PATRIA

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **HGRE11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Maio 2008

Código de Negociação

HGRE11

CNPJ

09.072.017/0001-29

Cotas Emitidas

11.817.767

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

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

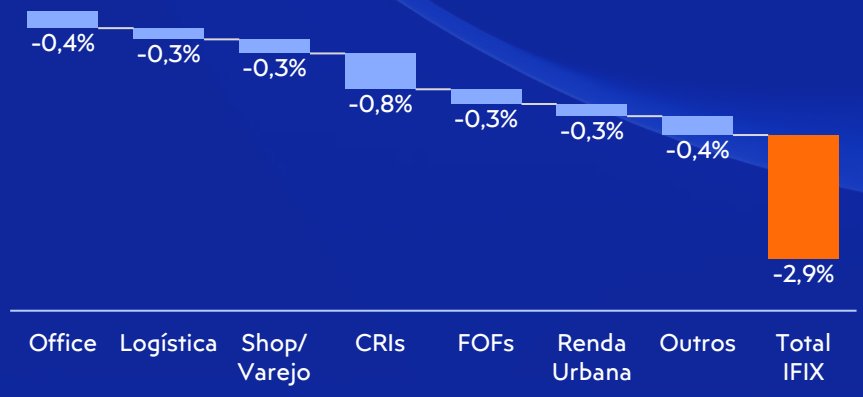
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

PATRIA

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. Para saber mais sobre a Oferta, acesse os documentos aqui.



Clique aqui para ver o **Material Publicitário** na íntegra

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo registrou **receita total de R$ 1,09/cota e resultado distribuível de R$ 0,85/cota,** impactado negativamente por despesas não recorrentes de manutenção dos edifícios, no valor de R$ 0,02/cota.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R$ 0,85/cota,** a ser pago em 16 de novembro. Conforme informado no relatório anterior, **este deve ser o guidance de rendimento do segundo semestre de 2026**. Ao final de outubro a **reserva acumulada era de R$ 3,03/cota.**

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em outubro, não foram registradas movimentações de locatários. Contudo, como registro positivo, cabe destacar que dois contratos encerraram seus períodos de carência, contribuindo para a **redução da vacância financeira para 5,9%,** enquanto a **vacância física permaneceu estável em 5,9%.** Para mais informações sobre as movimentações mapeadas, clique aqui.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 1.780,9 milhões	R$ 150,70
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 1.348,4 milhões	R$ 114,10
P/VP*	**ADTV***
0,76x	R$ 3,1 milhões
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
8,9% a.a.	6,8% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de setembro, efeito caixa em outubro, foram **realizados reajustes em 9.831 m², gerando um incremento de R$ 27,3 mil por mês na receita imobiliária do Fundo.**

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 1,9% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 58% 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.

ATUALIZAÇÕES:

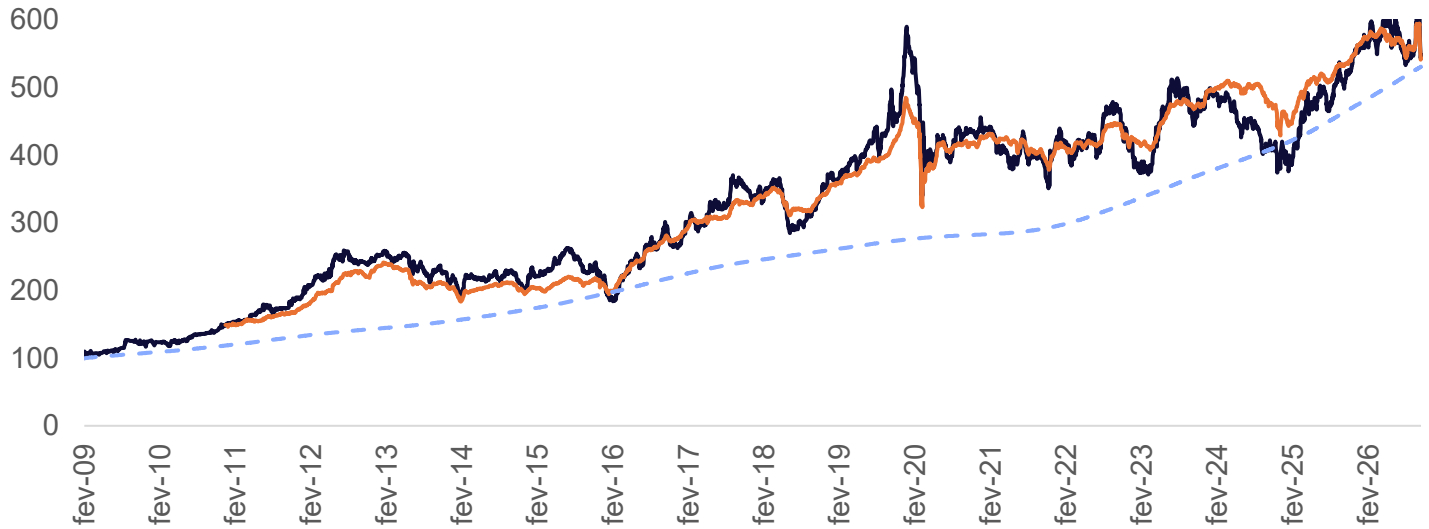
- À medida que o Fundo avança para a conclusão das aquisições previstas na 10a emissão de cotas, a gestão mantém uma agenda ativa de avaliação de novas oportunidades estratégicas. Entre as alternativas em estudo, destacam-se potenciais consolidações com outros fundos da casa, buscando ganhos de escala, aumento de liquidez e geração de valor de longo prazo para os cotistas.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios	Nº de locatários[1]
13	43
ABL (m^2)*	**WALE***
143.387	4,5 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
5,9%	5,9%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 7.372/m²	R$ 79,01/m²

