PATRIA

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Setembro 2025

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **HGRE11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

O fundo tem como objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Maio 2008

Código de Negociação

HGRE11

CNPJ

09.072.017/0001-29

Cotas Emitidas

11.817.767

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

1,0% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

Informações gerais

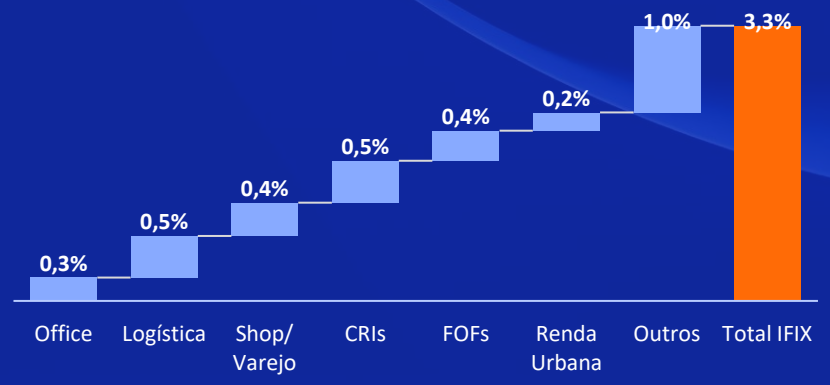
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**114**	**138.604**	**0,88**	**3,3%**
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%),** sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%),** com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%).** Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

[1]TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Setembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 1,51/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R$ 1,28/cota**. Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo foram:

i. **Venda Brasilinterpart:** recebimento da nona parcela referente à venda, o que gerou um resultado distribuível de aproximadamente R$ 0,01/cota (Fato Relevante);

ii. **Venda do Edifício Faria Lima:** recebimento da terceira parcela de venda, o que gerou um resultado distribuível de aproximadamente R$ 0,41/cota (Fato Relevante).

O **rendimento anunciado foi de R$ 0,85/cota,** a ser pago no dia 14 de outubro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em setembro, tivemos a entrada de 2 novos locatários: Funchal no Cenesp e Caique Castro Advogados no ativo Jatobá. Desta forma, a **vacância** do Fundo **caiu** para **7,7%** (física) e **5,1%** (financeira). Finalizamos uma nova locação durante o mês: **Caique Castro Advogados** (**578 m²** de ABL), que já está ocupando o ativo **Jatobá.** Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, clique aqui.
- Estamos avançando com a **renovação antecipada do contrato de locação com a Totvs** no empreendimento **Sêneca**. Embora o contrato atual tenha vencimento previsto para março de 2027, já foi firmado um acordo comercial para sua prorrogação, e o documento está atualmente em fase de discussão. Considerando a relevância deste contrato — o maior do portfólio do Fundo, uma vez concluída a formalização, os termos e os impactos na receita serão comunicados pelos meios cabíveis.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 1.842,6 milhões	R$ 155,92
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 1.458,8 milhões	R$ 123,44
P/VP*	**ADTV***
0,79x	R$ 1,6 milhão
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
8,3% a.a.	6,5% a.a.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 30/09. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

PATRIA

Setembro 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 8.912 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,5% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 77% dos vencimentos no longo prazo (+12 meses). Esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio do Fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. Clique aqui para saber mais.

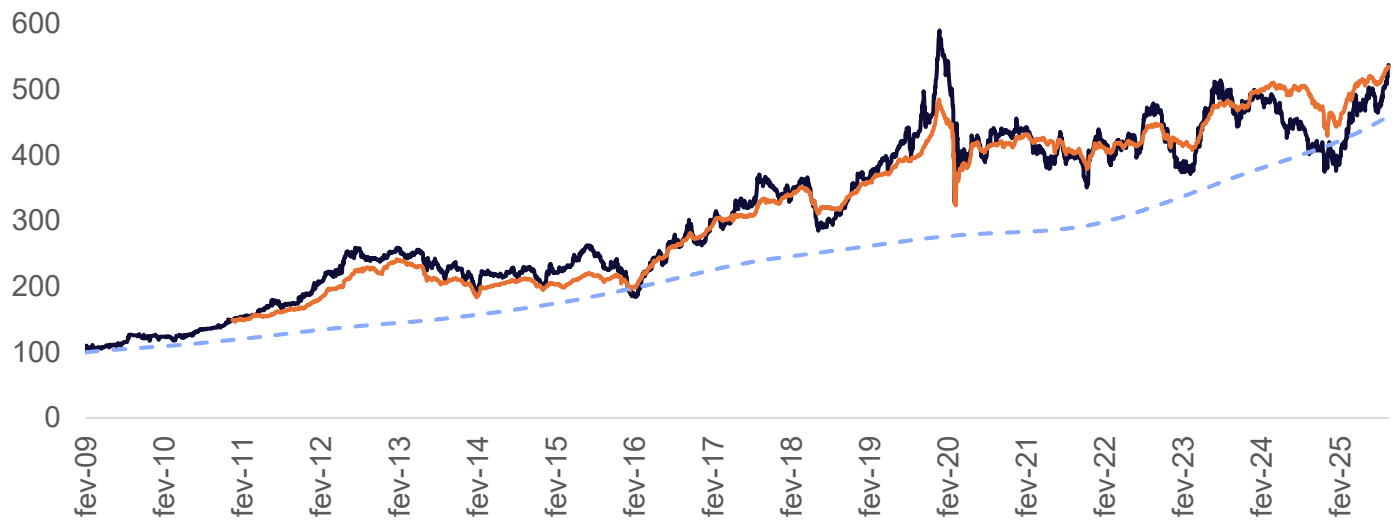
Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
13	39
ABL (m²)*	**WALE***
145.112	3,8 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
7,7%	5,1%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 8.801/m²	R$ 80,53/m²

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 30/09. Fonte: Patria.

