

Relatório Gerencial

HGPO11

Patria Prime Offices FII

Informações Gerais HGPO11

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do "Portfólio Alvo", de acordo com a "Estratégia de Investimento" constante do Anexo I deste Regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante no Anexo II ao Regulamento do Fundo ("Critérios de Elegibilidade") e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, os quais deverão ser previamente aprovados pela Administradora, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Outubro 2010

Código de Negociação

HGPO11

CNPJ

11.260.134/0001-68

Cotas Emitidas

1.753.057

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

8,3% sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas; 0,3% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo; e 20% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo, que excederem R\$ 485.600.500 atualizado pelo IPCA a partir de março de 2022

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



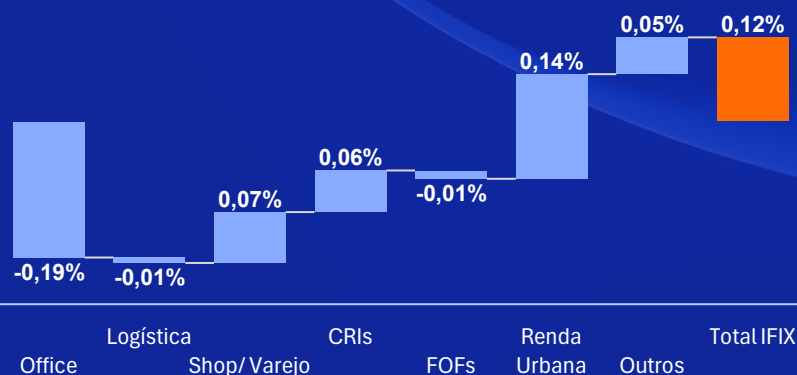
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%.**

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2025

Conforme informado nos últimos relatórios, **após a venda dos edifícios Metropolitan e Platinum** (para ler mais sobre o Fato Relevante, [clique aqui](#)), **não teremos distribuições de rendimentos no Fundo até o pagamento da 2ª parcela referente a aquisição**, prevista para ocorrer em abril de 2026.

Dito isso, informamos que **nenhum rendimento** será distribuído até o pagamento da segunda parcela da venda.

VENDA HGPO, RENDIMENTO E AMORTIZAÇÃO:

A venda dos edifícios do HGPO ([clique aqui](#)), concluída no dia 31 de outubro de 2024, se deu pelo valor total de R\$ 620,4 milhões, equivalente a R\$ 48.711/m². Os edifícios foram adquiridos em 26 de outubro de 2010, e o investimento total incorrido pelo Fundo nos imóveis, considerando custos de aquisição, transação e benfeitorias, foi de R\$ 185,8 milhões, equivalente a R\$ 14.589/m².

A transação irá gerar um lucro em regime de caixa equivalente a aproximadamente R\$ 247,90/cota. O preço de venda dos edifícios foi 234% superior ao valor investido e 3% superior ao valor de laudo de avaliação dos imóveis de maio de 2024. A taxa interna de retorno (TIR) anualizada da transação foi de aproximadamente 17,7% a.a..

Imóvel	1ª Parcela	2ª Parcela (18 meses)	Preço Venda	Custo Total Investido	Lucro
Ed. Metropolitan	R\$ 269.260.831	R\$ 219.020.848	R\$ 488.281.679	R\$ 146.655.684	R\$ 341.625.995
Ed. Platinum	R\$ 72.896.406	R\$ 59.208.855	R\$ 132.105.261	R\$ 39.152.978	R\$ 92.952.283
Total	R\$ 342.157.236	R\$ 278.229.704	R\$ 620.386.940	R\$ 185.808.662	R\$ 434.578.278

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 257,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 146,63

Valor de Mercado*

R\$ 247,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 141,21

P/VP*

0,96x

ADTV*

R\$ 1,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

0,0% a. a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

0,0% a. a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/10. Fonte: Patria.

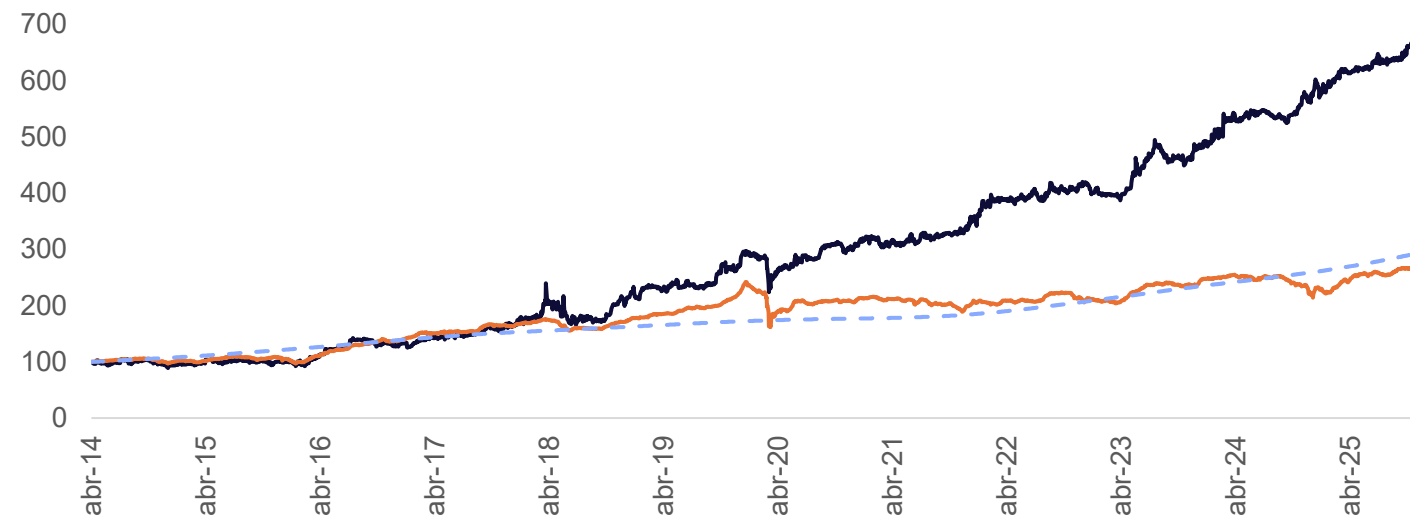
Considerando apenas a parcela remanescente da venda, conforme representado pelo patrimônio e o valor da parcela, é esperado o Fundo distribua a título de rendimento e amortização total aproximadamente R\$ 155,70/cota quando recebido a última parcela do preço. Para auxiliar os cotistas na tomada de decisão, dado que o Fundo não irá distribuir nenhuma renda neste intervalo, elaboramos a tabela de sensibilidade abaixo com o retorno anualizado esperado, considerando o valor de saída projetado (R\$ 155,70/cota) e um intervalo de preço de cota de mercado.

Tabela de Sensibilidade

Preço da cota de mercado	Retorno período	Retorno anualizado
R\$ 131,21	18,7% a.p.	40,8% a.a.
R\$ 136,21	14,3% a.p.	30,7% a.a.
R\$ 141,21	10,3% a.p.	21,6% a.a.
R\$ 146,21	6,5% a.p.	13,4% a.a.
R\$ 151,21	3,0% a.p.	6,0% a.a.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGPO111 ¹	1,5%	10,4%	559,6%	18,0%
IFIX	0,1%	15,3%	167,6%	9,0%
CDI Bruto	1,3%	11,8%	191,1%	9,9%

Distribuições por Cota² (R\$)

Média 12M | R\$ 0,00

Não é esperado rendimentos até abr/26

0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

nov-24 dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25 mai-25 jun-25 jul-25 ago-25 set-25 out-25

Dividend Yield*

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

0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%
0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%

nov-24 dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25 mai-25 jun-25 jul-25 ago-25 set-25 out-25

*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 16/04/14; ²Distribuição anunciada no último dia útil do mês caixa e pagamento realizado no 10º dia útil do mês subsequente. Fonte: Patria e Economatica.

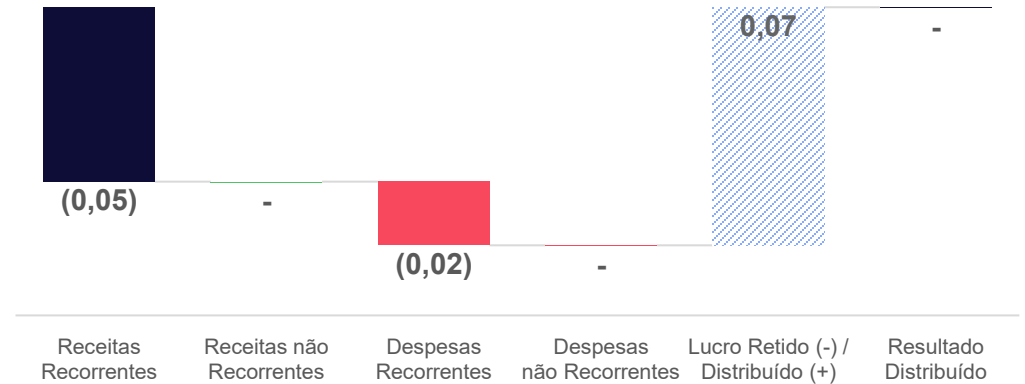
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

