

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Novembro 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*	Variação 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 (1/3)

Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Em complemento ao Fato Relevante de 26/09/2024 ([clique aqui](#)), informamos que, durante o mês, foram superadas as condições precedentes e recebida a segunda parcela referente à **venda do ativo Pernambucanas Campo Mourão**. O valor total de venda foi de, aproximadamente, R\$ 6,9 milhões, montante 56% superior ao investimento total. A transação gerou lucro em regime de caixa de R\$ 2,5 milhões (R\$ 0,11/cota). O Fundo já recebeu as duas primeiras parcelas, e o saldo remanescente, no valor de R\$ 3,6 milhões, será pago em 18 parcelas mensais. A partir do recebimento da segunda parcela, ocorrido em outubro, o Fundo deixou de fazer jus a receita de aluguel equivalente a R\$ 0,001/cota mensal.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,14/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,87/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi impactado de maneira não recorrente pela primeira parcela de venda da Pernambucanas Campo Mourão (R\$ 0,06/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,95/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorrerá no dia 12 de dezembro.

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 9,6 anos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 3,0 bilhões	R\$ 128,17
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 3,0 bilhões	R\$ 126,98
P/VP*	ADTV*
0,99x	R\$ 4,0 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
9,0% a.a.	8,9% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 28/11. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/3)

Novembro 2025

- 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. Já evoluímos para a fase de minuta contratual com uma nova empresa interessada na área, e a expectativa é concluir a assinatura nas próximas semanas.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 123.569 m² de ABL do portfólio do Fundo.

DESENVOLVIMENTO:

- Ao longo do mês de novembro, **a obra do ativo Passeio Dutra foi concluída**. Informações adicionais sobre esse empreendimento podem ser consultadas na seção “Obras e Desenvolvimentos ([clique aqui](#))”.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo tem atualmente **5,7% 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

100

Nº de locatários

24

ABL (m²)*

600.276

WALE*

9,6 anos

Vacância Física*

0,8%

Vacância Financeira*

0,8%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 4.561,9 /m²

Aluguel Médio do Portfólio
(Educação/Varejo)*

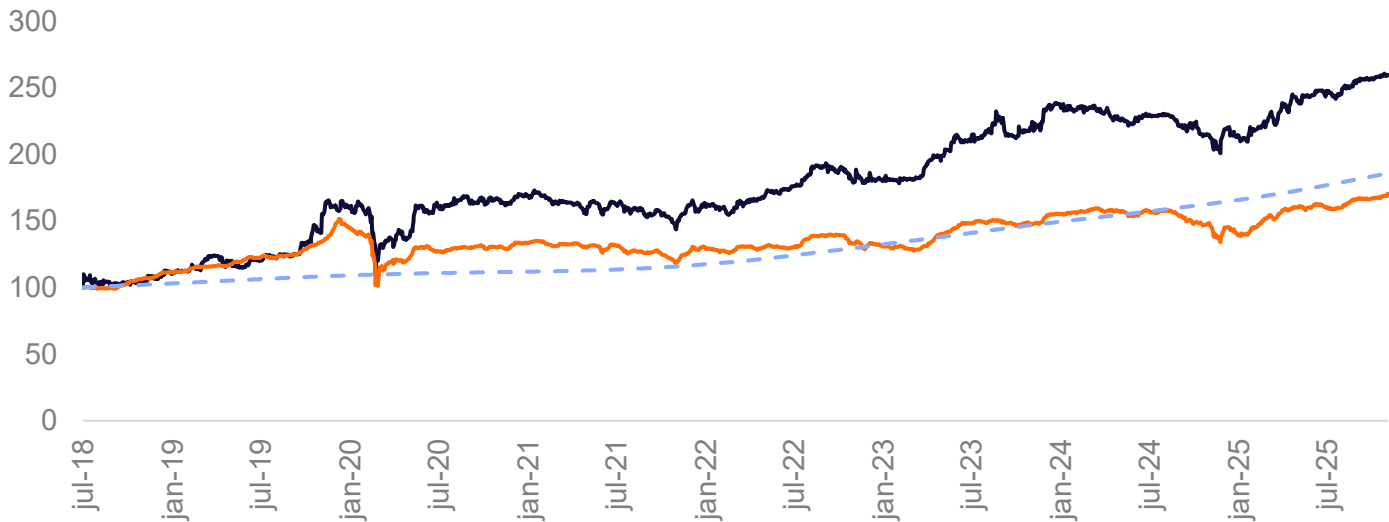
R\$ 56,66/m² / R\$ 32,15/m²

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

- No dia 28/11, o Fundo convocou Assembleia Geral Extraordinária, por meio de consulta formal, para deliberar sobre a realização da 6ª Emissão de Cotas. A emissão será conduzida sob a forma de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto na Resolução CVM nº 160. O valor inicialmente ofertado será de até R\$ 2,0 bilhões. Os recursos captados têm como finalidade a aquisição de ativos alinhados à estratégia do Fundo, além de atender obrigações financeiras e constituir reserva de caixa. Para mais informações consulte o [Edital de Convocação](#) e a [Proposta do Administrador](#).

