

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição da 10ª (décima)

Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do

HGRE11

PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda | Gestão Ativa

**No montante total de, inicialmente, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, até
R\$ 699.999.970,80**

(seiscentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta reais e oitenta centavos)

Gestora

PATRIA

Coordenador



Administrador

genial



**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 10ª (décima) emissão de cotas da classe única do **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Fundo” ou “Classe”), administrada pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”) e gerida pelo **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17 (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”) e realizada sob rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Novas Cotas”, respectivamente), e foi preparado pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”) em conjunto com a Gestora, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, da Gestora e da Administradora em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, do valor investido nas Novas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas.

Nos termos das regras e procedimentos da Anbima aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, o Fundo é classificado como FII de Tijolo, subclassificação Renda, com gestão ativa, informação que consta também do Regulamento e dos demais Documentos da Oferta. Qualquer alteração de classificação, subclassificação, forma de gestão e/ou segmento de atuação do Fundo será comunicada ao mercado por meio de fato relevante.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação e discussão no âmbito do roadshow da Oferta; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e seus afiliados, caso o investidor decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido

este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e pela Gestora, e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo, da Gestora e do mercado imobiliário brasileiro. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor, sendo indicadas, quando aplicável, a fonte e a data de referência da informação. Nem o Fundo, a Gestora e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário após a data de sua elaboração, 28 de agosto de 2026, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações, nos termos da regulamentação aplicável.

O Coordenador Líder, a Gestora, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores (indistintamente, “Investidor”) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Novas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo (“Regulamento”) pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Regulamento, do respectivo anexo da Classe, do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 e dos demais documentos disponibilizados no âmbito da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”), e não exclusivamente com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

DISCLAIMER

O investimento em Novas Cotas não é adequado aos Investidores que: **(i)** necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Novas Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita e as Novas Cotas podem ser negociadas com ágio ou deságio em relação ao seu valor patrimonial; **(ii)** não estejam dispostos a correr os riscos inerentes aos ativos imobiliários, inclusive de vacância, inadimplência de locatários, desvalorização dos imóveis e oscilação dos rendimentos distribuídos; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta, nas Novas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras.

O investimento nas Novas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Novas Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Novas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o Regulamento e os demais Documentos da Oferta, especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Novas Cotas. Os Documentos da Oferta poderão ser obtidos junto **(a)** à Administradora; **(b)** ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; **(c)** à B3; **(d)** à CVM; e **(e)** no Fundos.net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E

INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO, E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

EVENTUAL RENTABILIDADE-ALVO, PROJEÇÃO, ESTIMATIVA OU SIMULAÇÃO DE RESULTADOS CONSTANTE DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO É BASEADA EM PREMISSAS DA GESTORA, PODENDO OS RESULTADOS REAIS SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.

RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. O INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO É GARANTIDO PELO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. TODA INFORMAÇÃO RELATIVA A RENTABILIDADE DEVE SER LIDA EM CONJUNTO COM AS TAXAS PREVISTAS NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NÃO TENDO SIDO OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM, PELA ANBIMA OU POR QUALQUER ENTIDADE REGULADORA OU AUTORREGULADORA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

ESTE DOCUMENTO TEM CARÁTER EXCLUSIVAMENTE PROMOCIONAL E NÃO É SUFICIENTE PARA A TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO, O RESPECTIVO ANEXO DA CLASSE E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA E DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTES MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Sumário Executivo: A 10ª Emissão

PORTFÓLIO ATUAL

R\$ 1,7 bilhão

Patrimônio Líquido

13 Ativos

Portfólio Robusto

6,6%

Vacância física

A EMISSÃO

R\$ 700 milhões

10ª Emissão de Cotas

8 Ativos

Pipeline Estratégico

**Adição de ativos A-AAA
em localizações core**FOCO NA QUALIFICAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO PORTFÓLIO

- Em 17 anos, o **HGRE11** acumula retorno de **11,1% a.a.**, performance acima do CDI Bruto no mesmo período.
- A 10ª emissão busca impulsionar o crescimento sustentável da receita recorrente nos próximos anos, por meio da **expansão de um portfólio de (i) em localizações estratégicas e (ii) com maior nível de controle dos ativos.**

Cronograma da Emissão**28/ago/26**

Anúncio de início da oferta

08/set/26 – 21/set/26

Período de exercício do direito de preferência

24/fev/27

Data máxima do anúncio de encerramento



100% do pipeline em regiões core (Faria Lima, JK, Itaim, Paulista, entre outros CDBs)



Portfólio passa de 13 para 21 ativos após a emissão, diluindo a concentração por imóvel



Exposição A-AAA sobe de 46% para 52% do portfólio consolidado

Dados da Emissão**Preço da subscrição ²**

R\$ 146,71/cota com base na cota patrimonial de 31/07/2026

Oferta para Profissionais**Comissionamento arcado pela Gestora**

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. ¹NA VISÃO DA GESTORA.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Agenda

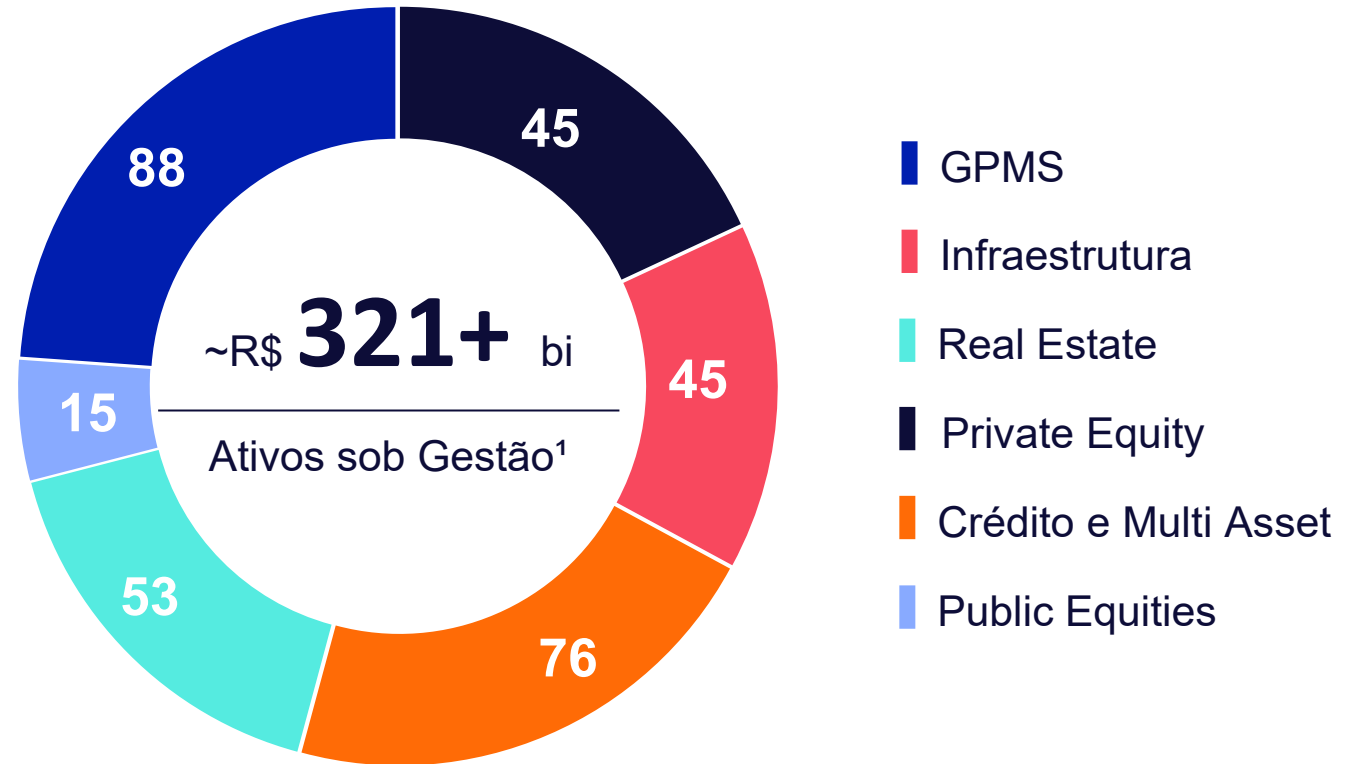
- 01** Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 Patria Office
- 04 HGRE11
- 05 Emissão
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria | História & Plataforma de Investimento



Uma das Principais Plataformas de Investimentos Alternativos na América Latina²



HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO COMOPROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. ¹ Data base de 30 de junho de 2026.

² Fonte: Patria Investments Limited, Earnings Presentation 2Q26, slides 12 e 15; valores em US\$ convertidos para R\$ pela taxa de fechamento de 30/06/2026; data-base 30/06/2026"

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Patria Real Estate Brasil¹

2022

Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**

2023

VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw², Bari e More Asset³ e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI e Patria inicia a aquisição da plataforma **CSHG Real Estate**

2024

Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída

2025

Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial e Vectis**², bem como início da aquisição da **RBR**³, e faz 2º processo de consolidação dos **Fundos de Papel (PCIP e PSEC)**

1S26

Aprovação da 1ª consolidação dos fundos de tijolo: **Fundos de Logística (HGLG)**. Conclusão consolidação do **Portfólio de Shoppings (PMLL)**

R\$ 37 bi* sob
gestão, em mais de
30 FIs e mandatos
exclusivos

Maior gestora
independente
de FIs

+1 MM de
investidores
individuais

Time com **mais de**
20 anos de
experiência

Logística

R\$ 10,2 BI*
AUM

Incluindo o maior
fundo do setor (HGLG)

Office

R\$ 7,7 BI*
AUM

Incluindo o maior
fundo do setor (PVBI &
HGRE)

Renda Urbana

R\$ 3,0 BI*
AUM

Maior fundo do setor
(HGRU)

Crédito

R\$ 12,4 BI*
AUM

Principais fundos com
performance acima do
benchmark
(HGCR, PCIP e RBRX)

Shopping

R\$ 2,1 BI*
AUM

Principal fundo
(PMLL)

Outros

R\$ 1,8 BI*
AUM

Residencial, Agro Log., Recebíveis

*Valor arredondado. Fonte: Patria. Data base: Julho 2026. (1) Assunção dos FIs: BLMC11, BLMR11, BLCA11, BLMO11, MORE11 e MORC11; (2) Assunção dos FIs: PMLL11, SPTW11, PLCR11, BPFF11, VCJR11 e VCRR11; (3) Assunção dos FIs: CENI11, RBRK11, RBRL11, RBRP11, RBRR11, RBRX11, RBRY11, RCFF11, ROPP, TOPP11. RPRI11 | HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Real Estate Brasil | Time de Escritórios

Um time construído com profissionais com track record no mercado de logística brasileiro - VBI, CSHG, RBR - reunidas sob a plataforma Patria



Rodrigo Abbud

Partner, CEO Real Estate Brazil & Head de Tijolo

Responsável pela estratégia de investimento e pela gestão de portfólio dos fundos de tijolo, impulsionando o desempenho dos ativos e a geração de valor no longo prazo. Possui mais de 30 anos de experiência em real estate e mercado de capitais, incluindo 18 anos como sócio-fundador da VBI Real Estate. Rodrigo é graduado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) e possui MBA pela Reading University (Reino Unido).



Ricardo Vieira

Director II & Portfolio Manager – Lajes Corporativas

Responsável atualmente pela gestão de portfólio de lajes corporativas, com mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário. Atuou anteriormente como consultor de investimentos na International Finance Corporation (IFC), braço do Banco Mundial para investimentos no setor privado. Ingressou na VBI Real Estate em 2018 na área de private equity. Entre 2020 e 2024, foi gestor de portfólio dos FOFs e mandatos exclusivos de investidores institucionais na VBI Real Estate. Desde 2024, é Diretor no Patria Investimentos. Possui graduação em administração pela FEA-USP.



Caio Bertoni
VP - Investimentos

Monitora o desempenho do portfólio e gera insights sobre ativos, retornos e tendências de mercado.

+7 pessoas no time



Natalia Landi
VP II – Asset Management

Responsável pela gestão do portfólio de escritórios, com foco em estratégias de locação, relacionamento com locatários.

+2 pessoas no time



João Grecco
VP I - Locação e Pesquisa de Mercado

Desenvolve estratégias de locação e o relacionamento com locatários. Pesquisa o mercado para apoiar a precificação.

+3 pessoas no time



Fernanda Uemura
Director I - Engenharia

Oferece suporte técnico a locatários, obras e supervisão de manutenção. Garante a qualidade dos ativos de office.

+3 pessoas no time



Luis Franciozi
MD - Aquisições e Desinvestimentos

Conduz a compra e venda de ativos imobiliários: origemação, negociações e execução.

+2 pessoas no time

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Time de Suporte e Atendimento aos Clientes

COMERCIAL



Marina Tennenbaum
Partner
Sales & COO Brasil



Carolina Dorta
Bancos & Family
Offices



Rachel Melki
Clientes Institucionais



Iuri Rocha
Plataformas e
Gestoras

RELAÇÕES COM INVESTIDORES | REAL ESTATE



Juliana Freitas
Head Relações com
Investidores Real Estate



Marcella Lie
Relações com
Investidores
Real Estate



Luka Galvão
Relações com
Investidores
Real Estate



Izabel Gandini
Relações com
Investidores
Real Estate



Lucca Argentin
Relações com
Investidores
Real Estate



Time focado no relacionamento com o cliente



Site próprio com principais informações dos Fundos



Report mensal dos Fundos através de relatórios mensais e planilhas de fundamentos



Canal direto através do e-mail falecomri.re@patria.com

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado**
- 03 Patria Office
- 04 HGRE11
- 05 Emissão
- 06 Características da Oferta

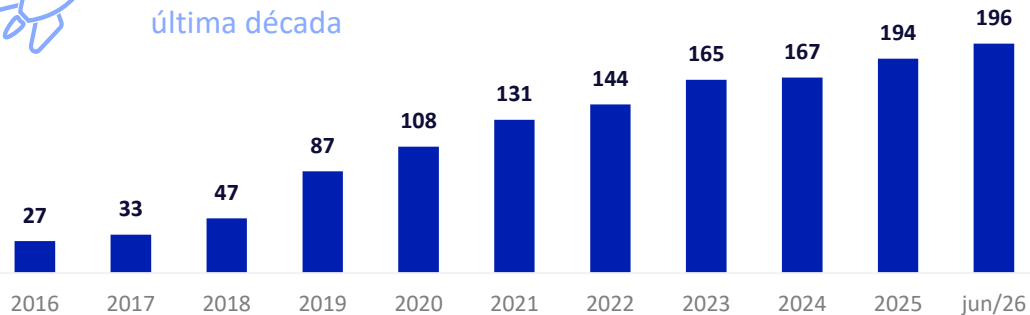
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Mercado | Overview do Mercado de FIIs

MKT CAP DO MERCADO DE FIIs (R\$ bilhões)



22% CAGR
última década



Apesar do forte crescimento, o mercado de FIIs no Brasil está apenas começando – na visão do Gestor, há um espaço significativo para expansão¹



Mkt Cap de Mercado dos REITs
US\$ 1,6 tri
(5% do PIB)

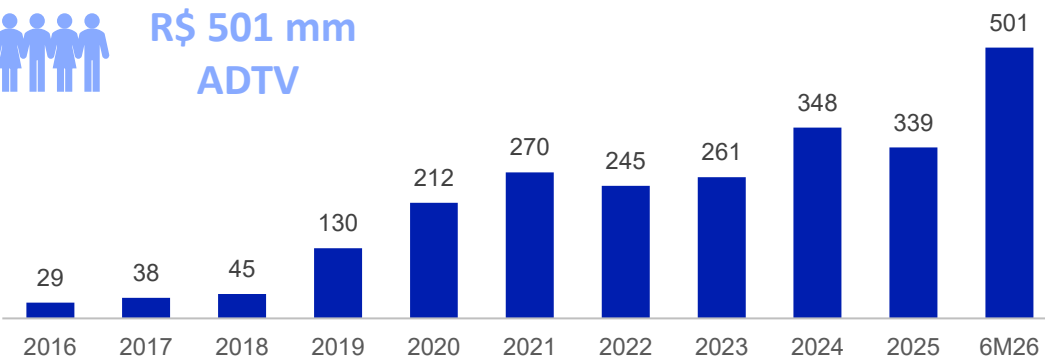


Mkt Cap de Mercado dos FIIs
R\$ 196 bi
(US\$ 38 bi)
(1,5% do PIB)

MÉDIA DIÁRIA DE VOLUME NEGOCIADO DO MERCADO DE FIIs (R\$ milhões)



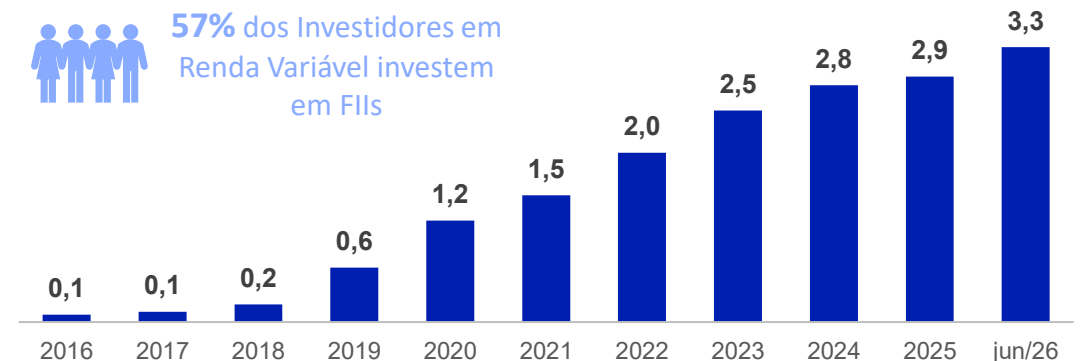
R\$ 501 mm
ADTV



NÚMERO DE INVESTIDORES DO MERCADO DE FIIs (milhares)



57% dos Investidores em Renda Variável investem em FIIs



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. ¹NA VISÃO DA GESTORA.

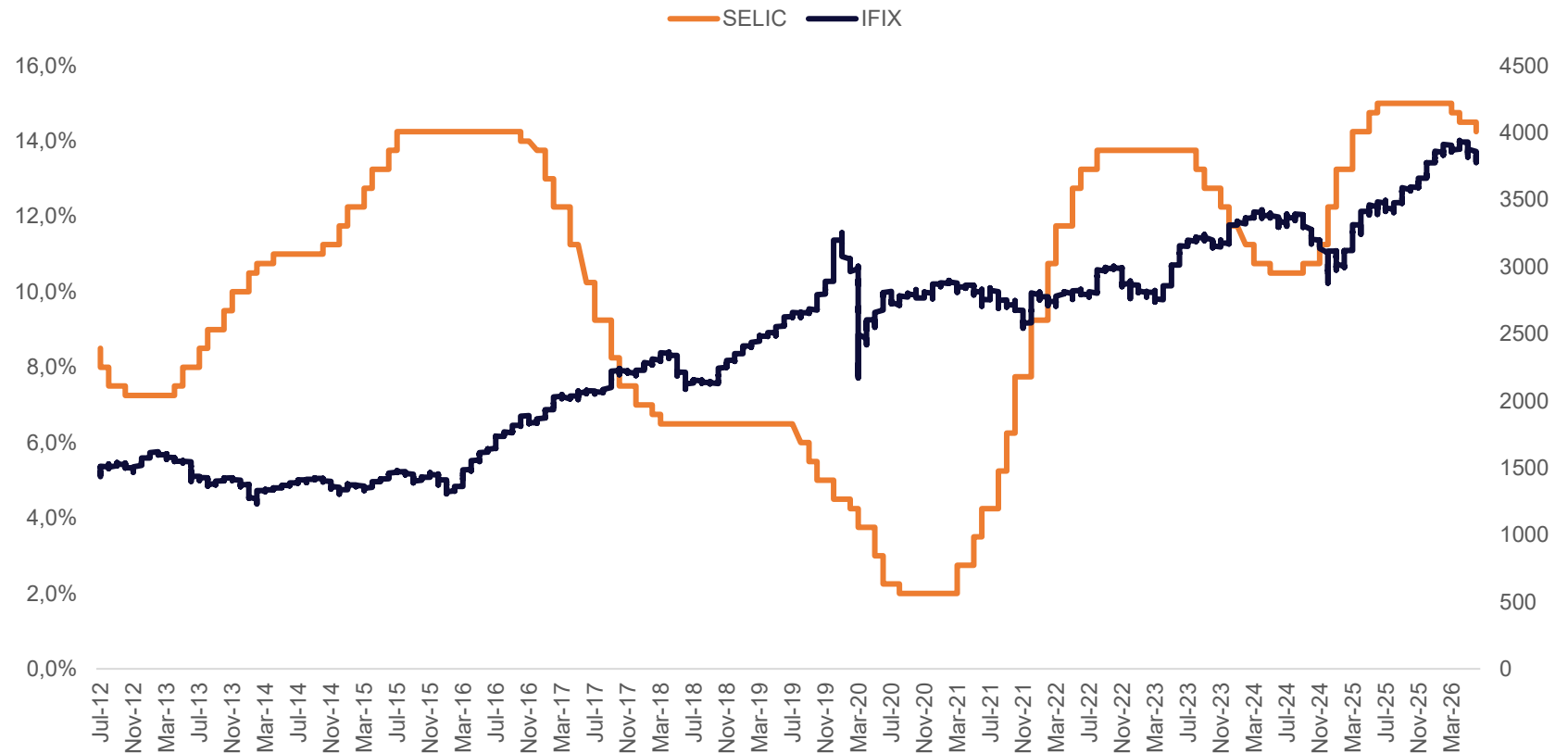
FONTE: PATRIA RE BRASIL, FUNDS NEWSLETTER B3 E REITWATCH DA NAREIT. DATA BASE: JUN/26

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Mercado | Viés Positivo para Ativos Imobiliários e FIs

IFIX x SELIC

- **Correlação inversa histórica:** na visão do Gestor, a queda da Selic é o principal motor de valorização para os fundos imobiliários¹.
- **Trajetória de juros reais** potencialmente em queda, mesmo que gradual, **tende a favorecer a reprecificação dos FIs**.
- Esse cenário cria, na visão do Gestor uma **oportunidade positiva para o setor imobiliário**, ainda que com recuperação mais gradual do que em ciclos anteriores¹.



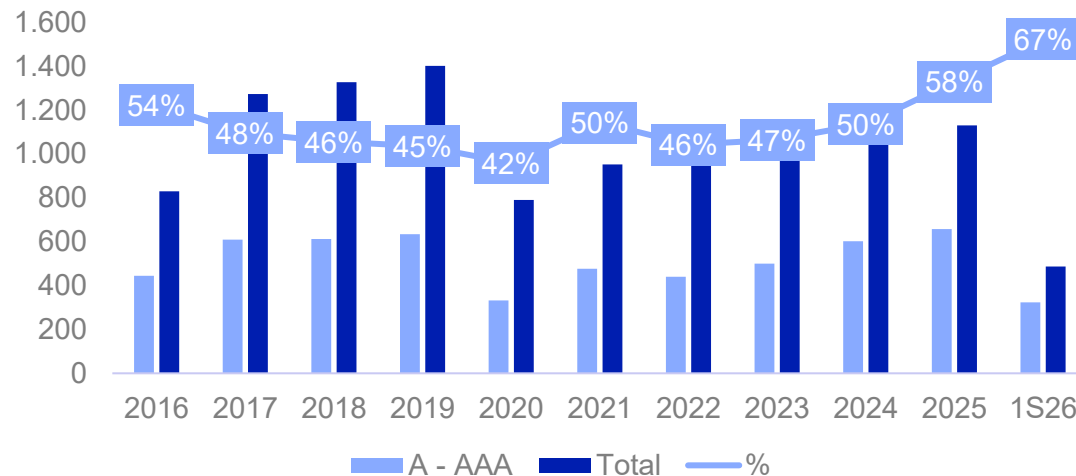
AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. ¹ NA VISÃO DA GESTORA

FONTE: PATRIA RE BRASIL E ECONOMÁTICA

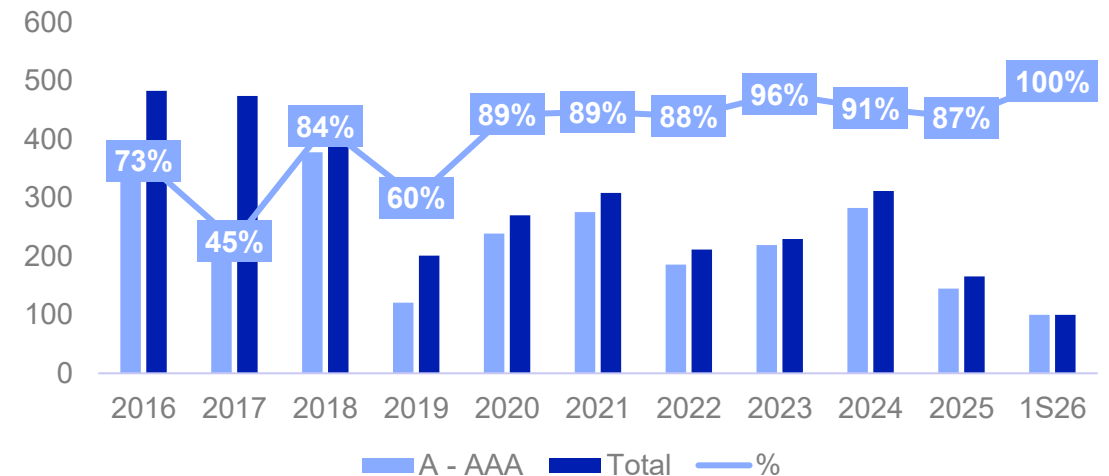
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Mercado de Escritórios | Qualidade A-AAA Lidera a Absorção (*São Paulo)

ABSORÇÃO BRUTA (em mil m²)



NOVO ESTOQUE (em mil m²)



Por que qualidade A-AAA?

- Atualmente, 100% do novo estoque passou a ser composto por ativos A-AAA, evidenciando a migração da oferta para empreendimentos de maior qualidade.
- Esse movimento reflete uma tendência estrutural do mercado, com empresas priorizando edifícios modernos, bem localizados e com melhores especificações técnicas. Além disso, a escassez de novos lançamentos nas regiões core de São Paulo deve sustentar sua ocupação, valorização e receita

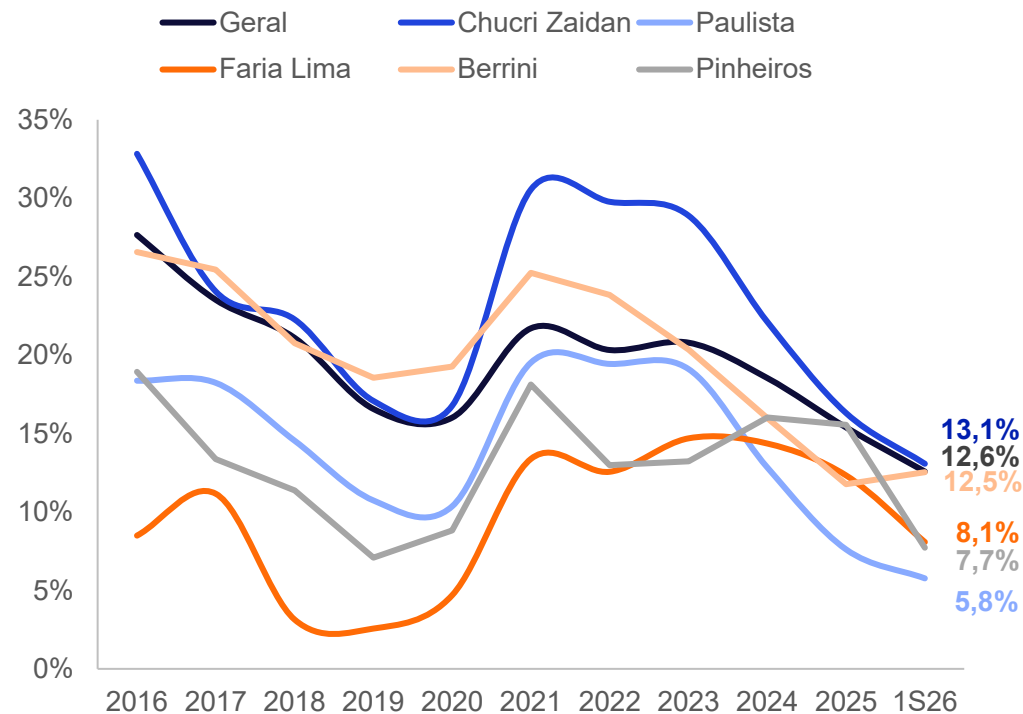
AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

FONTE: PATRIA RE BRASIL E BUILDINGS (SÃO PAULO)

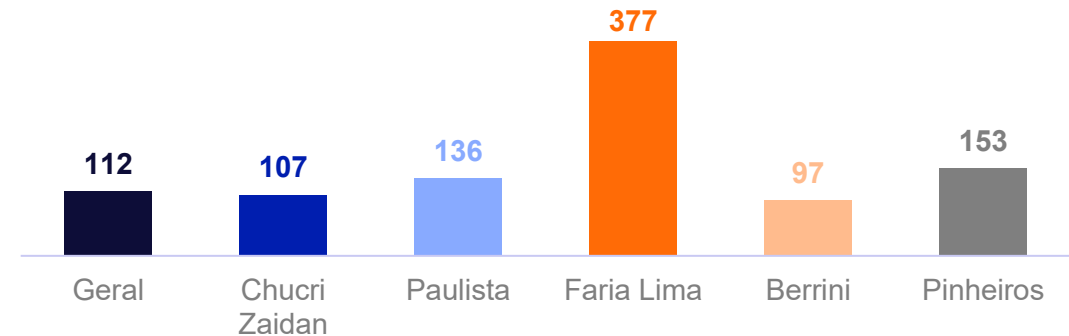
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Mercado de Escritórios | Dinâmica de Oferta e Preço dos Ativos A-AAA nas Principais Regiões de São Paulo

Taxa de Vacância (%)



Preço médio pedido - 2026 (R\$/m²)



- A redução contínua da vacância desde 2021 evidencia a **recuperação gradual do mercado de escritórios de alto padrão**.
- A **Faria Lima permanece como região mais valorizada**, combinando o maior preço pedido (R\$ 377/m²) com uma vacância física de 8,1%.
- **Paulista e Pinheiros reforçam a tendência de retomada da ocupação**, registrando baixos índices de vacância e maior absorção de espaços corporativos¹.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. ¹ NA VISÃO DA GESTORA

FONTE: PATRIA RE BRASIL E BUILDINGS (SÃO PAULO, CLASSE A-AAA E REGIÕES FARIA LIMA, NOVA FARIA LIMA, BERRINI, CHUCRÍ ZAIDAN, PAULISTA E PINHEIROS)

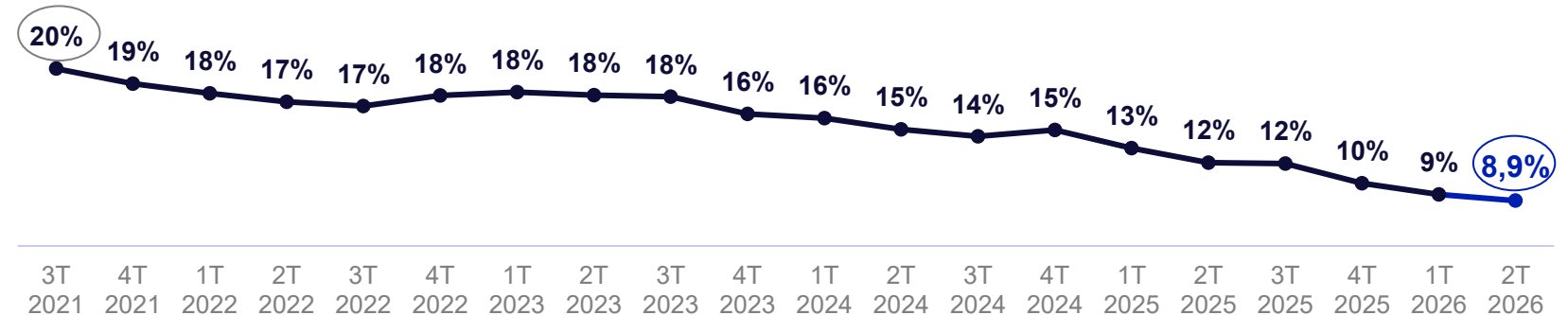
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Mercado de Escritórios | Regiões Core do HGRE Apresentam Retração da Vacância e Aquecimento de Preços¹ (*São Paulo)

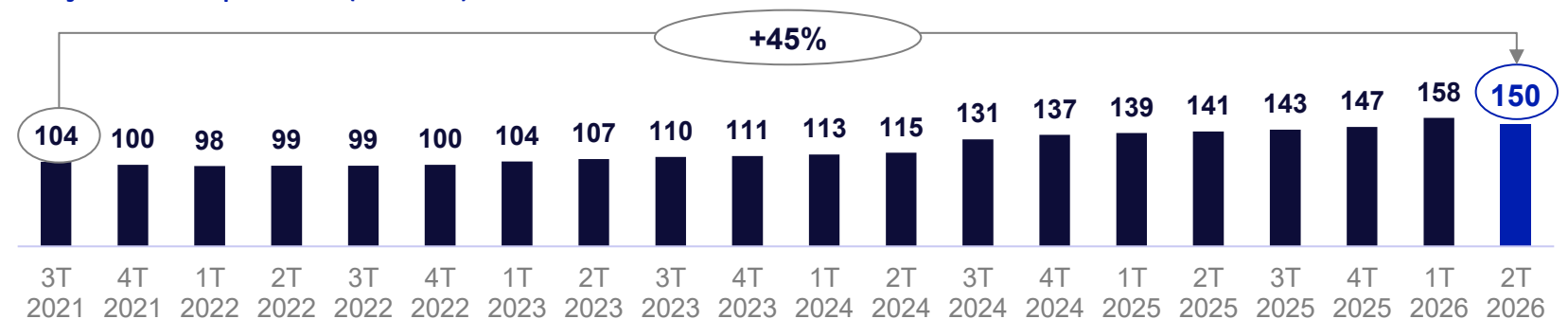
Nos últimos cinco anos, a vacância dos ativos A-AAA nas regiões core do HGRE recuou de 20% para 8,9%, enquanto o preço médio pedido cresceu 45%.

Esses indicadores reforçam a crescente valorização de empreendimentos de alto padrão em localizações estratégicas²

Taxa de Vacância (%)



Preço médio pedido (R\$/m²)



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

¹ REGIÕES FARIA LIMA, NOVA FARIA LIMA, BERRINI, CHUCRI ZAIDAN, PAULISTA E PINHEIROS. ² NA VISÃO DA GESTORA. FONTE: PATRIA RE BRASIL E BUILDINGS (SÃO PAULO, CLASSE A-AAA E REGIÕES FARIA LIMA, NOVA FARIA LIMA, BERRINI, CHUCRI ZAIDAN, PAULISTA E PINHEIROS)

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

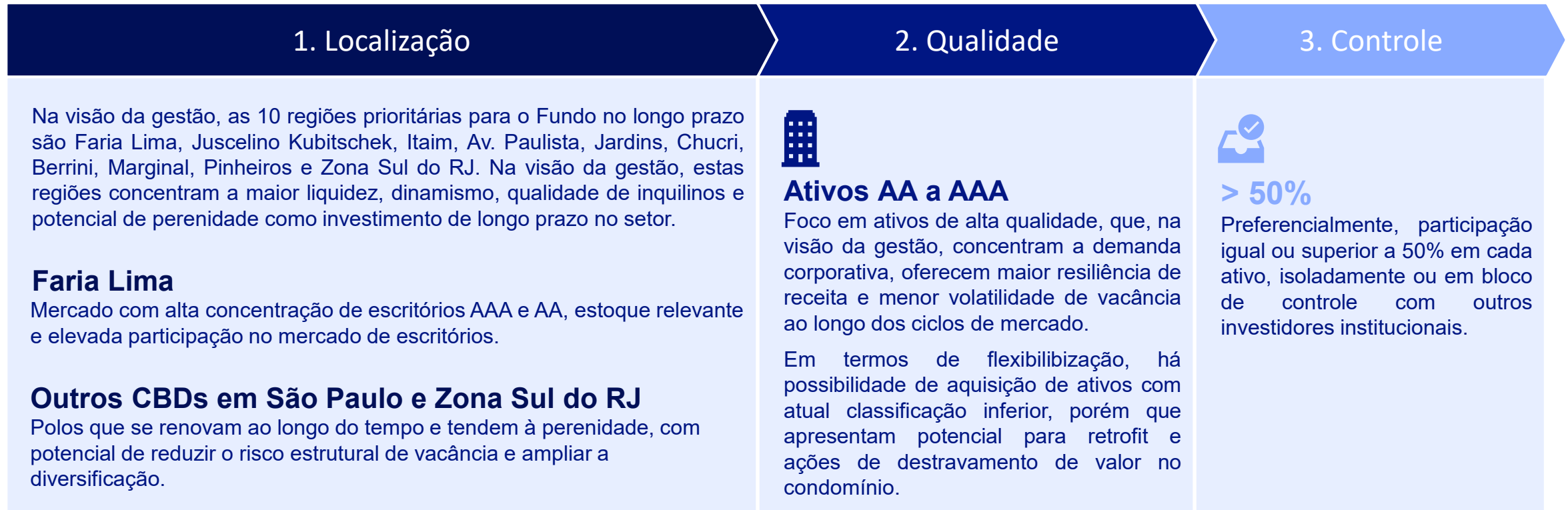
Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 Patria Office**
- 04 HGRE11
- 05 Emissão
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Office | Pilares Estratégicos de Longo Prazo do HGRE11

A estratégia da Gestão está pautada em 3 pilares na formação de um **portfólio de qualidade**, com ativos em **localizações estratégicas** e **maior governança sobre os imóveis**, ampliando o potencial de gestão ativa e geração de valor no longo prazo.



FONTE: PATRIA RE BRASIL. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS PARA IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Patria Office | Critérios de Alocação de Capital da Gestão

Framework que orienta as decisões de aquisição, manutenção e reciclagem do portfólio: cada imóvel é mapeado por localização e qualidade para orientar as ações de gestão e maximizar valor

	Qualidade inferior (A · BB · B · C · Terreno)	Alta qualidade (AAA · AA)
Localização CBDs Core	Reposicionar ou Vender Localização prime com qualidade abaixo do padrão-alvo: candidatos a retrofit ou giro de qualidade dentro dos CBDs core.	Núcleo da Tese: Manter e Extrair Valor e Renda Localização prime e alta qualidade: exposição-alvo do portfólio. Manter e priorizar para crescimento.
Localização Não Core	Reciclar Fora do core e qualidade inferior: candidatos a venda, liberando capital para realocação nos pilares estratégicos.	Monetizar oportunisticamente Fora do core, porém com qualidade: desinvestimento oportunístico, condicionado à precificação de mercado adequada ao ativo. Ex. Recentes transações do Berrini One.

FONTE: PATRIA RE BRASIL. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS PARA IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Patria Office | Escala e Diversificação para Gerar Valor aos Cotistas

Um caminho estratégico aberto para futura consolidação dos fundos de escritório sob gestão do Patria

- Na visão da Gestão, os ganhos potenciais de uma eventual consolidação se distribuem nas seis frentes apresentadas abaixo.
- **O HGRE11 é um dos veículos de referência do Patria para eventuais movimentos futuros de consolidação dos FIs de escritórios sob sua gestão.**
- Potenciais eventos de consolidação não são necessariamente aplicáveis a todos os fundos do Patria e permanecem condicionados ao alinhamento com os pilares de localização, qualidade e controle. Eventuais operações estarão sujeitas à aprovação dos respectivos cotistas em AGE, utilizando o valor patrimonial de cada fundo como referência para a definição da relação de troca e/ou do preço de venda dos ativos.



Liquidez

Maior escala tende a aumentar o ADTV e a reduzir a volatilidade e o desconto da cota, além de facilitar o acesso de investidores institucionais.



Diversificação

Mais ativos, regiões e locatários diluem a concentração de vacância e de risco de crédito, possibilitando maior previsibilidade de distribuição de renda.



Acesso institucional e a índices

Escala e liquidez ampliam o acesso a fundos de pensão, investidores estrangeiros e à inclusão em índices como o IFIX.



Eficiência de capital

A escala dilui custos fixos e amplia o poder de negociação em novas aquisições.



Flexibilidade de aquisição

Maior liquidez permite realizar aquisições com pagamento em cotas, preservando o caixa do Fundo.



Resiliência de longo prazo

Portfólio maior e mais diversificado tende a apresentar menor volatilidade de resultado ao longo dos ciclos imobiliários.

FONTE: PATRIA RE BRASIL. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS PARA IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 Patria Office
- 04 HGRE11**
- 05 Emissão
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

HGRE11 | Portfólio em Números – O Fundo Atualmente

**R\$ 1,7 bilhão**

Valor patrimonial (R\$ 146,64 por cota)

**7,0 %**

Dividend yield patrimonial

**13 ativos**

no portfólio

**45 locatários**

no portfólio

**R\$ 2,2 milhões**

Volume médio diário dos últimos 12 meses

**8,5 %**

Dividend yield mercado

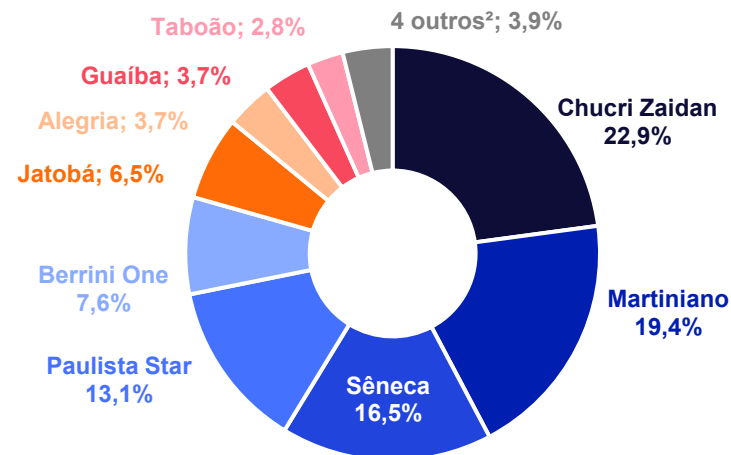
**143 mil m²**

de área bruta locável

**144 mil**

em número de cotistas

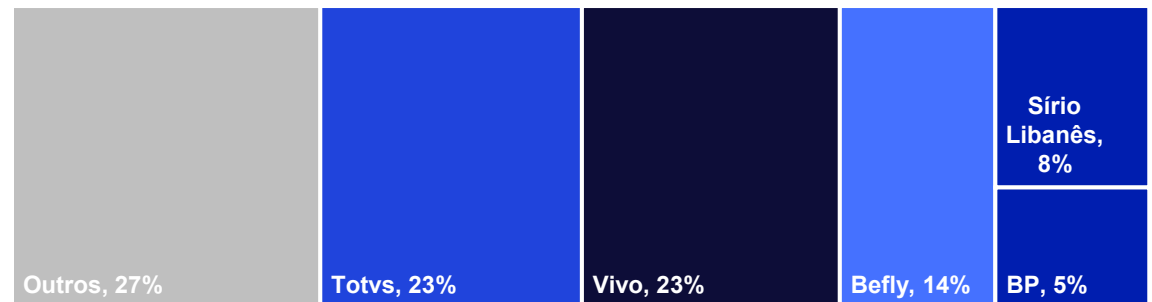
Composição dos Ativos Imobiliários (% PL)



Rating de Crédito (% Receita Contratada)



Principais Locatários (% Receita Contratada)

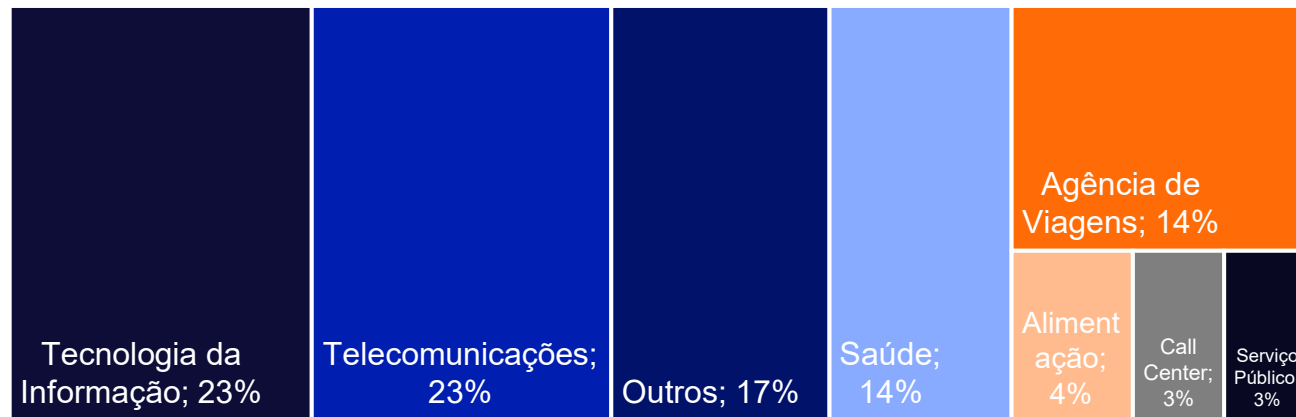


FONTE: PATRIA RE BRASIL. DATA BASE DE JULHO DE 2026 AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS PARA IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

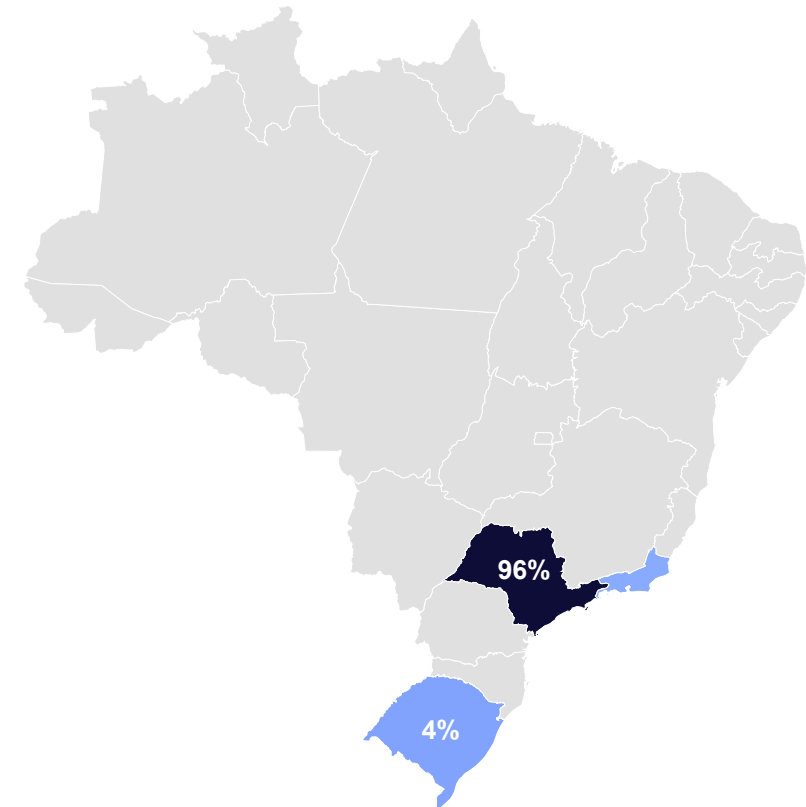
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

HGRE11 | Portfólio em Números

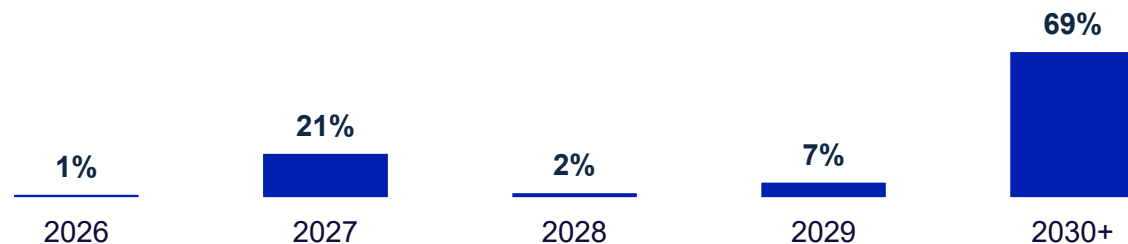
Alocação por Segmento de Locatários



Distribuição Geográfica



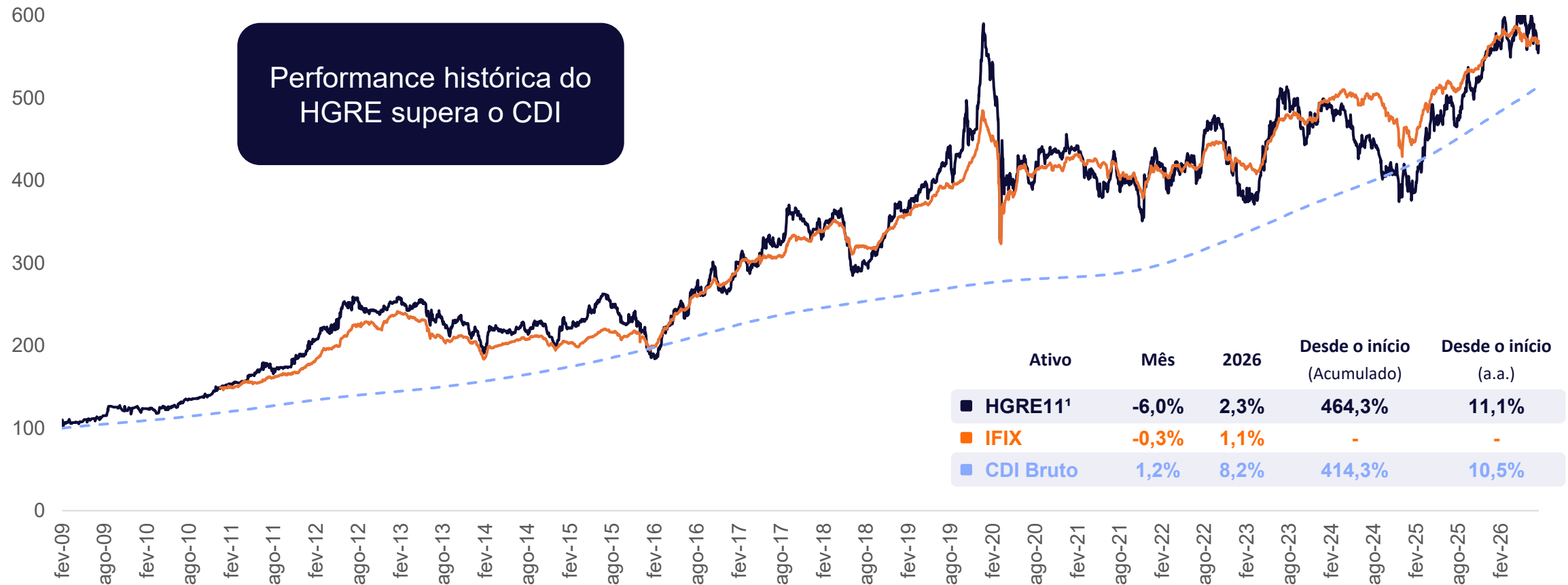
Vencimento dos Contratos



FONTE: PATRIA RE BRASIL, DATA BASE: JULHO DE 2026. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

HGRE11 | Fundo com Mais de 17 anos de Track Record

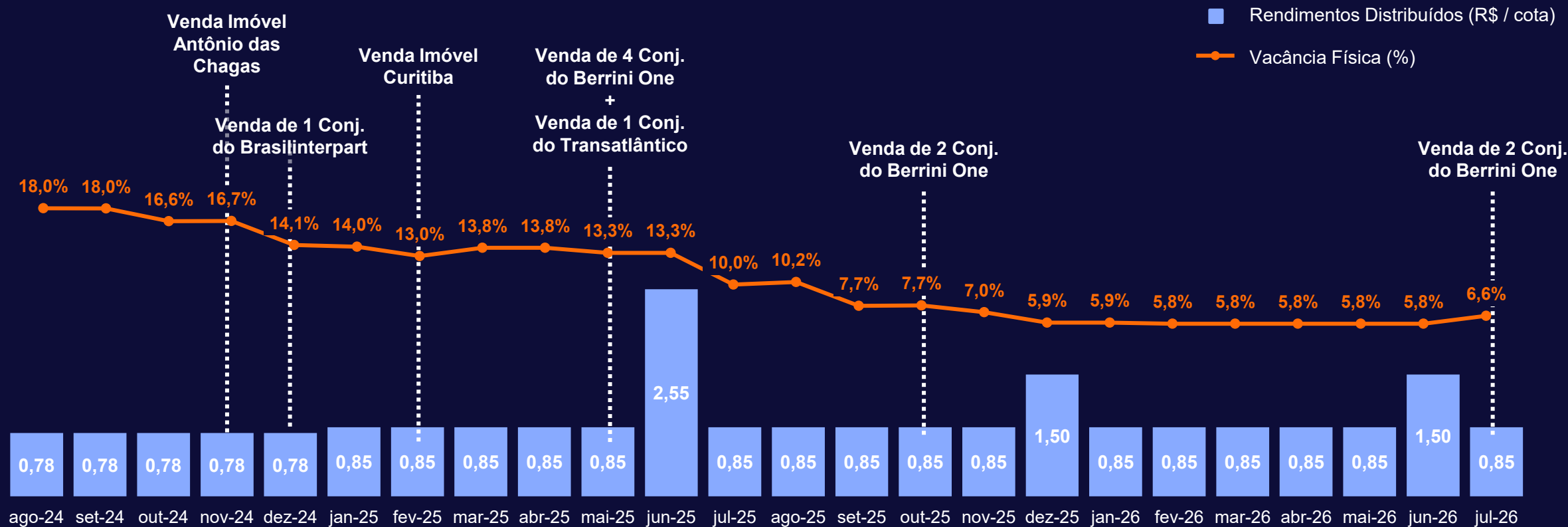


O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. FONTE: PATRIA RE BRASIL, DATA BASE: JULHO DE 2026. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

HGRE11 | Histórico de Gestão Ativa e de Recorrência de Rendimentos

Além da gestão ativa voltada à reciclagem do portfólio, a gestão, em conjunto com a equipe comercial, tem atuado de forma consistente na prospecção de novas locações e renovações dos contratos vigentes. Na visão do Gestor, esse trabalho é evidenciado pela redução contínua da vacância ao longo dos últimos dois anos¹



DATA BASE: JULHO DE 2026. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO. ¹ NA VISÃO DA GESTORA

FONTE: PATRIA RE BRASIL

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

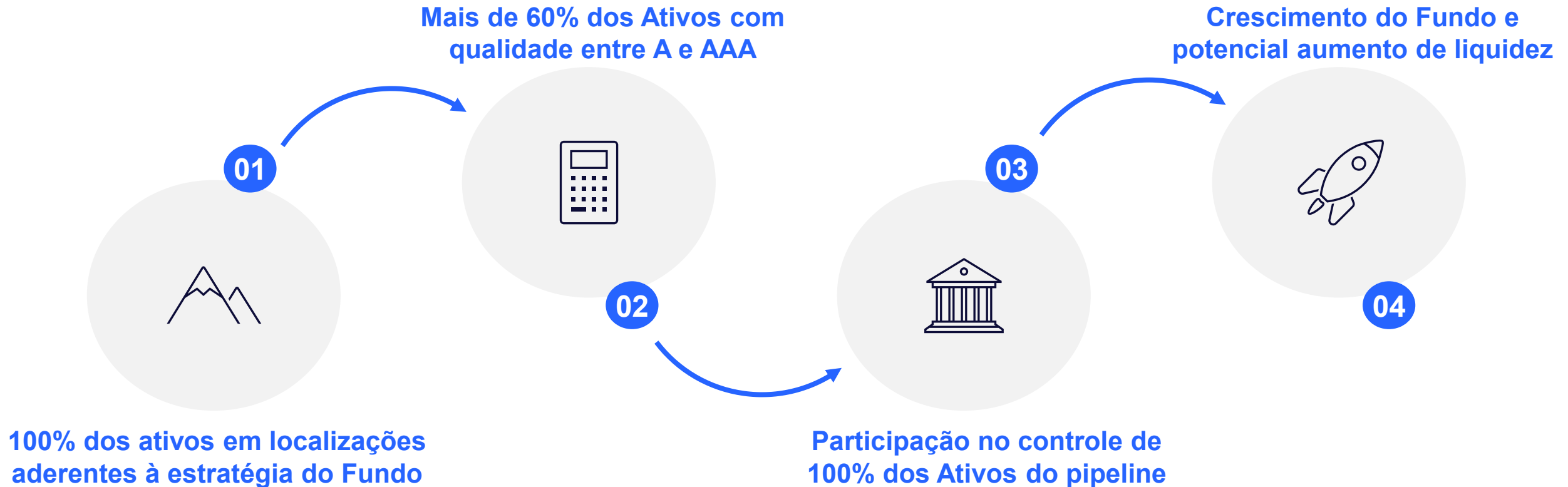
Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 Patria Office
- 04 HGRE11
- 05 Emissão**
- 06 Características da Oferta

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

HGRE11 | Pilares da Emissão

Na visão da Gestora, a emissão é estruturada em 4 pilares — localização, qualidade e controle sobre os imóveis — que sustentam o crescimento patrimonial e a capacidade de gestão ativa do Fundo.



FONTE: PATRIA RE BRASIL. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS PARA IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

HGRE11 | Pipeline Indicativo

Nome	Total	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
Rating Ativo (Buildings)		AA	C	B	A	B	A	A	AAA
Região (Buildings)		Chucri Zaidan	Rio de Janeiro (Zona Sul)	Rio de Janeiro (Zona Sul)	Pinheiros	Vila Olímpia	Pinheiros	Itaim	Pinheiros
Preço de Aquisição (R\$ milhões)	1.152	288	107	103	105,25	74	205	177	93
ABL Próprio (m²)	47.440	14.086	5.833	2.682	5.444	3.831	7.657	4.201	3.706
R\$ / m²	10.716	20.446	18.427	38.402	19.333	19.184	26.773	42.133	25.077
Participação no Imóvel	n/a	100%	10%	100%	52%	84%	100%	100%	14%
Vacância Física	11,7%	13,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%

FONTE: PATRIA. O HISTÓRICO DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
 “FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

HGRE11 | Antes e Depois da 10ª Emissão

Dando continuidade à estratégia de gestão ativa, a expansão do portfólio visa aumentar a exposição em ativos de maior qualidade nas regiões core do HGRE, além de promover o crescimento sustentável da receita recorrente.

	HGRE Atual		10ª Emissão		Após Emissão
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	1.733		700		2.433
Cota Patrimonial (R\$ / cota)	146,64		146,64		146,64
Nº de Ativos	13		8		21
Classe de Ativos (Exposição A-AAA)	46%	+	63%	=	52%
ABL (m²)	143.387		47.440		190.827
Vacância Física (%)	6,6%		11,7%		7,9%

FONTE: PATRIA. O HISTÓRICO DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

- 01 Patria Real Estate
- 02 Mercado
- 03 Patria Office
- 04 HGRE11
- 05 Emissão
- 06 Características da Oferta**

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
Ticker	HGRE11
Gestor	PATRIA
Coordenador Líder	
Administrador	
Oferta	10ª (Décima) Emissão de Cotas de Classe Única do Pátria Escritórios FII
Público-Alvo da Oferta	Investidores Profissionais
Volume Base da Oferta	R\$ 699.999.970,80, considerando o Preço de Emissão
Volume Mínimo	R\$ 1.000.084,80
Preço de Emissão	R\$ 146,64
Preço de Subscrição	R\$ 146,71
Remuneração do Coordenador Líder	Será devido um comissionamento ao Coordenador Líder, no valor total de até R\$1,83 por Nova Cota, o qual será arcado pela Gestora
Investimento Mínimo por Investidor	10 (dez) cotas
Prazo do Fundo	Indeterminado
Ambiente de Negociação	B3
Regime de Colocação	Melhores Esforços

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	28/08/2026
2	Data de Corte para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	02/09/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/09/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	18/09/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	21/09/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/09/2026
7	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento ⁽²⁾⁽³⁾	23/09/2026
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/02/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da B3, do FundosNet e da CVM.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ A aquisição de Novas Cotas poderá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, ou mediante compensação, total ou parcial, das obrigações de integralização das Novas Cotas assumidas por determinado investidor com os valores a ele devidos pelo Fundo em decorrência da aquisição, pelo Fundo, de ativos integrantes de sua carteira, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição, sendo certo que tal processo ocorrerá fora do ambiente de negociação da B3.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

FATORES DE RISCO

Risco decorrente do escopo da auditoria imobiliária dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos com os recursos da Oferta serão submetidos a auditoria imobiliária, jurídica e documental previamente à respectiva aquisição. O escopo de tal auditoria será definido pela Gestora, em conjunto com os assessores legais contratados, e limitar-se-á a determinados períodos, documentos, certidões, matérias e valores de materialidade considerados relevantes, não abrangendo a integralidade das informações, dos históricos e das contingências relacionados aos imóveis, aos seus proprietários e às suas atividades.

Em razão dessa limitação de escopo, não há garantia de que todas as informações, riscos, passivos, contingências, ônus, gravames ou irregularidades relacionados aos Ativos Imobiliários sejam integralmente identificados, verificados ou divulgados, sendo possível que apenas venham a ser conhecidos após a respectiva aquisição. Igualmente, certidões e documentos obtidos no curso da auditoria podem estar desatualizados na data da efetiva aquisição. A não aquisição dos ativos pretendidos em virtude do não atendimento das condições precedentes, ou a eventual identificação de passivos contingentes não considerados no Estudo de Viabilidade, poderá dificultar a composição da carteira pela Gestora e/ou impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, os resultados dos Cotistas.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Boletins de Subscrição automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representar até 100% (cem por cento) dos Investidores.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas poderá reduzir a quantidade de Novas Cotas destinada aos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas e, posteriormente, reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por não negociá-las no mercado secundário, mantendo-as como investimento. Não há como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá, devendo os Investidores estar cientes de que tal participação poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e restrições à negociação

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever Novas Cotas terá tais Novas Cotas bloqueadas para negociação, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3, em ambiente de bolsa, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Assim, o Investidor deve estar ciente de que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas subscritas até o encerramento da Oferta.

Ademais, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, considerando que a Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, a revenda das Novas Cotas somente poderá ser destinada ao público investidor qualificado após decorridos 6 (seis) meses e, ao público em geral, após decorridos 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta. Tais restrições podem diminuir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, de modo que o Investidor poderá encontrar dificuldades para negociá-las com terceiros, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas.

Riscos de mercado e fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos em outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro, o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas da Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano, perda ou prejuízo resultante de tais eventos.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

FATORES DE RISCO

Demais fatores macroeconômicos

A Classe estará sujeita, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; (iv) surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e (v) tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos imobiliários e os emissores de ativos financeiros que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar aluguéis (tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe). Os títulos públicos e/ou privados de dívida, assim como os ativos imobiliários que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários de honrar os compromissos de pagamento de aluguel e juros e principal de suas dívidas. Eventos (incluindo os de natureza pessoal) que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, inclusive pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado; consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos à Classe, comprometendo também sua liquidez.

Risco de concentração geográfica dos Ativos Imobiliários

É expectativa da Gestora que os Ativos Imobiliários adquiridos com os recursos da Oferta estejam localizados no Estado de São Paulo, de modo que a carteira da Classe deverá apresentar elevada concentração geográfica. Eventos adversos específicos dessa região, tais como retração econômica local, alterações na legislação urbanística e de zoneamento, aumento da oferta de imóveis comparáveis, elevação da carga tributária municipal, restrições de infraestrutura ou eventos climáticos, poderão afetar simultaneamente a totalidade ou a maior parte dos imóveis integrantes da carteira, sem que haja diversificação geográfica capaz de mitigar tais efeitos. A materialização desses eventos poderá reduzir as receitas decorrentes da exploração dos imóveis e o seu valor de mercado, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior, (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórias que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, consequentemente, depreciando os preços dos aluguéis no futuro) ou eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s), limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s)

empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de sinistro e seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, inclusive decorrente de desastres naturais, tais como vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices de seguro, tais como, mas não limitados a, atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de compradores do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de aquisição do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) assumidos durante a vacância do(s) empreendimento(s) poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

FATORES DE RISCO

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também considerar a sua evolução no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe. É possível que a análise da Classe não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos Imobiliários estarão localizados. Condições econômicas adversas nessas regiões podem, ainda, reduzir os níveis de venda e de locação de bens imóveis e restringir a possibilidade de aumento desses valores, causando diminuição significativa do valor de mercado dos Ativos, o que pode afetar negativamente os resultados e a situação financeira da Classe, a remuneração e o valor de suas Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeita aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras ou possam ser previstas com determinada antecedência na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos compradores dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para venda após despejo ou saída amigável do comprador inadimplente, de forma que o pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Os imóveis detidos pela Classe podem apresentar pendências de regularização da área construída, notadamente a ausência de averbação das construções na matrícula, a ausência de AVCB e de Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes do cadastro municipal, do AVCB e do Habite-se. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças, a exemplo do AVCB, pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e do tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação das obras na matrícula. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativos à obra desempenhada nos imóveis, a Classe poderá vir a ser responsabilizada e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, a Classe, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir Ativos Imobiliários onerados ou constituir ônus sobre os Ativos Imobiliários

Considerando que a Classe poderá adquirir ativos gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, ou constituir ônus sobre os Ativos Imobiliários após a aquisição, o investimento em ativos onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, a garantia constituída pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a ela atreladas. Caso a garantia constituída sobre um ativo venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas e poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar as projeções constantes do Estudo de Viabilidade, dos Documentos da Oferta e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, inclusive em razão de alterações nas condições econômicas ou de outras circunstâncias posteriores à sua data, mesmo que as premissas em que tais projeções se baseiem se revelem incorretas, tampouco se responsabilizam pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

FATORES DE RISCO

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Riscos relacionados às matérias objeto da auditoria imobiliária dos Ativos Imobiliários

A – Gravames: Entre a data de aquisição dos imóveis pela Classe e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, inclusive para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, tais como indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome da Classe. O vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras no registro da propriedade em nome da Classe, na livre disposição dos referidos bens e no seu valor, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor. Considera-se, ainda, que a Classe poderá adquirir imóveis de forma parcelada, de modo que, entre o pagamento da primeira e da última parcela, existe o risco de alteração do seu fluxo de caixa e de indisponibilidade de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas.

B – Ambiental: Os imóveis adquiridos pela Classe podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor. Assim, a não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas pode ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, tais como embargos. Além disso, algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos imóveis pela Classe.

C – Tributário e Enfiteuse: Os imóveis adquiridos pela Classe podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuem débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade dos proprietários e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma que o pagamento de tais dívidas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Os imóveis adquiridos pela Classe podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e, quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão de autorização de transferência, o que gera maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, em caso de inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos Habite-se, de forma que o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que poderá gerar prejuízo à Classe e, consequentemente, aos Cotistas.

D – Riscos Relacionados à Regularidade dos Registros: A Classe leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades da Classe e, consequentemente, causar impacto na expectativa de rentabilidade do Investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte da Classe.

E – Riscos Relacionados a Ações Judiciais: A Classe pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis nessas discussões ou que tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos relacionados à liquidez

As Cotas e os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas até o término do prazo de duração da Classe e do Fundo. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação na B3, a existência de ambiente organizado de negociação não assegura liquidez contínua nem a formação regular de preço, sendo que o volume negociado pode ser reduzido ou tornar-se inexistente a qualquer momento, inclusive em razão de condições de mercado, do perfil da base de Cotistas ou da concentração das Cotas, não havendo formador de mercado ou qualquer obrigação de recompra que garanta a saída do investimento. Assim, o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo, sujeito à oscilação do valor da Cota a qualquer momento, com possibilidade de perdas, parciais ou totais, do capital aplicado ou de ausência de demanda no mercado secundário, de modo que o Cotista que decidir pelo desinvestimento antes do término do prazo de duração poderá não encontrar condições de venda no momento desejado ou obter preços reduzidos. Além disso, o Regulamento estabelece hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas, os quais poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

FATORES DE RISCO

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade da Classe, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos da Oferta

Os Documentos da Oferta contêm informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe e de suas perspectivas de desempenho, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com tais perspectivas. Eventual rentabilidade alvo refere-se a objetivo de rentabilização das Novas Cotas em horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a diversos fatores de risco e a elementos de natureza econômica e financeira, não representando promessa ou garantia de rentabilidade ou de isenção de riscos. As informações relativas ao Brasil e à economia brasileira baseiam-se em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes, e as informações sobre o mercado imobiliário foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Ainda que tais informações tenham sido obtidas de fontes consideradas idôneas e confiáveis, os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas, o que pode resultar em prejuízos para a Classe e para os Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC.

Riscos regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Porém, considerando a pouca maturidade e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos potenciais investidores em razão do dispêndio de tempo e

recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são atualmente regidos, entre outros normativos, pela Lei 8.668 e pela legislação aplicável, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento da Classe, bem como no seu respectivo desempenho.

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados e em fundos de investimento, incluindo o objeto da presente Oferta, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os Ativos Imobiliários investidos pela Classe poderão estar lastreados ou garantidos por imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, a Classe e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros.

FATORES DE RISCO

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos ativos financeiros. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Classe ou a capacidade da Classe investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas da Classe e de seus rendimentos.

Riscos ambientais O Go

Os imóveis que poderão ser adquiridos pela Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos Ativos que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

A Classe poderá ser parte, no polo ativo ou passivo, de ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista, entre outras, inclusive relacionados aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis, que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ela tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Ademais, em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Caso as reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas, podendo o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas ser adversamente afetados.

Riscos institucionais

verno Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos da Classe. Assim, as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que a Classe possa investir. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira da Classe, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

FATORES DE RISCO

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos Documentos da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, inclusive antecipada mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. Não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas, em regime de condomínio civil, na proporção da participação de cada um deles, hipótese em que **(a)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e **(b)** a alienação de tais direitos a terceiros poderá ser dificultada em razão de sua iliquidez. Os ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas quando da alienação dos Ativos.

Riscos com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações da Classe

A Lei 8.668 dispõe que o Cotista da Classe “não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas”. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM 175, que entrou em vigor a partir de outubro de 2023. Assim sendo, as normas que tratam da responsabilidade limitada dos cotistas aos valores subscritos são recentes e podem surgir divergências relacionadas à sua aplicação e extensão.

Riscos relativos à dispensa de análise prévia dos documentos da Oferta pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está sujeita a rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA, sendo dispensada a elaboração de prospecto e de lâmina. Dessa forma, os Documentos da Oferta não foram analisados pela CVM nem pela ANBIMA, de modo que não há garantia de que as informações neles contidas atendam aos requisitos mínimos legais e regulatórios, tampouco houve conferência por parte dos órgãos de fiscalização. Ademais, é possível que os Documentos da Oferta contenham erros ou falhas que também não tenham sido verificados pelos assessores legais da Oferta, pelos Ofertantes ou pelo Coordenador Líder, hipótese em que a qualidade informacional ou a expectativa de rentabilidade do Investidor poderá ser comprometida.

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Novas Cotas, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, bem como dos rendimentos por eles pagos. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros em que a Classe venha a investir, bem como dos custos por ela incorridos. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar parte substancial de seu fluxo de caixa ao pagamento de suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas, dentre outras: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe; ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à aquisição de imóveis

A Classe poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pela Classe nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia **(a)** acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; **(b)** implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; ou **(c)** desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de exposição associados à venda de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio.

Risco do incorporador/construtor/desenvolvedor

A empreendedora, desenvolvedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial ou outros relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários em que o Fundo investe, causando alongamento de prazos e aumento dos

custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades da Classe poderão ser impactadas e, consequentemente, seus resultados.

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis em caixa para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos, o que afetará o número de Cotas detidas.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

FATORES DE RISCO

Risco relativo à concentração e pulverização

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários e podendo impactar na tributação da Classe. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada da Classe.

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) da Administradora e da Gestora impactem na condução das atividades da Classe, o que poderá afetar seus resultados.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **I** – o prestador de serviço, essencial ou não; **II** – os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **III** – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **IV** – o cotista que tenha interesse conflitante com a Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e **V** – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, nos termos do artigo 78 da Resolução 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens de “I” a “V”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo aos prestadores de serviços essenciais

O desempenho da Classe também pode estar atrelado à competência dos Prestadores de Serviços Essenciais em identificar, negociar e adquirir Ativos, em cumprir adequadamente suas obrigações regulatórias, estando tais empresas e profissionais sujeitos a erros ou atrasos que podem afetar a rentabilidade da Classe, sendo que a sua destituição depende de voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer propriedade direta sobre os ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos da Classe provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

FATORES DE RISCO

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados à locação, podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento será, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.bancogenial.com> (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos” e então localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder:** www.italu.com.br/italubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar “Patria”, posteriormente, na seção “2026”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado);
- **Gestora:** <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar “Fundos”, selecionar “Nossos FILs”, “HGRE11”, clicar em “Documentos”, depois “Acessar Central de Documentos” e procurar por “10ª Emissão”);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste website, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, acessar “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PATRIA

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO E A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO” DESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**