

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Julho 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](#)



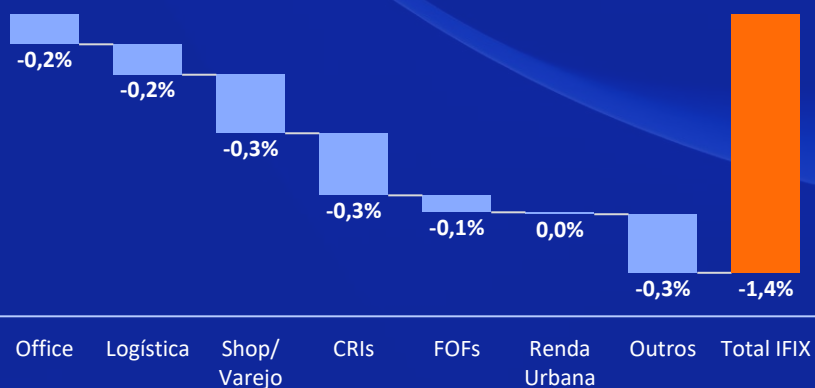
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

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

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

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

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

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

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

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

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

Comentários da Gestão (1/3)

PÁTRIA

Julho 2025

Prezados Cotistas,

Informamos que houve uma mudança na estrutura de gestão dos fundos imobiliários do Pátria. Augusto Martins e Bruno Margato deixaram suas funções no dia a dia da operação dos fundos (incluindo o HGRU) para integrar um comitê estratégico. Rodrigo Abbud assumirá a função de head de tijolo, além de continuar como CEO da estratégia imobiliária do Pátria no Brasil. É importante destacar que nossa equipe permanece sólida, composta por mais de 50 profissionais dedicadas ao segmento imobiliário, com processos estabelecidos e um compromisso com a governança e transparência com nossos investidores. Caso tenha qualquer dúvida sobre os nossos fundos, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com)

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de **julho de 2025**, o **Fundo apresentou uma receita total de aproximadamente R\$ 1,03/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de aproximadamente R\$ 0,80/cota**. O único **impacto extraordinário** que ocorreu no mês foi o **recebimento da última parcela da renda mínima garantida do Dutra 107 no valor de R\$ 0,02/cota**.
- Neste mês estabelecemos um novo patamar de distribuição recorrente para o Fundo, que fixamos em R\$ 0,95/cota a ser pago no dia 14/08/2025. Conforme mencionamos no gerencial anterior ([link](#)), as projeções de resultado do HGRU11 indicam, para o time de Gestão, estabilidade de rendimentos distribuíveis neste patamar. Apesar da renda recorrente projetada do Fundo ainda não representar os R\$ 0,95/por cota, as vendas parceladas com parcelas a receber - agregadas com outras fontes de receita extraordinária do Fundo – fazem com que o resultado projetado (soma entre renda recorrente e não recorrente) convirja para os R\$ 0,95/cota.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 3,0 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 127,47

Valor de Mercado*

R\$ 2,9 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 124,00

P/VP*

0,97x

ADTV*

R\$ 3,0 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

9,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Julho 2025

• Sempre destacamos a nossa visão que a precificação atual da cota de mercado do HGRU11 não condiz com o potencial de ganho intrínseco do portfólio, dado que todas as vendas foram acima do valor de aquisição, acima do valor patrimonial do ativo na época da venda, e conseqüentemente acima do valor de mercado que estava e está precificado. Portanto, como time de gestão, entendemos não faria sentido reter o resultado, mas sim de distribuí-lo de forma linearizada mantendo a previsibilidade ao investidor.

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 9,8 anos. No entanto, o time comercial continua acompanhando o processo de devolução da Loja Mineirão Rio Branco, que deve ocorrer nos próximos meses após o término das obras de adequação. Ao longo dos últimos meses iniciamos um processo de adequação do aluguel de 6 lojas locadas para o grupo DMA que identificamos estarem defasadas quando comparado ao preço de mercado. Contratamos uma consultoria especializada para nos auxiliar no processo e, após diversas tentativas de contato com o locatário para tentarmos resolver de forma extrajudicial, por falta de resposta tivemos de ajuizar as ações revisionais, uma para cada loja. Notem que a decisão de adiantar a revisional de parte do portfólio, pode gerar um impacto no gráfico de concentração de revisionais (página 13).

• O movimento surtiu efeito e, além do processo estar caminhado de forma positiva, o locatário já se colocou à disposição para compor a situação e, no caso de sucesso nas tratativas, em breve poderemos atualizar com maiores detalhes sobre a adequação destes aluguéis.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

103

Nº de locatários

23

ABL (m²)*

606.137

WALE*

9,8 anos

Vacância Física*

0,8%

Vacância Financeira*

0,8%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 4.448,5 /m²

Aluguel Médio do Portfólio
(Educação/Varejo)*

R\$ 56,45 /m² | R\$ 30,86 /m²

DESENVOLVIMENTO:

