

Relatório Gerencial

PATL11

Patria Logística FII

Abril 2026

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*

Patria – 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 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](#)

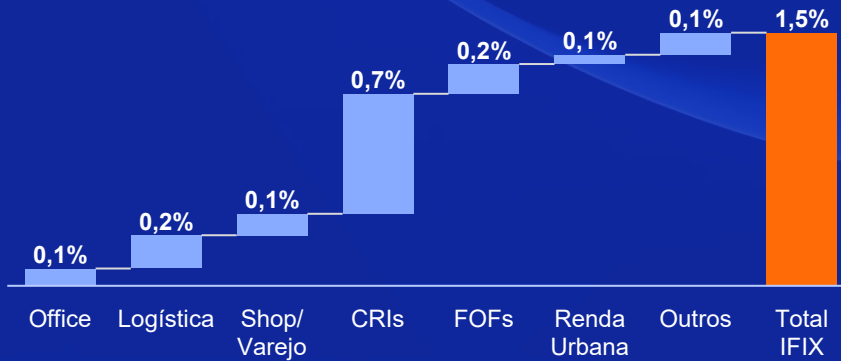


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,72/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,62/cota**. Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,57/cota**. O pagamento ocorreu no dia 11 de maio de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Neste mês, não houve movimentações de locatários. Dessa forma, a **vacância ao final do período permanece em 12,8%** (física). Para mais detalhes sobre as movimentações do fundo, [clique aqui](#).
- No mês de maio, seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com dois processos importantes:
 - i. **Itatiaia:** os esforços estão concentrados em empresas de e-commerce e indústrias locais já estabelecidas na região, com realização de visitas, análises de viabilidade e avanço em conversas com um potencial player relevante interessado em ocupar parte significativa do ativo;
 - ii. **Ribeirão das Neves:** estamos desenvolvendo teses comerciais em conjunto com operadores logísticos voltados ao setor alimentício, construindo cenários que viabilizem a ocupação de 100% da área vaga.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 34.427 m² de ABL do portfólio do Fundo.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 445,0 milhões

R\$ 89,15

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 330,9 milhões

R\$ 66,30

P/VP*

ADTV*

0,74x

R\$ 0,5 milhão

Dividend Yield (mercado)*

Dividend Yield (patrimonial)*

10,3% a.a.

7,7% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/04. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2026

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

VENDA DOS ATIVOS PARA O HGLG11 E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO:

- No mês de maio, concluímos a alienação da totalidade dos imóveis do Fundo para o HGLG11, por aproximadamente R\$ 354,9 milhões, conforme previamente aprovado em Assembleia. O pagamento foi realizado por meio de compensação com cotas do HGLG11, mantendo ainda condições adicionais temporárias, como renda mínima garantida e mecanismo de participação em eventual ganho na venda dos ativos (*tail*).
- Com a conclusão da transação, foram iniciados os procedimentos de liquidação do Fundo, incluindo uma amortização parcial aos cotistas, composta por cotas do HGLG11 e parcela em caixa. As cotas do Fundo tiveram sua negociação encerrada na B3, no dia 11 de maio, e os cotistas deverão informar seu custo médio para fins de apuração de IRRF. A liquidação completa ocorrerá após o cumprimento das obrigações remanescentes ao longo dos próximos meses. Mais detalhes sobre a venda e a amortização parcial do Fundo serão apresentadas nas próximas páginas deste relatório.
- Note que com a venda dos imóveis, a seção de carteira de ativos não será mais apresentada neste relatório.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
4	7
ABL (m²)*	WALE*
151.129	3,6 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
12,8%	17,5%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 2.118/m²	R\$ 25,98/m²

Conforme informado em 30/12/25 ([clique aqui](#)), foi aprovada em AGE a dissolução e liquidação do PATL, mediante prévia alienação do seu portfólio imobiliário para o HGLG, como parte da **consolidação dos fundos de logística geridos pelo Patria**. Em 04/05/26, foi concluída a venda dos imóveis do PATL ao HGLG, com pagamento mediante compensação de créditos, resultando na integralização, pelo PATL, de 2.130.508 cotas da 11ª emissão do HGLG no valor de R\$ 166,58/cota (que teve como base a cota patrimonial do HGLG em 31/12/25).