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

Performance



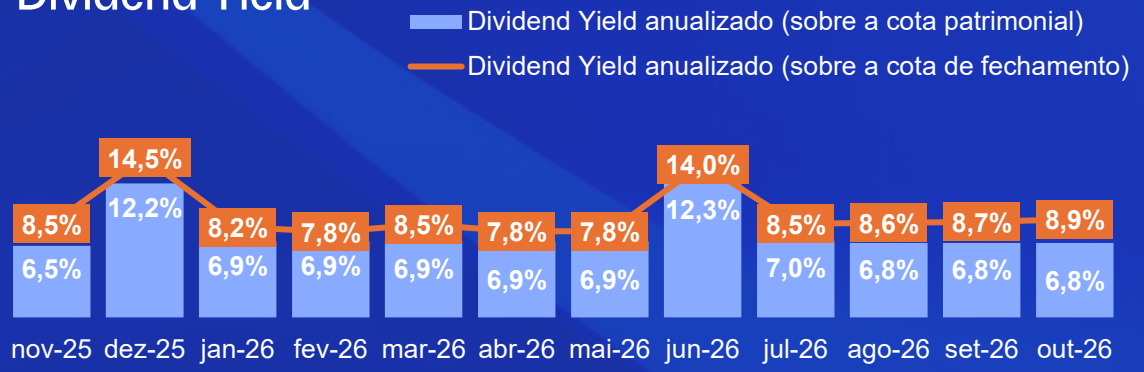
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRE11[1]	-1,9%	-0,4%	449,2%	10,8%
IFIX	-2,9%	-3,4%	264,7%	8,1%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	431,2%	10,6%

Distribuições por Cota (R$)

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



Dividend Yield*



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

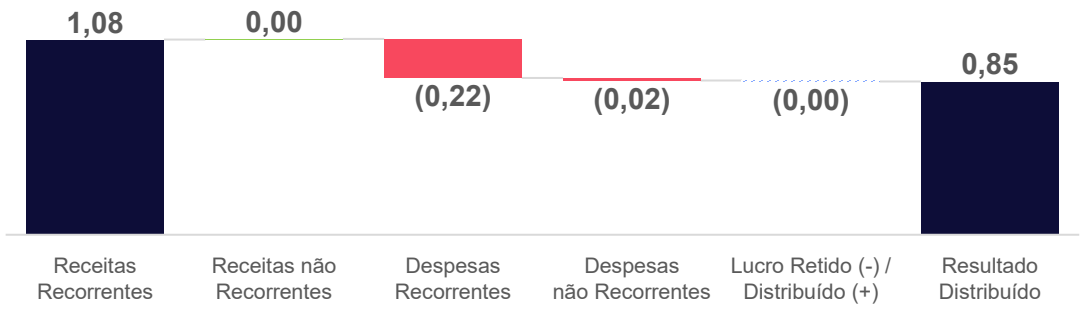
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

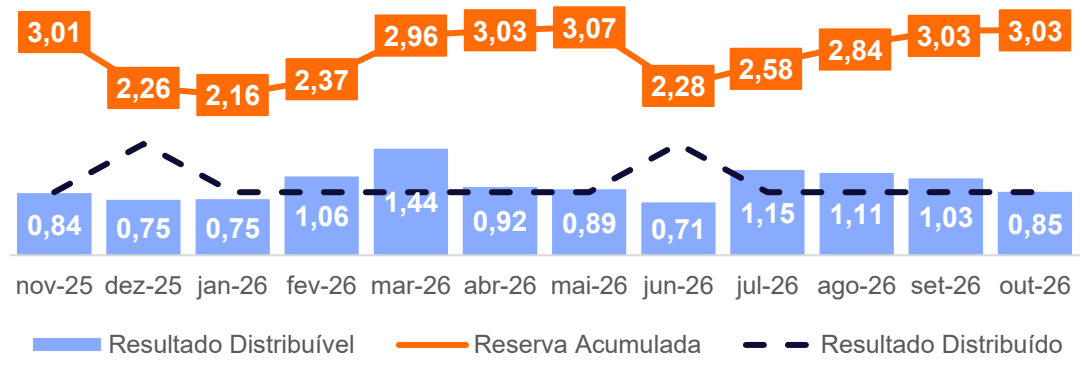
	Out-26	R$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	11.004.302	0,93	102.649.539	123.280.382
Receitas Mobiliárias*	1.778.984	0,15	17.356.542	20.444.530
Receitas Extraordinárias	53.651	0,00	26.594.560	26.612.596
Receitas – Total	**12.836.938**	**1,09**	**146.600.641**	**170.337.508**
Despesas Imobiliárias*	(776.688)	(0,07)	(8.309.826)	(9.415.496)
Despesas Operacionais*	(1.534.501)	(0,13)	(16.077.024)	(18.833.365)
Despesas Financeiras*	(424.631)	(0,04)	(4.914.174)	(6.071.578)
Despesas – Total	**(2.735.819)**	**(0,23)**	**(29.301.024)**	**(34.320.439)**
Resultado Distribuível*	**10.101.118**	**0,85**	**117.299.617**	**136.017.069**
Resultado Distribuído	**10.047.145**	**0,85**	**108.135.292**	**135.907.044**

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

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

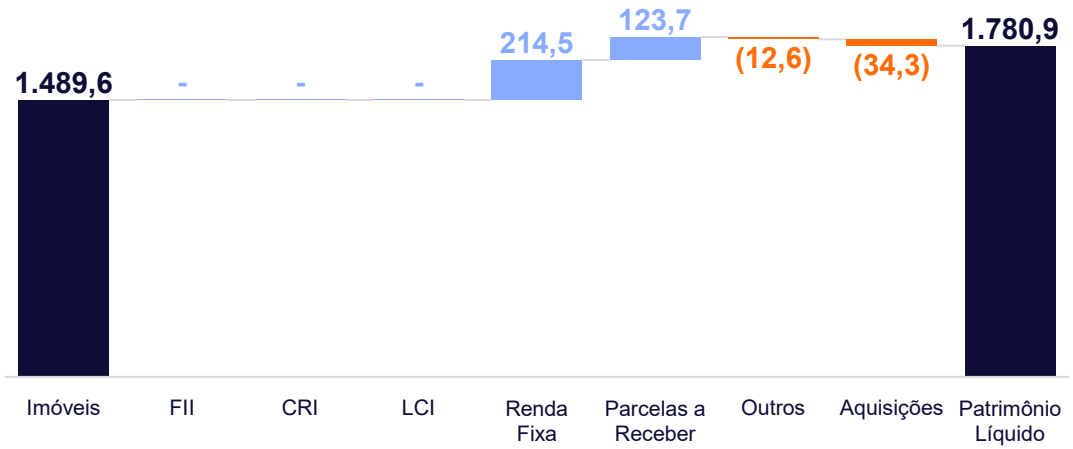


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 84% dos ativos em imóveis, 12% em caixa e 7% de parcelas a receber. O Fundo tem um passivo de R$ 34 milhões referente à operação de securitização, sendo R$ 14 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	8,2	Clique aqui
	Venda de Ativo	Venda Edifício Alegria	5,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			**13,7**	

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 Chucri Zaidan	(14,3)	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			**(14,3)**	

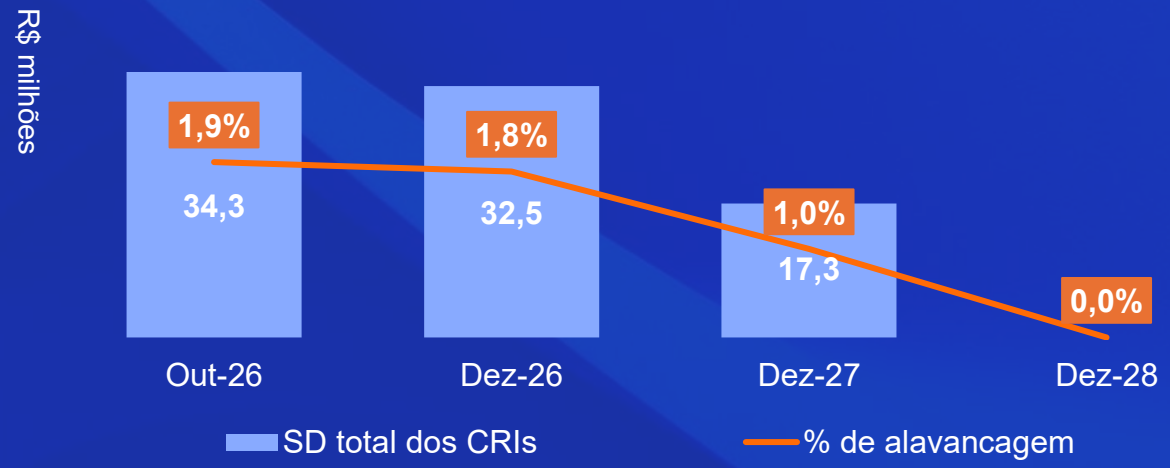
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R$ milhões)	Link
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Chucri Zaidan	(20,0)	Clique aqui
A pagar (mais de 12 meses)			**(20,0)**	

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

Alavancagem Financeira*

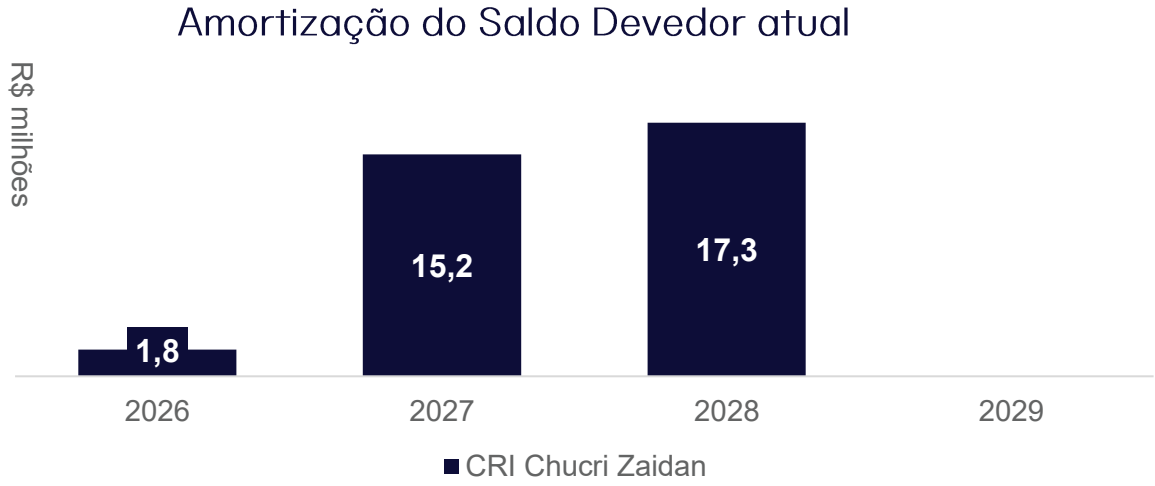
Saldo Devedor

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	Spread	Início	Prazo	Carências
CRI Chucri Zaidan	R$ 34,3	CDI	16L0194496	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

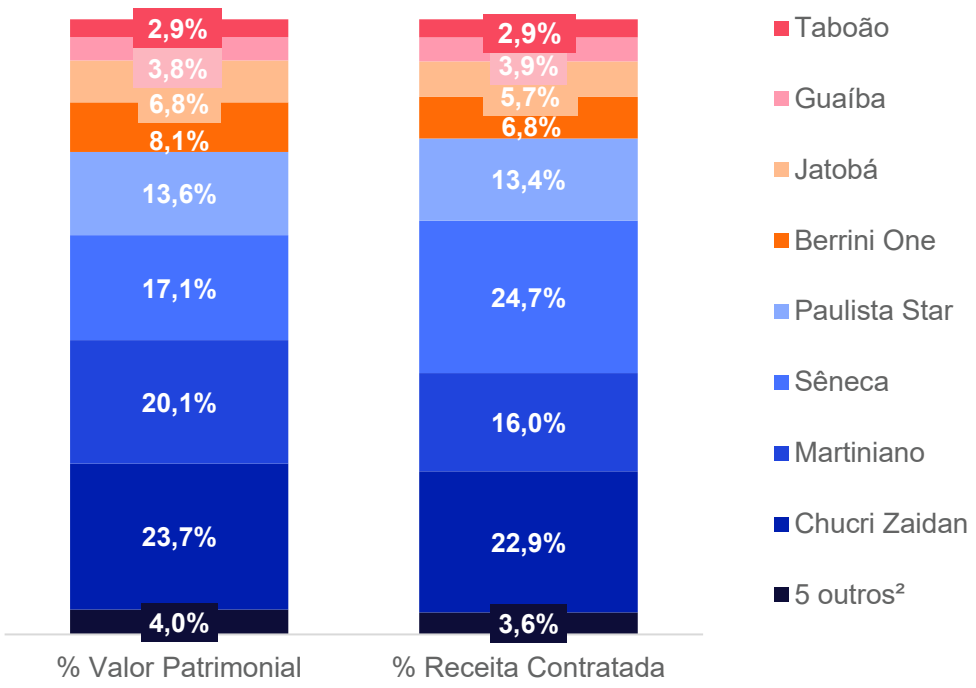


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

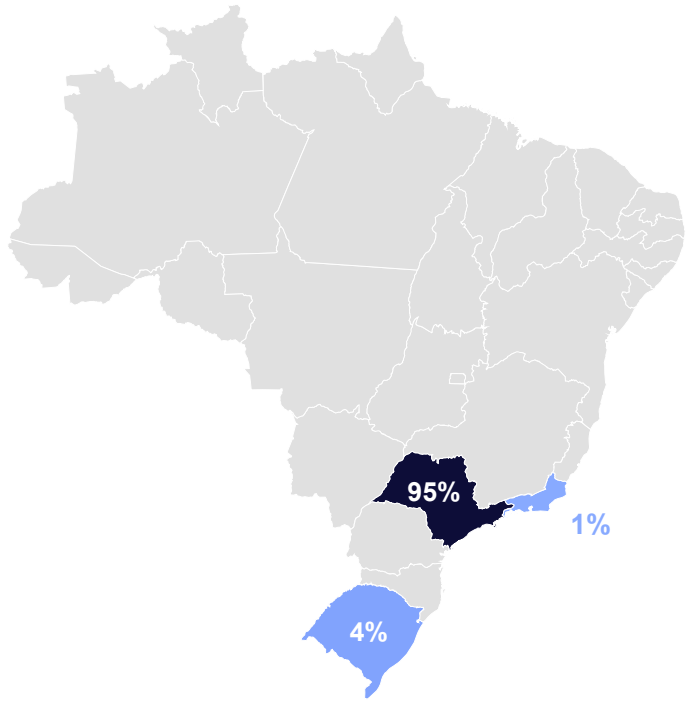
Carteira de Ativos[1] (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

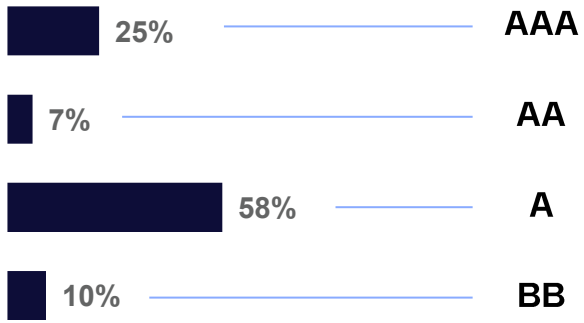


Portfólio com **13 ativos,** diversificado em **3 estados** e mais de **143 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **89% do VP** do Fundo

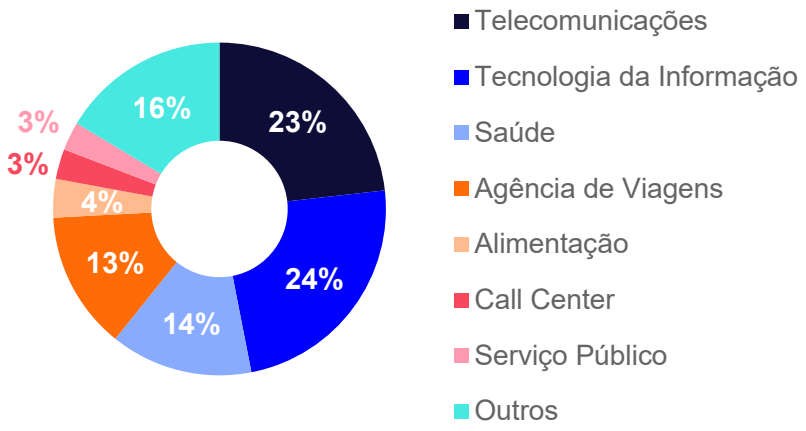
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; [2]Outros: imóveis que representam percentual inferior a 2,5% do Valor Patrimonial Total. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

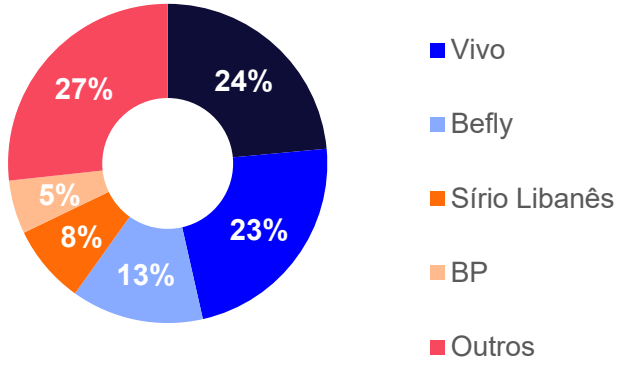
Alocação por Classe[2]



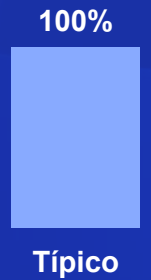
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*



0%
Atípico

Alocação por Indexador



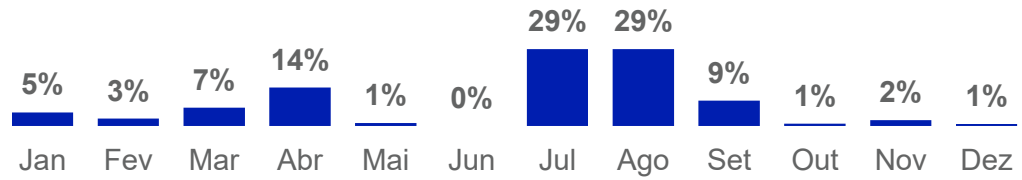


0%
Outros

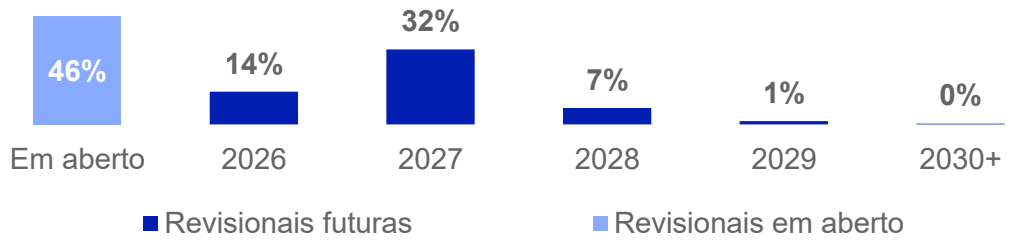
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; [2]Padrão Buildings. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

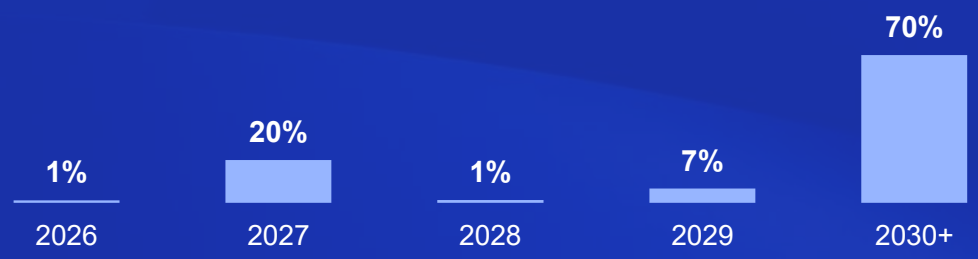
Mês de Reajuste



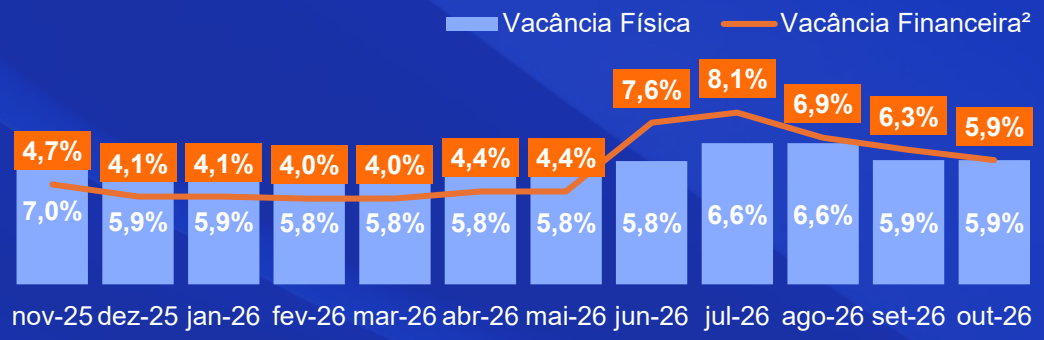
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]A 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 Ativos[1] (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11

PATRIA

#	Ativo	Região	Cidade	Classe[2]	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	**Chucri Zaidan**	Chucri Zaidan	São Paulo	A	100%	22.810	0,0%	4,7	23,7%
2	**Martiniano**	Paulista	São Paulo	A	100%	20.060	3,7%	5,8	20,1%
3	**Sêneca**	Zona Norte	São Paulo	AAA	100%	26.963	1,9%	6,8	17,1%
4	**Paulista Star**	Paulista	São Paulo	A	100%	13.702	0,0%	0,4	13,6%
5	**Berrini One**	Berrini	São Paulo	AA	21%	6.007	0,0%	1,9	8,1%
6	**Jatobá**	Alphaville	Barueri	A	50%	16.739	23,2%	7,0	6,8%
7	**Guaíba**	Praia das Belas	Porto Alegre	BB	100%	10.665	21,1%	1,6	3,8%
8	**Alegria[3]**	Centro	São Paulo	C	100%	-	-	-	-
9	**Taboão**	-	Taboão da Serra	BB	100%	16.488	0,0%	4,4	2,9%
10	**Roberto Sampaio Ferreira**	Berrini	São Paulo	BB	40%	3.520	0,0%	1,8	2,1%
11	**Teleporto**	Rio Comprido	Rio de Janeiro	BB	6%	2.310	19,8%	2,3	1,1%
12	**Cenesp**	Panamby Morumbi	São Paulo	BB	1%	3.070	0,0%	3,8	0,6%
13	**Transatlântico**	Chácara Santo Antônio	São Paulo	BB	5%	1.052	50,0%	0,9	0,3%
						143.387	**5,9%**	**4,5**	**100%**

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNECA



BERRINI ONE



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]Padrão Buildings; [3]O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC (clique aqui).

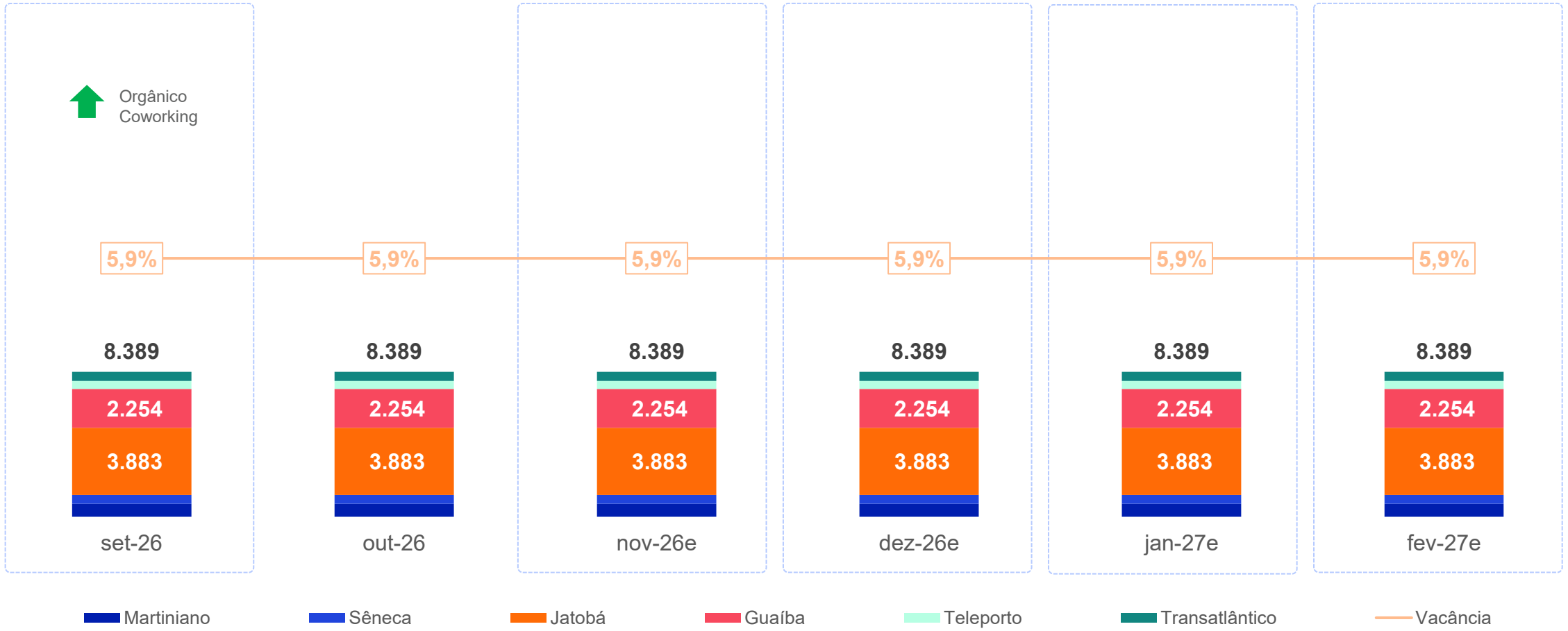
Fonte: Patria.

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

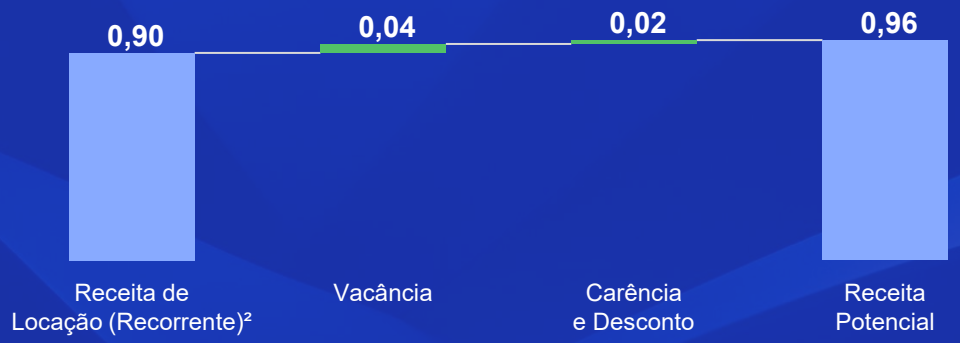
Além das ilustradas abaixo, não temos mais movimentações de locatários mapeadas.



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A 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.

Comercial | Estratégia

Upside de Receita Imobiliária por Cota[1]



Funil de Locação 2026 - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Dando continuidade à gestão ativa do portfólio, permanecem avançando as iniciativas voltadas à ocupação e à geração de caixa do Fundo. No Guaíba, a expansão atualmente em minuta segue em fase de aprovação junto aos órgãos públicos, com vigência prevista a partir da conclusão das obras.

Dando continuidade à estratégia de gestão ativa e retenção de locatários, após a renovação da TOTVS no Sêneca, concluída em fevereiro, a gestão segue avançando nas tratativas para renovação dos demais contratos no empreendimento e no Roberto Sampaio Ferreira. Paralelamente, permanecem os esforços de comercialização das lojas disponíveis no Sêneca.

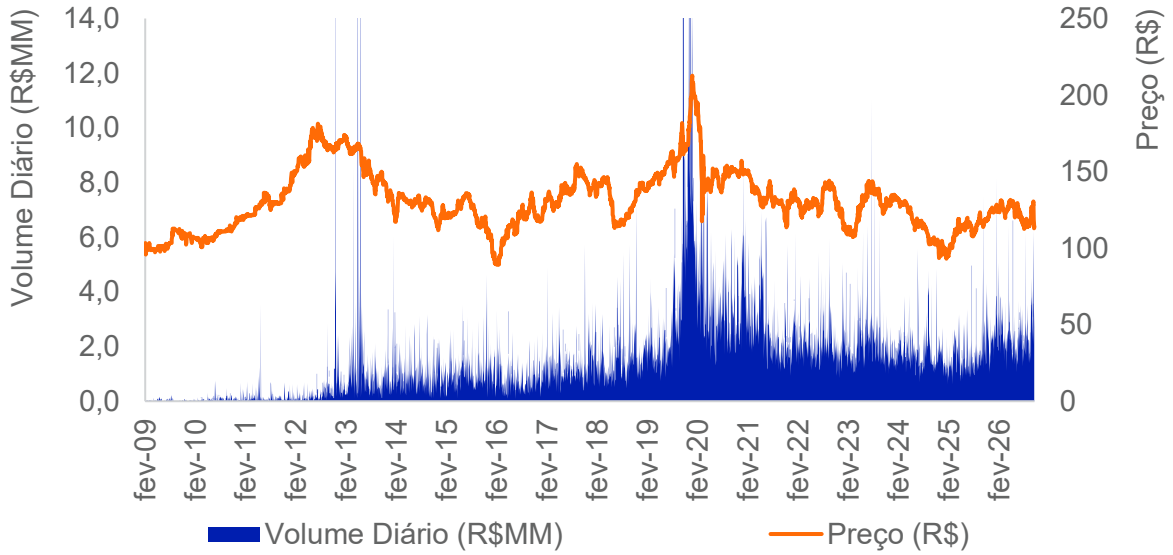
No Jatobá, continuam as tratativas com um potencial ocupante de grande porte, evidenciando o interesse do mercado pelo ativo.

Com a vacância sob monitoramento contínuo e uma carteira de ativos diversificada e bem estruturada, mantém-se uma perspectiva positiva para a estabilidade da receita e a solidez do portfólio.

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

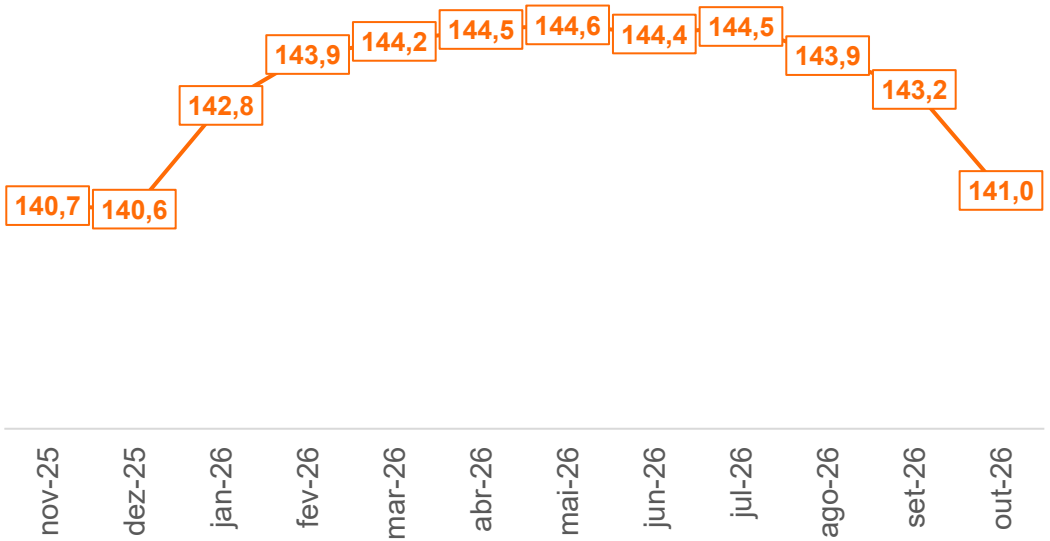
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Ou-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	3,1	2,5	2,4
Giro*	4,6%	35,2%	41,2%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

somos o PATRIA

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

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

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.