

Relatório Gerencial

HGFF11

Patria Imobiliário FoF FII

Abril 2025

Informações Gerais **HGFF11**

Abril 2025

PATRIA

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

Cotas Emitidas

2.863.597

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Prazo

Prazo Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Ativa

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano 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

PL Médio 12M

R\$ 240,8 milhões

[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](#)



Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX *

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM) *	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a março. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação em 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,5%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

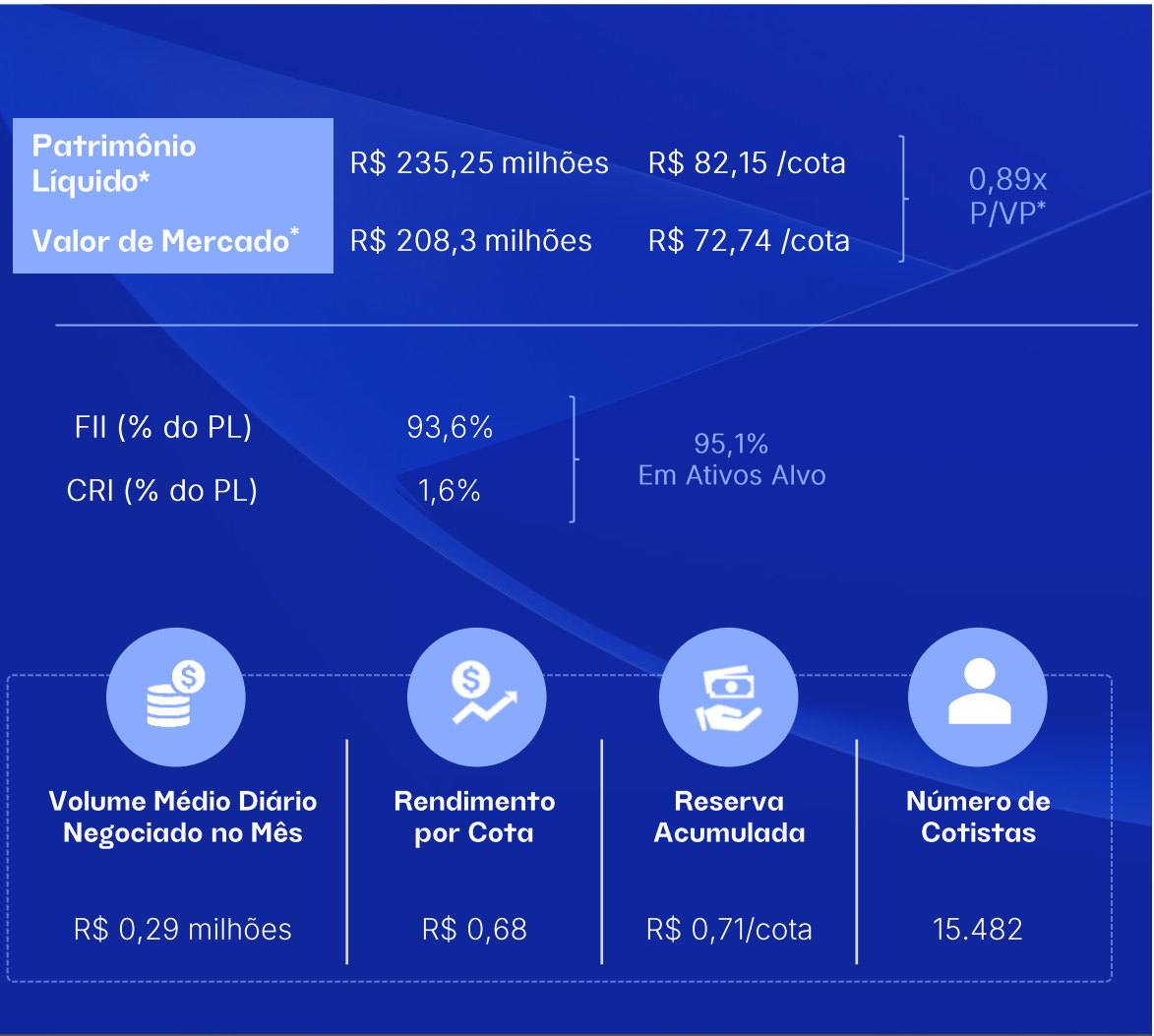
Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores, e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguiu se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o *yield* médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.



Comentário da Gestão

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

CARTEIRA DE ATIVOS E PERFORMANCE:

Analisando o HGFF, realizamos poucas movimentações no mês, tendo optado por manter as posições atuais alocadas em FIIs, CRI e caixa. Assim como nos meses anteriores, ainda enxergamos o caixa como baixo e entendemos não ser o momento de vender determinadas posições, considerando os preços atuais, com exceção de ativos cujos fundamentos pioraram. Ainda, encerramos no mês de abril a estratégia *long/short*¹ entre GGRC11 e SNLG11, iniciada em março. Basicamente, a estratégia envolveu a venda a descoberto de cotas do fundo GGRC11 e a compra, concomitante, de cotas do fundo SNLG11. Neste caso, buscamos aproveitar uma arbitragem de preços entre ambos, considerando a amortização em cotas do fundo SNLG11 com a entrega de cotas de GGRC11, ocorrida no mês. Após tal evento, encerramos a posição detida em SNLG11, via mercado secundário. Sendo assim, a operação gerou um resultado total líquido de R\$ 0,09/cota (aprox. 6,9% no período).

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base abril 2025. ¹ Estratégia que envolve a compra de determinado ativo e a concomitante venda de outro, visando a relação de preço e eventual arbitragem entre ambos.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

No mês de abril, a cota do Fundo negociada na B3 ajustada por rendimentos reinvestidos apresentou variação de +6,39% e a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de +2,04% (vs. +3,00% do IFIX), sendo que o Fundo gerou o resultado em regime de caixa de R\$ 0,81/cota e distribuiu R\$ 0,68/cota (pagos em 15 de maio), recompondo parte da reserva de resultado acumulado utilizada nos meses anteriores. Desta forma, o fundo encerrou o mês com R\$ 0,71/cota de resultado acumulado não distribuído (vs. 0,58/cota no mês anterior). Convém destacar que a expectativa atual de geração de resultado mensal para os próximos meses do semestre, desconsiderando eventuais receitas não recorrentes, deve se alinhar à distribuição de rendimentos atual do fundo, ou seja, próxima a R\$ 0,68/cota.

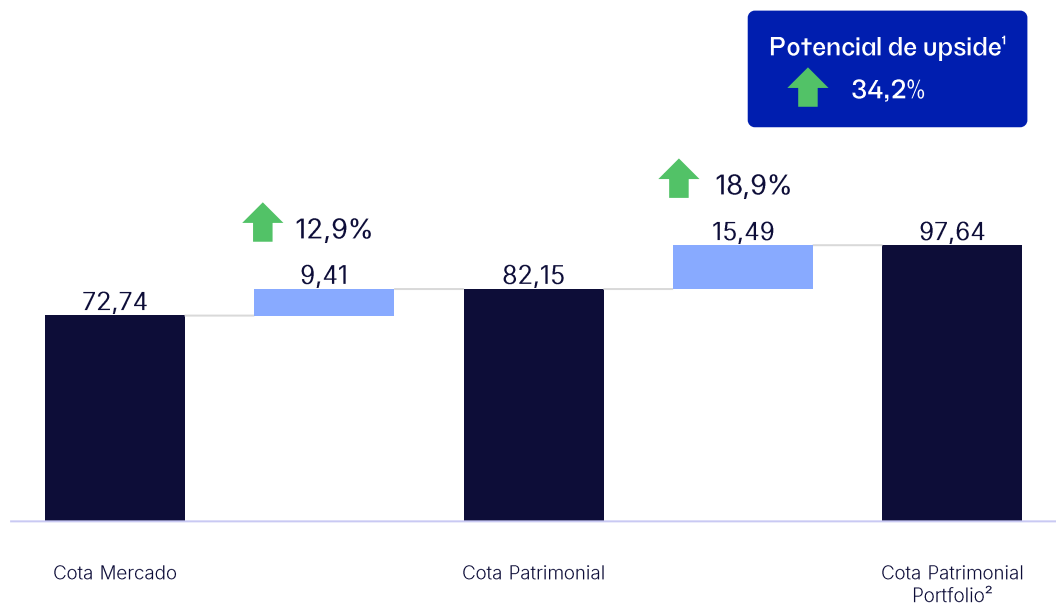
Analisando a composição de resultado deste mês (seção "Composição do Resultado"), podemos verificar grande similaridade com o mês anterior, sendo destaque apenas o incremento na linha de Receita Extraordinária, em grande parte devido ao encerramento da operação *long/short* de GGRC11 e SNLG11, conforme explorado na sessão anterior.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

