

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, with a blue overlay. The image shows various buildings, streets, and green spaces. The text is overlaid on this image.

PATRIA

Relatório Gerencial

PMLL11

Patria Malls FII

Julho 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](#)

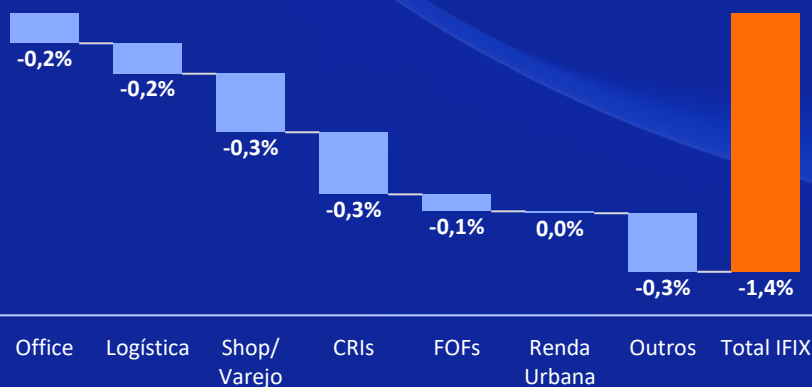


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

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

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

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

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

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

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

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

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

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado no dia 14 de julho, o **Patria Real Estate** assumiu a gestão do fundo, que na mesma data mudou o nome e ticker para **Patria Malls FII e PMLL11**, respectivamente.

Quem é o Patria Real Estate?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 28 bilhões sob gestão
- +20 FIIs listados na B3, 2 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

Julho 2025

Prezados cotistas,

Dando continuidade ao processo de integração e fortalecimento da nossa atuação no segmento de varejo, temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob a gestão do Patria para o fundo anteriormente denominado Genial Malls (MALL11). Desde o dia 14 de julho, o **Patria assumiu oficialmente a gestão do fundo, após aprovação em Assembleia Geral de Cotistas**, convocada para deliberar sobre a **transferência de gestão da Genial para o Patria**. A proposta foi aprovada com mais de 32% dos votos, reforçando o alinhamento com os cotistas. Como etapa subsequente, realizamos a **alteração da denominação do fundo para Patria Malls** e do **ticker de negociação para PMLL11**, promovendo maior identificação com a nova gestora. O Patria Real Estate possui mais de 15 anos de experiência no segmento de varejo, incluindo o desenvolvimento de três shoppings e atuação em todas as fases do ciclo imobiliário: desenvolvimento, ramp-up de locação, crescimento de vendas e NOI, e desinvestimentos. Nosso compromisso é dar continuidade à estratégia previamente adotada pela Genial, com foco em diversificação do portfólio, crescimento sustentável de vendas e NOI, manutenção de baixos níveis de vacância e alavancagem. Contamos com uma equipe dedicada de mais de 50 profissionais exclusivamente focados na vertical imobiliária, além de uma plataforma robusta e diversificada, com ganhos de escala nas operações e forte relacionamento com os principais investidores institucionais do setor — o que amplia significativamente o acesso a oportunidades e o fluxo de negócios para o Fundo. Este é o primeiro relatório sob o padrão Patria, a partir dos próximos meses, a publicação seguirá o cronograma (até o 15º dia útil) e contará com planilha de fundamentos. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patricia.com.

Notem que todos os indicadores operacionais mostrados no relatório se referem ao mês competência Junho.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.709,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 122,23

Valor de Mercado*

R\$ 1.361,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 97,35

P/VP*

0,80x

ADTV*

R\$ 1,9 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

10,6% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,4% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Julho 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,93/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,80/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo. De forma a linearizar os rendimentos, foram pagos em 14 de agosto, **R\$ 0,86/cota**, com isso houve a **redução da reserva acumulada para R\$ 0,42/cota**.

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.

2º SEMESTRE DE 2025:

- Considerando as projeções de desempenho dos shoppings, a rentabilidade dos ativos financeiros aplicados e o perfil das despesas operacionais e financeiras do Fundo, a Gestão estima um aumento na distribuição média de rendimentos ao longo do próximo semestre. A expectativa é que, até dezembro de 2025, os rendimentos mensais fiquem no patamar de R\$ 0,86/cota. Ressaltamos que essa estimativa não deve ser interpretada, em nenhuma circunstância, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura, estando sujeita a variações conforme as condições de mercado e o desempenho dos ativos do Fundo.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de shoppings

NOI /m² YoY

15

3,9%

ABL (m²)*

Taxa de Ocupação*

146.310

96,7%

Same Store Sales*

Same Store Rent*

1,3%

7,4%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

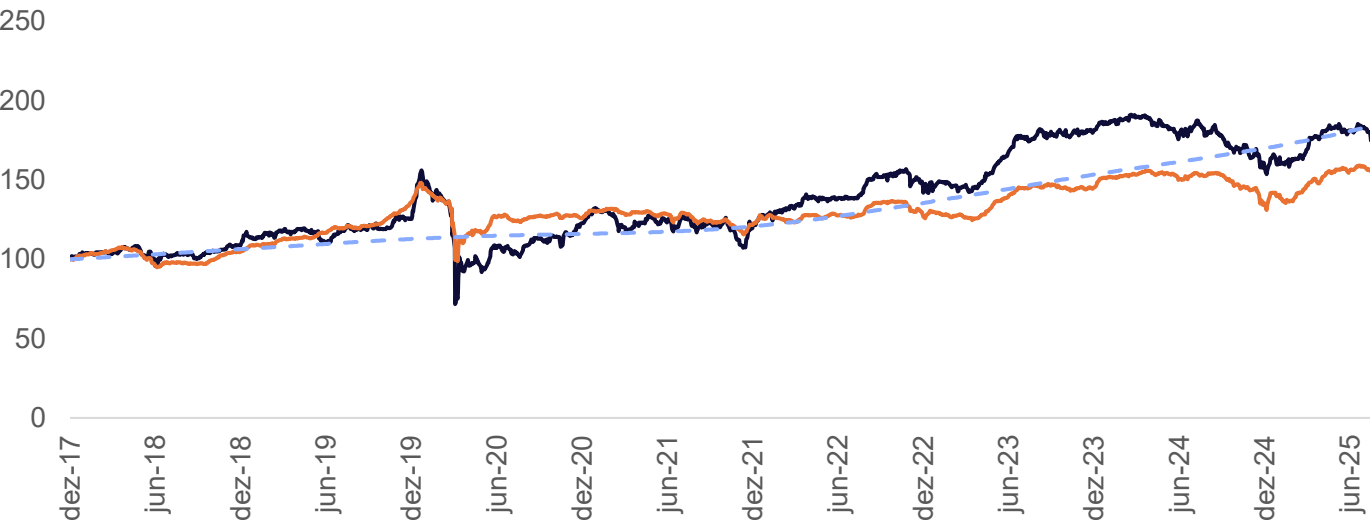
Vendas Totais /m² YoY

R\$ 8.550/m²

4,0%

Performance

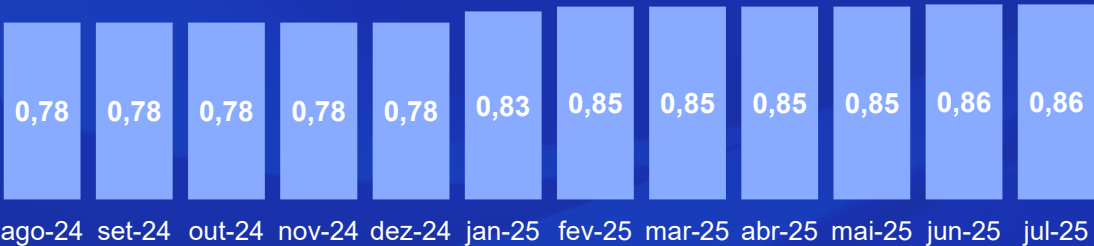
PATRIA



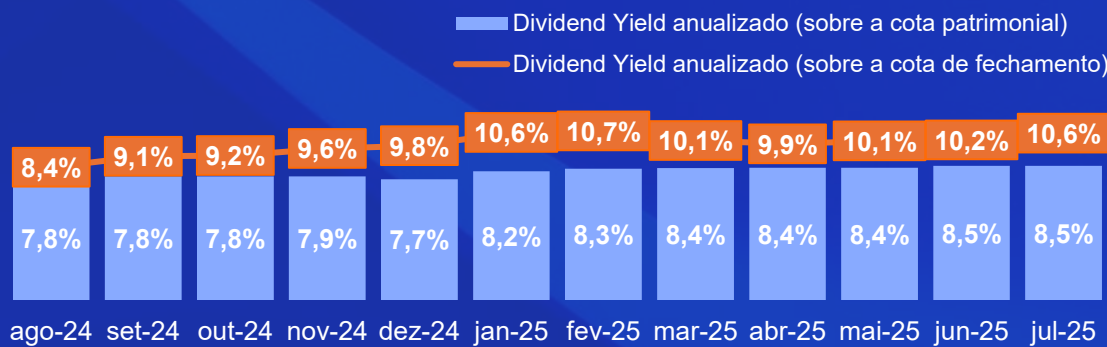
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PMLL111	-3,3%	8,2%	77,3%	7,9%
IFIX	-1,4%	10,3%	56,6%	6,2%
CDI Bruto	1,3%	7,8%	84,1%	8,5%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,82



Dividend Yield*



*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.

