

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Abril 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](#)

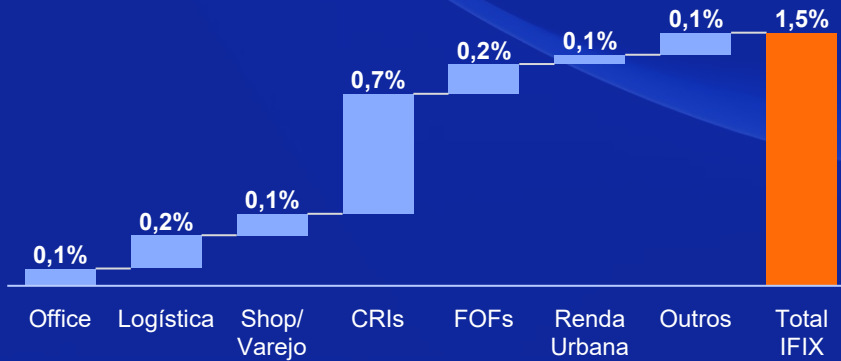


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	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 (1/3)

Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em Abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,47/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 1,21/cota**, neste mês houve impacto do pagamento trimestral do aluguel da Volkswagen, locatária do ativo Vinhedo. O principal evento não recorrente que impactou o resultado do Fundo, no mês de abril, foi o resultado negativo da venda de cotas de FIIs (R\$ 0,01/cota). Vale ressaltar que, no acumulado do ano, as vendas de FIIs resultaram em um lucro de R\$ 0,11/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 maio 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 Guarulhos, a entrada da Shopee, (ii) no ativo TechTown, a entrada da EMS, (iii) no ativo Syslog, a entrada do Êxito e da Multiart e a saída da ECOA, (iv) no ativo Extrema II, a entrada da Stock Tech, e (v) e a entrada da Suporte Logística no ativo Cariacica, ampliando a ABL do imóvel. **Com isso, a vacância física reduziu para 2,6%**. Considerando as movimentações mapeadas, projetamos uma **vacância física de 4,6% em novembro/2026**. Para mais detalhes sobre as movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 7,1 bilhões	R\$ 166,49
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 6,6 bilhões	R\$ 156,40
P/VP*	ADTV*
0,94x	R\$ 13,5 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,4% a.a.	7,9% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/3)

PATRIA

Abril 2026

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo encerrou o mês com **9,2% de alavancagem financeira no portfólio, 10,9% 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 de ajustes finais, e a única pendência é a Contenção 02, com conclusão prevista para 1º semestre de 2026. [Clique aqui](#) para mais informações.
- No mês de maio, iniciamos o monitoramento das obras do galpão HGLG Simões Filho G200 (anunciada em nosso último relatório, para saber mais, [clique aqui](#)), no empreendimento logístico Simões Filho/BA ([clique aqui](#)). A transação está em linha com a estratégia da gestão de desenvolver ativos e reforçar o relacionamento com grandes empresas do setor, evidenciando a confiança no fundo. Nesta operação, estimamos um *yield on cost* (YoC) de aproximadamente 11,4% desalavancado. [Clique aqui para mais informações](#). Ainda, continuamos em tratativas de um contrato BTS para a obra do HGLG Itupeva G400. Nos próximos relatórios, traremos atualizações adicionais.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

Nº de locatários

37

183

ABL (m²)*

WALE*

2.074.140

4,1 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

2,6%

2,3%

Valor médio do Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 3.490/m²

R\$ 27,1/m²

Aquisição das participações dos permutantes do HGLG Simões Filho G100 e G200:

- Conforme fato relevante ([clique aqui](#)), foi concluída a aquisição de 10% da fração ideal do HGLG G100 e G200 pelo valor de aproximadamente R\$ 79,2 milhões, com a aquisição, o HGLG11 se torna 100% proprietário do HGLG Simões Filho G100. A Gestora estima um cap rate médio de 12,0% e 10,4% a.a., respectivamente, sobre cada aquisição das frações.

Aquisição dos ativos do PATL11:

- No mês de maio, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade dos imóveis anteriormente detidos pelo PATL11, pelo montante aproximado de R\$ 355 milhões, integralizado por meio de cotas da 11ª Emissão do Fundo, a um cap rate médio de 10,7% a.a. A operação foi previamente aprovada em assembleia de cotistas e formalizada por meio da lavratura das escrituras dos imóveis em 07/05 ([clique aqui](#)).

A transação está plenamente alinhada à estratégia de gestão do Fundo, focada na consolidação e no ganho de escala do portfólio, resultando na simplificação da estrutura societária, bem como em maior eficiência operacional, transparência e previsibilidade na gestão dos ativos.

Adicionalmente, a operação contemplou as seguintes condições, que permanecerão vigentes pelo prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de conclusão da transação:

- **Renda Mínima Garantida:** o PATL11 garantirá ao Fundo a manutenção da premissa de rentabilidade por imóvel, conforme as locações originalmente projetadas. Para tanto, o PATL11 assegura ao Fundo o recebimento de uma receita mínima mensal total, considerando todos os imóveis, no valor de aproximadamente R\$ 3,2 milhões;
- **Tail:** Previsão de repasse, pelo Fundo ao PATL11, de eventual ganho de capital líquido, descontados os custos da transação, na hipótese de alienação dos imóveis pelo Fundo durante o período estipulado.

Valor da Transação

Os preços de aquisição dos ativos do PATL, conforme descrito em fato relevante, foram pelos seguintes valores:

ATIVO	VALOR DE AQUISIÇÃO	CAP RATE DA ALIENAÇÃO
Itatiaia	R\$ 143,4 milhões	11,0%
Jundiaí 1	R\$ 25,5 milhões	9,5%
Jundiaí 2	R\$ 25,0 milhões	9,9%
Ribeirão das Neves	R\$ 161,0 milhões	10,8%
TOTAL	R\$ 354,9 MILHÕES	10,73%

O pagamento dos imóveis foi realizado mediante compensação de créditos recíprocos, resultando no acréscimo de 2.130.508 de cotas de HGLG pela 11ª Emissão de cotas. **Para acessar o material de apoio completo, [clique aqui](#).**

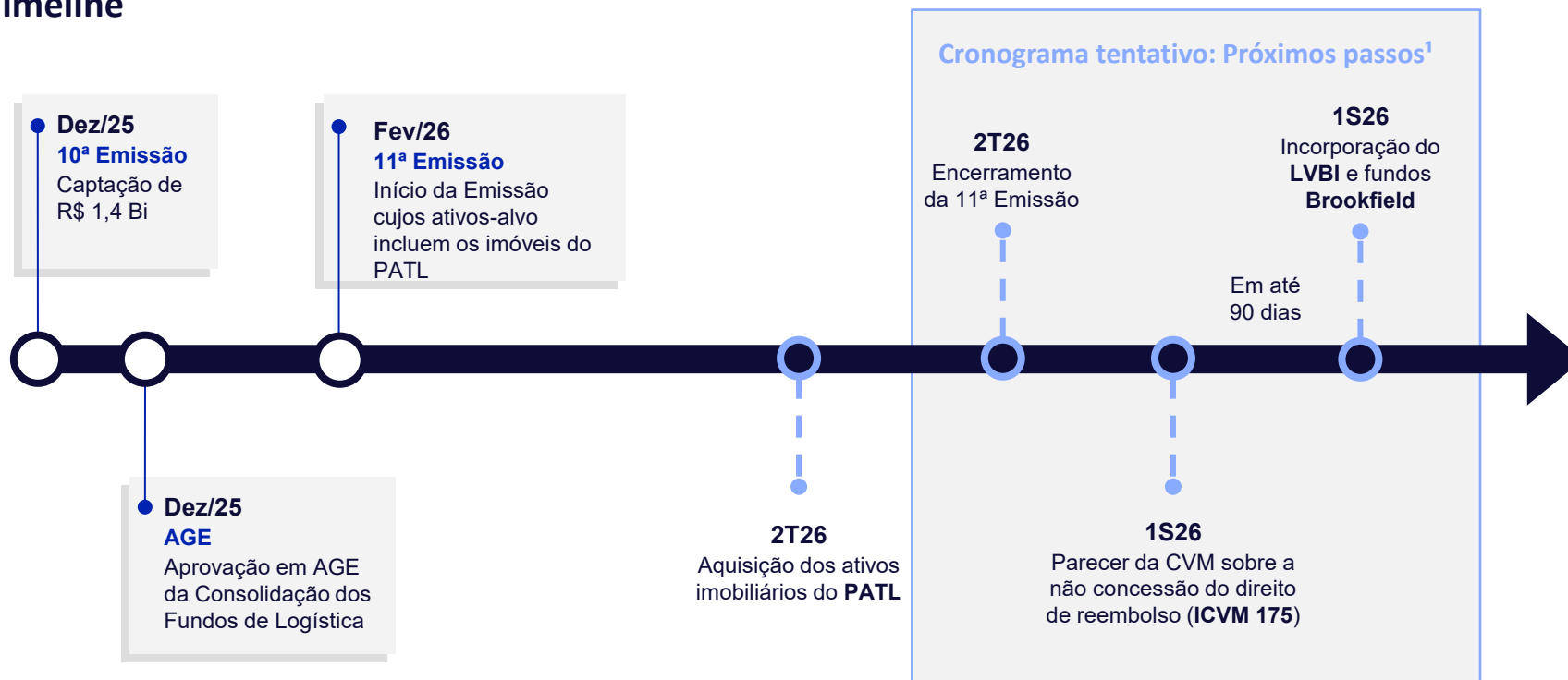
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação dos fundos (LVBI & Brookfield) no HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI e fundos Brookfield

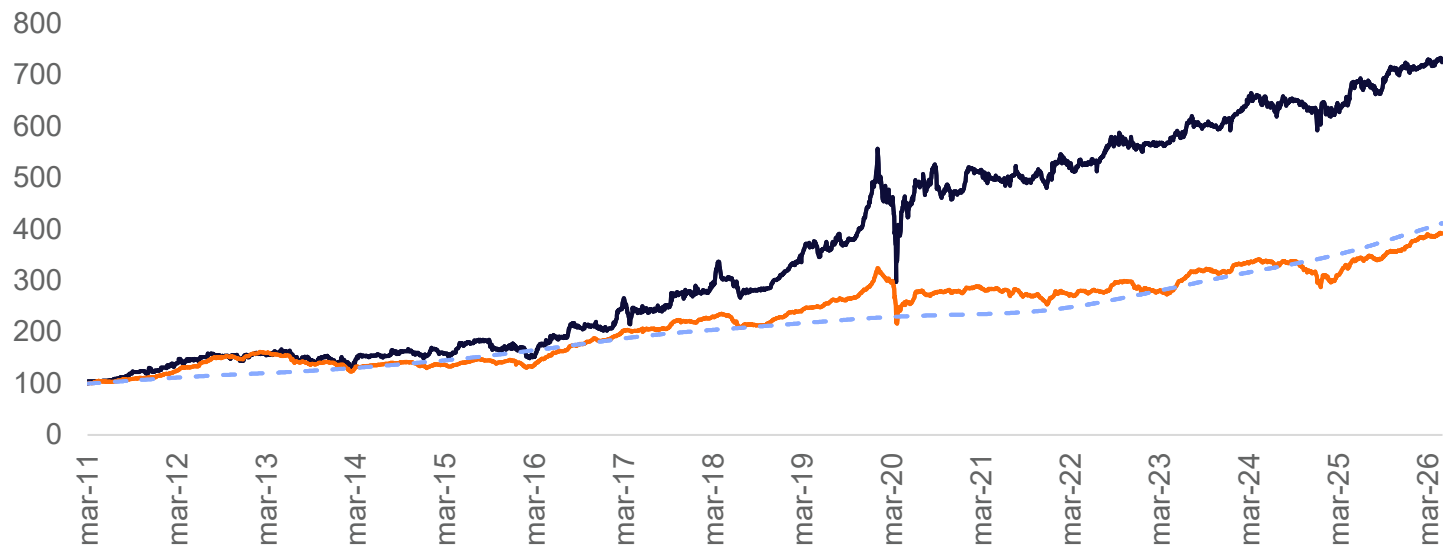
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo 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.

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

Performance

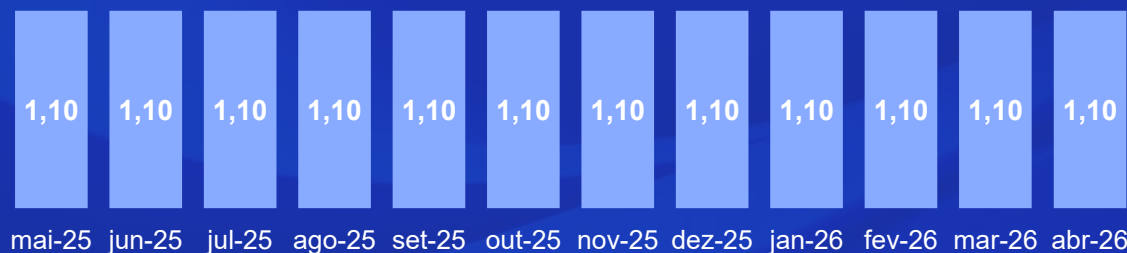
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG111	0,9%	2,1%	625,6%	14,2%
IFIX	1,5%	4,1%	291,9%	9,6%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	311,5%	9,9%

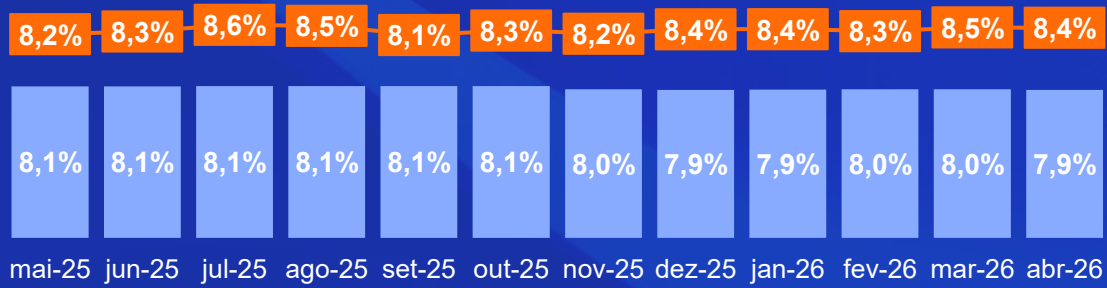
Distribuições por Cota (R\$)

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.

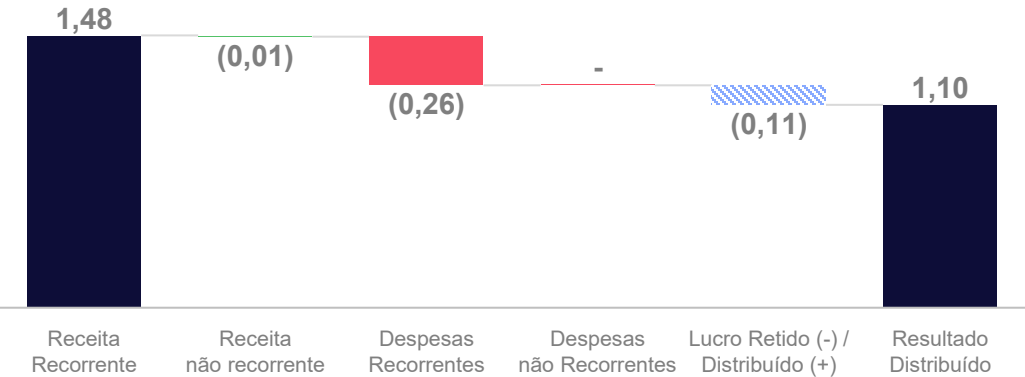
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

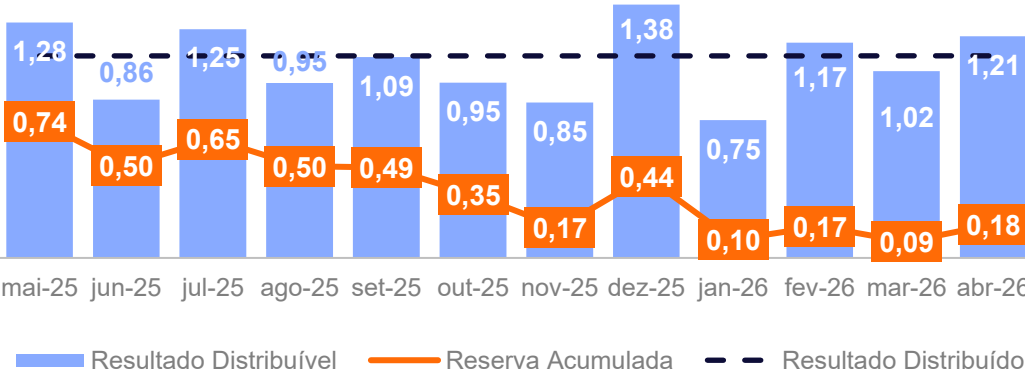
	ABR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	60.062.421	1,42	201.872.024	520.268.727
Receitas Mobiliárias	2.581.514	0,06	11.617.530	47.848.476
Receitas Extraordinárias	(318.063)	(0,01)	5.726.988	35.084.916
Receitas - Total	62.325.872	1,47	219.216.542	603.202.119
Despesas Imobiliárias	(536.792)	(0,01)	(3.129.137)	(10.343.713)
Despesas Operacionais	(5.341.933)	(0,13)	(19.767.287)	(46.202.213)
Despesas Financeiras	(5.279.863)	(0,12)	(20.505.054)	(60.628.960)
Despesas - Total	(11.158.588)	(0,26)	(43.401.478)	(117.174.886)
Resultado Distribuível	51.167.284	1,21	175.815.064	486.027.233
Resultado Distribuído	46.661.870	1,10	186.614.026	502.902.306
Resultado Distribuído (HGLG13)	523.784	-	-	-

