

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Agosto 2026

Informações Gerais **HGRE11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

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

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

Início das Atividades

Maio 2008

Código de Negociação

HGRE11

CNPJ

09.072.017/0001-29

Cotas Emitidas

11.817.767

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



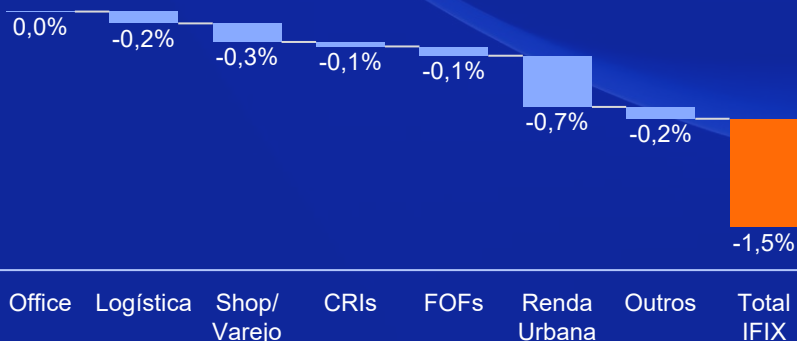
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o IFIX em **-1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O IFIX encerrou agosto negociando a **0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Início da 10ª Emissão de Cotas do

HGRE11

Patria Escritórios FII

O Patria Real Estate divulgou Anúncio de Início no dia 28/08 para comunicar o início da 10ª Emissão de Cotas do Patria Escritórios FII (HGRE11), com montante total de R\$ 700 milhões. O período de Exercício do Direito de Preferência vai de 08/09 a 18/09. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos [aqui](#).

Clique aqui para ver o
Material Publicitário na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em Agosto, o Fundo registrou **receita total de R\$ 1,36/cota e resultado distribuível de R\$ 1,11/cota**. Importante ressaltar que o resultado do mês foi impactado positivamente, de forma não recorrente, pela 3ª parcela da venda do Edifício Curitiba, que gerou um lucro de R\$ 0,32/cota, [clique aqui](#) para acessar o fato relevante.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago em 15 de agosto. Conforme informado no relatório anterior, **este deve ser o guidance de rendimento segundo semestre de 2026**. Ao final de agosto a **reserva acumulada era de R\$ 2,84/cota**.
- Em 28 de agosto o Fundo anunciou, por meio de [fato relevante](#), uma **venda de destaque para a estratégia do portfólio**: o compromisso de venda do **Imóvel Alegria**, localizado na região central da cidade de São Paulo, **pelo valor de R\$ 115,5 milhões — um prêmio superior a 100% sobre o último laudo de avaliação do ativo**. A operação destrava valor de um imóvel **100% vago**, que não gerava receita e ainda pressionava as despesas do Fundo, e deve resultar em um **lucro estimado de R\$ 42,7 milhões para o Fundo, equivalente a aproximadamente R\$ 3,62/cota** (apurado nesta data), **a ser reconhecido conforme o recebimento das parcelas da operação**.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 1.779,3 milhões	R\$ 150,56
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1.400,1 milhões	R\$ 118,47
P/VP*	ADTV*
0,79x	R\$ 2,3 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,6% a.a.	6,8% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2026

- A gestão ressalta que essa transação está em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio, por meio do desinvestimento de ativos que com qualidade inferior à classificação A e/ou que estejam localizados em regiões fora dos principais eixos comerciais da cidade de São Paulo, bem como em ativos nos quais a participação minoritária do Fundo no condomínio restrinja a implementação de estratégias de gestão ativa e de geração de valor alinhadas aos mais elevados padrões de gestão imobiliária

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários em agosto. Dito isso, **a vacância física se manteve em 6,6%**, enquanto a **vacância financeira reduziu de 8,1% para 6,9%** devido ao término do período de carência de dois locatários, que totalizam ABL de 1.900 m². Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de julho, efeito caixa em agosto, foram **realizados reajustes em 28.754 m², gerando um incremento de R\$ 0,01/cota na receita imobiliária do Fundo**.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,0% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 63% dos vencimentos no longo prazo (+12 meses). Esta estrutura foi feita para otimizar o retorno do fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

