

Relatório Gerencial

HGLG11

Patria LOG FII

Junho 2025

## Junho 2025

### 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

33.787.575

### 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

### PL Médio 12M\*

R\$ 5.422,5 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



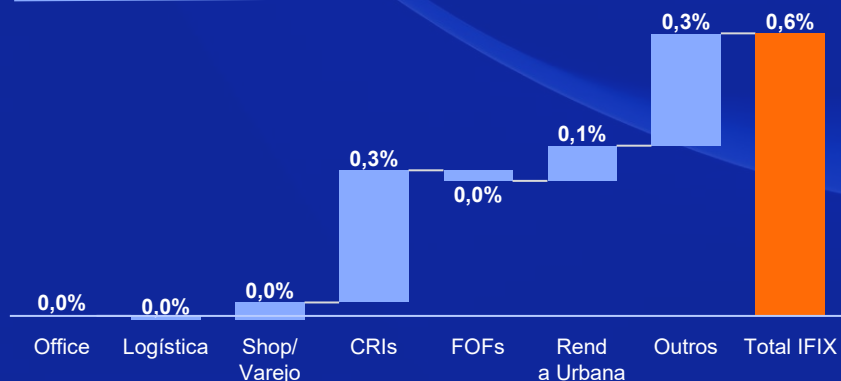
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>117</b>	<b>134.701</b>	<b>0,89</b>	<b>0,6%</b>
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FIIs de tijolo<sup>1</sup> apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FIIs em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FIIs, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FIIs com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FIIs e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

<sup>1</sup>TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. \*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economática.

# Comentários da Gestão (1/5)

PATRIA

## Junho 2025

Prezados cotistas,

Estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses, incluindo o HGLG. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência, profundidade e utilidade dos nossos relatórios. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal [ri.re@patria.com](mailto:ri.re@patria.com).

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de junho de 2025, o Fundo apresentou uma **receita total de aproximadamente R\$ 1,08/cota**, o que levou a um **resultado** de aproximadamente **R\$ 0,86/cota**. Neste mês, tivemos impacto extraordinário de aproximadamente R\$ 0,02/cota referente à venda de FIIs e R\$ 0,01/cota referente a multa e juros. O **rendimento anunciado foi de R\$ 1,10/cota**, pago no dia 15 de julho. Com isso, o HGLG chega ao fim do primeiro semestre de 2025 com uma distribuição acumulada de R\$ 6,60/cota, o que representa 102,9% do resultado auferido durante o período.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em junho houve a entrada do locatário CSL Vifor no ativo Master Labs. Em apenas 24 meses, a **vacância física do Fundo de 20,5% (em maio de 2023), para 3,5%, o menor patamar desde fevereiro de 2017.**

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 5,5 bilhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 162,73

Valor de Mercado\*

R\$ 5,4 bilhões

Cota de Mercado\*

R\$ 159,23

P/VP\*

0,98x

ADTV\*

R\$ 6,5 milhões

Dividend Yield  
(mercado)\*

8,3% a.a.

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

8,1% a.a.

# Comentários da Gestão (2/5)

## Junho 2025

- Com isso, encerramos as movimentações de locatários já concluídas, mas temos mapeadas a expansão da Distrimed no ativo Torino, referente a 2.004 m<sup>2</sup> de ABL, no mês de julho, e as saídas da Westwing no Syslog, que finalizou o aviso prévio ao longo mês de junho mas seguem no ativo e adimplentes, e da Plastic Omnium em novembro após encerramento do aviso prévio no ativo São José.
- Com as movimentações citadas, projetamos que a vacância física do Fundo seja de aproximadamente 3,6% no mês de novembro. Para mais detalhes das movimentações mapeadas do Fundo, [clique aqui](#).

### DESENVOLVIMENTO:

- Em junho, recebemos o Habite-se, o AVCB e o termo de aceite da Fase 1 do G100 Simões Filho. Com isso, a partir de 1º de julho inicia-se o prazo de locação de 39.031,12 m<sup>2</sup> de ABL, com carência de dois meses. A Fase 2 do galpão segue em obras e deve ser concluída nos próximos meses. Essa entrega antecipada da primeira etapa — acordada com o Mercado Livre para viabilizar o início das operações — foi realizada em menos de 11 meses após a assinatura do contrato, partindo de terreno sem infraestrutura prévia. Dado o tamanho do desafio, esse resultado é motivo de grande satisfação para a Gestão. Informações adicionais sobre esses empreendimentos podem ser consultadas na seção Desenvolvimento, [clique aqui](#) para mais informações.

### ALAVANCAGEM FINANCEIRA\*:

- O Fundo encerrou o mês com 11,5% de alavancagem financeira no portfólio, 13,7% se considerarmos o volume da dívida contraída via SPE, [clique aqui para mais detalhes da operação](#). 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.

### Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

28

Nº de locatários

149

ABL (m<sup>2</sup>)\*

1.595.326

WALE\*

4,6 anos

Vacância Física\*

3,5%

Vacância Financeira\*

3,6%

Preço médio do Portfólio  
(mercado)\*

R\$ 3.535/m<sup>2</sup>

Aluguel Médio  
do Portfólio\*

R\$ 25,99/m<sup>2</sup>

## 1º SEMESTRE DE 2025:

Chegamos ao mês de junho de 2025 e como tradição, gostamos de relembrar os principais objetivos do Fundo que foram abordados no relatório de dezembro de 2024 (“Planos e perspectivas para 2025”, [link](#)), visto que o Fundo continua ancorado nos 5 principais pilares descritos abaixo, com os destaques ou críticas sobre o primeiro semestre de 2025:

### **I. Manter a atuação do Fundo em desenvolvimentos que aumentem o potencial de geração de renda a médio prazo, sempre orquestrando o tempo exigido para construção de determinado projeto com os recursos e vida do Fundo, para que o patamar de renda, durante os desenvolvimentos, não seja afetado;**

Durante o primeiro semestre de 2025, o Fundo deu continuidade ao desenvolvimento do HGLG Simões Filho G100 – que segue com previsão de término da obra em outubro de 2025. Recapitulando a transação original: em agosto de 2024, a SPE da qual o HGLG é sócio adquiriu um terreno em Simões Filho – BA com área total aproximada de 623 mil m<sup>2</sup> para a construção de um condomínio logístico com ABL total de aprox. 132 mil m<sup>2</sup>, a ser construído em duas fases. A primeira fase, já em construção avançada, consiste em um **galpão logístico sob medida para o Mercado Livre (BTS Meli)** com prazo esperado de conclusão em outubro de 2025 e 86 mil m<sup>2</sup>. Considerando a correção do contrato de locação, o **YoC** (“Yield on Cost”) atualizado da primeira fase será de aproximadamente **11,5% a.a.** e uma participação final de 84,0%, levando em conta a alavancagem da operação o YoC será de aprox. 16,0% a.a.

### **II. Melhorar o resultado da exploração do atual portfólio, especialmente em termos de diminuição da vacância e aumento dos valores de locação;**

Neste semestre, fechamos importantes contratos de locação que reduziram a vacância e valorizaram os aluguéis do Fundo:

- Novas ocupações: HGLG Itupeva G300: locação do espaço remanescente para a CEVA, encerrando completamente a vacância e levando nosso indicador ao menor nível desde 2017.
- Renovações e revisões contratuais: HGLG Vinhedo (Volkswagen): redução de aluguel em troca de extensão de prazo; HGLG Louveira (Ambev): mesma estrutura de redução para ampliação do contrato; HGLG Ribeirão Preto (Magazine Luiza): renovação com aumento de aluguel; HGLG Blumenau (Cremer): renovação com reajuste positivo; HGLG Goiânia: diversas revisões contratuais com incremento de valores. Essas operações equilibraram ganhos de ocupação e ajustes de receita, reforçando o desempenho do Fundo.

### **III. Melhorar o perfil estratégico do portfólio – imóveis de alta qualidade em praças logísticas importantes;**

Além da entrega da segunda fase do ativo AAA – HGLG Simões Filho G100, prevista para ocorrer em outubro de 2025, o Fundo segue observando as possibilidades de aquisições de outros ativos no mercado.

#### **IV. Reciclar ativos já maduros que fogem do perfil estratégico do Fundo ou que apresentem ganho de capital relevante em relação ao seu custo de aquisição;**

Em maio, o Fundo recebeu a segunda parcela da venda parcial do HGLG Duque de Caxias (49%) gerando um resultado de R\$ 0,22/cota. Como a transação ocorreu tendo como contrapartida a aquisição parcial do Syslog (49%), a correção monetária da aquisição fez com que o impacto total da segunda parcela fosse de aproximadamente R\$ 0,15/cota. Apesar da baixa liquidez do mercado ainda limitar novas transações.

#### **V. Gestão de caixa para bom posicionamento em momentos oportunistas do mercado;**

A Gestão conta com uma equipe especializada na prospecção de novos negócios para o Fundo. Esse time atua de forma integrada desde a originação das oportunidades, análise financeira e de mercado, negociação com vendedores e demais partes envolvidas, até a efetiva aquisição ou alienação dos imóveis.

Após identificadas as oportunidades, são avaliados aspectos como qualidade dos ativos, perfil dos inquilinos e condições contratuais, estabelecendo-se limites de preço e definindo as negociações que serão priorizadas. Todo esse processo é conduzido com foco na maximização de valor e na proteção dos melhores interesses dos investidores.

Esse é o foco principal da gestão: alocar o caixa em ativos líquidos para otimizar a rentabilidade e garantir o cumprimento das obrigações do Fundo.

#### **PRÓXIMOS PASSOS:**

Mesmo diante de um cenário macrofinanceiro de liquidez restrita — que eleva a complexidade de compras e vendas no portfólio — a Gestão segue focada em oportunidades que viabilizem a conclusão de duas metas pendentes: o início das obras do último galpão Itupeva (G400) e o arranque da segunda fase do HGLG Simões Filho. Para isso, elaboramos projeções em nosso formato padrão (na tabela abaixo), separando:

- Renda recorrente, oriunda de locações e outras receitas previsíveis;
- Renda não recorrente, proveniente de vendas de imóveis, FIs e CRIs;

Conforme a tabela abaixo, a renda recorrente atinge R\$ 1,10/cota e pode ultrapassar esse patamar à medida que os eventos previstos se concretizam.

	Realizado	Projeção	Projeção	Projeção
(R\$ por cota)	S1 de 2025	S2 de 2025	S1 de 2026	S2 de 2026
Recorrente	1,02	1,06	1,13	1,15
Não recorrente	0,05	0,03	0,00	0,00
Resultado	1,07	1,09	1,13	1,15
Distribuição	1,10			

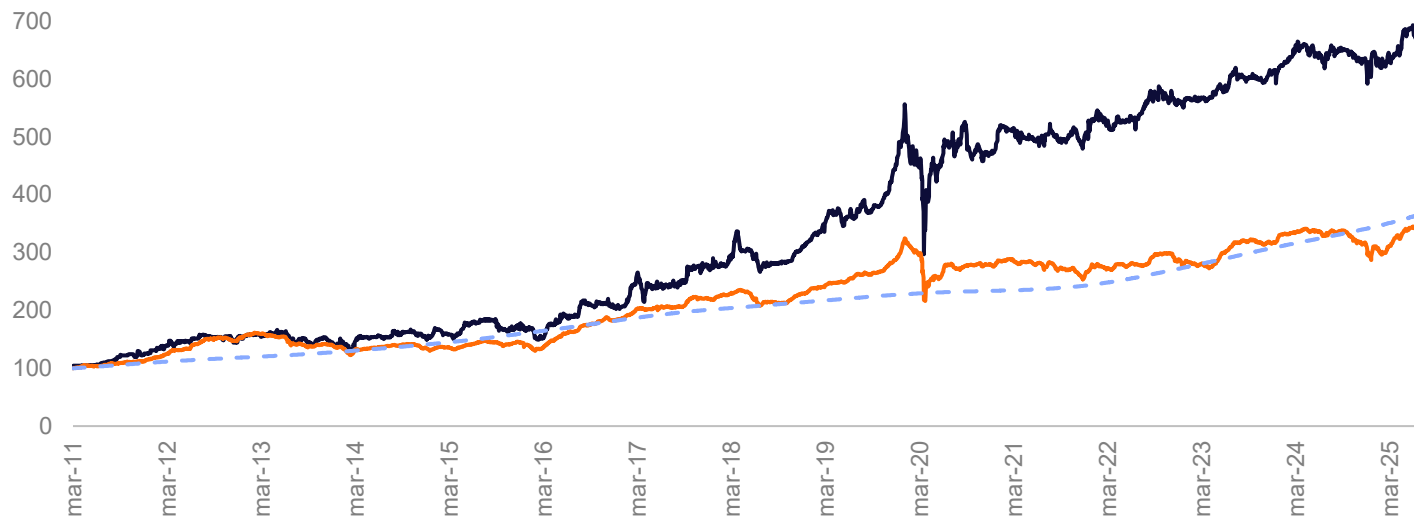
## ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

No dia 08/07, o Fundo convocou Assembleia Geral Extraordinária, por meio de consulta formal, para deliberar sobre a realização da 10ª Emissão de Cotas. A emissão será conduzida sob a forma de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto na Resolução CVM nº 160. O valor inicialmente ofertado será de até R\$ 2,0 bilhões. O resultado da consulta formal será divulgado em 24 de julho de 2025.

Os recursos captados têm como finalidade a aquisição de ativos alinhados à estratégia do Fundo, além de atender obrigações financeiras e constituir reserva de caixa. A Assembleia Geral Extraordinária não prevê a aprovação da aquisição de ativos em situações de potencial conflito de interesses, incluindo cotas e ativos de Fundos geridos pelo Patria. Para mais informações consulte o [Edital de Convocação](#) e [Proposta do Administrador](#).

# Performance

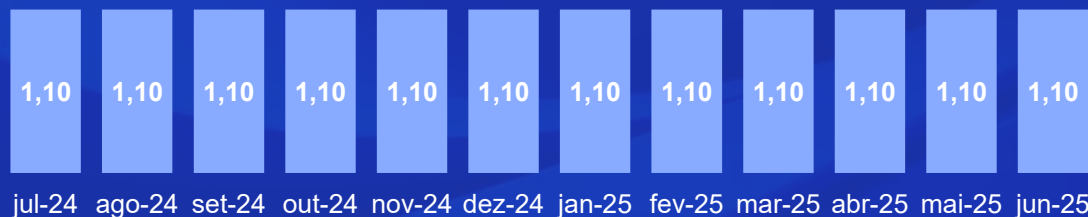
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGLG111 <sup>1</sup>	-0,6%	6,4%	588,8%	14,6%
IFIX	0,6%	11,8%	247,4%	9,2%
CDI Bruto	1,1%	6,5%	266,4%	9,6%

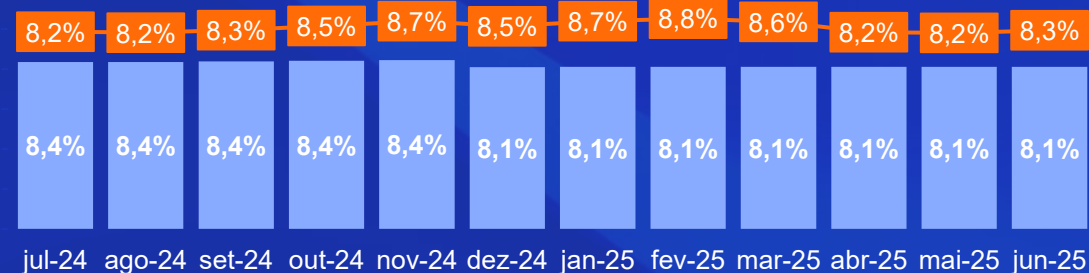
## Distribuições por Cota (R\$)

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](#)). <sup>1</sup>Valor 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

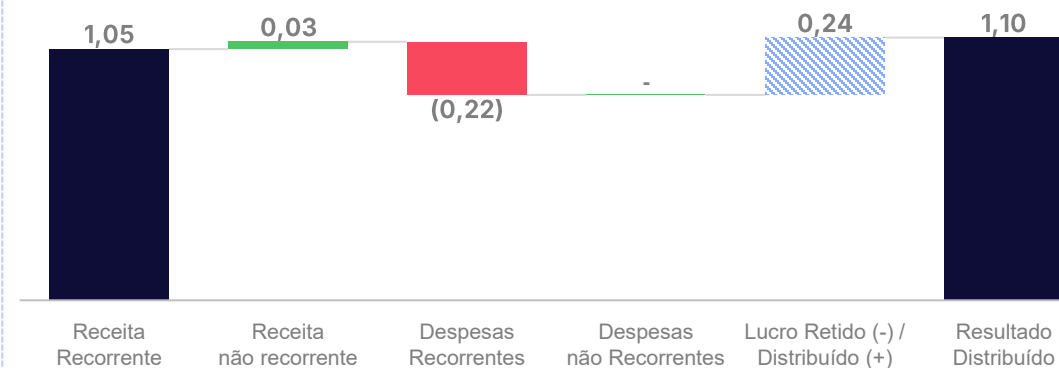
PATRIA

## Demonstração de Resultado (R\$)

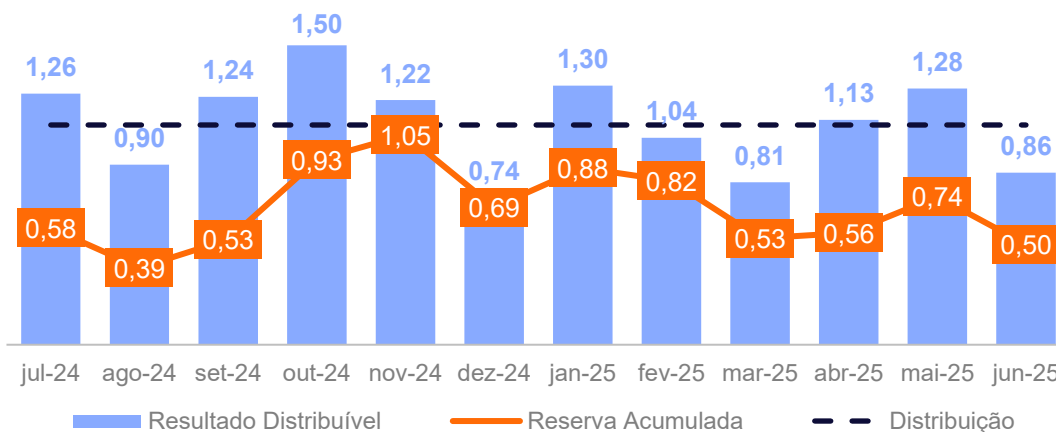
	JUN-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	31.928.964	0,94	217.065.165	425.069.995
Receitas Mobiliárias*	3.626.065	0,11	36.132.867	100.377.740
Receitas Extraordinárias	1.035.843	0,03	10.308.683	14.428.867
<b>Receitas - Total</b>	<b>36.590.873</b>	<b>1,08</b>	<b>263.506.715</b>	<b>539.876.602</b>
Despesas Imobiliárias*	(893.802)	(0,03)	(5.304.270)	(8.322.446)
Despesas Operacionais*	(3.081.974)	(0,09)	(18.366.795)	(39.602.285)
Despesas Financeiras*	(3.521.769)	(0,10)	(23.105.823)	(43.402.564)
<b>Despesas - Total</b>	<b>(7.497.546)</b>	<b>(0,22)</b>	<b>(46.776.887)</b>	<b>(91.327.294)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>29.093.327</b>	<b>0,86</b>	<b>216.729.828</b>	<b>448.549.307</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>37.166.333</b>	<b>1,10</b>	<b>222.997.995</b>	<b>445.995.990</b>

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui →

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de aproximadamente R\$ 745 milhões, referente à aquisições de imóveis, sendo 18% no próximos 6 meses e o excedente no longo prazo, mapeadas pela gestão e suportada pelo montante alocado em LCI, renda fixa e CRI.



## Parcelas a Receber

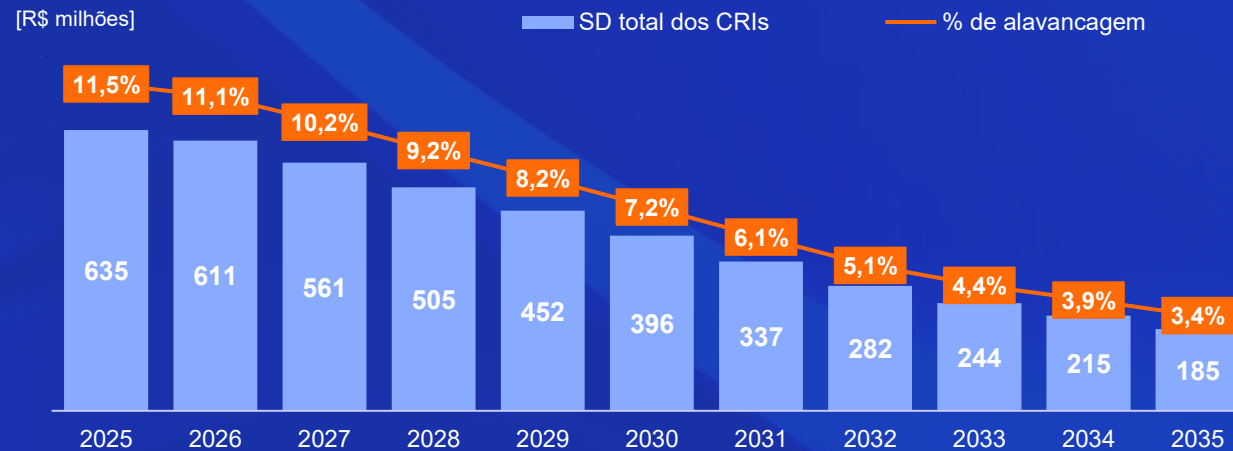
Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
+ de 12 meses	Venda de ativo	49% HGLG Duque de Caxias	22,5	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>A receber + de 12 meses</b>			<b>22,5</b>	

## Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	(R\$ MM)	Link
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,3)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	ITBI Syslog	(2,6)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	CRI HGLG Midway	(20,6)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	CRI BTS Meli	(109,2)	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>A pagar em até 6 meses</b>			<b>(136,8)</b>	
+ de 12 meses	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(97,3)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	CRI GTIS	(407,7)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	10% Tech Town - Hortolândia/SP	(1,2)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	49% Syslog - Rio de Janeiro/RJ	(24,9)	<a href="#">Clique aqui</a>
	Aquisições	LOG GO - Terça parcela do Preço	(76,7)	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>A pagar + de 12 meses</b>			<b>(607,8)</b>	

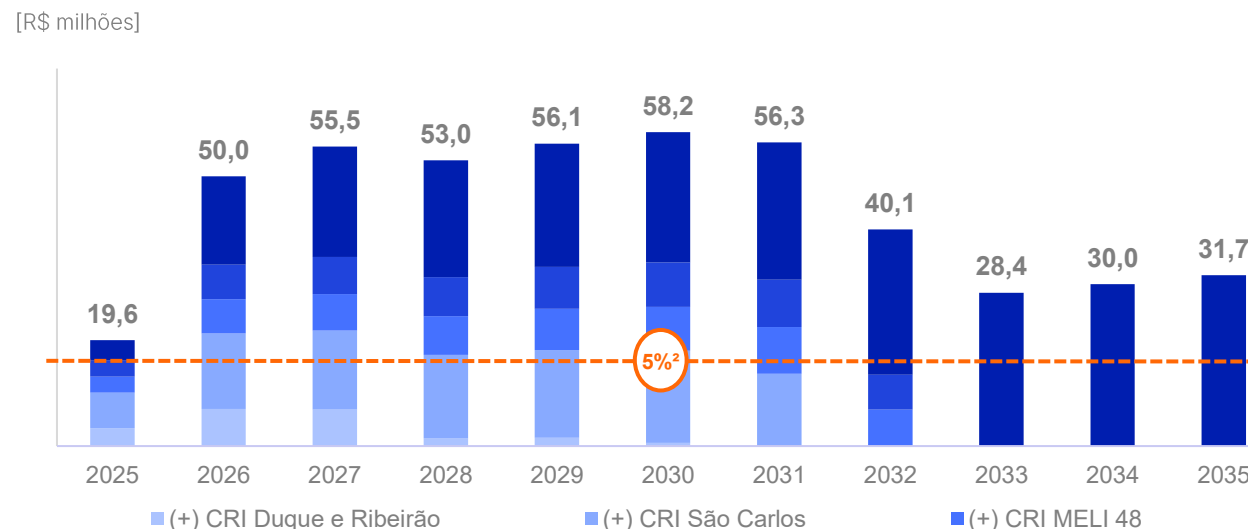
## Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 11,5% do patrimônio líquido de alavancagem financeira ao final de 2025 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.



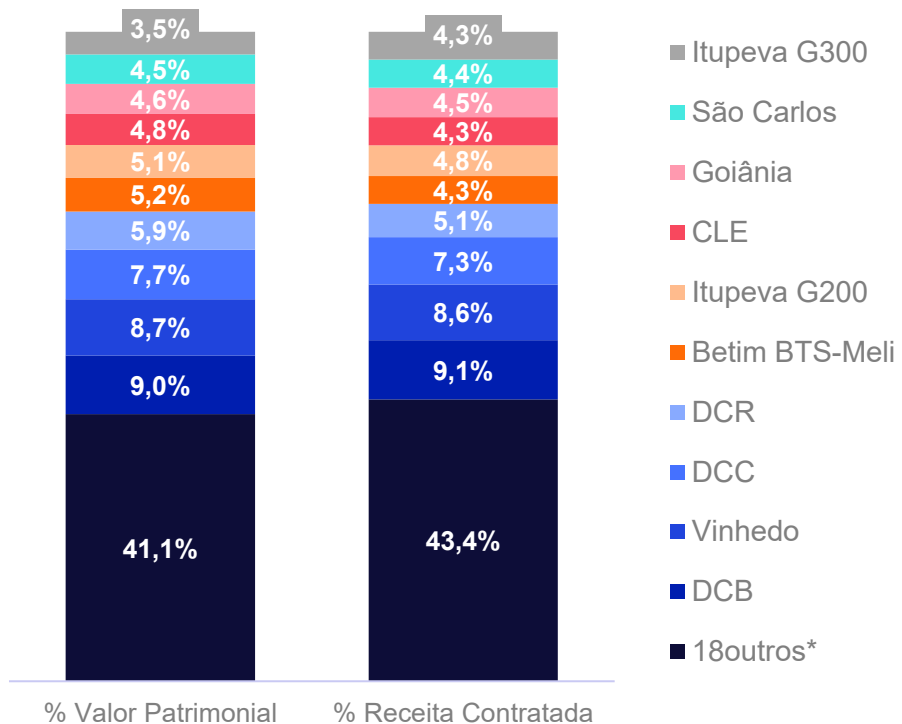
## Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	20,6	IPCA	21G0048448	5,00%	jul/21	9 anos	-
CRI São Carlos	97,3	IPCA	21I0682823	5,25%	set/21	10 anos	-
CRI MELI 48	54,5	IPCA	22I0150943	6,25%	set/22	10 anos	6 meses
CRI MELI 64	54,7	IPCA	22I0150269	6,25%	set/22	10 anos	-
CRI Raio 30	407,7	IPCA	21J0043571	5,93%	out/21	18 anos	48 meses

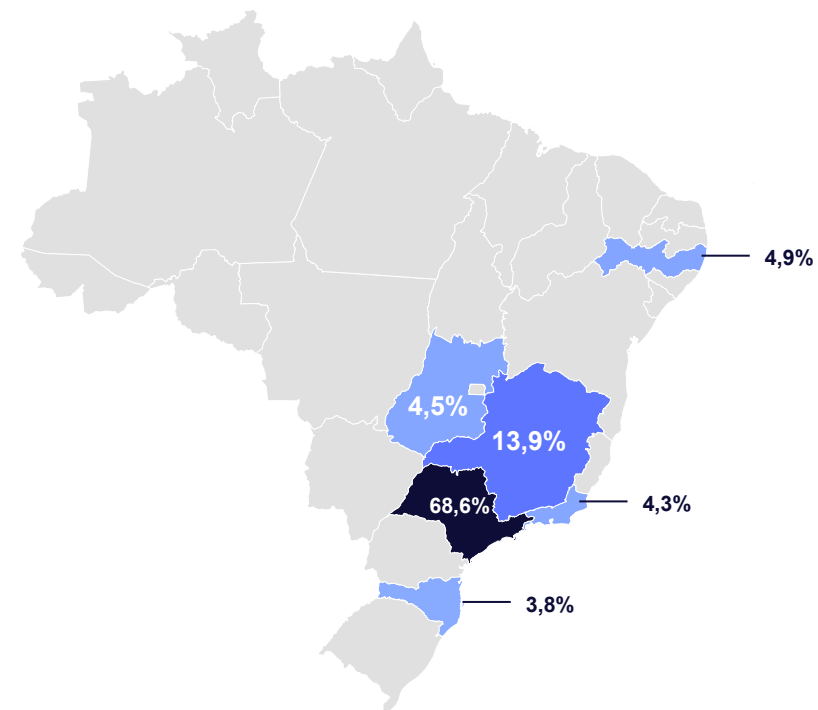


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup> Considerando a dívida contraída via SPE, detalhada na seção “ALAVANCAGEM – SIMÕES FILHO” deste relatório, a alavancagem total representa 13,7% do patrimônio líquido do Fundo. <sup>2</sup> A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários

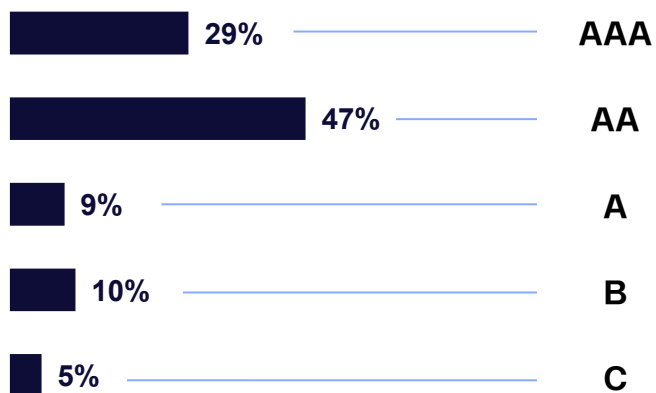


## Distribuição Geográfica

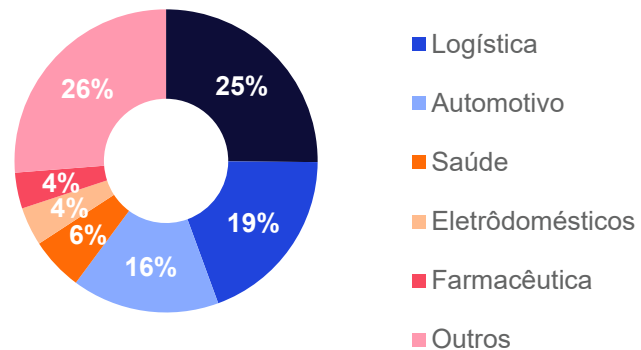


Portfólio com **28 ativos**, diversificado em **6 estados** e aproximadamente **1.600 mil m<sup>2</sup>** de ABL com **baixo histórico de vacância**

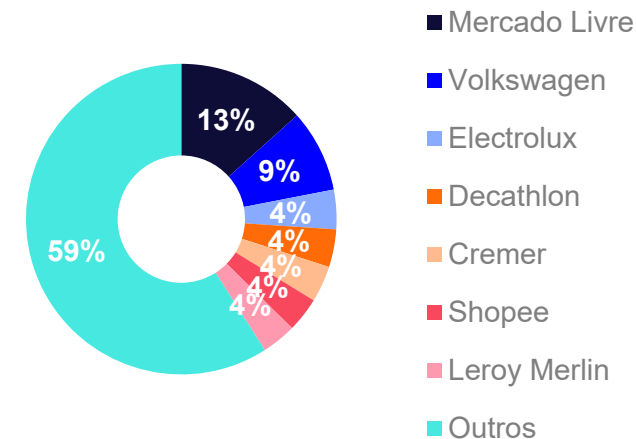
## Alocação por Classe



## Alocação por Segmento de Locatários



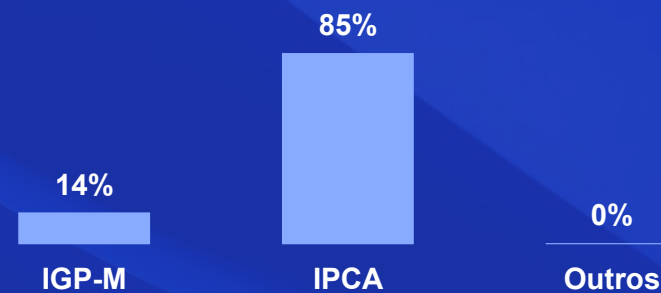
## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos

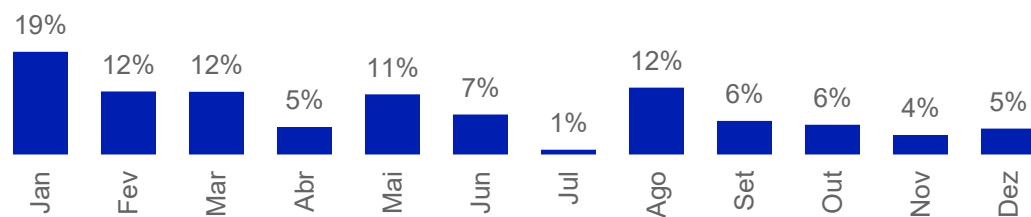


## Alocação por Indexador

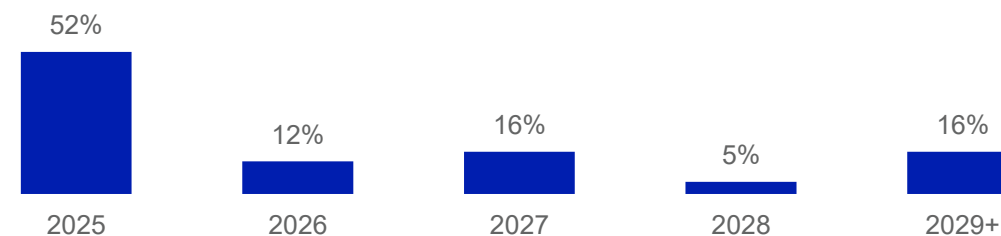


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

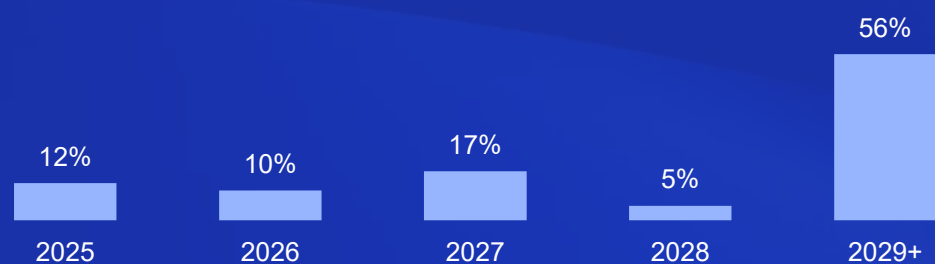
## Mês de Reajuste



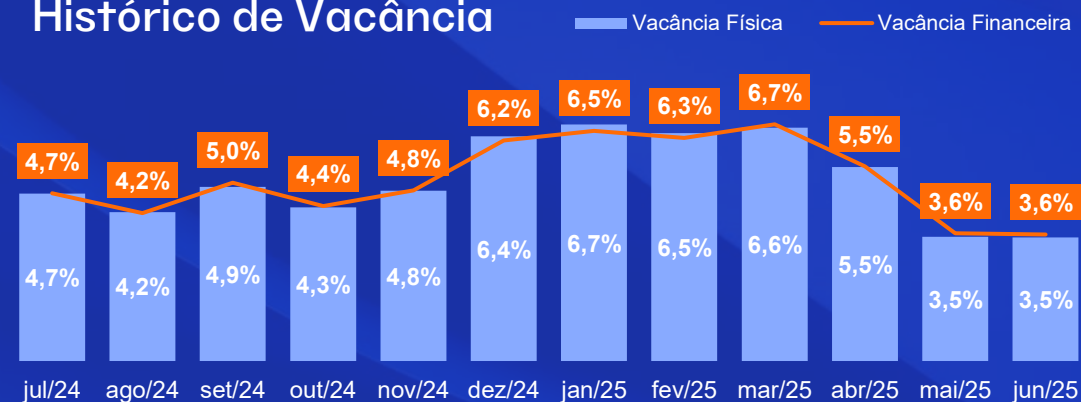
## Concentração das Revisionais



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (4/5)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 →

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m <sup>2</sup> )*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	DCB	AA	100%	90.484	0,0%	5,2	9,04%
2	Vinhedo	AA	100%	132.353	0,0%	8,4	8,66%
3	DCC	AA	100%	102.708	0,0%	1,6	7,66%
4	DCR	AA	100%	77.587	3,3%	1,7	5,86%
5	Betim BTS-Meli	AAA	100%	95.730	0,0%	7,1	5,15%
6	Itupeva G200	AAA	100%	89.976	0,0%	6,9	5,06%
7	CLE	A	100%	66.520	6,7%	1,8	4,82%
8	Goiânia	AA	100%	78.223	0,0%	1,5	4,61%
9	São Carlos	AAA	100%	79.642	0,0%	2,1	4,52%
10	Torino	AAA	48%	66.398	4,9%	2,8	4,30%
11	Ribeirão Preto	AA	100%	59.872	0,0%	2,7	4,00%
12	Cone MM2	AAA	82%	58.932	0,0%	8,8	3,80%
13	São José dos Campos	B	100%	72.487	29,0%	3,4	3,69%
14	Itupeva G300	AAA	100%	69.744	0,0%	6,8	3,50%

DCB



ITUPEVA G200



BETIM



SÃO CARLOS



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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (5/5)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGLG11 →

PATRIA

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m <sup>2</sup> )*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
15	Betim	AAA	100%	62.587	15,2%	5,9	3,40%
16	Itupeva G100	AA	100%	58.672	16,2%	1,5	3,25%
17	Louveira	AA	90%	55.202	0,0%	4,5	3,10%
18	Blumenau	C	100%	65.825	0,0%	9,4	2,65%
19	Extrema	A e AA	100%	34.101	0,0%	5,1	2,26%
20	Itapevi	B	100%	34.286	0,0%	4,5	1,67%
21	Master Labs	B	100%	14.337	18,2%	2,3	1,65%
22	Syslog	A	49%	27.946	0,0%	2,2	1,46%
23	Monte Mor	AA	100%	24.696	0,0%	1,8	1,37%
24	Campo Grande	B	100%	16.532	0,0%	9,2	1,22%
25	Duque de Caxias	A	51%	24.502	0,0%	3,6	1,19%
26	Cone G06	A	73%	15.732	9,1%	1,4	0,92%
27	Techtown	C	100%	8.760	17,1%	0,9	0,72%
28	Rio Claro	C	100%	11.492	0,0%	2,1	0,46%
<b>Total</b>				<b>1.595.325</b>	<b>3,5%</b>	<b>4,6</b>	<b>100%</b>

CONE G06



ITAPEVI



LOUVEIRA



ITUPEVA G100



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

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

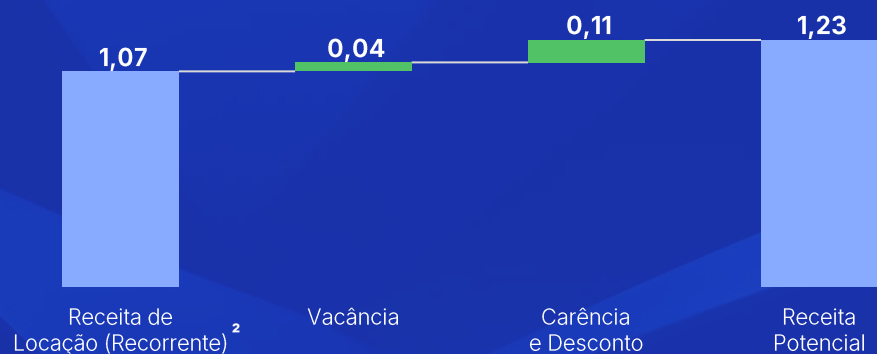
M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das descritas no gráfico abaixo, temos mapeado a saída do locatário Plastic Omnium nov/25, levando a vacância para aproximadamente 3,6%.



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>A 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 Cota<sup>1</sup>

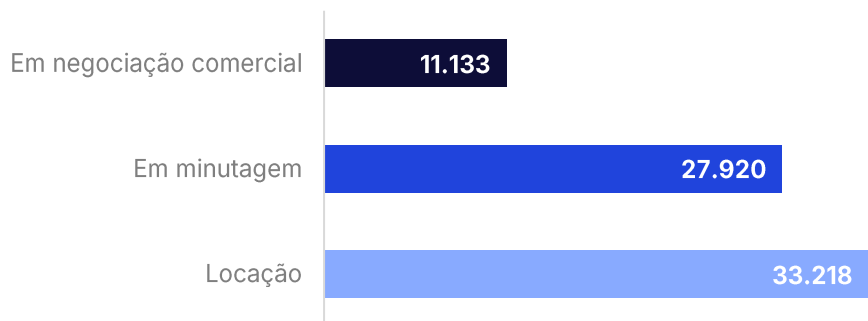


## Resumo da Estratégia Comercial

Com o Fundo em patamar de vacância de 3,5%, muito inferior à média do mercado que já é considerada baixa (7,45% considerando classificações B até Triple A em todo o Brasil), a estratégia da gestão é na manutenção da ocupação e busca por ganhos reais nos aluguéis. Nossa visão sobre a carteira é que há diversos contratos passíveis de revisão e estamos atacando estrategicamente aqueles que estão ao nosso alcance – seja por estar em janela de revisão, seja por discussões de renovação. É natural que, em um portfólio deste tamanho, possa existir contratos com viés de redução, mas a tendência do fundo e do mercado é de apreciação nos valores de uma maneira geral.

Em termos de vacância, há apenas um ativo na carteira com disponibilidade persistentemente acima dos 15%, o HGLG São José dos Campos. Este ativo, localizado em São José dos Campos, é uma antiga fábrica da Ericsson, que ainda é a maior ocupante do parque. O desafio é justamente a tipologia dos galpões, que possuem um perfil industrial – pé direito baixo, sem doca elevada, pouco pátio, etc. Nosso trabalho é identificar as demandas na região e converter em locação, e o perfil tem sido de ocupações menores de indústrias ligadas ao ramo automotivo, aeroespacial e tecnologia. Com a recente venda do terreno dos fundos para um loteamento residencial, estamos trabalhando no desmembramento da matrícula para evoluir com um projeto de construção de aproximadamente 50 mil m<sup>2</sup> de galpões classe A no terreno remanescente, que nos possibilitará reformar e modernizar os prédios antigos existentes.

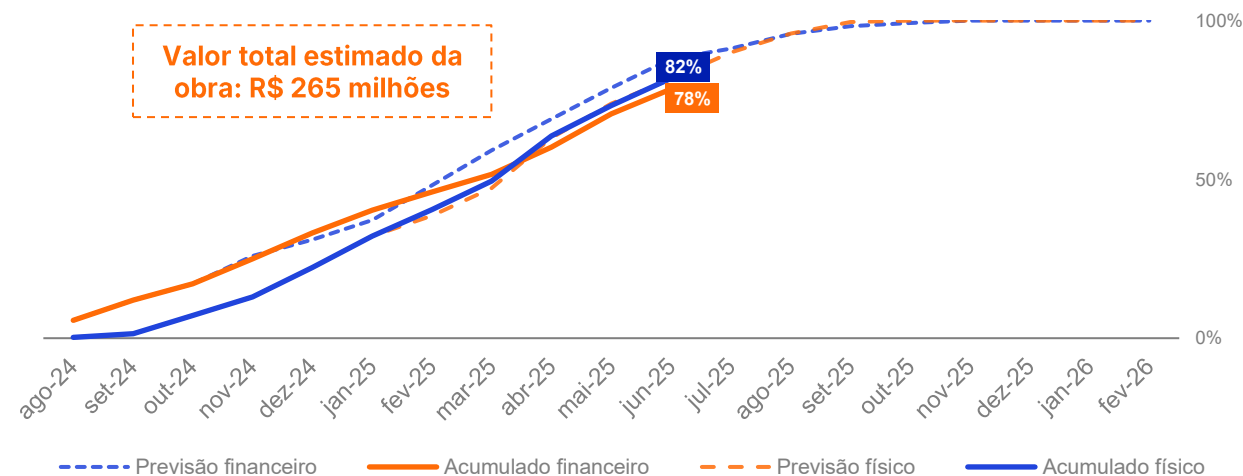
## Funil de Locação - ABL (m<sup>2</sup>)



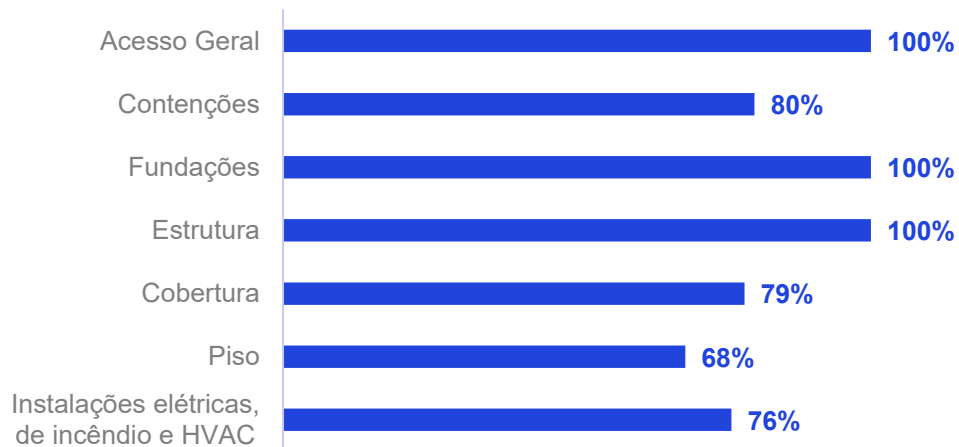
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações referem-se ao mês de competência; <sup>2</sup> Não considera receitas não recorrentes como adiantamentos e atrasos de aluguel.



## Curva de fluxo-financeiro da obra



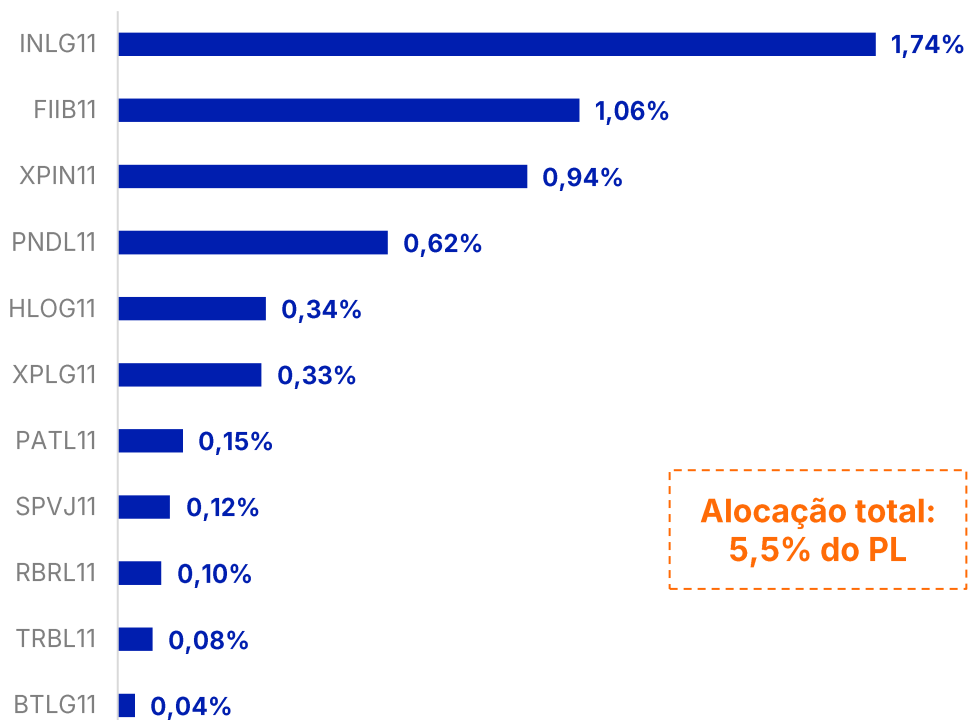
## Evolução de obra



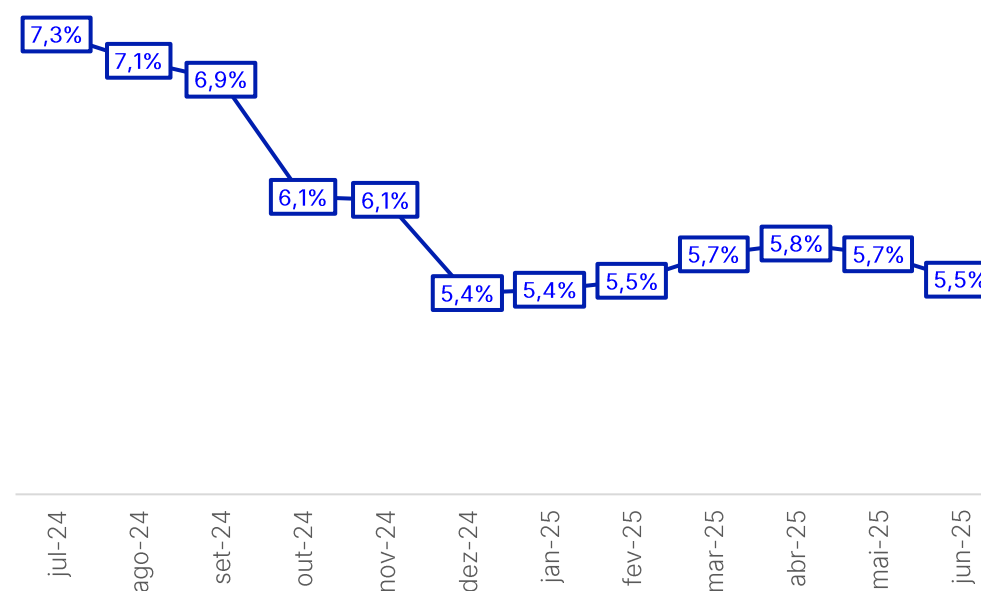
Em junho, a obra atingiu 81,84% de avanço físico e 78,45% de execução financeira, mantendo o ritmo planejado. Entregamos a Fase 1 ao Mercado Livre: o AVCB e o Habite-se foram emitidos dentro do cronograma, liberando 39.031,12 m<sup>2</sup> para obras internas de responsabilidade do locatário. Esse marco é importante, foram realizadas a execução de uma terraplenagem complexa e a construção de um galpão climatizado, áreas externas e acesso em menos de 11 meses e sob condições climáticas desafiadoras. Agora, todas as frentes concentram-se na Fase 2, que prevê a entrega total do restante do galpão em Outubro de 2025.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários composta de 12 FIIs. Posições prioritariamente focadas no setor industrial e logístico, as principais posições se encontram em INLG11 e FIIB11, o primeiro 100% locado com galpões espalhados por 4 estados do Brasil e vem aumentando o dividend yield ano após ano, enquanto o FIIB11 foca no investimento no condomínio industrial denominado “Perini Business Park”, composto por galpões modulares voltado para empresas do segmento metal-mecânico, prestação de serviços, logística e transportes, indústrias de transformação de plásticos, eletroeletrônicas entre outras.

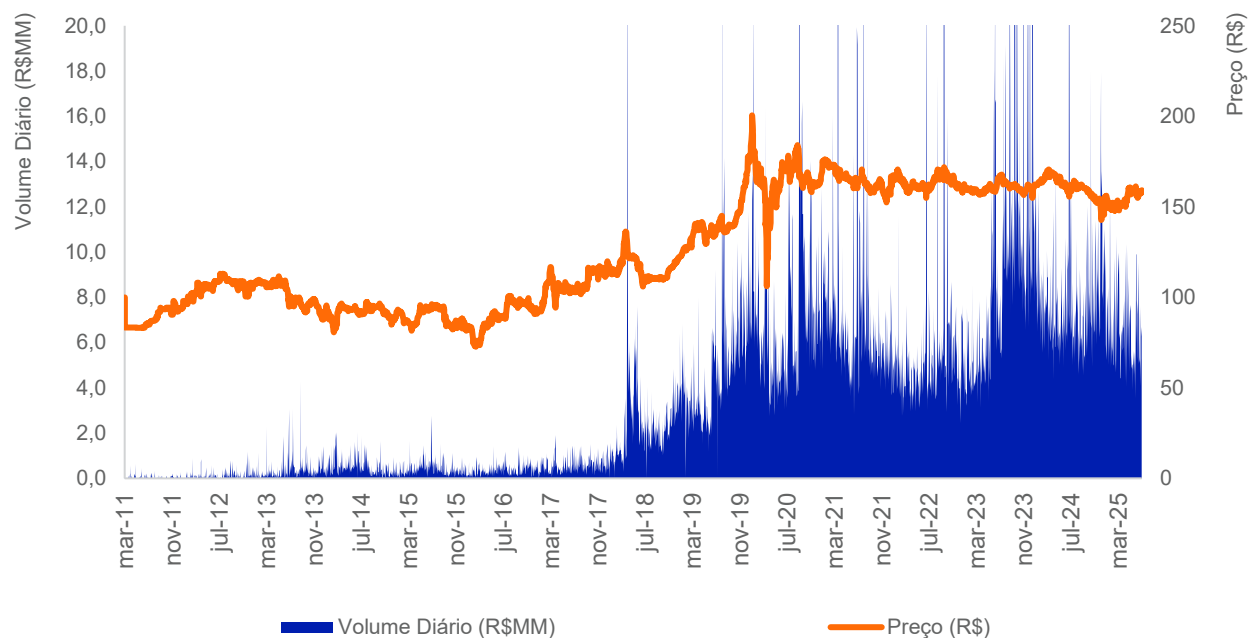
## Carteira FII – Alocação (% do PL)



## Alocação em FII (% do PL)

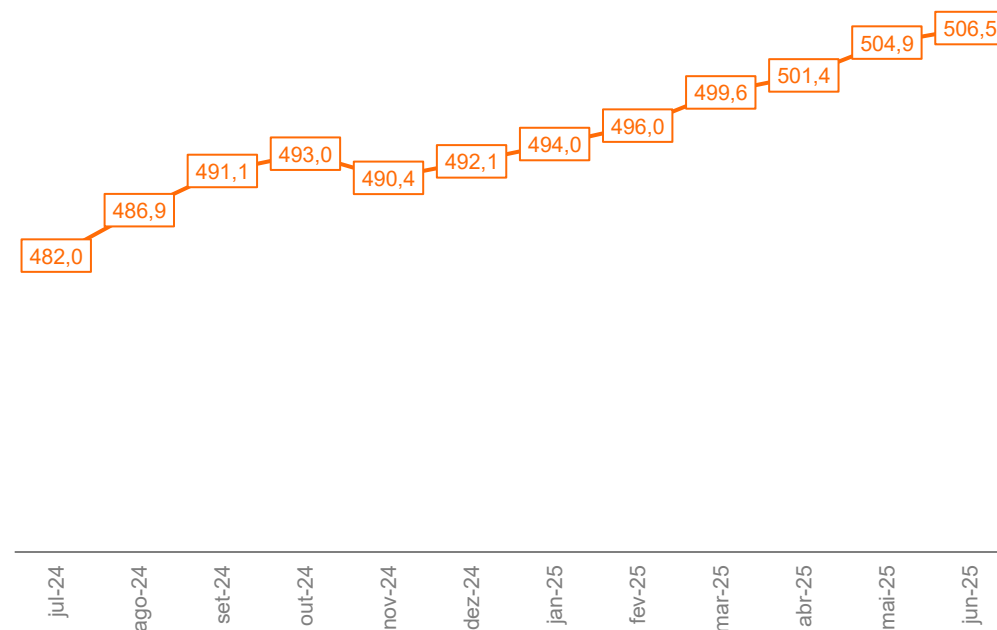


## Liquidez



	Jun-25	2025	12 Meses
<b>ADTV (R\$ milhões)</b>	6,5	6,3	7,1
<b>Giro</b>	2,5%	14,9%	33,5%

## Número de Cotistas (em milhares)



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\$ 263 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 25 bilhões** sob gestão<sup>1</sup>



**20 FII**s listados na B3, **2 FII**s negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

<sup>1</sup>Não considera as transações com a Genial dado que a conclusão depende da aprovações em assembleia dos respectivos Fundos.  
Fonte: Patria.



RI.RE@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.