

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Junho 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\$ 2.726,9 milhões

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



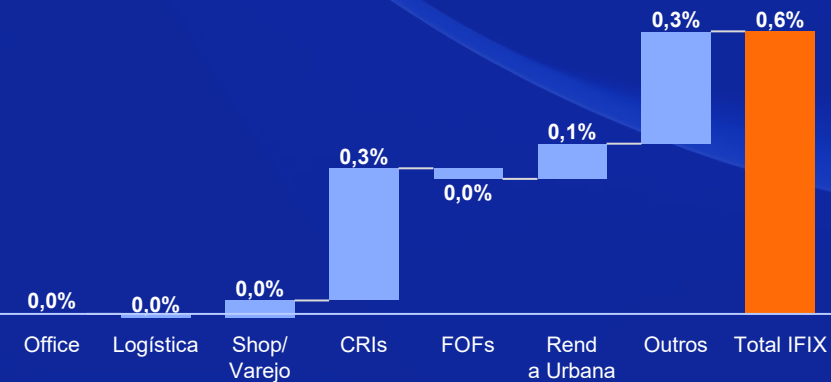
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM) *	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	134.701	0,89	0,6%
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FII de tijolo¹ apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FII em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FII, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FII com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FII e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

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

Comentários da Gestão (1/3)

Junho 2025

Prezados cotistas,

Estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses, incluindo o HGRU. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência, profundidade e utilidade dos nossos relatórios. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patria.com.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de junho de 2025, o Fundo apresentou uma **receita total de aproximadamente R\$ 1,74/cota**, o que levou a um **resultado distribuível** de aproximadamente **R\$ 1,52/cota**, sendo **R\$ 0,43/cota** e **R\$ 0,20/cota** de **receita extraordinária da venda de Santo Alberto e da indenização do Makro, respectivamente**. O rendimento anunciado de fechamento do semestre foi de R\$ 1,55/cota, com isso o rendimento médio por mês distribuído no semestre foi de R\$ 1,01/cota.

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 9,9 anos. No entanto, o time comercial tem mapeado a rescisão antecipada do locatário da Loja Mineirão Rio Branco, nos próximos meses.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 3,0 bilhões

R\$ 127,75

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 2,9 bilhões

R\$ 124,81

P/VP*

ADTV*

0,98x

R\$ 3,5 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

14,9% a.a.

14,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Junho 2025

- Atualmente, estamos conduzindo tratativas com o locatário para alinhamento quanto às benfeitorias realizadas e demais pendências relacionadas ao imóvel. Reforçamos nosso compromisso com a transparência e manteremos todos os envolvidos atualizados sobre os desdobramentos dessa negociação.

DESENVOLVIMENTO:

- Ao longo do mês de maio, a **obra do ativo Passeio Dutra alcançou o avanço físico acumulado de 55,7%**. 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](#)).

1º SEMESTRE DE 2025:

Chegamos ao mês de junho de 2025 e como tradição, gostamos de lembrar os principais acontecimentos no fundo dentro do semestre, além disso realizar um comparativo e analisar se estamos em linha com o que era o objetivo do fundo que compartilhamos no relatório de dezembro de 2024, em “Planos e perspectivas para 2025”.

Desinvestimento:

Gostaríamos de destacar a estratégia de desinvestimento adotada pelo Fundo, vender lojas pontuais em diversas localizações espalhadas pelo Brasil, com um *cap rate* atrativo para o Fundo para destravar valor.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
103	23
ABL (m²)*	WAULT*
606.137	9,9 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,8%	0,8%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio (Educação/Varejo)*
R\$ 4.468/m²	R\$ 56,45 / R\$ 30,77/m²

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/06. Fonte: Patria.

Durante o primeiro semestre, concluímos vendas de ativos a cap rates competitivos, gerando resultados expressivos para os cotistas. Entre as operações, destacam-se Pernambucanas Ibioporã (6,5% a.a.), Makro Porto Velho (5,3% a.a.) e, pela primeira vez, um imóvel educacional – a venda do Edifício Santo Alberto, locado ao Insper. Com isso, desinvestimos nos três principais segmentos do portfólio: varejo alimentar, varejo de vestuário e ativos educacionais.

PRÓXIMOS PASSOS:

Para o próximo semestre, seguiremos com vendas pontuais de ativos com cap rates atraentes e avaliaremos eventuais concessões para acelerar negociações em lojas com menor potencial de valorização. Nossa única vacância remanescente está no Passeio Dutra 107, atualmente em reposicionamento, com obras previstas até o fim de 2025. Confiamos que, após as melhorias, alcançaremos vacância zero nesse ativo. Agradecemos a confiança dos cotistas e reafirmamos nosso compromisso de maximizar desempenho e retorno do Fundo.

Atuamos com total transparência e foco nos interesses dos investidores. Em linha com nosso padrão (conforme tabela abaixo), elaboramos projeções de resultado para o HGRU segundo o cenário base, dividindo-as em:

- Renda recorrente – frutos de locações e receitas operacionais.
- Renda não recorrente – ganhos com vendas de imóveis, FIIs e CRIs.

