

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Agosto 2025

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimento do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

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

Início das Atividades

Abril 2018

Código de Negociação

HGRU11

CNPJ

29.641.226/0001-53

Cotas Emitidas

23.238.024

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Multicategoria

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,7% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo

Taxa de Performance*

20% do que exceder 5,5% a.a. da cota de integralização atualizada pelo IPCA.

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



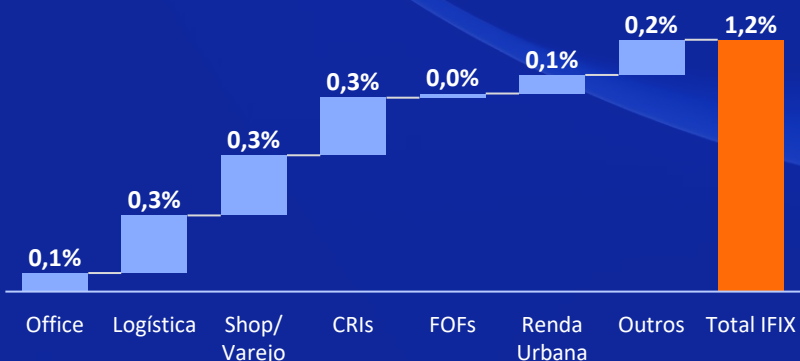
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	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

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE PORTFÓLIO:

- Em 27/08/2025, o HGRU11 firmou compromisso de venda referente ao ativo Pernambucanas Poços de Caldas, por R\$ 14,3 milhões, valor 22,8% superior ao investimento total. A transação gerou lucro em regime de caixa de R\$ 2,65 milhões (R\$ 0,11/cota). [Clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,09/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,85/cota**. Neste mês, o Fundo recebeu a **primeira parcela referente a venda da Loja Pernambucanas de Poços de Caldas**, no valor de R\$ 7,3 milhões que gerou um **resultado não recorrente de aproximadamente R\$ 0,06/cota**. Referente à venda, ainda restam mais duas parcelas de R\$ 3,5 milhões a serem pagas, respectivamente, após 12 e 24 meses – sendo que a 2ª parcela será corrigida pelo IPCA. As duas parcelas passaram a integrar o quadro “Parcelas a Receber” na página 9 do relatório gerencial.
- Conforme informado no último relatório, estabelecemos **um novo patamar de rendimentos** para o semestre, desta forma que o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,95/cota**, pago no dia 12 de setembro.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não **houve movimentações de locatários** nos ativos ao longo do mês. Desta forma, ao final do mês, a **vacância física do Fundo era de 0,8%**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 9,7 anos.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 3,0 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 127,82

Valor de Mercado*

R\$ 2,9 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 125,00

P/VP*

0,98x

ADTV*

R\$ 3,0 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

9,1% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2025

- Conforme informado anteriormente, o time comercial segue acompanhando o processo de devolução da Loja Mineirão Rio Branco, que deve ocorrer nos próximos meses após o término das obras de adequação.
- Nos últimos meses, iniciamos a revisão dos aluguéis de seis lojas locadas para o grupo DMA, cujos valores estavam defasados em relação ao mercado. A medida que avançamos nas tratativas, atualizaremos nos próximos relatórios detalhes sobre a adequação dos aluguéis.

DESENVOLVIMENTO:

- Ao longo do mês de agosto, a obra do ativo **Passeio Dutra alcançou o avanço físico acumulado de 94,8%**, com **conclusão prevista para meados de setembro**, e inauguração a ser definida nas próximas semanas. Os últimos ajustes incluem brinquedos, paisagismo e comunicação visual. Informações adicionais sobre esse empreendimento podem ser consultadas na seção "Obras e Desenvolvimentos ([clique aqui](#))".

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

O Fundo tem atualmente **5,9% de alavancagem financeira no portfólio**. Esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. O time de gestão acompanha a evolução da alavancagem de modo ativo. ([Clique aqui para saber mais](#)).

