

Relatório Gerencial

HGFF11

Patria Imobiliário FoF FII

Maio 2025

Informações Gerais HGFF11

PATRIA

Maio 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

PL Médio 12M*

R\$ 237,52 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



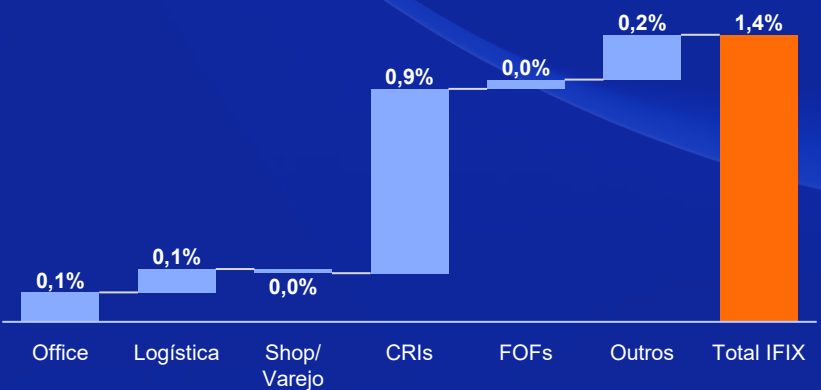
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	130,811	0.87	1,4%
IFIX - Office	15	10,807	0.68	1,9%
IFIX - Logística	14	22,507	0.89	0,7%
IFIX - Shop/Varejo	11	18,279	0.82	-0,1%
IFIX - CRIs	44	55,570	0.93	2,3%
IFIX - FOFs	11	4,497	0.83	1,1%
IFIX - Outros	22	19,152	0.87	1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/25:

Após meses de forte alta, o mercado de fundos imobiliários desacelerou um pouco em maio, mas ainda assim encerrou o mês com **desempenho positivo: IFIX +1,4%**. Entre os diferentes segmentos, os **fundos de papel se destacaram com uma alta média de 2,5%¹**, superando os **fundos de tijolo**, que registraram avanço mais modesto, **de 0,5%¹**.

Esse movimento foi impulsionado principalmente pela dinâmica da curva de juros, que apresentou fechamento ao longo do mês, em meio a um discurso mais cauteloso do Comitê de Política Monetária (Copom), com sinalização de que o ciclo de alta da taxa Selic pode estar próximo do fim. Isso trouxe alívio ao mercado, beneficiando especialmente os ativos mais sensíveis às expectativas de juros. Fundos imobiliários, em especial os de tijolo e os FOFs, historicamente mantêm uma correlação negativa com os juros futuros. Assim, em ambientes de queda na curva, tende-se a observar uma reprecificação positiva desses ativos, movimento que voltou a se confirmar em maio.

Apesar das expectativas de estabilização ou eventual redução da Selic, o patamar atual da taxa ainda se mantém elevado. Nesse contexto, **seguimos enxergando oportunidade tanto na alocação em fundos de tijolo, que seguem com desconto em relação ao valor patrimonial superior a 10%**, bem como em **fundos de recebíveis imobiliários com bom perfil de crédito e preços também descontados (em média, 5%)**, capazes de oferecer carregos atrativo em um cenário de juros altos por período prolongado — sustentado por uma economia ainda resiliente e por pressões inflacionárias que seguem acima do centro da meta.

Maio também foi um mês relevante do ponto de vista regulatório. O Conselho Monetário Nacional (CMN) endureceu as exigências para emissões de certificados de recebíveis, incluindo empresas de capital fechado no escopo das restrições anteriormente impostas às companhias abertas. Paralelamente, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) **autorizou os FIIs e Fiagros a realizarem recompras de cotas no mercado secundário** — um **avanço importante para o amadurecimento e a flexibilidade da indústria**, com regulamentação a ser anunciada provavelmente pelo órgão em junho. Neste contexto, respeitados os limites a serem estabelecidos, os FIIs poderão recomprar e cancelar suas próprias cotas descontadas de seus fundos, o que tende a ser um gatilho para valorização das cotas.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economática.

Resumo HGFF11

Comentário da Gestão

Prezados cotistas, agradecemos sinceramente pelo feedback recebido sobre o novo modelo do relatório mensal padronizado. É gratificante constatar que nossa iniciativa tem gerado um engajamento positivo entre nossos investidores. As sugestões, críticas e elogios que nos foram enviados são extremamente valiosos e estão sendo cuidadosamente analisados por nossa equipe. Este processo de melhoria contínua é fundamental para garantirmos que as informações que disponibilizamos atendam às suas expectativas e necessidades. Estamos firmemente comprometidos em elevar a qualidade e a transparência dos nossos relatórios e demais comunicações de nossos Fundos. Nos próximos meses, implementaremos novas melhorias com base nas contribuições valiosas que recebemos. Encorajamos todos a continuarem participando deste diálogo, pois sua opinião é fundamental para o nosso desenvolvimento conjunto através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com).

