

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Março 2026

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



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

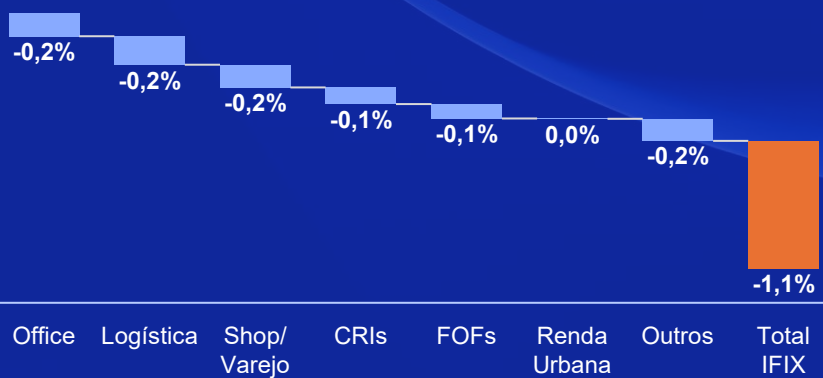
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,73/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,44/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pelo recebimento da última parcela da venda do Faria Lima, o que representou R\$ 0,63/cota.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, pago no dia 15 de abril de 2026, e a **reserva acumulada ao subiu para R\$ 2,96/cota**. Conforme informado no relatório anterior, projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do primeiro semestre.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários em março, e desta forma a **vacância** do Fundo **se manteve em 5,8%** (física) e **4,0%** (financeira). Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).
- Conforme informado no último relatório, foi concluída a renovação do contrato com a TOTVS no ativo Sêneca, estendendo a ocupação até 2033 e reforçando a previsibilidade de receitas do fundo no longo prazo, ainda que com ajuste do valor de aluguel aos patamares de mercado

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.744,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 147,58

Valor de Mercado*

R\$ 1.424,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 120,50

P/VP*

0,82x

ADTV*

R\$ 2,6 milhão

Dividend Yield (mercado)*

8,5% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Março 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 9.053 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,4% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 73% 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.

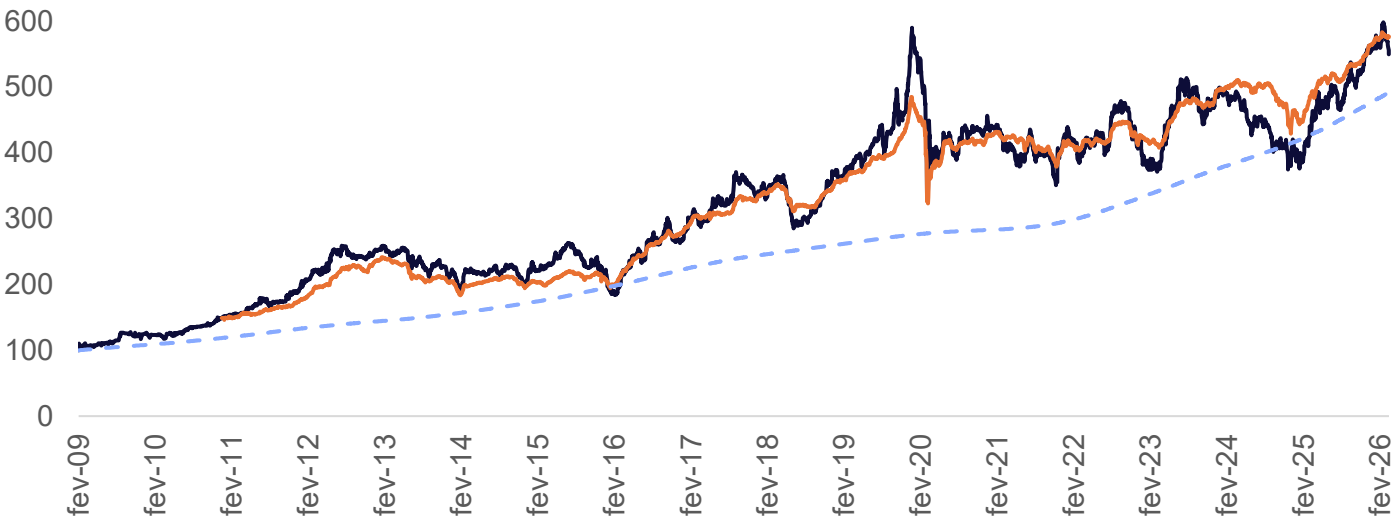
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
13	41
ABL (m ²)*	WALE*
144.305	3,5 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
5,8%	4,0%
Valor Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 8.606/m ²	R\$ 77,03/m ²

