

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Agosto 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](#)

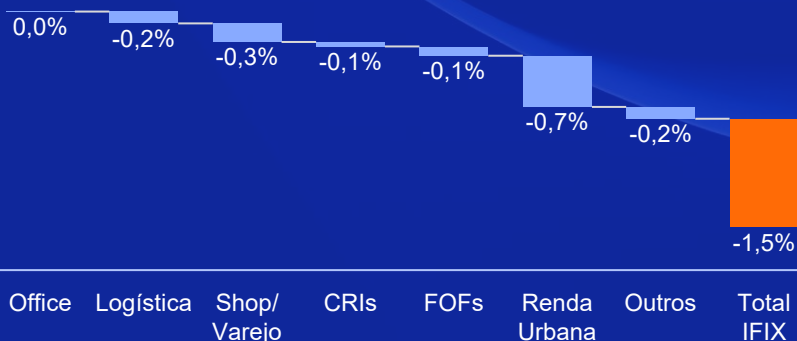


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Início da 12ª Emissão de Cotas do

HGLG11

PATRIA LOG FII

O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Início no dia 17/08 para comunicar o início da 12ª Emissão de Cotas do Patria Log FII (HGLG11) com montante total de R\$ 1,5 bilhão. Mais detalhes sobre os ativos serão divulgados a medida que as transações forem concluídas através dos racionais de aquisição do Fundo. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos [aqui](#).

Clique aqui para ver o
Anúncio de Início na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou receita total de R\$ 1,28/cota e resultado de R\$ 1,02/cota. Neste mês, o Fundo foi impactado positivamente de maneira não recorrente pela receita extraordinária da SPE do ativo Guarulhos (R\$ 0,01/cota) e negativamente pelas despesas de comercialização (R\$ 0,02/cota).
- A **distribuição de rendimentos do mês foi de R\$ 1,17/cota**, a ser pago no dia 15 de setembro de 2026. Conforme informado no relatório de julho/26 ([clique aqui](#)), o **guidance de rendimento do 2S26 é de R\$ 1,17/cota no 2S2026**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Nesse mês, tivemos as seguintes movimentações: (i) no ativo CLE, a entrada da Repassa e a saída da PMLog, (ii) no ativo São José, a entrada da Newelog, e (iii) no ativo Duque de Caxias, a saída da Clubbi. Com isso, a **vacância física se manteve em 2,9%**. Além das movimentações descritas acima, temos mapeadas as saídas da Cargill e da Hospcom no ativo Goiânia, e da Boticário no ativo HGLG Serra, previstas para jan/27, o que elevará a vacância física para 3,6%. Para mais detalhes sobre as movimentações, [clique aqui](#).

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O **Fundo encerrou o mês com 8,7% de alavancagem financeira e 10,2% se considerarmos o volume da dívida contraída via SPE**. Esta estrutura foi feita para auxiliar no crescimento do portfólio, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 7,6 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 166,02

Valor de Mercado*

R\$ 6,8 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 148,34

P/VP*

0,89x

ADTV*

R\$ 18,8 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

9,5% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2026

DESENVOLVIMENTO:

- **Destaque do mês: Foi concluída a fase 1 do ativo HGLG Itupeva G400**, com liberação da área ao Meli para início do layout interno — **um marco importante** que reforça a estratégia de desenvolvimento do Fundo. As obras da fase 2 seguem em andamento, com **86,8% de avanço físico** acumulado no consolidado. [Clique aqui](#) para saber mais.
- Continuamos o monitoramento das obras do galpão **HGLG Simões Filho G200**, que atingiu **12,0% de avanço físico** ao final do mês. A expectativa é que o ritmo de execução acelere ao longo semestre. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

41

Nº de locatários

188

ABL (m²)*

2.275.227

WALE*

4,1 anos

Vacância Física*

2,9%

Vacância Financeira*

3,4%

Valor médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 3.207/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 27,4/m²

AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- RBRL
- Incorporação dos fundos (LVBI & Brookfield) no HGLG

Timeline



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

Status do Processo:

Próximos passos: RBRL

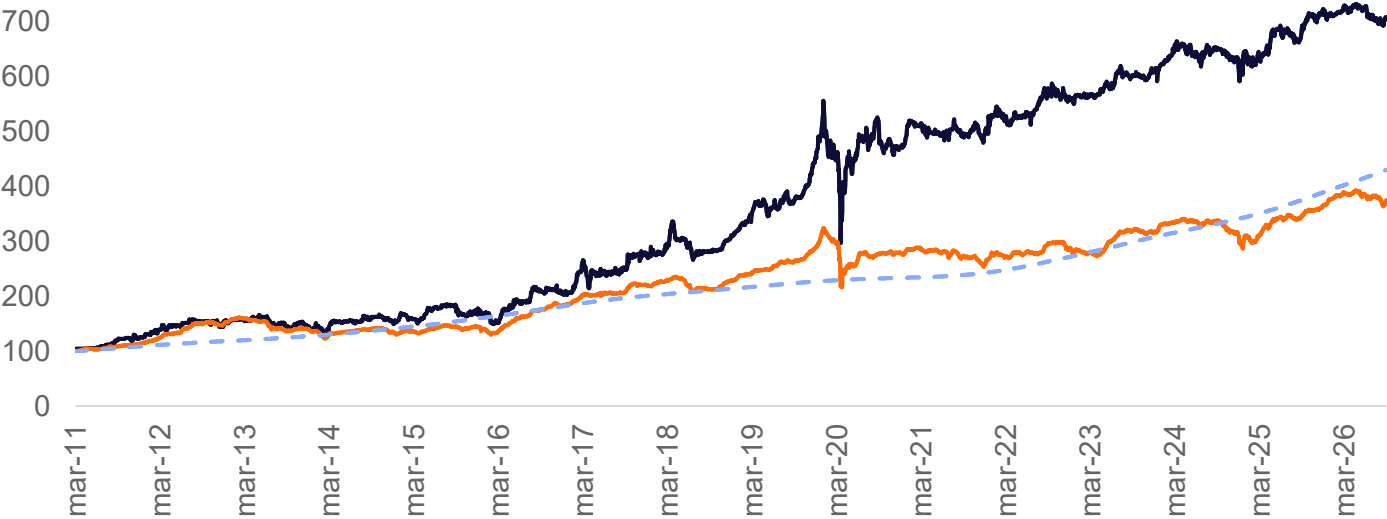
Nosso foco é manter o HGLG como o principal fundo de logística da gestora. Nesse sentido, seguimos avaliando alternativas para viabilizar uma eventual consolidação com o RBRL, equacionando aspectos de liquidez e as obrigações do Fundo, sempre no melhor interesse dos cotistas. A expectativa é concluir esse processo ao longo do 2º semestre de 2026.

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.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG111 ¹	1,4%	-0,3%	608,7%	13,6%
IFIX	-1,5%	-0,3%	275,2%	9,0%
CDI Bruto	1,1%	9,4%	330,4%	10,0%

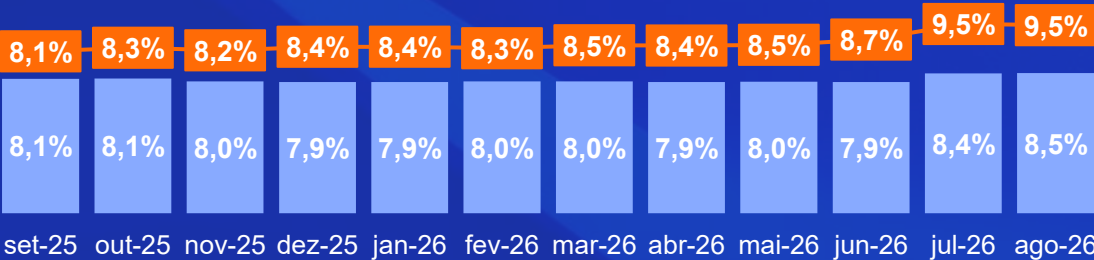
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,11/cota
Guidance 2S26 | 1,17/cota



