

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Maio 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

33.787.575

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.

PL Médio 12M*

R\$ 2.675,3 milhões

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



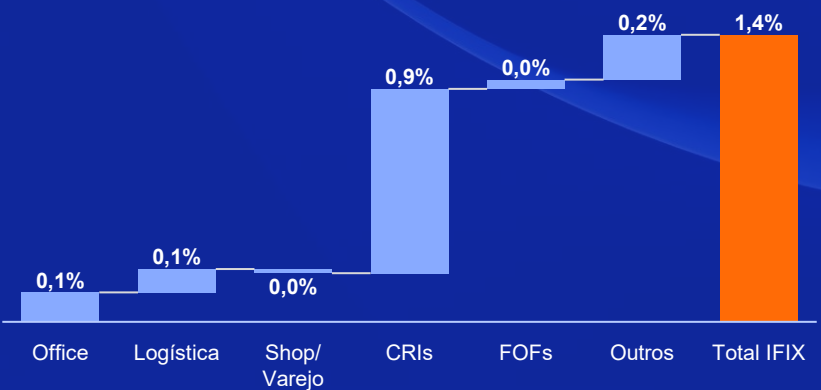
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

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

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/25:

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

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

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

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

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

Comentários da Gestão (1/3)

Maio 2025

Prezado cotista,

Este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações.

Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de maio de 2025, o Fundo apresentou uma **receita total de aproximadamente R\$ 1,09/cota**, o que levou a um **resultado de aproximadamente R\$ 0,87/cota**. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,90/cota, em linha com os últimos meses, pago no dia 13 de junho de 2025.

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 9,5 anos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 125,74

Valor de Mercado*

R\$ 2,8 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 122,50

P/VP*

0,97x

ADTV*

R\$ 3,5 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Maio 2025

DESENVOLVIMENTO:

- Ao longo do mês de maio, a **obra do ativo Passeio Dutra alcançou o avanço físico acumulado de 38,1%**. Informações adicionais sobre esse empreendimento podem ser consultadas na seção “Obras e Desenvolvimentos ([clique aqui](#))”.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo tem atualmente **6,3% 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

Nº de locatários

104

23

ABL (m²)*

WAULT*

612.942

9,5 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

0,8%

0,8%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio do Portfólio
(Educação/Varejo)*

R\$ 4.608,4

R\$ 63,76 / R\$ 30,75

MOVIMENTAÇÕES DO PORTFÓLIO (após 30/05)

Conforme publicado no fato relevante de 6 de junho de 2025, o Fundo anunciou a venda do imóvel Santo Alberto, ativo educacional locado para o Insper. A alienação do imóvel se dará pelo preço total de R\$ 170 milhões (69,0% acima do valor patrimonial e 34,8% acima do custo total investido), distribuídos em 7 parcelas equivalentes de R\$ 24,2 milhões. sendo que A primeira foi recebida em maio pelo Fundo na assinatura do documento, e impactará o resultado do Fundo em R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,43 por cota). As demais parcelas serão recebidas semestralmente, sendo corrigidas por IPCA+ 4,5% ao ano. A TIR anualizada é de aproximadamente 19% no período, sem considerar eventuais correções na parcelas.

Desde a criação do Fundo, sempre acreditamos na tese de que os ativos educacionais ofereciam um grande potencial de valorização. Do nosso ponto de vista, após consolidada a operação do inquilino no imóvel, há um movimento natural de evolução imobiliária: **(i) o ponto comercial torna-se tão importante, ou até mais, do que a operação e (ii) a localização torna-se cada vez mais central em relação ao público atendido.** Portanto, sempre buscamos tentar seguir essa premissa, realizando aquisições de ativos bem localizados, oferecendo suporte para operações consolidadas de grandes redes de ensino dentro do cenário brasileiro. Assim fizemos com o IBMEC em 2018 (primeiro ativo do Fundo), posteriormente com o Angélica São Judas em 2019, com Santo Alberto em 2020 e assim seguimos até a última leva de aquisições onde compramos 4 ativos educacionais – frutos da 5ª emissão de cotas.

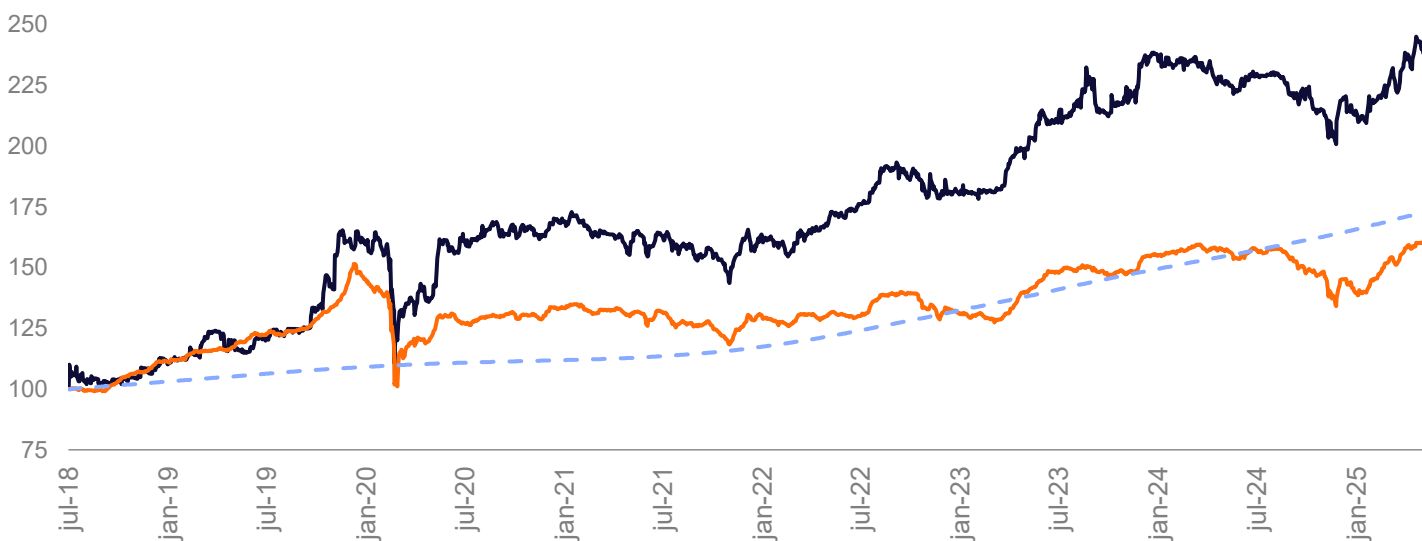
Devido a isso, a **venda do Santo Alberto representa um marco relevante para o HGRU**, visto que é a **primeira transação de venda de um ativo do portfólio educacional do Fundo**. A partir de agora, **pode-se dizer que o Fundo realizou ao menos uma alienação de cada um dos seus portfólios investidos: (i) varejo alimentar; (ii) varejo de vestuário e (iii) ativos educacionais.**