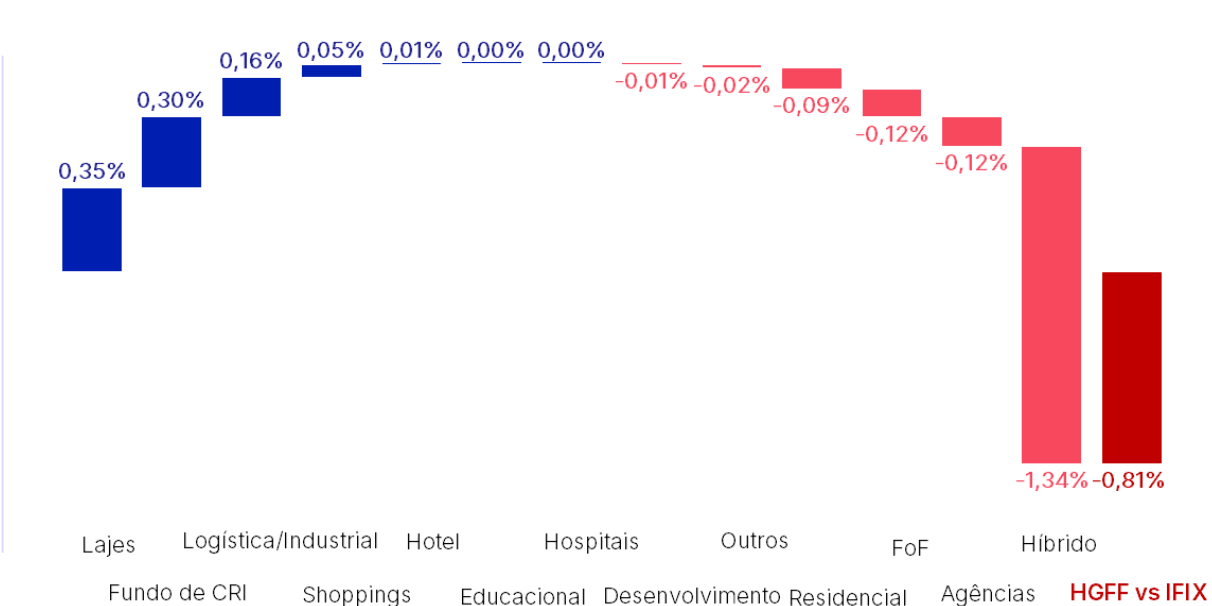
Encerramos o mês de abril com 93,6% do PL do HGFF11 alocado em 35 fundos imobiliários, tendo negociado aproximadamente R\$ 1,0 milhão em cotas de FII no mercado secundário no mês. Sendo assim, podemos destacar a seguinte movimentação:

(i) Movimentação long/short: conforme explorado acima, encerramos a estratégia *long/short*, entre SNLG1 e GGRC11, tendo em vista evento corporativo e fator de conversão. Desta forma, após a amortização em cotas de GGRC11 aos cotistas de SNLG11, encerramos a posição no ativo SNLG11, vendendo a posição no mercado secundário e encerrando a estratégia.

Potencial de Upside*



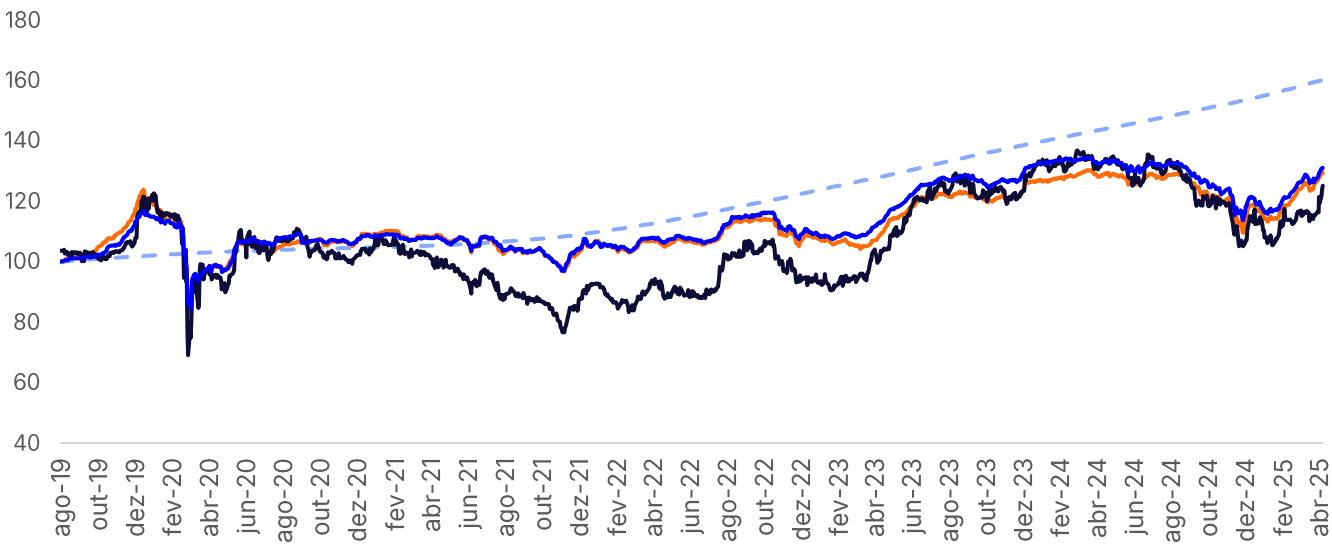
Performance Mensal Setorial HGFF11 (Carteira FII vs IFIX)



*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



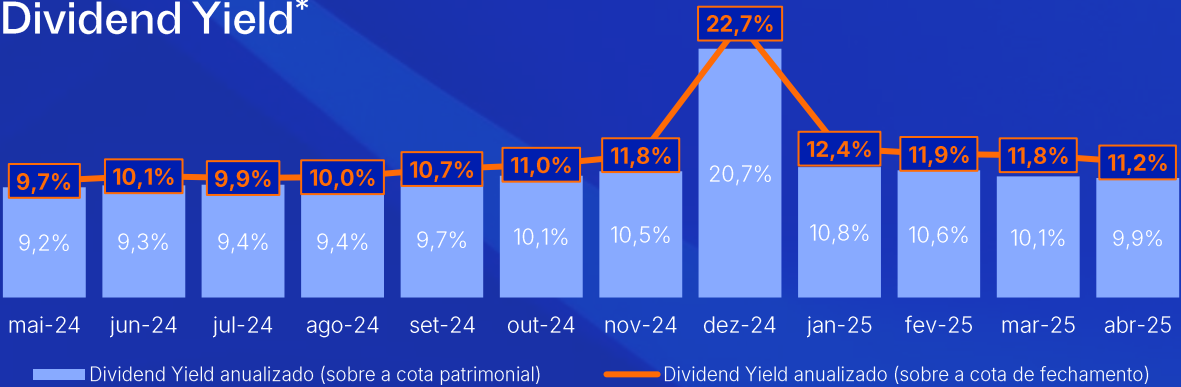
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGFF11¹	6,4%	7,3%	19,1%	3,1%
HGFF11 Cota PL Ajustada²	2,0%	8,4%	31,5%	5,0%
CDI Bruto	1,1%	4,1%	60,2%	8,7%
IFIX	3,0%	9,5%	29,9%	4,7%

Distribuições (R\$/cota)

Média 12M | R\$ 0,75



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 o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.; ²Valor da cota patrimonial ajustada por rendimento. Fonte: Patria e Economática.

Resultado

Demonstração de Resultado

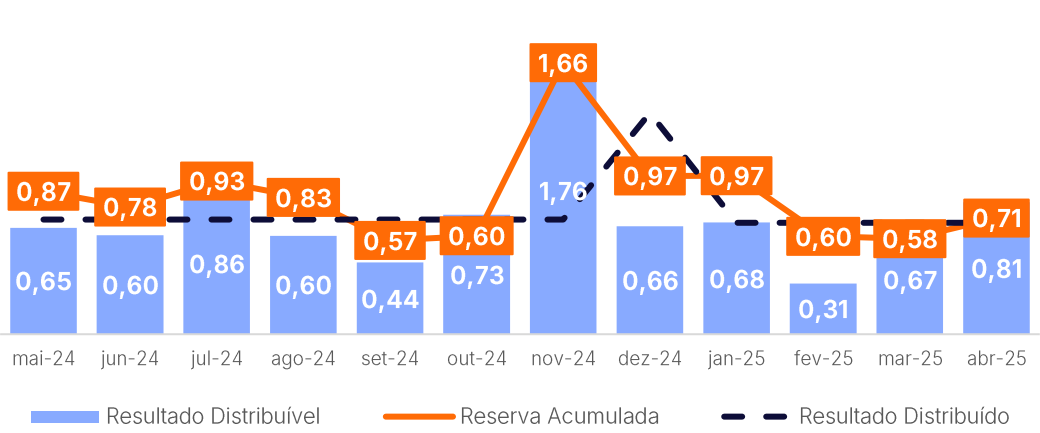
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	2.005.918	7.893.973	27.005.575
Juros e Correção Monetária (CRI)	26.319	104.402	318.362
Receita não recorrente ¹	307.479	(750.369)	(959.150)
Receitas - Total	2.339.716	7.248.006	26.364.787
Despesas - Total	(137.366)	(609.378)	(2.281.401)
Resultado Financeiro Líquido	105.091	414.005	989.796
Resultado Distribuível	2.307.442	7.052.633	25.073.182
Resultado Distribuído	1.947.246	7.788.984	25.686.465

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

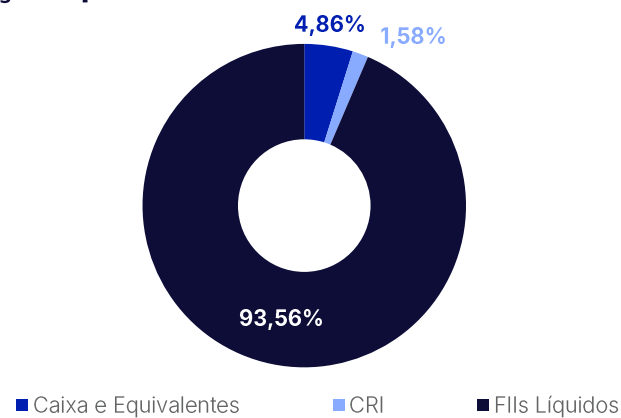


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

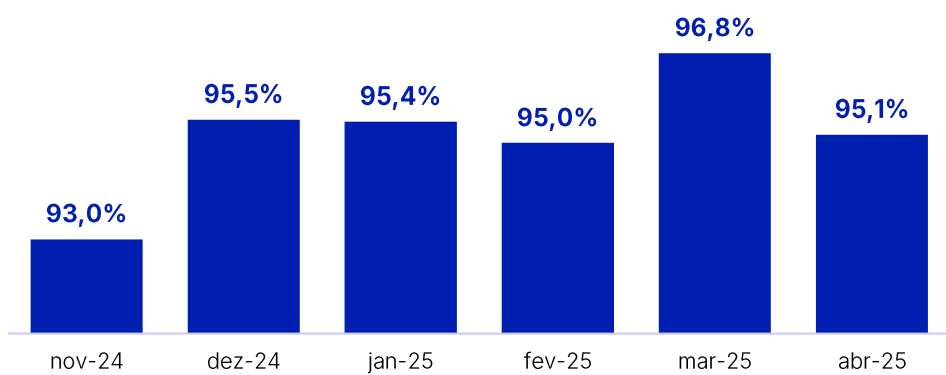


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

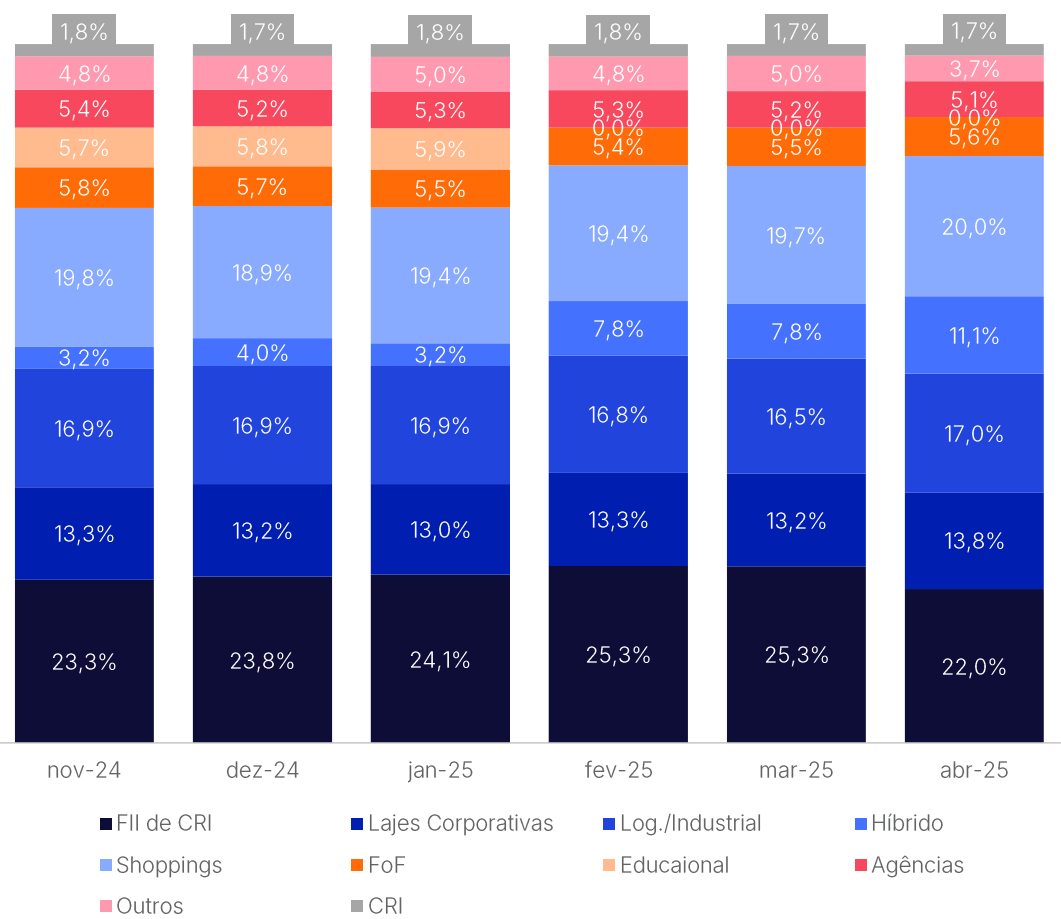
Alocação por Ativo Imobiliário (%PL)¹



Alocação em Ativos Alvo (%PL)

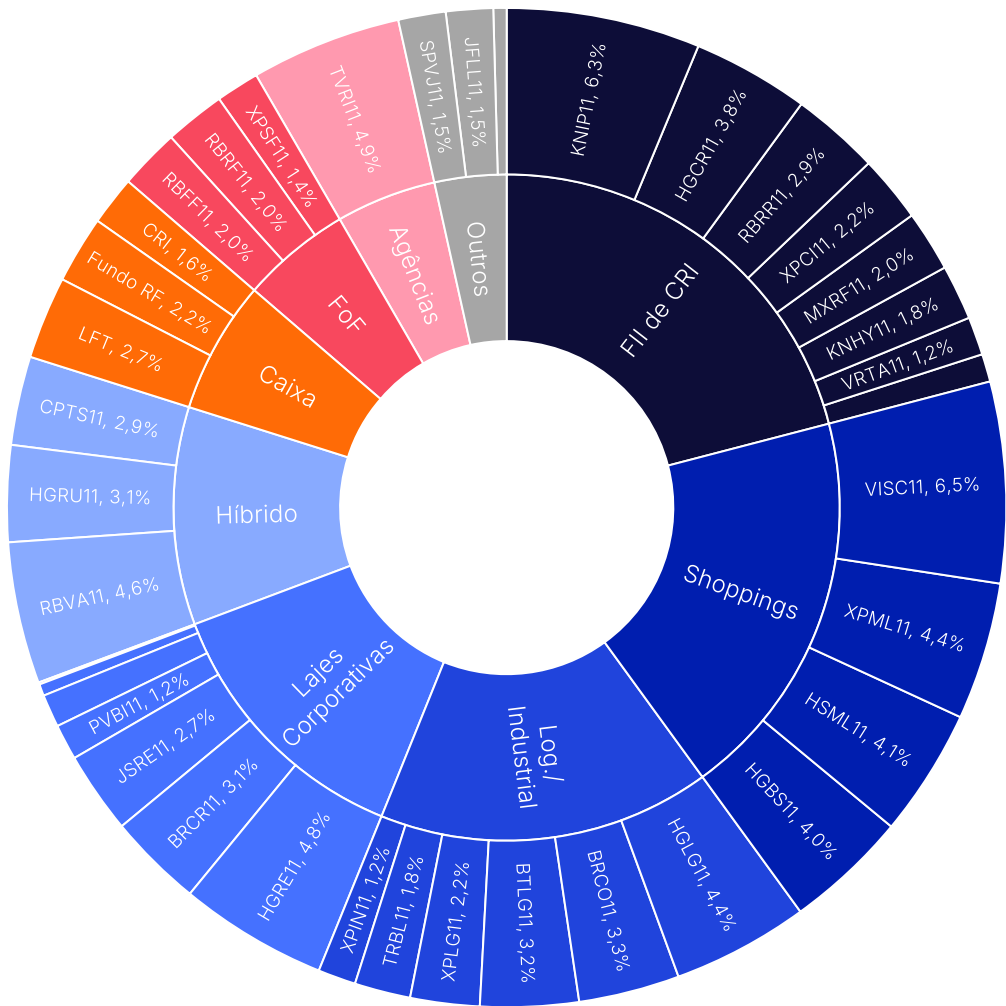


Exposição por Setor (% Ativos Alvo)²

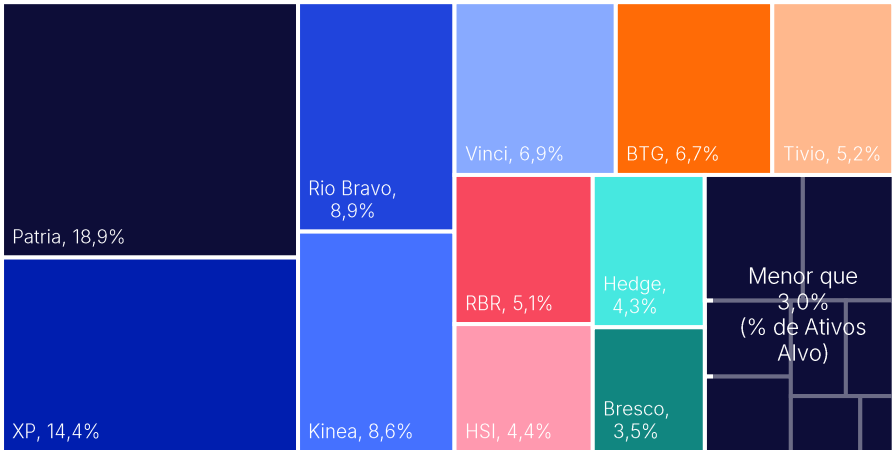


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Caixa líquido de provisões ²O CPTS11 foi reclassificado de "FII de CRI" para "Híbrido" neste mês

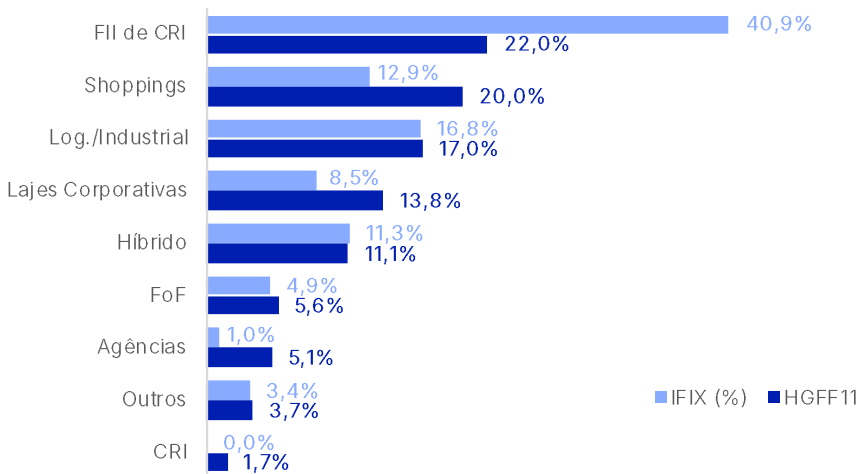
Carteira (% PL)



Exposição por Gestor (% FII)



Alocação por Setor vs. IFIX (% Ativos Alvo)



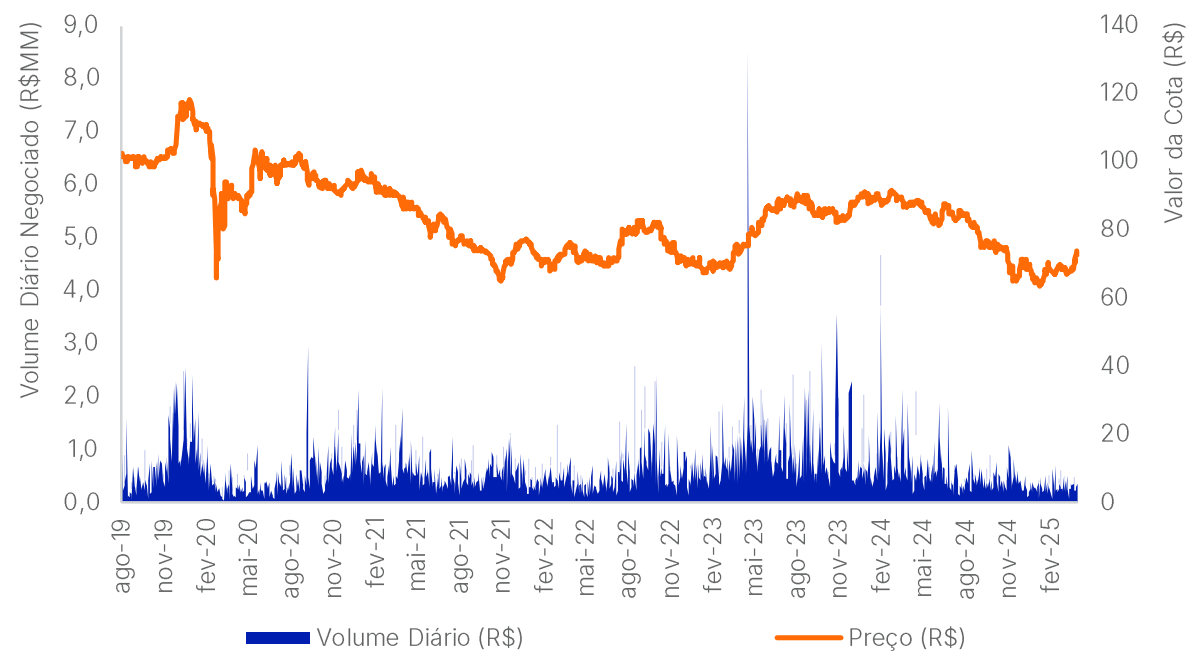
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Detalhamento de CRI

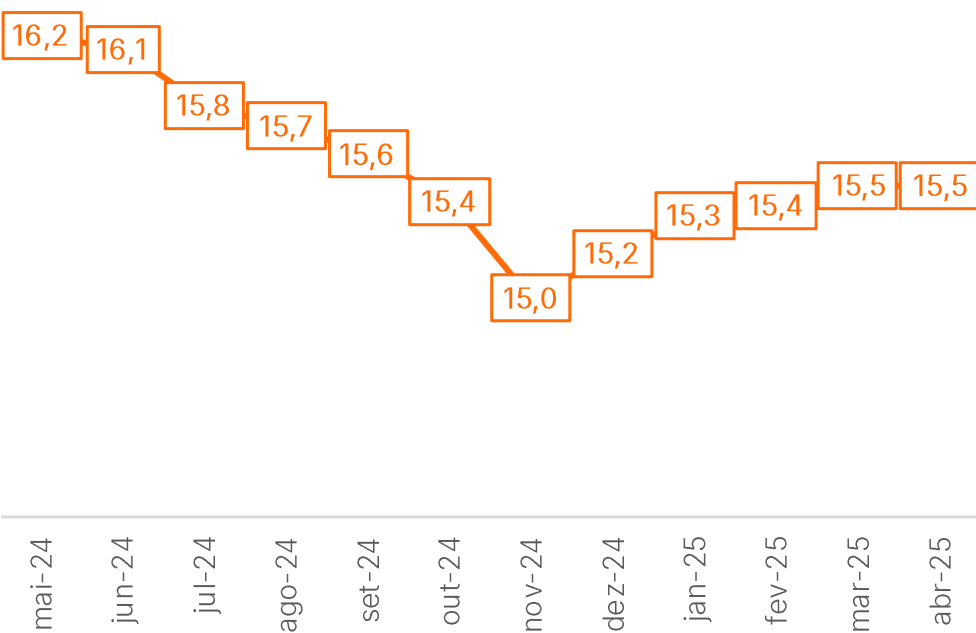
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Quantidade	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
1	BR12 SUB	2.256.371	0,96%	Office	2.094,00	SP/RJ	RBCAPITALSEC	22G0282333	IPCA	8,85%	8,52%	10,52%	2,00	Jul-27	64,0%	AF/CF
2	BR12 SUB	1.468.860	0,62%	Office	1.335,00	SP/RJ	RBCAPITALSEC	22G0282305	IPCA	8,85%	8,52%	9,33%	2,00	Jul-27	64,0%	AF/CF

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

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	0,29	0,28	0,42
Giro	2,9%	11,8%	48,0%

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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Voto Proferido	Resultado da Matéria
8-Apr-25	BRCO11	(i) Aprovar	(i) Aprovar
25-Apr-25	URPR11	(i) Aprovar	(i) Reprovar (presença mínima 25% não atingida)
29-Apr-25	HGBS11	(i) Aprovar (ii) Aprovar	(i) Aprovar (ii) Aprovar
30-Apr-25	RBED11	(i) Aprovar	(i) Aprovar

PATRIA

Anexos

Abril 2025

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\$ 23 bilhões** sob gestão



18 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.