

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Abril 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](#)



realestate.patria.com

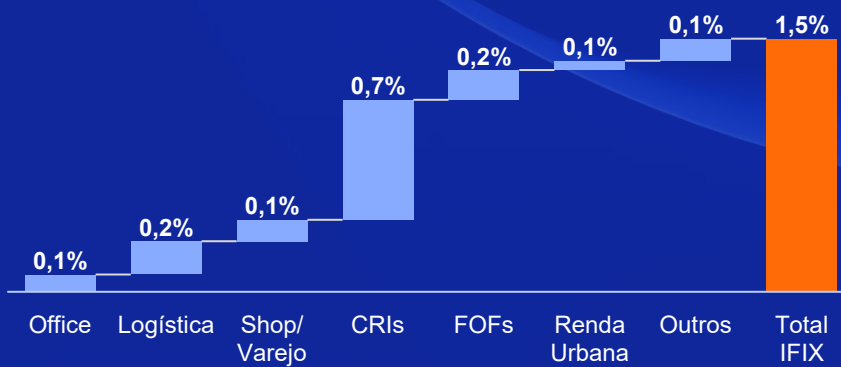
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 1,14/cota**, gerando **resultado distribuível de R\$ 0,92/cota**. O resultado do mês foi impactado positivamente por eventos não recorrentes, que somaram R\$ 0,08/cota, dos quais: (i) R\$ 0,04/cota referentes ao recebimento da parcela intermediária da venda do conjunto nº64 do Edifício Transatlântico ([clique aqui](#)) e (ii) R\$ 0,04/cota decorrentes da realização de ganho de capital com a venda de posições em FIs.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago em 15 de maio de 2026. Ao final do período a **reserva acumulada foi de R\$ 3,03/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários em abril, e desta forma a **vacância** do Fundo **se manteve em 5,8%** (física) e **4,4%** (financeira)¹. Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#). Durante o mês, realizamos a renovação contratual com a Vivo, locatária de 22.810 m² no Edifício Chucri Zaidan, que representa aproximadamente 23% da receita recorrente do Fundo. A negociação estendeu o prazo de ocupação até 2031, reforçando a previsibilidade das receitas no longo prazo.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.743,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 147,56

Valor de Mercado*

R\$ 1.542,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 130,52

P/VP*

0,88x

ADTV*

R\$ 2,4 milhões

Dividend Yield (mercado)*

7,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,9% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/04. Fonte: Patria.

¹ Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira, passando a considerar o diferencial de preço praticado na área de alimentação do Edifício Martiniano, de forma a representar de maneira mais fiel o potencial de geração de receita do ativo

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 369 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,3% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 70% 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.

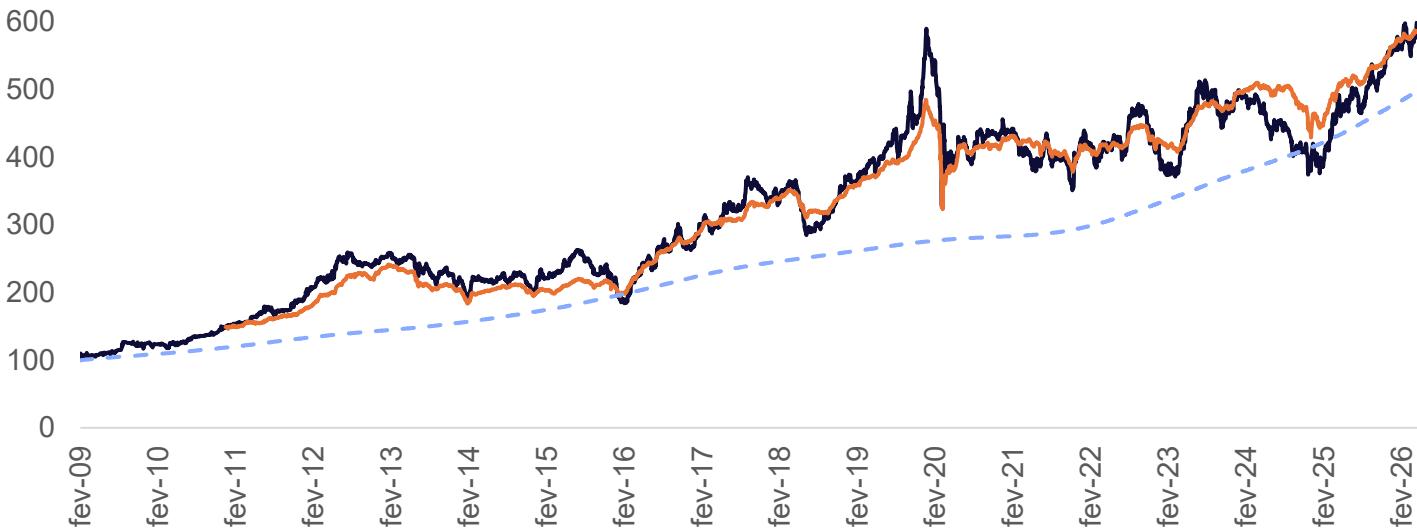
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários ¹
13	45
ABL (m ²)*	WALE*
144.305	4,9 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
5,8%	4,4%
Valor Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 9.432/m ²	R\$ 77,58/m ²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	9,1%	8,7%	499,8%	11,7%
IFIX	1,5%	4,1%	-	-
CDI Bruto	1,1%	4,6%	397,2%	10,5%

