

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Maio 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

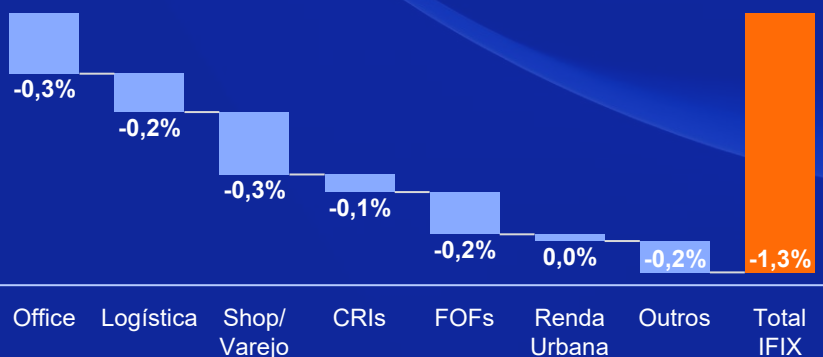
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Maio 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo registrou **receita total de R\$ 1,10/cota e resultado distribuível de R\$ 0,89/cota**. Importante ressaltar que o resultado do mês foi impactado positivamente por eventos não recorrentes, que somaram R\$ 0,08/cota, dos quais R\$ 0,07/cota foram decorrentes da realização de ganho de capital com a venda de posições em FIIs.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago em 15 de junho de 2026. Ao final de maio a **reserva acumulada era de R\$ 3,07/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários em abril. 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](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 1.741,7 milhões	R\$ 147,38
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1.536,5 milhões	R\$ 130,02
P/VP*	ADTV*
0,88x	R\$ 2,4 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
7,8% a.a.	6,9% a.a.

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

Maio 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.692 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,2% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 68% dos vencimentos no longo prazo (+12 meses). Esta estrutura foi feita para otimizar o retorno do fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

13

Nº de locatários¹

45

ABL (m²)*

144.305

WALE*

4,8 anos

Vacância Física*

5,8%

Vacância Financeira*

4,4%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

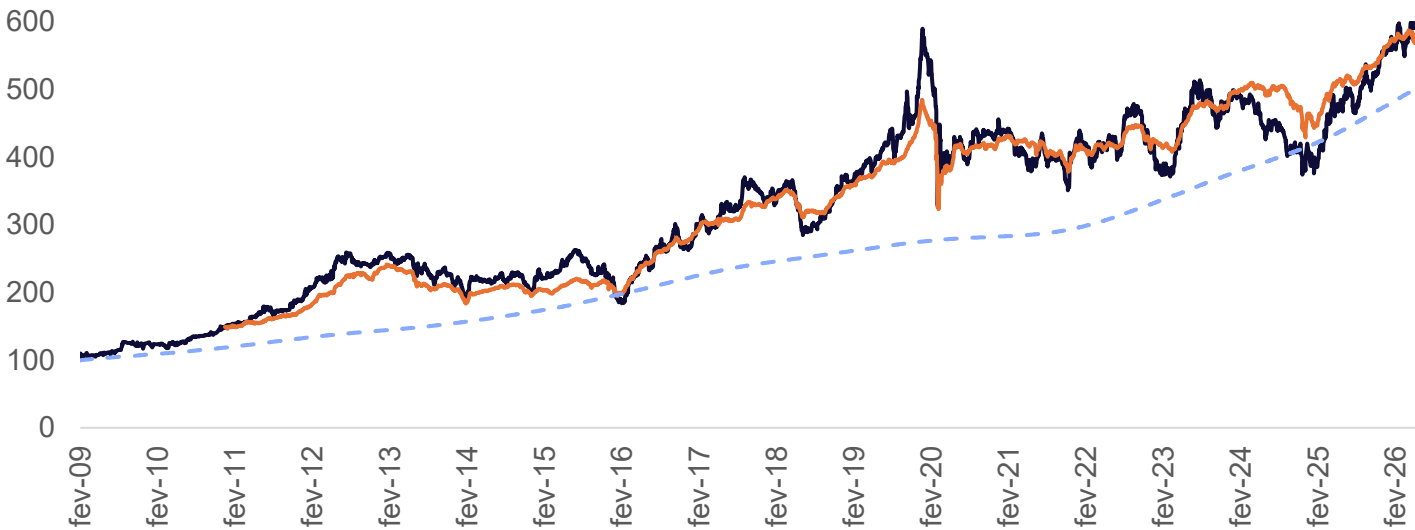
R\$ 9.408/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 77,32/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	0,3%	9,0%	501,4%	11,7%
IFIX	-1,3%	2,7%	-	-
CDI Bruto	1,1%	5,7%	402,5%	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\$)

	Mai-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	10.363.996	0,88	48.580.408	122.448.719
Receitas Mobiliárias*	1.715.625	0,15	8.550.020	19.664.215
Receitas Extraordinárias	888.592	0,08	17.520.584	33.425.176
Receitas – Total	12.968.213	1,10	74.651.012	175.538.109
Despesas Imobiliárias*	(502.168)	(0,04)	(4.334.764)	(10.582.020)
Despesas Operacionais*	(1.475.133)	(0,12)	(7.842.227)	(17.472.040)
Despesas Financeiras*	(482.276)	(0,04)	(2.602.450)	(6.924.088)
Despesas – Total	(2.459.576)	(0,21)	(14.779.441)	(34.978.149)
Resultado Distribuível*	10.508.637	0,89	59.871.571	140.559.961
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	50.225.510	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)

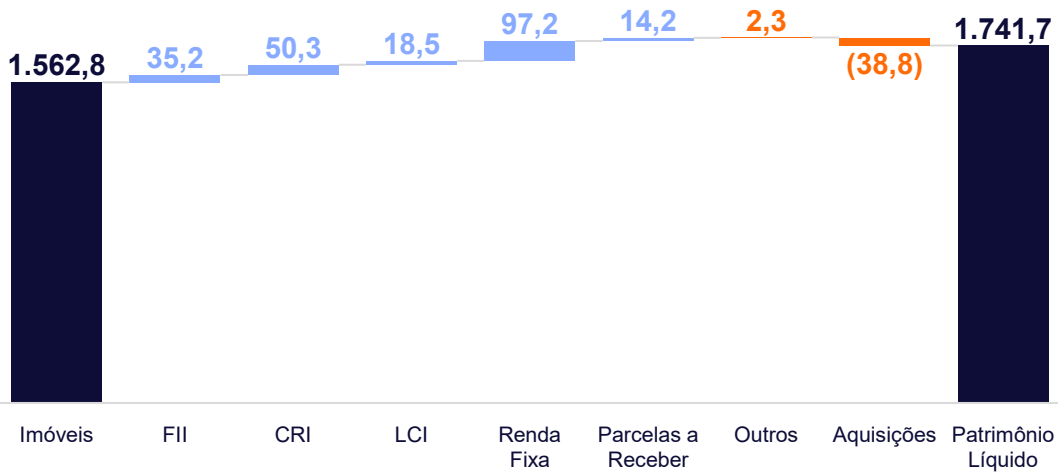


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 86% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 2% em FII. O Fundo tem um passivo de R\$ 39 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	16,1	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			17,6	

Parcelas a Pagar

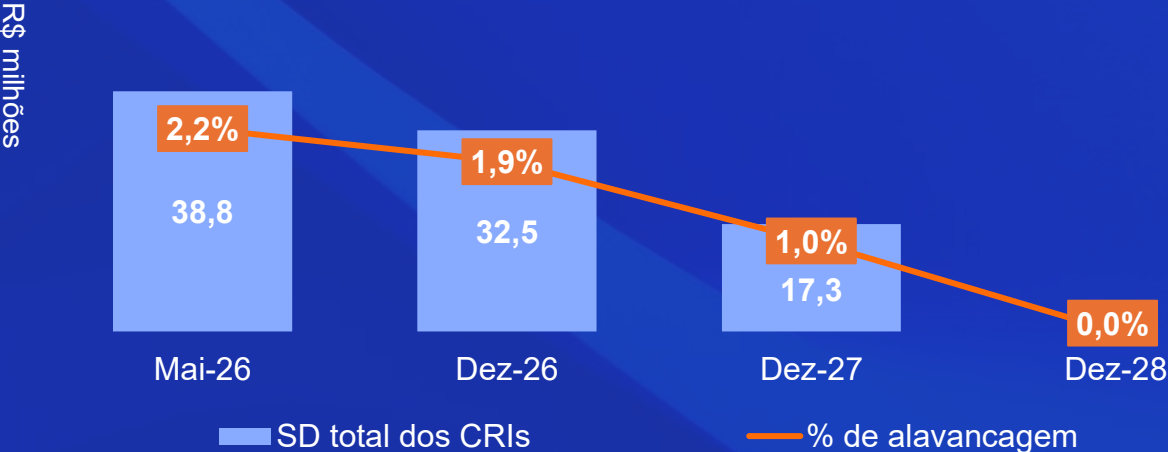
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(12,4)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(12,4)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(26,4)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(26,4)	

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

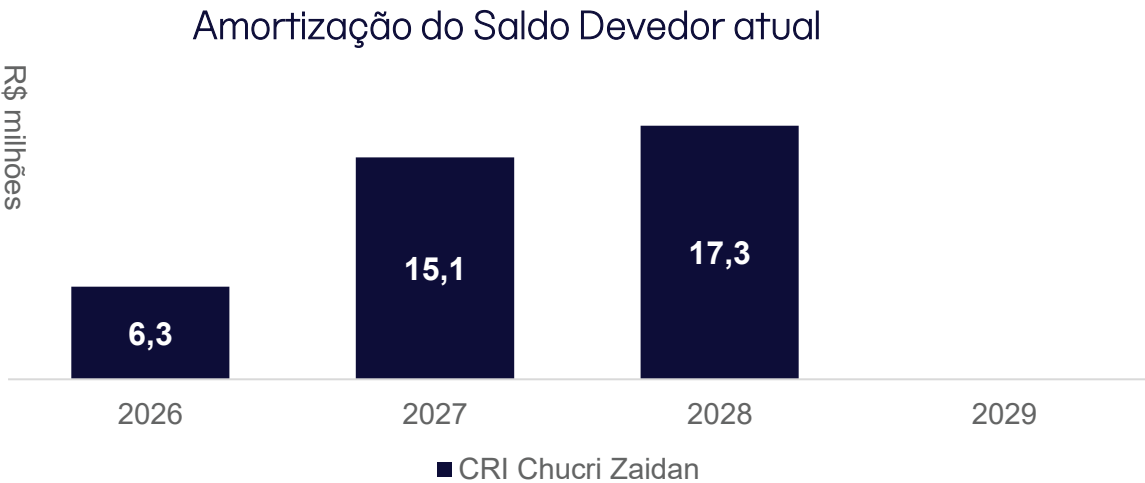
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 1,9% ao final 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 positivo, resultado de um trabalho de desalavancagem realizado desde o início de 2021.



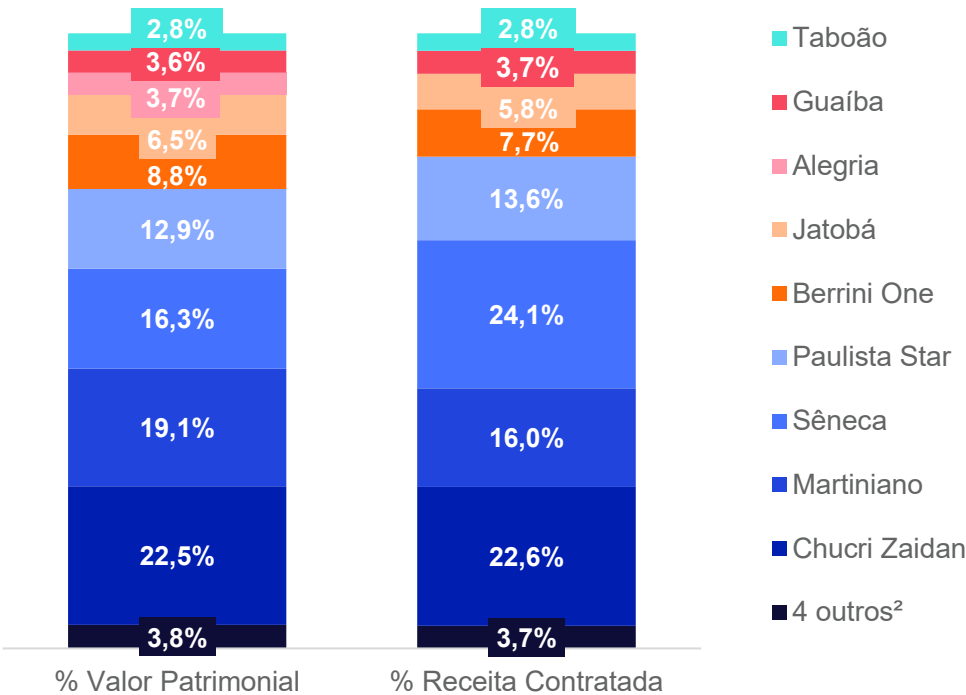
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucris Zaidan	R\$ 38,8	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

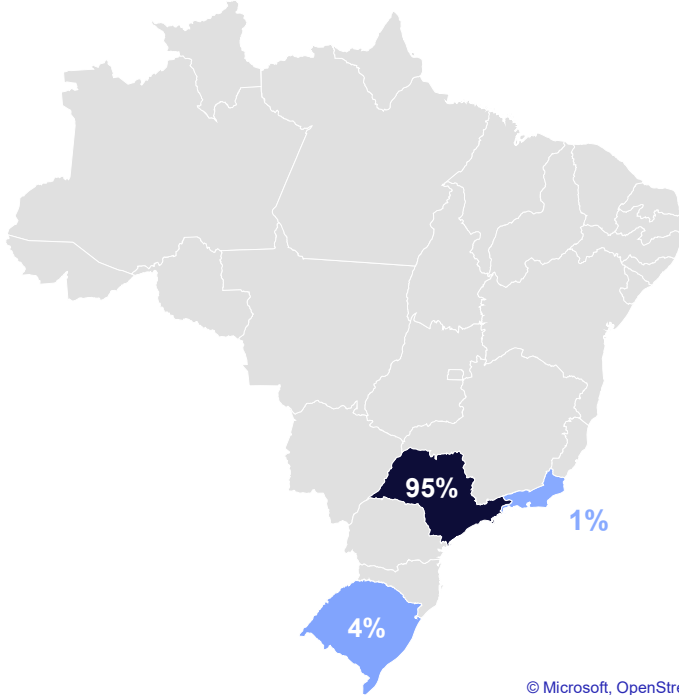


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



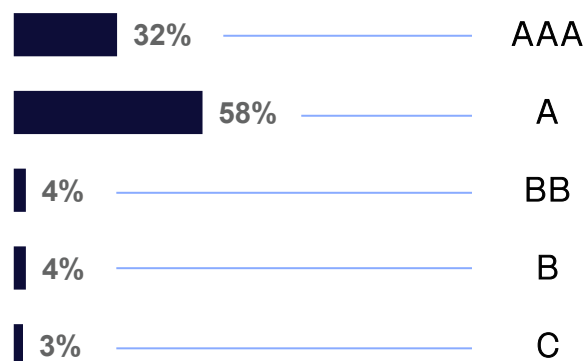
Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **144 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **86% do VP** do Fundo

*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.

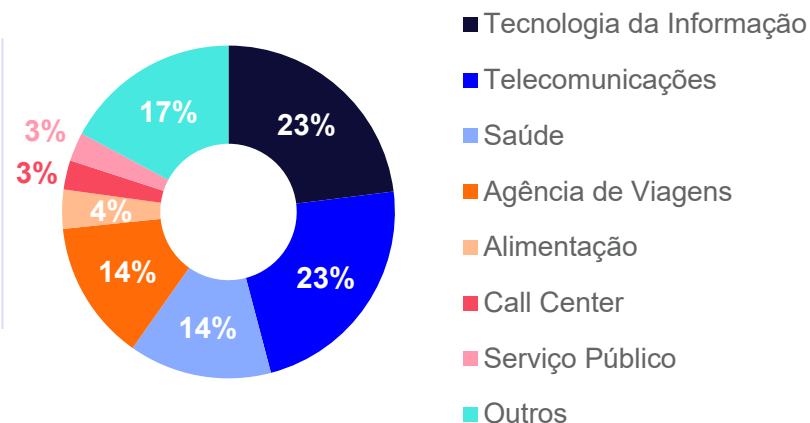
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

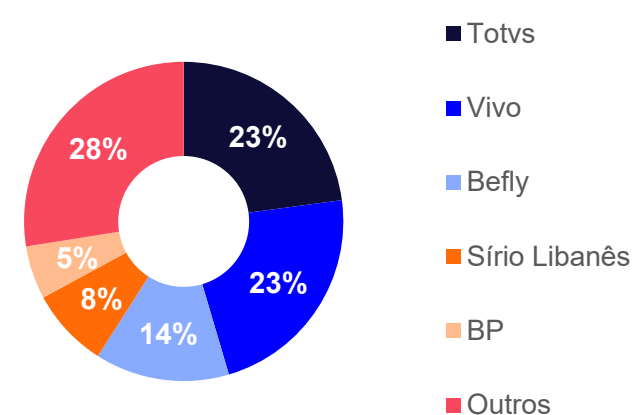
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



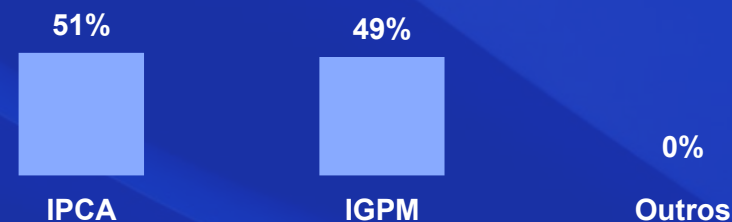
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

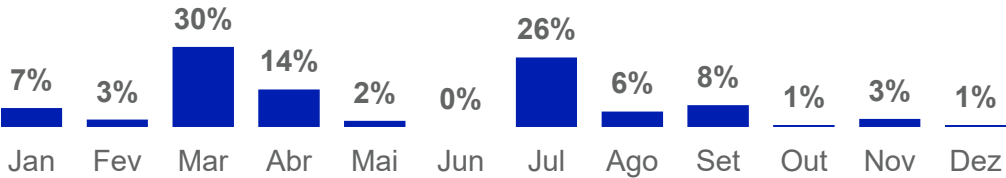


Alocação por Indexador

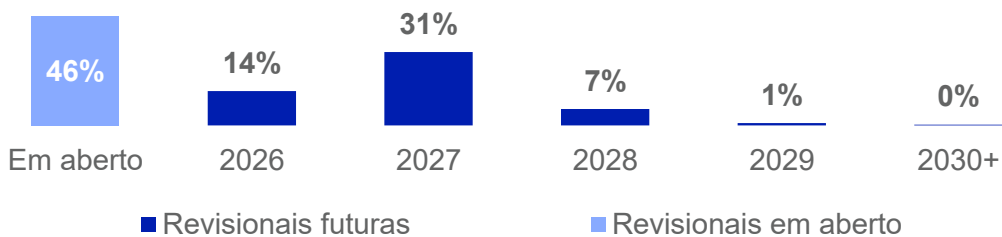


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

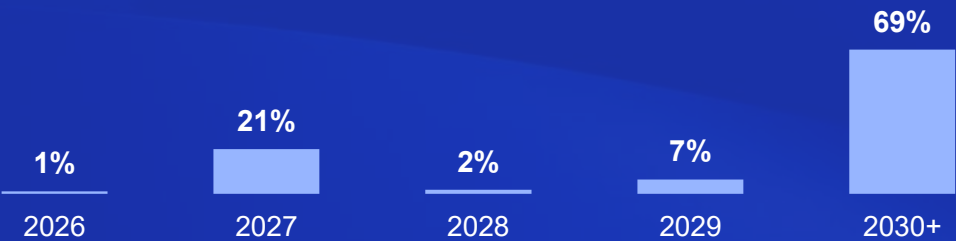
Mês de Reajuste



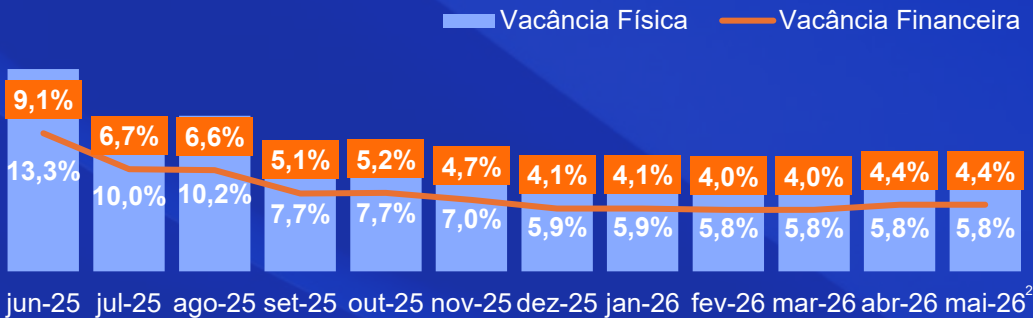
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas 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 HGRE11 ➡

PATRIA

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

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

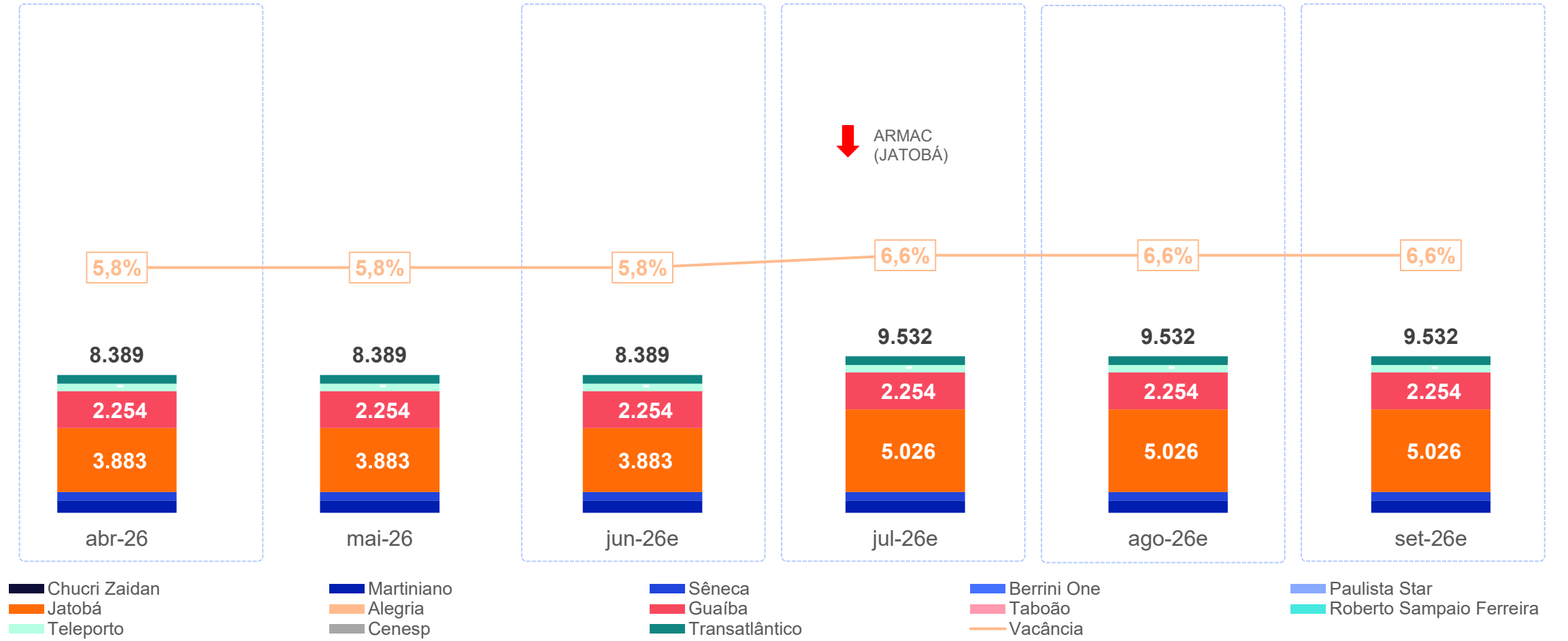


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

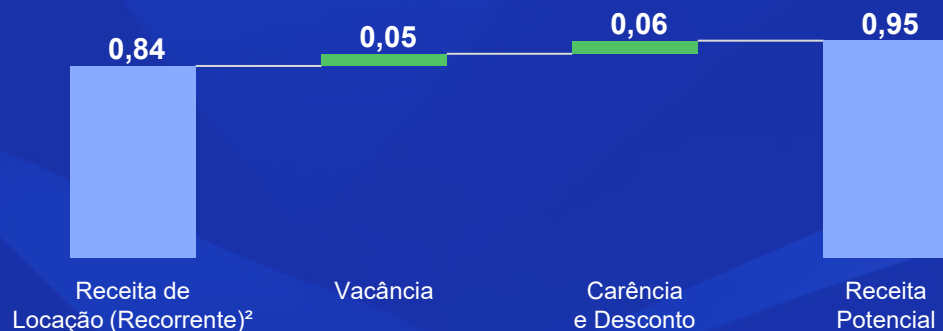
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

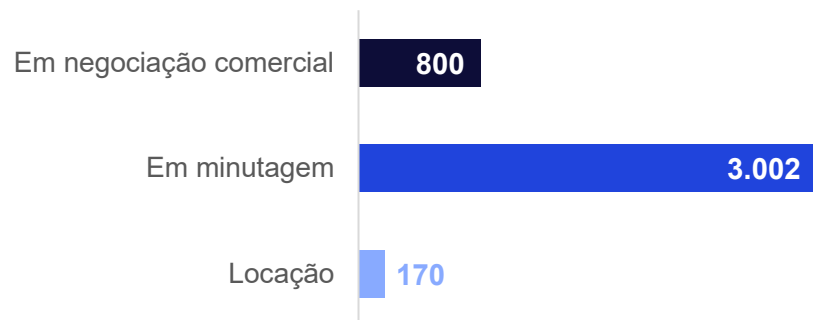


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Ao longo do período, mantivemos o andamento de iniciativas estratégicas relevantes no portfólio.

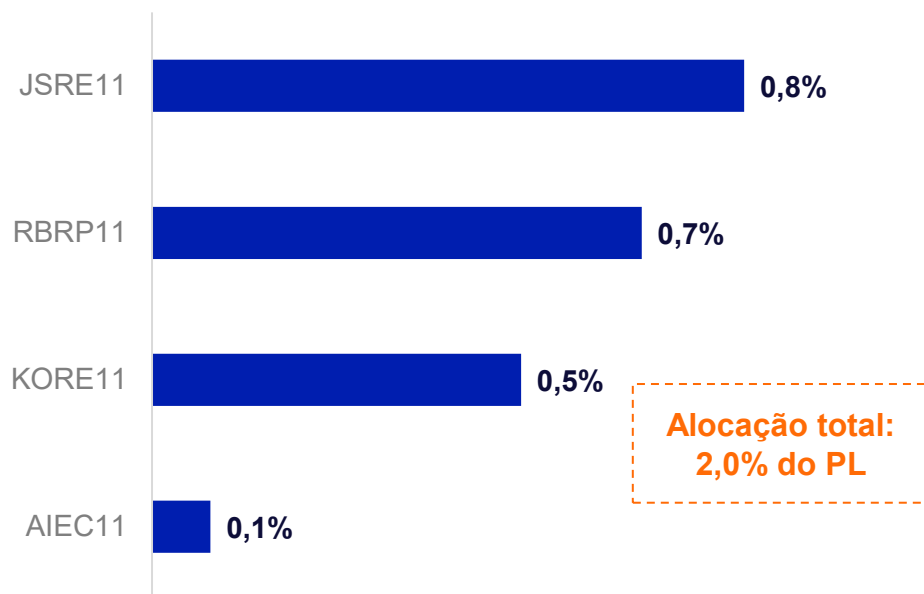
No Edifício Guaíba, seguimos conduzindo as tratativas com a locatária do segmento de serviço público, com foco na expansão da ocupação no ativo.

No Edifício Transatlântico, demos continuidade ao processo de comercialização das unidades voltadas à ocupação própria, mantendo a estratégia de venda em curso.

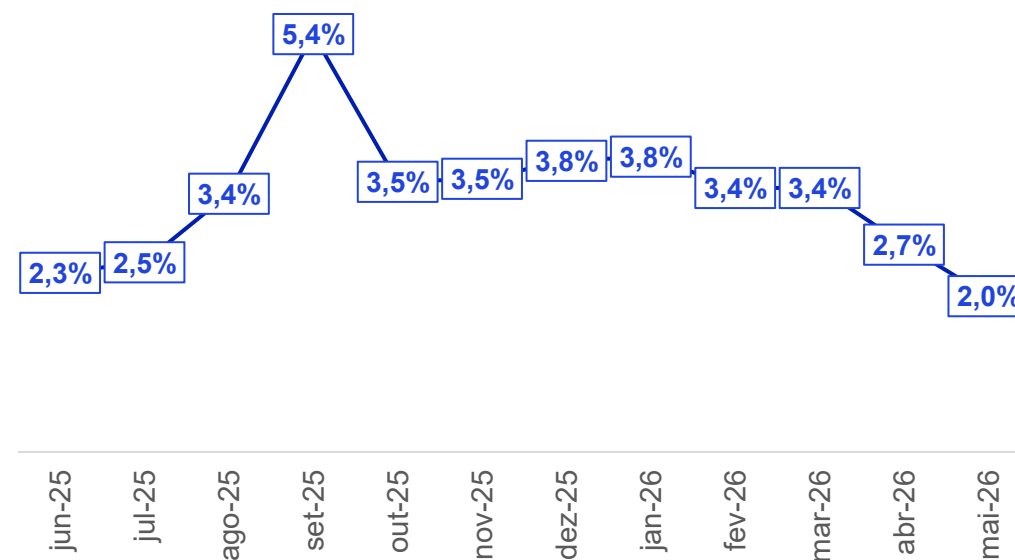
Já no Edifício Jatobá, iniciamos uma etapa importante na frente comercial, com uma nova negociação de locação avançando para fase de formalização de minuta, representando mais um passo na direção da redução da vacância do empreendimento, o qual encontra-se em localização desafiadora sob o ponto de vista comercial.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 4 FIIs que no final do mês representavam 2,0% do patrimônio líquido do Fundo.

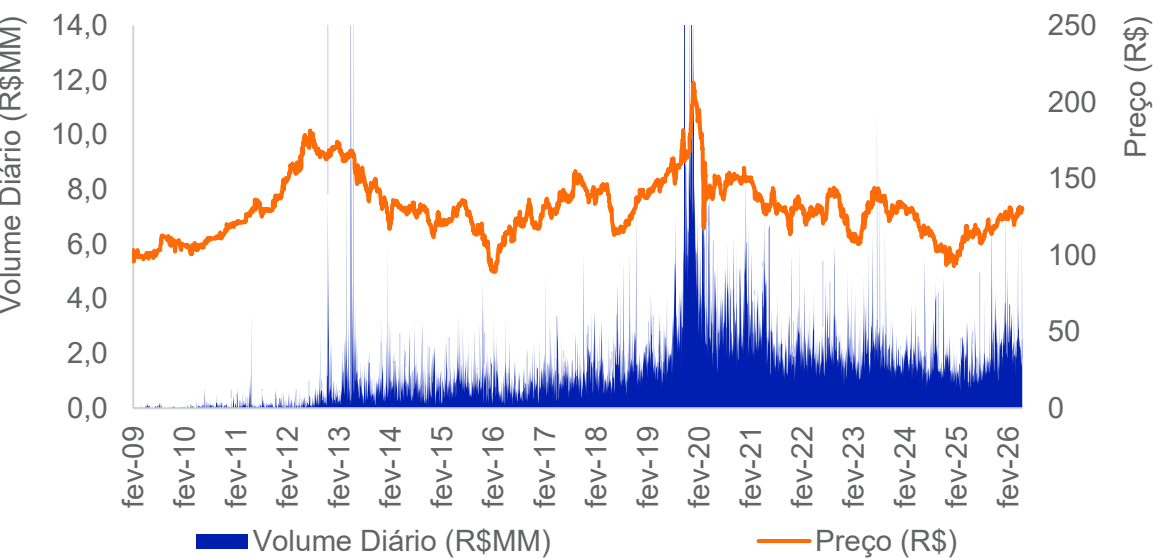
Carteira FII – Alocação (% do PL)



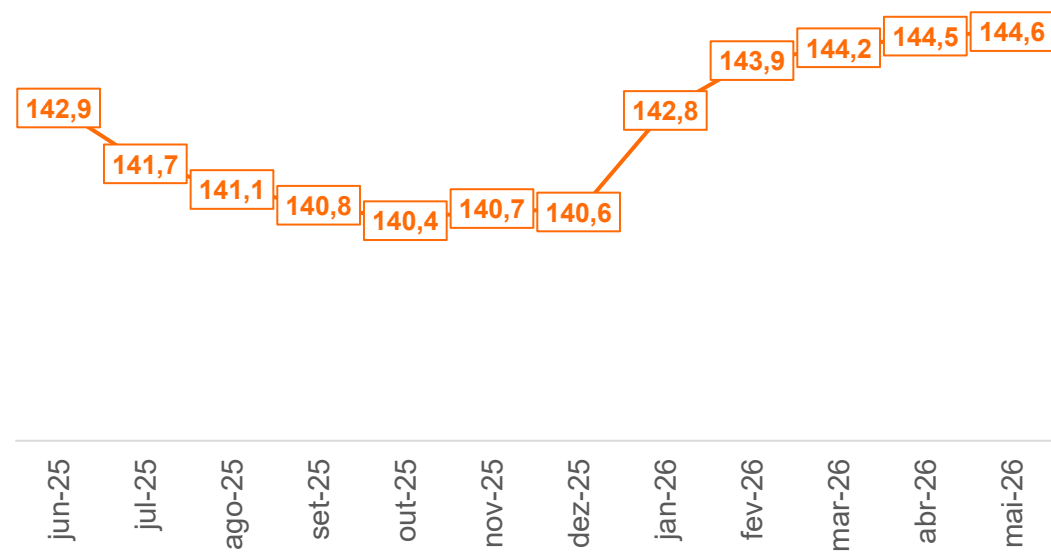
Alocação em FII (% do PL)



Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



	Mai-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,4	2,6	2,1
Giro*	3,6%	20,5%	40,3%

*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



@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.