

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Setembro 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	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

PATRIA

10ª Emissão de Cotas do

HGRE11

Patria Escritórios FII

O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Início no dia 28/08 para comunicar o início da 10ª Emissão de Cotas do Patria Escritórios FII (HGRE11), com montante total de R\$ 700 milhões. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos [aqui](#).

Clique aqui para ver o
Material Publicitário na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo registrou **receita total de R\$ 1,24/cota e resultado distribuível de R\$ 1,03/cota**. Importante ressaltar que o resultado do mês foi impactado positivamente, de forma não recorrente, (i) pelo ganho de capital de R\$ 0,09/cota com vencimento do título de LCI e (ii) pela parcela final da venda do Transatlântico, que gerou um lucro de R\$ 0,04/cota, [clique aqui](#) para acessar o fato relevante.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago em 15 de outubro. Conforme informado no relatório anterior, **este deve ser o guidance de rendimento segundo semestre de 2026**. Ao final de setembro a **reserva acumulada era de R\$ 3,03/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em setembro houve a locação de 1.143 m² ao Orgânico Coworking no Edifício Jatobá. Dito isso, **a vacância física reduziu de 6,6% para 5,9%**, enquanto a **vacância financeira reduziu de 6,9% para 6,3%** devido ao término do período de carência de três locatários. Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

R\$ 1.780,8 milhões

*Cota Patrimonial**

R\$ 150,69

*Valor de Mercado**

R\$ 1.384,6 milhões

*Cota de Mercado**

R\$ 117,16

*P/VP**

0,78x

*ADTV**

R\$ 2,1 milhões

*Dividend Yield (mercado)**

8,7% a.a.

*Dividend Yield (patrimonial)**

6,8% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de agosto, efeito caixa em setembro, foram **realizados reajustes em 27.581 m², gerando um incremento de R\$ 0,03/cota na receita imobiliária do Fundo.**

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,0% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 61% 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 Financeiros

Nº de edifícios

13

Nº de locatários¹

43

*ABL (m²)**

143.387

*WALE**

4,6 anos

*Vacância Física**

5,9%

*Vacância Financeira**

6,3%

*Preço Médio do Portfólio
(mercado)**

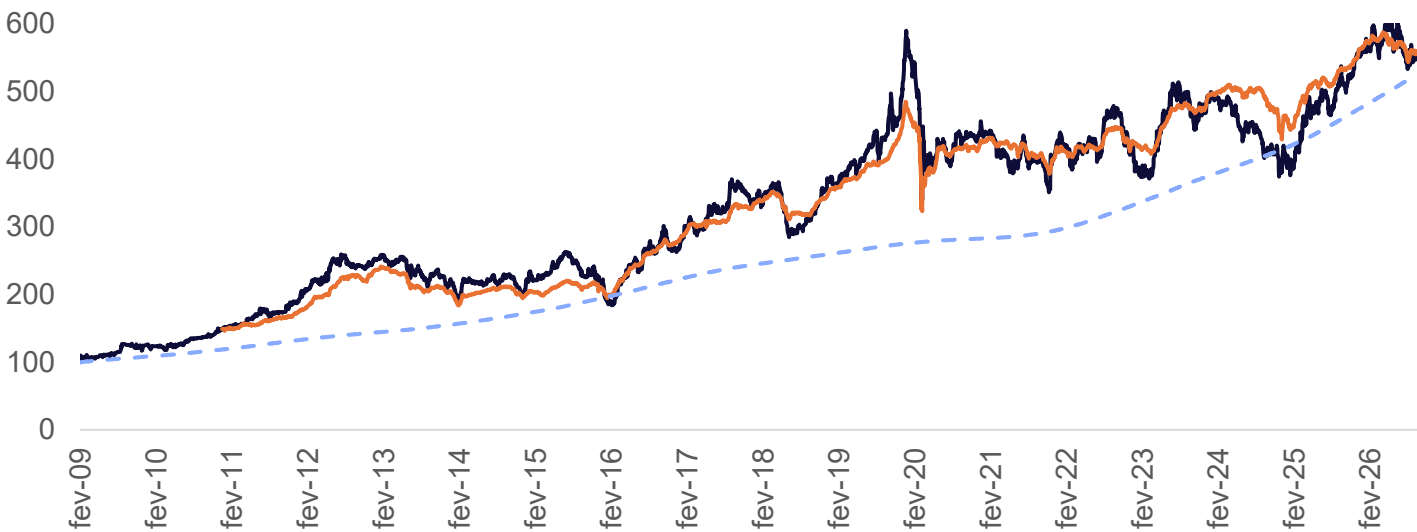
R\$ 7.622/m²

*Aluguel Médio
do Portfólio**

R\$ 78,76/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	-0,4%	1,5%	459,9%	11,0%
IFIX	-0,2%	-0,5%	-	-
CDI Bruto	1,1%	10,6%	425,5%	10,5%

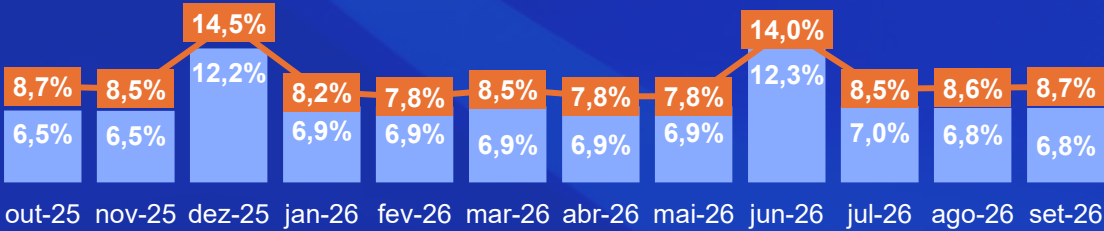
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,96/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,85/cota



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\$)

	Set-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	11.492.504	0,97	91.645.237	123.419.743
Receitas Mobiliárias*	1.636.897	0,14	15.577.558	20.179.955
Receitas Extraordinárias	1.575.335	0,13	26.540.909	31.410.182
Receitas – Total	14.704.736	1,24	133.763.704	175.009.880
Despesas Imobiliárias*	(569.279)	(0,05)	(7.533.139)	(10.058.940)
Despesas Operacionais*	(1.495.017)	(0,13)	(14.542.523)	(18.880.560)
Despesas Financeiras*	(419.493)	(0,04)	(4.489.544)	(6.270.071)
Despesas – Total	(2.483.788)	(0,21)	(26.565.205)	(35.209.572)
Resultado Distribuível*	12.220.948	1,03	107.198.498	139.800.308
Resultado Distribuído	10.045.783	0,85	98.088.147	135.905.002

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)

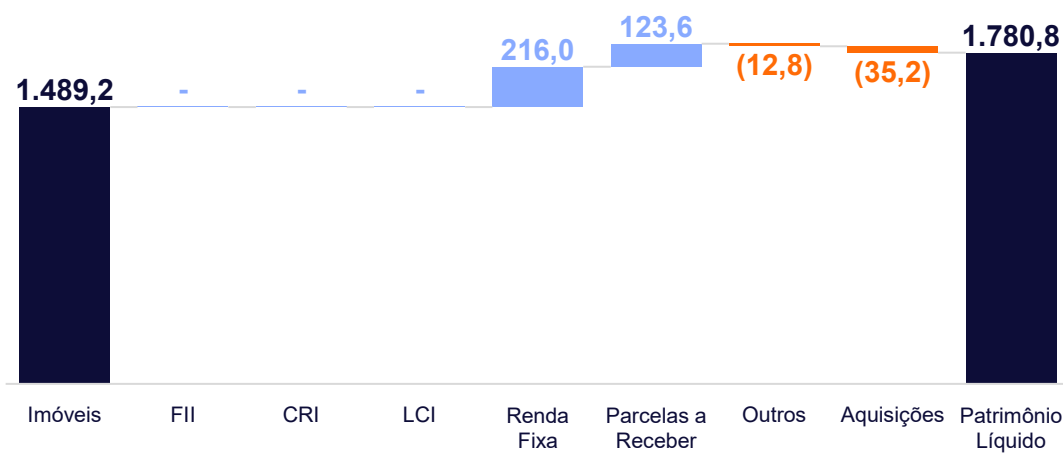


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 84% dos ativos em imóveis, 12% em caixa e 7% de parcelas a receber. O Fundo tem um passivo de R\$ 35 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 14 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	8,1	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Alegria	5,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			13,6	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de Ativo	Venda Edifício Alegria	110,0	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			110,0	

Parcelas a Pagar

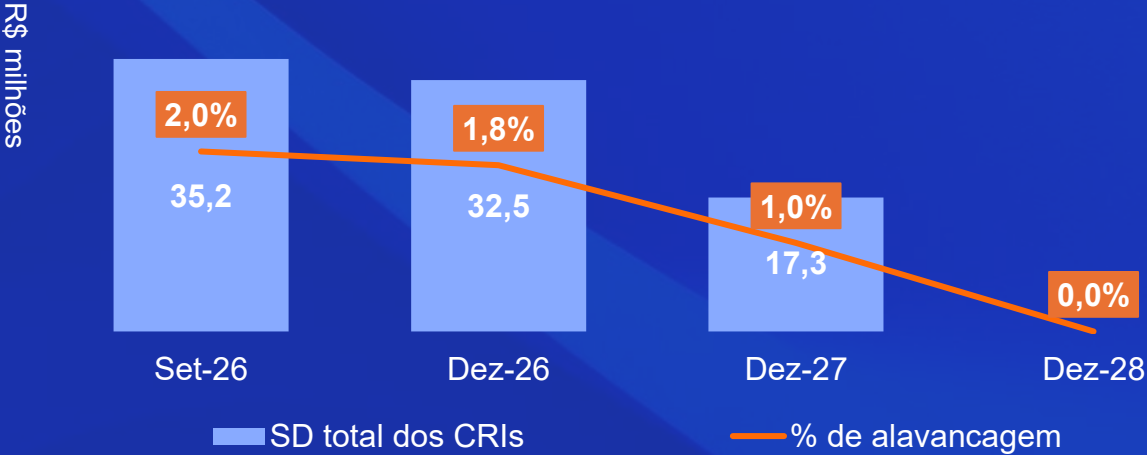
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	CRI Chucru Zaidan	(13,9)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(13,9)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Chucru Zaidan	(21,3)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(21,3)	

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

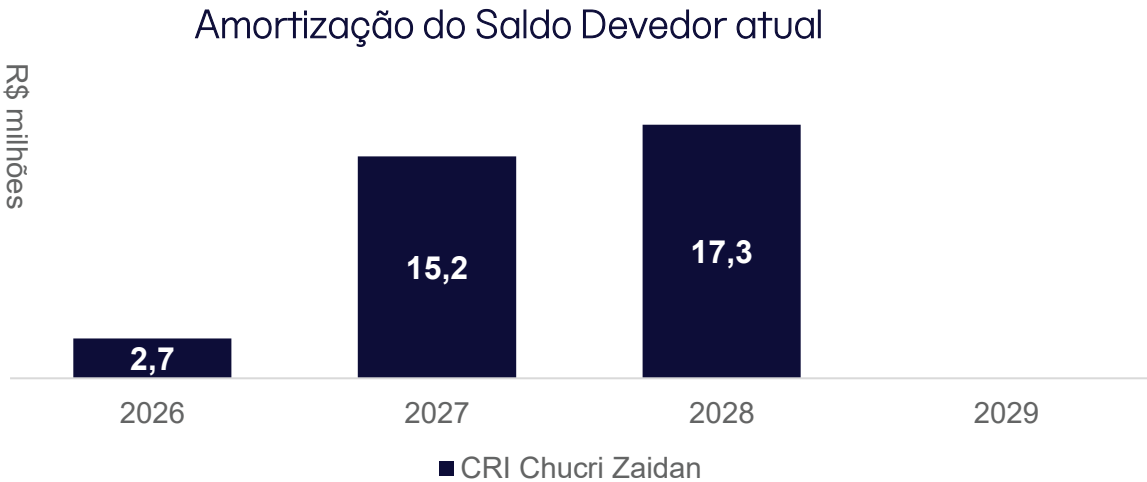
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 1,8% 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.



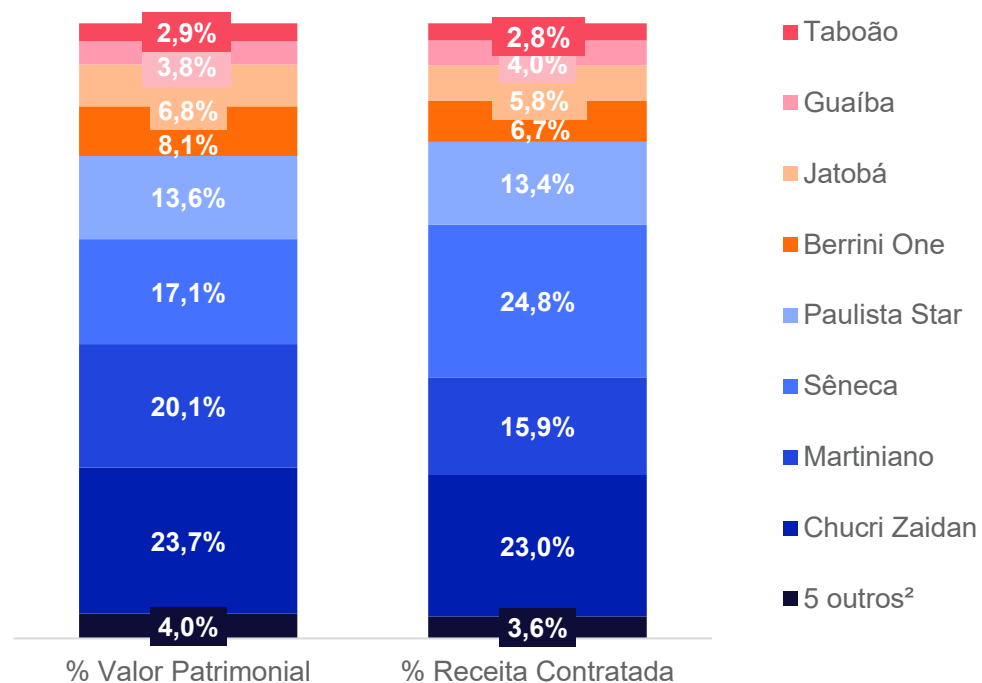
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Spread	Início	Prazo	Carências
CRI Chucris Zaidan	R\$ 35,2	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

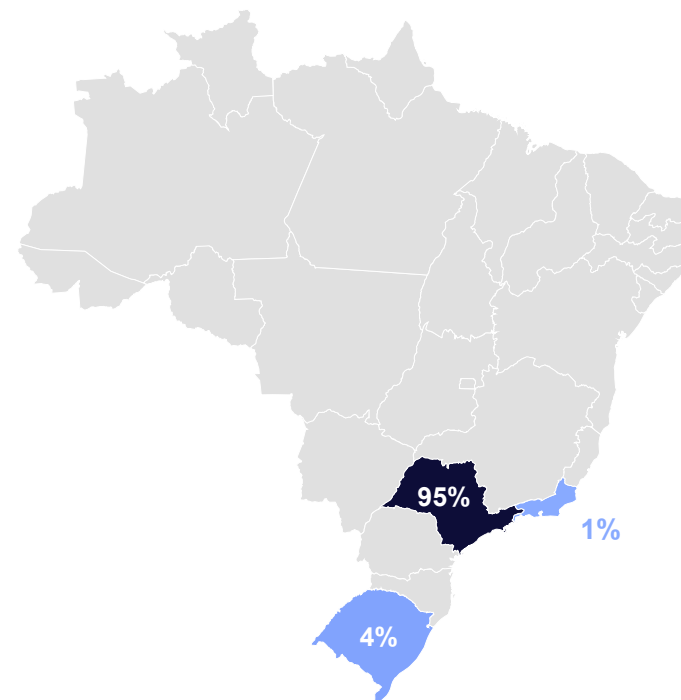


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

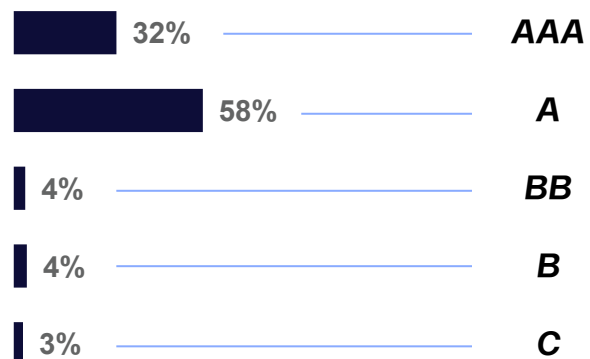


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **143 mil m²** de ABL.
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **89% do VP** do Fundo.

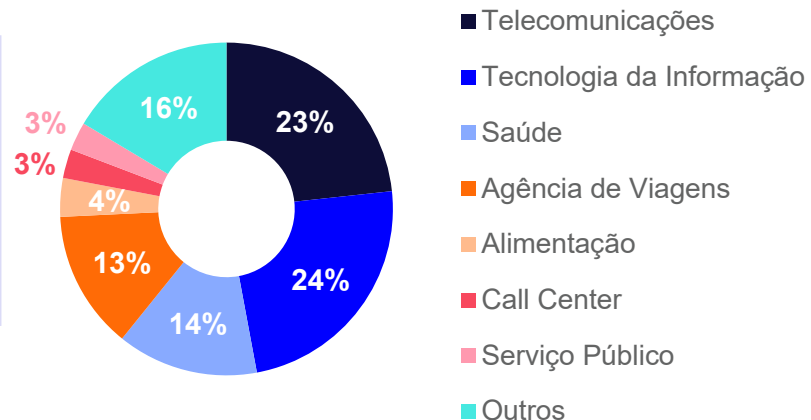
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

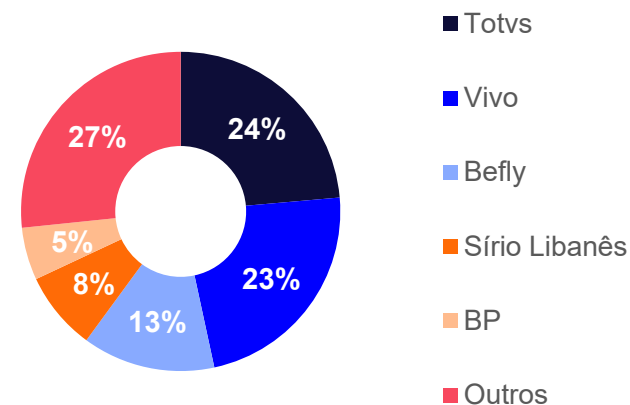
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*

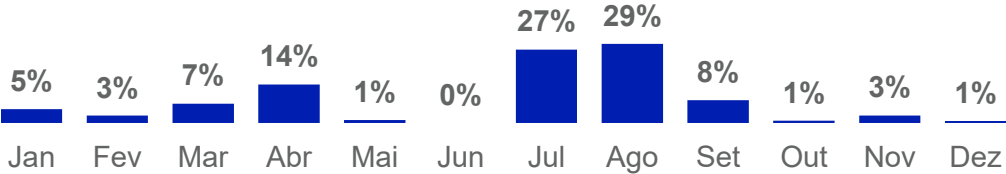


Alocação por Indexador

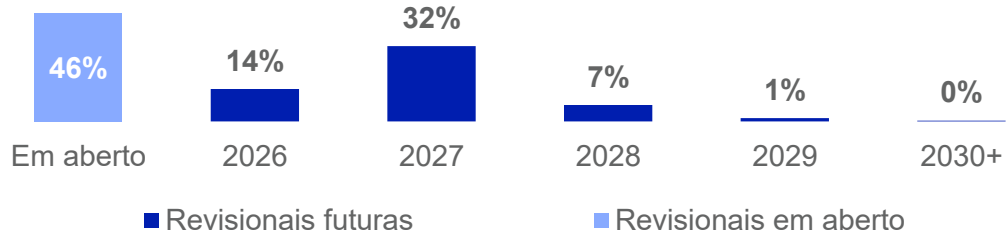


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

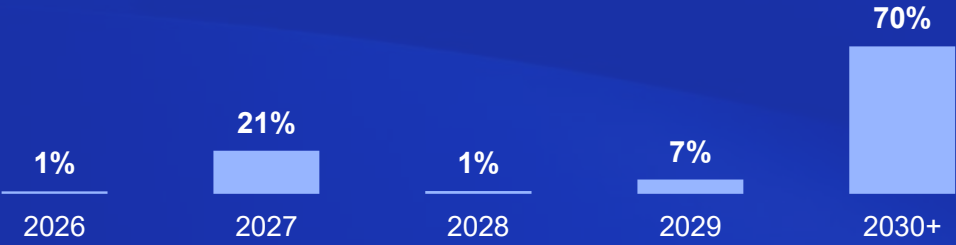
Mês de Reajuste



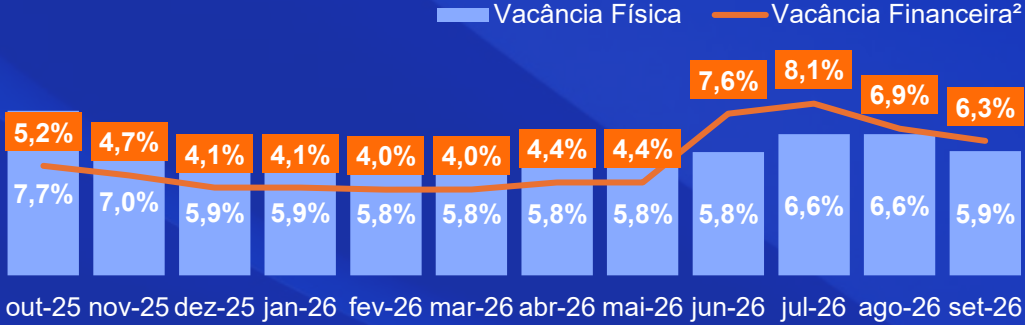
Concentração das Revisionais*



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. ²A partir de junho, 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. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Região	Cidade	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Chucri Zaidan	Chucri Zaidan	São Paulo	A	100%	22.810	0,0%	4,8	23,7%
2	Martiniano	Paulista	São Paulo	A	100%	20.060	3,7%	5,9	20,1%
3	Sêneca	Zona Norte	São Paulo	AAA	100%	26.963	1,9%	6,9	17,1%
4	Paulista Star	Paulista	São Paulo	A	100%	13.702	0,0%	0,5	13,6%
5	Berrini One	Berrini	São Paulo	AAA	21%	6.007	0,0%	1,9	8,1%
6	Jatobá	Alphaville	Barueri	A	50%	16.739	23,2%	7,1	6,8%
7	Guaíba	-	Porto Alegre	B	100%	10.665	21,1%	1,7	3,8%
8	Alegria	Centro	São Paulo	C	100%	0	0,0%	0,0	0,0%
9	Taboão	-	Taboão da Serra	C	100%	16.488	0,0%	4,5	2,9%
10	Roberto Sampaio Ferreira	Berrini	São Paulo	BB	40%	3.520	0,0%	1,9	2,1%
11	Teleporto	Rio Comprido	Rio de Janeiro	BB	6%	2.310	19,8%	2,4	1,1%
12	Cenesp	Panamby Morumbi	São Paulo	BB	1%	3.070	0,0%	3,9	0,6%
13	Transatlântico	Chácara Santo Antônio	São Paulo	BB	5%	1.052	50,0%	0,9	0,3%

143.387 5,9% 4,6 100%

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNECA



BERRINI ONE

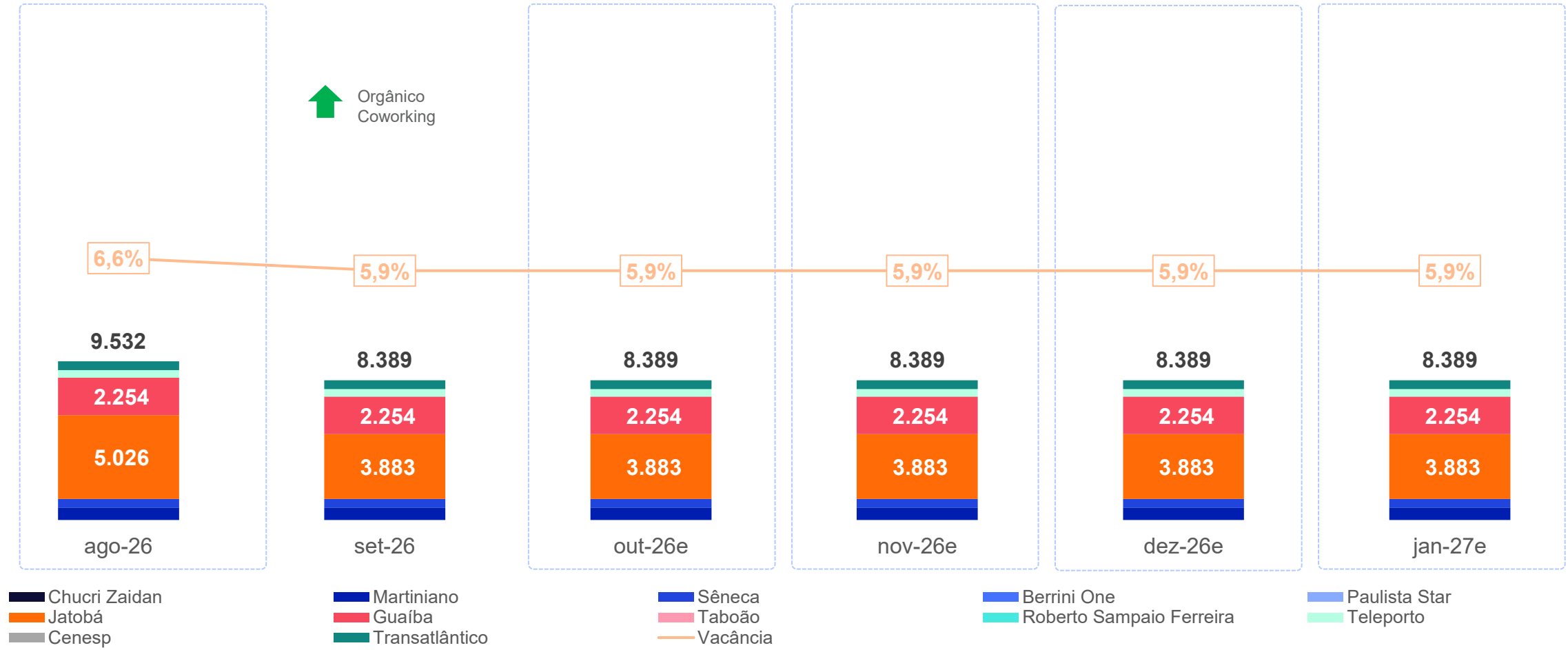


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

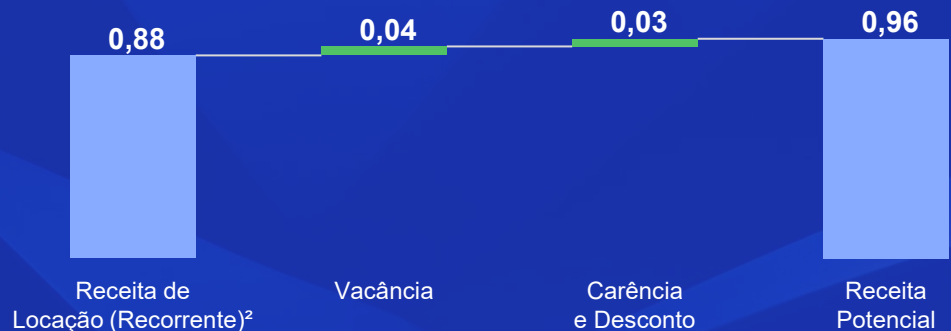
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

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

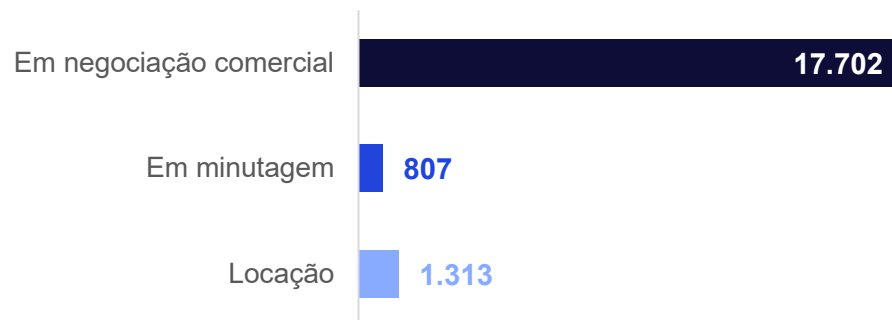


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

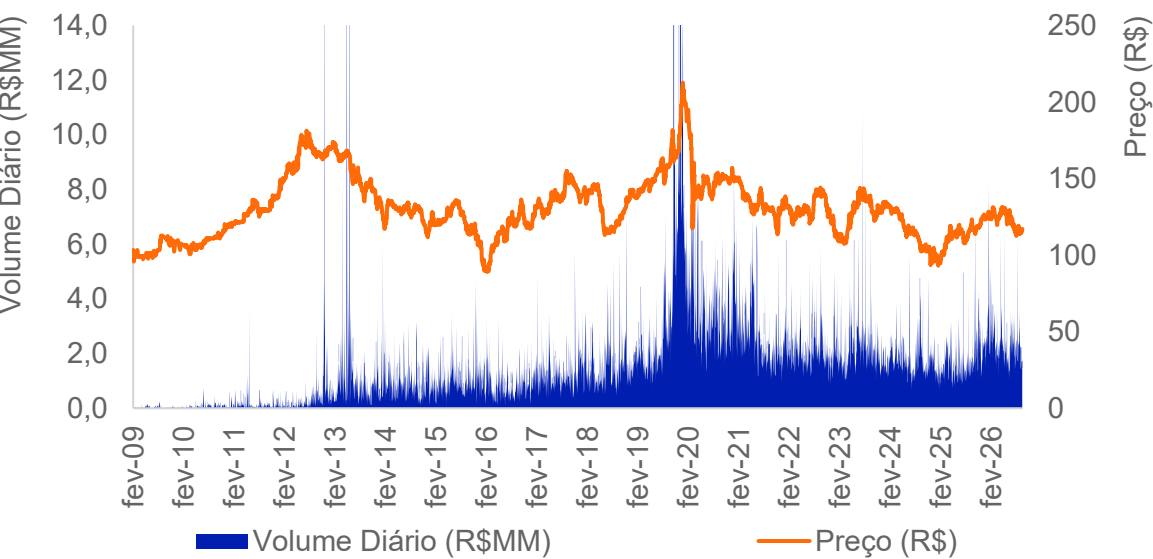
Em setembro, a gestão concluiu a locação de uma área de 1.143 m² de ABL no Edifício Jatobá para o Orgânico Coworking, formalizando uma negociação que vinha sendo acompanhada nos últimos meses. Paralelamente, segue em avaliação uma potencial ocupação de grande porte no empreendimento, reforçando o interesse do mercado pelo ativo.

No Edifício Gualba, a expansão de um dos locatários permanece em fase de minuta, com o processo de aprovação em estágio avançado e previsão de início da vigência após a conclusão das obras necessárias.

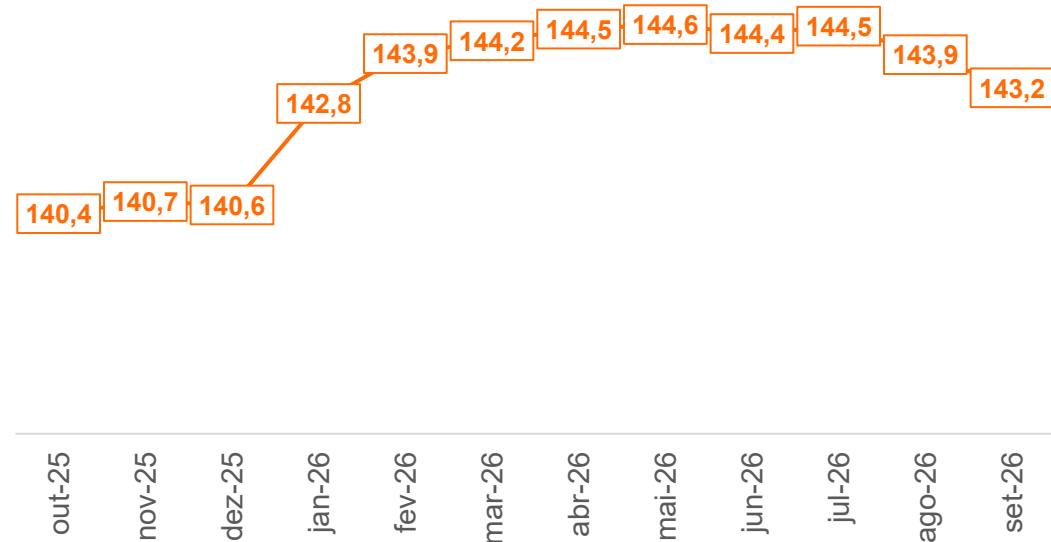
As negociações de renovação também avançam nos ativos Berrini One, Sêneca e Roberto Sampaio Ferreira, encontrando-se em diferentes etapas de discussão e formalização.

Para os últimos meses do ano, as perspectivas permanecem positivas. O elevado volume de conversas e visitas aos ativos do fundo continua refletindo a atratividade dos imóveis.

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,1	2,4	2,3
Giro*	3,8%	34,8%	44,9%

*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 **38 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.