

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Junho 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

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

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](#)



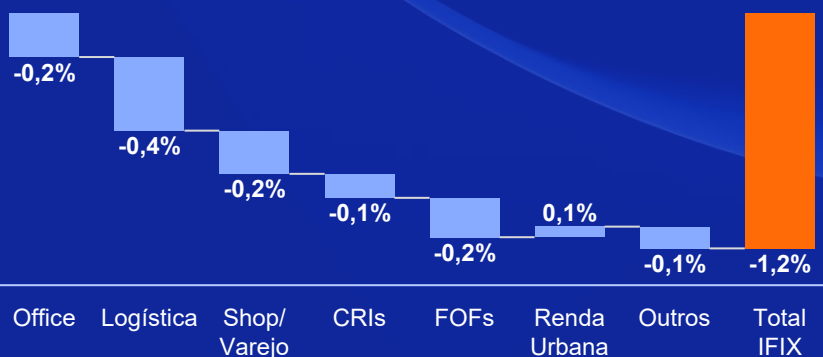
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo registrou **receita total de R\$ 0,95/cota e resultado distribuível de R\$ 0,71/cota**. Importante ressaltar que o resultado do mês foi impactado negativamente por eventos não recorrentes de venda de posições em FIIs que deduziram R\$0,08/cota.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 1,50/cota, utilizando R\$ 0,79/cota de reserva**. A distribuição desse valor reflete um acréscimo pontual ao final do semestre, a fim de respeitar a regulamentação vigente de 95% do lucro caixa auferido no semestre. O pagamento ocorrerá em 14 de julho de 2026. Para o próximo semestre, a gestão pretende manter a distribuição no patamar da receita recorrente, no valor de R\$ 0,85/cota.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários em junho. Desta forma a **vacância** do Fundo **se manteve em 5,8%** (física) e **7,6%** (financeira)¹. Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

<i>Patrimônio Líquido*</i>	<i>Cota Patrimonial*</i>
R\$ 1.732,0 milhões	R\$ 146,56
<i>Valor de Mercado*</i>	<i>Cota de Mercado*</i>
R\$ 1.524,3 milhões	R\$ 128,98
<i>P/VP*</i>	<i>ADTV*</i>
0,88x	R\$ 1,8 milhões
<i>Dividend Yield (mercado)*</i>	<i>Dividend Yield (patrimonial)*</i>
14,0% a.a.	12,3% a.a.

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

¹ Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis

Comentários da Gestão (2/2)

Junho 2026

- Em 7 de julho o Fundo anunciou, por meio de fato relevante, o distrato do compromisso de venda e compra do imóvel Alegria. Com o distrato, o Fundo realizou a devolução de R\$ 2,2 milhões à contraparte, mantendo retenções contratuais que totalizam R\$ 2,25 milhões, referentes à indenização pela indisponibilidade do imóvel e à remuneração pelo prazo adicional concedido para aprovação do projeto. A gestão destaca e o imóvel já está sendo negociado para uma potencial venda e, dará maiores informações assim que possível sobre essa nova transação.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não houve reajustes de ABL no portfólio do Fundo durante o mês de junho.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,2% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 66% 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*

7,6%

**Valor Médio do Portfólio
(mercado)***

R\$ 9.393/m²

**Aluguel Médio
do Portfólio***

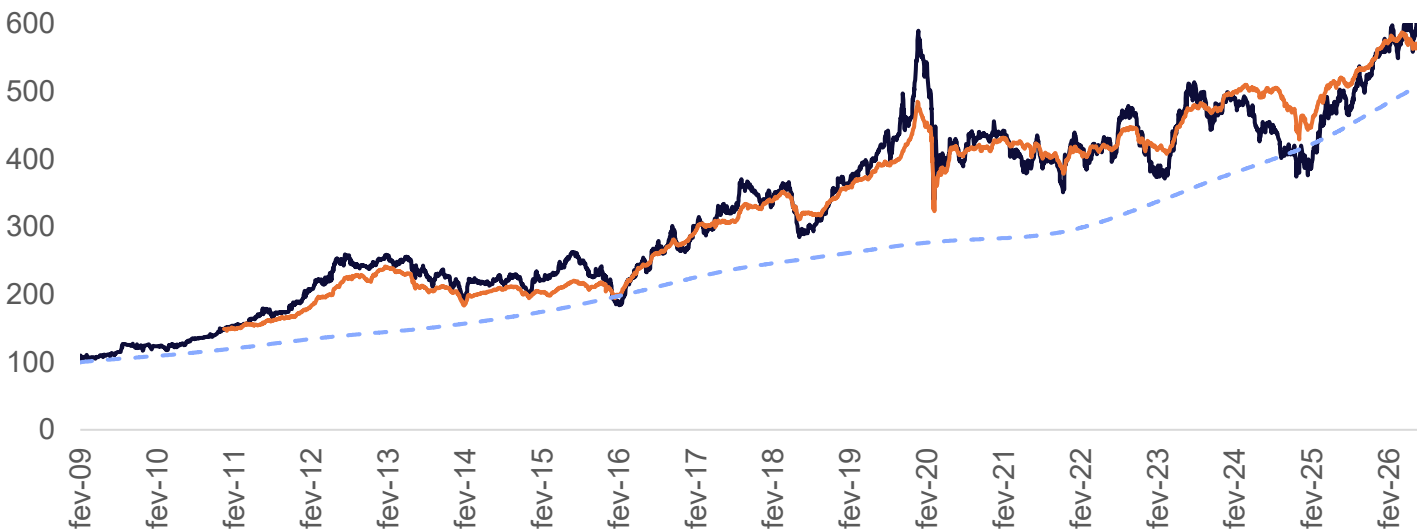
R\$ 77,34/m²

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

Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	-0,1%	8,9%	500,5%	11,6%
IFIX	-1,2%	1,5%	-	-
CDI Bruto	1,1%	6,9%	408,1%	10,5%

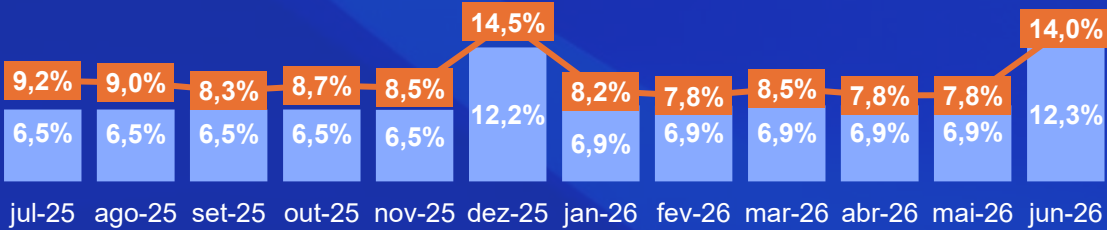
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ R\$ 0,96



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.

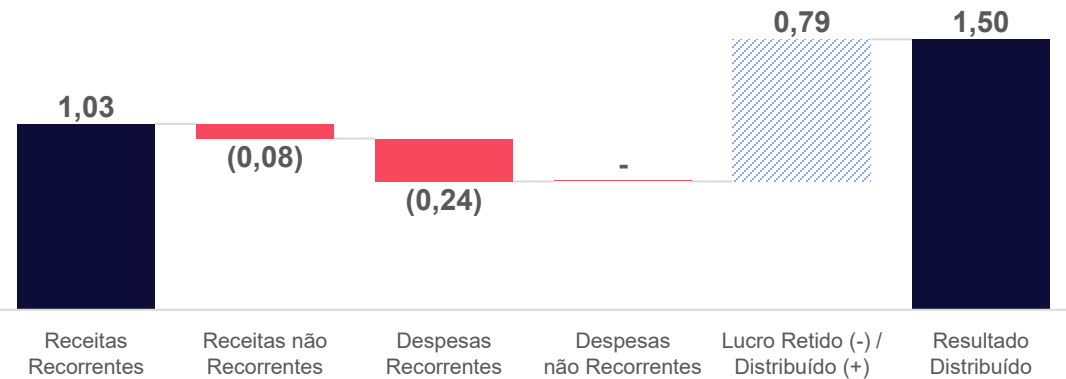
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	Jun-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	10.343.563	0,88	58.923.971	122.144.099
Receitas Mobiliárias*	1.827.912	0,15	10.377.932	19.723.678
Receitas Extraordinárias	(949.884)	(0,08)	16.570.700	31.922.119
Receitas – Total	11.221.591	0,95	85.872.603	173.789.896
Despesas Imobiliárias*	(726.730)	(0,06)	(5.061.494)	(10.510.993)
Despesas Operacionais*	(1.621.017)	(0,14)	(9.463.243)	(17.850.823)
Despesas Financeiras*	(472.456)	(0,04)	(3.074.905)	(6.734.788)
Despesas – Total	(2.820.202)	(0,24)	(17.599.643)	(35.096.605)
Resultado Distribuível*	8.401.389	0,71	68.272.960	138.693.291
Resultado Distribuído	17.726.651	1,50	67.952.160	135.904.321

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)

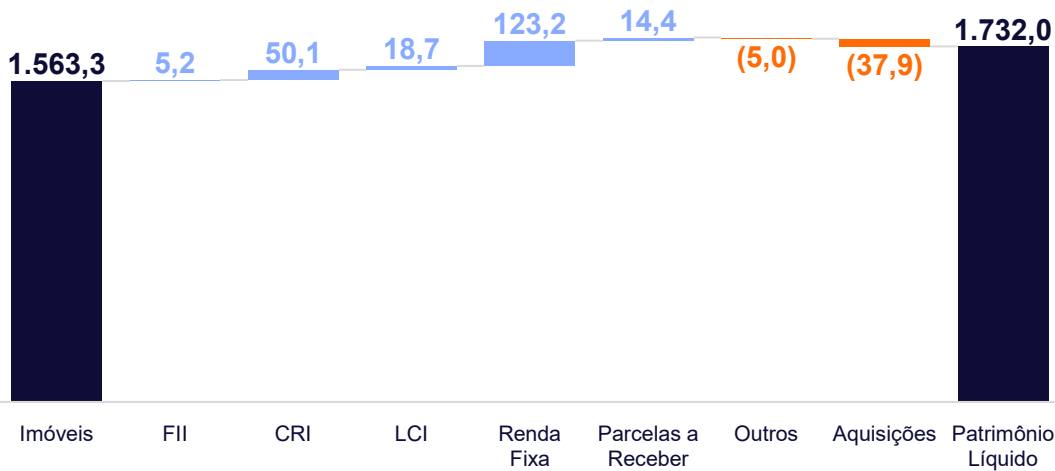


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 90% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 8% em caixa. O Fundo tem um passivo de R\$ 38 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 13 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	16,3	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			17,8	

Parcelas a Pagar

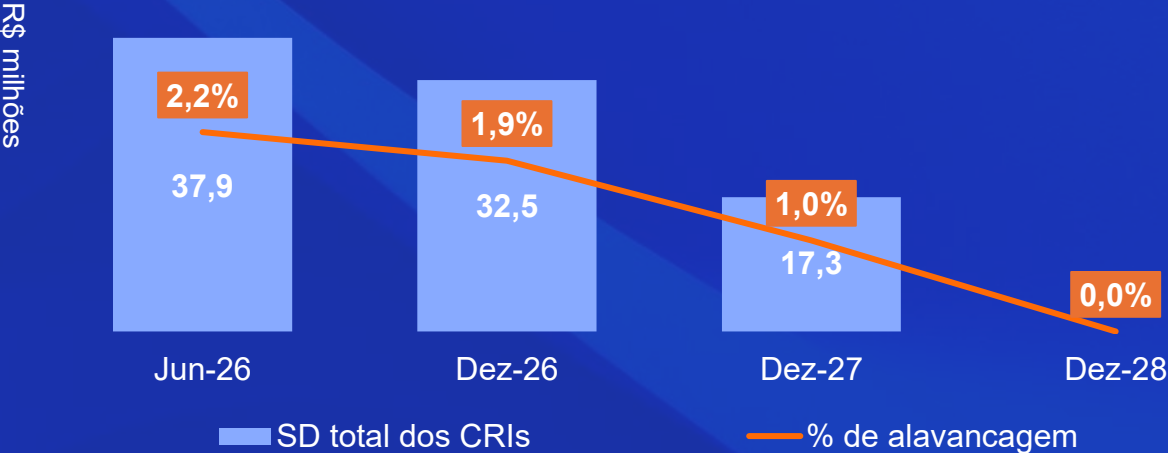
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(12,7)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(12,7)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(25,2)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(25,2)	

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

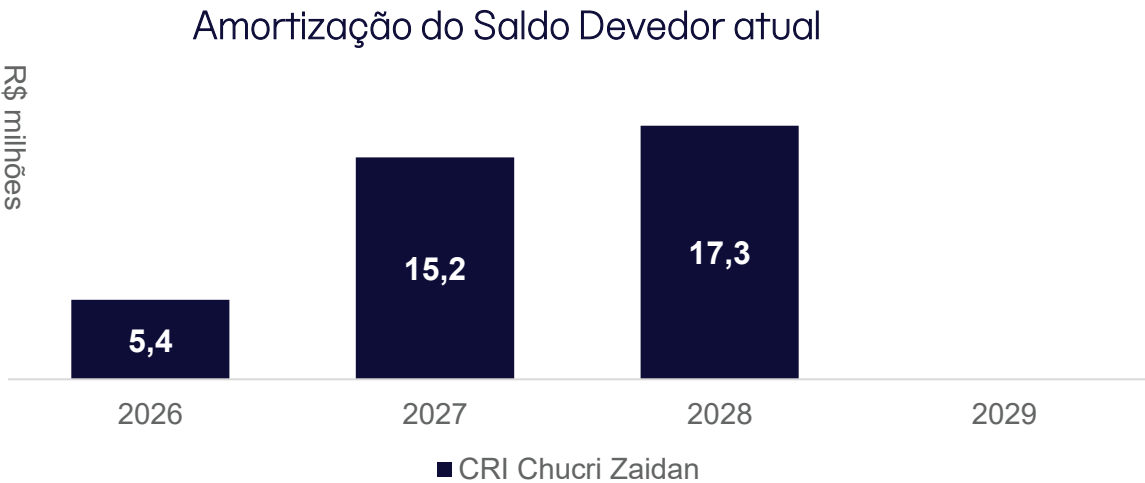
Saldo Devedor

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.



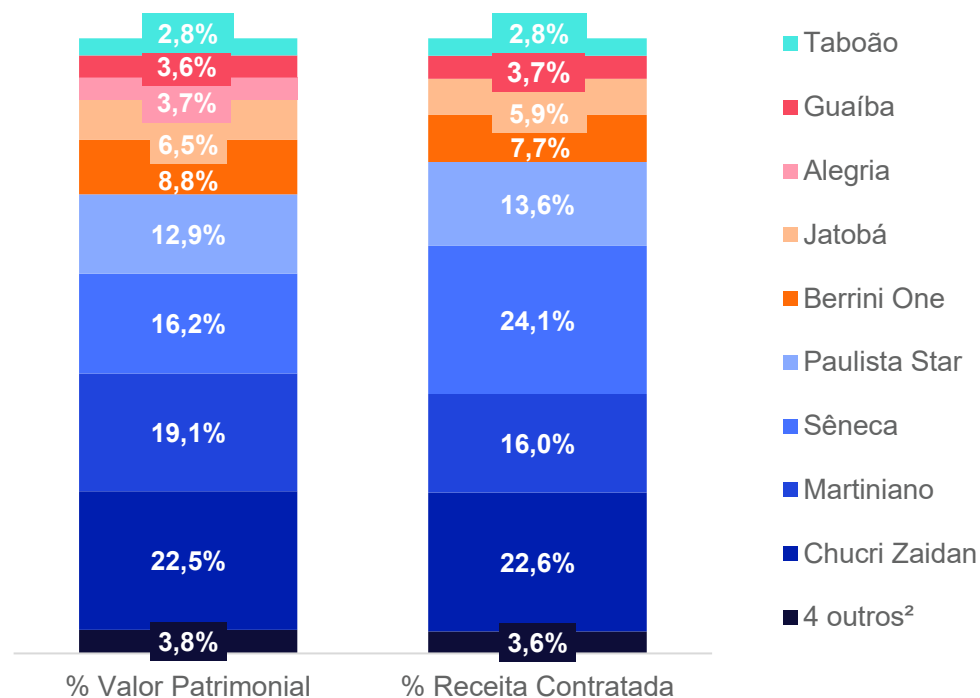
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucri Zaidan	R\$ 37,9	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

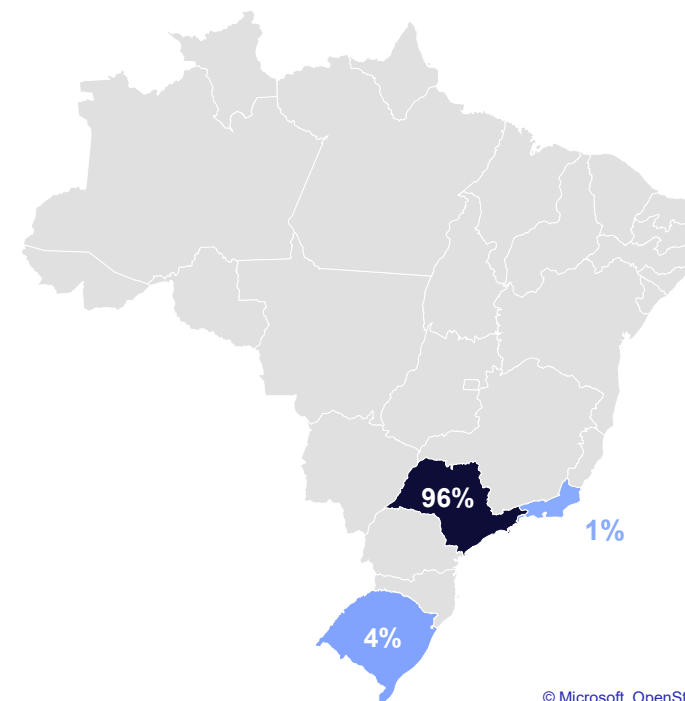


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



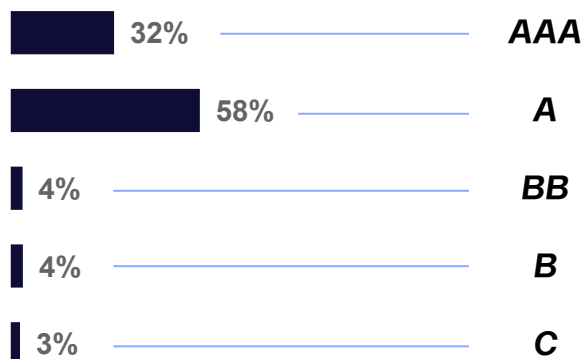
Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

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

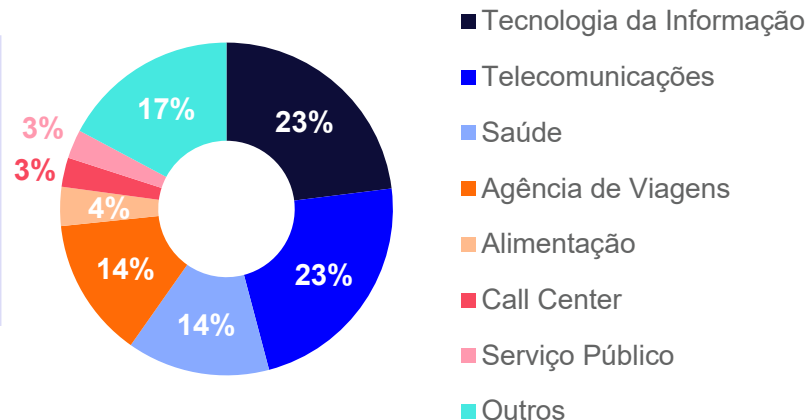
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

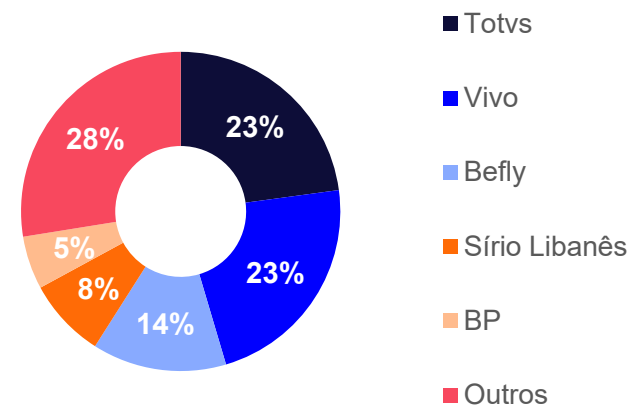
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



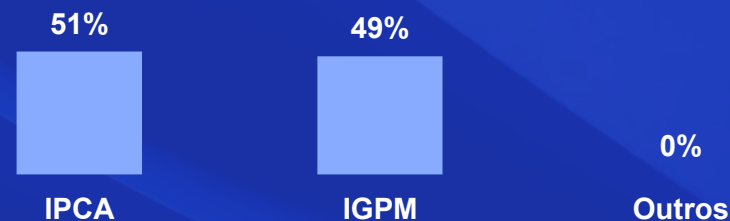
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

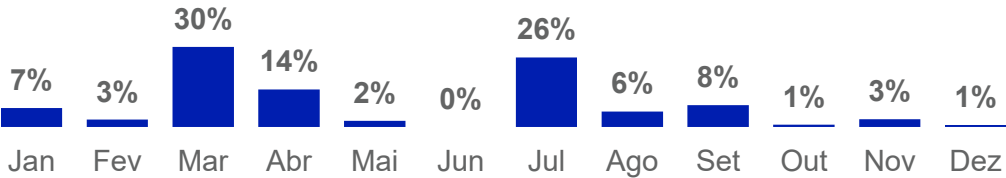


Alocação por Indexador

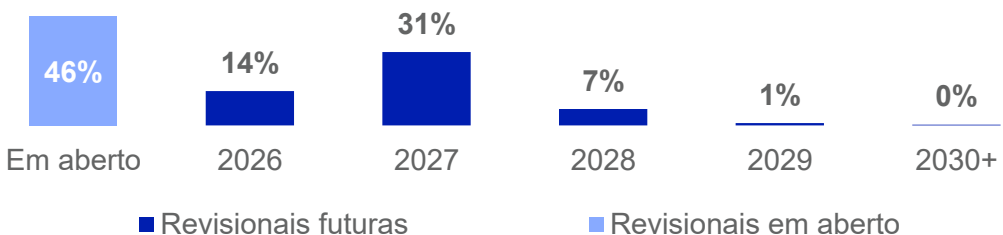


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

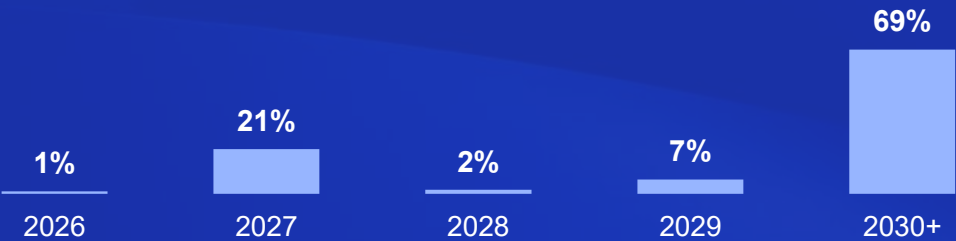
Mês de Reajuste



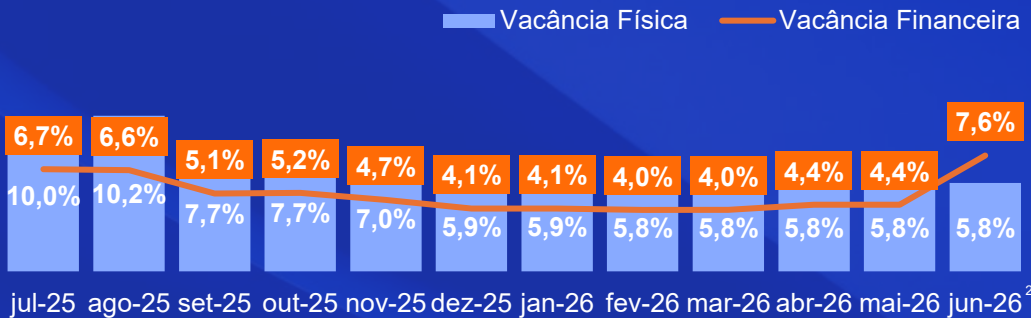
Concentração das Revisionais*



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. ²Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. 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%	5,0	22,5%
2	Martiniano	A	100%	20.060	3,7%	6,1	19,1%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	7,1	16,2%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	0,8	12,9%
5	Berrini One	AAA	21%	6.924	0,0%	2,1	8,8%
6	Jatobá	A	50%	16.739	23,2%	6,4	6,5%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,7%
8	Guaíba	B	100%	10.665	21,1%	2,0	3,6%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	4,8	2,8%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,1	2,0%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,5	1,0%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	4,2	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,2	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.

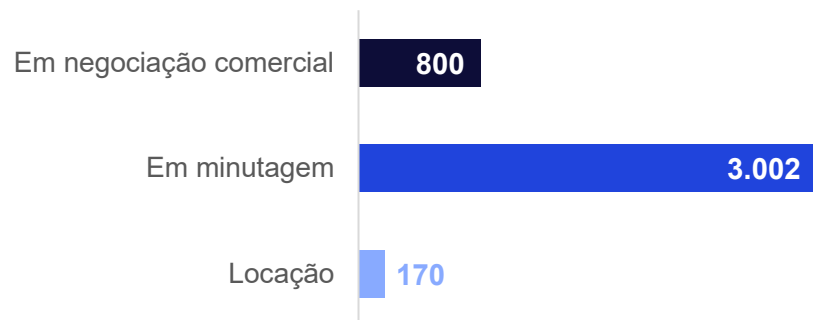


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Durante o período, seguimos dedicados à execução de frentes estratégicas relevantes em diferentes ativos do portfólio.

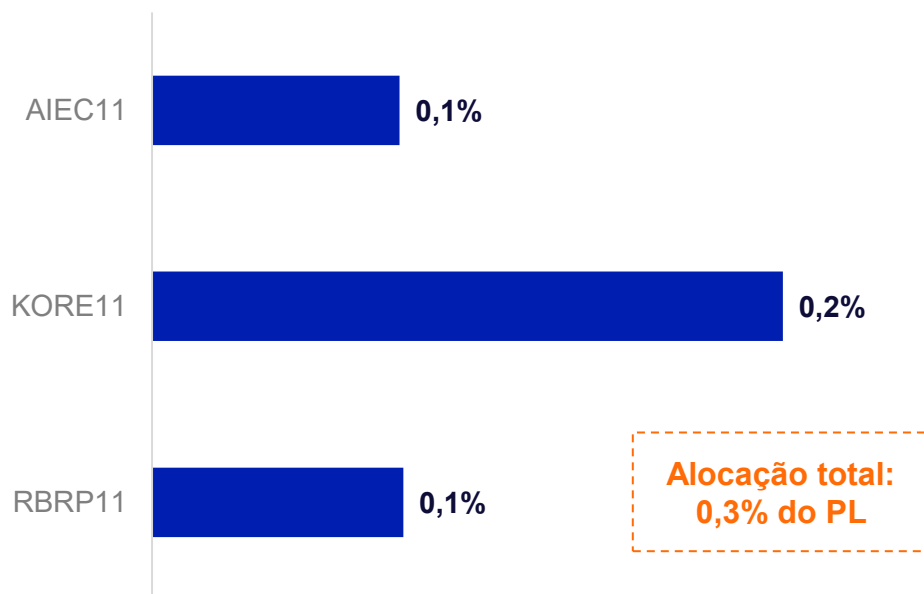
No Edifício Guaíba, estamos avançando nas negociações com um atual locatário, buscando ampliar sua presença no empreendimento e capturar oportunidades adicionais de ocupação.

No Edifício Transatlântico, continuamos conduzindo o processo de comercialização das unidades, em linha com a estratégia definida para o ativo e com foco na geração de valor por meio de desinvestimentos seletivos.

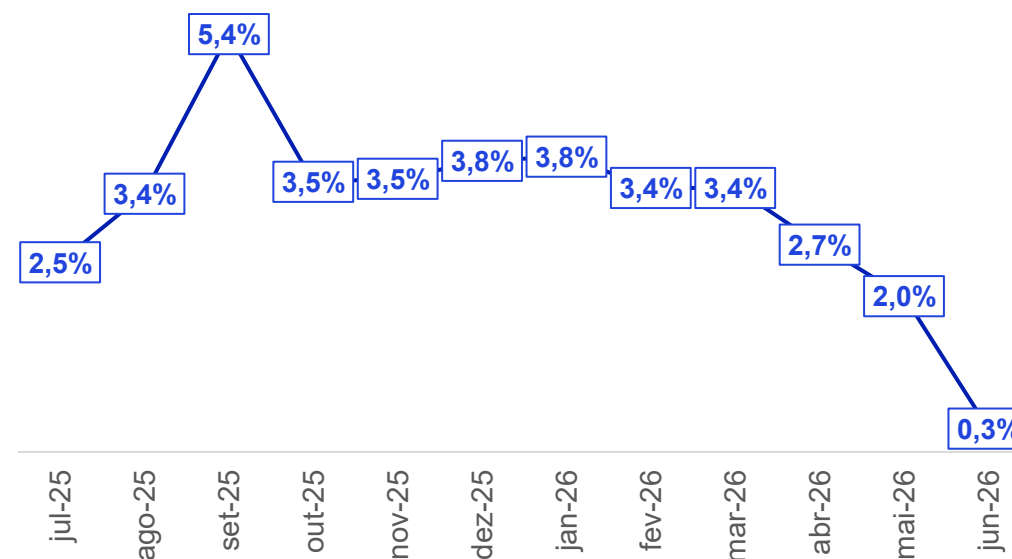
Já no Edifício Jatobá, observamos evolução positiva na atividade comercial, com uma negociação em estágio avançado de documentação contratual. A potencial ocupação reforça as perspectivas de redução da vacância do empreendimento e contribui para o fortalecimento de sua dinâmica operacional.

O Fundo possui uma carteira composta de 3 FIs que no final do mês representavam 0,3% do seu patrimônio líquido. A gestão tem promovido a racionalização da carteira de FIs, com redução gradual das posições ao longo dos últimos meses.

Carteira FI – Alocação (% do PL)

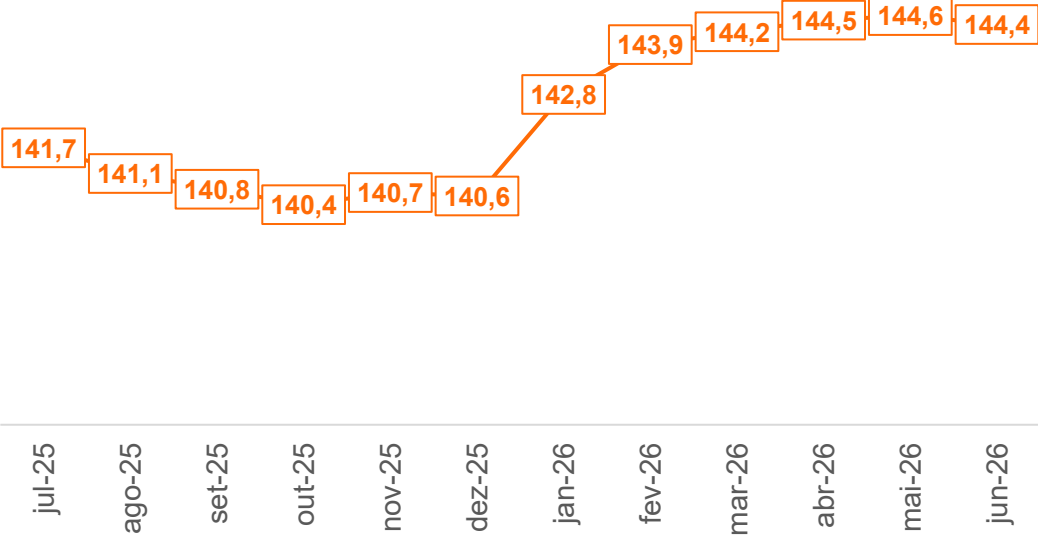
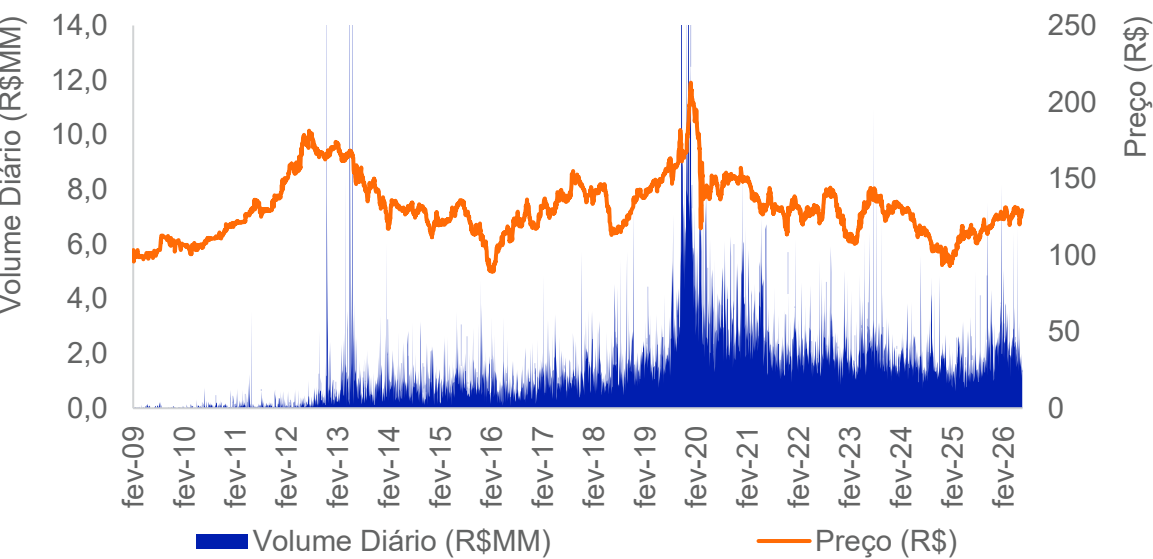


Alocação em FI (% do PL)



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,8	2,4	2,2
Giro*	1,7%	22,2%	41,1%

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

PATRIA

Anexos

Real Estate

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 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.