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

102

Nº de locatários

23

ABL (m²)*

602.451

WALE*

9,7 anos

Vacância Física*

0,8%

Vacância Financeira*

0,8%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

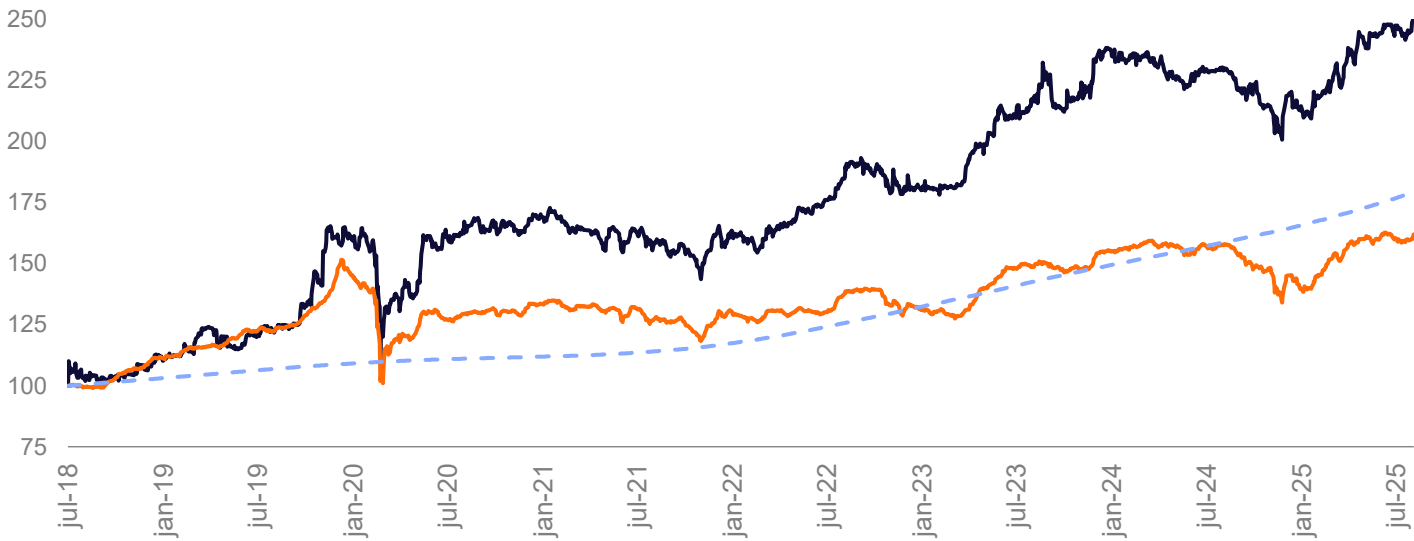
R\$ 4.451,6/m²

Aluguel Médio do Portfólio
(Educação/Varejo)*

R\$ 56,45 /m² / R\$ 30,86 /m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU11*	1,6%	14,2%	149,9%	14,0%
IFIX	1,2%	11,6%	61,9%	7,1%
CDI bruto	1,2%	9,1%	79,3%	8,7%

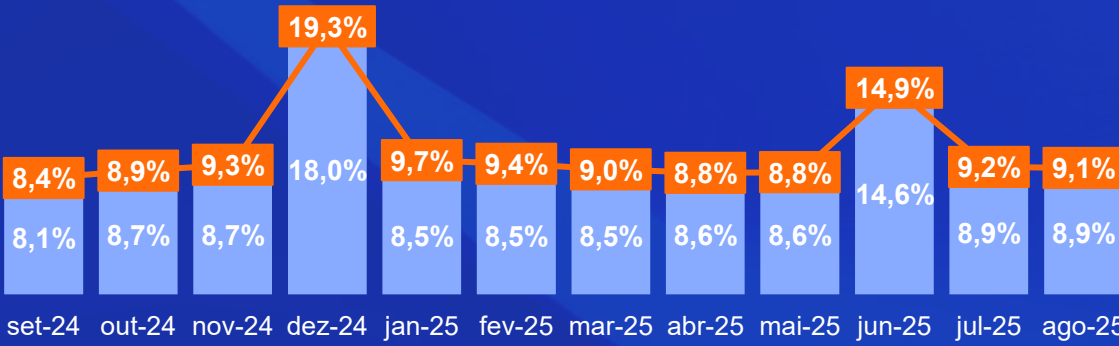
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,04



Dividend Yield*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



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

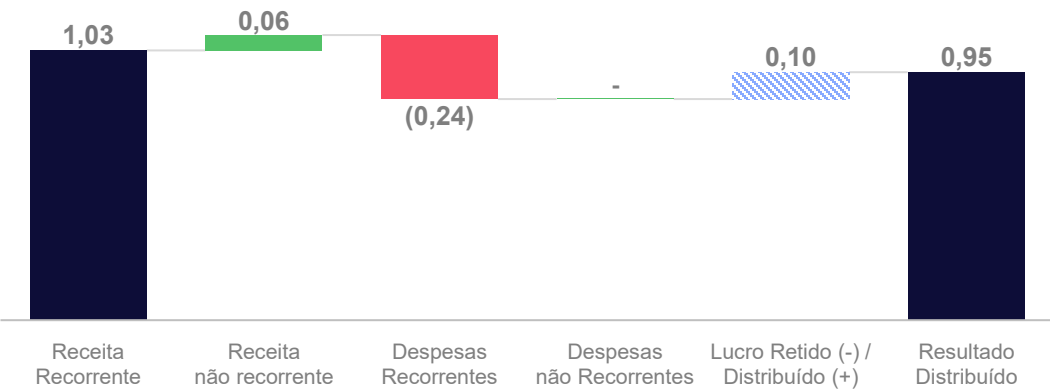
Resultado

Demonstração de Resultado (em R\$)

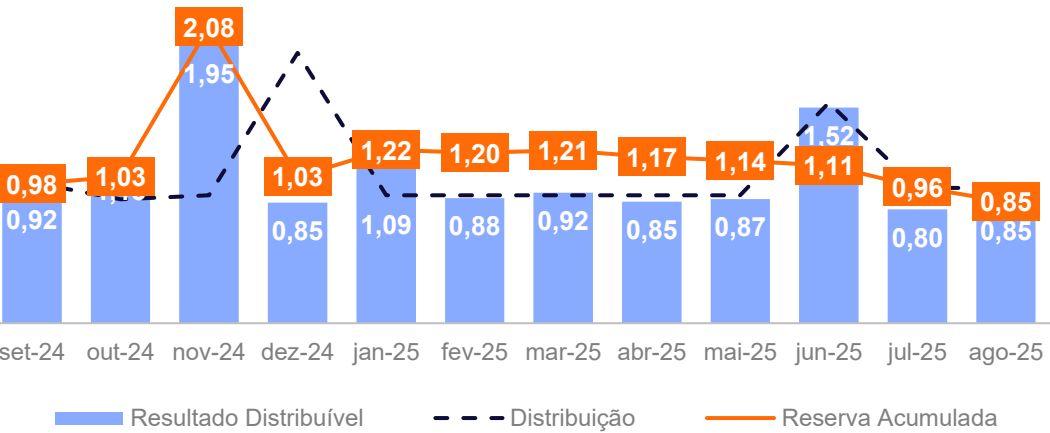
	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	21.045.260	0,91	176.001.916	247.413.416
Receitas Mobiliárias*	2.965.372	0,13	23.745.888	81.466.761
Receitas Extraordinárias	1.355.470	0,06	22.157.325	17.503.997
Receitas - Total	25.366.101	1,09	221.905.130	346.384.175
Despesas Imobiliárias*	(118.445)	(0,01)	(900.587)	(1.235.744)
Despesas Operacionais*	(4.028.235)	(0,17)	(28.428.902)	(40.156.057)
Despesas Financeiras*	(1.537.750)	(0,07)	(11.916.554)	(16.144.384)
Despesas - Total	(5.684.429)	(0,24)	(41.246.043)	(57.536.184)
Resultado Distribuível*	19.681.672	0,85	180.659.087	288.847.990
Resultado Distribuído	22.076.123	0,95	184.742.291	288.305.832