Valor da Transação

O preço de aquisição dos imóveis do PATL, conforme descrito na AGE, totalizava **R\$ 356,0 milhões** ([clique aqui](#) para acessar o Material de Apoio). Esta proposta foi realizada com base no *valuation* dos imóveis realizado pelo fundo comprador, o HGLG, e poderia sofrer ajustes de preço para reparos e custos efetivamente gastos com manutenção contratados ou planejados para o 1T26, os quais na data da AGE totalizavam R\$ 4,2 milhões. Na data da conclusão da alienação, o valor efetivamente descontado foi de R\$ 1,1 milhão, pois parte relevante (R\$ 3,1 milhões) dessas manutenções e reparos foram executados e/ou arcados diretamente pelo PATL ao longo do primeiro trimestre de 2026. Dessa forma, o valor ajustado final foi de:

	Material AGE (estimado)	Realizado
Preço de aquisição	R\$ 356,0 MM	R\$ 356,0 MM
Capex estimado	(R\$ 4,2 MM)	(R\$ 1,1 MM)
Total pago	R\$ 351,8 MM	R\$ 354,9 MM

O pagamento dos imóveis foi realizado mediante compensação de créditos recíprocos, resultando no recebimento pelo PATL de **2.130.508** cotas de HGLG.

Conforme aprovado na AGE, a operação previa a adoção de condições adicionais com vigência de 6 meses, entre as quais destacam-se:

Renda Mínima Garantida ("RMG") por 6 meses

Em benefício ao HGLG, o PATL deve garantir aproximadamente R\$ 3,17 milhões (R\$ 21,0/m²) mensais correspondente à receita projetada do portfólio à época da aprovação da operação. Esse montante é garantido pelo PATL, por imóvel, em situações de vacância, inadimplência superior a 30 dias ou renovações contratuais que impliquem redução da receita de locação.

Atualmente, a receita mensal de locação esperada do portfólio é de aproximadamente R\$ 2,97 milhões (R\$ 19,7/m²), já considerando: (i) a saída da SEB (Itatiaia), ocorrida em março/2026; (ii) a renovação do contrato da Multiterminais (Itatiaia), com efeitos a partir de julho/2026; bem como (iii) o encerramento do período de carência da EBEG (Jundiaí 1), previsto para agosto/2026. O desembolso médio mensal estimado previsto nos 6 meses é de aproximadamente R\$ 372 mil. No entanto, como o valor poderá sofrer alterações, é previsto que o PATL **mantenha patrimônio líquido mínimo estimado de aproximadamente R\$ 5 milhões**. Caso o valor devido e efetivamente pago seja menor, o valor remanescente será amortizado na liquidação final do PATL por ocasião da obrigação de pagamento da RMG.

Tail de 6 meses

Em benefício ao PATL, o HGLG deve garantir o repasse ao PATL de eventual ganho de capital obtido em futuras alienações dos imóveis, líquido das despesas da transação (ex. despesas de registro e ITBI). Esta estrutura foi adotada para garantir a proteção em relação ao valuation adotado. Isto é, caso o HGLG venda qualquer um dos imóveis dentro do prazo de 6 meses com um ganho líquido de custos, o HGLG deverá repassar o eventual resultado líquido positivo na venda do PATL ("Tail").

No final desses 6 meses, estes potenciais ganhos do Tail, acrescidos de eventual saldo positivo da RMG, serão objeto de acréscimo na amortização final do Fundo.

PATL | Amortização Parcial e IR sobre Ganho de Capital

PATRIA

Com a conclusão da venda dos imóveis e a definição da RMG e do Tail, iniciaremos os procedimentos de **liquidação do Fundo**. Nesse sentido, o próximo passo será a **amortização parcial das cotas do Fundo, que ocorrerá de forma mista, por meio da entrega de cotas do HGLG aos cotistas do PATL e do pagamento de uma parcela em dinheiro**.

