

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Agosto 2025

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](#)



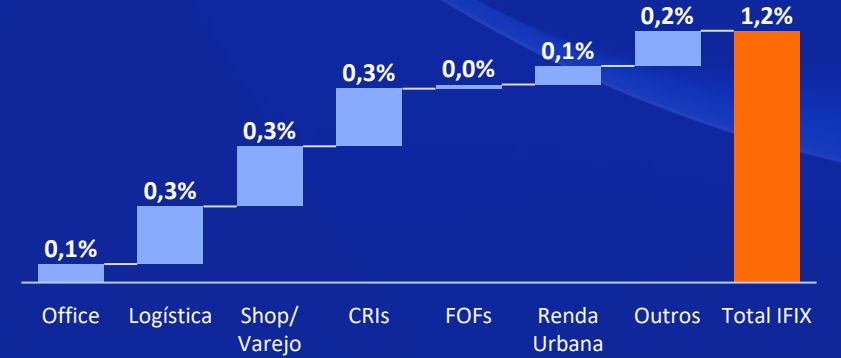
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

*TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,38/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,14/cota**. Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo foram:

- Venda Brasilinterpart:** recebimento da oitava parcela referente à venda, o que gerou um resultado distribuível de aproximadamente R\$ 0,01/cota ([Fato Relevante](#));
- Venda do Edifício Vivo Curitiba:** Recebimento da segunda parcela de venda, o que gerou um resultado distribuível de aproximadamente R\$ 0,33/cota ([Fato Relevante](#)).

O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago no dia 12 de setembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em agosto, tivemos a entrada de 5 novos locatários: S5 Engenharia no Guaíba; Clariens na Torre Martiniano; e Blackbox, WCM e Mil Digital no ativo Jatobá. Por outro lado, tivemos a saída da Reply no Cenesp. Desta forma, a **vacância** do Fundo subiu para **10,2%** (física) e **6,6%** (financeira). Finalizamos três novas locações durante o mês: **WCM** e **Mil Digital** (**882 m²** e **242 m²** de ABL), que já estão ocupando o ativo **Jatobá**, e a **Funchal**, que assumirá **3.070 m²** de ABL no **Cenesp** a partir de setembro, ocupando integralmente a área devolvida pela Reply. Após essa movimentação, a vacância física projetada do Fundo é de 8,1% a partir da próxima competência. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.840,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 155,73

Valor de Mercado*

R\$ 1.339,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 113,30

P/VP*

0,73x

ADTV*

R\$ 1,4 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2025

- Com relação às tratativas comerciais das áreas atualmente vagas, estamos em discussão contratual de meio andar da Torre Jatobá, cuja expectativa é de assinar ainda no mês de setembro.
- Por fim, estamos evoluindo com a renovação antecipada do contrato de locação com a Totvs no Sêneca. Embora o contrato atual tenha vencimento previsto para março de 2027, já chegamos a um acordo comercial para antecipar sua renovação, e o documento está atualmente em fase de discussão. Dada a relevância do contrato, o maior do portfólio Fundo, a formalização do acordo resultará na publicação de um Fato Relevante, no qual trataremos todas as informações dos termos e impactos na receita do Fundo.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 18.717 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

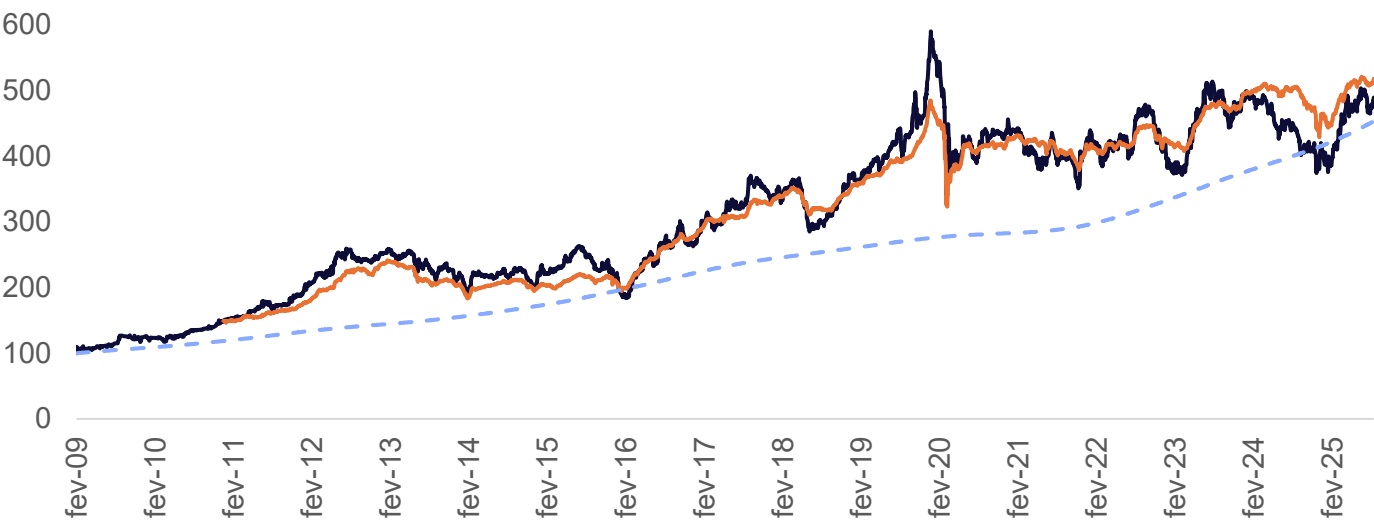
- O Fundo tem atualmente 2,5% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 80% dos vencimentos no longo prazo (+12 meses). Esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio do Fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
13	37
ABL (m ²)*	WALE*
145.112	3,9 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
10,2%	6,6%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 7.989/m ²	R\$ 80,52/m ²

Performance



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	2,7%	18,0%	389,6%	10,8%
IFIX	1,2%	11,6%	247,6%	8,4%
CDI Bruto	1,2%	9,1%	353,6%	10,3%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,97



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

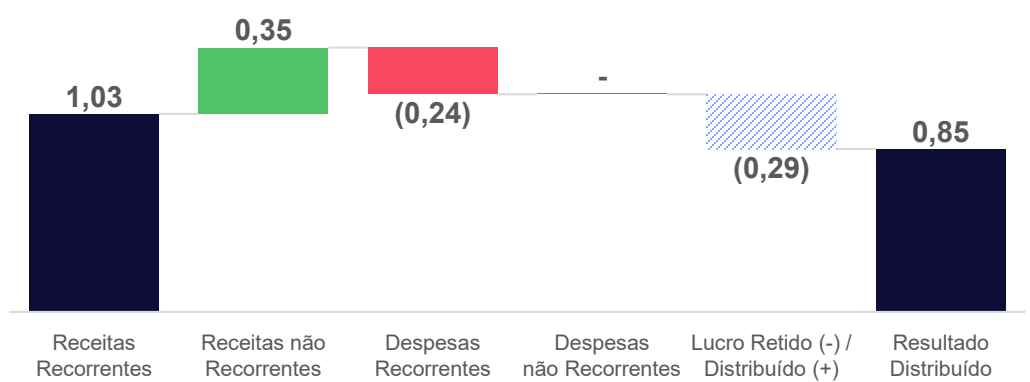
Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	10.778.567	0,91	84.832.063	126.695.206
Receitas Mobiliárias*	1.439.007	0,12	11.876.032	15.360.409
Receitas Extraordinárias	4.090.351	0,35	30.133.505	39.398.599
Receitas – Total	16.307.925	1,38	126.841.600	181.454.213
Despesas Imobiliárias*	(758.728)	(0,06)	(7.900.328)	(11.805.581)
Despesas Operacionais*	(1.445.807)	(0,12)	(10.572.525)	(18.340.790)
Despesas Financeiras*	(676.841)	(0,06)	(4.855.069)	(7.085.445)
Despesas – Total	(2.881.377)	(0,24)	(23.327.922)	(37.231.816)
Resultado Distribuível*	13.426.548	1,14	103.513.678	144.222.397
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	100.451.020	137.322.453

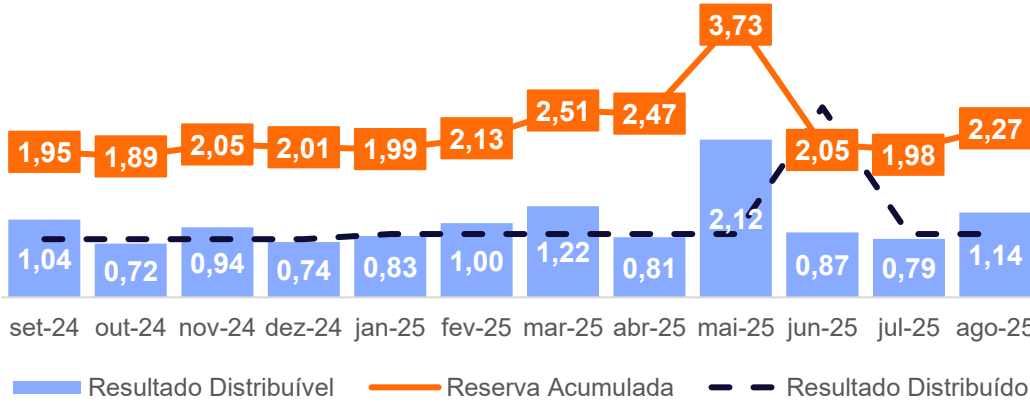
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



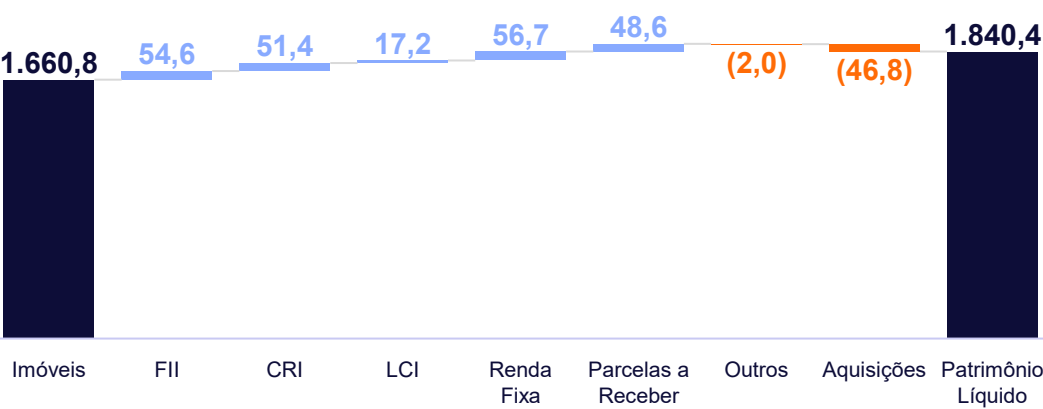
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 87% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FII. O Fundo tem um passivo de R\$ 47 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 11 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 Faria Lima	22,8	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Brasilinterpart	0,2	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	8,9	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,4	Clique aqui
A receber em até 12 meses			33,4	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	17,3	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,4	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			18,7	

Parcelas a Pagar

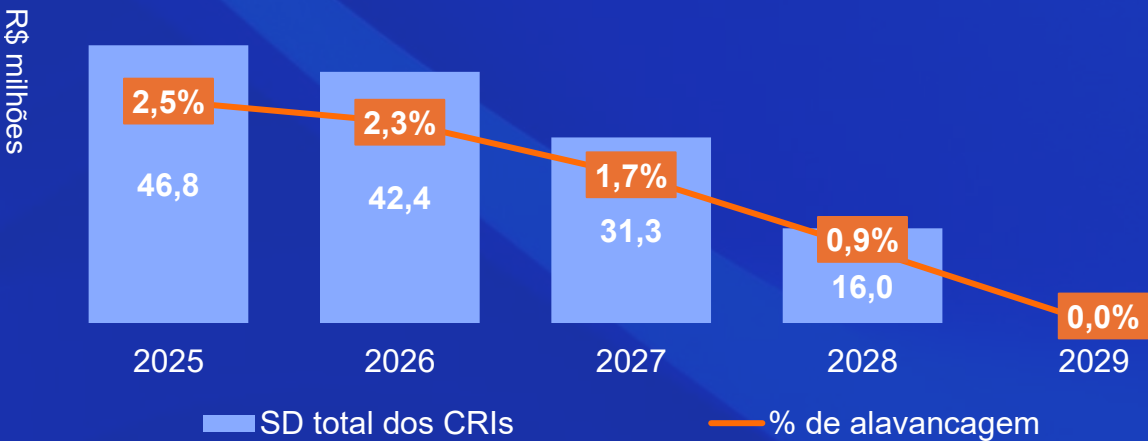
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(10,7)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(10,7)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(36,1)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(36,1)	

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

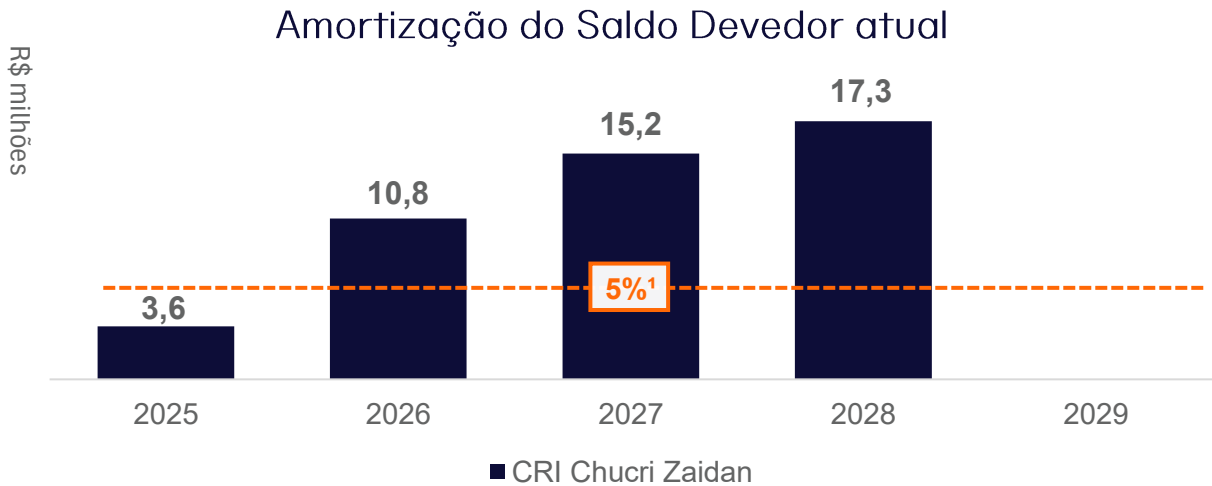
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 2,3% ao início de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável, porém, o fundo deve ser avaliado pela ótica de alavancagem pelo endividamento líquido, assim, quando consideramos as alocações existentes em CRI, bem como caixa, ambos indexados ao CDI (assim como a alavancagem), temos um caixa líquido, resultado de um trabalho de desalavancagem realizado desde o início de 2021.



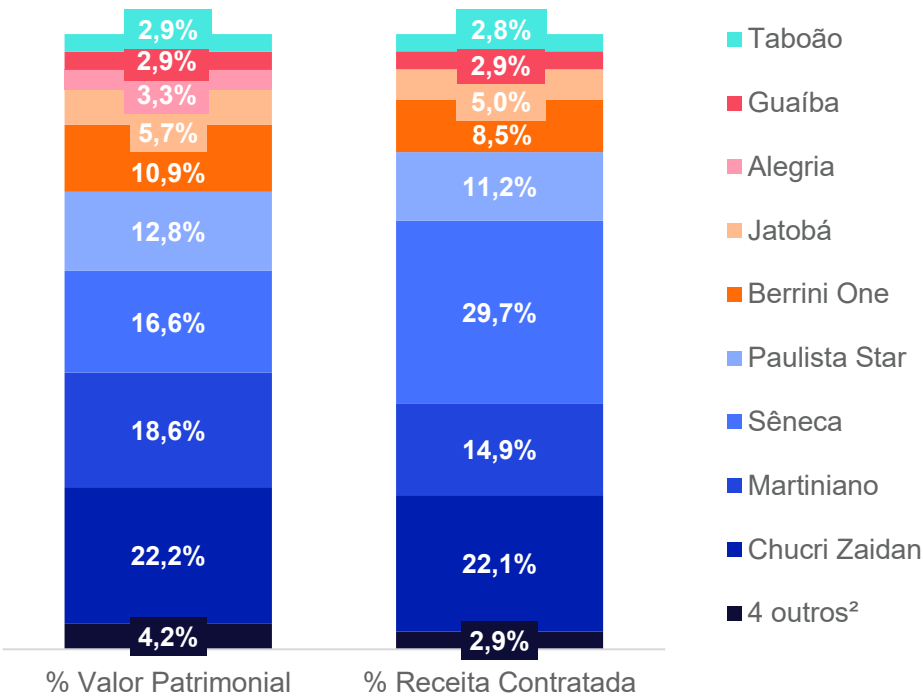
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucris Zaidan	46,8	CDI	16L0194496	1,22%	Dez-16	12 anos	1 mês

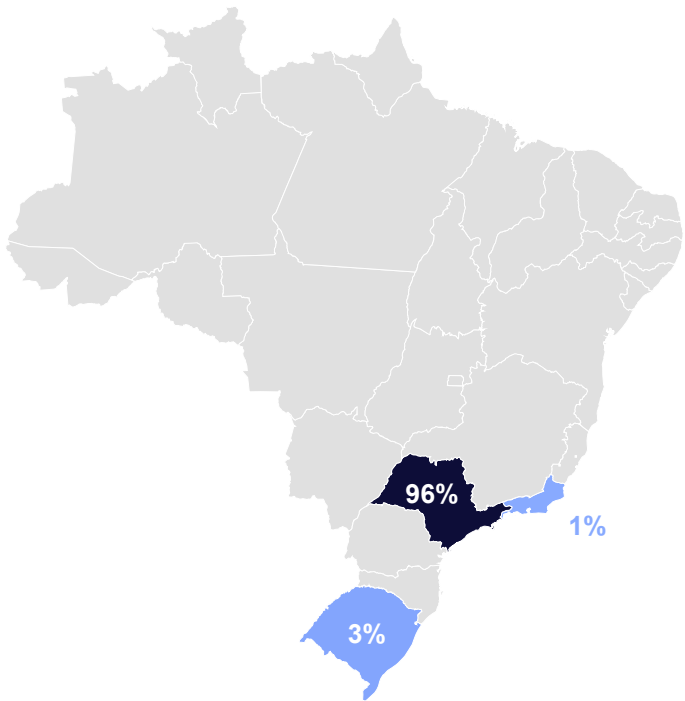


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



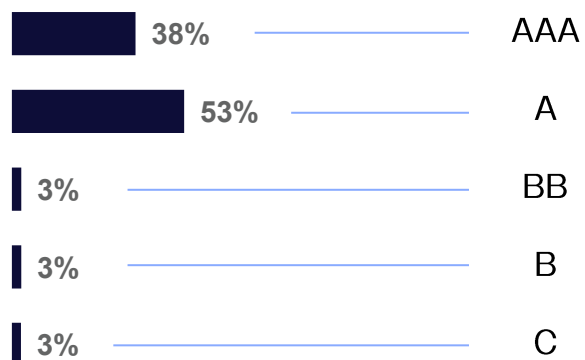
Portfólio com 13 ativos, diversificado em 3 estados e mais de 145 mil m² de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje 87% do VP do Fundo

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²Outros: imóveis que representam percentual inferior a 2,5% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

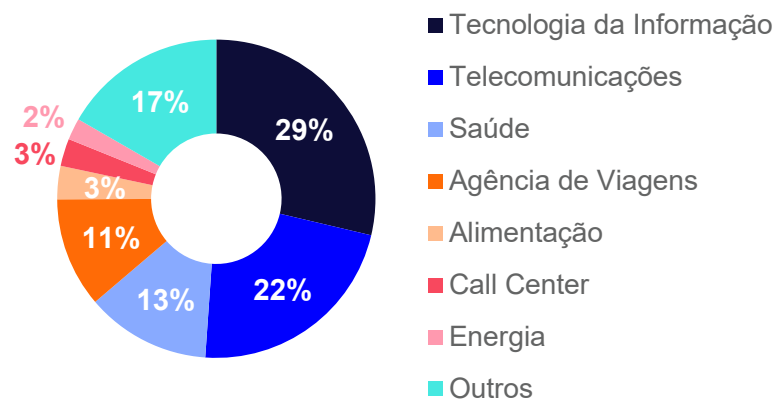
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

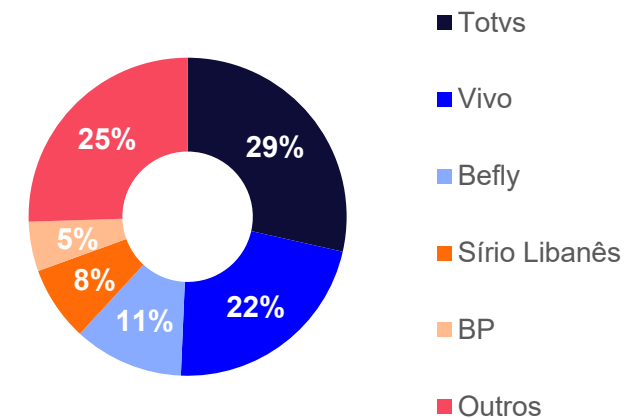
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

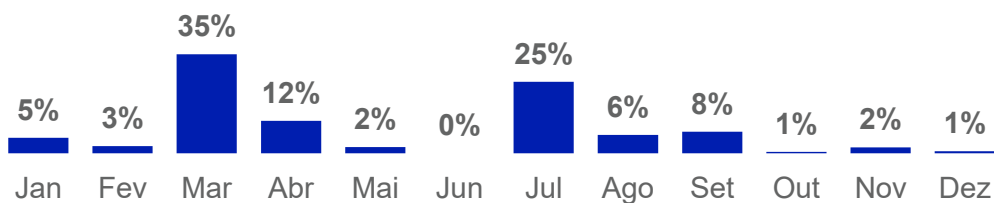


Alocação por Indexador

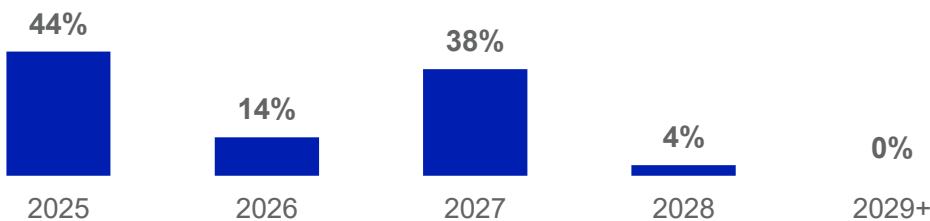


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



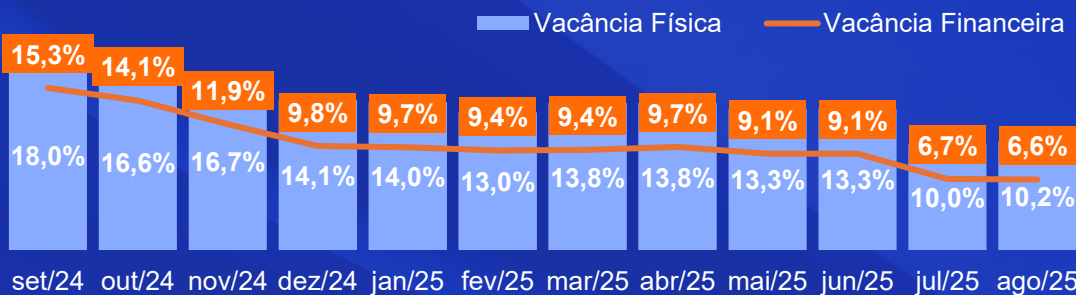
Concentração das Revisionais*



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. Fonte: Patria.

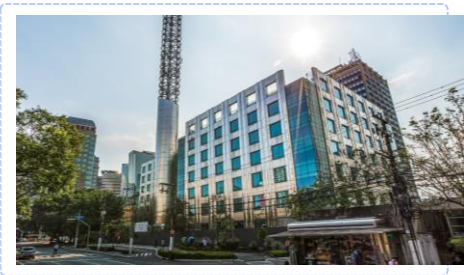
Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11 ➡

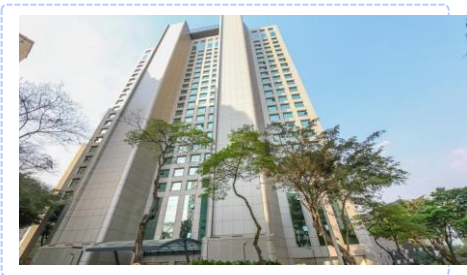
PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Chucrí Zaidan	A	100%	22.810	0,0%	5,8	22,2%
2	Martiniano	A	100%	20.060	4,6%	7,0	18,6%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	1,8	16,6%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	1,6	12,8%
5	Berrini One	AAA	24%	7.836	0,0%	2,2	10,9%
6	Jatobá	A	50%	16.739	33,5%	7,0	5,7%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,3%
8	Guaíba	B	100%	10.561	35,3%	2,4	2,9%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	5,6	2,9%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	3,0	2,1%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,7	1,1%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	100,0%	0,0	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	2,0	0,4%
Total				145.112	10,2%	3,9	100%

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

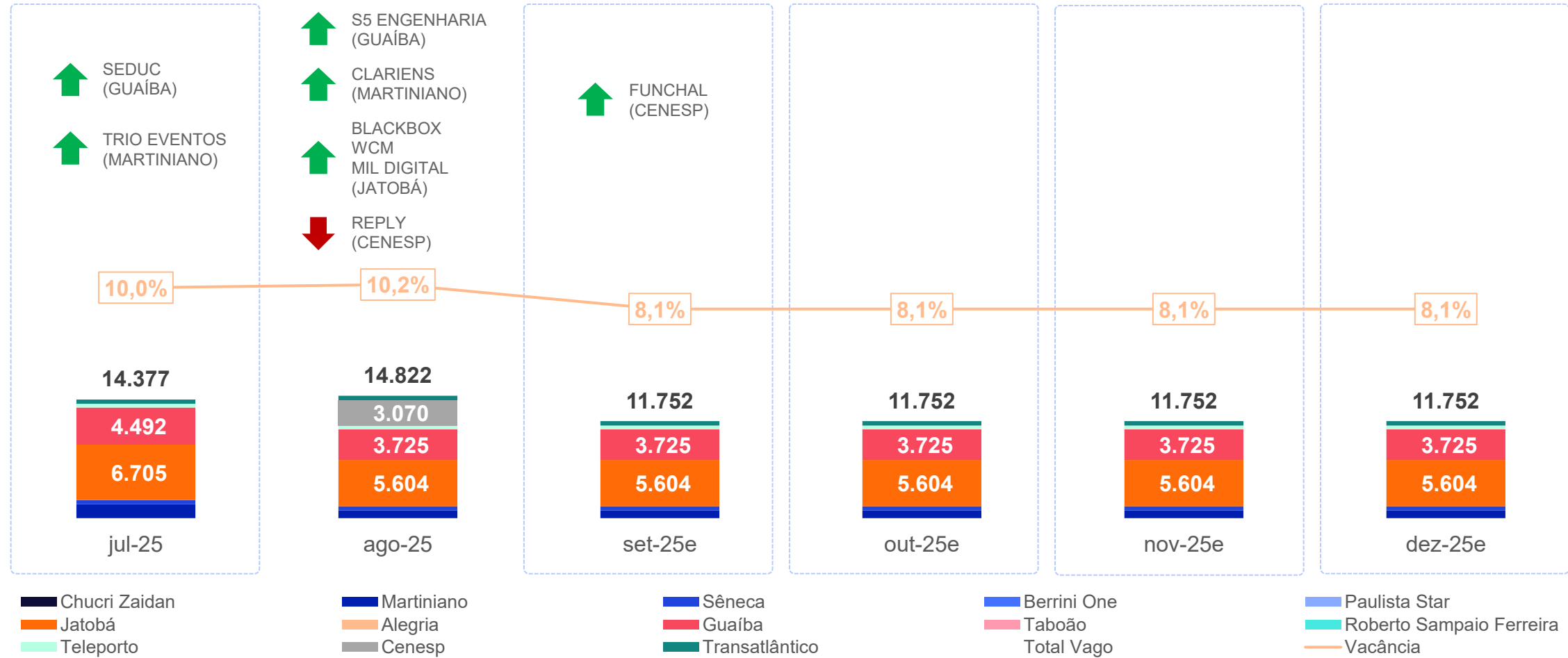


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

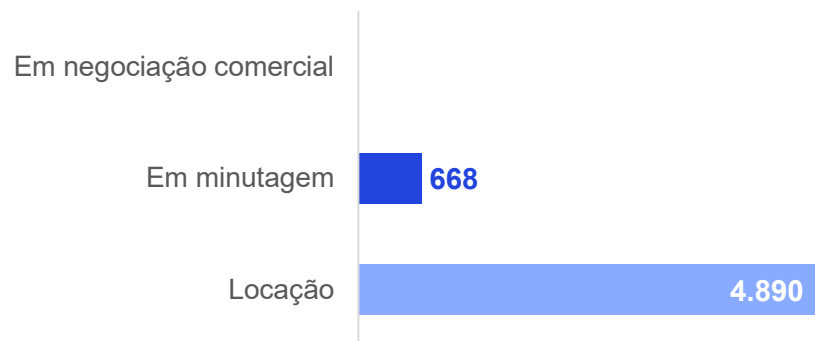


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

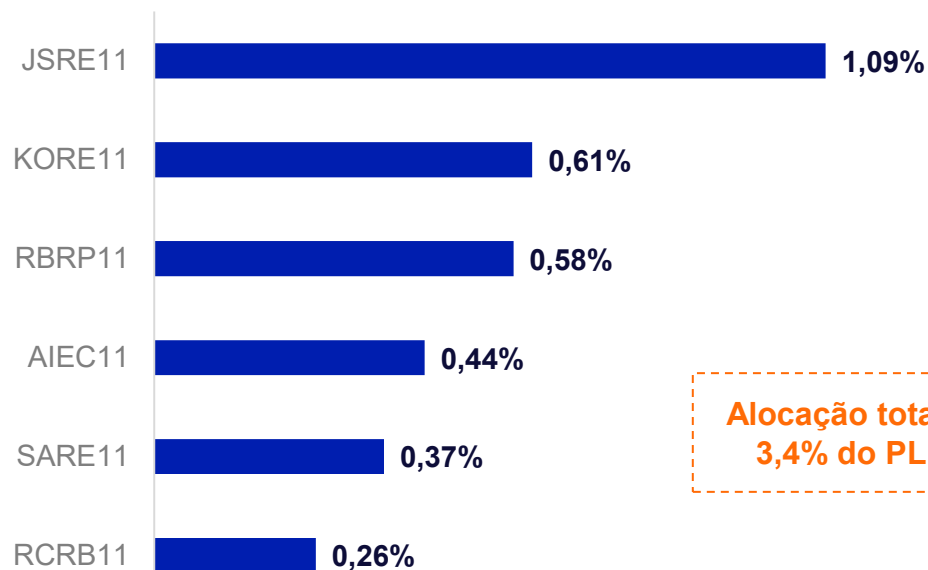
Seguimos bastante animados com o ritmo comercial que temos conseguido imprimir tanto no Guaíba quanto no Jatobá, o que está rendendo frutos a ponto de estarmos com a vacância do Fundo inferior a 10%.

Até o final de 2025, teremos duas negociações importantes com locatários do fundo: BeFly e Totvs. A primeira, um processo de revisional com expectativa de aumento superior à inflação e em fase avançada de negociação. O segundo, uma renovação de contrato antecipada com redução do aluguel e como contrapartida uma longa extensão do prazo, o que ajuda na avaliação do risco de vacância do Fundo como um todo, dada a relevância deste contrato.

Os efeitos combinados destas negociações, somados às novas locações e termos de carências importantes (BP e Sírio-Libanês), sustentam um viés positivo de aumento de renda para os próximos semestres.

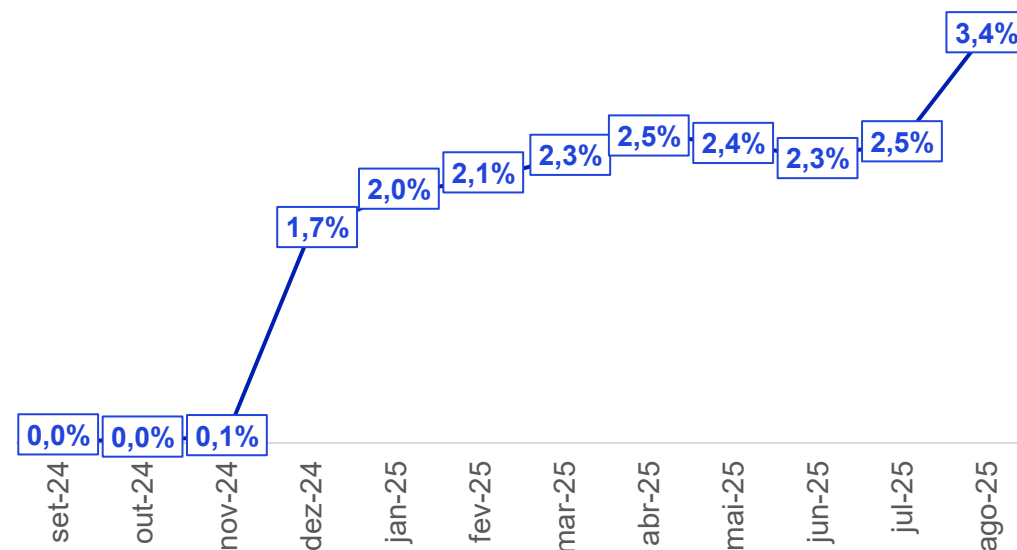
Após a aprovação da transação de venda do SARE11 para o BTLG11, iniciamos em junho o desmonte da posição, já que temos perseguido como mandato carregar apenas FIs de escritórios. O Fundo teve um bom retorno no investimento realizado (iremos detalhar assim que concluído), mas a transação transferiu ao BTLG11 o potencial upside do portfólio. Para limitar o risco de preço (pela potencial pressão vendedora dos cotistas do SARE11 ao receberem BTLG11), iniciamos a transação com a venda direta de SARE11 e posteriormente, com a queda da cotação, concluímos a zeragem do risco com uma posição vendida em BTLG11 durante o mês de julho.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



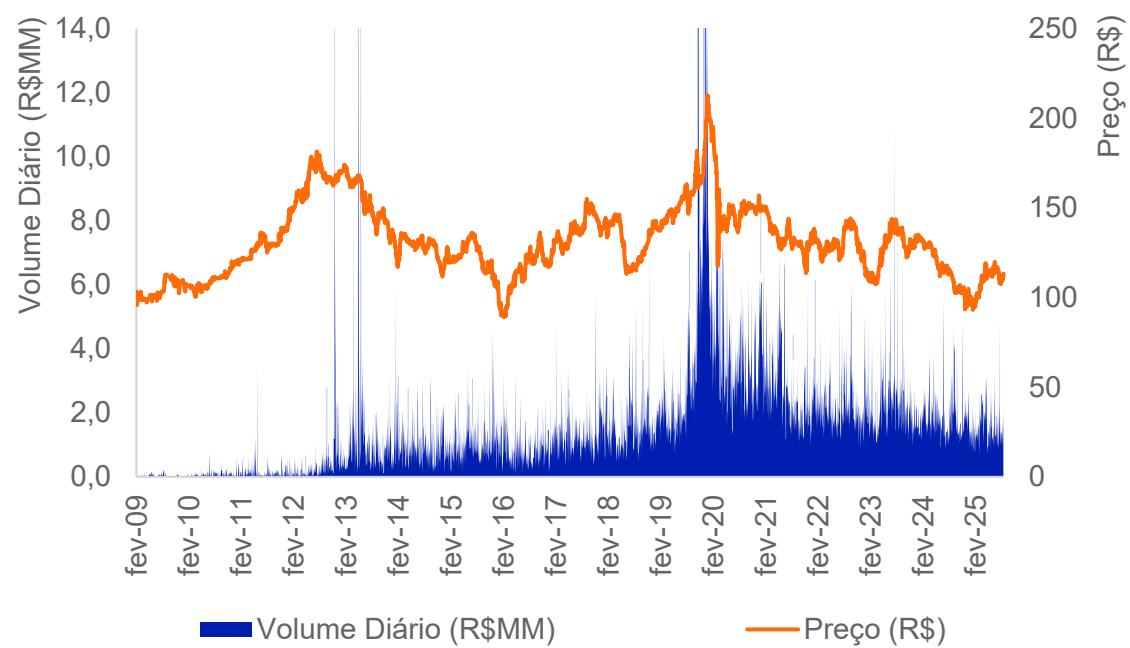
**Alocação total:
3,4% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Ago-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,4	1,5	1,6
Giro*	2,3%	19,3%	32,2%



set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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

PATRIA

Anexos

somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@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.