Performance

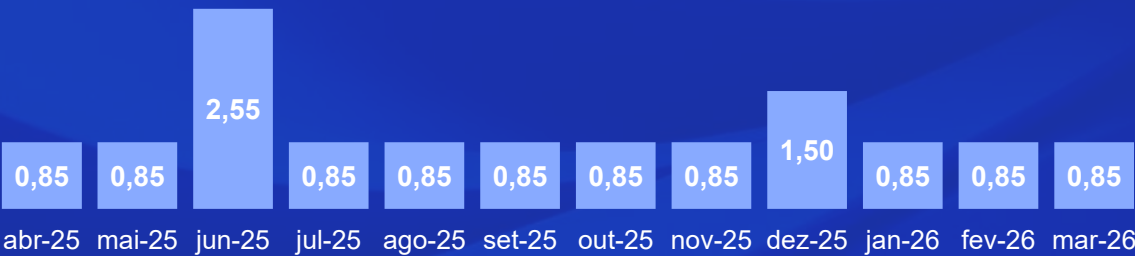
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	-7,5%	-0,3%	449,8%	11,2%
IFIX	-1,1%	2,5%	-	-
CDI Bruto	1,2%	3,5%	391,8%	10,4%

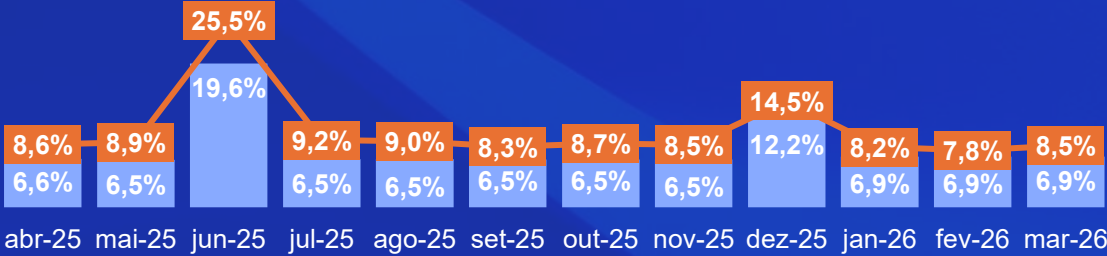
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,05



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

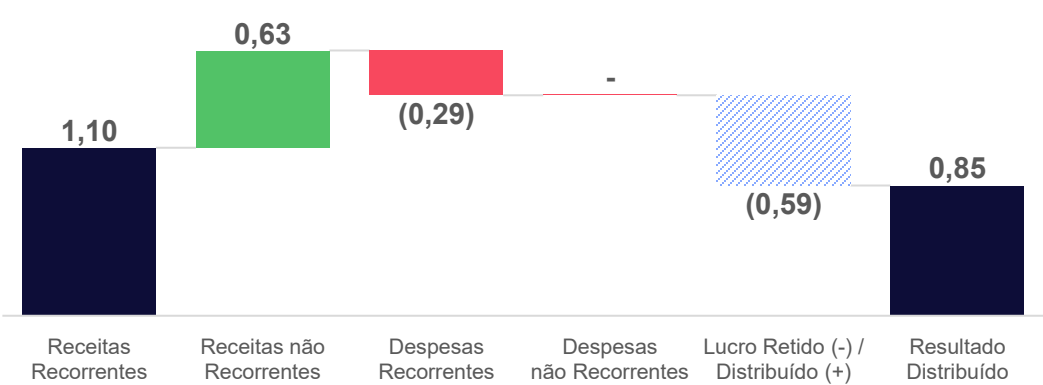
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

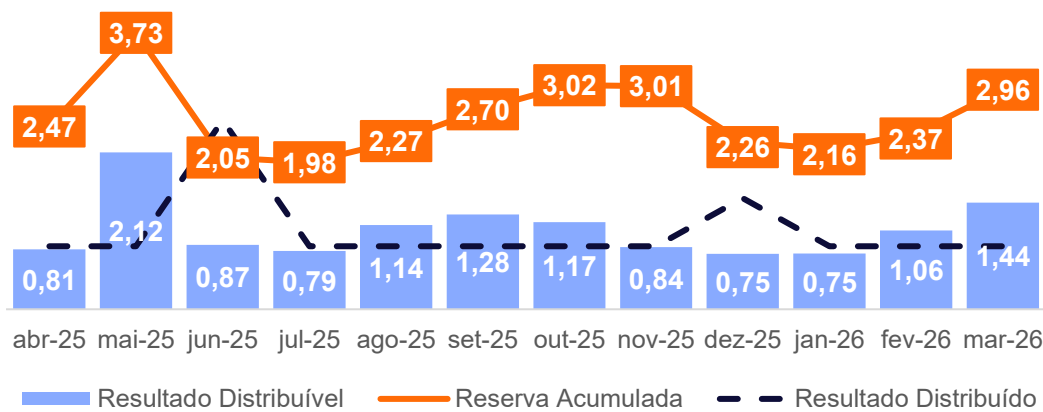
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	11.035.624	0,93	27.461.814	122.811.263
Receitas Mobiliárias*	1.916.460	0,16	5.066.145	18.979.465
Receitas Extraordinárias	7.493.988	0,63	15.692.029	47.511.722
Receitas – Total	20.446.072	1,73	48.219.989	189.302.449
Despesas Imobiliárias*	(1.409.885)	(0,12)	(3.480.790)	(11.575.526)
Despesas Operacionais*	(1.578.003)	(0,13)	(4.669.702)	(16.891.241)
Despesas Financeiras*	(460.476)	(0,04)	(1.599.735)	(7.112.068)
Despesas – Total	(3.448.364)	(0,29)	(9.750.227)	(35.578.836)
Resultado Distribuível*	16.997.709	1,44	38.469.762	153.723.613
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	30.135.306	148.312.976

