

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

CÓDIGO ISIN DAS NOVAS COTAS: BRHGRECTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NA B3: HGRE11

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/323, EM 28 DE AGOSTO DE 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo" ou "Classe"), o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), o **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestora da carteira da Classe ("Gestora", e quando em conjunto com a Administradora e o Fundo, os "Ofertantes"), e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e, ainda, eventuais instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição, por meio de (i) carta convite disponibilizada pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("B3"); ou (ii) termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta") comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 4.773.595 (quatro milhões, setecentas e setenta e três mil, quinhentas e noventa e cinco) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("Novas Cotas"), da 10ª (décima) emissão da Classe, com valor unitário de R\$146,64 (cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) ("Preço de Emissão"), realizada nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta"), perfazendo o montante total de, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida), até:

R\$ 699.999.970,80*

(seiscentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta reais e oitenta centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), compreendendo, dentre outros, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, fundos de investimento, investidores não residentes e pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que atestem por escrito sua condição de "investidor profissional", nos termos da regulamentação aplicável.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$0,07 (sete centavos) por Nova Cota, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição serão utilizados para o pagamento dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido ao Coordenador Líder, no valor total de R\$1,83 (um real e oitenta e três centavos) por Nova Cota, considerando a colocação do Montante Inicial da Oferta, o qual será arcado pela Gestora, observado que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$1.467,10 (mil e quatrocentos e sessenta e sete reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária e o preço de subscrição de R\$146,71 (cento e quarenta e seis reais e setenta e um centavos) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que o Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.000.084,80 (um milhão e oitenta e quatro reais e oitenta centavos), equivalente a 6.820 (seis mil, oitocentas e vinte) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, inclusive aqueles que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), terão a faculdade, como condição de eficácia de seu documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação"), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Crêditos de Aceitação da Oferta").

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderão apresentar suas intenções de investimento por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, nos termos e condições previstos nos Documentos da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e os Crêditos de Aceitação da Oferta acima descritos. As intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta serão consolidadas pelo Coordenador Líder para fins de definição da alocação das Novas Cotas.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais e as regras aplicáveis da B3, após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para verificar, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Novas Cotas, considerando as intenções de investimento consolidadas pelo Coordenador Líder, observado o Investimento Mínimo por Investidor, com o objetivo de: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, não havendo lote adicional no âmbito da Oferta; e **(iii)** realizar a alocação das Novas Cotas aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limitação de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, ressalvadas as exceções previstas no §1º do referido artigo, inclusive aquelas aplicáveis a instituições financeiras contratadas como formadoras de mercado, gestores de recursos e demais investidores contemplados nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

Caso a demanda apurada durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, a alocação das Novas Cotas será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, podendo ser considerados, entre outros fatores, os objetivos da Oferta, a constituição de uma base diversificada de investidores, a qualidade e o perfil dos investidores, sua estratégia de investimento, seu potencial de permanência na base de cotistas do Fundo e demais critérios julgados adequados para o sucesso da Oferta, observada a regulamentação aplicável ("Crêditos de Rateio"), não sendo adotado rateio proporcional ou linear entre os Investidores. As intenções de investimento que, em razão da aplicação do Critério de Rateio, não forem integralmente atendidas serão canceladas na respectiva proporção, sem qualquer ônus, multa ou encargo para os Investidores.

As Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A liquidação financeira das Novas Cotas ocorrerá em cada data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação"), observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. As intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta serão consolidadas pelo Coordenador Líder para fins de definição da alocação das Novas Cotas.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Caso, após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, nos termos da Resolução CVM 160. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de cotas, que não serão negociáveis até a data definida no formulário de liberação. Tal recibo é correspondente

à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na versão vigente do regulamento do Fundo e do anexo descritivo da Classe (em conjunto, o “Regulamento”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	28/08/2026
2	Data de Corte para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	02/09/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/09/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	18/09/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	21/09/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/09/2026
7	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento ⁽²⁾⁽³⁾	23/09/2026
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/02/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da B3, do Fundos.NET e da CVM.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ A aquisição de Novas Cotas poderá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, ou mediante compensação, total ou parcial, das obrigações de integralização das Novas Cotas assumidas por determinado Investidor com os valores a ele devidos pelo Fundo em decorrência da aquisição, pelo Fundo, de ativos integrantes de sua carteira, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição, sendo certo que tal processo ocorrerá fora do ambiente de negociação da B3.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.bancogenial.com> (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos” e então localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder:** www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar “Patria”, posteriormente, na seção “2026”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado);
- **Gestora:** <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar “Fundos”, selecionar “Nossos FIIs”, “HGRE11”, clicar em “Documentos”, depois “Acessar Central de Documentos” e procurar por “10ª Emissão”);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”

clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);

- **B3:** www.b3.com.br (neste website, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Oferta”, e depois selecionar “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, acessar “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas nos endereços indicados acima.

A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, OBSERVADO O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. DURANTE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, OS INVESTIDORES PODERÃO APRESENTAR SUAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO NOS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, OBSERVADO O INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. CONSIDERANDO QUE A OFERTA É SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM, À B3 E/OU POR MEIO DO FUNDOS.NET, NOS ENDEREÇOS ACIMA INDICADOS.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