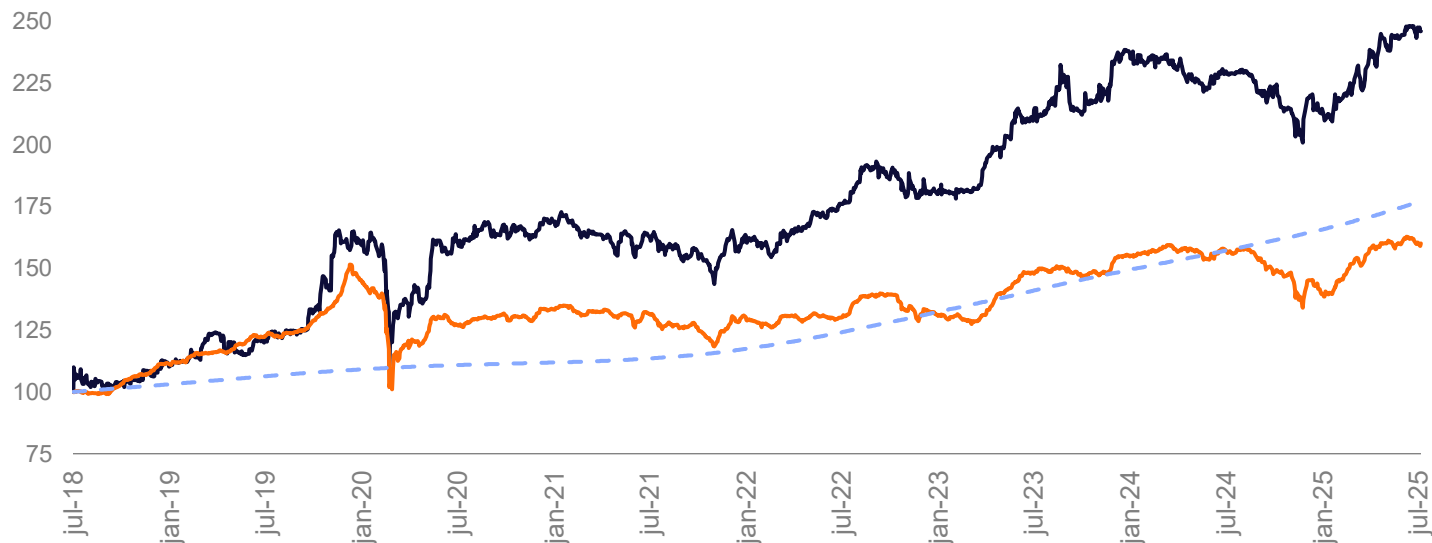
- Ao longo do mês de julho, a obra do ativo Passeio Dutra alcançou o avanço físico acumulado de 86,3%. A obra de reposicionamento avançou significativamente, com diversas frentes simultâneas em execução. As etapas estruturais foram concluídas e os acabamentos estão em fase final, com destaque para a liberação total do acesso às lojas. A previsão de término permanece para o fim de agosto, com inauguração do novo passeio programada para setembro. Informações adicionais sobre esse empreendimento podem ser consultadas na seção “Obras e Desenvolvimentos ([clique aqui](#))”.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo tem atualmente **6,0% 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](#)).

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ HGRU11*	0,6%	12,4%	146,0%	13,9%
■ IFIX	-1,4%	10,3%	60,1%	7,0%
■ CDI bruto	1,3%	7,8%	77,2%	8,6%

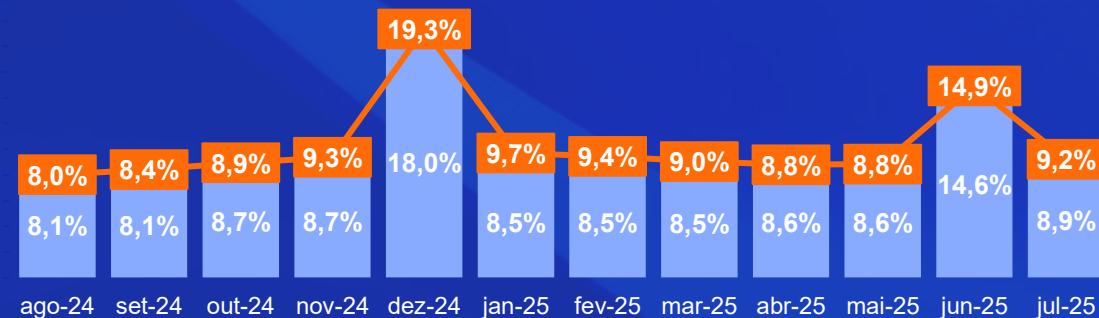
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,03



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

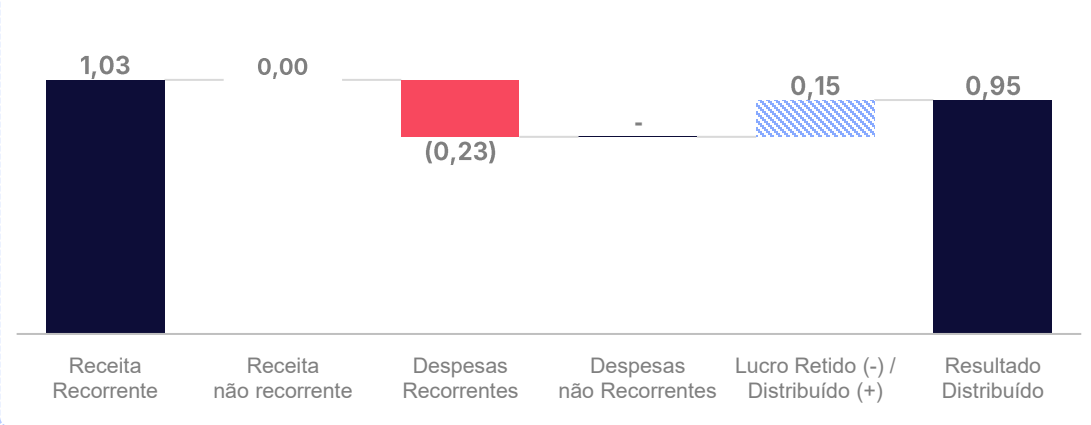
PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$)

