

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Setembro 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

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

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Multicategoria

*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*	Varição Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,09/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,83/cota**. O **rendimento anunciado foi de R\$ 0,95/cota**, em linha com os últimos meses, a ser pago no dia 14 de outubro.

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.
- 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.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 3,0 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 128,16

Valor de Mercado*

R\$ 2,9 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 126,91

P/VP*

0,99x

ADTV*

R\$ 4,3 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

9,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2025

DESENVOLVIMENTO:

- Ao longo do mês de setembro, a obra do ativo **Passeio Dutra alcançou o avanço físico acumulado de 98,6%**, com **conclusão prevista para meados de outubro**. Os últimos ajustes incluem a aplicação do piso emborrachado na área dos 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 **5,8% 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

24

ABL (m²)*

602.415

WALE*

9,7 anos

Vacância Física*

0,8%

Vacância Financeira*

0,8%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

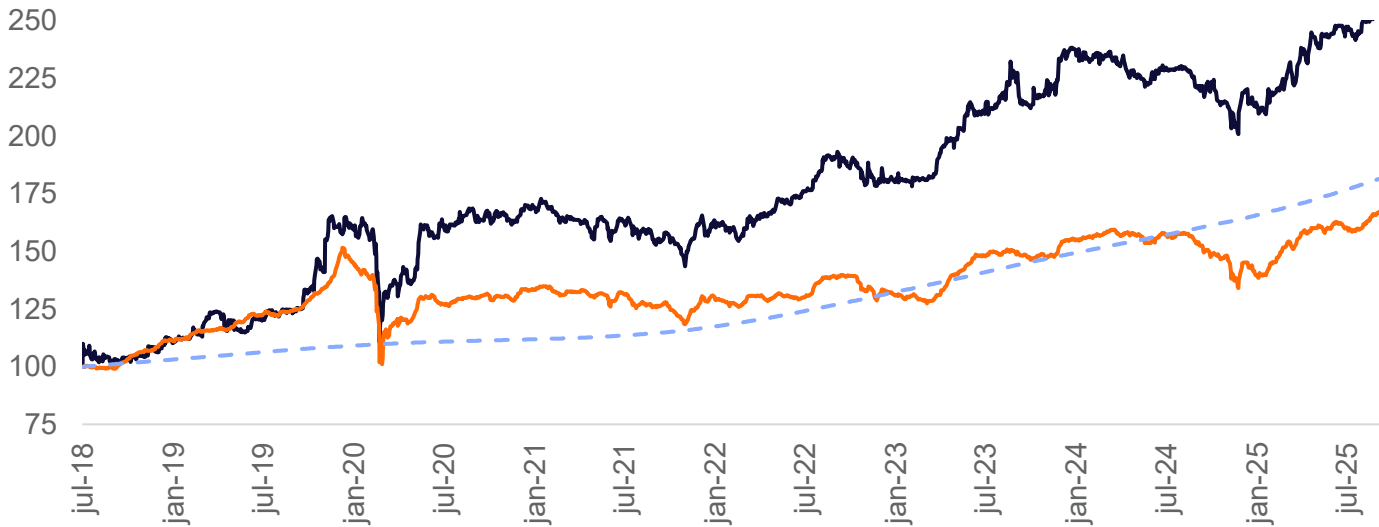
R\$ 4.541,9 /m²

Aluguel Médio do Portfólio
(Educação/Varejo)*

R\$ 56,66/m² / R\$ 30,94/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU111 ¹	2,3%	16,8%	155,6%	14,1%
IFIX	3,3%	15,2%	67,2%	7,5%
CDI Bruto	1,2%	10,4%	81,5%	8,8%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,05



Dividend Yield*

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



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

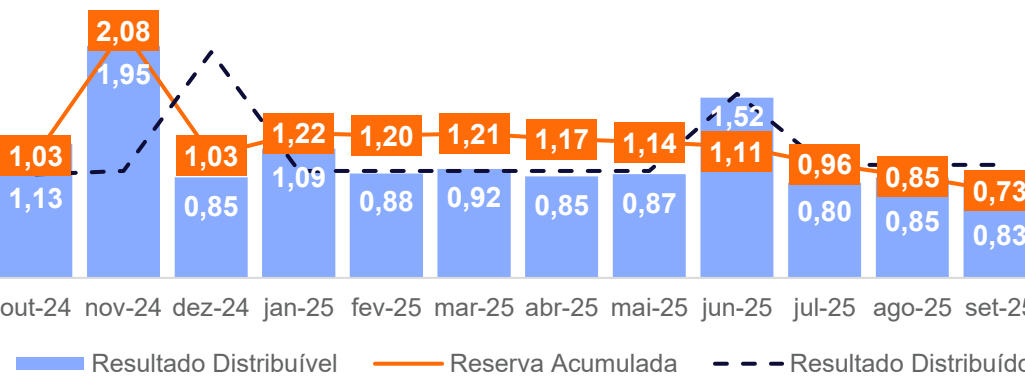
	SET-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	21.064.640	0,91	197.066.556	254.026.917
Receitas Mobiliárias*	2.703.289	0,12	26.449.177	78.470.708
Receitas Extraordinárias	1.448.022	0,06	23.605.347	18.672.237
Receitas - Total	25.215.951	1,09	247.121.080	351.169.862
Despesas Imobiliárias*	(119.408)	(0,01)	(1.019.995)	(1.260.967)
Despesas Operacionais*	(4.340.559)	(0,19)	(32.769.461)	(41.899.682)
Despesas Financeiras*	(1.554.670)	(0,07)	(13.471.225)	(16.917.386)
Despesas - Total	(6.014.638)	(0,26)	(47.260.681)	(60.078.035)
Resultado Distribuível*	19.201.313	0,83	199.860.400	291.091.827
Resultado Distribuído	22.076.123	0,95	206.818.414	292.118.335

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, [clique aqui](#)

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



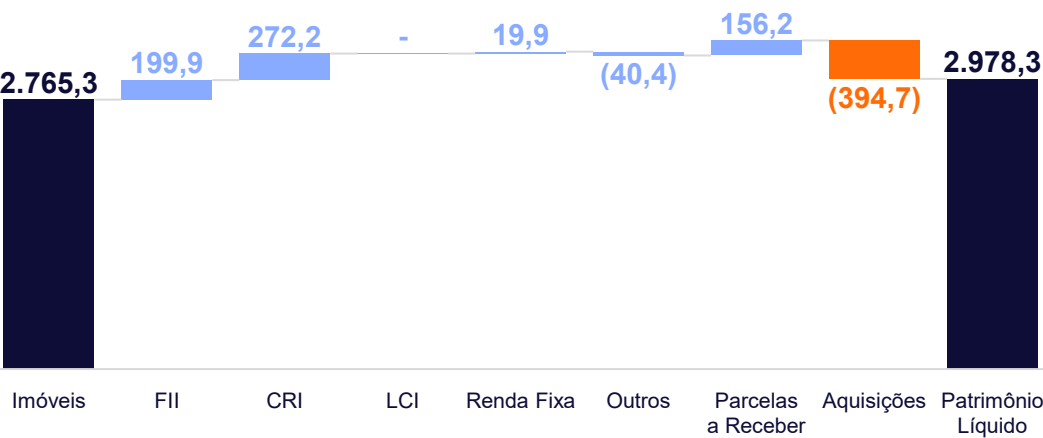
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 395 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	(11,1)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses Olinda II	(78,9)	(link)
Total (até 12 meses)			(128,8)	
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Texas	(41,0)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(76,6)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(75,3)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(21,4)	(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)
	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,4)	(link)
Total (+ de 12 meses)			(265,9)	

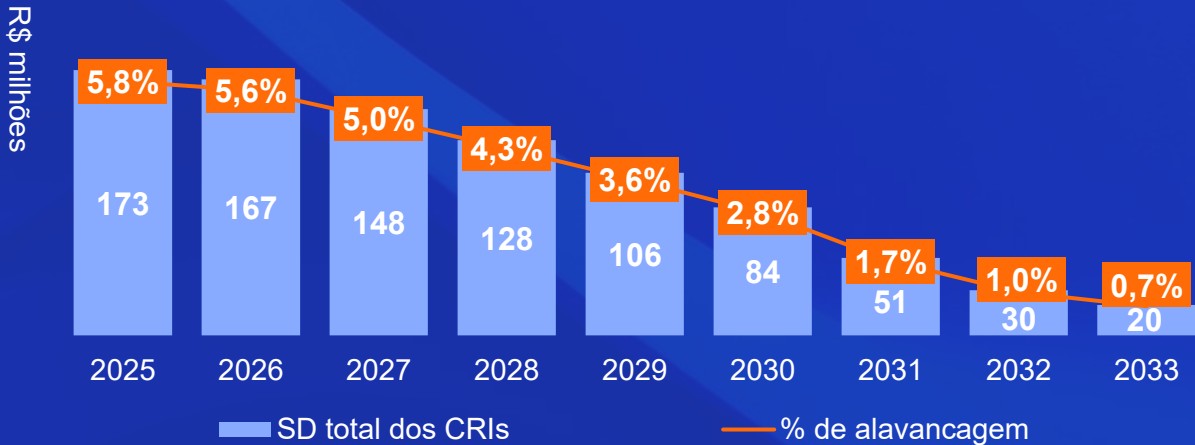
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto (12m)	49,7	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços (12m)	3,5	(link)
Total (até 12 meses)			53,2	
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto (+12m)	99,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços (+12m)	3,5	(link)
Total (+ de 12 meses)			99,5	

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

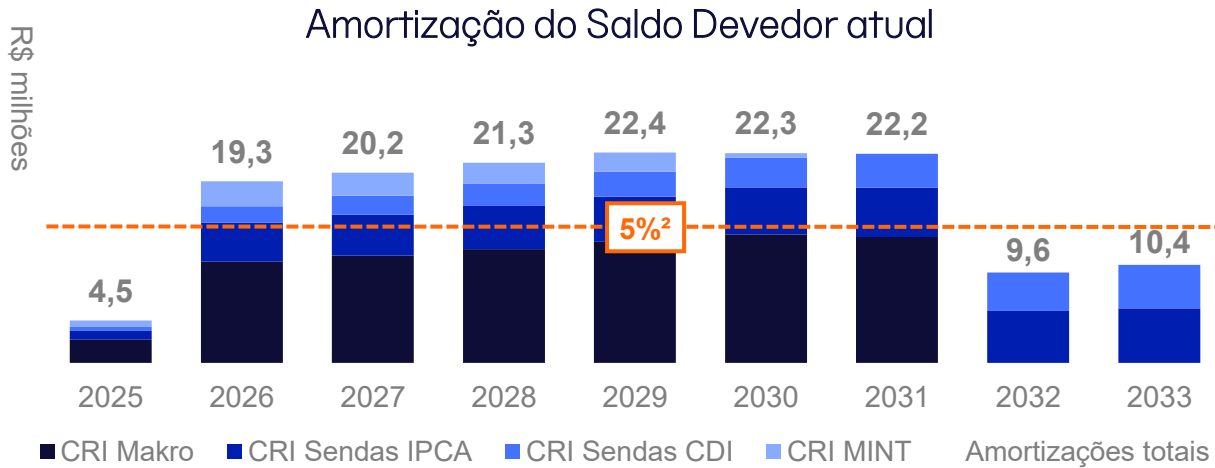
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 5,8% 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.



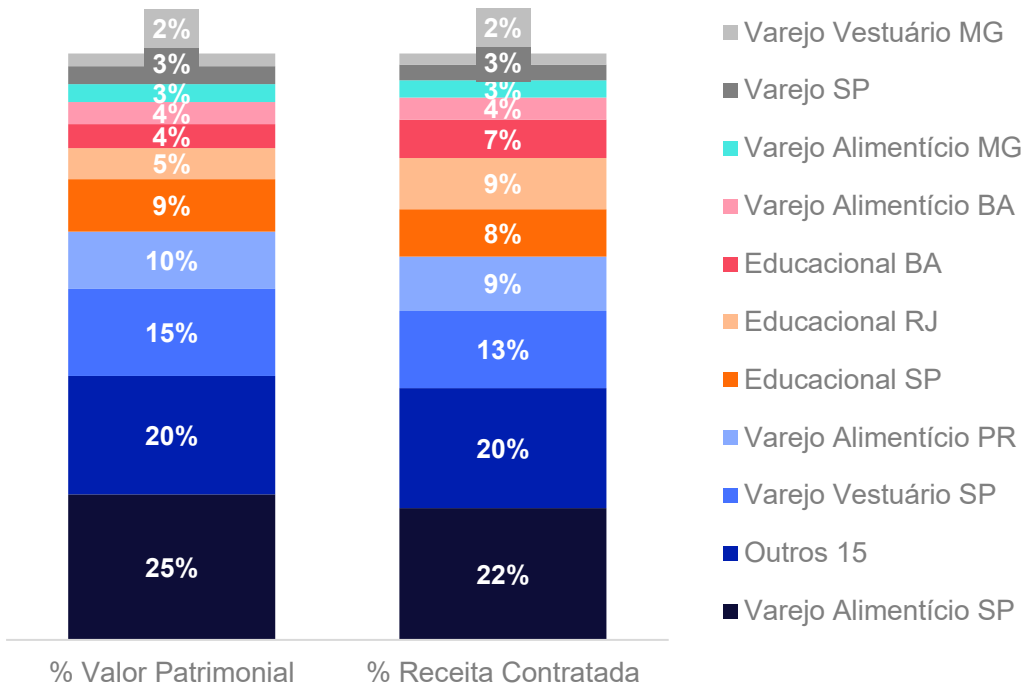
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	76,6	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	46,0	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,3	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	21,4	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

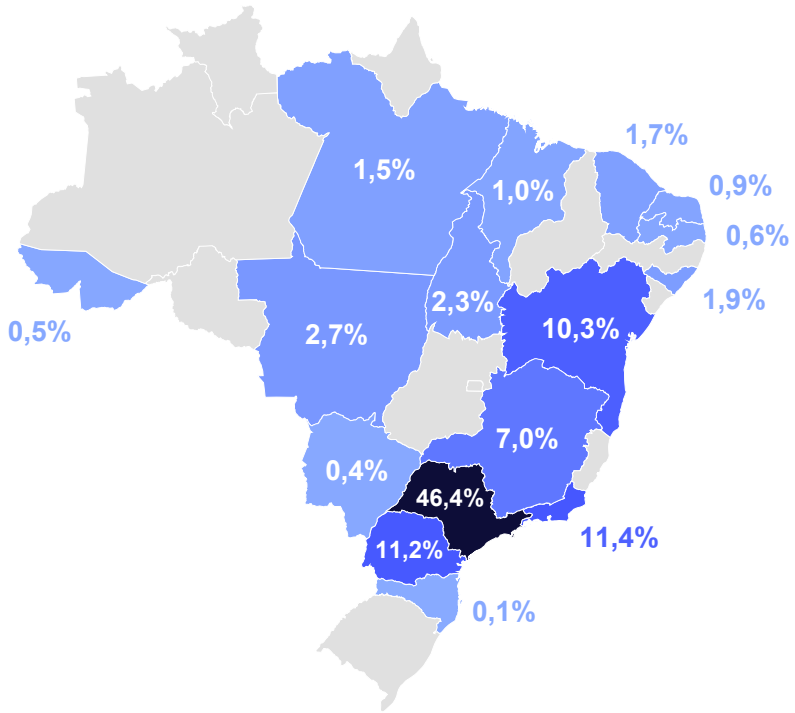


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



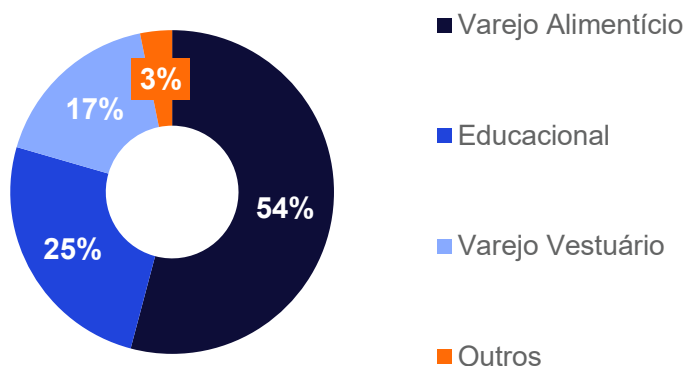
Distribuição Geográfica



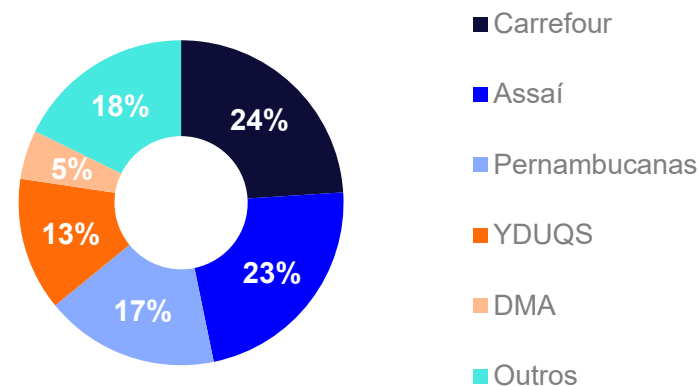
Portfólio com **102 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

*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



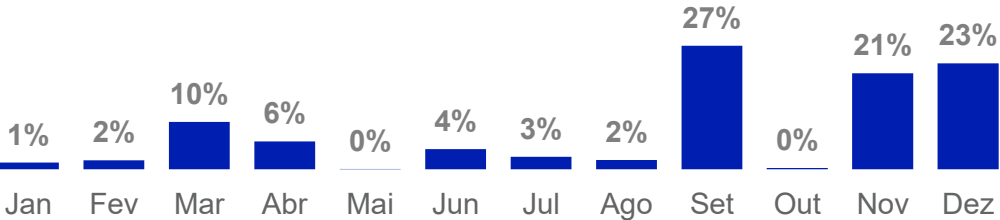
Alocação Natureza dos Contratos*



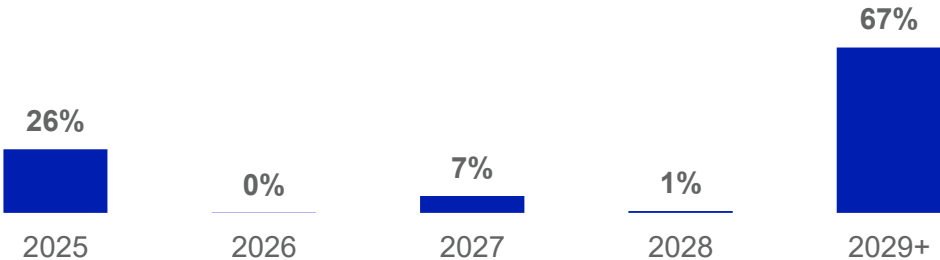
Alocação por Indexador



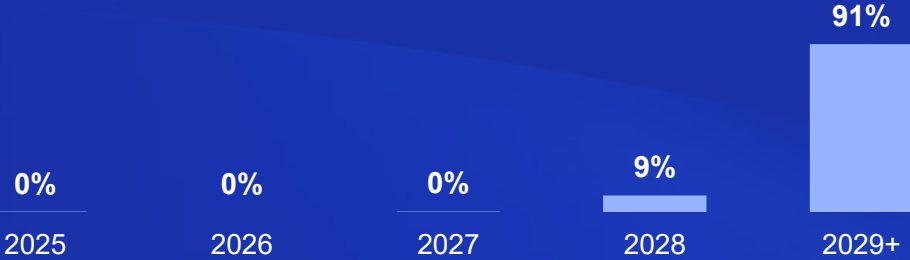
Mês de Reajuste



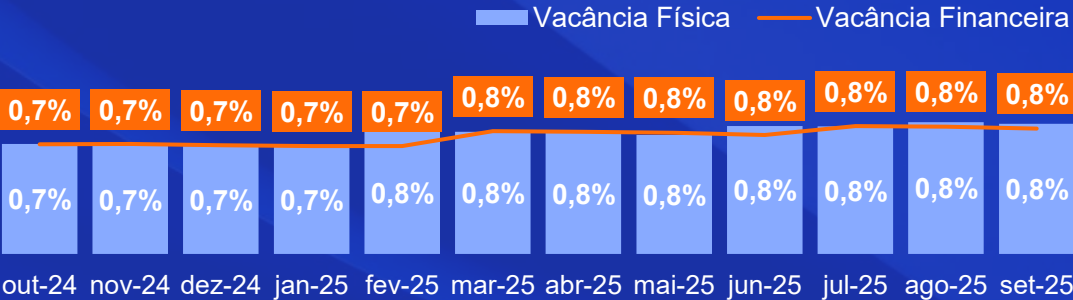
Concentração das Revisionais*



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 ➔

PÁTRIA

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,4	4,84%
2	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	9,0	4,42%
3	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	9,0	4,19%
4	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	3,1	4,11%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,7	3,57%
6	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	9,0	3,25%
7	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	9,0	3,24%
8	Dutra 107	Outros	100%	21.482	22,7%	0,0	3,08%
9	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	14,2	3,06%
10	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	9,0	2,83%
11	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	6,1	2,70%
12	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	9,0	2,68%
13	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	15,9	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%	9,0	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	2,25%
19	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	9,0	2,18%
20	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	14,2	1,87%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,4	1,78%

*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	Sector	% 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%	9,0	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%	12,2	1,41%
27	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,4	1,29%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,5	1,15%
29	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	11,1	1,08%
30	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	11,1	1,04%
31	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	9,1	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%	14,5	0,87%
34	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,7	0,80%
35	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	9,1	0,80%
36	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,6	0,79%
37	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,3	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%	11,1	0,64%
40	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,5	0,63%
41	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,4	0,63%
42	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,4	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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Pernambucanas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	11,1	0,62%
44	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	13,5	0,61%
45	Pernambucanas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	11,1	0,60%
46	Pernambucanas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	9,1	0,59%
47	Pernambucanas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	11,1	0,52%
48	Pernambucanas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	11,1	0,43%
49	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	15,1	0,43%
50	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	11,1	0,43%
51	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	11,1	0,43%
52	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,7	0,42%
53	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	11,1	0,42%
54	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	11,1	0,42%
55	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	11,1	0,40%
56	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Eliseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	15,1	0,40%
57	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	11,1	0,40%
58	Pernambucanas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	11,1	0,40%
59	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	11,1	0,39%
60	Pernambucanas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	11,1	0,37%
61	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	11,1	0,34%
62	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	15,1	0,34%
63	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	5,1	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	Pernambucanas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	9,1	0,31%
65	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	11,1	0,31%
66	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	11,1	0,30%
67	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	9,1	0,29%
68	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	11,1	0,28%
69	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	13,1	0,25%
70	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	9,1	0,25%
71	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	11,1	0,24%
72	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	11,1	0,24%
73	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	7,1	0,22%
74	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	13,1	0,22%
75	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	9,1	0,21%
76	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	7,1	0,21%
77	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	7,1	0,21%
78	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	7,1	0,18%
79	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	13,1	0,18%
80	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	7,1	0,16%
81	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	11,1	0,16%
82	Pernambucanas Campo Mourão	Varejo Vestuário	100%	1.132	0,0%	9,1	0,16%
83	Pernambucanas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	13,1	0,16%
84	Pernambucanas Machado	Varejo Vestuário	100%	1.008	0,0%	5,1	0,15%

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

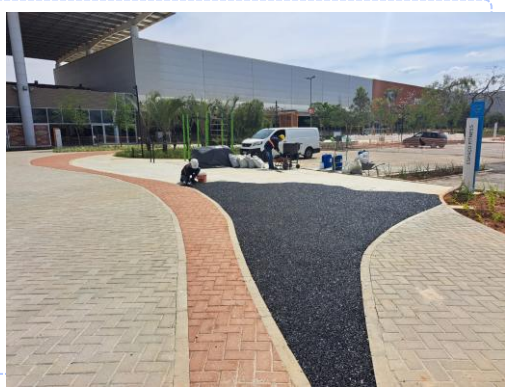
Carteira de Ativos¹ (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➡

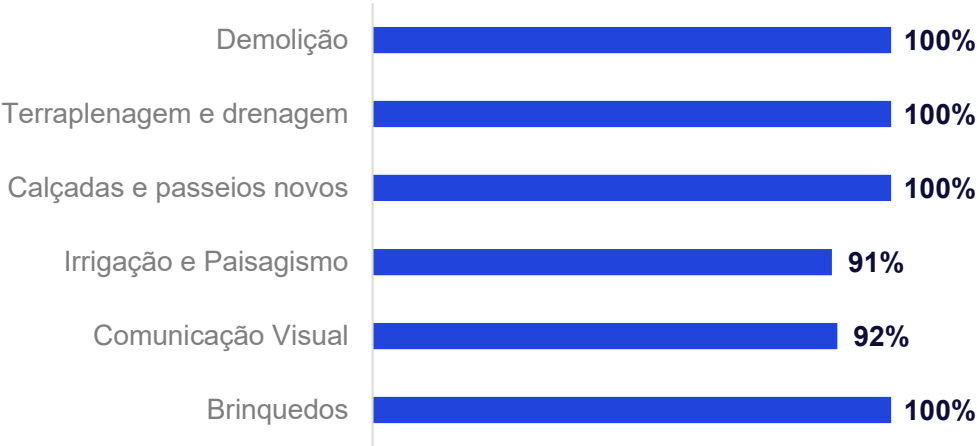


#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	7,1	0,15%
86	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	5,1	0,15%
87	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	7,1	0,15%
88	Pernambucanas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	15,1	0,15%
89	Pernambucanas Guaiara	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	5,1	0,15%
90	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	5,1	0,14%
91	Pernambucanas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	15,1	0,14%
92	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	7,1	0,14%
93	Pernambucanas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	5,1	0,13%
94	Pernambucanas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	11,1	0,13%
95	Pernambucanas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	11,1	0,13%
96	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	5,1	0,13%
97	Pernambucanas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	15,1	0,13%
98	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	5,1	0,12%
99	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	5,1	0,12%
100	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	5,1	0,10%
101	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	5,1	0,10%
102	Pernambucanas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	11,1	0,08%
			Total	602.415	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.

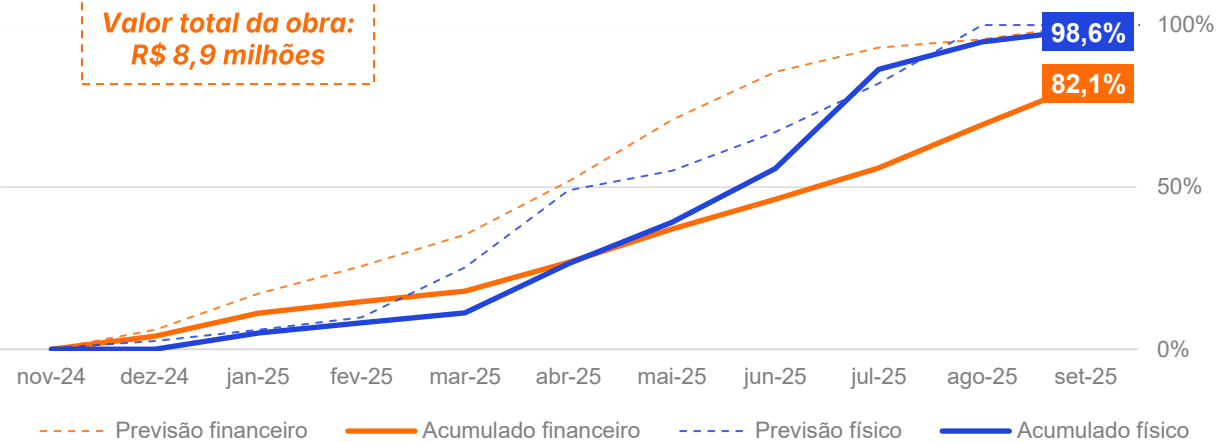


Evolução de obra



Curva de fluxo - Financeiro da obra

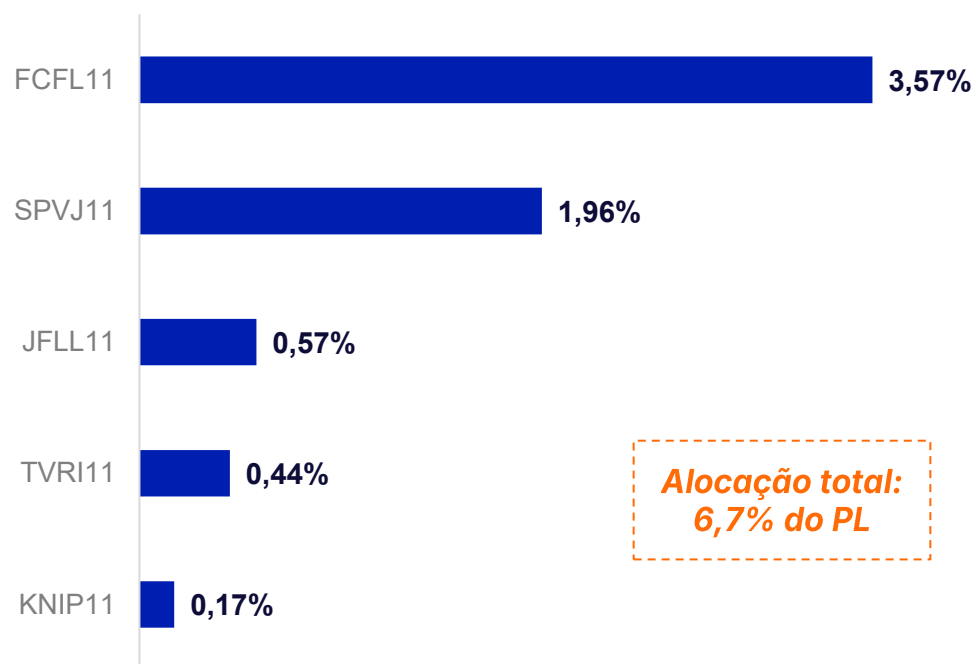
Valor total da obra:
R\$ 8,9 milhões



Em setembro, a obra atingiu 98,6% de avanço físico, e esse percentual permanecerá estável até a conclusão do checklist de recebimento, que contempla ajustes pontuais em instalações e acabamentos solicitados pela gerenciadora. Entre os itens relevantes ainda pendentes estão a instalação de um dos totens de comunicação visual voltado para a rodovia e a aplicação do piso emborrachado nas áreas de brinquedos e academia, ambos com previsão de finalização na primeira quinzena de outubro. A data do evento de inauguração do passeio e da nova marca está em avaliação pela equipe de gestão, considerando negociações em andamento com novos lojistas. Independentemente do evento, o passeio já está parcialmente liberado para o público e será totalmente aberto assim que o checklist for concluído.

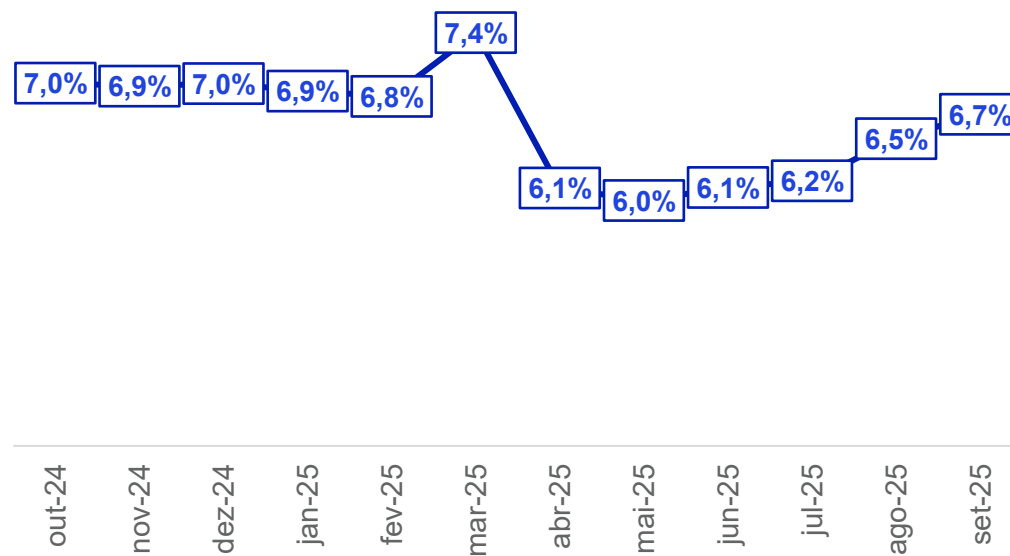
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários, com uma carteira composta de 5 FIs. As principais posições se encontram em FCFL11 e SPVJ11, ambos fundos monoativos, um representado por uma empreendimento educacional locado ao Insper e outro um complexo de varejo locado principalmente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

Carteira FII – Alocação (% do PL)

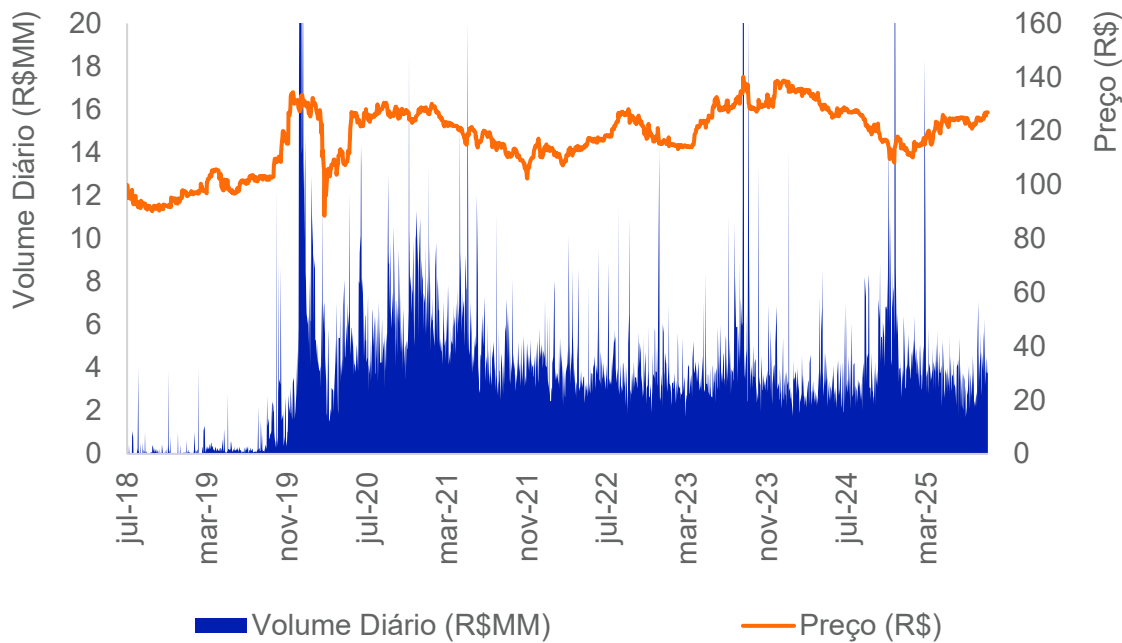


**Alocação total:
6,7% do PL**

Alocação em FII (% do PL)

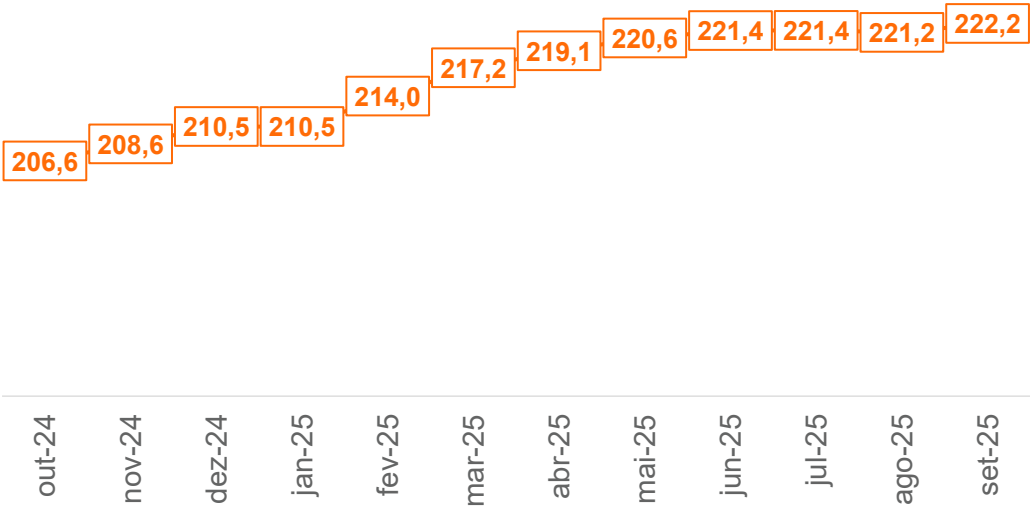


Liquidez



	Set-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	4,3	3,9	4,5
Giro*	3,2%	26,1%	39,9%

Número de Cotistas (em milhares)



*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\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



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