Sobre o valor amortizado, poderá incidir a retenção na fonte do Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital (“IRRF”) para os cotistas, conforme a regulamentação vigente. Para viabilizar essa eventual retenção do IRRF, o PATL deverá manter aproximadamente **R\$ 33,1 milhões em caixa**, valor equivalente à alíquota máxima potencial de IRRF (conforme detalhado abaixo). Para tanto, será necessária a **venda parcial das cotas do HGLG** recebidas na transação, bem como a liquidação de outras posições líquidas detidas pelo Fundo.

O cálculo do IRRF potencial parte das seguintes premissas conservadoras: (i) utilização do menor valor histórico de cota negociado do PATL como base de custo; (ii) consideração da totalidade das cotas emitidas pelo PATL, assumindo a hipótese de não envio do custo médio de aquisição por 100% dos cotistas. Ressalta-se que tais premissas são adotadas exclusivamente para fins de gestão prudencial de caixa do Fundo. Na prática, cada cotista possui um custo de aquisição próprio, que pode resultar em retenção de IRRF em valor inferior ou, eventualmente, na não incidência do imposto, caso não haja ganho de capital no caso concreto. Dessa forma, é essencial que cada cotista informe seu custo médio de aquisição ao Administrador do Fundo, a fim de permitir a correta apuração e retenção do IRRF, quando aplicável.



¹ Em caso de amortização parcial ou total (liquidação) o IRRF é retido na fonte pelo administrador, não sendo possível a compensação do imposto com outras operações realizadas em bolsa.

PATL | Cronograma e Próximas Etapas da Liquidação

PATRIA

O cronograma operacional para a amortização parcial do Fundo é composto por algumas etapas sequenciais e interdependentes, descritas a seguir:

- 1) **Encerramento da negociação das cotas do Fundo na B3:** A negociação das cotas do Fundo na B3 será encerrada após o fechamento do pregão do dia 11 de maio. A partir dessa data, as cotas deixarão de ser negociadas no mercado secundário;
- 2) **Envio do custo médio de aquisição das cotas pelos cotistas:** Os cotistas detentores de cotas na data de encerramento da negociação deverão informar ao Administrador do PATL o custo médio de aquisição de suas cotas no período entre 12 de maio e 11 de junho de 2026. Essa informação é essencial para o cálculo correto do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), eventualmente incidente sobre as amortizações, e não poderá ser alterada após o envio. Para que o Administrador, na qualidade de responsável tributário por retenções na fonte de eventuais rendimentos auferidos pelos cotistas do Fundo, possa viabilizar o adequado tratamento fiscal da Amortização Extraordinária, os cotistas deverão informar ao Administrador seu respectivo custo médio de aquisição de cotas do Fundo por meio exclusivo do link: [clikando aqui](#). **Na hipótese de o cotista não informar o custo médio dentro do prazo estabelecido, o Administrador realizará a apuração do IRRF com base no menor valor histórico de negociação das cotas do PATL na B3**, conforme previsto na regulamentação aplicável. Tal procedimento pode resultar em uma retenção de IRRF superior àquela que seria devida, em razão da adoção dessa premissa conservadora;
- 3) **Divulgação da amortização:** Após a conclusão da etapa de recebimento dos custos médios de aquisição informados pelos cotistas e do cálculo do IRRF aplicável, o valor e a composição da amortização parcial serão devidamente divulgados ao mercado por meio de Fato Relevante.

