

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Julho 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	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/3)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo registrou **receita total de R\$ 1,44/cota e resultado distribuível de R\$ 1,15/cota**. Importante ressaltar que o resultado do mês foi impactado positivamente, de forma não recorrente, pela venda de dois conjuntos do 11º andar do ativo Berrini One, que gerou um lucro de R\$ 0,45/cota, [clique aqui](#) para acessar o fato relevante. Durante o mês o resultado também foi impactado pela venda da totalidade restante das posições em FII's que deduziram R\$ 0,06/cota do resultado extraordinário.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago em 14 de agosto. Conforme informado no relatório anterior, **projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do segundo semestre**. Ao final de julho a **reserva acumulada era de R\$ 2,58/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Conforme divulgado anteriormente, em julho, houve a saída da locatária Armac no edifício Jatobá, elevando a **vacância física** para **6,6%** e a **vacância financeira**¹ para **8,1%**. Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.732,9 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 146,64

Valor de Mercado*

R\$ 1.415,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 119,80

P/VP*

0,82x

ADTV*

R\$ 2,5 milhões

Dividend Yield (mercado)*

8,5% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,0% 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 (2/3)

Julho 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês de julho foram realizados reajustes em 28.479 m², gerando um incremento de R\$ 0,01/cota na receita imobiliária do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,1% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 65% 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.

APROVAÇÃO 10ª EMISSÃO DE COTAS:

- Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, publicada em 31 de julho de 2026 ([clique aqui](#)), foi aprovada a 10ª emissão de cotas do Fundo, destinada a investidores profissionais, no montante inicial de R\$ 700 milhões. A gestão está estruturando o pipeline de ativos-alvo da oferta e, em breve, deve protocolar o pedido de registro junto à CVM, divulgando informações mais detalhadas nos documentos da emissão.
- As aquisições previstas têm como objetivo elevar o patamar de qualidade e diversificação do portfólio, reforçando o perfil de geração de renda do Fundo no longo prazo.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

13

Nº de locatários¹

45

ABL (m²)*

143.387

WALE*

4,7 anos

Vacância Física*

6,6%

Vacância Financeira*

8,1%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 8.541/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 77,95/m²

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

Fonte: Patria.

1º Semestre de 2026:

Em linha com nossa prática de revisão semestral, encerrado o primeiro semestre de 2026, cabe uma avaliação dos principais avanços do período frente às metas projetadas no relatório de dezembro/2025. No semestre, destacamos a conclusão da renovação contratual com a TOTVS no Edifício Sêneca, o maior contrato do portfólio, com prazo estendido até julho/2033, ainda que com ajuste do valor de aluguel aos patamares de mercado, além da renovação com a Vivo no Chucri Zaidan até 2031. Demos continuidade à racionalização da carteira de FIIs, reduzindo essa alocação para 0,3% do PL ao final do semestre, e gerando um resultado não recorrente positivo de R\$ 0,21/cota entre janeiro e junho.

A vacância física do Fundo permaneceu em patamar historicamente baixo, encerrando o semestre em 5,8%. Seguimos avançando em frentes comerciais relevantes, com destaque para a negociação de meio andar no Edifício Jatobá (em fase de minutagem), as tratativas para ampliação da locatária atual no Guaíba e o processo de comercialização das unidades do Transatlântico.

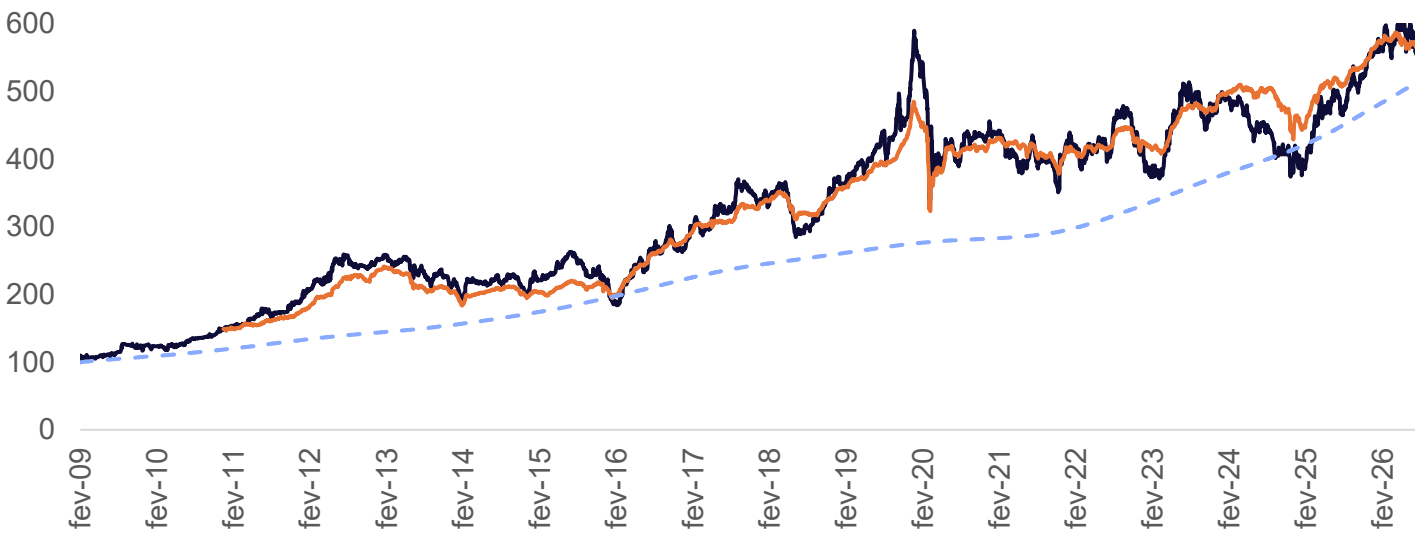
O **resultado recorrente do semestre ficou em R\$ 0,76/cota**, abaixo da previsão de R\$ 0,86/cota, impactado principalmente pelo ajuste do aluguel na renovação da TOTVS. Esse efeito foi parcialmente compensado por eventos não recorrentes como a venda dos FIIs e vencimentos de títulos públicos, levando o resultado total a R\$ 0,99/cota, próximo da projeção. Para o 2S26, esperamos recuperação gradual do recorrente para R\$ 0,87/cota, conforme tabela a seguir. Note que conforme informado anteriormente, nossa projeção é a **manutenção dos rendimentos no patamar de R\$ 0,85/cota no semestre**.

(R\$/cota)	Realizado		Projeção
	2S2025	1S2026	2S2026
Recorrente	0,79	▼ 0,76	0,87
Não recorrente	0,20	▲ 0,23	0,13
Resultado	0,99	0,99	1,00
Distribuição Média Mensal¹	0,96	0,96	

¹ Considera o guidance de rendimentos no semestre de R\$0,85/cota e a distribuição extraordinária do fim do semestre de R\$1,50/cota

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	-6,0%	2,3%	464,3%	11,1%
IFIX	-0,3%	1,1%	-	-
CDI Bruto	1,2%	8,2%	414,3%	10,5%

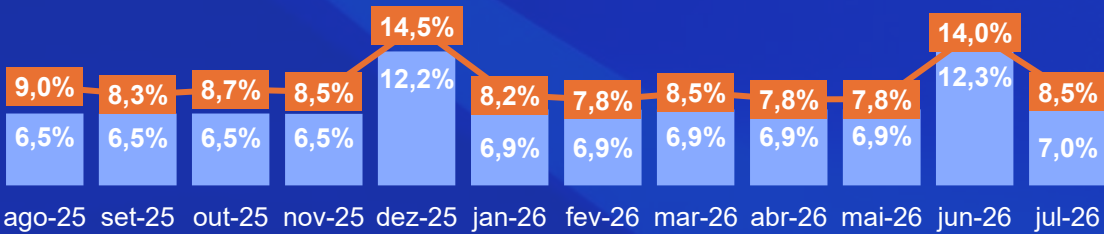
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | 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.

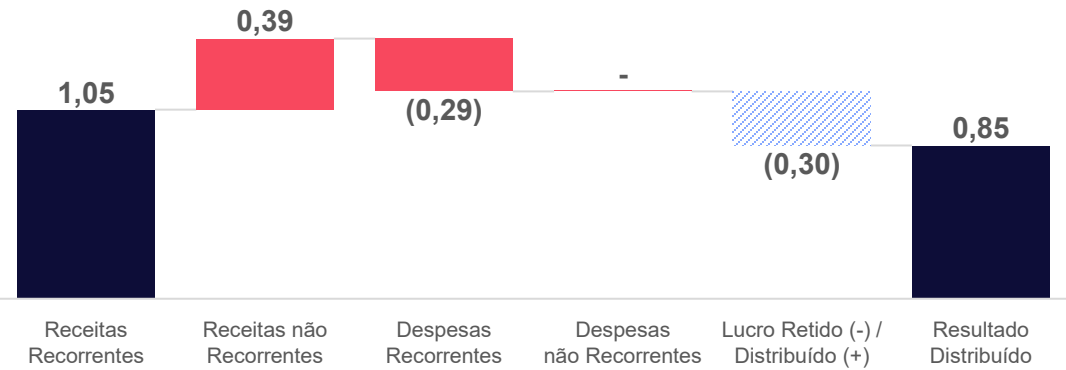
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	Jul-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	10.510.357	0,89	69.434.328	122.291.099
Receitas Mobiliárias*	1.887.940	0,16	12.265.872	19.981.724
Receitas Extraordinárias	4.657.447	0,39	21.228.147	36.034.770
Receitas – Total	17.055.744	1,44	102.928.347	178.307.593
Despesas Imobiliárias*	(1.146.789)	(0,10)	(6.208.283)	(10.226.802)
Despesas Operacionais*	(1.834.707)	(0,16)	(11.297.950)	(18.456.981)
Despesas Financeiras*	(494.074)	(0,04)	(3.568.979)	(6.632.465)
Despesas – Total	(3.475.570)	(0,29)	(21.075.213)	(35.316.248)
Resultado Distribuível*	13.580.174	1,15	81.853.135	142.991.345
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	77.997.262	135.904.321

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



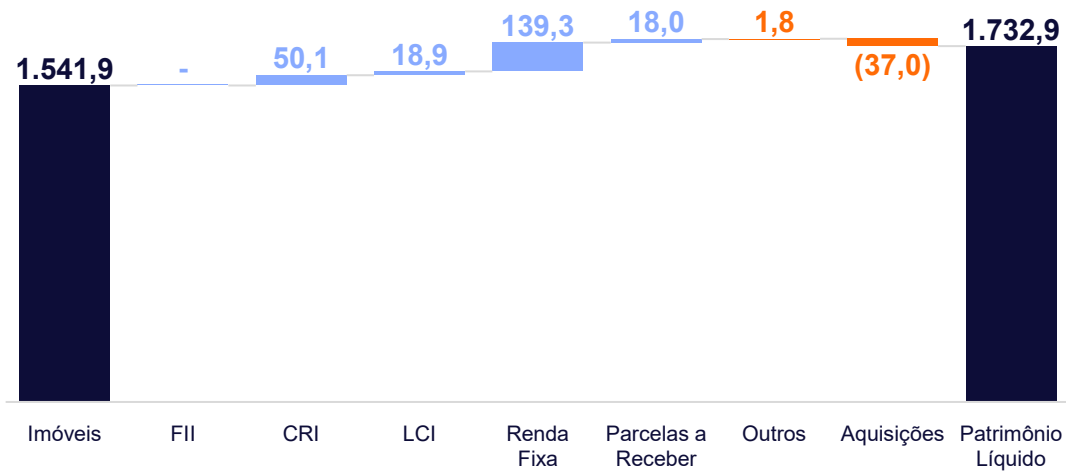
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 86% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 10% em caixa. O Fundo tem um passivo de R\$ 37 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	16,5	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			18,0	

Parcelas a Pagar

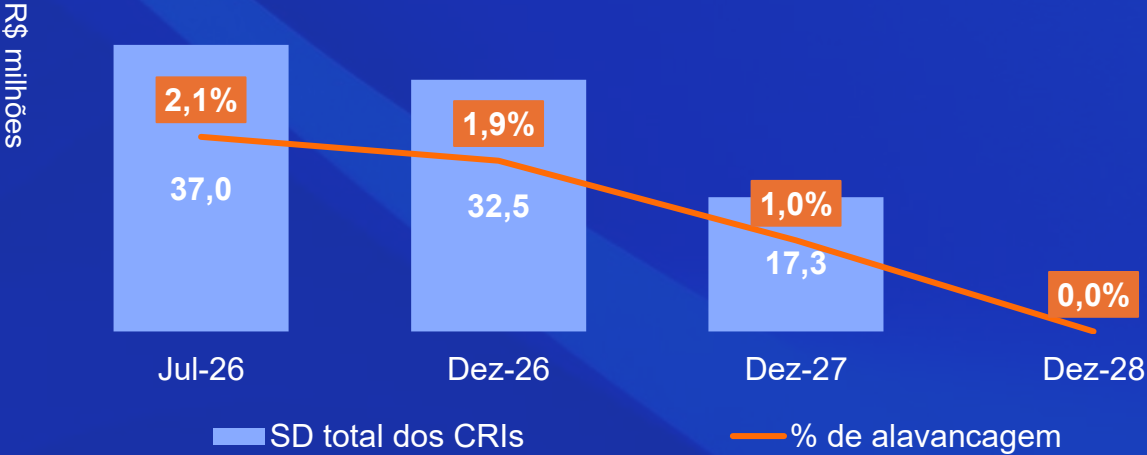
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(13,1)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(13,1)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(23,9)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(23,9)	

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

Saldo Devedor

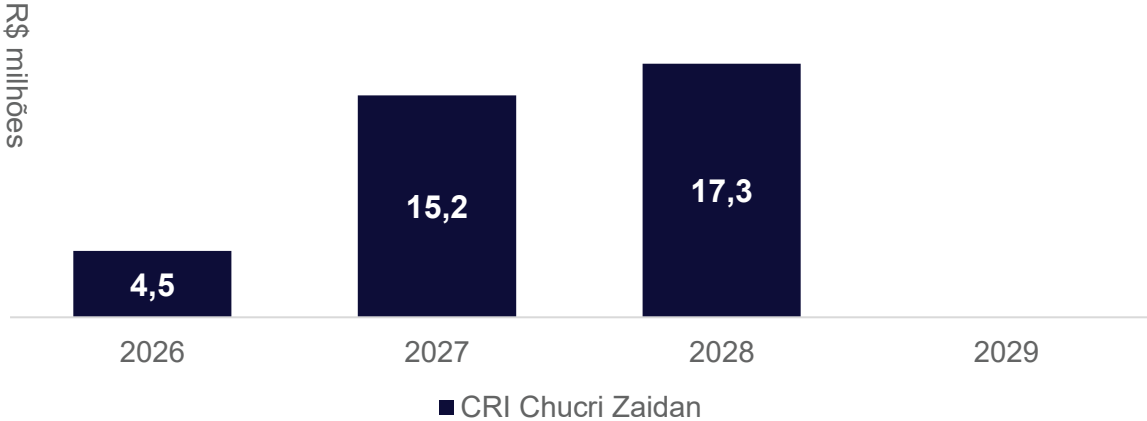
Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 1,9% ao final de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável. Para uma avaliação mais completa, o fundo também deve ser analisado sob a ótica da alavancagem pelo endividamento líquido. Dessa forma, ao considerarmos 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*

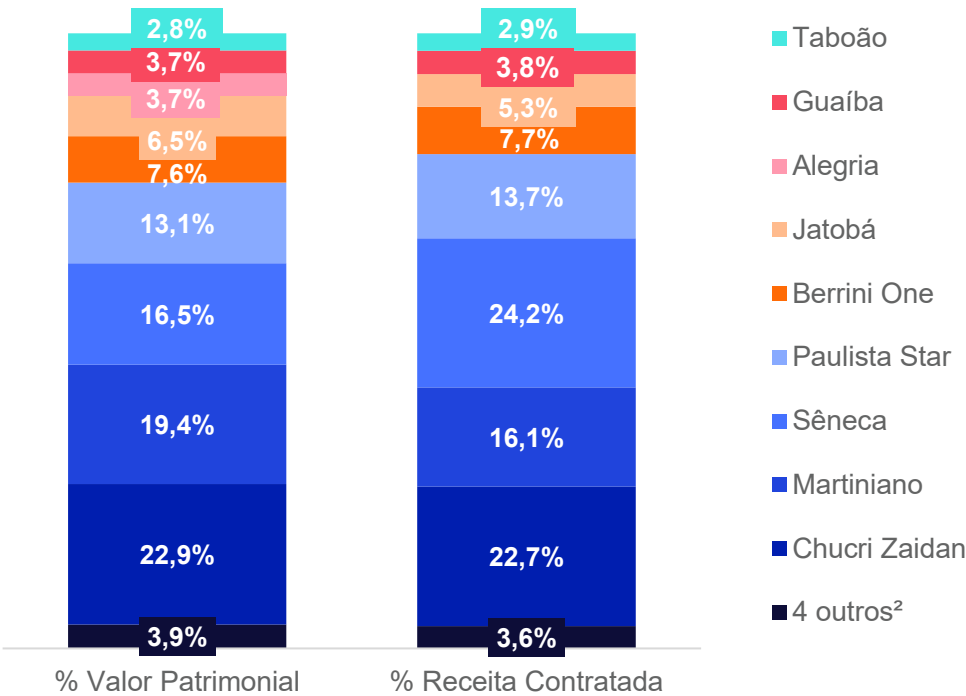
CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucris Zaidan	R\$ 37,0	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

Amortização do Saldo Devedor atual

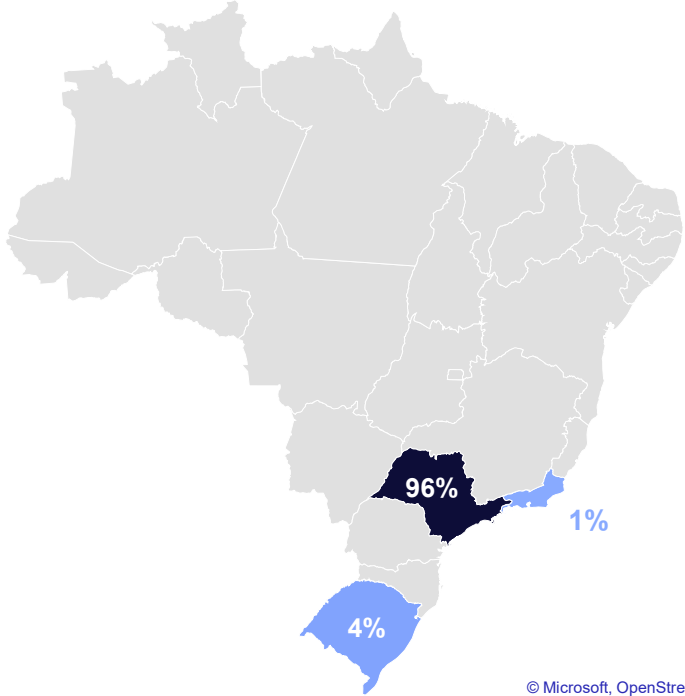


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



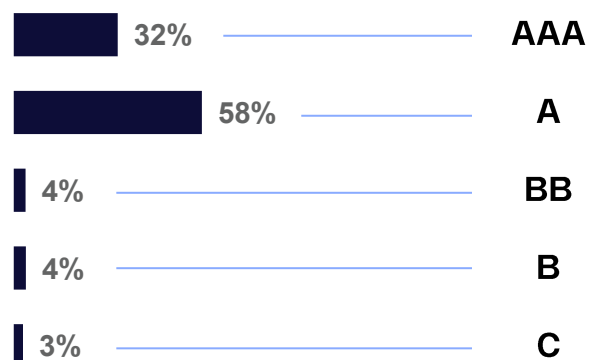
Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **143 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **86% do VP** do Fundo

*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.

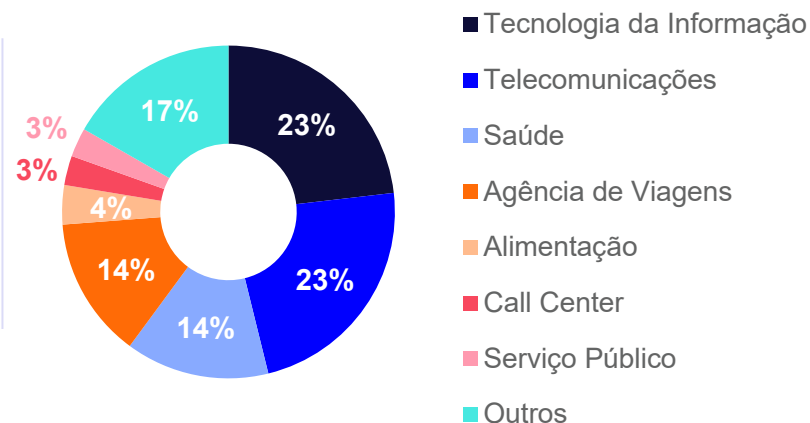
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

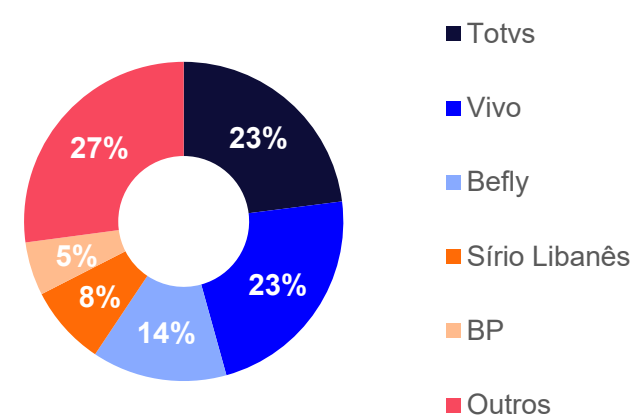
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



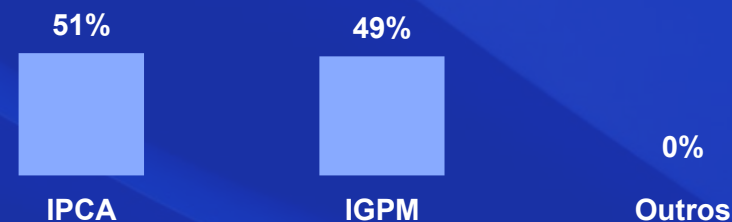
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

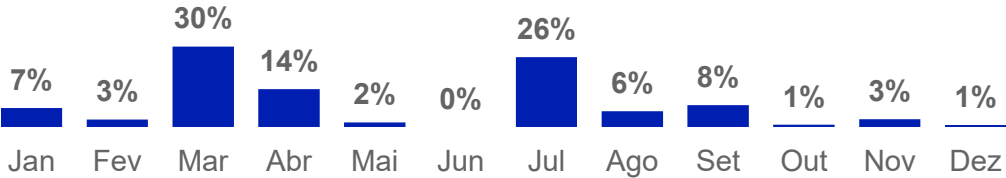


Alocação por Indexador

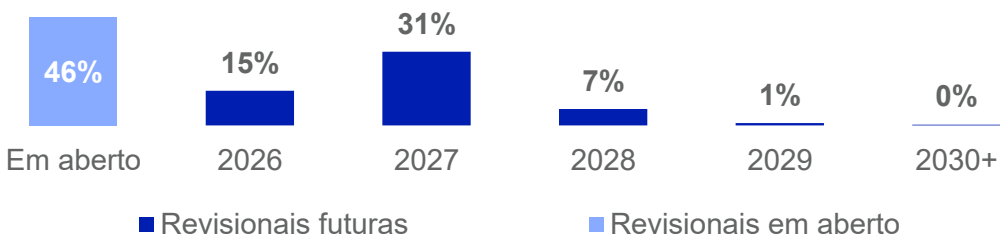


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

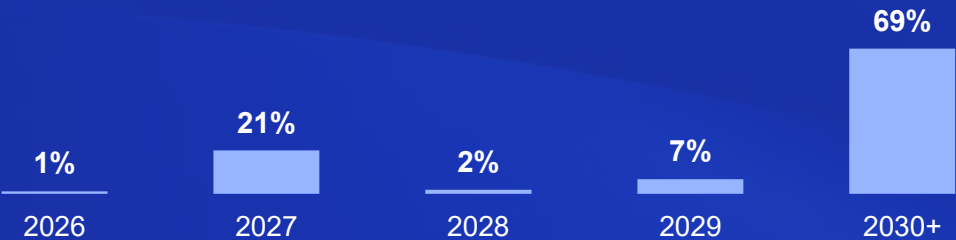
Mês de Reajuste



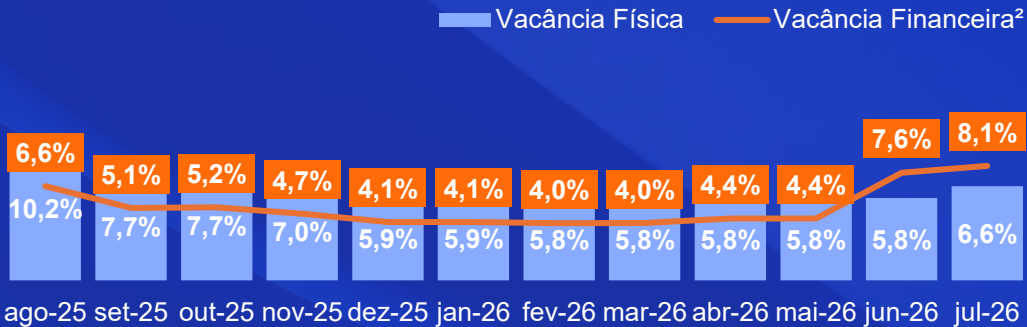
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*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.

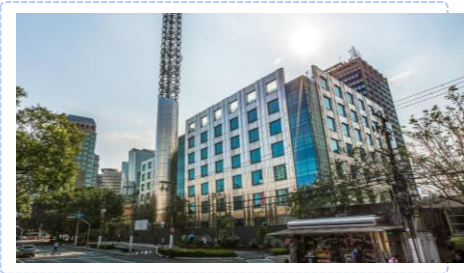
Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Chucrí Zaidan	A	100%	22.810	0,0%	4,9	22,9%
2	Martiniano	A	100%	20.060	3,7%	6,1	19,4%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	7,0	16,5%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	0,7	13,1%
5	Berrini One	AAA	21%	6.007	0,0%	2,0	7,6%
6	Jatobá	A	50%	16.739	30,0%	7,0	6,5%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,7%
8	Guaíba	B	100%	10.665	21,1%	1,9	3,7%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	4,7	2,8%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,0	2,1%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,5	1,0%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	4,1	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,1	0,3%
Total				143.387	6,6%	4,7	100%

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

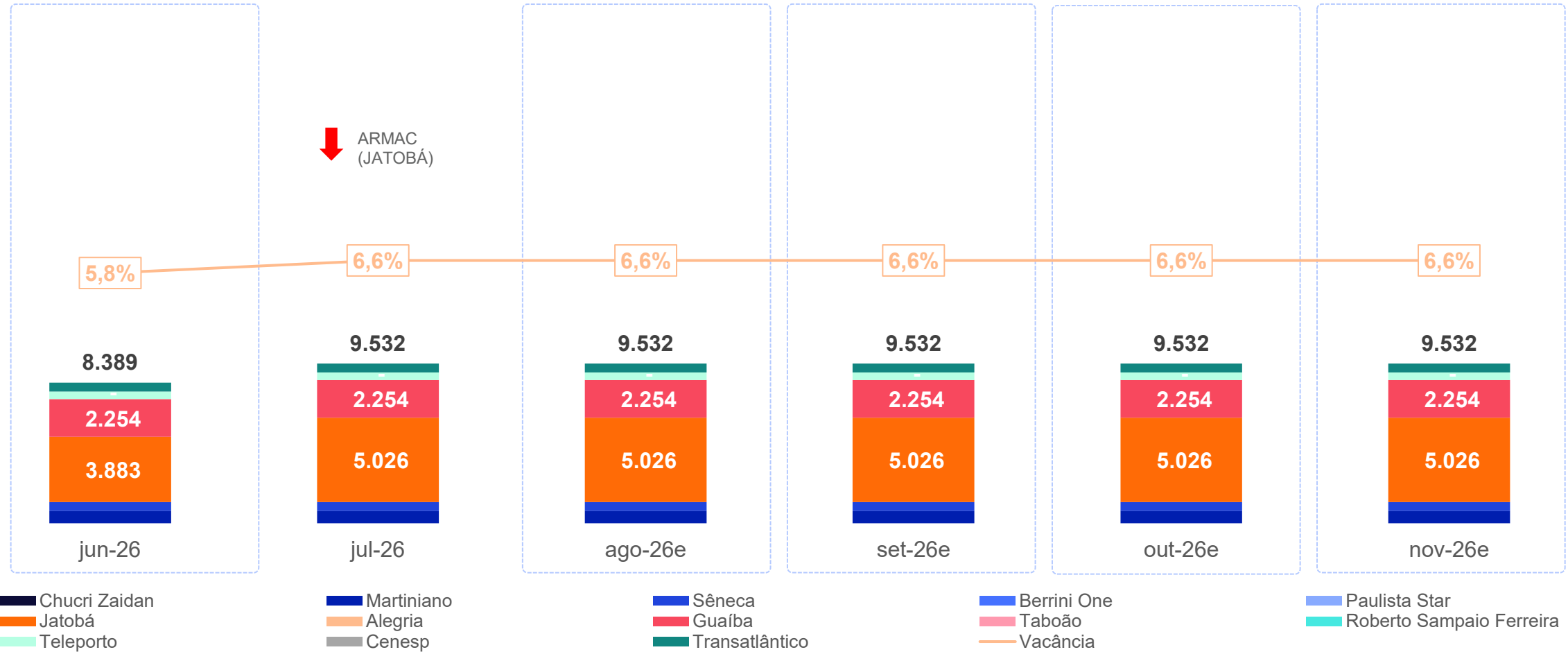


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

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.

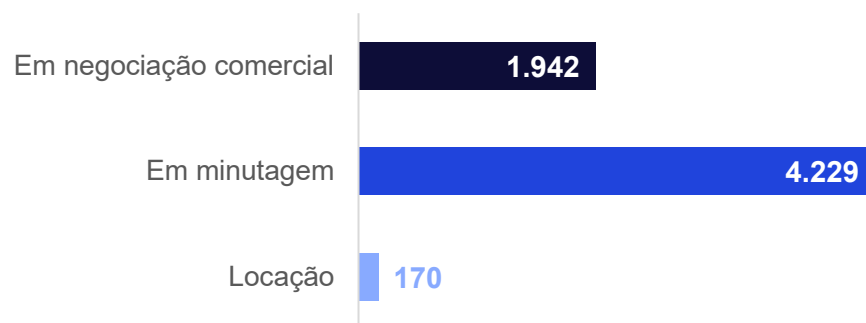


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 avançando em iniciativas estratégicas voltadas à maximização da ocupação e à geração de valor nos ativos do portfólio.

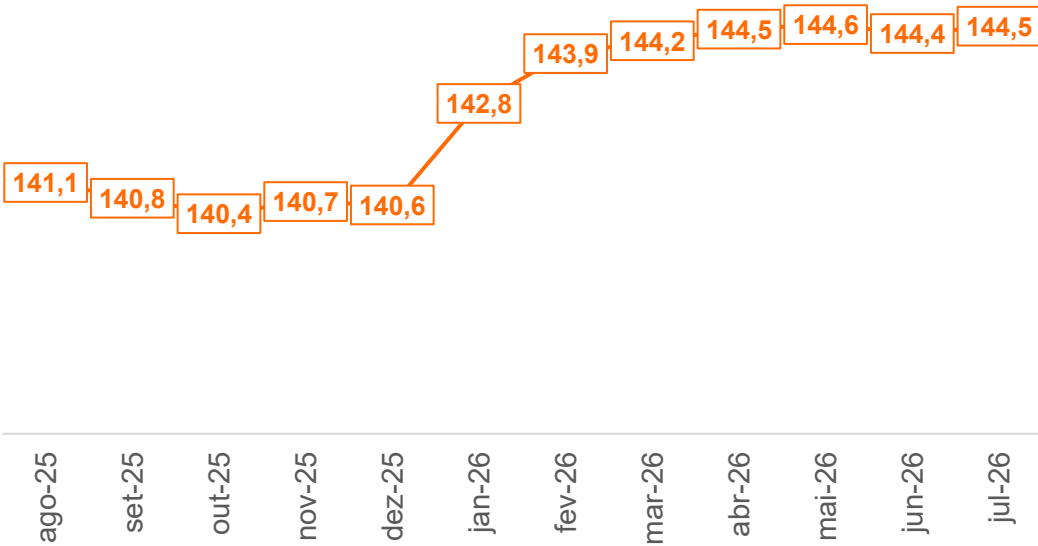
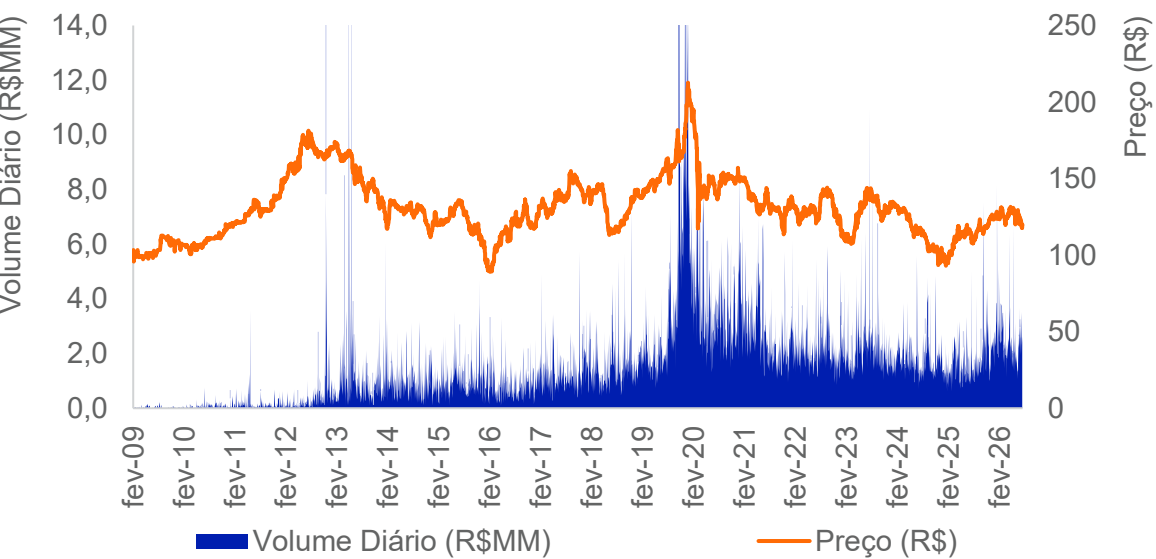
No Edifício Guaíba, evoluímos nas negociações para a expansão da SEDUC, atual locatária do empreendimento. As discussões já se encontram em fase de minuta contratual, representando um avanço relevante para a concretização da operação e para o fortalecimento da ocupação do ativo no longo prazo.

No CBOP Jatobá, foi concluída a devolução do 6º andar, conforme previamente previsto e amplamente alinhado ao nosso planejamento. Em paralelo, avançamos nas diligências e na negociação da minuta contratual de uma potencial locação de aproximadamente 3.000 m², contemplando a reocupação integral da área devolvida no 6º andar, além da absorção de parte do 4º andar. Caso concretizada, a operação permitirá não apenas recompor a ocupação do espaço desocupado, como também promover uma redução adicional da vacância do empreendimento.

Já no Edifício Transatlântico, permanecemos conduzindo discussões com potenciais investidores interessados na aquisição das unidades destinadas à ocupação própria. As negociações seguem em andamento e estão alinhadas à estratégia de desinvestimento do ativo, com foco na captura de valor e na maximização dos retornos para o portfólio.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,5	2,4	2,2
Giro*	4,6%	26,8%	42,7%

*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\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 37 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.