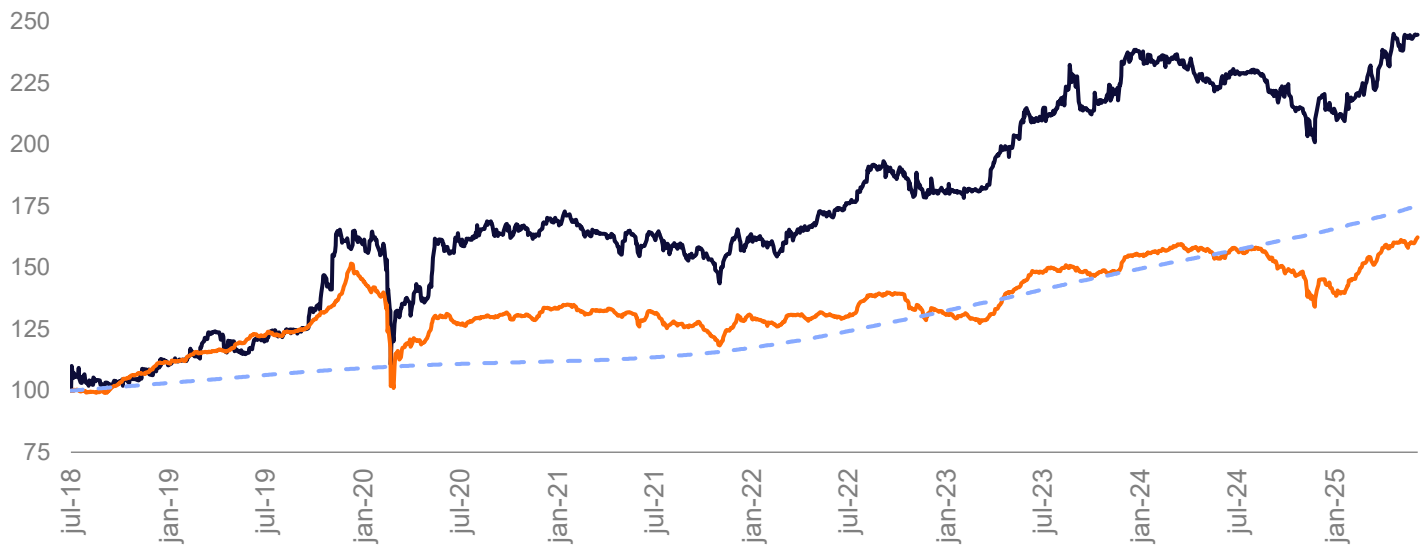
Conforme a tabela abaixo, a renda atinge R\$0,95/cota e pode ultrapassar esse patamar à medida que os eventos previstos se concretizam.

	Realizado	Projeção	Projeção	Projeção
(R\$ por cota)	S1 de 2025	S2 de 2025	S1 de 2026	S2 de 2026
Recorrente	0,87	0,90*	0,86*	0,85
Não recorrente	0,15	0,09	0,09	0,10
Resultado	1,02	0,99	0,95	0,95
Distribuição	1,01			

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ “A projeção do resultado recorrente foi impactada negativamente em aproximadamente R\$ 0,05/cota devido à ausência do aluguel do Insper, fator que é recompensado na linha de rendimento não recorrente devido ao recebimento das parcelas da venda do ativo. Esse impacto negativo não é visível no decorrer dos primeiros dois semestres da projeção devido ao vencimento de títulos mobiliários que ocorrerão para arcar com as obrigações de aquisições mapeadas na seção de “Balanço Patrimonial – Parcelas a Pagar” deste relatório. Fonte: Patria.

Performance

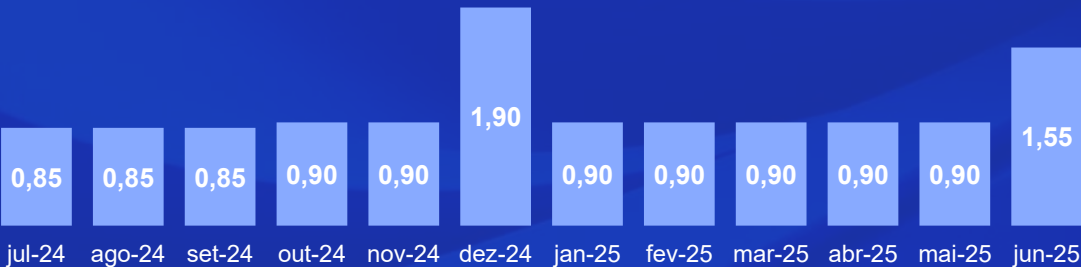
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU11*	2,6%	11,8%	144,5%	14,0%
IFIX	0,6%	11,8%	62,3%	7,3%
CDI bruto	1,1%	6,5%	75,0%	8,5%

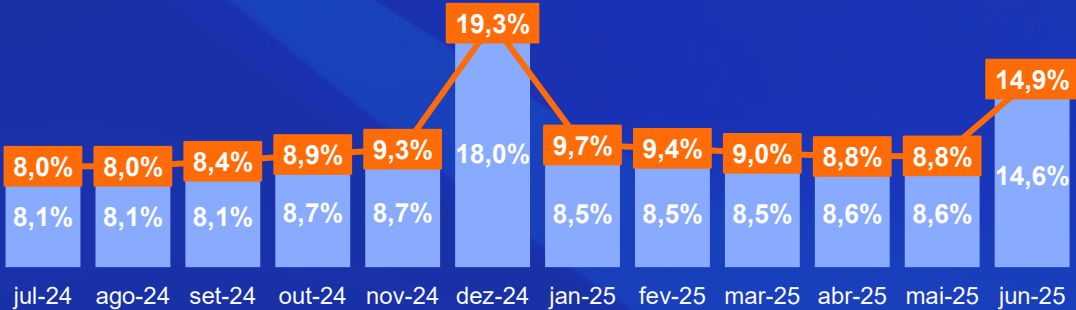
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,03



Dividend Yield*

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



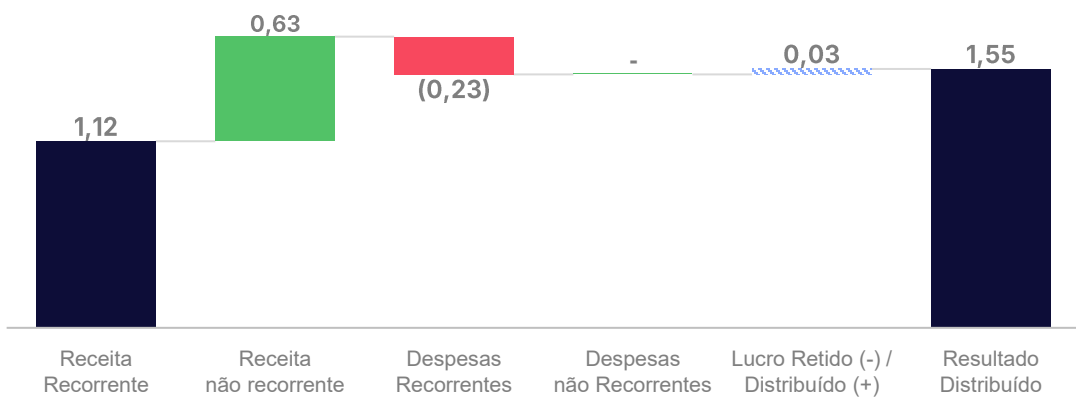
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Demonstração de Resultado (em R\$)

