

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Julho 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](#)).

Início das Atividades

Março 2011

Código de Negociação

HGLG11

CNPJ

11.728.688/0001-47

Cotas Emitidas

45.601.745

Prazo

Indeterminado

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

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[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	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/4)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou receita total de R\$ 2,09/cota e resultado de R\$ 1,82/cota. O principal *driver* foi a primeira parcela da venda do ativo Itapevi (R\$ 0,83/cota), da qual falaremos ao longo deste relatório.
- A **distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 1,17/cota**, a ser pago no dia 14 de agosto de 2026. A expectativa de aumento em relação à distribuição anterior já havia sido antecipada no relatório de dezembro/25 ([clique aqui](#)), e se concretizou em função da venda do ativo Itapevi e da conclusão da obra do ativo Simões Filho G100. Adicionalmente, no contexto da consolidação dos Fundos de Logística geridos pela Patria, o aumento de 6,4% observado nos rendimentos do HGLG será refletido também no LVBI, com elevação em proporção similar (aproximadamente 6,6%), de forma a preservar a equidade entre os cotistas de ambos os fundos.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo Torino, a entrada da Shopee no lugar da Fedex, (ii) no ativo São José, a entrada da RKS, (iii) no ativo Syslog Galeão, a entrada da Tradimaq e (iv) no ativo Itupeva G100, a entrada da Bosch. Com isso, a **vacância física reduziu para 2,9%**. Considerando as movimentações mapeadas, projetamos uma vacância física de 3,1% em agosto/2026. Além das movimentações descritas acima, temos mapeada a saída da Cargill no ativo Goiânia, prevista para jan/27, o que elevará a vacância física para 3,8%. Para mais detalhes sobre as movimentações, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 7,6 bilhões	R\$ 166,43
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 6,7 bilhões	R\$ 147,42
P/VP*	ADTV*
0,89x	R\$ 15,7 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
9,5% a.a.	8,4% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/4)

Julho 2026

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo encerrou o mês com 8,7% de alavancagem financeira no portfólio, 10,3% 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. [Clique aqui](#) para saber mais.

DESENVOLVIMENTO:

- Continuamos o monitoramento das obras do galpão **HGLG Simões Filho G200**, que atingiu **7,4% de avanço físico** ao final do mês. A expectativa é que o ritmo de execução acelere ao longo do segundo semestre. [Clique aqui](#) para saber mais.
- Conforme divulgado no último relatório, concluímos a assinatura do contrato BTS (Build to Suit) com o Mercado Livre para o ativo **HGLG Itupeva G400** (52.200 m² de ABL), pelo valor de locação de R\$ 37,05/m². Nesta operação, estimamos um Yield on Cost (YoC) de aproximadamente 11,8%. As obras do ativo seguem em andamento, com **53,6% de avanço físico** acumulado. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

41

Nº de locatários

188

ABL (m²)*

2.275.227

WALE*

4,2 anos

Vacância Física*

2,9%

Vacância Financeira*

3,7%

Valor médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 3.180/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 27,7/m²

1º Semestre de 2026:

Em linha com nossa prática de revisão semestral, julho marcou a avaliação estruturada dos principais avanços do período em relação às metas projetadas no relatório de dezembro/2025. O semestre foi caracterizado por evolução consistente da estratégia do Fundo, sustentada por cinco pilares.

(i) Desenvolvimentos e expansão da capacidade de geração de renda

No semestre, o Fundo passou a receber a receita de aluguel referente ao ativo HGLG Simões Filho G100, reforçando a qualidade operacional e renda do portfólio.

Adicionalmente, anunciamos dois novos desenvolvimentos ao longo do período, ambos com contrato BTS (Build to Suit) para o Mercado Livre: em março, o ativo **Simões Filho G200**, com previsão de conclusão no 1S27; e, em junho, o **HGLG Itupeva G400**, com previsão de conclusão ainda no 2S2026. Mantemos uma perspectiva positiva em relação a ambos os desenvolvimentos, por se tratarem de ativos AAA, com yield projetado acima da média do portfólio e locatário com bom perfil de crédito, características que reforçam a qualidade e a previsibilidade de renda do Fundo no médio prazo.

(ii) Melhoria do resultado operacional

A **vacância permaneceu estável** ao longo do ano, encerrando julho em **2,9%**, apesar da entrada dos ativos adquiridos do PATL, que possuíam vacância acima da média do portfólio do HGLG. Esse resultado foi sustentado por uma atividade comercial expressiva, com mais de 200 mil m² de ABL locados no acumulado do ano, demonstrando a efetividade do trabalho da equipe comercial e a resiliência do mercado logístico.

(iii) Fortalecimento do perfil estratégico do portfólio

Em maio, concluímos a 11ª emissão de cotas, viabilizando 4 aquisições:

- Ampliação de participação em ativos existentes (remanescente de 10% no ativo G100 e no futuro G200, em Simões Filho); e
- 4 novos ativos, provenientes do portfólio do PATL (Itatiaia, Ribeirão das Neves, Jundiaí 1 e Jundiaí 2).

Esse movimento expandiu a escala, diversificou geografias, reforçou a qualidade construtiva e aumentou a previsibilidade de renda.

Consolidação dos Fundos de Logística: consolidamos os ativos imobiliários do PATL ao portfólio do HGLG e permanecemos no aguardo do parecer da CVM quanto à incorporação do LVBI e dos fundos Brookfield.

(iv) e (v) Reciclagem de ativos e gestão ativa de caixa

Ainda neste mês, concluímos a venda do ativo Itapevi, galpão logístico monousuário locado ao Carrefour, adquirido pelo Fundo em agosto de 2023. O imóvel foi adquirido por um cap rate atrativo, e além de se tratar de um imóvel classe B, possuía diversos desafios técnicos (eg. criação de um novo acesso) e regulatórios. A gestão sempre visou esse ativo como uma oportunidade de ganho de capital, uma vez que ele não estava no perfil estratégico que buscamos para o portfólio. Ao longo dos período que tivemos com o imóvel, resolvemos boa parte das pendências e realizamos a venda. A operação gerou um lucro de R\$ 0,98/cota e TIR de 27% a.a. ao Fundo, reforçando a disciplina na gestão do portfólio e a capacidade de destravar valor em ativos maduros/desafiadores. Paralelamente, mantemos outras tratativas em andamento para a reciclagem do portfólio, com potenciais novas vendas nos próximos meses. A estratégia segue pautada pela disciplina de preço e estrutura, priorizando operações que gerem valor real aos cotistas e reforcem a qualidade média dos ativos remanescentes no portfólio.

Resultados e Perspectivas:

Primeiramente, é importante destacar o resultado recorrente. Em nossas projeções de dezembro do 2025, havíamos previsto um recorrente de R\$ 1,10/cota para 1S2026, pois ainda não estava contemplado o início de duas novas obras no portfólio. Com a decisão de desenvolver galpões AAA na modalidade BTS para o Mercado Livre, projetando melhores retornos no futuro (eg. YoC ~11,8% a.a.), o curto prazo passou a ser impactado pela alocação de capital que não gera retorno durante o período de obras, resultando em um recorrente de R\$ 1,08/cota no 1S2026 e R\$ 1,04/cota no 2S2026 - onde o capital acumulado ainda sem retorno é maior. Naturalmente, a estratégia foi compensar essa redução do resultado recorrente com resultado não recorrente (eg. venda do HGLG Itapevi), contribuindo em R\$ 0,14/cota no 2S2026. Acreditamos que esse movimento estratégico de desenvolver ativos concomitantemente à reciclagem de portfólio é o que deve gerar melhor retorno no longo prazo. Dessa forma, o resultado do 2S2026 deverá atingir aproximadamente R\$ 1,18/cota, com distribuição linearizada em R\$ 1,17/cota e perspectiva positiva de elevação para o 1S2027, tendo em vista a conclusão das obras da segunda fase do ativo Itupeva G400 e do ativo Simões Filho G200. Eventuais mudanças nesse cenário serão comunicadas nos próximos relatórios.

		Realizado	Projeção
(R\$/cota)	2S2025	1S2026	2S2026
Recorrente	1,03	1,08	1,04
Não recorrente	0,07	0,02	0,14
Resultado	1,10	1,10	1,18
Distribuição média mensal	1,10	1,10	

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

Desinvestimento | Ativo Itapevi

Em agosto de 2023, o Fundo adquiriu o ativo Itapevi, galpão logístico monousuário locado ao Carrefour. **A venda do ativo foi concluída por um valor 7,9% superior ao laudo de avaliação de abril de 2026, gerando ao Fundo um retorno líquido de 27% a.a..**



RESUMO DA TRANSAÇÃO

VALOR TOTAL DA VENDA

R\$ 119,8 MM

R\$ 3.494/m²

PAGAMENTO

R\$ 101,7 MM à vista

+ R\$ 18,1 MM (24 meses)

LUCRO TOTAL DA OPERAÇÃO

R\$ 44,5 MM

59% acima
do valor investido

27,4% a.a.
TIR

1,59X
MOIC

R\$ 0,98/cota
Lucro por cota

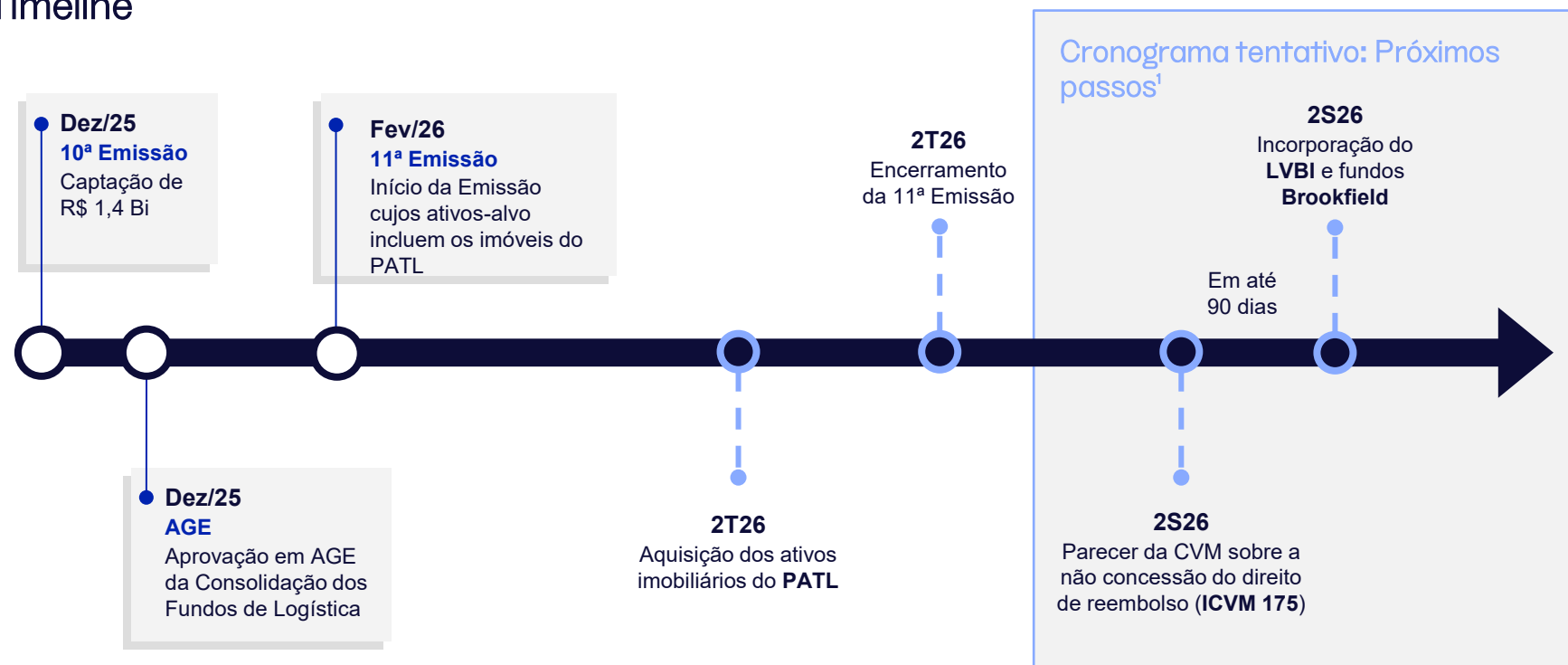
AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- Incorporação dos fundos (LVBI & Brookfield) no HGLG

Timeline



Status do Processo:

Incorporação do LVBI e fundos Brookfield

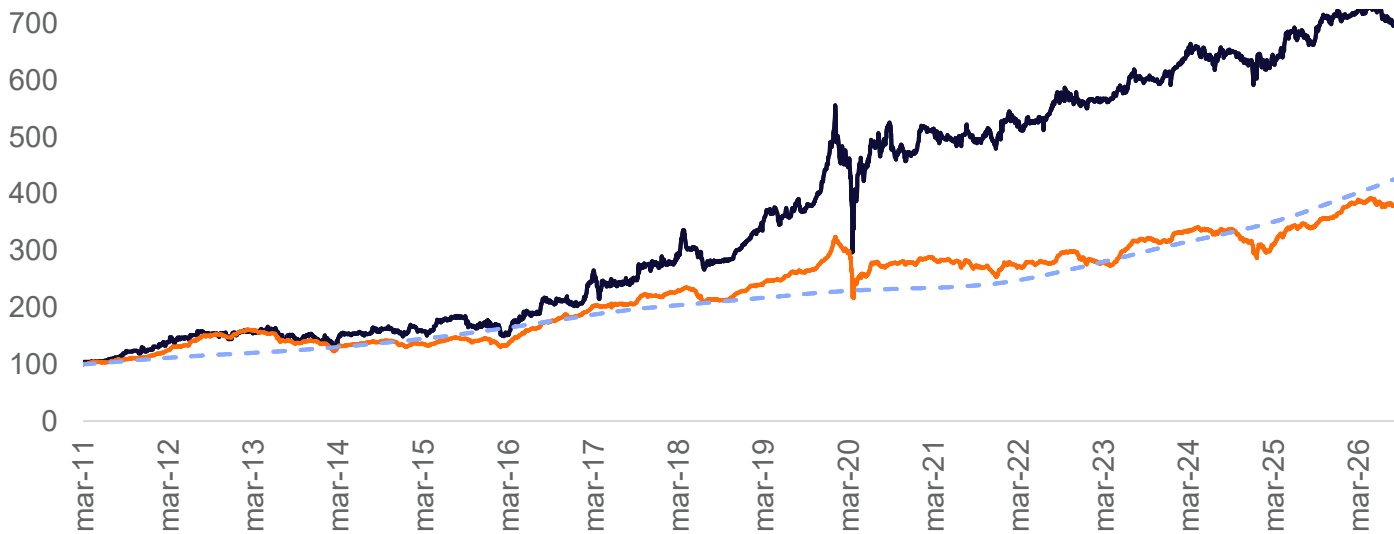
No momento, estamos aguardando um parecer da CVM à nossa consulta sobre a não concessão do direito de reembolso em caso de reorganização societária para os fundos envolvidos na transação. Uma vez que este parecer seja favorável e as demais condições precedentes da transação sejam superadas, o processo de incorporação é iniciado. Nossa expectativa é de que esse processo aconteça no 2S26, 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 ¹	-1,7%	-1,7%	598,7%	13,6%
IFIX	-0,3%	1,1%	280,8%	9,2%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	325,7%	10,0%

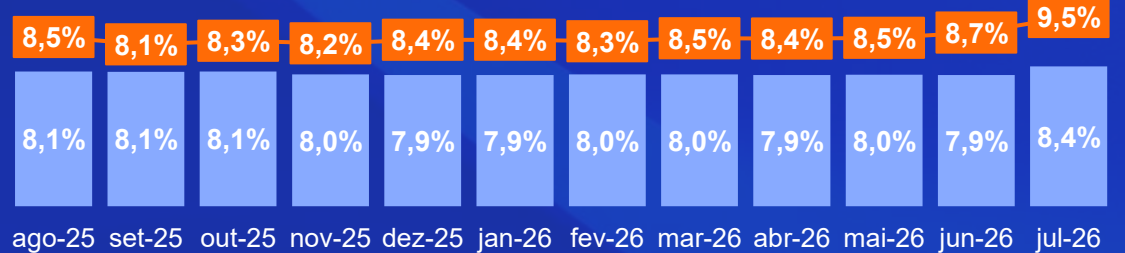
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,11



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 dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

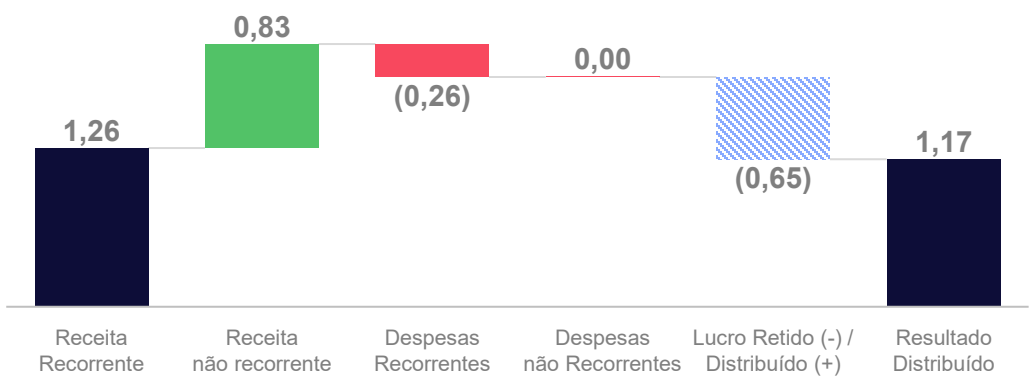
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	55.639.705	1,22	386.609.086	591.679.710
Receitas Mobiliárias	1.748.822	0,04	18.653.491	38.450.721
Receitas Extraordinárias	37.710.811	0,83	44.281.885	64.113.999
Receitas - Total	95.099.338	2,09	449.544.462	694.244.430
Despesas Imobiliárias	(1.068.148)	(0,02)	449.544.462	(10.738.566)
Despesas Operacionais	(5.425.468)	(0,12)	(35.415.463)	(52.235.447)
Despesas Financeiras	(5.447.162)	(0,12)	(36.874.463)	(64.229.595)
Despesas - Total	(11.940.778)	(0,26)	377.254.535	(127.203.608)
Resultado Distribuível	83.158.560	1,82	371.302.492	567.040.822
Resultado Distribuído	53.354.042	1,17	340.291.906	545.081.189

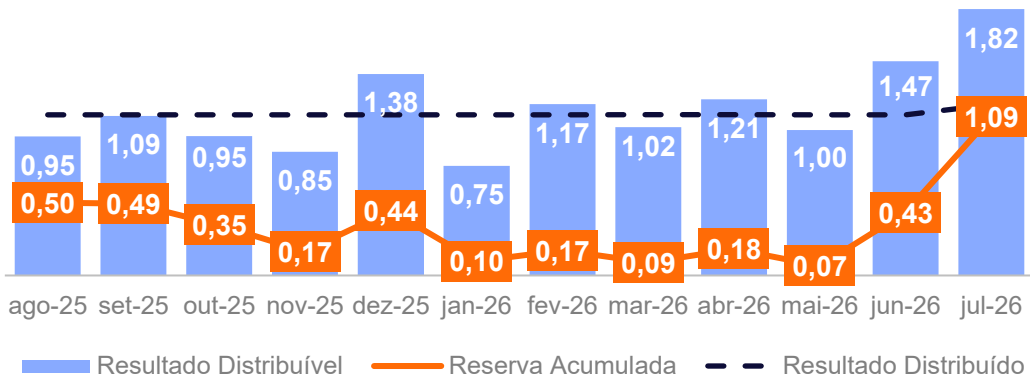
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)



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

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão, referente às aquisições de imóveis, sendo 24% nos próximos 12 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em CRI e renda fixa.



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

Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Até 12 meses	Venda de ativo	Parcelas a receber	11,8
A receber em até 12 meses			11,8

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Parcelas a receber	18,1
A receber (mais de 12 meses)			18,1

Parcelas a Pagar

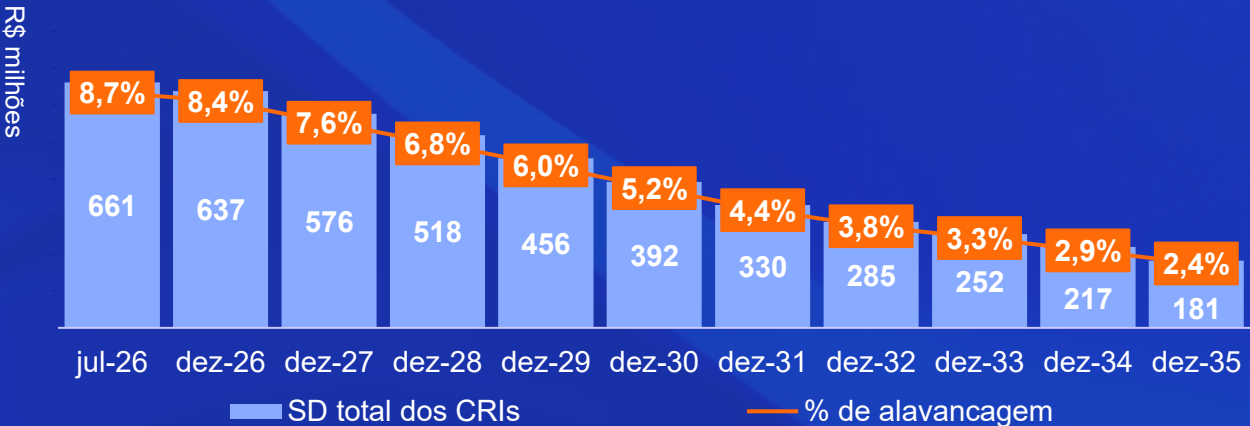
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Até 12 meses	Aquisições	CRIs	(59,2)
	Aquisições	ITBIs	(4,3)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(191,1)
A pagar em até 12 meses			(254,6)

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRIs	(601,3)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(217,6)
A pagar (mais de 12 meses)			(818,9)

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

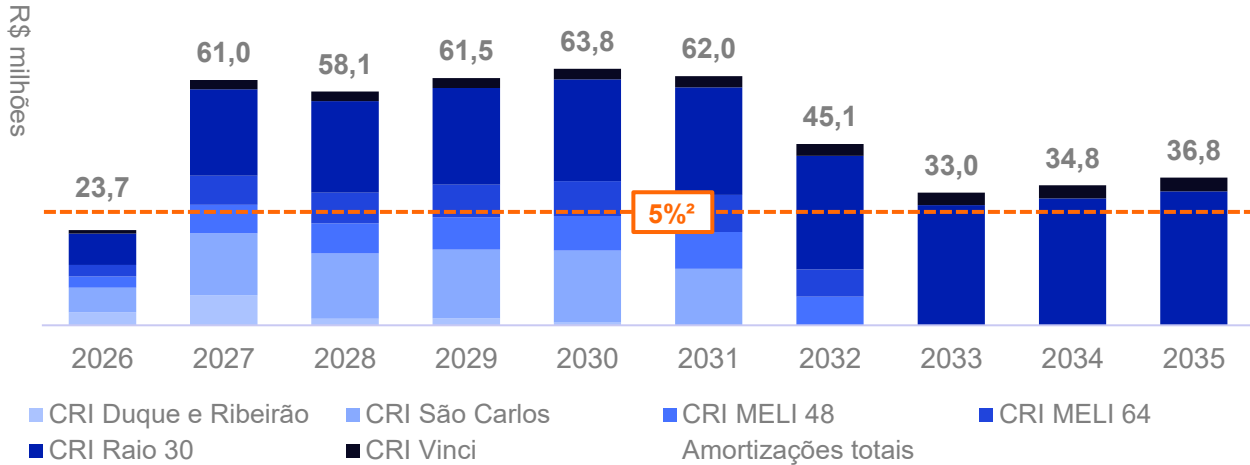
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 8,4% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao final de 2026 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.



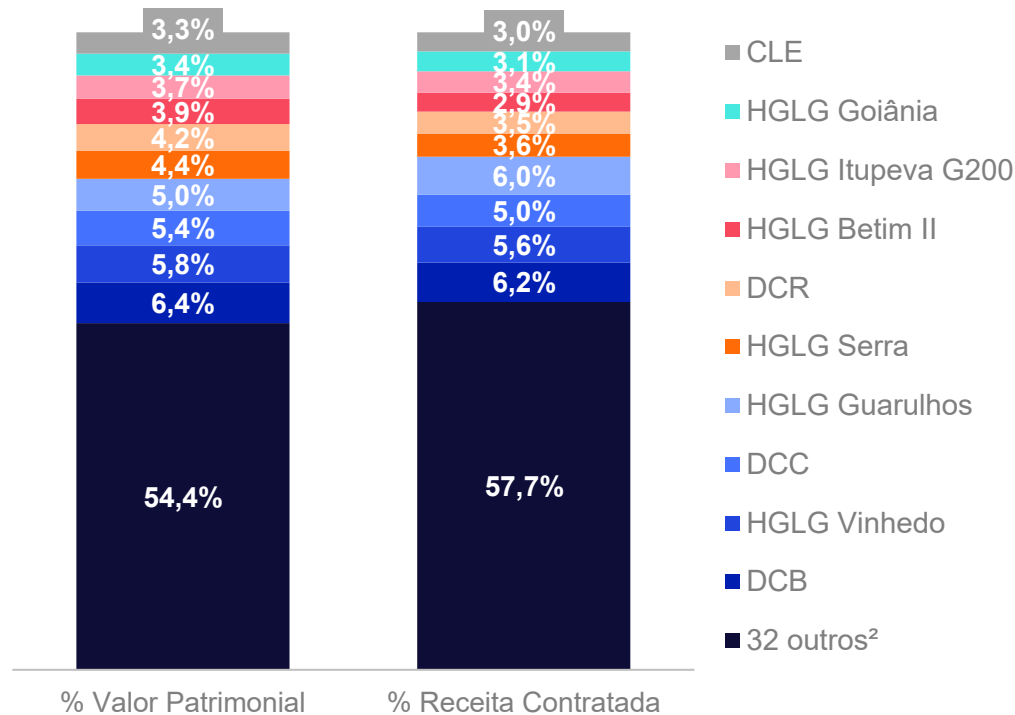
Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	14,7	IPCA	21G0048448	5,00%	jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	86,9	IPCA	21I0682823	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI MELI 48	50,3	IPCA	22I0150943	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	50,6	IPCA	22I0150269	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI Raio 30	414,9	IPCA	21J0043571	5,93%	out-21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	43,1	IPCA	19A0093844	7,50%	jan-19	12 anos	-

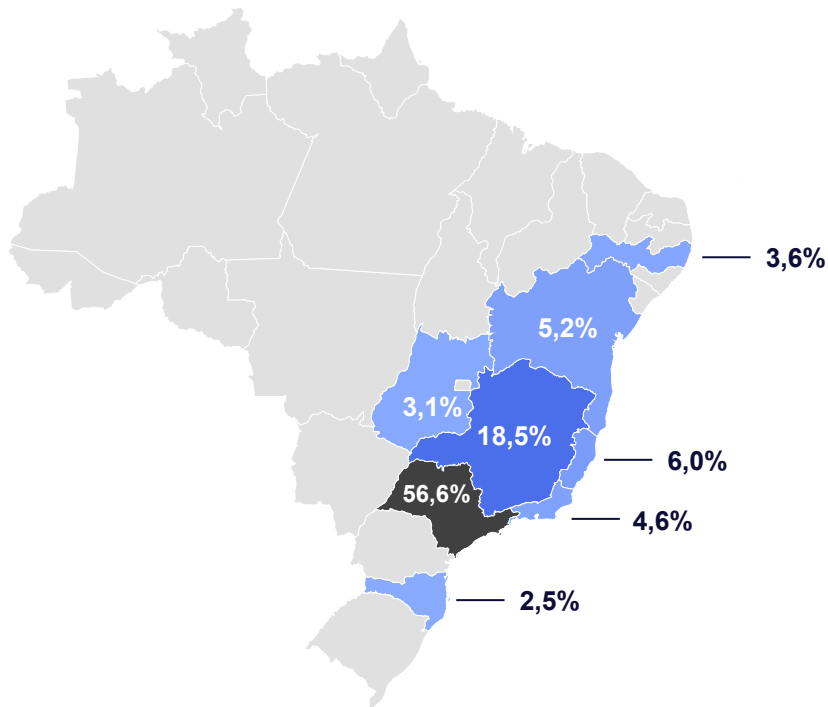


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 10,9% do patrimônio líquido do Fundo. ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



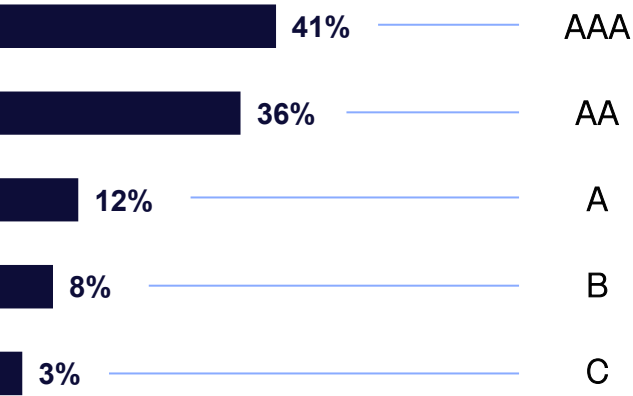
Distribuição Geográfica



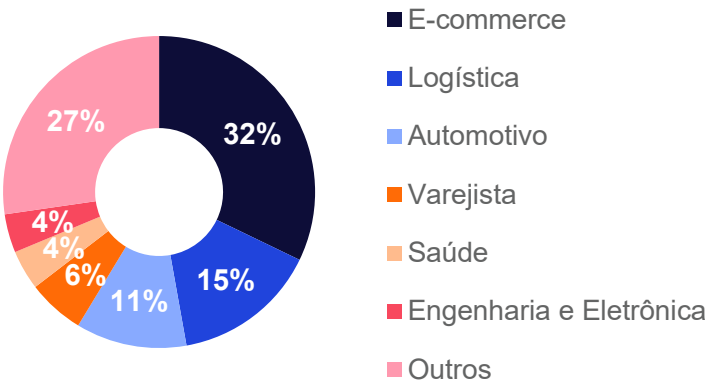
Portfólio com mais de 40 ativos, diversificado em 8 estados e mais de 2 milhões de m² de ABL com baixo histórico de vacância

*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.

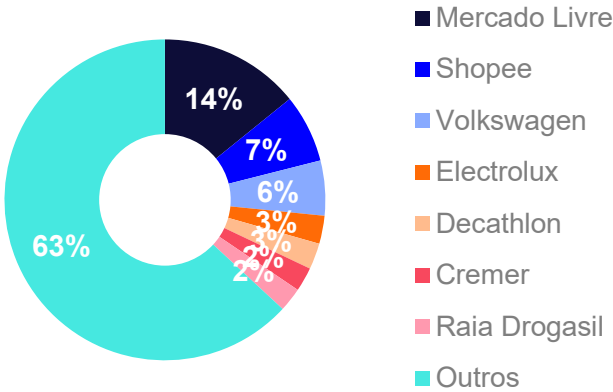
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



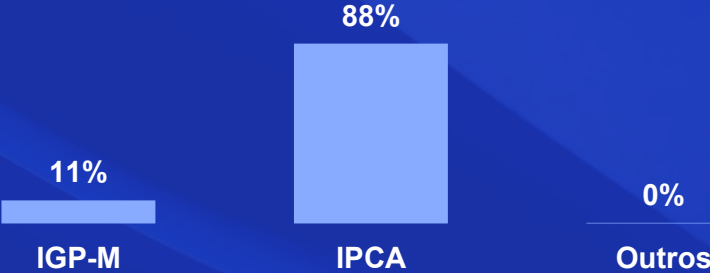
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos

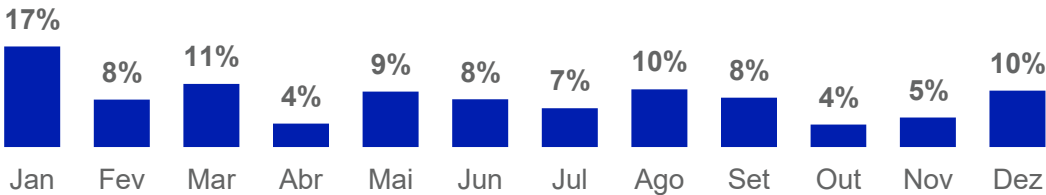


Alocação por Indexador

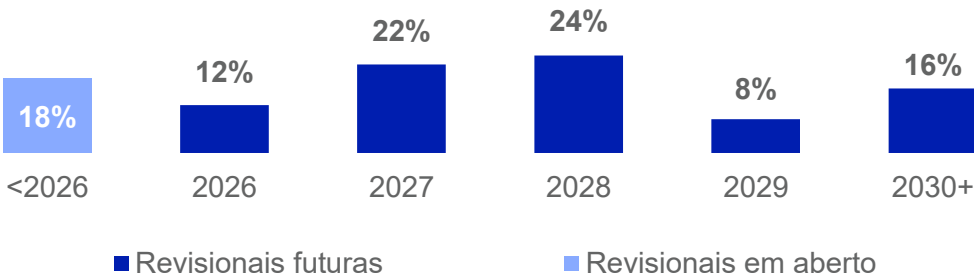


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

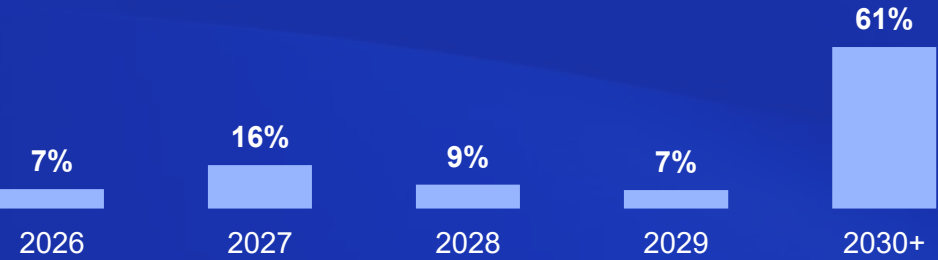
Mês de Reajuste



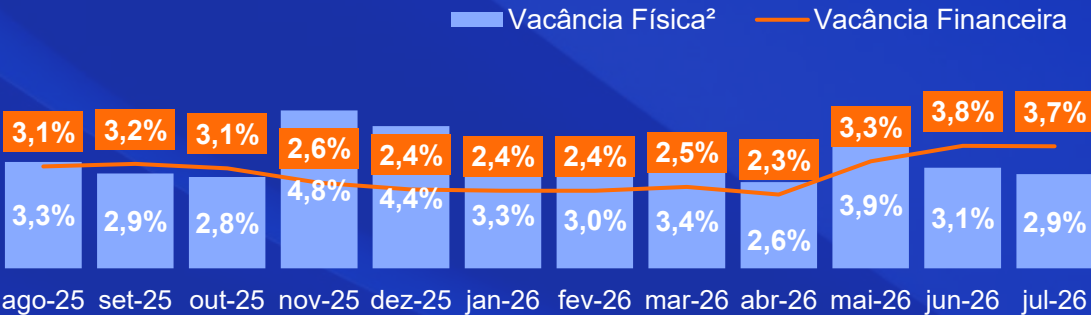
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ³A 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%	4,1	6,37%
2	HGLG Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	7,3	5,81%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	3,7	5,44%
4	HGLG Guarulhos	AAA	100%	105.638	0,0%	4,3	5,00%
5	HGLG Serra	AAA	100%	95.023	4,2%	2,1	4,41%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	0,9	4,21%
7	HGLG Betim II	AAA	100%	95.730	0,0%	6,1	3,94%
8	HGLG Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	5,9	3,66%
9	HGLG Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,7	3,44%
10	CLE	A	100%	66.520	8,9%	1,8	3,34%
11	HGLG Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,2	3,23%
12	HGLG São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	1,0	3,20%
13	HGLG Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	1,8	2,98%
14	Parque Torino	AAA	48%	66.404	0,0%	2,6	2,90%

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	HGLG Simões Filho G100	AAA	100%	86.336	0,0%	10,9	2,90%
16	HGLG Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	7,8	2,69%
17	CLCR	AAA	50%	57.075	0,0%	4,6	2,65%
18	HGLG Betim I	AAA	100%	62.587	0,0%	4,8	2,58%
19	HGLG São José dos Campos	B	100%	72.487	24,9%	2,7	2,45%
20	HGLG Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	1,4	2,39%
21	HGLG Itupeva G100	AA	100%	58.672	0,0%	4,6	2,37%
22	HGLG Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,4	2,28%
23	HGLG Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,4	2,07%
24	HGLG Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	1,0	2,05%
25	HGLG Embu	AAA	100%	39.475	0,0%	2,9	1,93%
26	HGLG Itatiaia	A	100%	103.486	12,8%	5,3	1,79%
27	HGLG Extrema I	A e AA	100%	34.101	0,0%	4,1	1,64%
28	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	1,7	1,50%

CONE G06



SIMÕES FILHO G100



LOUVEIRA



ITUPEVA G100



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

Carteira de Ativos¹ (6/6)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
29	HGLG Osasco	A	100%	24.022	24,5%	3,5	1,45%
30	Master Labs	B	100%	14.337	14,9%	1,9	1,08%
31	HGLG Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,2	1,08%
32	Syslog Galeão	A	49%	27.946	6,6%	2,3	1,07%
33	HGLG Parque Novo Mundo	B	100%	34.297	0,0%	5,3	1,01%
34	HGLG Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	8,1	0,97%
35	HGLG Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	0,8	0,96%
36	HGLG Duque de Caxias	A	51%	24.502	0,0%	3,1	0,87%
37	HGLG Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	1,3	0,81%
38	Techtown	C	100%	8.760	0,0%	2,0	0,51%
39	HGLG Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,1	0,35%
40	HGLG Jundiai II	A	100%	9.760	0,0%	5,4	0,32%
41	HGLG Jundiai I	A	100%	9.177	0,0%	4,1	0,31%
Total				2.275.227	2,9%	4,2	100%

GOIÂNIA



PARQUE TORINO



CLE



PARQUE NOVO MUNDO

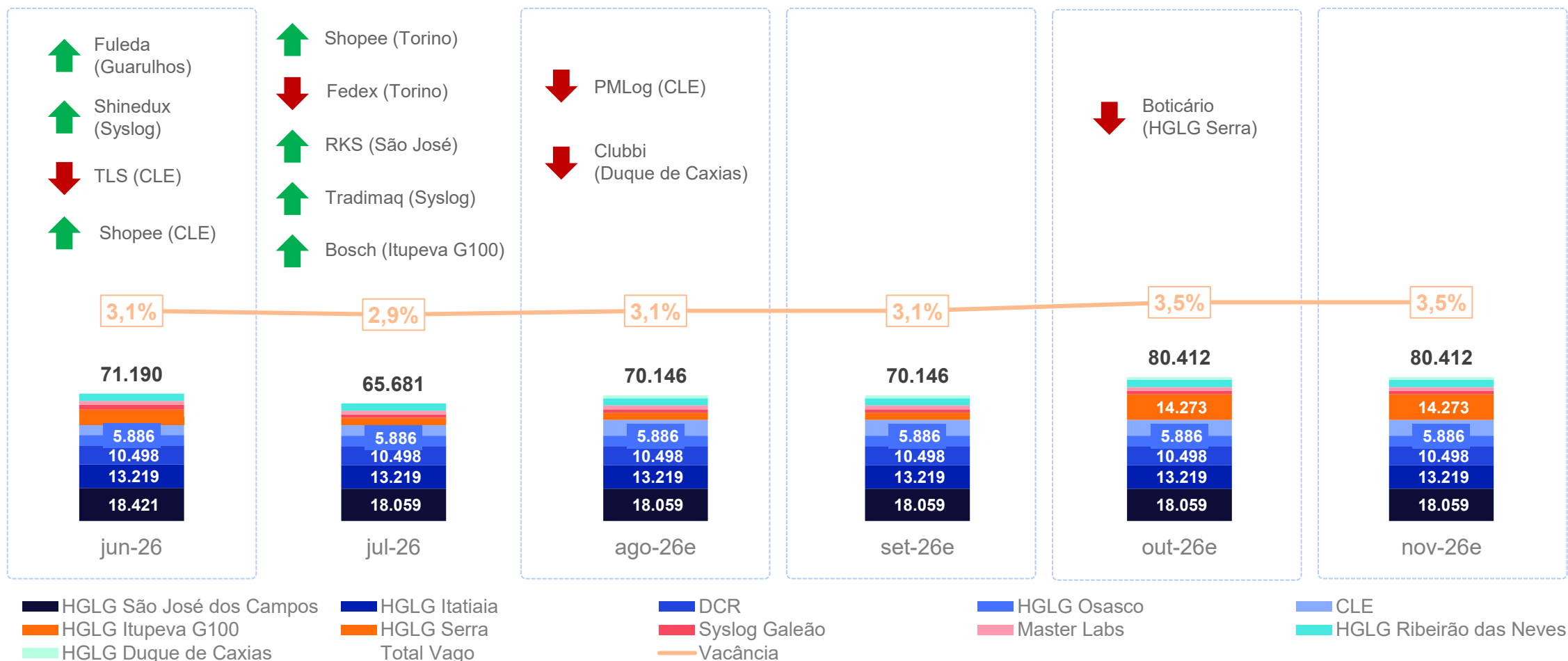


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

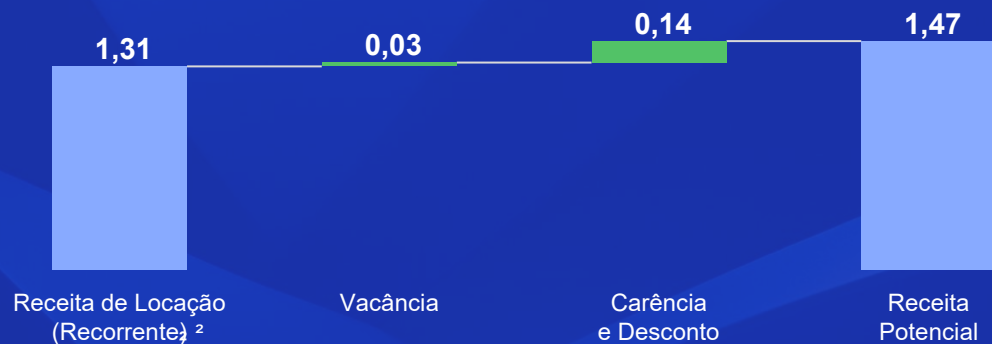
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado a saída da Cargill no ativo Goiânia, prevista para Jan/27, o que elevará a vacância física para 3,8%.

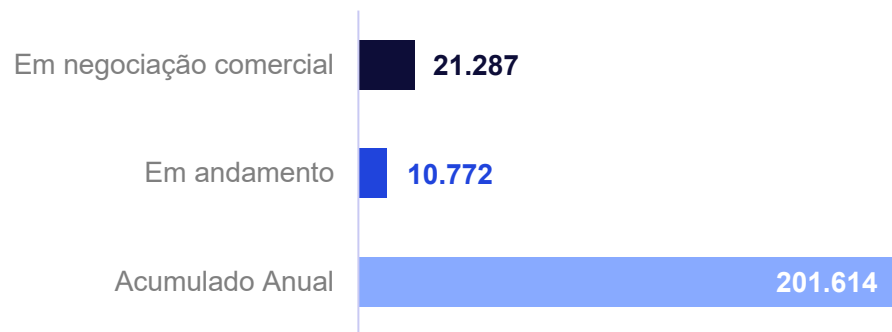


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 segue com o portfólio resiliente e bem posicionado, com poucas áreas vagas e demanda frequente, o que mantém a vacância baixa e com perspectiva de continuar abaixo da média de mercado nos próximos meses.

O ativo Itupeva G100 teve seu último módulo locado. Com isto, em toda a rodovia Anhanguera (São Paulo a Ribeirão Preto) não possuímos nenhum módulo disponível neste momento. Em São José dos Campos, ativo com característica atípica (industrial com prédios específicos), tivemos mais uma locação (362 m² de escritório) e uma minuta está em andamento para área maior. A paciência e o foco na gestão vêm mostrando resultados positivos nesses ativos menos líquidos, evidenciando que a expertise da equipe comercial, junto com a CBRE, tem dado resultados concretos.

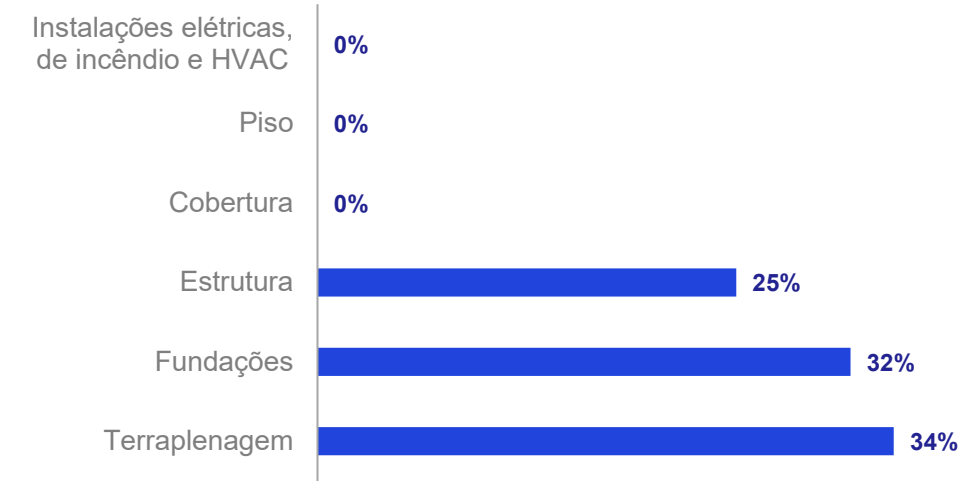
Extrema continua com liquidez nos produtos, com um módulo vago e alguns interessados. Osasco e DCR vêm recebendo diversas visitas; e o CLE apresenta absorção muito positiva, com novos contratos em revisão final para assinatura.

O momento de mercado (oferta versus demanda) vem trazendo ganhos reais de valor para o Fundo, com elevação de valores nas renovações de contratos e boas negociações nas revisionais do portfólio.

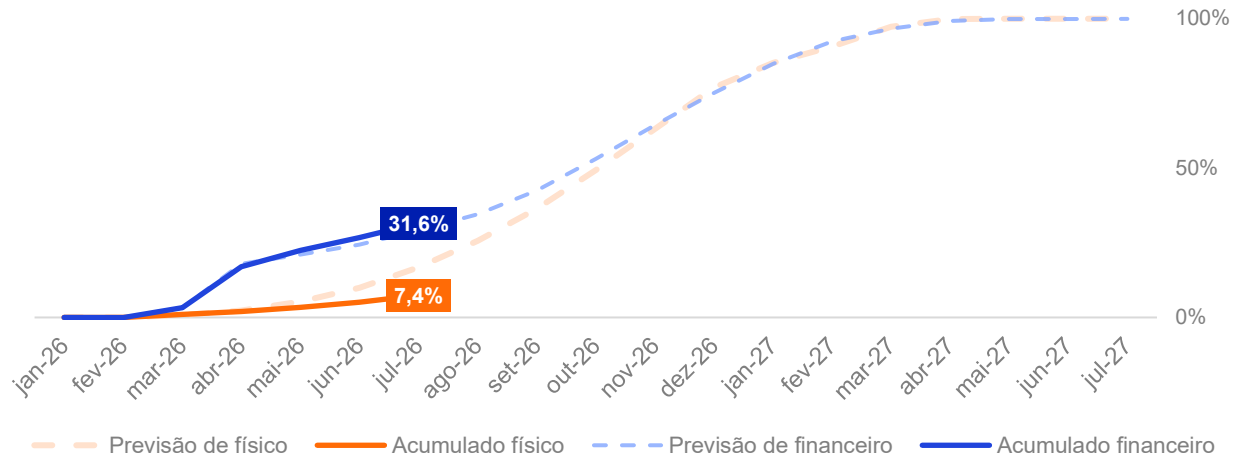
Além disso, permanecemos trabalhando de maneira estratégica na reciclagem do portfólio, observando potenciais ganhos em venda de ativos e novas oportunidades de desenvolvimento.



Evolução de obra



Curva de fluxo-financeiro da obra



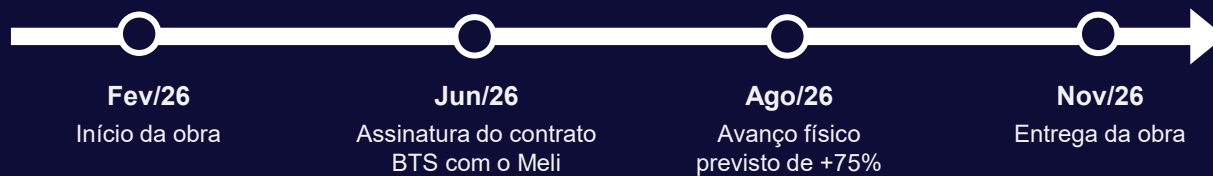
Em julho, o avanço físico da obra atingiu 7,43%, enquanto o avanço financeiro alcançou 31,57%, mantendo-se o descolamento significativo entre as duas frentes em razão da elevada produtividade fabril das peças pré-moldadas e estruturas metálicas, cuja instalação em campo, por sua vez, segue em ritmo lento devido ao alto índice de chuvas na região. Do total previsto para a fase 1 da construção, já foram produzidos 97,4% das sapatas de fundação e 74,67% dos pilares. O cronograma de entrega das obras será repactuado em função das chuvas, com expectativa de aceleração ao longo do segundo semestre.

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

PATRIA

O HGLG11 avança no Complexo Logístico HGLG Itupeva com o desenvolvimento do galpão G400, seu mais novo ativo logístico AAA.



O HGLG Itupeva G400 nasceu como um galpão especulativo para consolidar o empreendimento em que o Fundo já havia realizado outros dois desenvolvimentos. Contudo, conseguimos assinar durante a obra um contrato BTS com o Mercado Livre com um preço de R\$ 37,05 por m² (considerando os TIs e seu impacto na conta do produto) com prazo de 10 anos. Dessa forma, a exposição total do HGLG fica em R\$ 171,7 milhões, incluindo contingências.

Complexo HGLG Itupeva



O Complexo Logístico HGLG Itupeva está localizado às margens da Rodovia dos Bandeirantes, em Itupeva (SP), uma das principais regiões logísticas do estado de São Paulo, próxima a Campinas, com demanda crescente por ativos modernos e capazes de atender operações de grande escala.

Em conjunto com a Lyon Capital, o fundo desenvolveu até o momento **cerca de 150 mil m² de galpões AAA** no Complexo HGLG Itupeva, consolidando o condomínio como um dos principais hubs logísticos da região.

Com isso, o fundo avança para a última etapa do empreendimento: o **HGLG Itupeva G400**, galpão logístico com 52.200 m² de ABL, classificação AAA, certificação LEED, 12 m de pé direito livre e piso com capacidade para 6 ton/m².

Um marco importante para a continuidade da estratégia de investimento do fundo, visando maior retorno de longo prazo somado a um ativo de altíssima qualidade em localização privilegiada.

O projeto conta com diversos diferenciais de alta qualidade para atender à demanda de futuros locatários

Diferenciais do projeto

Piso:

- Junta serrada – 100% tratada com epóxi
- Junta de construção – 100% tratada com lábio polimérico
- Carga suportada: 6 ton/m²

Fechamento Lateral:

- Em alvenaria com telha trapezoidal

Cobertura

- Metálica, com isolamento térmico Facefelt

Potência Instalada

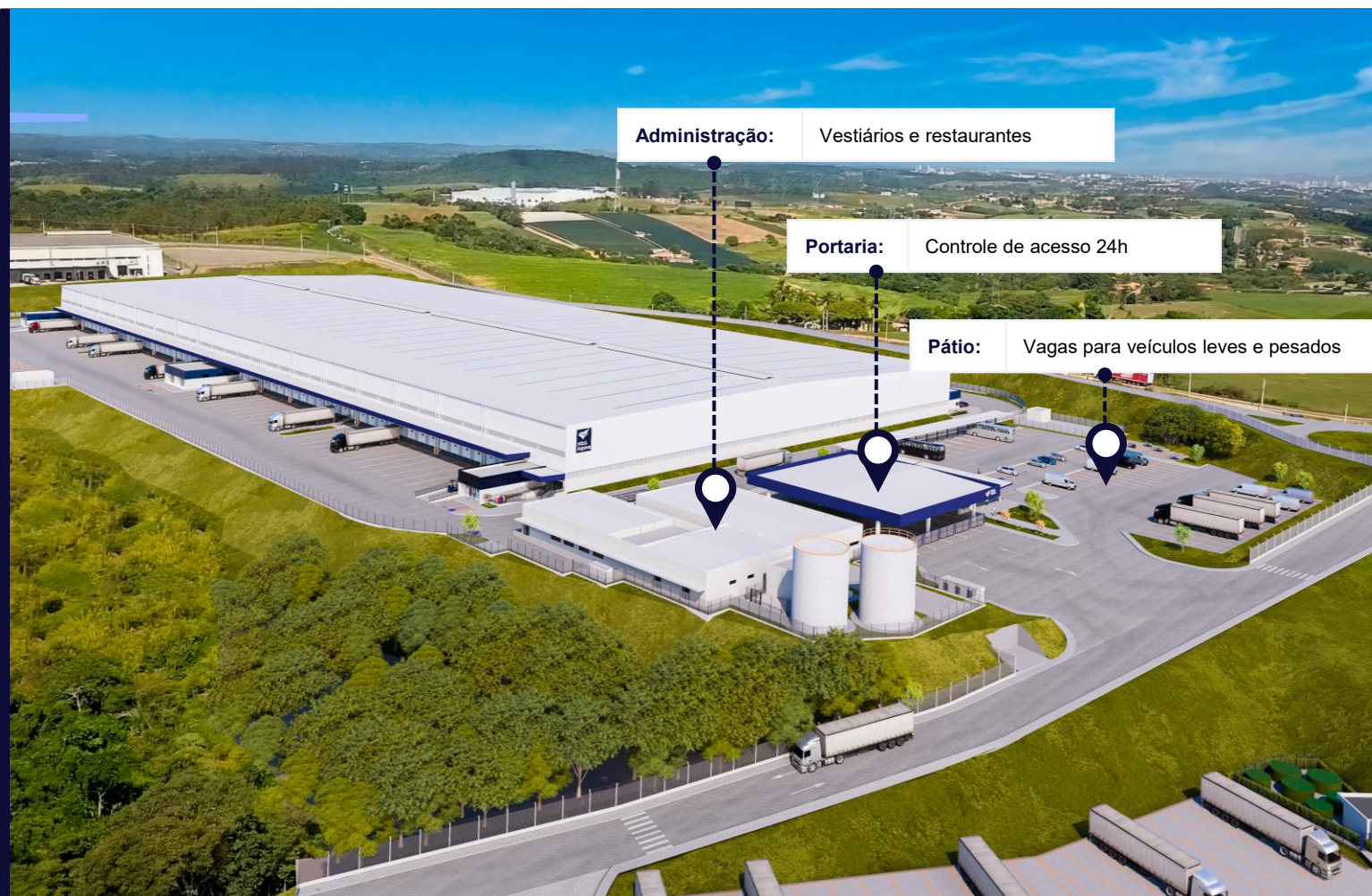
- 1.000 kVA (2 transformadores)

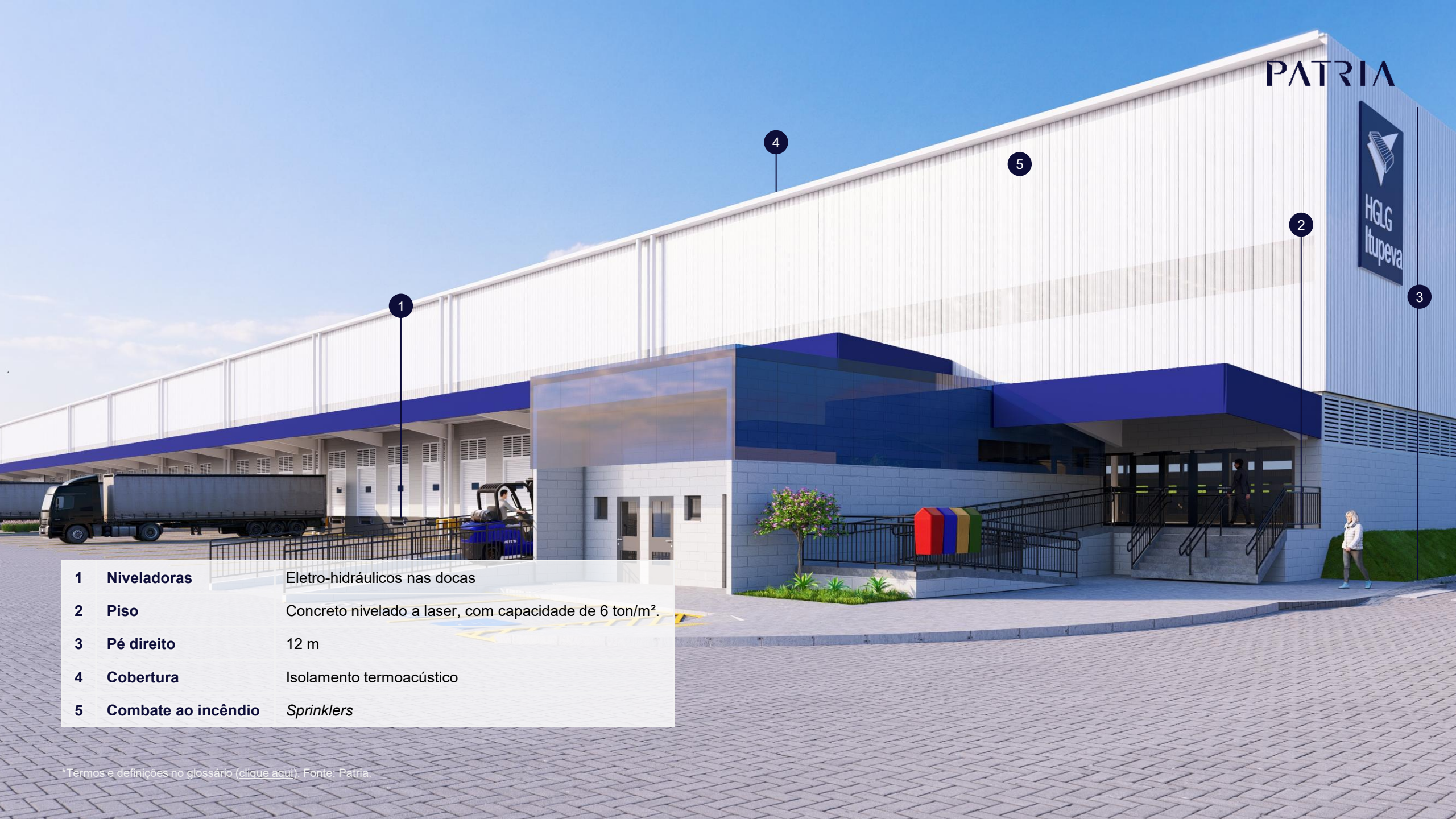
Climatização

- Ventilação natural

Áreas Externas:

- Pavimentação em concreto para veículos pesados (6 ton/m²)
- Pátio de manobra: 38 m de largura, inclinação de 1,5% a 2%
- Portaria com 6 eclusas cobertas
- Passarela coberta ligando pedestres, fretados, portaria e apoio
- Marquises sobre docas: 6 m de largura e 5,50 m de altura livre
- Estacionamentos para autos, carretas, VUCs e fretados





PATRIA



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](#)). Fonte: Patria.

HGLG Itupeva | Galpão G400

PATRIA

O G400 possui 52.200 m² de ABL e obra iniciada no 1T/2026.



Fase 1	28.629 m²
---------------	------------------

Armazenagem	21.418 m²
Mezanino	1.038 m²
Apoios	456 m²
Áreas Comuns	5.716 m²

Fase 2	23.571 m²
---------------	------------------

Armazenagem	21.418 m²
Mezanino	-
Apoios	456 m²
Áreas Comuns	1.696 m²

Total	Pátios
--------------	---------------

1 doca por	382 m² de piso
1 vaga de carreta por	5,9 docas
Vagas de ônibus	14

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

O projeto HGLG Itupeva G400 possui uma obra estimada em R\$ 148 milhões (CAPEX)

Tese de Desenvolvimento

O projeto HGLG Itupeva G400 possui uma área bruta locável de 52.200 m² e obra estimada em uma exposição de caixa para o fundo de R\$ 171,7 milhões, 87,5% de participação do total. A obra teve início no 1º trimestre de 2026, com entrega inicialmente prevista para nov/26.

A obra nasceu como um desenvolvimento especulativo, porém no mês de junho de 2026, o Fundo concluiu a assinatura de um contrato BTS com o Mercado Livre para ocupar a totalidade do empreendimento pelo valor de locação de R\$ 37,05 por m² - com isso o **Yield on Cost (YoC) do G400 será de 11,8% após a conclusão da obra.**

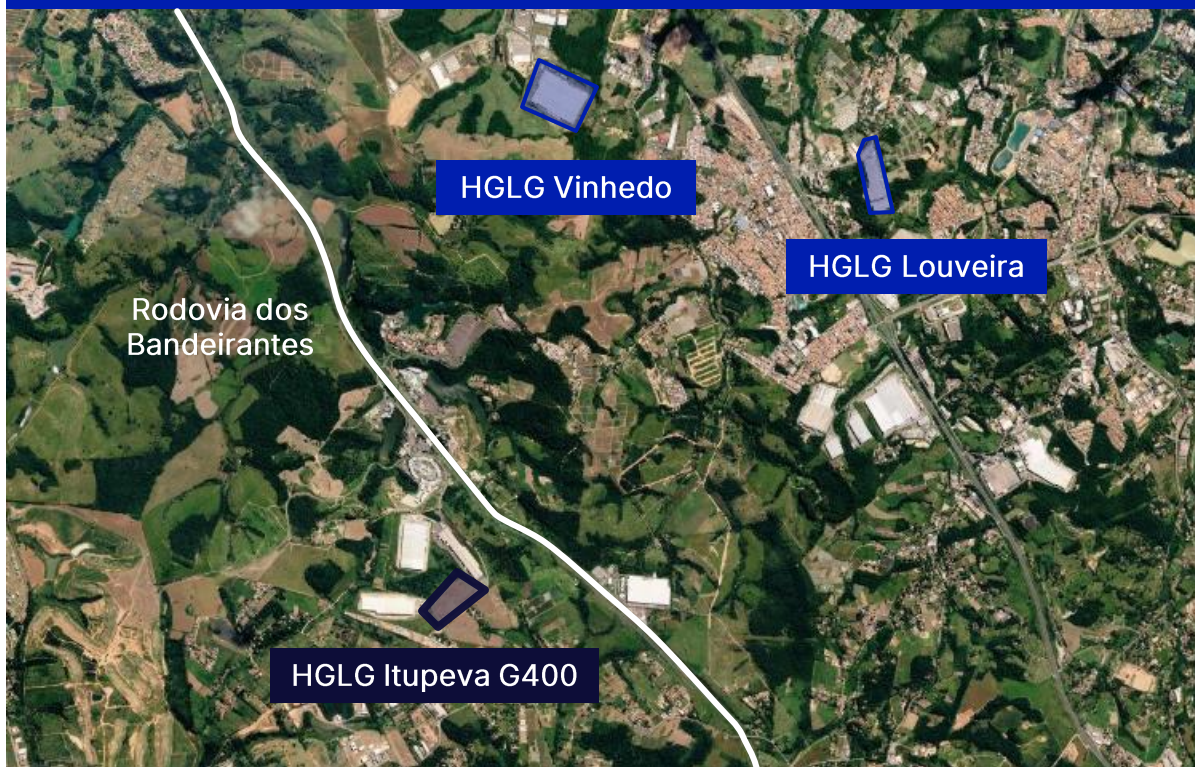
Business Plan (s/contingência)	Obra
HGLG Itupeva G400	
ABL Total	52.200 m²
Custo de Obra estimado	R\$ 171,7 milhões (≈ R\$ 3.761/m²)
Participação do Fundo	87,5%
Valor de Locação	R\$ 37,05 /m²
Yield on Cost estimado	11,8%
Alavancagem Máxima estimada (% HGLG11)	0%

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

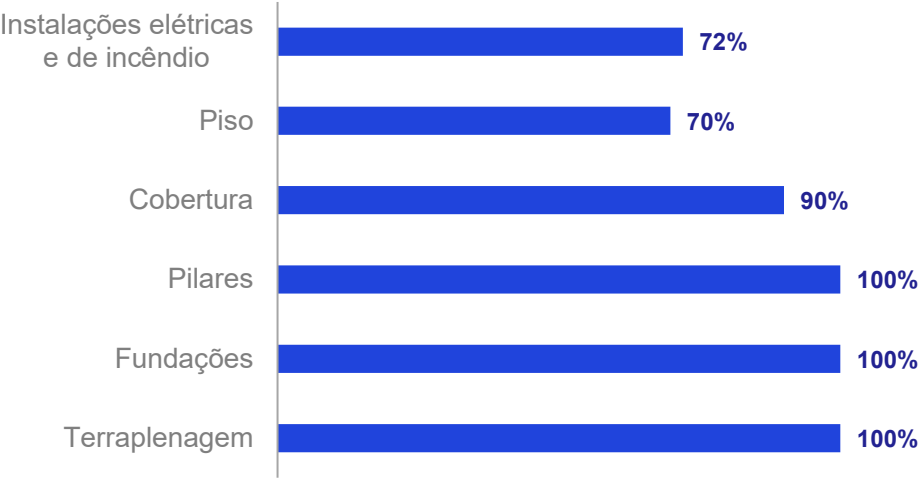
Posicionamento estratégico no principal eixo logístico de São Paulo.

Localizado às margens da Rodovia dos Bandeirantes, em Itupeva/SP, na região de Campinas, um dos principais eixos logísticos do estado de São Paulo — com fácil acesso aos maiores centros de consumo do país.

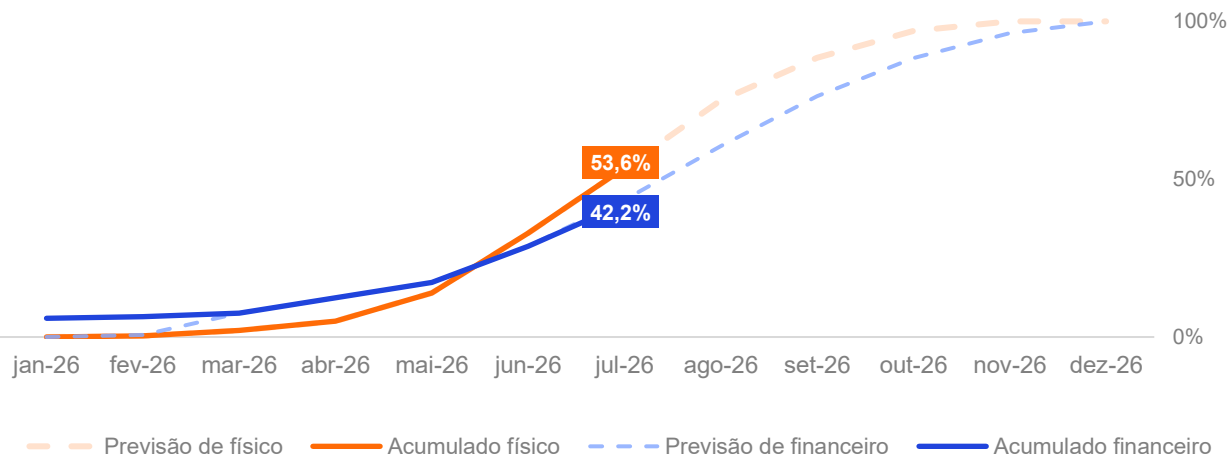




Evolução de obra



Curva de fluxo-financeiro da obra

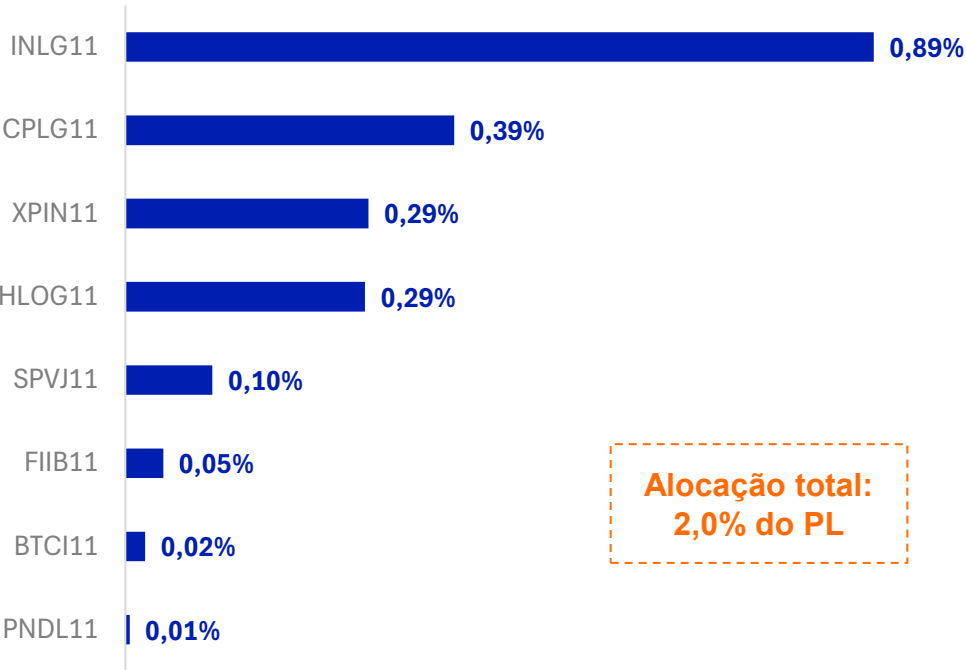


No mês de julho, a obra alcançou o acumulado físico de 53,62%, enquanto o acumulado financeiro ficou em 42,20%. O principal avanço no período foi a instalação da cobertura, o que possibilitou o aumento do ritmo de execução do piso e das instalações de combate a incêndio do galpão. As áreas de apoio também seguem em ritmo adequado de avanço e deverão ser finalizadas em conjunto com a entrega da primeira fase ao locatário. A expectativa é que a fase 1 seja concluída no início de setembro.

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

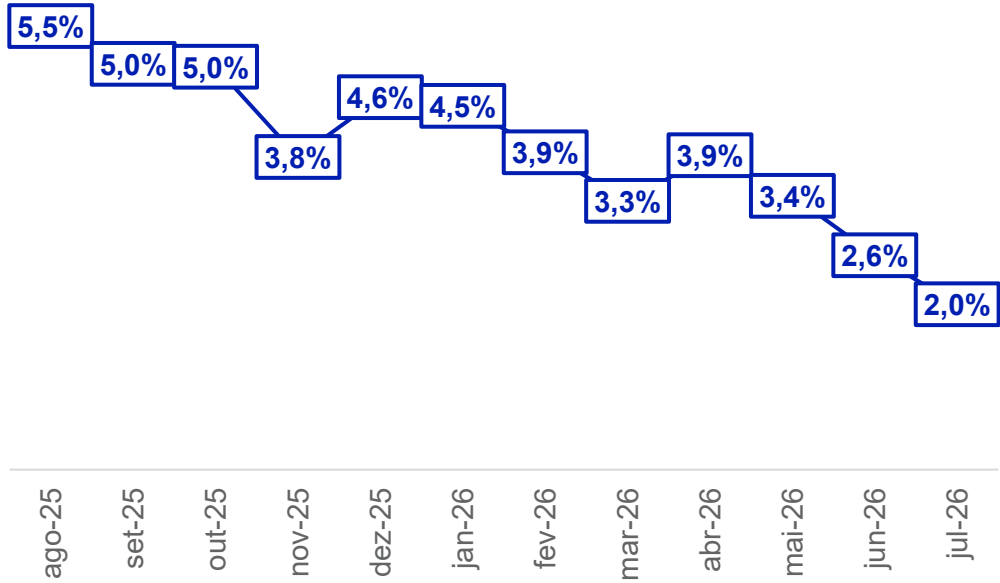
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários composta de 8 FIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e XPIN11.

Carteira FI – Alocação (% do PL)



Alocação total:
2,0% do PL

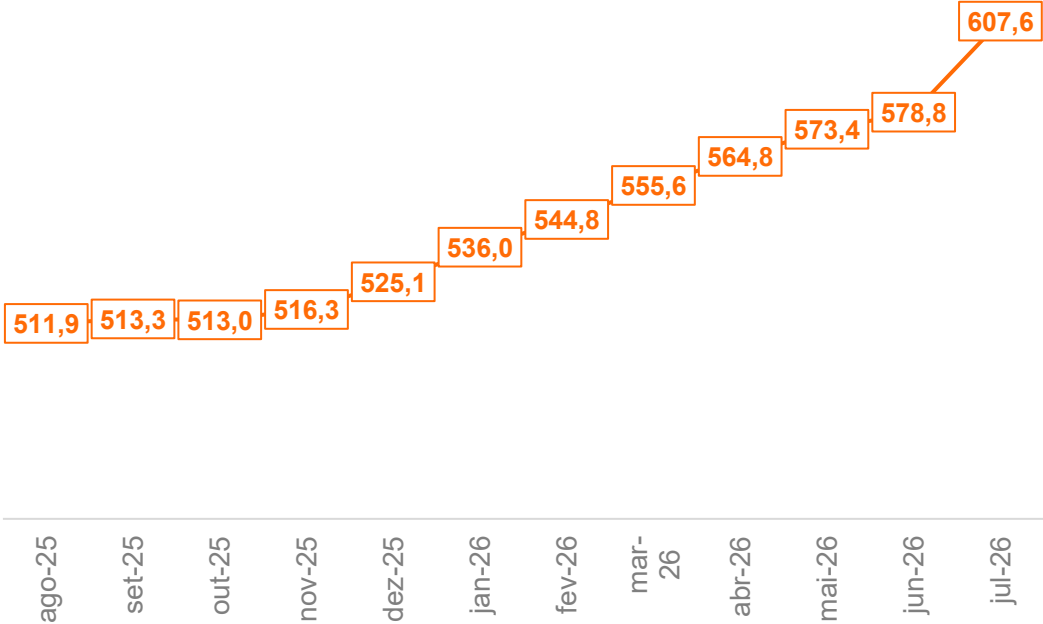
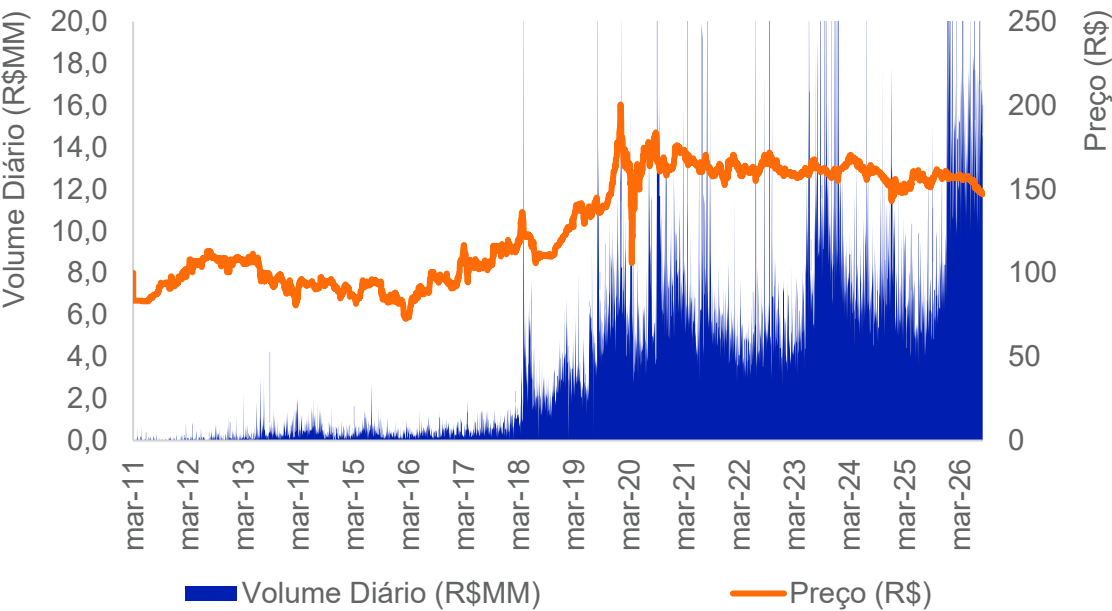
Alocação em FI (% do PL)



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	15,7	14,7	12,4
Giro	5,3%	31,6%	47,5%

*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\$ 322 BI** sob gestão
- Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 37 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.