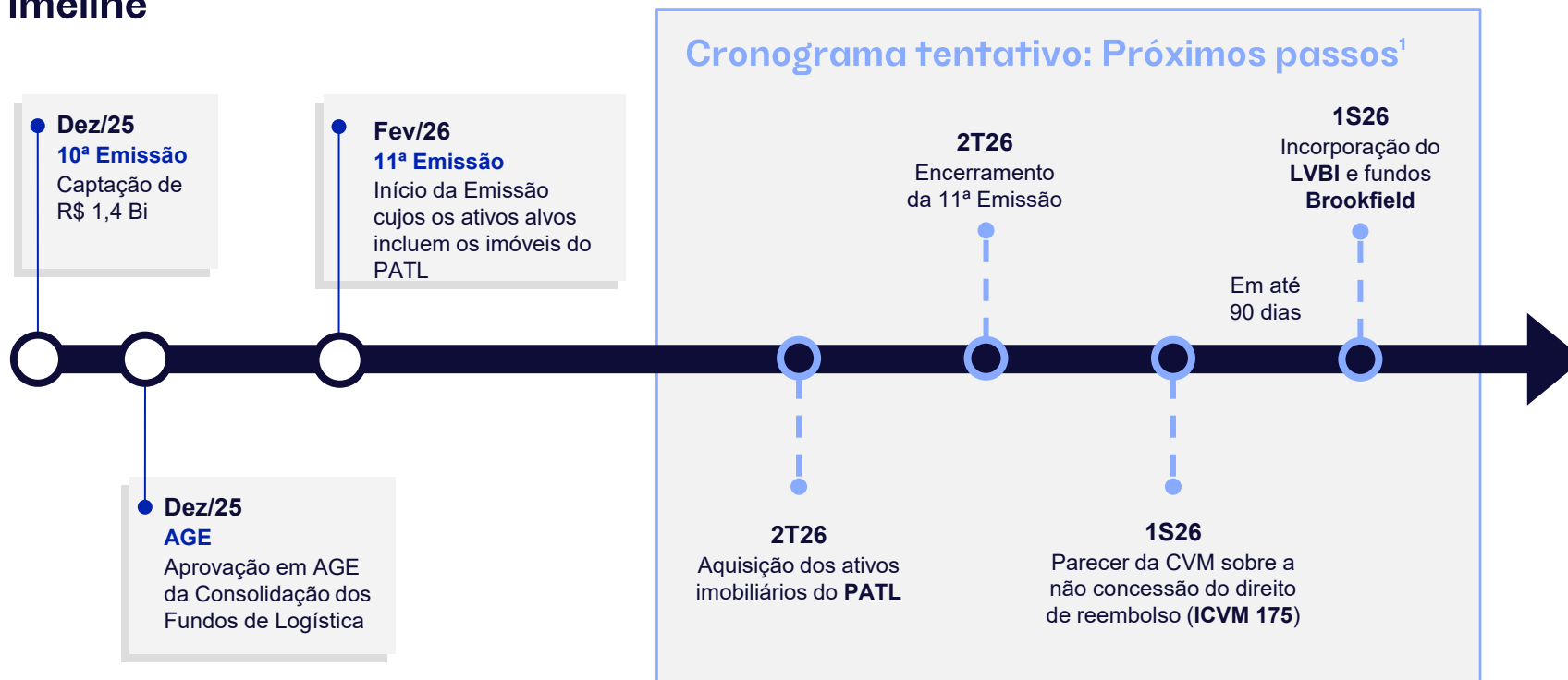
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Aquisição do portfólio imobiliário do PATL
- Incorporação dos fundos (LVBI & Brookfield) no HGLG

Timeline



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

Status do Processo:

Aquisição dos ativos PATL

A 11ª Emissão do Fundo contempla, dentre os ativos alvo, o **portfólio imobiliário do PATL**. Já avançamos nas principais etapas necessárias, incluindo o envio dos direitos de preferência aos locatários, passo essencial para o cumprimento das condições precedentes da transação.

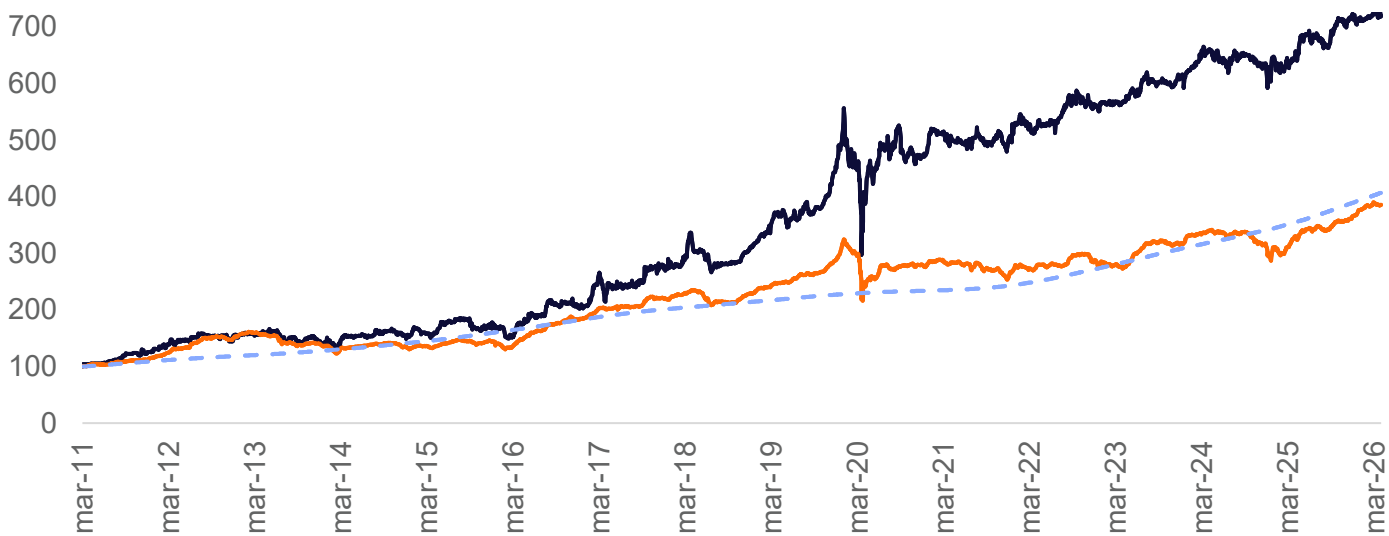
Incorporação do LVBI e fundos Brookfield

No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo de incorporação é iniciado. Nossa expectativa é de que esse processo aconteça ainda no 1S26, no entanto, não temos gerência sobre o timing efetivo.

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

Performance

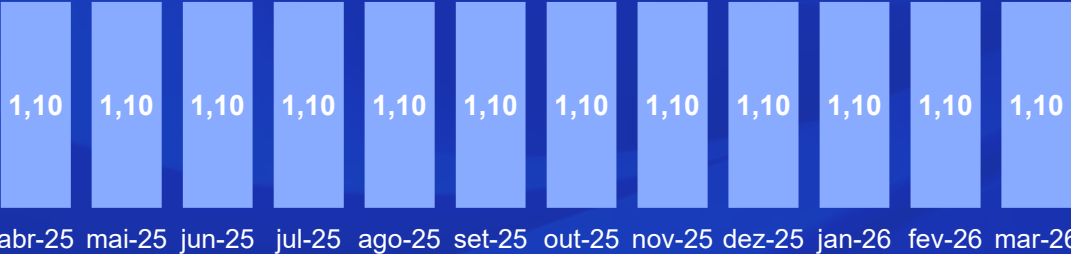
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG111	-1,1%	1,2%	619,3%	14,2%
IFIX	-1,1%	2,5%	286,0%	9,5%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	307,1%	9,9%

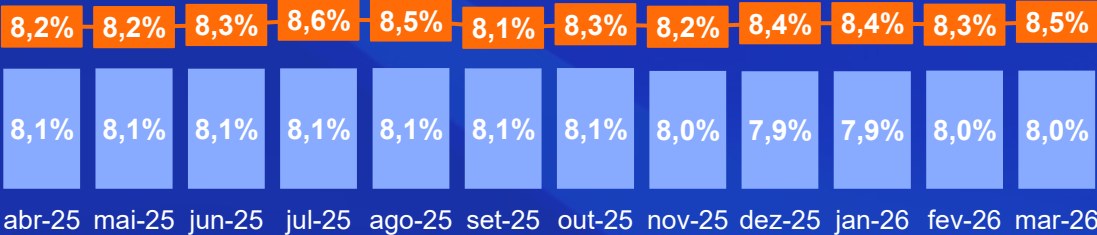
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,10



Dividend Yield*

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



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

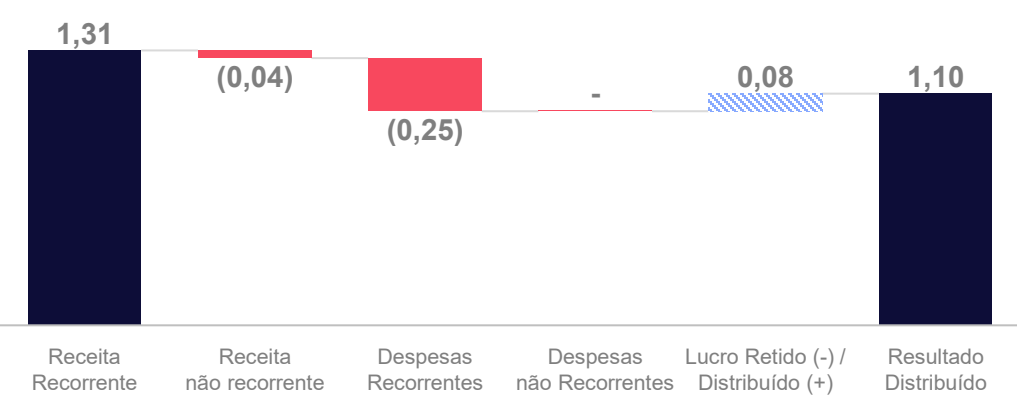
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

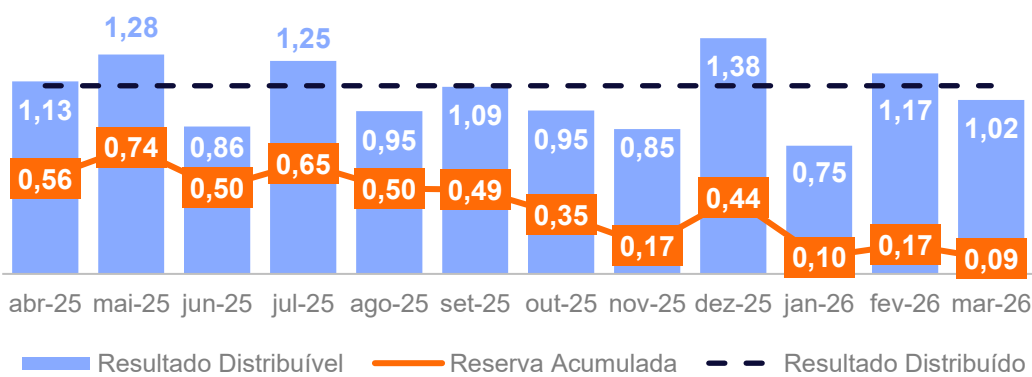
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	52.340.668	1,23	141.809.603	498.007.022
Receitas Mobiliárias*	3.002.099	0,07	9.036.015	53.378.305
Receitas Extraordinárias	(1.550.609)	(0,04)	6.045.051	35.711.899
Receitas - Total	53.792.159	1,27	156.890.670	587.097.226
Despesas Imobiliárias*	(911.401)	(0,02)	(2.592.345)	(10.924.884)
Despesas Operacionais*	(4.681.682)	(0,11)	(14.425.354)	(44.248.953)
Despesas Financeiras*	(5.088.923)	(0,12)	(15.225.190)	(59.022.861)
Despesas - Total	(10.682.006)	(0,25)	(32.242.889)	(114.196.698)
Resultado Distribuível*	43.110.153	1,02	124.647.780	472.900.529
Resultado Distribuído	46.661.870	1,10	139.952.155	493.406.768

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 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 às aquisições de imóveis, sendo 22% nos próximos 12 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em CRI e renda fixa.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Terreno HGLG São José	11,7	Clique aqui
A receber em até 12 meses			11,7	

Parcelas a Pagar

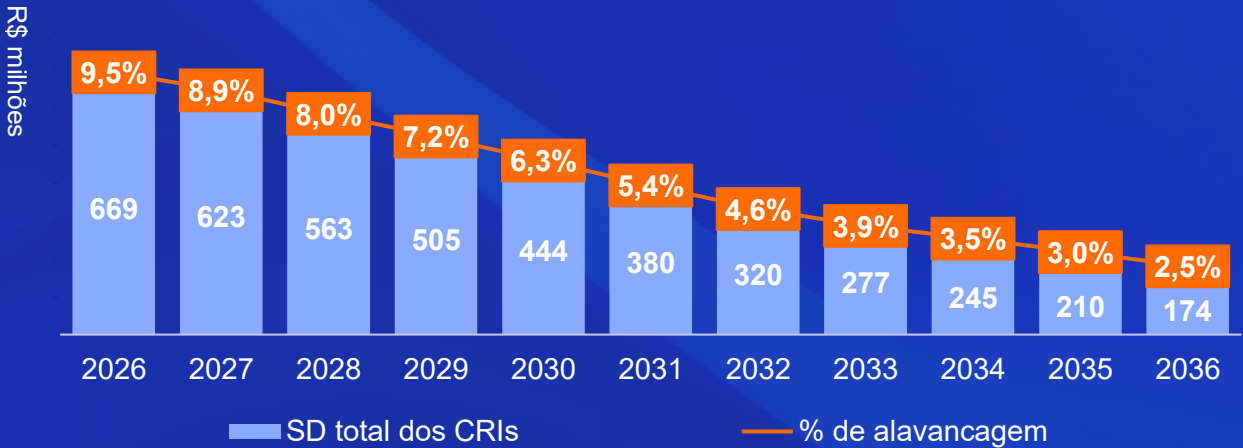
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Até 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(14,6)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(11,3)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(12,3)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(1,6)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(6,2)	Clique aqui
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,3)	Clique aqui
	Aquisições	10% Tech Town - Hortolândia/SP	(1,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Vinci	(123,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Cy Capital	(61,8)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(236,3)	

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(395,0)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(94,0)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(79,5)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(43,8)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(10,5)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela Retenção Cy Capital	(12,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Cy Capital	(122,3)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Vinci	(82,9)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(840,3)	

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

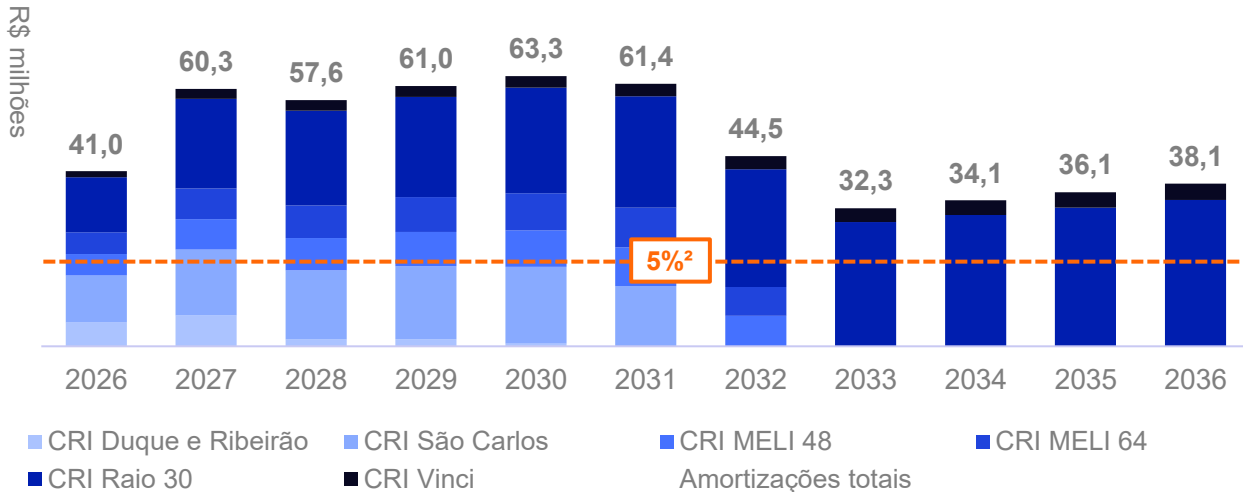
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 8,9% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao início de 2027 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.



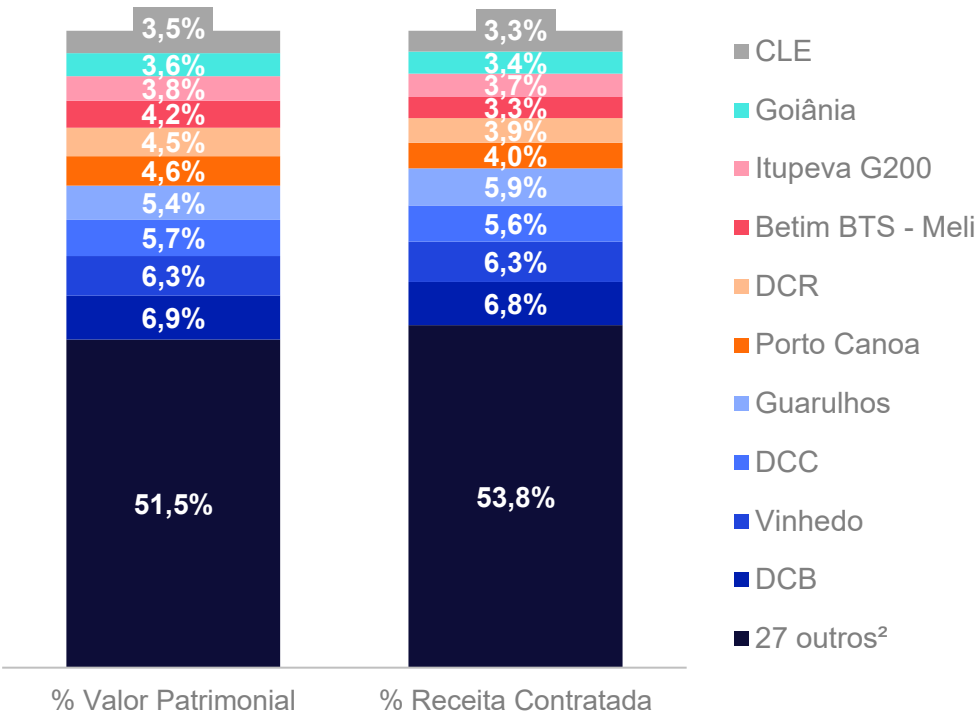
Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	16,7	IPCA	21G0048448	5,00%	jul/21	9 anos	-
CRI São Carlos	91,8	IPCA	21I0682823	5,25%	set/21	10 anos	-
CRI MELI 48	52,5	IPCA	22I0150943	6,25%	set/22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	52,8	IPCA	22I0150269	6,25%	set/22	10 anos	-
CRI Raio 30	409,6	IPCA	21J0043571	5,93%	out/21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	45,4	IPCA	19A0093844	7,50%	jan/19	12 anos	-

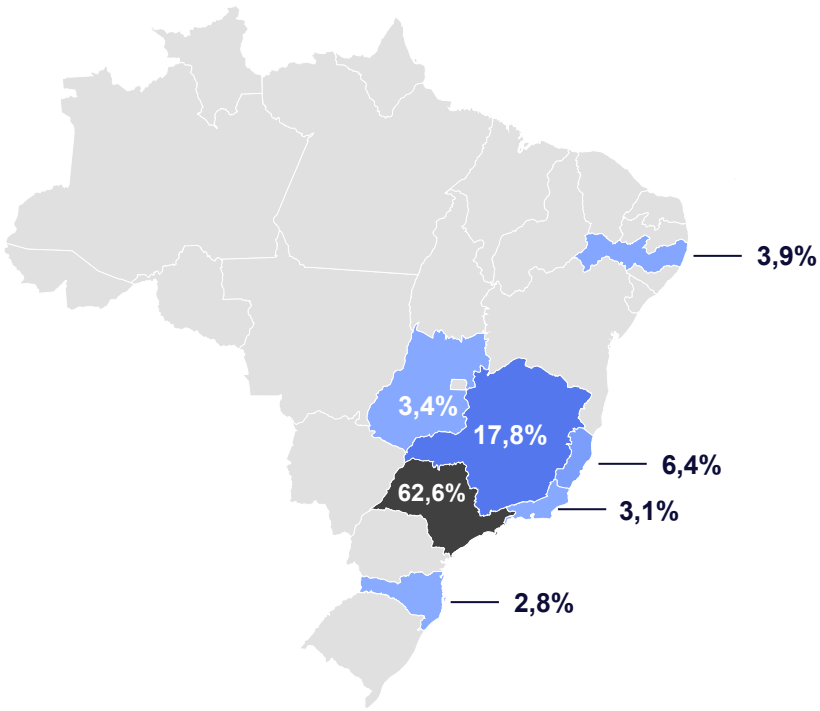


^{*1}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 11,2% do patrimônio líquido do Fundo. ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



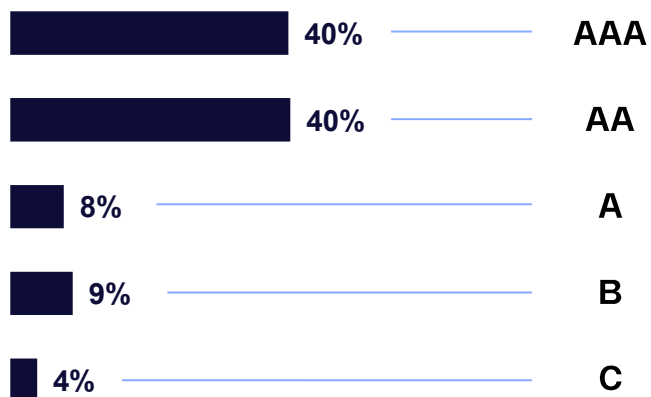
Portfólio com **37 ativos**, diversificado em **7 estados** e mais de **2 milhões m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