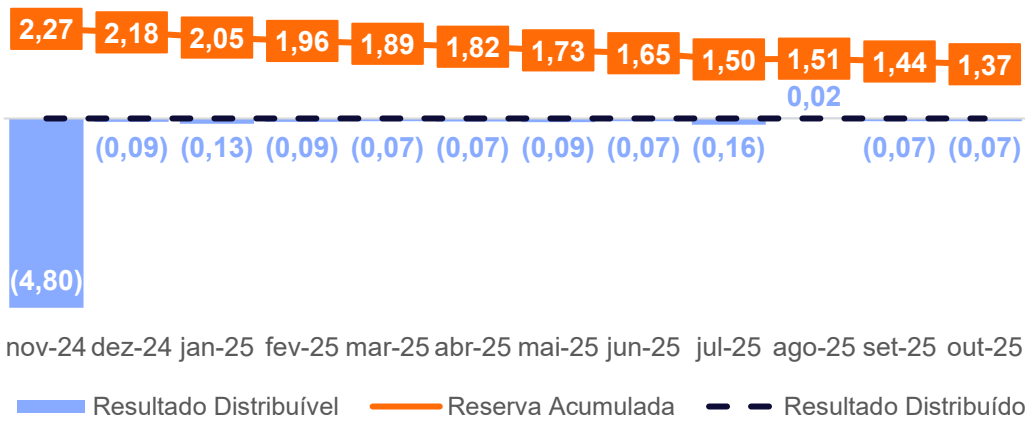
	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação* ¹	(126.440)	(0,07)	(1.228.985)	(1.355.439)
Receitas Mobiliárias*	37.190	0,02	352.988	1.494.663
Receitas Extraordinárias	-	-	-	-
Receitas - Total	(89.250)	(0,05)	(875.997)	139.223
Despesas Imobiliárias*	(29.813)	(0,02)	(295.556)	(376.931)
Despesas Operacionais*	(2.829)	(0,00)	(242.732)	(9.740.238)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(32.642)	(0,02)	(538.288)	(10.117.169)
Resultado Distribuível*	(121.891)	(0,07)	(1.414.285)	(9.977.946)
Resultado Distribuído	-	-	-	-

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

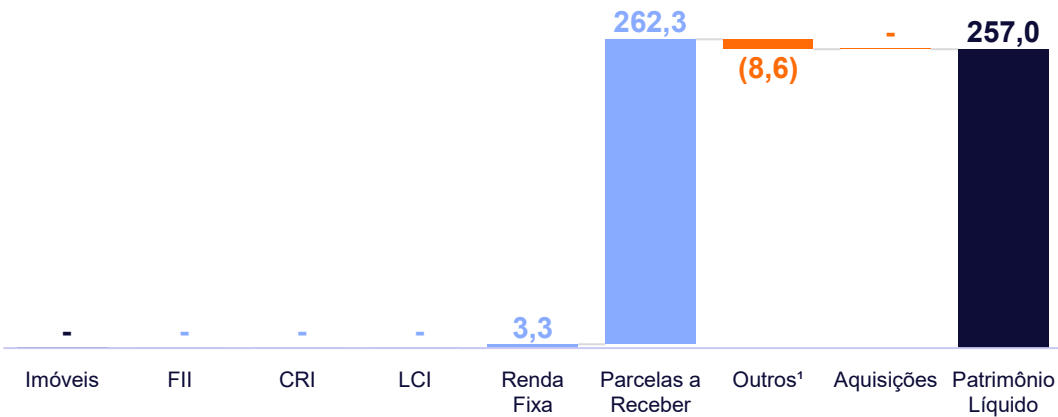


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A receita auferida nos últimos meses foi negativa, uma vez que foi acordado pagamento da Renda Mínima Garantida dos andares 9 e 10 do edifício Platinum pelos 18 meses subsequentes a venda, além das despesas proporcionais de IPTU e condomínio. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente R\$ 262 milhões a receber pela venda dos edifícios Metropolitan e Platinum, prevista para ocorrer em abril de 2026, e R\$ 3 milhões em caixa, a fim de pagar as despesas recorrentes do Fundo. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