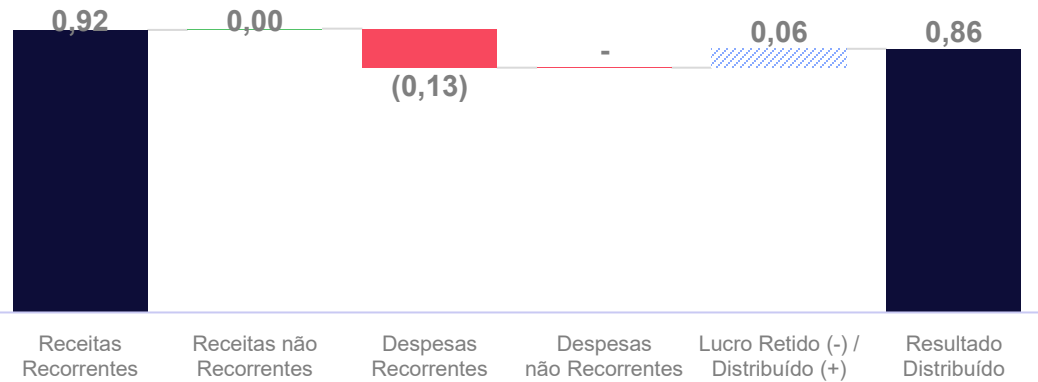
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

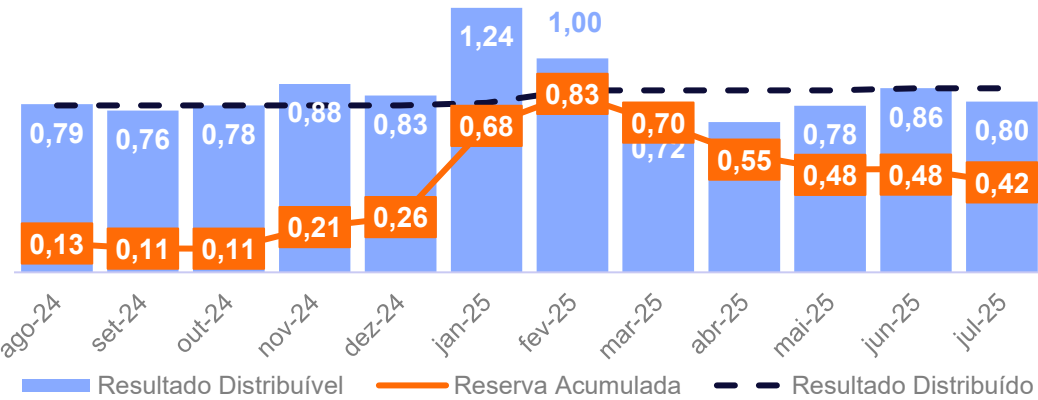
	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	12.608.577	0,90	93.919.805	152.879.114
Receitas Mobiliárias*	278.967	0,02	2.214.450	5.225.867
Receitas Extraordinárias	57.351	0,00	395.404	1.355.379
Receitas – Total	12.944.895	0,93	96.529.660	159.460.360
Despesas Imobiliárias*	0	0,00	0	0
Despesas Operacionais*	(759.805)	(0,05)	(4.763.397)	(8.143.310)
Despesas Financeiras*	(1.021.733)	(0,07)	(6.578.117)	(13.847.857)
Despesas – Total	(1.781.537)	(0,13)	(11.341.515)	(21.991.167)
Resultado Distribuível*	11.163.358	0,80	85.188.145	137.469.193
Resultado Distribuído	12.024.600	0,86	82.659.600	133.255.784

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)

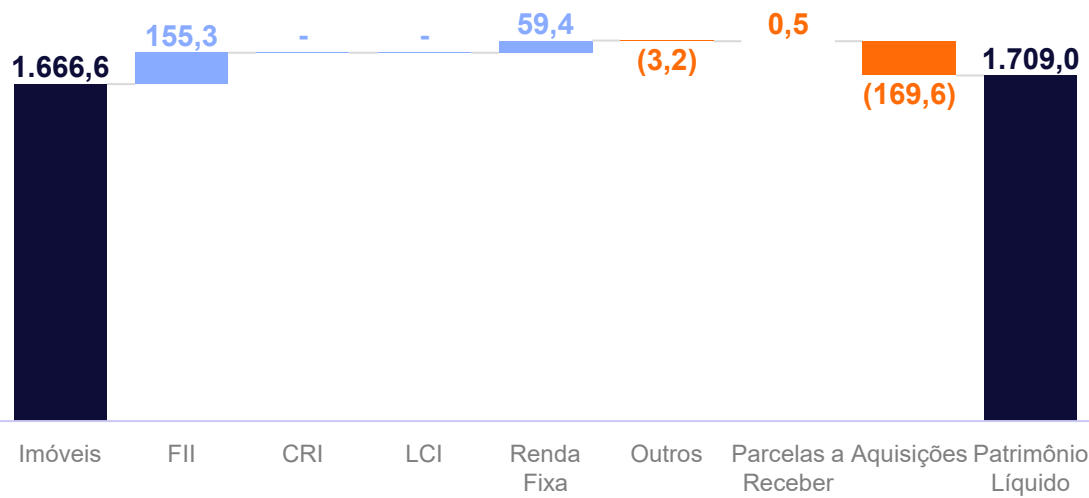


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

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	0,5	Clique aqui
A receber em até 12 meses			0,5	

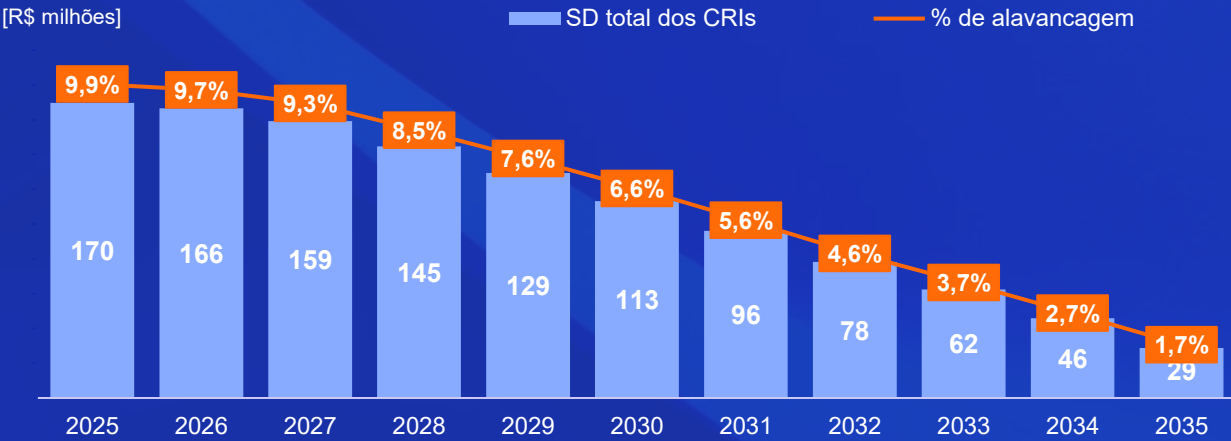
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Madureira Série 470	(105,2)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 10 anos	(25,9)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 12 anos	(25,9)
	Aquisições	CRI Rio Anll CDI 7 anos	(12,6)
A pagar (mais de 12 meses)			(169,6)

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

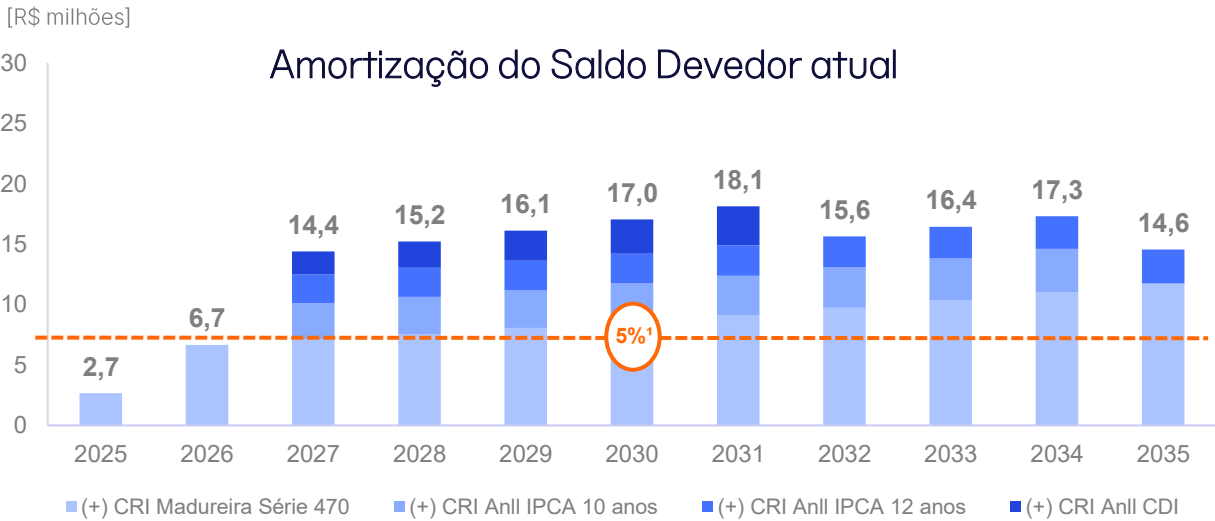
Saldo Devedor

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.



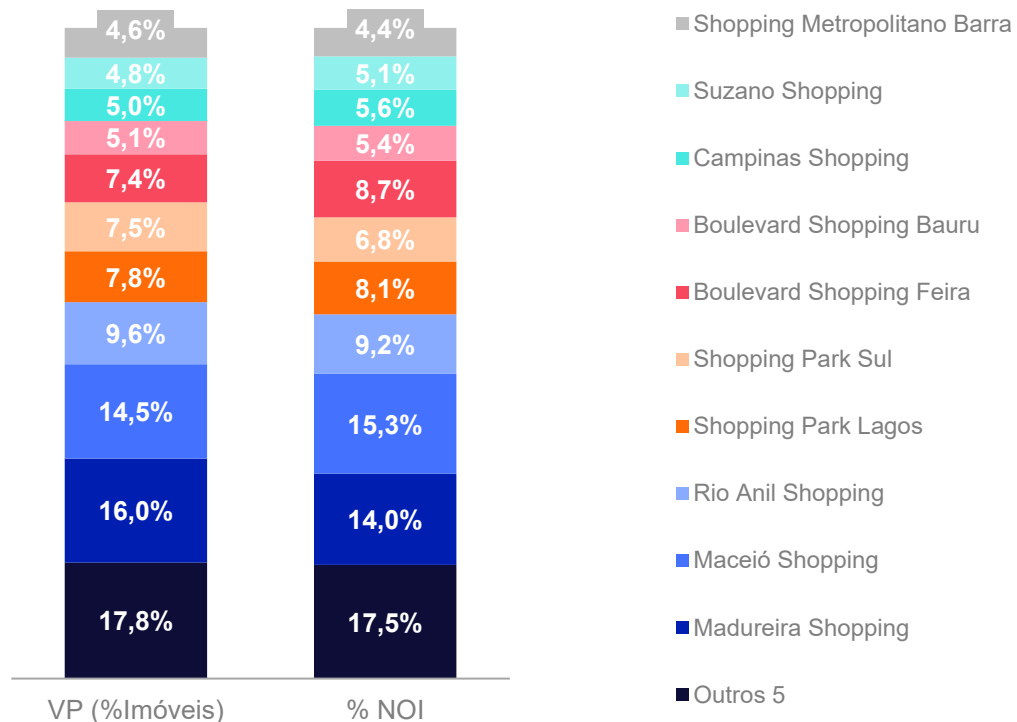
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Código B3	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Madureira Série 470	21L0736590	R\$ 105 milhões	IPCA	6,50%	Jan-22	15 anos	-
CRI Rio Anll IPCA 10 anos	25A1532620	R\$ 26 milhões	IPCA	7,95%	Jan-25	10 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anll IPCA 12 anos	25A1532621	R\$ 26 milhões	IPCA	7,95%	Jan-25	12 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anll CDI 7 anos	25A1532619	R\$ 13 milhões	CDI	1,95%	Jan-25	7 anos	2 anos de principal

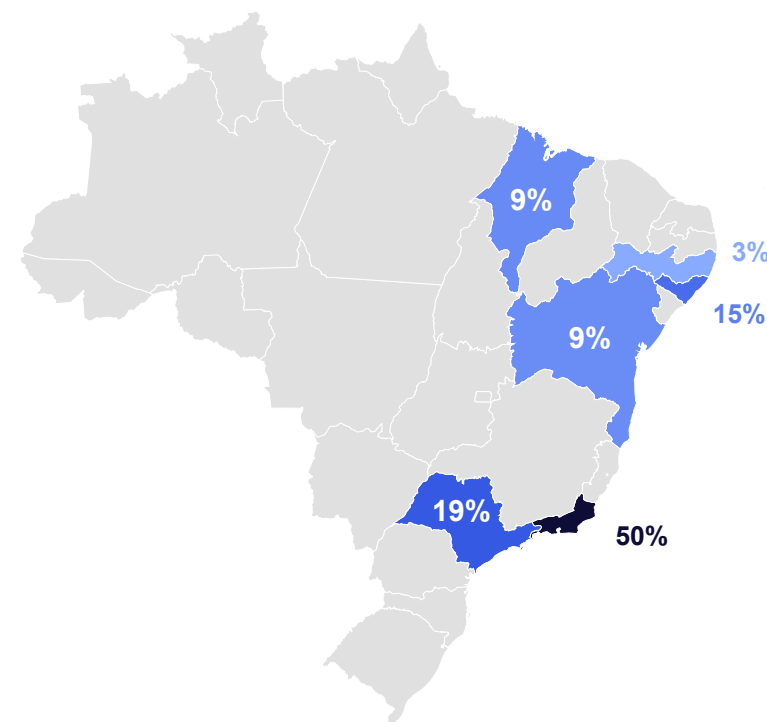


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários

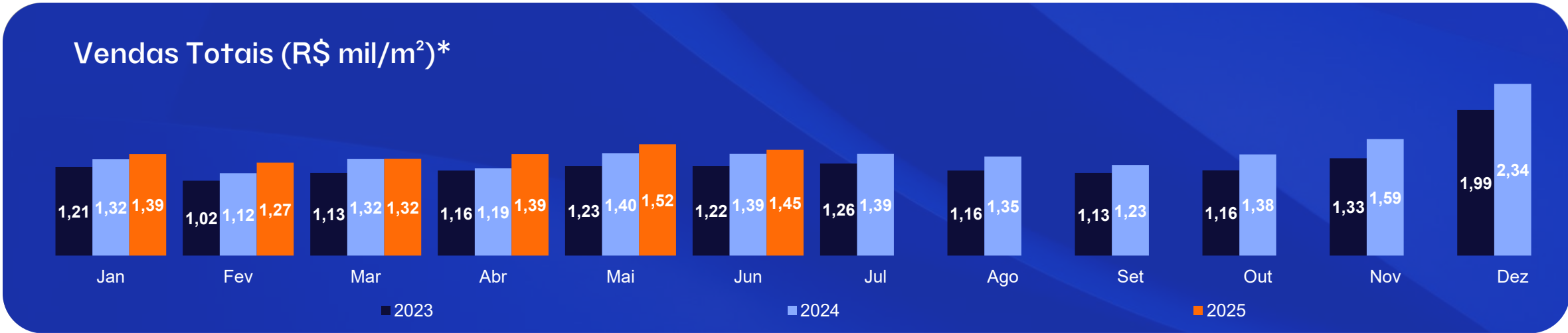
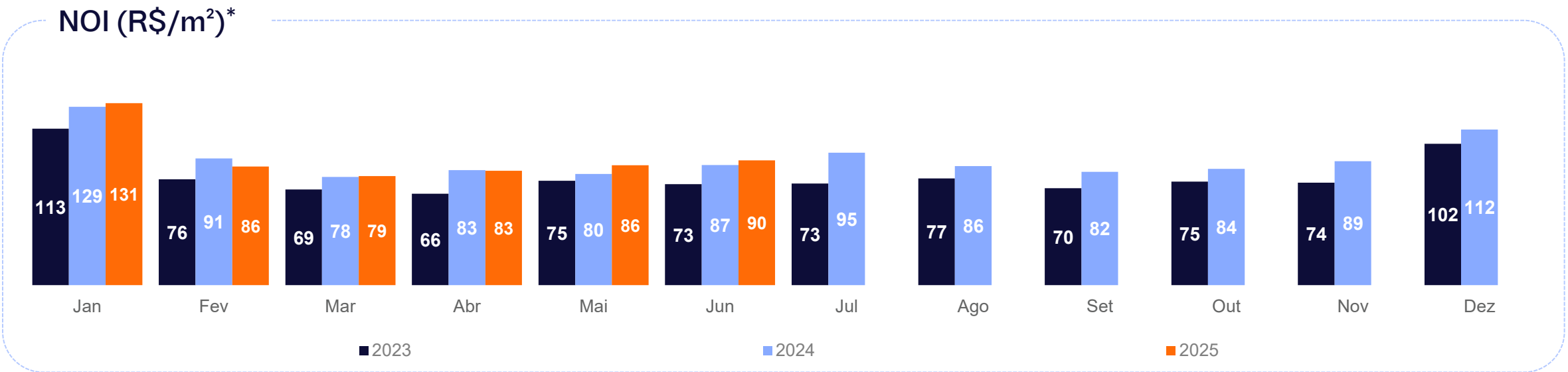


Distribuição Geográfica



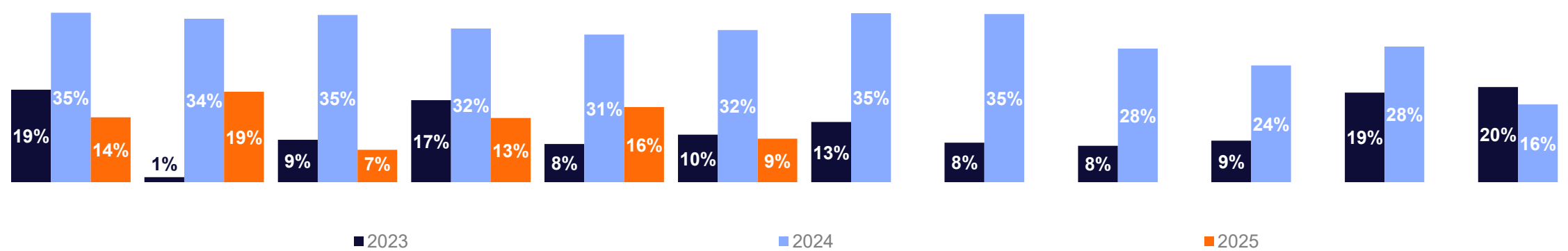
Portfólio com **15 ativos**, diversificado por Estados, por administradoras de shoppings, majoritariamente através de participações minoritárias e de ativos dominantes

Carteira de Ativos¹ (2/4)

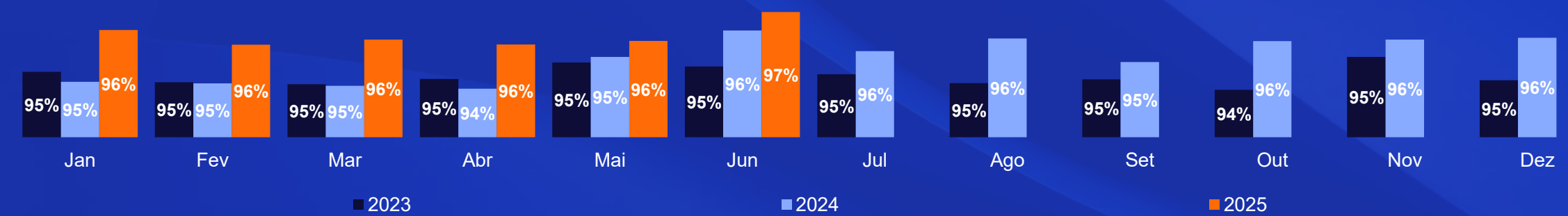


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho. Fonte: Patria.

Fluxo de Veículos² (YoY)



Taxa de Ocupação

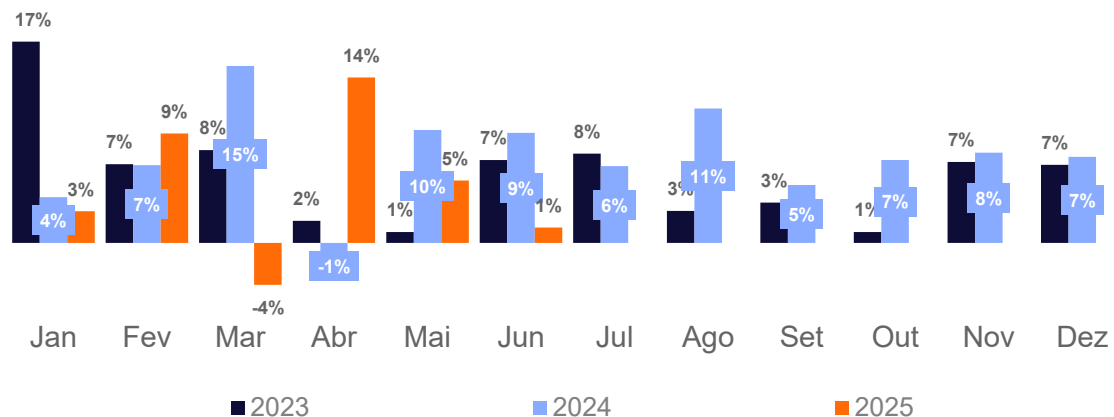


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho; ² Note que os valores podem ser afetados por movimentações no portfólio. Fonte: Patria.

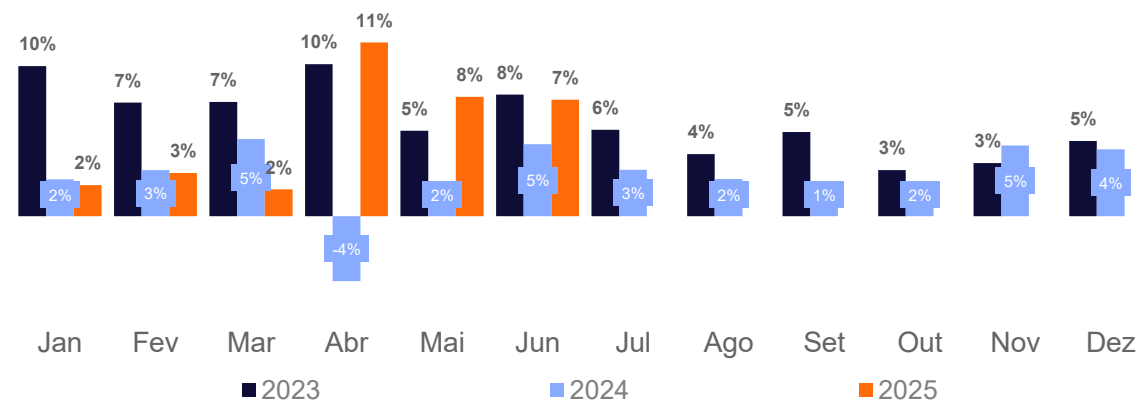
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