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



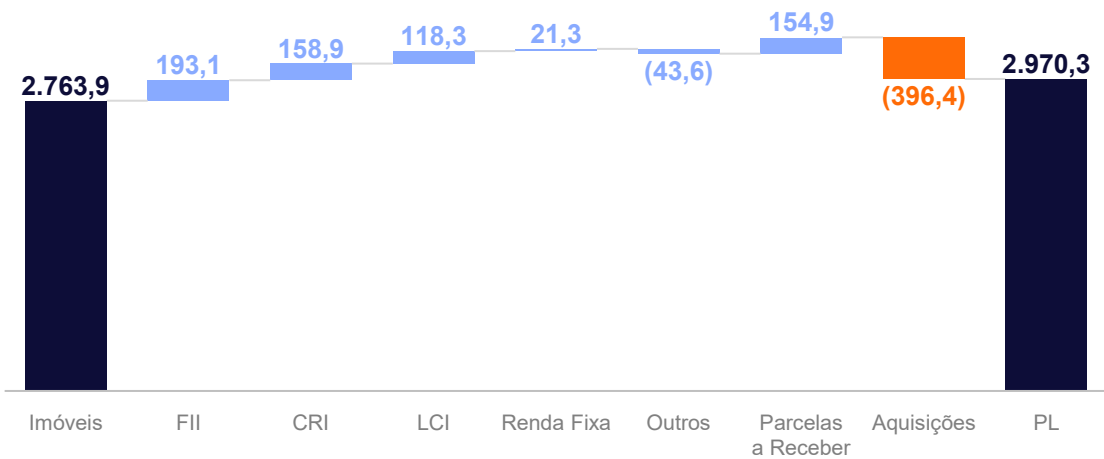
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 396 milhões referente à aquisições de imóveis, sendo R\$ 129 milhões a ser pago no curto prazo (até 12 meses), que estão sendo mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em LCI, renda fixa e CRI.



Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	Aquisições	ITBI Olinda II	(0,2)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro 12 meses e 24 meses	(38,6)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses Paulista 2.000	(11,0)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses Olinda II	(78,9)	(link)
Total (até 12 meses)			(128,8)	-
Mais de 12 meses	Aquisições	CRI Texas	(41,2)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(77,4)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(75,8)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(21,7)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Olinda II	(19,6)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfóio SPVJ11	(11,4)	(link)
Total (+ de 12 meses)	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,3)	(link)
			(267,6)	-

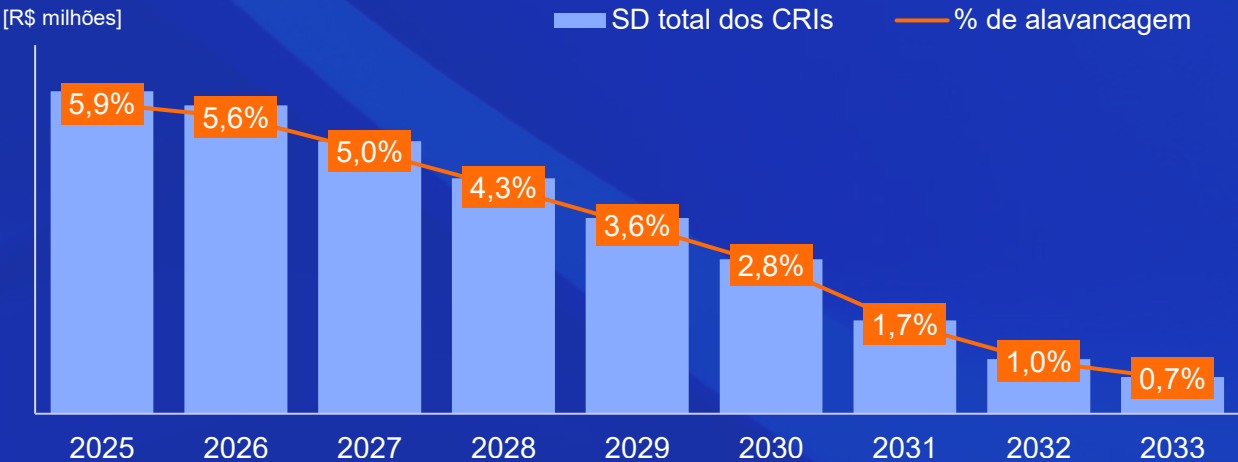
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Santo Alberto (12m)	49,3	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Pernambucanas Poços (12m)	3,5	(link)
Total (até 12 meses)			52,8	-
Mais de 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Santo Alberto (+12m)	98,6	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Pernambucanas Poços (+12m)	3,5	(link)
Total (+ de 12 meses)			98,6	-

*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#).
Fonte: Patria. Para mais informações sobre FIIs da carteira, [\(clique aqui\)](#).

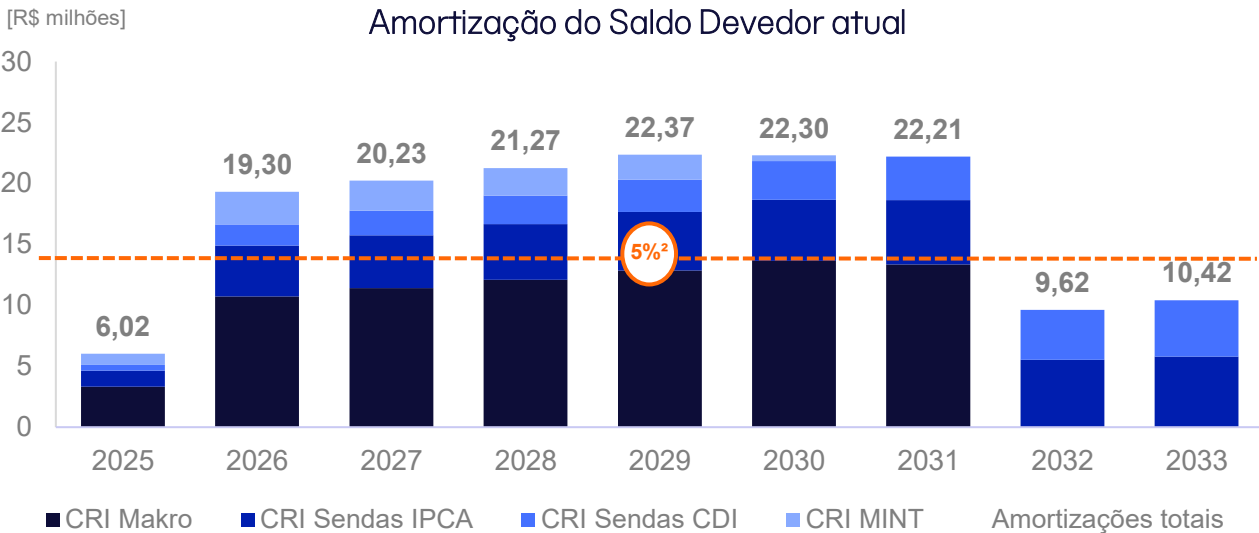
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 5,9% de alavancagem ao final de 2025 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento é saudável e compatível com a geração de resultados, tendo viabilizado o crescimento do portfólio sem comprometer a estrutura de capital.



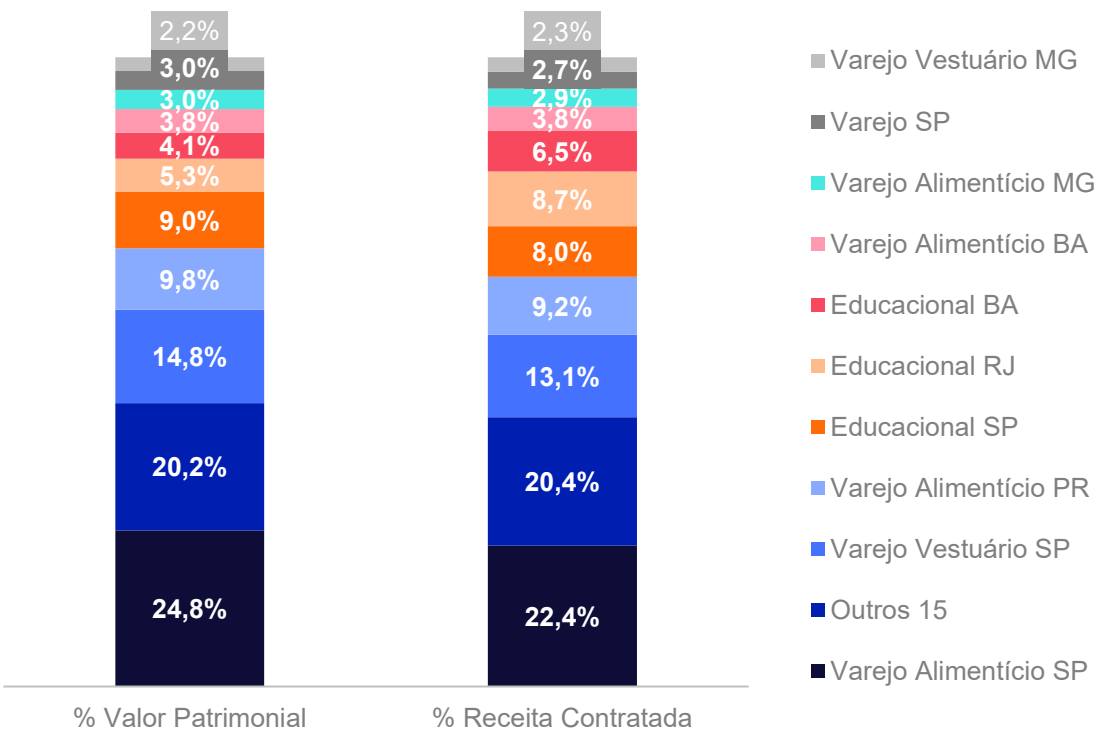
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	77,4	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	46,3	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,5	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	21,7	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

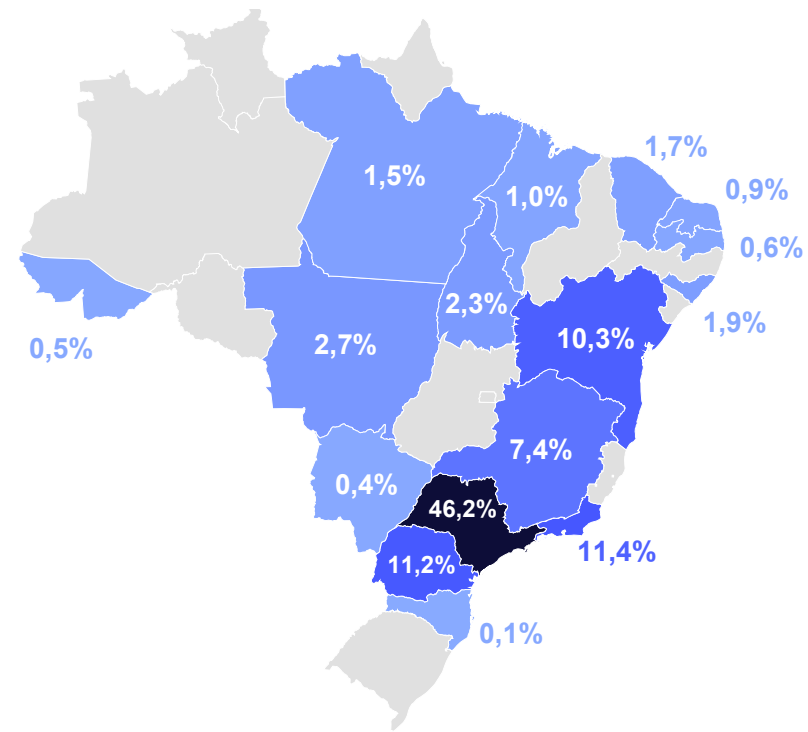


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



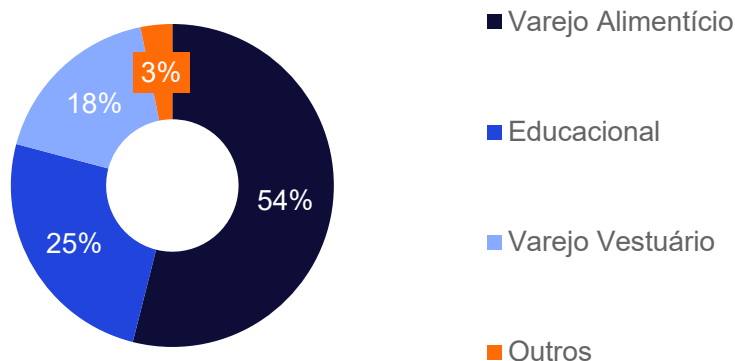
Distribuição Geográfica



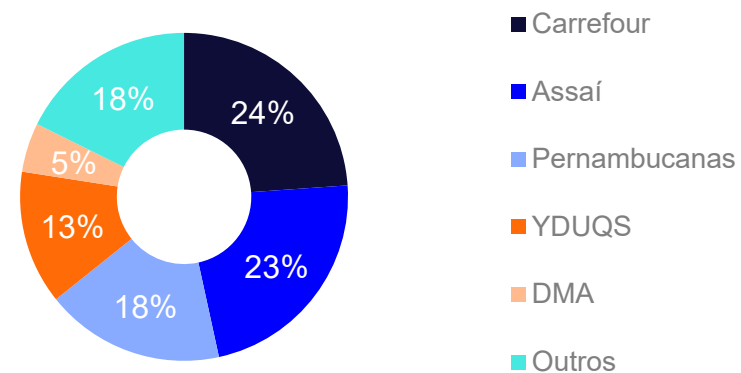
Portfólio com **103 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

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

Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



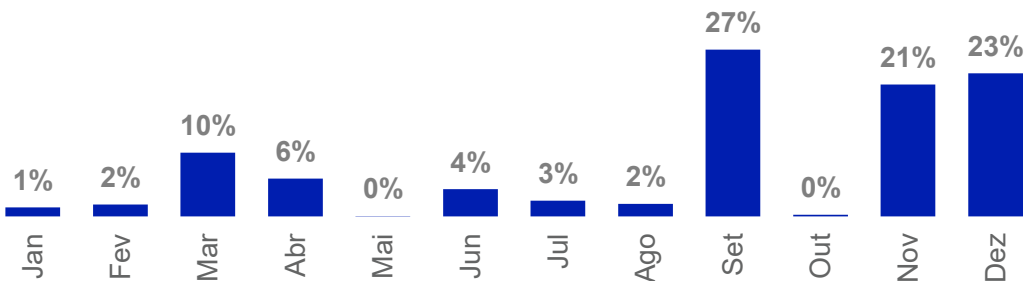
Alocação Natureza dos Contratos*



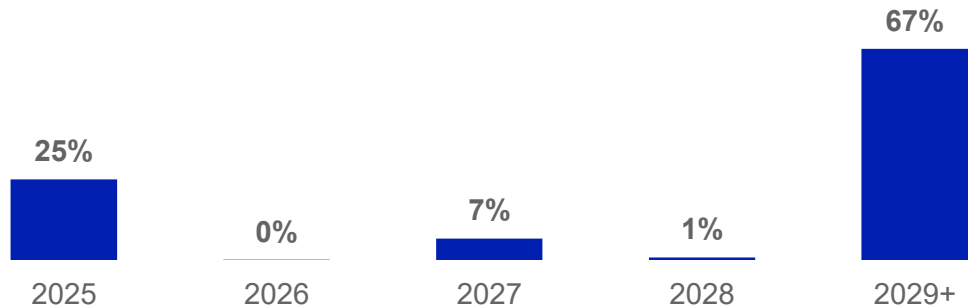
Alocação por Indexador



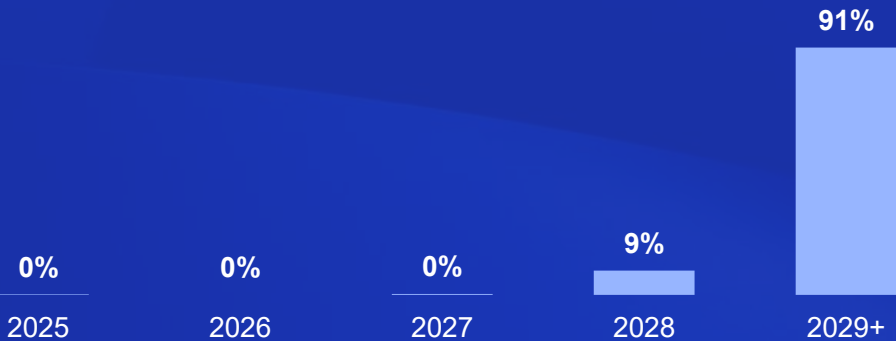
Mês de Reajuste



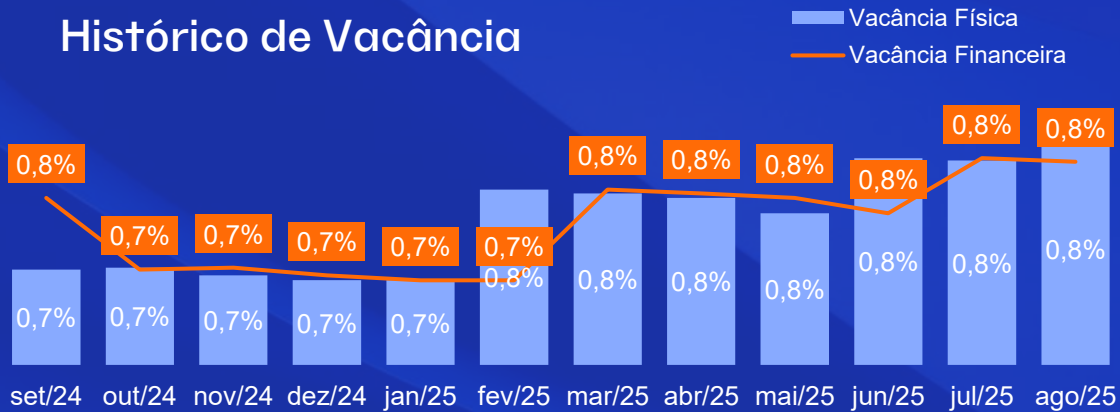
Concentração das Revisionais*



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 (4/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,5	4,85%
2	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	9,1	4,42%
3	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	9,1	4,20%
4	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	3,2	4,11%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,8	3,58%
6	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	9,1	3,26%
7	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	9,1	3,24%
8	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	14,2	3,06%
9	Dutra 107	Outros	100%	21.482	23,0%	0,0	3,03%
10	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	9,1	2,83%
11	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	6,2	2,70%
12	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	9,1	2,68%
13	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	16,0	2,63%
14	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,7	2,57%
15	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	14,2	2,40%
16	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	9,1	2,40%
17	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	14,2	2,26%
18	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	14,2	2,26%
19	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	9,1	2,19%
20	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	14,2	1,87%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,5	1,79%

*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 (5/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
22	Loja Sam's Club Granja Viana	Varejo Alimentício	100%	24.235	0,0%	9,1	1,63%
23	Loja Assaí Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	14,7	1,54%
24	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	14,2	1,52%
25	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	14,2	1,48%
26	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	12,3	1,41%
27	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,5	1,29%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,6	1,15%
29	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	11,2	1,09%
30	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	11,2	1,04%
31	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	9,2	1,03%
32	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	16,2	0,95%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,6	0,87%
34	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,8	0,81%
35	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	9,2	0,80%
36	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,7	0,79%
37	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,4	0,73%
38	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	34,3	0,69%
39	Pernambucas Tatuí	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	11,2	0,64%
40	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,6	0,63%
41	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,5	0,63%
42	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,5	0,63%

*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 (6/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Pernambucanas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	11,2	0,62%
44	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	13,6	0,61%
45	Pernambucanas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	11,2	0,60%
46	Pernambucanas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	9,2	0,59%
47	Pernambucanas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	11,2	0,52%
48	Pernambucanas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	11,2	0,43%
49	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	15,2	0,43%
50	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	11,2	0,43%
51	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	11,2	0,43%
52	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,8	0,42%
53	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	11,2	0,42%
54	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	11,2	0,42%
55	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	11,2	0,40%
56	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Elíseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	15,2	0,40%
57	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	11,2	0,40%
58	Pernambucanas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	11,2	0,40%
59	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	11,2	0,39%
60	Pernambucanas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	11,2	0,37%
61	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	11,2	0,34%
62	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	15,2	0,34%
63	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	5,2	0,33%

*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 (7/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
64	Pernambucas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	9,2	0,31%
65	Pernambucas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	11,2	0,31%
66	Pernambucas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	11,2	0,30%
67	Pernambucas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	9,2	0,29%
68	Pernambucas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	11,2	0,28%
69	Pernambucas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	13,2	0,25%
70	Pernambucas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	9,2	0,25%
71	Pernambucas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	11,2	0,24%
72	Pernambucas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	11,2	0,24%
73	Pernambucas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	7,2	0,22%
74	Pernambucas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	13,2	0,22%
75	Pernambucas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	9,2	0,21%
76	Pernambucas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	7,2	0,21%
77	Pernambucas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	7,2	0,21%
78	Pernambucas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	7,2	0,18%
79	Pernambucas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	13,2	0,18%
80	Pernambucas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	7,2	0,16%
81	Pernambucas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	11,2	0,16%
82	Pernambucas Campo Mourão	Varejo Vestuário	100%	1.132	0,0%	9,2	0,16%
83	Pernambucas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	13,2	0,16%
84	Pernambucas Machado	Varejo Vestuário	100%	1.008	0,0%	5,2	0,15%

*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 (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➡

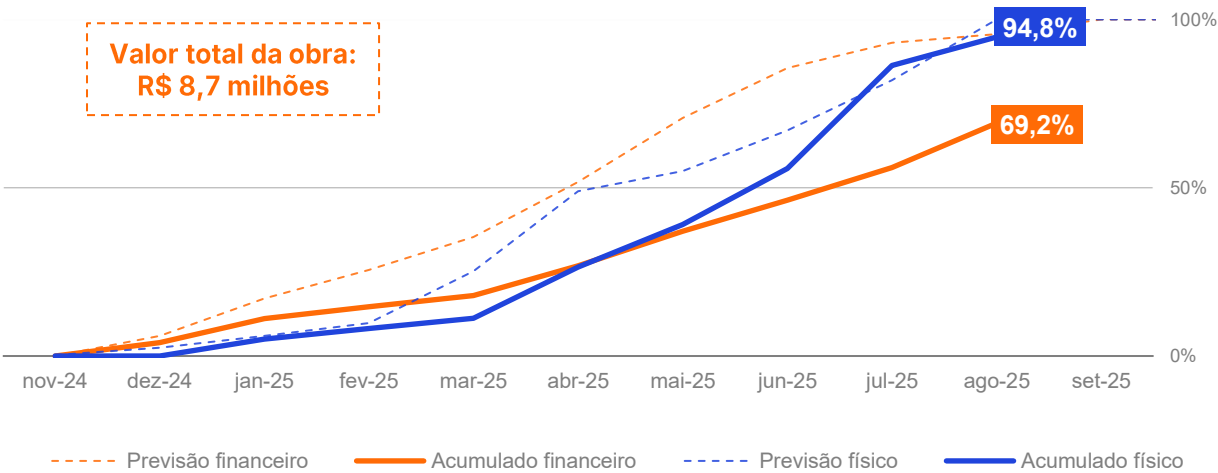


#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	7,2	0,15%
86	Pernambucas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	5,2	0,15%
87	Pernambucas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	7,2	0,15%
88	Pernambucas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	15,2	0,15%
89	Pernambucas Guaíra	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	5,2	0,15%
90	Pernambucas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	5,2	0,14%
91	Pernambucas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	15,2	0,14%
92	Pernambucas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	7,2	0,14%
93	Pernambucas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	5,2	0,13%
94	Pernambucas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	11,2	0,13%
95	Pernambucas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	11,2	0,13%
96	Pernambucas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	5,2	0,13%
97	Pernambucas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	15,2	0,13%
98	Pernambucas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	5,2	0,12%
99	Pernambucas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	5,2	0,12%
100	Pernambucas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	5,2	0,10%
101	Pernambucas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	5,2	0,10%
102	Pernambucas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	11,2	0,08%
Total				602.451	0,8%	9,7	100%

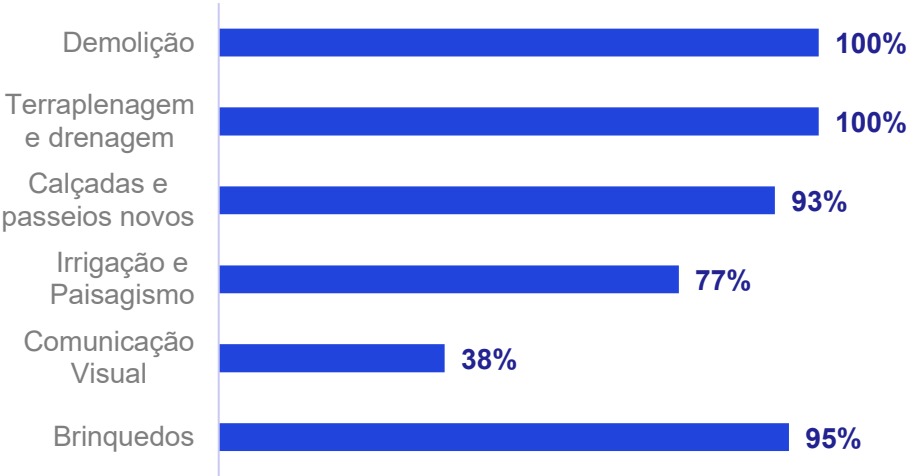
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Curva de fluxo-financeiro da obra



Evolução de obra

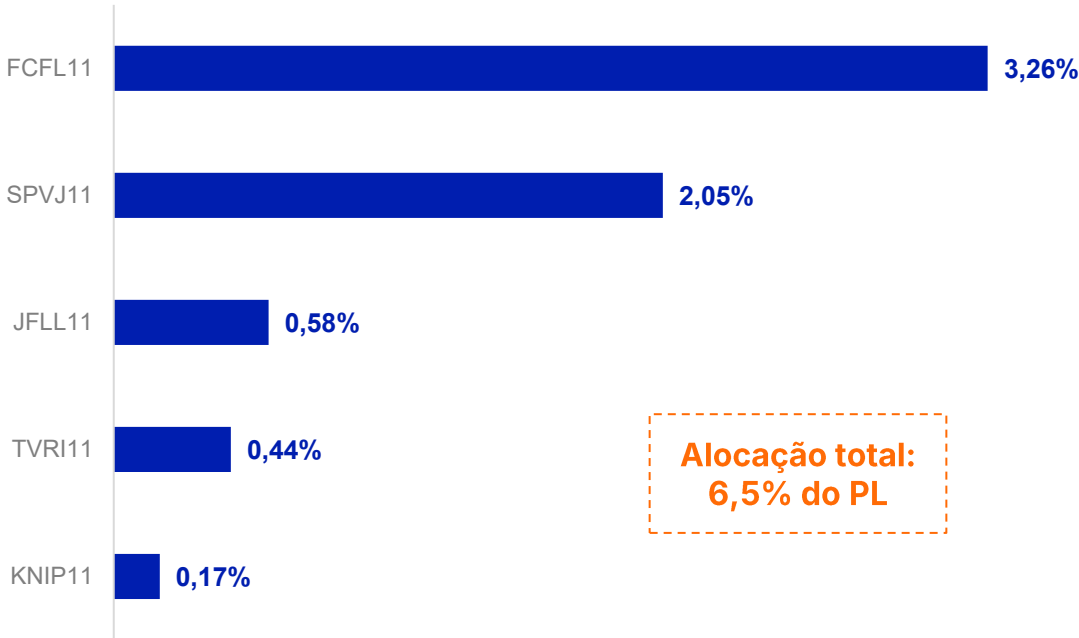


Em agosto a obra alcançou o avanço físico de 94,8%. O prazo de conclusão foi postergado para meados de setembro, pois a instalação dos brinquedos novos demandou um tempo maior do que o previsto, além de que o plantio do paisagismo e a instalação da comunicação visual vem demandando uma revisão mais detalhada para que o complexo seja inaugurado de maneira satisfatória. Os novos revestimentos da fachada em frente à rodovia já foram executados, faltando apenas os testes de iluminação e o letreiro novo de identificação do "Passeio Dutra". O evento de inauguração está sendo organizado pela equipe do condomínio e está previsto para ocorrer entre o final de Setembro e o início de Outubro.

