

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Outubro 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

23.238.024

## Prazo

Indeterminado

## Público Alvo

Investidores em geral

## 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

## Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Multicategoria

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



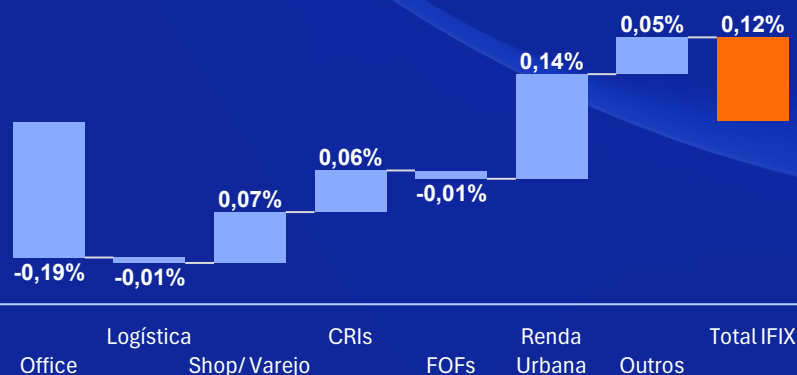
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Varição Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|-------------|
| IFIX                | 112          | 138.057                    | 0,87  | 0,1%        |
| IFIX - Office       | 14           | 10.481                     | 0,64  | -2,5%       |
| IFIX - Logística    | 12           | 22.384                     | 0,92  | -0,1%       |
| IFIX - Shopping     | 10           | 18.279                     | 0,84  | 0,5%        |
| IFIX - CRIs         | 40           | 52.288                     | 0,89  | 0,2%        |
| IFIX - FOFs         | 8            | 3.918                      | 0,83  | -0,2%       |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 9.024                      | 0,98  | 2,3%        |
| IFIX - Outros       | 24           | 21.683                     | 0,88  | 0,2%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo<sup>1</sup>, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel<sup>1</sup> recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%.**

# Comentários da Gestão (1/2)

## Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Em 23/10/2025, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que concluiu a **venda do ativo Pernambucanas Machado** por, aproximadamente, R\$ 6,7 milhões, valor 19,0% superior ao investimento total. A transação gerou lucro em regime de caixa de R\$ 1,1 milhão (R\$ 0,05/cota). Desta forma, o Fundo deixou de fazer jus a receita de aluguel equivalente a R\$ 0,002/cota mensal.

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,76/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,49/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela venda de ativos mobiliários, destinada à geração de caixa para pagamento das parcelas do Paulista 2.000 e do Projeto Olinda II.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,95/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorrerá no dia 14 de novembro.

### 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 9,7 anos.
- Conforme informado anteriormente, o time comercial segue acompanhando o processo de devolução da Loja Mineirão Rio Branco, que deve ocorrer nos próximos meses após o término das obras de adequação.

PATRIA

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 3,0 bilhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 128,36

Valor de Mercado\*

R\$ 2,9 bilhões

Cota de Mercado\*

R\$ 126,45

P/VP\*

0,99x

ADTV\*

R\$ 3,4 milhões

Dividend Yield  
(mercado)\*

9,0% a.a.

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

8,9% a.a.

# Comentários da Gestão (2/2)

## Outubro 2025

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Durante o mês, concluímos as revisionais dos aluguéis de seis lojas locadas para o grupo DMA, cujos valores estavam defasados em relação ao mercado. As negociações resultaram em um aumento total de 28,8% no aluguel desses ativos, que juntos representam 55.223 m<sup>2</sup> de ABL do portfólio. Esse resultado demonstra a atuação proativa do time de gestão na captura de oportunidades e na valorização do portfólio.

### DESENVOLVIMENTO:

- Ao longo do mês de outubro, a obra do ativo **Passeio Dutra alcançou o avanço físico acumulado de 99,4%**, com **conclusão prevista para meados de novembro**. Os últimos ajustes incluem acabamentos pontuais, como paisagismo, comunicação visual e melhorias no espaço pet. Informações adicionais sobre esse empreendimento podem ser consultadas na seção “Obras e Desenvolvimentos ([clique aqui](#))”.

### ALAVANCAGEM FINANCEIRA\*:

- O Fundo tem atualmente **5,8% de alavancagem financeira no portfólio**. Esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. O time de gestão acompanha a evolução da alavancagem de modo ativo. ([Clique aqui para saber mais](#)).

PATRIA

### Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

101

Nº de locatários

24

ABL (m<sup>2</sup>)\*

601.408

WALE\*

9,7 anos

Vacância Física\*

0,8%

Vacância Financeira\*

0,8%

Valor Médio do Portfólio  
(mercado)\*

R\$ 4.531,4 /m<sup>2</sup>

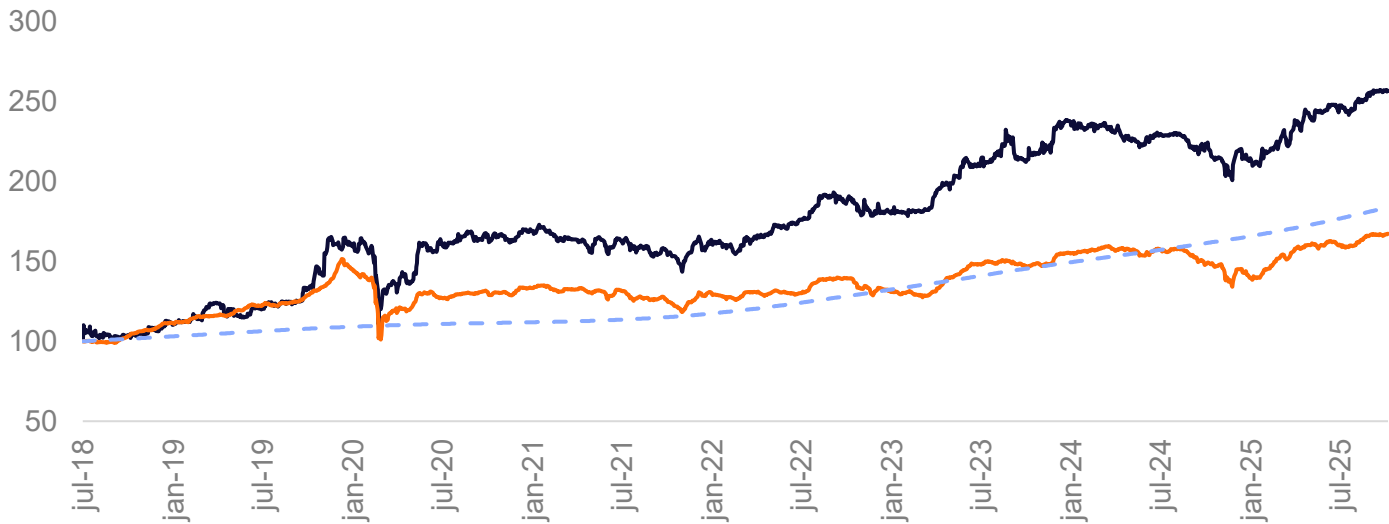
Aluguel Médio do Portfólio  
(Educação/Varejo)\*

R\$ 56,66/m<sup>2</sup> / R\$ 32,12/m<sup>2</sup>



# Performance

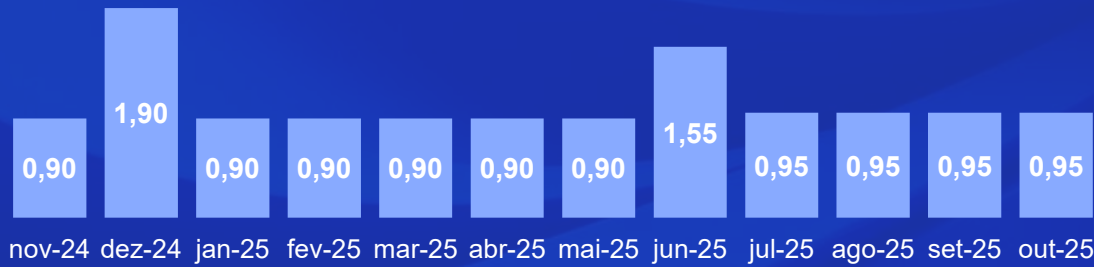
PATRIA



| Ativo                | Mês  | 2025  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|----------------------|------|-------|----------------------------|-----------------------|
| HGRU111 <sup>1</sup> | 0,4% | 17,3% | 156,6%                     | 14,0%                 |
| IFIX                 | 0,1% | 15,3% | 67,4%                      | 7,4%                  |
| CDI Bruto            | 1,3% | 11,8% | 83,8%                      | 8,8%                  |

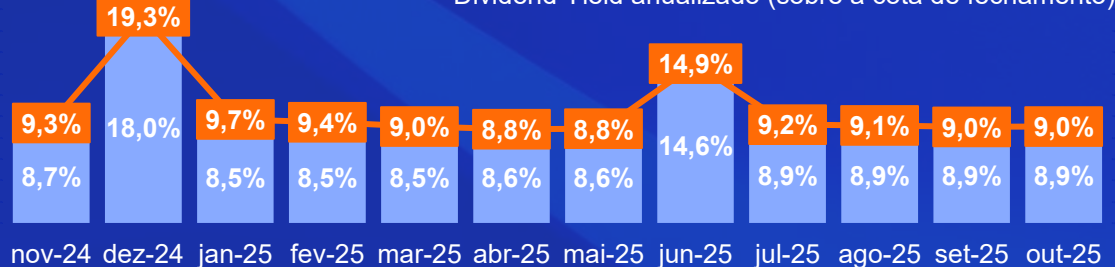
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,05



## Dividend Yield\*

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



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor 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.

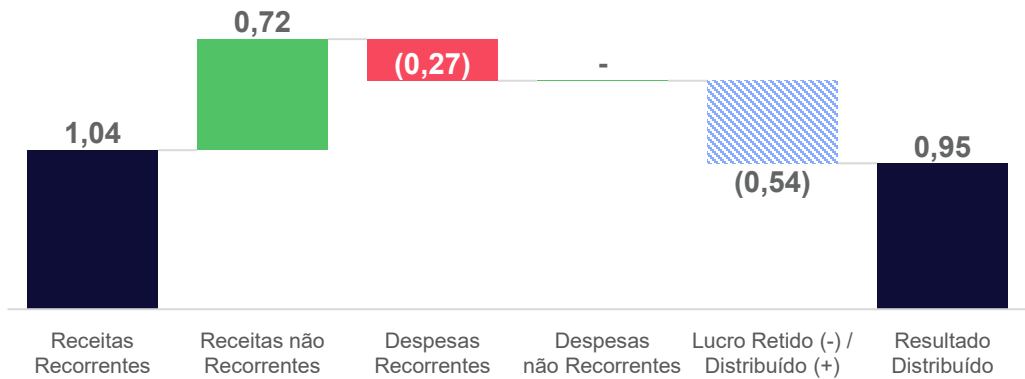
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

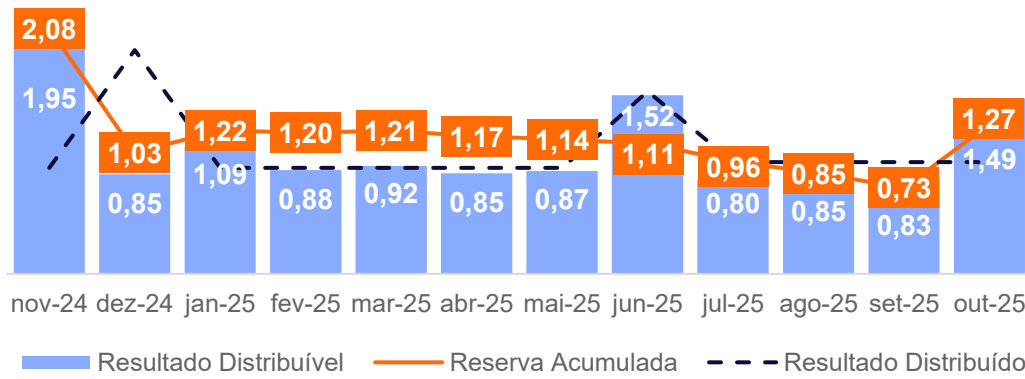
|                                | OUT-25             | R\$/COTA      | ACUM. 2025          | ACUM. 12M           |
|--------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação*            | 21.404.060         | 0,92          | 218.470.616         | 260.978.523         |
| Receitas Mobiliárias*          | 17.555.008         | 0,76          | 44.004.185          | 87.017.690          |
| Receitas Extraordinárias       | 1.917.899          | 0,08          | 25.523.246          | 14.356.038          |
| <b>Receitas - Total</b>        | <b>40.876.966</b>  | <b>1,76</b>   | <b>287.998.046</b>  | <b>362.352.250</b>  |
| Despesas Imobiliárias*         | (119.985)          | (0,01)        | (1.139.979)         | (1.295.762)         |
| Despesas Operacionais*         | (4.057.537)        | (0,17)        | (36.826.998)        | (43.272.302)        |
| Despesas Financeiras*          | (2.094.571)        | (0,09)        | (15.565.795)        | (18.290.856)        |
| <b>Despesas - Total</b>        | <b>(6.272.092)</b> | <b>(0,27)</b> | <b>(53.532.773)</b> | <b>(62.858.919)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>34.604.874</b>  | <b>1,49</b>   | <b>234.465.274</b>  | <b>299.493.331</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>22.076.123</b>  | <b>0,95</b>   | <b>228.894.536</b>  | <b>293.961.004</b>  |

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, [clique aqui](#)

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



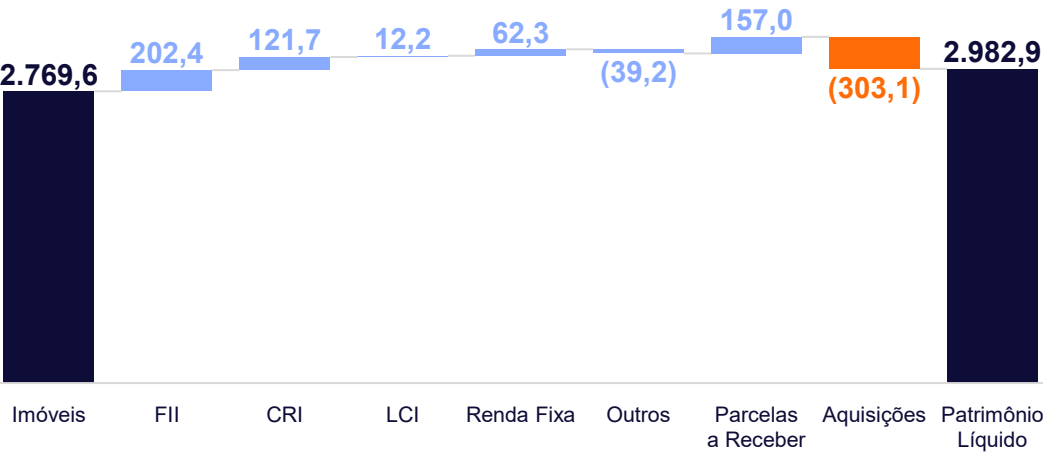
## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 303 milhões referente à aquisições de imóveis, sendo R\$ 39 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) |
| Total (até 12 meses)  |               |                                           | (38,8)              |        |
| Maior que 12 meses    | Aquisições    | CRI Texas                                 | (40,9)              | (link) |
|                       | Aquisições    | CRI Makro                                 | (75,8)              | (link) |
|                       | Aquisições    | CRI Sendas (IPCA) e (CDI)                 | (74,9)              | (link) |
|                       | Aquisições    | CRI MINT                                  | (21,1)              | (link) |
|                       | Aquisições    | Parcela 24 meses Olinda II                | (19,6)              | (link) |
|                       | Aquisições    | Regularizações Pendentes SPVJ11           | (8,2)               | (link) |
|                       | Aquisições    | Saldo do preço retido portfóio SPVJ11     | (11,4)              | (link) |
|                       | Aquisições    | Parcela 24 meses Paulista 2.000           | (12,4)              | (link) |
| Total (+ de 12 meses) |               |                                           | (264,2)             |        |

## Parcelas a Receber

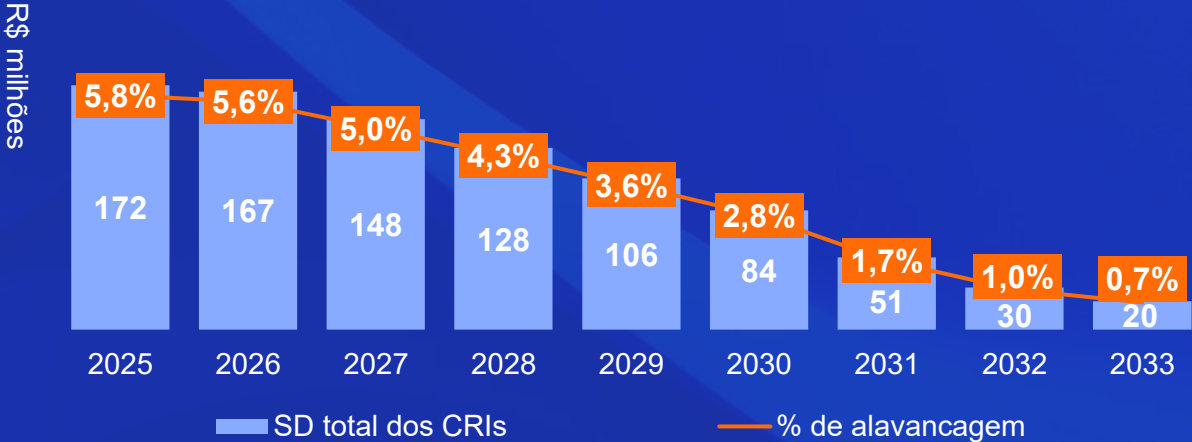
| Prazo                 | Classificação  | Descrição                           | Valor (R\$ milhões) | Link   |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------|--------|
| Até 12 meses          | Venda de ativo | Venda Edifício Santo Alberto (12m)  | 50,0                | (link) |
|                       | Venda de ativo | Venda Pernambucanas Poços (12m)     | 3,5                 | (link) |
| Total (até 12 meses)  |                |                                     | 53,5                |        |
| Maior que 12 meses    | Venda de ativo | Venda Edifício Santo Alberto (+12m) | 100,0               | (link) |
|                       | Venda de ativo | Venda Pernambucanas Poços (+12m)    | 3,5                 | (link) |
| Total (+ de 12 meses) |                |                                     | 103,5               |        |

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



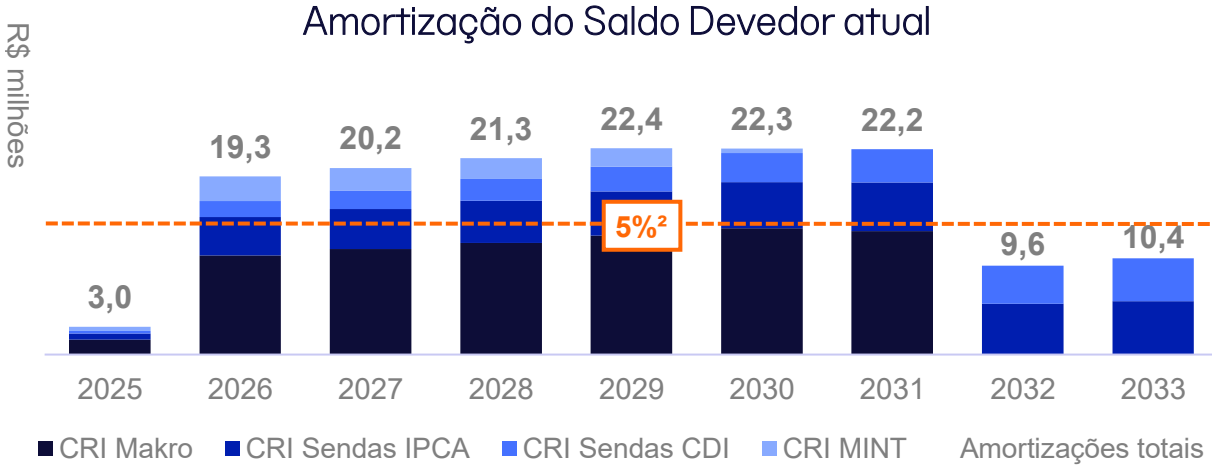
## Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 5,8% 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.



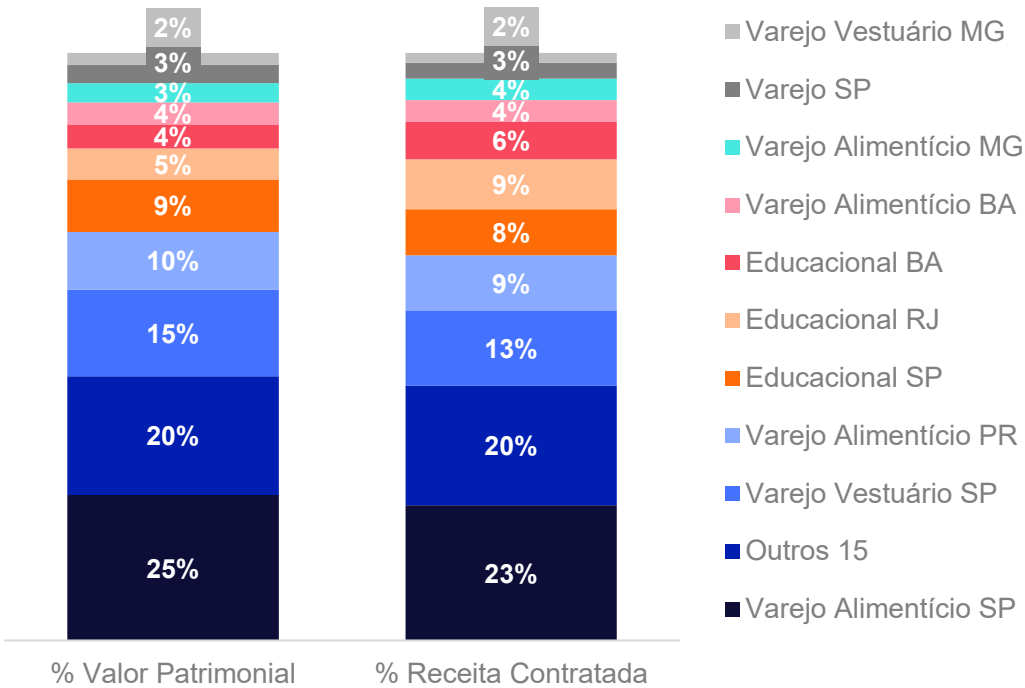
## Dívidas e Evolução de Amortização\*

| CRI             | Saldo Devedor (R\$ MM) | Indexador | Código B3  | Taxa  | Início | Prazo   | Carências |
|-----------------|------------------------|-----------|------------|-------|--------|---------|-----------|
| CRI Makro       | 75,8                   | IPCA      | 21L0666509 | 6,50% | dez/21 | 10 anos | 12 m      |
| CRI Sendas IPCA | 45,7                   | IPCA      | 19L0882479 | 4,90% | dez/19 | 15 anos | 12 m      |
| CRI Sendas CDI  | 29,3                   | CDI       | 19L0867734 | 1,50% | dez/19 | 15 anos | 12 m      |
| CRI Una         | 21,1                   | IPCA      | 20C0936929 | 6,50% | mar/20 | 10 anos | 12 m      |

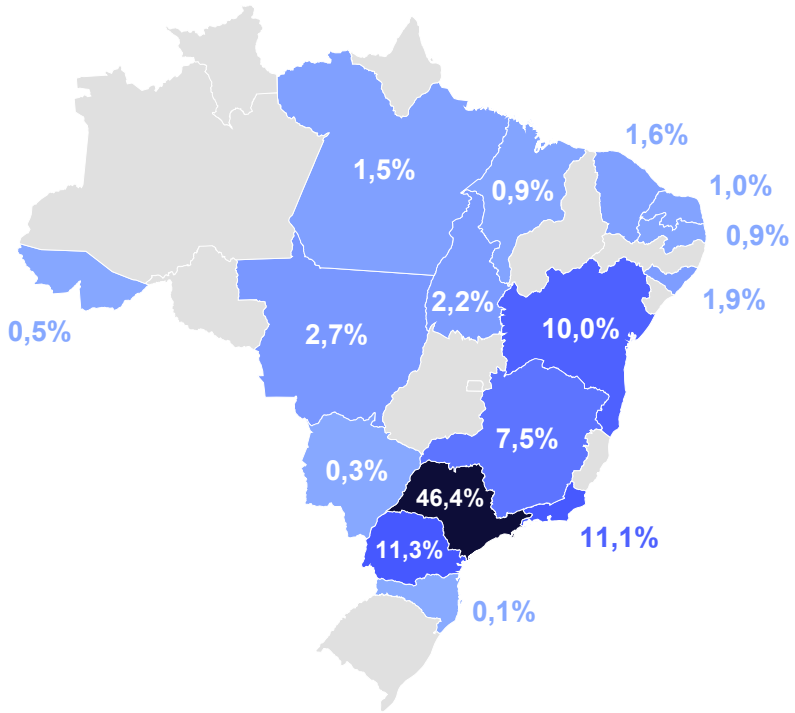


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; <sup>2</sup>A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

## Ativos Imobiliários



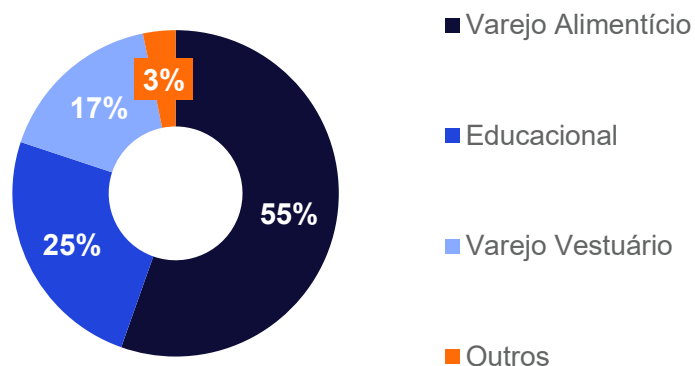
## Distribuição Geográfica



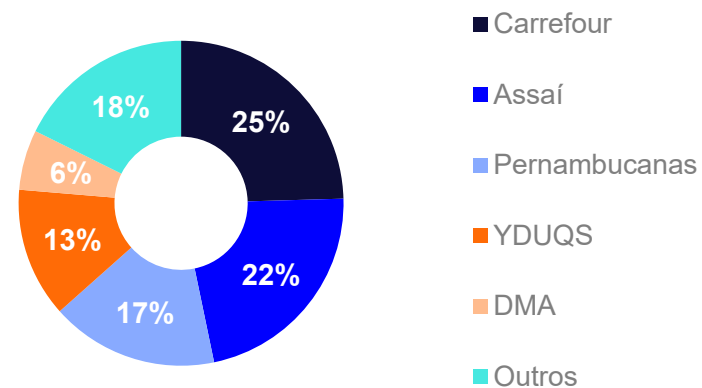
Portfólio com **101 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

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

## Alocação por Segmento de Locatários



## Alocação por Inquilino



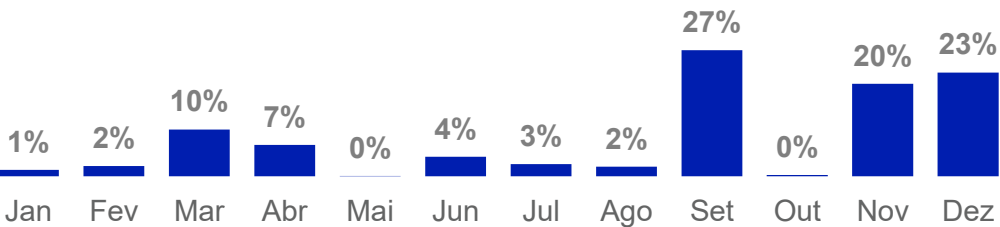
## Alocação Natureza dos Contratos\*



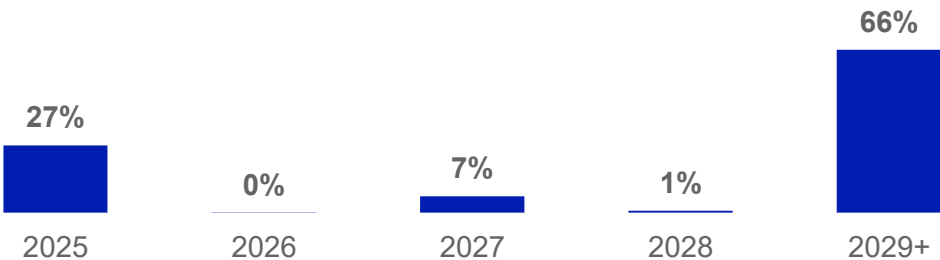
## Alocação por Indexador



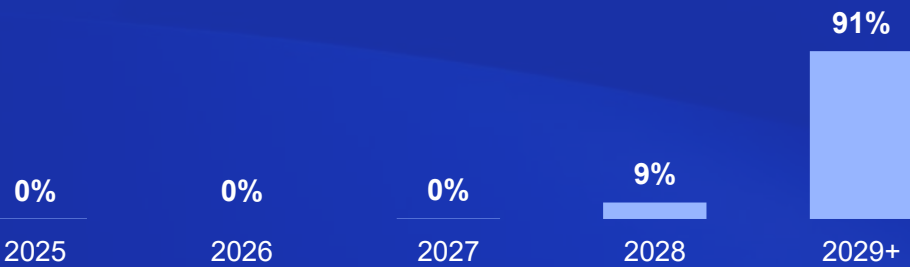
## Mês de Reajuste



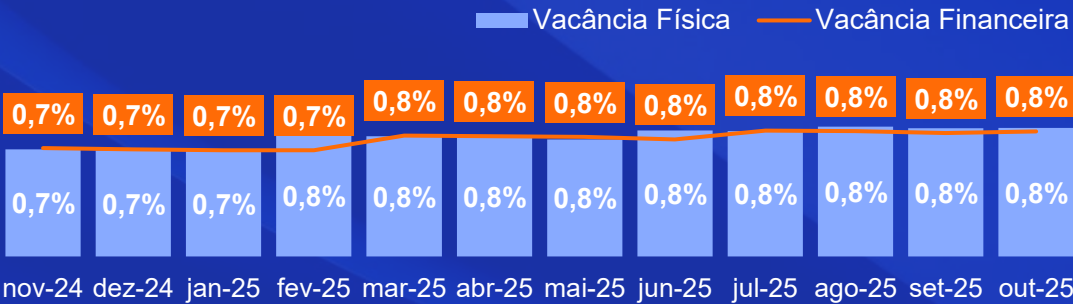
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (4/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PÁTRIA

| #  | Ativo                               | Setor              | % Fundo* | ABL detido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|----|-------------------------------------|--------------------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 1  | IBMEC                               | Educacional        | 100%     | 8.040                       | 0,0%             | 3,4          | 4,84%          |
| 2  | Loja Sam's Club Morumbi             | Varejo Alimentício | 100%     | 24.292                      | 0,0%             | 8,9          | 4,41%          |
| 3  | Loja Sam's Club Campinas            | Varejo Alimentício | 100%     | 15.776                      | 0,0%             | 8,9          | 4,19%          |
| 4  | Salvador                            | Educacional        | 100%     | 32.808                      | 0,0%             | 3,1          | 4,10%          |
| 5  | Vila Leopoldina                     | Educacional        | 100%     | 23.298                      | 0,0%             | 6,6          | 3,57%          |
| 6  | Loja Atacadão Joaquina Ramalho      | Varejo Alimentício | 100%     | 29.640                      | 0,0%             | 8,9          | 3,25%          |
| 7  | Loja Atacadão Indianópolis          | Varejo Alimentício | 100%     | 24.345                      | 0,0%             | 8,9          | 3,24%          |
| 8  | Dutra 107                           | Outros             | 100%     | 21.482                      | 22,7%            | 0,0          | 3,14%          |
| 9  | Loja Assaí Curitiba                 | Varejo Alimentício | 100%     | 12.880                      | 0,0%             | 14,1         | 3,06%          |
| 10 | Loja Sam's Club Atuba               | Varejo Alimentício | 100%     | 10.131                      | 0,0%             | 8,9          | 2,83%          |
| 11 | Paulista 2.000                      | Educacional        | 100%     | 6.089                       | 0,0%             | 6,0          | 2,70%          |
| 12 | Loja Sam's Club Radial Leste        | Varejo Alimentício | 100%     | 14.051                      | 0,0%             | 8,9          | 2,68%          |
| 13 | Loja Assaí Rondonópolis             | Varejo Alimentício | 100%     | 14.415                      | 0,0%             | 15,8         | 2,63%          |
| 14 | Loja Assaí Petrópolis               | Varejo Alimentício | 100%     | 14.196                      | 0,0%             | 14,6         | 2,57%          |
| 15 | Loja Assaí Taubaté                  | Varejo Alimentício | 100%     | 12.950                      | 0,0%             | 14,1         | 2,40%          |
| 16 | Loja Sam's Club Barigui             | Varejo Alimentício | 100%     | 13.565                      | 0,0%             | 8,9          | 2,39%          |
| 17 | Loja Assaí Palmas                   | Varejo Alimentício | 100%     | 15.789                      | 0,0%             | 14,1         | 2,25%          |
| 18 | Loja Assaí Camaçari                 | Varejo Alimentício | 100%     | 12.732                      | 0,0%             | 14,1         | 2,25%          |
| 19 | Loja Sam's Club São José dos Campos | Varejo Alimentício | 100%     | 7.549                       | 0,0%             | 8,9          | 2,18%          |
| 20 | Loja Assaí Arapiraca                | Varejo Alimentício | 100%     | 11.503                      | 0,0%             | 14,1         | 1,87%          |
| 21 | Una Aimorés                         | Educacional        | 100%     | 9.738                       | 0,0%             | 4,4          | 1,78%          |

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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (5/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

| #  | Ativo                                   | Sector             | % Fundo* | ABL devido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|----|-----------------------------------------|--------------------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 22 | Loja Sam's Club Granja Viana            | Varejo Alimentício | 100%     | 24.235                      | 0,0%             | 8,9          | 1,63%          |
| 23 | Loja Assaí Iguatú                       | Varejo Alimentício | 100%     | 11.257                      | 0,0%             | 14,6         | 1,54%          |
| 24 | Loja Assaí Guanambi                     | Varejo Alimentício | 100%     | 10.806                      | 0,0%             | 14,1         | 1,52%          |
| 25 | Loja Assaí Castanhal                    | Varejo Alimentício | 100%     | 11.070                      | 0,0%             | 14,1         | 1,49%          |
| 26 | Angélica                                | Educacional        | 100%     | 4.849                       | 0,0%             | 12,2         | 1,40%          |
| 27 | Colégio POP                             | Educacional        | 100%     | 4.226                       | 0,0%             | 5,3          | 1,29%          |
| 28 | Loja Mineirão Contagem                  | Varejo Alimentício | 100%     | 15.740                      | 0,0%             | 13,4         | 1,15%          |
| 29 | Pernambucas BH - Centro                 | Varejo Vestuário   | 100%     | 4.909                       | 0,0%             | 11,0         | 1,08%          |
| 30 | Pernambucas Ribeirão Preto              | Varejo Vestuário   | 100%     | 6.305                       | 0,0%             | 11,0         | 1,04%          |
| 31 | Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio | Varejo Vestuário   | 100%     | 4.888                       | 0,0%             | 9,0          | 1,03%          |
| 32 | Loja Assaí São Luis                     | Varejo Alimentício | 100%     | 7.868                       | 0,0%             | 16,1         | 0,95%          |
| 33 | Loja Mineirão Natal                     | Varejo Alimentício | 100%     | 8.613                       | 0,0%             | 14,4         | 0,87%          |
| 34 | Loja Mineirão Juiz de Fora              | Varejo Alimentício | 100%     | 7.692                       | 0,0%             | 13,4         | 0,84%          |
| 35 | Loja Sendas Foz do Iguaçu               | Varejo Alimentício | 100%     | 6.983                       | 0,0%             | 16,7         | 0,80%          |
| 36 | Pernambucas São Paulo - Rua Direita     | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.611                       | 0,0%             | 9,0          | 0,79%          |
| 37 | Loja Atacadão São Carlos                | Varejo Alimentício | 100%     | 8.336                       | 0,0%             | 12,5         | 0,79%          |
| 38 | Loja Mineirão Rio Branco                | Varejo Alimentício | 100%     | 7.710                       | 0,0%             | 15,3         | 0,73%          |
| 39 | Loja Atacadão Cambé                     | Varejo Alimentício | 100%     | 6.585                       | 0,0%             | 34,2         | 0,69%          |
| 40 | Pernambucas Tatui                       | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.028                       | 0,0%             | 11,0         | 0,64%          |
| 41 | Loja Mineirão João Pessoa               | Varejo Alimentício | 100%     | 8.508                       | 0,0%             | 14,4         | 0,63%          |
| 42 | Loja Mineirão Uberaba                   | Varejo Alimentício | 100%     | 7.972                       | 0,0%             | 14,3         | 0,63%          |

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



# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (6/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

| #  | Ativo                                       | Sector             | % Fundo* | ABL detido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|----|---------------------------------------------|--------------------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 43 | Loja Mineirão Uberlândia                    | Varejo Alimentício | 100%     | 6.698                       | 0,0%             | 14,3         | 0,63%          |
| 44 | Pernambucas Carapicuíba                     | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.564                       | 0,0%             | 11,0         | 0,62%          |
| 45 | Pernambucas Pindamonhangaba                 | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.000                       | 0,0%             | 11,0         | 0,60%          |
| 46 | Pernambucas São Paulo - Brooklin            | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.057                       | 0,0%             | 9,0          | 0,59%          |
| 47 | Pernambucas Barretos                        | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.517                       | 0,0%             | 11,0         | 0,52%          |
| 48 | Pernambucas Jundiaí                         | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.505                       | 0,0%             | 11,0         | 0,43%          |
| 49 | Pernambucas Guarapuava                      | Varejo Vestuário   | 100%     | 3.802                       | 0,0%             | 15,0         | 0,43%          |
| 50 | Pernambucas Caraguatatuba                   | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.550                       | 0,0%             | 11,0         | 0,43%          |
| 51 | Pernambucas Paranaguá                       | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.410                       | 0,0%             | 11,0         | 0,43%          |
| 52 | Escola Parque                               | Educacional        | 100%     | 5.588                       | 0,0%             | 4,7          | 0,42%          |
| 53 | Pernambucas São Paulo - Tucuruvi            | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.750                       | 0,0%             | 11,0         | 0,42%          |
| 54 | Pernambucas Itanhaém                        | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.462                       | 0,0%             | 11,0         | 0,42%          |
| 55 | Pernambucas Registro                        | Varejo Vestuário   | 100%     | 3.021                       | 0,0%             | 11,0         | 0,40%          |
| 56 | Pernambucas Ribeirão Preto - Campos Eliseos | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.331                       | 0,0%             | 15,0         | 0,40%          |
| 57 | Pernambucas Telêmaco Borba                  | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.194                       | 0,0%             | 11,0         | 0,40%          |
| 58 | Pernambucas Itapetininga                    | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.826                       | 0,0%             | 11,0         | 0,40%          |
| 59 | Pernambucas Itapeva                         | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.959                       | 0,0%             | 11,0         | 0,38%          |
| 60 | Pernambucas Araguari                        | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.414                       | 0,0%             | 11,0         | 0,37%          |
| 61 | Pernambucas Itú                             | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.552                       | 0,0%             | 11,0         | 0,34%          |
| 62 | Pernambucas Botucatu                        | Varejo Vestuário   | 100%     | 2.422                       | 0,0%             | 15,0         | 0,33%          |
| 63 | Pernambucas Mauá                            | Varejo Vestuário   | 100%     | 1.355                       | 0,0%             | 5,0          | 0,33%          |

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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (7/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

| #  | Ativo                              | Sector           | % Fundo* | ABL detido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|----|------------------------------------|------------------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 64 | Pernambucanas Olímpia              | Varejo Vestuário | 100%     | 1.210                       | 0,0%             | 9,0          | 0,31%          |
| 65 | Pernambucanas Foz Do Iguaçu        | Varejo Vestuário | 100%     | 3.525                       | 0,0%             | 11,0         | 0,31%          |
| 66 | Pernambucanas Itapecerica da Serra | Varejo Vestuário | 100%     | 1.450                       | 0,0%             | 11,0         | 0,30%          |
| 67 | Pernambucanas Lins                 | Varejo Vestuário | 100%     | 1.197                       | 0,0%             | 9,0          | 0,29%          |
| 68 | Pernambucanas Passos               | Varejo Vestuário | 100%     | 985                         | 0,0%             | 11,0         | 0,28%          |
| 69 | Pernambucanas Jaboticabal          | Varejo Vestuário | 100%     | 1.561                       | 0,0%             | 13,0         | 0,25%          |
| 70 | Pernambucanas Barra Bonita         | Varejo Vestuário | 100%     | 990                         | 0,0%             | 9,0          | 0,25%          |
| 71 | Pernambucanas Amparo               | Varejo Vestuário | 100%     | 830                         | 0,0%             | 11,0         | 0,24%          |
| 72 | Pernambucanas Marília              | Varejo Vestuário | 100%     | 761                         | 0,0%             | 11,0         | 0,24%          |
| 73 | Pernambucanas Dracena              | Varejo Vestuário | 100%     | 1.216                       | 0,0%             | 7,0          | 0,22%          |
| 74 | Pernambucanas Pirassununga         | Varejo Vestuário | 100%     | 1.445                       | 0,0%             | 13,0         | 0,22%          |
| 75 | Pernambucanas Jales                | Varejo Vestuário | 100%     | 1.310                       | 0,0%             | 9,0          | 0,21%          |
| 76 | Pernambucanas Ituverava            | Varejo Vestuário | 100%     | 1.099                       | 0,0%             | 7,0          | 0,21%          |
| 77 | Pernambucanas Itararé              | Varejo Vestuário | 100%     | 1.161                       | 0,0%             | 7,0          | 0,21%          |
| 78 | Pernambucanas Cruzeiro             | Varejo Vestuário | 100%     | 1.724                       | 0,0%             | 7,0          | 0,18%          |
| 79 | Pernambucanas Taquaritinga         | Varejo Vestuário | 100%     | 1.161                       | 0,0%             | 13,0         | 0,18%          |
| 80 | Pernambucanas Itapira              | Varejo Vestuário | 100%     | 992                         | 0,0%             | 7,0          | 0,16%          |
| 81 | Pernambucanas Capão Bonito         | Varejo Vestuário | 100%     | 719                         | 0,0%             | 11,0         | 0,16%          |
| 82 | Pernambucanas Campo Mourão         | Varejo Vestuário | 100%     | 1.132                       | 0,0%             | 9,0          | 0,16%          |
| 83 | Pernambucanas Paranaíba            | Varejo Vestuário | 100%     | 1.824                       | 0,0%             | 13,0         | 0,16%          |
| 84 | Pernambucanas Carlos de Campos     | Varejo Vestuário | 100%     | 1.059                       | 0,0%             | 7,0          | 0,15%          |

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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➡

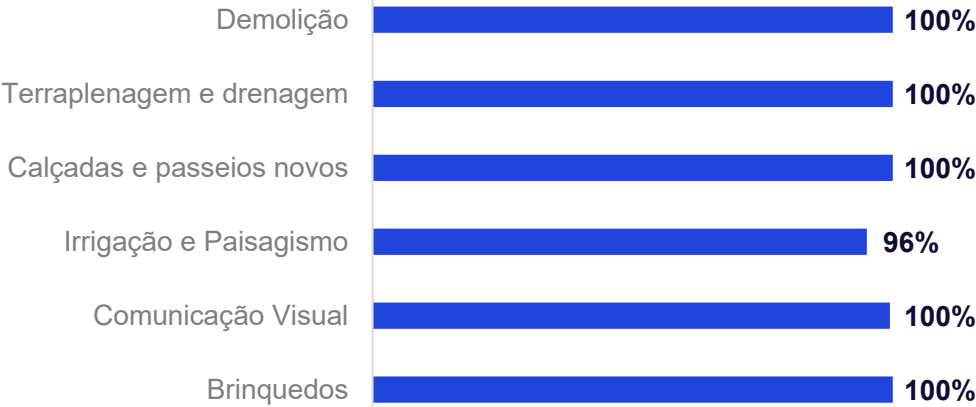


| #   | Ativo                                 | Sector           | % Fundo* | ABL detido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|-----|---------------------------------------|------------------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 85  | Pernambucanas Sete Quedas             | Varejo Vestuário | 100%     | 1.335                       | 0,0%             | 5,0          | 0,15%          |
| 86  | Pernambucanas Marechal Cândido Rondon | Varejo Vestuário | 100%     | 874                         | 0,0%             | 7,0          | 0,15%          |
| 87  | Pernambucanas Muzambinho              | Varejo Vestuário | 100%     | 791                         | 0,0%             | 15,0         | 0,15%          |
| 88  | Pernambucanas Guaira                  | Varejo Vestuário | 100%     | 909                         | 0,0%             | 5,0          | 0,15%          |
| 89  | Pernambucanas Palmas                  | Varejo Vestuário | 100%     | 893                         | 0,0%             | 5,0          | 0,14%          |
| 90  | Pernambucanas Aquidauana              | Varejo Vestuário | 100%     | 1.837                       | 0,0%             | 15,0         | 0,14%          |
| 91  | Pernambucanas Adamantina              | Varejo Vestuário | 100%     | 771                         | 0,0%             | 7,0          | 0,14%          |
| 92  | Pernambucanas Pereira Barreto         | Varejo Vestuário | 100%     | 783                         | 0,0%             | 5,0          | 0,13%          |
| 93  | Pernambucanas Concórdia               | Varejo Vestuário | 100%     | 657                         | 0,0%             | 11,0         | 0,13%          |
| 94  | Pernambucanas Ituiutaba               | Varejo Vestuário | 100%     | 806                         | 0,0%             | 11,0         | 0,13%          |
| 95  | Pernambucanas Apiaí                   | Varejo Vestuário | 100%     | 791                         | 0,0%             | 5,0          | 0,13%          |
| 96  | Pernambucanas Jacarezinho             | Varejo Vestuário | 100%     | 1.218                       | 0,0%             | 15,0         | 0,12%          |
| 97  | Pernambucanas Mirandópolis            | Varejo Vestuário | 100%     | 641                         | 0,0%             | 5,0          | 0,12%          |
| 98  | Pernambucanas Bandeirantes            | Varejo Vestuário | 100%     | 1.068                       | 0,0%             | 5,0          | 0,12%          |
| 99  | Pernambucanas Presidente Epitácio     | Varejo Vestuário | 100%     | 872                         | 0,0%             | 5,0          | 0,10%          |
| 100 | Pernambucanas Taquarituba             | Varejo Vestuário | 100%     | 510                         | 0,0%             | 5,0          | 0,10%          |
| 101 | Pernambucanas Jardim                  | Varejo Vestuário | 100%     | 867                         | 0,0%             | 11,0         | 0,08%          |
|     |                                       |                  | Total    | 601.408                     | 0,8%             | 9,7          | 100%           |