Devido a prática da administradora de distribuir eventuais excedentes ao final do semestre e, levando em consideração o rendimento extraordinário da venda, é esperada uma distribuição maior do HGRU no final do semestre para atingir o marco de 95% de resultados distribuídos. Para conferir o Fato Relevante na íntegra, [clique aqui](#).



Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU11*	0,2%	8,9%	138,2%	13,7%
IFIX	1,4%	11,1%	61,3%	7,3%
CDI bruto	1,1%	5,3%	73,1%	8,5%

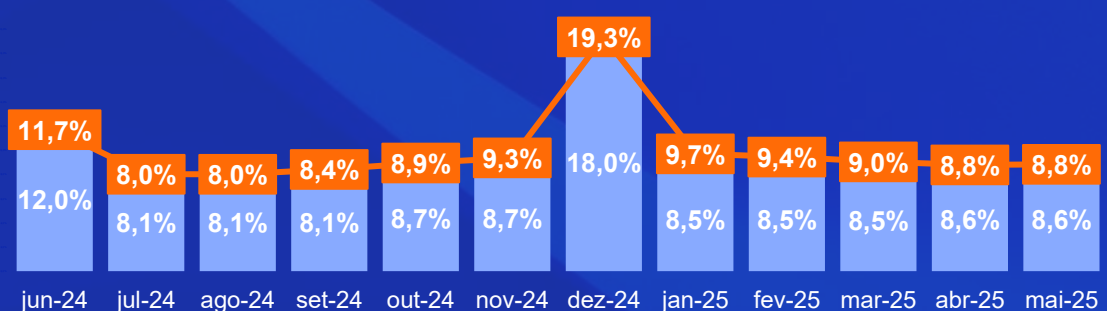
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,00



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)



*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 (em R\$ milhões)

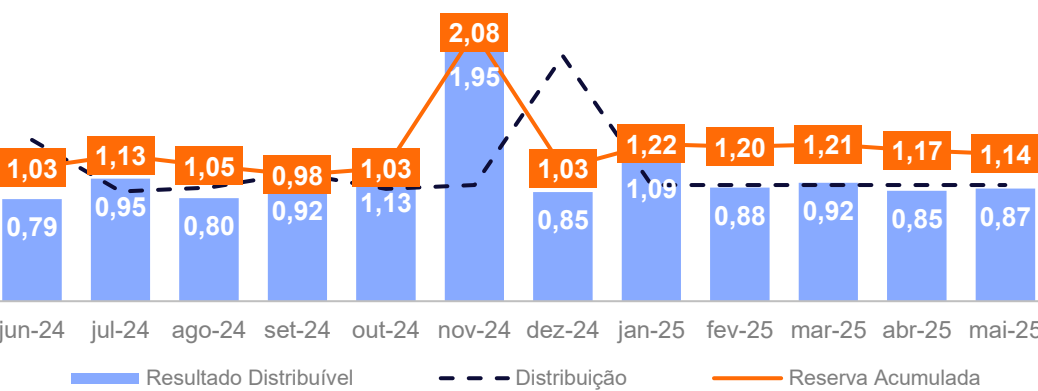
	MAI-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	22.138.760	0,95	110.995.929	226.123.725
Receitas Mobiliárias*	3.056.867	0,13	14.793.462	83.817.408
Receitas Extraordinárias	98.325	0,00	6.248.152	4.492.745
Receitas - Total	25.293.951	1,09	132.037.542	314.433.878
Despesas Imobiliárias*	(121.921)	(0,01)	(524.083)	(1.114.546)
Despesas Operacionais*	(3.428.695)	(0,15)	(17.059.208)	(37.439.948)
Despesas Financeiras*	(1.459.940)	(0,06)	(7.316.336)	(13.829.068)
Despesas - Total	(5.010.556)	(0,22)	(24.899.628)	(52.383.562)
Resultado Distribuível*	20.283.395	0,87	107.137.915	262.050.316
Resultado Distribuído	20.914.222	0,90	104.571.108	262.968.470

