

Relatório Gerencial

HGFF11

Patria Imobiliário FoF FII

Julho 2025

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

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

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

Início das Atividades

Agosto de 2019

Código de Negociação

HGFF11

CNPJ

32.784.898/0001-22

Cotas Emitidas

2.863.597

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Ativa

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,80% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Taxa de Performance*

20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3, conforme regulamento

Público Alvo

Investidores em geral

Acesse a cota diária do Fundo



Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



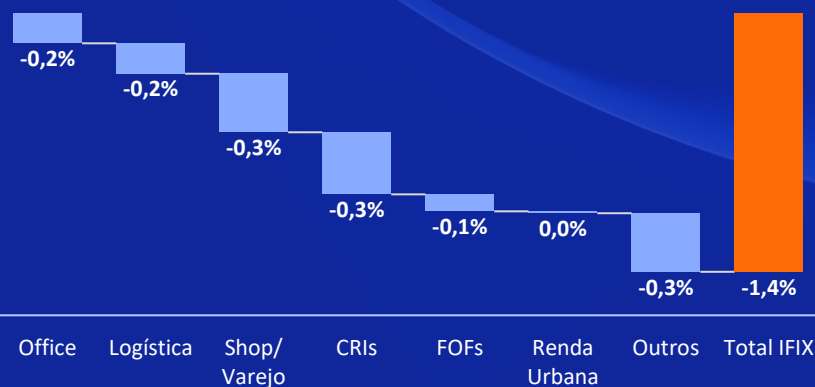
Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.



Comentário da Gestão (1/3)

CARTEIRA DE ATIVOS E PERFORMANCE:

Em julho, optamos por realizar poucas movimentações na carteira do HGFF. Em linha com os relatórios anteriores, entendemos que nosso caixa atual é baixo, além de possuir uma remuneração adequada atualmente e possibilitar disponibilidade imediata para fazer frente a possíveis oscilações no mercado, de forma que não faria sentido alocá-lo integralmente no atual momento. Desta forma: (i) realizamos um ajuste de posição intrasetorial no segmento Logístico/Industrial, tendo em vista patamares relativos de negociação, e (ii) incrementamos posição no segmento de Fundos de CRI, tendo em vista a oscilação do papel no mercado secundário e remuneração da carteira de CRI a mercado (MtM). Por fim, acreditamos não ser o momento de alienar nossas posições alocadas em FIIs e CRIs, considerando os preços atuais, com exceção de ativos cujos fundamentos tenham piorado ou eventuais *trades* relativos intrasetoriais. Em nossa visão, a carteira do HGFF atual deve possibilitar capturarmos uma eventual retomada no mercado secundário, sem prejuízo da sua renda recorrente.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

No mês de julho, a **cota do Fundo negociada na B3 ajustada por rendimentos reinvestidos apresentou variação de -4,02%** e a **cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de -1,28% (vs. -1,36% do IFIX)**, sendo que o Fundo gerou o **resultado em regime de caixa de R\$ 0,72** por cota e distribuiu R\$ 0,68/cota. Desta forma, o fundo encerrou o mês com R\$ 0,75/cota de resultado acumulado não distribuído (vs. 0,71/cota no mês anterior).

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base julho 2025.

Comentários da Gestão (2/3)

Analisando a composição de resultado deste mês (seção “Composição do Resultado”), podemos verificar, novamente, grande similaridade ao mês anterior, sendo destaque apenas a redução na linha de Receita Extraordinária, tendo em vista a movimentação de ativos intrasetorial e prejuízo na amortização caixa de ativo do portfólio, conforme explorado na próxima sessão.

Ainda, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,68 por cota, referente ao mês de julho e com pagamento no dia 14 de agosto de 2025 aos detentores de cotas em 31 de julho de 2025.

HGFF11 | AGE CONSOLIDAÇÃO

Conforme Termo de Apuração e Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo divulgado em 12 de agosto de 2025, foi aprovada a **dissolução e liquidação do Fundo**, mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o VBI REITS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (RVBI).

A **alienação** da totalidade dos ativos do Fundo **se dará pelo valor que tais ativos se encontram contabilizados no patrimônio do Fundo** no momento da respectiva alienação, em 30 de setembro de 2025, **após a conclusão da apuração do custo médio de aquisição** das cotas e o cálculo dos respectivos impostos a serem retidos pelo Fundo.

O **fator de proporção** entre as cotas de emissão do RVBI e as cotas do Fundo detidas por seus cotistas **será divulgado na sequência** da negociação definitiva dos ativos, assim como o valor total de liquidação do Fundo **por meio de um novo fato relevante**.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Evento	Data Estimada
Publicação do Edital de Convocação e da Proposta do Administrador da Assembleia de Liquidação	12/06/2025 (realizada)
Publicação do Termo de Prorrogação de Prazo de Manifestação na Assembleia de Liquidação	10/07/2025 (realizada)
Divulgação do resultado da Assembleia de Liquidação	12/08/2025 (realizada)
Encerramento da negociação das cotas do fundo na B3	A partir do encerramento do pregão de 18/08/2025
Período de Manifestação sobre o custo médio de aquisição das cotas	22/08/2025 a 19/09/2025
Período de apuração do custo médio de aquisição das cotas pelo Administrador	22/09/2025 a 26/09/2025
Alienação dos Ativos do Fundo (HGFF) ao RVBI	30/09/2025
Divulgação do valor de liquidação do Fundo e parcela em cotas do RVBI	02/10/2025
Entrega dos recibos de cotas do RVBI para os cotistas do Fundo	07/10/2025
Finalização da liquidação do Fundo, com pagamento da amortização em dinheiro	14/10/2025
Conversão dos recibos de cotas do RVBI em cotas, com possibilidade de negociação	15/10/2025

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Considera a carteira de CRI

Não deixe de enviar seu custo médio de aquisição por meio da plataforma Cuore até o dia 19 de setembro de 2025

No período entre o dia 22 de agosto de 2025 e 19 de setembro de 2025, os cotistas do Fundo devem informar ao Administrador o custo de aquisição médio das cotas de que são titulares, de forma a viabilizar o cálculo do imposto de renda decorrente da liquidação do Fundo (“Período de Manifestação”).

Para tanto, no dia 22 de agosto de 2025 será encaminhado para cada cotista, com posição no Fundo na data de fechamento de 18 de agosto de 2025, e-mail com o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível prestar tais informações. Uma vez finalizado o envio destas informações pelo cotista, não será possível alterá-las. [Clique aqui](#) para acessar informações adicionais sobre o acesso a plataforma Cuore.

Para envio do referido link, será utilizado o e-mail do cotista cadastrado junto a B3 pelo respectivo agente de custódia. Caso o cotista não tenha recebido por e-mail o link individual para prestar as informações pela plataforma Cuore, ou deseje alterar o endereço de e-mail para o qual tal formulário será enviado, o cotista deverá entrar em contato com o Administrador, até 12 de setembro de 2025 (para tempo hábil de resposta dentro do Período de Manifestação), por meio do e-mail liquidacaohgff11@genial.com.vc, com a indicação de assunto “Formulário - Liquidação HGFF11”.

O Administrador, na qualidade de responsável tributário, utilizará as informações que lhe forem fornecidas para cálculo do imposto de renda quando do resgate das cotas do Fundo, sendo os cotistas os responsáveis pela veracidade de tais informações. **O resgate de cotas na liquidação do Fundo está sujeito a incidência de imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista.**

Caso o valor do custo de aquisição não seja recebido pelo Novo Administrador até o dia 19 de setembro de 2025, o Administrador apurará o valor do imposto de renda a ser retido na fonte utilizando como custo médio das cotas daquele cotista o valor mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo na B3.

Para mais informações acesse a [Proposta do Administrador](#), o [Termo de Apuração](#) e o [Material de Apoio](#) da Assembleia

Cotistas do **HGFF11**

Saiba como informar seu preço médio!

PATRIA

Prazo de envio até 19 de setembro

Passo a passo via  **cuore**

1

Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave:
contact@cuoreplatform.com

2

Abra o e-mail referente ao fundo HGFF11

(Assunto do e-mail: Convocação para preenchimento de formulário HGFF11 - Custo médio de aquisição das cotas)

3

Clique no link e acesse a plataforma com os últimos
4 dígitos do seu CPF

4

Informe o seu **preço médio de aquisição** no box

1 O cotista declara que o custo médio ponderado de aquisição de suas cotas de emissão do PATRIA IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("HGFF11"), inscrito no CNPJ sob nº 32.784.898/0001-22, é de:

Somente números - 0,00

5

Clique em "Concordo" no box 2

2. O cotista para fins de cálculo do imposto de renda na fonte sobre o resgate das cotas do fundo HGFF11, conforme cronograma divulgado no Fato Relevante publicado em 12 de agosto de 2025, declara verdadeiras as informações aqui prestadas e ciente de que a falsidade na prestação destas informações sujeitá-lo-á às penalidades previstas na legislação criminal e tributária, bem como está ciente que as opções declaradas não poderão ser alteradas após envio deste formulário:

☐ Concordo.

6

Envie o formulário e agora é só aguardar!

Sua resposta é importante!

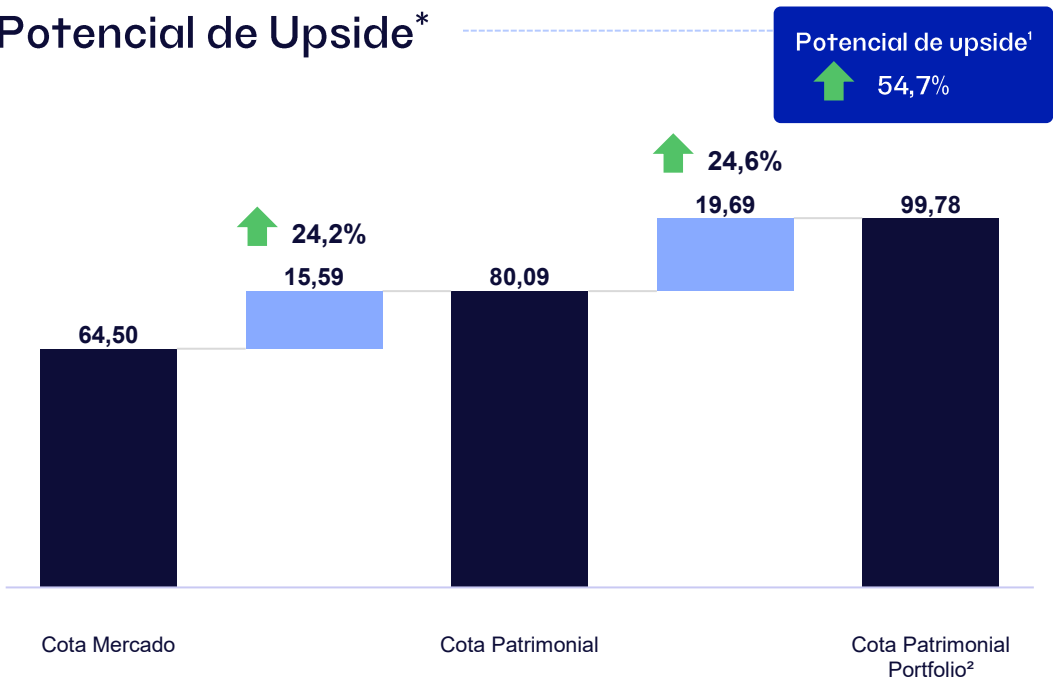
Caso não informado, será arbitrado custo mínimo histórico do fundo, maximizando o IR do cotista!

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

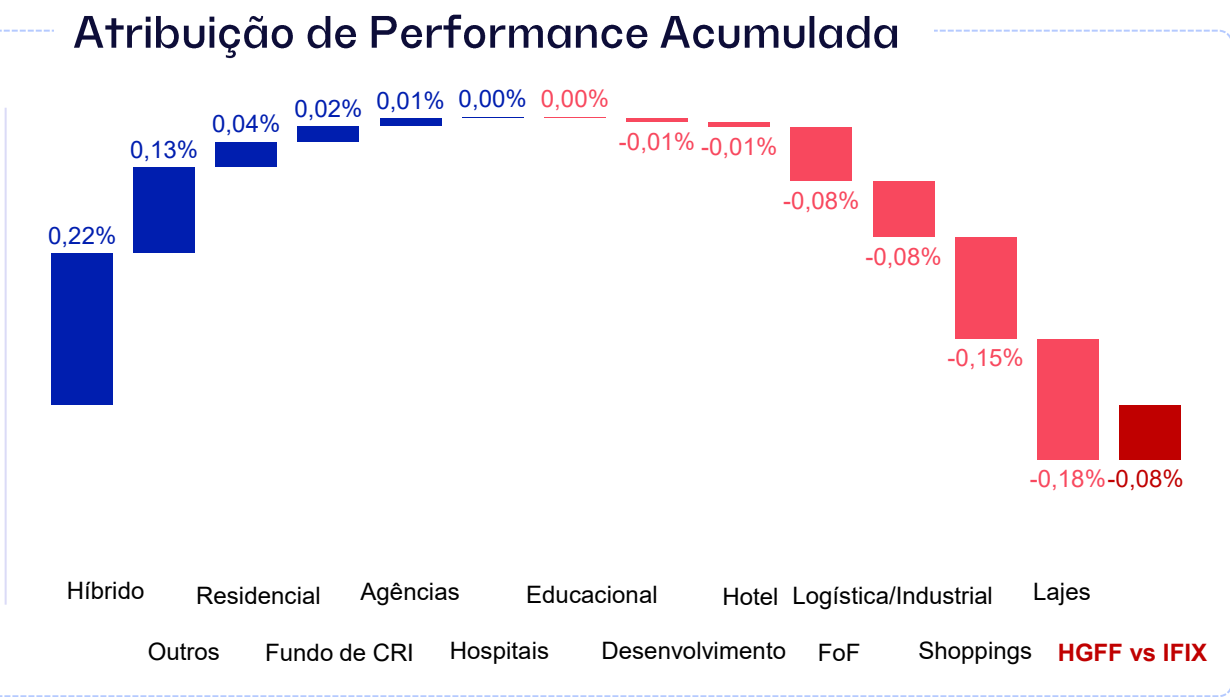
Encerramos o mês de julho com 91,8% do PL do HGFF11 alocado em 35 fundos imobiliários. Sendo assim, podemos destacar as seguintes movimentações:

- (i) Venda total de BTLG11: encerramos a posição em BTLG11, tendo em vista patamares relativos de negociação e a troca de ativos dentro do setor, em linha com o realizado no mês passado quando da aquisição de PATL11.
- (ii) Compra de HGCR11: incrementamos a posição detida em HGCR11, aproveitando a sua oscilação no mercado secundário.
- (iii) Amortização parcial de YUF11: recebemos a amortização caixa referente a aproximadamente 39% do patrimônio do fundo.

Potencial de Upside*



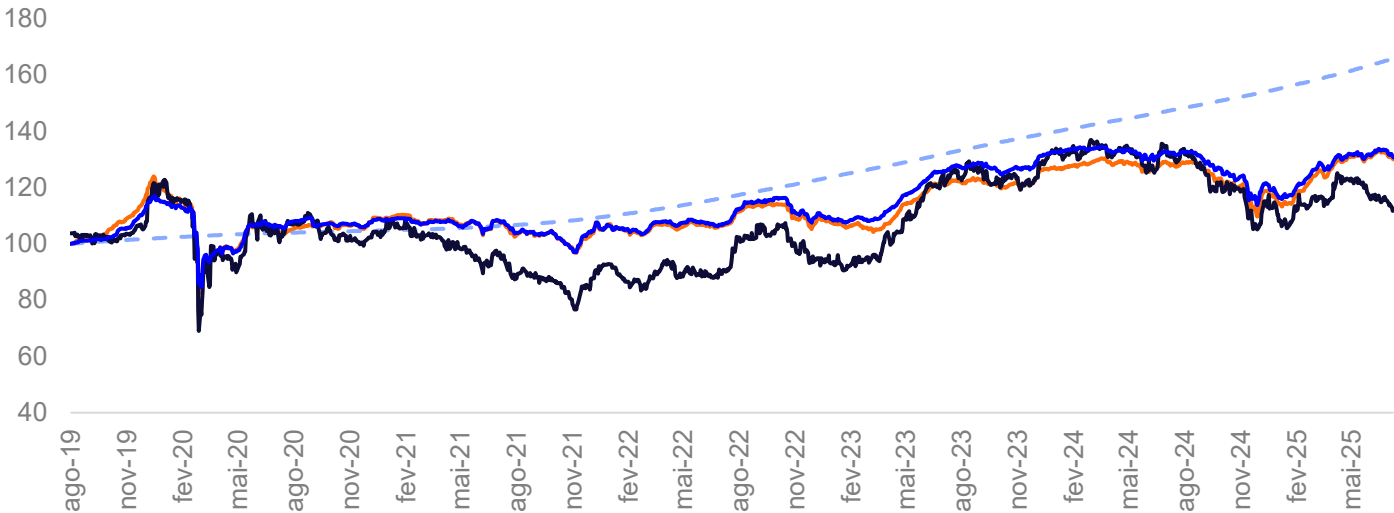
Atribuição de Performance Acumulada



*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Considera a última cota patrimonial dos FIIs do portfólio divulgada; ²Considera a valorização das cotas de FII do portfólio aos seus valores patrimoniais assim como a valorização da cota de mercado do Fundo para a sua patrimonial.

Performance

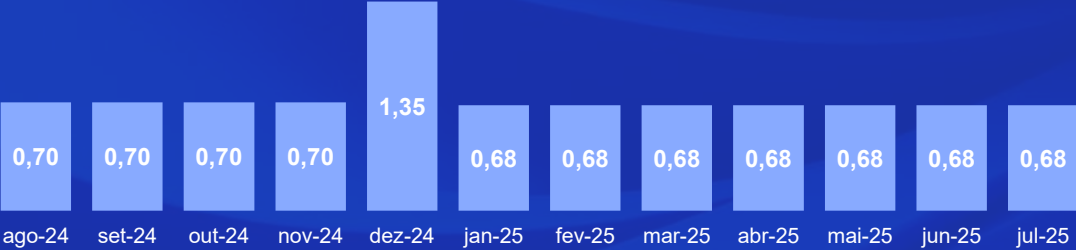
PATRIA



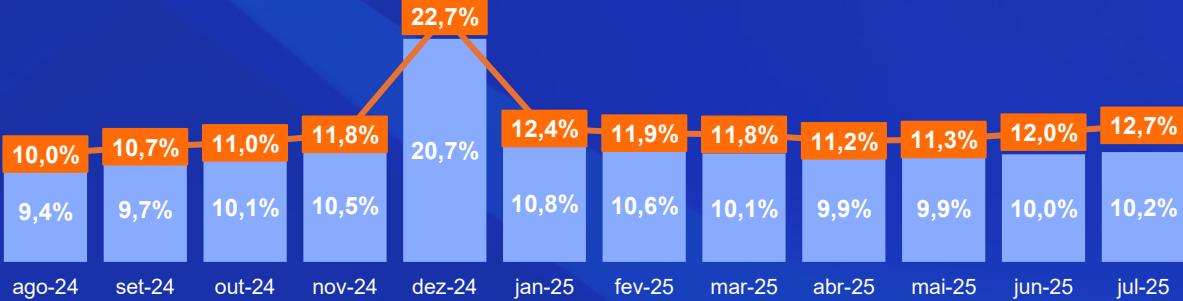
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGFF11¹	-4,0%	-2,1%	8,7%	1,4%
HGFF11 Cota PL Ajustada²	-1,3%	8,4%	31,5%	4,7%
CDI Bruto	1,3%	7,8%	65,9%	8,9%
IFIX	-1,4%	10,3%	30,8%	4,6%

Distribuições (R\$/cota)

Média 12M | R\$ 0,74



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.; ²Valor da cota patrimonial ajustada por rendimento. Fonte: Patria e Economatica.

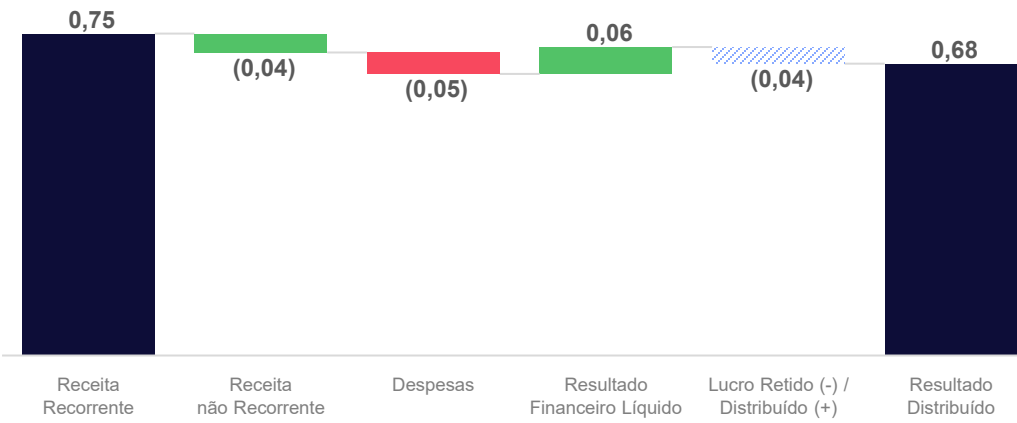
Resultado

Demonstração de Resultado

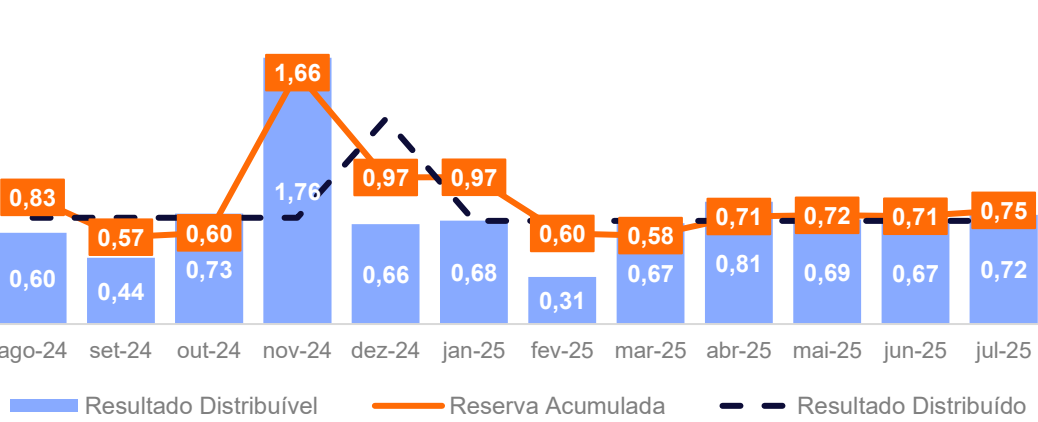
	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	2.122.664	0,74	13.951.086	26.983.369
Juros e Correção Monetária (CRI)	25.872	0,01	183.126	318.862
Receita não recorrente ¹	(125.398)	(0,04)	(868.668)	(1.508.973)
Receitas - Total	2.023.138	0,71	13.265.544	25.793.258
Despesas - Total	(143.870)	(0,05)	(1.102.191)	(2.003.678)
Resultado Financeiro Líquido	179.369	0,06	846.863	1.194.387
Resultado Distribuível	2.058.636	0,72	13.010.216	24.983.968
Resultado Distribuído	1.947.246	0,68	13.630.722	25.514.649

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

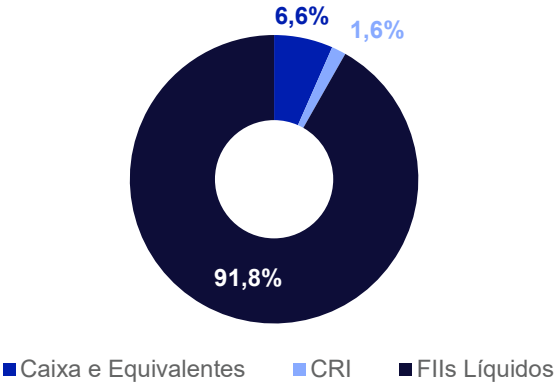


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

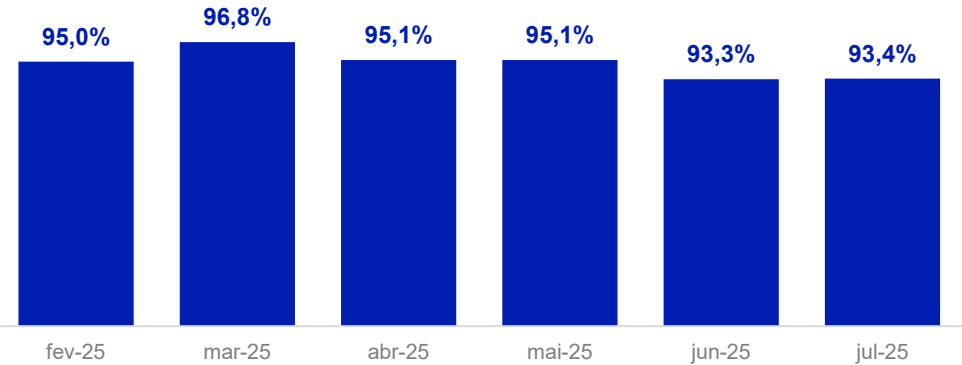


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

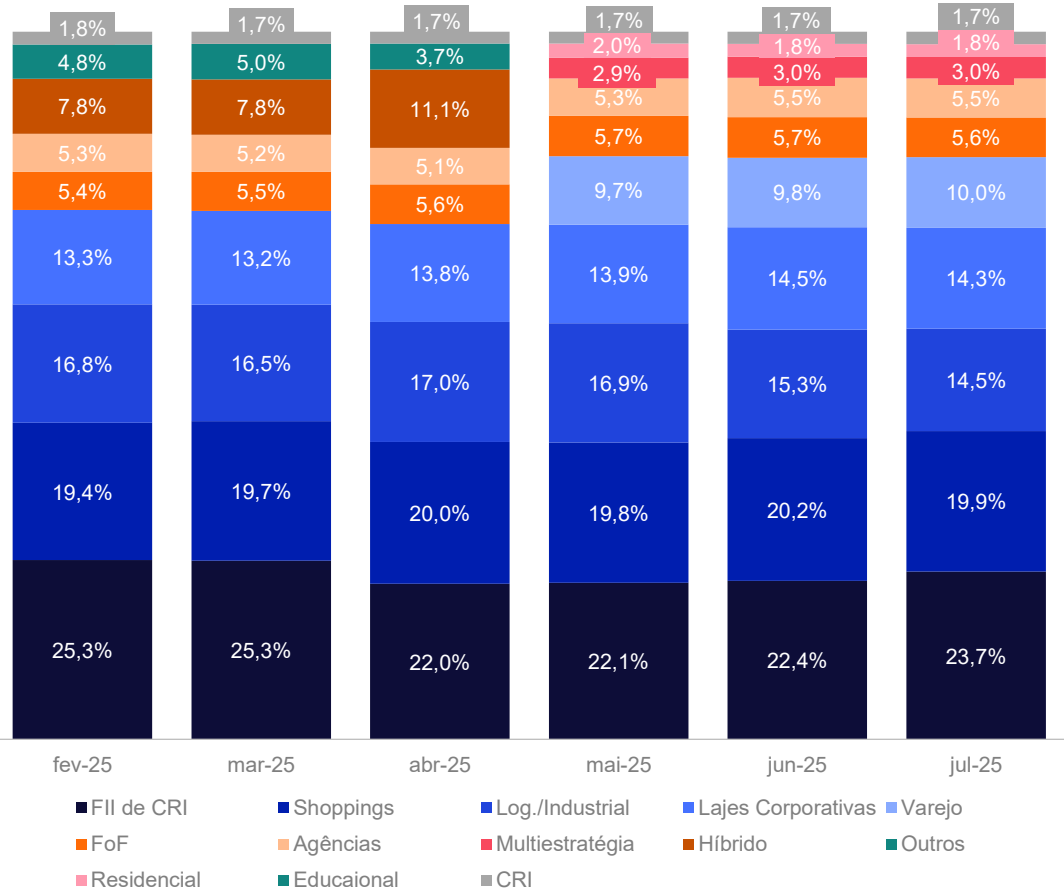
Alocação por Ativo Imobiliário (%PL)¹



Alocação em Ativos Alvo (%PL)

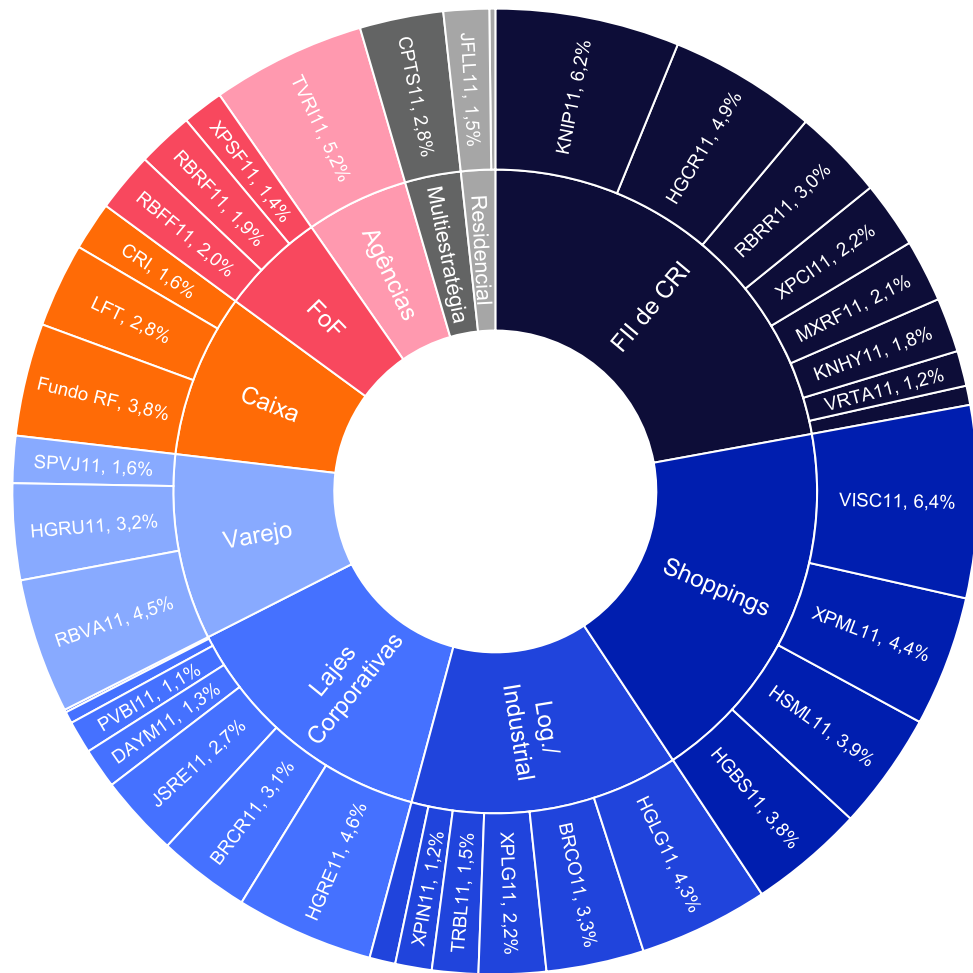


Exposição por Setor (% Ativos Alvo)²

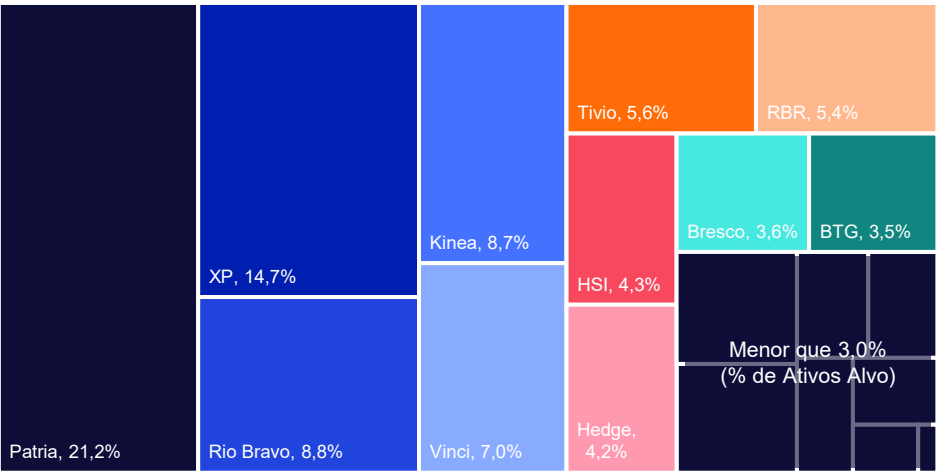


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Caixa líquido de provisões ²No mês de maio revisamos a classificação gerencial padrão, resultando na mudança da classe de alguns fundos.

