

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Outubro 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

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](#)



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

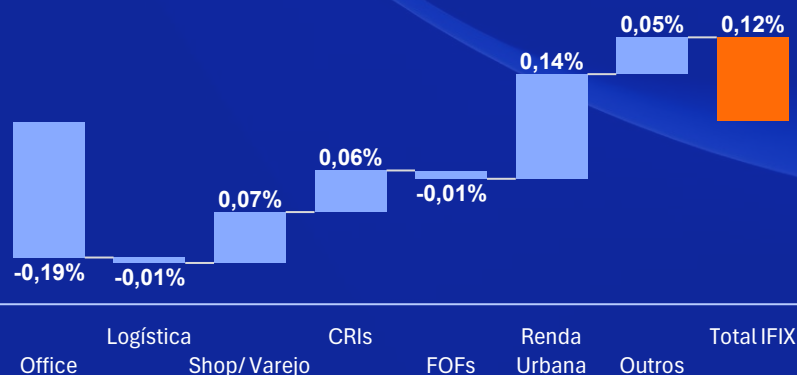
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%**.

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Em 15/10/2025, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que concluiu a venda dos conjuntos 91 e 92 do edifício no ativo **Berrini One** por, aproximadamente, R\$ 20,1 milhões, valor 29,35% superior ao investimento total. A transação gerou **lucro em regime de caixa de R\$ 4,8 milhões** (R\$ 0,40/cota). Desta forma, o Fundo deixou de fazer jus a receita de aluguel equivalente a R\$ 0,01/cota mensal.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,48/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,17/cota**. O resultado do Fundo foi impactado de forma não recorrente pela venda dos conjuntos 91 e 92 do ativo Berrini One (R\$ 0,40/cota). Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago no dia 14 de novembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, entretanto, com a venda das lajes do ativo Berrini One, a **vacância** do Fundo subiu ligeiramente para **7,7%** (física) e **5,2%** (financeira). Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.845,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 156,14

Valor de Mercado*

R\$ 1.381,1 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 116,87

P/VP*

0,75x

ADTV*

R\$ 2,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,7% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2025

- Estamos avançando com a **renovação antecipada do contrato de locação com a Totvs** no empreendimento **Sêneca**. Embora o contrato atual tenha vencimento previsto para março de 2027, já foi firmado um acordo comercial para sua prorrogação, e o documento está atualmente em fase de discussão. Considerando a relevância deste contrato — o maior do portfólio do Fundo, uma vez concluída a formalização, os termos e os impactos na receita serão comunicados pelos meios cabíveis.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.679 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,4% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 78% 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

13

Nº de locatários

39

ABL (m²)*

144.200

WALE*

3,7 anos

Vacância Física*

7,7%

Vacância Financeira*

5,2%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

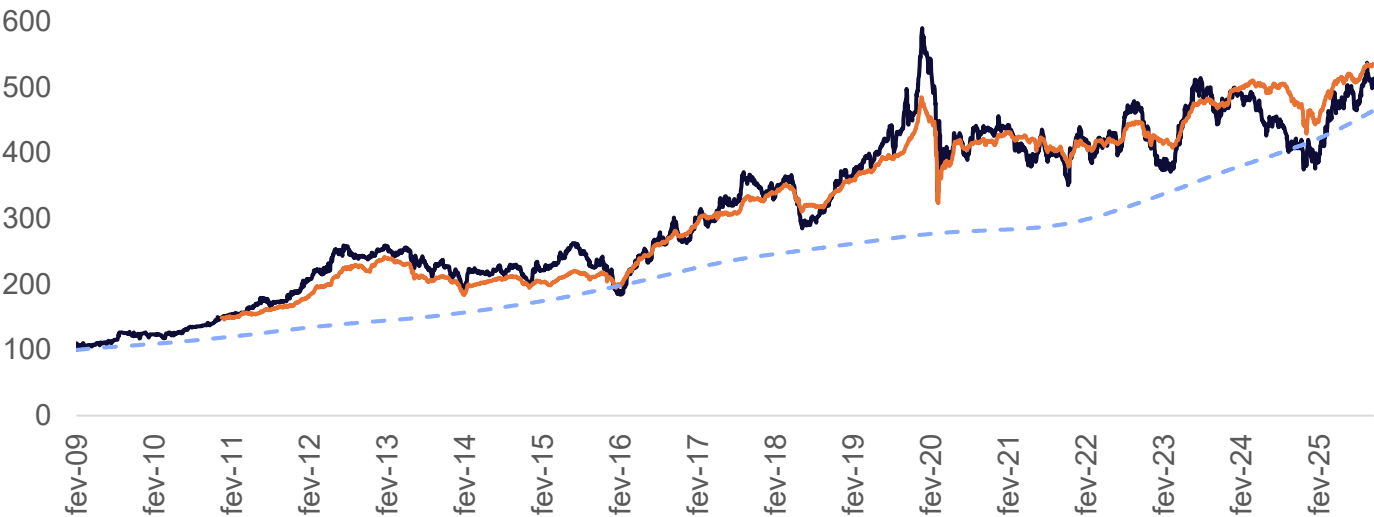
R\$ 8.185/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 80,64/m²

Performance

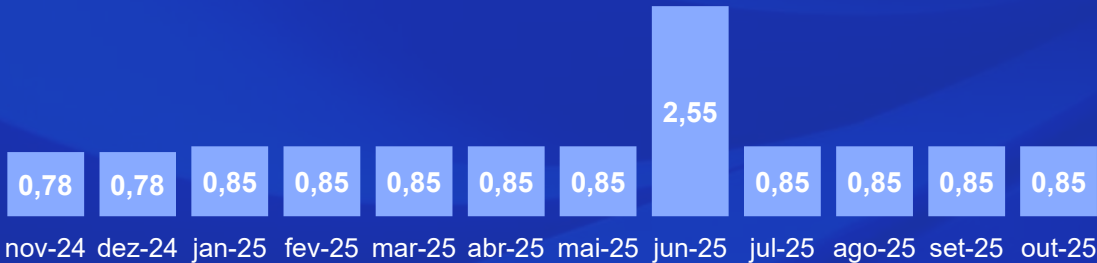
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	-4,7%	23,5%	412,4%	11,0%
IFIX	0,1%	15,3%	259,4%	8,5%
CDI Bruto	1,3%	11,8%	364,9%	10,3%

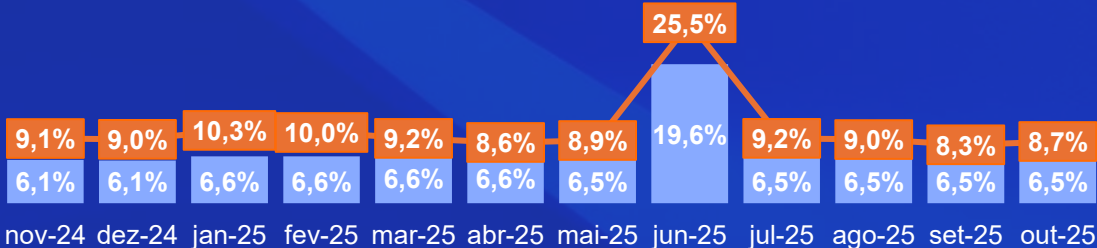
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,98



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.

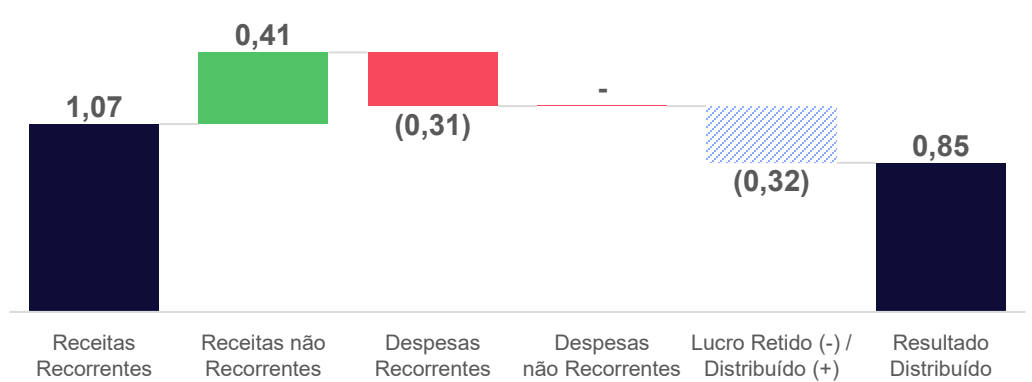
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

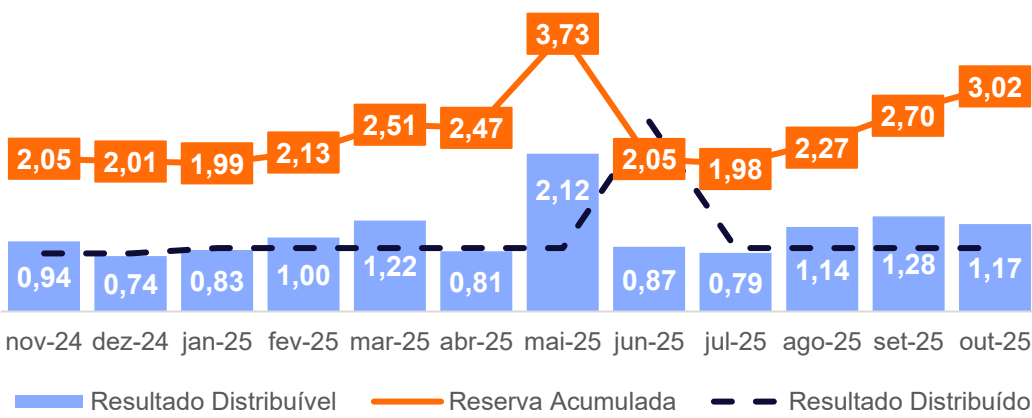
	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	11.143.663	0,94	106.279.424	127.376.596
Receitas Mobiliárias*	1.514.410	0,13	15.064.890	16.867.540
Receitas Extraordinárias	4.851.237	0,41	40.831.742	44.433.426
Receitas – Total	17.509.310	1,48	162.176.055	188.677.561
Despesas Imobiliárias*	(1.420.133)	(0,12)	(10.054.449)	(11.425.100)
Despesas Operacionais*	(1.581.696)	(0,13)	(13.529.408)	(17.673.912)
Despesas Financeiras*	(623.123)	(0,05)	(6.084.310)	(7.187.408)
Despesas – Total	(3.624.952)	(0,31)	(29.668.167)	(36.286.420)
Resultado Distribuível*	13.884.358	1,17	132.507.888	152.391.141
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	120.541.223	138.976.940

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



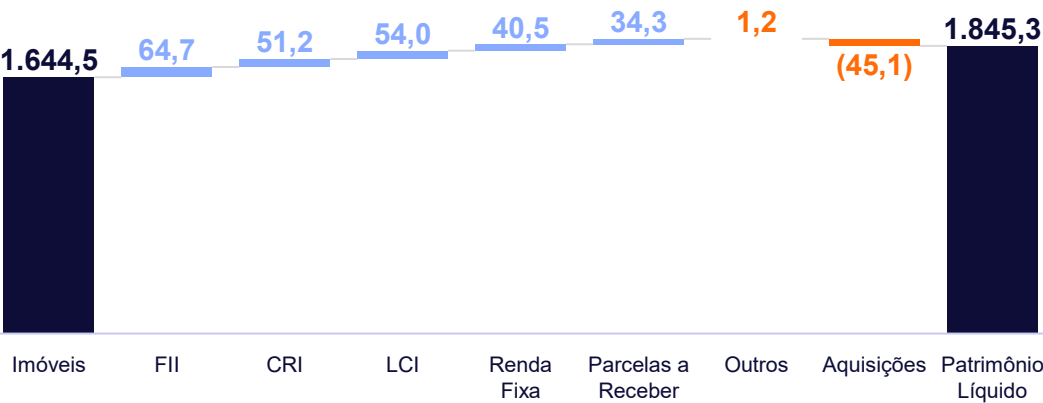
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 86% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FII. O Fundo tem um passivo de R\$ 45 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 10 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	8,9	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	8,5	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,4	Clique aqui
A receber em até 12 meses			18,9	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	10,0	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	11,5	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			21,4	

Parcelas a Pagar

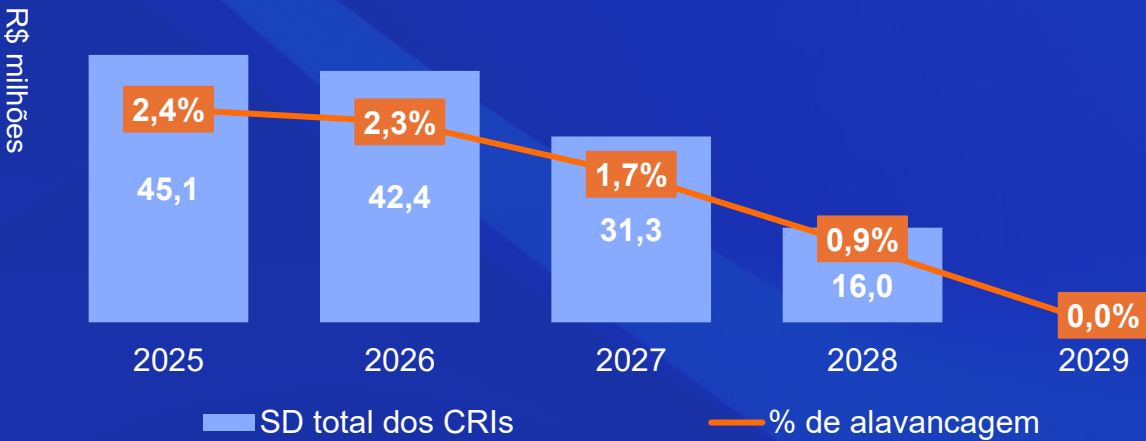
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(9,9)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(9,9)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(35,2)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(35,2)	

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

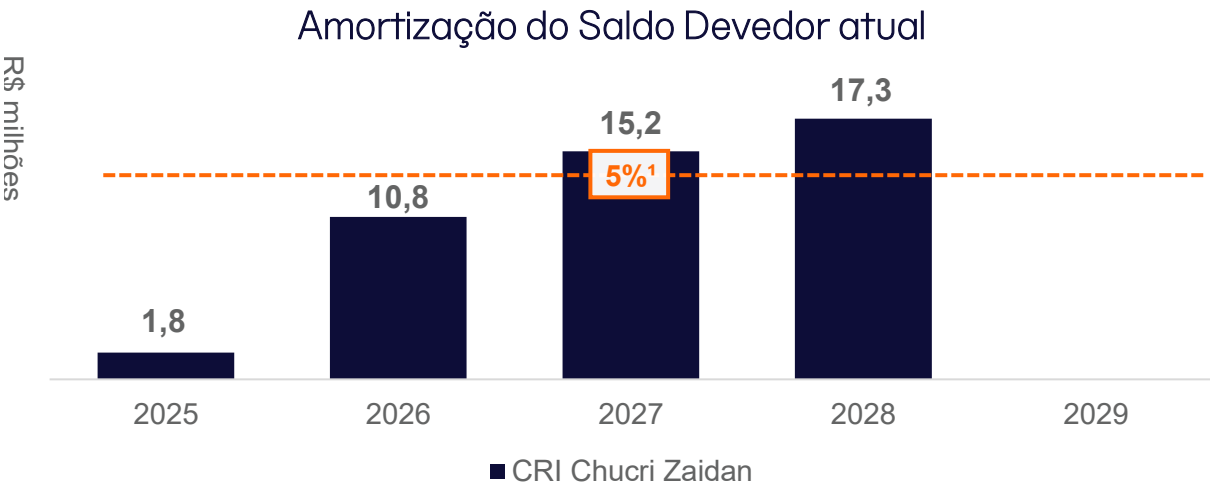
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 2,4% 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 Chucri Zaidan	45,1	CDI	16L0194496	1,22%	Dez-16	12 anos	1 mês

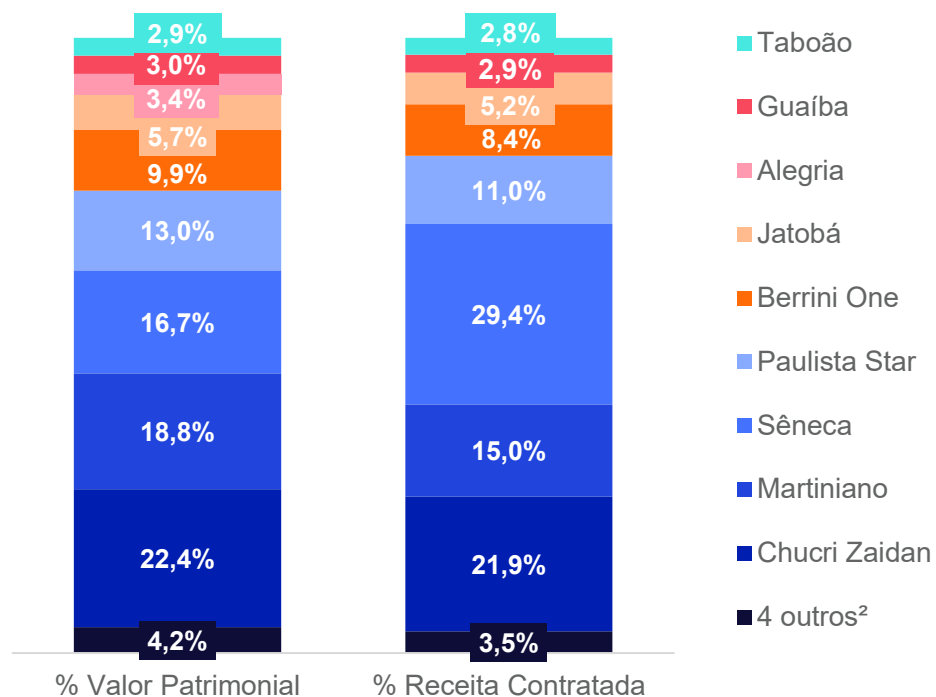


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

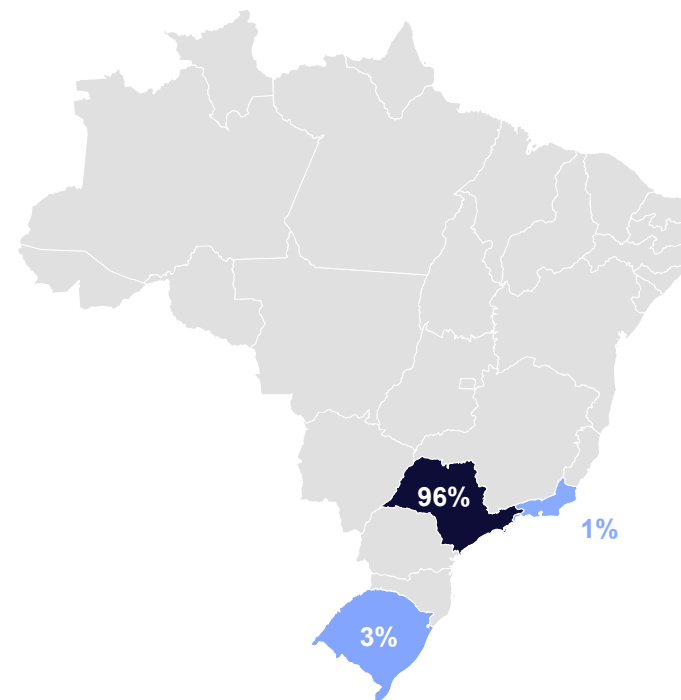
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

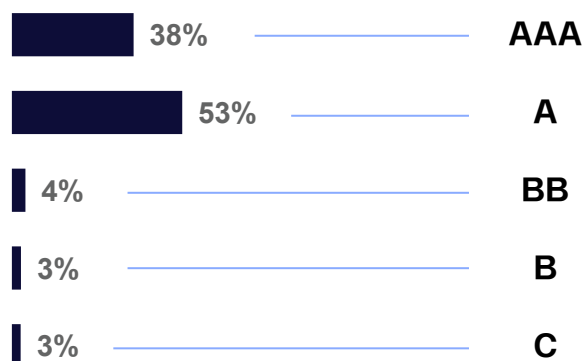


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **144 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **87% do VP** do Fundo

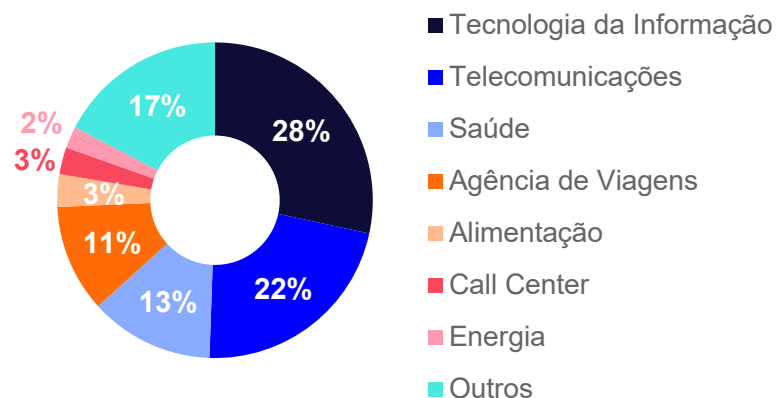
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

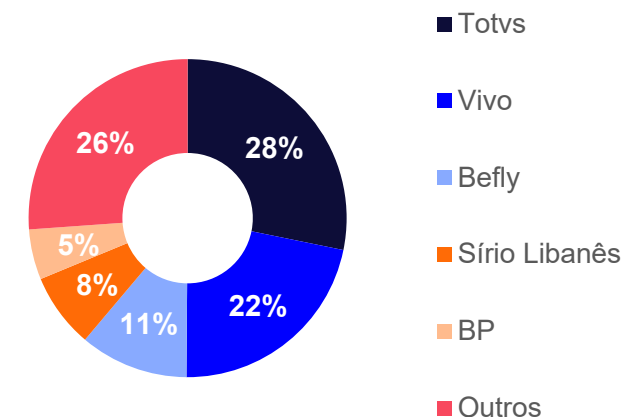
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

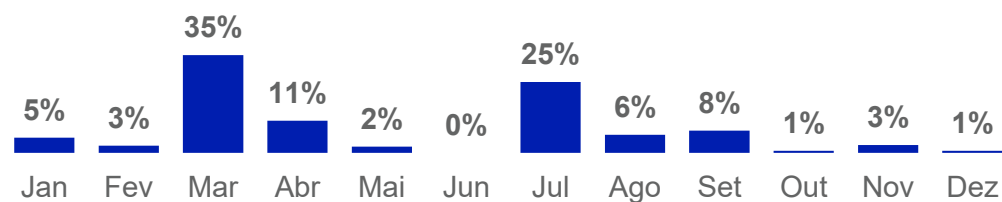


Alocação por Indexador

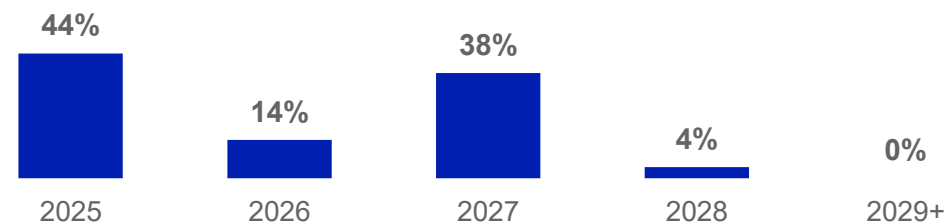


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



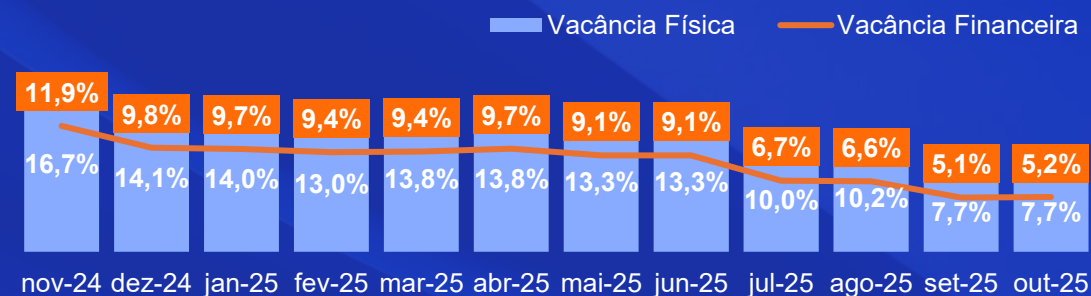
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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%	5,7	22,4%
2	Martiniano	A	100%	20.060	4,6%	6,8	18,8%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	1,6	16,7%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	1,4	13,0%
5	Berrini One	AAA	21%	6.924	0,0%	2,0	9,9%
6	Jatobá	A	50%	16.739	30,0%	6,7	5,7%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,4%
8	Guaíba	B	100%	10.561	35,3%	2,3	3,0%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	5,4	2,9%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,8	2,1%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,5	1,1%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	1,0	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,9	0,4%
Total				144.200	7,7%	3,7	100%

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

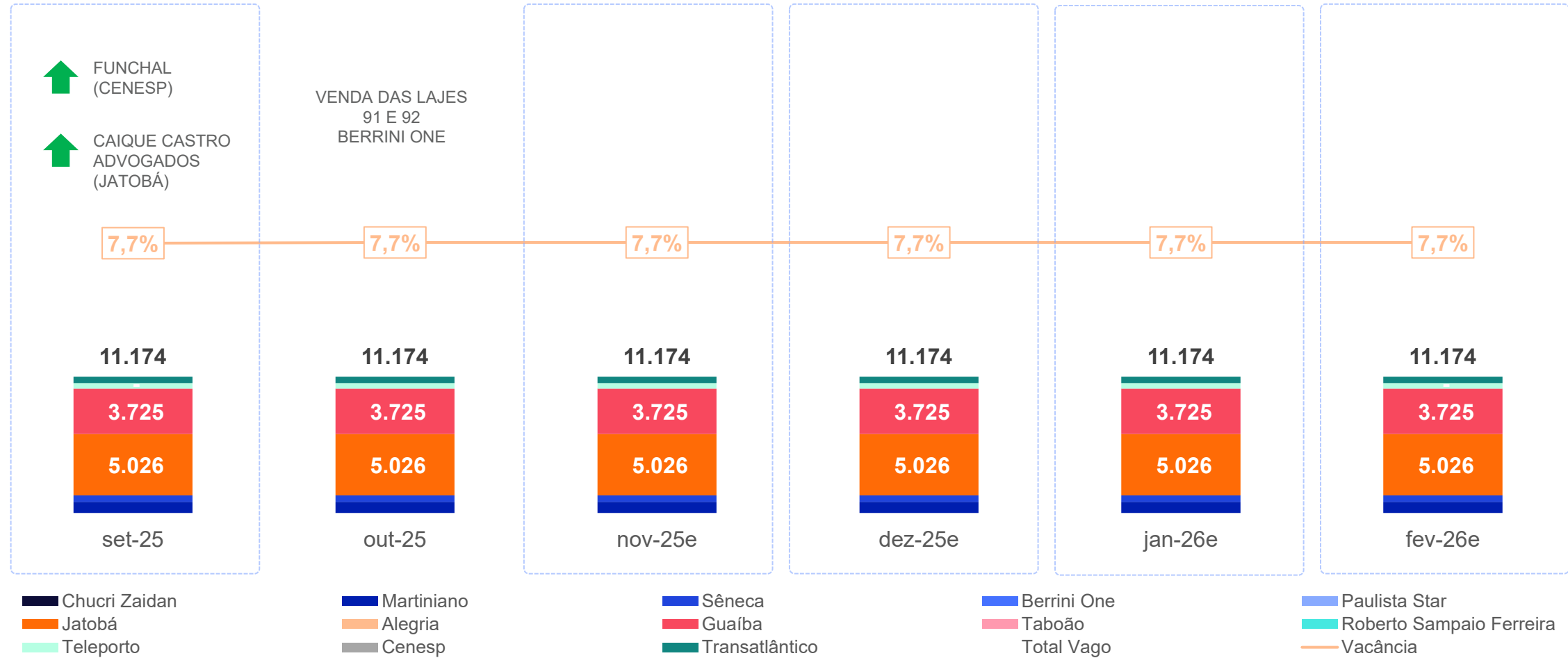


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

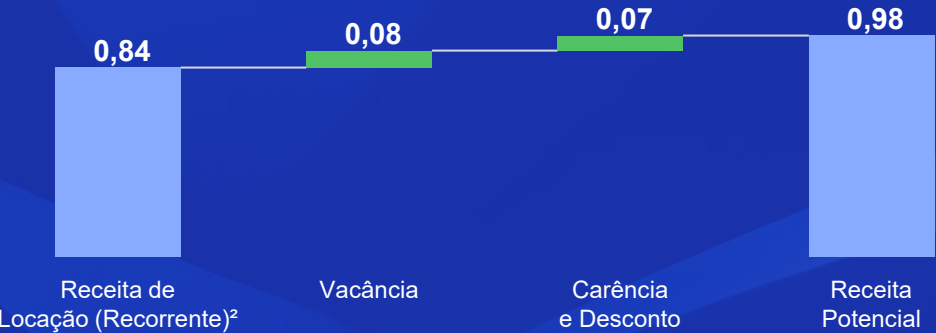
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

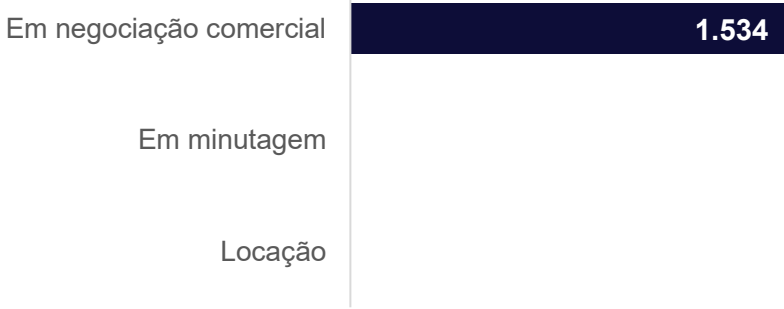


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

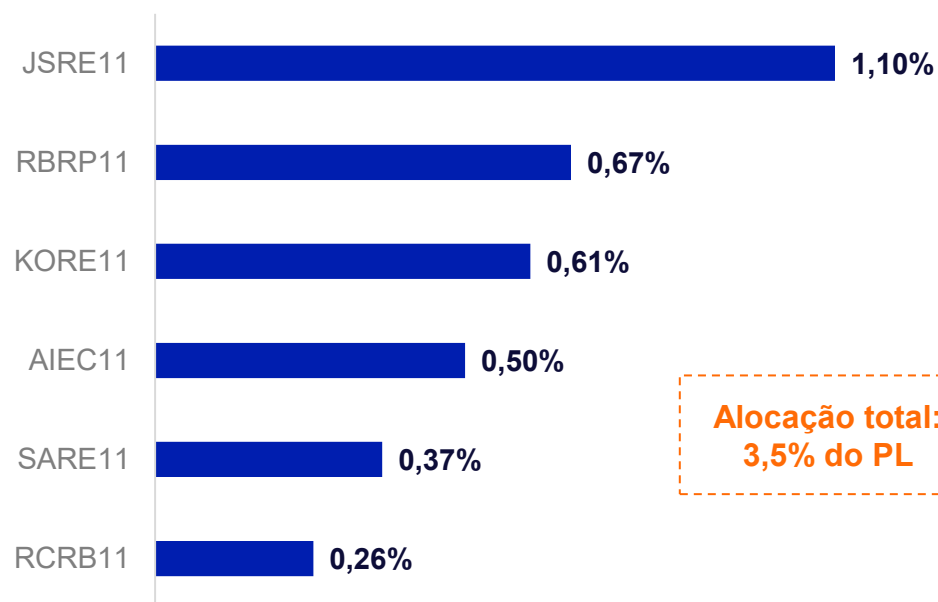
Seguimos bastante animados com o ritmo comercial que temos conseguido imprimir tanto no Guaíba quanto no Jatobá, o que está rendendo frutos a ponto de estarmos com a vacância do Fundo inferior a 10%.

Até o final de 2025, teremos duas negociações relevantes com locatários do Fundo: BeFly e Totvs. A primeira trata-se de um processo revisional com expectativa de reajuste acima da inflação, já em fase avançada de negociação. A segunda envolve a renovação antecipada do contrato com a Totvs, com extensão significativa do prazo contratual, o que contribui para a redução do risco de vacância do Fundo. Os termos estão em discussão, e poderão incluir ajustes no valor de locação, em linha com a estratégia de preservação da ocupação e estabilidade de receita no longo prazo. Os efeitos combinados dessas negociações, somados às novas locações e ao fim de carências relevantes (BP e Sírio-Libanês), sustentam um viés positivo para a geração de renda nos próximos semestres.

¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ²Todas as informações referem-se ao mês de competência; ² Não considera receitas não recorrentes como adiantamentos e atrasos de aluguel. Fonte: Patria.

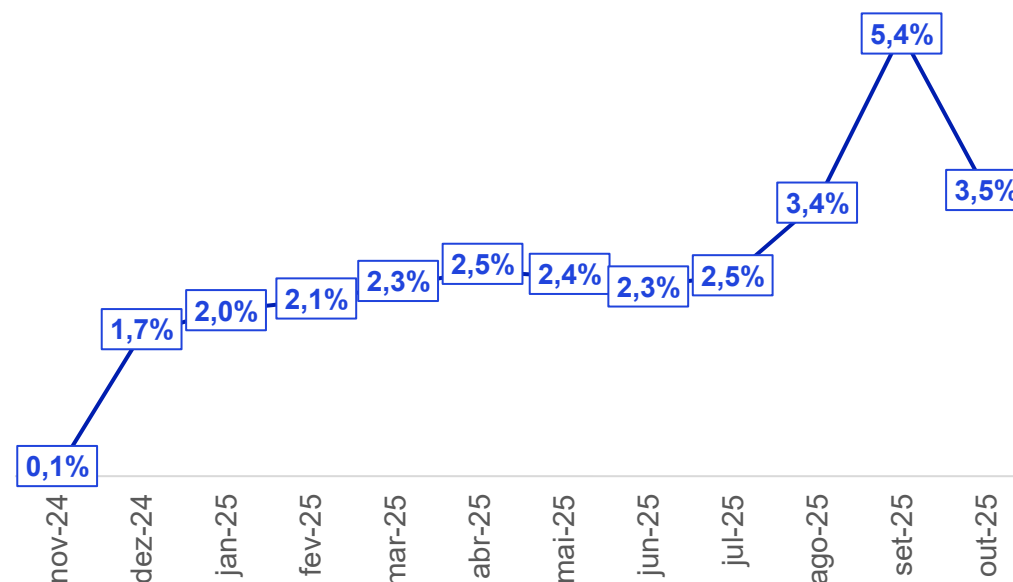
Em outubro, concluímos a operação de Long & Short iniciada após a transação de venda do SARE11 para o BTMG11. A estratégia, que visava mitigar riscos de preço durante o desmonte da posição, foi finalizada com um lucro total de aproximadamente R\$ 0,02/cota. Essa operação reforça a atuação ativa da gestão na proteção do portfólio e na captura de oportunidades táticas.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



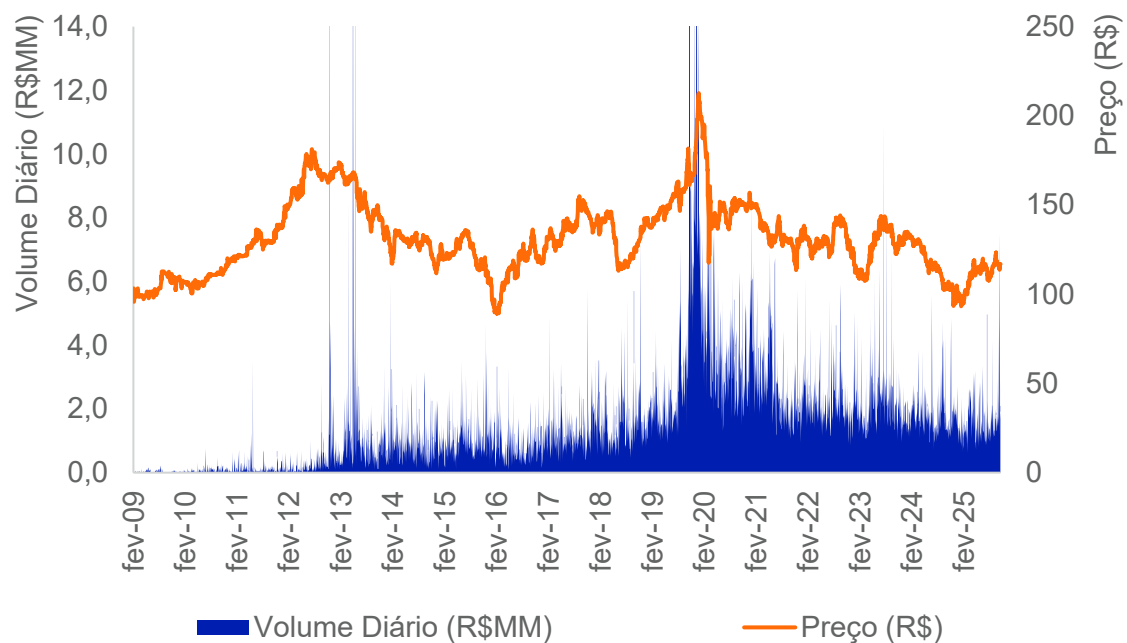
Alocação total:
3,5% do PL

Alocação em FII (% do PL)

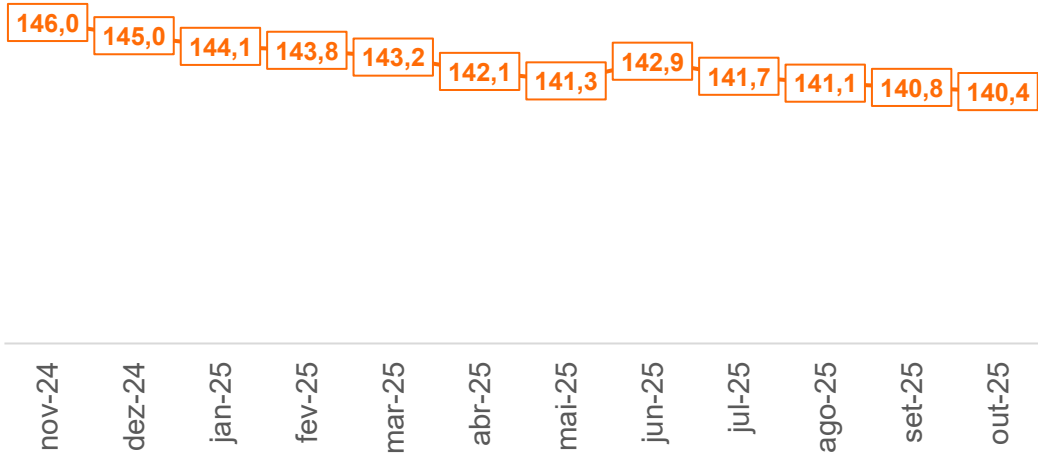


Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,2	1,6	1,6
Giro*	3,7%	25,6%	31,3%



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 272 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



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.