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



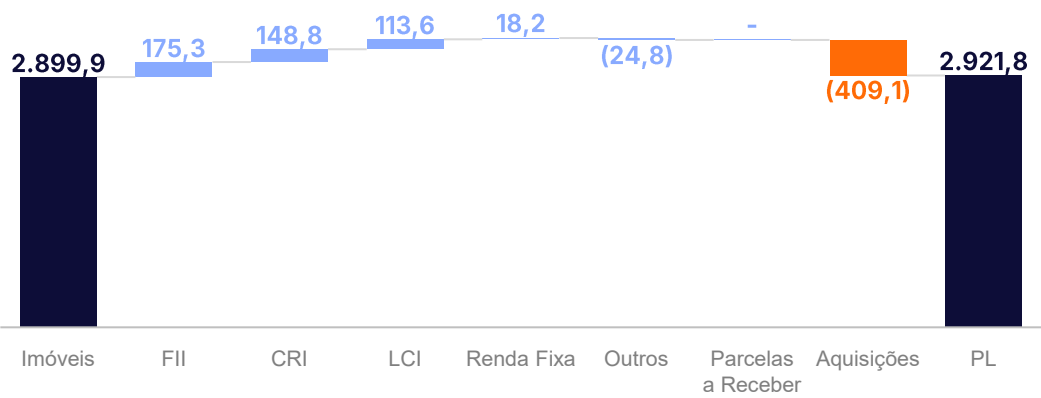
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 409 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.



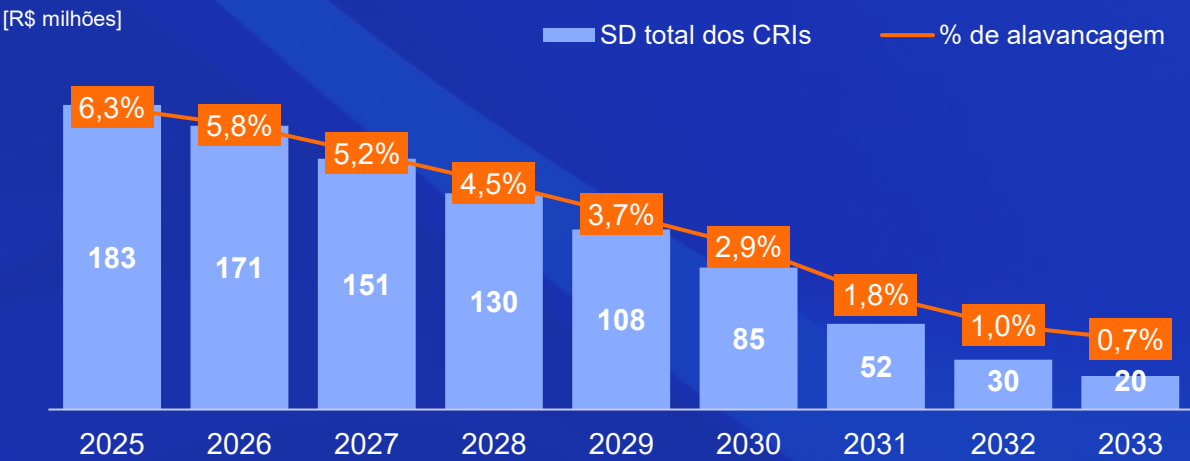
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	Aquisições	ITBI Olinda II	(1,2)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro 12 meses e 24 meses	(38,6)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses Paulista 2.000	(10,9)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses Olinda II	(78,9)	(link)
A pagar (até 12 meses)			(129,8)	-
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Mais de 12 meses	Aquisições	CRI Texas	(41,6)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(82,2)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(78,4)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(22,7)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Olinda II	(19,6)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfóio SPVJ11	(14,3)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,2)	(link)
A pagar (+ de 12 meses)			(279,4)	-

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

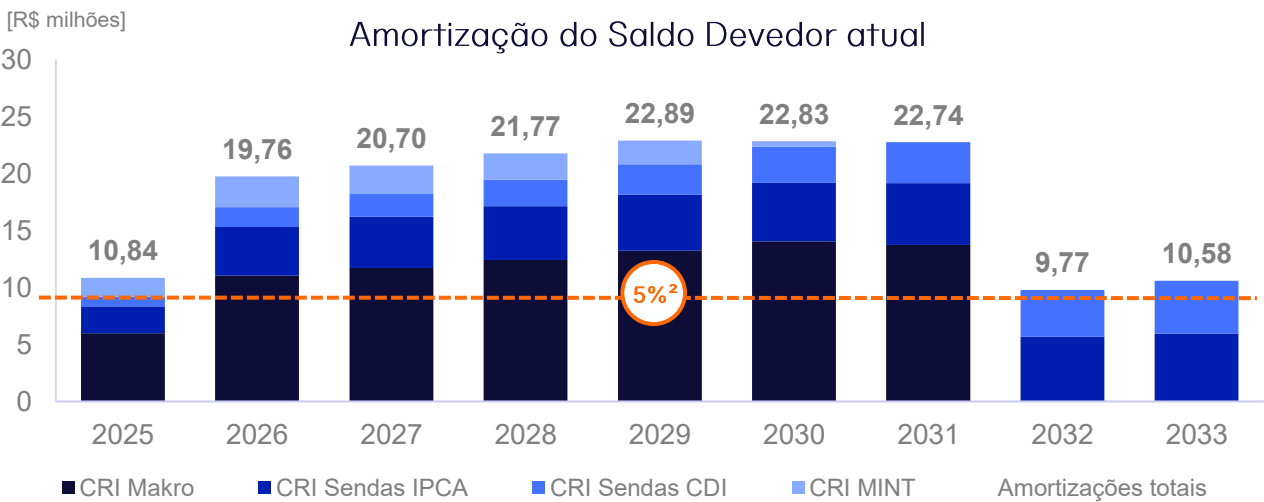
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 6,3% 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.