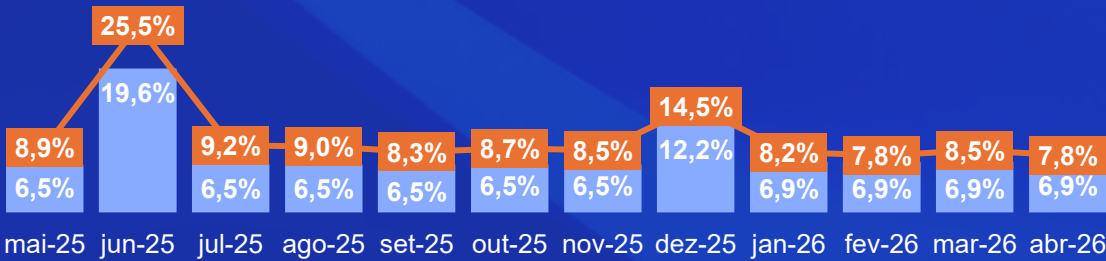
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 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.

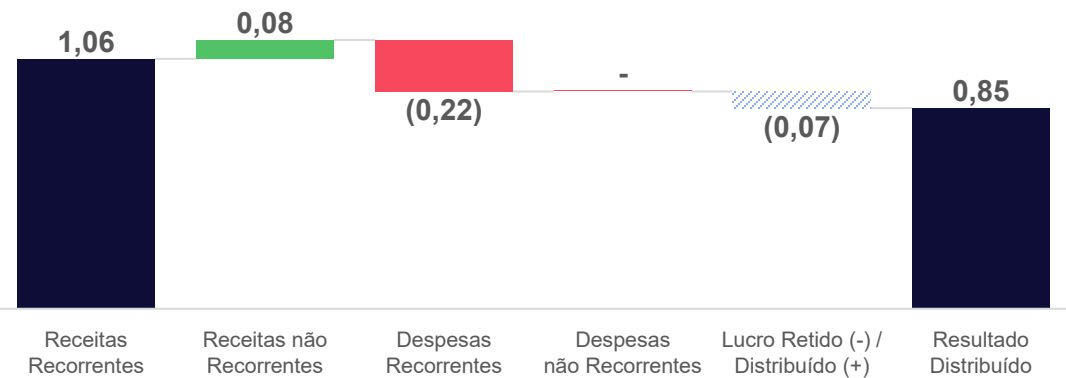
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

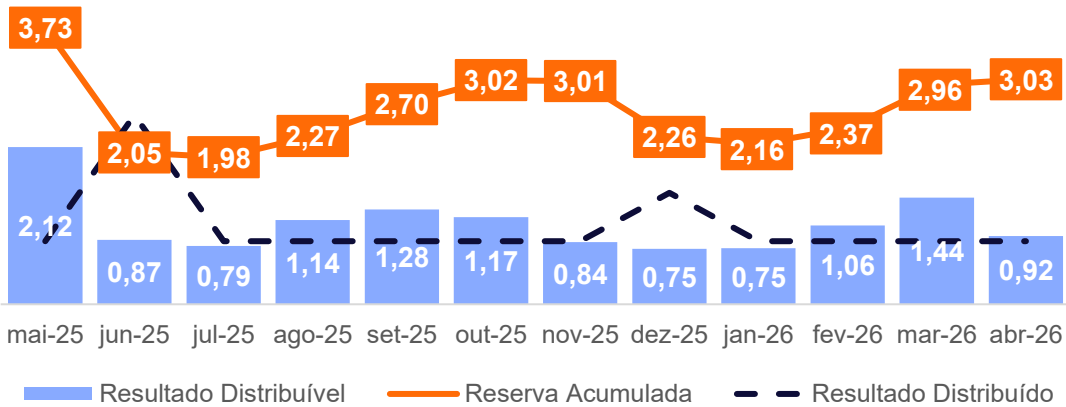
	Abr-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	10.754.597	0,91	38.216.412	122.774.887
Receitas Mobiliárias*	1.768.249	0,15	6.834.395	19.439.417
Receitas Extraordinárias	939.963	0,08	16.631.992	48.359.836
Receitas – Total	13.462.810	1,14	61.682.799	190.574.140
Despesas Imobiliárias*	(351.807)	(0,03)	(3.832.597)	(10.972.804)
Despesas Operacionais*	(1.697.392)	(0,14)	(6.367.094)	(17.525.640)
Despesas Financeiras*	(520.438)	(0,04)	(2.120.173)	(7.008.076)
Despesas – Total	(2.569.638)	(0,22)	(12.319.864)	(35.506.519)
Resultado Distribuível*	10.893.172	0,92	49.362.935	155.067.621
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	40.180.408	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)