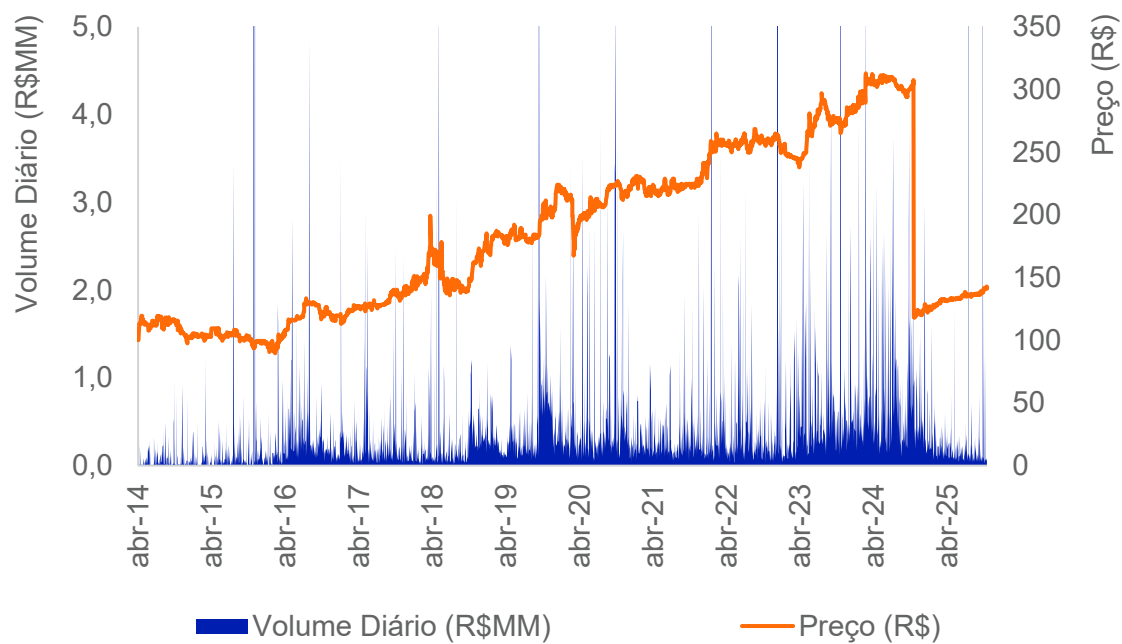
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Edifícios Metropolitan e Platinum ¹	262,3	Clique aqui
A receber em até 12 meses			262,3	

¹Vale ressaltar que o Fundo possui Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan, que pode ser executada em caso de não cumprimento das obrigações pelo comprador dos imóveis do Fundo.

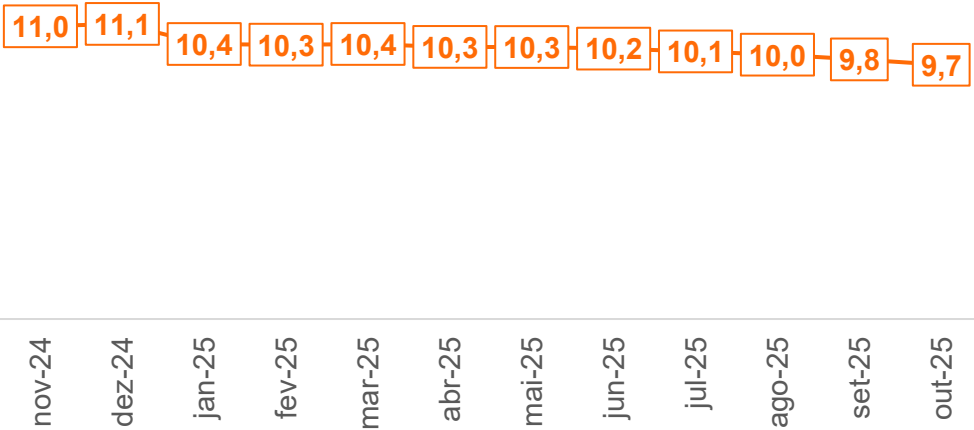
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Taxa de performance a ser paga à gestora pela venda dos ativos está provisionada no contas a pagar do Fundo. Fonte: Patria.

Liquidez



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,2	0,6	0,5
Giro*	10,8%	49,9%	60,7%

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\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.