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

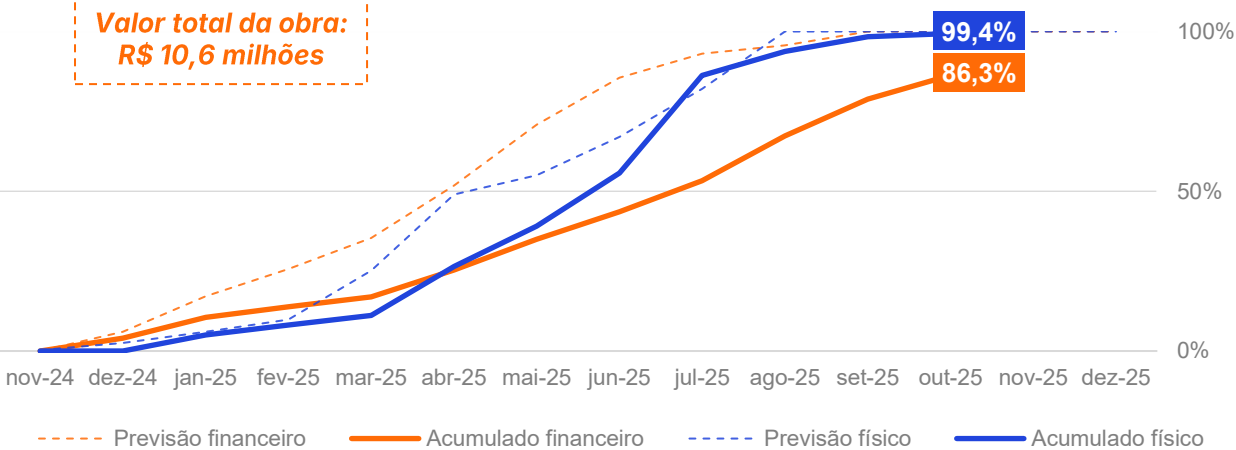


## Evolução de obra



## Curva de fluxo - Financeiro da obra

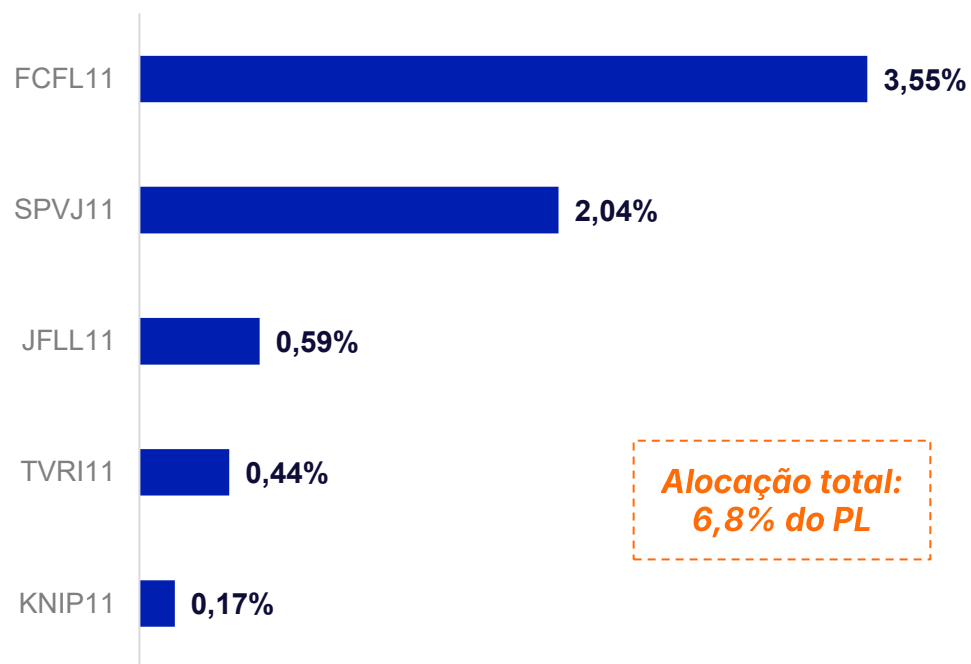
Valor total da obra:  
R\$ 10,6 milhões



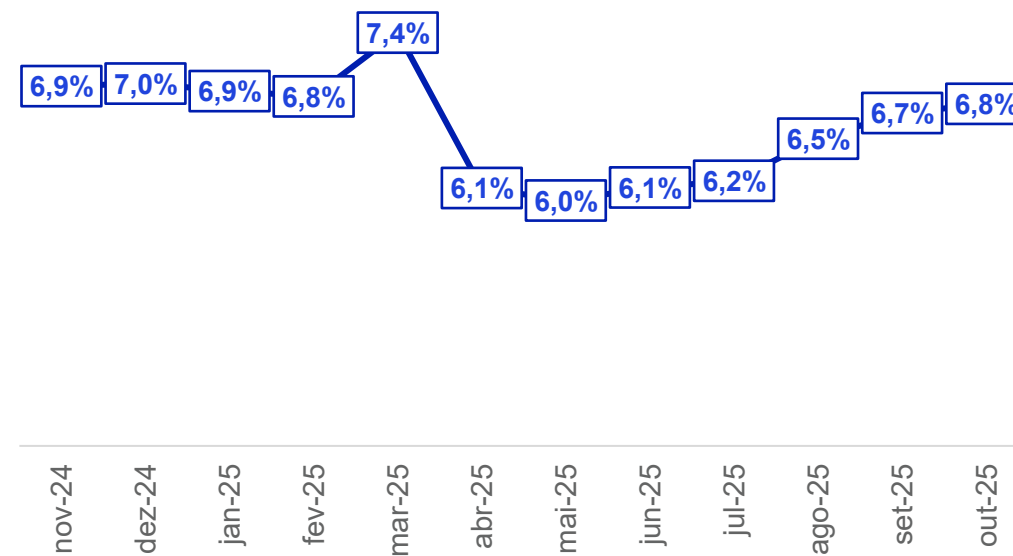
Em outubro, a obra atingiu 99,4% de avanço físico e entrou na fase de checklist geral. Brinquedos, pisos e academia ao ar livre foram concluídos, restando apenas ajustes pontuais pela construtora. Boa parte do passeio novo já foi liberado, sendo o espaço pet a área mais restrita, que passará por complementações para maior segurança e conforto. O paisagismo na área da rodovia ainda aguarda finalização, e a nova comunicação visual está instalada, em análise para ajustes. O percentual indicado de avanço acumulado se refere apenas ao escopo das áreas comuns. Foi firmado aditivo contratual com a construtora para complementar vitrines e instalações elétricas e de incêndio em lojas vagas. Com esse adicional, a obra se estenderá até o dezembro (apenas nessas áreas privativas, sem obstruir as áreas comuns), com o objetivo de deixar essas lojas preparadas para a entrada de novos locatários que poderão ocupá-las de maneira imediata.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários, com uma carteira 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)

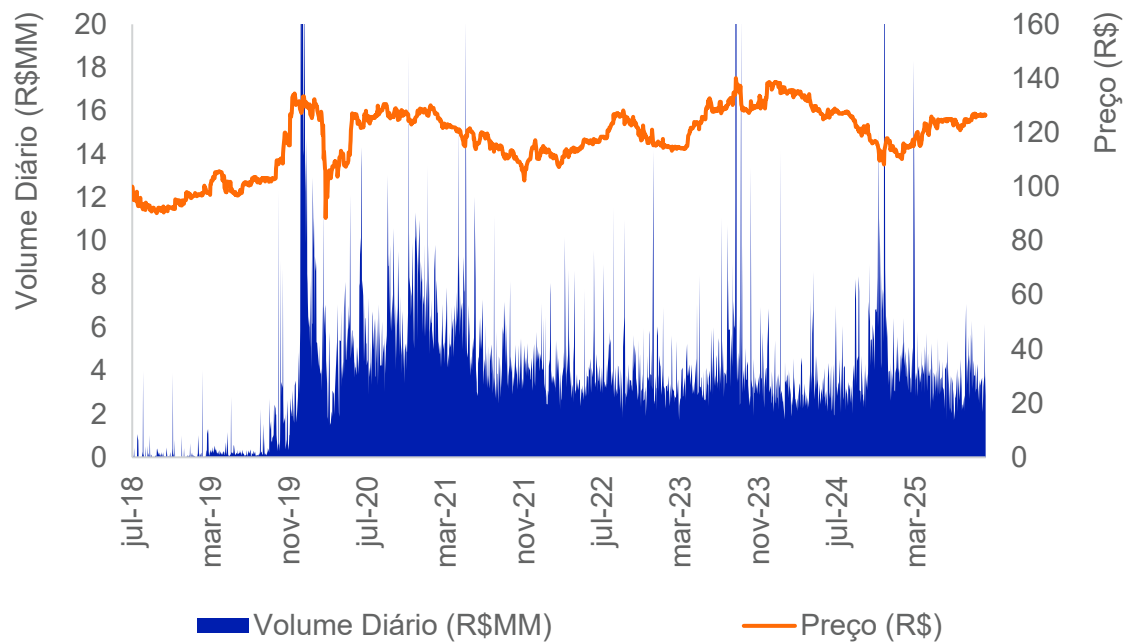


## Alocação em FII (% do PL)

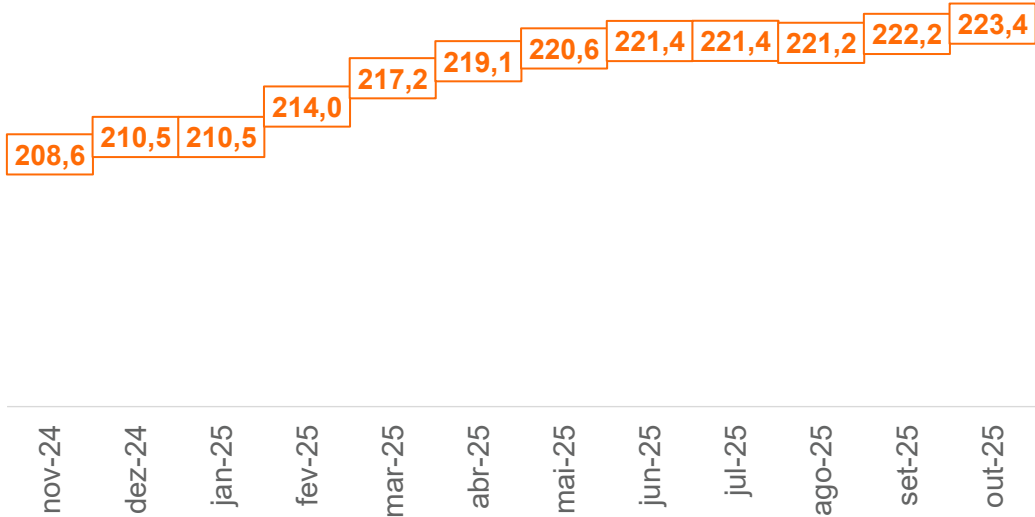


## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



|                     | Out-25 | 2025  | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ milhões)* | 3,4    | 3,8   | 4,4      |
| Giro*               | 2,6%   | 28,7% | 39,3%    |



\*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\$ 272 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**



[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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