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

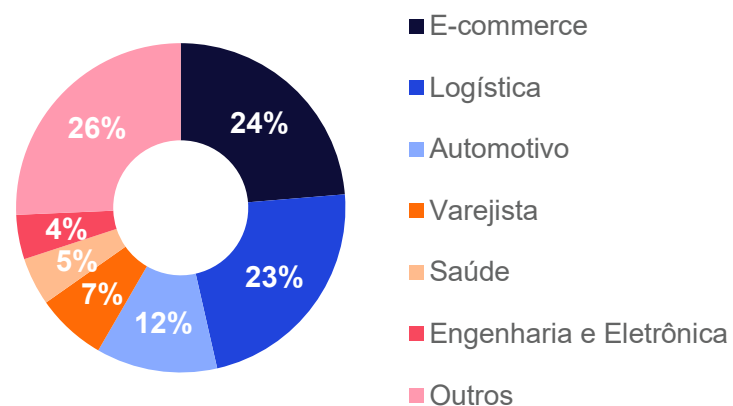
Carteira de Ativos¹ (2/6)

PATRIA

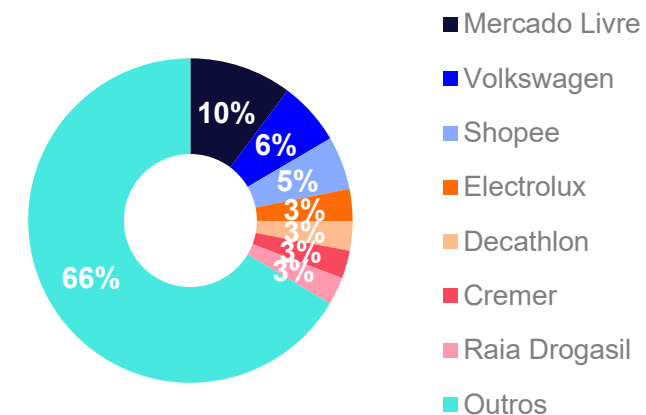
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



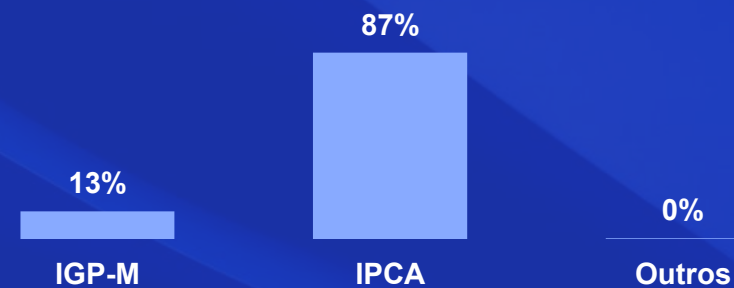
Alocação por Inquilino



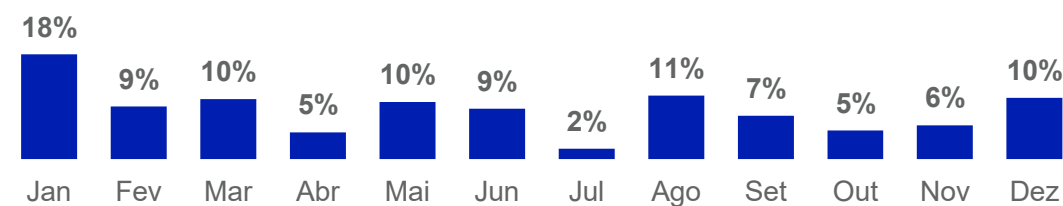
Alocação Natureza dos Contratos



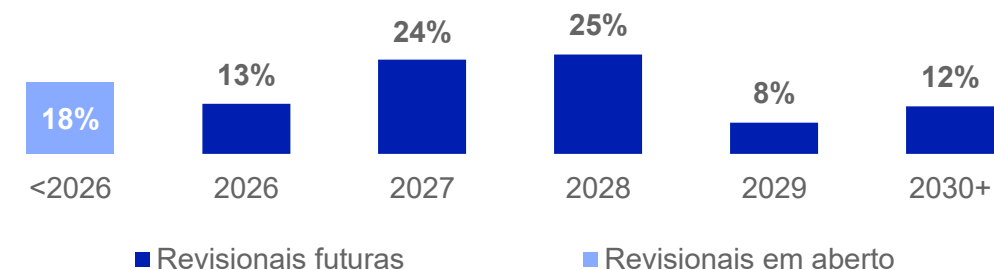
Alocação por Indexador



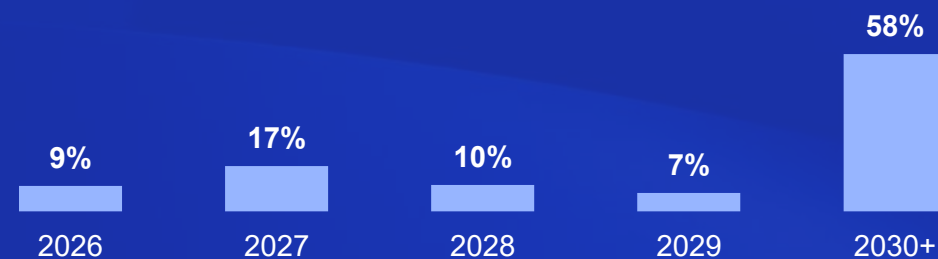
Mês de Reajuste



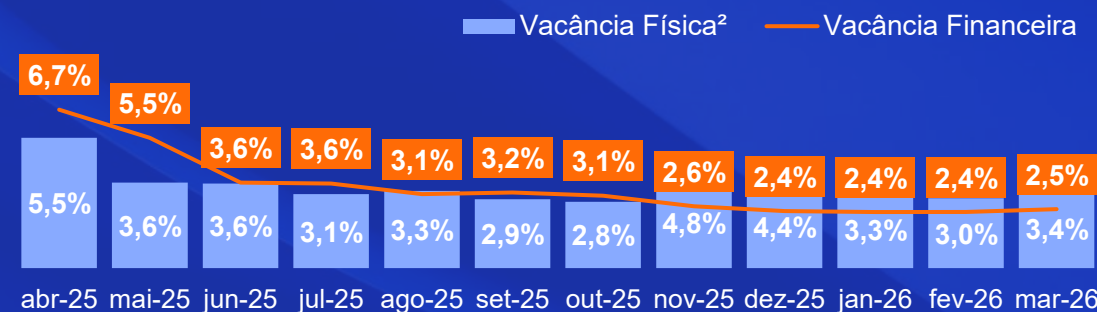
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas 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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	4,5	6,87%
2	Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	7,7	6,26%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	4,1	5,68%
4	Guarulhos	AAA	100%	105.638	12,5%	4,5	5,37%
5	Porto Canoa	AAA	100%	95.023	4,2%	2,4	4,62%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	1,0	4,45%
7	Betim BTS - Meli	AAA	100%	95.730	0,0%	6,4	4,25%
8	Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,2	3,85%
9	Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,9	3,61%
10	CLE	A	100%	66.520	8,9%	1,1	3,53%
11	São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,4	3,42%
12	Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,6	3,27%
13	Torino	AAA	48%	66.404	0,0%	2,5	3,23%
14	Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	2,1	3,09%

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%	8,1	2,88%
16	Cariacica	AAA	50%	48.964	0,0%	4,9	2,85%
17	São José dos Campos	B	100%	72.487	24,8%	2,9	2,72%
18	Betim	AAA	100%	62.587	0,0%	5,1	2,70%
19	Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	1,7	2,56%
20	Itupeva G100	AA	100%	58.672	7,3%	4,9	2,45%
21	Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,8	2,42%
22	Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,7	2,19%
23	Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	3,2	2,07%
24	Extrema	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,4	1,74%
25	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	2,0	1,60%
26	Osasco	A	100%	24.022	24,5%	3,8	1,55%
27	Itapevi	B	100%	34.286	0,0%	8,8	1,41%
28	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	2,2	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 ➡

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	Syslog	A	49%	27.946	6,5%	1,8	1,16%
30	Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,5	1,16%
31	Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	5,7	1,09%
32	Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,5	1,04%
33	Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	1,1	1,03%
34	Duque de Caxias	A	51%	24.502	8,1%	3,3	0,94%
35	Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	1,4	0,84%
36	Techtown	C	100%	8.760	17,1%	2,4	0,54%
37	Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,4	0,37%
Total				2.066.028	3,4%	4,1	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.

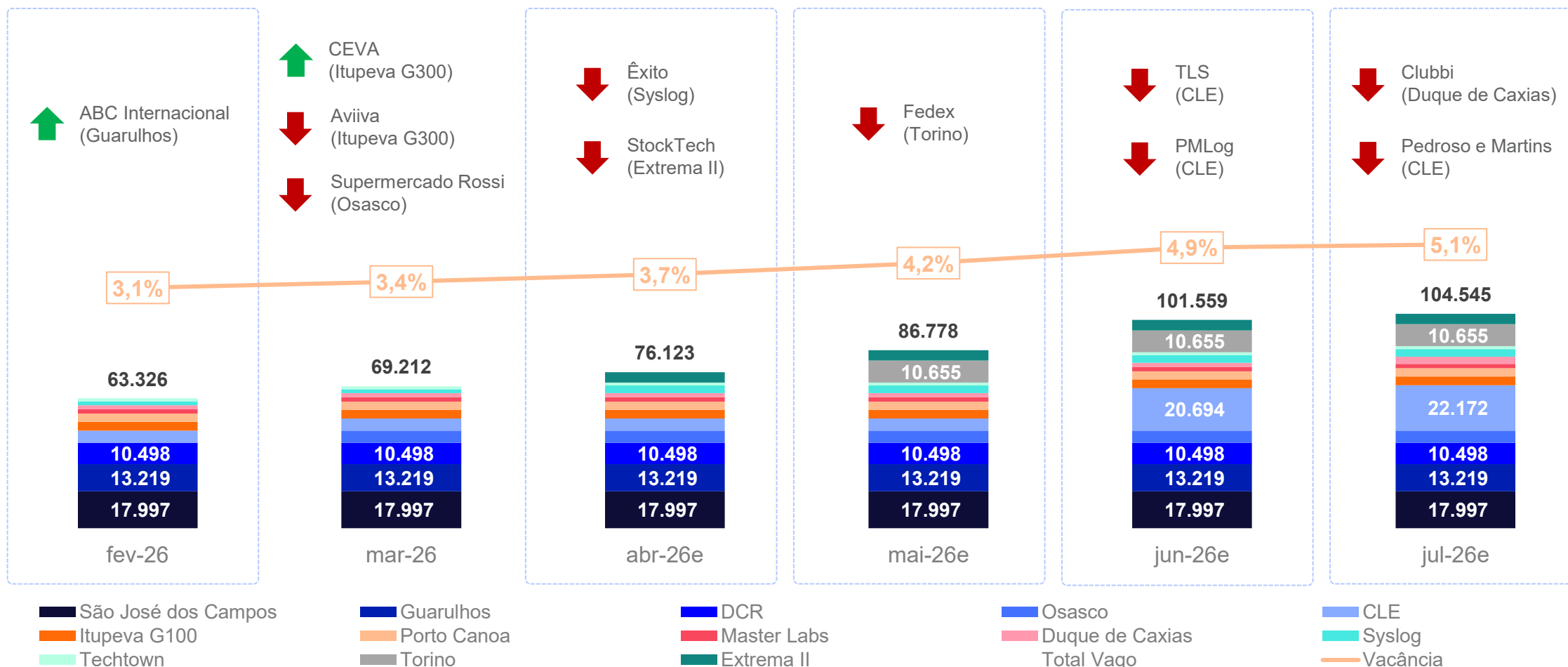
Comercial | Movimentações¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado a saída da Cargill no ativo Goiânia, prevista para novembro/26, o que elevará a vacância física para 5,3%.

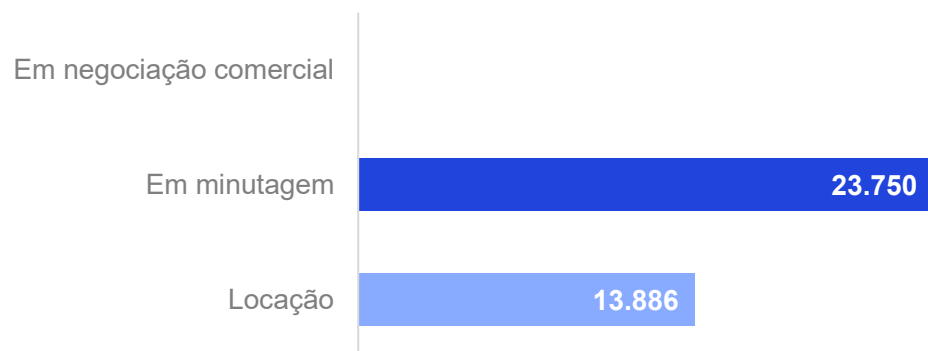


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

O Fundo possui um portfólio resiliente e diversificado, com ativos estrategicamente localizados nos principais eixos logísticos do país. A presença em mercados como São Paulo, Minas Gerais, Vitória, Goiânia e Rio de Janeiro tem fortalecido a gestão comercial, com renovações e revisionais contratuais majoritariamente com ganhos reais e alongamento de prazos, trazendo maior previsibilidade às receitas do Fundo.

Quanto à vacância, o Fundo apresenta atualmente 3,4% de áreas vagas, patamar significativamente inferior à média de mercado, o que evidencia o forte posicionamento do portfólio. Nossa expectativa é manter esse indicador em níveis reduzidos nos próximos meses, mesmo diante de movimentações pontuais previstas.

O time comercial segue atuando de forma próxima aos clientes, tanto na análise de expansões quanto na rápida alocação de novas locações. As áreas que ficarão vagas em Extrema e Embu já se encontram em fase avançada de negociação, enquanto o ativo de Osasco apresenta elevada liquidez.

Ainda, seguimos avaliando novas oportunidades, incluindo projetos BTS, aquisições seletivas e reciclagem do portfólio por meio de vendas e reinvestimentos estratégicos.

¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas as informações referem-se ao mês de competência; ³ Não considera receitas não recorrentes como adiantamentos e atrasos de aluguel.



O Imóvel

 86 mil m² de ABL

 Padrão AAA

 100% Climatizado

 Certificação LEED em andamento

Evolução de obra

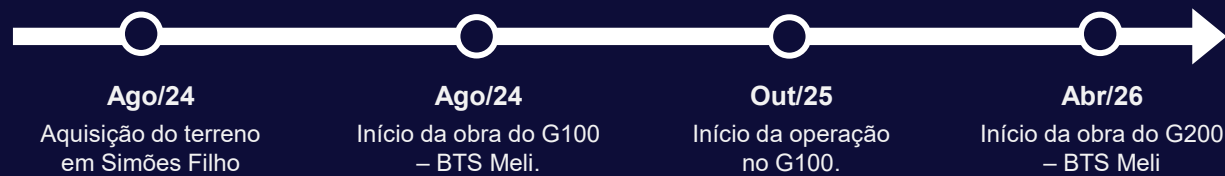
Acesso Gerais	100%
Contenções	99,5%
Fundações	100%
Estrutura	100%
Cobertura	100%

As obras na contenção do galpão G100 seguem em andamento. As estratégias de mobilizações de mais turnos, equipes e equipamentos estão trazendo avanços significativos e demonstraram já um bom andamento em relação aos meses anteriores. Além disso, a nova solução geotécnica em implantação já vem apresentando seus contornos definitivos.

HGLG Simões Filho | Galpão G200

PATRIA

O HGLG11 avança no projeto HGLG Simões Filho com a formalização de um contrato BTS e o início das obras da segunda fase, o galpão G200.



Informamos a assinatura de **um novo contrato Built to Suit (BTS) com o Mercado Livre**, o mesmo locatário do galpão G100, marcando o início da segunda fase do projeto, o galpão G200.



O projeto HGLG Simões Filho está localizado em uma região que vem se consolidando como um importante vetor de expansão logística na Bahia, com demanda crescente por ativos modernos e capazes de atender operações de grande escala. **O empreendimento está implantado em um terreno de 623 mil m²**, permitindo crescimento estruturado e planejamento de longo prazo de 2 galpões AAA

O primeiro galpão, **o HGLG SF G100**, foi um Built to Suit (BTS) ao Mercado Livre com 86.336 m² de área construída, classificação AAA e certificação LEED de sustentabilidade, conforme informado aos cotistas ao longo dos acompanhamentos de obra.

Com isso, o fundo avança para a próxima etapa do empreendimento: **o HGLG SF G200**, que também será um BTS ao Mercado Livre com prazo de 15 anos. O projeto é de aprox. 164 mil m², classificação AAA e possuirá diversas adaptações para o locatário.

Um marco importante para continuidade da estratégia de investimento do fundo visando trazer um maior retorno de longo prazo somado a um bom perfil de locatário e ativo.

O projeto conta com diversos diferenciais de alta qualidade para atender a demanda do locatário

Diferenciais do projeto

Juntas de Piso:

- Juntas Serradas – 100% tratadas com epoxi
- Juntas de Construção – 100% tratadas com lábio polimérico

Fechamento Lateral:

- Em painel termoacústico (idem ao G100 – Garantia de Conforto térmico)

Cobertura

- Metálica com isolamento em Facefelt e lanternins fechados - conforto térmico

Potência Instalada

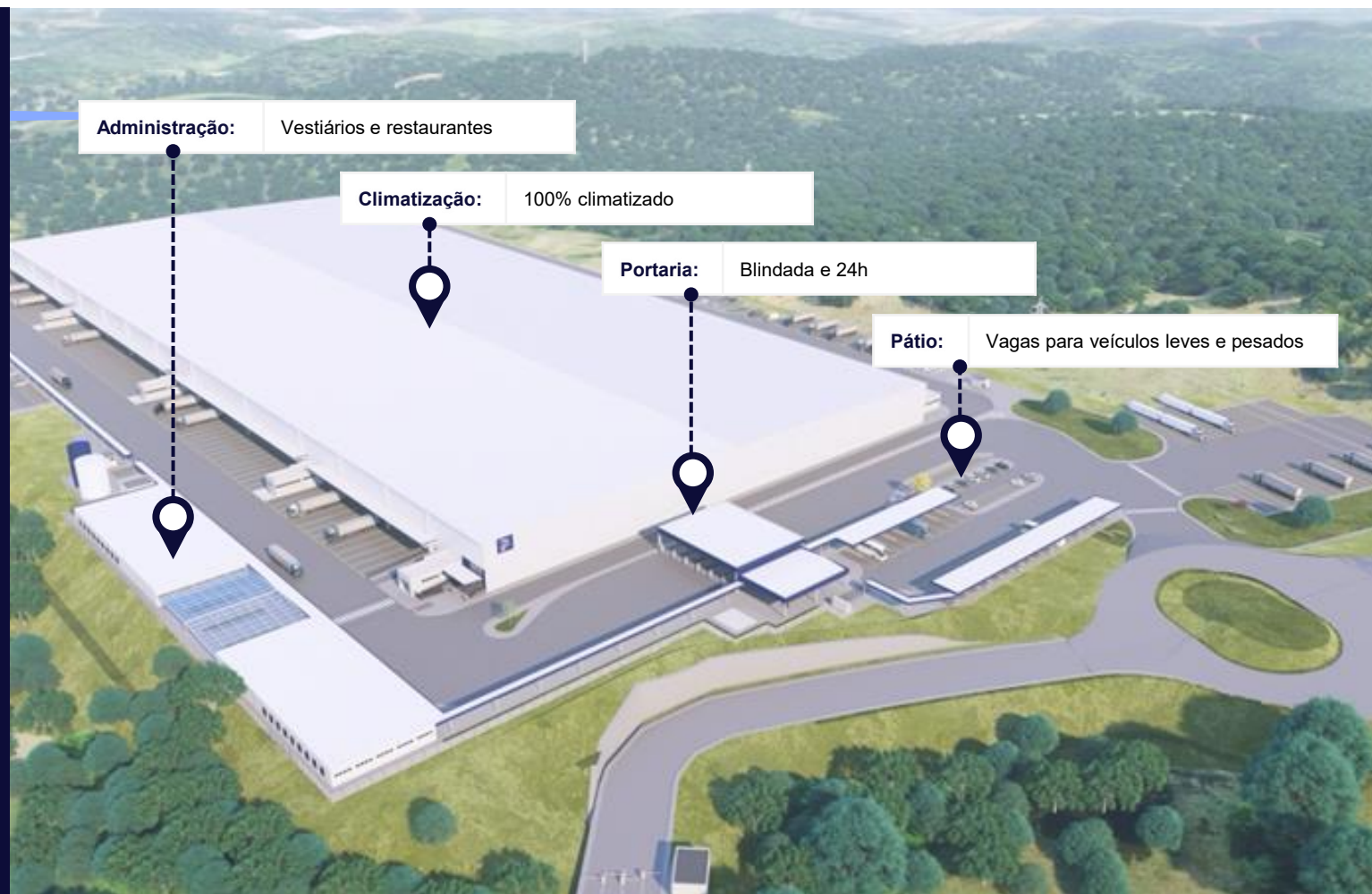
- 5,0 Mva (atende automação galpão e ar-condicionado)

Climatização

- Em toda área de armazenagem e mezanino operacional

Áreas Externas:

- Pavimentação: 100% em concreto (docas e circulação)
- Pátio de Manobras: 38 m (ao invés dos 36 m de mercado)
- Portaria: 6 eclusas
- Pedestres: Toda a circulação é feita por passarela coberta





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

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

HGLG Simões Filho | Galpão G200

Desenvolvimento planejado para durar aproximadamente 15 meses, sendo dividido em 3 fases.



Fase 1 42.945 m²

Armazenagem	31.837 m²
Mezanino	-
Apoios	3.384 m²
áreas Comuns	7.723 m²

Fase 2 120.727 m²

Armazenagem	43.756 m²
Mezanino	73.849 m²
Apoios	3.121 m²
áreas Comuns	-

Fase 3 Pátios

1 doca por	491 m² de piso
1 vaga de carreta por	2,4 docas
Vagas de ônibus	70 vagas

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

O projeto HGLG Simões Filho G200 possui uma obra estimada em R\$ 452 milhões, sendo 84% do HGLG – projetamos o Yield on cost desalavancado entre 11,2% e 11,4%.

Tese de Desenvolvimento

O projeto HGLG Simões Filho G200 possui uma obra estimada em R\$ 452 milhões para 100% (dos quais o HGLG deterá aproximadamente 84%) com uma contingência de R\$ 15 milhões. O desenvolvimento é dividido em 3 fases, com os seguintes prazos de execução de: (i) primeira fase de 12 meses; (ii) segunda fase de 15 meses; e (iii) terceira fase de 17 meses.

O aluguel previsto para 100% do empreendimento é de R\$ 5,4 milhões reajustado pelo IPCA desde outubro de 2025. Considerando os cenários projetados, o *Yield on cost* (“YoC”) desalavancado está entre 11,2% e 11,4% a.a., sem considerar a correção do contrato.

Está prevista para o projeto uma alavancagem junto ao Banco do Nordeste (BNB) a uma taxa *all-in* de IPCA + 4,5%, de até R\$ 440 milhões, podendo o fundo optar por um volume menor. Considerando esse cenário, de alavancagem máxima o YoC alavancado seria até aprox. 50,0% a.a.

Mais detalhes sobre a operação e retorno esperado serão divulgados em relatórios futuros.

Business Plan (s/contingência)	Obra
HGLG SF G200	
ABL Total	163.672 m²
Custo de Obra estimado	R\$ 468 milhões (R\$ 2.860/m²)
Participação do Fundo	~83,4%
Valor de Locação (% HGLG11)	R\$ 4,46 milhões (R\$ 32,66/m²)
Yield on Cost estimado	11,4% a.a.
Alavancagem Máxima estimada (% HGLG11)	R\$ 402 milhões
Loan to Value (LTV)	86%
Custo da dívida (all-in)	IPCA + 4,5% a.a.
Garantia da dívida	Carta Fiança
Garantia da Carta Fiança	AF/aval
Yield on Cost estimado (alavancado)	54,0% a.a.

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

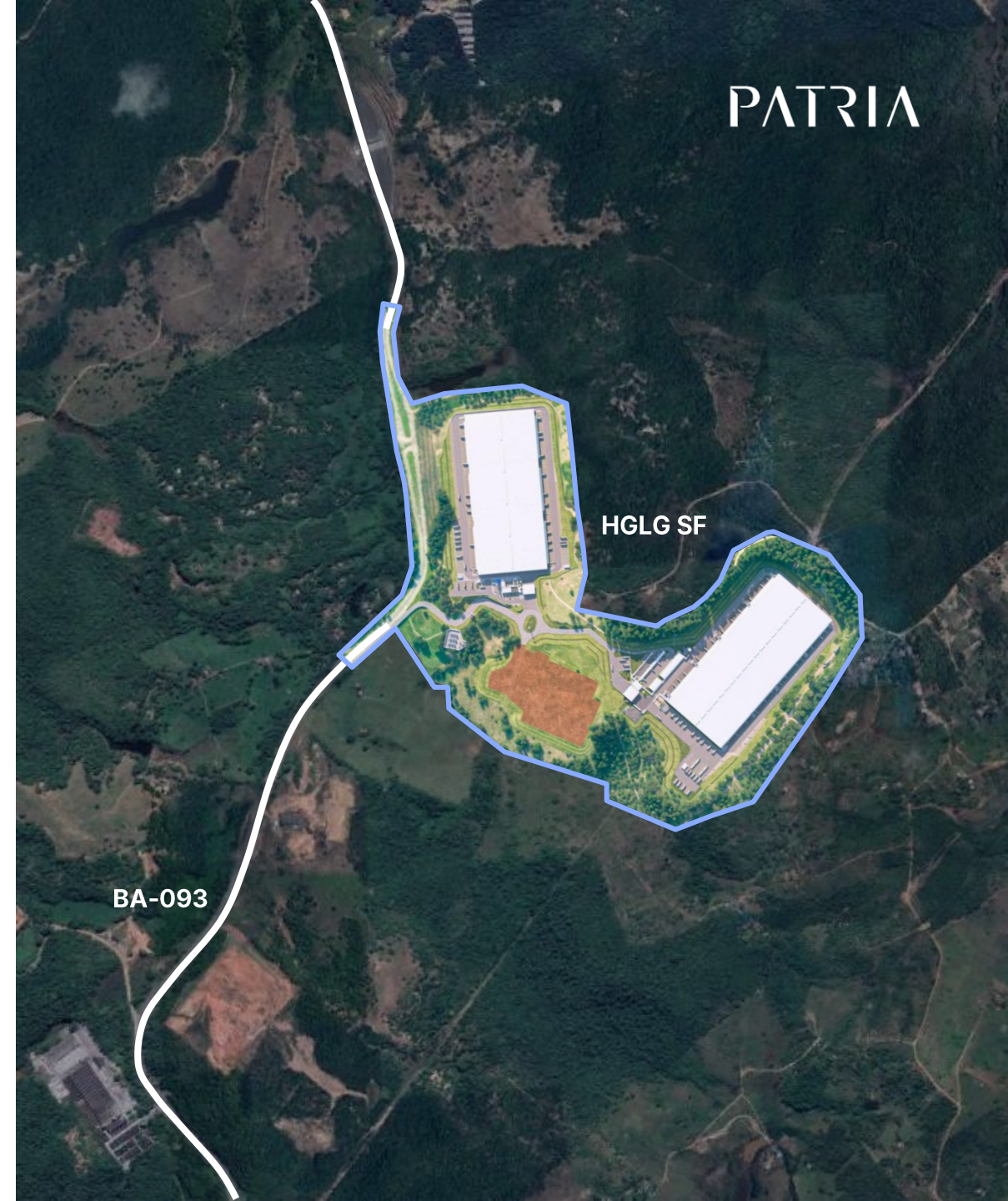
HGLG Simões Filho | Galpão G200

Posicionamento estratégico no principal eixo logístico do Nordeste.

Localizado na Rodovia BA-093, em Simões Filho, na Região Metropolitana de Salvador, próximo ao polo industrial e logístico de Camaçari — **um dos maiores complexos industriais do Nordeste.**

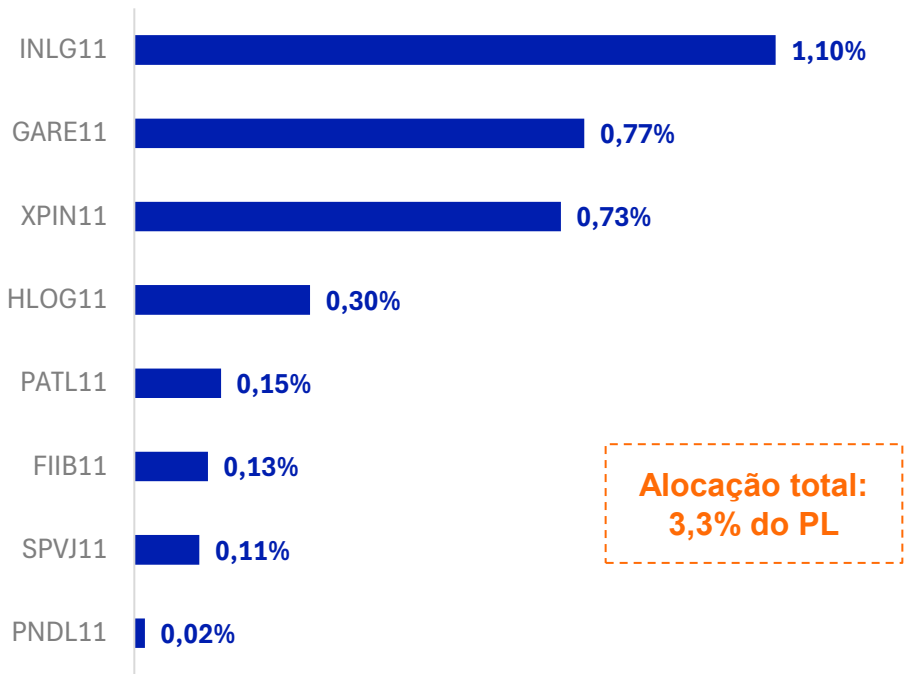


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

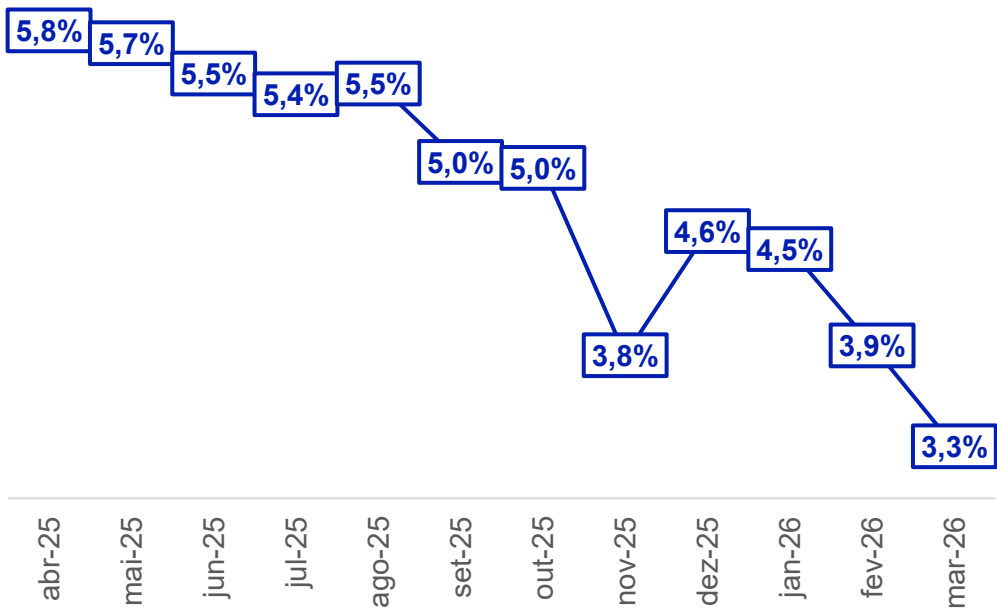


O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários composta de 8 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e XPIN11. Neste mês, o Fundo diminuiu a posição nos FIIs GARE11.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

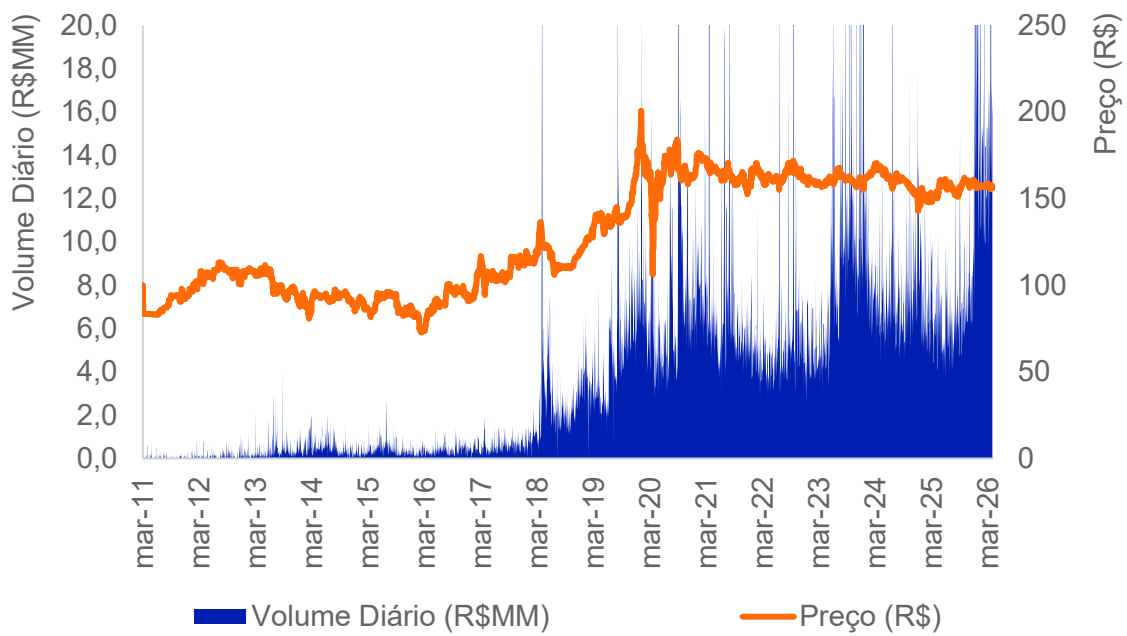


Alocação em FII (% do PL)



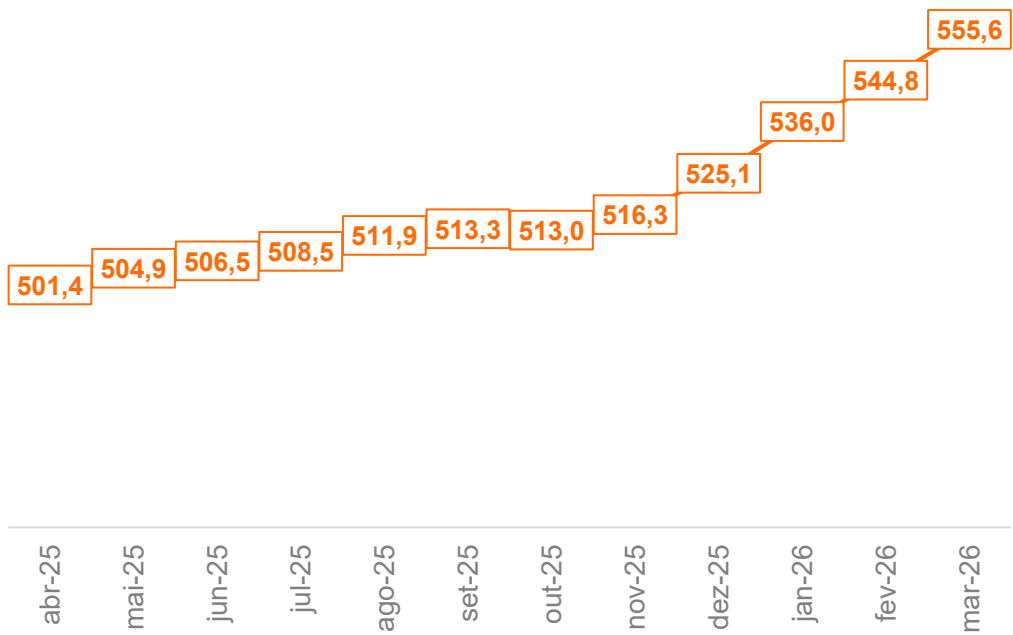
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	16,3	15,0	9,6
Giro	5,4%	13,8%	39,2%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

real estate

somos o **PATRIA**

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

- + de **35 anos** de atuação em alternativos
- + de **R\$ 289 BI** sob gestão
- Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FIs** listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#**Patria**
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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