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)

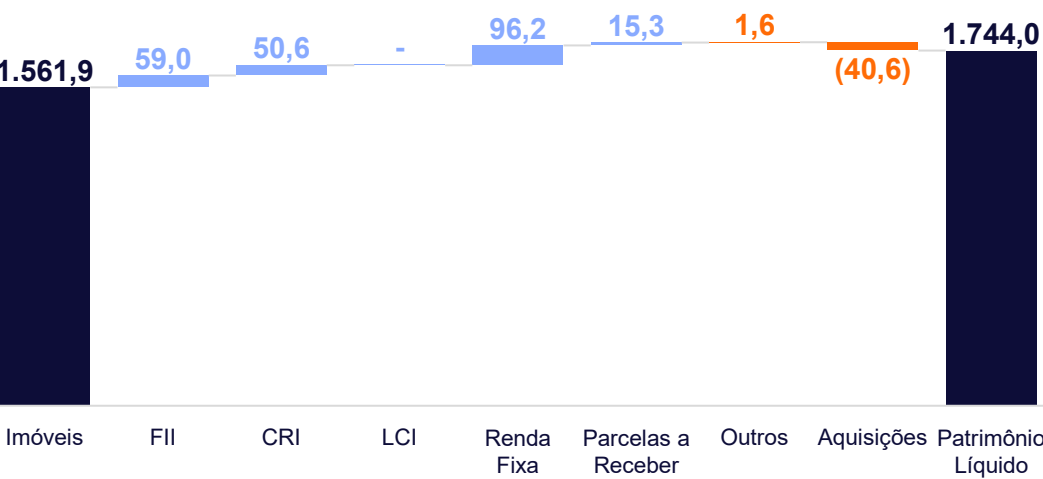


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 90% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FII. O Fundo tem um passivo de R\$ 41 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 Curitiba	15,8	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	3,0	Clique aqui
A receber em até 12 meses			18,7	

Parcelas a Pagar

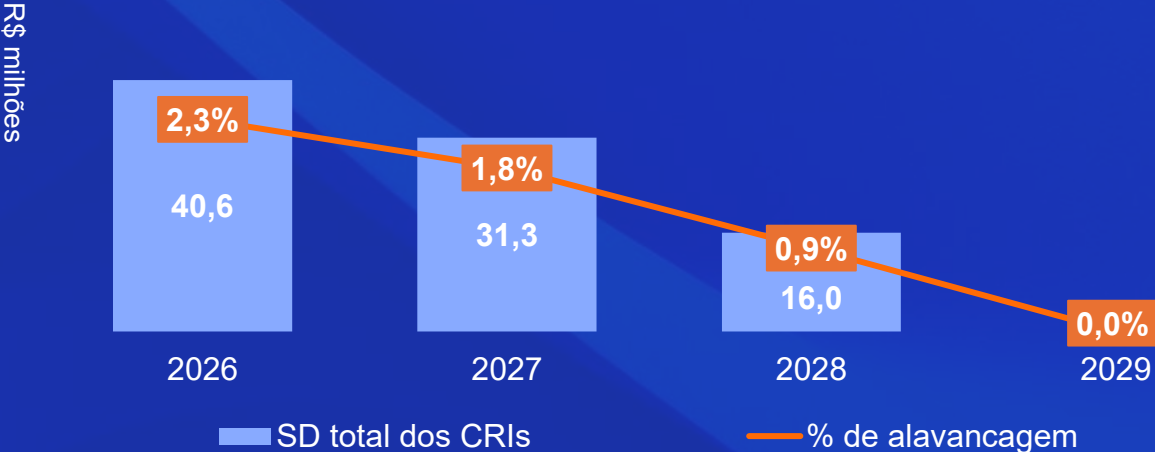
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(10,5)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(10,5)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(30,1)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(30,1)	

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

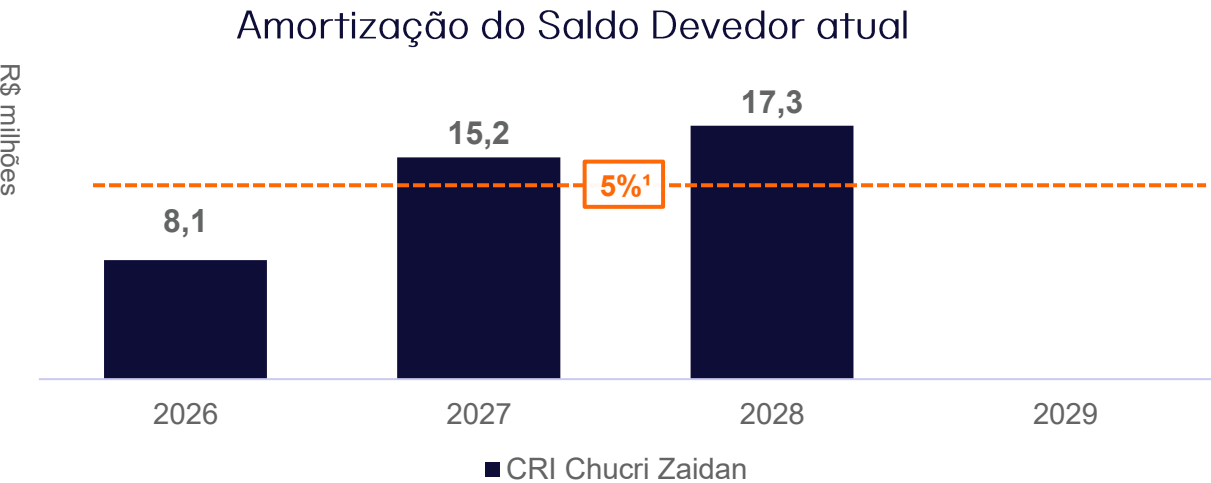
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 1,8% ao início de 2027 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 positivo, resultado de um trabalho de desalavancagem realizado desde o início de 2021.



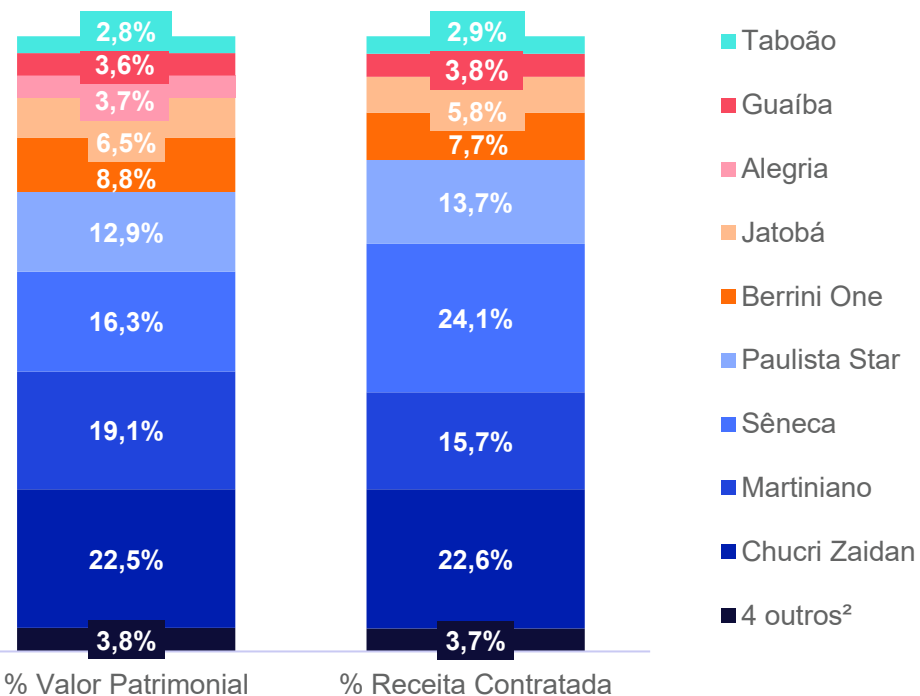
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucris Zaidan	R\$ 40,6	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