13

Nº de locatários¹

44

ABL (m²)*

143.387

WALE*

4,6 anos

Vacância Física*

6,6%

Vacância Financeira*

6,9%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

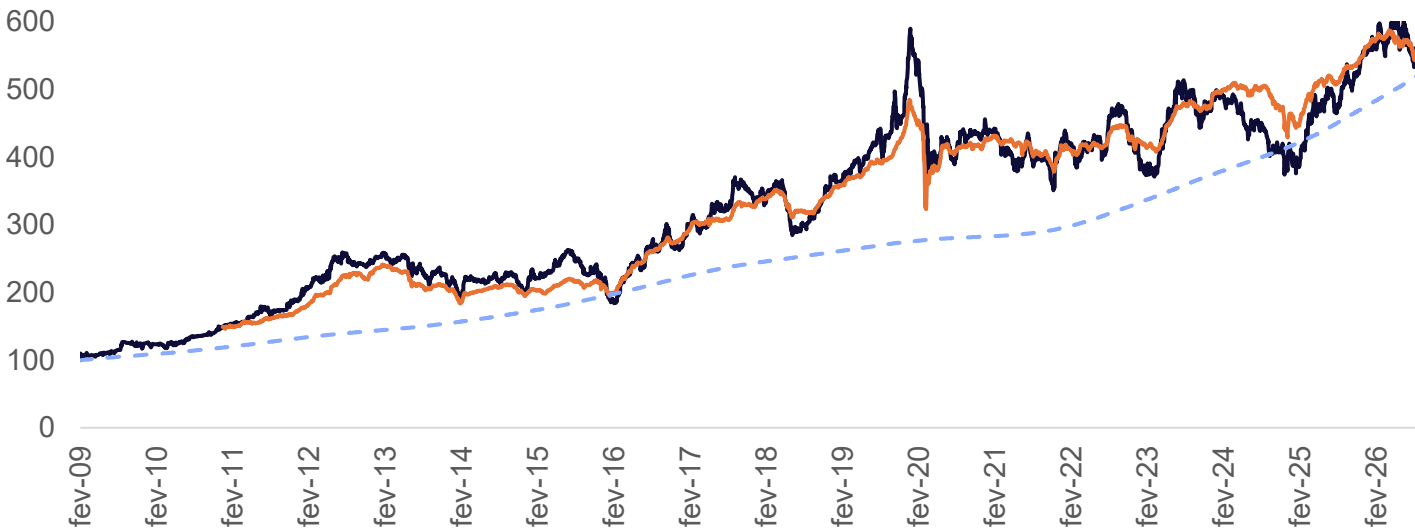
R\$ 7.738/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 78,94/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE111 ¹	-0,4%	1,9%	462,1%	11,1%
IFIX	-1,5%	-0,3%	-	-
CDI Bruto	1,1%	9,4%	419,9%	10,5%

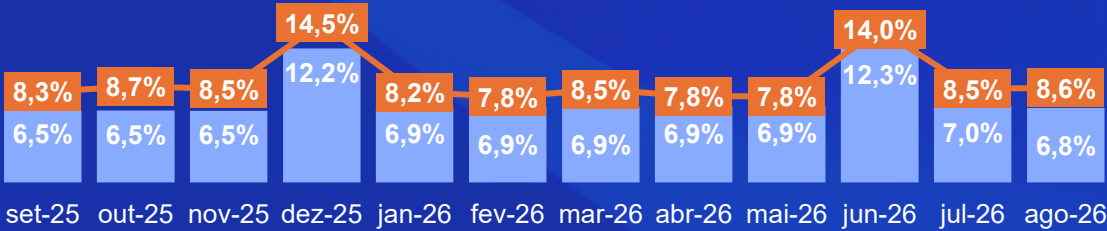
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,96/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,85/cota



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

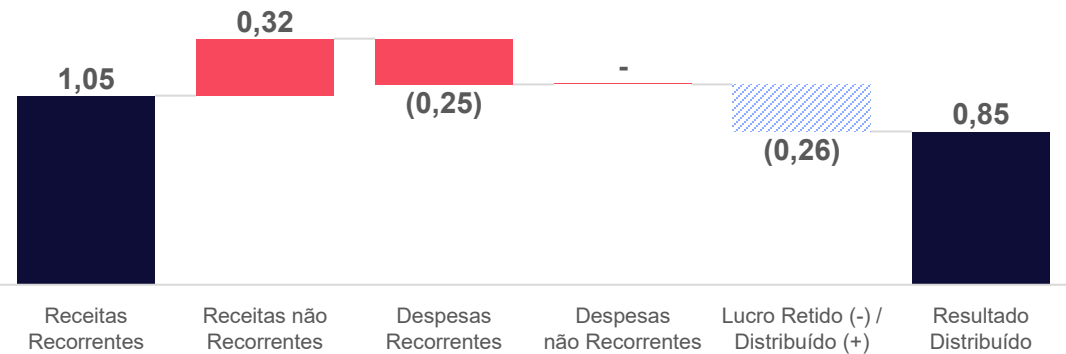
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	Ago-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	10.718.405	0,91	80.152.733	122.230.936
Receitas Mobiliárias*	1.674.789	0,14	13.940.661	20.217.507
Receitas Extraordinárias	3.737.427	0,32	24.965.574	35.681.846
Receitas – Total	16.130.620	1,36	119.058.967	178.130.289
Despesas Imobiliárias*	(755.576)	(0,06)	(6.963.860)	(10.223.650)
Despesas Operacionais*	(1.749.556)	(0,15)	(13.047.506)	(18.760.730)
Despesas Financeiras*	(501.072)	(0,04)	(4.070.051)	(6.456.696)
Despesas – Total	(3.006.204)	(0,25)	(24.081.417)	(35.441.076)
Resultado Distribuível*	13.124.416	1,11	94.977.550	142.689.213
Resultado Distribuído	10.045.102	0,85	88.042.364	135.904.321

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



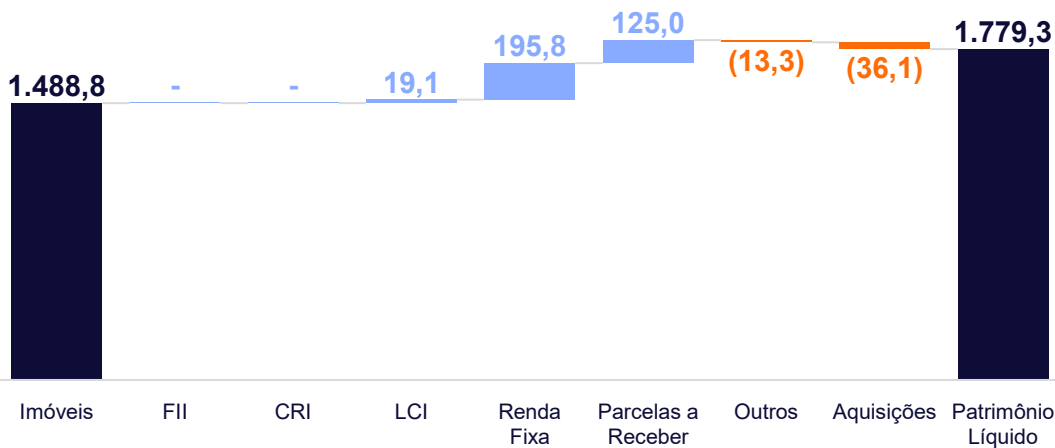
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 84% dos ativos em imóveis, 12% em caixa e 7% de parcelas a receber. Neste mês, houve redução do valor patrimonial dos imóveis em decorrência do compromisso de venda do Edifício Alegria e, em contrapartida, o aumento das parcelas a receber referentes à transação. O Fundo tem um passivo de R\$ 36 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 13 milhões a ser pago no curto prazo (até 12 meses) e o restante no longo prazo.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de Ativo	Venda Edifício Curitiba	8,0	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Transatlântico	1,5	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Alegria	5,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			15,0	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Venda de Ativo	Venda Edifício Alegria	110,0	Clique aqui
A receber (mais de 12 meses)			110,0	

Parcelas a Pagar

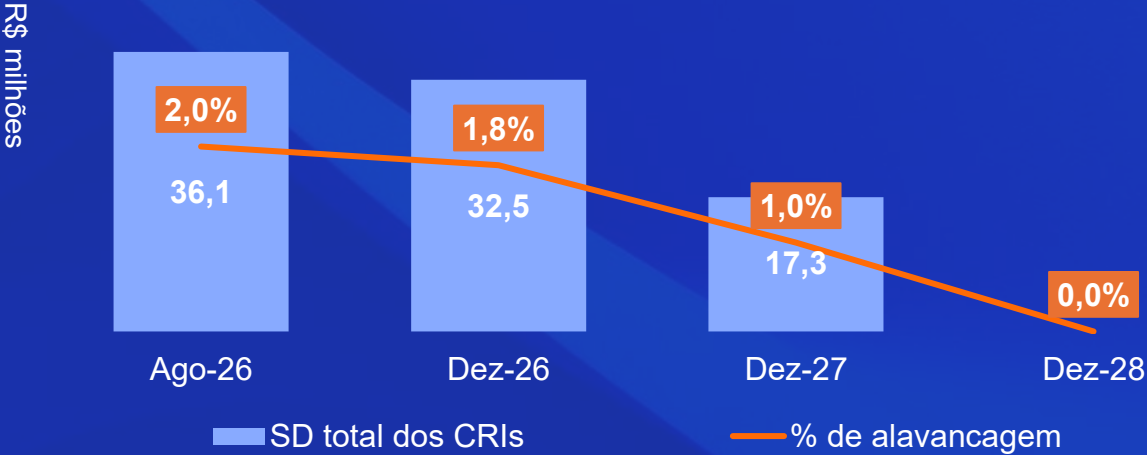
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	CRI Chucru Zaidan	(13,5)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			(13,5)	

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Chucru Zaidan	(22,6)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			(22,6)	

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

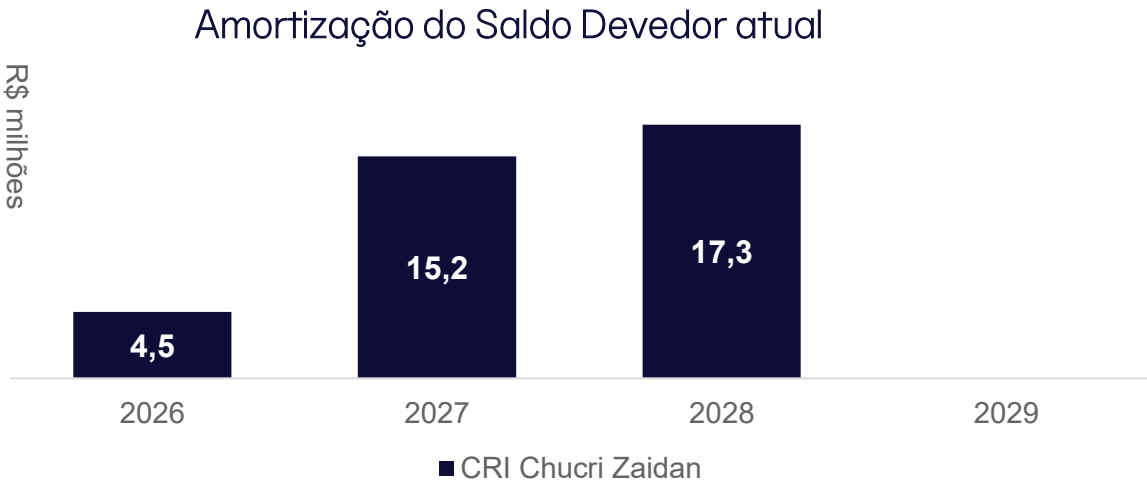
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 1,8% ao final de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável. Para uma avaliação mais completa, o fundo também deve ser analisado sob a ótica da alavancagem pelo endividamento líquido. Dessa forma, ao considerarmos as alocações existentes em CRI, bem como caixa, ambos indexados ao CDI (assim como a alavancagem), temos um caixa líquido positivo, resultado de um trabalho de desalavancagem realizado desde o início de 2021.



Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Chucris Zaidan	R\$ 37,0	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

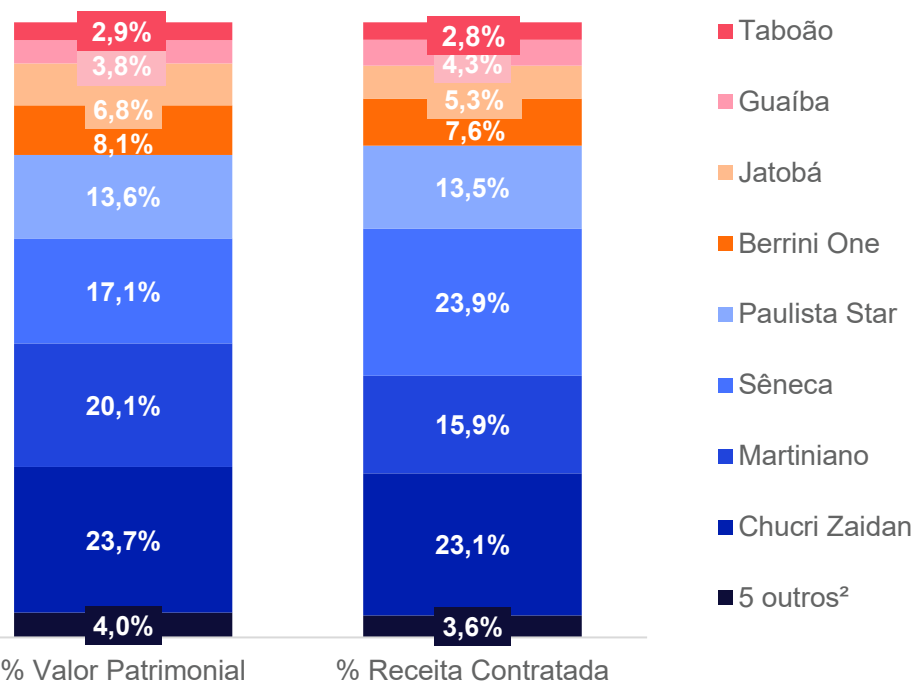


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

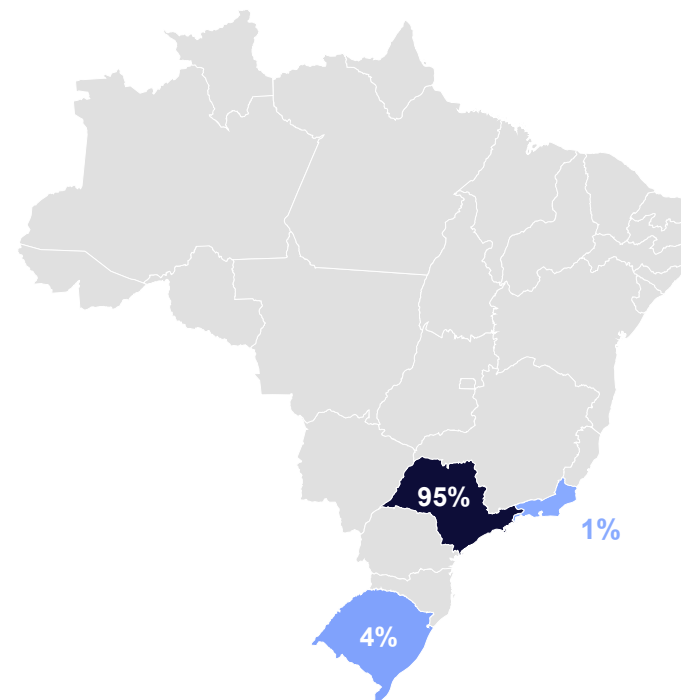
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

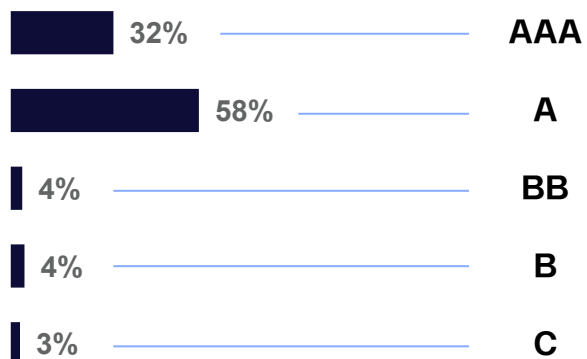


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **143 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **89% do VP** do Fundo

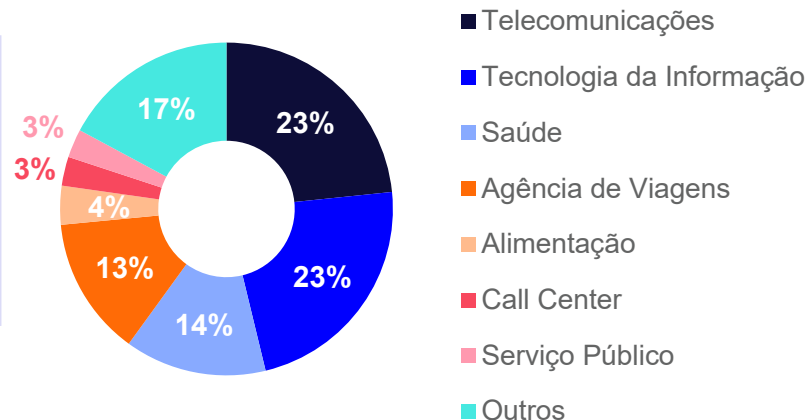
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

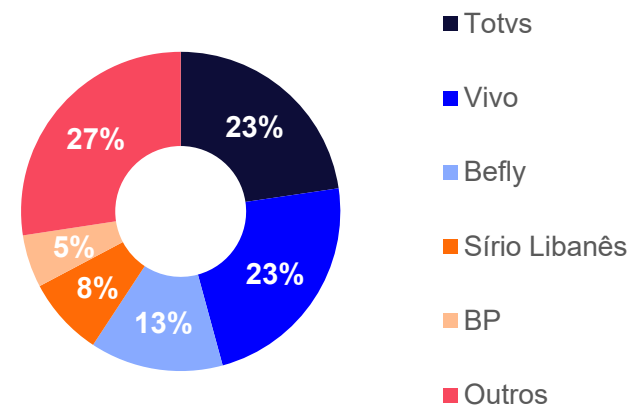
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



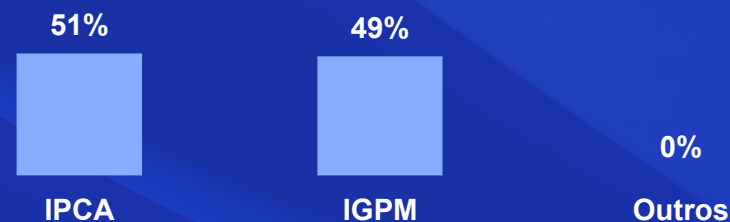
Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*

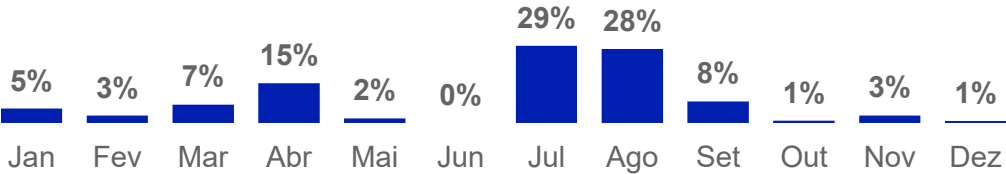


Alocação por Indexador

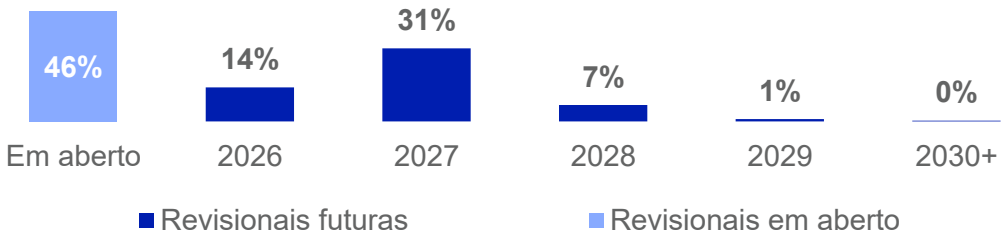


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

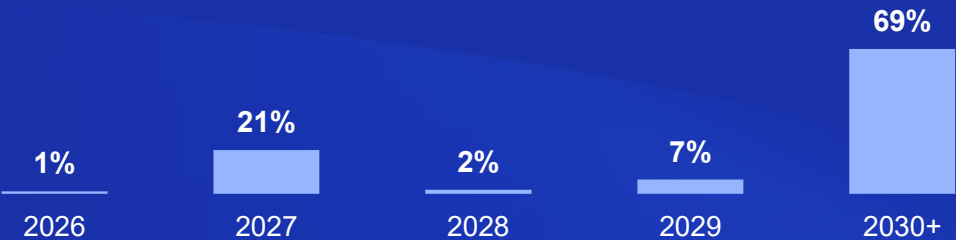
Mês de Reajuste



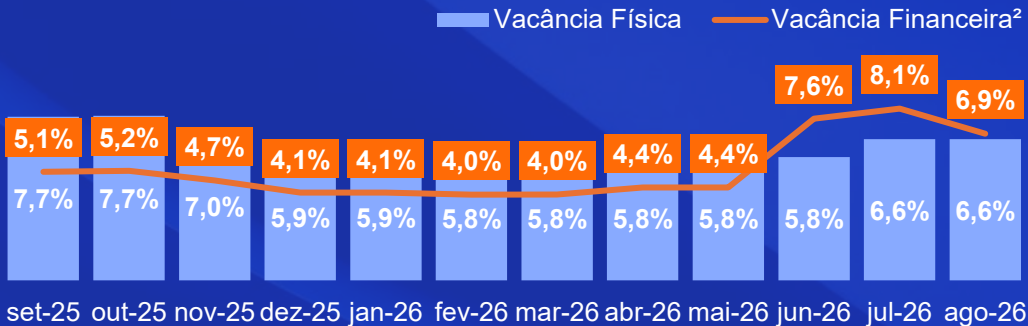
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²A partir de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11 ➡

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Chucrí Zaidan	A	100%	22.810	0,0%	4,8	23,7%
2	Martiniano	A	100%	20.060	3,7%	6,0	20,1%
3	Sêneca	AAA	100%	26.963	1,9%	6,9	17,1%
4	Paulista Star	A	100%	13.702	0,0%	0,6	13,6%
5	Berrini One	AAA	21%	6.007	0,0%	1,9	8,1%
6	Jatobá	A	50%	16.739	30,0%	6,9	6,8%
7	Alegria	C	100%	0	0,0%	0,0	0,0%
8	Guaíba	B	100%	10.665	21,1%	1,7	3,8%
9	Taboão	C	100%	16.488	0,0%	4,6	2,9%
10	Roberto Sampaio Ferreira	BB	40%	3.520	0,0%	2,0	2,1%
11	Teleporto	BB	6%	2.310	19,8%	2,4	1,1%
12	Cenesp	BB	1%	3.070	0,0%	4,0	0,6%
13	Transatlântico	BB	5%	1.052	50,0%	0,0	0,3%

Total **143.387** **6,6%** **4,6** **100%**

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE



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

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Além das ilustradas abaixo, não temos mais movimentações de locatários mapeadas.

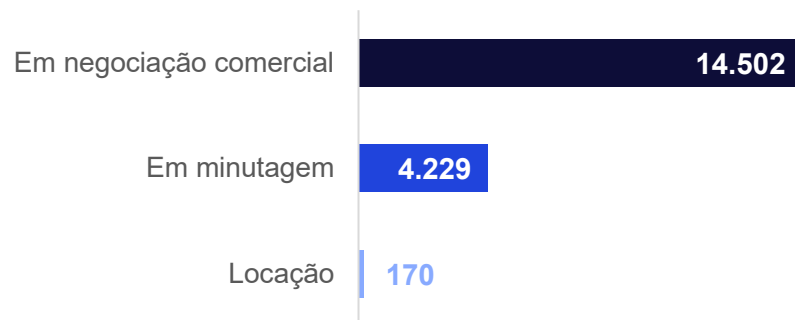


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação 2026 - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Em agosto, a gestão manteve atuação comercial ativa, avançando em iniciativas estratégicas voltadas à maximização da ocupação e à geração de valor nos ativos.

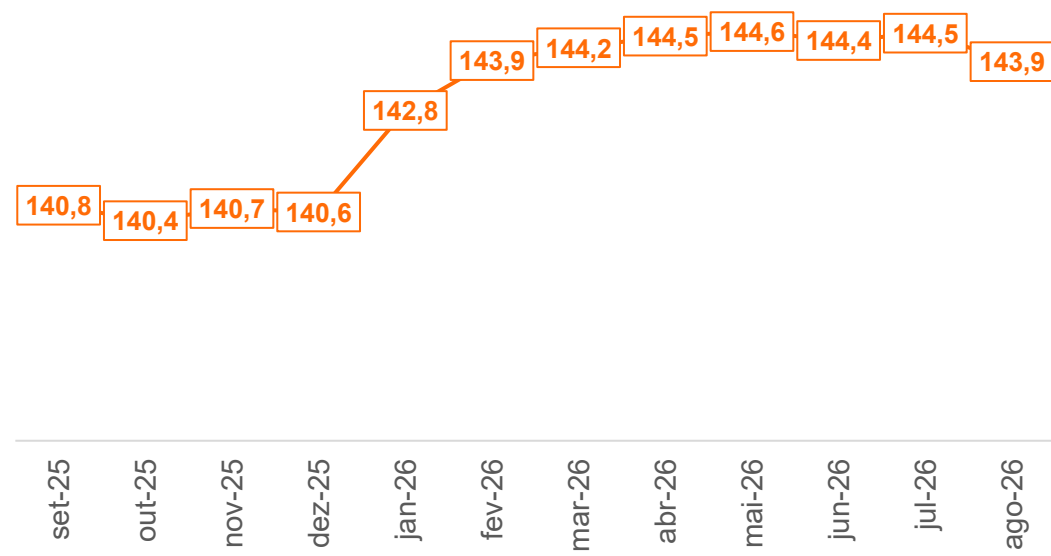
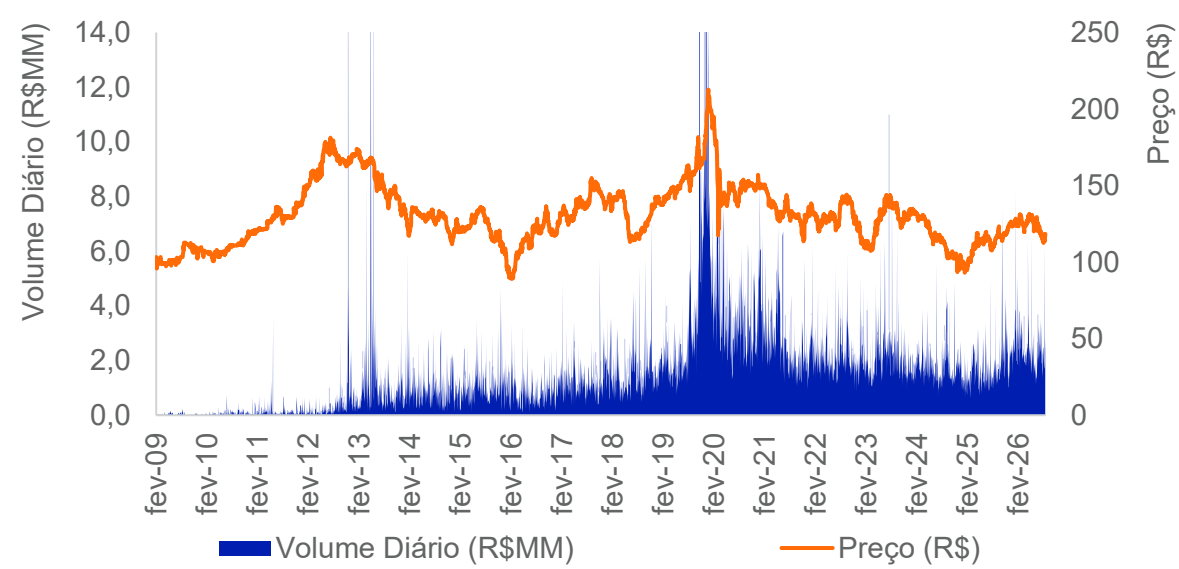
No Edifício Guaíba, a expansão de um dos locatários aguarda apenas a aprovação do processo junto aos órgãos competentes para a formalização da operação.

No Edifício Jatobá, encontram-se em fase final as tratativas para a locação do 6º andar, o que permitirá a recomposição da ocupação da área anteriormente devolvida. Adicionalmente, a gestão segue avaliando oportunidades para uma possível expansão de outro locatário no empreendimento.

Esses avanços refletem o dinamismo comercial do portfólio, sustentado pela qualidade dos ativos e pela atratividade de suas localizações. A gestão permanece otimista quanto à concretização de movimentações relevantes nos próximos meses, com potencial impacto positivo sobre a ocupação e a performance operacional do Fundo.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,3	2,4	2,3
Giro*	4,2%	31,0%	44,2%

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

PATRIA

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 37 bilhões** sob gestão



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

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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