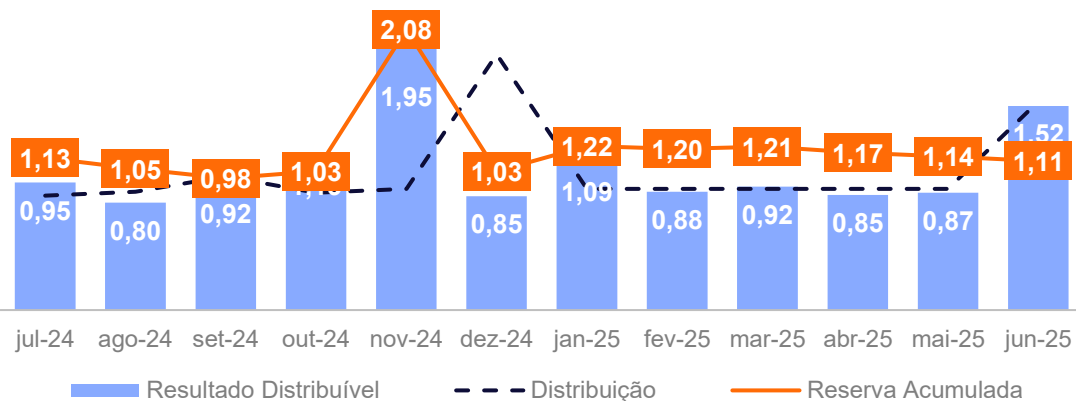
	JUN-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	22.938.617	0,99	133.934.546	235.295.700
Receitas Mobiliárias*	3.016.834	0,13	17.810.296	82.792.651
Receitas Extraordinárias	14.553.188	0,63	20.801.340	17.083.989
Receitas - Total	40.508.639	1,74	172.546.182	335.172.340
Despesas Imobiliárias*	(120.564)	(0,01)	(644.647)	(1.175.493)
Despesas Operacionais*	(3.587.974)	(0,15)	(20.647.183)	(36.669.920)
Despesas Financeiras*	(1.561.410)	(0,07)	(8.877.746)	(14.615.028)
Despesas - Total	(5.269.949)	(0,23)	(30.169.576)	(52.460.441)
Resultado Distribuível*	35.238.690	1,52	142.376.605	282.711.899
Resultado Distribuído	36.018.937	1,55	140.590.045	275.979.335

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



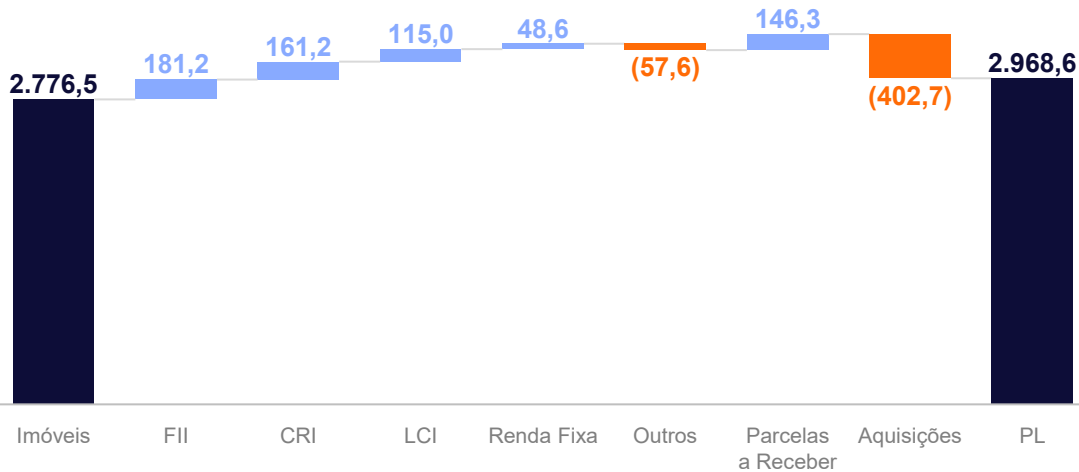
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 403 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)			(128,7)	-
Mais de 12 meses	Aquisições	CRI Texas	(41,5)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(79,1)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(76,6)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(22,4)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Olinda II	(19,6)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfóio SPVJ11	(14,3)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,3)	(link)
Total (+ de 12 meses)			(273,9)	-

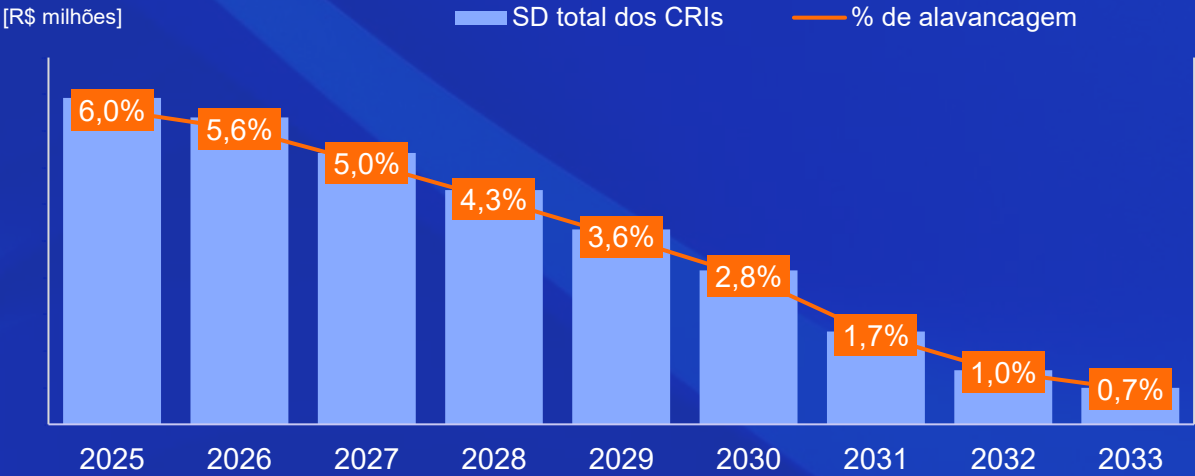
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Santo Alberto (12m)	48,8	(link)
Total (até 12 meses)			48,8	
Mais de 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Santo Alberto (+12m)	97,5	(link)
Total (+ de 12 meses)			97,5	

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

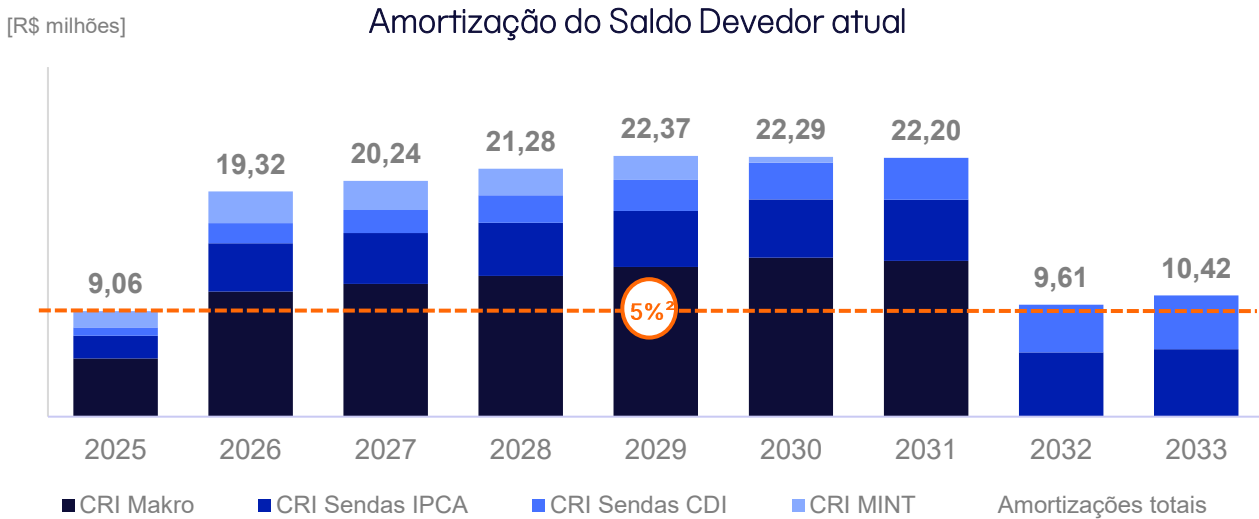
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 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.



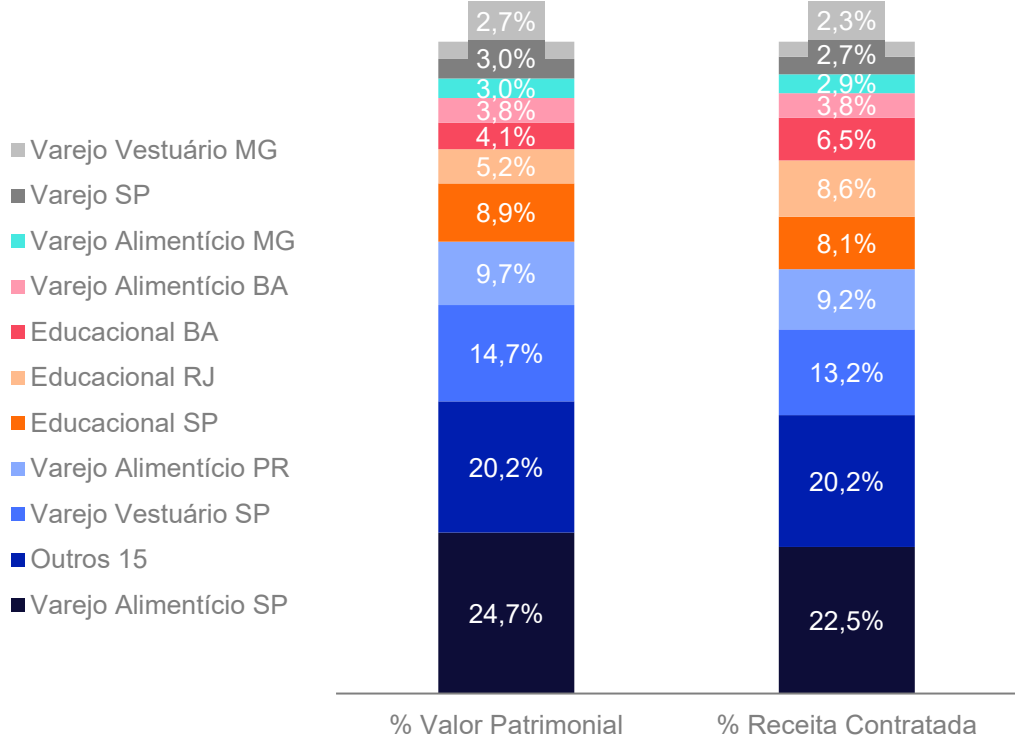
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	79,1	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	46,9	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,7	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	22,4	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

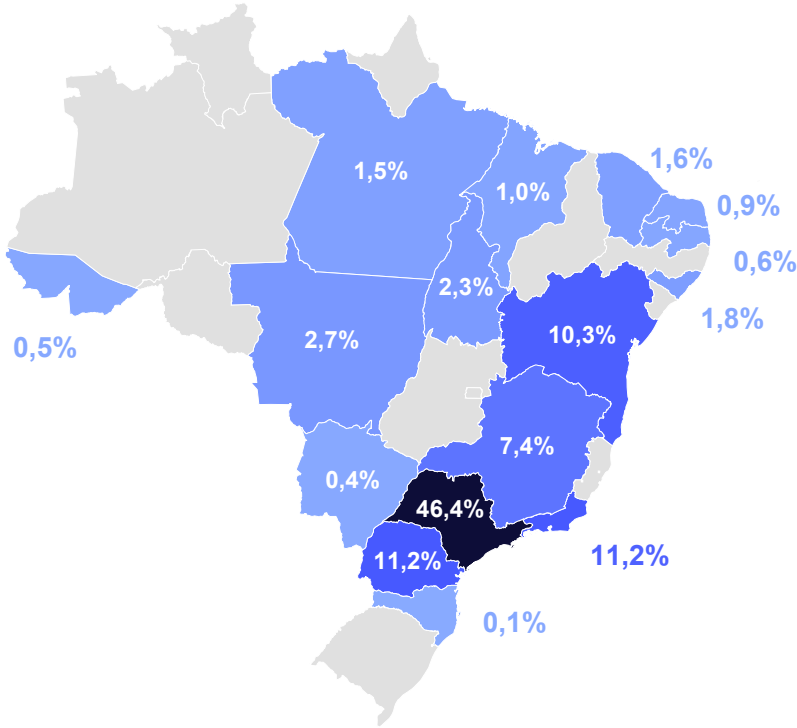


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



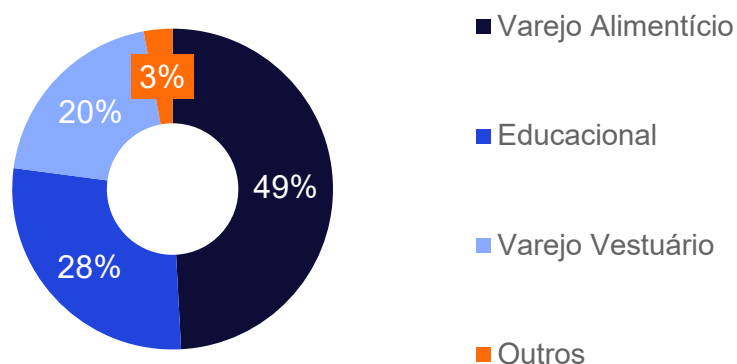
Distribuição Geográfica



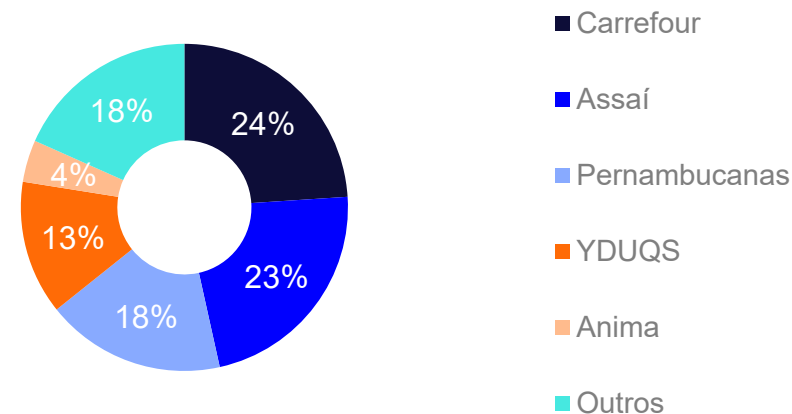
Portfólio com **103 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

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

Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

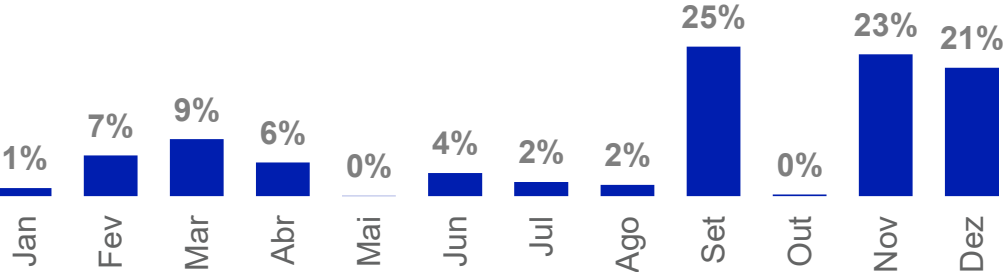


Alocação por Indexador

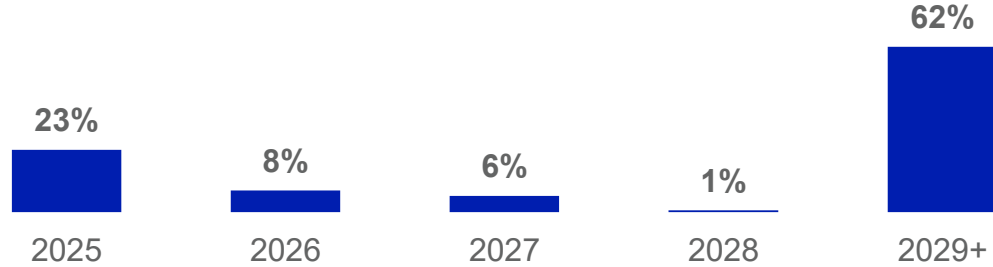


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

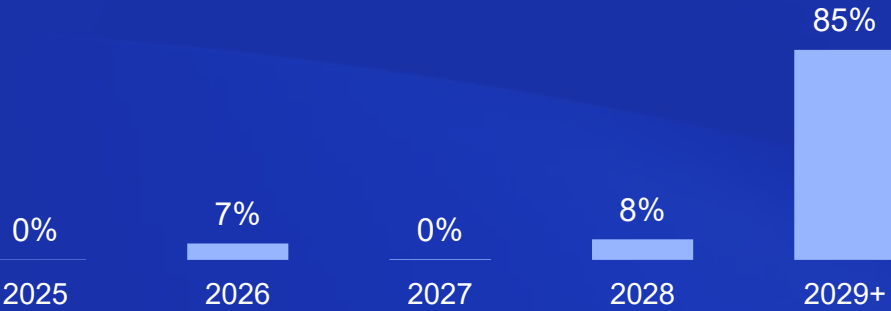
Mês de Reajuste



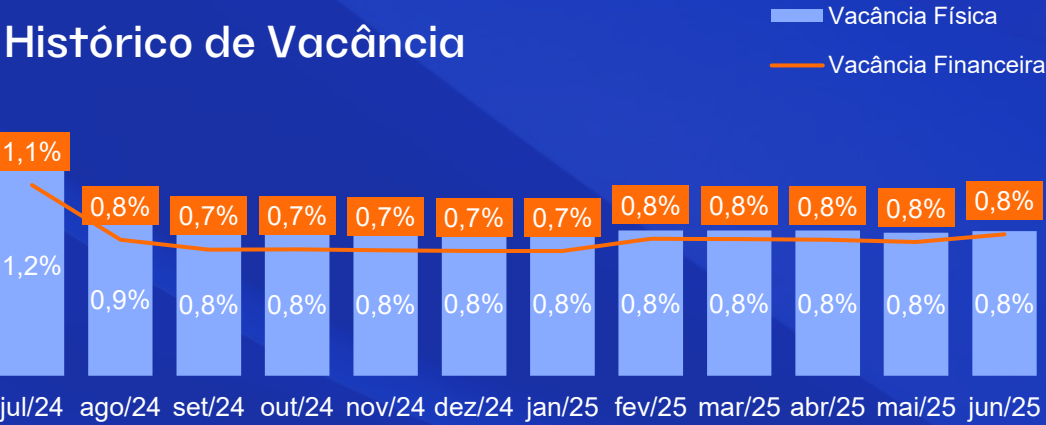
Concentração das Revisionais*



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 ➡



#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,7	4,82%
2	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	9,2	4,40%
3	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	9,2	4,18%
4	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	3,4	4,09%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	7,0	3,56%
6	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	9,2	3,24%
7	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	9,2	3,23%
8	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	14,4	3,05%
9	Dutra 107	Outros	100%	21.482	23,0%	0,0	2,97%
10	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	9,2	2,82%
11	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	6,3	2,69%
12	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	9,2	2,67%
13	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	16,2	2,62%
14	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,9	2,56%
15	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	14,4	2,39%
16	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	9,2	2,39%
17	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	14,4	2,25%
18	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	14,4	2,25%
19	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	9,2	2,18%
20	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	14,4	1,87%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,7	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 (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
22	Loja Sam's Club Granja Viana	Varejo Alimentício	100%	24.235	0,0%	9,2	1,63%
23	Loja Assaí Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	14,9	1,53%
24	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	14,4	1,52%
25	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	14,4	1,47%
26	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	12,5	1,40%
27	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,7	1,29%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,8	1,15%
29	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	11,3	1,08%
30	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	11,3	1,03%
31	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	9,3	1,03%
32	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	16,4	0,95%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,8	0,86%
34	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	17,0	0,80%
35	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	9,3	0,79%
36	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,9	0,79%
37	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,6	0,72%
38	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	34,5	0,68%
39	Pernambucas Tatuí	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	11,3	0,64%
40	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,8	0,63%
41	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,7	0,63%
42	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,7	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 ➡



#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Pernambucanas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	11,3	0,62%
44	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	13,8	0,61%
45	Pernambucanas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	11,3	0,60%
46	Pernambucanas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	9,3	0,59%
47	Pernambucanas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	11,3	0,52%
48	Pernambucanas Poços de Caldas	Varejo Vestuário	100%	3.721	0,0%	11,3	0,50%
49	Pernambucanas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	11,3	0,43%
50	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	15,3	0,43%
51	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	11,3	0,43%
52	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	11,3	0,43%
53	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	5,0	0,42%
54	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	11,3	0,42%
55	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	11,3	0,41%
56	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	11,3	0,40%
57	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Eliseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	15,3	0,40%
58	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	11,3	0,40%
59	Pernambucanas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	11,3	0,39%
60	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	11,3	0,38%
61	Pernambucanas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	11,3	0,37%
62	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	11,3	0,33%
63	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	15,3	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 ➡



#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
64	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	5,3	0,33%
65	Pernambucanas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	9,3	0,31%
66	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	11,3	0,31%
67	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	11,3	0,30%
68	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	9,3	0,29%
69	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	11,3	0,28%
70	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	13,3	0,25%
71	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	9,3	0,25%
72	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	11,3	0,24%
73	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	11,3	0,24%
74	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	7,3	0,22%
75	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	13,3	0,22%
76	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	9,3	0,21%
77	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	7,3	0,21%
78	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	7,3	0,21%
79	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	7,3	0,18%
80	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	13,3	0,18%
81	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	7,3	0,16%
82	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	11,3	0,16%
83	Pernambucanas Campo Mourão	Varejo Vestuário	100%	1.132	0,0%	9,3	0,16%
84	Pernambucanas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	13,3	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 ➡

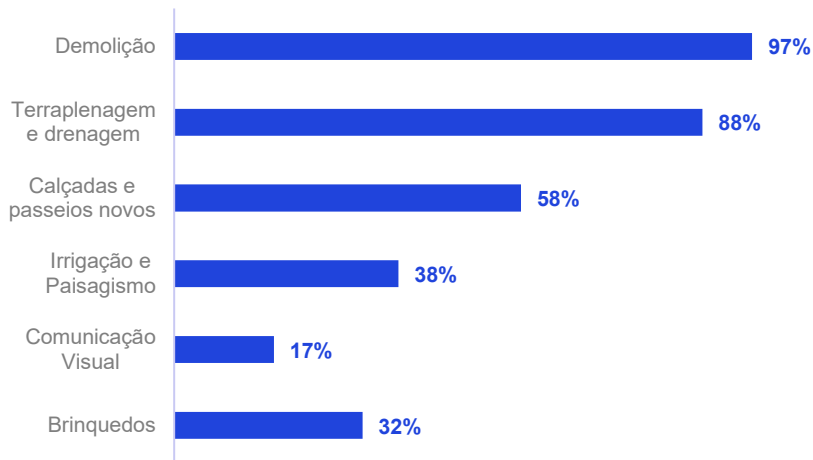


#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucanas Machado	Varejo Vestuário	100%	1.008	0,0%	5,3	0,15%
86	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	7,3	0,15%
87	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	5,3	0,15%
88	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	7,3	0,15%
89	Pernambucanas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	15,3	0,15%
90	Pernambucanas Guaira	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	5,3	0,15%
91	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	5,3	0,14%
92	Pernambucanas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	15,3	0,14%
93	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	7,3	0,14%
94	Pernambucanas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	5,3	0,13%
95	Pernambucanas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	11,3	0,13%
96	Pernambucanas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	11,3	0,13%
97	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	5,3	0,13%
98	Pernambucanas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	15,3	0,12%
99	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	5,3	0,12%
100	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	5,3	0,12%
101	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	5,3	0,10%
102	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	5,3	0,10%
103	Pernambucanas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	11,3	0,08%
			Total	606.137	0,8%	9,9	100%

