



PATRIA

Relatório Gerencial

PMLL11

Patria Malls FII

Outubro 2025

Informações Gerais **PMLL11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.

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

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

Início das Atividades

Dezembro 2017

Código de Negociação

PMLL11

CNPJ

26.499.833/0001-32

Cotas Emitidas

13.982.093

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria - VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,5% ao ano sobre valor de mercado do Fundo

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Shoppings

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



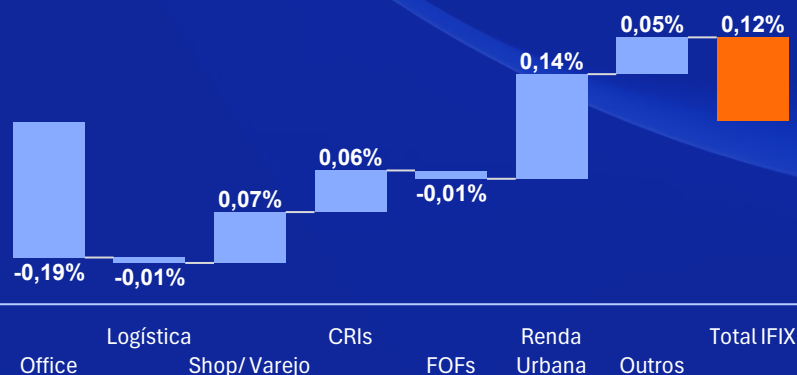
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%.**

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,37/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,24/cota**, impactado pela receita financeira auferida e novas alocações do caixa do Fundo.
- Os rendimentos referentes a outubro foram pagos em 14 de novembro, no valor de **R\$ 0,86/cota** - em linha com o *guidance* dado no início do semestre. Com isso, a **reserva acumulada** foi para **R\$ 0,81/cota**, valor que poderá ser utilizado para distribuições futuras, reforçando a previsibilidade e consistência na geração de rendimentos.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 9,9% de alavancagem no portfólio, esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio do Fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PORTFÓLIO:

- Destaque para as inaugurações do Shopping Park Sul e impacto nos indicadores: (i) 2,6 mil m² de ABL da expansão comercial, através de dois novos corredores e qualificação através de novas operações como Coco Bambu, Leitura, Colcci, Tommy Hilfiger, Calvin Klein. Havanna e Arezzo e (ii) expansão do estacionamento através de aproximadamente 380 novas vagas cobertas.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.712,2 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 122,46

Valor de Mercado*

R\$ 1.426,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 102,00

P/VP*

0,83x

ADTV*

R\$ 4,4 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

10,1% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,4% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2025

VENDAS TOTAIS/M²:

- O portfólio do Fundo registrou vendas totais R\$ 1.293/m² em setembro de 2025, representando um crescimento de 4,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Em uma análise acumulada, YTD 25 vs 24¹, houve um crescimento de 8,6%.

NOI/M²:

- O NOI foi de R\$ 84,7/m², crescimento de 3,6% frente a setembro/24. Em uma análise ampliada, o NOI/m² do portfólio apresentou crescimento de 4,8% na comparação acumulada YTD 25 vs 24¹.

TAXA DE OCUPAÇÃO:

- O Fundo encerrou setembro com aproximadamente 96% de ocupação.

Neste relatório, os dados de mercado e informações financeiras do Fundo referem-se ao mês de outubro, enquanto os indicadores imobiliários dos shoppings são referentes a setembro.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de shoppings

15

NOI /m² YTD 25 vs 24¹

4,8%

ABL (m²)*

147.349

Taxa de Ocupação*

96,4%

Same Store Sales*

1,7%

Same Store Rent*

5,7%

Preço Médio do Portfólio (mercado)*

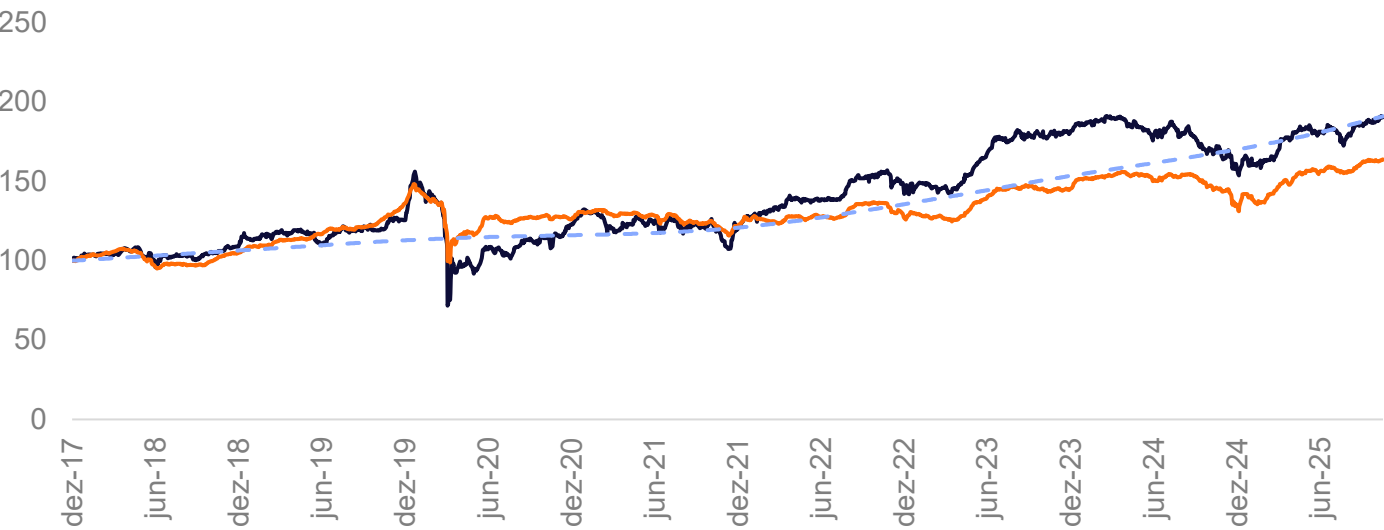
R\$ 9.385/m²

Vendas Totais/m² YTD 25 vs 24¹

8,6%

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PMLL111	1,0%	16,4%	90,7%	8,6%
IFIX	0,1%	15,3%	63,7%	6,5%
CDI Bruto	1,3%	11,8%	91,0%	8,7%

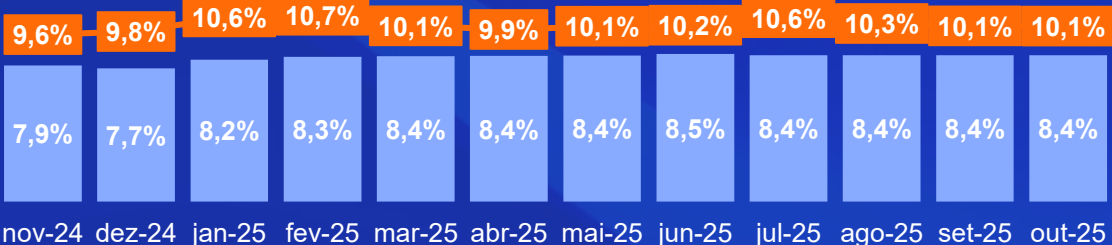
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,84



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.

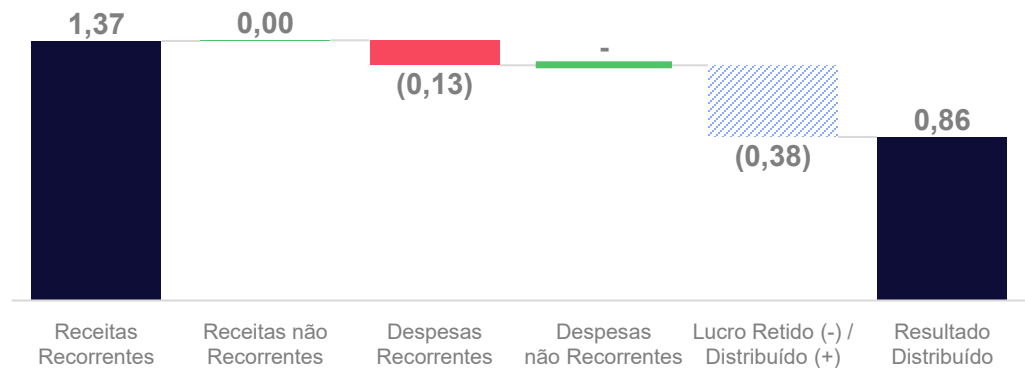
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

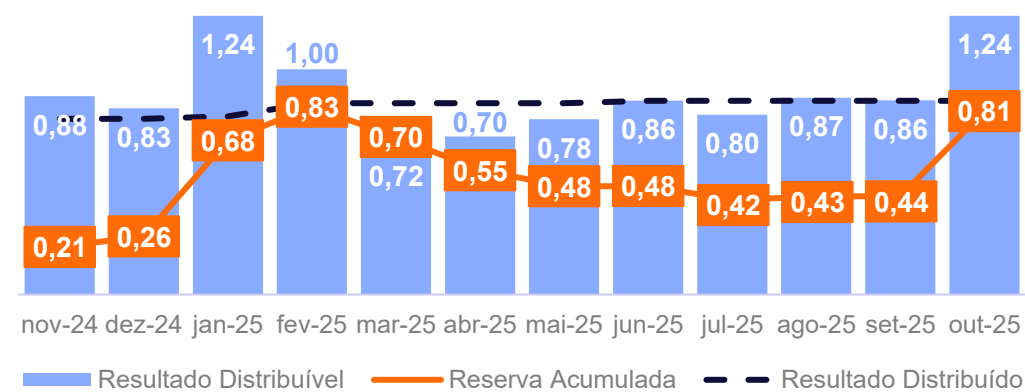
	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.054.143	0,93	133.420.906	158.209.411
Receitas Mobiliárias*	6.039.912	0,43	9.342.617	10.754.400
Receitas Extraordinárias	57.574	0,00	568.105	678.490
Receitas – Total	19.151.629	1,37	143.331.628	169.642.301
Despesas Imobiliárias*	0	0,00	0	0
Despesas Operacionais*	(774.619)	(0,06)	(6.817.684)	(8.069.456)
Despesas Financeiras*	(1.074.213)	(0,08)	(9.746.246)	(12.650.277)
Despesas – Total	(1.848.832)	(0,13)	(16.563.930)	(20.719.733)
Resultado Distribuível*	17.302.797	1,24	126.767.698	148.922.568
Resultado Distribuído	12.024.600	0,86	118.733.400	138.972.841

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



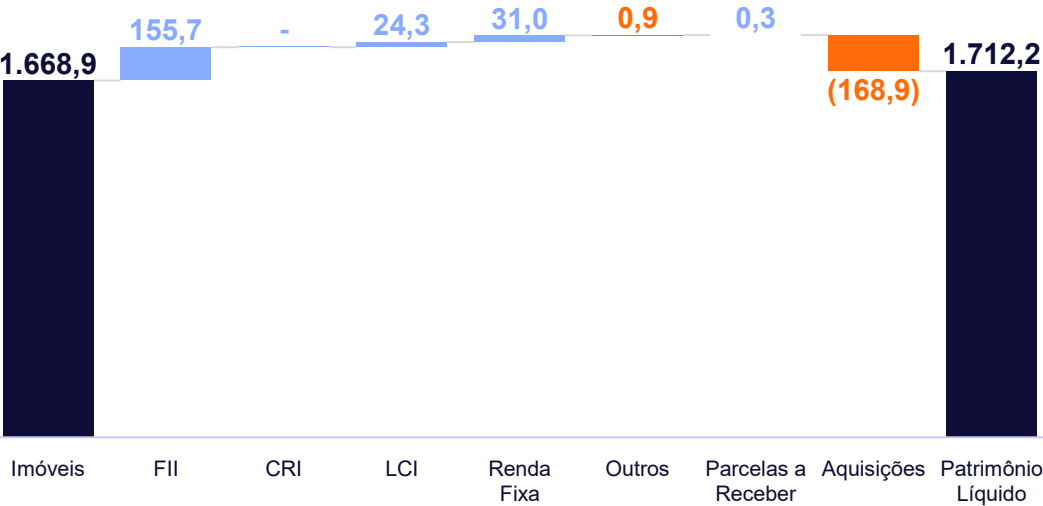
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo contempla uma posição estratégica de R\$ 141 milhões investida no Barra Malls FII, que tem o PMLL11 como único cotista e controla dois ativos: Rio2 Shopping e Península Open Mall.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de Ativo	Venda Parcial de terreno do Boulevard Shopping Feira	0,3	Clique aqui
A receber em até 12 meses			0,3	

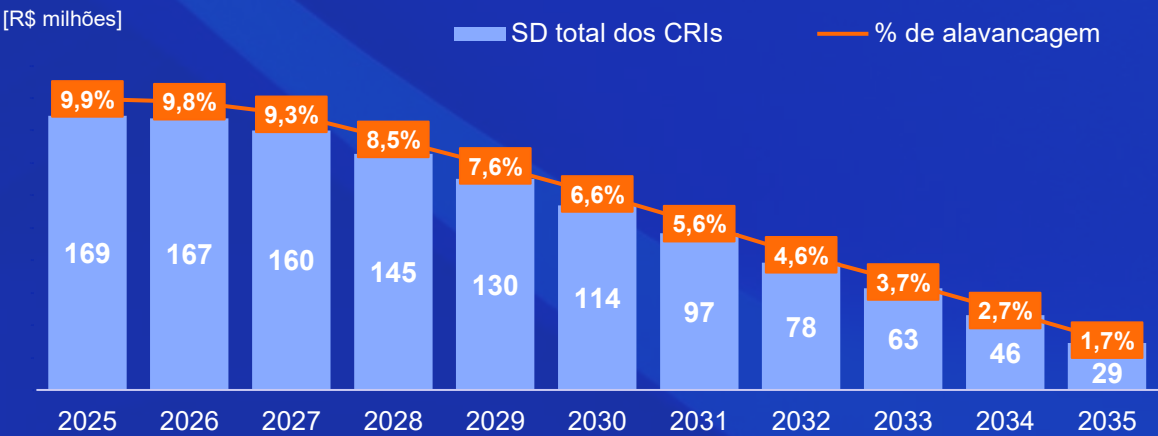
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Madureira Série 470	(104,0)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 10 anos	(26,0)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 12 anos	(26,0)
	Aquisições	CRI Rio Anll CDI 7 anos	(12,8)
A pagar (mais de 12 meses)			(168,9)

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

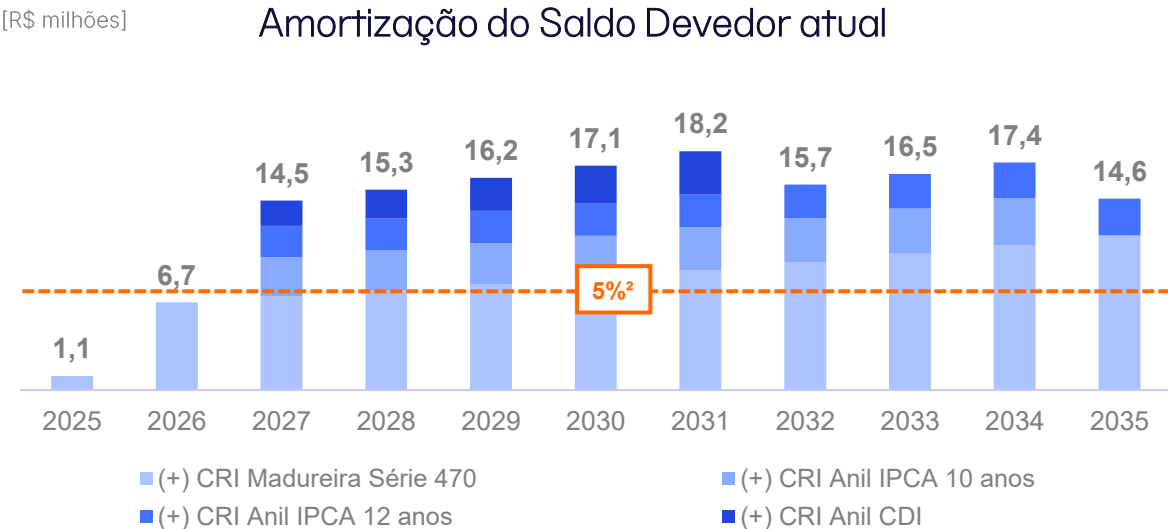
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 9,9% ao início de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável, auxiliando o crescimento do fundo e melhora do portfólio.



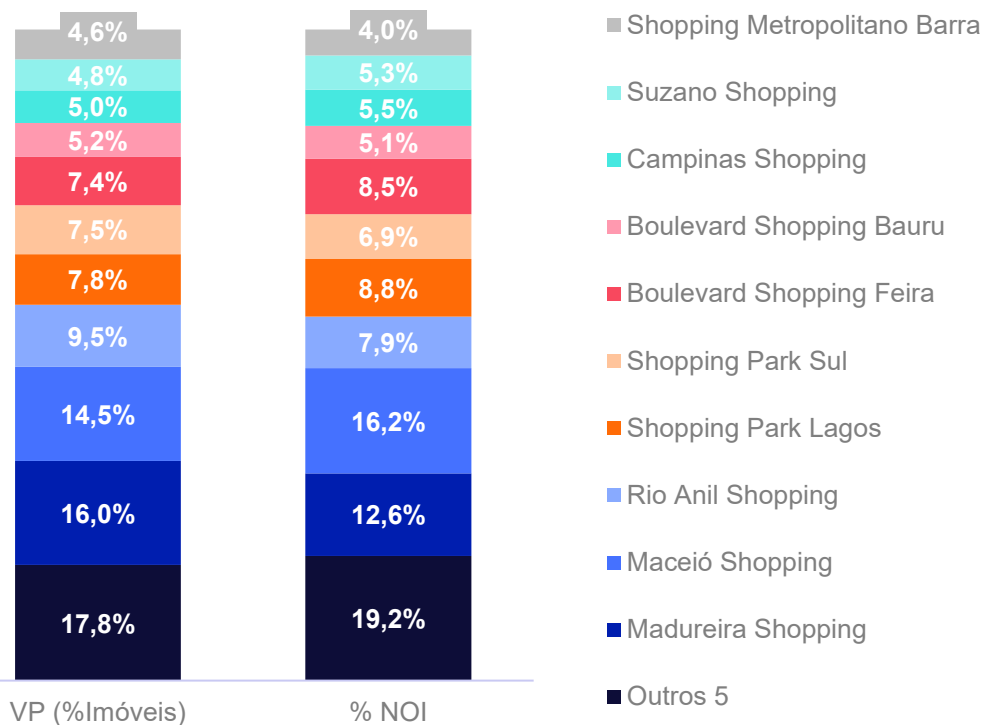
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Código B3	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Madureira Série 470	21L0736590	104,0	IPCA	6,50%	jan/22	15 anos	-
CRI Rio Anil IPCA 10 anos²	25A1532620	26,0	IPCA	7,95%	jan/25	10 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil IPCA 12 anos²	25A1532621	26,0	IPCA	7,95%	jan/25	12 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil CDI²	25A1532619	12,8	CDI	1,95%	jan/25	7 anos	2 anos de principal

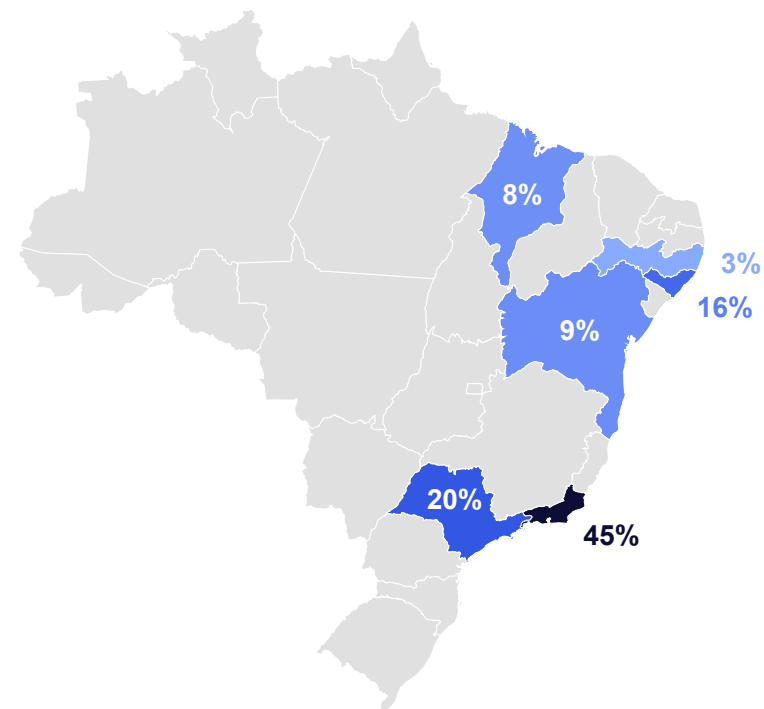


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses; ²Na série CDI, accrual de 35% por 24 meses (paga 65% da PMT e incorpora o restante). Nas duas séries IPCA, pagamento de cupom por 12 meses; juros + correção monetária a partir do 13º mês. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica (% NOI)



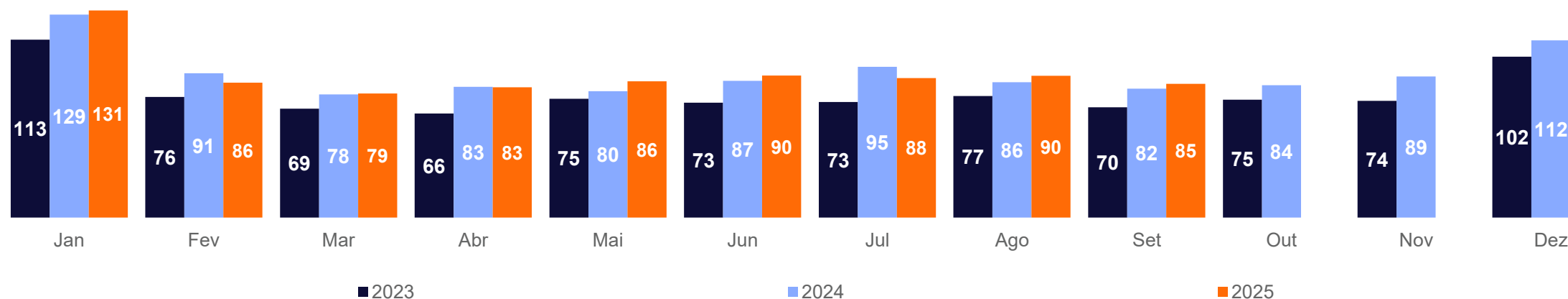
Portfólio com **15 ativos**, diversificado por Estados, por administradoras de shoppings, majoritariamente através de participações minoritárias e de ativos dominantes

Carteira de Ativos¹ (2/5)

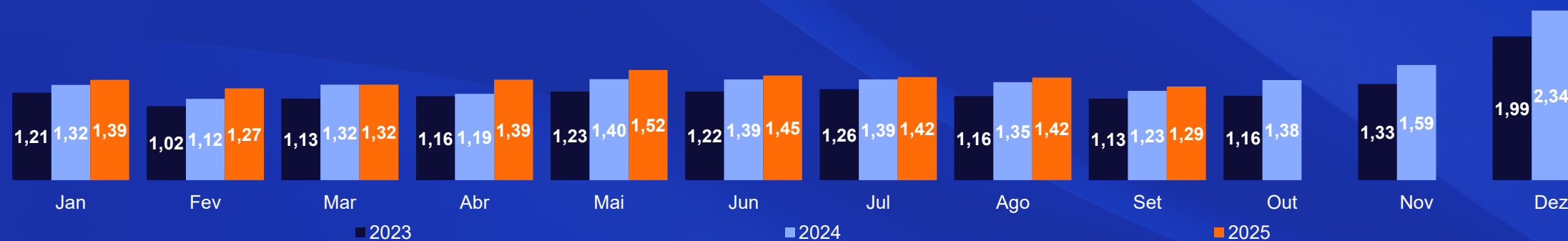
PATRIA

NOI (R\$/m²)*

Para comentários da gestão, [clique aqui](#)

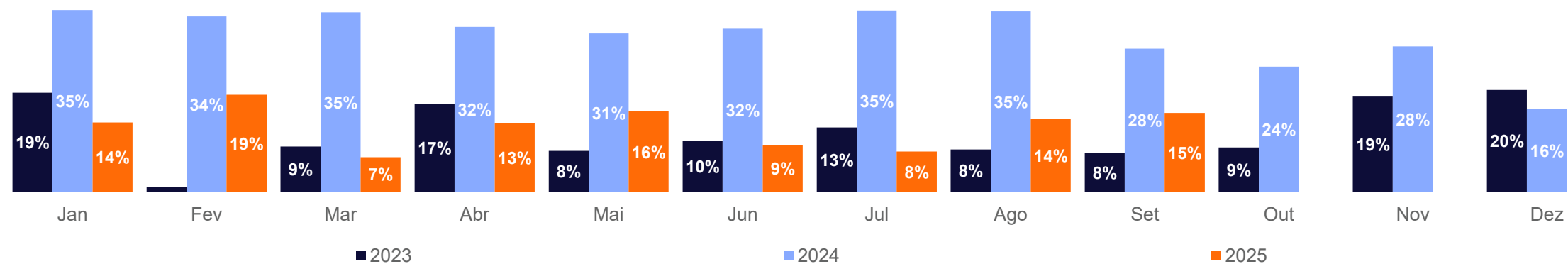


Vendas Totais (R\$ mil/m²)*

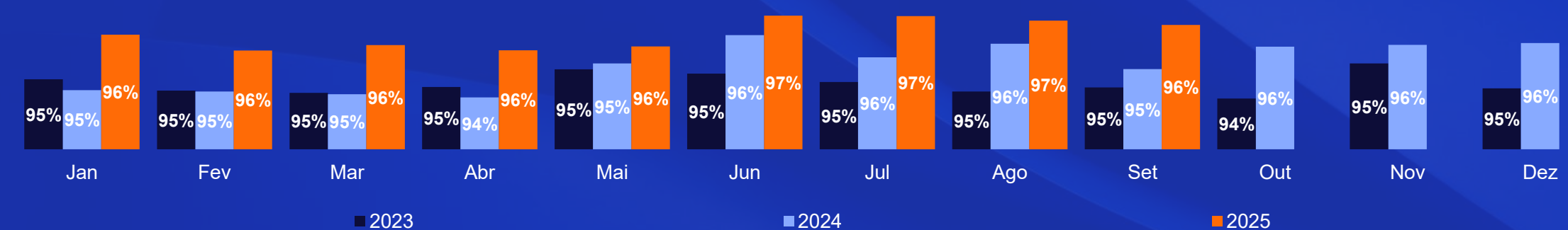


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de setembro. Fonte: Patria.

Fluxo de Veículos² (YoY)

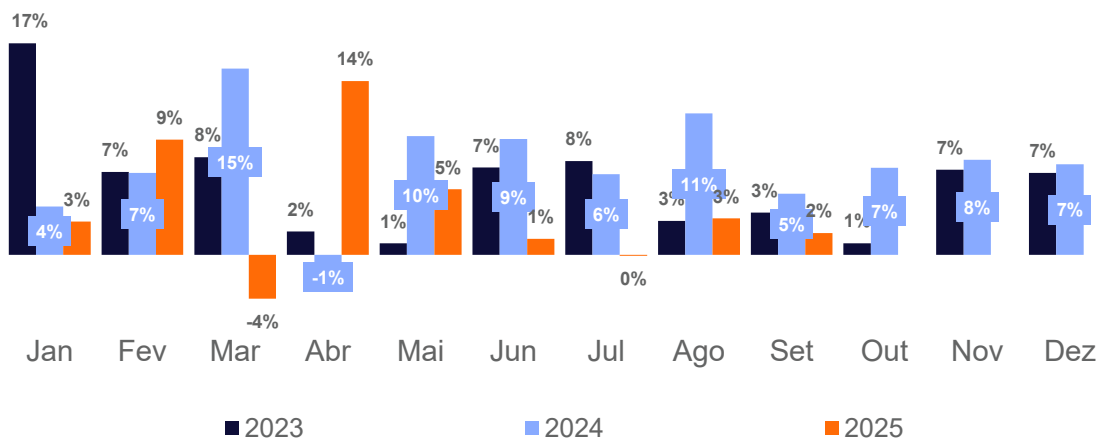


Taxa de Ocupação

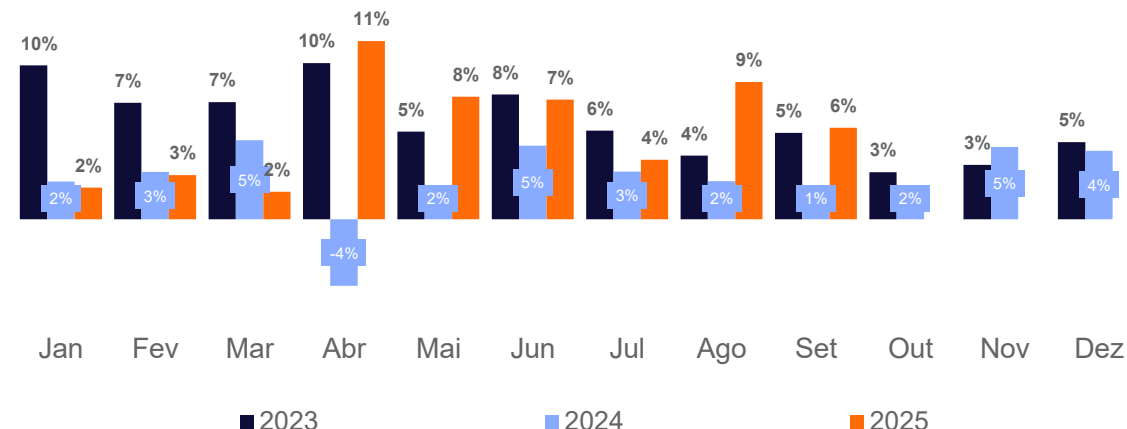


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de setembro; ²Note que os valores podem ser afetados por movimentações no portfólio. Fonte: Patria.

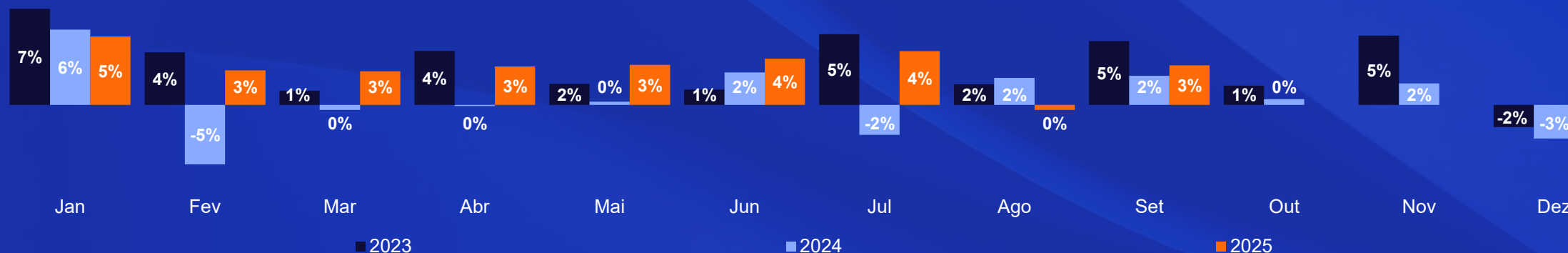
Same Store Sales YoY (SSS)*



Same Store Rent YoY (SSR)*



Inadimplência Líquida



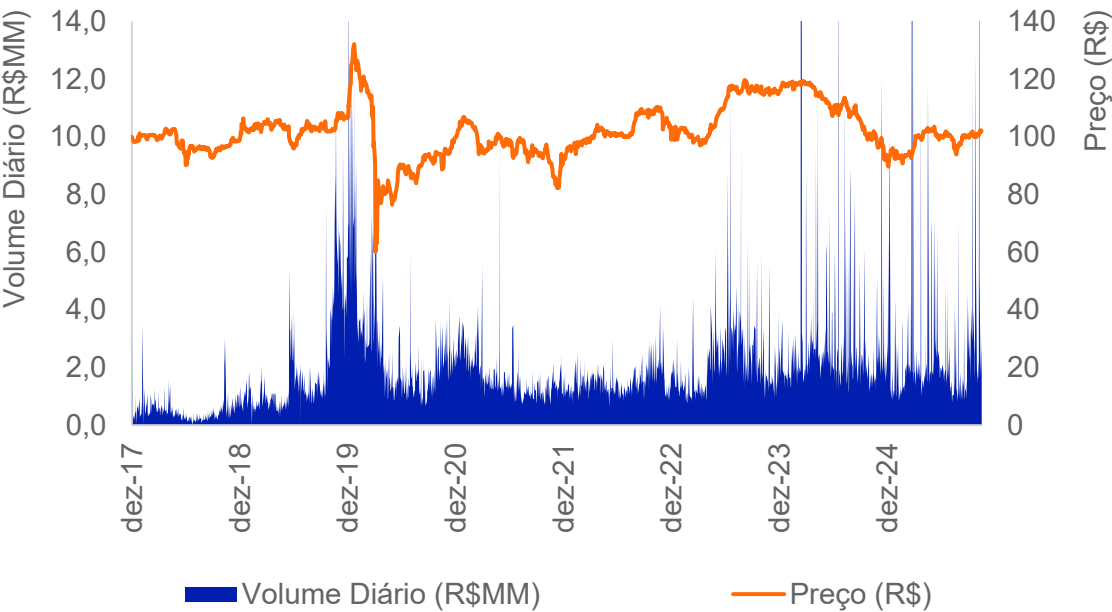
Carteira de Ativos¹ (5/5)

#	Ativo	Localização	Administração	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Taxa de Ocupação*	NOI /m² YTD 25 vs 24 ⁵	Vendas /m² YTD 25 vs 24 ⁵	VP (% imóveis)
1	Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80%	29.268	96%	-5,5%	5,2%	16,0%
2	Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54%	17.830	100%	8,1%	9,5%	14,5%
3	Rio Anil Shopping ⁴	São Luis, MA	Allos	45%	17.784	95%	N/A	N/A	9,5%
4	Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	ArgoPlan	40%	11.331	98%	16,2%	23,8%	7,8%
5	Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	ArgoPlan	40%	13.171	96%	11,7%	12,3%	7,5%
6	Boulevard Shopping Feira	Feira de Santana, BA	Allos	30%	7.174	98%	12,7%	7,5%	7,4%
7	Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35%	12.093	93%	13,2%	14,9%	5,2%
8	Campinas Shopping	Campinas, SP	ArgoPlan	20%	6.833	96%	7,4%	7,0%	5,0%
9	Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25%	6.259	97%	0,5%	7,3%	4,8%
10	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20%	8.807	92%	-4,2%	3,9%	4,6%
11	Península Open Mall ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.865	100%	14,9%	3,8%	4,5%
12	Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8%	2.992	98%	7,5%	6,2%	3,8%
13	Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	18%	4.862	96%	-4,9%	2,2%	3,7%
14	Rio2 Shopping ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.755	99%	-5,1%	6,1%	3,3%
15	Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	7%	3.327	94%	-2,9%	-0,7%	2,5%
Total					147.349	96,4%	4,8% ⁵	8,6% ⁵	100%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de setembro. ²Ativos investidos através de um FII que o PMLL11 é cotista único. ³Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana de 29,8%; ⁴Ativo adquirido em Jan/25, por isso sem base comparativa do ano anterior; ⁵Considerando apenas os ativos com mais 12 meses de portfólio. Fonte: Pátia.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



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

	Out- 25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,4	2,6	2,7
Giro*	7,3%	39,7%	49,0%

*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\$ 272 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.