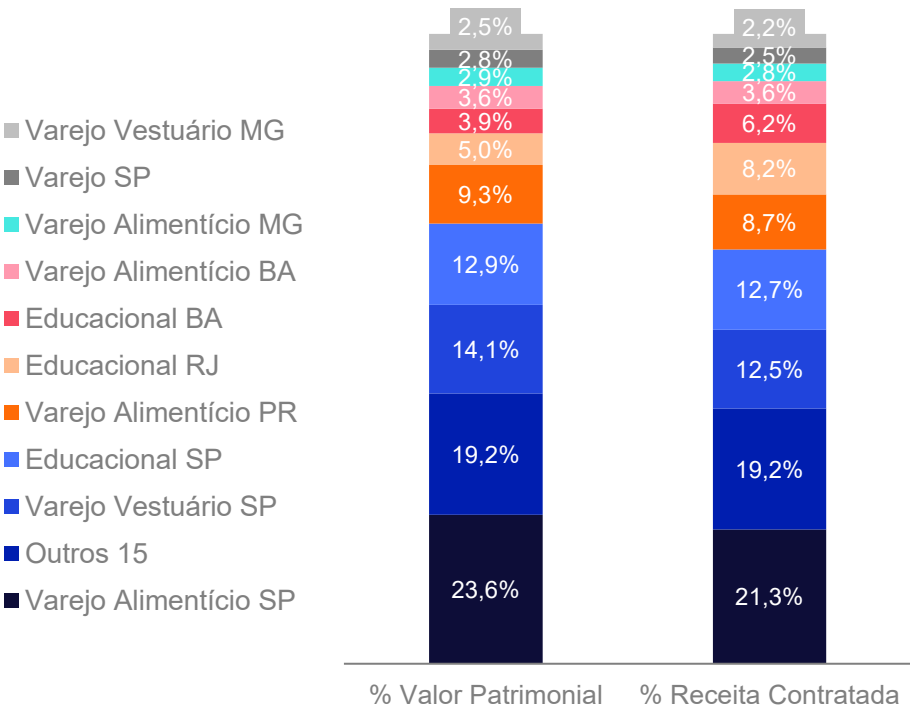
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	82,2	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	48,6	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,8	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	22,7	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

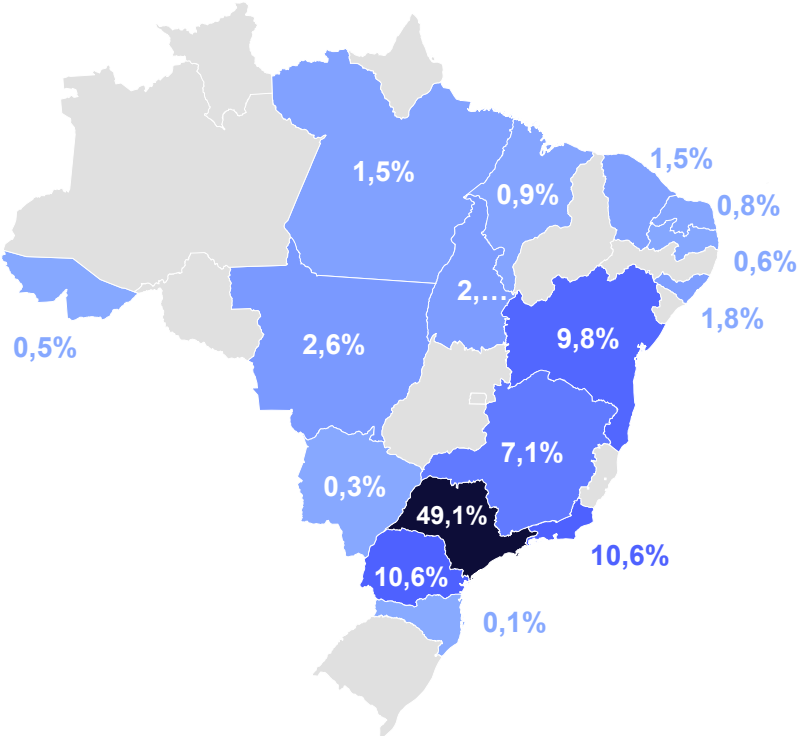


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



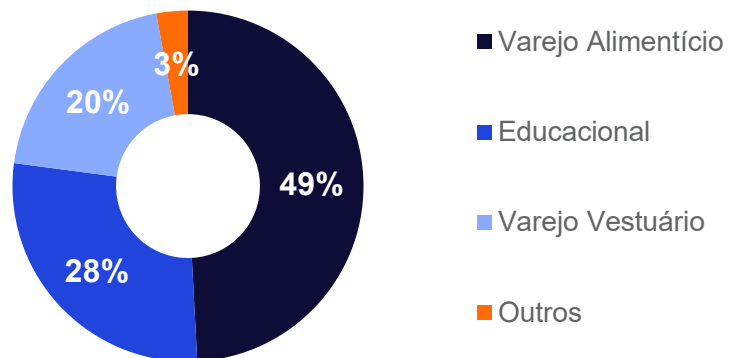
Distribuição Geográfica



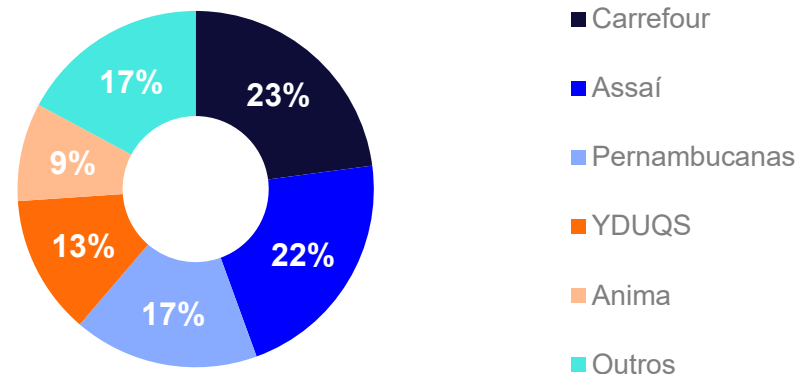
Portfólio com 104 ativos, diversificado em 16 estados e mais de 600 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