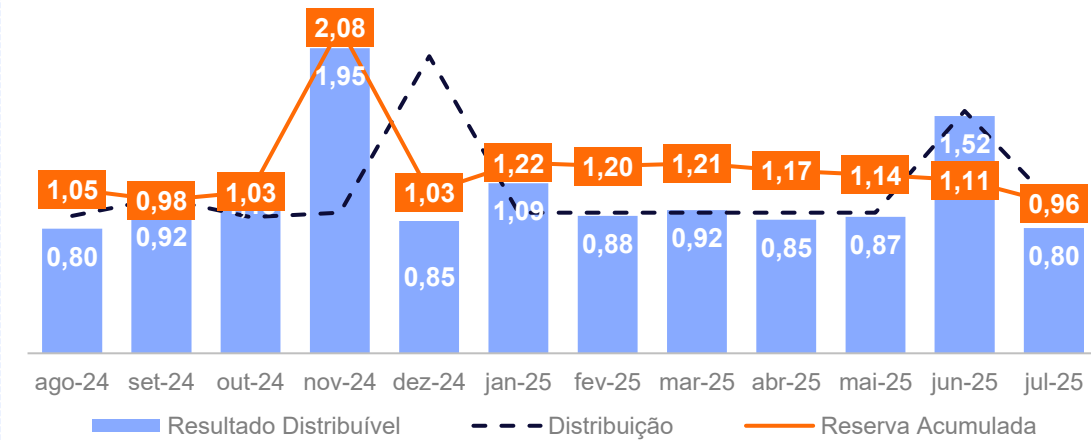
	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	21.022.111	0,90	154.956.657	240.771.990
Receitas Mobiliárias*	2.970.221	0,13	20.780.517	82.389.933
Receitas Extraordinárias	516	0,00	20.801.855	16.194.749
Receitas - Total	23.992.847	1,03	196.539.029	339.356.672
Despesas Imobiliárias*	(137.495)	(0,01)	(782.143)	(1.216.988)
Despesas Operacionais*	(3.753.484)	(0,16)	(24.400.667)	(38.898.798)
Despesas Financeiras*	(1.501.059)	(0,06)	(10.378.805)	(15.392.632)
Despesas - Total	(5.392.038)	(0,23)	(35.561.614)	(55.508.418)
Resultado Distribuível*	18.600.809	0,80	160.977.415	283.848.254
Resultado Distribuído	22.076.123	0,95	162.666.168	282.409.969

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui →

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

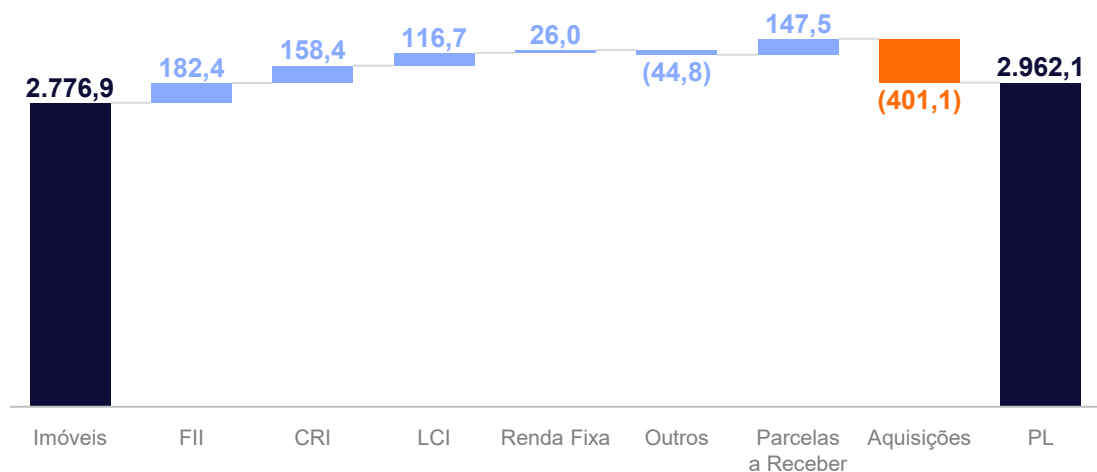


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 401 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	(41,3)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(78,3)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(76,2)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(22,1)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Olinda II	(19,6)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfóio SPVJ11	(14,3)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,3)	(link)
Total (+ de 12 meses)			(272,3)	-

Parcelas a Receber

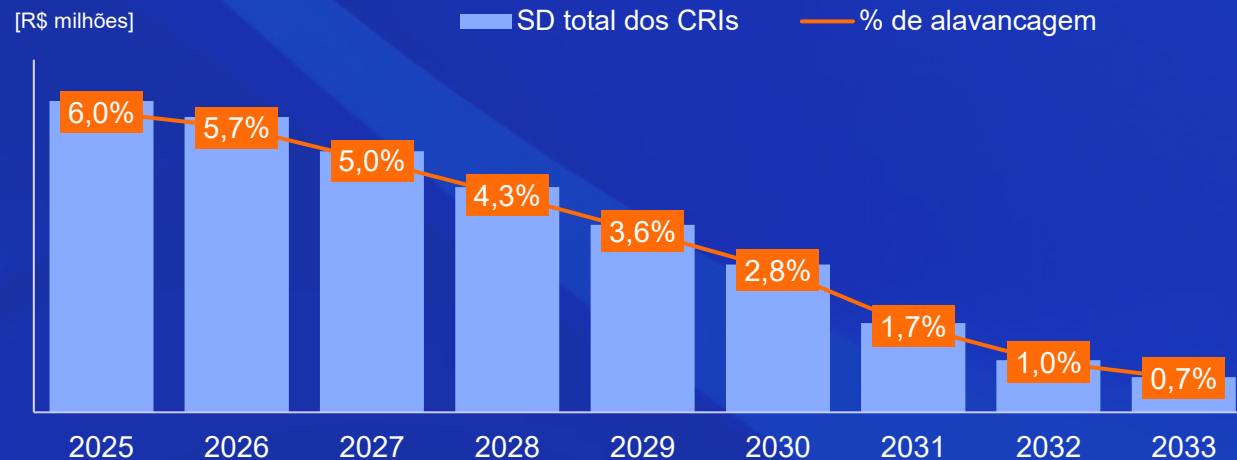
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Santo Alberto (12m)	49,2	(link)
Total (até 12 meses)			49,2	
Mais de 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Santo Alberto (+12m)	98,3	(link)
Total (+ de 12 meses)			98,3	

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

Fonte: Patria. Para mais informações sobre FIIs da carteira, [\(clique aqui\)](#).

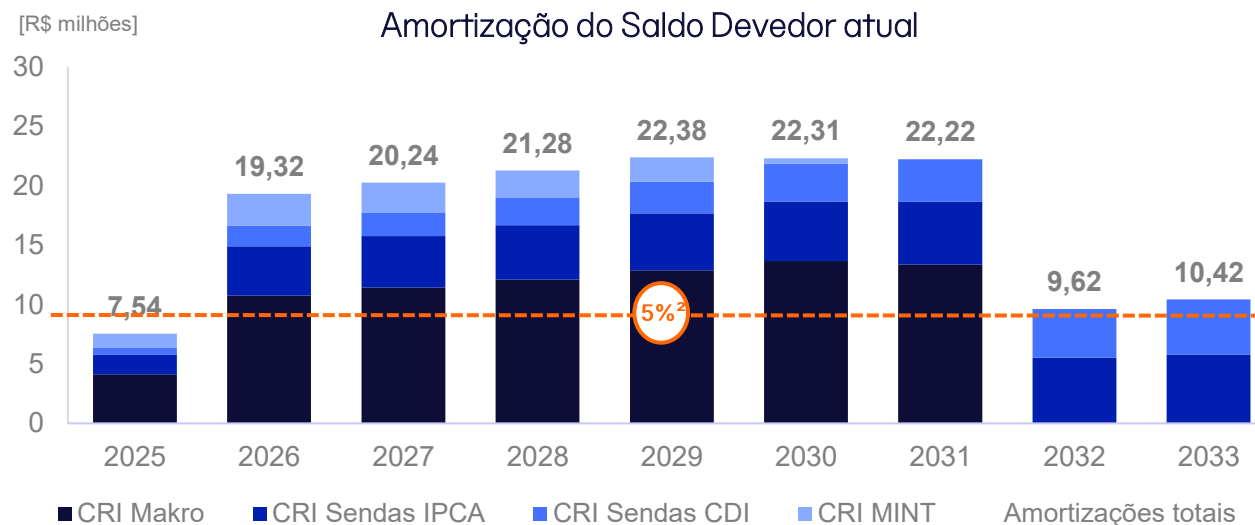
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 6,0% 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.



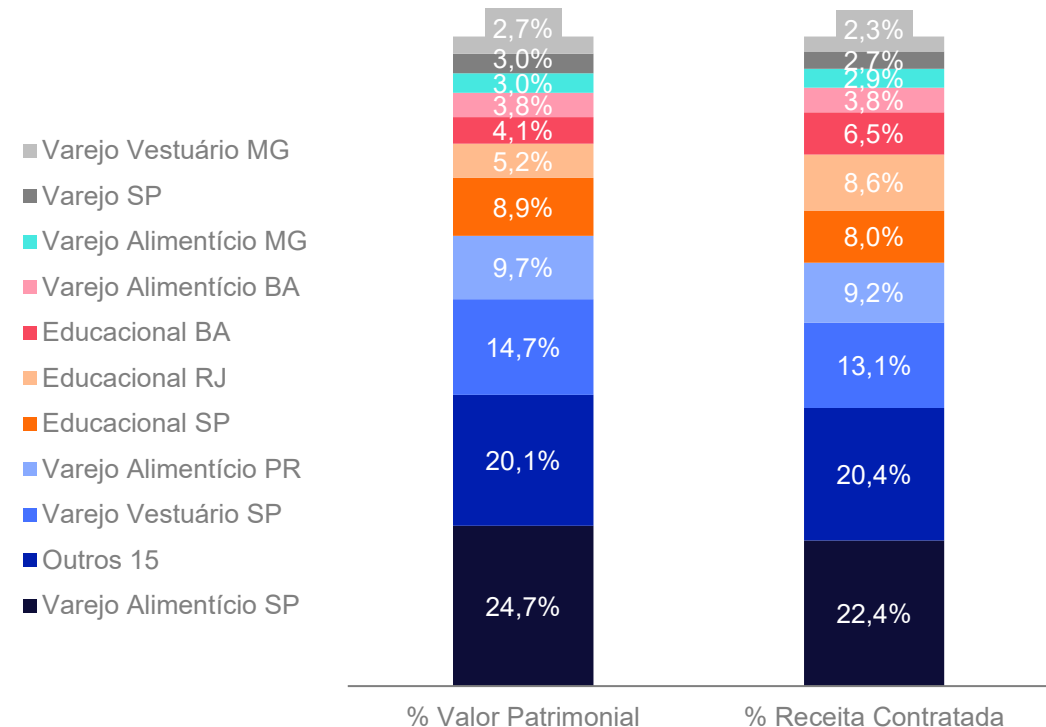
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	78,3	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	46,6	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,6	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	22,1	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

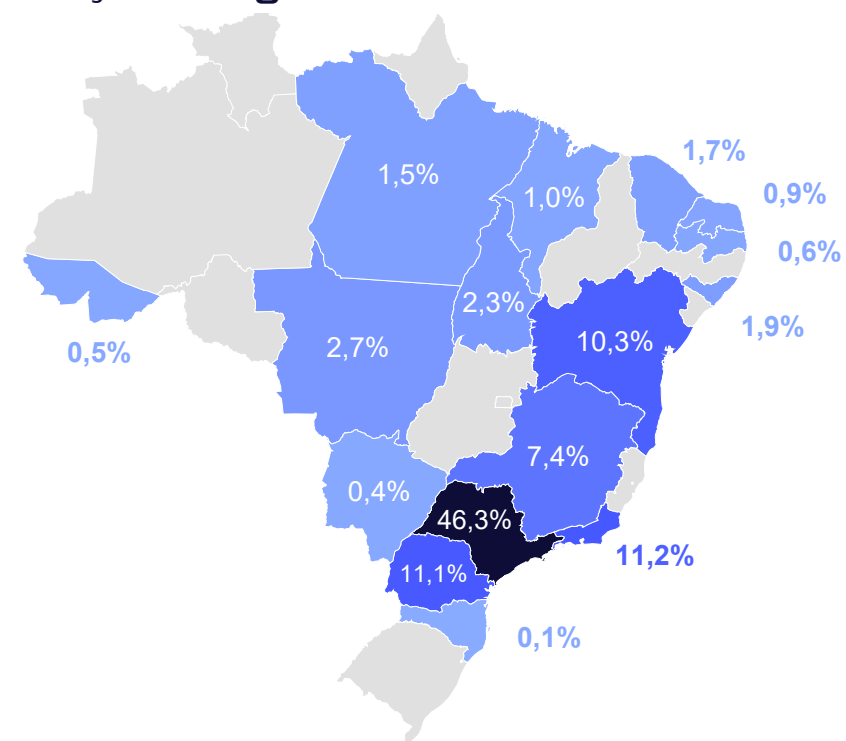


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários

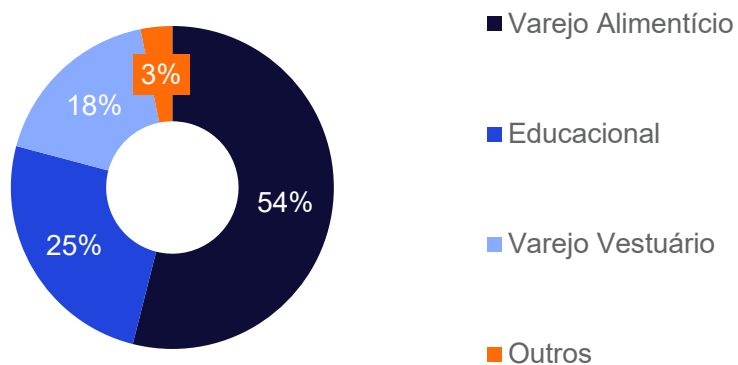


Distribuição Geográfica

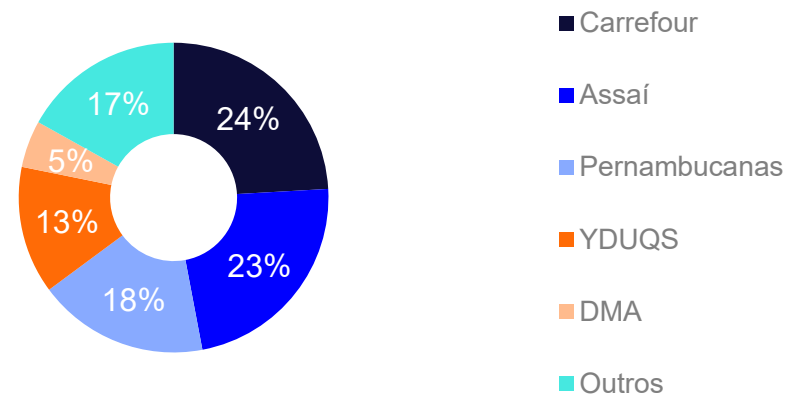


Portfólio com **103 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

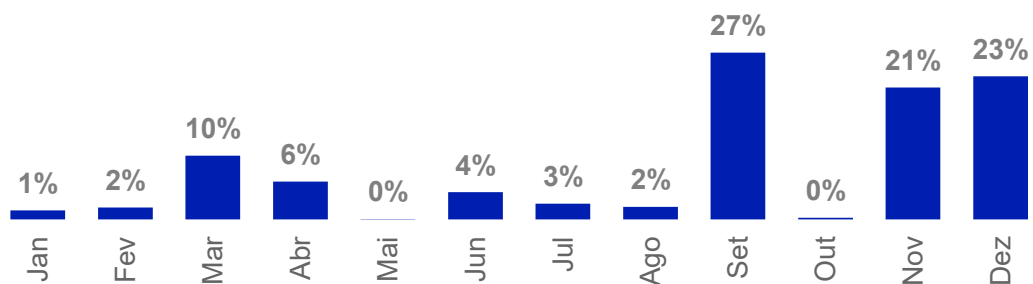


Alocação por Indexador

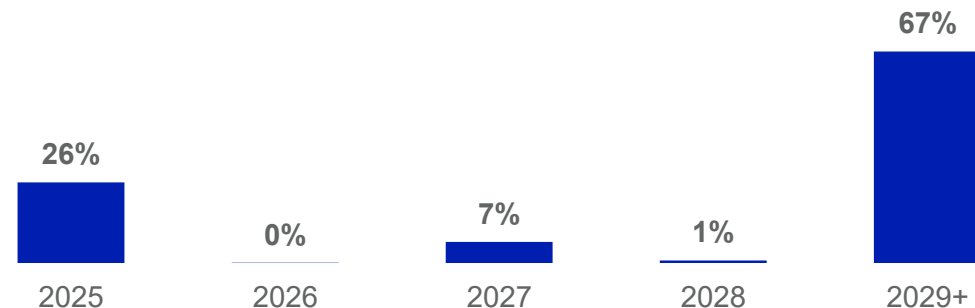


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

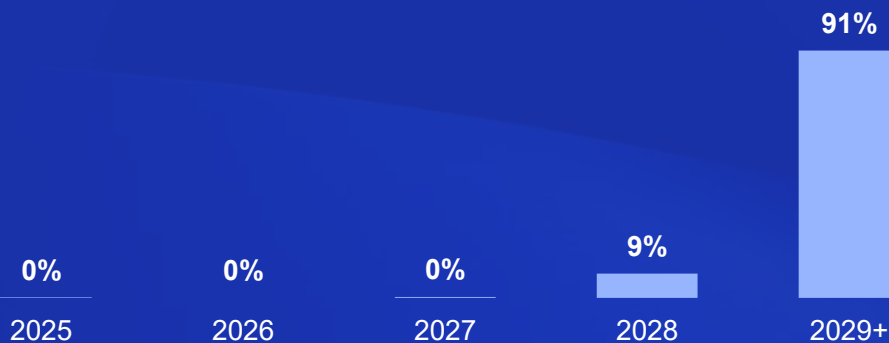
Mês de Reajuste



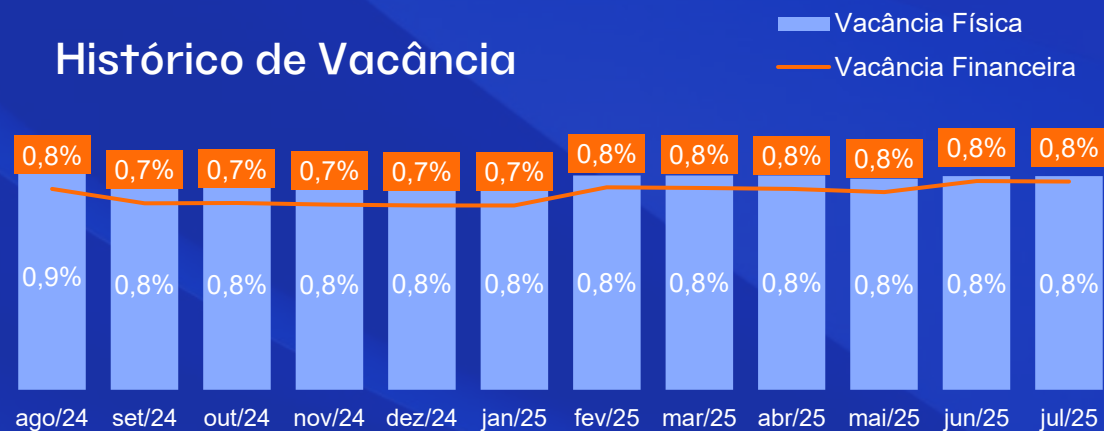
Concentração das Revisionais*



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 (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,6	4,82%
2	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	9,1	4,40%
3	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	9,1	4,18%
4	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	3,3	4,09%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,9	3,56%
6	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	9,1	3,24%
7	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	9,1	3,23%
8	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	14,3	3,05%
9	Dutra 107	Outros	100%	21.482	23,0%	0,0	2,99%
10	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	9,1	2,82%
11	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	6,2	2,69%
12	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	9,1	2,67%
13	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	16,1	2,62%
14	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,8	2,56%
15	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	14,3	2,39%
16	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	9,1	2,39%
17	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	14,3	2,25%
18	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	14,3	2,25%
19	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	9,1	2,18%
20	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	14,3	1,87%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,6	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	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m ²)*	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%	14,8	1,53%
24	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	14,3	1,52%
25	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	14,3	1,47%
26	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	12,4	1,40%
27	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,6	1,29%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,7	1,15%
29	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	11,2	1,08%
30	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	11,2	1,03%
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%	16,3	0,95%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,7	0,86%
34	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,9	0,80%
35	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	9,2	0,79%
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%	15,5	0,72%
38	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	34,4	0,68%
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%	14,7	0,63%
41	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,6	0,63%
42	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,6	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	Setor	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m ²)*	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%	13,7	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 Poços de Caldas	Varejo Vestuário	100%	3.721	0,0%	11,2	0,50%
49	Pernambucanas Jundiá	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	11,2	0,43%
50	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	15,2	0,43%
51	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	11,2	0,43%
52	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	11,2	0,42%
53	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,9	0,42%
54	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	11,2	0,42%
55	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	11,2	0,41%
56	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	11,2	0,40%
57	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Elíseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	15,2	0,40%
58	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	11,2	0,40%
59	Pernambucanas Itapetiningá	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	11,2	0,39%
60	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	11,2	0,38%
61	Pernambucanas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	11,2	0,37%
62	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	11,2	0,33%
63	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	15,2	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	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
64	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	5,2	0,33%
65	Pernambucanas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	9,2	0,31%
66	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	11,2	0,31%
67	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	11,2	0,30%
68	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	9,2	0,29%
69	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	11,2	0,28%
70	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	13,2	0,25%
71	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	9,2	0,25%
72	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	11,2	0,24%
73	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	11,2	0,24%
74	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	7,2	0,22%
75	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	13,2	0,22%
76	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	9,2	0,21%
77	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	7,2	0,21%
78	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	7,2	0,21%
79	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	7,2	0,18%
80	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	13,2	0,18%
81	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	7,2	0,16%
82	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	11,2	0,16%
83	Pernambucanas Campo Mourão	Varejo Vestuário	100%	1.132	0,0%	9,2	0,16%
84	Pernambucanas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	13,2	0,16%

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

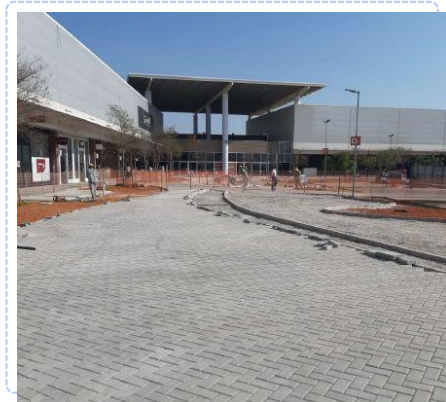
Carteira de Ativos¹ (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 

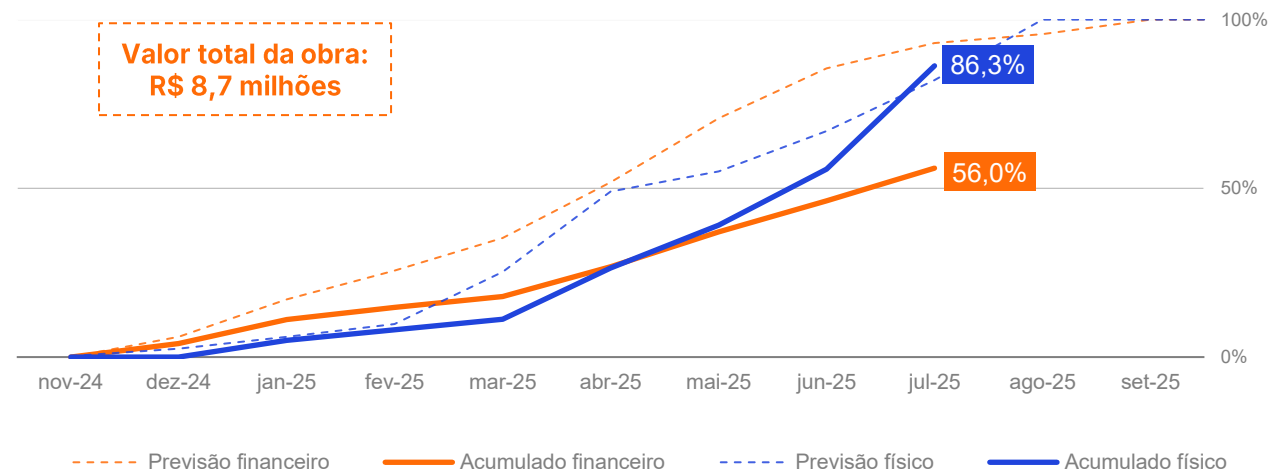
PATRIA

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucanas Machado	Varejo Vestuário	100%	1.008	0,0%	5,2	0,15%
86	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	7,2	0,15%
87	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	5,2	0,15%
88	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	7,2	0,15%
89	Pernambucanas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	15,2	0,15%
90	Pernambucanas Guaira	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	5,2	0,15%
91	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	5,2	0,14%
92	Pernambucanas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	15,2	0,14%
93	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	7,2	0,14%
94	Pernambucanas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	5,2	0,13%
95	Pernambucanas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	11,2	0,13%
96	Pernambucanas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	11,2	0,13%
97	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	5,2	0,13%
98	Pernambucanas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	15,2	0,12%
99	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	5,2	0,12%
100	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	5,2	0,12%
101	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	5,2	0,10%
102	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	5,2	0,10%
103	Pernambucanas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	11,2	0,08%
Total				606.137	0,8%	9,8	100%

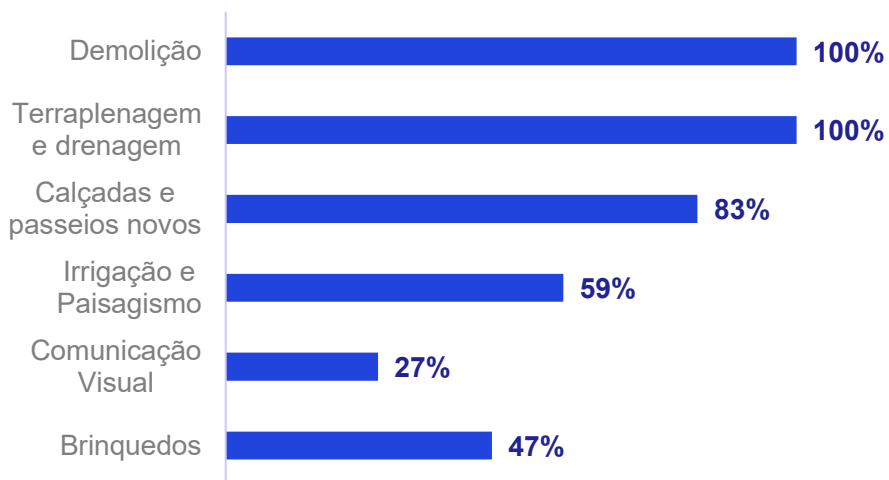
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Curva de fluxo-financeiro da obra



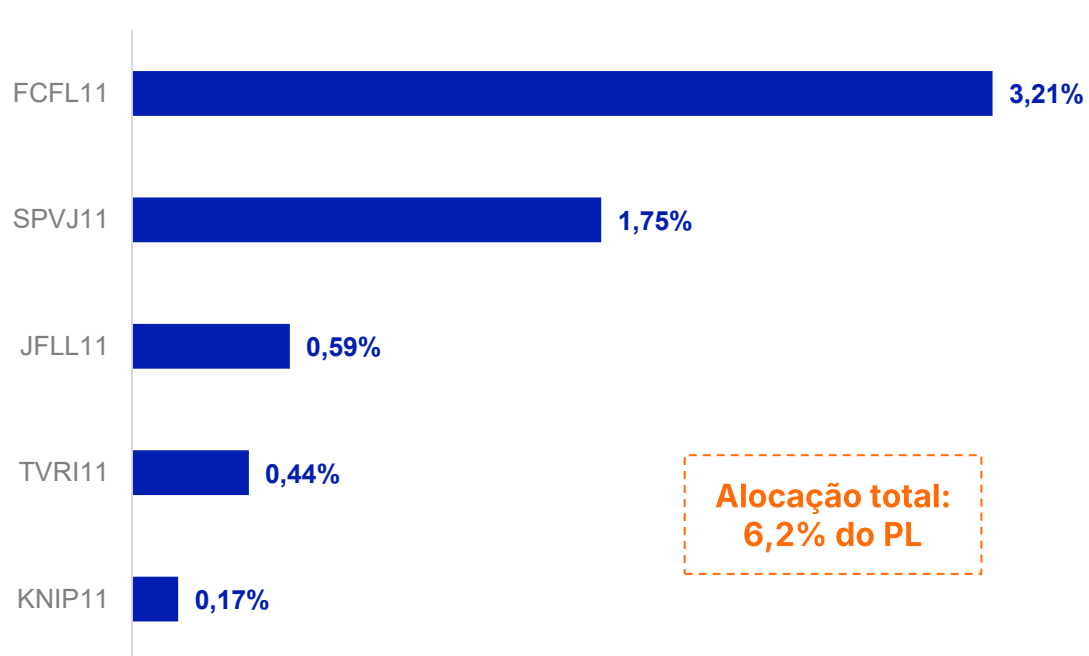
Evolução de obra



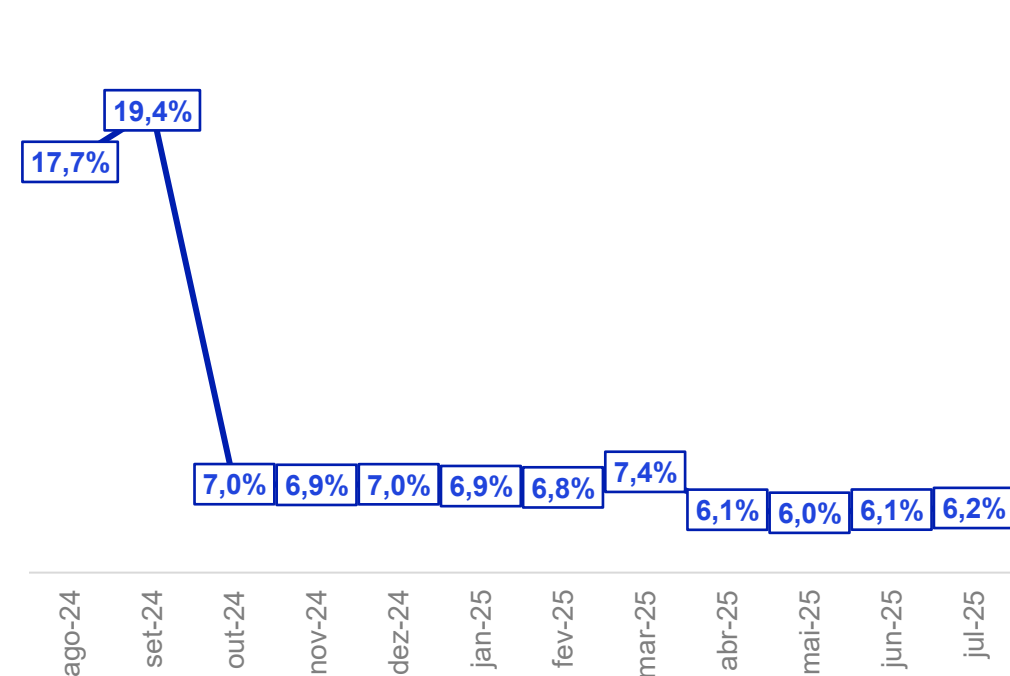
Ao longo de julho, a obra de reposicionamento teve avanço físico expressivo, com múltiplas frentes em andamento. As etapas de demolição e terraplenagem foram concluídas; calçadas e passeios têm poucos trechos pendentes. O novo sistema de iluminação está avançado, e as fundações para brinquedos e comunicação visual foram iniciadas. A pintura da fachada voltada à rodovia foi finalizada, e a montagem dos novos painéis e iluminação começou. O acesso às lojas foi totalmente liberado, restando isoladas apenas áreas de paisagismo e obras pontuais. A entrega da obra segue prevista para o fim de agosto, com inauguração do novo passeio em setembro.

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 FII – Alocação (% do PL)

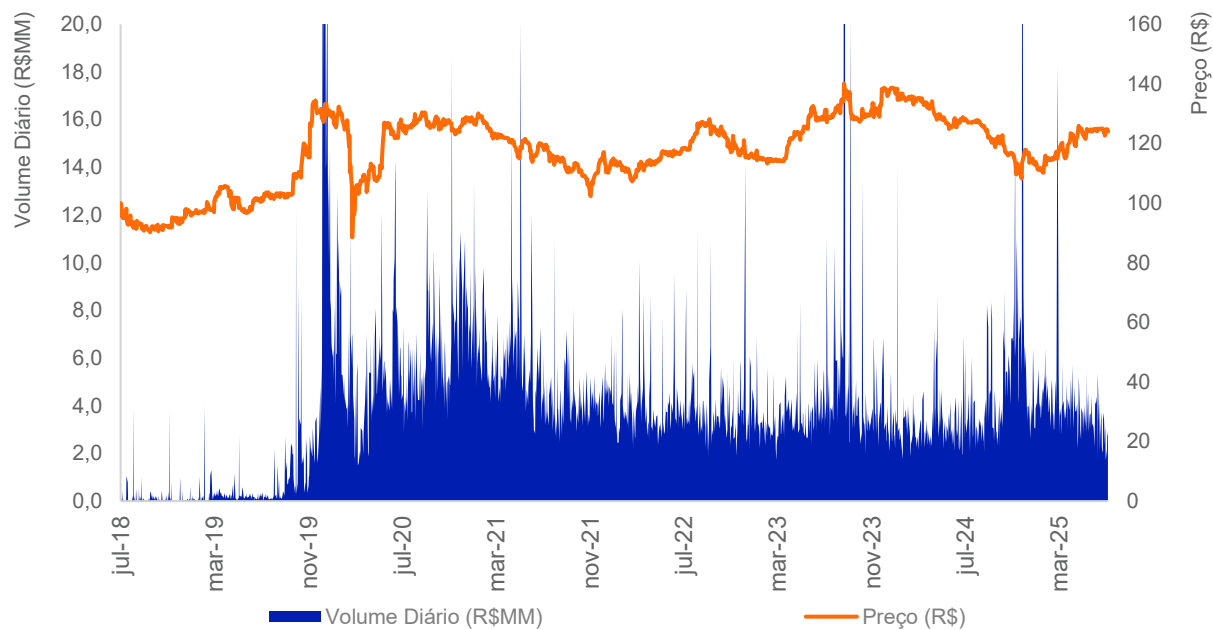


Alocação em FII (% do PL)



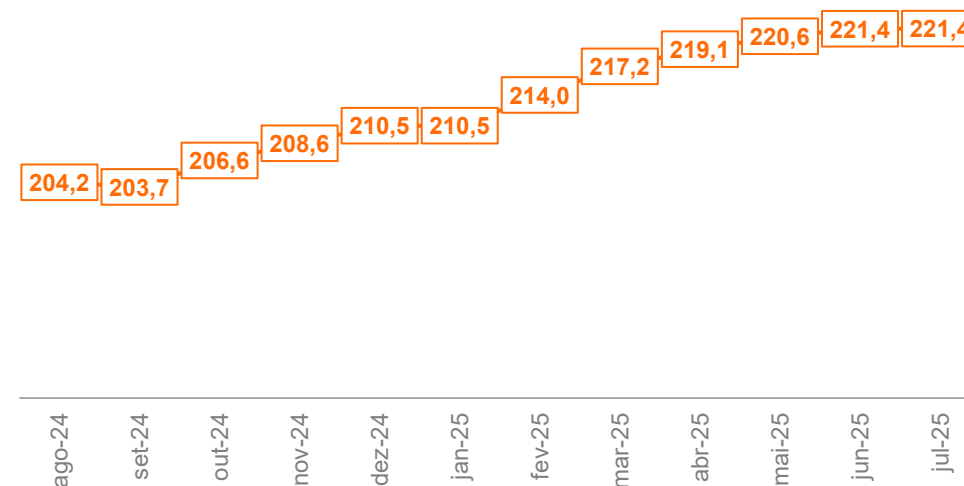
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	JUL-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	3,0	3,9	4,5
Giro*	2,4%	20,6%	41,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

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 **FII**s do Brasil



+ **R\$ 27 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



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.