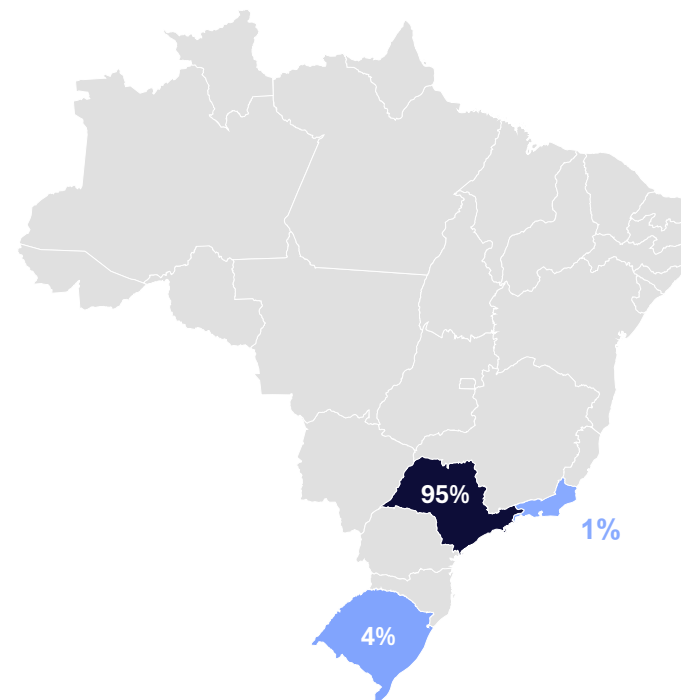


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

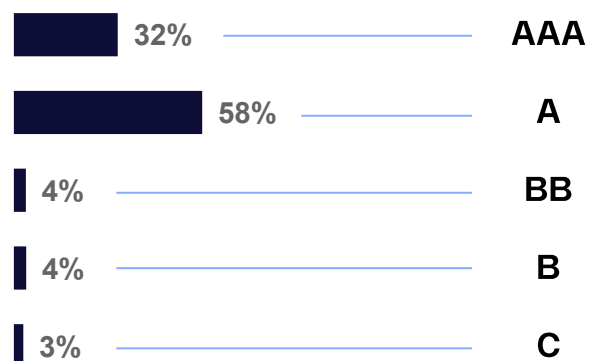


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **144 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **86% do VP** do Fundo

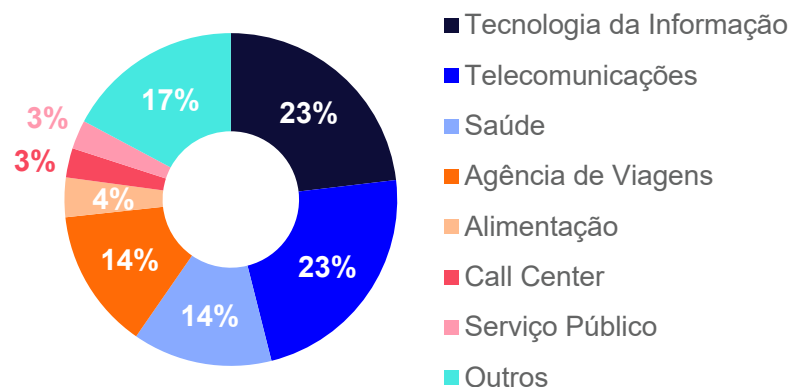
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

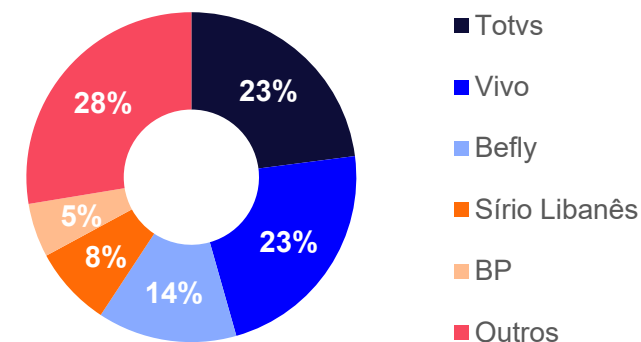
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

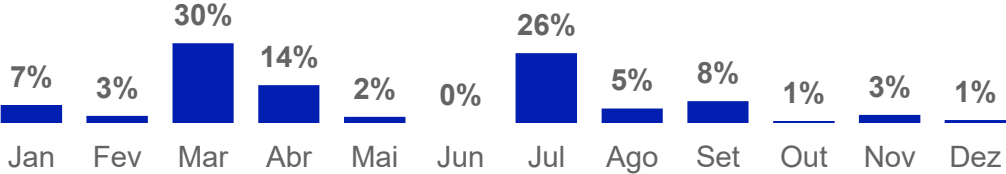


Alocação por Indexador

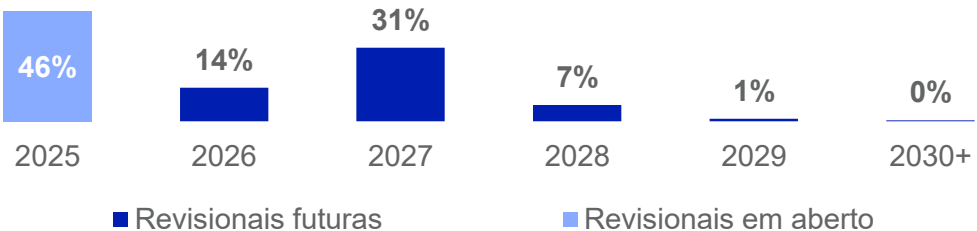


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

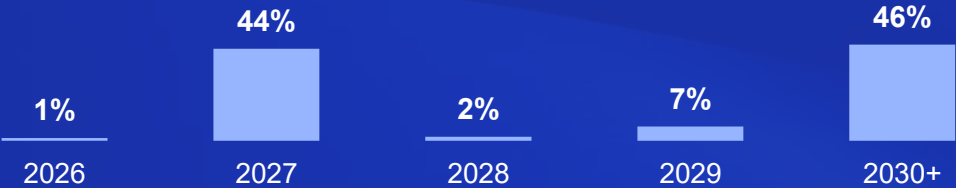
Mês de Reajuste



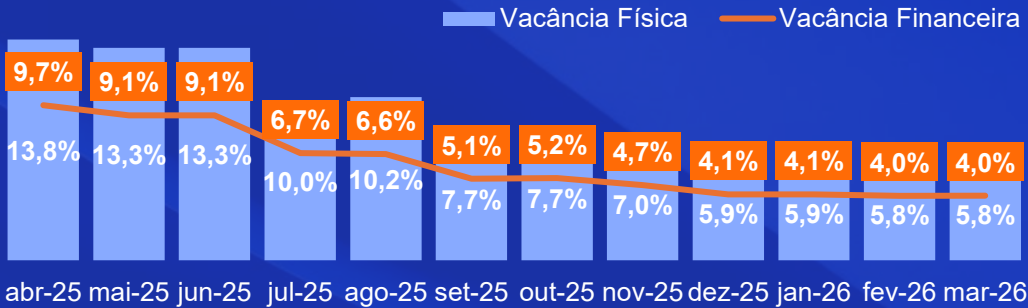
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos¹ (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	Chucrí Zaidan	A	100%	22.810	0,0%	5,3	22,5%
2	Martiniano	A	100%	20.060	3,7%	6,4	19,1%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	1,3	16,3%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	1,0	12,9%
5	Berrini One	AAA	21%	6.924	0,0%	2,4	8,8%
6	Jatobá	A	50%	16.739	23,2%	6,7	6,5%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,7%
8	Guaíba	B	100%	10.665	21,1%	2,1	3,6%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	5,0	2,8%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,4	2,0%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,3	1,0%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	4,4	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,4	0,3%
Total				144.305	5,8%	3,5	100%

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

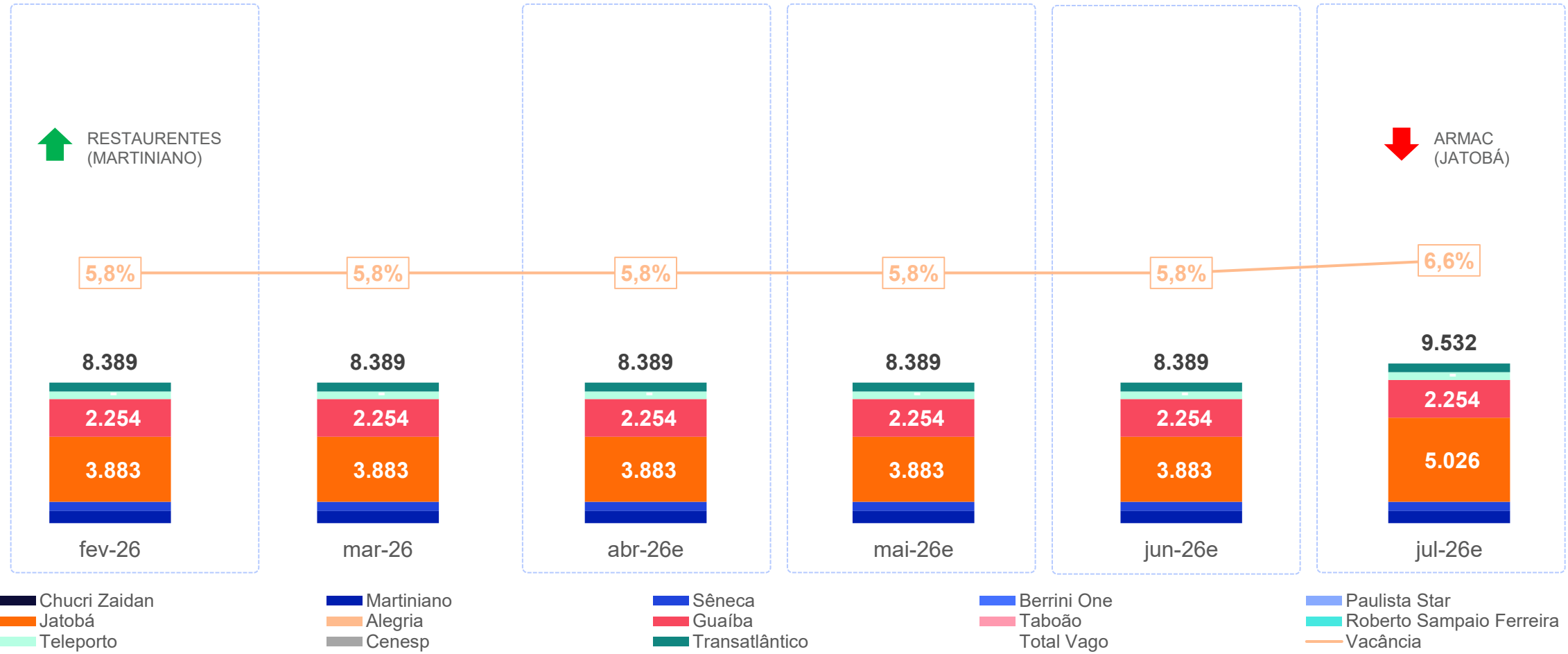


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

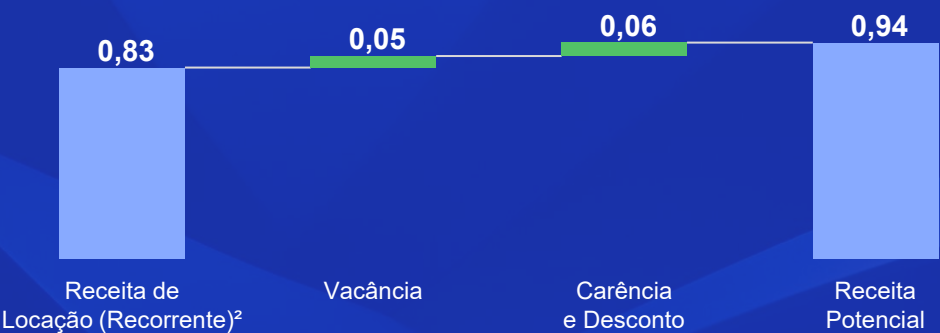
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das ilustradas abaixo, não temos mais movimentações de locatários mapeadas.

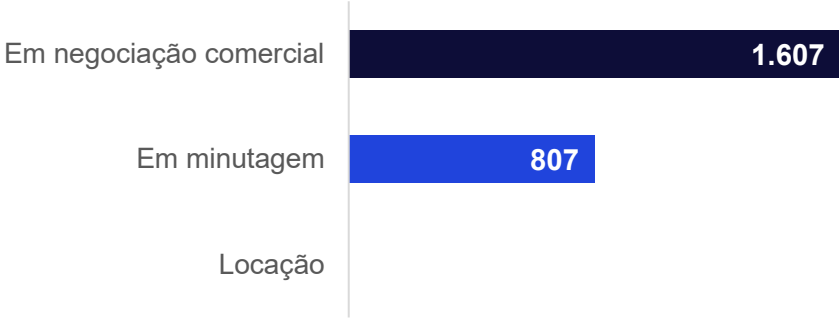


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 2026 - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

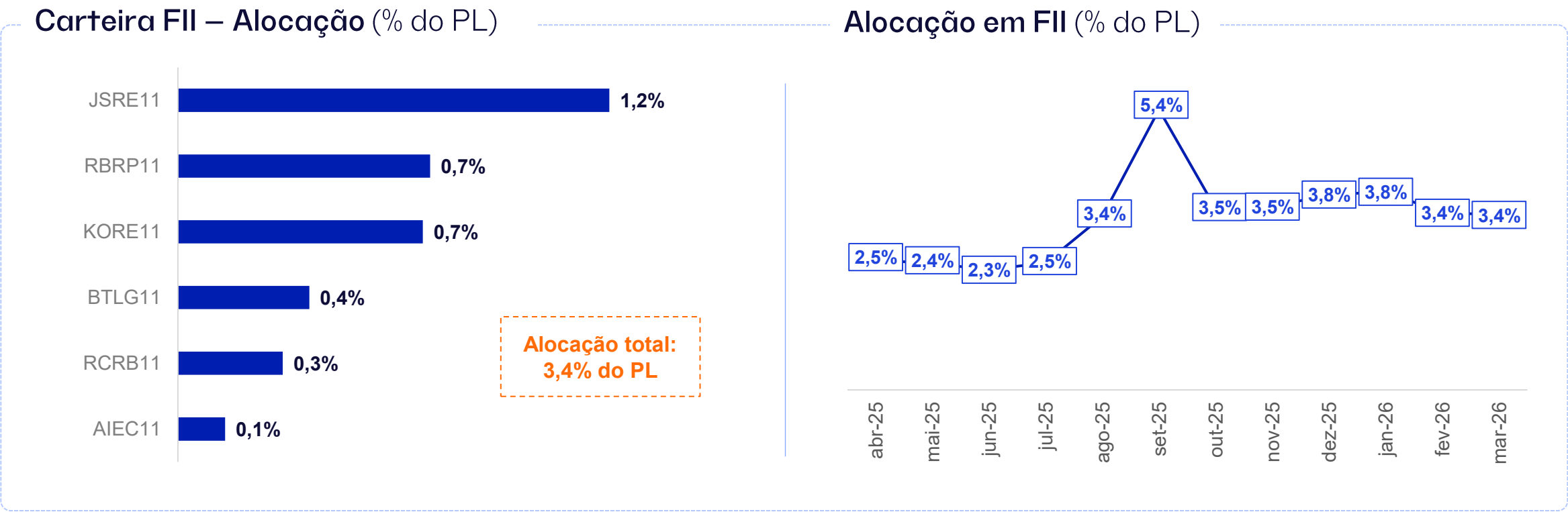
Estamos direcionando esforços comerciais relevantes para a redução da vacância do Edifício Jatobá, com a realização de visitas e a condução de tratativas voltadas à expansão dos atuais locatários.

Em paralelo, avançamos nas discussões com a Armac sobre a devolução do andar locado, buscando estruturar um modelo de entrega mais flexível e com maior liquidez, de modo a facilitar a implantação de futuros inquilinos.

No Edifício Transatlântico, seguimos evoluindo nas conversas para a venda de dos dois conjuntos da nossa participação no ativo. Adicionalmente, permanecemos em tratativas para a expansão do 3º andar do Ed. Guaíba, reforçando o movimento ativo de gestão dos ativos do portfólio..

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

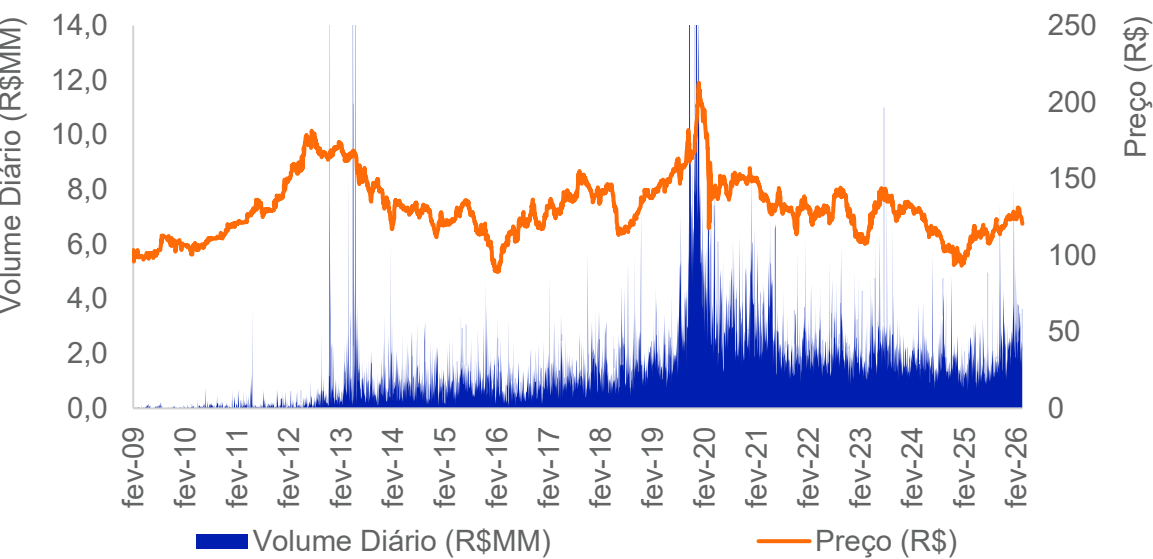
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 6 FIIs que no final do mês representavam 3,4% do patrimônio líquido do Fundo.



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,6	2,7	2,0
Giro*	3,8%	11,1%	35,7%

*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.