Performance

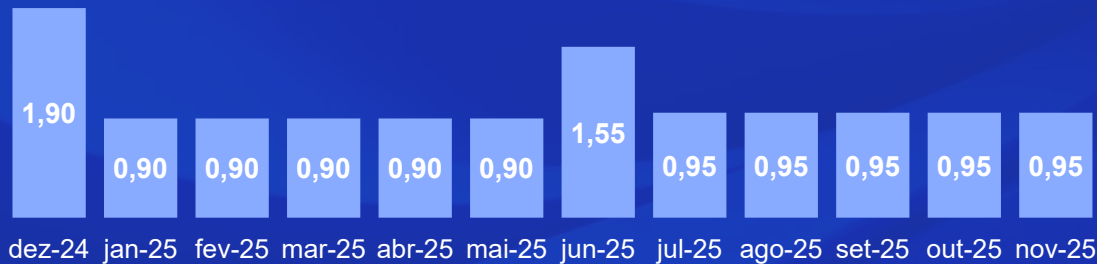
PATRIA



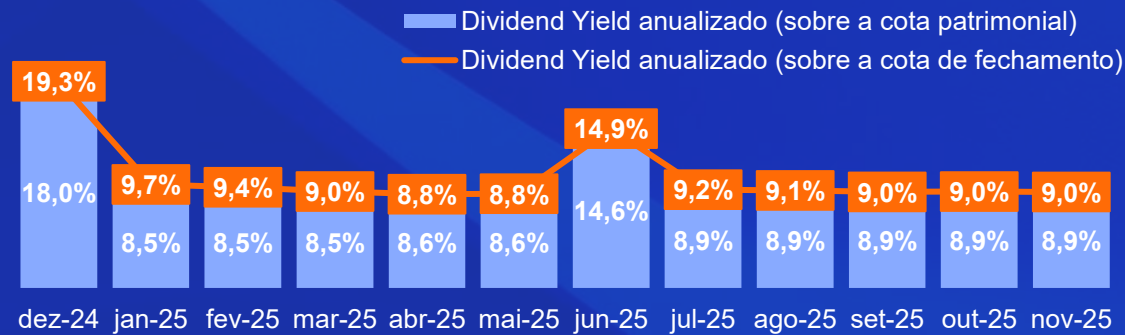
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU111 ¹	1,2%	18,7%	159,7%	14,0%
IFIX	1,9%	17,5%	70,5%	7,6%
CDI Bruto	1,1%	13,0%	85,7%	8,9%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,06



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.

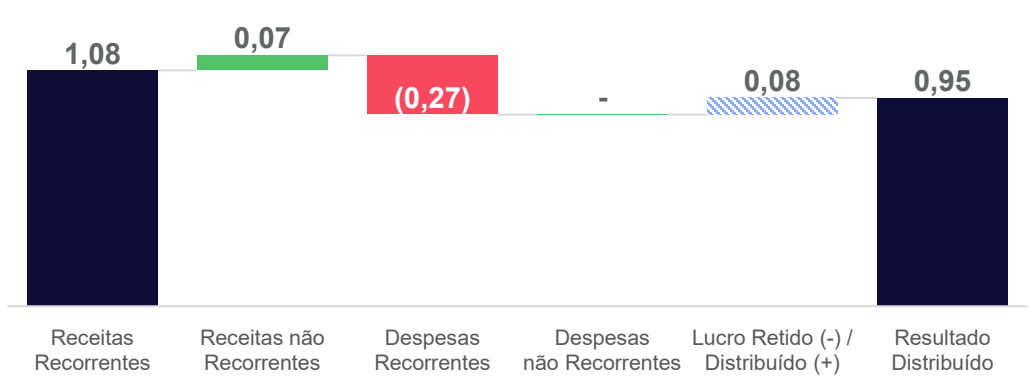
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

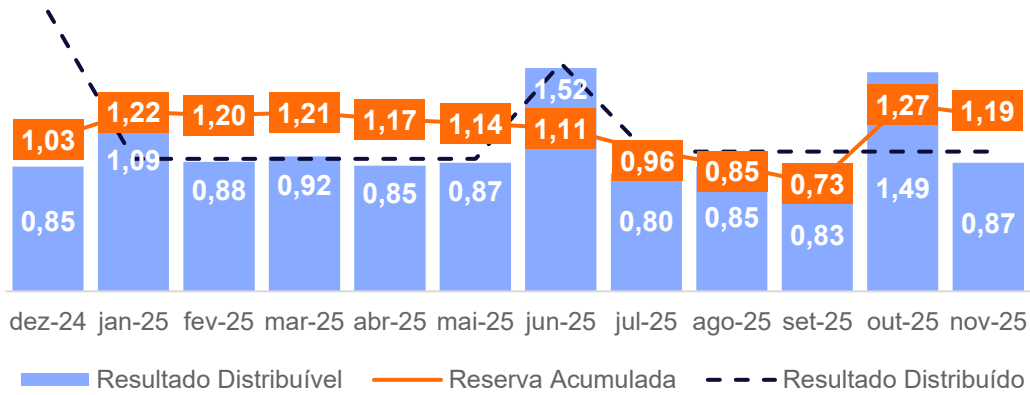
	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	22.256.371	0,96	240.726.986	262.248.788
Receitas Mobiliárias*	3.009.253	0,13	47.013.438	49.531.151
Receitas Extraordinárias	1.338.692	0,06	26.861.938	27.301.159
Receitas - Total	26.604.316	1,14	314.602.362	339.081.098
Despesas Imobiliárias*	(119.579)	(0,01)	(1.259.559)	(1.342.511)
Despesas Operacionais*	(4.673.602)	(0,20)	(41.500.600)	(44.846.385)
Despesas Financeiras*	(1.500.946)	(0,06)	(17.066.742)	(18.444.036)
Despesas - Total	(6.294.127)	(0,27)	(59.826.900)	(64.632.931)
Resultado Distribuível*	20.310.189	0,87	254.775.462	274.448.167
Resultado Distribuído	22.076.123	0,95	250.970.659	295.122.905

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



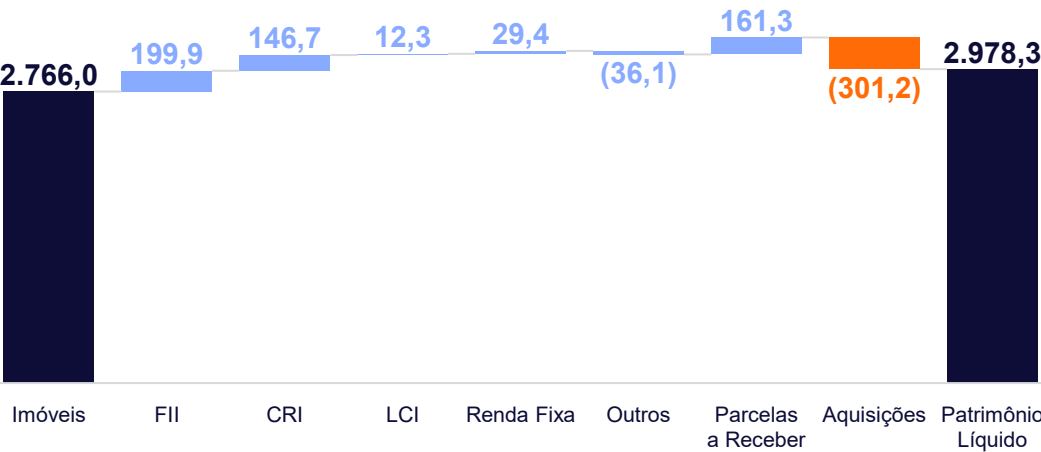
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 301 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	(40,7)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(74,9)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(74,4)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(20,7)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Olinda II	(19,6)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfólio SPVJ11	(11,4)	(link)
	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,4)	(link)
Total (+ de 12 meses)			(262,4)	

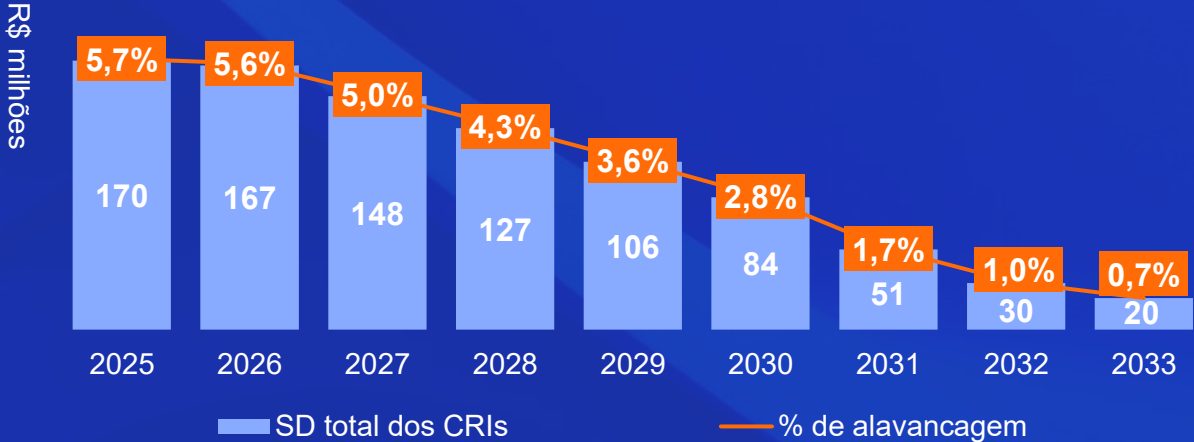
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto (12m)	50,2	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços (12m)	3,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Campo Mourão	3,6	
Total (até 12 meses)			57,3	
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto (+12m)	100,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços (+12m)	3,5	(link)
Total (+ de 12 meses)			104,0	

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

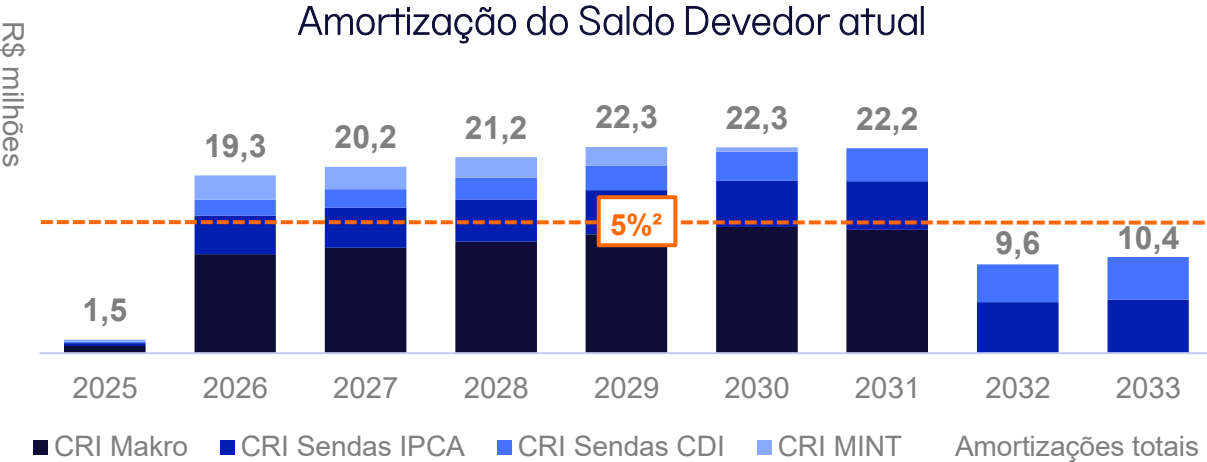
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 5,7% 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.



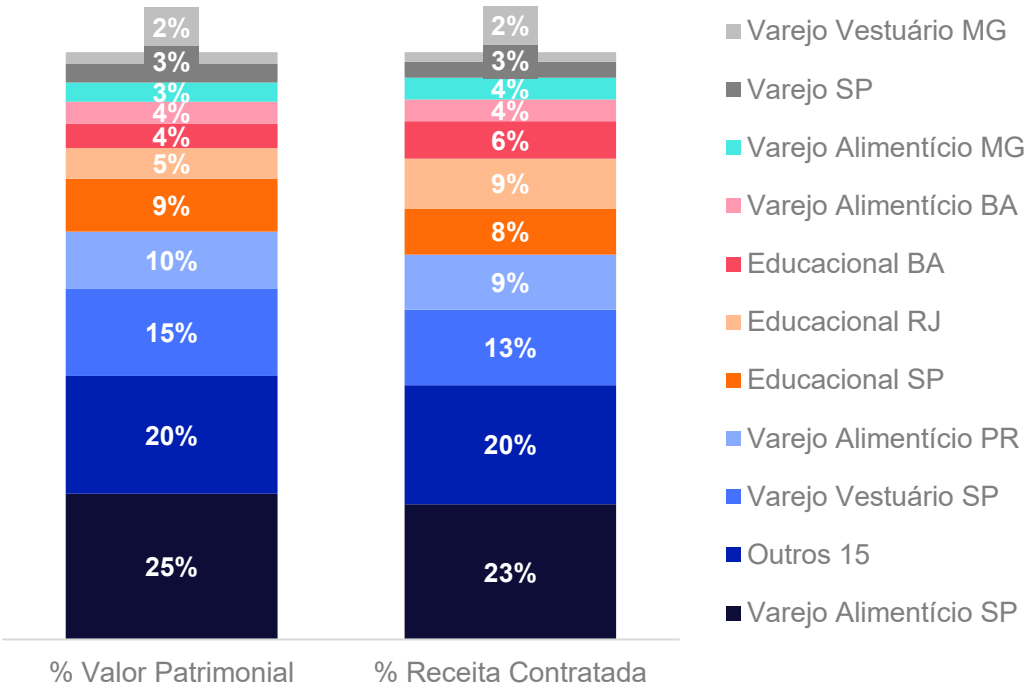
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	74,9	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	45,3	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,1	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	20,7	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

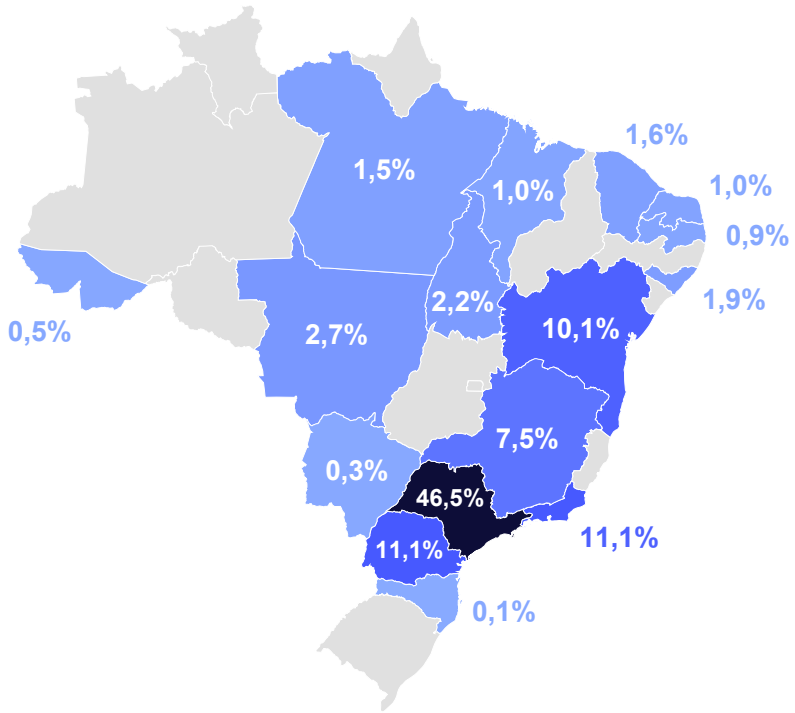


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



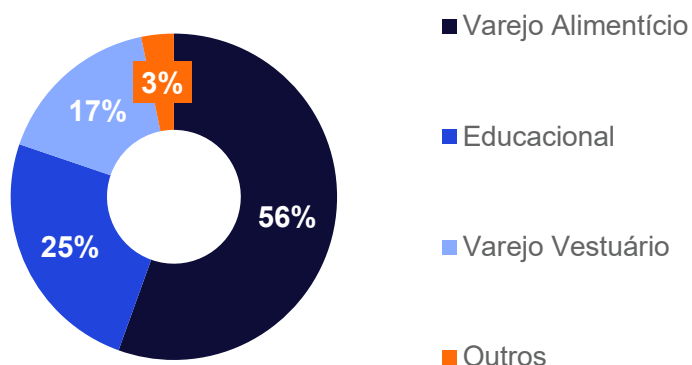
Distribuição Geográfica



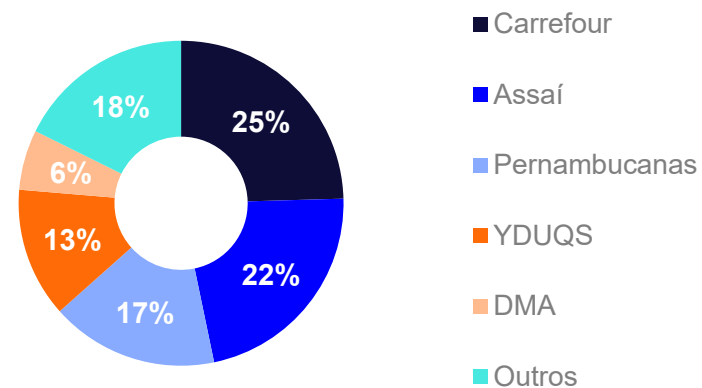
Portfólio com **100 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

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

Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



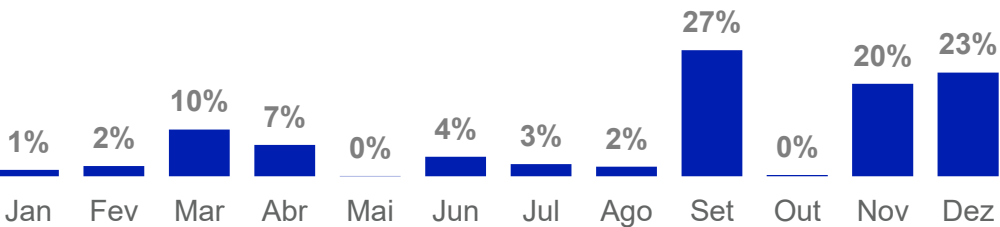
Alocação Natureza dos Contratos*



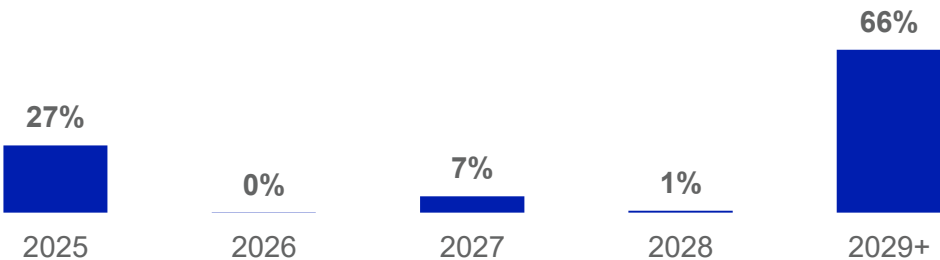
Alocação por Indexador



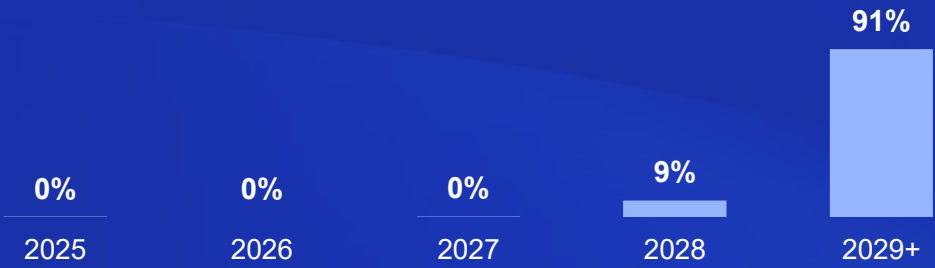
Mês de Reajuste



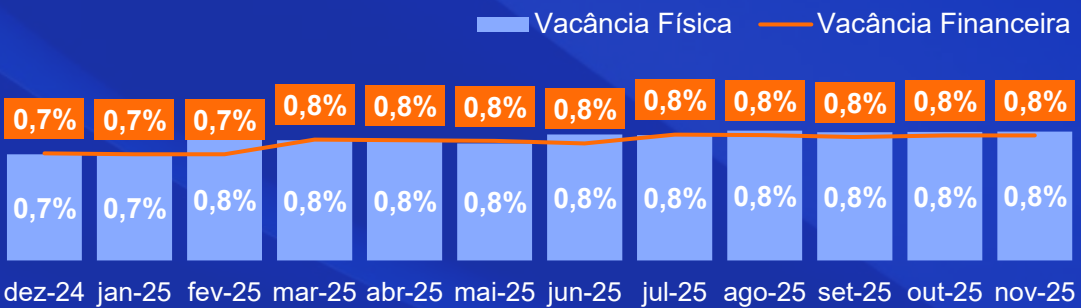
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos¹ (4/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

#	Ativo	Setor	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,3	4,84%
2	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	8,8	4,42%
3	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	8,8	4,19%
4	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	3,0	4,11%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,5	3,57%
6	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	8,8	3,25%
7	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	8,8	3,24%
8	Dutra 107	Outros	100%	21.482	22,7%	0,0	3,17%
9	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	14,0	3,06%
10	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	8,8	2,83%
11	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	5,9	2,70%
12	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	8,8	2,68%
13	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	15,7	2,63%
14	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,5	2,57%
15	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	14,0	2,40%
16	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	8,8	2,40%
17	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	14,0	2,26%
18	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	14,0	2,25%
19	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	8,8	2,18%
20	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	14,0	1,87%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,3	1,78%

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

Carteira de Ativos¹ (5/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

PATRIA

#	Ativo	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%	8,8	1,63%
23	Loja Assaí Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	14,5	1,54%
24	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	14,0	1,52%
25	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	14,0	1,49%
26	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	12,1	1,41%
27	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,2	1,29%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,3	1,15%
29	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	10,9	1,08%
30	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	10,9	1,04%
31	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	8,9	1,03%
32	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	16,0	0,95%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,3	0,87%
34	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	13,3	0,84%
35	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,6	0,80%
36	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	8,9	0,80%
37	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,4	0,79%
38	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,2	0,73%
39	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	34,1	0,69%
40	Pernambucas Tatui	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	10,9	0,64%
41	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,3	0,63%
42	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,2	0,63%

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

Carteira de Ativos¹ (6/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

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%	14,2	0,63%
44	Pernambucanas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	10,9	0,62%
45	Pernambucanas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	10,9	0,60%
46	Pernambucanas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	8,9	0,59%
47	Pernambucanas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	10,9	0,52%
48	Pernambucanas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	10,9	0,43%
49	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	14,9	0,43%
50	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	10,9	0,43%
51	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	10,9	0,43%
52	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,6	0,42%
53	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	10,9	0,42%
54	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	10,9	0,42%
55	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	10,9	0,40%
56	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Eliseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	14,9	0,40%
57	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	10,9	0,40%
58	Pernambucanas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	10,9	0,40%
59	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	10,9	0,39%
60	Pernambucanas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	10,9	0,37%
61	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	10,9	0,34%
62	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	14,9	0,34%
63	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	4,9	0,33%

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

Carteira de Ativos¹ (7/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

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%	8,9	0,31%
65	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	10,9	0,31%
66	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	10,9	0,30%
67	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	8,9	0,29%
68	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	10,9	0,28%
69	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	12,9	0,25%
70	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	8,9	0,25%
71	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	10,9	0,24%
72	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	10,9	0,24%
73	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	6,9	0,22%
74	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	12,9	0,22%
75	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	8,9	0,21%
76	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	6,9	0,21%
77	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	6,9	0,21%
78	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	6,9	0,18%
79	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	12,9	0,18%
80	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	6,9	0,16%
81	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	10,9	0,16%
82	Pernambucanas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	12,9	0,16%
83	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	6,9	0,15%
84	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	4,9	0,15%

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

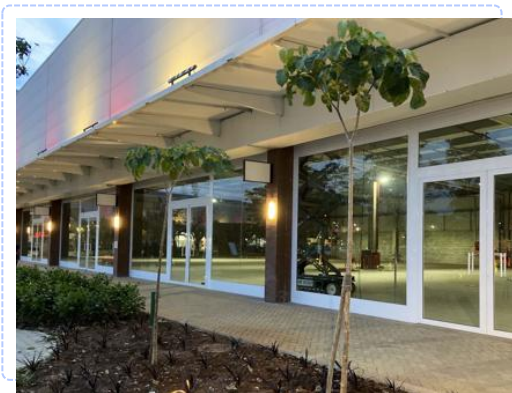
Carteira de Ativos¹ (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➡



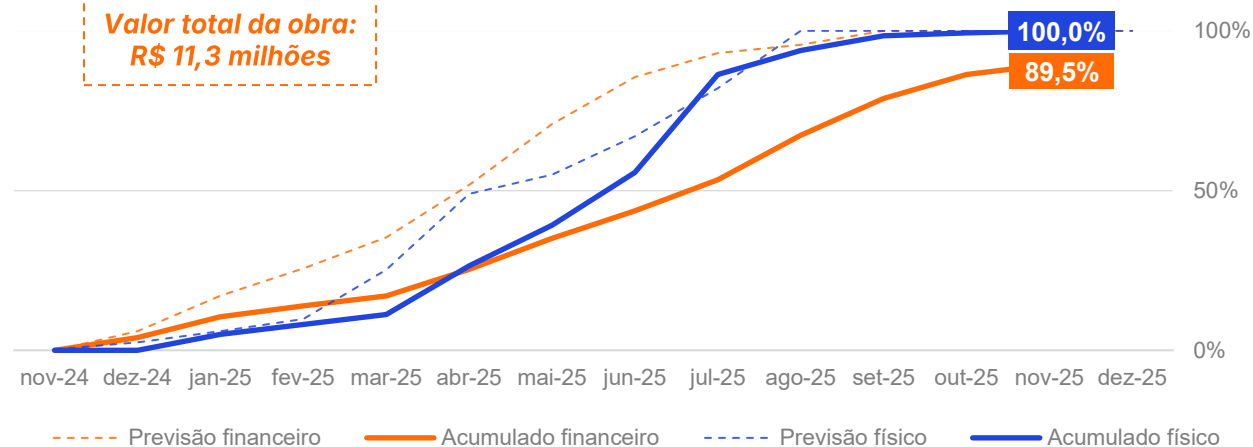
#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	6,9	0,15%
86	Pernambucanas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	14,9	0,15%
87	Pernambucanas Guaira	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	4,9	0,15%
88	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	4,9	0,14%
89	Pernambucanas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	14,9	0,14%
90	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	6,9	0,14%
91	Pernambucanas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	4,9	0,13%
92	Pernambucanas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	10,9	0,13%
93	Pernambucanas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	10,9	0,13%
94	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	4,9	0,13%
95	Pernambucanas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	14,9	0,13%
96	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	4,9	0,12%
97	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	4,9	0,12%
98	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	4,9	0,10%
99	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	4,9	0,10%
100	Pernambucanas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	10,9	0,08%
			Total	600.276	0,8%	9,6	100%