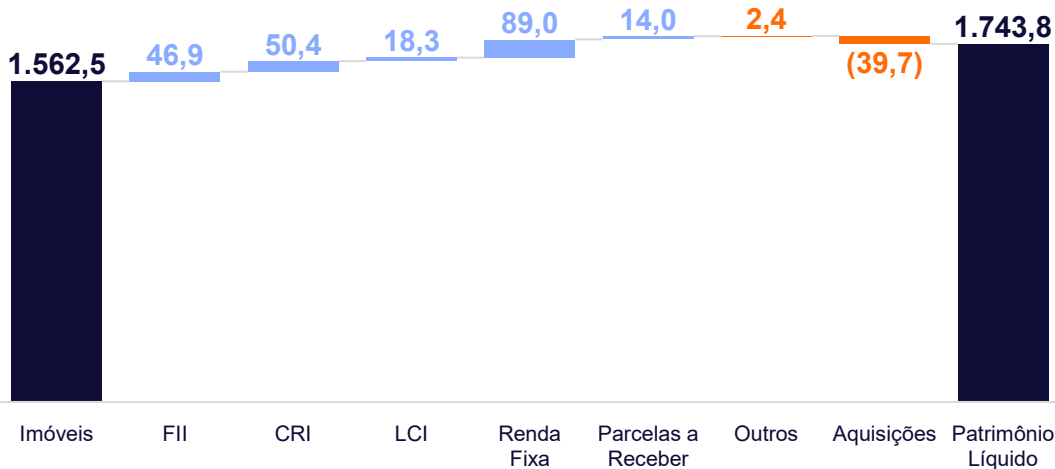


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 90% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FIIs. O Fundo tem um passivo de R\$ 40 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 12 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	15,9	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			17,5	

Parcelas a Pagar

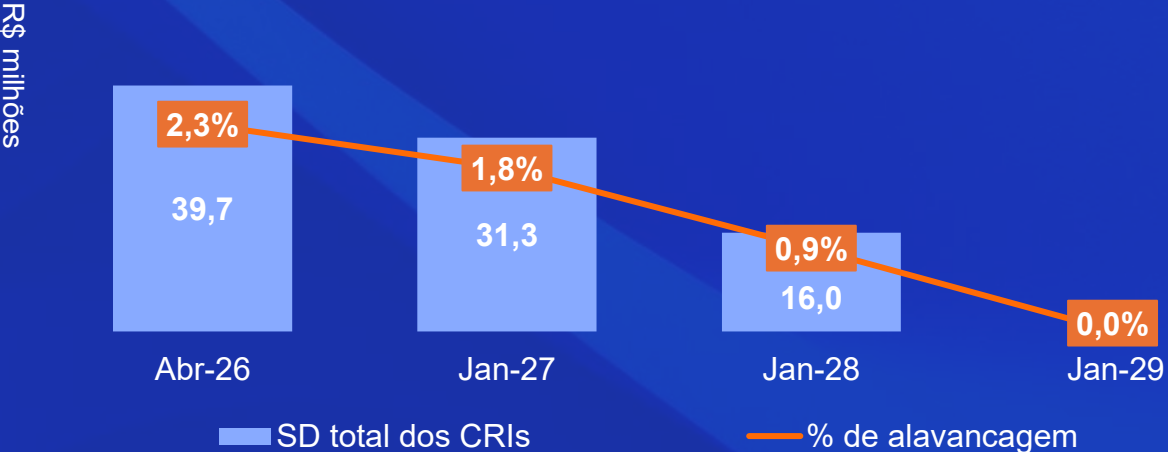
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(12,0)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(12,0)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(27,7)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(27,7)	