Performance

PATRIA

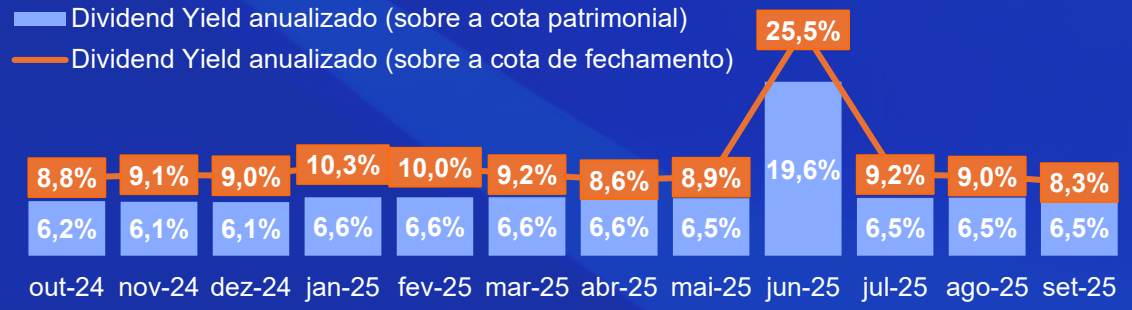


Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE11[1]	9,8%	29,5%	437,4%	11,4%
IFIX	3,3%	15,2%	258,9%	8,6%
CDI Bruto	1,2%	10,4%	359,1%	10,3%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,97

Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]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

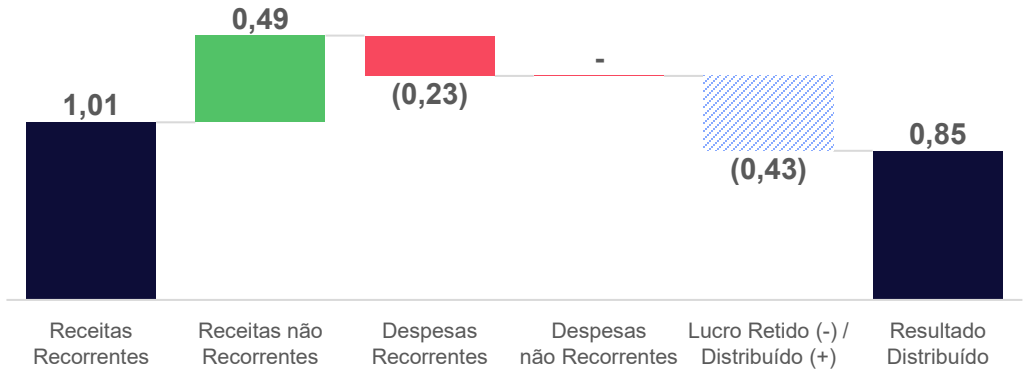
PATRIA

Demonstração de Resultado (R$)

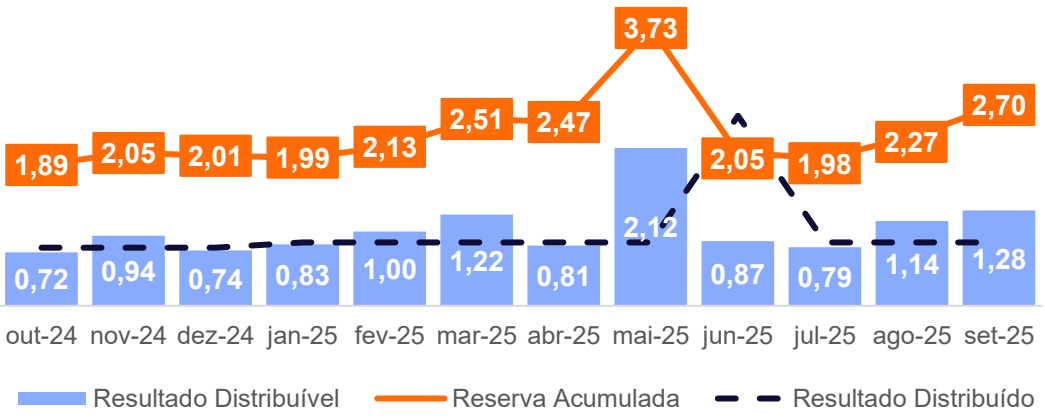
	SET-25	R$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	10.303.697	0,87	95.135.761	126.590.830
Receitas Mobiliárias*	1.674.449	0,14	13.550.480	16.067.446
Receitas Extraordinárias	5.846.999	0,49	35.980.505	40.430.610
Receitas – Total	**17.825.145**	**1,51**	**144.666.746**	**183.088.887**
Despesas Imobiliárias*	(733.988)	(0,06)	(8.634.317)	(11.100.481)
Despesas Operacionais*	(1.375.187)	(0,12)	(11.947.712)	(17.872.486)
Despesas Financeiras*	(606.118)	(0,05)	(5.461.187)	(7.114.366)
Despesas – Total	**(2.715.293)**	**(0,23)**	**(26.043.215)**	**(36.087.333)**
Resultado Distribuível*	**15.109.852**	**1,28**	**118.623.531**	**147.001.554**
Resultado Distribuído	**10.045.102**	**0,85**	**110.496.121**	**138.149.696**

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

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



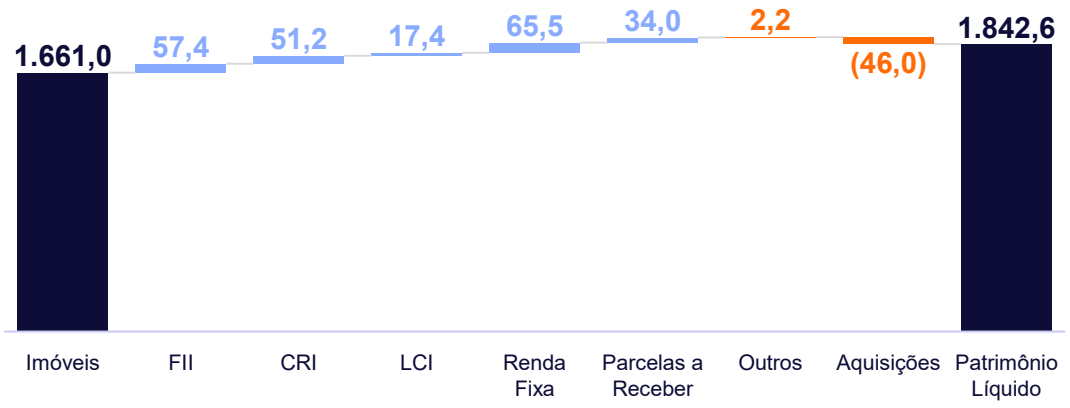
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

PATRIA

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 87% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FIIs. O Fundo tem um passivo de R$ 46 milhões referente à operação de securitização, sendo R$ 11 milhões a ser pago no curto prazo (até 12 meses) e o restante no longo prazo.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Faria Lima	11,4	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	8,7	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,4	Clique aqui
A receber em até 12 meses			**21,6**	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	17,3	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,4	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			**18,7**	

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(10,8)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			**(10,8)**	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(35,2)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			**(35,2)**	

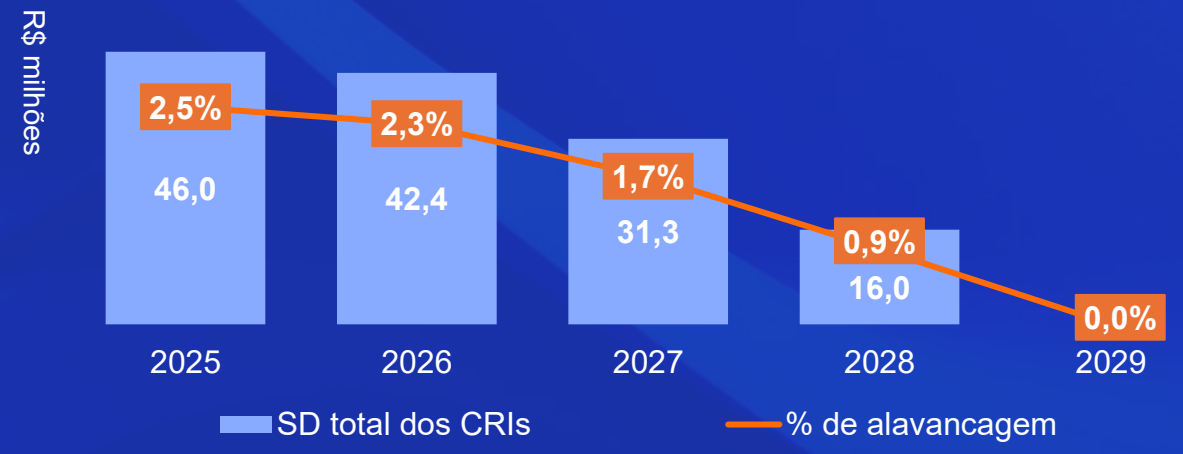
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Alavancagem Financeira*

PATRIA

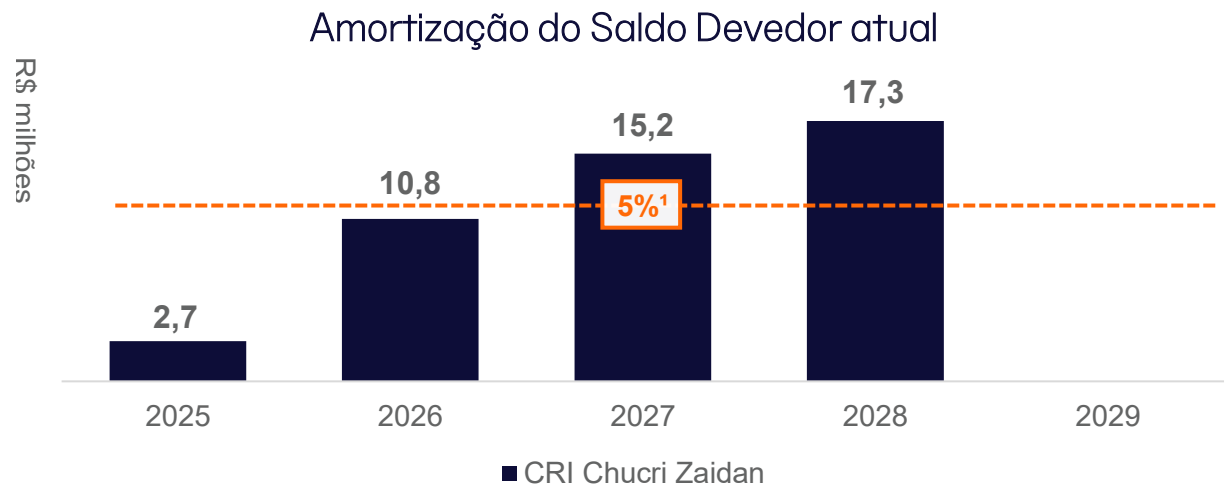
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 2,3% ao início de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável, porém, o fundo deve ser avaliado pela ótica de alavancagem pelo endividamento líquido, assim, quando consideramos as alocações existentes em CRI, bem como caixa, ambos indexados ao CDI (assim como a alavancagem), temos um caixa líquido, resultado de um trabalho de desalavancagem realizado desde o início de 2021.



Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucri Zaidan	46,0	CDI	16L0194496	1,22%	Dez-16	12 anos	1 mês

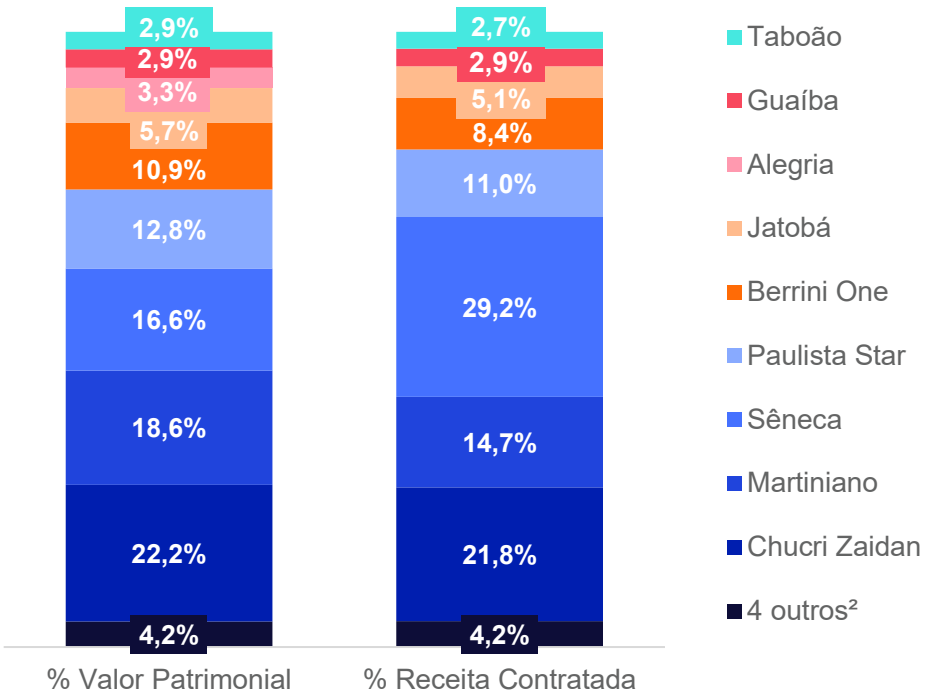


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

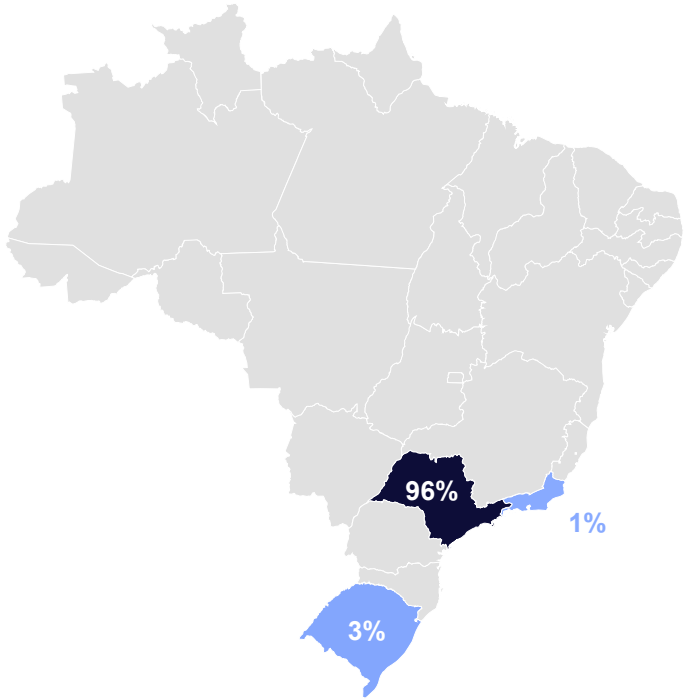
Carteira de Ativos[1] (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



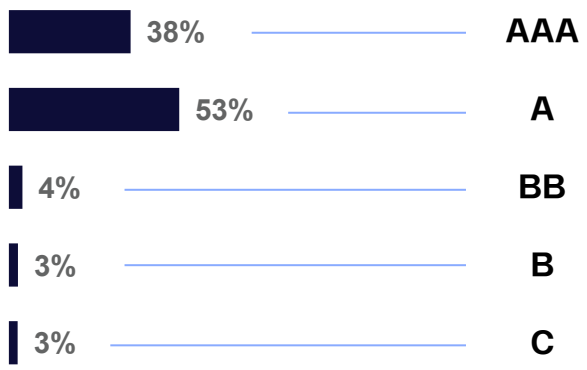
Portfólio com **13 ativos,** diversificado em **3 estados** e mais de **145 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **87% do VP** do Fundo

*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 2,5% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

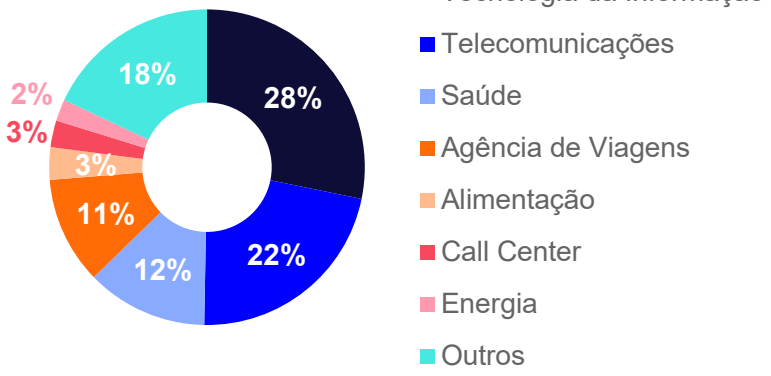
Carteira de Ativos[1] (2/4)

PATRIA

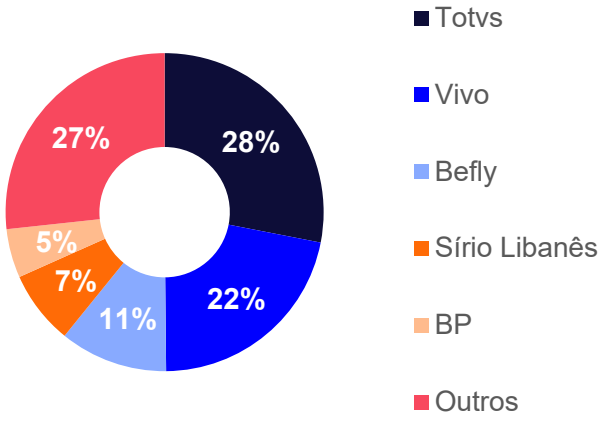
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

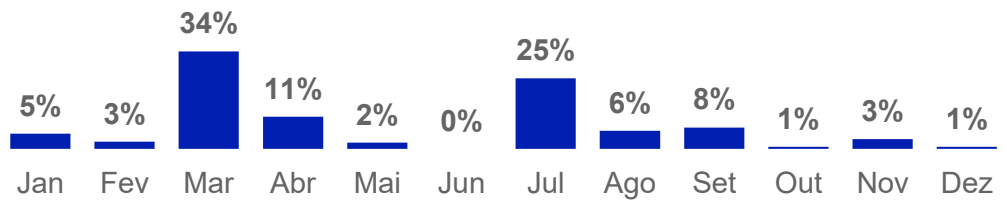
Alocação por Indexador

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

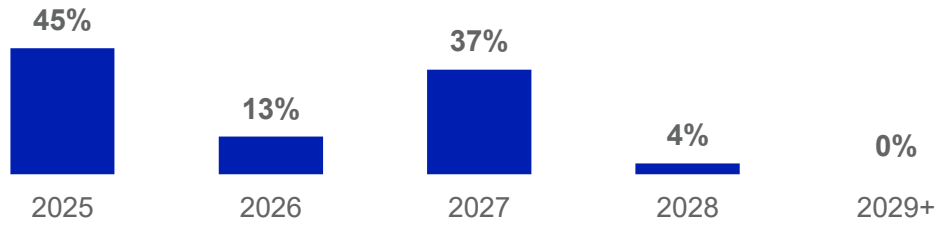
Carteira de Ativos[1] (3/4)

PATRIA

Mês de Reajuste

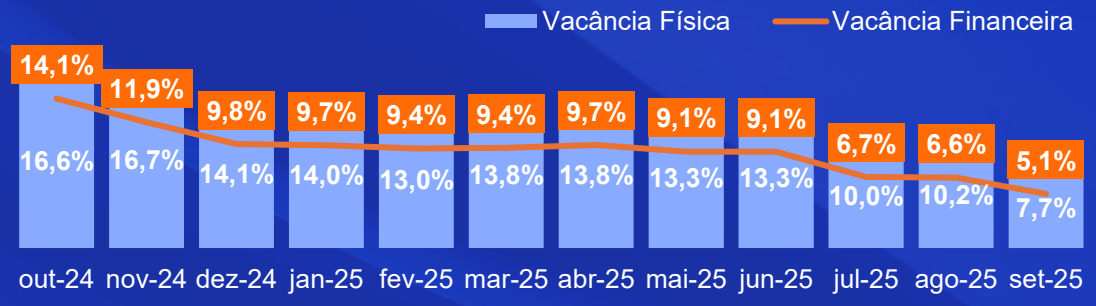


Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos

Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos[1] (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Chucri Zaidan	A	100%	22.810	0,0%	5,8	22,2%
2	Martiniano	A	100%	20.060	4,6%	6,9	18,6%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	1,7	16,6%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	1,5	12,8%
5	Berrini One	AAA	24%	7.836	0,0%	2,1	10,9%
6	Jatobá	A	50%	16.739	30,0%	6,8	5,7%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,3%
8	Guaíba	B	100%	10.561	35,3%	2,3	2,9%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	5,5	2,9%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,9	2,1%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,6	1,1%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	1,1	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,9	0,4%
			Total	**145.112**	**7,7%**	**3,8**	**100%**

CHUCRI ZAIDAN

MARTINIANO

SÊNECA

BERRINI ONE

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC (clique aqui).
Fonte: Patria.

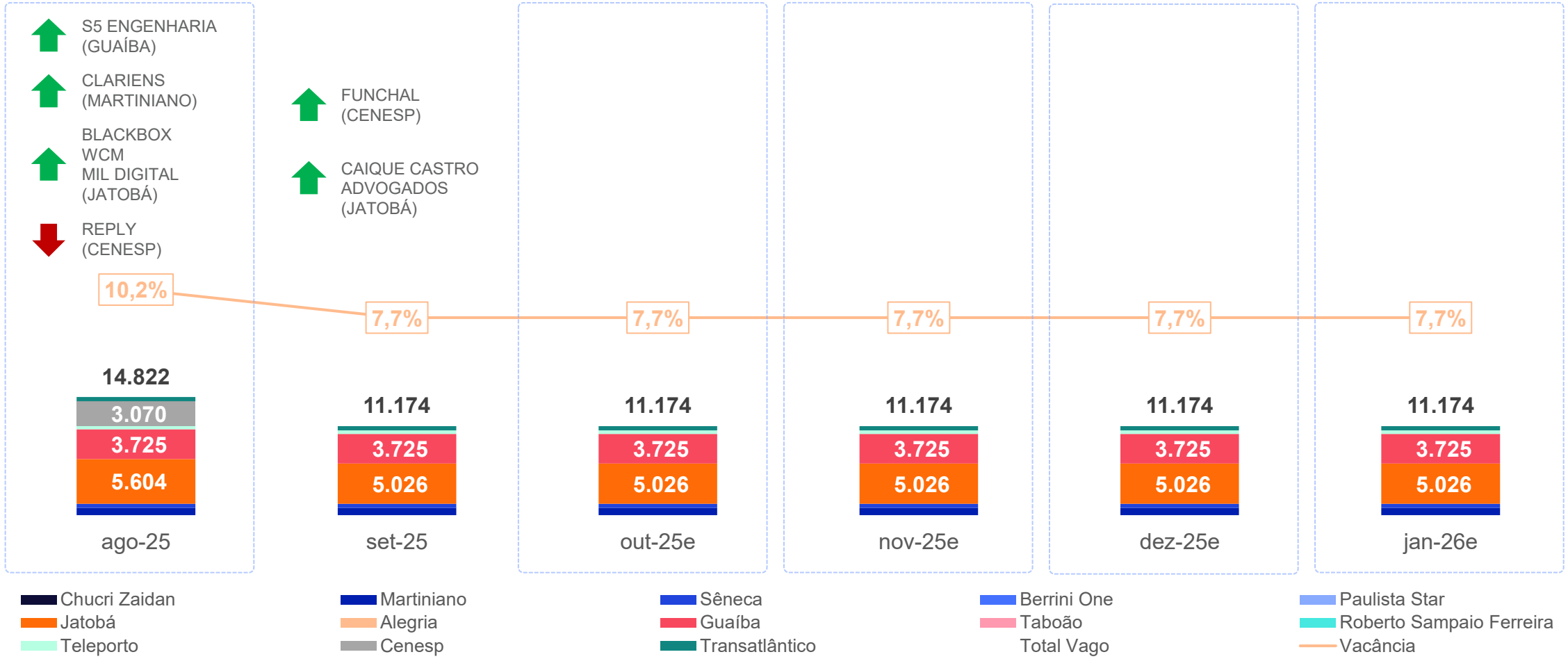
Comercial | Movimentações[1]

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



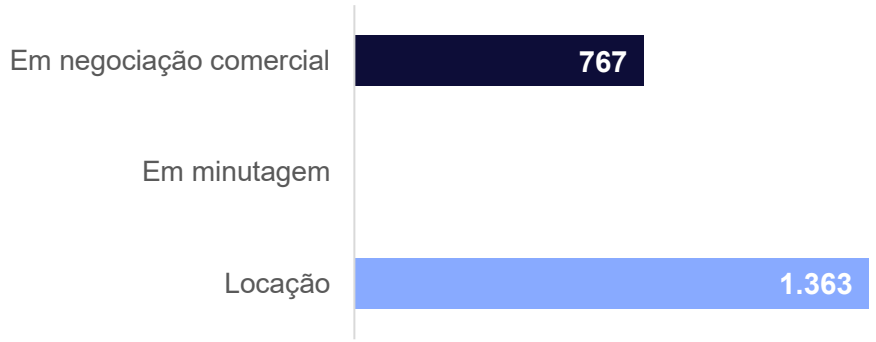
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Comercial | Estratégia

PATRIA

Upside de Receita Imobiliária por Cota[1]

Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Seguimos bastante animados com o ritmo comercial que temos conseguido imprimir tanto no Guaíba quanto no Jatobá, o que está rendendo frutos a ponto de estarmos com a vacância do Fundo inferior a 10%.

Até o final de 2025, teremos duas negociações relevantes com locatários do Fundo: BeFly e Totvs. A primeira trata-se de um processo revisional com expectativa de reajuste acima da inflação, já em fase avançada de negociação. A segunda envolve a renovação antecipada do contrato com a Totvs, com extensão significativa do prazo contratual, o que contribui para a redução do risco de vacância do Fundo. Os termos estão em discussão, e poderão incluir ajustes no valor de locação, em linha com a estratégia de preservação da ocupação e estabilidade de receita no longo prazo. Os efeitos combinados dessas negociações, somados às novas locações e ao fim de carências relevantes (BP e Sírio-Libanês), sustentam um viés positivo para a geração de renda nos próximos semestres.

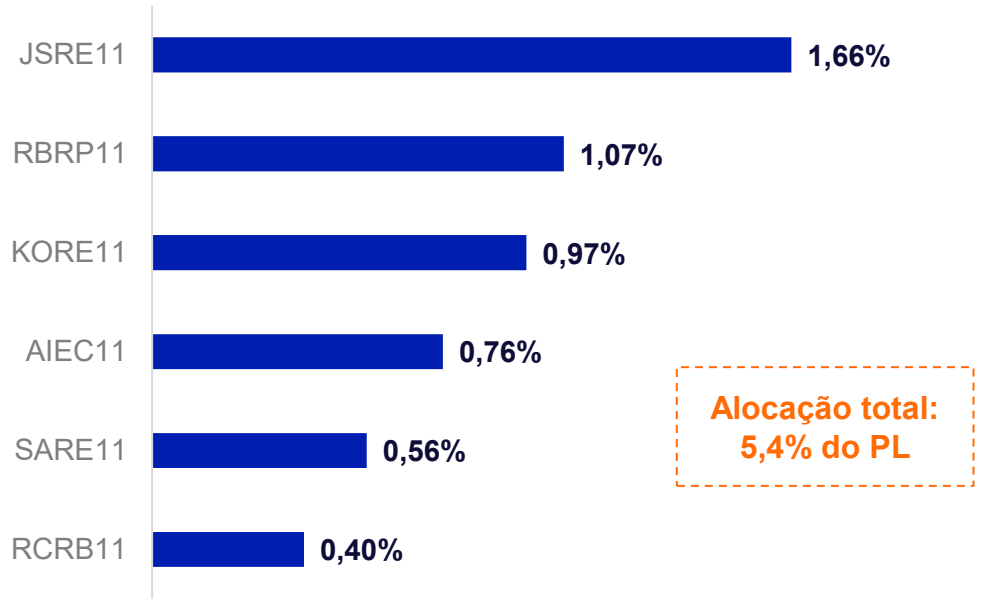
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações referem-se ao mês de competência; [2] Não considera receitas não recorrentes como adiamentos e atrasos de aluguel. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos | FIIs*

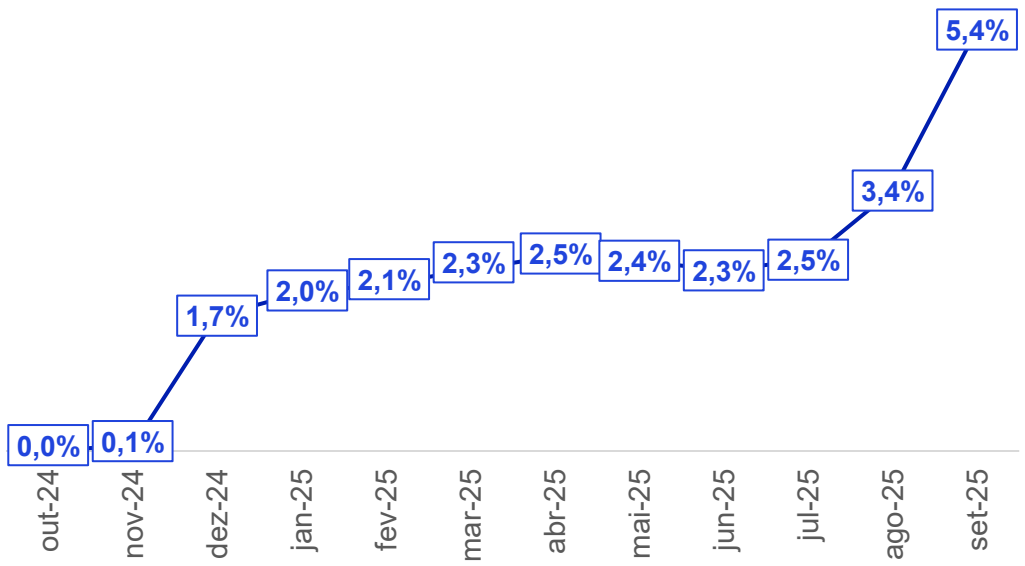
PATRIA

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 6 FIIs que no fim do mês representavam 5,4% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)

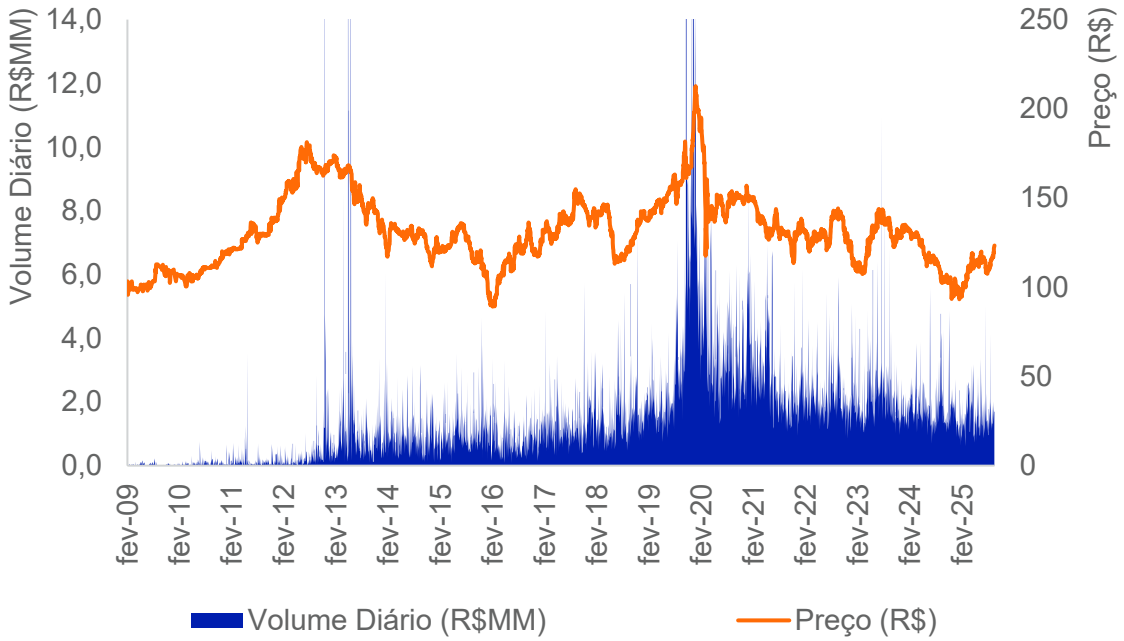


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Liquidez e Passivo

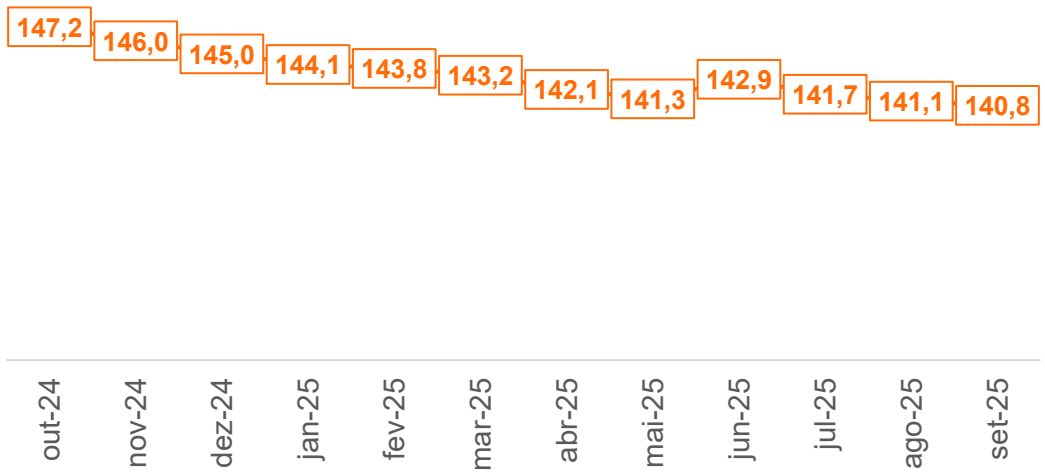
PATRIA

Liquidez



	Set-25	2025	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	1,6	1,5	1,6
Giro*	2,6%	21,9%	30,5%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **35 anos** de atuação em alternativos

+ de **R$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate

Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil

+ **R$ 28 bilhões** sob gestão

+20 FIIs listados na B3,
2 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

RI.RE@patria.com realestate.patria.com

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.