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](#)).. 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

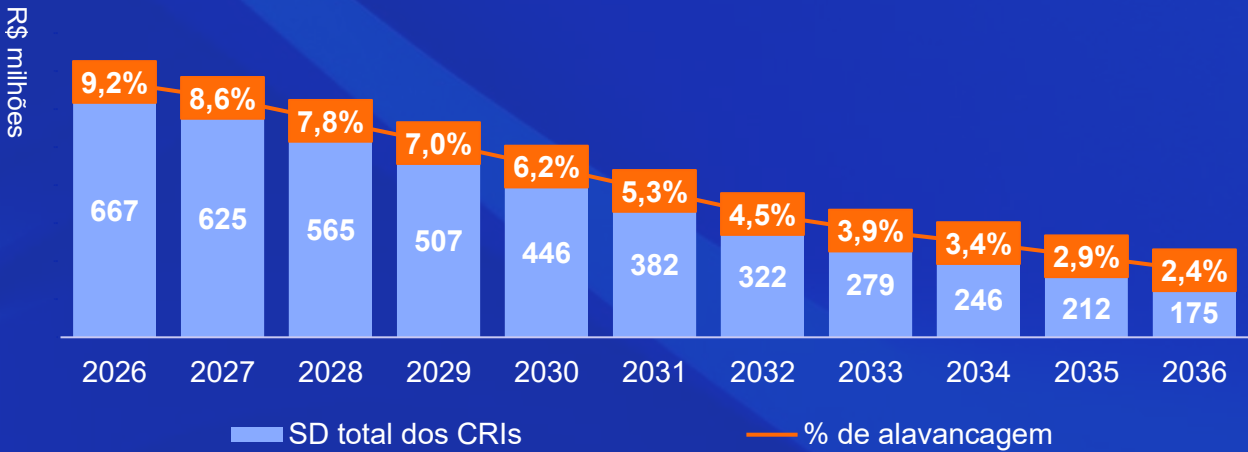
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Até 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(18,6)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(13,7)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(14,9)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(2,0)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(7,4)	Clique aqui
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão 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	(123,9)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 12m Cy Capital	(62,2)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(248,2)	

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI GTIS	(392,8)	Clique aqui
	Aquisições	CRI BTS Meli	(90,4)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(75,7)	Clique aqui
	Aquisições	CRI Vinci	(42,9)	Clique aqui
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(8,5)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela Retenção Cy Capital	(12,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Cy Capital	(123,2)	Clique aqui
	Aquisições	Parcela a pagar 24m Vinci	(84,0)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(829,7)	

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

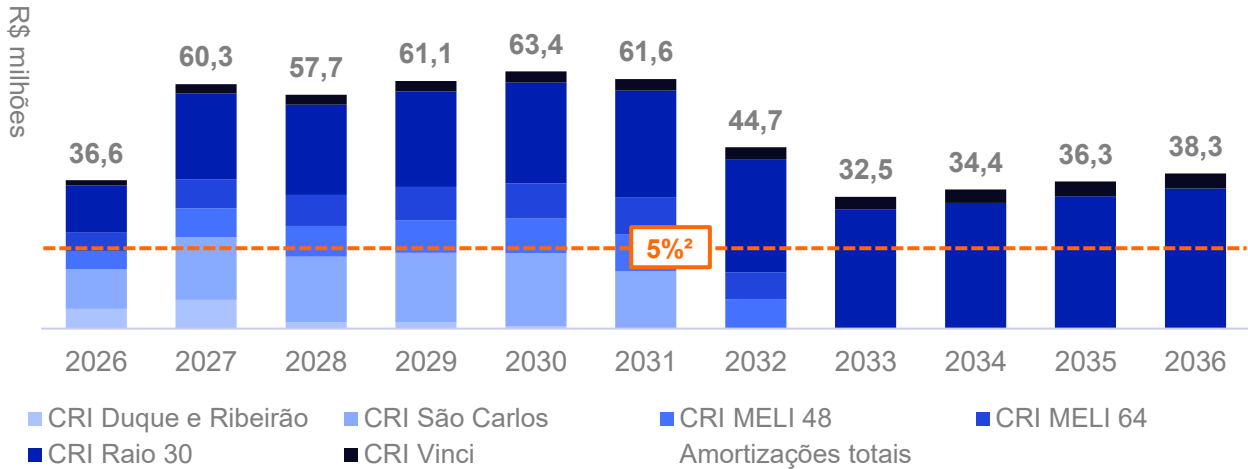
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 8,6% 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

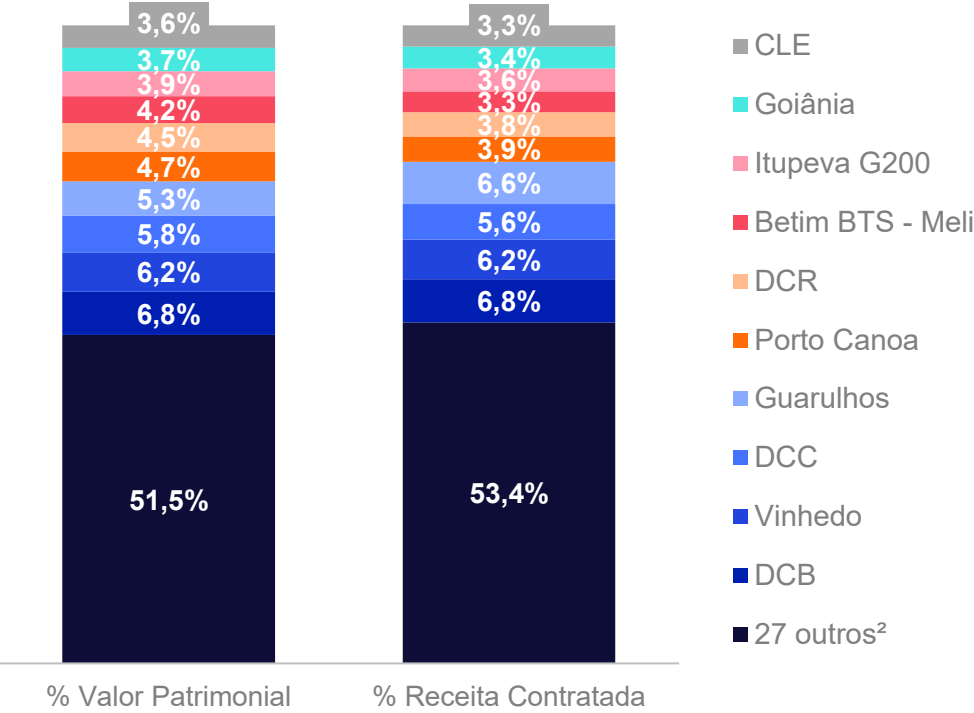
CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	15,9	IPCA	21G0048448	5,00%	Jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	90,6	IPCA	21I0682823	5,25%	Sep-21	10 anos	-
CRI MELI 48	51,9	IPCA	22I0150943	6,25%	Sep-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	52,2	IPCA	22I0150269	6,25%	Sep-22	10 anos	-
CRI Raio 30	411,4	IPCA	21J0043571	5,93%	Oct-21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	44,9	IPCA	19A0093844	7,50%	Jan-19	12 anos	-



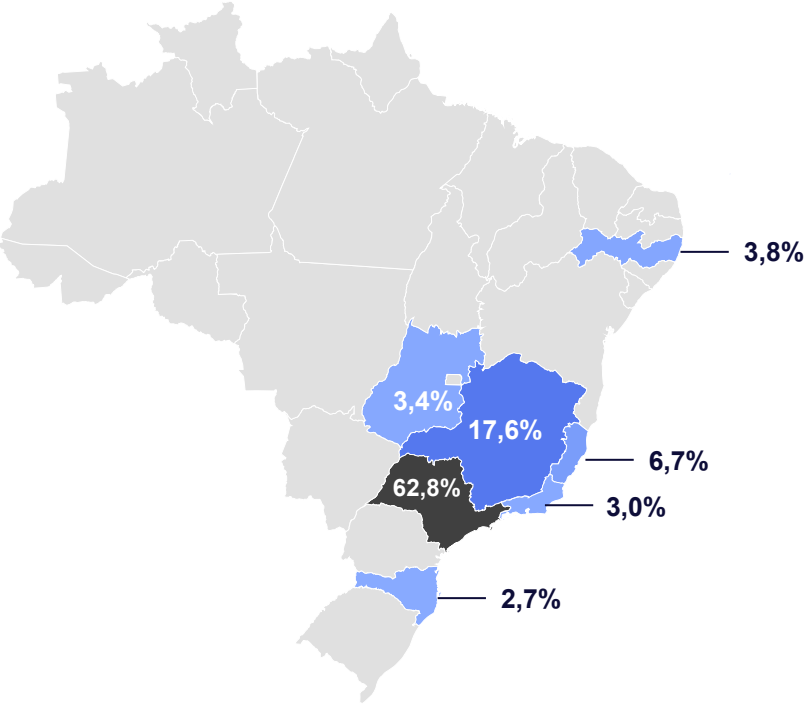
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 10,9% do patrimônio líquido do Fundo. ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/6)

Ativos Imobiliários



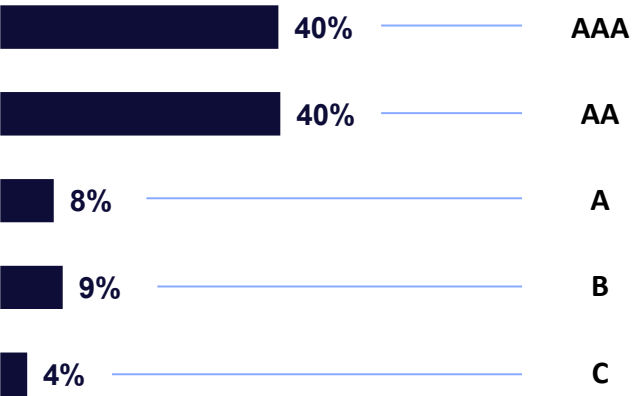
Distribuição Geográfica



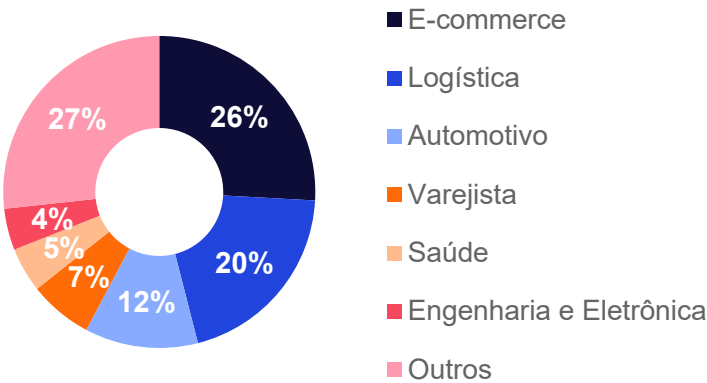
Portfólio com **37 ativos**, diversificado em **7 estados** e mais de **2 milhões m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

^{*}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.

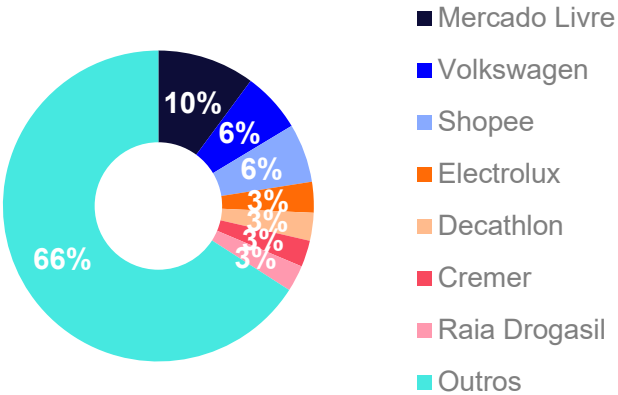
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



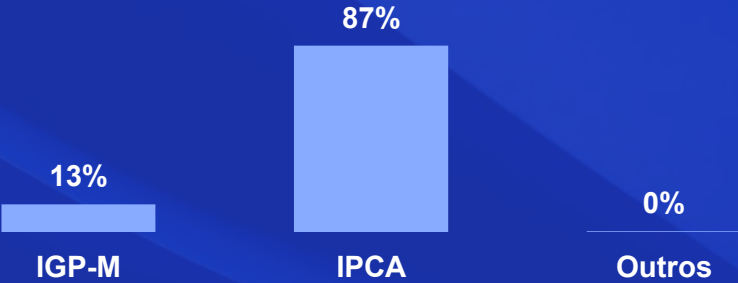
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

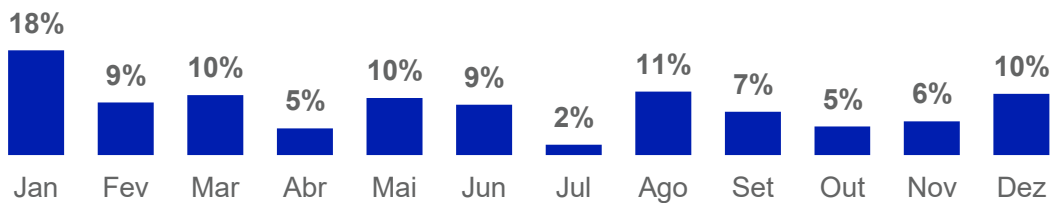


Alocação por Indexador

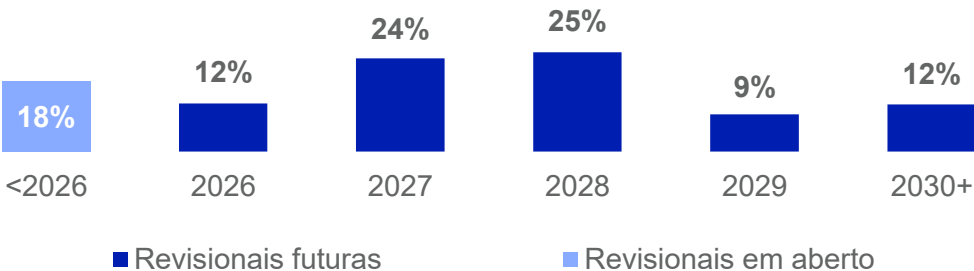


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

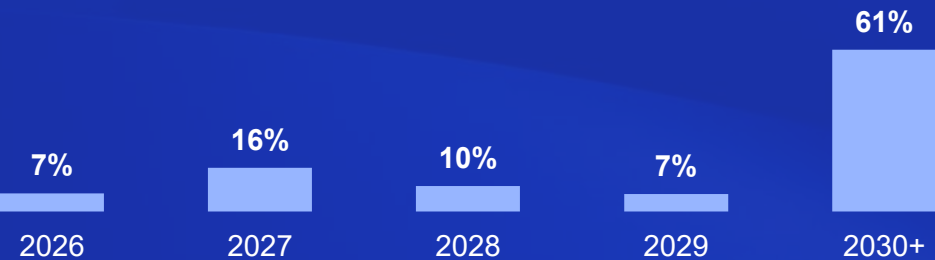
Mês de Reajuste



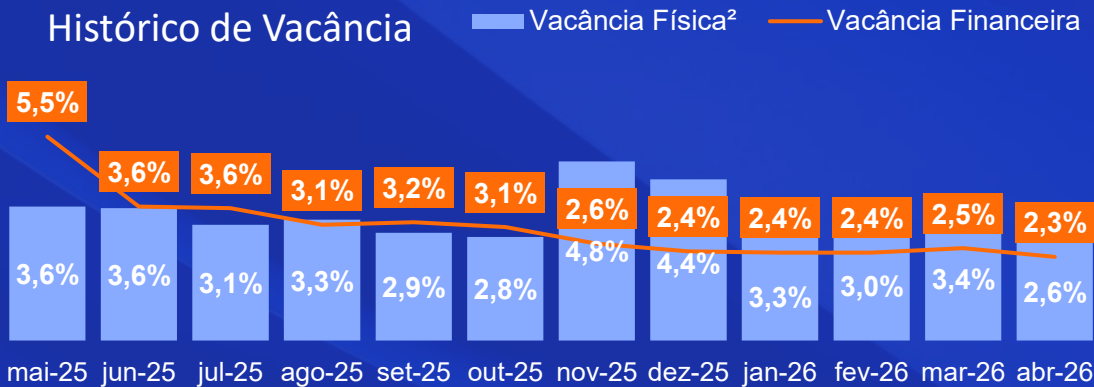
Concentração das Revisionais



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%	4,4	6,77%
2	Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	7,6	6,18%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	4,0	5,79%
4	Guarulhos	AAA	100%	105.638	0,0%	4,5	5,32%
5	Porto Canoa	AAA	100%	95.023	4,2%	2,3	4,69%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	1,0	4,48%
7	Betim BTS - Meli	AAA	100%	95.730	0,0%	6,3	4,19%
8	Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,1	3,90%
9	Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,8	3,66%
10	CLE	A	100%	66.520	6,7%	1,1	3,55%
11	São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,3	3,41%
12	Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,5	3,43%
13	Torino	AAA	48%	66.404	0,0%	2,2	3,09%
14	Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	2,1	3,17%

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 detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
15	Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	8,0	2,86%
16	Cariacica	AAA	50%	57.075	0,0%	4,9	2,82%
17	São José dos Campos	B	100%	72.487	24,8%	3,4	2,61%
18	Betim	AAA	100%	62.587	0,0%	5,0	2,72%
19	Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	1,6	2,54%
20	Itupeva G100	AA	100%	58.672	7,3%	4,8	2,52%
21	Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,7	2,43%
22	Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,6	2,20%
23	Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	3,1	2,05%
24	Extrema	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,3	1,75%
25	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	1,9	1,59%
26	Osasco	A	100%	24.022	24,5%	3,8	1,54%
27	Itapevi	B	100%	34.286	0,0%	8,8	1,47%
28	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	1,8	1,15%

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 detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	Syslog	A	49%	27.946	6,5%	2,0	1,16%
30	Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,4	1,16%
31	Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	5,6	1,09%
32	Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,4	1,04%
33	Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	1,0	1,03%
34	Duque de Caxias	A	51%	24.502	8,1%	3,2	0,94%
35	Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	1,0	0,84%
36	Techtown	C	100%	8.760	17,1%	2,3	0,54%
37	Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,3	0,37%
Total				2.074.140	2,6%	4,1	100%

GOIANIA



PARQUE TORINO



CLE



PARQUE NOVO MUNDO

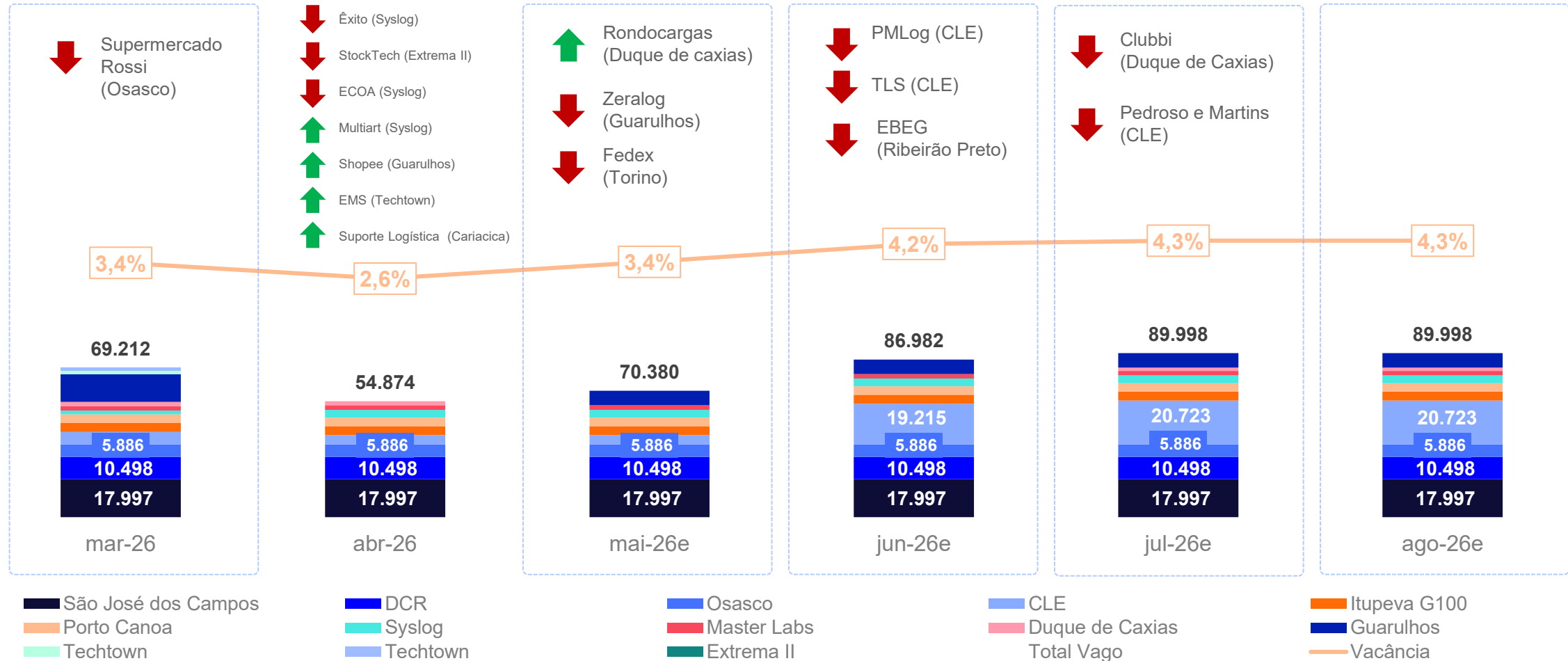


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

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 4,6%.

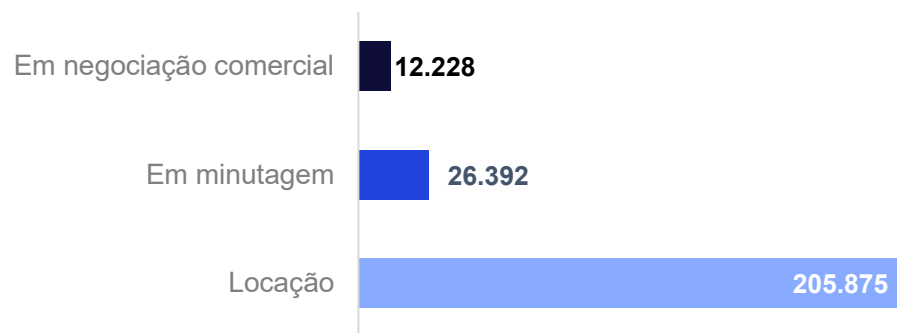


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 continua com o portfólio sólido e bem distribuído, formado por ativos bem posicionados, sendo 60% no Estado de São Paulo e 18% em Minas Gerais. O restante está alocado em praças relevantes para a logística nacional, como Vitória, Goiânia e Rio de Janeiro.

A equipe comercial mantém a atuação próxima aos locatários e empresas do setor, tanto na avaliação de oportunidades de expansão dentro do portfólio quanto em novas locações. Extrema e Embu continuam em estágio avançado de negociação (em minutas), enquanto o CD de Osasco mantém-se em movimentação com visitas. Em Cariacica alugamos aproximadamente 8.000 m² antes do Habite-se, mantendo a vacância zerada no condomínio. Já o ativo de Guarulhos zeramos a vacância, com uma locação de aproximadamente 13.000 m² para um grande player do e-commerce.

Portanto, o Fundo mantém a vacância bem abaixo da média de mercado, atualmente em 2,6% (vs 7,1% do mercado³), o que reforça a competitividade do portfólio do fundo. A gestão comercial projeta a manutenção da baixa vacância para os próximos meses, mesmo considerando eventuais desocupações pontuais já previstas.

Por fim, a gestão segue atenta à identificação de novas oportunidades de crescimento, incluindo projetos do tipo BTS e aquisições; além de avançar continuamente no processo de reciclagem do portfólio, por meio de potenciais desinvestimentos e realocações estratégicas de capital.



O Imóvel

 86 mil m² de ABL

 Padrão AAA

 100% Climatizado

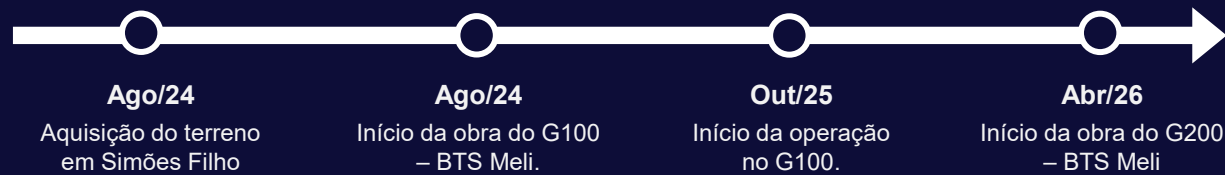
 Certificação LEED em andamento

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 e foi possível liberar o acesso de 10 docas que estavam bloqueadas por essa intervenção, liberando-as para uso e operação do locatário. O andamento da obra vem apresentando bom ritmo e a contenção deverá ser concluída até o final do semestre.

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

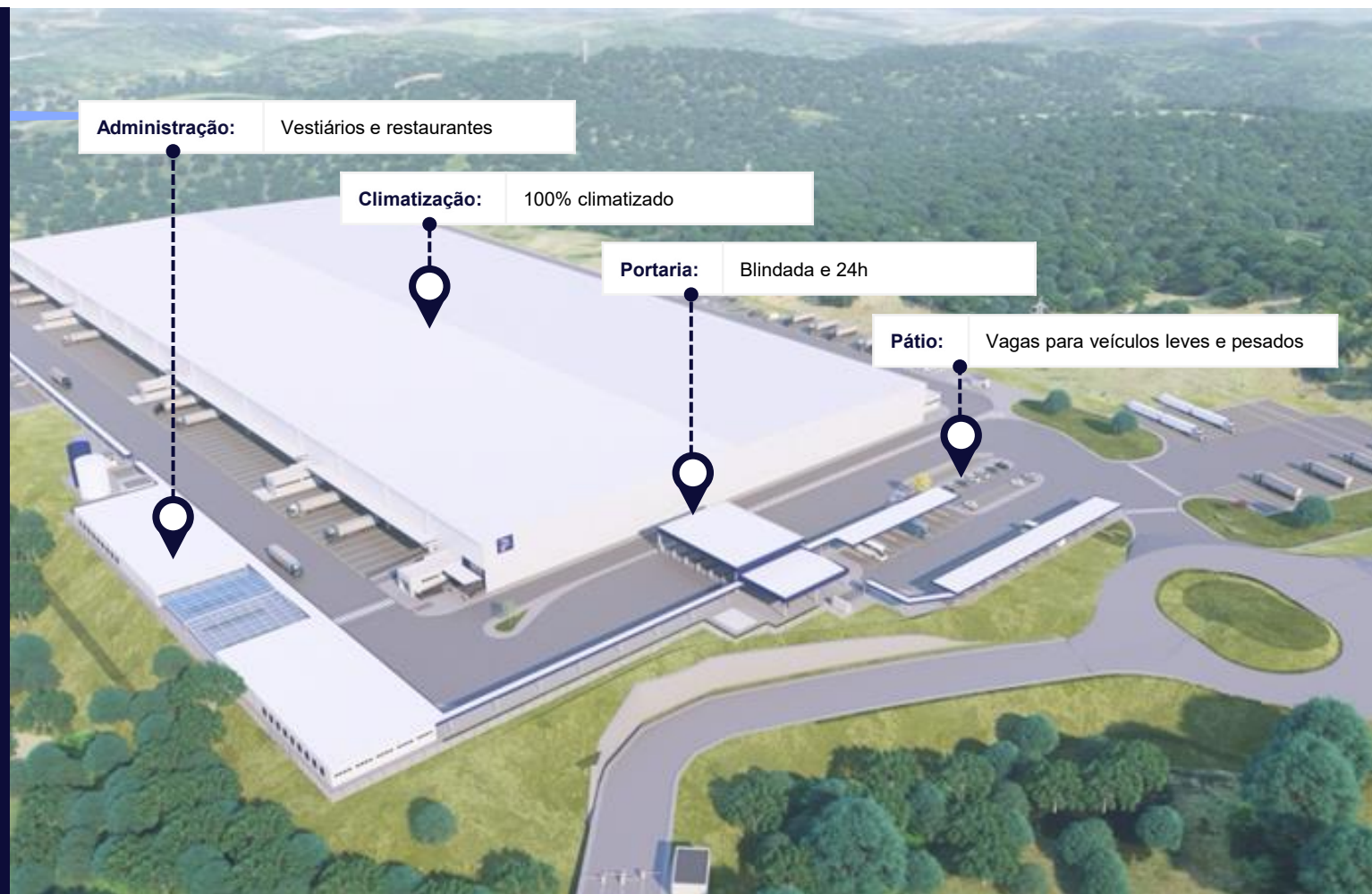
- 5,0 Mva (atende automação galpão e ar-condicionado)

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



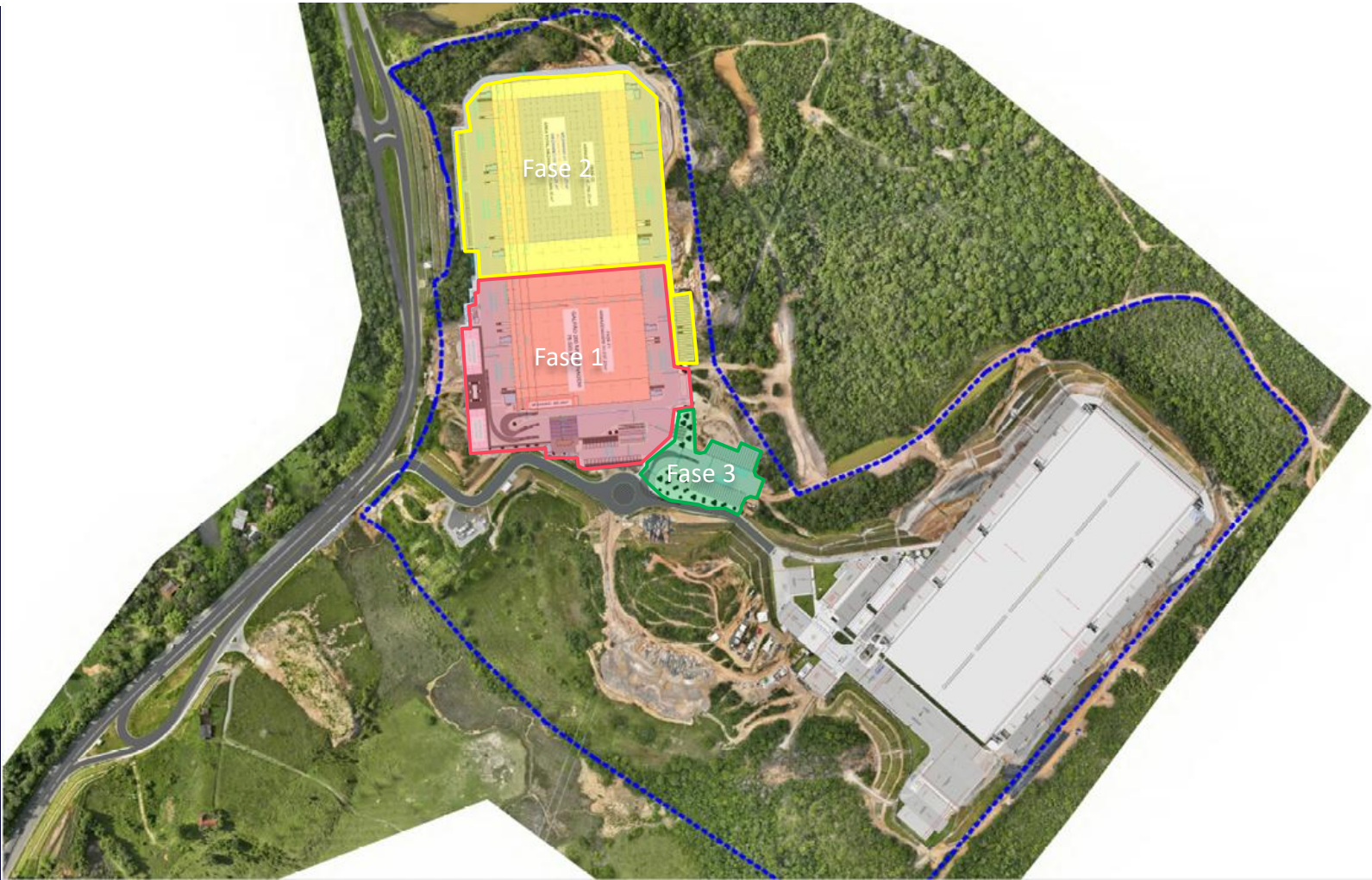


1	Niveladoras	Eletro-hidráulicos nas docas
2	Piso	Concreto nivelado a laser, com capacidade de 6 ton/m².
3	Pé direito	12 m
4	Cobertura	Isolamento termoacústico
5	Combate ao incêndio	<i>Sprinklers</i>

*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	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.
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: (i) primeira fase de 12 meses; (ii) segunda fase de 15 meses; e (iii) terceira fase de 17 meses.	Garantia da dívida	Carta Fiança
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 <i>Yield on cost</i> (“YoC”) desalavancado está entre 11,2% e 11,4% a.a., sem considerar a correção do contrato.	Garantia da Carta Fiança	AF/aval
Está prevista para o projeto uma alavancagem junto ao Banco do Nordeste (BNB) a uma taxa <i>all-in</i> 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.	Yield on Cost estimado (alavancado)	54,0% a.a.
Mais detalhes sobre a operação e retorno esperado serão divulgados em relatórios futuros.		

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

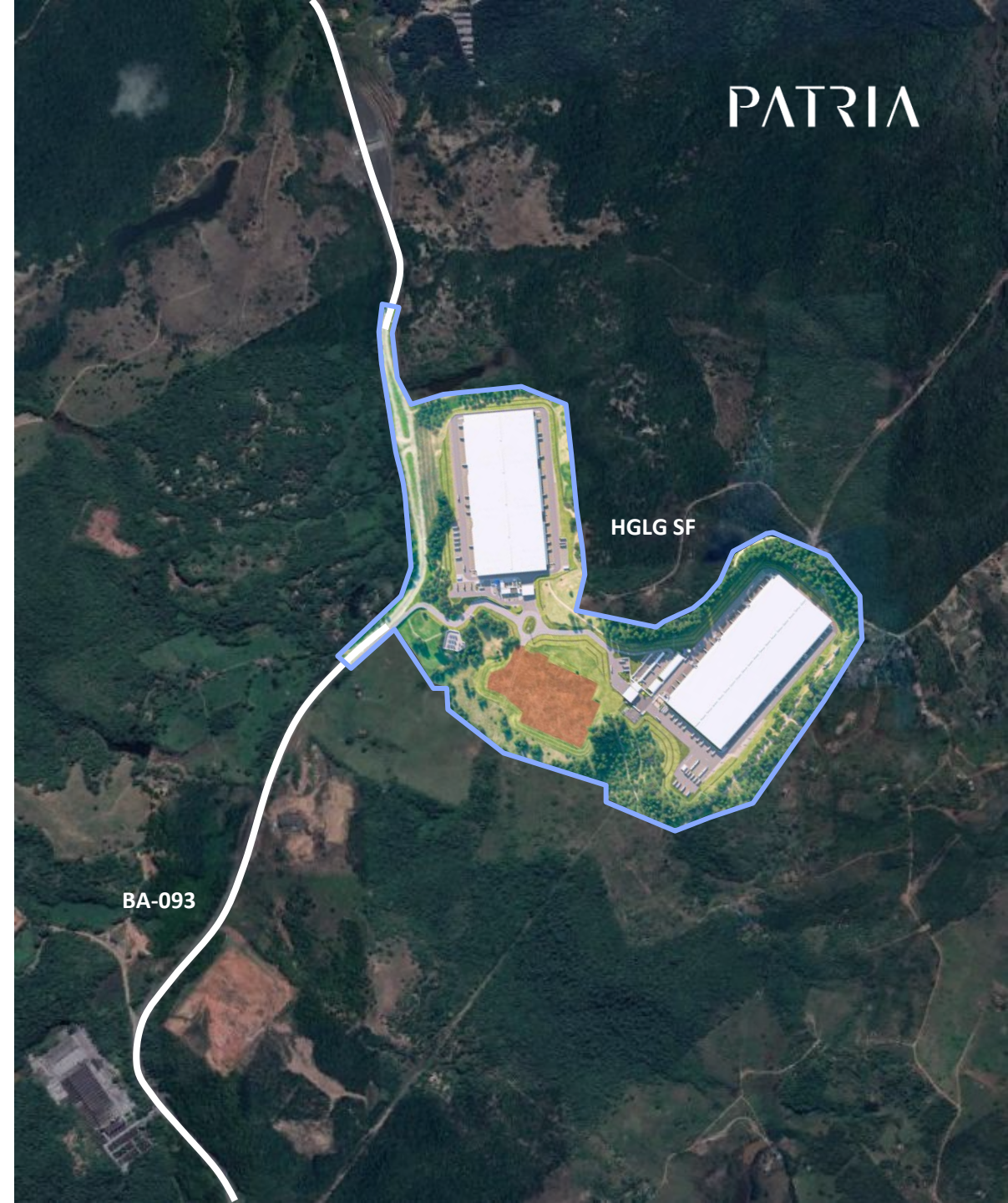
HGLG Simões Filho | Galpão G200

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.**



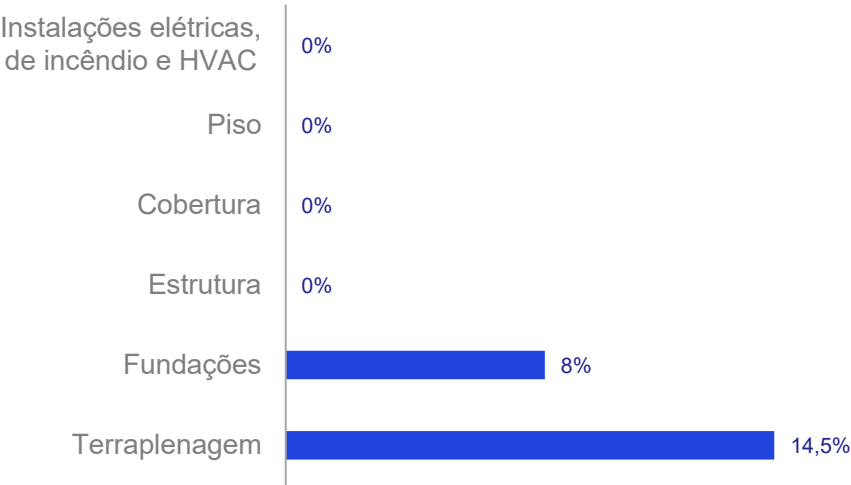
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.



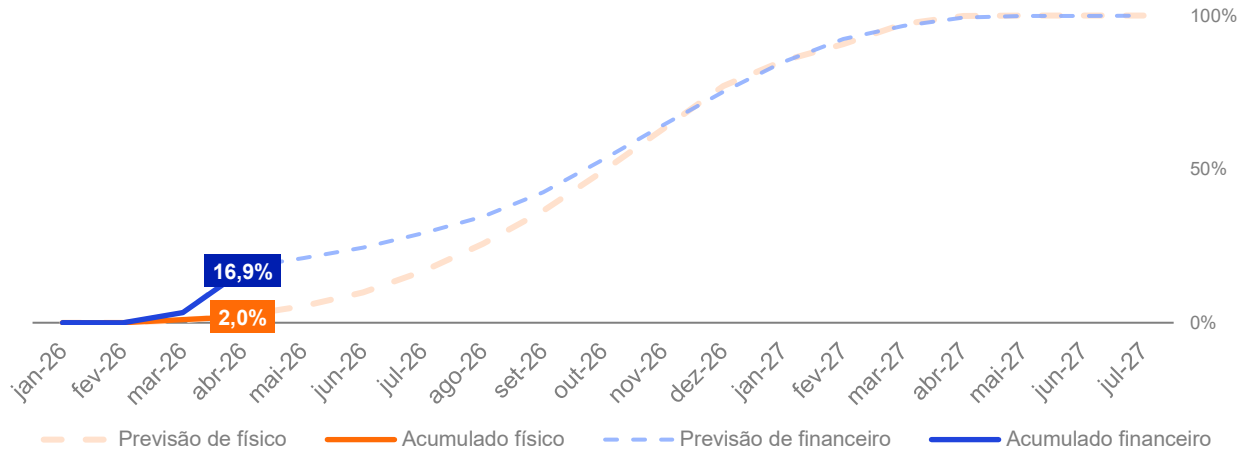
PATRIA



Evolução de obra



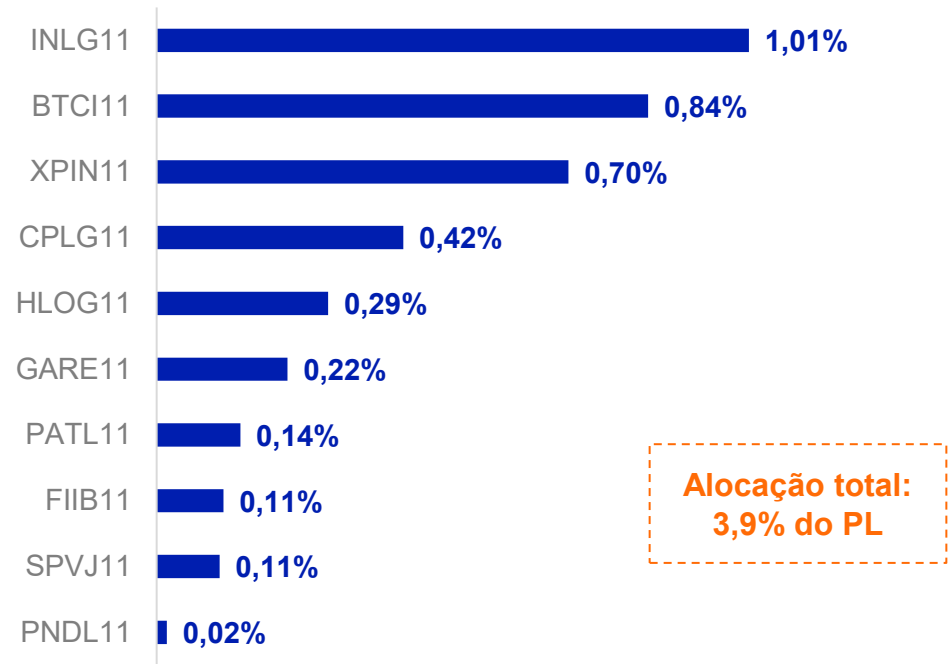
Curva de fluxo-financeiro da obra



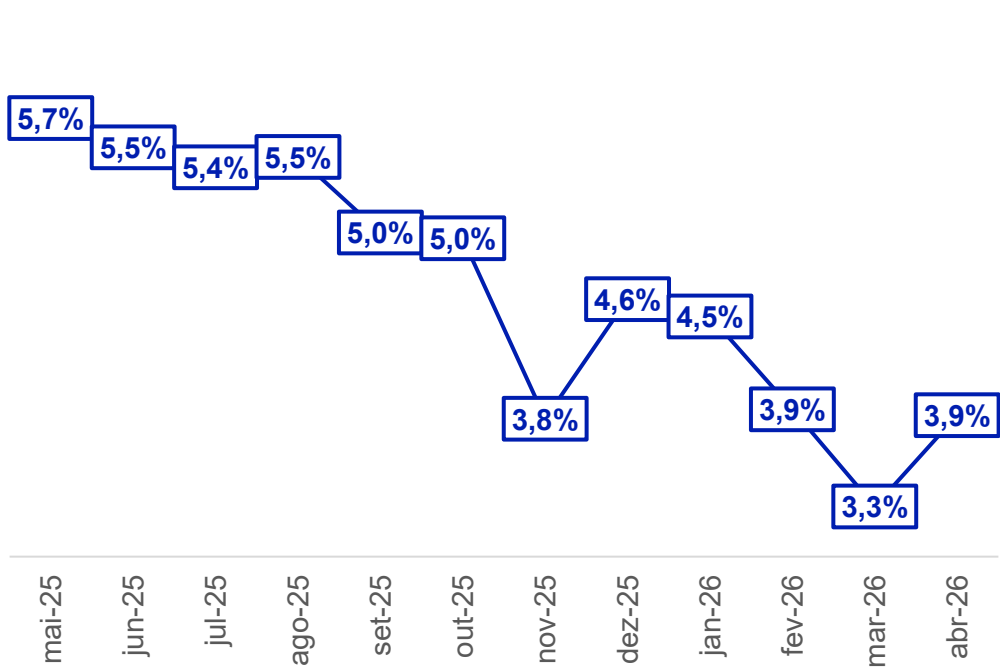
A obra encontra-se ainda em fase inicial, nas etapas de terraplenagem e início das fundações do galpão, apresentando o avanço físico acumulado de 1,99% enquanto o financeiro fica em 16,94%. Essa diferença relevante entre o físico e o financeiro da obra decorre das compras de materiais e contratação de serviços iniciais que demandam pagamento de sinal, de forma a garantir prazos de entrega e preços negociados. A expectativa é que apenas no final do ano o percentual entre o físico e o financeiro esteja equilibrado.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários composta de 10 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e BTCI11. Neste mês, o Fundo diminuiu a posição no FII GARE11, e adquiriu BTCI11, posição para liquidez, e CPLG11, posição estratégica.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



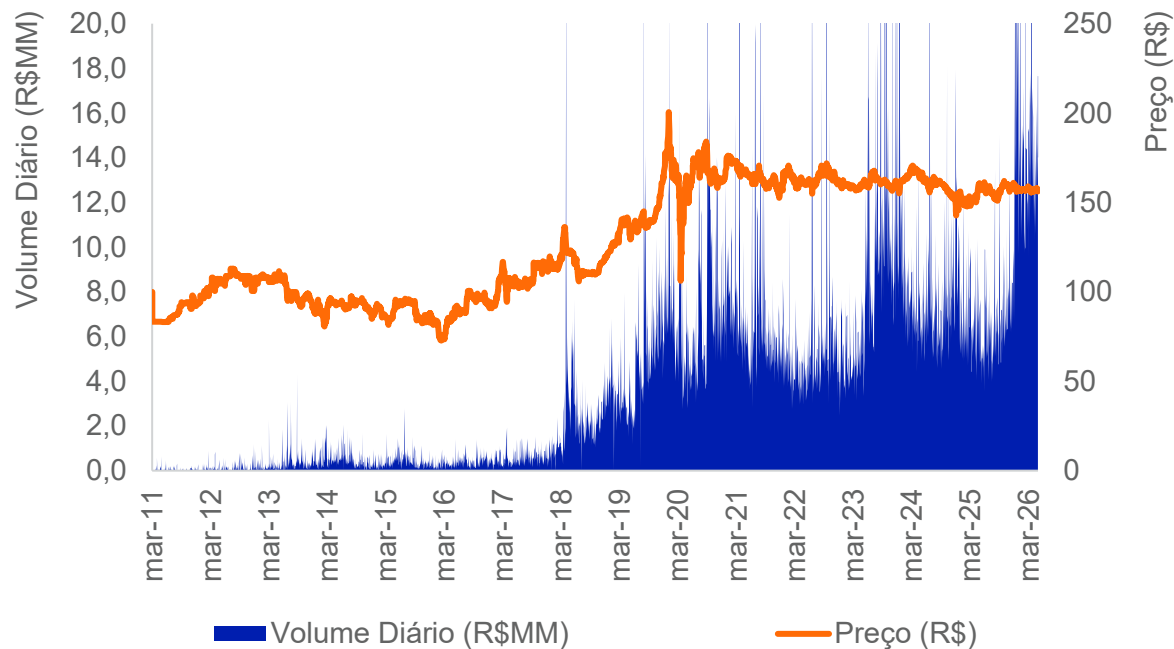
Alocação em FII (% do PL)



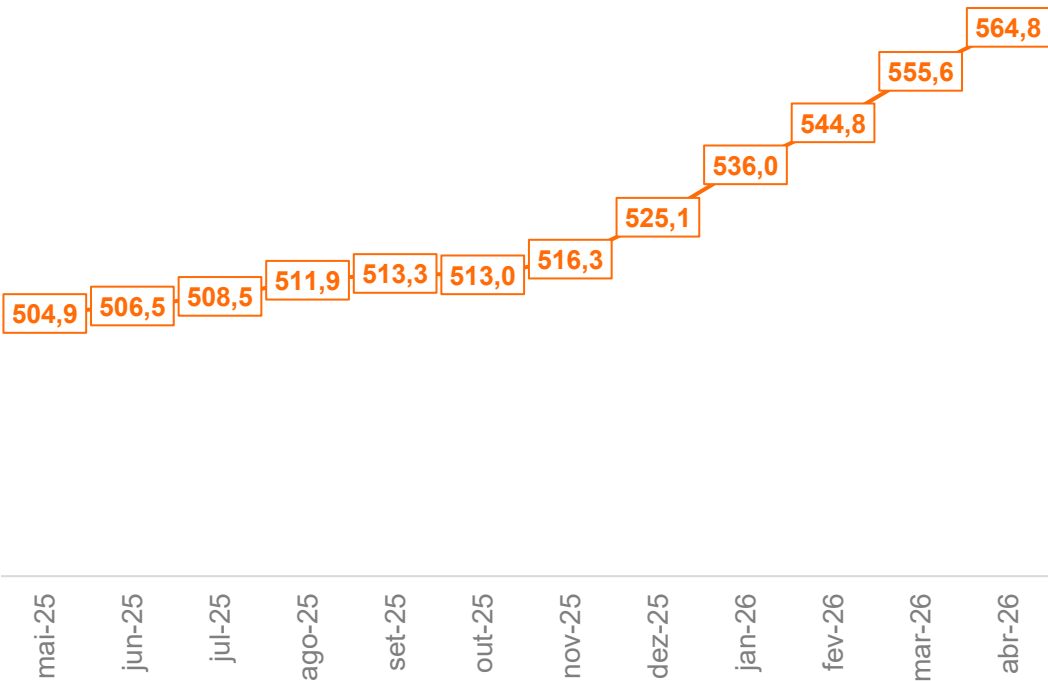
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	13,5	14,6	10,1
Giro	4,0%	17,8%	40,7%



*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\$ 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 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.