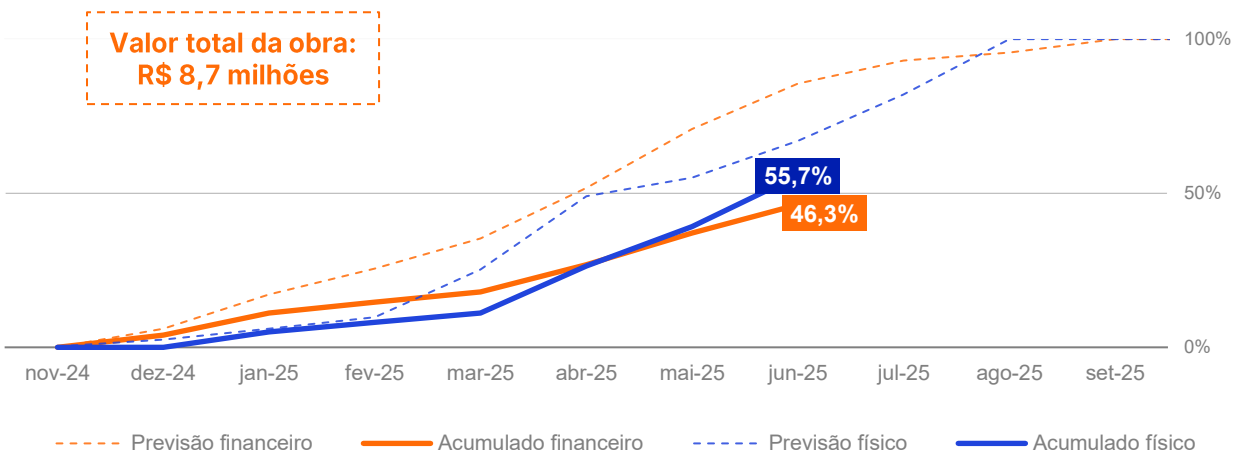
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Evolução de obra



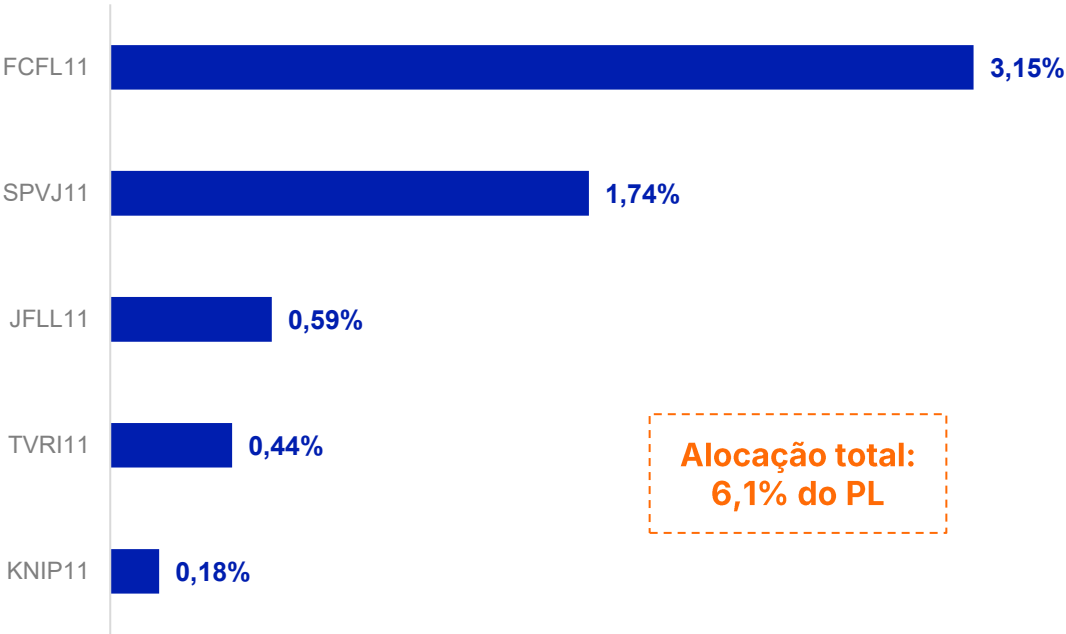
Curva de fluxo-financeiro da obra



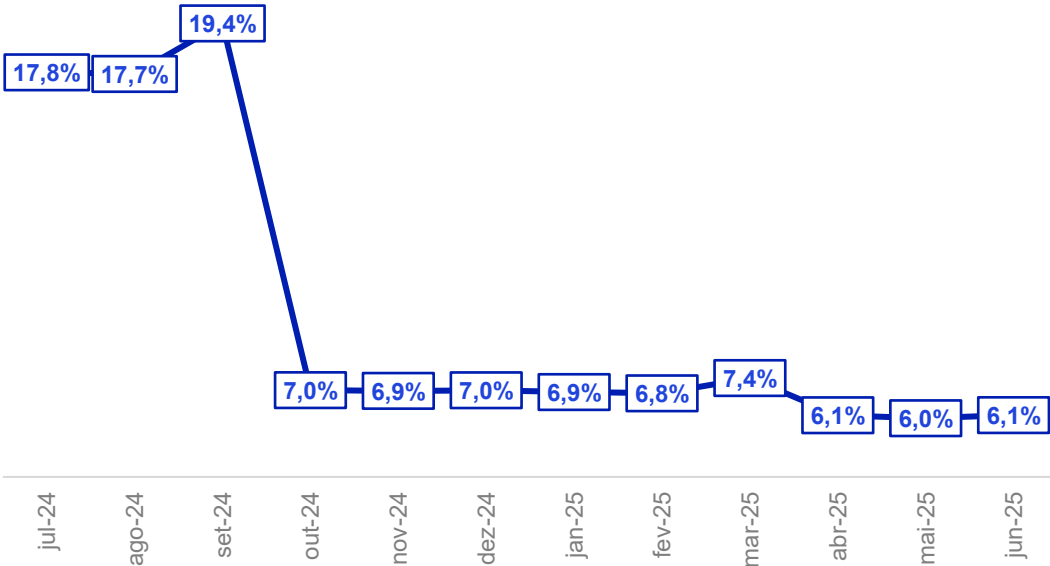
Em junho, a obra atingiu 55,7% de avanço físico, sendo a conclusão replanejada para agosto devido ao prazo de fabricação dos brinquedos. O avanço financeiro chegou a 46,3%, ritmo mais lento em função do início tardio da instalação das novas luminárias e da reforma da fachada principal — itens de peso expressivo no orçamento contratual. A reforma das calçadas em frente às lojas, conduzida de forma fragmentada para não interromper o funcionamento, está em fase final e segue o cronograma do condomínio. Em julho, concluiremos toda a pavimentação do passeio. Já em agosto, concentraremos esforços no paisagismo, na instalação dos brinquedos e na comunicação visual.

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)

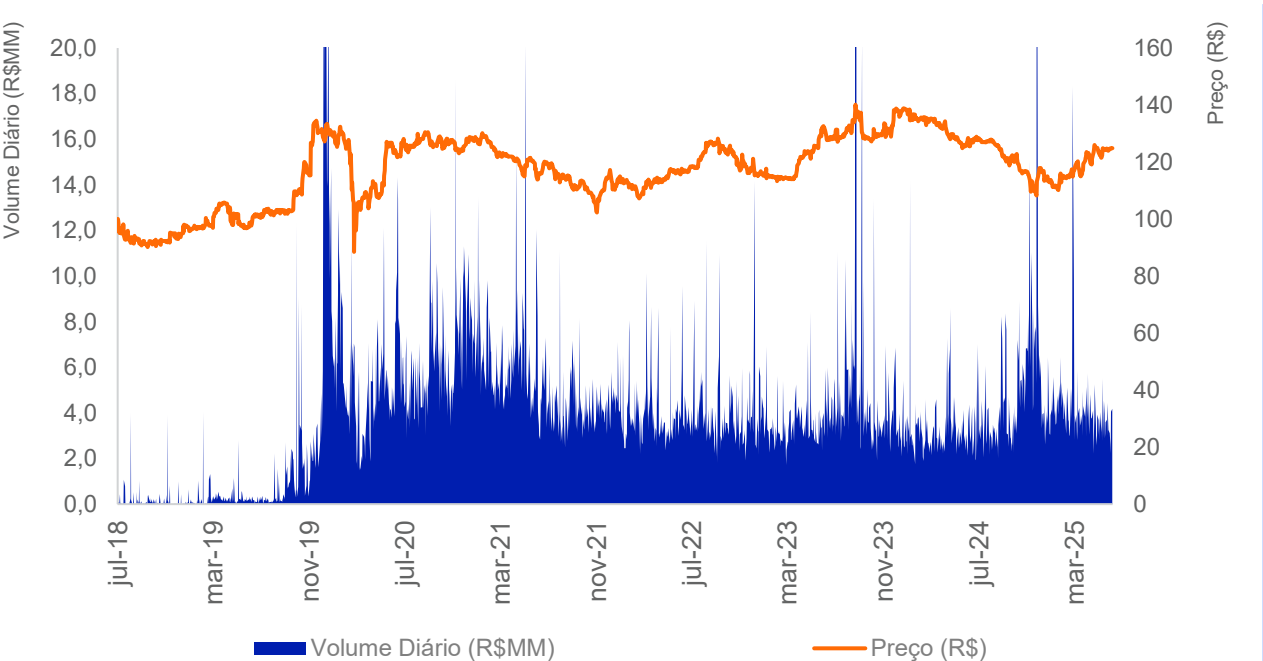


Alocação em FII (% do PL)



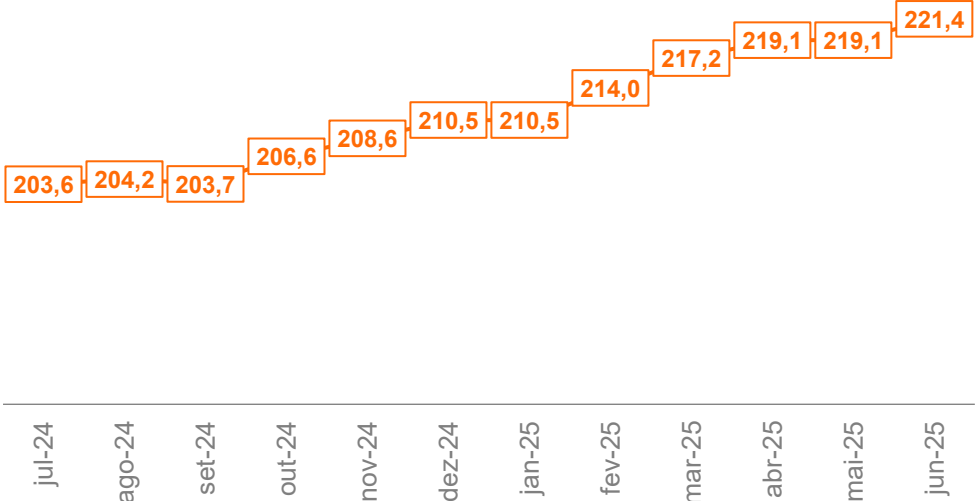
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	JUN-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	3,5	4,1	4,5
Giro*	2,4%	18,2%	41,9%

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\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



+ **R\$ 25 bilhões** sob gestão¹



20 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 dado que a conclusão depende da aprovações em assembleia dos respectivos Fundos.
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