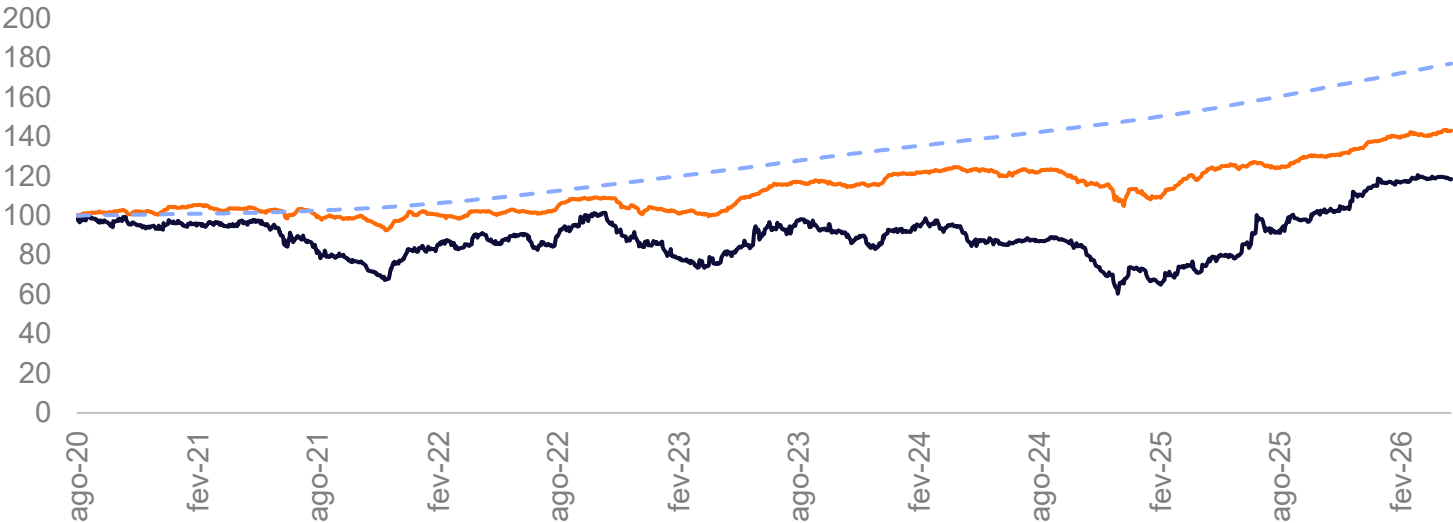
Não deixe de enviar seu **custo médio de aquisição** por meio da **plataforma Cuore** até o dia **11 de junho de 2026**

CRONOGRAMA ESTIMADO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Evento	Data Estimada
Divulgação do Termo de Apuração da Consulta Formal que aprova a liquidação do Fundo mediante prévia alienação dos imóveis	30/12/2025 (realizada)
Divulgação de Fato Relevante com o cronograma de liquidação	04/05/2026 (realizada)
Encerramento da negociação das cotas do Fundo na B3	a partir do encerramento do pregão do dia 11/05/2026
Período para envio, pelos cotistas, do custo médio ao Administrador – Período de Manifestação	12/05/2026 a 11/06/2026
Período de apuração do custo médio dos cotistas pelo Administrador	12/06/2026 a 29/06/2026
Divulgação ao mercado do valor e composição da Amortização Parcial, incluindo parcela em cotas do HGLG11	30/06/2026
Entrega das cotas HGLG11 para os cotistas do Fundo relativas à Amortização Parcial	03/07/2026
Pagamento da parcela em dinheiro da Amortização Parcial	07/07/2026

Performance

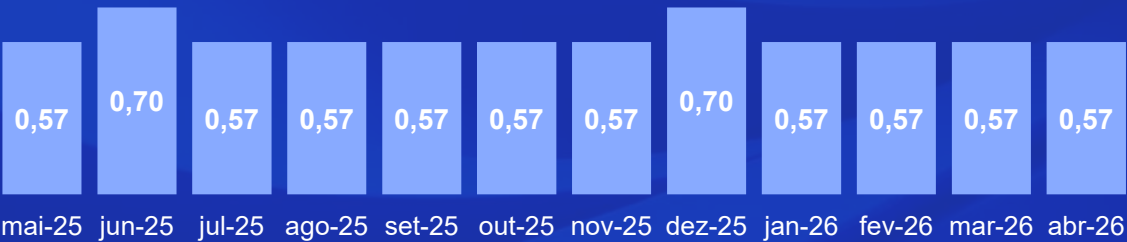
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PATL11¹	-0,2%	3,7%	18,5%	3,1%
IFIX	1,5%	4,1%	43,0%	6,5%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	77,1%	10,7%

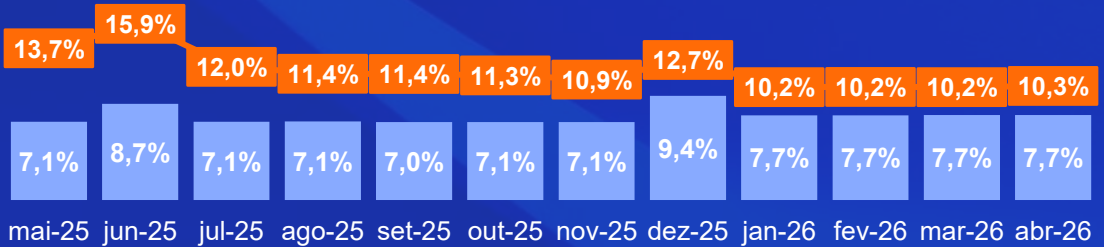
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,59



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.

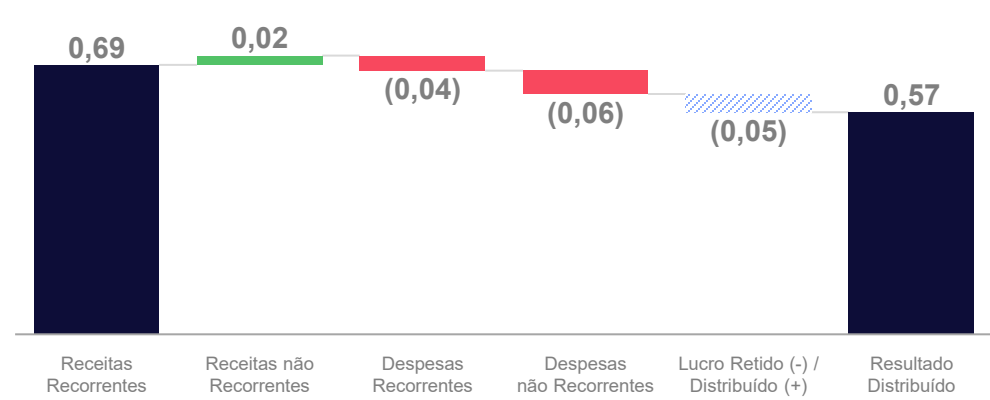
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

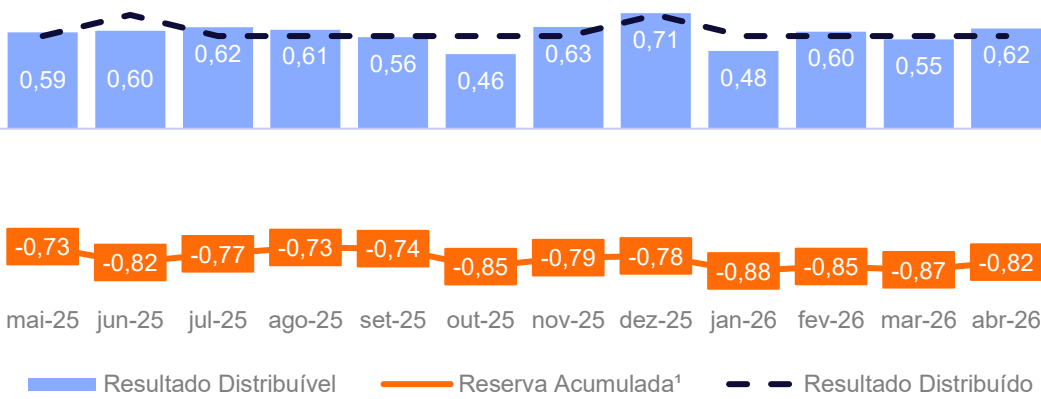
	Abr-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	3.360.936	0,67	13.000.785	39.053.689
Receitas Mobiliárias*	93.380	0,02	418.203	1.369.912
Receitas Extraordinárias	118.769	0,02	737.702	3.072.832
Receitas – Total	3.573.085	0,72	14.156.690	43.496.433
Despesas Imobiliárias*	(87.757)	(0,02)	(1.291.765)	(3.482.701)
Despesas Operacionais*	(404.975)	(0,08)	(1.674.284)	(4.942.301)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(492.732)	(0,10)	(2.966.049)	(8.425.002)
Resultado Distribuível*	3.080.353	0,62	11.190.641	35.071.432
Resultado Distribuído	2.845.175	0,57	11.380.700	35.439.899

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)

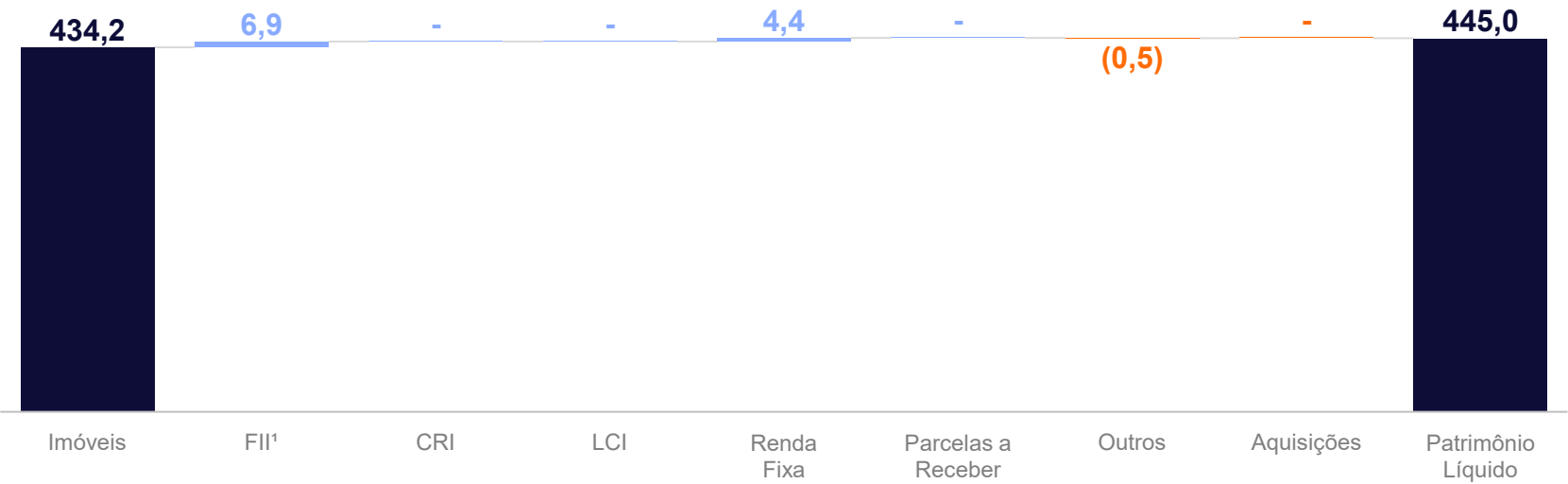


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A atual Gestão do Fundo adota o regime de distribuição que é baseado no princípio de apuração de lucros e prejuízos segundo regime de lucro caixa. Considerando a interpretação segundo o regime de lucro caixa, há no Fundo historicamente um prejuízo 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)

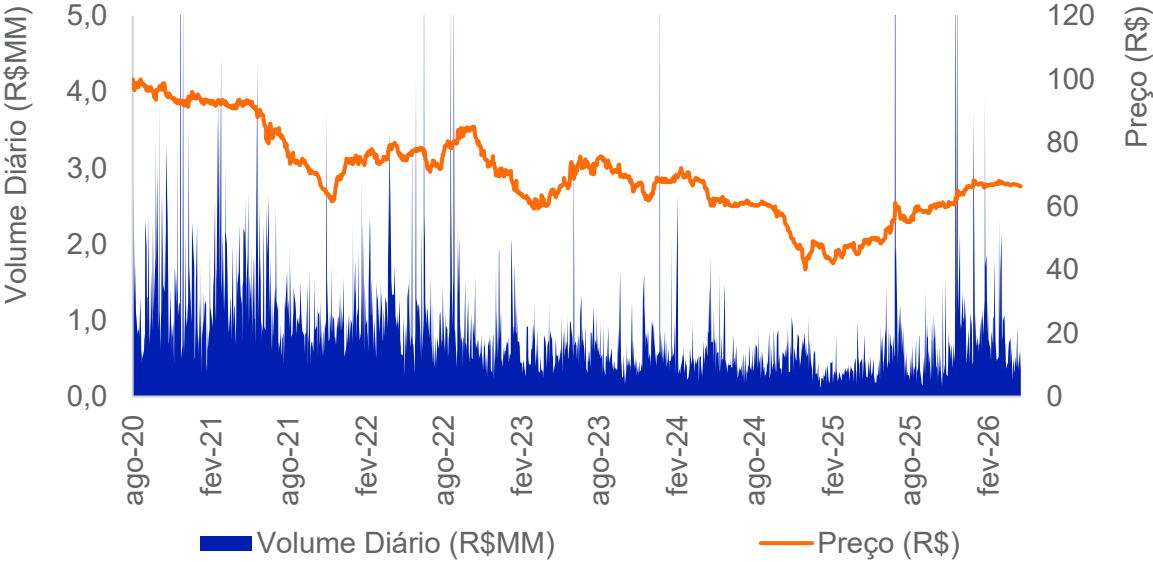
O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis, 1% em FIIs e 2% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



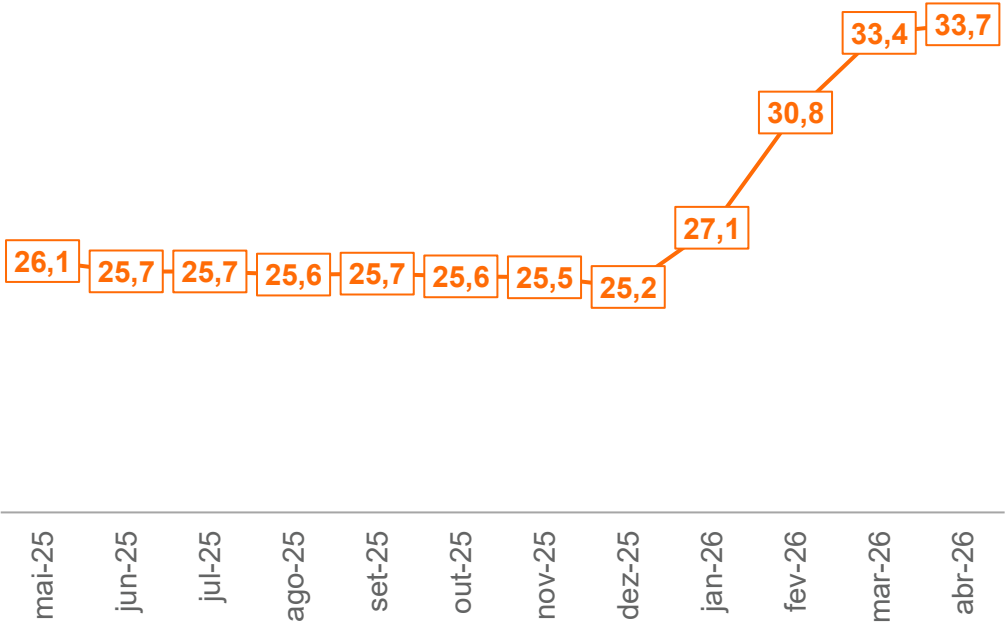
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O Fundo detém cotas do FII VILG11. Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,5	0,9	0,8
Giro*	3,1%	21,2%	63,0%



*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/patriainvestments)



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