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

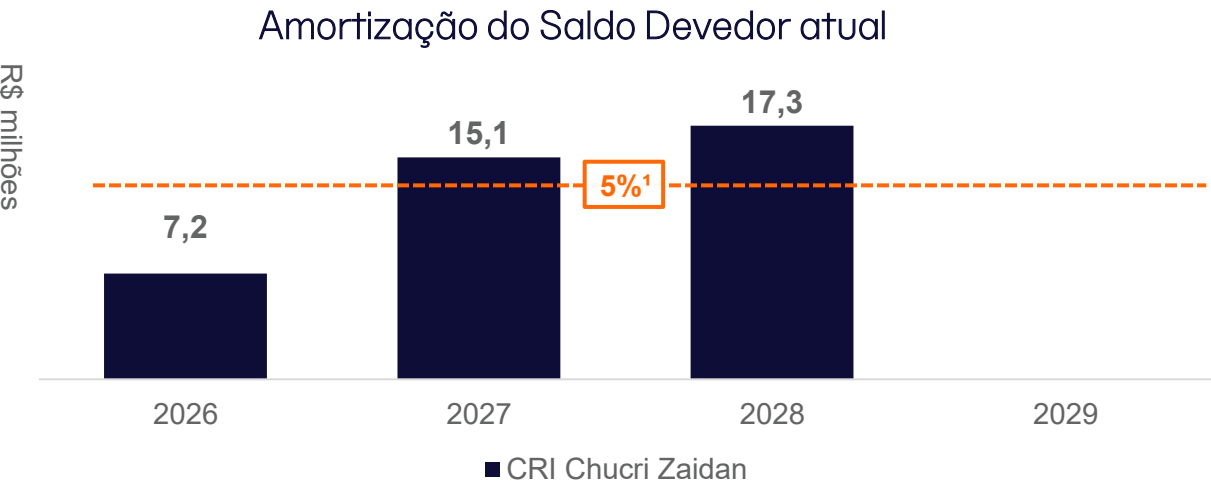
Saldo Devedor

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\$ 39,7	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

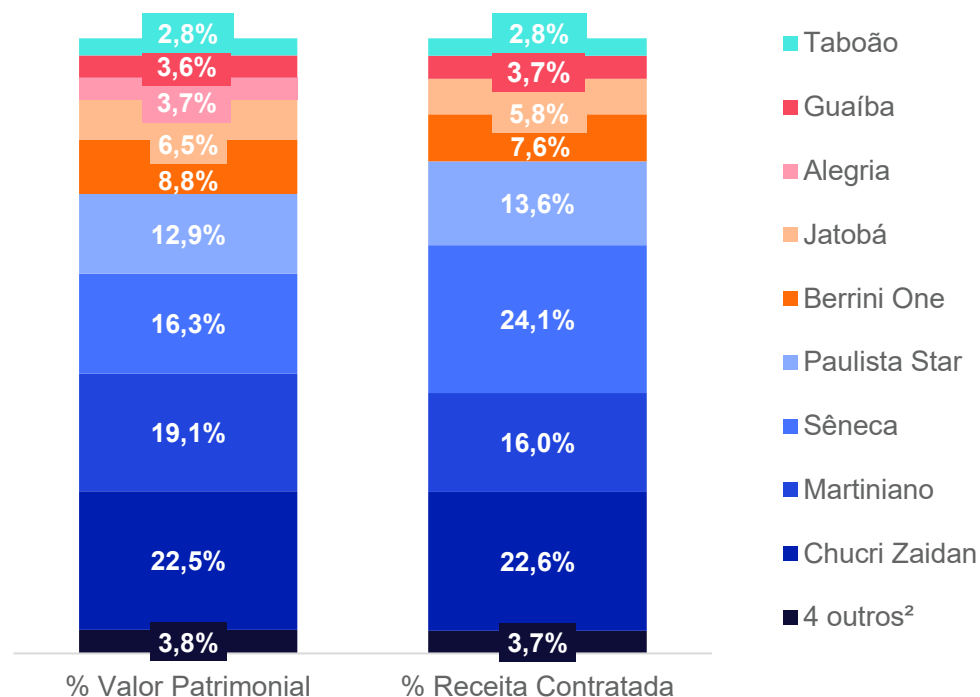


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

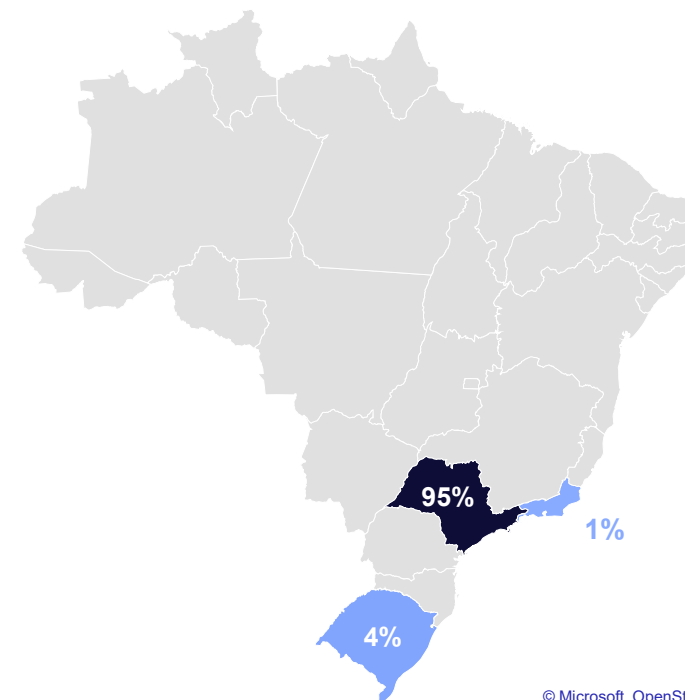
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



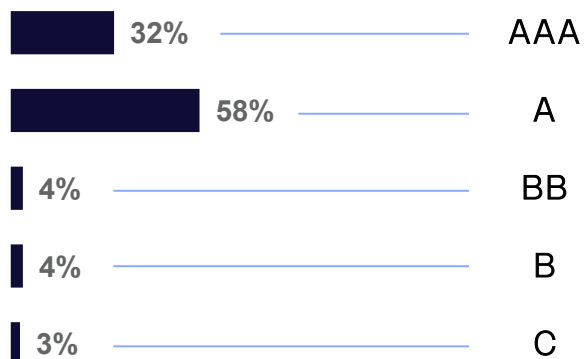
Distribuição Geográfica



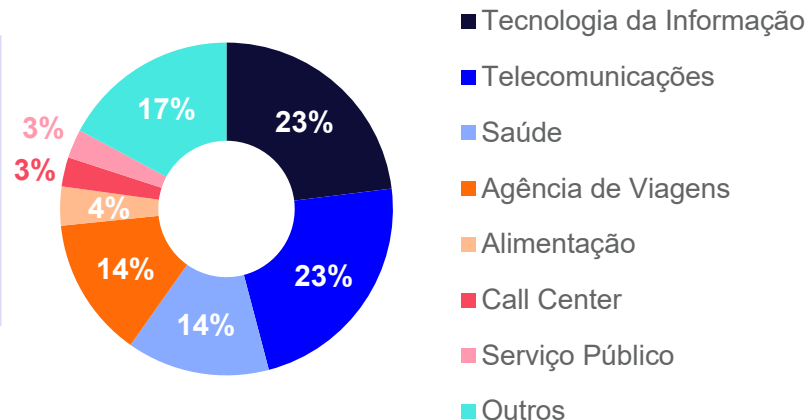
Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

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

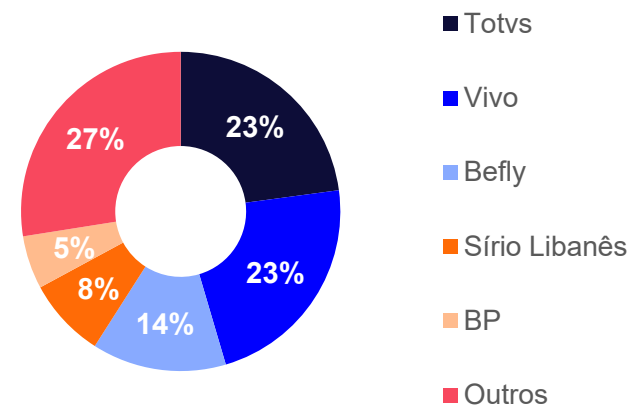
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



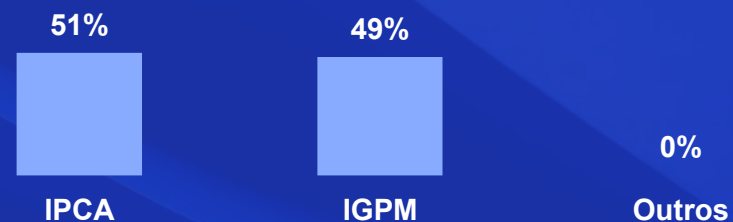
Alocação por Inquilino



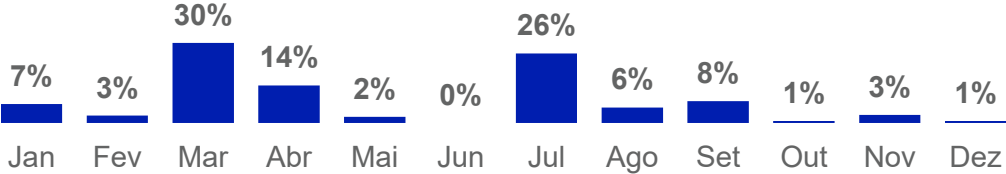
Alocação Natureza dos Contratos*



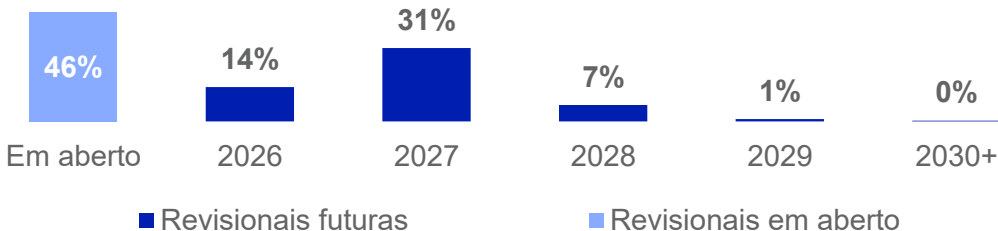
Alocação por Indexador



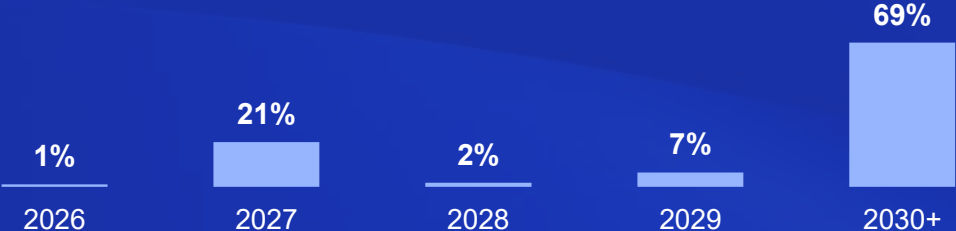
Mês de Reajuste



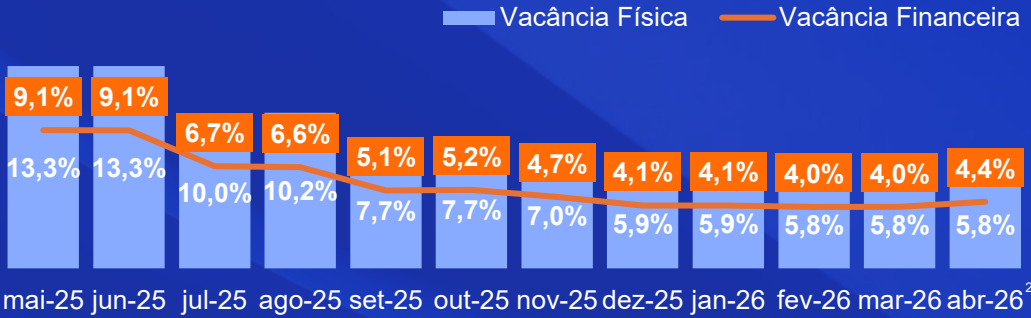
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ² Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira, passando a considerar o diferencial de preço praticado na área de alimentação do Edifício Martiniano, de forma a representar de maneira mais fiel o potencial de geração de receita do ativo. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGREI1 ➔

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Chucrí Zaidan	A	100%	22.810	0,0%	5,2	22,5%
2	Martiniano	A	100%	20.060	3,7%	6,3	19,1%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	7,3	16,3%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	0,9	12,9%
5	Berrini One	AAA	21%	6.924	0,0%	2,3	8,8%
6	Jatobá	A	50%	16.739	23,2%	6,6	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%	4,9	2,8%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,3	2,0%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,3	1,0%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	4,3	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,4	0,3%
Total				144.305	5,8%	4,9	100%

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

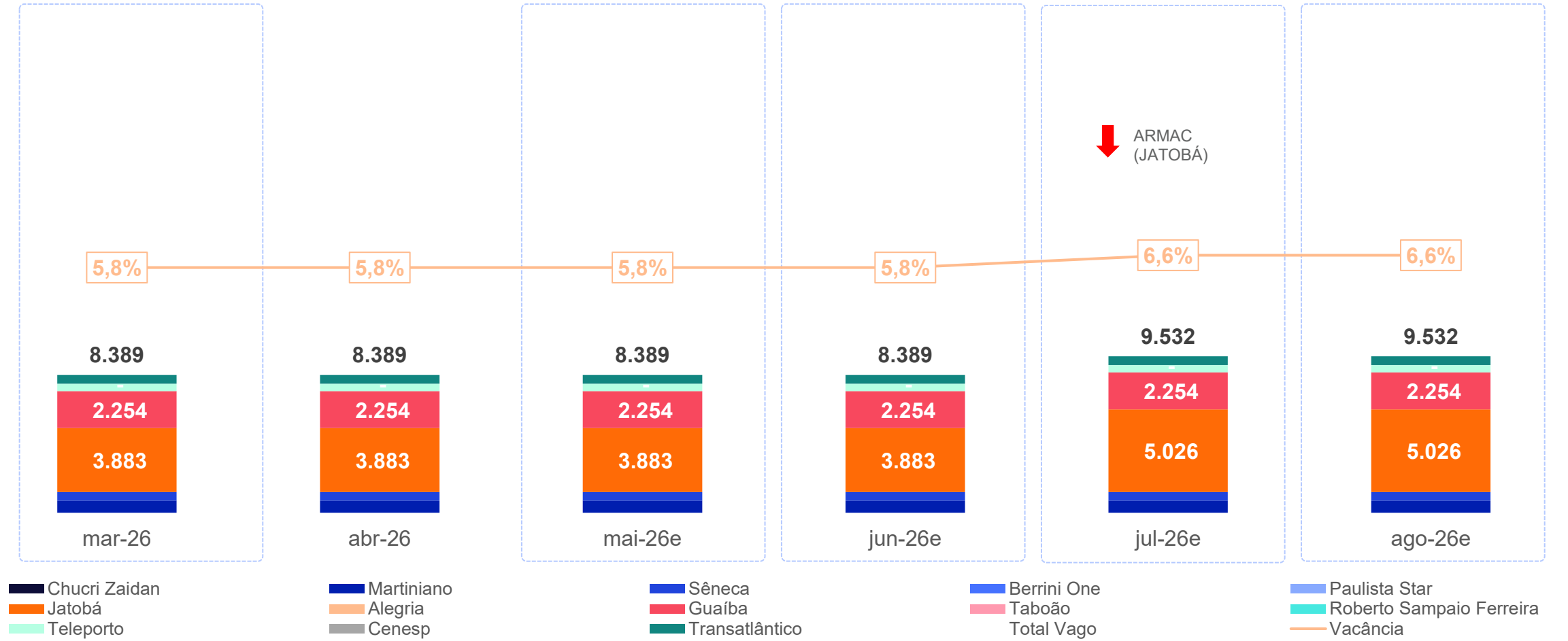


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

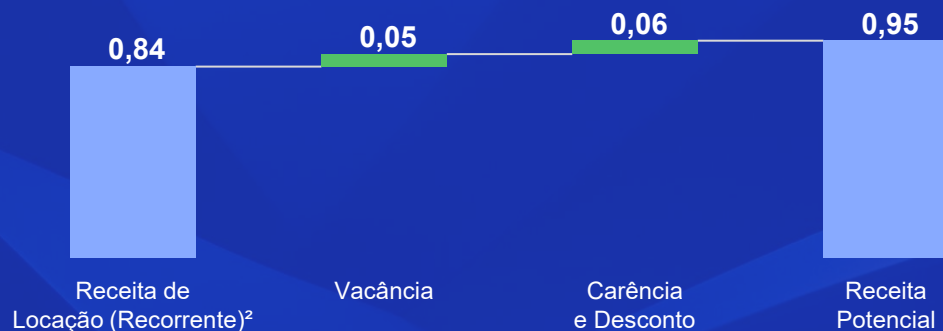
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

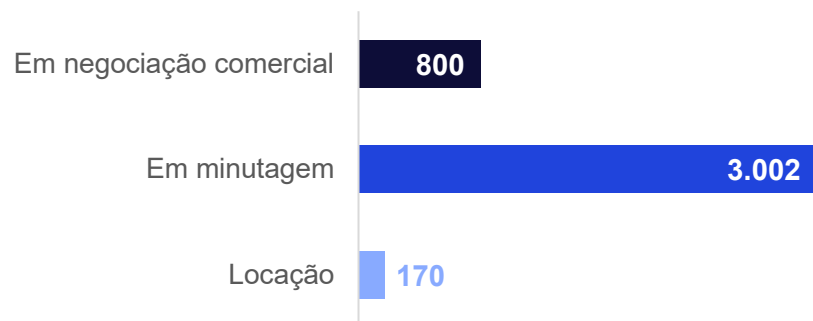


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

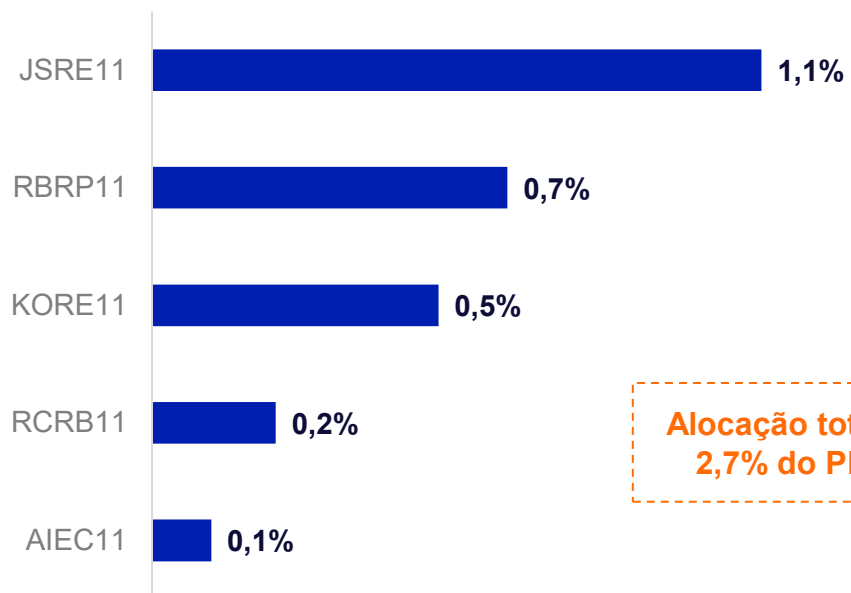
Seguimos direcionando esforços comerciais relevantes para a redução da vacância do Edifício Jatobá. No período, houve nova evolução comercial (atualmente em fase de minuta), com uma locação referente a meio andar, além da continuidade das iniciativas voltadas à atração de novos ocupantes.

No âmbito do portfólio, avançamos em frentes estratégicas relevantes, com destaque para a renovação do contrato com a Vivo no Edifício Chucri Zaidan por prazo adicional de 60 meses, o que reforça a previsibilidade das receitas do ativo, especialmente no contexto da condução do seu processo de retrofit.

No Edifício Transatlântico, permanecemos engajados nas negociações para a venda de unidades. Adicionalmente, seguimos avançando nas tratativas para a expansão da ocupação do 3º andar do Edifício Guaíba, reforçando a estratégia de captura de demanda orgânica dentro do portfólio.

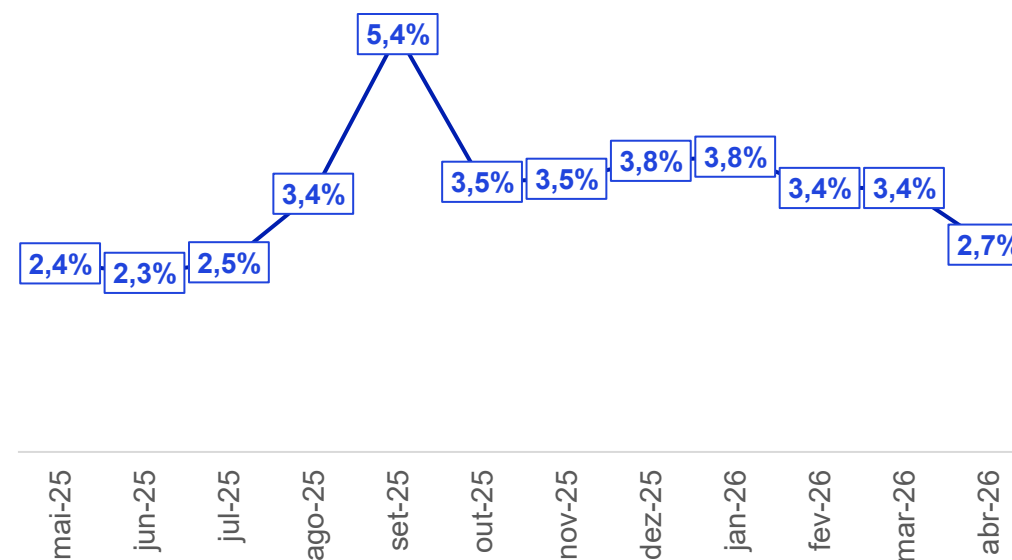
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 5 FIIs que no final do mês representavam 2,7% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



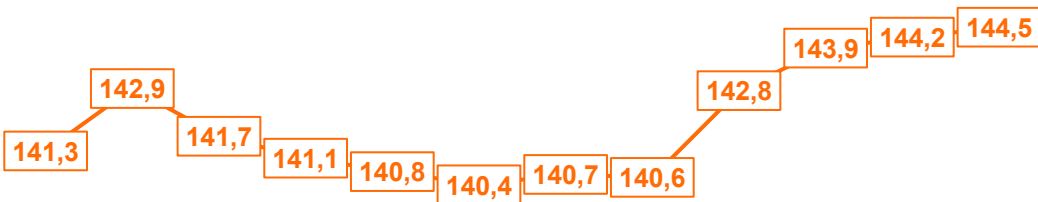
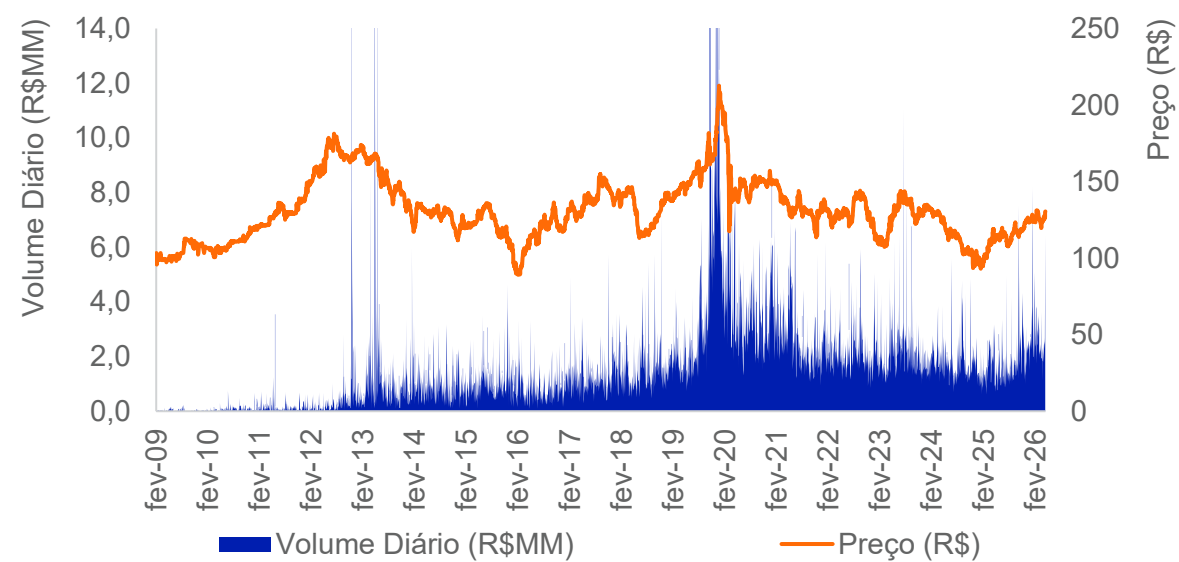
Alocação total:
2,7% do PL

Alocação em FII (% do PL)



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,4	2,6	2,1
Giro*	3,8%	16,9%	39,2%

*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\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs 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.