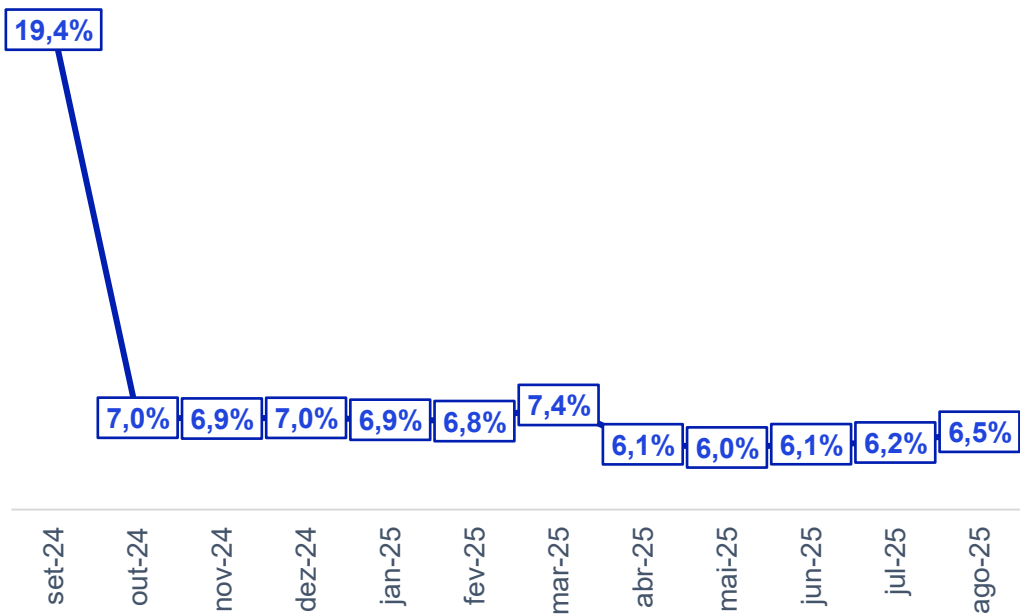
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários, composta de 5 FIs. As principais posições se encontram em FCFL11 e SPVJ11, ambos fundos monoativos um representado por uma empreendimento educacional locado ao Insper e outro um complexo de varejo locado principalmente para o Assai respectivamente.

Carteira FI – Alocação (% do PL)



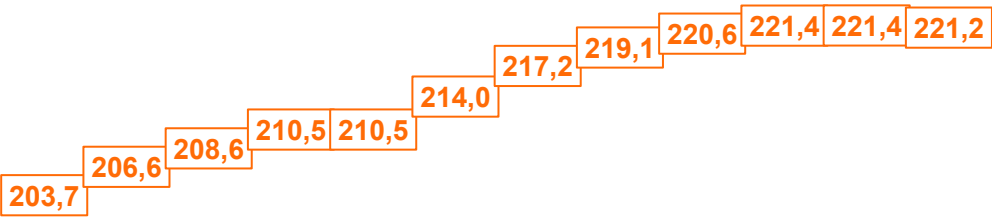
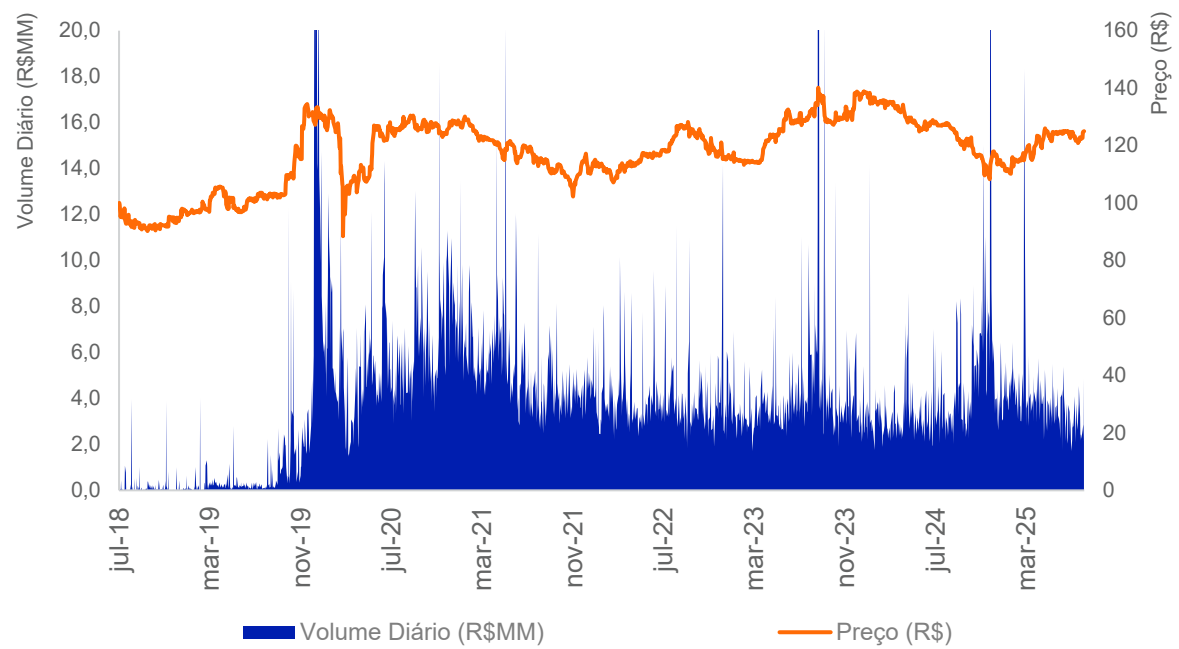
Alocação em FI (% do PL)



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



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

	AGO-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	3,0	3,8	4,4
Giro*	2,2%	22,9%	40,2%

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

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 FIIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



20 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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.

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved