

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, with a blue overlay. The image shows various buildings, streets, and a large stadium-like structure in the center. The text is overlaid on this image.

PATRIA

Relatório Gerencial

PMLL11

Patria Malls FII

Setembro 2025

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

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

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

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

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

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

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,98/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,86/cota**. Não houve impacto não recorrente no resultado do Fundo.
- Os rendimentos referentes a setembro foram pagos em 14 de outubro, 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\$ 0,44/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:

- Nas análises comparativas, destaques para (i) recuperação de inadimplência expressiva em agosto de 2025 e (ii) elevada base do NOI em agosto de 2024 nas rubricas de estacionamento, cinema e alimentação, pelos lançamentos cinematográficos de grande apelo (blockbusters) de julho de 2024 e efeito caixa no mês posterior.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 1.710,6 milhões	R\$ 122,34
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1.424,5 milhões	R\$ 101,88
P/VP*	ADTV*
0,83x	R\$ 2,3 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
10,1% a.a.	8,4% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/09. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2025

VENDAS TOTAIS/M²:

- O portfólio do Fundo registrou vendas totais R\$ 1.419/m² em agosto de 2025, representando um crescimento de 4,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Em uma análise acumulada, YTD 25 vs 24¹, houve um crescimento de 4,6%

NOI/M²:

- O NOI foi de R\$ 89,8/m², crescimento de 4,8% frente a agosto, e destaques para os dois temas citados acima em Portfólio. Em uma análise ampliada, o NOI/m² do portfólio apresentou crescimento de 4,6% na comparação acumulada YTD 25 vs 24¹.

TAXA DE OCUPAÇÃO:

- O Fundo encerrou julho com aproximadamente 97% de ocupação, mantendo esse patamar pelo terceiro mês consecutivo — máxima histórica.

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

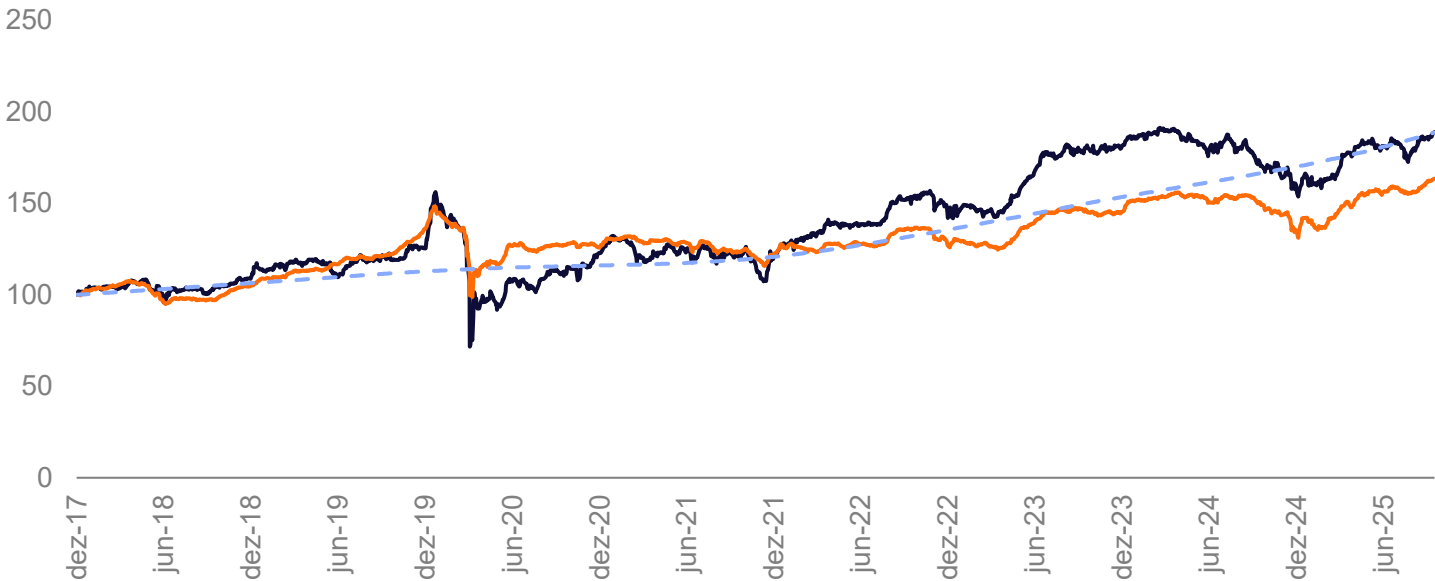
Indicadores Imobiliários

Nº de shoppings	NOI /m² YTD 25 vs 24¹
15	4,6%
ABL (m²)*	Taxa de Ocupação*
146.389	96,6%
Same Store Sales*	Same Store Rent*
2,9%	8,5%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Vendas Totais /m² YTD 25 vs 24¹
R\$ 9.441/m²	8,9%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ considerando apenas os ativos com mais 12 meses de portfólio. Data base 30/09. Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PMLL111	2,2%	15,3%	88,8%	8,6%
IFIX	3,3%	15,2%	63,5%	6,6%
CDI Bruto	1,2%	10,4%	88,6%	8,6%

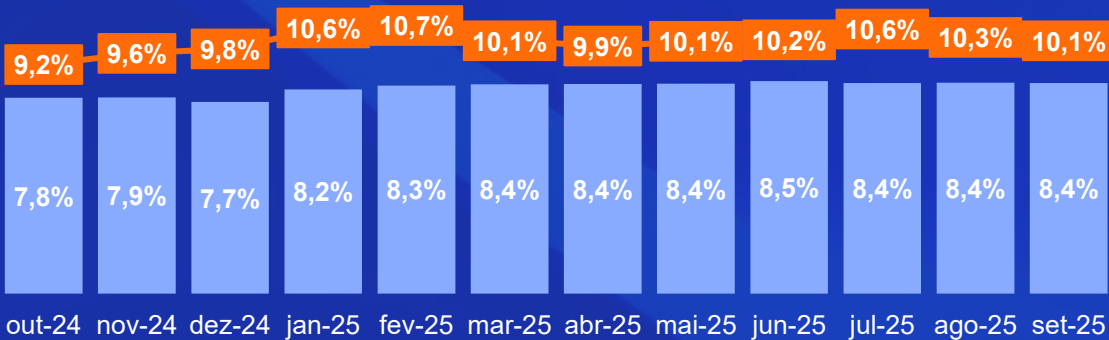
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,83



Dividend Yield*

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



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

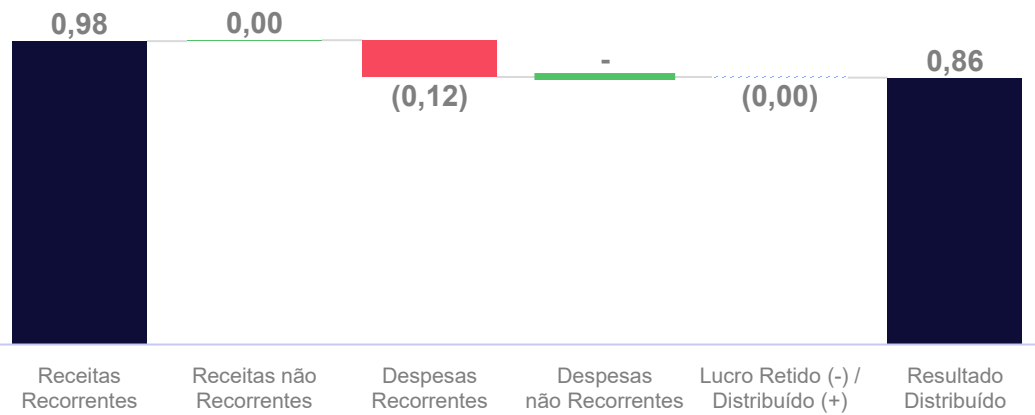
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

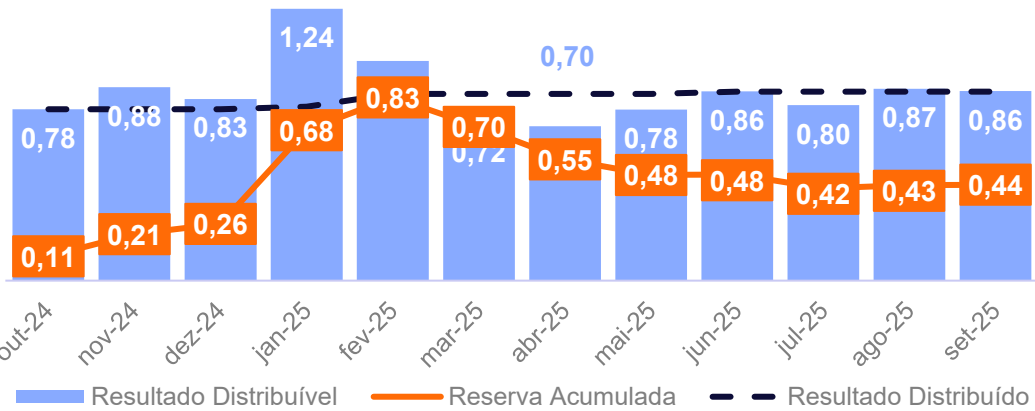
	SET- 25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	12.909.169	0,92	120.366.763	156.642.922
Receitas Mobiliárias*	757.848	0,05	3.302.705	5.422.052
Receitas Extraordinárias	57.638	0,00	510.531	675.746
Receitas – Total	13.724.654	0,98	124.179.999	162.740.719
Despesas Imobiliárias*	0	0,00	0	0
Despesas Operacionais*	(592.941)	(0,04)	(6.043.065)	(7.978.230)
Despesas Financeiras*	(1.071.838)	(0,08)	(8.672.033)	(13.027.758)
Despesas – Total	(1.664.779)	(0,12)	(14.715.098)	(21.005.989)
Resultado Distribuível*	12.059.875	0,86	109.464.900	141.734.730
Resultado Distribuído	12.024.600	0,86	106.708.800	137.067.155

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



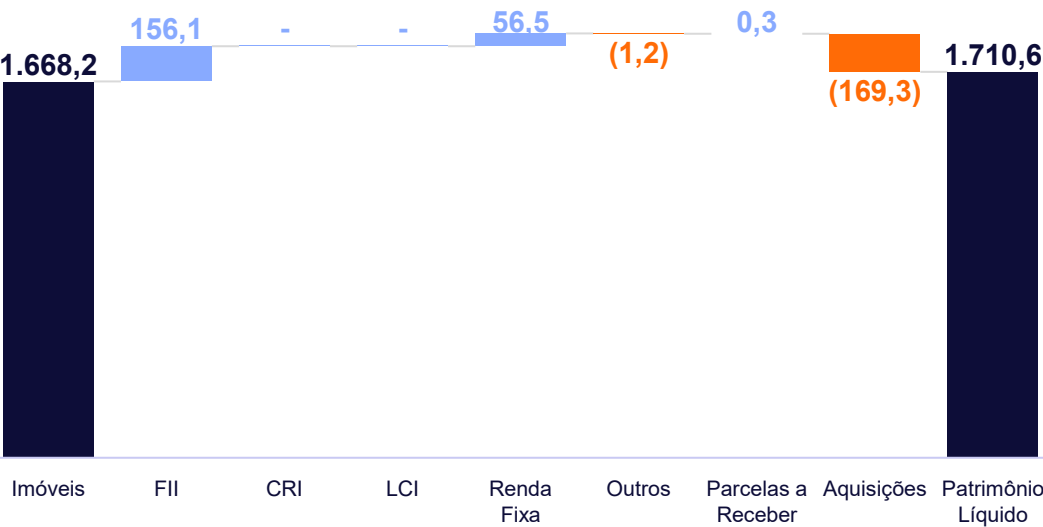
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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	(104,5)
	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	(12,7)
A pagar (mais de 12 meses)			(169,3)

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

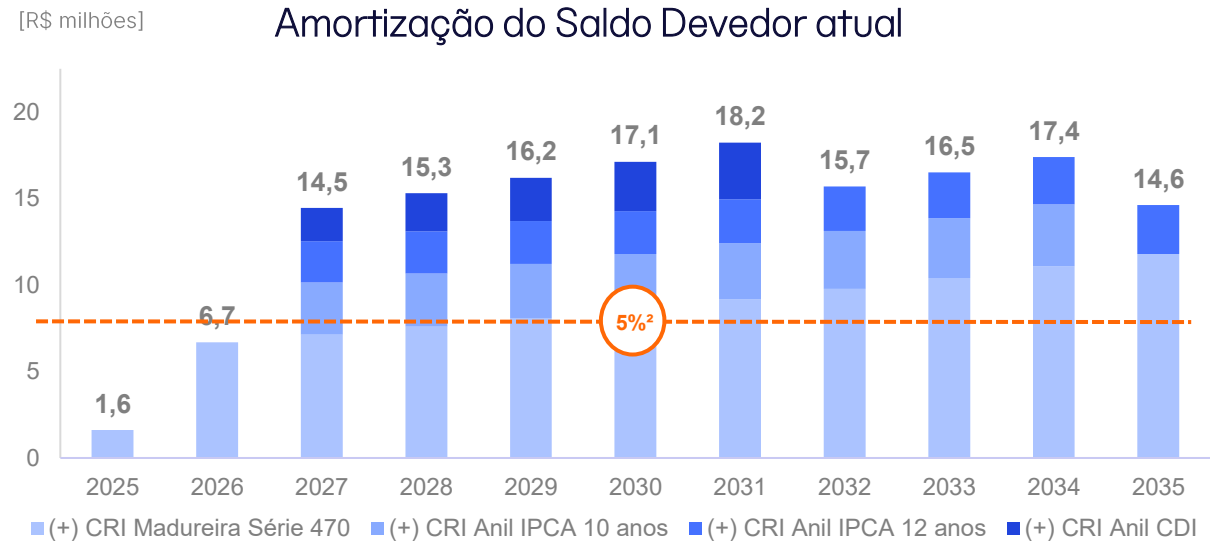
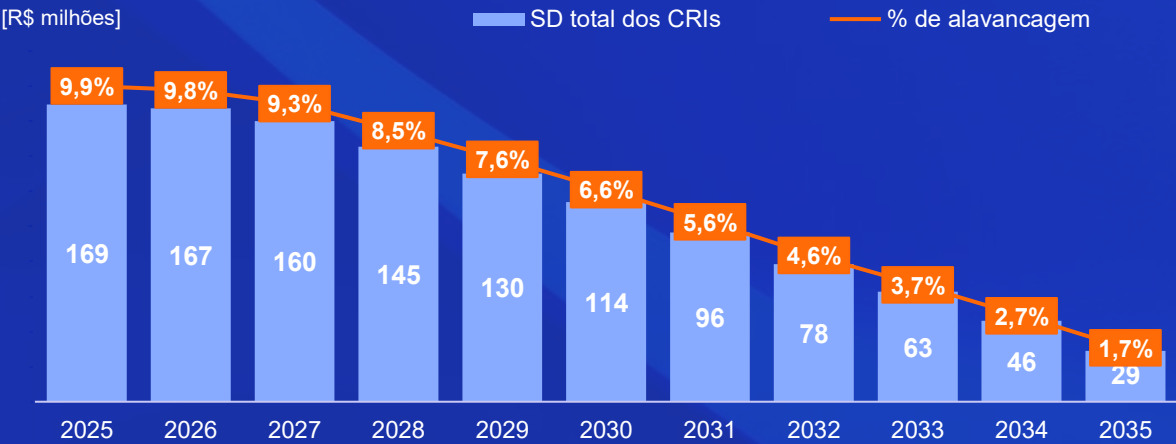
Saldo Devedor

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.

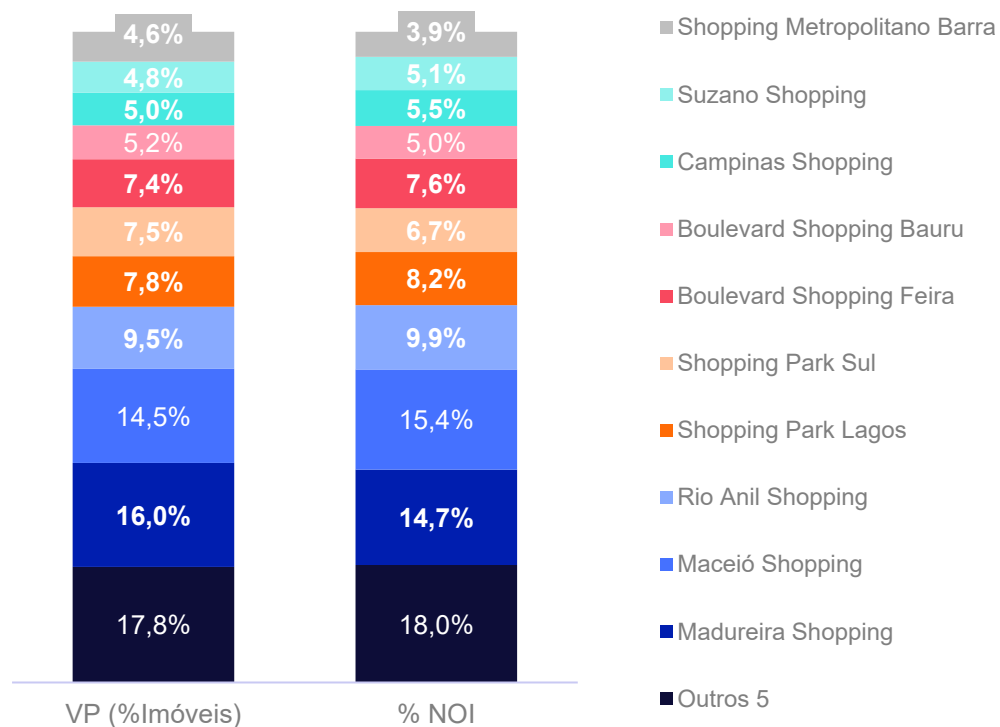
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Código B3	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Madureira Série 470	21L0736590	104,5	IPCA	6,50%	jan/22	15 anos	-
CRI Rio Anil IPCA 10 anos ²	25A1532620	26,0	IPCA	7,95%	jan/25	10 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil IPCA 12 anos ²	25A1532621	26,0	IPCA	7,95%	jan/25	12 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil CDI ²	25A1532619	12,7	CDI	1,95%	jan/25	7 anos	2 anos de principal

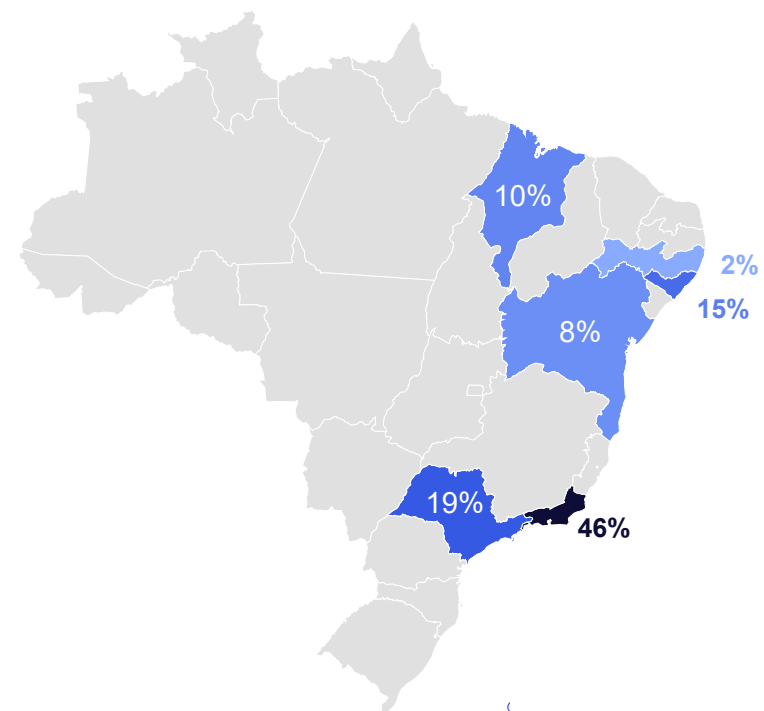
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses; ² Na série CDI, accrual de 35% por 24 meses (paga 65% da PMT e incorpora o restante). Nas duas séries IPCA, pagamento de cupom por 12 meses; juros + correção monetária a partir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



Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica (% NOI)



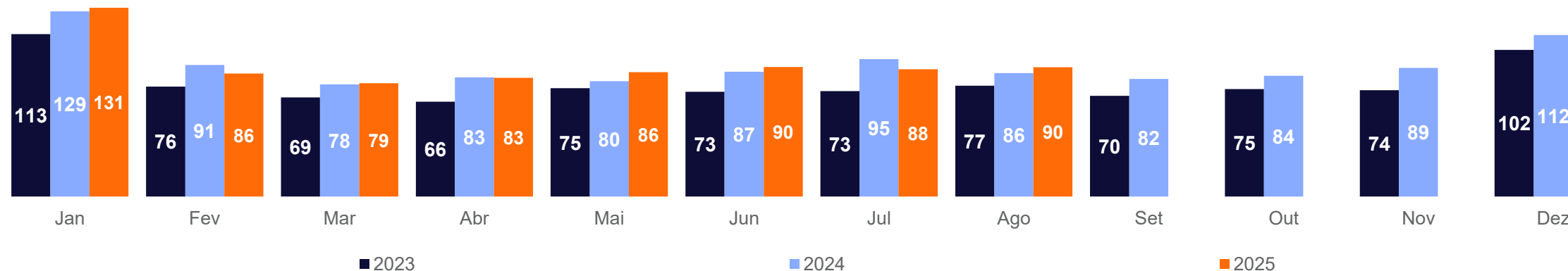
Portfólio com **15 ativos**, diversificado por Estados, por administradoras de shoppings, majoritariamente através de participações minoritárias e de ativos dominantes

Carteira de Ativos¹ (2/5)

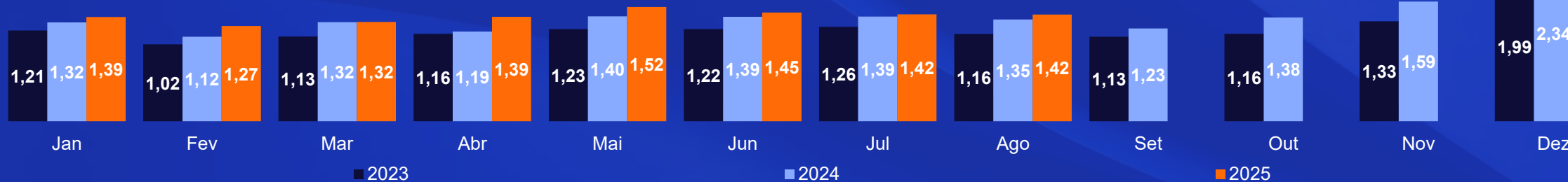
PATRIA

NOI (R\$/m²)*

Para comentários da gestão [clique aqui](#)

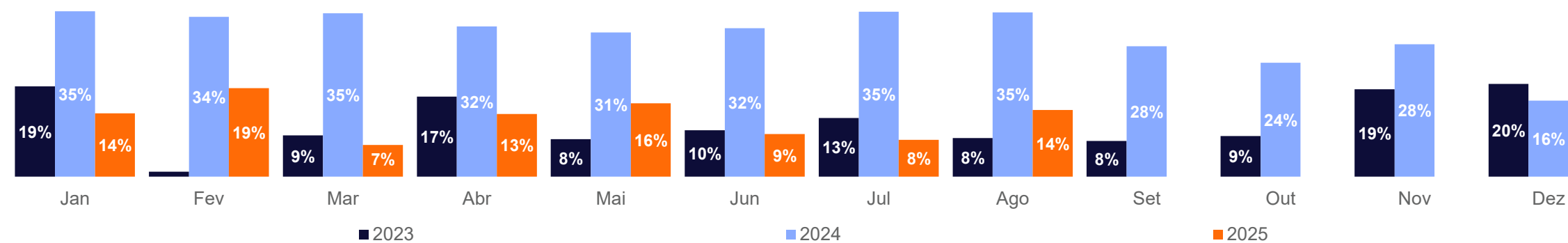


Vendas Totais (R\$ mil/m²)*

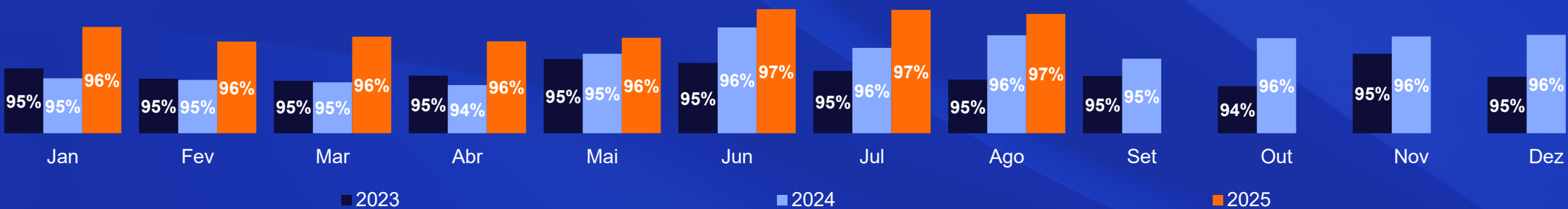


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Agosto. Fonte: Patria.

Fluxo de Veículos² (YoY)

