

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

PATRIA

Relatório Gerencial

PMLL11

Patria Malls FII

Novembro 2025

Informações Gerais **PMLL11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

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

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

Início das Atividades

Dezembro 2017

Código de Negociação

PMLL11

CNPJ

26.499.833/0001-32

Cotas Emitidas

13.982.093

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria - VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Shoppings

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



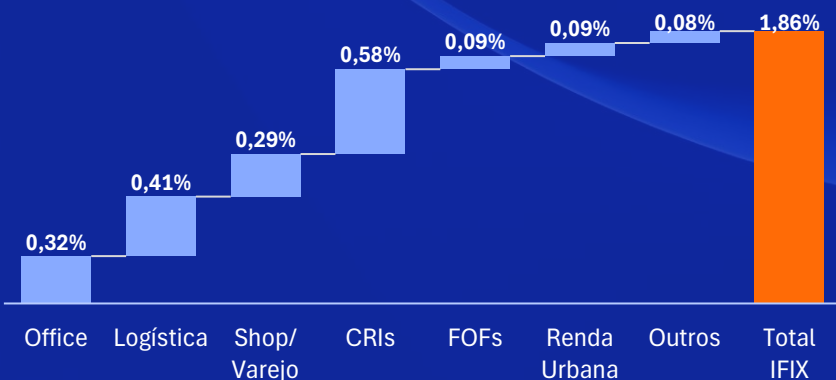
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	112	142.309	0,88	1,9%
IFIX - Office	14	10.539	0,64	4,3%
IFIX - Logística	12	23.672	0,94	2,6%
IFIX - Shopping	10	18.713	0,86	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.708	0,90	1,5%
IFIX - FOFs	8	3.991	0,85	3,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.084	0,99	1,4%
IFIX - Outros	24	22.602	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹** (+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de 2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI), com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

Comentários da Gestão (1/2)

Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Em 03/12, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando a assinatura de um Memorando de Entendimentos que prevê (i) a aquisição de 15% do Suzano Shopping por R\$ 51,1 milhões, elevando a participação para 40%, e (ii) a alienação de 35% do Boulevard Shopping Bauru por R\$ 91,5 milhões. A transação resultará em pagamento de R\$ 40,3 milhões ao Fundo, com conclusão prevista para janeiro de 2026, sujeita às condições precedentes. Se concretizada, gerará lucro estimado de R\$ 0,48/cota. O preço de venda do Boulevard Shopping Bauru é cerca de 8% superior ao valor investido, com TIR nominal próxima de 13% a.a.. A operação reforça a estratégia da gestão de gerar caixa para novos investimentos e concentrar suas participações em shoppings dominantes com potencial de valorização.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,05/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,93/cota**. Não houve impacto não recorrente no resultado do Fundo.
- Os rendimentos foram pagos em 12 de dezembro, 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\$ 0,89/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. [Clique aqui](#) para saber mais.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.714,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 122,62

Valor de Mercado*

R\$ 1.436,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 102,72

P/VP*

0,84x

ADTV*

R\$ 4,2 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

10,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,4% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Novembro 2025

PORTFÓLIO:

- Destaque para as elevadas recuperações de inadimplência em outubro, especialmente do Campinas Shopping (-6,2% de inadimplência líquida), Rio Anil Shopping (-8,7%) e Rio 2 Shopping (-11,1%), resultando nesses ativos em recuperações (de meses anteriores) superiores ao valor da inadimplência bruta do mês. Essas elevadas recuperações contribuíram, em parte, para o crescimento expressivo do NOI nas análises comparativas com outubro de 2024.
- No Boulevard Shopping Bauru, houve a transferência da administração e comercialização da Allos para a WE9.

VENDAS TOTAIS/M²:

- O portfólio do Fundo registrou vendas totais R\$ 1.404/m² em outubro de 2025, representando um crescimento de 1,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Em uma análise acumulada, YTD 25 vs 24¹, houve um crescimento de 8,1%.

NOI/M²:

- O NOI foi de R\$ 93,0/m², crescimento de 11,0% frente a outubro de 2024. Em uma análise ampliada, o NOI/m² do portfólio cresceu 6,9% na comparação acumulada YTD 25 vs 24¹.

TAXA DE OCUPAÇÃO:

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

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

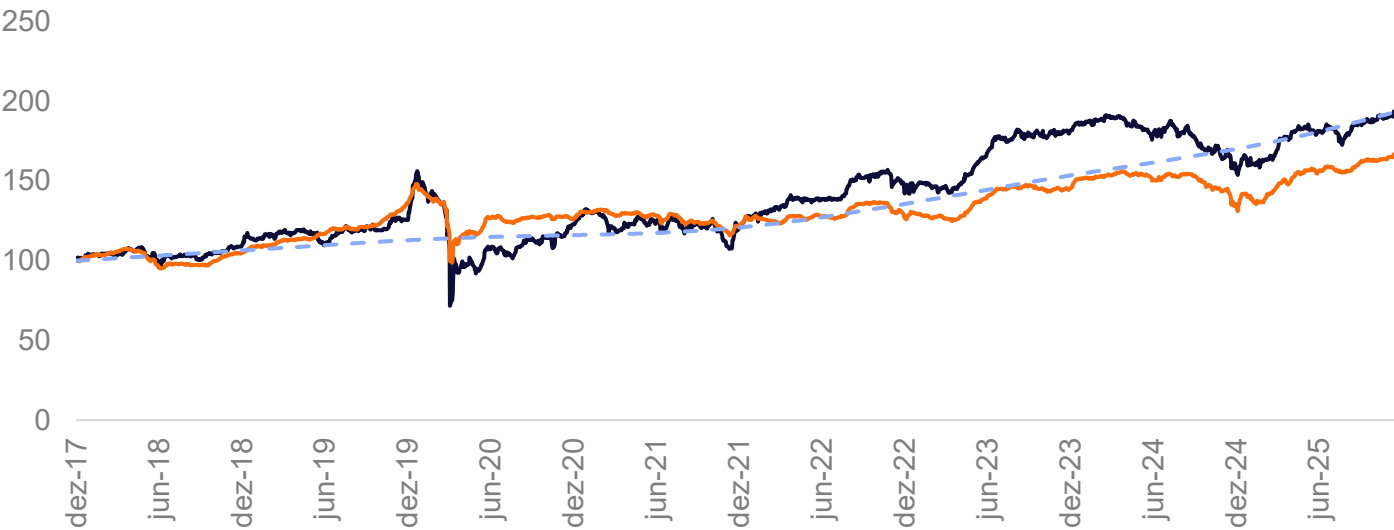
Indicadores Imobiliários

Nº de shoppings	NOI /m² YTD 25 vs 24¹
15	6,9%
ABL (m²)*	Taxa de Ocupação*
147.731	96,2%
Same Store Sales*	Same Store Rent*
0,8%	8,3%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Vendas Totais/m² YTD 25 vs 24¹
R\$ 9.421/m²	8,1%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considerando apenas os ativos com mais 12 meses de portfólio. Data base 28/11. Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PMLL111	1,6%	18,2%	93,6%	8,8%
IFIX	1,9%	17,5%	66,8%	6,7%
CDI Bruto	1,1%	13,0%	93,0%	8,7%

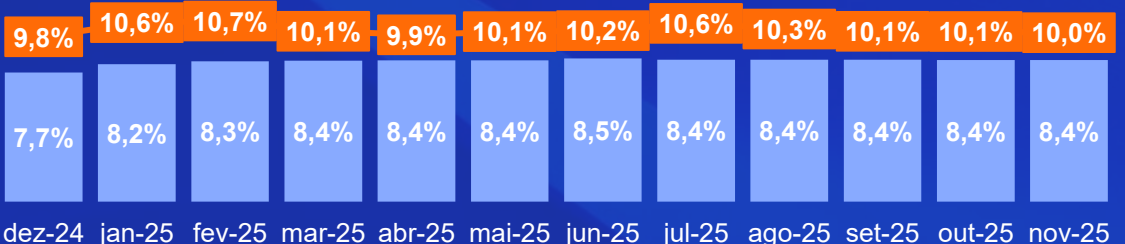
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,85



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.

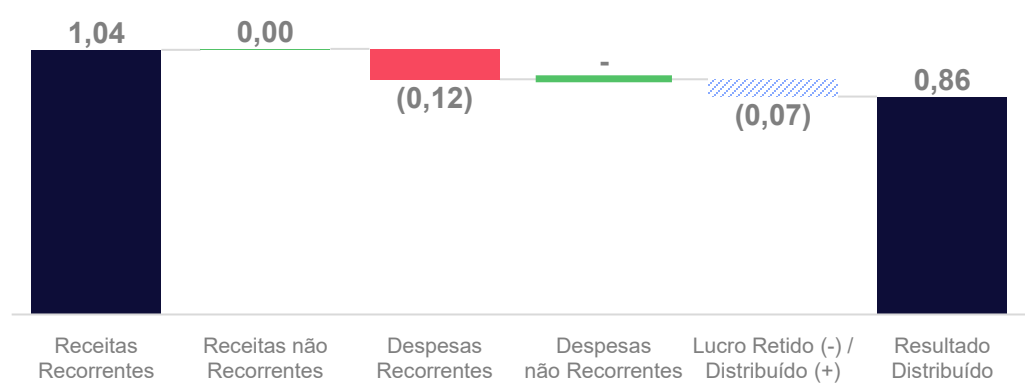
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

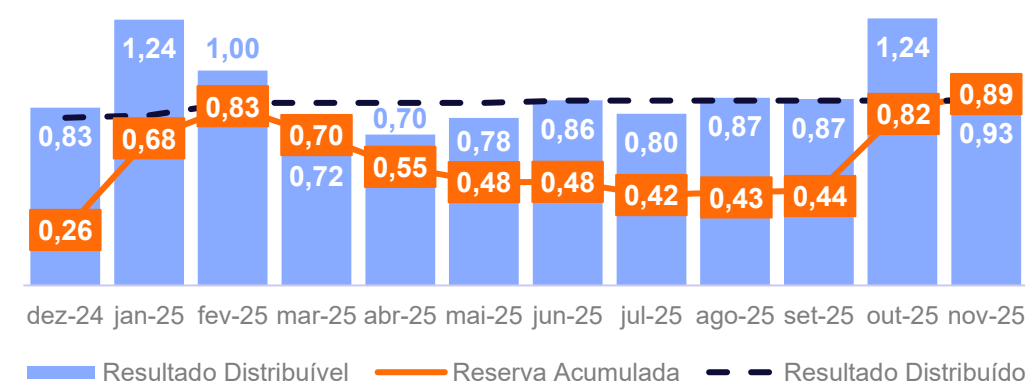
	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	14.280.376	1,02	147.701.283	159.697.834
Receitas Mobiliárias*	318.219	0,02	9.660.836	10.365.265
Receitas Extraordinárias	57.851	0,00	625.956	681.269
Receitas – Total	14.656.446	1,05	157.988.074	170.744.369
Despesas Imobiliárias*	-	-	-	-
Despesas Operacionais*	(711.003)	(0,05)	(7.528.687)	(8.105.006)
Despesas Financeiras*	(972.030)	(0,07)	(10.600.021)	(12.052.550)
Despesas – Total	(1.683.033)	(0,12)	(18.128.708)	(20.157.556)
Resultado Distribuível*	12.973.413	0,93	139.859.366	150.586.813
Resultado Distribuído	12.024.600	0,86	130.758.000	140.878.527

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



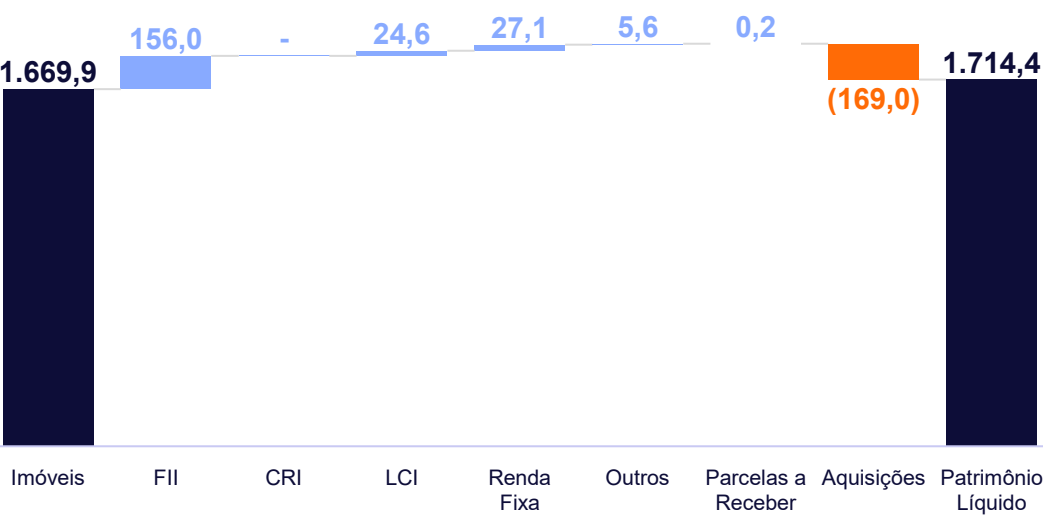
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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	0,2	Clique aqui
A receber em até 12 meses			0,2	

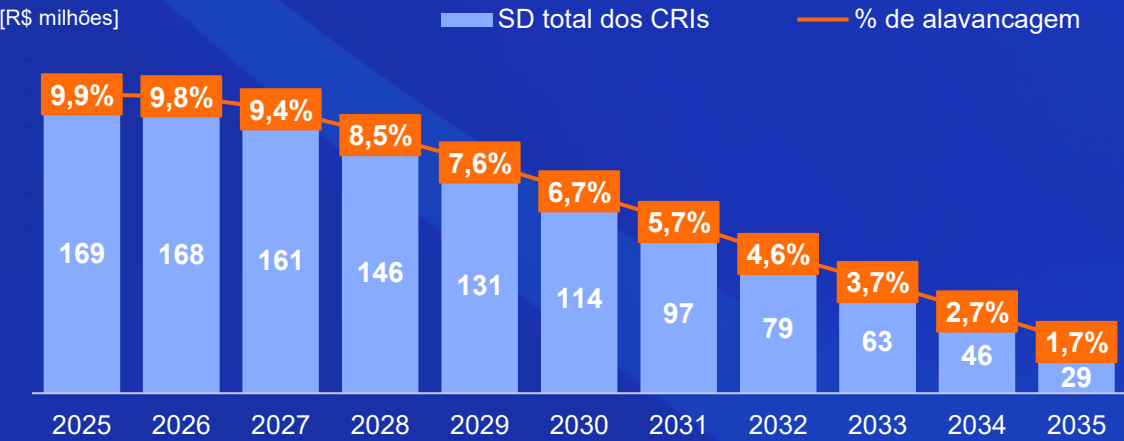
Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Madureira Série 470	(103,9)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 10 anos	(26,1)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 12 anos	(26,1)
	Aquisições	CRI Rio Anll CDI 7 anos	(12,9)
A pagar (mais de 12 meses)			(169,0)

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

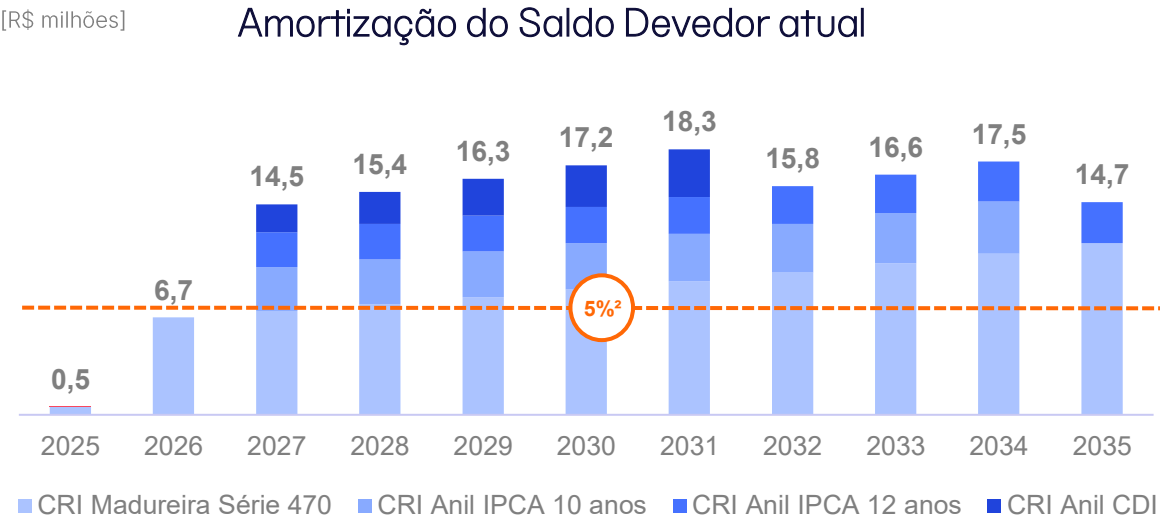
Saldo Devedor

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.



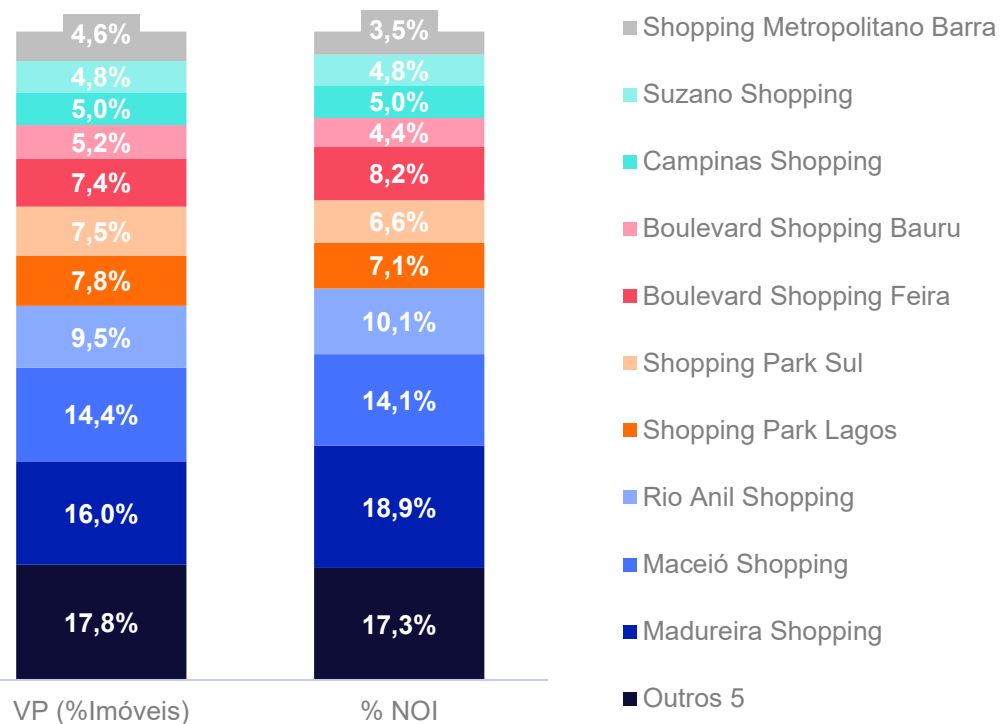
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Código B3	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Madureira Série 470	21L0736590	103,9	IPCA	6,50%	jan/22	15 anos	-
CRI Rio Anil IPCA 10 anos²	25A1532620	26,1	IPCA	7,95%	jan/25	10 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil IPCA 12 anos²	25A1532621	26,1	IPCA	7,95%	jan/25	12 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil CDI²	25A1532619	12,9	CDI	1,95%	jan/25	7 anos	2 anos de principal

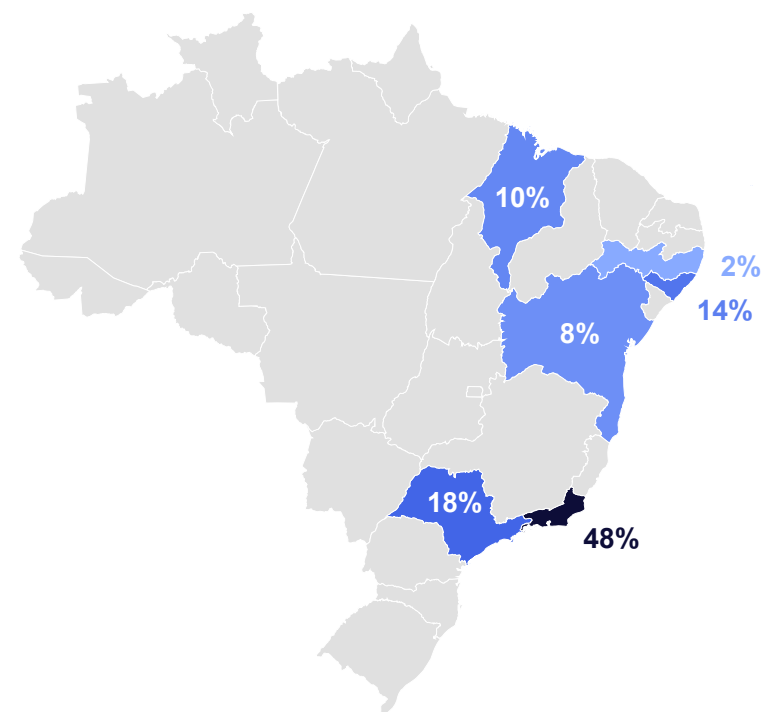


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses; ²Na série CDI, accrual de 35% por 24 meses (paga 65% da PMT e incorpora o restante). Nas duas séries IPCA, pagamento de cupom por 12 meses; juros + correção monetária a partir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

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica (% NOI)



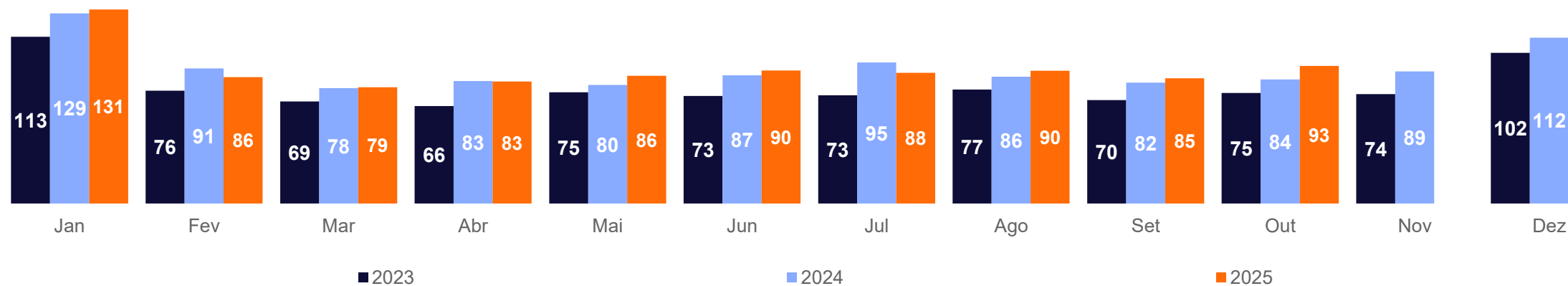
Portfólio com **15 ativos**, diversificado por Estados, por administradoras de shoppings, majoritariamente através de participações minoritárias e de ativos dominantes

Carteira de Ativos¹ (2/5)

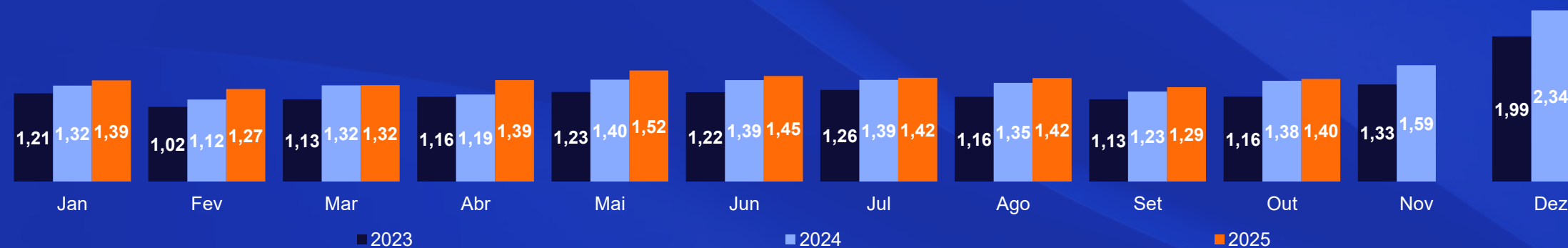
PATRIA

NOI (R\$/m²)*

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

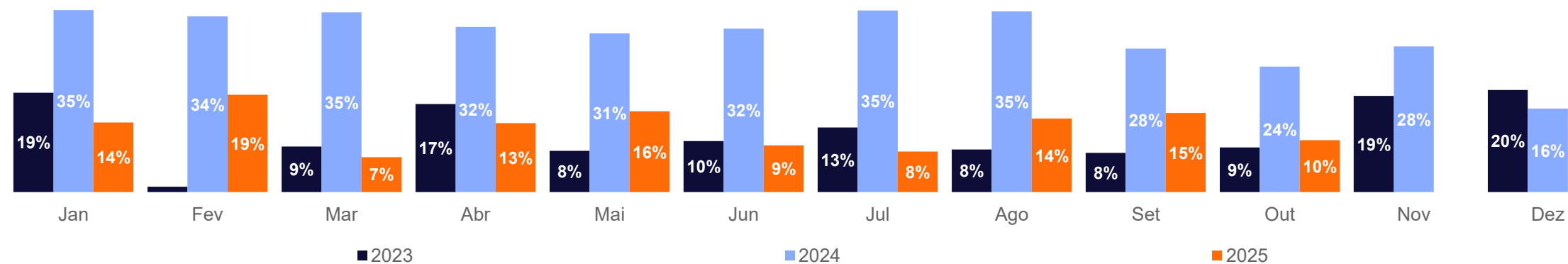


Vendas Totais (R\$ mil/m²)*

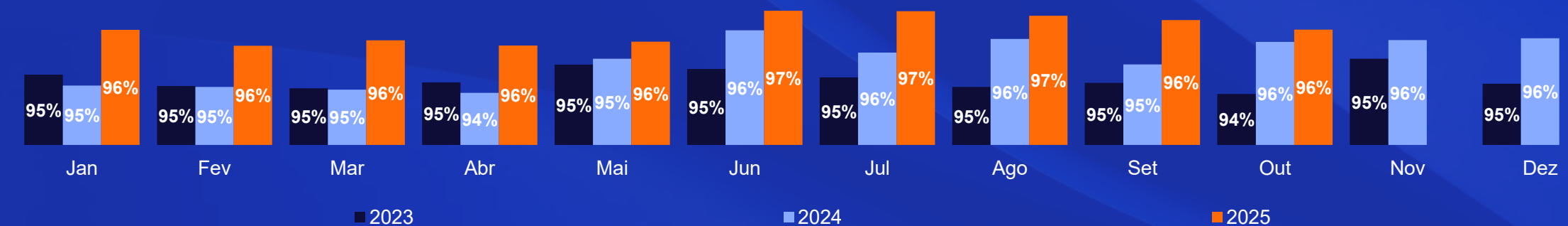


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de outubro. Fonte: Patria.

Fluxo de Veículos² (YoY)



Taxa de Ocupação

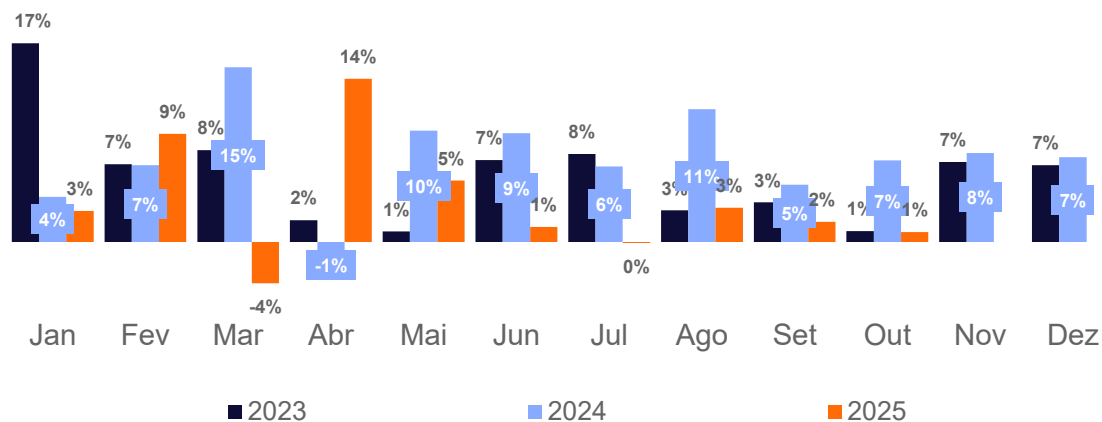


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de outubro; ²Note que os valores podem ser afetados por movimentações no portfólio. Fonte: Patria.

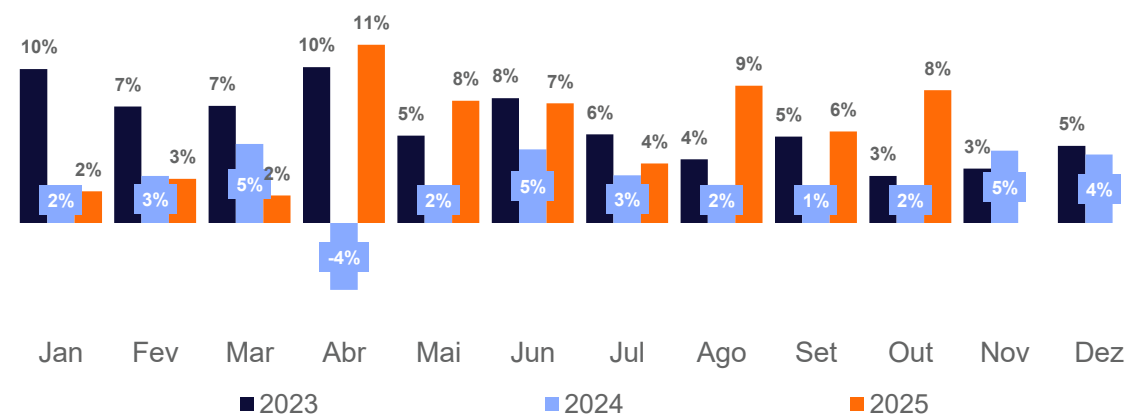
Carteira de Ativos¹ (4/5)

PATRIA

Same Store Sales YoY (SSS)*



Same Store Rent YoY (SSR)*



Inadimplência Líquida



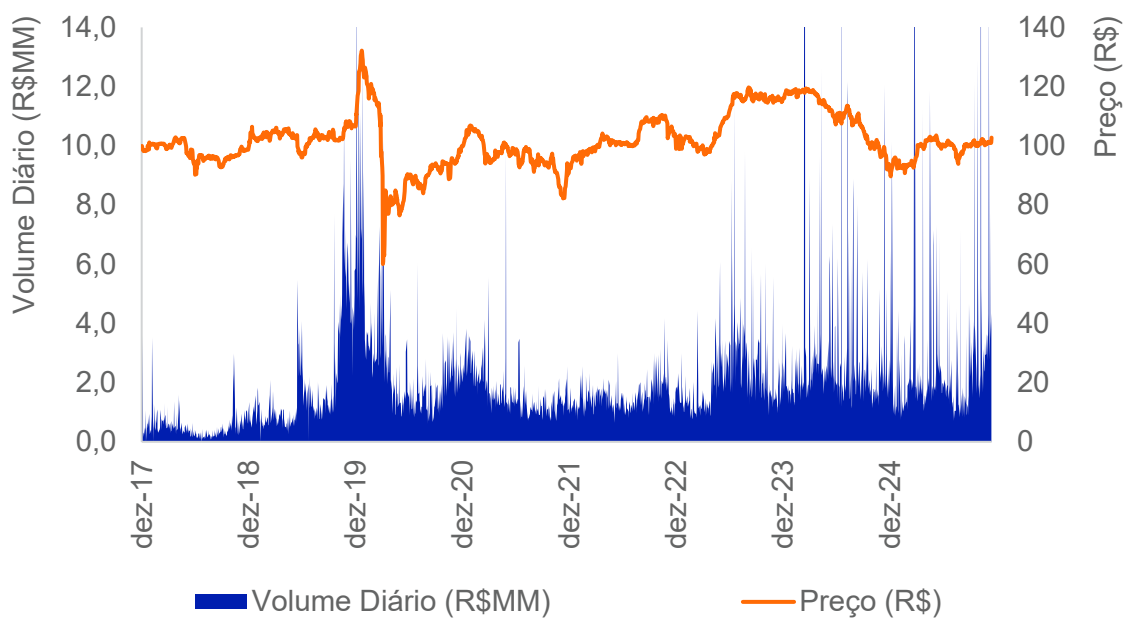
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de outubro. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (5/5)

#	Ativo	Localização	Administração	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Taxa de Ocupação*	NOI /m² YTD 25 vs 24 ⁵	Vendas /m² YTD 25 vs 24 ⁵	VP (% imóveis)
1	Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80%	29.268	95%	-0,5%	4,6%	16,0%
2	Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54%	17.814	100%	8,7%	9,4%	14,4%
3	Rio Anil Shopping ⁴	São Luis, MA	Allos	45%	17.784	95%	N/A	N/A	9,5%
4	Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	ArgoPlan	40%	11.331	98%	15,6%	21,5%	7,8%
5	Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	ArgoPlan	40%	13.171	96%	10,4%	10,8%	7,5%
6	Boulevard Shopping Feira	Feira de Santana, BA	Allos	30%	7.174	97%	11,4%	6,9%	7,4%
7	Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	WE9	35%	12.093	94%	13,1%	14,6%	5,2%
8	Campinas Shopping	Campinas, SP	ArgoPlan	20%	7.229	96%	7,1%	6,0%	5,0%
9	Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25%	6.261	98%	1,1%	7,0%	4,8%
10	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20%	8.807	92%	-3,2%	4,5%	4,6%
11	Península Open Mall ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.865	100%	16,6%	3,5%	4,5%
12	Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8%	2.992	98%	6,8%	6,1%	3,8%
13	Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	18%	4.862	96%	-5,2%	1,6%	3,7%
14	Rio2 Shopping ²	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.755	99%	-5,8%	6,0%	3,3%
15	Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	7%	3.327	93%	-2,0%	-0,3%	2,5%
Total					147.731	96,2%	6,9% ⁵	8,1% ⁵	100%

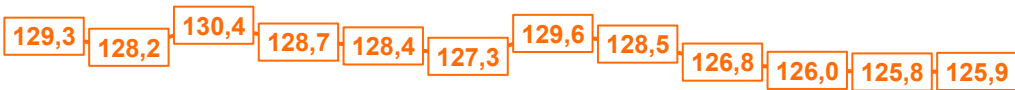
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Note que todos os dados são referentes ao mês de outubro; ²Ativos investidos através de um FII que o PMLL11 é cotista único; ³Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em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

Liquidez



	Nov- 25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	4,2	2,7	2,8
Giro*	5,6%	45,4%	50,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 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.