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

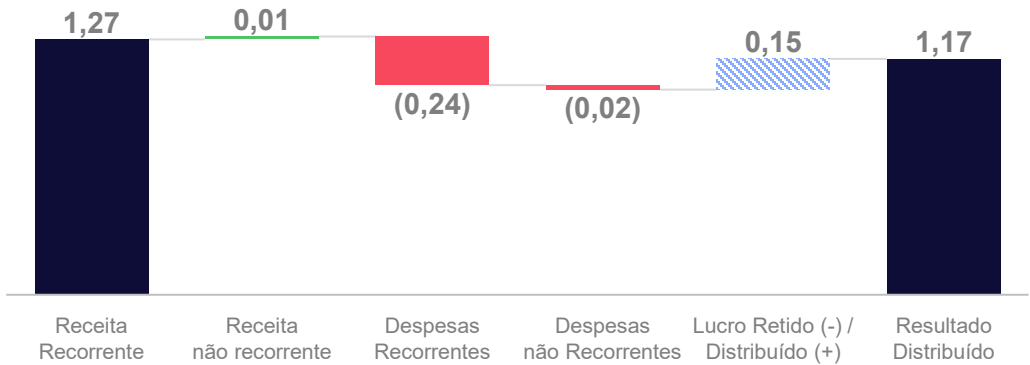
Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	55.421.036	1,22	442.030.122	612.599.530
Receitas Mobiliárias	2.312.746	0,05	20.966.237	35.151.879
Receitas Extraordinárias	655.549	0,01	44.937.434	64.670.077
Receitas - Total	58.389.331	1,28	507.933.793	712.421.486
Despesas Imobiliárias	(496.713)	(0,01)	(6.448.756)	(10.217.092)
Despesas Operacionais	(6.359.924)	(0,14)	(41.775.388)	(55.243.861)
Despesas Financeiras	(5.167.021)	(0,11)	(42.041.484)	(65.708.425)
Despesas - Total	(12.023.658)	(0,26)	(90.265.628)	(131.169.379)
Resultado Distribuível	46.365.673	1,02	417.668.165	581.252.106
Resultado Distribuído	53.354.042	1,17	393.645.948	561.268.898

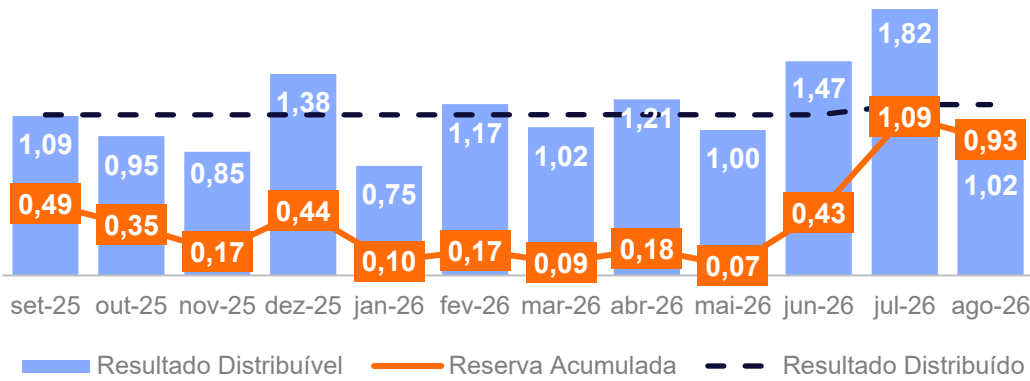
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)

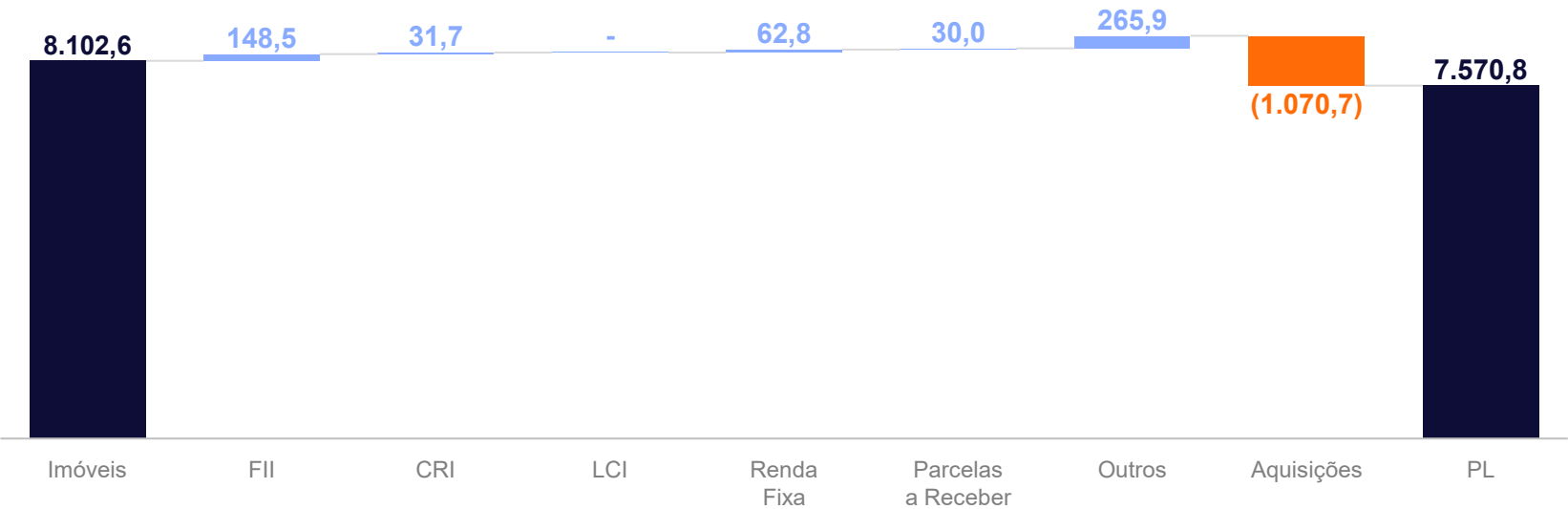


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

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

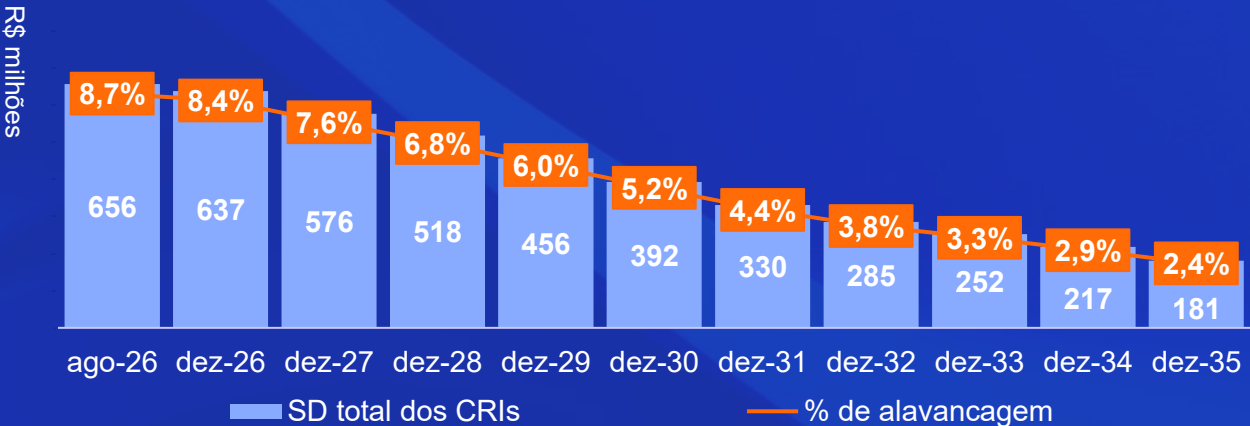
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Até 12 meses	Aquisições	CRIs	(59,9)
	Aquisições	ITBIs	(4,3)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(192,0)
A pagar em até 12 meses			(256,2)

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRIs	(596,0)
	Aquisições	Parcelas a Pagar	(218,5)
A pagar (mais de 12 meses)			(814,5)

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

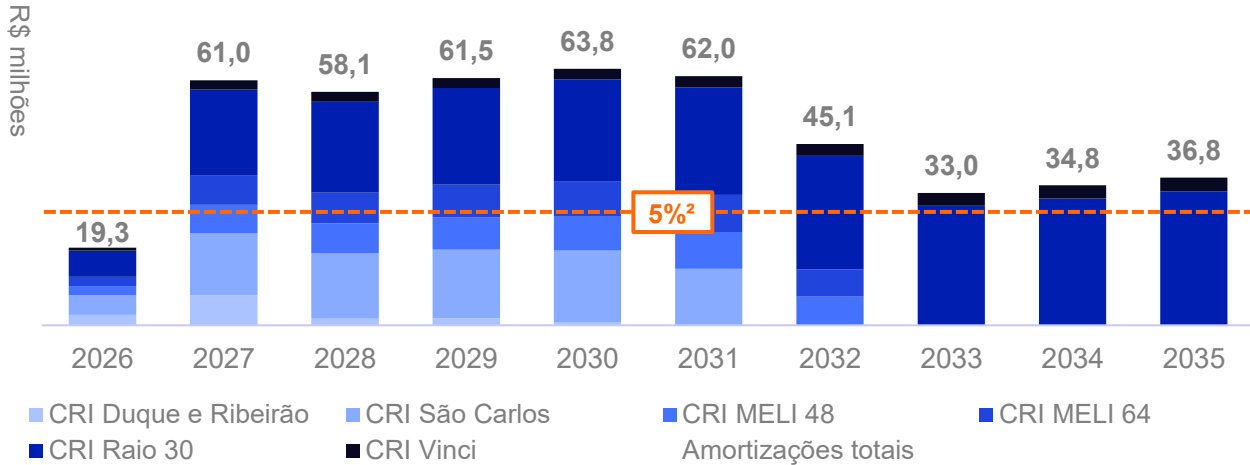
Saldo Devedor

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.



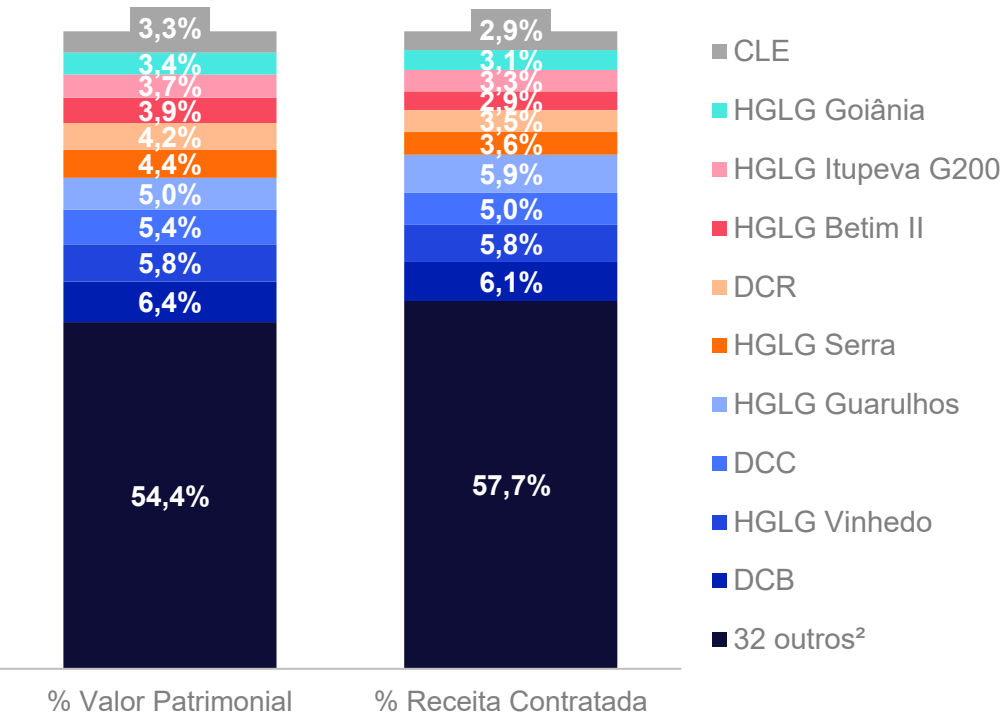
Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	14,1	IPCA	21G0048448	5,00%	jul-21	9 anos	-
CRI São Carlos	85,7	IPCA	21I0682823	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI MELI 48	49,7	IPCA	22I0150943	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	50,0	IPCA	22I0150269	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI Raio 30	413,8	IPCA	21J0043571	5,93%	out-21	18 anos	48 meses
CRI Vinci	42,6	IPCA	19A0093844	7,50%	jan-19	12 anos	-

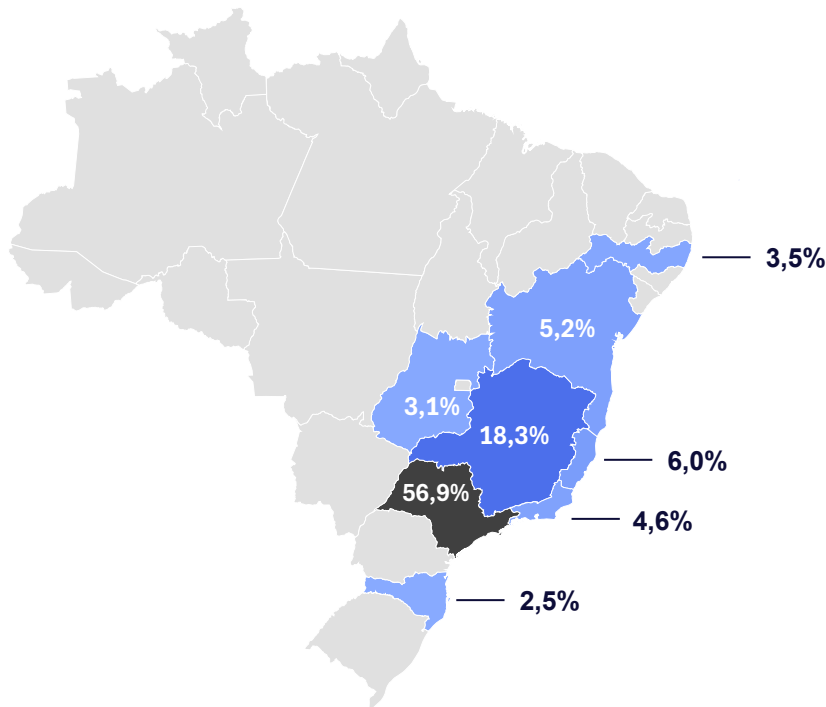


^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando a dívida contraída via SPE, a alavancagem total representa 10,2% do patrimônio líquido do Fundo. ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



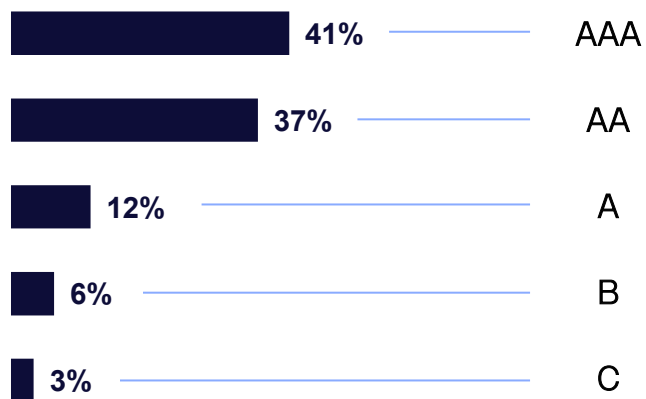
Portfólio com mais de 40 ativos, diversificado em 8 estados e mais de 2 milhões de m² de ABL com baixo histórico de vacância

*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 3,3% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

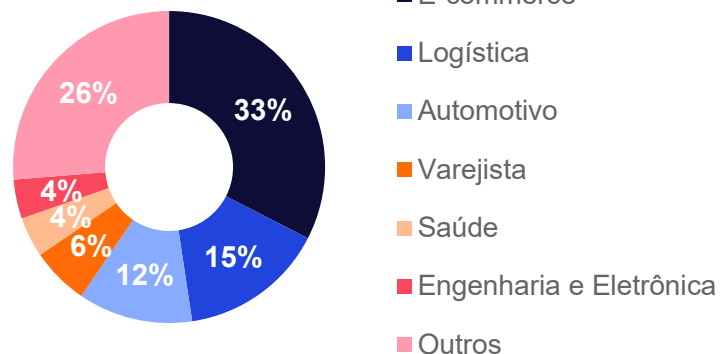
Carteira de Ativos¹ (2/6)

PATRIA

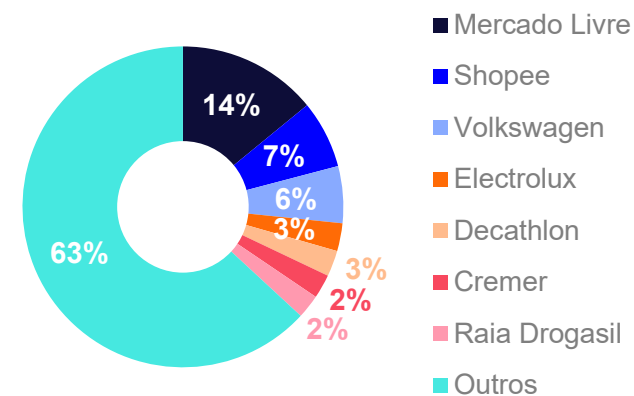
Alocação por Classe



Alocação por Segmento de Locatários



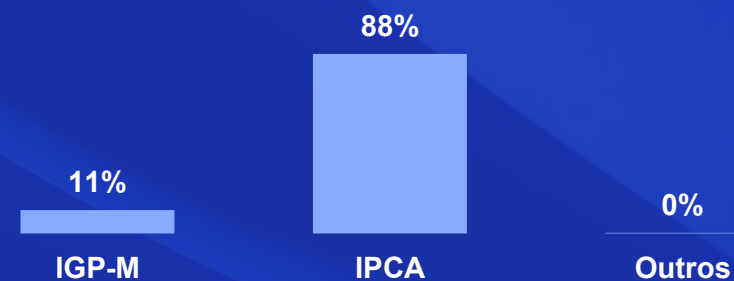
Alocação por Inquilino



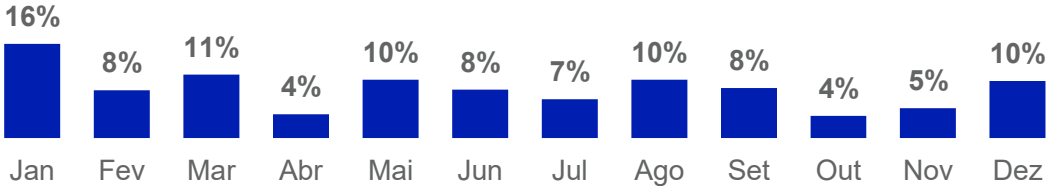
Alocação Natureza dos Contratos



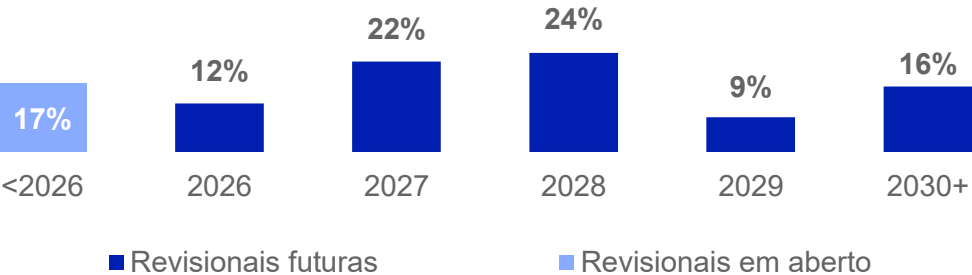
Alocação por Indexador



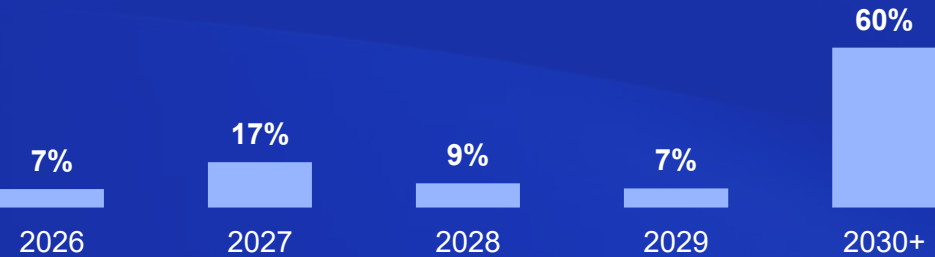
Mês de Reajuste



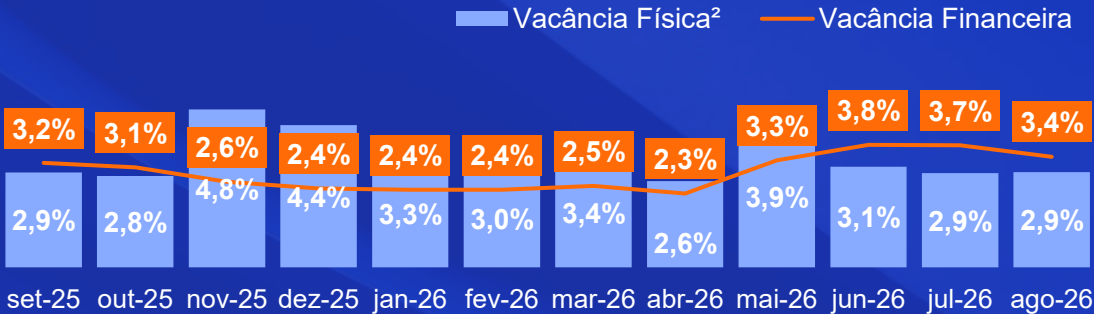
Concentração das Revisionais



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. 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	5,80%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	3,7	5,44%
4	HGLG Guarulhos	AAA	100%	105.638	0,0%	4,2	5,00%
5	HGLG Serra	AAA	100%	95.023	4,2%	2,0	4,41%
6	DCR	AA	100%	77.587	13,5%	0,9	4,21%
7	HGLG Betim II	AAA	100%	95.730	0,0%	6,0	3,94%
8	HGLG Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	5,8	3,66%
9	HGLG Goiânia	A	100%	78.223	0,0%	0,6	3,44%
10	CLE	A	100%	66.521	11,1%	2,1	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%	0,9	3,20%
13	HGLG Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	1,7	2,98%
14	Parque Torino	AAA	48%	66.404	0,0%	2,5	2,91%

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	HGLG Simões Filho G100	AAA	100%	86.336	0,0%	10,8	2,90%
16	HGLG Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	7,7	2,69%
17	CLCR	AAA	50%	57.075	0,0%	4,5	2,65%
18	HGLG Betim I	AAA	100%	62.587	0,0%	4,7	2,59%
19	HGLG São José dos Campos	B	100%	72.487	21,7%	2,6	2,45%
20	HGLG Extrema II	AA	100%	57.437	0,0%	1,3	2,39%
21	HGLG Itupeva G100	AA	100%	58.672	0,0%	4,5	2,37%
22	HGLG Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	3,3	2,28%
23	HGLG Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	8,3	2,07%
24	HGLG Ribeirão das Neves	A	100%	26.614	15,4%	0,9	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%	4,0	1,64%
28	Betim Business Park	AAA	72%	35.331	0,0%	1,6	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%	1,8	1,08%
31	HGLG Extrema III	AAA	100%	26.774	0,0%	1,1	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%	0,7	0,96%
36	HGLG Duque de Caxias	A	51%	24.502	6,2%	3,2	0,87%
37	HGLG Cone G06	A	90%	19.468	0,0%	1,2	0,81%
38	Techtown	C	100%	8.760	0,0%	1,9	0,51%
39	HGLG Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	6,0	0,35%
40	HGLG Jundiaí II	A	100%	9.760	0,0%	5,3	0,32%
41	HGLG Jundiaí I	A	100%	9.177	0,0%	4,0	0,31%
Total				2.275.227	2,9%	4,1	100%

GOIÂNIA



PARQUE TORINO



CLE



PARQUE NOVO MUNDO

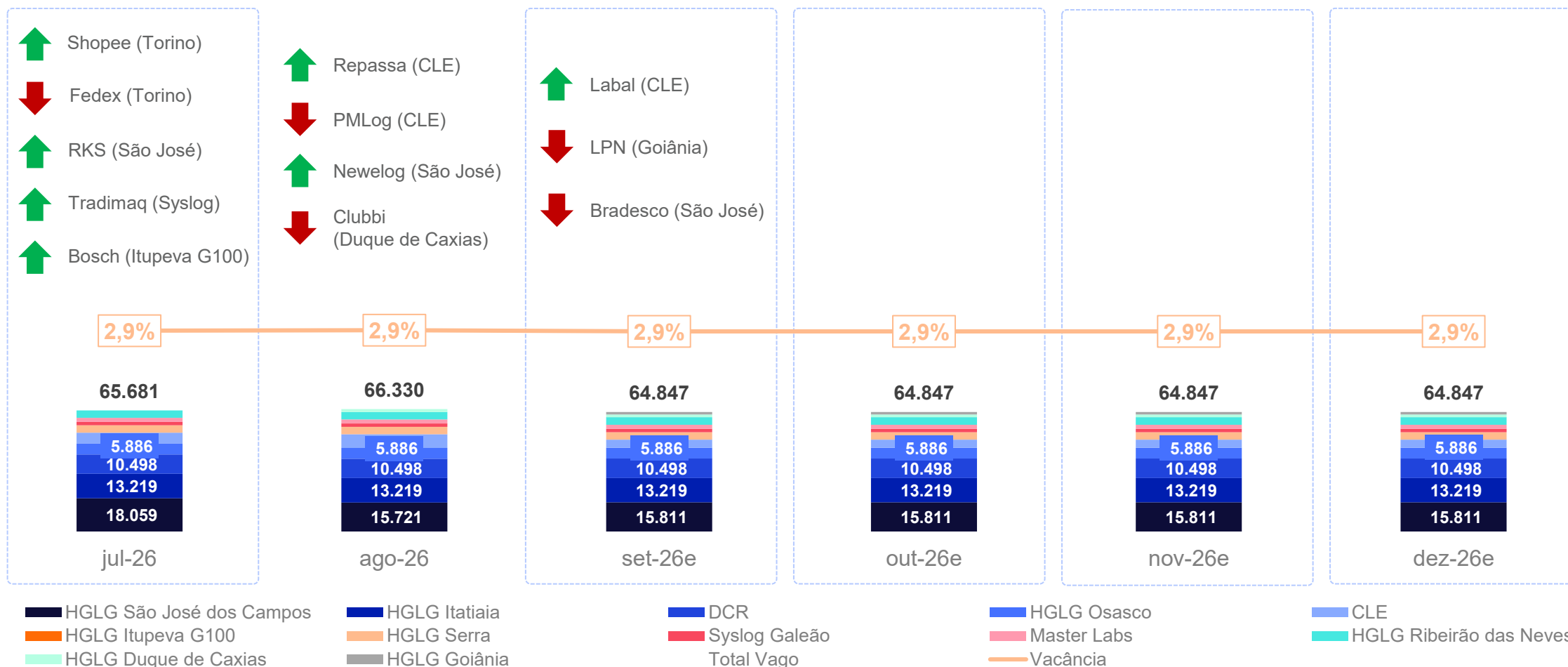


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

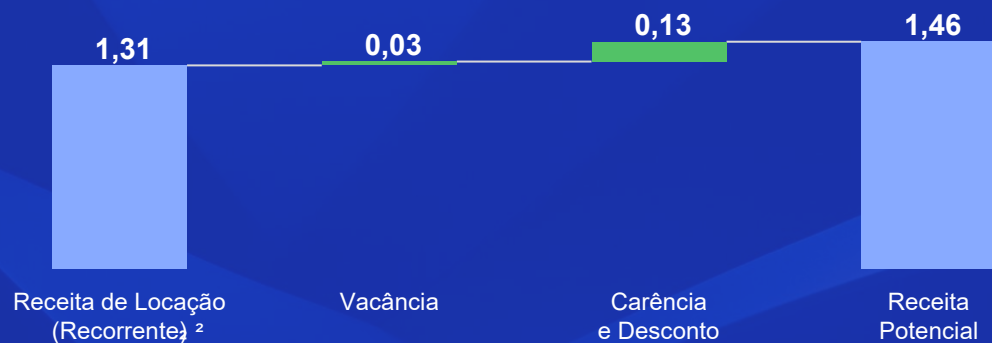
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações descritas abaixo, temos mapeado as saídas da Cargill e da Hospcom no ativo Goiânia, e da Boticário no ativo HGLG Serra, previstas para Jan/27, o que elevará a vacância física para 3,6%.

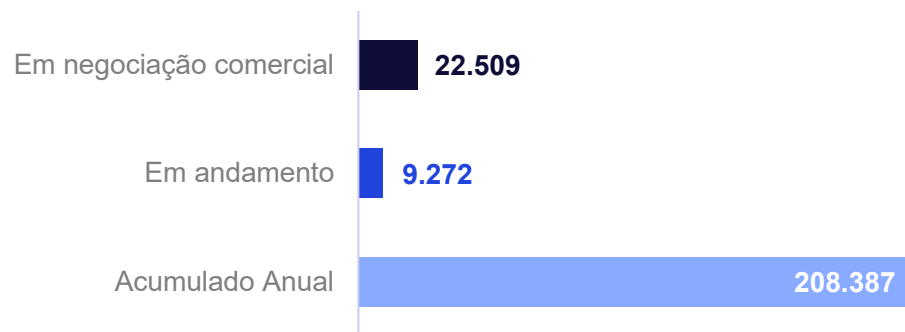


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 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 CLE, em Embu das Artes, mantém forte ritmo de visitas e rápida absorção, permitindo reajustes de valores e resultando em vacância praticamente zerada. Em Duque de Caxias, a locação do último módulo encontra-se em estágio avançado de negociação, o que deverá zerar a vacância remanescente do ativo.

O destaque do mês foi o ativo Itatiaia, onde recebemos algumas visitas bem direcionadas, demos todo o suporte técnico de maneira rápida e completa, avançando em detalhes finais para um acordo comercial e respectivas minutas. Os ativos de Extrema e Osasco seguem com fluxo recorrente de visitas e perspectivas positivas de locação.

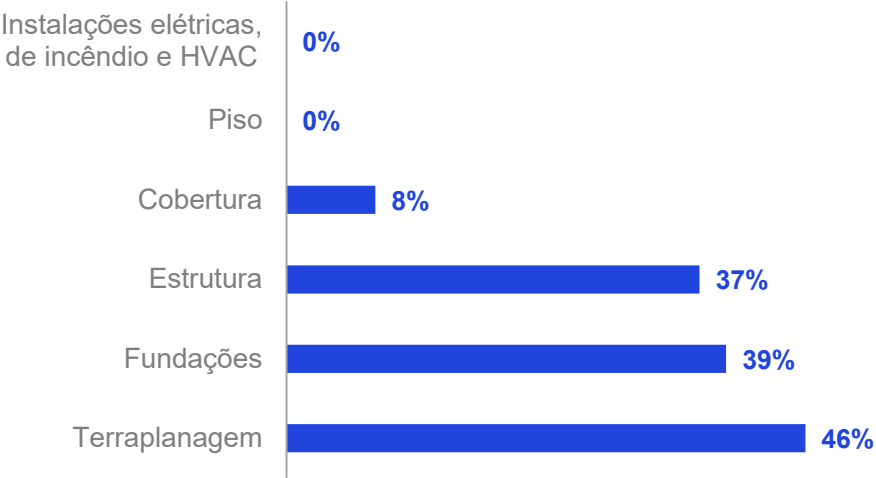
Paralelamente, continuamos conduzindo negociações de renovações e revisões contratuais com resultados expressivos, mantendo o portfólio em valores alinhados com mercado e subindo valores de maneira consistente.

Por fim, o processo de reciclagem do portfólio permanece ativo, com tratativas contínuas junto a potenciais compradores, avaliando aspectos técnicos e financeiros para viabilizar as movimentações estratégicas planejadas.

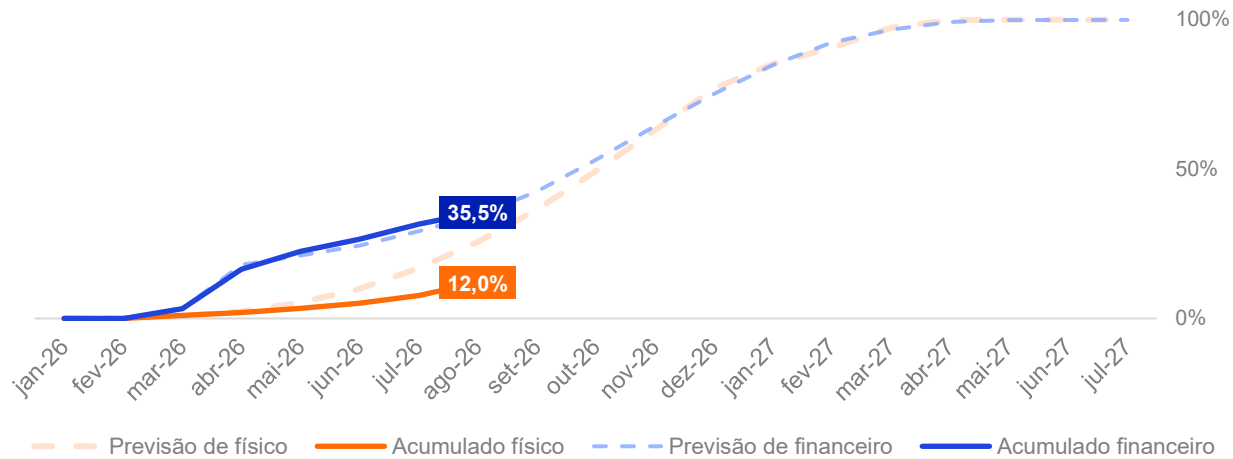
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações referem-se ao mês de competência; ² Não considera receitas não recorrentes como adiantamentos e atrasos de aluguel; ³ Fonte: Buildings.



Evolução de obra



Curva de fluxo-financeiro da obra



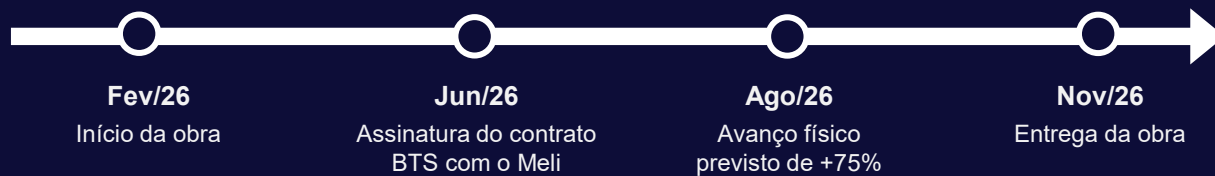
Em agosto, o avanço físico da obra atingiu 12,01%, enquanto o avanço financeiro alcançou 35,54%, mantendo o descolamento entre os indicadores devido à elevada produtividade na fabricação das sapatas, pilares e estruturas metálicas. Atualmente, 98,05% das sapatas de fundação e 94,81% dos pilares da Fase 1 já foram produzidos e estocados. A redução do impacto das chuvas no período possibilitou a aceleração das atividades em campo, com destaque para o içamento dos pilares e o início da montagem das estruturas metálicas de cobertura. Em função dos elevados índices pluviométricos registrados ao longo da execução da obra, o prazo de conclusão deverá ser postergado, conforme previsto contratualmente, com a nova data ainda em definição entre as partes.

*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

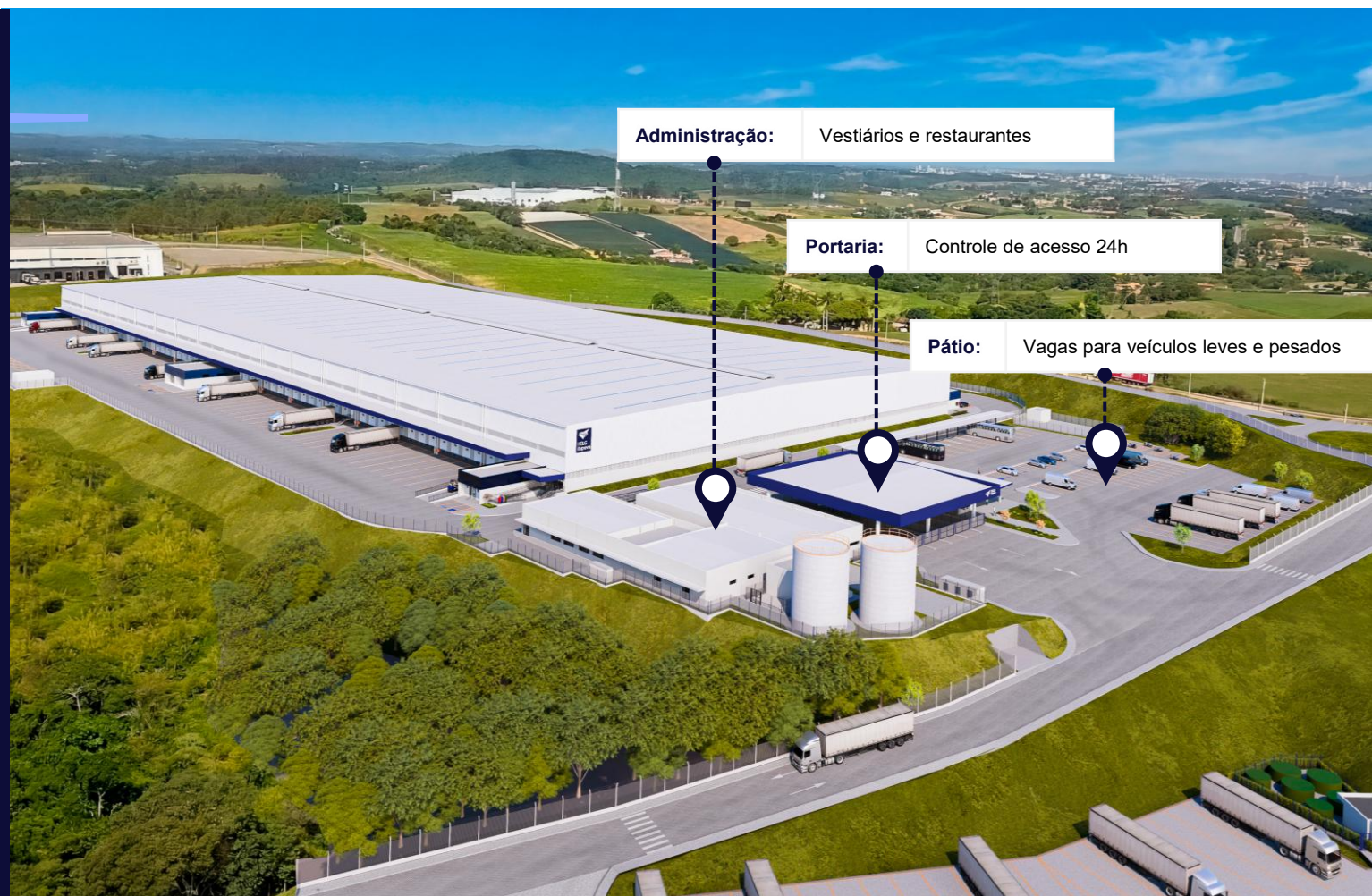
- 1.000 kVA (2 transformadores)

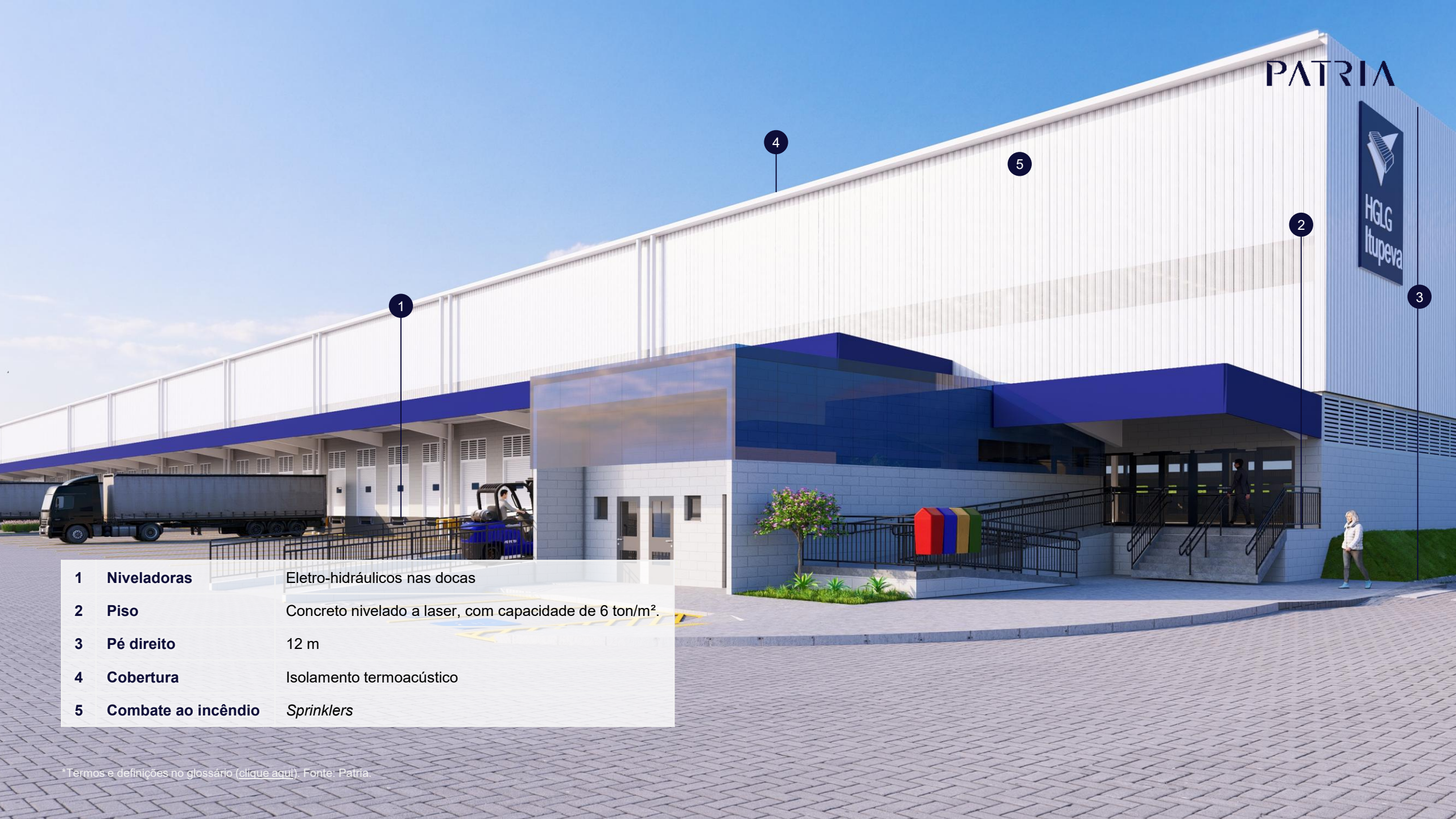
Climatização

- 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





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>

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.**

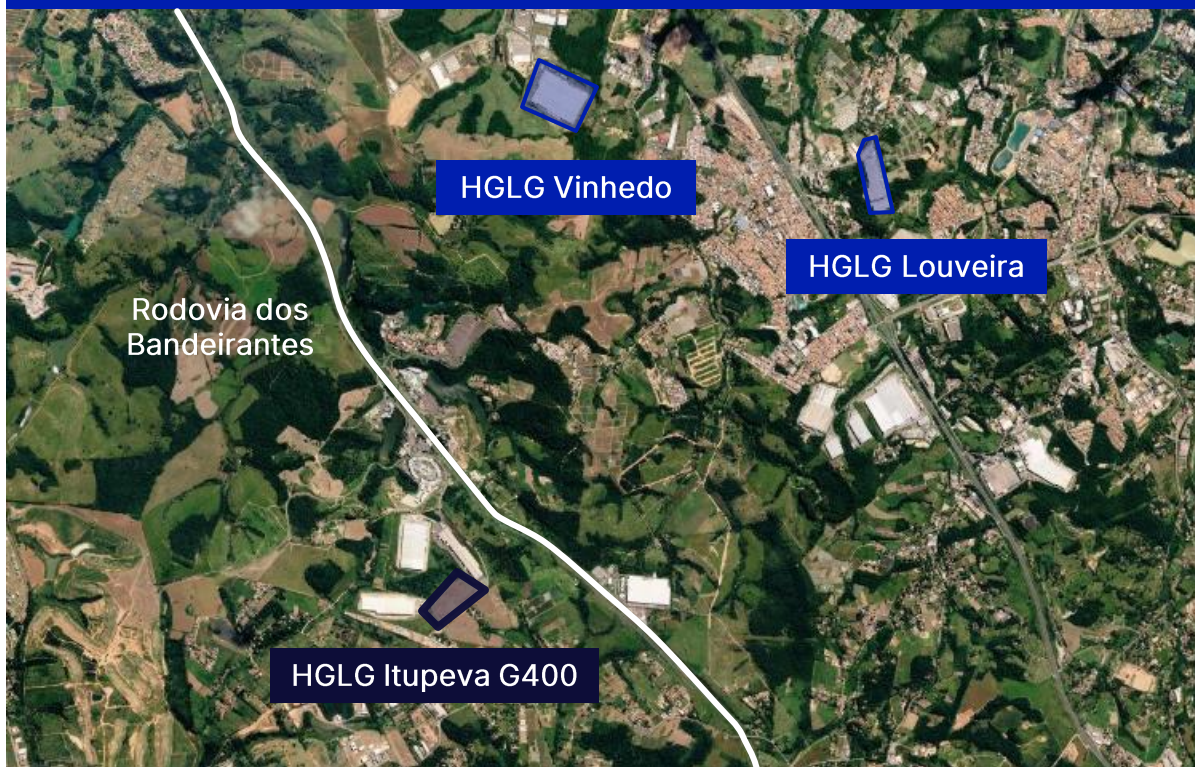
Business Plan (s/contingência)	Obra
HGLG Itupeva G400	
ABL Total	52.200 m²
Custo de Obra estimado	R\$ 171,7 milhões (≈ R\$ 3.761/m²)
Participação do Fundo	87,5%
Valor de Locação	R\$ 37,05 /m²
Yield on Cost estimado	11,8%
Alavancagem Máxima estimada (% HGLG11)	0%

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

HGLG Itupeva | Galpão G400

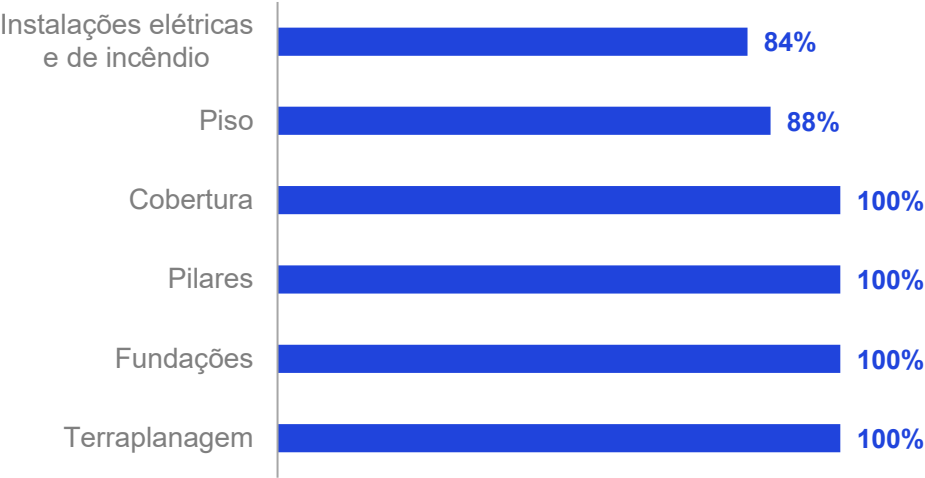
Posicionamento estratégico no principal eixo logístico de São Paulo.

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.

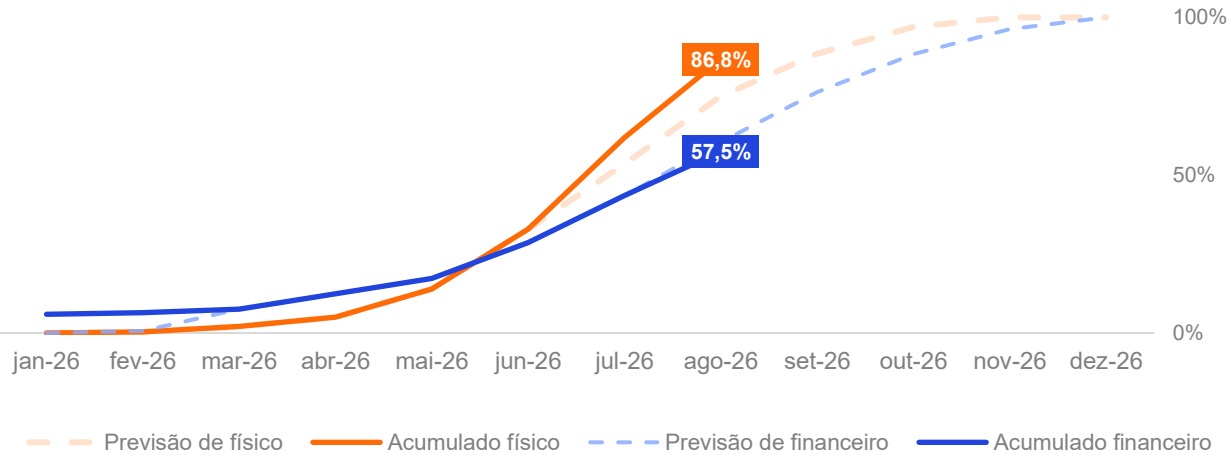




Evolução de obra



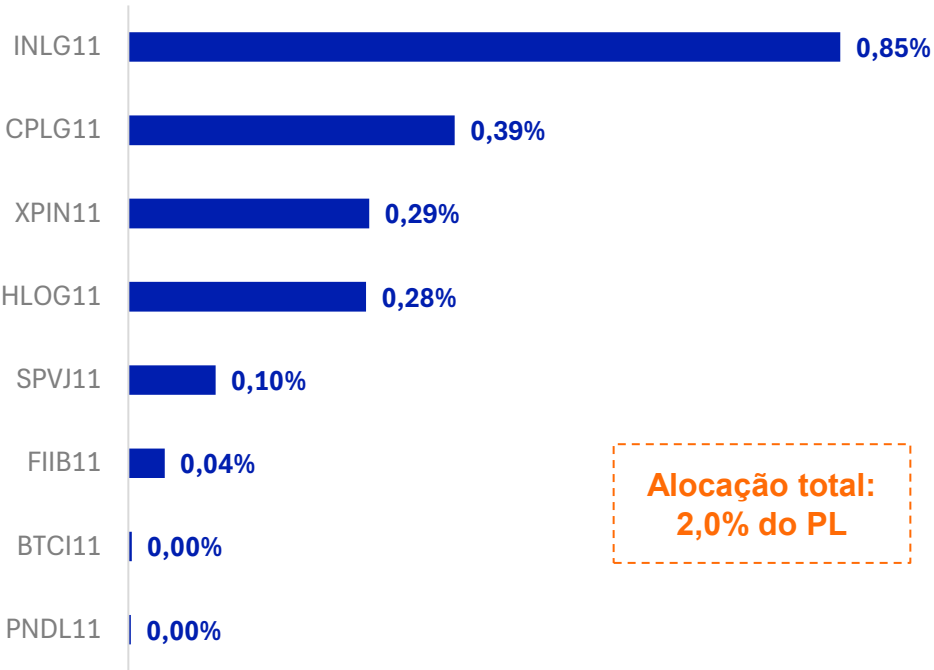
Curva de fluxo-financeiro da obra



É com satisfação que anunciamos a conclusão da fase 1 do galpão Itupeva G400 ao final do mês de agosto, com a liberação da área para que o locatário dê início às obras de layout interno. Foram emitidos o AVCB e o Habite-se parcial referentes a essa etapa, marco relevante no cronograma de entrega do empreendimento. No consolidado do galpão, o avanço físico acumulado atingiu 86,8% e o avanço financeiro, 57,5%. A conclusão total do ativo, com a entrega da fase 2, segue prevista para novembro, de acordo com o pactuado no contrato de locação.

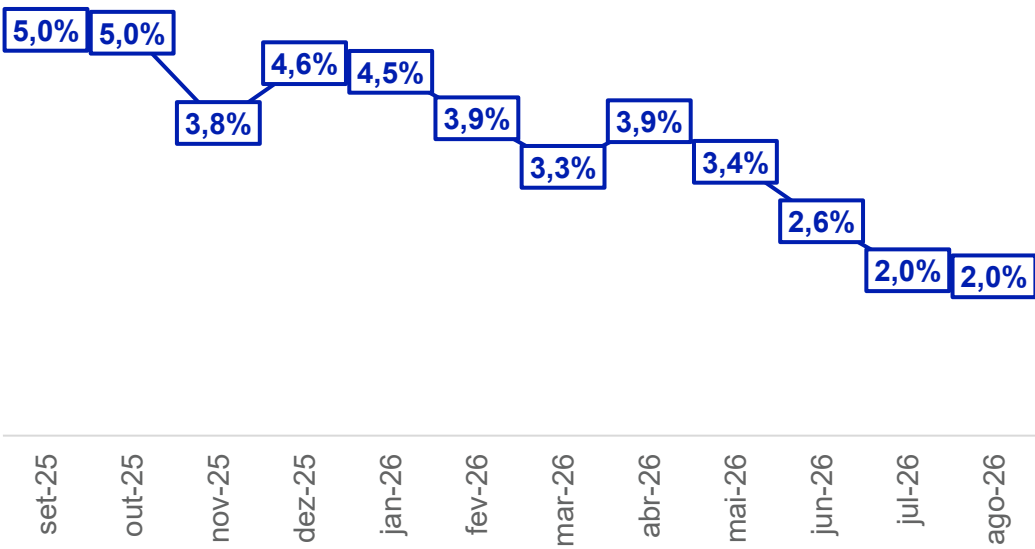
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários composta de 8 FIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e XPIN11.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação total:
2,0% do PL

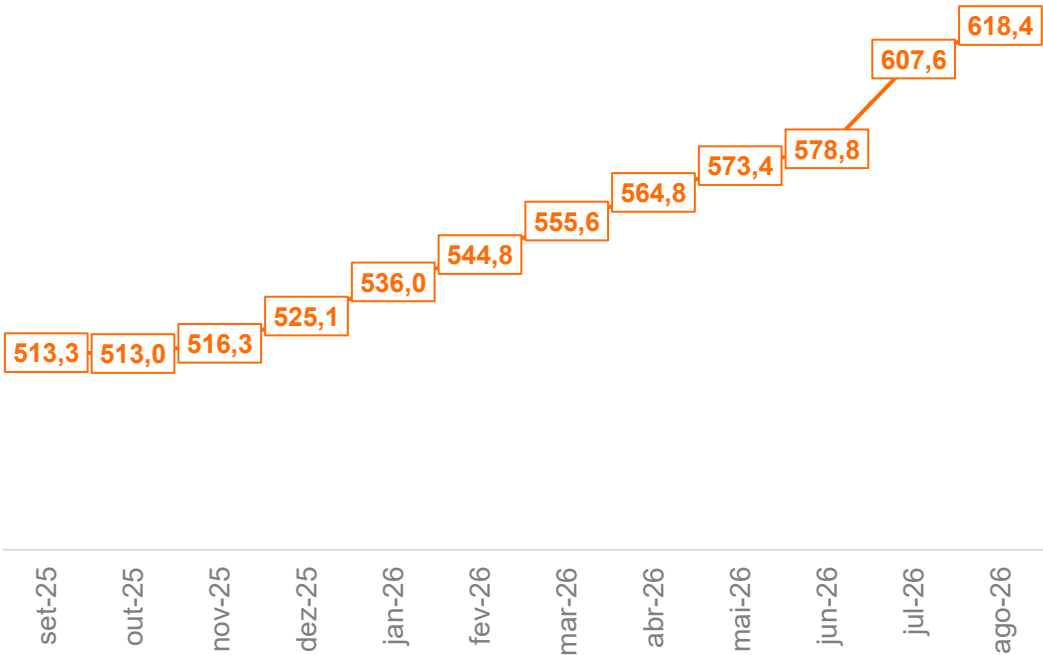
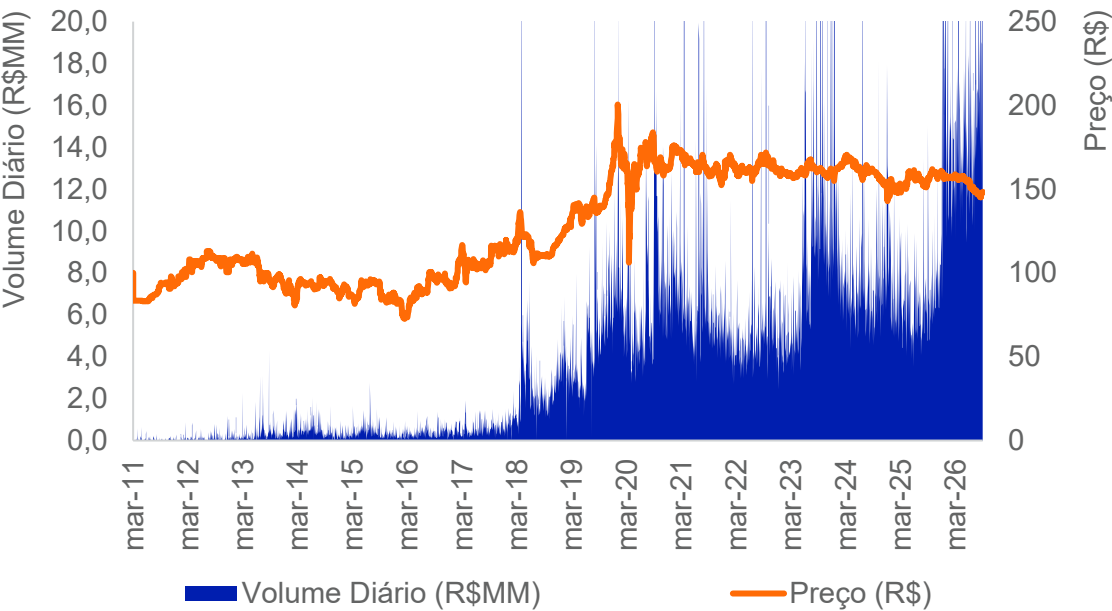
Alocação em FII (% do PL)



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	18,8	15,3	13,4
Giro	5,9%	37,5%	50,8%

*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 **38 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



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.