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

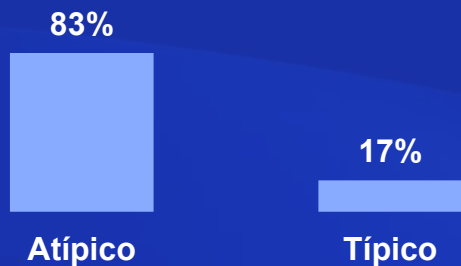
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



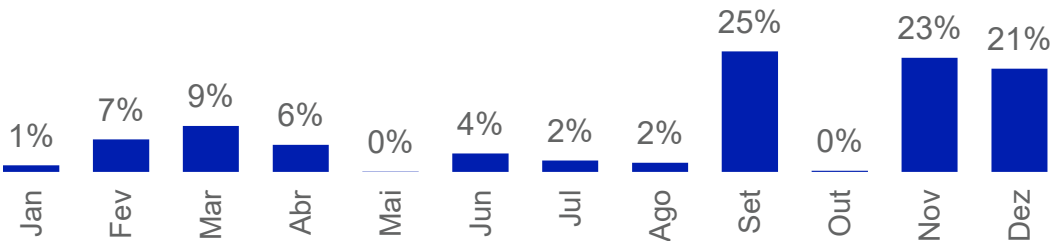
Alocação Natureza dos Contratos*



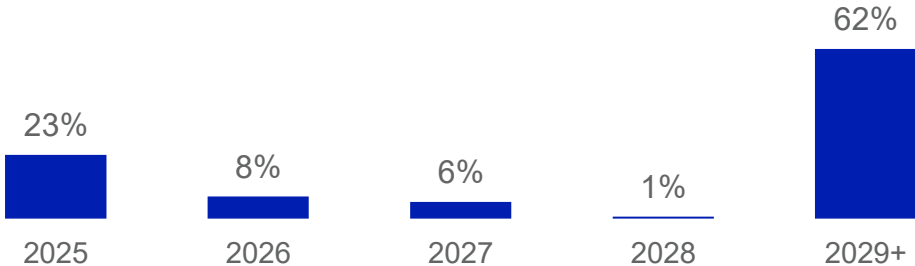
Alocação por Indexador



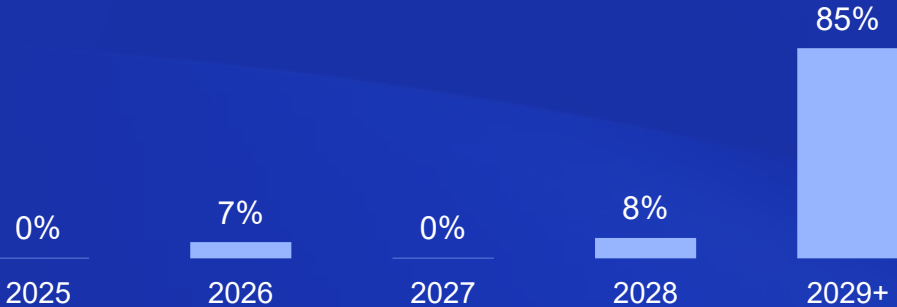
Mês de Reajuste



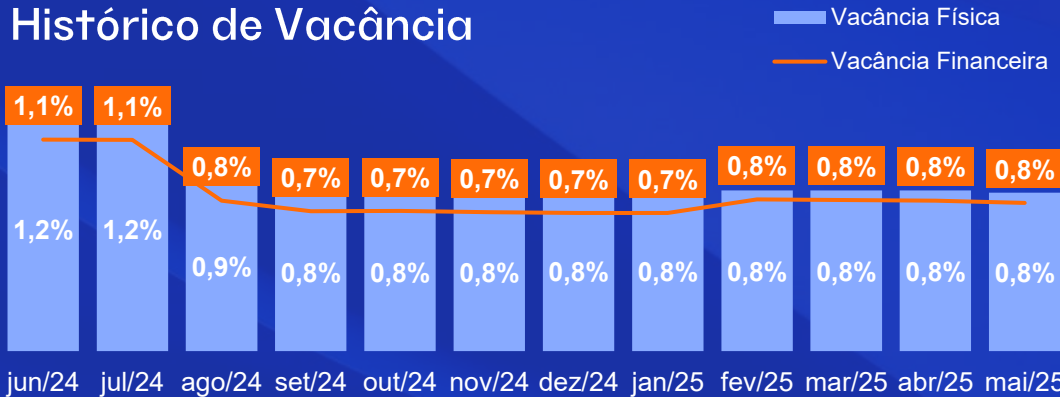
Concentração das Revisionais*



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 ➔



#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,8	4,62%
2	Santo Alberto	Educacional	100%	6.805	0,0%	0,6	4,35%
3	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	9,3	4,21%
4	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	9,3	4,00%
5	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	3,5	3,92%
6	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	7,0	3,41%
7	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	9,3	3,10%
8	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	9,3	3,09%
9	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	14,5	2,92%
10	Dutra 107	Outros	100%	21.482	23,0%	0,0	2,83%
11	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	9,3	2,70%
12	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	6,4	2,58%
13	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	9,3	2,56%
14	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	16,2	2,51%
15	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	15,0	2,42%
16	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	14,5	2,29%
17	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	9,3	2,29%
18	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	14,5	2,15%
19	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	14,5	2,15%
20	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	9,3	2,08%
21	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	14,5	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	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,8	1,69%
23	Loja Sam's Club Granja Viana	Varejo Alimentício	100%	24.235	0,0%	9,3	1,56%
24	Loja Assaí Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	15,0	1,47%
25	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	14,5	1,45%
26	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	14,5	1,41%
27	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	12,6	1,34%
28	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,7	1,23%
29	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,8	1,10%
30	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	11,4	1,03%
31	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	11,4	0,99%
32	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	9,4	0,96%
33	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	16,5	0,91%
34	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,8	0,83%
35	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	17,1	0,77%
36	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	9,4	0,76%
37	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,9	0,75%
38	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,7	0,69%
39	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	34,6	0,66%
40	Pernambucas Tatuí	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	11,4	0,61%
41	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,8	0,60%
42	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,7	0,60%

*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 detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,7	0,60%
44	Pernambucas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	11,4	0,59%
45	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	13,8	0,58%
46	Pernambucas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	11,4	0,57%
47	Pernambucas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	9,4	0,56%
48	Pernambucas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	11,4	0,50%
49	Pernambucas Poços de Caldas	Varejo Vestuário	100%	3.721	0,0%	11,4	0,48%
50	Pernambucas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	11,4	0,41%
51	Pernambucas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	15,4	0,41%
52	Pernambucas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	11,4	0,41%
