

HGRE | PATRIA ESCRITÓRIOS FII

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), e **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administrador e gestora do **PATRIA ESCRITÓRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Nesta data, o Fundo celebrou compromisso de venda e compra ("CVC") para a alienação da totalidade do ativo objeto do Projeto Alegria ("Imóvel"), pelo preço de R\$ 115.500.000,00 (cento e quinze milhões e quinhentos mil reais) ("Preço").

Após superadas determinadas condições do negócio no prazo de até 6 (seis) meses a contar da presente data, o Preço será pago mediante sinal de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo que o saldo remanescente de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) será pago em 5 (cinco) parcelas anuais, cujos valores serão reajustados pela variação do IPCA, nos termos do CVC.

Até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel foi de R\$ 59.040.555,95 (cinquenta e nove milhões, quarenta mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e noventa e cinco centavos). O Preço é aproximadamente 95,6% (noventa e cinco vírgula seis por cento) superior ao referido custo e aproximadamente 102,1% (cento e dois vírgula um por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel, de R\$ 57.138.678,00 (cinquenta e sete milhões, cento e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e oito reais).

Considerando valores reais, o lucro em regime de caixa estimado para o Fundo é de R\$ 42.729.846,00 (quarenta e dois milhões, setecentos e vinte e nove mil, oitocentos e quarenta e seis reais), equivalente a aproximadamente R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por cota apurado nesta data, a ser reconhecido conforme o recebimento das parcelas da operação.

A partir da superação das condições do negócio dentro do prazo de até 6 (seis) meses e do efetivo recebimento do Sinal pelo Fundo, a Compradora passará a ser responsável pelo IPTU e o Fundo permanecerá responsável pela segurança do Imóvel, sendo que tais condições prevalecerão até a efetiva transmissão da posse pela Vendedora à Compradora.

A operação resultará em redução das despesas do Fundo relacionadas ao Imóvel. Nos 12 (doze) meses compreendidos entre agosto de 2025 e julho de 2026, as despesas de IPTU totalizaram R\$ 1.594.254,84 (um milhão, quinhentos e noventa e quatro mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e quatro

PATRIA

GESTOR

genial

ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



centavos), equivalentes a aproximadamente R\$ 0,011 (onze milésimos de real) por cota por mês, e as despesas condominiais e custos acessórios totalizaram R\$ 492.077,85 (quatrocentos e noventa e dois mil, setenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), equivalentes a aproximadamente R\$ 0,003 (três milésimos de real) por cota por mês.

O Fundo e o comprador seguirão com os esforços para a superação das condições previstas no CVC dentro do prazo informado.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites do Administrador e da Gestora.

28 de agosto de 2026.

Atenciosamente,

Tese de Desinvestimento – Proposta de Venda do
Ativo Alegria

HGRE11

Patria Escritórios FII

Agosto 2026

Transação | Ed. Alegria

PATRIA

Em linha com a estratégia ativa do HGRE11, o Fundo assinou Compromisso de Venda e Compra (CVC) vinculante referente à venda da totalidade do Ed. Alegria – laje corporativa classe C no Brás, São Paulo, atualmente 100% desocupada. O imóvel foi uma antiga propriedade industrial cuja última ocupação foi de uma empresa de telemarketing.

Visão estratégica da venda: Em linha com a estratégia do Fundo de concentração do portfólio em lajes corporativas de alto padrão técnico localizadas em regiões comerciais estratégicas, foi deliberada pelo gestor a venda deste ativo, atualmente 100% vago e com características mais associadas à um *landbank* do que um imóvel gerador de renda. Esse cenário foi reforçado pela aprovação, pela prefeitura, do novo PIU Setor Central, que elevou o coeficiente de aproveitamento máximo para cerca de 7x a área do terreno em projetos residenciais, o que tornou o valor do imóvel como terreno superior ao seu potencial como escritório. Diante desse contexto, a gestão conduziu o processo de venda, cujos números estão detalhados a seguir e que, em nossa visão, representam um destravamento de valor relevante para os cotistas, ficando a conclusão da operação condicionada ao cumprimento de condições precedentes.



Rua Alegria, 86

RESUMO DO ATIVO

LOCALIZAÇÃO

Brás, São Paulo · 11.336 m² de ABL total

AQUISIÇÃO · 2011

R\$59 MM (R\$5.208/m²)

RESUMO DA TRANSAÇÃO

VALOR TOTAL DA VENDA

R\$ 115 MM

R\$ 10.145/m²

PAGAMENTO²

R\$ 5,5 MM à vista + 5 parcelas anuais

LUCRO TOTAL DA OPERAÇÃO

R\$ 42,7 MM



R\$ 56,5 MM
Ganho de Capital

R\$ 3,62/cota
Resultado total por cota²

Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep navy blue with a large, flowing, wavy shape in a lighter, vibrant blue. This shape starts from the top left, curves across the top, and then sweeps down towards the right side, creating a sense of movement and depth. The word "PATRIA" is centered in the lower half of the image, set against the dark navy background.

PATRIA