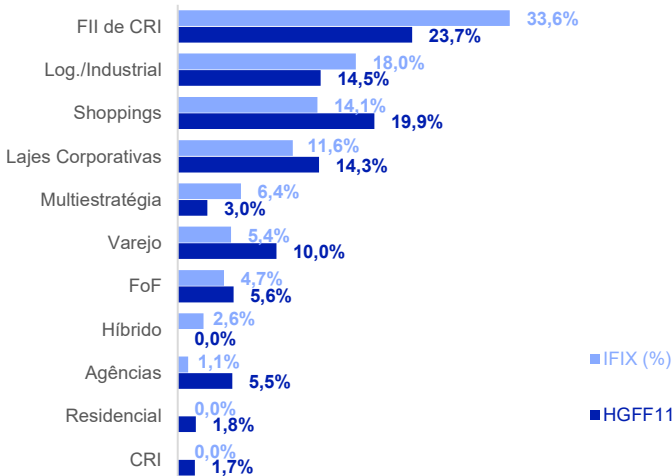
Carteira (% PL)¹



Exposição por Gestor (% FII)



Alocação por Setor vs. IFIX (% Ativos Alvo)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Neste mês revisamos a classificação gerencial padrão, resultando na mudança da classe de alguns fundos.

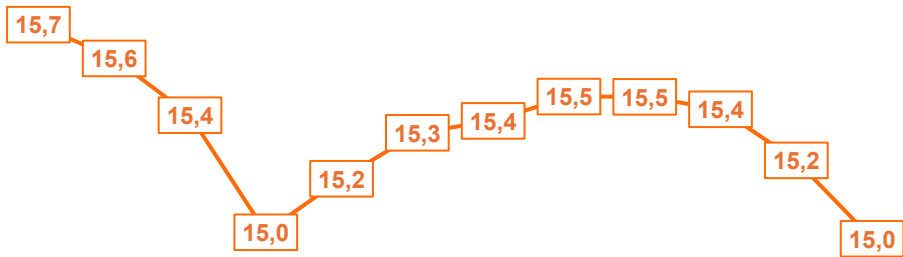
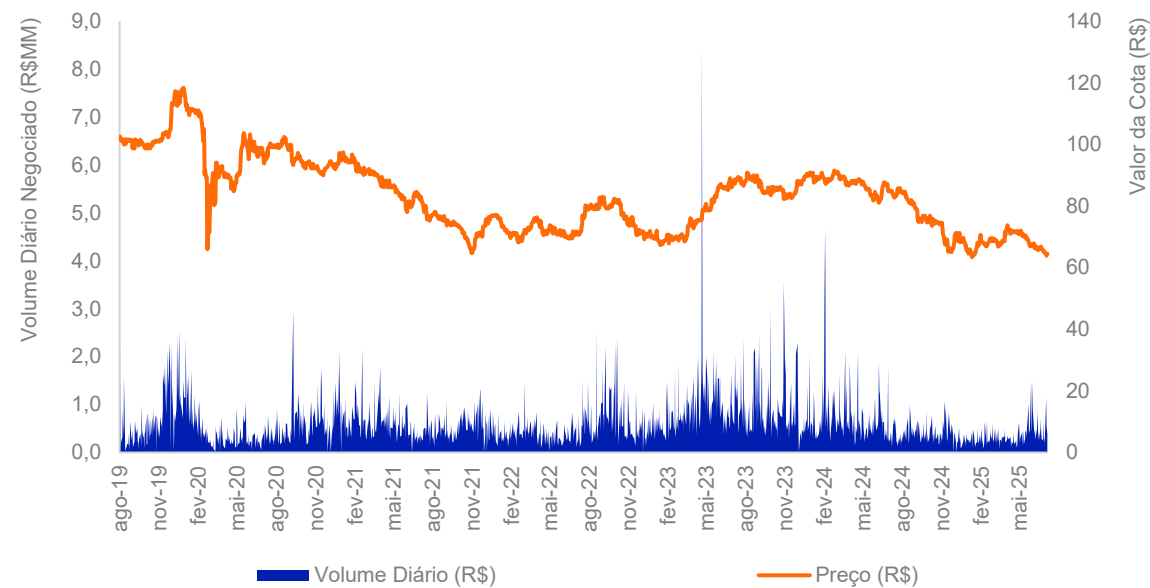
Detalhamento de CRI

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Quantidade	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
1	BR12 SUB	2.256.309	0,98%	Office	2094	SP/RJ	RBCAPITALSEC	22G0282333	IPCA	8,85%	8,52%	11,36%	1,80	Jul-27	64,0%	AF/CF
2	BR12 SUB	1.465.531	0,64%	Office	1335	SP/RJ	RBCAPITALSEC	22G0282305	IPCA	8,85%	8,52%	10,21%	1,80	Jul-27	64,0%	AF/CF

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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	0,45	0,35	0,37
Giro	5,5%	25,8%	46,1%

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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Voto Proferido	Resultado da Matéria
21-Jul-25	HSML11	(i) Aprovar (ii) Aprovar	(i) Aprovar (ii) Aprovar
23-Jul-25	HGLG11	(i) Abstenção por conflito	(i) Aprovar

PATRIA

Anexos

real estate

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\$ 27 bilhões sob gestão¹



+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.