CARTEIRA DE ATIVOS E PERFORMANCE:

Analisando o HGFF, optamos por encerrar o mês de maio sem movimentações na carteira. Em linha com os relatórios anteriores, entendemos que nosso caixa atual é baixo, além de possuir uma remuneração adequada e possibilitar disponibilidade imediata para fazer frente a possíveis oscilações no mercado, de forma que não faria sentido alocá-lo integralmente no atual momento. Por outro lado, também acreditamos não ser o momento de alienar nossas posições alocadas em FII's e CRI's, 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.

Patrimônio Líquido*	R\$ 235,1 milhões	R\$ 82,11/cota	0,88x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 206,1 milhões	R\$ 71,96/cota	

FII (% do PL)	93,6%	95,1% Em Ativos Alvo
CRI (% do PL)	1,6%	

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 0,26 milhões	R\$ 0,68	R\$ 0,72/cota	15.436

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

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

No mês de maio, a cota do Fundo negociada na B3 ajustada por rendimentos reinvestidos apresentou variação de -0,14% e a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de +0,78% (vs. +1,44% do IFIX), sendo que o Fundo gerou o resultado em regime de caixa de R\$ 0,69 por cota e distribuiu R\$ 0,68/cota. Desta forma, o fundo encerrou o mês com R\$ 0,72/cota de resultado acumulado não distribuído (vs. 0,71/cota no mês anterior). Convém destacar que, durante o mês, praticamente não houve receitas extraordinárias, de forma que a distribuição de rendimentos do fundo se deu em linha com a sua geração de resultado recorrente. Analisando a composição de resultado deste mês (seção “Resultado”), podemos verificar grande similaridade com o mês anterior, sendo destaque apenas a diminuição na linha de Receita não Recorrente, tendo em vista a não realização de movimentações na carteira, conforme explorado na anteriormente.

AGE | CONSOLIDAÇÃO DE FUNDOS COM CARTEIRAS DE ATIVOS COM ESTRATÉGIA SIMILAR:

No dia 12 de junho, convocou assembleia geral extraordinária a ser realizada por meio de consulta formal para apresentar aos cotistas a seguinte proposta:

- **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 (RVBI11) pelo valor de tais ativos conforme contabilizados no balanço do Fundo no momento da respectiva alienação, observado que, para fins da referida alienação, o Fundo realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do RVBI objeto de oferta pública realizada para essa finalidade, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o RVBI. Dessa forma, a liquidação do Fundo **dar-se-á mediante a entrega**, aos cotistas do Fundo, das **cotas de emissão do RVBI**, bem como dos demais ativos e caixa integrantes de seu patrimônio, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

HGFF: Assembleia Geral Extraordinária

PATRIA

Proposta de consolidação de três
carteiras de Fundos com estratégia

similar

RVBI11

R\$ 779 MM de PL

BPFF11

R\$ 320 MM de PL

HGFF11

R\$ 235 MM de PL

RVBI11

R\$ 1.314 MM de PL¹

Mais robustez, diversificação, liquidez e menos riscos através
de uma carteira balanceada e com histórico de Gestão TOP
Performance entre os comparáveis

Passo a passo da operação

1

HGFF11

Vendem
Ativos ↓

↑ Cotas RVBI
e Caixa

BPFF11

Vendem
Ativos ↓

↑ Cotas RVBI
e Caixa

RVBI

2



Cotistas do **BPFF** & **HGFF**
se tornam cotistas do RVBI11

Cotas ↑

RVBI

HGFF11

BPFF11

Fundos são
liquidados

Para mais informação acesse o [edital de convocação](#) e o [material de apoio](#)

1. Considera o desconto de IR retido na fonte sobre ganho de capital.

2. OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS EM CONJUNTO DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL.

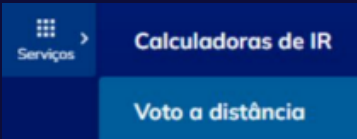
Fonte: Patria. Informações referentes a abr/25.

Cotistas do HGFF11

Saiba como votar!

PATRIA

Passo a passo via [B]³

- 1 Acesse o site da B3:
<https://www.investidor.b3.com.br/login>
- 2 Primeiro acesso: clique em “**IR PARA O PRIMEIRO ACESSO**” e crie seu login. Já tem login cadastrado? Insira o seu **CPF/CNPJ** e senha para fazer o login
- 3 Dentro do Portal, acesse a seção “**Serviços**” à esquerda da tela. Em seguida, selecione “**Voto à distância**”

- 4 Vá para “**Assembleias em Aberto**” e vote!

Passo a passo via cuore

- 1 Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave:
contact@cuoreplatform.com
- 2 Abra os e-mails referentes aos fundos que você é cotista
- 3 Clique no link e acesse a plataforma com os últimos **4 dígitos do seu CPF**
- 4 Vote nas matérias da Assembleia e envie seu voto

Para mais opções de voto, consulte o “[Edital de Convocação](#)”.

