

Relatório Gerencial

HGRE11

Patria Escritórios FII

Novembro 2025

Informações Gerais **HGRE11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

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

Início das Atividades

Maio 2008

Código de Negociação

HGRE11

CNPJ

09.072.017/0001-29

Cotas Emitidas

11.817.767

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



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

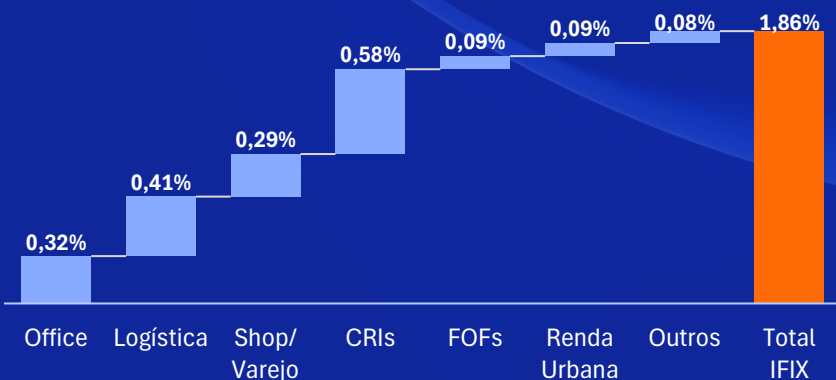
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

| | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX | 112 | 142.309 | 0,88 | 1,9% |
| IFIX - Office | 14 | 10.539 | 0,64 | 4,3% |
| IFIX - Logística | 12 | 23.672 | 0,94 | 2,6% |
| IFIX - Shopping | 10 | 18.713 | 0,86 | 2,2% |
| IFIX - CRIs | 40 | 53.708 | 0,90 | 1,5% |
| IFIX - FOFs | 8 | 3.991 | 0,85 | 3,2% |
| IFIX - Renda Urbana | 4 | 9.084 | 0,99 | 1,4% |
| IFIX - Outros | 24 | 22.602 | 0,88 | 1,6% |

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹ (+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance**, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de **2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI)**, com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

Comentários da Gestão (1/2)

Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,01/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,84/cota**, sem qualquer impacto não recorrente no resultado do Fundo.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,85/cota**, a ser pago no dia 12 de dezembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em novembro, tivemos a entrada da **Rede D'or** no ativo **Jatobá (1.143 m² de ABL)**, locação que foi concluída durante o mês. Desta forma, a **vacância** do Fundo **caiu** para **7,0%** (física) e **4,7%** (financeira).
- Durante o mês, assinamos uma nova locação: a **Secretaria da Mulher**, que assumirá **767 m² de ABL** no ativo **Guaíba a partir de dezembro**. Após essa movimentação, a **vacância física projetada do Fundo é de 6,4%** no início de 2026. Para mais informações sobre as movimentações de locações e desocupações sinalizadas, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.846,6 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 156,26

Valor de Mercado*

R\$ 1.415,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 119,75

P/VP*

0,77x

ADTV*

R\$ 2,5 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,5% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

6,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Novembro 2025

- Estamos avançando com a renovação antecipada do contrato de locação com a Totvs no empreendimento Sêneca. Embora o contrato atual tenha vencimento previsto para março de 2027, já foi firmado um acordo comercial para sua prorrogação, e o documento está atualmente em fase de discussão. Considerando a relevância deste contrato - o maior do portfólio do Fundo, uma vez concluída a formalização, os termos e os impactos na receita serão comunicados pelos meios cabíveis.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 4.610 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 2,4% de alavancagem no portfólio, sendo aprox. 80% dos vencimentos no longo prazo (+12 meses). Esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio do Fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

13

Nº de locatários

40

ABL (m²)*

144.305

WALE*

3,8 anos

Vacância Física*

7,0%

Vacância Financeira*

4,7%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

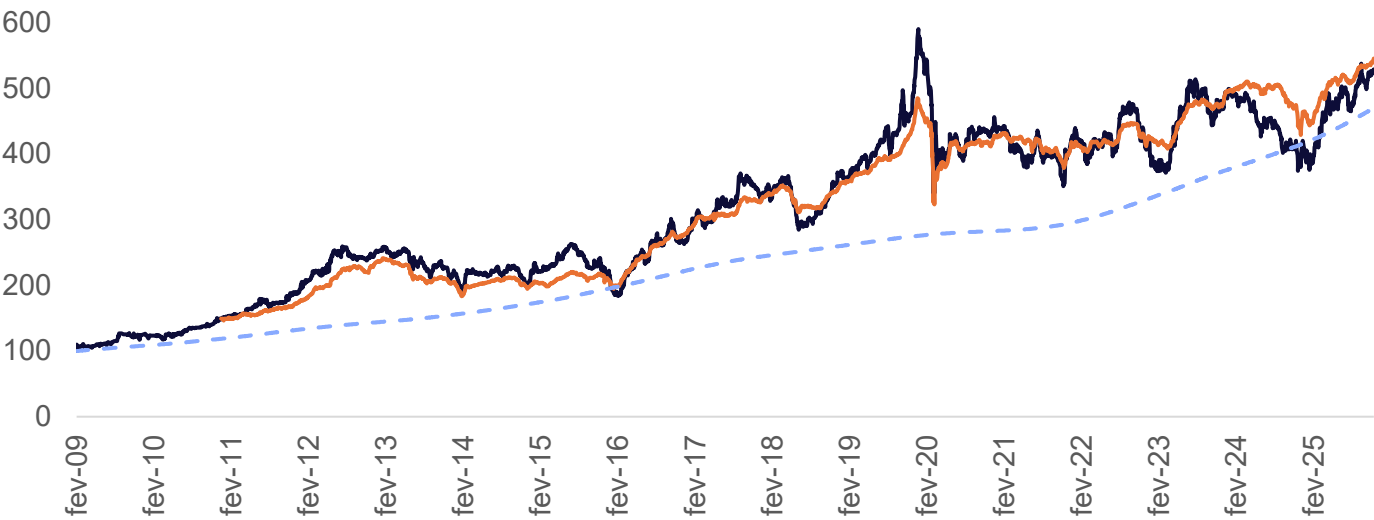
R\$ 8.421/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 80,64/m²

Performance

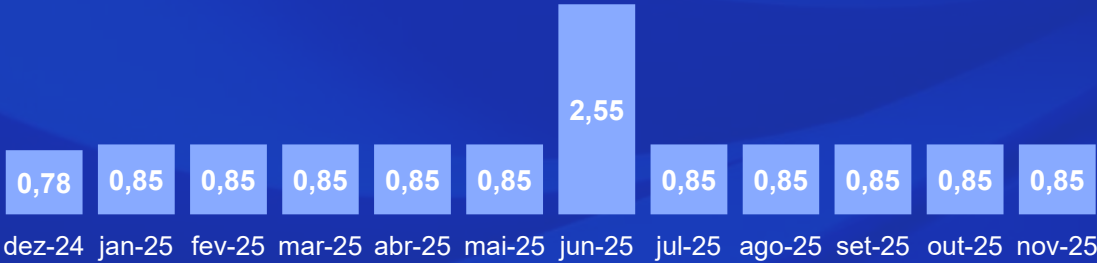
PATRIA



| Ativo | Mês | 2025 | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|----------------------|------|-------|-------------------------------|--------------------------|
| HGRE111 ¹ | 3,2% | 27,5% | 428,8% | 11,2% |
| IFIX | 1,9% | 17,5% | 266,0% | 8,6% |
| CDI Bruto | 1,1% | 13,0% | 369,8% | 10,3% |

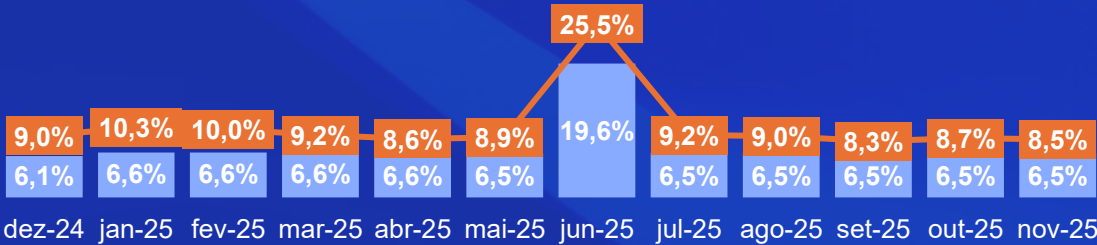
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,99



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.

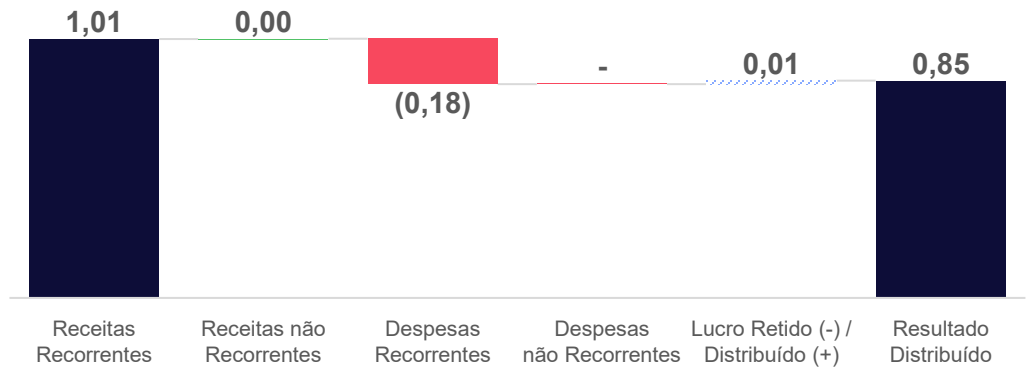
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

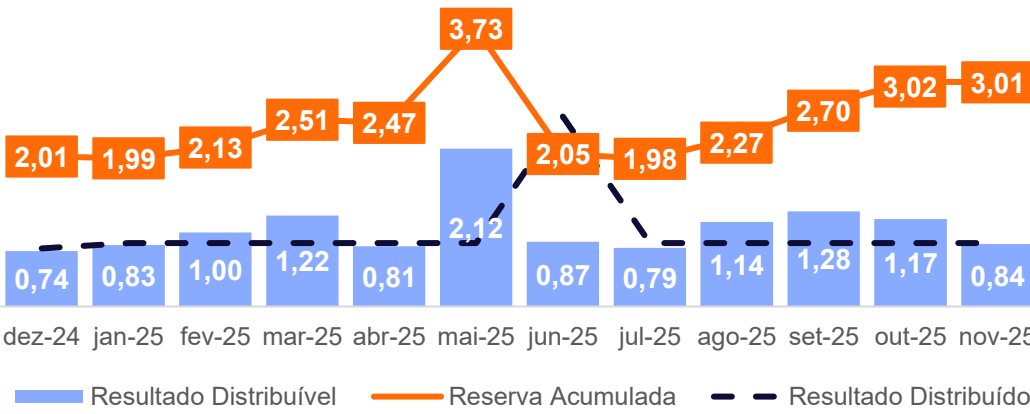
| | NOV-25 | R\$/COTA | ACUM. 2025 | ACUM. 12M |
|--------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação* | 10.520.521 | 0,89 | 116.799.945 | 127.073.478 |
| Receitas Mobiliárias* | 1.456.157 | 0,12 | 16.521.047 | 17.471.556 |
| Receitas Extraordinárias | 6.727 | 0,00 | 40.838.469 | 40.852.166 |
| Receitas – Total | 11.983.405 | 1,01 | 174.159.460 | 185.397.199 |
| Despesas Imobiliárias* | (3.742) | (0,00) | (10.058.191) | (10.639.975) |
| Despesas Operacionais* | (1.449.315) | (0,12) | (14.978.722) | (16.355.264) |
| Despesas Financeiras* | (639.489) | (0,05) | (6.723.799) | (7.227.184) |
| Despesas – Total | (2.092.546) | (0,18) | (31.760.713) | (34.222.422) |
| Resultado Distribuível* | 9.890.859 | 0,84 | 142.398.747 | 151.174.776 |
| Resultado Distribuído | 10.045.102 | 0,85 | 130.586.325 | 139.804.184 |

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



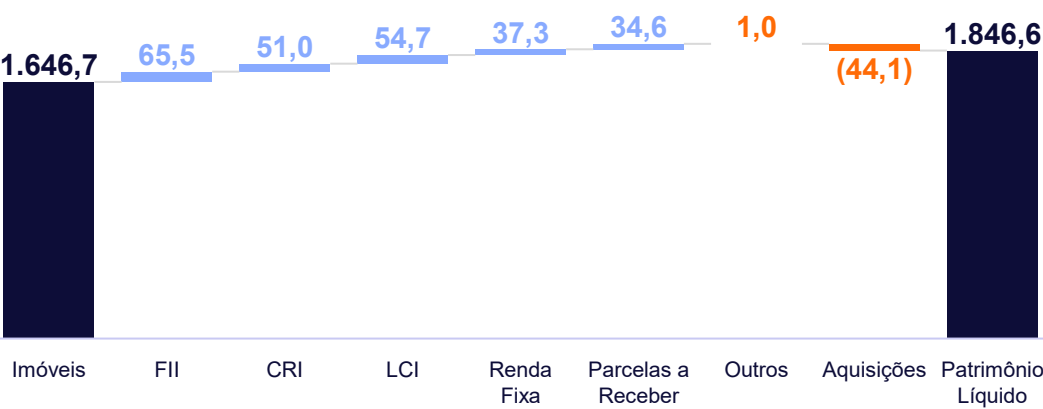
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 86% dos ativos em imóveis, 3% em CRI e 3% em FIIs. O Fundo tem um passivo de R\$ 44 milhões referente à operação de securitização, sendo R\$ 9 milhões a ser pago no curto prazo (até 12 meses) e o restante no longo prazo.



Parcelas a Receber

| Prazo | Classificação | Descrição | Valor (R\$ milhões) | Link |
|---------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Até 12 meses | Venda de ativo | Venda Edifício Faria Lima | 8,9 | Clique aqui |
| | Venda de ativo | Venda Edifício Curitiba | 8,5 | Clique aqui |
| | Venda de ativo | Venda Edifício Transatlântico | 1,4 | Clique aqui |
| A receber em até 12 meses | | | 18,9 | |

| Prazo | Classificação | Descrição | Valor (R\$ milhões) | Link |
|------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Maior que 12 meses | Venda de ativo | Venda Edifício Curitiba | 10,0 | Clique aqui |
| | Venda de ativo | Venda Edifício Transatlântico | 11,5 | Clique aqui |
| A receber (mais de 12 meses) | | | 21,5 | |

Parcelas a Pagar

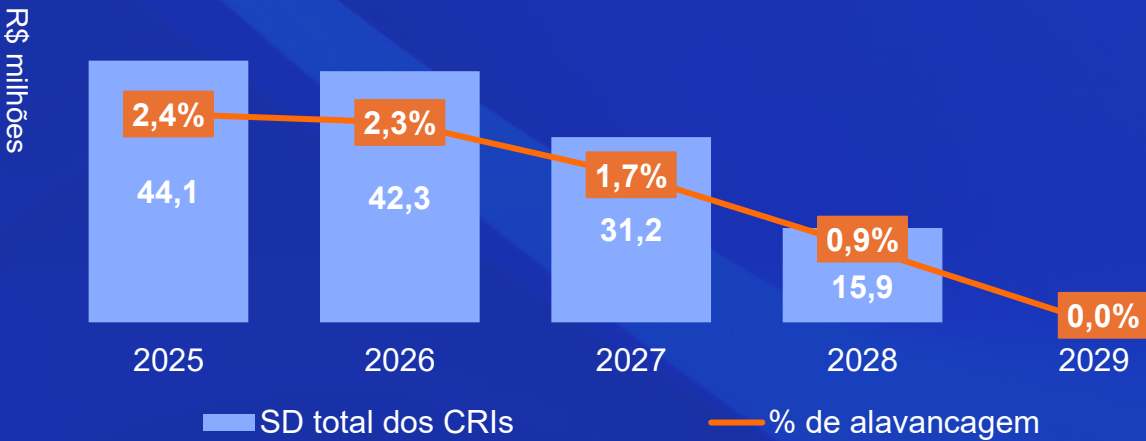
| Prazo | Classificação | Descrição | Valor (R\$ milhões) | Link |
|-------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Até 12 meses | Aquisições | Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan | (9,0) | Clique aqui |
| A pagar em até 12 meses | | | (9,0) | |

| Prazo | Classificação | Descrição | Valor (R\$ milhões) | Link |
|----------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Maior que 12 meses | Aquisições | Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan | (35,1) | Clique aqui |
| A pagar (mais de 12 meses) | | | (35,1) | |

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

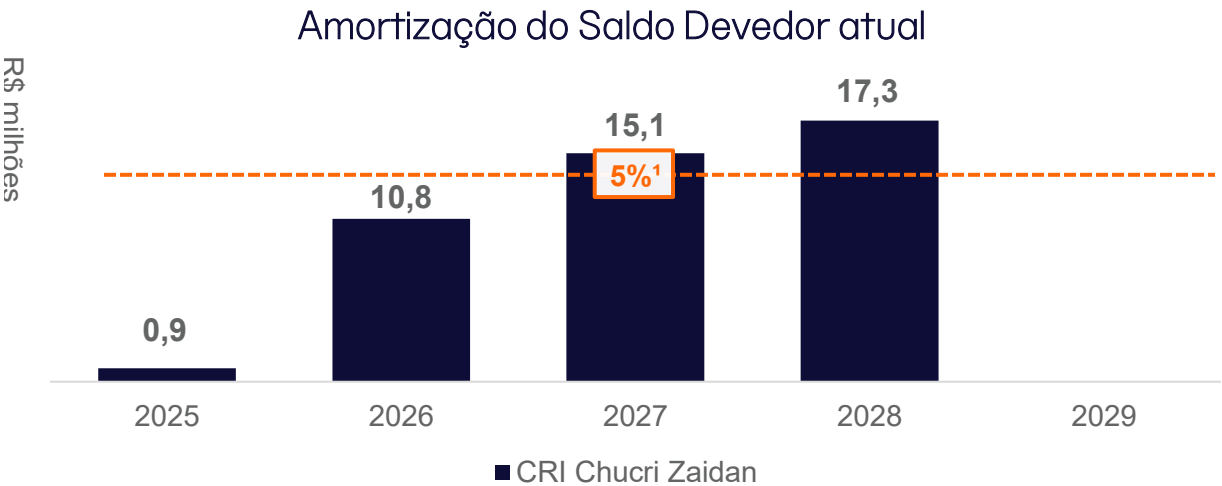
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 2,4% ao início de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável, porém, o fundo deve ser avaliado pela ótica de alavancagem pelo endividamento líquido, assim, quando consideramos as alocações existentes em CRI, bem como caixa, ambos indexados ao CDI (assim como a alavancagem), temos um caixa líquido, 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 Chucri Zaidan | 44,1 | CDI | 16L0194496 | 1,22% | Dez-16 | 12 anos | 1 mês |

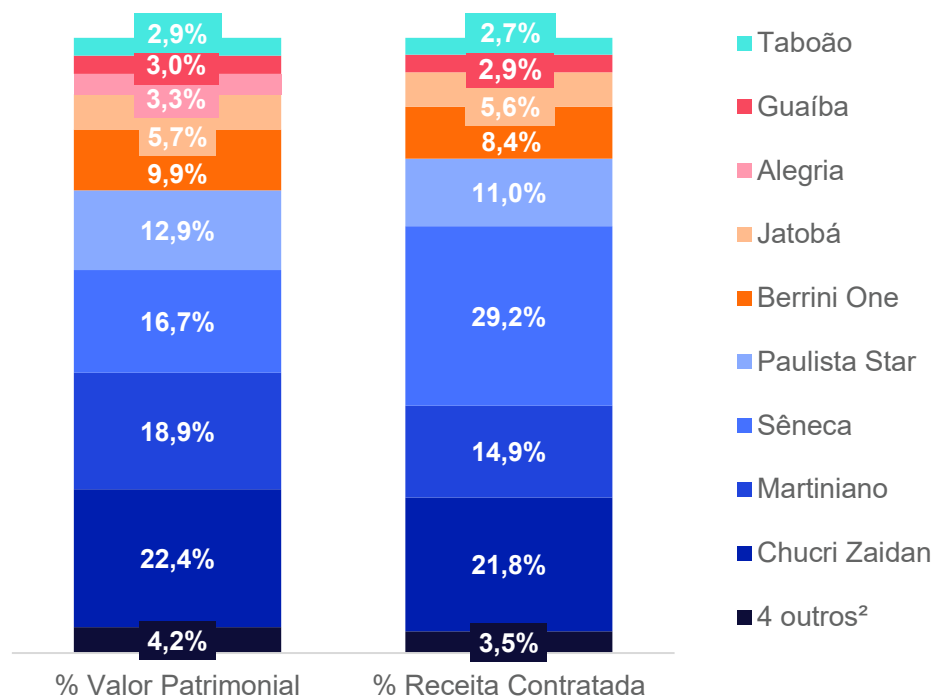


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

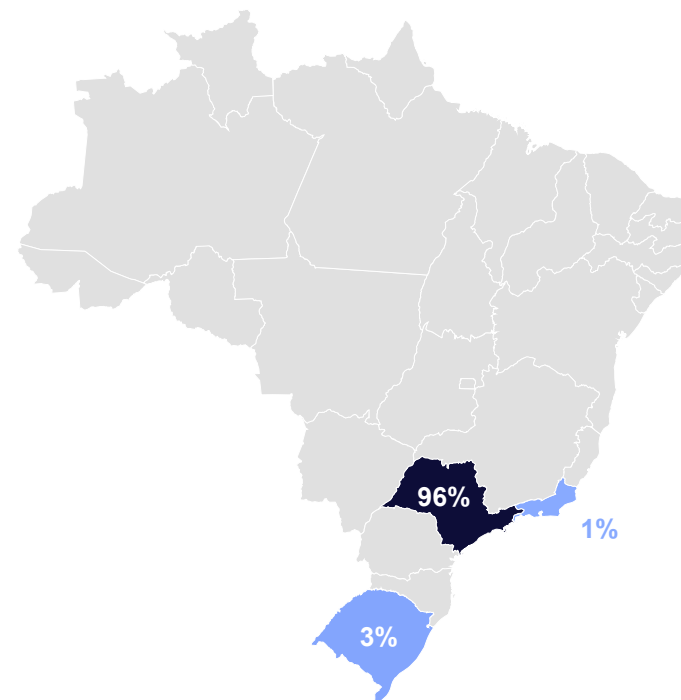
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

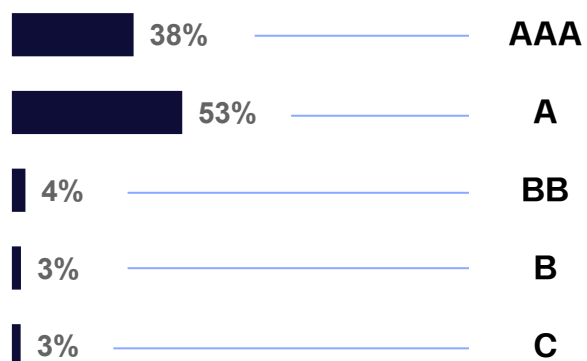


Portfólio com **13 ativos**, diversificado em **3 estados** e mais de **144 mil m²** de ABL
Os ativos de escritório localizados na grande São Paulo e de classificação entre A-AAA representam hoje **87% do VP** do Fundo

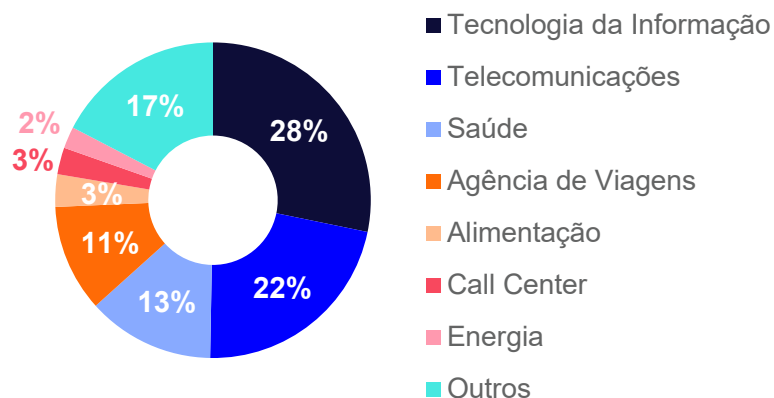
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

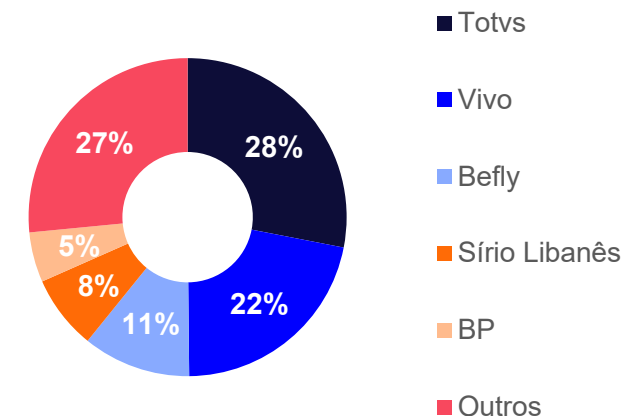
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador

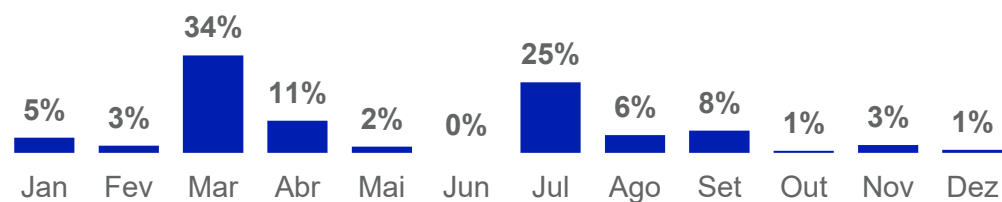


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

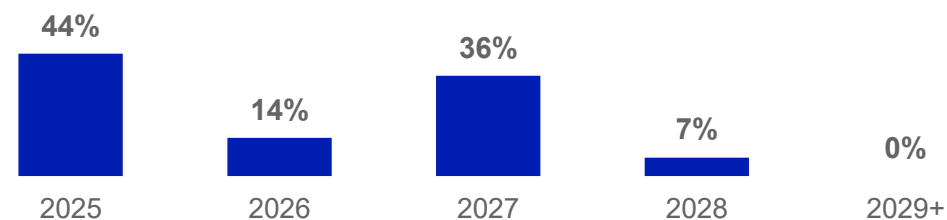
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

Mês de Reajuste



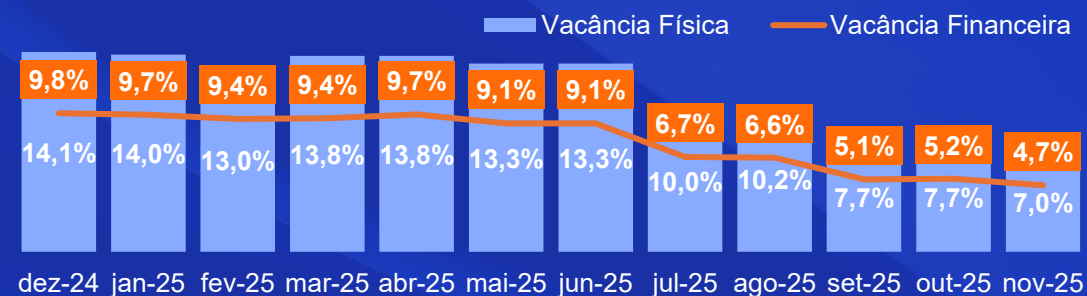
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos¹ (4/4)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRE11 ➡

PATRIA

| # | Ativo | Classe* | % Fundo* | ABL devido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|-------|--------------------------|---------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 1 | Chucrí Zaidan | A | 100% | 22.810 | 0,0% | 5,6 | 22,4% |
| 2 | Martiniano | A | 100% | 20.060 | 4,6% | 6,8 | 18,9% |
| 3 | Sêneca | AAA | 100% | 26.963 | 1,9% | 1,5 | 16,7% |
| 4 | Paulista Star | A | 100% | 13.702 | 0,0% | 1,3 | 12,9% |
| 5 | Berrini One | AAA | 21% | 6.924 | 0,0% | 3,0 | 9,9% |
| 6 | Jatobá | A | 50% | 16.739 | 23,2% | 7,0 | 5,7% |
| 7 | Alegria | C | 100% | 0 | 0,0% | 0,0 | 3,3% |
| 8 | Guaíba | B | 100% | 10.665 | 35,9% | 2,1 | 3,0% |
| 9 | Taboão | C | 100% | 16.488 | 0,0% | 5,3 | 2,9% |
| 10 | Roberto Sampaio Ferreira | BB | 40% | 3.520 | 0,0% | 2,7 | 2,1% |
| 11 | Teleporto | BB | 6% | 2.310 | 19,8% | 2,4 | 1,1% |
| 12 | Cenesp | BB | 1% | 3.070 | 0,0% | 4,8 | 0,5% |
| 13 | Transatlântico | BB | 5% | 1.052 | 50,0% | 1,8 | 0,4% |
| Total | | | | 144.305 | 7,0% | 3,8 | 100% |

CHUCRI ZAIDAN



MARTINIANO



SÊNeca



BERRINI ONE

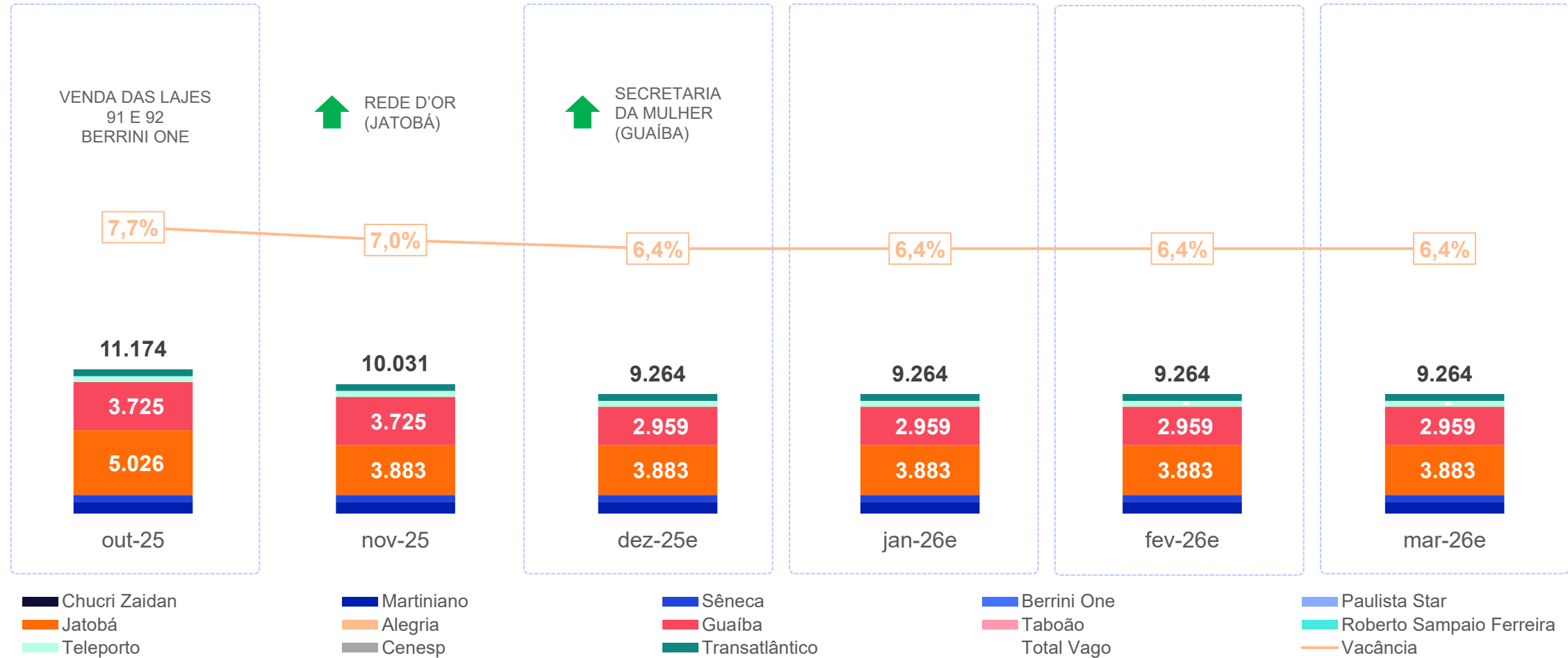


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²O ativo permanecerá na carteira do Fundo até que superadas as condições do negócio descritas no CVC ([clique aqui](#)).
Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

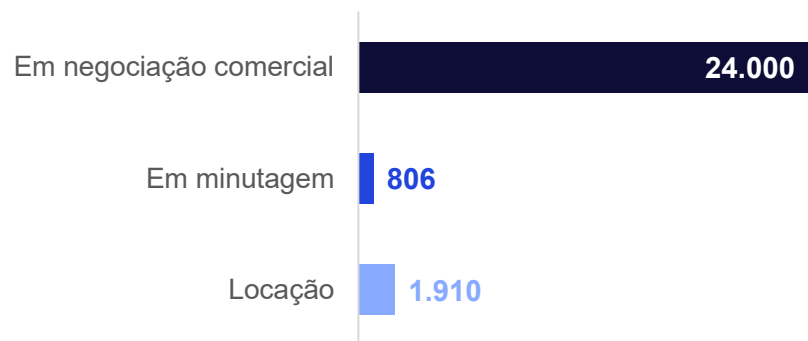


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Upside de Receita Imobiliária por Cota¹



Funil de Locação - ABL (m²)



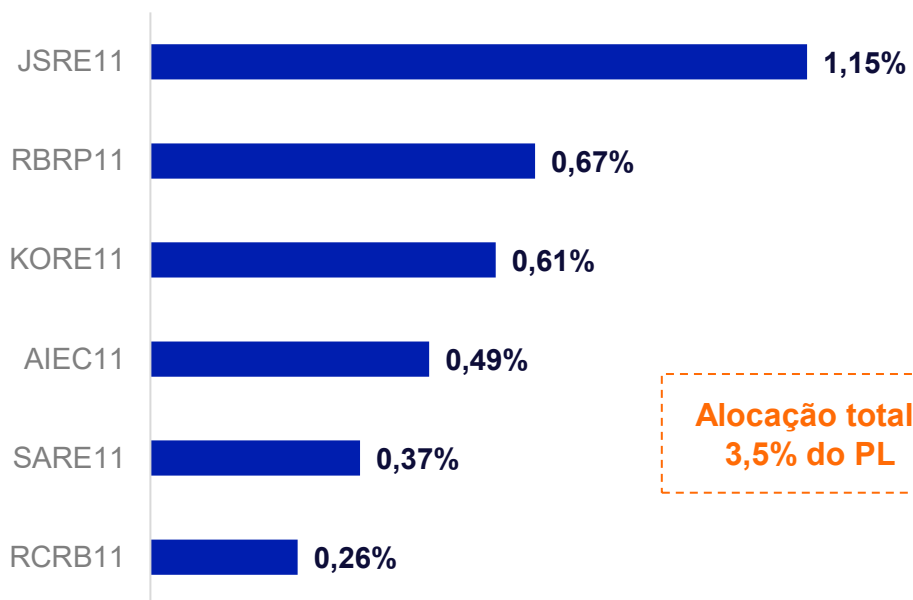
Resumo da Estratégia Comercial

Seguimos animados com o ritmo comercial nos ativos Guaíba e Jatobá, que já se reflete em uma vacância inferior a 8% no Fundo. Em 2025, o ativo Guaíba teve redução acumulada de 49,3% na vacância, impulsionada por novos inquilinos como S5 Engenharia, Seduc e, mais recentemente, a Secretaria da Mulher, que ocupou o 12º andar. Há ainda uma negociação avançada para o 4º andar, que deve absorver a área remanescente, restando apenas as lajes 14 e 15, ainda dependentes de adequações estruturais. O desempenho reforça a capacidade do edifício e da gestão em atender diferentes perfis institucionais, especialmente órgãos governamentais.

Até o final do ano, duas negociações relevantes devem avançar: a revisão contratual com BeFly, com expectativa de reajuste acima da inflação, e a renovação antecipada com Totvs, com extensão de prazo e possível ajuste de valor, em linha com a estratégia de preservação da ocupação e estabilidade de receita no longo prazo. Somadas às novas locações e ao fim de carências importantes (BP e Sírío-Libanês), essas movimentações sustentam um viés positivo para a geração de renda nos próximos semestres.

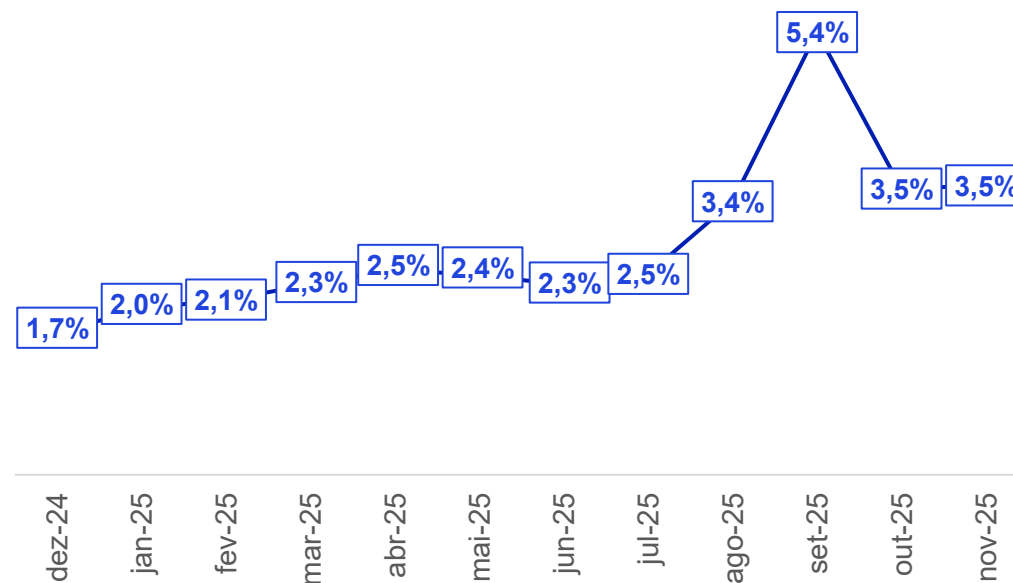
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 6 FIs que no final do mês representavam 3,5% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



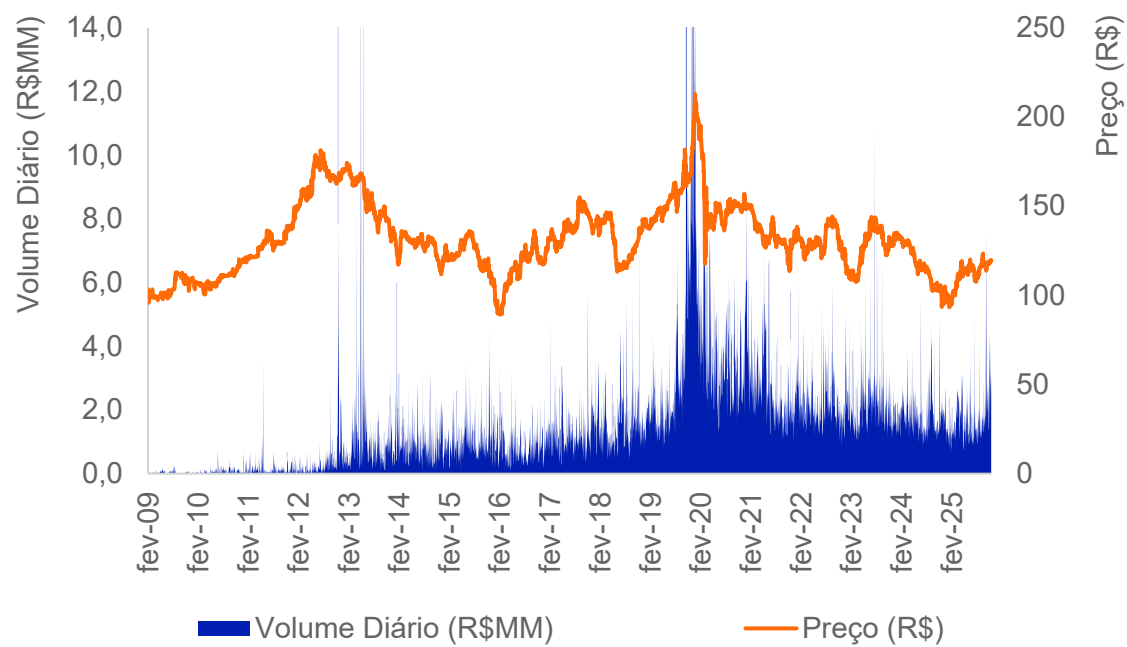
**Alocação total:
3,5% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



| | Nov-25 | 2025 | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 2,5 | 1,7 | 1,7 |
| Giro* | 3,4% | 29,0% | 32,1% |



*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\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.