

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Janeiro 2026

Informações Gerais **HGRE11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Maio 2008

Código de Negociação

HGRE11

CNPJ

09.072.017/0001-29

Cotas Emitidas

11.817.767

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

1,0% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

Comentários da Gestão (1/2)

Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,05/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,75/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pelo vencimento de ativos mobiliários (R\$ 0,25/cota).
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago no dia 13 de fevereiro de 2026. Conforme informado no relatório anterior, projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do primeiro semestre.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários, desta forma a **vacância** do Fundo **permaneceu** em **5,9%** (física) e **4,1%** (financeira). Durante o mês, a Armac notificou que rescindirá antecipadamente seu contrato de locação no ativo Jatobá, cumprindo o aviso prévio de 6 meses, de modo que a desocupação deverá ocorrer somente em julho. Com essa movimentação, a vacância física projetada sobe para 6,7% a partir de julho. Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).
- Durante o mês, concluímos a revisonal do aluguel da locatária BeFly, que ocupa os 13.702m² do Paulista Star e cujo valor estava defasado em relação ao mercado. A negociação resultou em um aumento total de 19,6% no valor do aluguel.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.744,7 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 147,63

Valor de Mercado*

R\$ 1.465,9 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 124,04

P/VP*

0,84x

ADTV*

R\$ 2,9 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Janeiro 2026

- Estamos em tratativas para renovação antecipada do contrato de locação da 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 12.192 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,4% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 74% 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

41

ABL (m²)*

144.305

WALE*

3,7 anos

Vacância Física*

5,9%

Vacância Financeira*

4,1%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

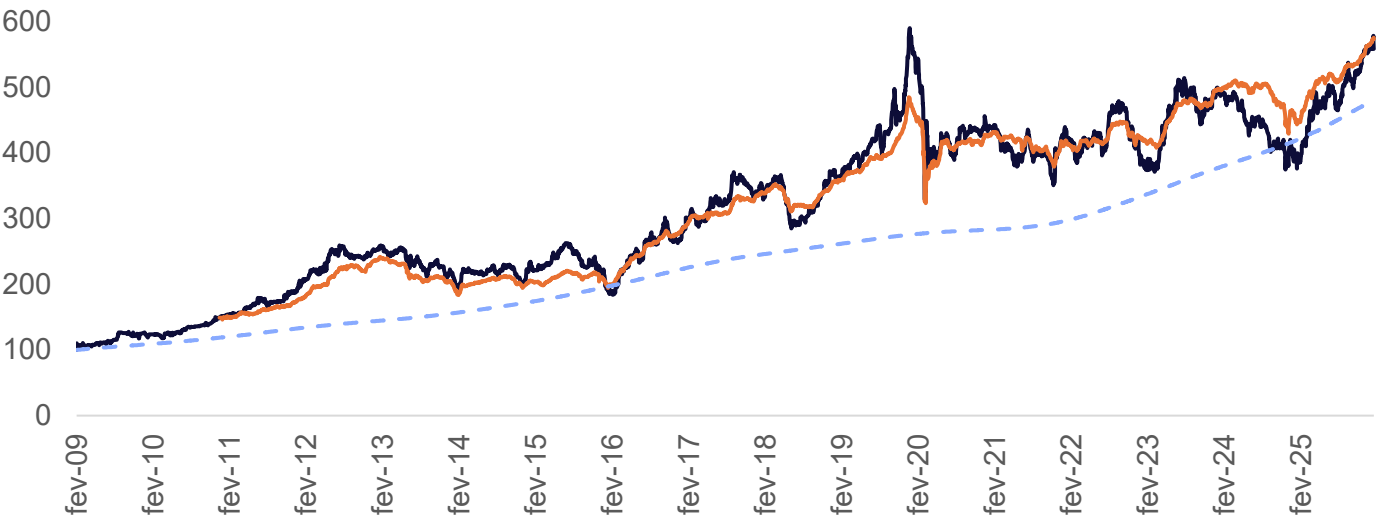
R\$ 8.869/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 76,83/m²

Performance

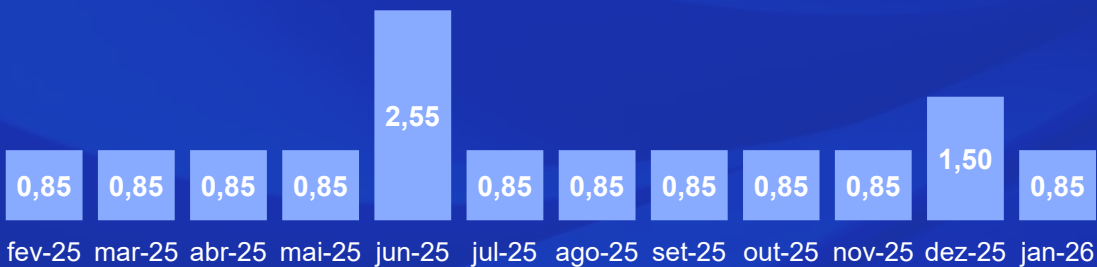
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	1,2%	1,2%	458,5%	11,4%
IFIX	2,3%	2,3%	-	-
CDI Bruto	1,2%	1,2%	381,1%	10,4%

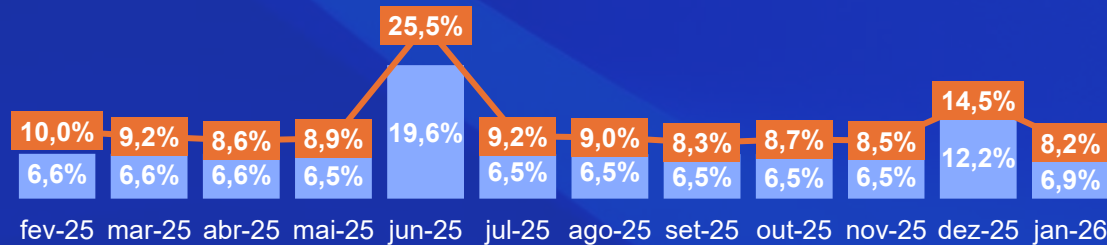
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,05



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.

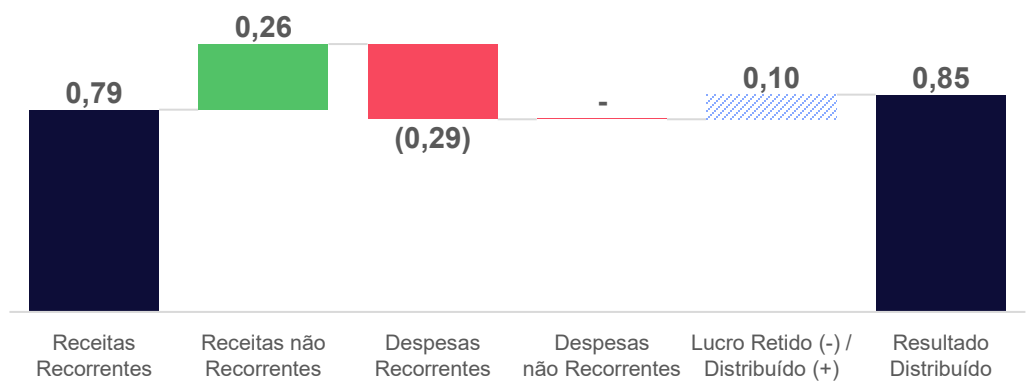
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

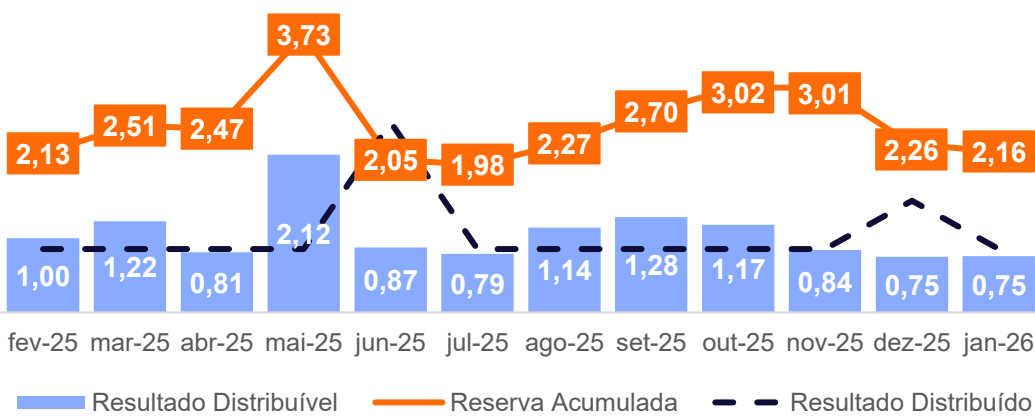
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	7.838.576	0,66	7.838.576	124.119.496
Receitas Mobiliárias*	1.515.225	0,13	1.515.225	18.468.172
Receitas Extraordinárias	3.040.252	0,26	3.040.252	43.427.439
Receitas – Total	12.394.053	1,05	12.394.053	186.015.106
Despesas Imobiliárias*	(1.393.873)	(0,12)	(1.393.873)	(11.762.175)
Despesas Operacionais*	(1.527.600)	(0,13)	(1.527.600)	(16.624.952)
Despesas Financeiras*	(560.017)	(0,05)	(560.017)	(7.243.675)
Despesas – Total	(3.481.489)	(0,29)	(3.481.489)	(35.630.803)
Resultado Distribuível*	8.912.563	0,75	8.912.563	150.384.303
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	10.045.102	148.312.976

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

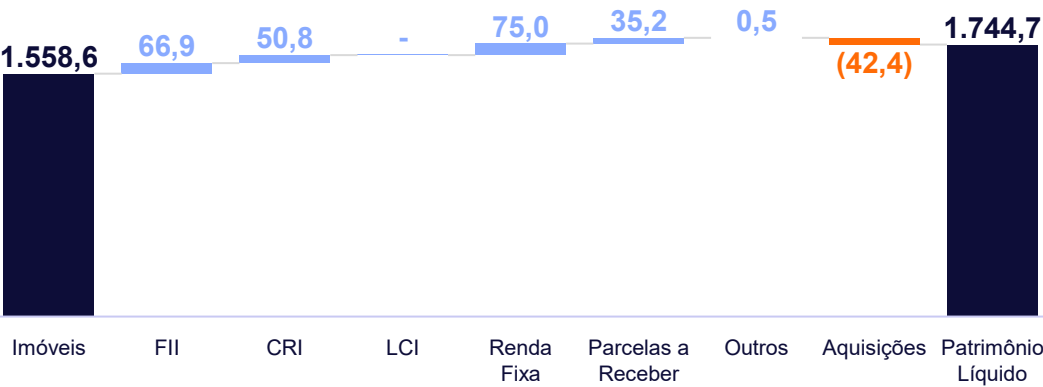


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 86% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 4% em FIIs. O Fundo tem um passivo de R\$ 42 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	11,5	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	17,6	Clique aqui
	Venda de ativo	Venda Edifício Transatlântico	2,9	Clique aqui
A receber em até 12 meses			32,1	
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Curitiba	8,5	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			8,5	

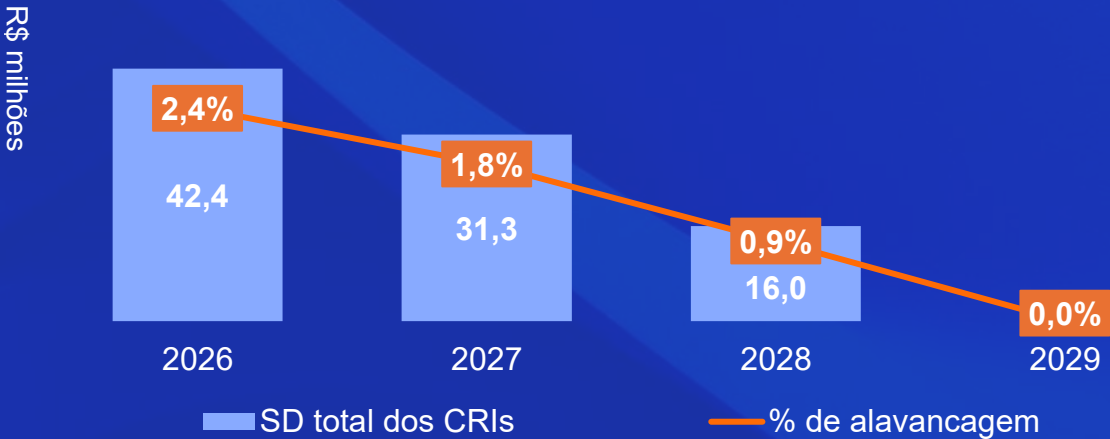
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(11,1)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(11,1)	
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(31,3)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(31,3)	

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

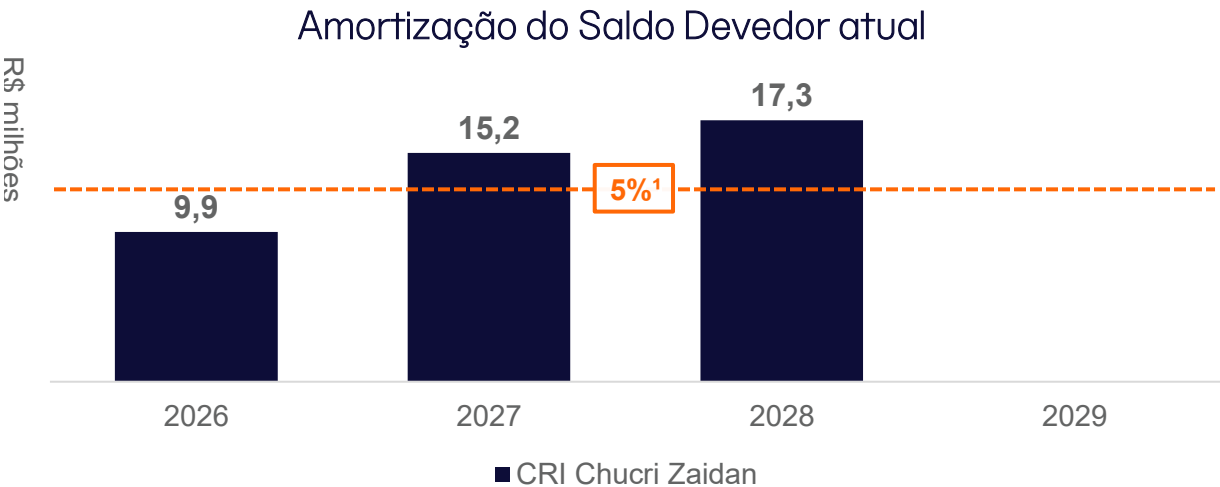
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 1,8% ao início de 2027 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 positivo, resultado de um trabalho de desalavancagem realizado desde o início de 2021.



Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucri Zaidan	42,4	CDI	16L0194496	1,22%	Dez-16	12 anos	1 mês

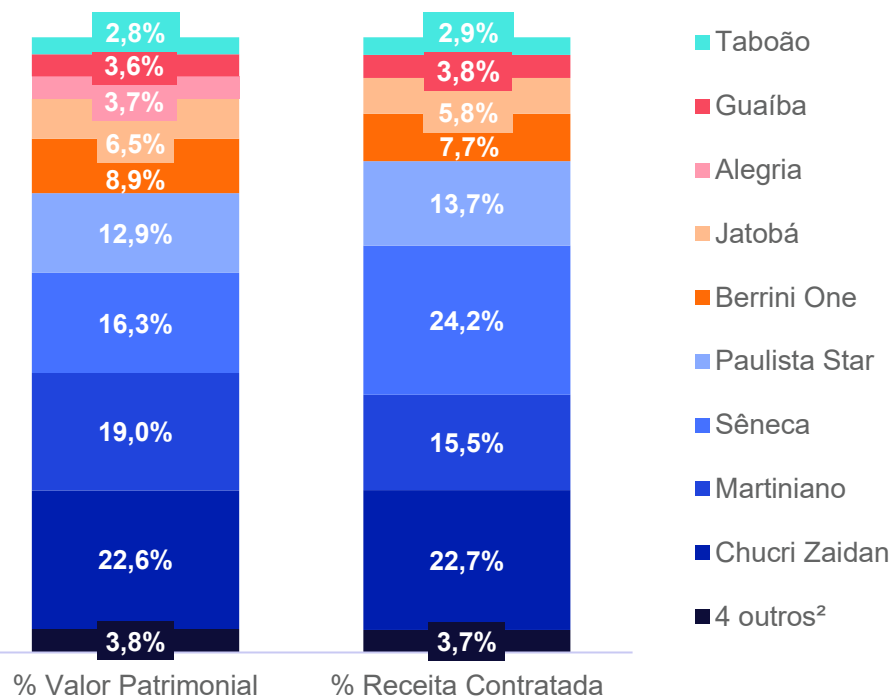


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

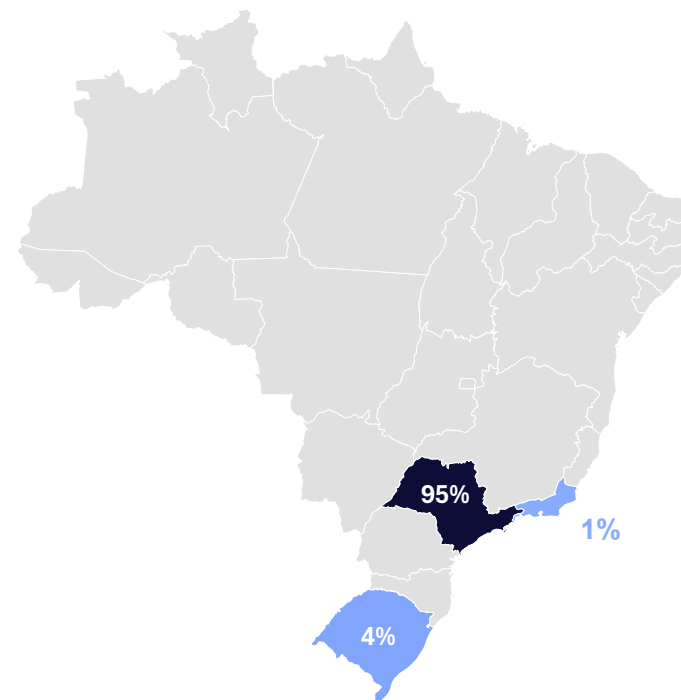
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

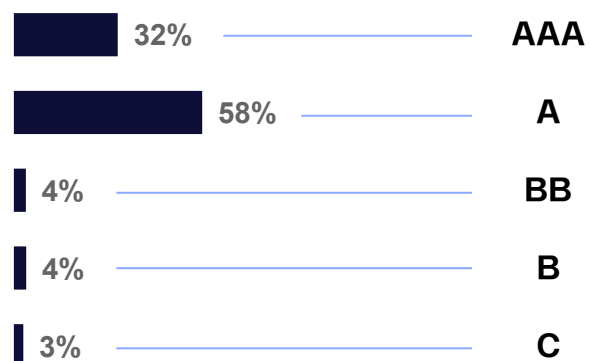


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **144 mil m²** de ABL.
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **86% do VP** do Fundo.

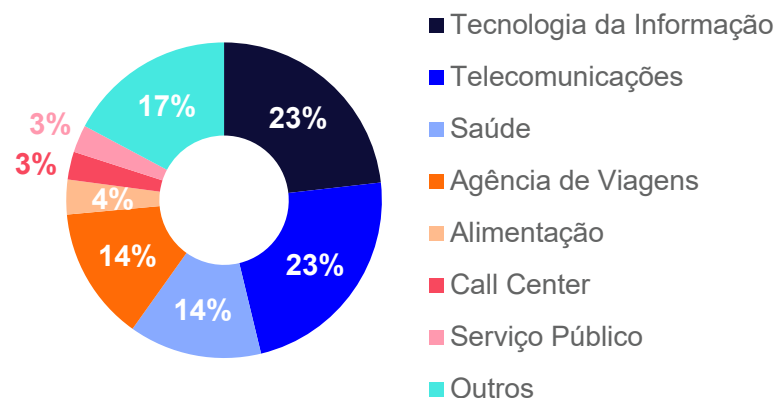
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

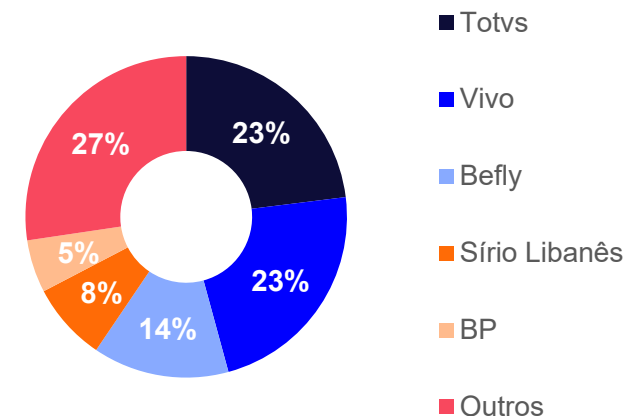
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

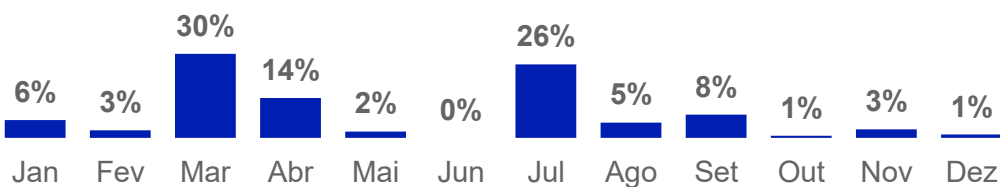


Alocação por Indexador

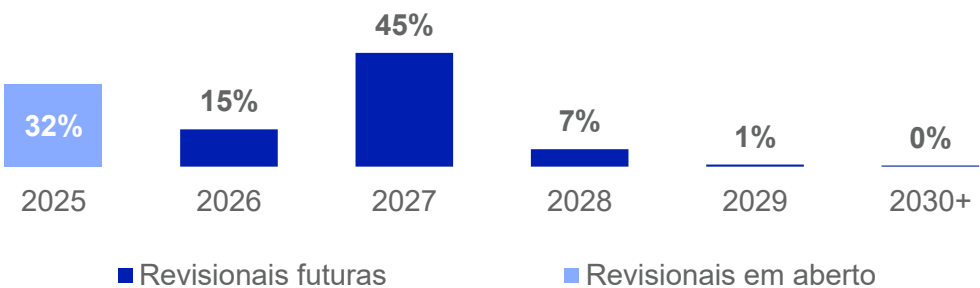


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

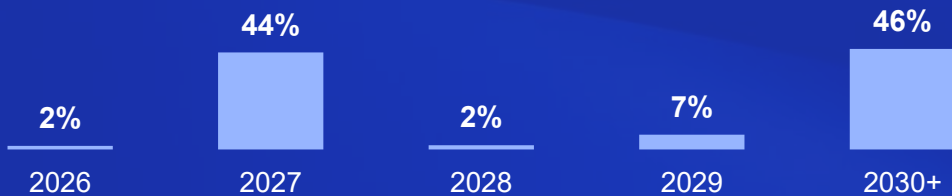
Mês de Reajuste



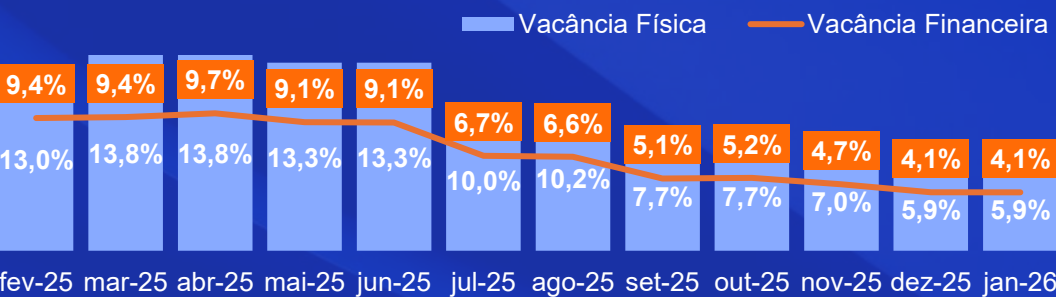
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*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%	5,4	22,6%
2	Martiniano	A	100%	20.060	4,6%	6,6	19,0%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	1,4	16,3%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	1,2	12,9%
5	Berrini One	AAA	21%	6.924	0,0%	2,5	8,9%
6	Jatobá	A	50%	16.739	23,2%	6,9	6,5%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	3,7%
8	Guaíba	B	100%	10.665	21,1%	2,3	3,6%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	5,2	2,8%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,5	2,0%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,4	1,0%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	4,6	0,5%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	1,6	0,3%
Total				144.305	5,9%	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)

Além das movimentações abaixo, temos mapeada a saída da Armac no ativo Jatobá, prevista para julho/26, o que elevará a vacância física para 6,7%.



*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)

Em negociação comercial

807

Em minutagem

Locação

Resumo da Estratégia Comercial

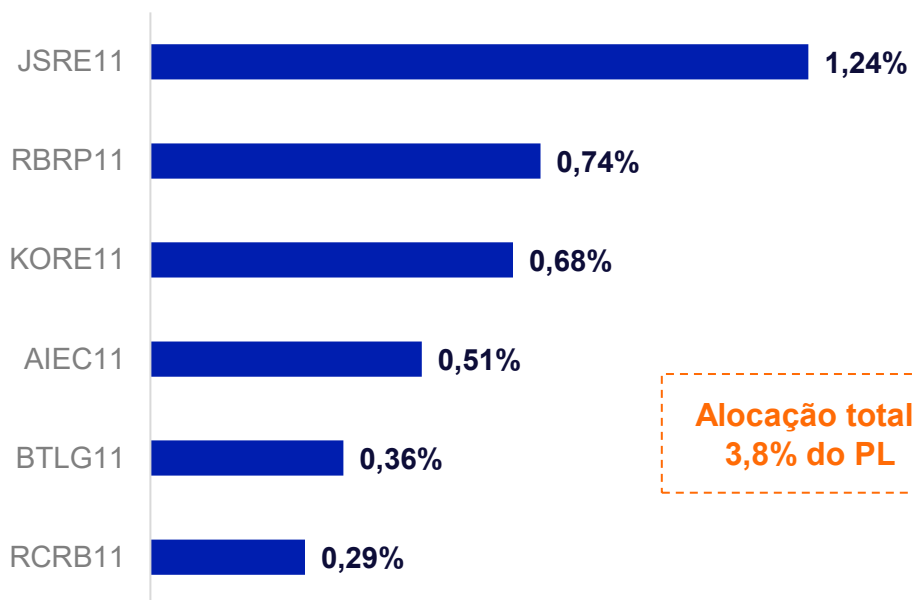
Seguimos animados com o ritmo comercial nos ativos Guaíba e Jatobá, que já se reflete em uma vacância inferior a 6% no Fundo. No último ano, o ativo Guaíba teve redução demais de 50% na vacância, impulsionada por novos inquilinos que reforçam a vocação institucional do edifício e ampliam a diversidade de perfis atendidos pela gestão. Restam apenas as lajes 14 e 15, ainda dependentes de adequações estruturais.

Em janeiro, concluímos a revisão contratual da BeFly, um movimento importante para realinhar o contrato às condições atuais de mercado e fortalecer a geração de receita do portfólio. Ao mesmo tempo, outra negociação relevante avançou: a renovação antecipada da Totvs, com extensão de prazo e possível ajuste de valor. Ambas seguem em linha com a estratégia de preservação da ocupação e estabilidade de receita no longo prazo.

Paralelamente, mantemos prospecção ativa de desinvestimentos na carteira, reforçando a otimização da performance. Além disso, seguimos revisando contratos e condições comerciais para capturar ganhos adicionais e garantir maior resiliência da carteira frente aos desafios deste ano.

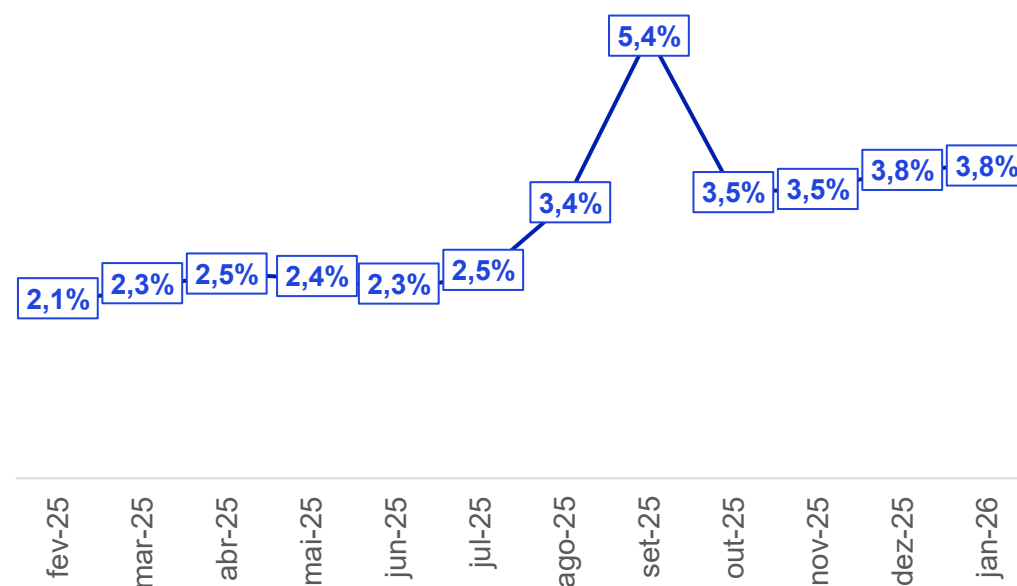
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 6 FIs que no final do mês representavam 3,8% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

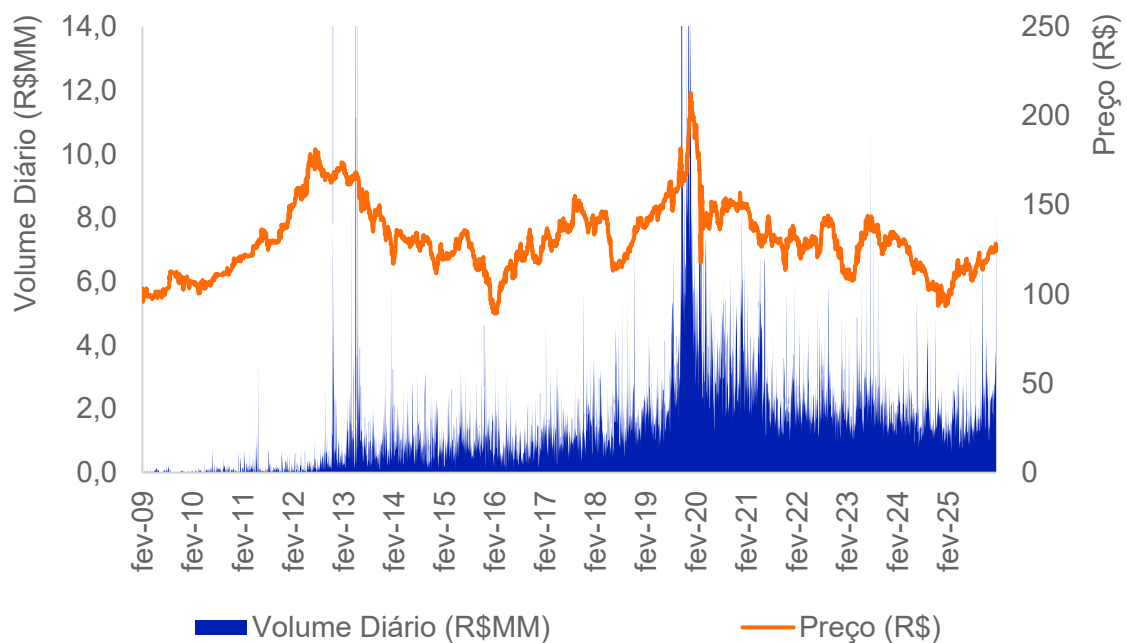


**Alocação total:
3,8% do PL**

Alocação em FII (% do PL)

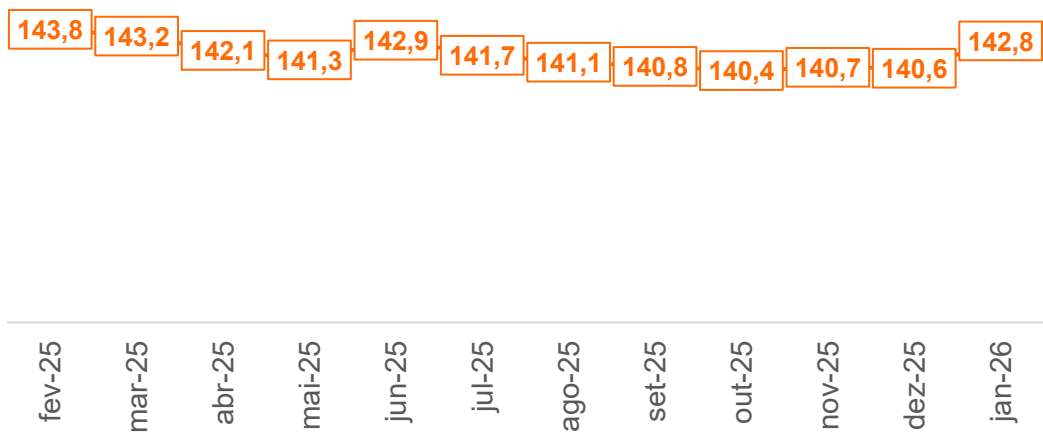


Liquidez



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,9	2,9	1,8
Giro*	4,1%	4,1%	33,4%

Número de Cotistas (em milhares)



*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.