

Relatório Gerencial

HGPO11

Patria Prime Offices FII

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do "Portfólio Alvo", de acordo com a "Estratégia de Investimento" constante do Anexo I deste Regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante no Anexo II ao Regulamento do Fundo ("Critérios de Elegibilidade") e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, os quais deverão ser previamente aprovados pela Administradora, desde que atendam 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

Outubro 2010

Código de Negociação

HGPO11

CNPJ

11.260.134/0001-68

Cotas Emitidas

1.753.057

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

8,3% sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas; 0,3% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo; e 20% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo, que excederem R\$ 485.600.500 atualizado pelo IPCA a partir de março de 2022

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

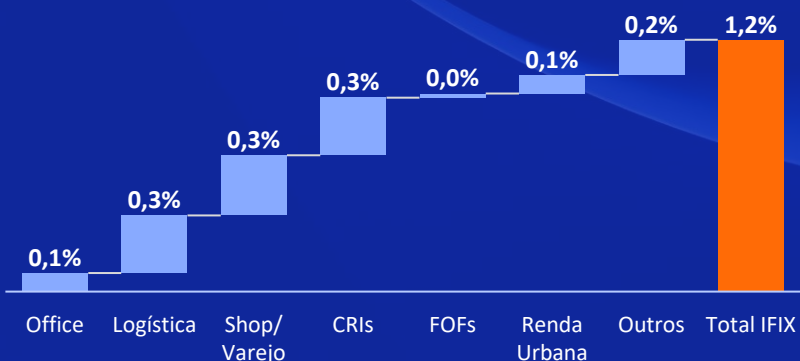


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2025

Conforme informado nos últimos relatórios, **após a venda dos edifícios Metropolitan e Platinum** (para ler mais sobre o Fato Relevante, [clique aqui](#)), **não teremos distribuições de rendimentos no Fundo até o pagamento da 2ª parcela referente a aquisição**, prevista para ocorrer em abril de 2026.

Dito isso, informamos que **nenhum rendimento** será distribuído até o pagamento da segunda parcela da venda.

VENDA HGPO, RENDIMENTO E AMORTIZAÇÃO:

A venda dos edifícios do HGPO ([clique aqui](#)), concluída no dia 31 de outubro de 2024, se deu pelo valor total de R\$ 620,4 milhões, equivalente a R\$ 48.711/m². Os edifícios foram adquiridos em 26 de outubro de 2010, e o investimento total incorrido pelo Fundo nos imóveis, considerando custos de aquisição, transação e benfeitorias, foi de R\$ 185,8 milhões, equivalente a R\$ 14.589/m².

A transação irá gerar um lucro em regime de caixa equivalente a aproximadamente R\$ 247,90/cota. O preço de venda dos edifícios foi 234% superior ao valor investido e 3% superior ao valor de laudo de avaliação dos imóveis de maio de 2024. A taxa interna de retorno (TIR) anualizada da transação foi de aproximadamente 17,7% a.a..

Imóvel	1ª Parcela	2ª Parcela (18 meses)	Preço Venda	Custo Total Investido	Lucro
Ed. Metropolitan	R\$ 269.260.831	R\$ 219.020.848	R\$ 488.281.679	R\$ 146.655.684	R\$ 341.625.995
Ed. Platinum	R\$ 72.896.406	R\$ 59.208.855	R\$ 132.105.261	R\$ 39.152.978	R\$ 92.952.283
Total	R\$ 342.157.236	R\$ 278.229.704	R\$ 620.386.940	R\$ 185.808.662	R\$ 434.578.278

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 251,4 milhões

R\$ 143,40

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 239,7 milhões

R\$ 136,73

P/VP*

ADTV*

0,95x

R\$ 0,1 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

0,0% a. a.

0,0% a. a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 29/08. Fonte: Patria.

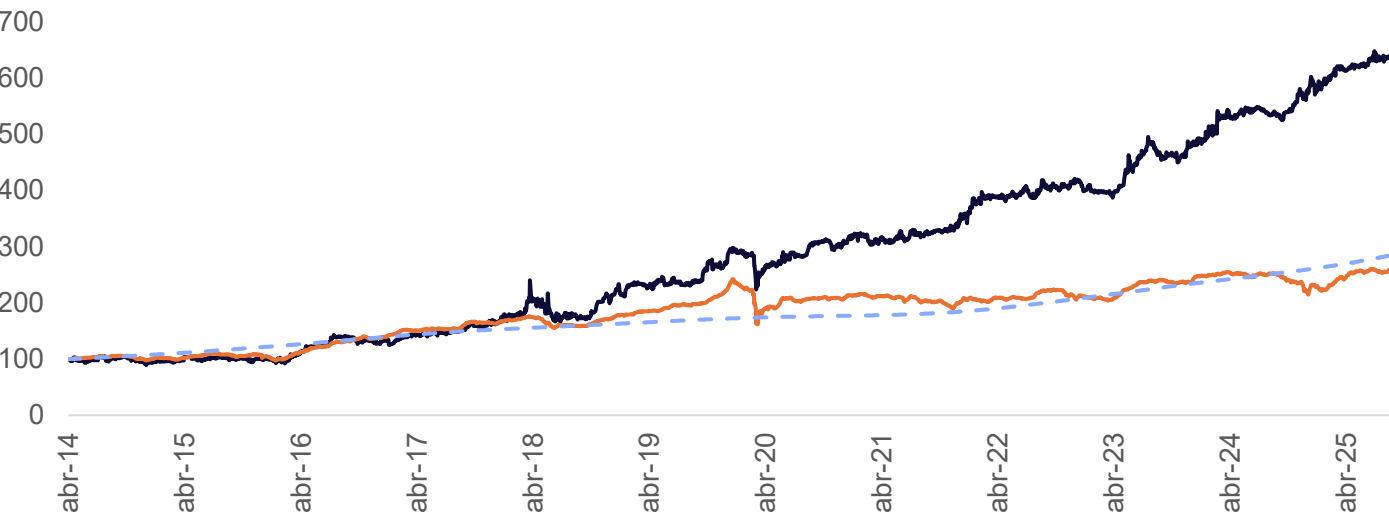
Considerando apenas a parcela remanescente da venda, conforme representado pelo patrimônio e o valor da parcela, é esperado o Fundo distribua a título de rendimento e amortização total aproximadamente R\$ 155,67/cota quando recebido a última parcela do preço. Para auxiliar os cotistas na tomada de decisão, dado que o Fundo não irá distribuir nenhuma renda neste intervalo, elaboramos a tabela de sensibilidade abaixo com o retorno anualizado esperado, considerando o valor de saída projetado (R\$ 155,67/cota) e um intervalo de preço de cota de mercado.

Tabela de Sensibilidade

Preço da cota de mercado	Retorno período	Retorno anualizado
R\$ 126,73	22,8% a.p.	36,1% a.a.
R\$ 131,73	18,2% a.p.	28,5% a.a.
R\$ 136,73	13,9% a.p.	21,5% a.a.
R\$ 141,73	9,8% a.p.	15,1% a.a.
R\$ 146,73	6,1% a.p.	9,3% a.a.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGPO111 ¹	0,4%	6,9%	538,7%	18,0%
IFIX	1,2%	11,6%	158,9%	8,9%
CDI Bruto	1,2%	9,1%	184,0%	9,8%

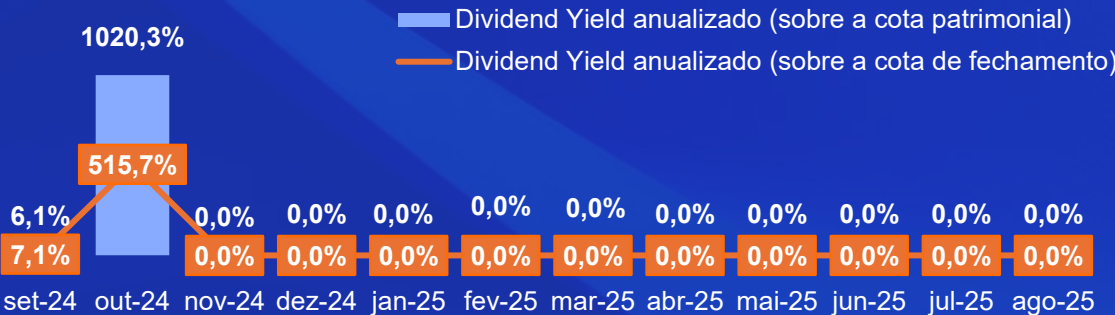
Distribuições por Cota² (R\$)

Média 12M | R\$ 11,16

Não é esperado rendimentos até abr/26



Dividend Yield*



*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 16/04/14; ²Distribuição anunciada no último dia útil do mês caixa e pagamento realizado no 10º dia útil do mês subsequente. Fonte: Patria e Economatica.

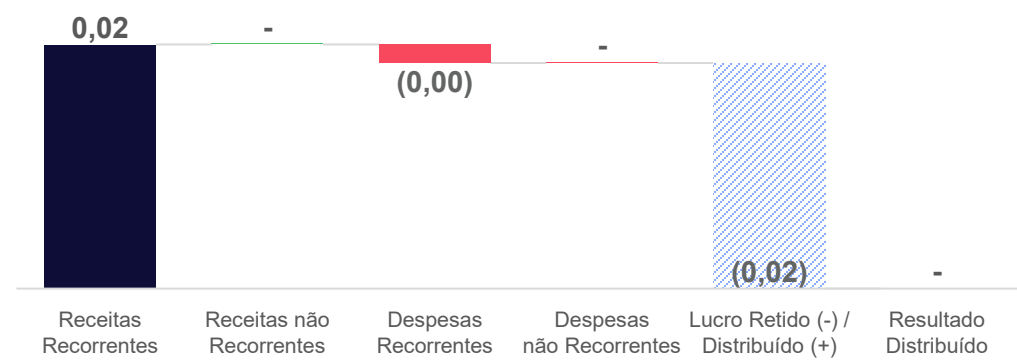
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação* ¹	-	-	(976.105)	5.739.447
Receitas Mobiliárias*	34.705	0,02	281.891	1.468.824
Receitas Extraordinárias	-	-	-	239.641.947
Receitas - Total	34.705	0,02	(694.214)	246.850.218
Despesas Imobiliárias*	-	-	(234.958)	(378.596)
Despesas Operacionais*	(2.630)	(0,00)	(237.916)	(10.490.124)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas - Total	(2.630)	(0,00)	(472.874)	(10.868.720)
Resultado Distribuível*	32.075	0,02	(1.167.088)	235.981.498
Resultado Distribuído	-	-	-	234.734.332

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



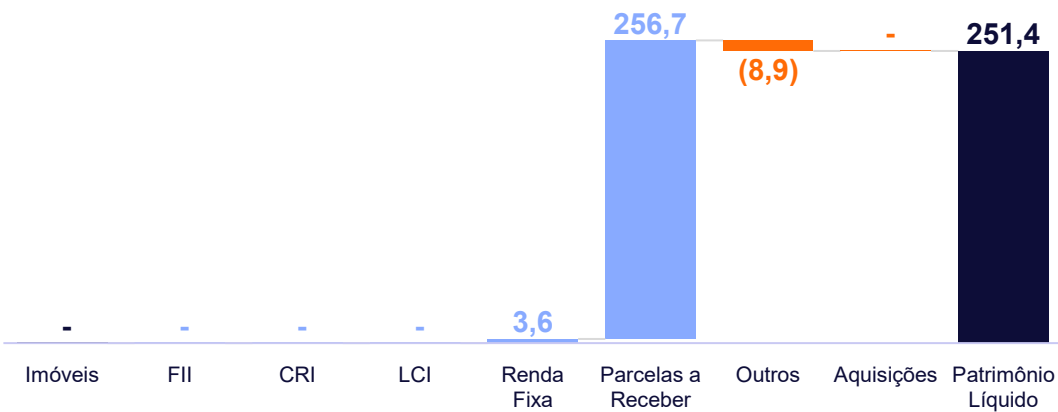
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A receita auferida nos últimos meses foi negativa, uma vez que foi acordado pagamento da Renda Mínima Garantida dos andares 9 e 10 do edifício Platinum pelos 18 meses subsequentes a venda, além das despesas proporcionais de IPTU e condomínio. Fonte: Patria.

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente R\$ 257 milhões a receber pela venda dos edifícios Metropolitan e Platinum, prevista para ocorrer em abril de 2026, e R\$ 4 milhões em caixa, a fim de pagar as despesas recorrentes do Fundo. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



Parcelas a Receber

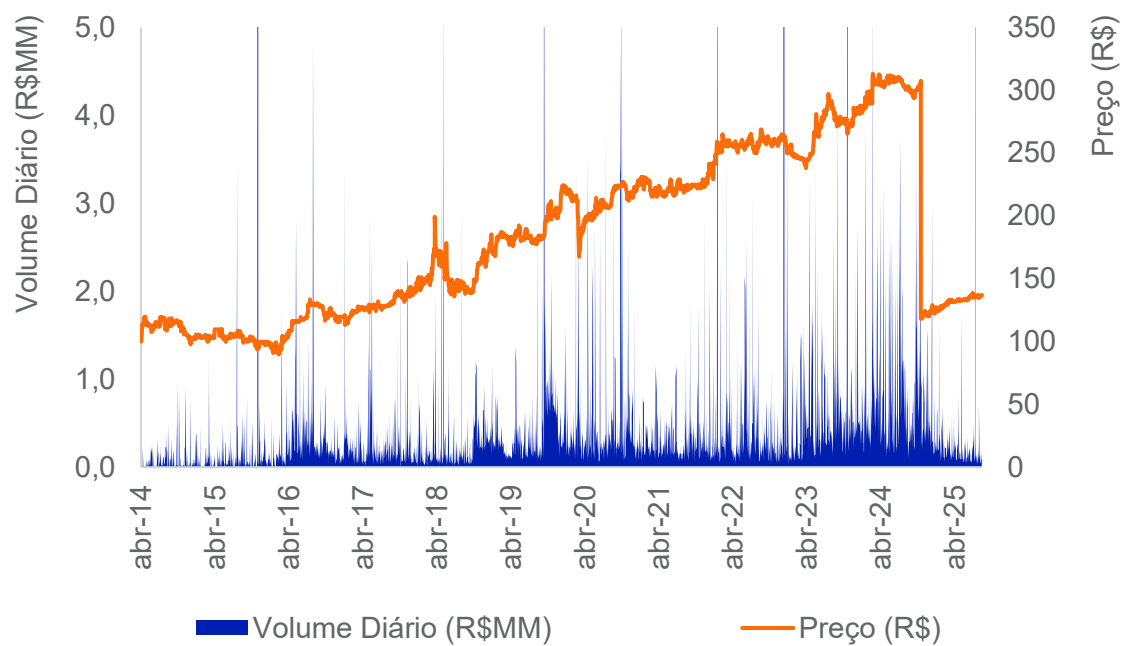
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Edifícios Metropolitan e Platinum ¹	256,7	Clique aqui
A receber em até 12 meses			256,7	

¹Vale ressaltar que o Fundo possui Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan, que pode ser executada em caso de não cumprimento das obrigações pelo comprador dos imóveis do Fundo.

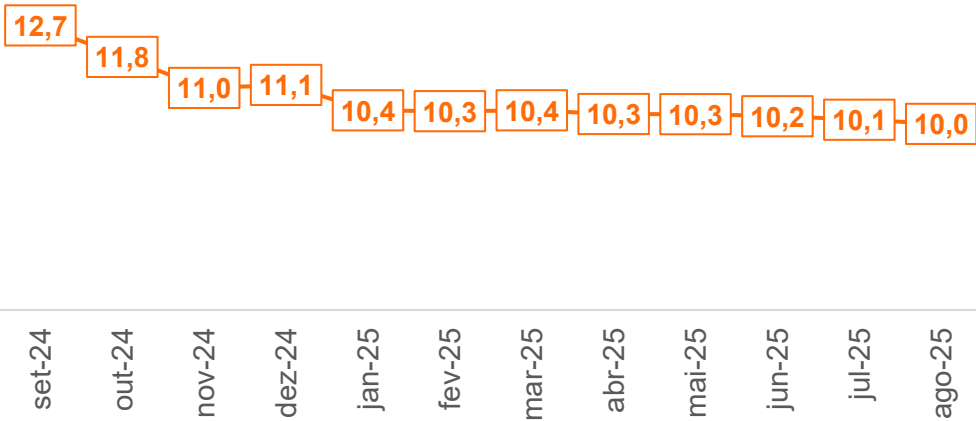
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Ago-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,1	0,5	0,6
Giro*	1,1%	37,5%	56,2%



*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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@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.