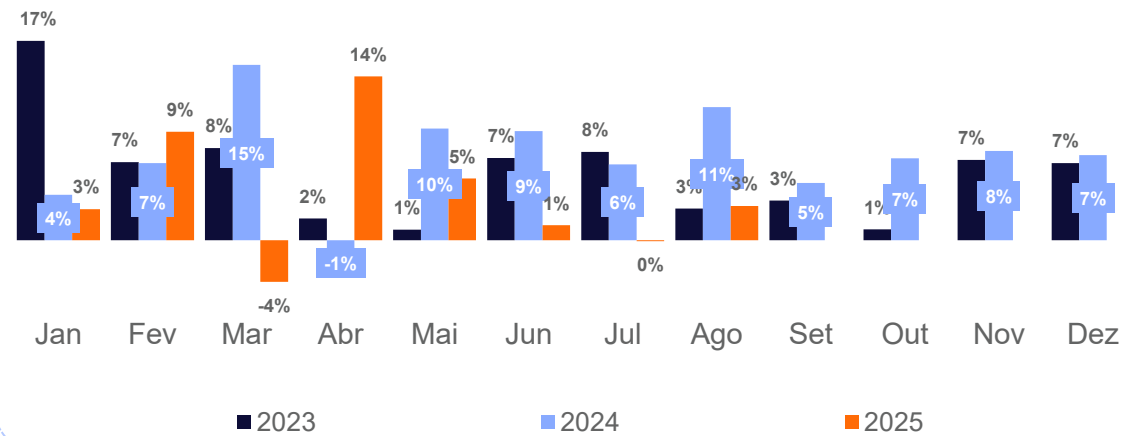


Taxa de Ocupação

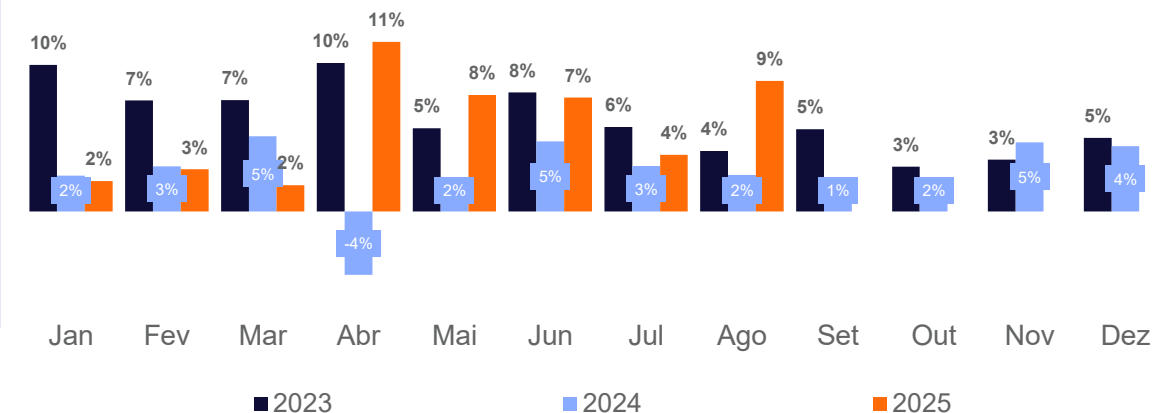


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Agosto; ² Note que os valores podem ser afetados por movimentações no portfólio. Fonte: Patria.

Same Store Sales YoY (SSS) *



Same Store Rent YoY (SSR) *



Inadimplência Líquida



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

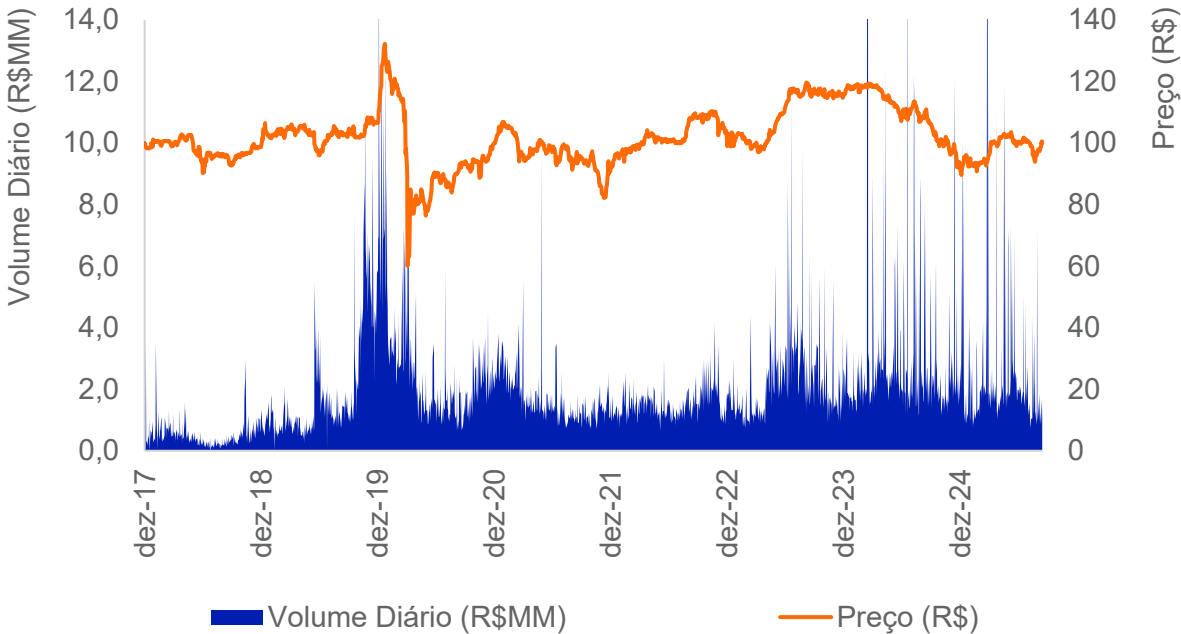
#	Ativo	Localização	Administração	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Taxa de Ocupação*	NOI /m² YTD 25 vs 24 ⁵	Vendas /m² YTD 25 vs 24 ⁵	VP (% imóveis)
1	Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80%	29.282	97%	-5,2%	5,1%	16,0%
2	Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54%	17.830	100%	7,1%	8,9%	14,5%
3	Rio Anil Shopping ⁴	São Luis, MA	Allos	45%	17.740	97%	N/A	N/A	9,5%
4	Shopping Park Lagos	Cabo Frio, Rj	ArgoPlan	40%	11.331	97%	14,9%	24,7%	7,8%
5	Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	ArgoPlan	40%	12.131	99%	13,5%	13,6%	7,5%
6	Boulevard Shopping Feira	Feira de Santana, BA	Allos	30%	7.289	98%	13,4%	8,7%	7,4%
7	Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35%	12.067	94%	12,4%	15,6%	5,2%
8	Campinas Shopping	Campinas, SP	ArgoPlan	20%	6.833	96%	7,7%	7,4%	5,0%
9	Suzano Shopping	Suzano,SP	HBR Realty	25%	6.238	97%	-1,4%	7,2%	4,8%
10	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20%	8.807	92%	-5,1%	3,5%	4,6%
11	Península Open Mall ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.865	97%	8,7%	4,1%	4,5%
12	Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8%	2.989	98%	6,5%	6,5%	3,8%
13	Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	18%	4.903	95%	-4,4%	2,0%	3,7%
14	Rio2 Shopping ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.755	99%	-1,4%	7,8%	3,3%
15	Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	7%	3.329	94%	-6,2%	-1,1%	2,5%
Total					146.389	96,6%	4,6% ⁵	8,9% ⁵	100%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Agosto. ² Ativos investidos através de um FII que o PMLL11 é cotista único. ³ Além 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%; ⁴ Ativo adquirido em Jan/25, por isso sem base comparativa do ano anterior; ⁵ Considerando apenas os ativos com mais 12 meses de portfólio.

Fonte: Patria.

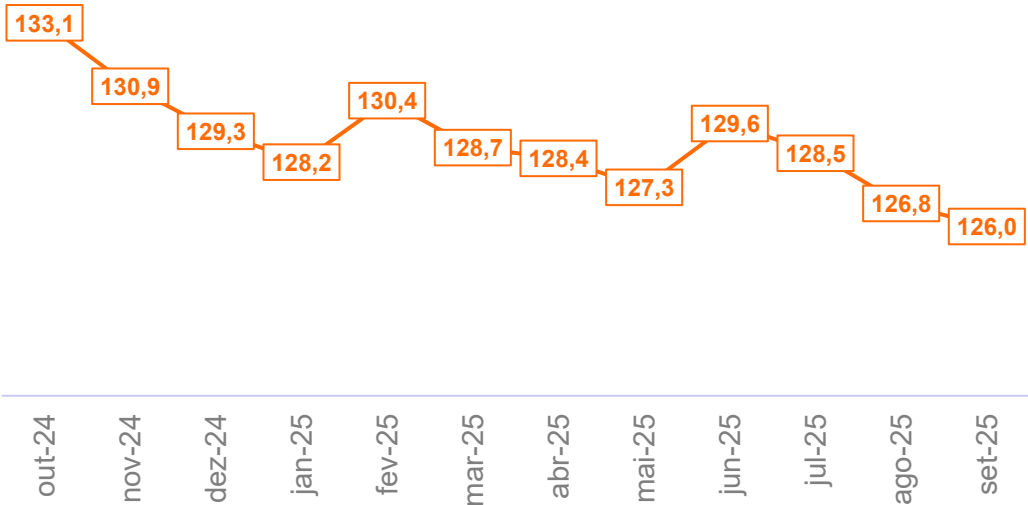
14

Liquidez



	SET- 25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	2,3	2,4	2,5
Giro*	3,6%	32,5%	45,1%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

somos o **PATRIA**

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



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

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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