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

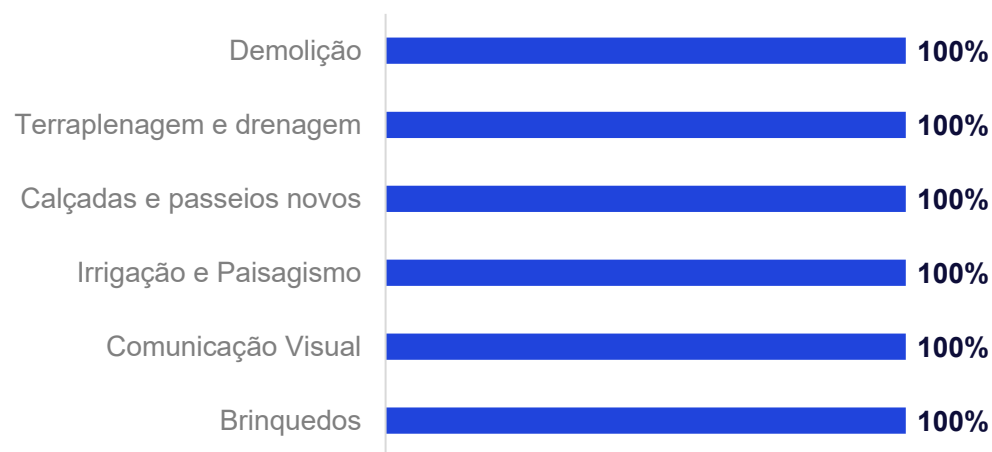


Curva de fluxo - Financeiro da obra

Valor total da obra:
R\$ 11,3 milhões



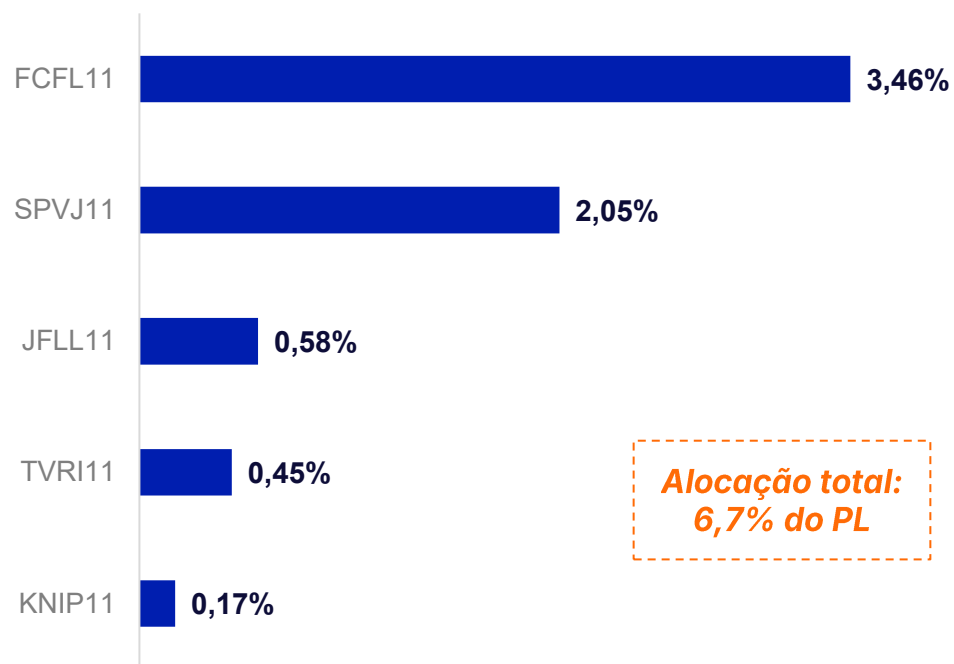
Evolução de obra



Ao longo do mês de novembro, as áreas comuns do complexo permaneceram em etapa de checklist. O avanço físico encontra-se em 100% dado que as pendências são muito pontuais e as áreas estão liberados para acesso geral do público - inclusive, ocorreu um evento no empreendimento durante o mês e a área do parquinho foi liberada para os visitantes. O único trecho da área comum não liberado ainda é do "espaço pet", pois estão sendo finalizadas suas correções. A desmobilização total da obra ocorrerá no meio de dezembro com a finalização das áreas privativas. As lojas vagas que passaram pela execução de vitrines e instalações estão em fase de finalização e, com isso, o empreendimento deixará de ter a imagem de imóvel em obras para quem passeia pelo local.

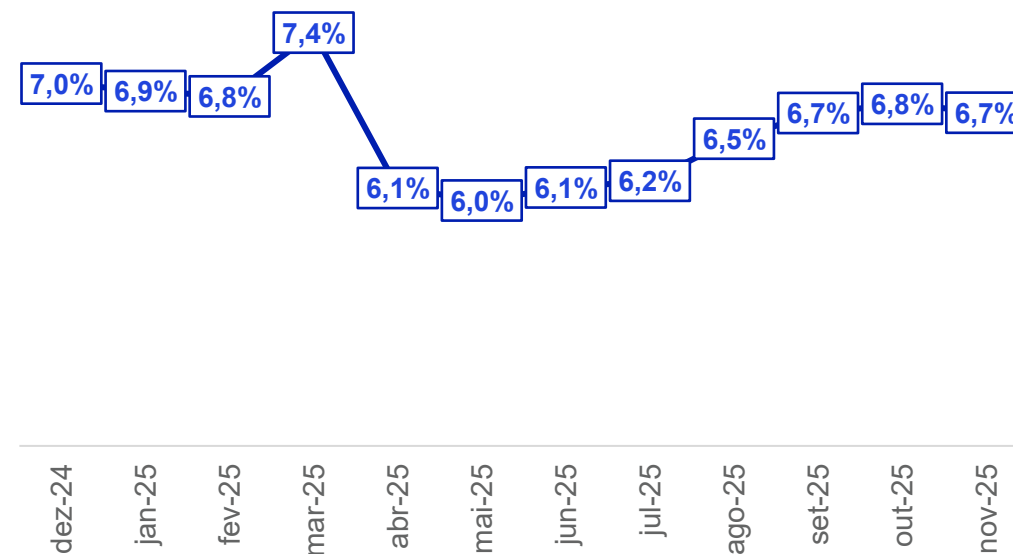
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários, com uma carteira composta de 5 FIs. As principais posições se encontram em FCFL11 e SPVJ11, ambos fundos monoativos, um representado por uma empreendimento educacional locado ao Insper e outro um complexo de varejo locado principalmente para o Assaí, respectivamente.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

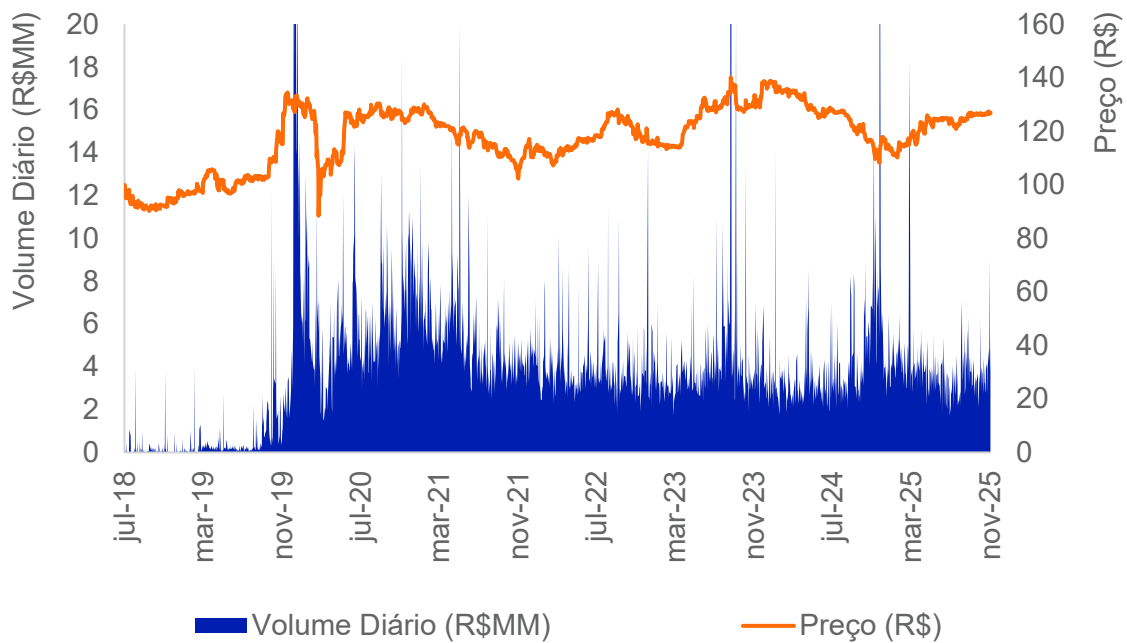


**Alocação total:
6,7% do PL**

Alocação em FII (% do PL)

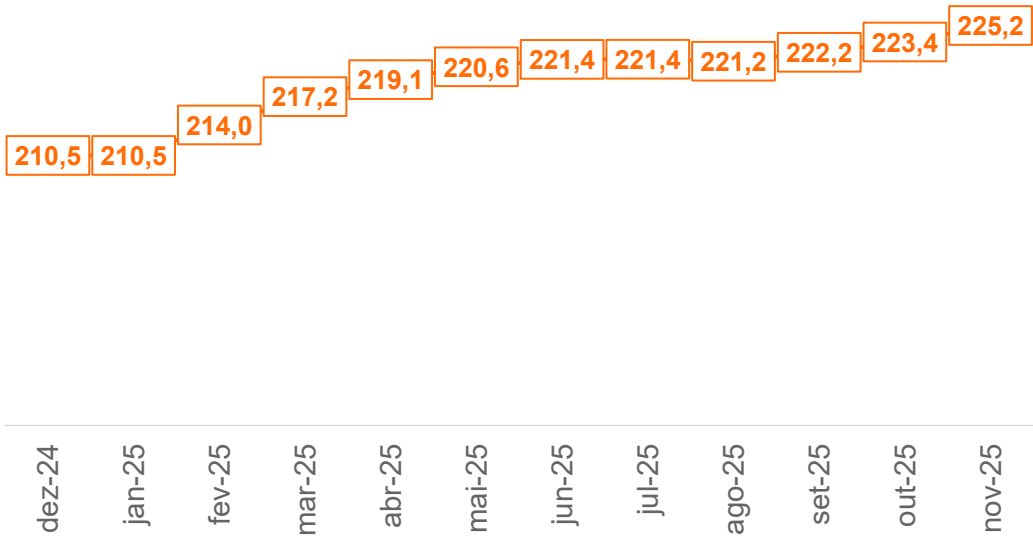


Liquidez



	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	4,0	3,8	4,3
Giro*	2,6%	31,3%	37,7%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 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



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