

PATRIA

Relatório Gerencial – Dezembro 2024

Patria Escritórios FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

Dezembro 2024

Cadastre-se no Mailing

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 103,60	R\$ 154,45	R\$ 1,2 bilhão	144.971	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
157.139 m ²	9,0%	7.193,46	3,0%	14,0%/9,7%

1. Comentário do Gestor

No mês de dezembro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 11,2 milhões (R\$ 0,95 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 8,7 milhões (R\$ 0,74 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 15 de janeiro de 2025. Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo foram:

- (i) **Parcelas venda Centro Empresarial Dom Pedro:** recebimento da décima-nona parcela referente à venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto **positivo** no resultado foi de R\$ 7.524,33, restando apenas duas parcelas a serem recebidas. A partir de out/24, observamos que, apesar da venda do Centro Empresarial Dom Pedro ter gerado um prejuízo total de R\$ 2,0 milhões, a correção monetária pelo IPCA prevista nas parcelas gerou uma receita financeira maior que o prejuízo da parcela. O efeito prático disto é que o prejuízo gerado no Fundo, no fim, será menor que R\$ 2,0 milhões, uma vez que a correção monetária reduz este valor. Após o pagamento de todas as parcelas, nossa estimativa é que o impacto do prejuízo no Fundo terá sido de R\$ 1,1 milhões. Quando do pagamento da última parcela, teremos este valor apurado e divulgaremos no relatório gerencial;
- (ii) **Parcelas venda Brasilinterpart:** conforme informado no relatório gerencial do mês anterior, o Fundo concluiu a venda do cj. 61 do Brasilinterpart no dia 2 de dezembro por R\$ 1,9 milhões a serem pagos em 10 parcelas de R\$ 194.908,70. Em dezembro, recebemos a primeira parcela do preço, o que gerou um lucro distribuível proporcional à parcela recebida de R\$ 72.091,52.

Chegamos ao fim de mais um ano e, como de costume, dedicaremos boa parte deste relatório para uma retrospectiva dos principais e mais importantes fatos ocorridos no Fundo em 2024, buscando também prestar contas sobre os planos traçados ao final do ano passado, quais deles obtivemos sucesso e ressaltar aqueles que ainda estão em curso – e que figurarão nas expectativas para 2025, também apresentado adiante.

O ano de 2024 iniciou-se com a transmissão do ciclo de afrouxamento monetário dentro do mercado de capitais refletida pela redução da Selic, dado que a dinâmica desinflacionária não estava divergindo significativamente do que era esperado: em janeiro de 2024, o Copom fixou a Selic em 11,75% a.a., encerrando o segundo semestre do ano com 10,50% a.a., divulgado em julho. No entanto, os últimos meses do ano foram essenciais para a queda dos retornos de 2024: frente ao esmorecimento no esforço de reformas estruturais e disciplina fiscal e às incertezas sobre a estabilização da dívida pública, a taxa Selic foi fixada em 12,25% a.a. em dezembro. O Ibovespa fechou 2024 com um retorno de -10,36% vs +22,28% em 2023. Já o IFIX, também encerrou o ano negativo, com -5,89% vs +15,50% em 2023.

Quando olhamos para os fundos de escritórios do IFIX, observamos uma performance negativa de -14,26%, enquanto o HGRE11 apresentou um retorno total no ano de -14,97%, considerando a cota do Fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos (vs +10,88% do CDI Bruto e -5,89% do IFIX). Ainda, o Fundo encerrou 2024 negociado na B3 a R\$ 103,60 por cota e uma cota patrimonial de R\$ 154,45, já considerando a recém realizada reavaliação dos imóveis, apresentando um desconto de -32,9% sobre o seu valor patrimonial.

Historicamente, observamos uma correlação negativa entre FII e taxa de juros, de modo que a expectativa de taxa de juros para cima faz prever queda na precificação das cotas, principalmente pela migração de investidores para renda fixa. No entanto, não podemos esquecer que FII é real estate, ou seja, a flutuação do valor de mercado dos imóveis é observada em janelas de tempo longas e com baixa amplitude e o fluxo da renda auferida dos imóveis está vinculado a contratos de médio/longo prazo que preveem uma série de proteções contra a quebra de renda no curto prazo. Portanto, para investidores do perfil tradicional de real estate, taxa de juros para cima não deveria significar venda de FII num cenário de renda estabilizada, uma vez que buscam renda harmônica protegida por lastro sólido (o imóvel) e por contratos com razoável estabilidade.

Objetivamente, renda estabilizada e preço de mercado da cota para baixo poderia indicar compra para o perfil tradicional do investidor em real estate com foco no longo prazo. A agilidade do mercado de capitais gera especulação num veículo de investimento derivado dos imóveis que, por muitas vezes, pode resultar numa leitura equivocada de qualidade do investimento. Portanto, apesar da queda do preço das cotas observada no final de 2024, a gestão do Fundo continua o trabalho ativo de reciclagem para melhora da qualidade do portfólio e de geração de renda harmônica e crescente para o investidor e temos convicção de que a performance imobiliária do HGRE tem apresentado melhora consistente.

Abaixo, nós fazemos uma retrospectiva dos objetivos alcançados no ano, assim como as nossas metas e expectativas para 2025.

Retrospectiva 2024

Um dos primeiros marcos de 2024 foi a evolução no processo de transferência do time de gestão e fundos ao Pátria, iniciados ao final de 2023 e que perduraram até metade do ano de 2024. Apesar do trabalho de convocação de assembleias, aprovações, transferência dos fundos e time terem sido trabalhosos e intensos, sempre buscamos manter nosso foco na gestão do Fundo, e acreditamos ter conseguido aliar ambos os objetivos.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Assim como temos ressaltado há anos, o HGRE possui uma estratégia de reciclagem de portfólio, tendo como foco prioritário: ter participações relevantes em ativos de qualidade com uso de escritório padrão, ou seja, ativos que abrangem um maior leque de potenciais locatários e com exposição preponderantemente em São Paulo. Com isso, 2024 foi um ano de vendas dos ativos com baixo alinhamento estratégico, seja por termos participação minoritária (“i”), por estarem vagos e com desafios para locação (“ii”) ou por não terem espaço para aumento de participação e ganho de aluguel (“iii”).

Portanto, este ano concluímos a venda: (i) do conjunto 61 do **Brasilinterpart**, que tínhamos traçado como objetivo em janeiro de 2024; (ii) da totalidade do **Ed. Antônio das Chagas**, que estava totalmente vago e foi vendido com lucro; (iii) da totalidade do **Ed. Faria Lima** que, apesar de ser um ótimo ativo em termos de localização e locação, entendemos ter sido benéfica para o Fundo, por se tratar de um conjunto de lajes que não tínhamos perspectivas de aumento de participação no edifício, que possui propriedade pulverizada e compradora, pressionando os preços para futuras transações. Com isso, terminamos o ano com um volume financeiro total transacionado em venda de imóveis de R\$ 138,9 milhões e lucro de R\$ 47,7 milhões (R\$ 4,04 por cota) distribuído conforme fluxo de pagamento de cada transação.

Em relação ao trabalho de locações, tivemos um excelente ano. Iniciamos 2024 com vacância física de 27,24% e financeira de 19,01% e terminamos o ano com 14,12% e 9,89% respectivamente, motivadas principalmente por dois eventos: (i) a locação da área remanescente disponível da **Torre Martiniano** e (ii) a venda do **Ed. Antônio das Chagas**, que se encontrava vago. Negativamente, tivemos algumas devoluções na **Torre Jatobá** e **C.E. Gualba**, que figurarão como nossos grandes desafios de ocupação em 2025. Ainda, tivemos algumas renovações importantes como a celebrada com a Metlife no **Roberto Sampaio Ferreira**, que reforça ainda mais a potencial venda do ativo, e da **Ázul na Torre Jatobá**, que contou ainda com a expansão da ocupação.

Por fim, devido às vendas realizadas no ano, o Fundo tinha uma posição em renda fixa bastante confortável, possibilitando estudar alternativas para alocação estratégica desses recursos.

Em suma, nossa visão é que 2024 foi um ano de grandes conquistas para o HGRE, com a manutenção das ações de venda apesar do cenário macroeconômico desafiador, de uma acentuada redução da vacância e da distribuição de rendimentos em linha com o que tínhamos traçado no início do ano. Tanto as vendas quanto o trabalho de locações geram ganhos financeiros ao Fundo, sendo certa a necessidade de aumento do patamar de distribuição do Fundo ainda no ano de 2025, que será detalhado na seção abaixo de planos e expectativas para 2025.

Planos e expectativas para 2025

Se em 2024 o desafio era a manutenção do patamar de distribuição, que conseguimos não só manter, mas também distribuir um excedente no primeiro semestre, em 2025 o cenário é mais positivo. Com a melhora do resultado operacional conquistado em 2024, naturalmente será necessário ajustar o Fundo a um novo patamar de distribuição, pois as vendas trouxeram ganhos tanto de lucros quanto de redução de despesas com vacância, e as locações terão suas carências terminadas ao longo dos próximos meses.

Ainda, não podemos descartar novas vendas que podem ocorrer, principalmente do **Ed. Vivo Curitiba** que está em fase avançada de negociação e pode ser concretizada ainda no primeiro trimestre de 2025 e potenciais revisões de aluguel – a mais relevante é a revisão do contrato da BeFly no **Paulista Star**, em que já contratamos a CBRE para nos auxiliar nas tratativas e entendemos que há uma boa margem para aumento da locação, com base nas transações recentes da região em edifícios comparáveis.

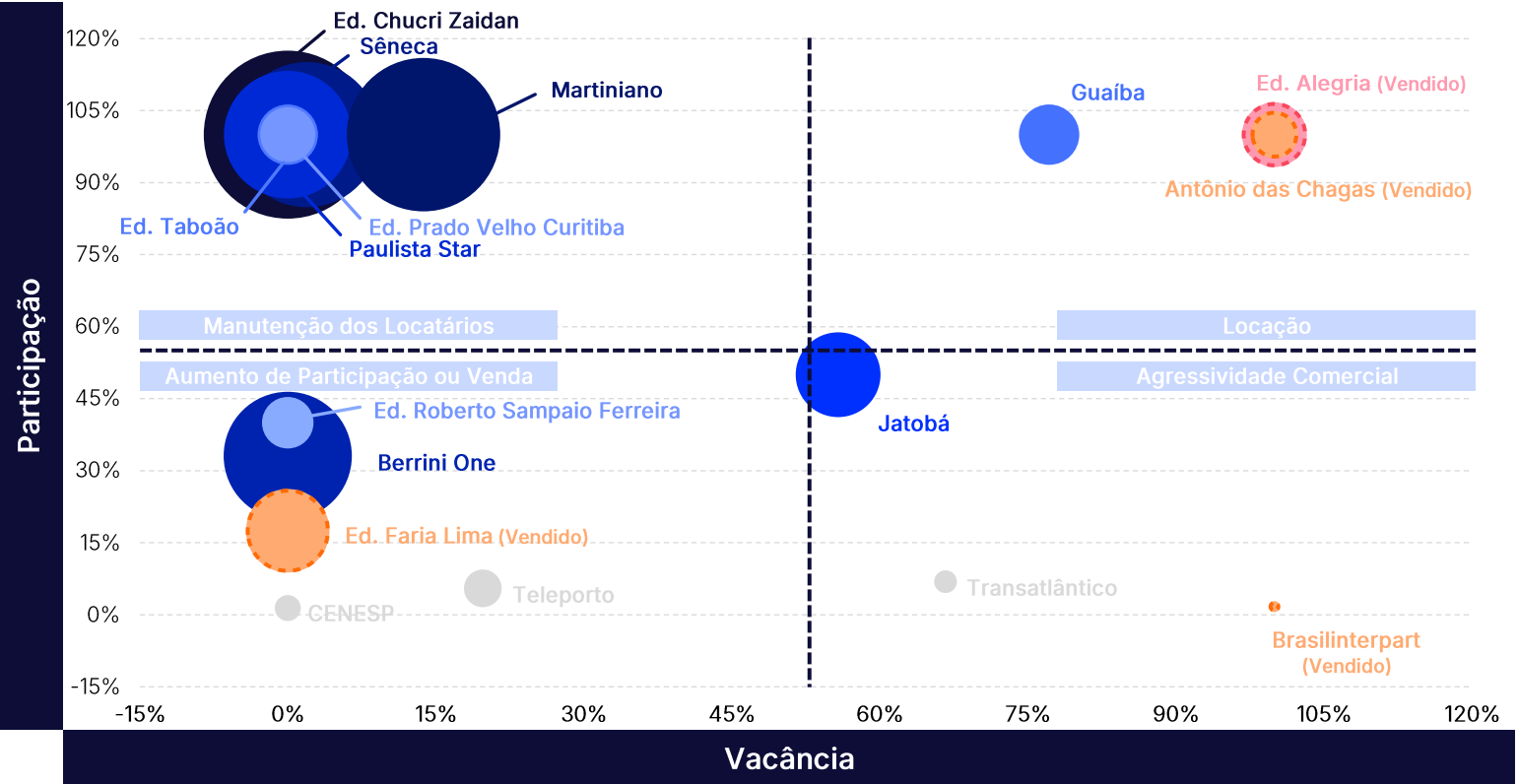
Diante disso, elaboramos um quadro de sensibilidade para a renda a ser distribuída do HGRE de acordo com o nosso cenário base levando em consideração os eventos acima, dividida em: (i) **renda recorrente** que representa o resultado usual do Fundo, fruto das locações dos imóveis entre outras receitas recorrentes; (ii) **renda não-recorrente** que representa o lucro de vendas realizadas e projetadas de imóveis, FIs e CRIs. Como demonstrado na tabela abaixo, em 2024 conseguimos manter o patamar de distribuição numa média de **R\$ 0,84/mês/cota**, conforme apresentado no relatório de dezembro de 2023 ([link](#)), sendo que parte significativa deste resultado é proveniente do lucro da primeira parcela da venda do **Ed. Faria Lima** recebida em mar/24 equivalente a R\$ 23,8 milhões (R\$ 2,0 por cota).

(R\$ por cota)	S1 de 2024	S2 de 2024	S1 de 2025	S2 de 2025
Recorrente	0,62	0,65	0,72	0,74
Não recorrente	0,32	0,12	0,13	0,15
Resultado	0,94	0,78	0,86	0,89

Fonte: Patria. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Para 2025, observamos o aumento da renda recorrente devido ao trabalho de novas locações, revisionais e término de carências e o impacto na renda não-recorrente proveniente das vendas já concluídas e que ainda restam parcelas a receber como as vendas do **Ed. Faria Lima**, **Brasilinterpart**, **Alegria** e **Centro Empresarial Dom Pedro** e das vendas com alta probabilidade de serem concluídas, como é o caso da venda do **Ed. Vivo Curitiba**. Caso esta venda não ocorra, o impacto na renda não-recorrente do semestre é de -R\$ 0,06 por cota, aproximadamente.

Abaixo procuramos demonstrar de forma simplificada, em quadrantes, como enxergamos o portfólio e quais são os principais desafios e oportunidades, sendo importante destacar que o tamanho dos círculos representa o tamanho dos ativos na carteira do Fundo. Este gráfico foi apresentado no relatório gerencial de dezembro de 2023 e neste caso contemplará as mudanças ocorridas no fechamento de 2024.



Como vemos no gráfico, a mudança mais relevante foi a Torre Martiniano, que se encontrava com 47% de vacância em 2023 e se deslocou para a esquerda no eixo de “vacância” com sua ocupação, encerrando o ano com 14% de vacância. Conseguimos enxergar as vendas realizadas no ano (círculos pontilhados): Ed. Faria Lima, Brasilinterpart, Alegria e Ed. Antônio das Chagas. Temos dois ativos com maior relevância e que apresentam problemas de ocupação: a Torre Jatobá, com 56% de vacância e o Centro Empresarial Guaíba, com 77%. Os esforços concentrados nestes dois imóveis já têm rendido frutos cujos detalhes constam na seção Comercial abaixo. Desta forma, o foco em termos de ocupação do Fundo é na locação da Torre Jatobá e do C.E. Guaíba, sem nos esquecer das menores áreas, que são o Transatlântico (1.052 m²), Teleporto (457m²), Sêneca Mall (370 m²) e a vacância futura do CENESP (3.070 m²) e de um andar do Berrini One (740 m²).

O retorno de renda recorrente ao Fundo se dá no deslocamento dos círculos grandes (maior patrimônio) para perto do eixo das ordenadas (redução de vacância), com isso conseguimos notar que o maior ganho para este ano permanece em performar a Torre Jatobá e o C.E. Guaíba. Em relação às vendas, trabalhar o desinvestimento do Roberto Sampaio Ferreira, Teleporto, CENESP e Transatlântico, sendo que este último demanda locação para aumentar a liquidez e melhorar precificação da venda.

Por fim, pelo lado dos investimentos, manteremos o trabalho de avaliar boas oportunidades para o Fundo, dentro do perfil de ativo que se enquadre na estratégia comentada anteriormente.

1.1. Reavaliação dos Ativos do Fundo

Conforme Fato Relevante publicado no dia 20 de dezembro ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE, resultando em um valor 0,88% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

A valoração do imóvel é feita através do método de fluxo de caixa descontado. Este método projeta as receitas e despesas esperadas para cada imóvel em um prazo de 10 anos e, no último ano, considera a venda do imóvel a uma taxa de capitalização. Este fluxo é trazido à valor presente, reduzido pela taxa de desconto adotada. A projeção das receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação auferido por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimentos entre outros.

No que tange aos ativos do Fundo, houve uma apreciação do valor de 1,90% comparativamente com o valor do ano anterior. A seguir detalhamos cada um dos ativos avaliados. A tabela está organizada em ordem crescente da variação “% 24 vs 23”, contemplando os anos de 2023 e 2024 para efeitos de comparação:

Imóvel	Valor 2023 (R\$)	Valor 2024 (R\$)	R\$/m² - 2024	% 24 vs 23	% do Total
Guaíba	55.200.000	47.600.000	4.508	-13,77%	2,75%
Transatlântico	7.400.000	6.700.000	4.244	-9,46%	0,39%
Jatobá	99.800.000	93.950.000	5.829	-5,86%	5,43%

Cenesp	9.300.000	8.800.000	2.866	-5,38%	0,51%
Teleporto	19.300.000	18.500.000	8.009	-4,15%	1,07%
Taboão	49.300.000	47.600.000	2.887	-3,45%	2,75%
Chucri Zaidan	370.300.000	368.600.000	16.160	-0,46%	21,29%
Alegria*	54.900.000	55.100.000	2.893	0,36%	3,18%
Sêneca	272.600.000	275.200.000	10.206	0,95%	15,90%
Berrini One	211.300.000	214.600.000	19.879	1,56%	12,40%
Curitiba	38.800.000	39.600.000	4.321	2,06%	2,29%
Paulista Star	206.800.000	212.800.000	15.531	2,90%	12,29%
Roberto Sampaio Ferreira	32.100.000	34.600.000	9.830	7,79%	2,00%
Martiniano	271.800.000	307.600.000	15.334	13,17%	17,77%
Total Avaliado	1.698.900.000	1.731.250.000	9.826	1,90%	100,00%

*Apesar de estar em processo de venda, o edifício Alegria permanecerá na carteira do Fundo até o momento da conclusão das condições precedentes da negociação.

As alterações mais relevantes do portfólio foram:

- (i) **Martiniano:** a variação positiva foi motivada pela finalização da obra e melhora no quadro de locações após a concretização da expansão dos locatários da torre (Sírio +2 andares e Beneficência Portuguesa +4 andares);
- (ii) no **Roberto Sampaio Ferreira**, a valorização se deu devido à melhora dos patamares de aluguel negociados na região em ativos de perfil comercial semelhante, o que tem elevado as expectativas para as revisionais que estão se aproximando para alguns locatários do edifício;
- (iii) no **Ed. Jatobá**, o mercado de Alphaville tem sido bastante desafiador nos últimos anos, principalmente por conta da baixa atratividade da região frente ao mercado de São Paulo. Apesar das tentativas de reposicionamento comercial do ativo, como a obra realizada durante o ano para fragmentação do 14º andar em lajes menores – a fim de facilitar as negociações com possíveis locatários – a região continua se demonstrando cada vez mais desafiadora. Esses eventos, aliados a vacância ainda elevada resultaram na redução do seu valor; e
- (iv) (iv) no **C.E. Guaíba**, as enchentes que ocorreram no RS trouxeram um sentimento de aversão ao risco para a região o que, aliado ao elevado nível de vacância do ativo, culminaram na sua desvalorização.

Na linha "Total Avaliado", a variação de 1,90% se refere ao comparativo entre laudos e não considera as benfeitorias realizados durante o ano, isto é, se considerarmos tais custos, o valor da variação representaria os 0,88% informado no Fato Relevante, que compara o valor do laudo atualizado pelo valor patrimonial mais recente dos imóveis.

2. Comercial

No fechamento do mês de dezembro tivemos a redução nas vacâncias física e financeira para 14,0% e 9,7% respectivamente, motivada pela venda do Edifício Brasilinterpart que se encontrava completamente vago. Ainda no mês de dezembro, avançamos com a assinatura de duas locações na Torre Jatobá, que vão impactar a vacância no próximo mês e detalharemos abaixo.

No Jatobá, celebramos a locação de 2 andares do Ed. Jatobá para empresas distintas, sendo que ambas as locações foram fechadas com aluguel e carência em linha ao praticado na região. Com isso, o prédio encerra o ano com uma ocupação de 57,5%.

Já no C.E. Guaíba, estamos em tratativas comerciais com duas empresas, uma para a locação de 5 andares da torre e outra para 1 andar totalizando 6 pavimentos e 4.421,34m², caso sejam concretizadas, irão reduzir a vacância do prédio para 35,3% fato que poderá demonstrar o início de uma tendência de retomada da região.

No mais, é esperada a devolução do andar ocupado no CENESP ainda no primeiro semestre e já estamos trabalhando em busca de reposição, mas compreendemos como uma tarefa desafiadora considerando a baixa liquidez do imóvel. Em contrapartida, estamos negociando um abatimento da multa rescisória em contrapartida a deixarem o espaço mobiliado e pronto para ocupação, o que poderá facilitar o processo de reposição do ativo.

3. Técnico

Ao longo de 2024, os maiores ativos da carteira tiveram maior destaque no acompanhamento do time técnico em relação aos projetos e obras, enquanto os imóveis de menor peso no portfólio ficaram mais restritos ao acompanhamento de rotina que é feito junto aos condomínios. No **Berrini One**, a operação do **SkyLounge** foi iniciada no final de 2024 em conjunto com o condomínio, que possibilitou a montagem de um espaço de cafeteria e descompressão aos usuários durante o dia e a locação específica para eventos durante o período noturno, aumentando a receita condominial para os próximos meses. O **Edifício Jatobá** passou a ter um reforço no acompanhamento condominial com o objetivo de organizar a prestação de contas e estudar caminhos de manutenção ou redução de custos para aumentar a atratividade das locações. Além disso, foi realizada a subdivisão do 14º pavimento com o objetivo de apresentar soluções de arquitetura e infraestrutura da laje para os casos de locações de conjuntos menores.

O ano de 2024 foi bastante marcante para a finalização das obras do **Martiniano** e a montagem da operação condominial no local. Depois de um ciclo longo de obras e muitos desafios encontrados no processo de *retrofit*, que foi iniciado ainda em 2020, o empreendimento encontra-se funcional e reposicionado, onde é possível observar já uma mudança significativa no aumento do fluxo de usuários mesmo que a área da chamada “Fase 02” ainda não esteja liberada.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

para uso. Tal área ainda aguarda a emissão de seu respectivo Habite-se, sendo que o entrave principal permanece junto a uma documentação específica, a ser emitida pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Esse assunto tem sido cotidianamente discutido junto aos consultores do Fundo que lidam com esse tema de regularização e aprovação municipal, tendo a expectativa de resolução ao longo do primeiro semestre de 2025.

No caso do C.E. **Guaíba**, as enchentes que ocorreram na região de Porto Alegre ao longo do primeiro semestre de 2024, impuseram uma rotina de intervenções emergenciais para correção dos sistemas e instalações afetadas no imóvel, que teve seu subsolo alagado danificando muitos equipamentos e impedindo a operação do edifício. As instalações foram totalmente corrigidas em 2024, possibilitando o retorno dos locatários ao prédio, faltando apenas algumas intervenções pontuais de pintura e ajustes civis em algumas salas que devem acontecer em 2025. A cobertura de alagamentos do seguro predial foi acionada, sendo possível o ressarcimento do valor total indicado na apólice, assim parte dos prejuízos foram indenizados ao Fundo.

O **Chucri Zaidan** é um ativo que vem sendo alvo de estudos e projetos de reposicionamento desde a última revisional do contrato de locação, e esse viés se manteve ao longo do ano. Apesar de todas as análises técnicas que foram feitas em 2024, que contemplam desde a modernização dos sistemas de climatização até o *retrofit* das fachadas e reconfiguração do térreo com implantação de fachada ativa, o andamento efetivo dessas intervenções dependerá das discussões comerciais na nova revisional de 2025 – para que o reposicionamento reflita boas condições tanto do locatário atual quanto para operações comerciais futuras. A partir dessas premissas comerciais, as intervenções técnicas previstas poderão ser revisitadas.

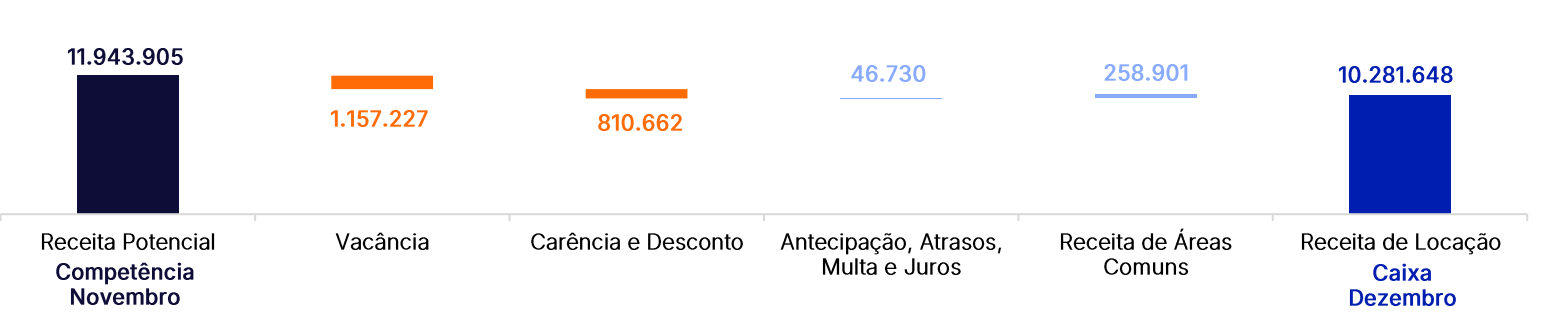
No segundo semestre de 2024, o **Centro Empresarial Sêneca**, passou por uma obra significativa para entrada do novo locatário no imóvel. As intervenções contemplaram a conversão de parte da área do bloco C, que foi construída com a concepção de uma galeria de lojas, em um espaço monousuário para abrigar o uso de consultórios e salas para exames específicos com equipamentos e infraestrutura sensíveis. As obras foram conduzidas pelo locatário, mas o time acompanhou a rotina junto com uma gerenciadora dedicada para assegurar que as reformas e adaptações não gerassem nenhum prejuízo ao condomínio e aos demais locatários do local diante da complexidade das intervenções executadas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dez-24	Nov-24	2024	12 Meses
Receita de Locação¹	10.281.648	10.837.627	123.345.897	123.345.897
Rendimentos Mobiliários¹	876.474	782.321	7.452.909	7.452.909
Outras Receitas e Correção Monetária¹	79.616	3.643.834	33.432.564	33.432.564
IR sobre Ganhos de Capital	-	(14)	(321)	(321)
Total de Receitas	11.237.738	15.263.768	164.231.050	164.231.050
Despesas Financeiras¹	(503.384)	(599.713)	(7.085.776)	(7.085.776)
Despesas Imobiliárias¹	(581.783)	(788.867)	(16.156.802)	(16.156.802)
Despesas Operacionais¹	(1.376.541)	(2.767.963)	(19.249.603)	(19.249.603)
Total de Despesas	(2.461.709)	(4.156.543)	(42.492.182)	(42.492.182)
Resultado¹	8.776.029	11.107.224	121.738.868	121.738.868
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	119.123.091	119.123.091
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: Patria.

Receita de Locação (Valores em reais: R\$)

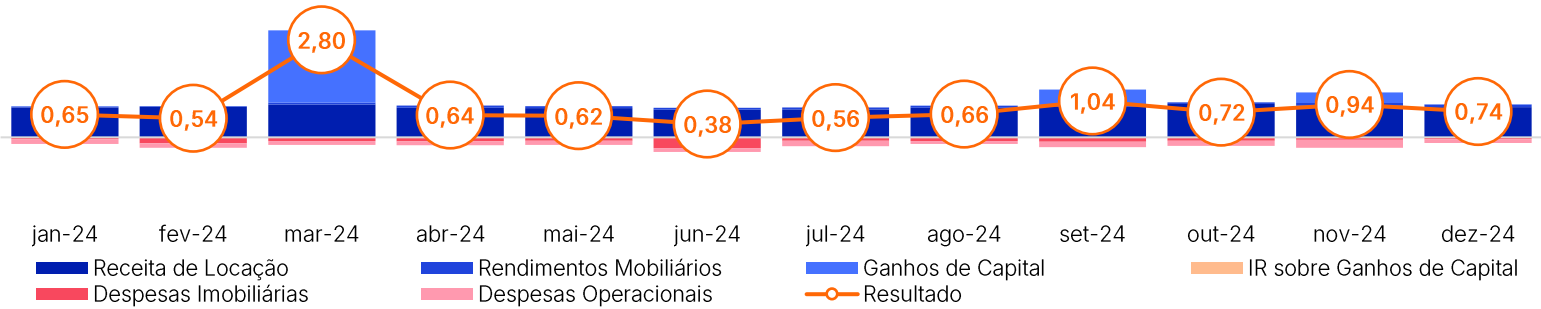


Fonte: Patria.

Resultado do Fundo por Cota (Valores em reais: R\$)

Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
Rendimento Distribuído											
0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,50	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Saldo de Resultado Acumulado¹											
1,67	1,43	3,45	3,31	3,15	2,02	1,80	1,69	1,95	1,89	2,05	2,01

Fonte: Patria.

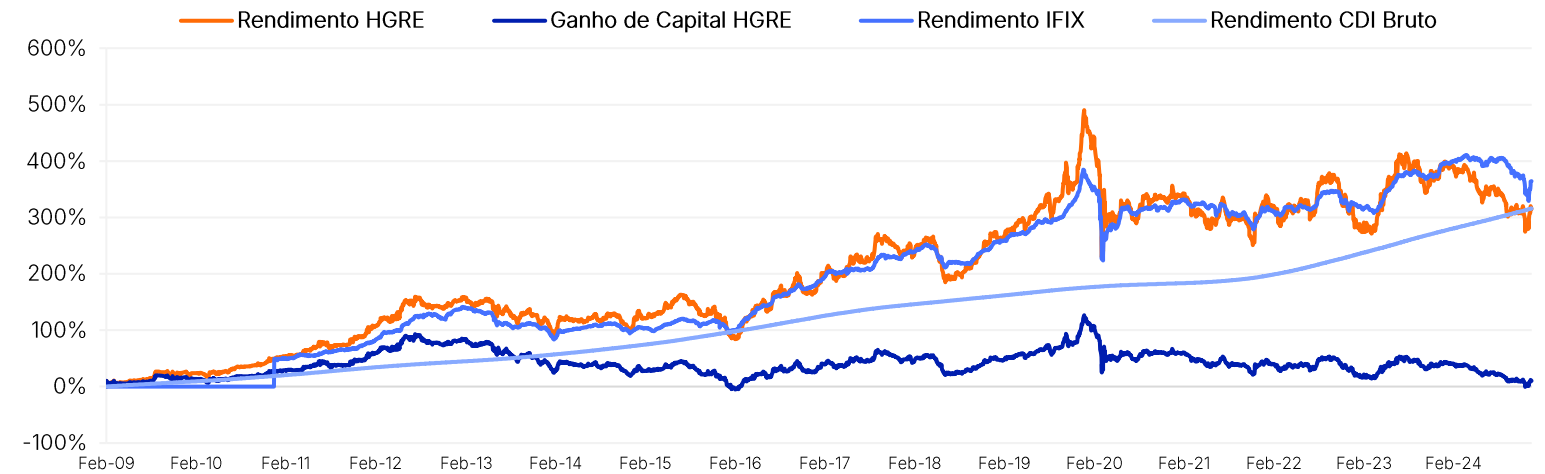


Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Rentabilidade

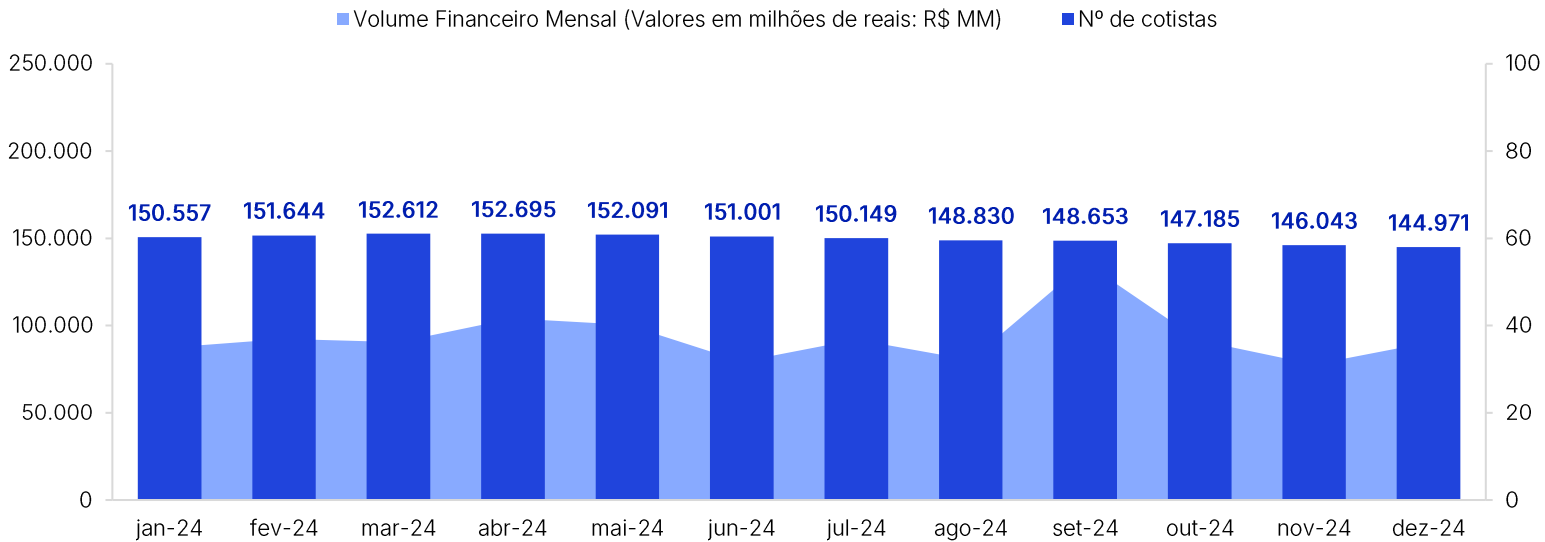
Tabela de Rentabilidade¹	Dez-24	2024	12 meses	Início (16/02/09)
HGRE11¹	2,05%	-14,97%	-14,97%	314,92%
IFIX¹	-0,67%	-5,89%	-5,89%	*
CDI bruto	0,93%	10,88%	10,88%	315,99%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

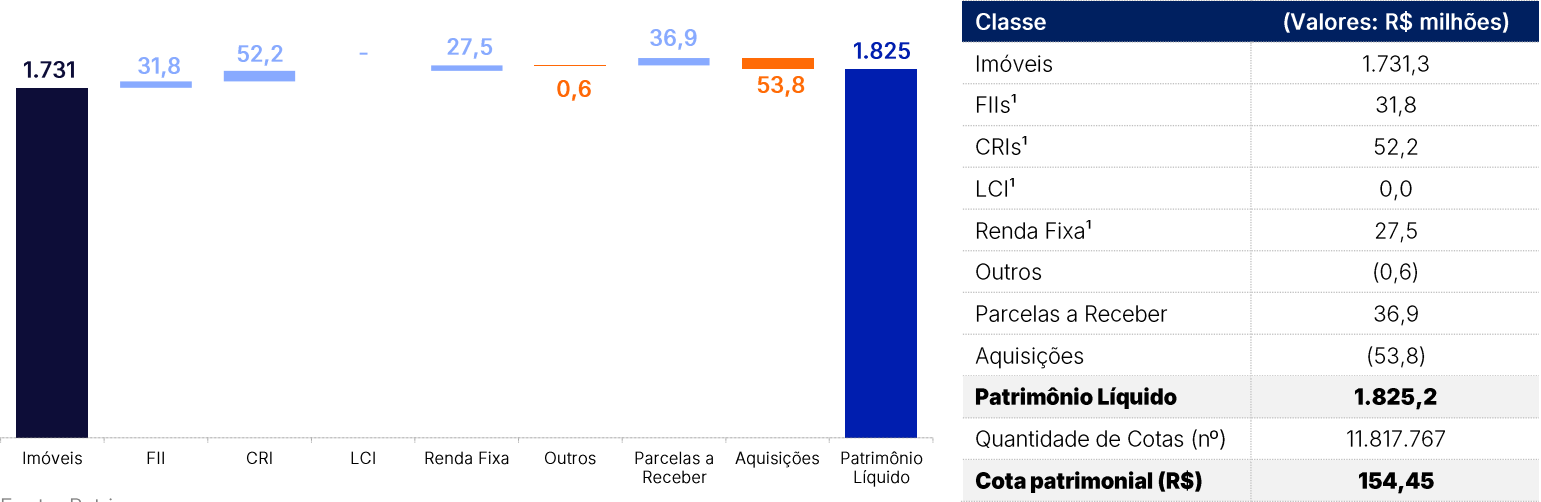
Tabela de Liquidez	Dez-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	36,1	448,5	448,5
Giro¹	3,1%	32,8%	32,8%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)

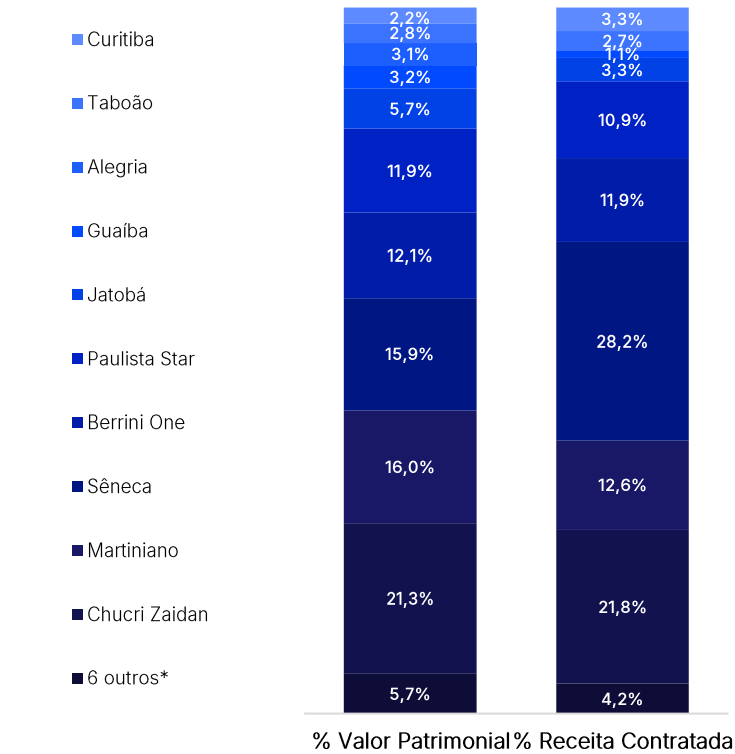


Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Centro Empresarial Dom Pedro	3,1	(link)
Maior que 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Faria Lima	32,9	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Edifício Brasilinterpart	1,8	(link)
	Aquisições	SalDOS Devedor CRI Chucrí Zaidan	(54,7)	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



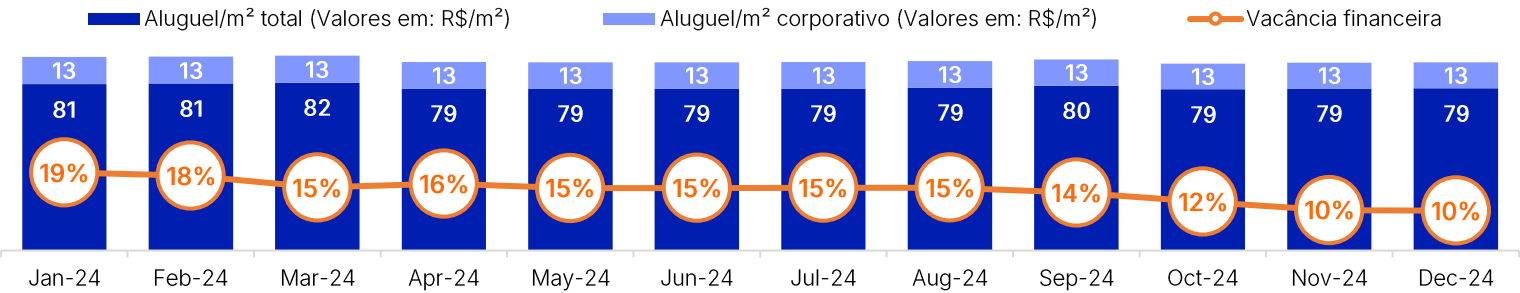
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 5,7% do Valor Patrimonial Total.

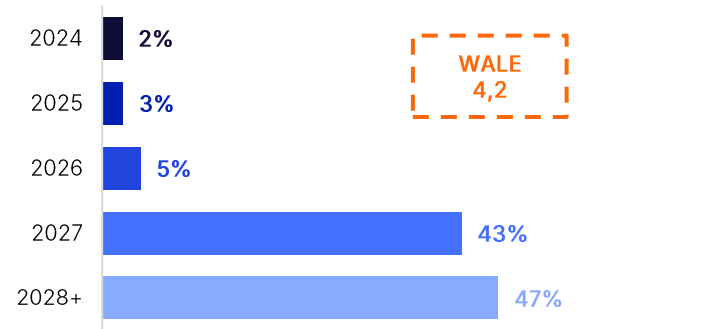
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



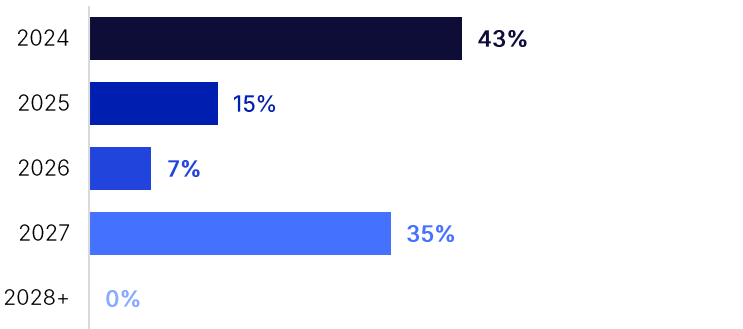
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

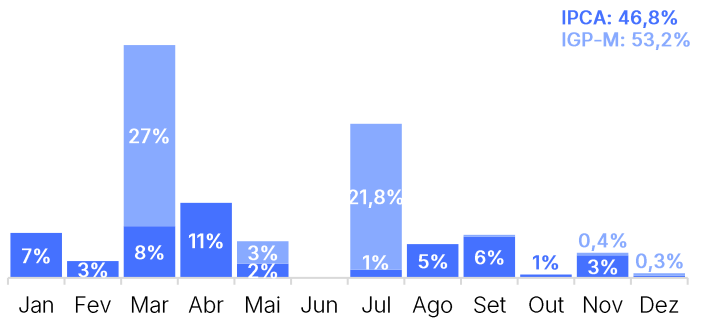


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

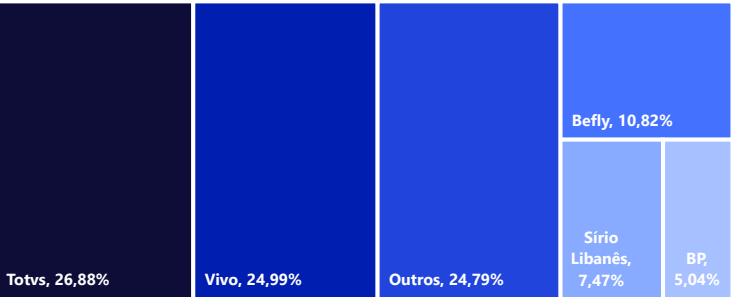


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



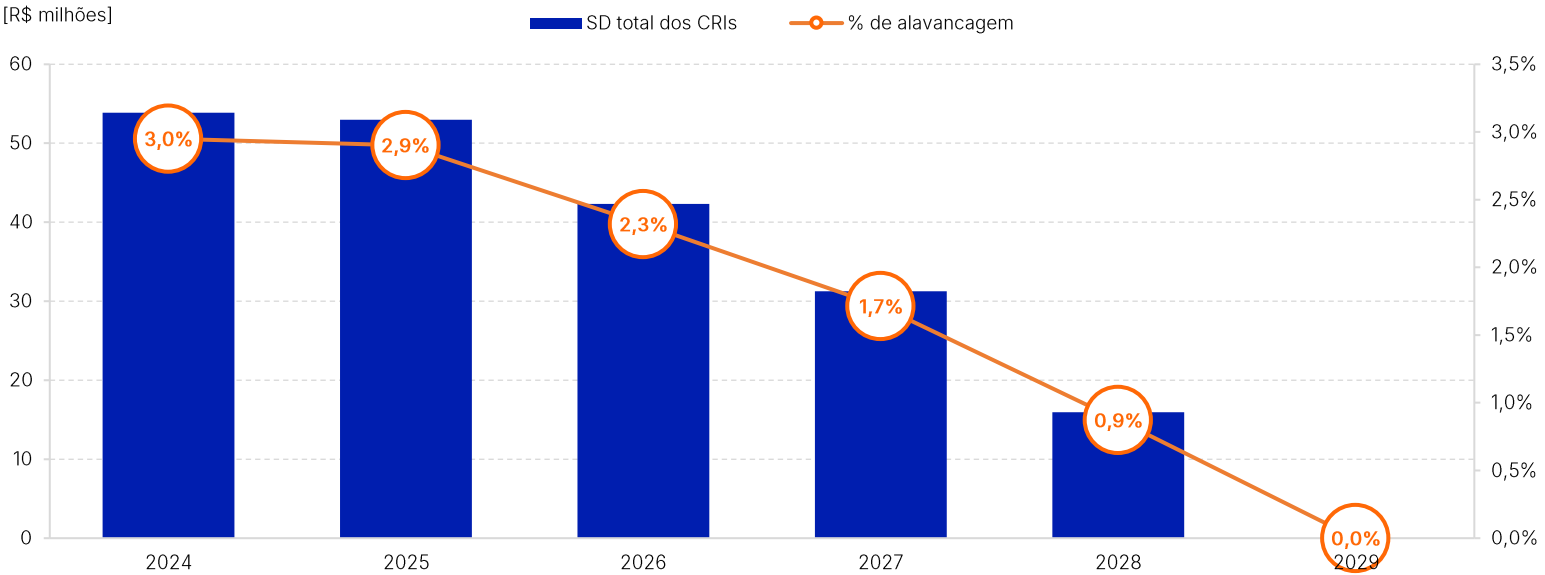
Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Alavancagem¹

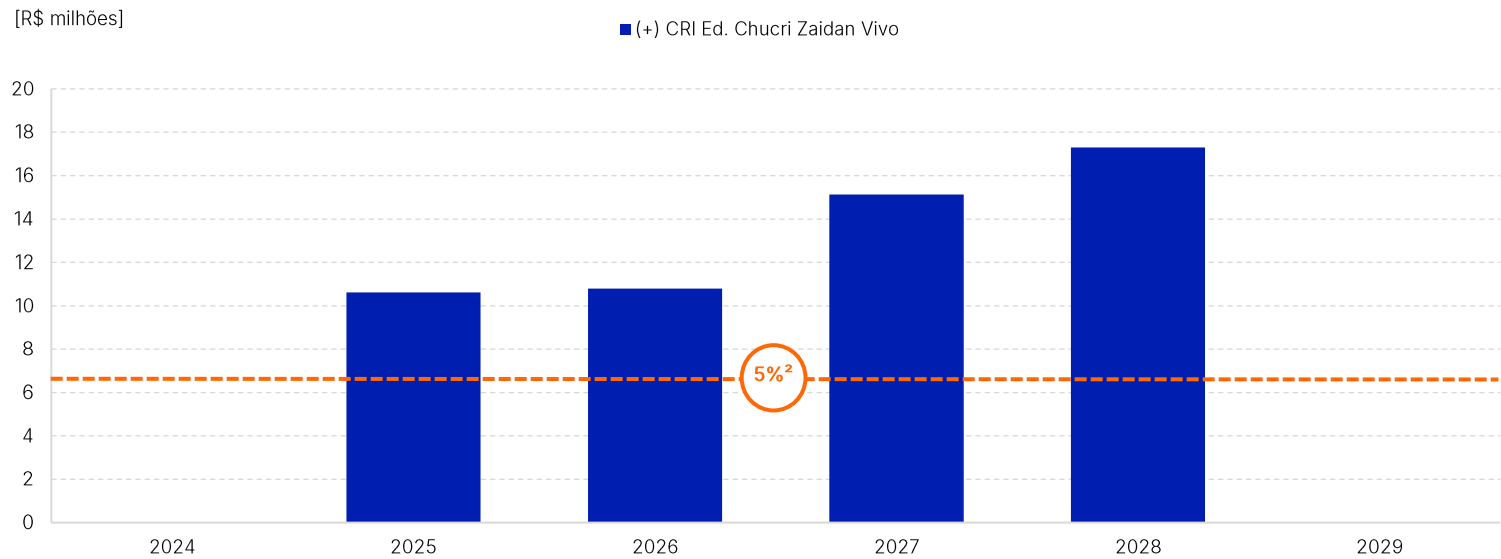
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: Patria.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor (“SD”) atual dos CRI’s



Fonte: Patria. ²A linha representa 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses.

No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seriam este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
(+) CRI ED. VIVO	16L0194496	R\$ 53,8 milhões	CDI	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Principais Eventos

20/12/2024 ([Link](#)) – Reavaliação Anual de Imóveis

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, resultando em valor 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

02/12/2024 ([Link](#)) – Venda Imóvel Brasilinterpart

O Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender o conjunto comercial 61 do Edifício Brasilinterpart, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, Cidade Monções, CEP 04.578-000 ("Imóvel"), atualmente vago.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 1.949.087,00 (um milhão, novecentos e quarenta e nove mil e oitenta e sete reais) ("Preço").

08/11/2024 ([Link](#)) – Venda Imóvel Antônio das Chagas

O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual concluiu a venda de um edifício detido pelo Fundo, localizado na Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, integralmente vago ("Imóvel"). Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) ("Preço de Venda"), equivalente a R\$ 8.709,34/m² (oito mil, setecentos e nove reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado).

14/03/2024 ([Link](#)) – Venda Imóvel Edifício Faria Lima

O Fundo firmou (i) uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis Escritura") e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis CVC") todos do Condomínio Edifício Faria Lima.

14/06/2023 ([Link](#)) – Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária

O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças ("CVC"), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² ("Imóvel"), atualmente vago.

Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

("Patria Escritórios", "Fundo" ou "HGRE11")

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

**Objeto do Fundo**

O Pátria Escritórios FII tem como objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimento imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 1.812.054.756,02

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
1.811,1	1.809,2	1.814,3	1.811,9	1.809,8	1.799,8	1.798,8	1.801,0	1.798,9	1.798,4	1.809,6	1.825,2

Quantidade de Cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Escriturador e Custodiante

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima – segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa – Escritórios

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.
Para mais informações, consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² sobre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância Financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimentos Mobiliários	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPES.
Outras Receitas e Correção Monetária	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários e correção monetária de parcelas de venda de imóveis.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual.
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. *Termos e definições no glossário.

Seção: Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.
Volume Financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Radiografia da Carteira

Aluguel Médio Mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

FII	Fundo Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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.