HGRE11 | PATRIA ESCRITÓRIOS

FATO RELEVANTE

O **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administrador"), e a **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 ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

OPERAÇÃO SPOT LEBLON E MÓDULO REBOUÇAS

O Fundo concluiu, em 26 de novembro de 2026, a aquisição dos seguintes ativos:

1. Spot Leblon

Mediante a lavratura de escritura de compra e venda de 100% (cem por cento) do Edifício Spot Leblon, situado na Rua Almirante Guilhem, nº 378, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, edifício boutique corporativo, com ABL total de 2.600m² (dois mil e seiscentos metros quadrados), 100% (cem por cento) locado a 7 (sete) locatárias ("Imóvel Spot Leblon") pelo montante de R$ 100.375.000,00 (cem milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais) (“Preço Spot Leblon”), em moeda corrente nacional, equivalente a aproximadamente R$ 38.606/m² (trinta e oito mil, seiscentos e seis reais por metro quadrado), tendo a aquisição sido realizada a um cap rate de 7,8% (sete vírgula oito por cento) ao ano.

O Preço Spot Leblon pode ser acrescido em até R$ 2.625.000,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil reais), a título de complemento de preço condicionado à obtenção, pelo vendedor, de determinadas aprovações relacionadas ao ativo.

2. Módulo Rebouças

Participação equivalente a aproximadamente 53% (cinquenta e três por cento) do empreendimento Edifício Módulo Rebouças, situado na Rua Capote Valente, nº 39, esquina com a Avenida Rebouças, nº 1.232, São Paulo/SP, com ABL de 5.444m² (cinco mil, quatrocentos e quarenta e quatro metros quadrados), integralmente locado à Nu Pagamentos S.A. – Instituição de Pagamento, com contrato renovado até 2030 ("Imóvel Módulo Rebouças"), mediante (a) escritura de venda e compra relativa a 4 (quatro) unidades autônomas; e (b) instrumento de cessão de direitos aquisitivos, por meio do qual o Fundo sub-rogou-se na posição de promissário comprador sobre 19 (dezenove) unidades autônomas, passando o Fundo a fazer jus, desde já, aos recebíveis da

locação, pelo montante de R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), em moeda corrente nacional, a um cap rate de 8,5% (oito inteiros e cinco por cento) ao ano.

Do Preço Spot Leblon e Preço Módulo Rebouças, R$ 113.295.000,00 (cento e treze milhões, duzentos e noventa e cinco mil reais) foram pagos na data da aquisição, uma parcela de R$ 45.930.000,00 (quarenta e cinco milhões, novecentos e trinta mil reais) será paga em até 180 (cento e oitenta) dias e o saldo do preço de R$ 46.150.000,00 (quarenta e seis milhões, cento e cinquenta mil reais) será pago até dezembro de 2027.

A Gestora entende que as operações reforçam a estratégia do Fundo de investir em ativos corporativos estratégicos, em linha com o processo de consolidação dos fundos de lajes corporativas, com contratos de locação de longo prazo e geração imediata de receita.

Informações adicionais sobre as operações podem ser encontradas nas apresentações de Tese de Investimentos anexas. O tema também será abordado no próximo relatório gerencial do Fundo e estarão disponíveis nos sites da Gestora (clique aqui).

26 de novembro de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A

PATRIA

Tese de Investimento:
Aquisição do Edifício Spot Leblon

HGRE11

Patria Escritórios FII

Novembro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Sumário Executivo | Aquisição do Edifício Spot Leblon

Ativo prime no Leblon, 100% locado e com potencial de captura de valor nas revisionais



Por que realizamos?

Localização prime

Leblon (Zona Sul- RJ)

Maior preço por m² e menor vacância do mercado corporativo carioca.

Edifício

100% ocupado

7 inquilinos e retrofit realizado em 2023.

Cap rate de entrada

7,8% a.a.

R$ 100,4 mi por 100% do imóvel.

Controle e gestão ativa

100%

do imóvel, com 2.600 m² de ABL própria.

Potencial de reprecificação

+22,3%

até o preço pedido da região (R$ 305,7/m²).

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

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Leblon | Mercado Corporativo

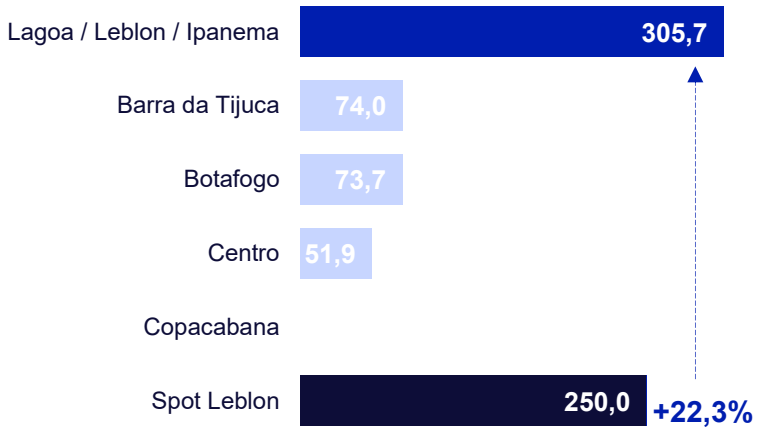
Submercado de maior preço do Rio do Janeiro, com vacância em queda e aluguel do Spot 22% abaixo do preço pedido

+40% **de valorização do preço pedido** desde o 1T19, refletindo a força do mercado local.

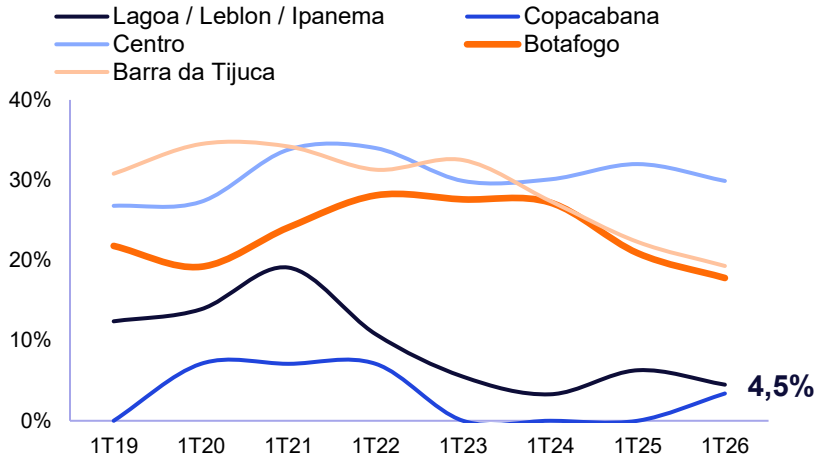
4,5% **de vacância no 1T26,** entre as menores do Rio e a favor do poder de negociação do proprietário.

10,4 mil m² **de absorção líquida em 2026,** contra 6,5 mil m² de novo estoque: demanda acima da oferta.

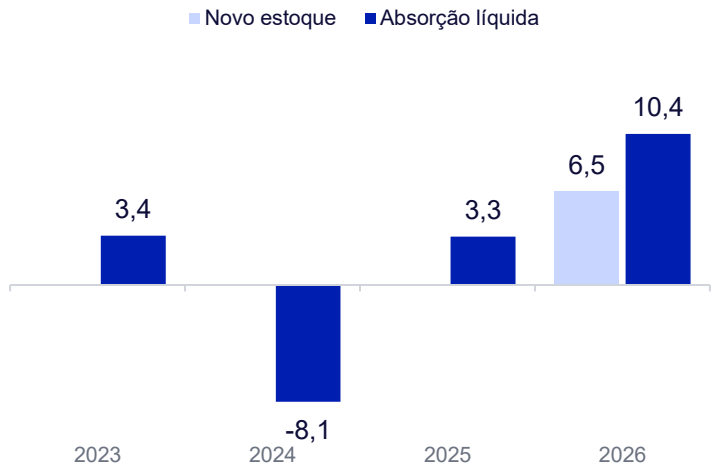
Preço Pedido por Região – RJ (R$/m², 1T26)



Taxa de Vacância por Região (%)



Mercado Zona Sul – RJ (mil m²)



Implicação para o Spot Leblon

Entrada a R$ 250/m², com potencial de +22,3% até o preço pedido da região (R$ 305,7/m²).

61% da receita em revisional em 2026, com WALE de 3,7 anos: janela para reprecificar.

Oferta restrita e demanda firme sustentam a renovação a valores de mercado.

Fonte: Buildings. Dados de preço pedido (1T26), taxa de vacância (1T de cada ano da séria histórica), considerando ativos classes A, BB e B. Dados de novo estoque e absorção líquida da Zona Sul do Rio de Janeiro sem filtro de classes dos ativos. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Spot Leblon | Localização no Leblon

Na Rua Almirante Guilhem, a poucos metros do Shopping Leblon, entre a Lagoa Rodrigo de Freitas e a Avenida Delfim Moreira

O **Leblon** é um dos mercados corporativos mais exclusivos do Rio de Janeiro, com infraestrutura consolidada e alta renda.

Atrai **gestoras, familly offices e escritórios de advocacia.**

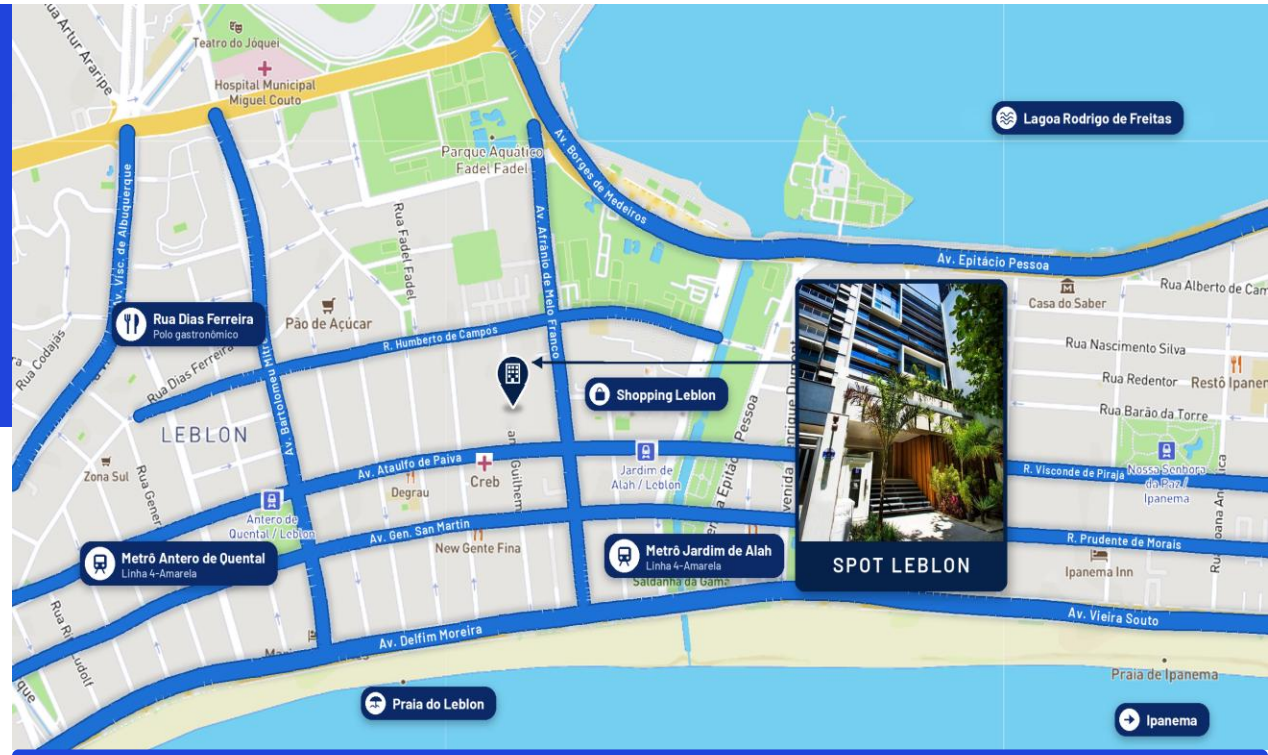
DESTAQUES DA REGIÃO

300 m
do Shopping Leblon

450 m
do metrô Jardim de Alah

550 m
do metrô Antero de Quental

Zona Sul
acesso a Ipanema e Gávea



Rua Almirante Guilhem, 378 – Leblon, Rio de Janeiro, RJ

Fonte: Buildings. Mapa ilustrativo.

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

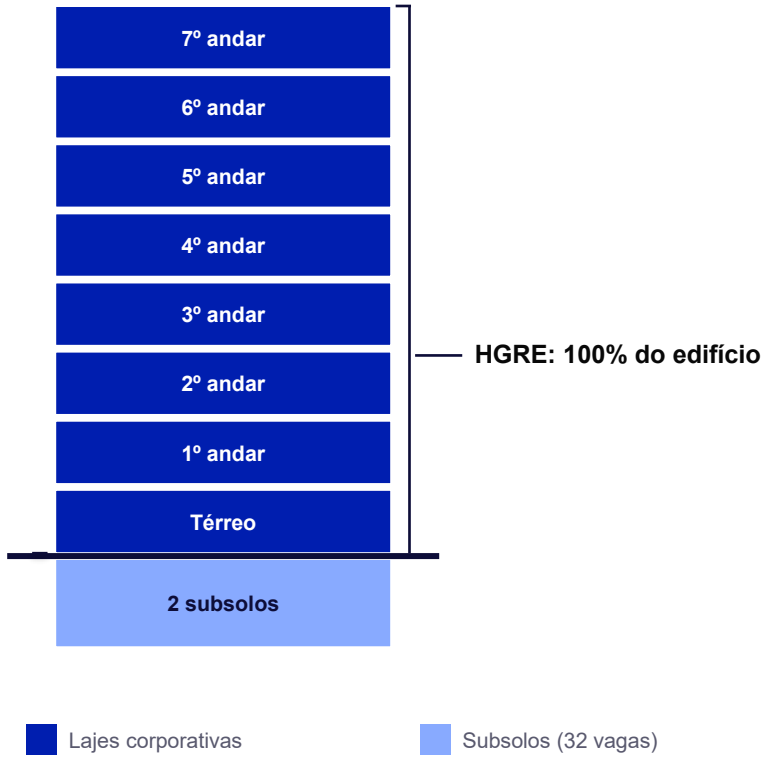
O Ativo | Spot Leblon

Edifício corporativo, entregue em 2014, com 2.600 m² 100% locado a 7 inquilinos

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO	Corporativo
ANO DE ENTREGA	2014
CLASSE[1]	B
PARTICIPAÇÃO ADQUIRIDA	100%
ABL TOTAL DO EDIFÍCIO	2.600 m²
LAJES CORPORATIVAS	7 lajes de 300 a 453 m² + térreo
VAGAS DE GARAGEM	32 vagas em 2 subsolos
OCUPAÇÃO	100%
LOCATÁRIOS	7 inquilinos (multiusuário)

STACKING PLAN



OCUPANTES POR LAJE

7º andar	Latin Re, Adaggio
6º andar	Oceana investimentos
5º andar	Lobo de Rizzo
3º e 4º andar	NewFortress energy
2º andar	Pontal energy
Térreo e 1º andar	Bunker One

Lajes de 300 a 453 m² atendem ocupantes boutique, como gestoras, escritórios de advocacia e empresas de energia.

[1]Fonte: Buildings. Esquema ilustrativo, fora de escala. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Spot Leblon | Inquilinos e Contratos

Ativo 100% locado a base multiusuário, com WALE de 3,7 anos e 61% da receita em revisional em 2026

100%

locado

Vacância física e financeira zeradas

R$ 250/m²

aluguel médio

Abaixo do preço pedido da região (R$ 306/m²), com espaço para reprecificação

3,7 anos

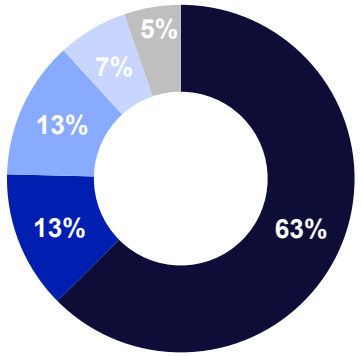
WALE

Prazo médio remanescente, ponderado pela receita

7 locatários

Exposição a diferentes setores da economia

Perfil de Ocupação (% da área)[1]



- Energia
- Gestora
- Advocacia
- Resseguros
- Música

Principais ocupantes

NewFortress energy · Bunker One · PONTAL energy · OCEANA investimentos · Lobo de Rizzo · Latin Re · Adaggio

Vencimentos e Revisionais dos Contratos (% da receita)



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

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Mercado e Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Spot Leblon | Racional Financeiro da Transação

Aquisição de 100% do imóvel por R$ 100,4 milhões, com cap rate de entrada de 7,8% a.a. e 72% do pagamento à vista

R$ 100,4 mi	R$ 38.606/m²	7,8% a.a.	R$ 0,04/cota
Valor de aquisição[1]	Preço por m²	Cap rate de entrada[2]	Renda agregada por cota[3]

Forma de pagamento

72% à vista
R$ 72,1 mi

28% em D+180
R$ 28,3 mi

100%
do imóvel adquirido

2.600 m²
ABL total do ativo

R$ 250
por m² de aluguel

7 lajes
corporativas





Fonte: [1]O Preço pode ser acrescido em até R$ 2.625.000,00 a título de complemento de preço condicionado à obtenção, pelo Vendedor, de determinadas aprovações relacionadas ao ativo. [2]Receita anual contratada ÷ valor (laudo/aquisição); estimativa, não constitui garantia de resultado. [3]Estimativa de renda agregada por cota com base na participação adquirida e nas condições atuais do ativo. Não constitui garantia de resultado ou distribuição futura. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Disclaimers

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

PATRIA

PATRIA

Tese de Investimento:
Aquisição do Edifício Módulo Rebouças

HGRE11

Patria Escritórios FII

Novembro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Sumário Executivo | Aquisição do Edifício Módulo Rebouças

Ativo prime em Pinheiros, 100% locado ao Nubank (AAA.br), com cap rate de entrada de 8,4% a.a.



Por que realizamos?

Localização prime

Av. Rebouças/Pinheiros

A 140 m do metrô Oscar Freire, em mercado de alta liquidez.

Inquilino AAA.br

Nubank

100% locado desde a entrega, em 2015, como sede operacional.

Cap rate de entrada

8,5% a.a.

R$ 105 mi por 53,1% do imóvel.

Gestão ativa

53,1%

do ativo, com controle e 5.444 m² de ABL própria.

Edifício prime

Classe A

Entregue em 2015, com lajes de ~2.100 m².

Fonte: Buildings, 1T26; Moody's Local (mar/26). Termos e definições no glossário (clique aqui).

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Rebouças | Mercado Consolidado com Demanda Crescente

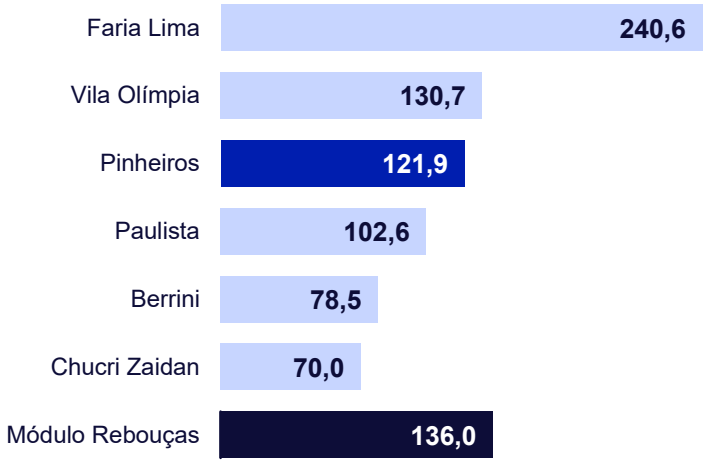
Pinheiros em consolidação: vacância em queda, demanda acima da oferta e preços em valorização

+93% — **Preço pedido em alta desde o 1T19.** Hoje R$ 121,9/m², 3º maior entre as seis regiões.

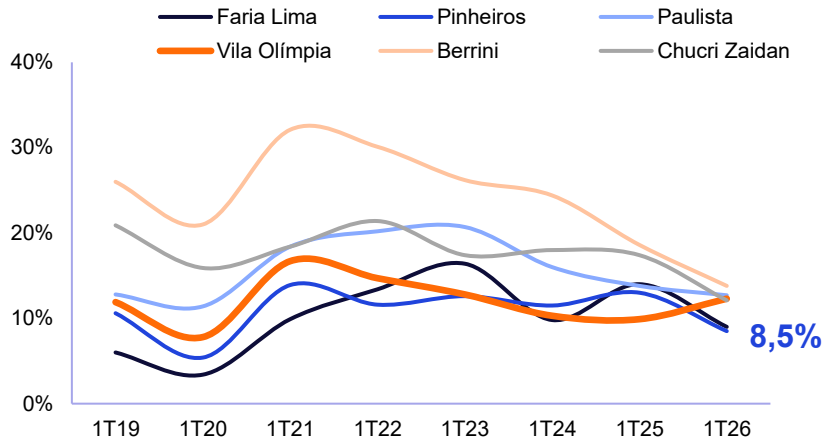
8,5% — **Vacância de 8,5% no 1T26,** entre as menores dos principais mercados de São Paulo.

110 mil m² — **Oferta absorvida.** 110 mil m² desde 2023 contra 100 mil m² de novo estoque.

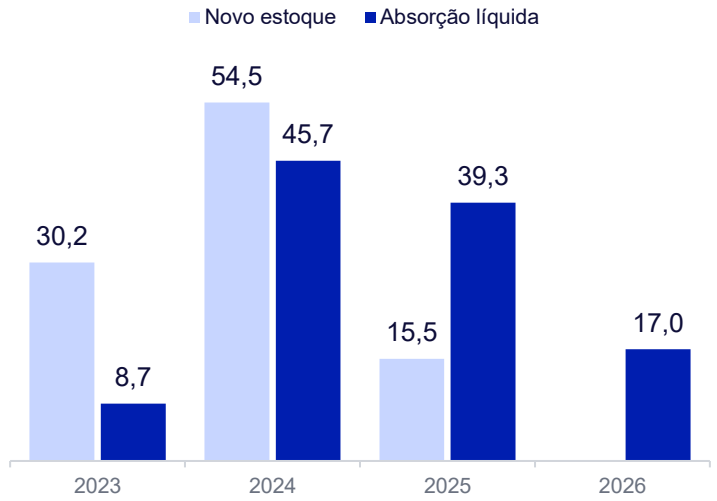
Preço Pedido por Região (R$/m², 1T26)



Taxa de Vacância por Região (%)



Mercado Pinheiros (mil m²)



Implicação para o Módulo Rebouças

Região em valorização: Crescente desde 2019 indicando quão aquecido é o mercado da região

Ativo 100% locado em mercado com vacância em queda, hoje em 8,5%.

Revisional em 2026 em mercado com absorção acima do novo estoque.

Fonte: Buildings Dados de preço pedido (1T26), taxa de vacância (1T de cada ano da série histórica), novo estoque e absorção líquida, considerando ativos classes A, BB e B. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Módulo Rebouças | Localizado na Av. Rebouças

A 140 m do metrô Oscar Freire (Linha 4-Amarela), na esquina da Av. Rebouças com a Rua Capote Valente

O eixo Rebouças consolidou-se como o corredor complementar à Av. Faria Lima, um dos principais polos corporativos de São Paulo. Conectada às linhas 4-Amarela e 9-Esmeralda, a região atrai empresas de tecnologia, serviços financeiros e economia digital, em um endereço que combina mobilidade, infraestrutura e valorização.

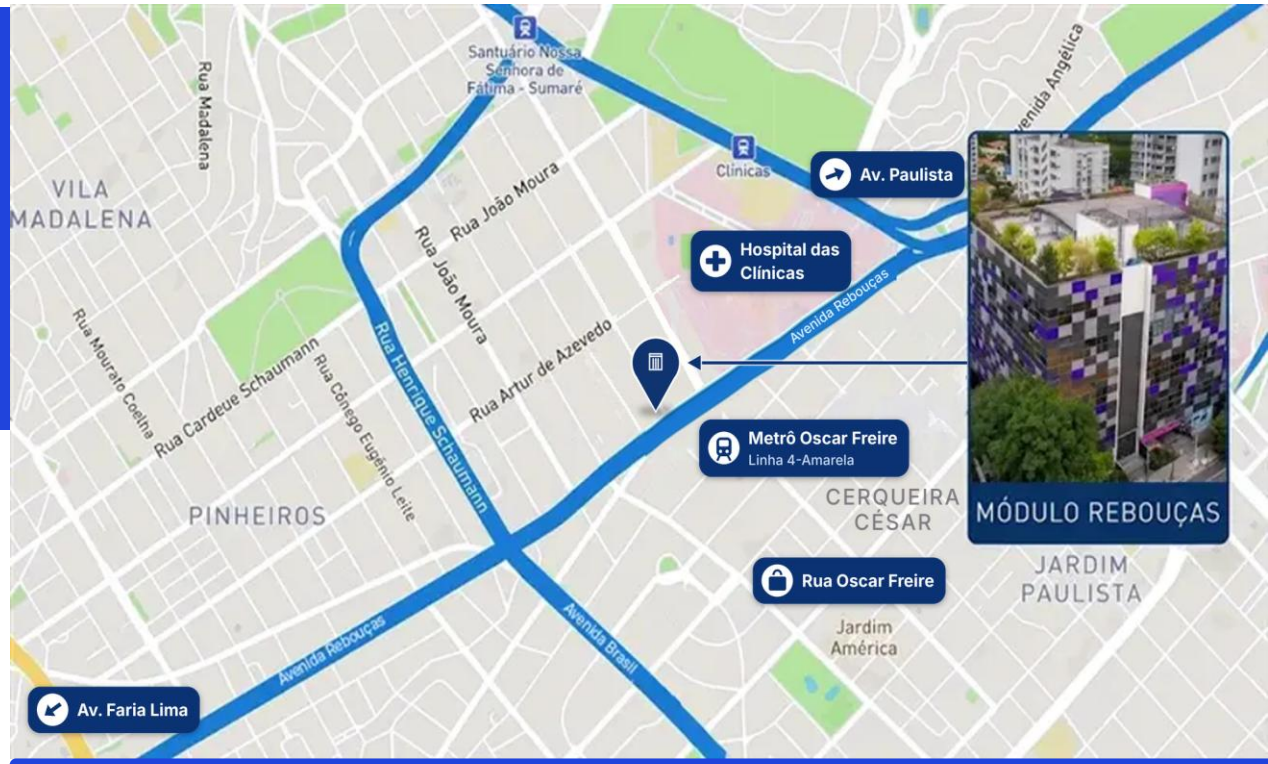
DESTAQUES DA REGIÃO

140 m
da estação Oscar Freire

950 m
do Hospital das Clínicas

Vacância zero
no eixo corporativo da Av. Rebouças

Oscar Freire
e Jardins: comércio e serviços no entorno



Rua Capote Valente, 39 – Pinheiros, São Paulo, SP

Fonte: Buildings. Mapa ilustrativo.

PATRIA

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

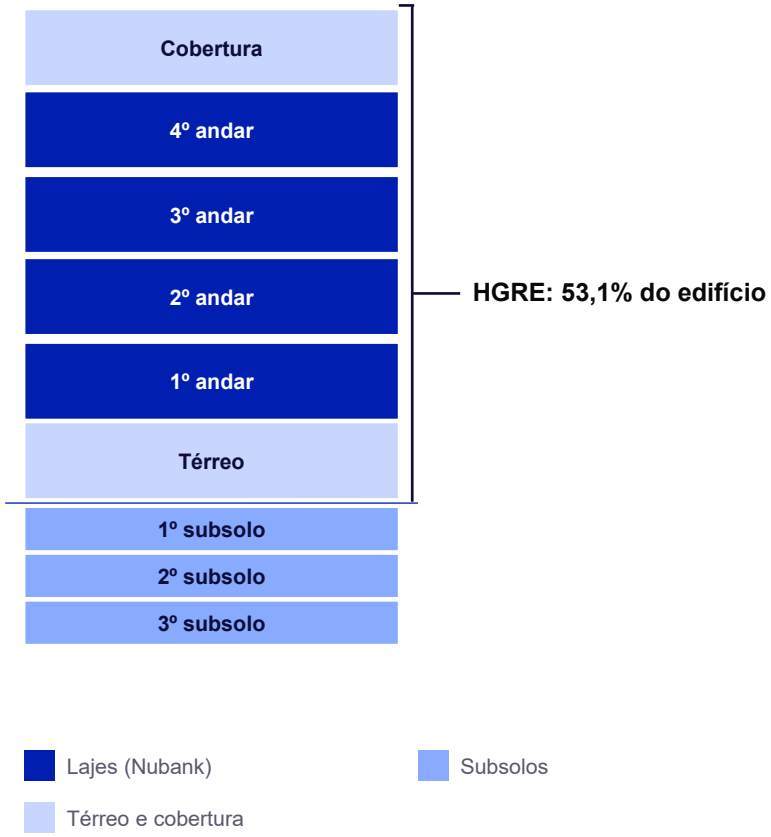
O Ativo | Módulo Rebouças

Edifício corporativo Classe A, entregue em 2015, com lajes de ~2.100 m² e 100% locado ao Nubank

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO	Corporativo
ANO DE ENTREGA	2015
CLASSE	A
PARTICIPAÇÃO ADQUIRIDA	53,1% do edifício
ABL TOTAL DO EDIFÍCIO	10.253 m² (5.444 m² do HGRE)
LAJES CORPORATIVAS	4 pavimentos + térreo, lajes de ~2.100 m²
TÉRREO	Lobby, teatro e jardim
OCUPAÇÃO	100%
LOCATÁRIOS	Nubank (100% da área)

STACKING PLAN



OCUPANTES POR LAJE

Nubank	Laje(s): térreo e 1º a 4º % da ABL: 100%
1º ao 4º andar	Lajes corporativas de aproximadamente 2.140m²
Térreo	Lobby, teatro e jardim

Lajes de 2.100 a 2.900 m², raras na região, acomodam equipes inteiras em um só andar.

Fonte: Buildings. Esquema ilustrativo, fora de escala.

Módulo Rebouças | Inquilinos e Contratos

Ativo 100% locado ao Nubank (AAA.br) desde 2015, com WALE de 3,9 anos, revisional em 2029 e vencimento em 2030

100%

locado

Ativo integralmente ocupado pelo Nubank

11 anos

de ocupação contínua

Imóvel ocupado pelo Nubank desde sua entrega em 2015

3,9 anos

WALE

Prazo remanescente do contrato até 30/09/2030

AAA.br

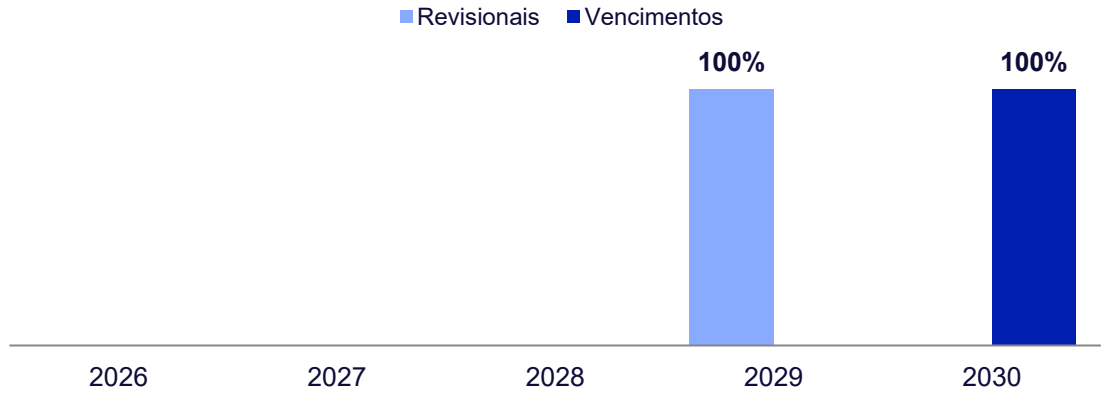
rating do inquilino

Maior classificação de crédito atribuída pela Moody's Local

Perfil de Ocupação (% da área)



Vencimentos e Revisionais dos Contratos (% da receita)



Fonte: Buildings. Moody's Local (mar/26). Termos e definições no glossário (clique aqui).

Agenda

01 Sumário Executivo

02 Localização

03 Ativo

04 Tese de Investimento

Módulo Rebouças | Racional Financeiro da Transação

Exposição a ativo prime na Av. Rebouças, locado a inquilino AAA, com geração imediata de renda

R$ 105 mi	R$ 19.287/m²	8,5% a.a.	R$ 0,05/cota
Valor de aquisição	Preço por m²	Cap rate de entrada[1]	Renda agregada por cota[2]

Forma de pagamento

R$ 41,2 mi
à vista

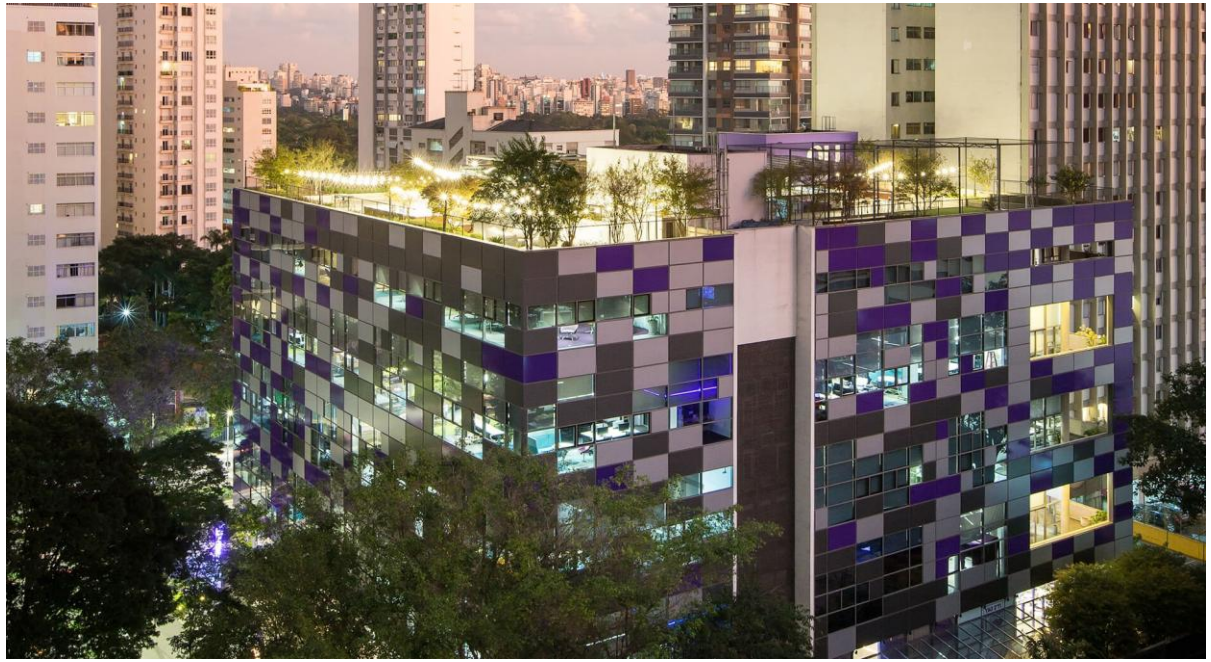
R$ 17,7 mi
à prazo: D+180

R$ 46,2 mi
dívida assumida
(vencimento dez/27
corrigidos por IPCA)

53,1%
do imóvel
adquirido

10.253 m²
ABL total do ativo

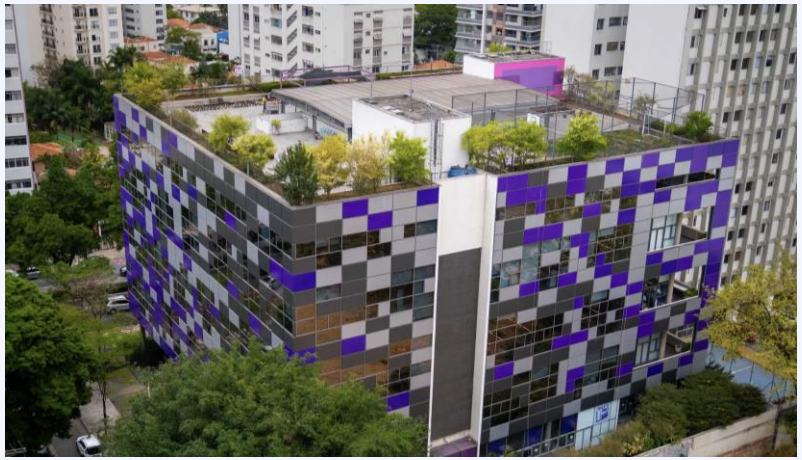
R$ 136
por m² de aluguel

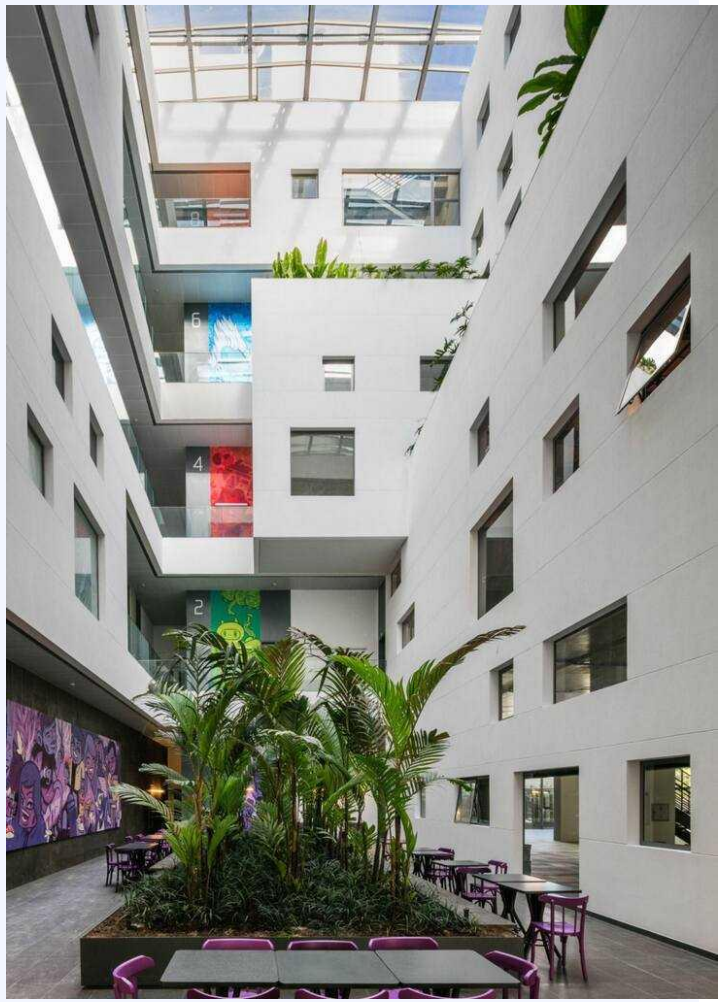


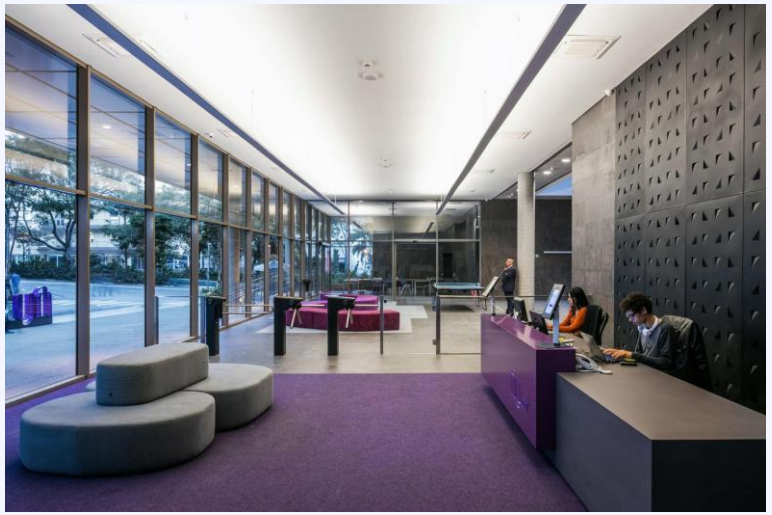
Fonte: [1]Receita anual contratada ÷ valor (laudo/aquisição); estimativa, não constitui garantia de resultado. [2]Estimativa de renda agregada por cota com base na participação adquirida e nas condições atuais do ativo. Não constitui garantia de resultado ou distribuição futura. Termos e definições no glossário (clique aqui).

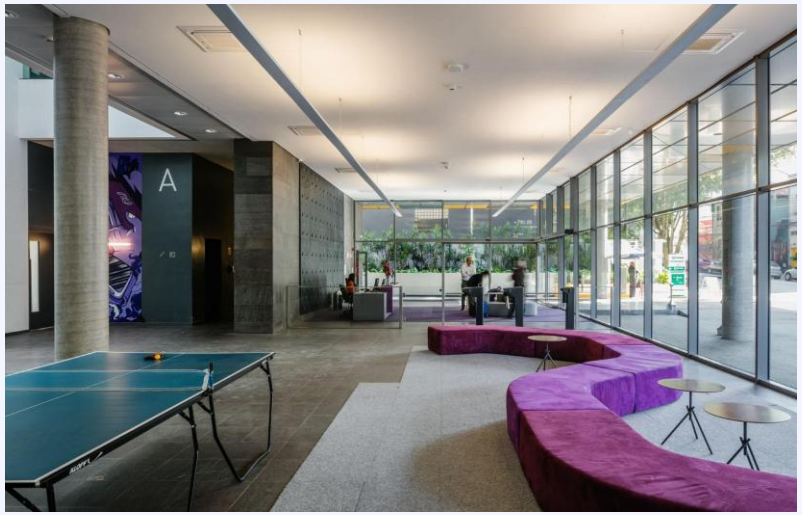
Módulo Rebouças | Fotos











Fonte: Buildings.

Disclaimers

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

PATRIA