53	Pernambucas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	11,4	0,41%
54	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	5,1	0,40%
55	Pernambucas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	11,4	0,40%
56	Pernambucas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	11,4	0,40%
57	Pernambucas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	11,4	0,39%
58	Pernambucas Ribeirão Preto - Campos Elíseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	15,4	0,38%
59	Pernambucas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	11,4	0,38%
60	Pernambucas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	11,4	0,38%
61	Pernambucas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	11,4	0,37%
62	Pernambucas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	11,4	0,35%
63	Pernambucas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	11,4	0,32%

*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 (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
64	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	15,4	0,32%
65	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	5,4	0,31%
66	Pernambucanas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	9,4	0,30%
67	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	11,4	0,29%
68	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	11,4	0,29%
69	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	9,4	0,28%
70	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	11,4	0,27%
71	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	13,4	0,24%
72	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	9,4	0,24%
73	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	11,4	0,23%
74	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	11,4	0,23%
75	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	7,4	0,21%
76	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	13,4	0,21%
77	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	7,4	0,20%
78	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	9,4	0,20%
79	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	7,4	0,20%
80	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	7,4	0,18%
81	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	13,4	0,17%
82	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	7,4	0,16%
83	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	11,4	0,16%
84	Pernambucanas Campo Mourão	Varejo Vestuário	100%	1.132	0,0%	9,4	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 ➔

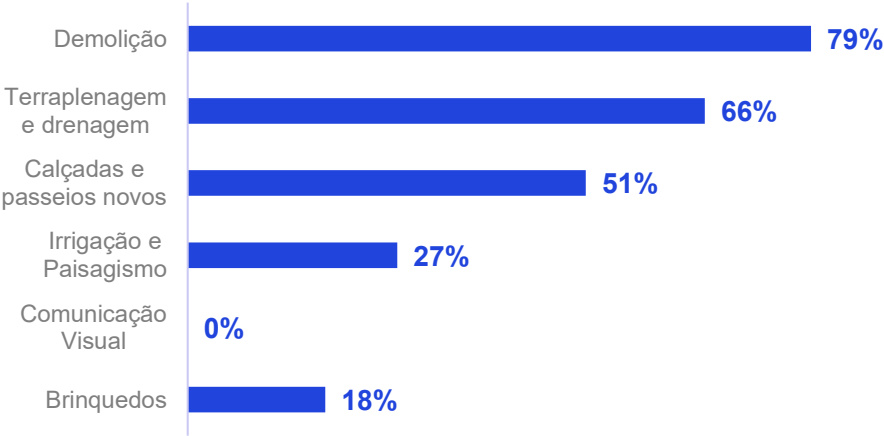


#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	13,4	0,15%
86	Pernambucas Machado	Varejo Vestuário	100%	1.008	0,0%	5,4	0,15%
87	Pernambucas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	7,4	0,15%
88	Pernambucas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	5,4	0,14%
89	Pernambucas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	7,4	0,14%
90	Pernambucas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	15,4	0,14%
91	Pernambucas Guaíra	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	5,4	0,14%
92	Pernambucas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	5,4	0,13%
93	Pernambucas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	15,4	0,13%
94	Pernambucas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	7,4	0,13%
95	Pernambucas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	5,4	0,13%
96	Pernambucas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	11,4	0,13%
97	Pernambucas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	11,4	0,12%
98	Pernambucas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	5,4	0,12%
99	Pernambucas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	15,4	0,12%
100	Pernambucas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	5,4	0,12%
101	Pernambucas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	5,4	0,11%
102	Pernambucas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	5,4	0,10%
103	Pernambucas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	5,4	0,09%
104	Pernambucas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	11,4	0,08%
Total				612.942	0,8%	9,5	100%

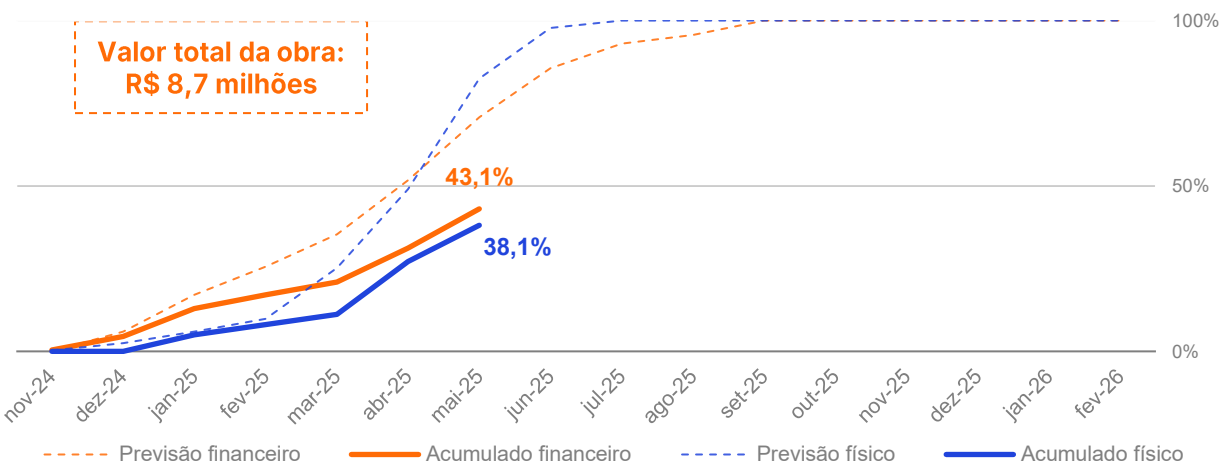
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Evolução de obra



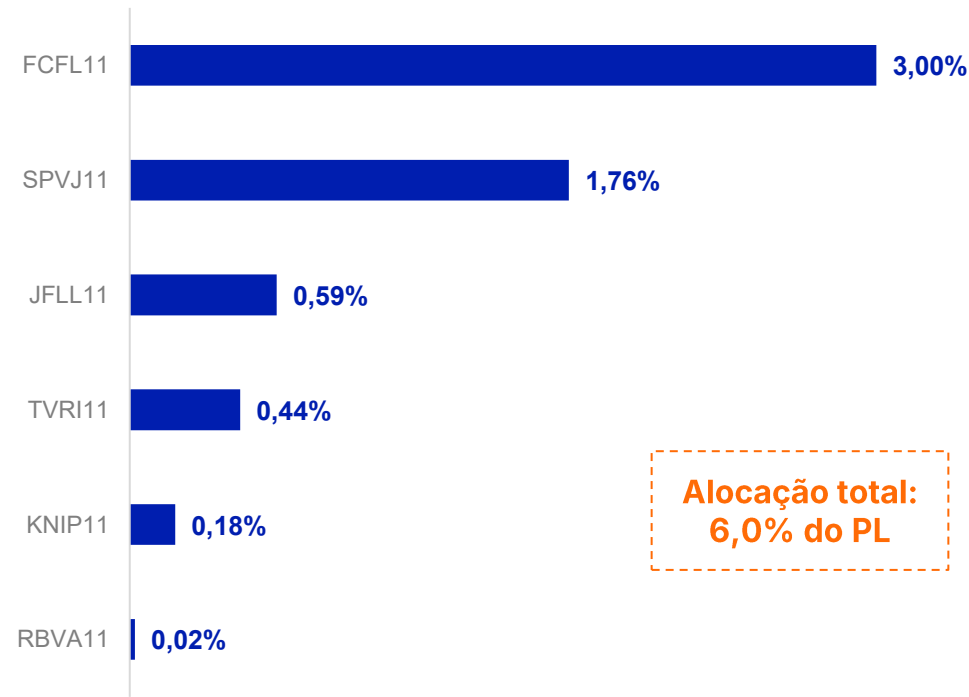
Curva de fluxo-financeiro da obra



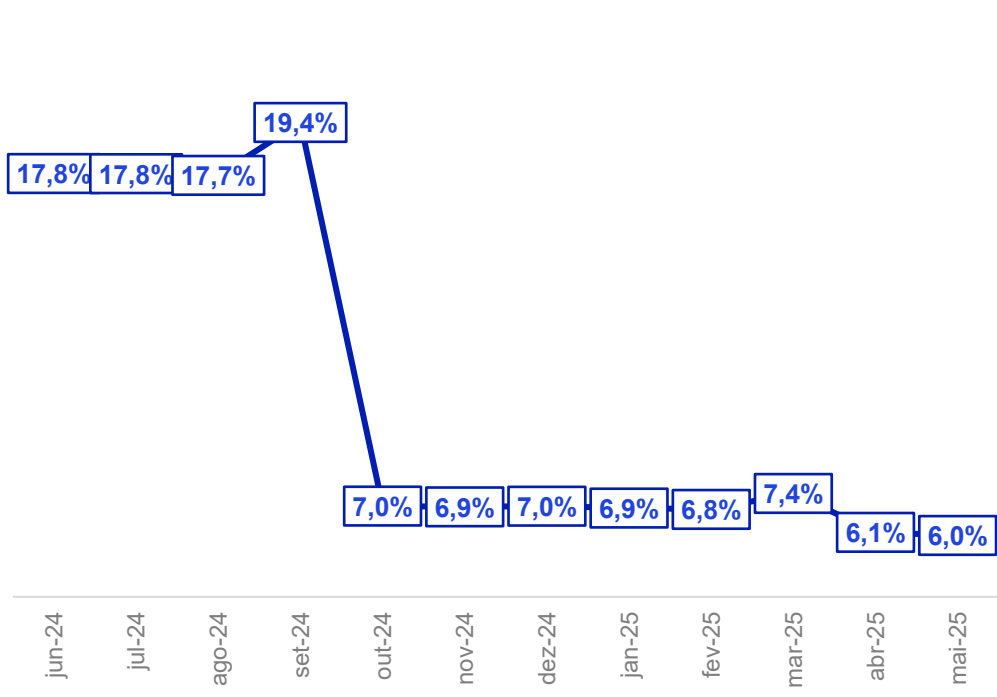
Ao longo do mês de maio, a obra alcançou o 38,1% de avanço físico e parte do novo passeio já está em fase de revisão de checklist. As ações tomadas pela construtora para evitar grandes atrasos tem se mostrado efetivas, contudo, acordamos o replanejamento da obra para o final de agosto por conta da fabricação dos novos brinquedos. Para que a instalação dos brinquedos seja realizado é necessário que a construtora conduza a finalização do piso. Outro fator que prejudicou o avanço da obra foi o atraso das intervenções de comunicação visual devido à necessidade de manutenção dos equipamentos de segurança do condomínio. Apesar desses gargalos, esses replanejamentos não devem gerar grandes problemas na operação do complexo e nem impacto nos custos da obra.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários, composta de 6 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)

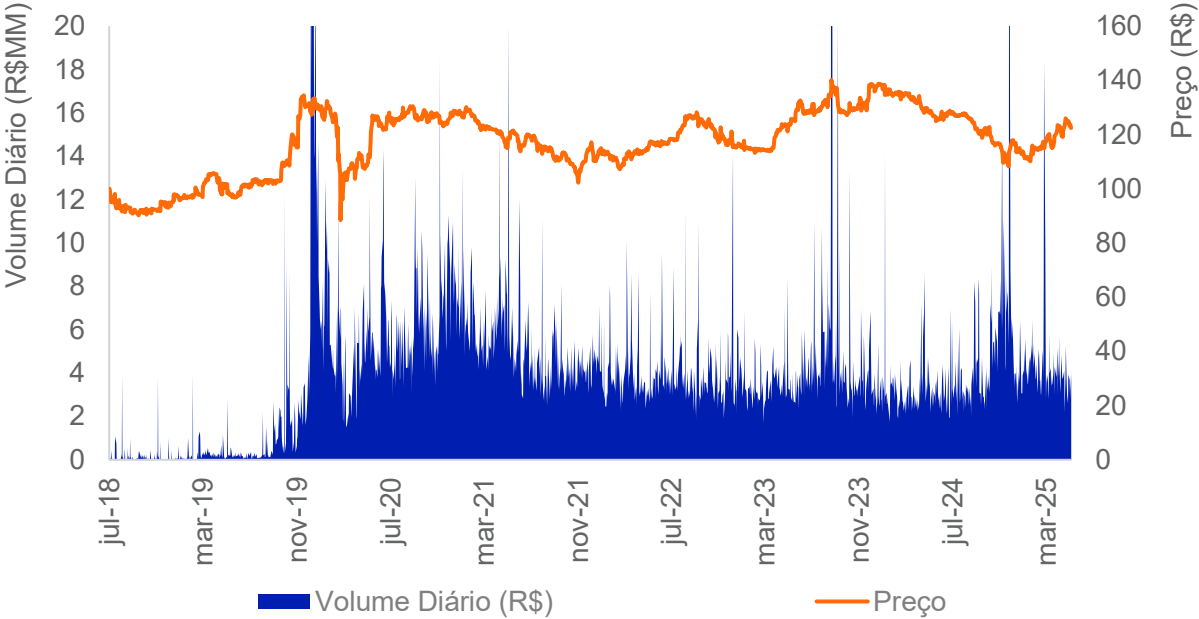


Alocação em FI (% do PL)



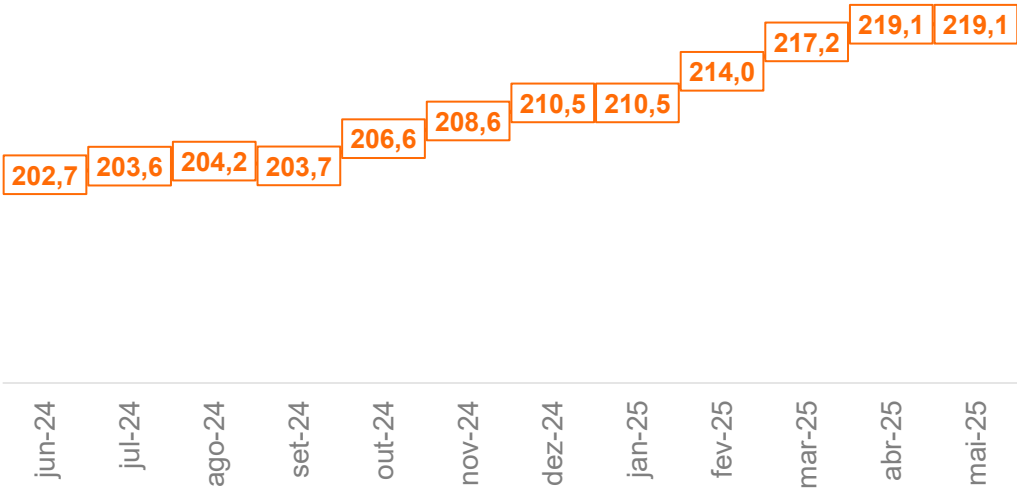
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Mai-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	3,5	4,2	4,4
Giro*	42,2%	308,8%	1264,4%

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 FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão¹



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

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

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved