

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Fevereiro 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

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](#)).

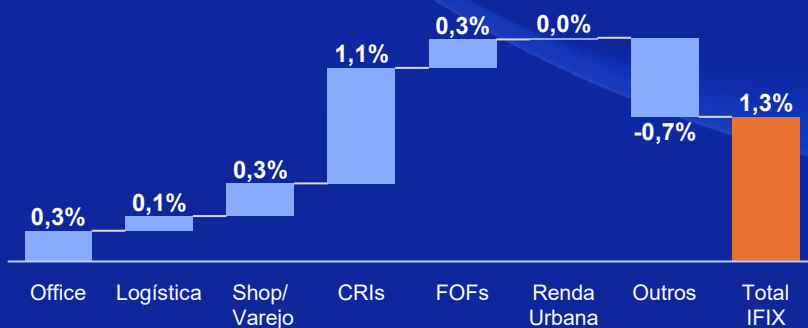
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Comentários da Gestão (1/2)

Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,30/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,06/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pelo recebimento da venda do Vivo Curitiba, o que representou R\$0,33/cota e a venda de FIs com Lucro, que representou R\$ 0,11/cota, para mais informações sobre a carteira de FIs, [clique aqui](#).
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago no dia 13 de março de 2026. Conforme informado no relatório anterior, projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do primeiro semestre.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês, tivemos a entrada de 4 restaurantes na área de alimentação do Edifício Martiniano, representando uma área total de 170m², desta forma a **vacância** do Fundo **caiu** para **5,8%** (física) e **4,0%** (financeira). Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).
- Durante o mês concluímos a renovação contratual com a TOTVS, que ocupa 24.484 m² no ativo Sêneca. A negociação estendeu o contrato por mais 96 meses a partir de agosto de 2025, mantendo a possibilidade de renovação por igual período e ampliando o horizonte de ocupação até julho de 2033, o que contribui para maior visibilidade de fluxo no longo prazo. O novo valor do contrato é 21,3% inferior ao aluguel anteriormente vigente, o qual estava acima dos valores de referência de mercado, e representa 23% da receita recorrente do fundo. Tendo em vista a longevidade da negociação, a diferença a maior

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.745,9 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 147,73

Valor de Mercado*

R\$ 1.549,4 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 131,11

P/VP*

0,89x

ADTV*

R\$ 2,6 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

7,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Fevereiro 2026

paga pelo locatário no período pré-assinatura foi ajustada com descontos pontuais no primeiro trimestre de 2026.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 8.283 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,4% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 73% 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.

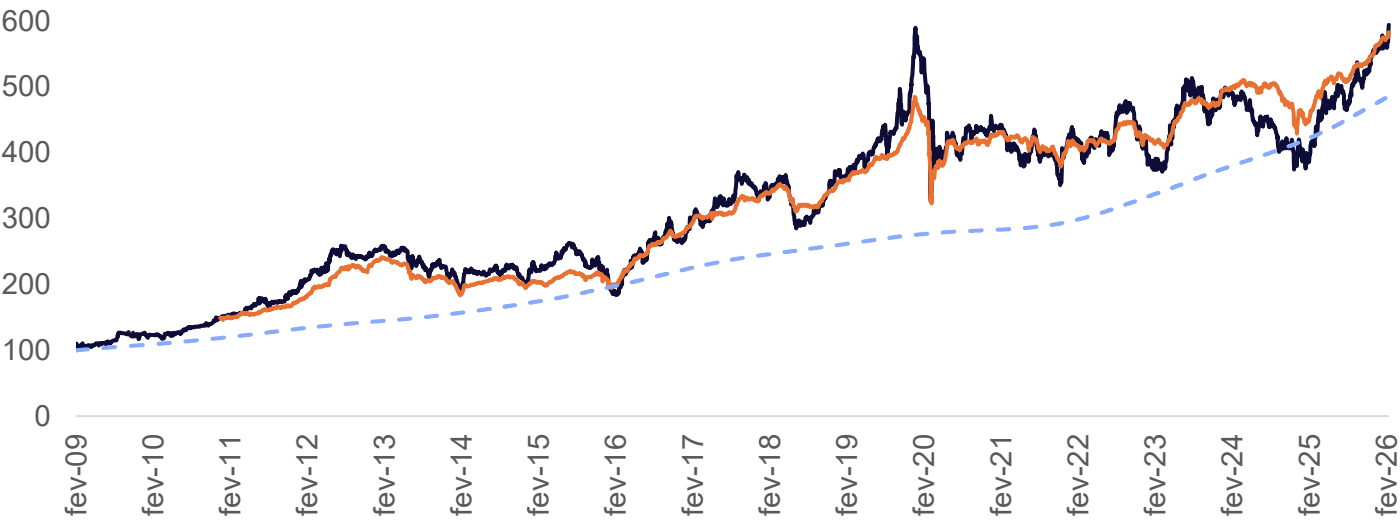
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
13	41
ABL (m ²)*	WALE*
144.305	3,6 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
5,8%	4,0%
Valor Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 9.454/m ²	R\$ 77,02/m ²

Performance

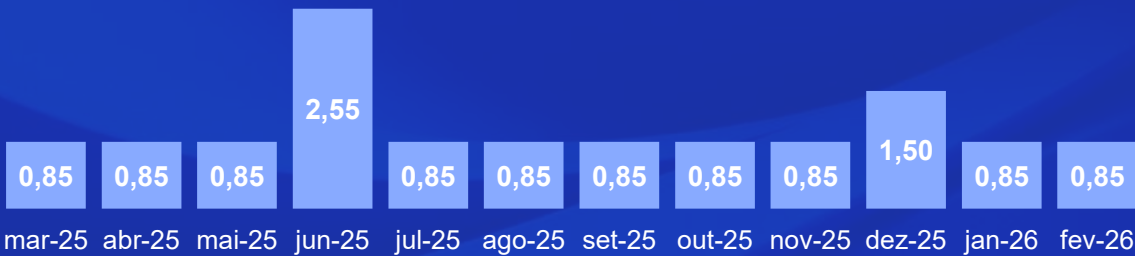
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	6,4%	7,8%	494,4%	11,8%
IFIX	1,3%	3,6%	-	-
CDI Bruto	1,0%	2,2%	385,9%	10,4%

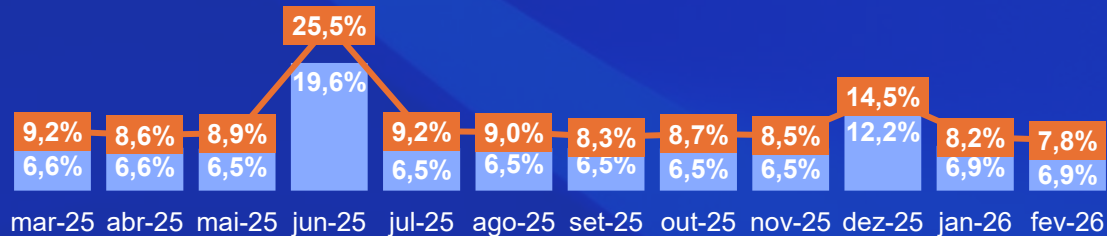
Distribuições por Cota (R\$)

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.

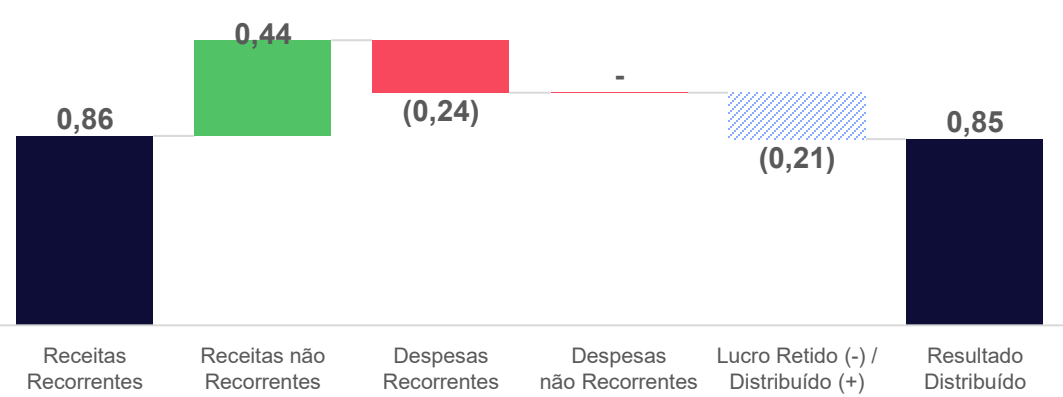
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

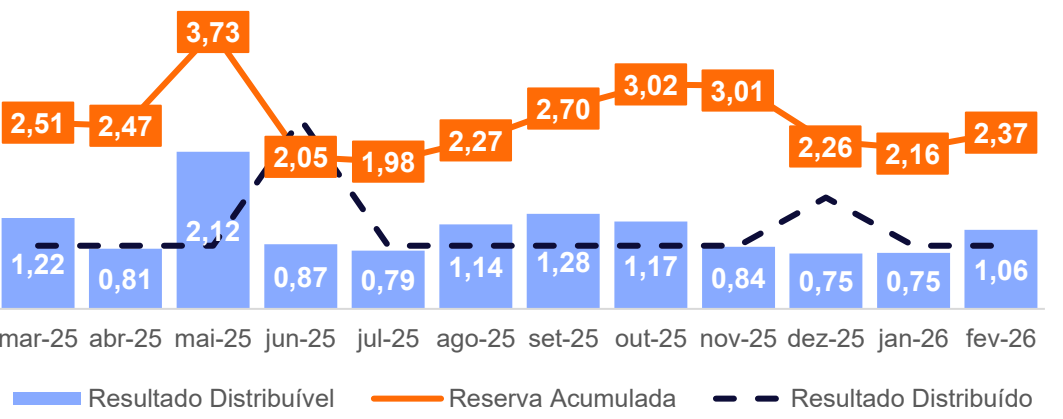
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	8.587.614	0,73	16.426.190	122.183.950
Receitas Mobiliárias*	1.634.461	0,14	3.149.686	18.921.076
Receitas Extraordinárias	5.157.789	0,44	8.198.041	44.976.125
Receitas – Total	15.379.864	1,30	27.773.917	186.081.152
Despesas Imobiliárias*	(677.032)	(0,06)	(2.070.905)	(10.919.587)
Despesas Operacionais*	(1.564.099)	(0,13)	(3.091.699)	(16.808.465)
Despesas Financeiras*	(579.243)	(0,05)	(1.139.260)	(7.172.043)
Despesas – Total	(2.820.374)	(0,24)	(6.301.863)	(34.900.096)
Resultado Distribuível*	12.559.490	1,06	21.472.054	151.181.056
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	20.090.204	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)

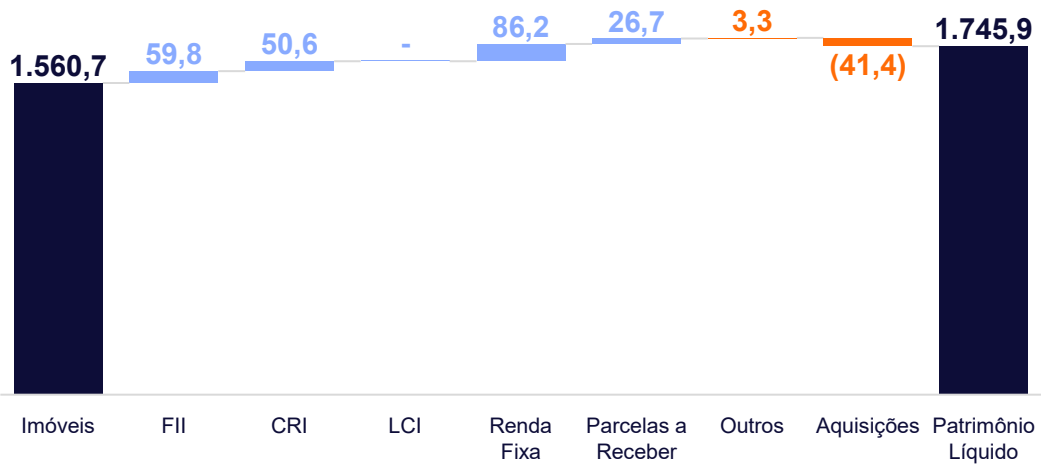


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 86% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FII. O Fundo tem um passivo de R\$ 41 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	11,6	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Curitiba	8,1	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	2,9	Clique aqui
A receber em até 12 meses			22,7	
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de Ativo	Venda Edifício Curitiba	7,4	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			7,4	

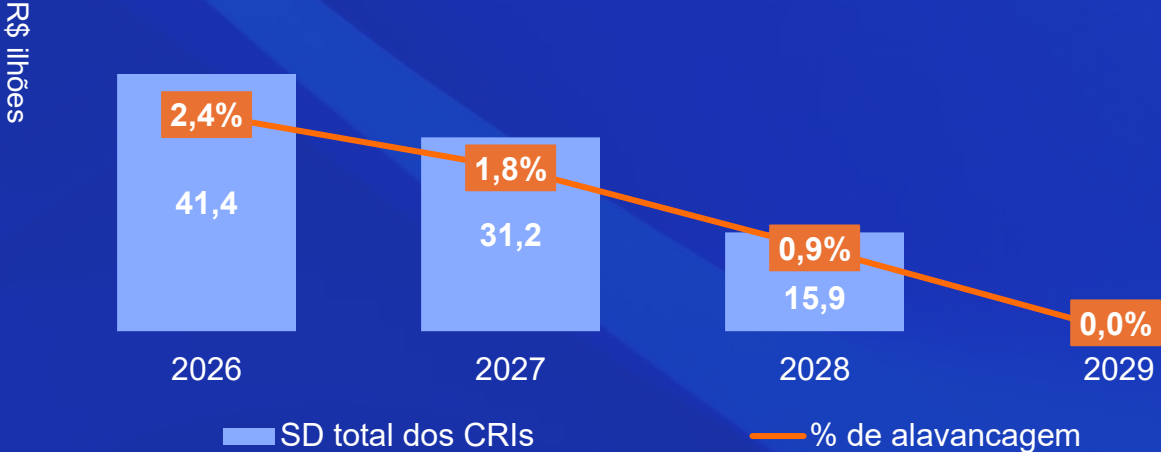
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(11,4)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(11,4)	
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(30,0)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(30,0)	

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

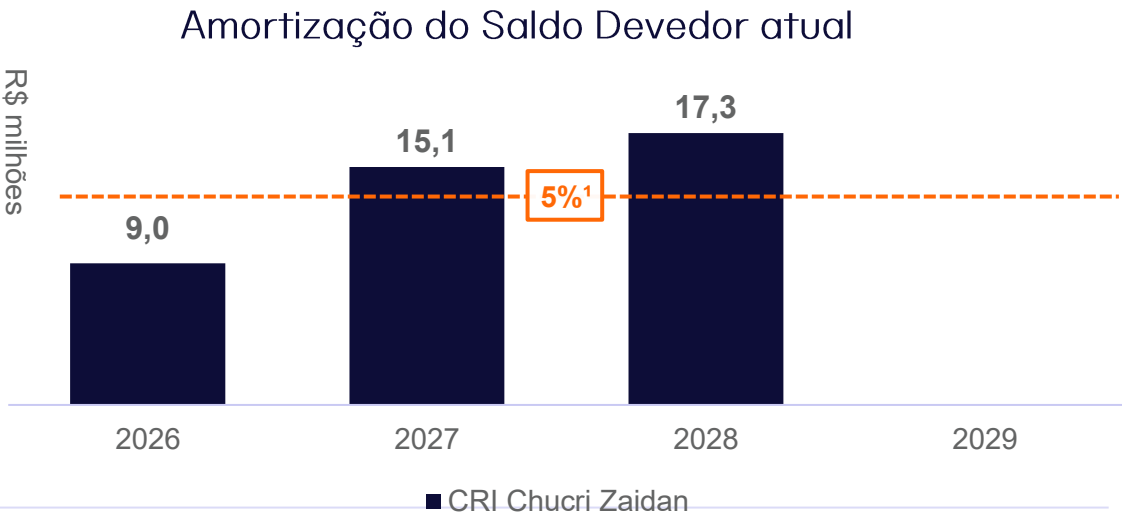
Saldo Devedor

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 Chucrí Zaidan	R\$ 41,4	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

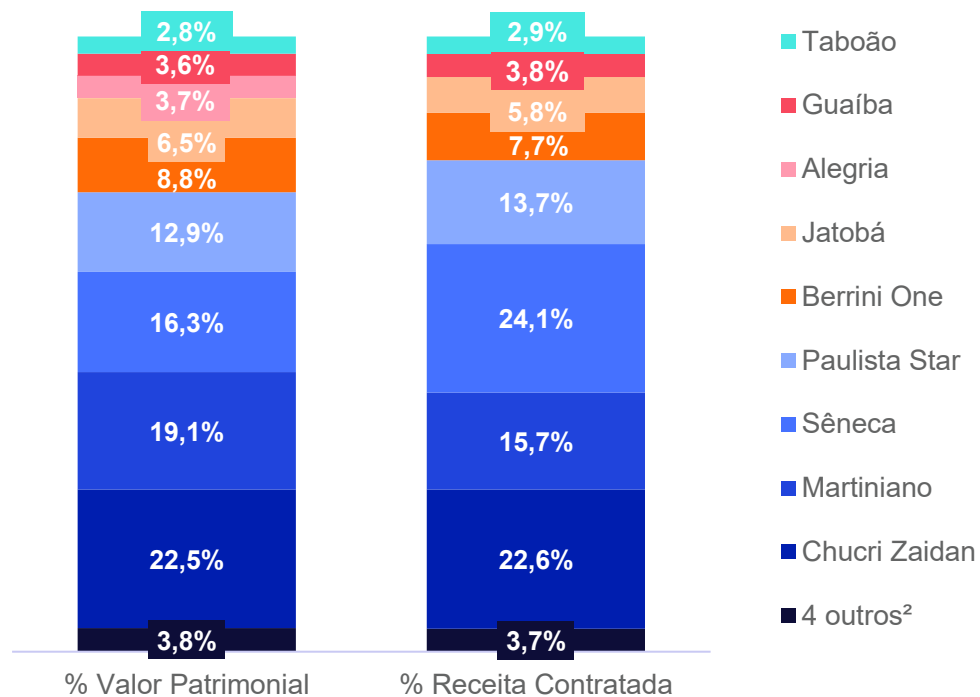


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

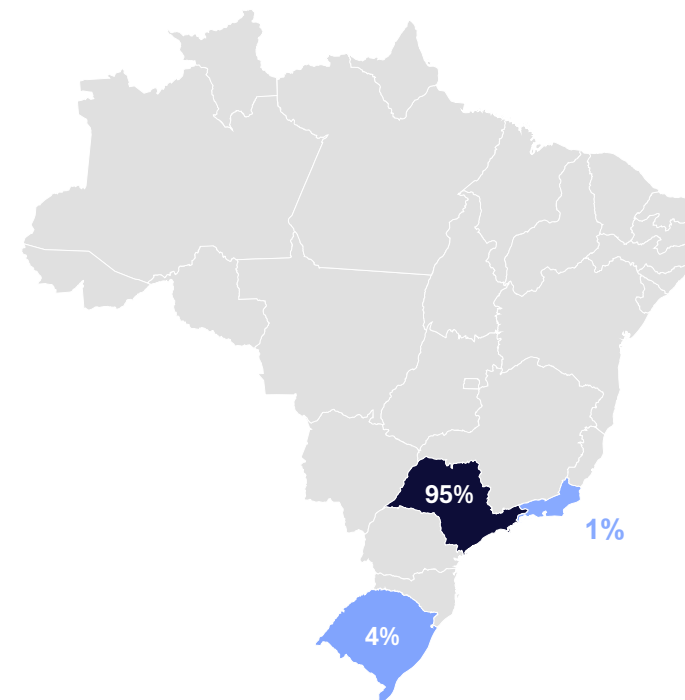
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

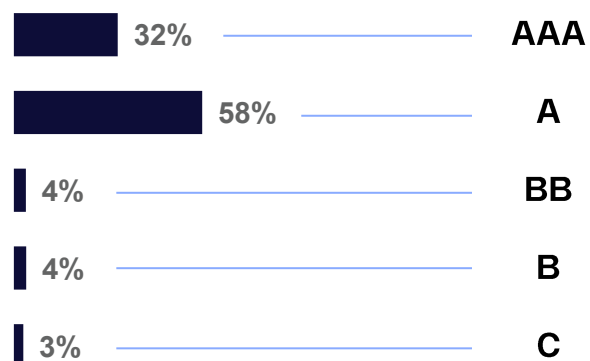


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **144 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **86% do VP** do Fundo

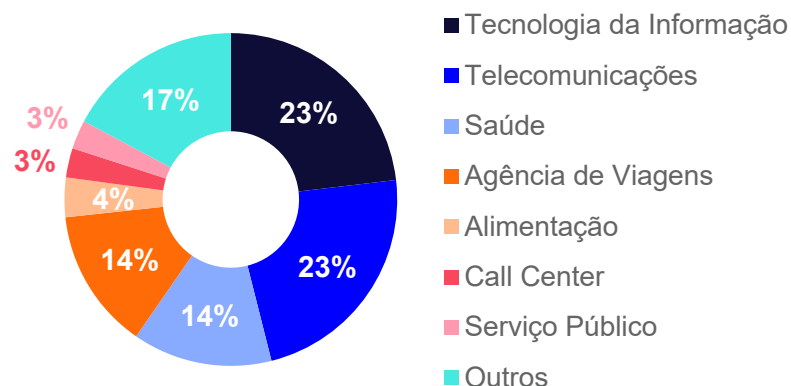
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

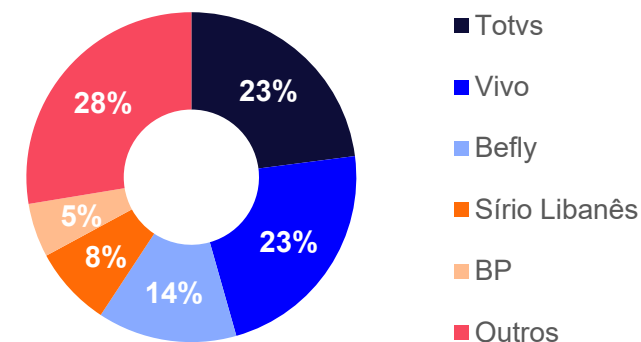
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

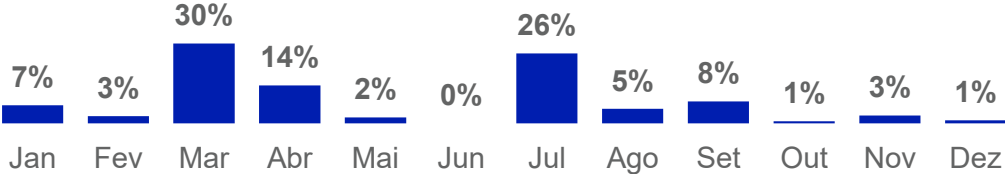


Alocação por Indexador

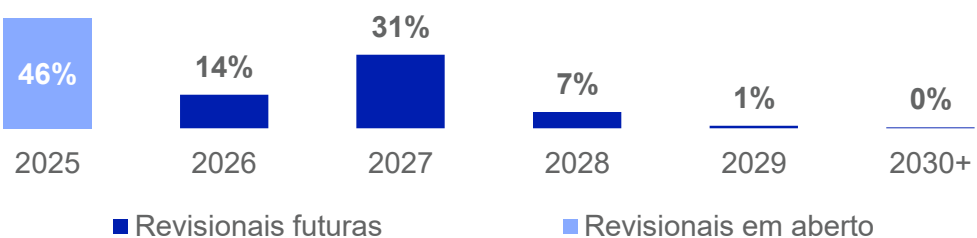


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

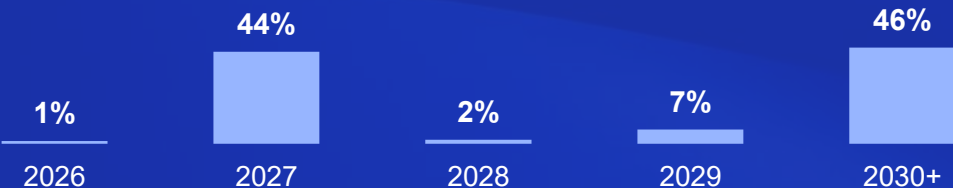
Mês de Reajuste



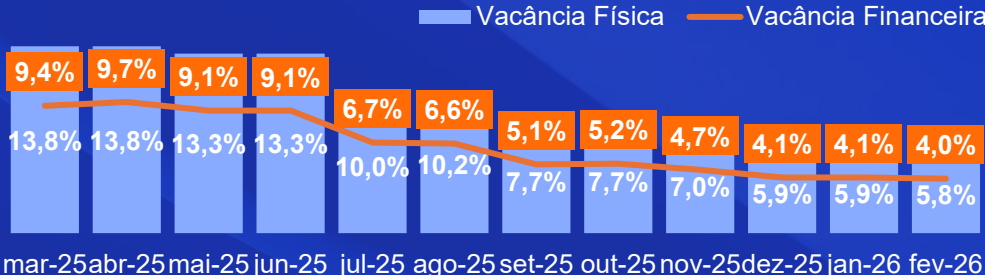
Concentração das Revisionais*



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

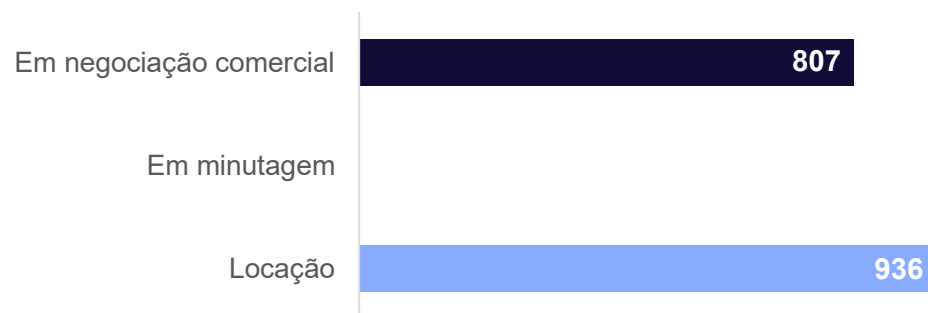


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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



Resumo da Estratégia Comercial

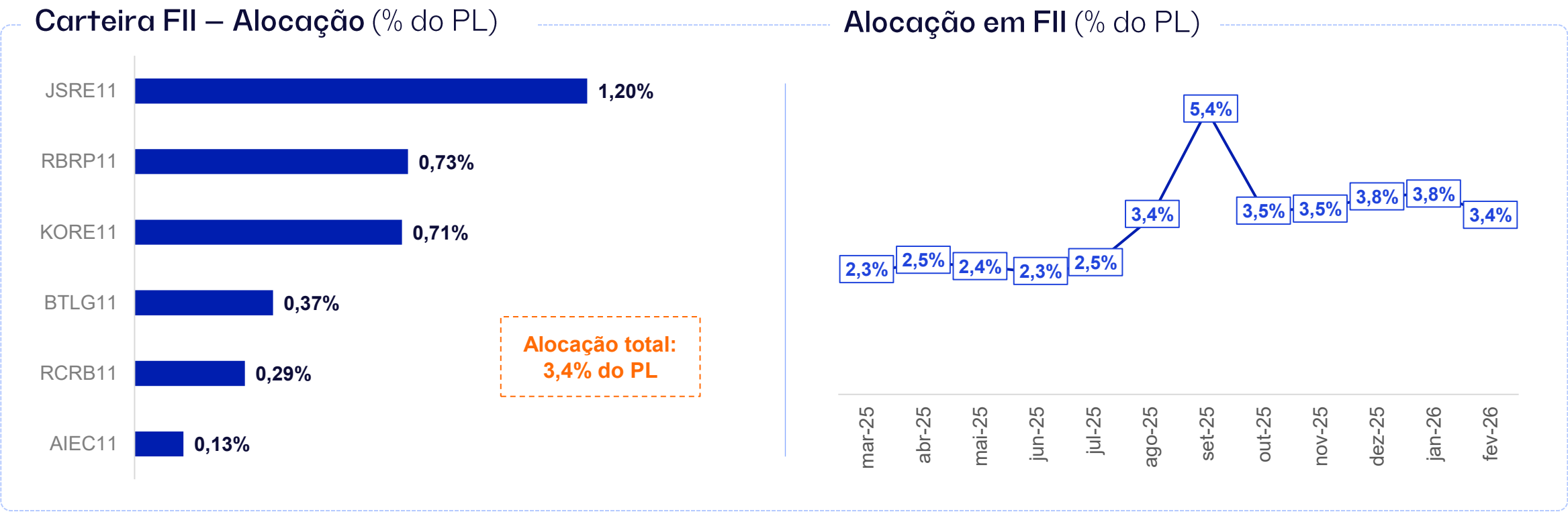
A gestão comunica a conclusão da renovação contratual com a TOTVS no ativo Sêneca, com prazo de 96 meses a partir de agosto de 2025. Sendo um dos maiores contratos do portfólio, a revisão reforça a previsibilidade de receitas no longo prazo.

A renegociação resultou em redução de 21,3% na receita frente ao contrato anterior, movimento já esperado dado que o valor vigente estava acima do mercado. O novo contrato incorpora mecanismos adicionais de proteção, como multas de rescisão e devolução de incentivos, além da extensão relevante de prazo, ajustando o valor locatício ao ambiente atual, ao mesmo tempo em que o contrato passou a seguir a estrutura típica alinhando-se às demais práticas vigentes no portfólio. Em contrapartida as novas vantagens comerciais, o novo contrato apresenta também uma escada de desconto de 10% nos primeiros 12 meses, caindo para 5% nos 12 meses posteriores.

Conforme informado no relatório anterior, também foi concluída a revisão contratual da BeFly no Paulista Star, com aumento de aproximadamente 19,6% no aluguel, contribuindo parcialmente para compensar o impacto da renegociação da TOTVS.

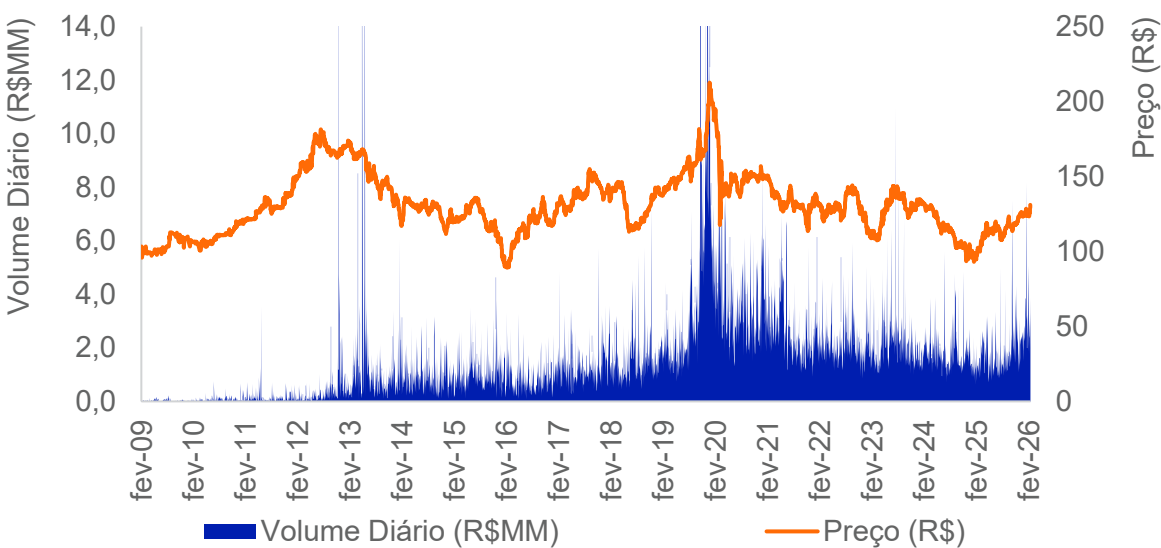
Avançamos ainda na redução da vacância, com novas locações nas lojas do edifício Martiniano e negociações em andamento para as lajes remanescentes no Guaíba. A gestão segue ativa na prospecção de oportunidades de desinvestimento, reforçando a estratégia de reciclagem de capital e otimização do portfólio.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 6 FIIs que no final do mês representavam 3,4% do patrimônio líquido do Fundo. Durante o mês, vendemos aproximadamente R\$ 6,5 milhões do FII AIEC11, resultando em um lucro por cota para o Fundo de R\$ 0,11.



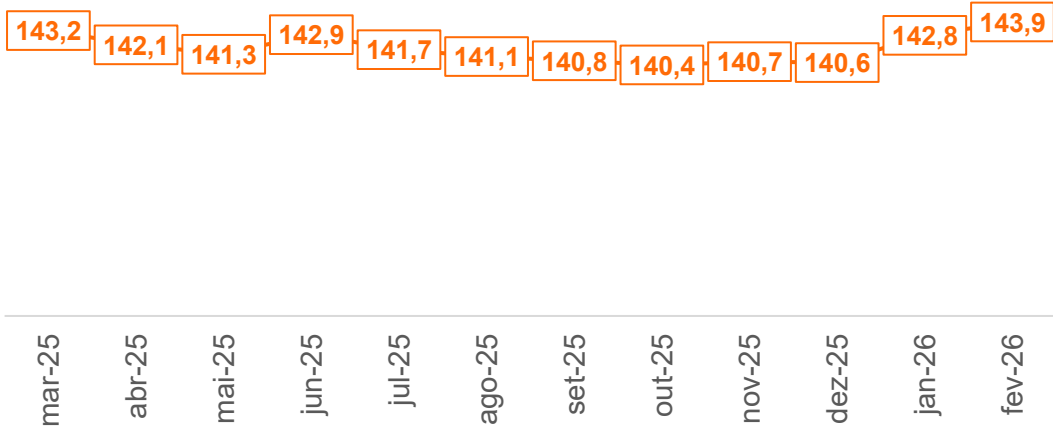
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,6	2,8	1,9
Giro*	3,2%	7,3%	34,4%

Número de Cotistas (em milhares)



*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 **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.