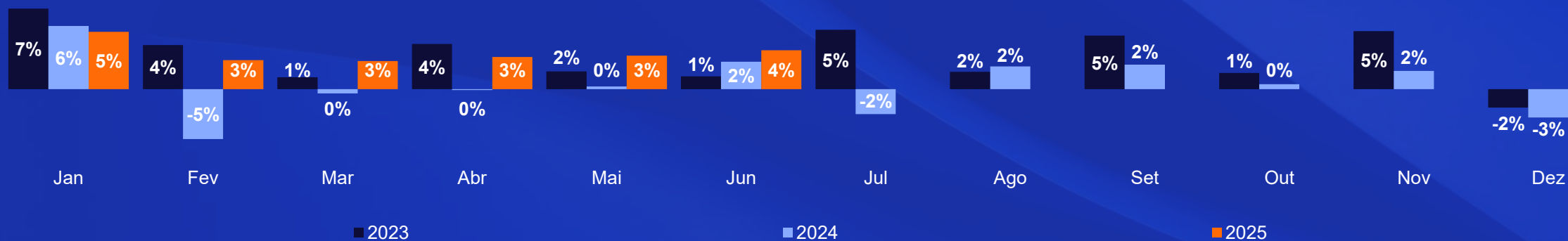
Same Store Sales (SSS)*



Same Store Rent (SSR)*



Inadimplência Líquida



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

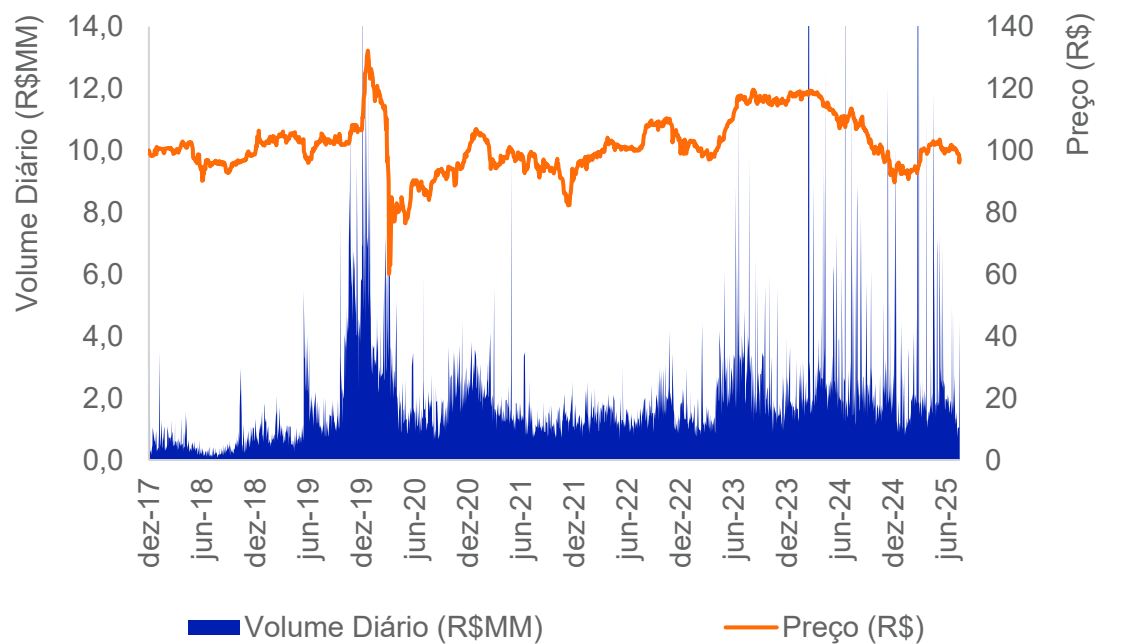
Carteira de Ativos¹ (4/4)

#	Ativo	Localização	Administração	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Taxa de Ocupação*	NOI /m² YoY*	Vendas /m² YoY*	VP (% imóveis)
1	Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80%	29.282	97%	-10,4%	-2,0%	16,0%
2	Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54%	17.830	100%	9,2%	6,5%	14,5%
3	Rio Anil Shopping	São Luis, MA	Allos	45%	17.740	97%	N/A ⁴	N/A ⁴	9,6%
4	Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	ArgoPlan	40%	11.331	97%	17,5%	16,9%	7,8%
5	Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	ArgoPlan	40%	12.131	99%	18,9%	14,7%	7,5%
6	Boulevard Shopping Feira ³	Feira de Santana, BA	Allos	30%	7.289	98%	19,4%	2,5%	7,4%
7	Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35%	12.067	94%	16,0%	21,2%	5,1%
8	Campinas Shopping	Campinas, SP	ArgoPlan	20%	6.833	96%	6,7%	10,2%	5,0%
9	Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25%	6.238	97%	0,3%	5,6%	4,8%
10	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20%	8.807	92%	21,0%	1,4%	4,6%
11	Península Open Mall ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.865	97%	8,4%	3,3%	4,5%
12	Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8%	2.989	98%	6,7%	3,4%	3,8%
13	Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	18%	4.903	95%	6,0%	-6,5%	3,7%
14	Rio2 Shopping ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.755	99%	-2,3%	3,8%	3,3%
15	Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	7%	3.329	94%	17,1%	-1,3%	2,5%
Total					146.310	96,7%	3,9%	4,0%	100%

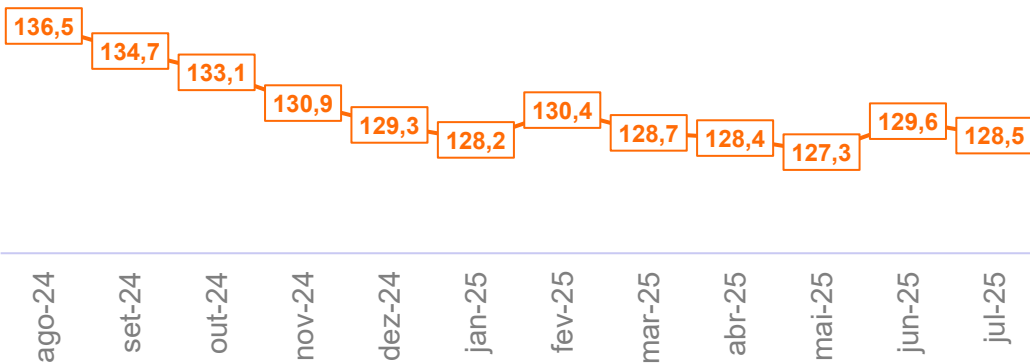
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho. ² Ativos investidos através de um FII que o PMLL11 é cotista único. ³ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,9	2,5	2,6
Giro*	3,1%	26,2%	46,4%



*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\$ 28 bilhões** sob gestão



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

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@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.