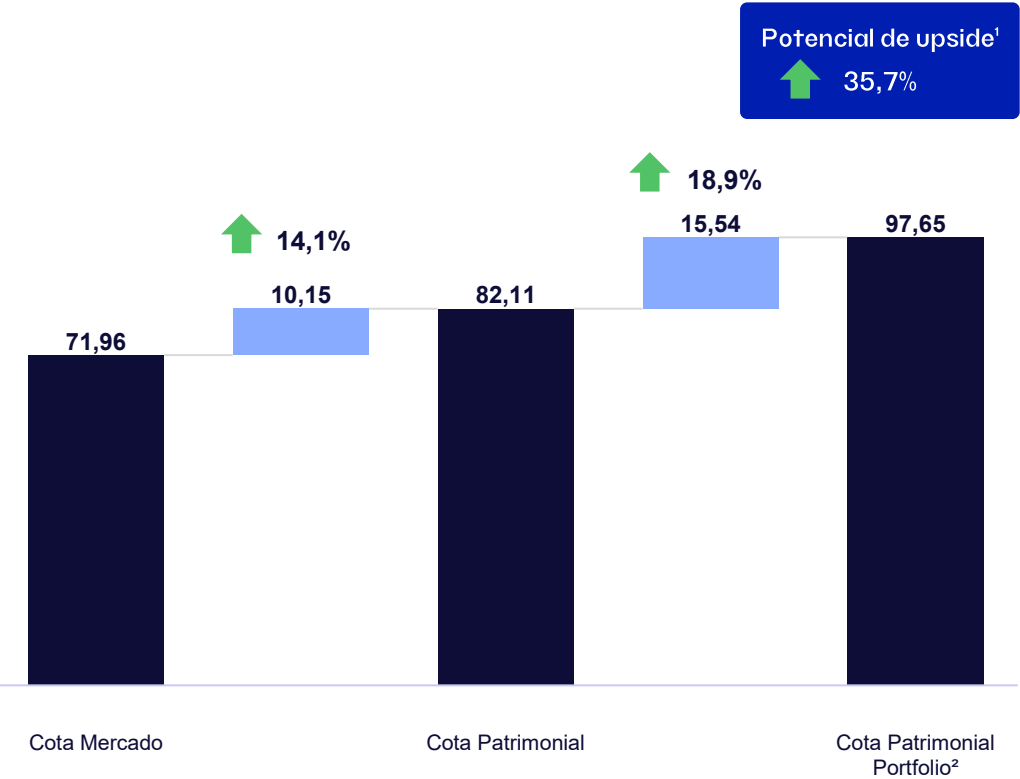
Seu voto é importante!

Mais de 1 milhão de investidores são cotistas do Patria. Faça parte você também!

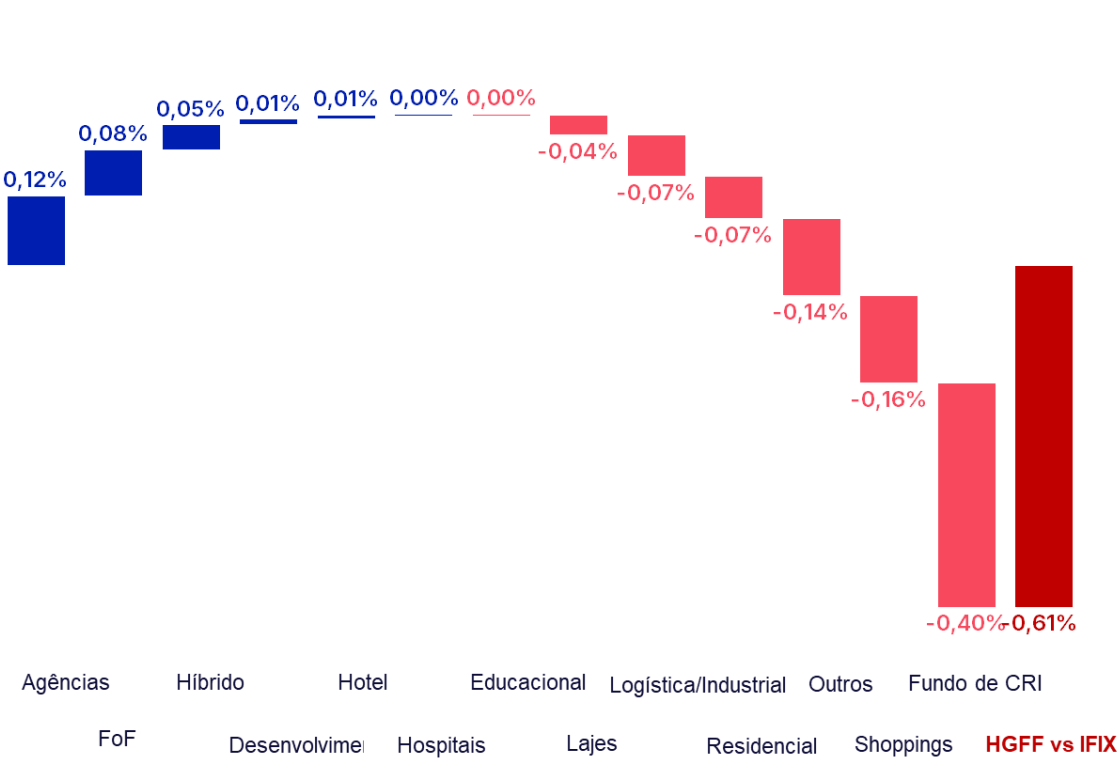
MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

Encerramos o mês de maio com 93,6% do PL do HGFF11 alocado em 35 fundos imobiliários. Não realizamos movimentações relevantes durante o mês.

Potencial de Upside*



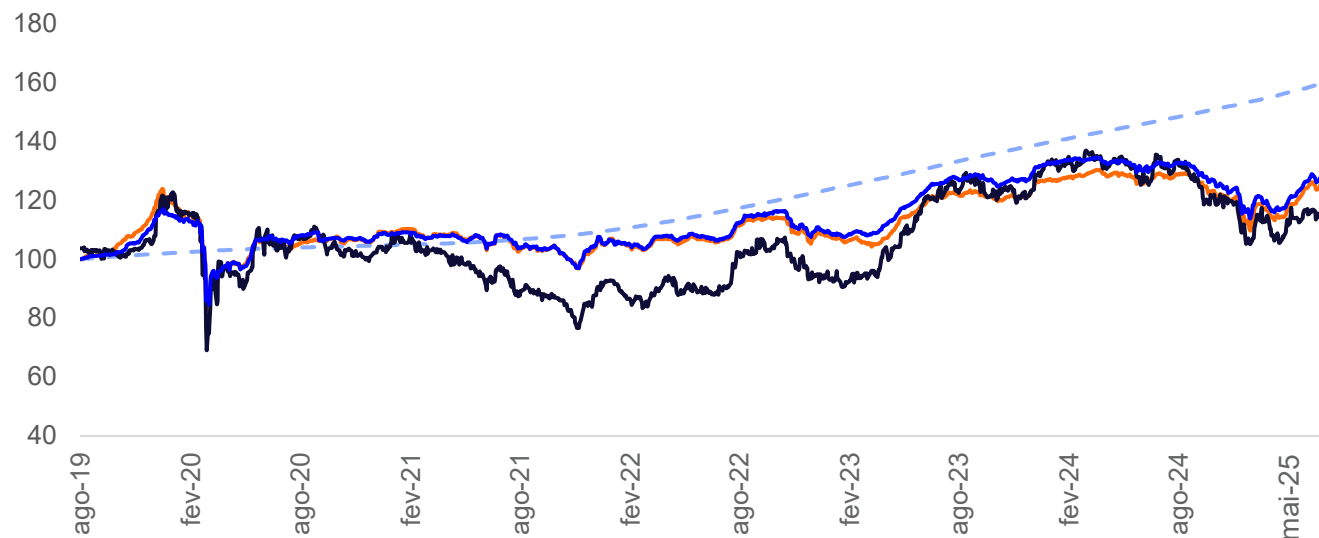
Performance Mensal Setorial HGFF11 (Carteira FII vs IFIX)



*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.)
■ HGFF11 ¹	-0,1%	7,2%	18,9%	3,1%
■ HGFF11 Cota PL Ajustada ²	0,8%	9,3%	32,5%	5,0%
■ CDI Bruto	1,1%	5,3%	62,0%	8,8%
■ IFIX	1,4%	11,1%	31,8%	4,9%

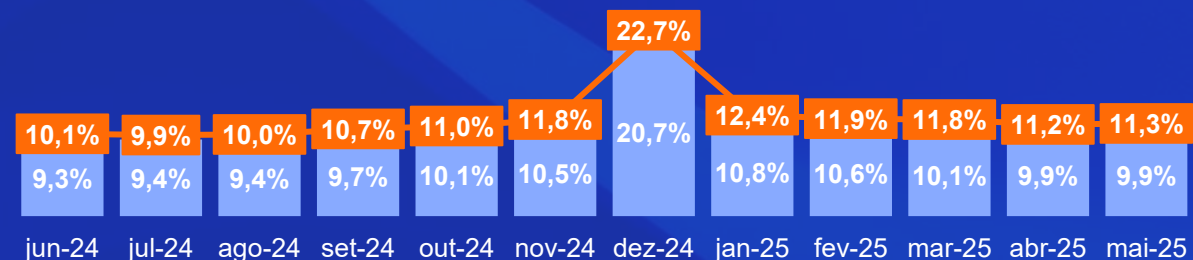
Distribuições (R\$/cota)

Média 12M | R\$ 0,75



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

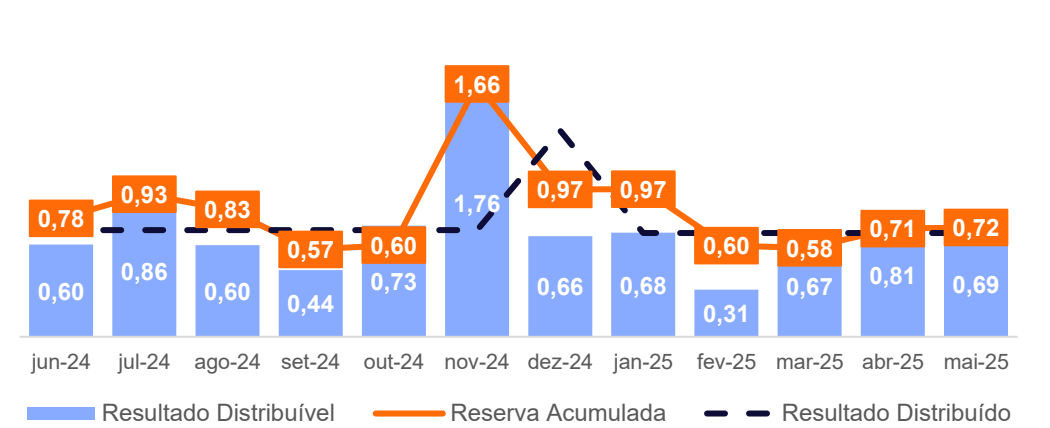
	ABR-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	2.011.405	0,70	9.905.379	26.954.344
Juros e Correção Monetária (CRI)	24.452	0,01	128.854	316.836
Receita não recorrente ¹	(5)	(0,00)	(750.375)	(989.818)
Receitas - Total	2.035.852	0,71	9.283.858	26.281.362
Despesas - Total	(192.671)	(0,07)	(802.049)	(2.165.942)
Resultado Financeiro Líquido	126.208	0,04	540.214	1.067.197
Resultado Distribuível	1.969.389	0,69	9.022.022	25.182.617
Resultado Distribuído	1.947.246	0,68	9.736.230	25.629.193

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

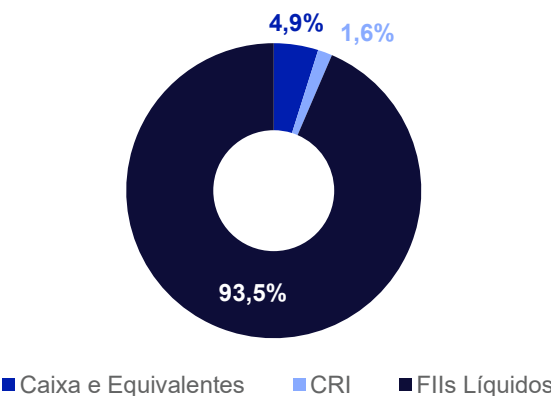


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

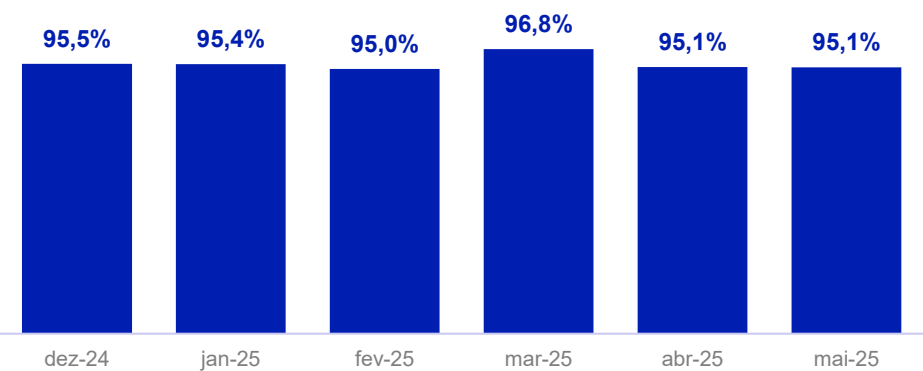


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

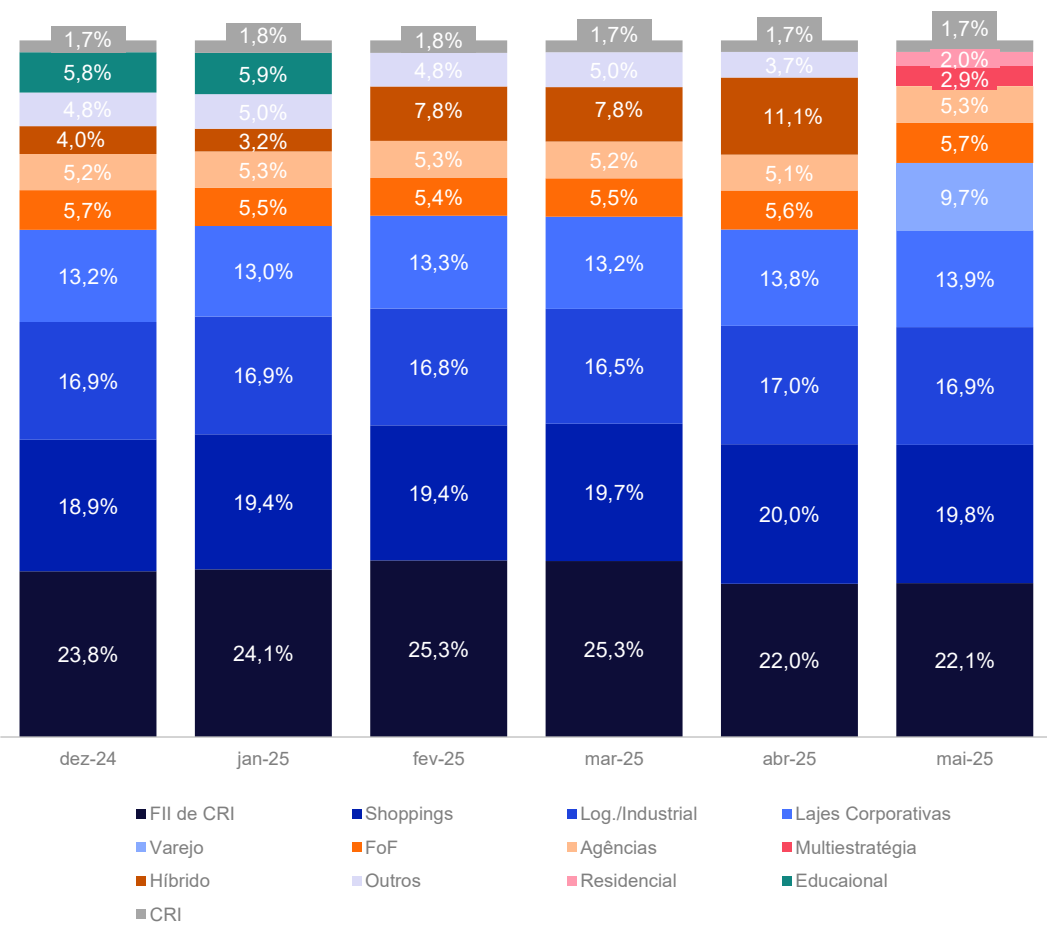
Alocação por Ativo Imobiliário (%PL)¹



Alocação em Ativos Alvo (%PL)

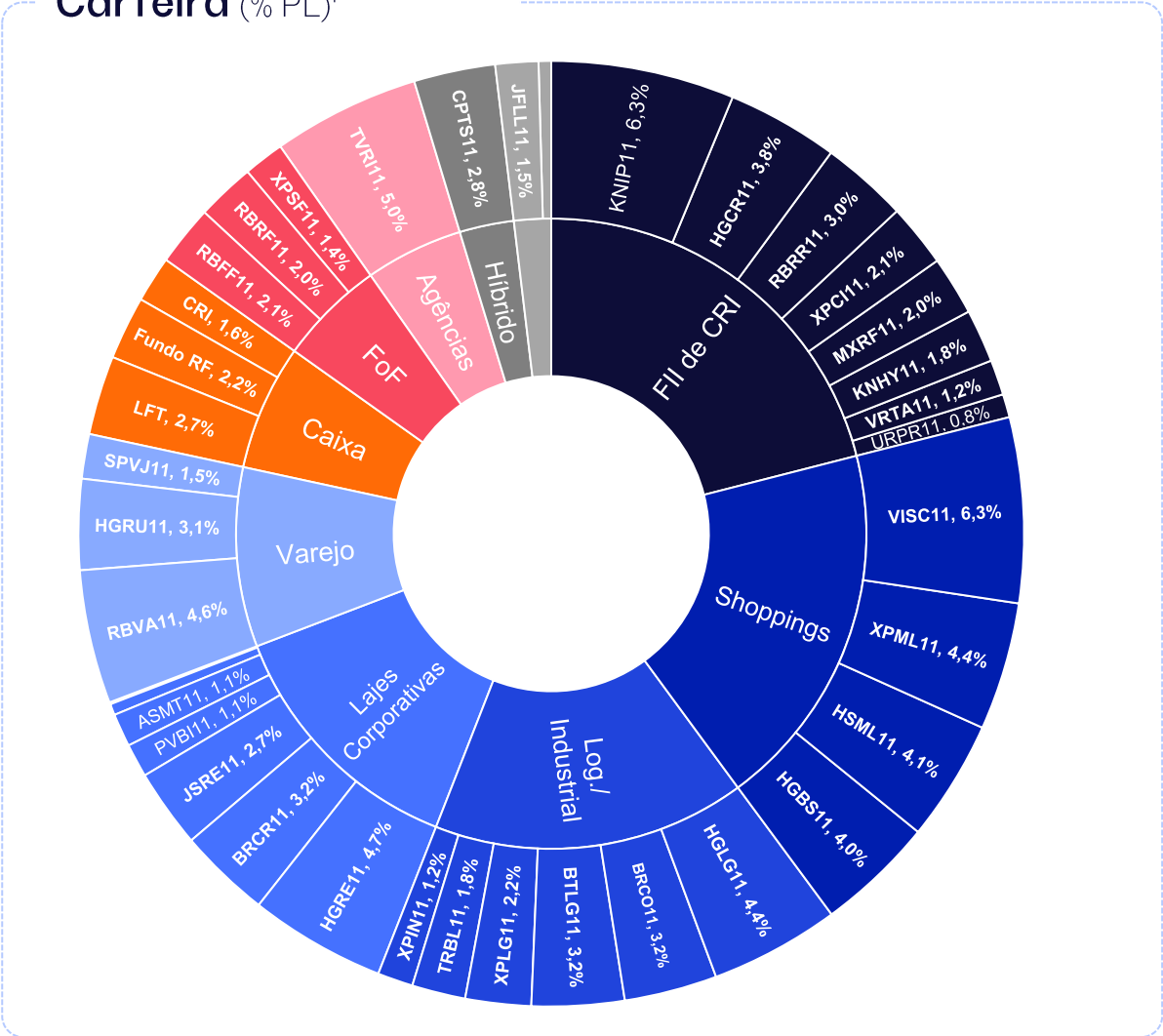


Exposição por Setor (% Ativos Alvo)²

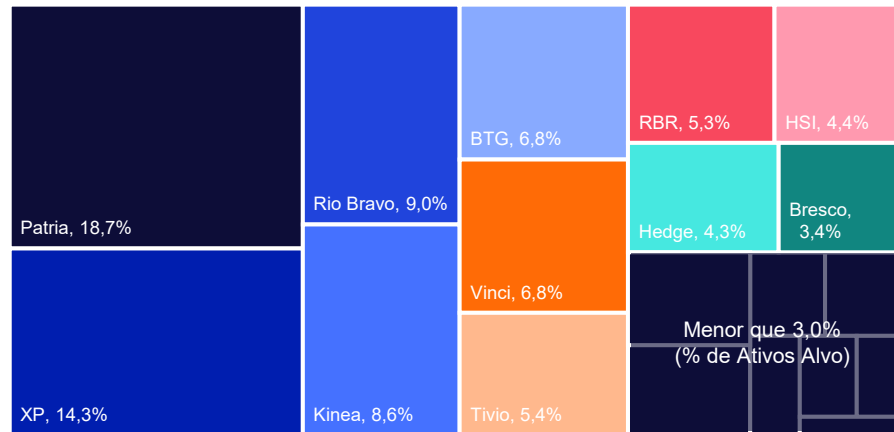


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Caixa líquido de provisões ²Neste mês revisamos a classificação gerencial padrão, resultando na mudança da classe de alguns fundos.

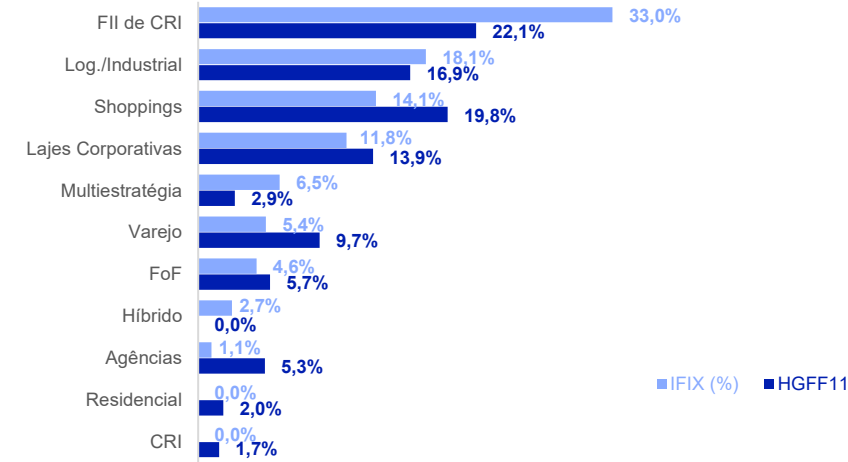
Carteira (% PL)¹



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.

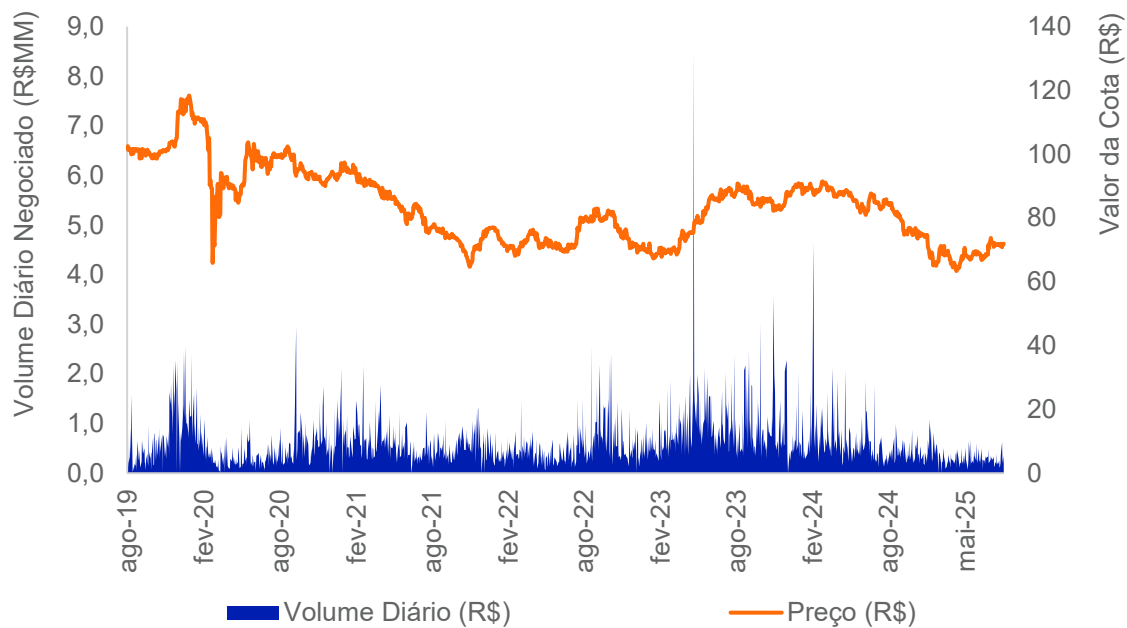
Detalhamento de CRI

#	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	2.258.765	0,96%	Office	2094	SP/RJ	RBCAPITALSEC	22G0282333	IPCA	8,85%	8,52%	10,80%	1,94	Jul-27	64,0%	AF/CF
2	BR12 SUB	1.469.335	0,62%	Office	1335	SP/RJ	RBCAPITALSEC	22G0282305	IPCA	8,85%	8,52%	9,65%	1,94	Jul-27	64,0%	AF/CF

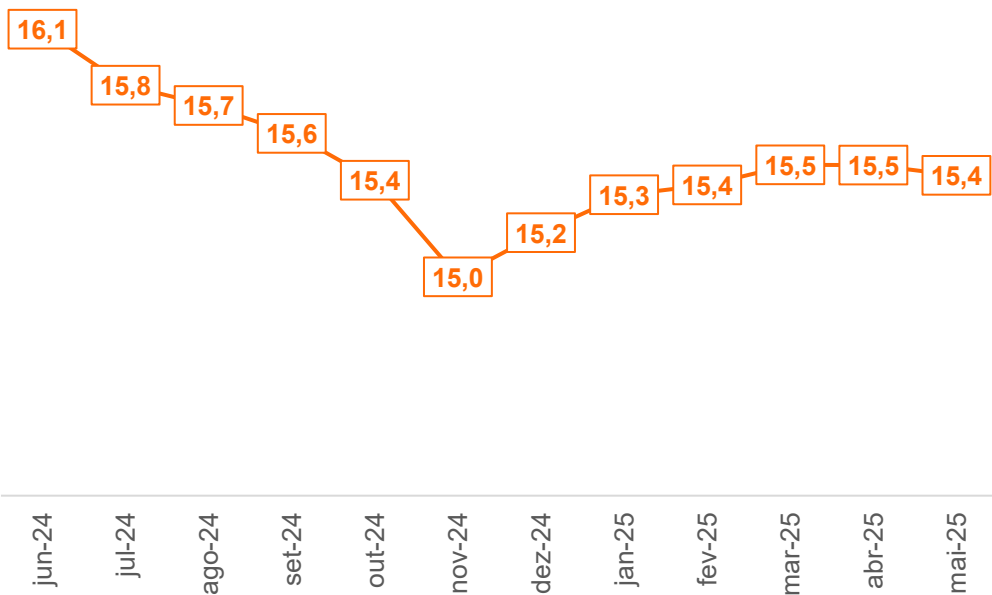
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Mai-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	0,26	0,28	0,39
Giro	2,6%	14,5%	45,5%



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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Voto Proferido	Resultado da Matéria
12-May-25	JSRE11	(i) Aprovar	(i) Aprovar
16-May-25	JFLL11	(i) Aprovar (ii) Aprovar (iii) Aprovar (iv) Aprovar (v) Aprovar (vi) Aprovar	(i) Aprovar (ii) Aprovar (iii) Aprovar (iv) Aprovar (v) Aprovar (vi) Aprovar
28-May-25	YUFI11	(i) Aprovar (ii) Aprovar (iii) Aprovar	(i) Aprovar (ii) Aprovar (iii) 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\$ 23 bilhões sob gestão¹



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

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

¹Não considera as transações com a Genial e Vectis dado que a conclusão depende da superação de condições precedentes e aprovações em assembleia dos respectivos Fundos e CADE. Fonte: Patria.



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.

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved