

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Dezembro 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](#)



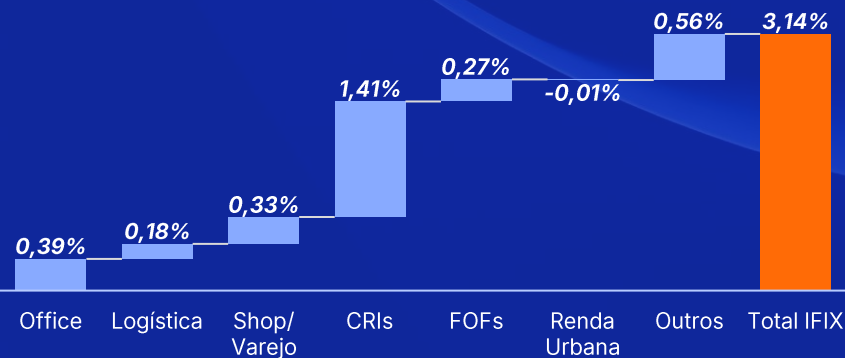
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão (1/4)

Dezembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES NO PORTFÓLIO:

- Em 23/12/2025, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que concluiu a **venda do ativo Pernambucanas Araguari**. O valor total de venda foi de R\$ 10,2 milhões, montante 21% superior ao investimento total. A transação irá gerar lucro em regime de caixa de R\$ 1,8 milhões (R\$ 0,08/cota). Até o recebimento da segunda parcela, o ativo permanece na carteira e o Fundo segue recebendo integralmente a receita de aluguel.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,63/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,38/cota**. Neste mês, os principais eventos não recorrentes que impactaram o resultado do Fundo foram: (i) segunda parcela da venda do ativo Santo Alberto (R\$ 0,46/cota), (ii) resultado da venda de ativos mobiliários (R\$ 0,12/cota) e (iii) amortização do FII JFLL11 (R\$ 0,03/cota).
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 1,45/cota**, refletindo um acréscimo pontual ao final do semestre, a fim de respeitar a regulamentação vigente de 95% do lucro caixa auferido no semestre. O pagamento ocorrerá no dia 15 de janeiro.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não **houve movimentações de locatários** 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 9,5 anos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 3,0 bilhões	R\$ 129,41
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 2,9 bilhões	R\$ 126,11
P/VP*	ADTV*
0,97x	R\$ 5,7 milhões
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
13,8% a.a.	13,4% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/12. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/4)

PATRIA

Dezembro 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 134.991 m² de ABL do portfólio do Fundo.

DESENVOLVIMENTO:

- 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 **5,8% 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](#)).

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

- Em 16/12, o Fundo divulgou Termo de Apuração da AGE ([clique aqui](#)), na qual foi aprovada a proposta da 6ª Emissão de Cotas. Essa iniciativa tem como propósito fortalecer a estrutura de capital do Fundo, viabilizar novas aquisições estratégicas e ampliar a diversificação do portfólio, alinhando-se ao plano de crescimento e à geração de valor para os cotistas.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

100

Nº de locatários

24

ABL (m²)*

600.276

WALE*

9,5 anos

Vacância Física*

0,8%

Vacância Financeira*

0,8%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 4.541,9 /m²

Aluguel Médio do Portfólio
(Educação/Varejo)*

R\$ 57,01/m² / R\$ 32,50/m²

2º Semestre de 2025:

O Fundo avançou de forma consistente em sua estratégia de desinvestimento, focada na venda de lojas pontuais em diferentes regiões do país, sempre priorizando cap rates atrativos. Durante o semestre, foram concluídas as vendas das Pernambucanas Poços de Caldas, Machado, Araguari e Campo Mourão. Essas operações reforçam a disciplina alocativa e a capacidade da gestão em executar o plano estratégico de forma eficiente, mesmo em um ambiente macroeconômico mais desafiador.

Próximos passos: A única vacância remanescente do portfólio está no ativo Dutra 107, cuja obra foi concluída no último tri. As lojas já estão em processo de comercialização e seguimos confiantes na locação integral do ativo em 2026. Conforme as premissas do relatório de junho de 2025 ([clique aqui](#)), nossa previsão era de um resultado de R\$ 0,99/cota ao mês no 2S25. Ultrapassamos essa previsão, chegando a uma média de R\$ 1,04/cota, como mostra a tabela a seguir.

(R\$/cota)	1S2025	Realizado 2S2025	Previsto 2S2025	Projeção 1S2026
Recorrente	0,87	▲ 0,91	0,90	0,86
Não recorrente	0,15	▲ 0,13	0,09	0,09
Resultado	1,02	▲ 1,04	0,99	0,95
Distribuição	1,01	1,03		

Dada a perspectiva de resultados do primeiro semestre de 2026, nossa visão é de que o **patamar de rendimentos recorrentes do Fundo deve se manter em R\$ 0,95/cota**.

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

Com o encerramento do ano fiscal, os **ativos imobiliários do Fundo foram reavaliados a valor de mercado** (valor justo) em dezembro de 2025 pela Colliers, mesma empresa responsável pela última reavaliação. O resultado indicou **valorização média de 1,6%** em relação aos valores contábeis de 28/11/2025. Essa variação reflete a resiliência do portfólio, mesmo diante de um cenário macroeconômico desafiador. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, por ordem decrescente de variação:

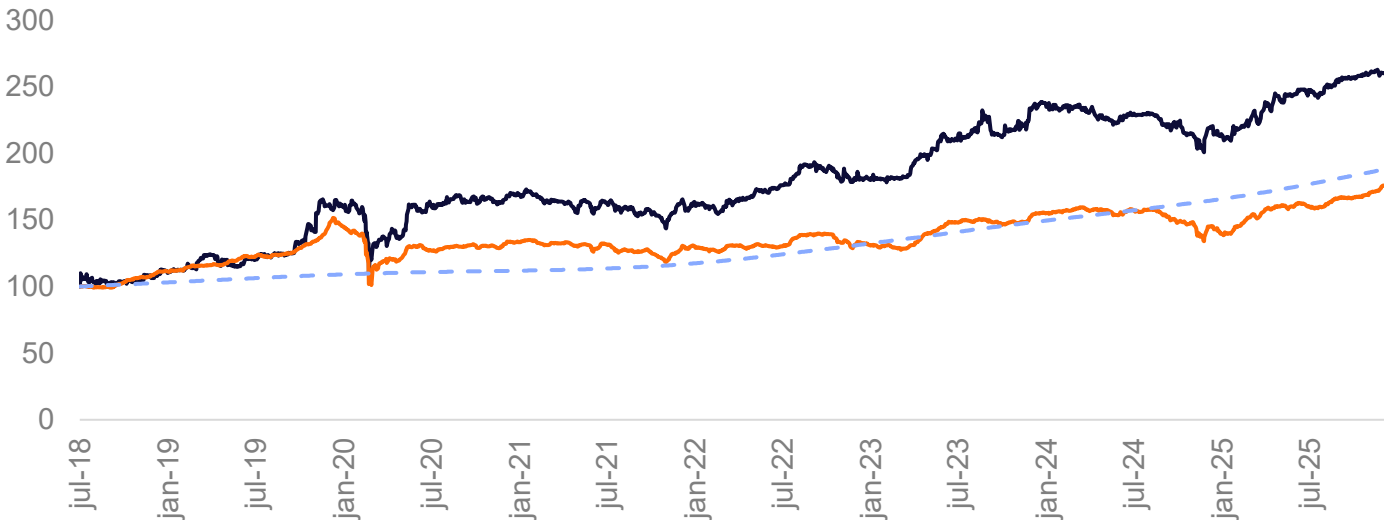
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

- **Paulista 2.000 (+27,0%), Colégio POP (+19,6%) e Escola Parque (+14,6%):** Os ativos estavam marcados pelo custo de aquisição, já que foram adquiridos na última emissão de cotas do Fundo.
- **Vila Leopoldina (+6,5%):** Redução no cap rate projetado para venda futura, refletindo menor taxa de capitalização e maior valor presente do ativo.
- **IBMEC (-4,5%):** Aumento na taxa de desconto aplicada ao fluxo do contrato, em função do cenário macroeconômico mais desafiador.

Imóvel	Novembro 25 (R\$MM)	Dezembro 25 (R\$MM)	R\$/m² Dezembro 25	% Variação
Paulista 2.000	74,7	95,0	15.594	27,0%
Colégio POP	11,7	14,0	3.301	19,6%
Escola Parque	35,7	40,9	7.319	14,6%
Vila Leopoldina	98,9	105,3	4.517	6,5%
Portfólio SPVJ	643,9	681,1	4.757	5,8%
Una Aimorés	49,3	51,7	5.309	4,8%
Angélica	38,9	40,4	3.757	3,7%
Salvador	113,7	115,6	2.798	1,7%
Portfólio Makro	194,4	197,7	2.563	1,7%
Dutra 107	86,9	86,2	4.013	-0,8%
Portfólio Pernambucanas	541,2	535,2	7.319	-1,1%
Portfólio WMB (Carrefour)	742,0	720,0	4.401	-3,0%
IBMEC	134,0	127,9	12.740	-4,5%
Total	2.765,3	2.810,7	4.682	1,6%

Performance

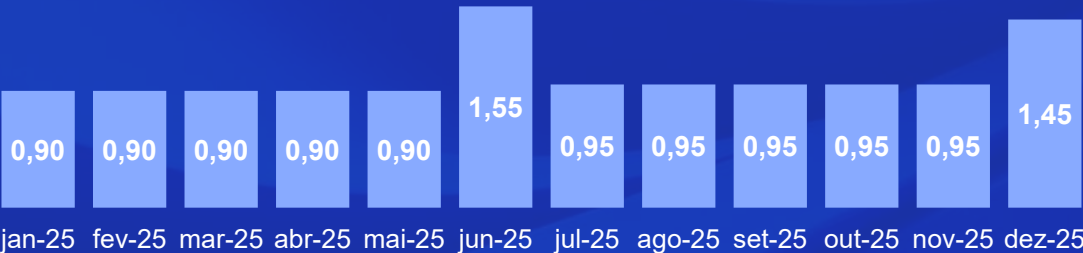
PATRIA



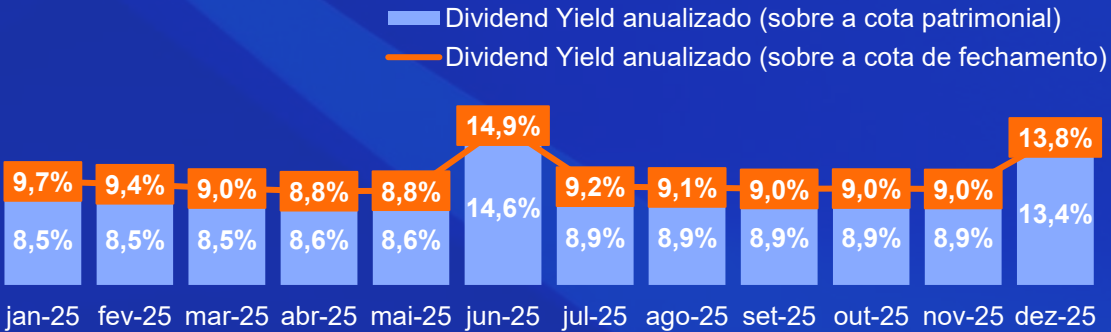
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU111 ¹	0,1%	18,8%	159,8%	13,9%
IFIX	3,1%	21,1%	75,9%	8,0%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	87,9%	9,0%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,02



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\$)

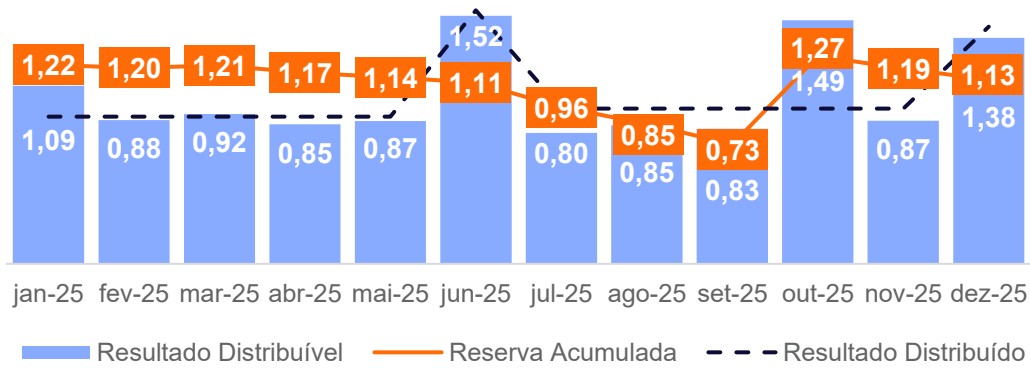
	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	21.239.846	0,91	261.966.832	261.966.832
Receitas Mobiliárias*	4.464.772	0,19	51.478.210	51.478.210
Receitas Extraordinárias	12.225.140	0,53	39.087.078	39.087.078
Receitas - Total	37.929.758	1,63	352.532.120	352.532.120
Despesas Imobiliárias*	(298.881)	(0,01)	(1.558.439)	(1.558.439)
Despesas Operacionais*	(3.988.423)	(0,17)	(45.489.023)	(45.489.023)
Despesas Financeiras*	(1.557.732)	(0,07)	(18.624.474)	(18.624.474)
Despesas - Total	(5.845.036)	(0,25)	(65.671.936)	(65.671.936)
Resultado Distribuível*	32.084.722	1,38	286.860.184	286.860.184
Resultado Distribuído	33.695.135	1,45	284.665.794	284.665.794

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



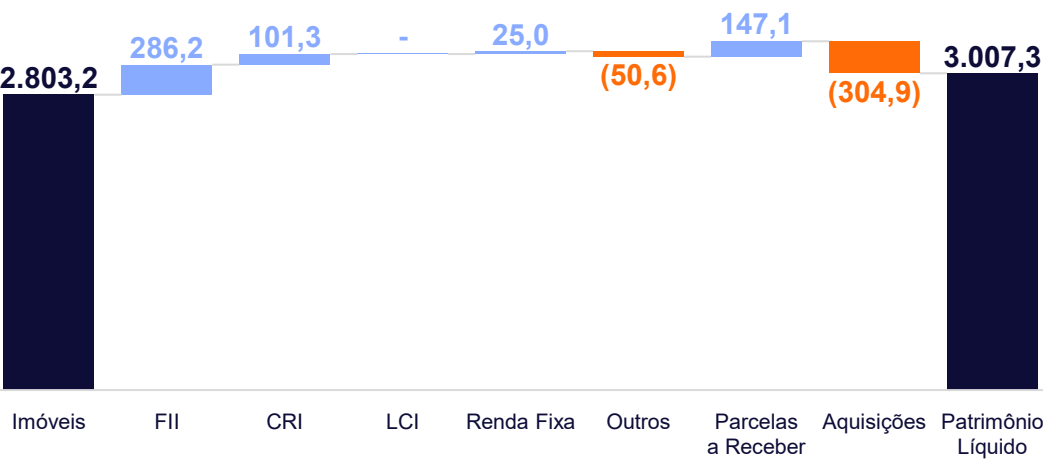
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 305 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	(40,6)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(77,5)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(76,0)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(20,4)	(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)			(266,0)	

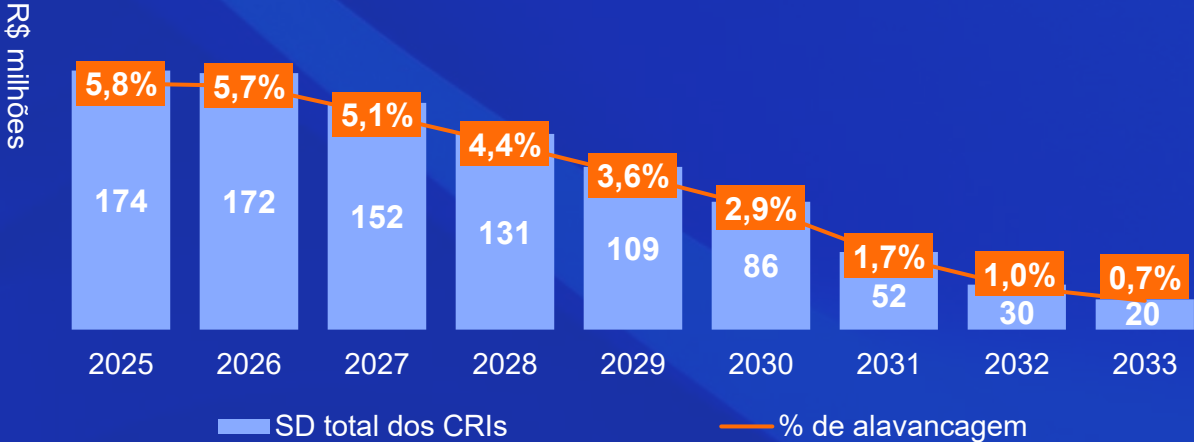
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto	25,3	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços	3,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Campo Mourão	3,6	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Araguari	4,0	(link)
Total (até 12 meses)			36,4	
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto	101,2	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços	3,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Araguari	6,0	(link)
Total (+ de 12 meses)			110,7	

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

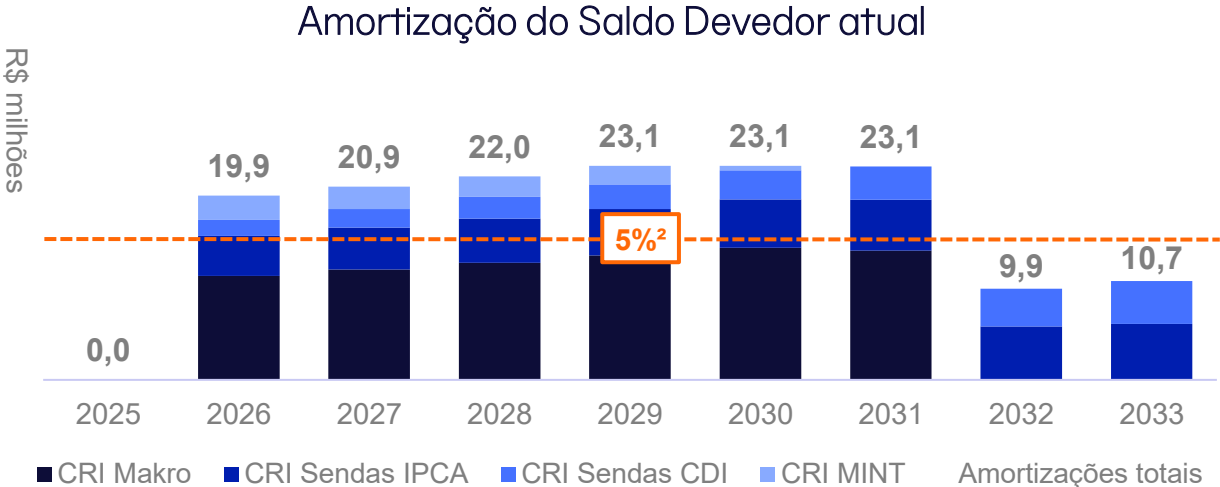
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 5,7% de alavancagem no início de 2026 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.



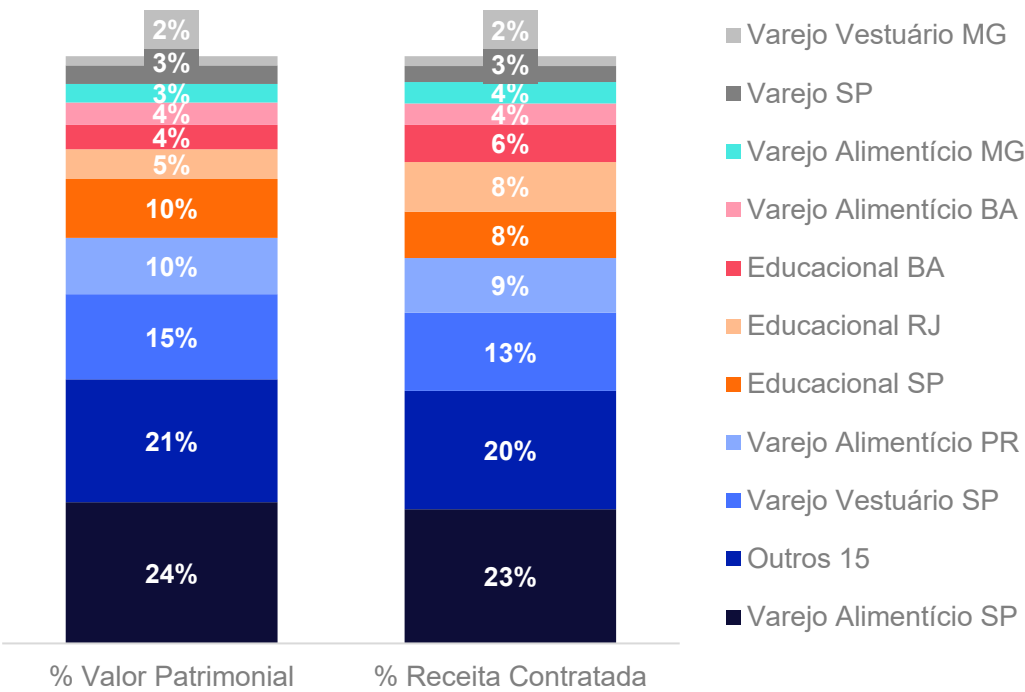
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	77,5	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	47,0	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	29,0	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	20,4	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

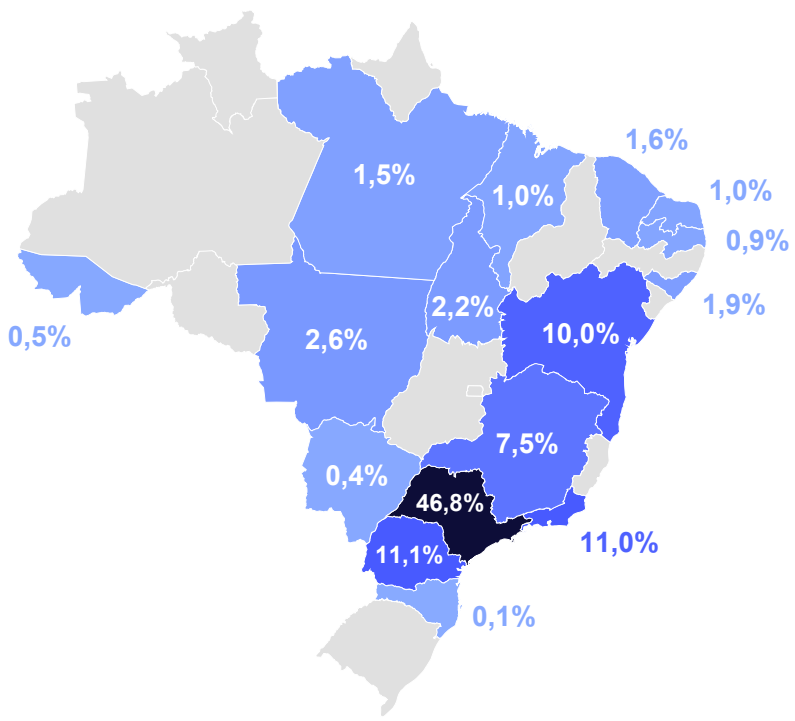


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



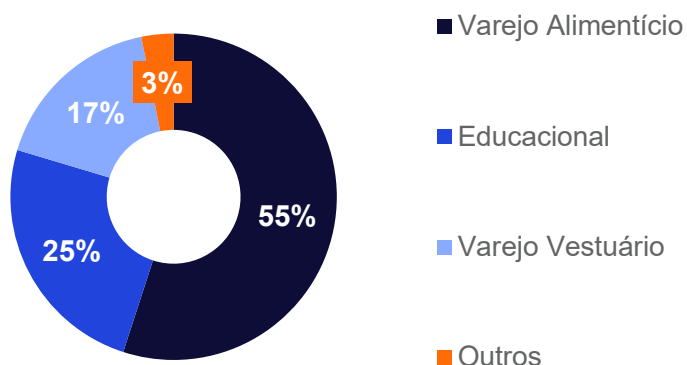
Distribuição Geográfica



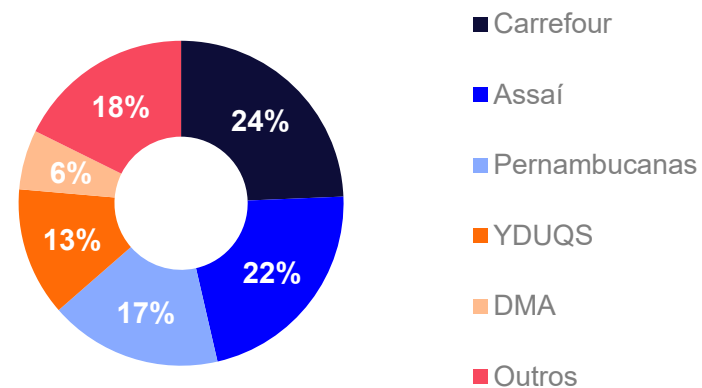
Portfólio com **100 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

*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*

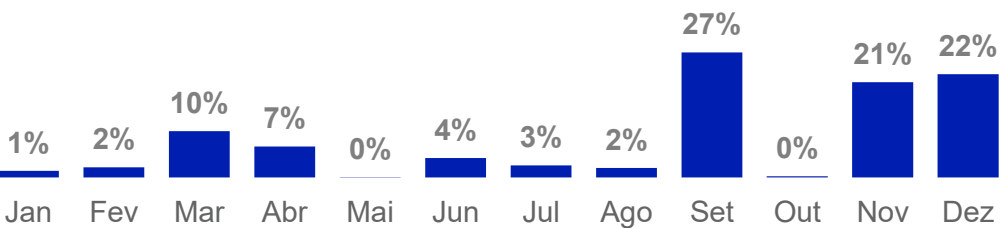


Alocação por Indexador

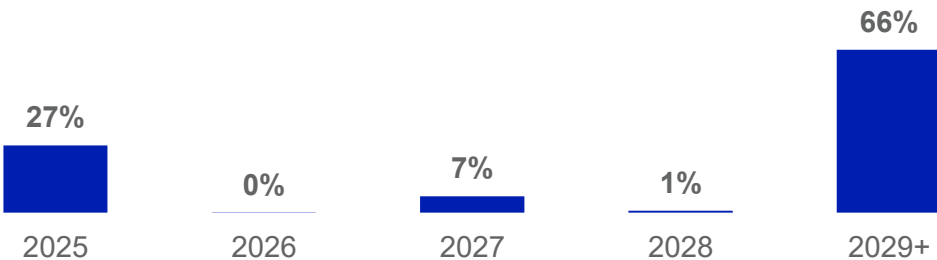


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

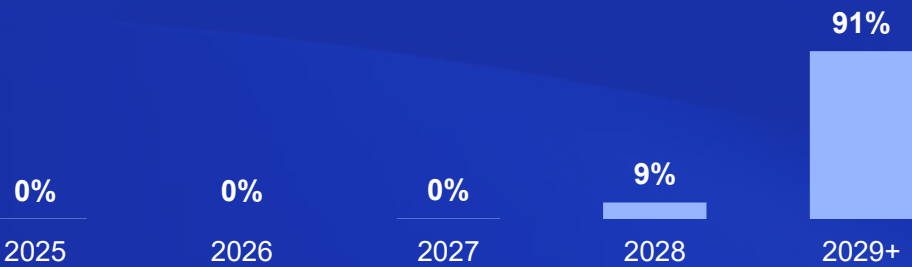
Mês de Reajuste



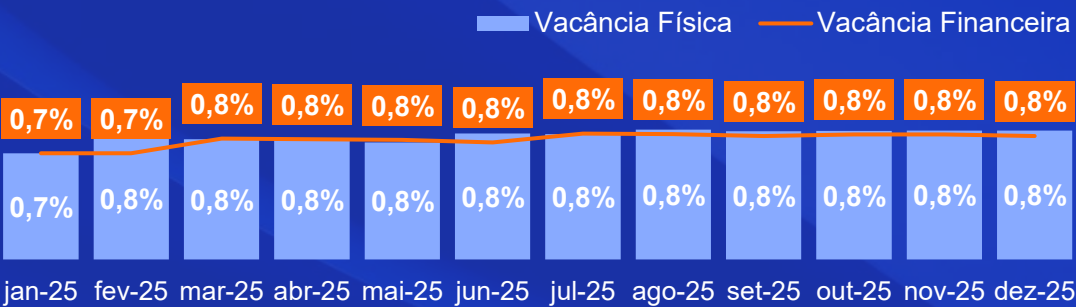
Concentração das Revisionais*



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	Sector	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,2	4,56%
2	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	2,9	4,12%
3	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	8,7	4,01%
4	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	8,7	3,85%
5	Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,5	3,75%
6	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	8,7	3,43%
7	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	5,8	3,39%
8	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	13,9	3,15%
9	Dutra 107	Outros	100%	21.482	22,7%	0,0	3,15%
10	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	8,7	3,10%
11	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	15,7	2,82%
12	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,4	2,77%
13	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	8,7	2,70%
14	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	8,7	2,58%
15	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	13,9	2,44%
16	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	13,9	2,35%
17	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	13,9	2,28%
18	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	8,7	2,19%
19	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	13,9	2,03%
20	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	8,7	2,02%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	4,2	1,84%

*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 detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
22	Loja Sam's Club Granja Viana	Varejo Alimentício	100%	24.235	0,0%	8,7	1,81%
23	Loja Assaí Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	14,4	1,67%
24	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	13,9	1,59%
25	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	13,9	1,58%
26	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,2	1,46%
27	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	12,0	1,44%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,3	1,20%
29	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	8,8	1,13%
30	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	10,9	1,03%
31	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	15,9	1,00%
32	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	10,9	0,98%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,3	0,92%
34	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	8,8	0,87%
35	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,5	0,82%
36	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,4	0,80%
37	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	34,0	0,69%
38	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,3	0,67%
39	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,2	0,66%
40	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,2	0,66%
41	Pernambucas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	8,8	0,64%
42	Loja Mineirão Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	13,3	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 Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,1	0,61%
44	Pernambucas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	10,9	0,59%
45	Pernambucas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	10,9	0,56%
46	Pernambucas Tatuí	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	10,9	0,55%
47	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,5	0,50%
48	Pernambucas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	10,9	0,49%
49	Pernambucas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	10,8	0,45%
50	Pernambucas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	14,8	0,45%
51	Pernambucas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	10,8	0,44%
52	Pernambucas Ribeirão Preto - Campos Eliseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	14,8	0,43%
53	Pernambucas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	10,8	0,42%
54	Pernambucas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	10,9	0,41%
55	Pernambucas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	10,9	0,38%
56	Pernambucas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	10,9	0,37%
57	Pernambucas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	10,9	0,36%
58	Pernambucas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	10,9	0,35%
59	Pernambucas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	14,8	0,35%
60	Pernambucas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	10,8	0,32%
61	Pernambucas Itu	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	10,9	0,32%
62	Pernambucas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	4,9	0,31%
63	Pernambucas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	10,9	0,30%

*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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
64	Pernambucanas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	8,9	0,29%
65	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	10,9	0,29%
66	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	8,9	0,27%
67	Pernambucanas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	12,8	0,26%
68	Pernambucanas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	10,9	0,26%
69	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	8,9	0,24%
70	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	10,9	0,23%
71	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	10,9	0,23%
72	Pernambucanas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	12,8	0,23%
73	Pernambucanas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	8,8	0,22%
74	Pernambucanas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	6,9	0,21%
75	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	6,9	0,21%
76	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	6,9	0,21%
77	Pernambucanas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	12,8	0,19%
78	Pernambucanas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	6,9	0,17%
79	Pernambucanas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	12,8	0,17%
80	Pernambucanas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	6,9	0,16%
81	Pernambucanas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	14,8	0,16%
82	Pernambucanas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	10,9	0,15%
83	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	4,9	0,14%
84	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	6,9	0,14%

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

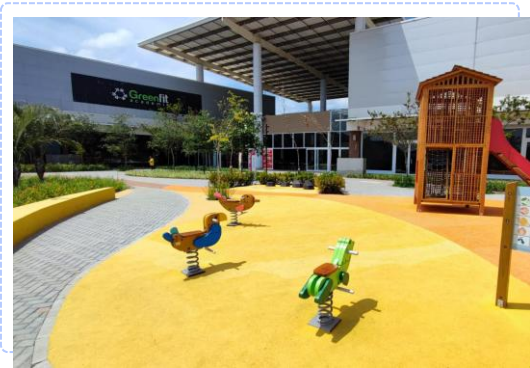
Carteira de Ativos¹ (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➡

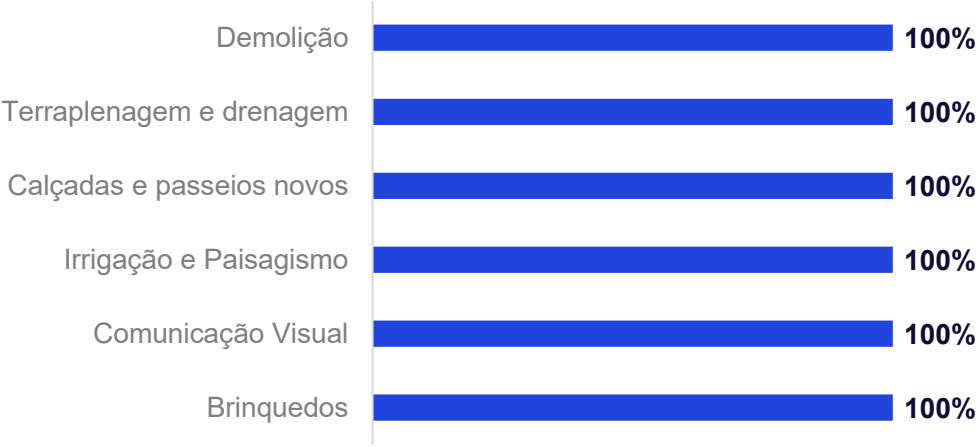


#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucanas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	14,8	0,14%
86	Pernambucanas Guaira	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	4,9	0,14%
87	Pernambucanas Concórdia	Varejo Vestuário	100%	657	0,0%	10,8	0,14%
88	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	Varejo Vestuário	100%	874	0,0%	6,9	0,14%
89	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	6,9	0,13%
90	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	4,9	0,13%
91	Pernambucanas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	10,8	0,13%
92	Pernambucanas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	14,8	0,13%
93	Pernambucanas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	4,9	0,13%
94	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	4,9	0,12%
95	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	4,9	0,11%
96	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	4,9	0,11%
97	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	4,9	0,10%
98	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	4,9	0,09%
99	Pernambucanas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	10,8	0,09%
100	Pernambucanas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	10,9	0,00%
			Total	600.276	0,8%	9,5	100%

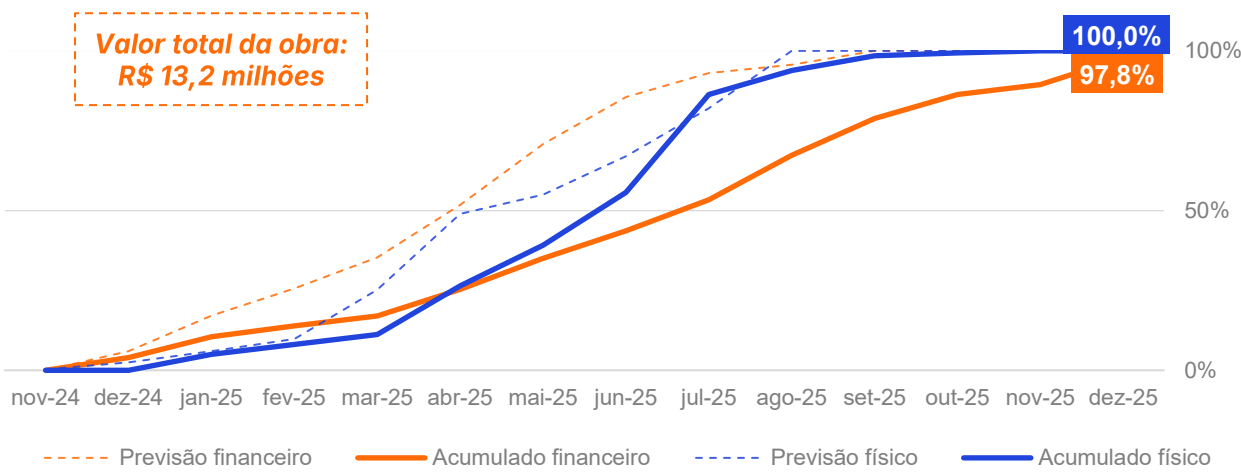
*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Evolução de obra



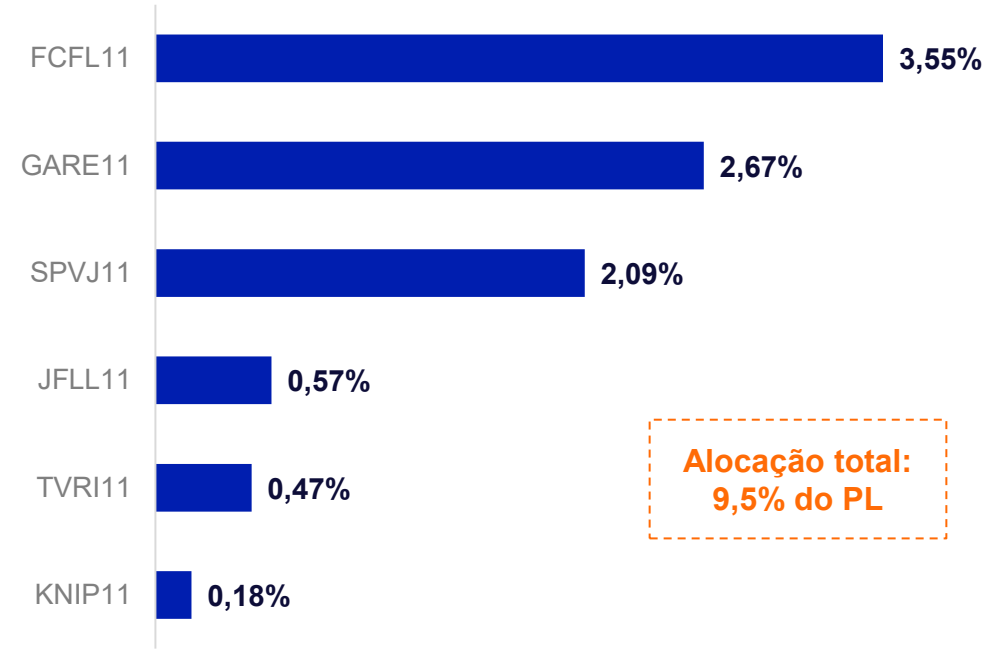
Curva de fluxo - Financeiro da obra



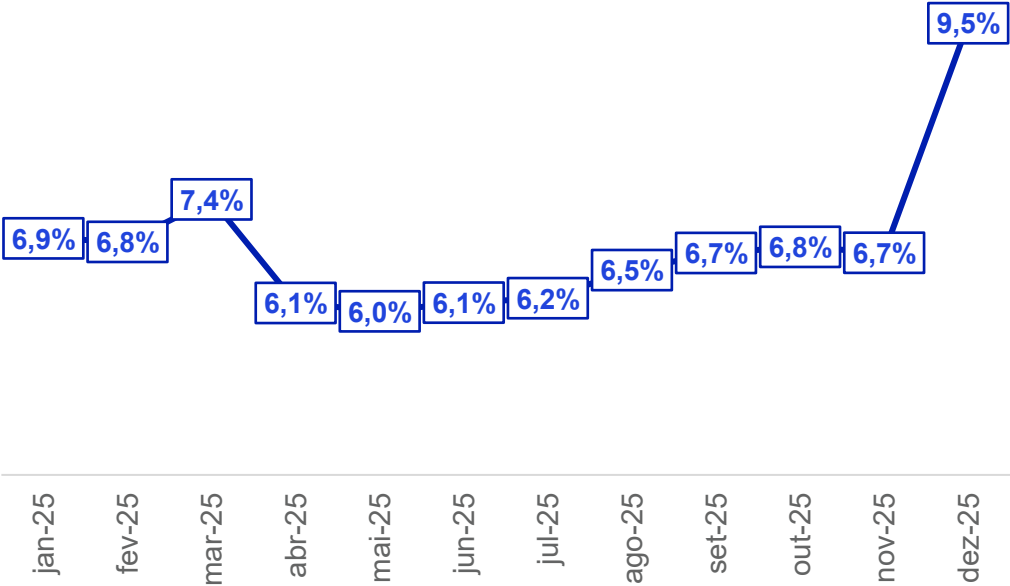
As obras de áreas comuns foram concluídas em novembro, restando apenas a correção de algumas pendências específicas do checklist, atualmente em andamento, e a liberação do “espaço pet”, prevista para o meados de janeiro. Grande parte desses itens foram solucionada em dezembro, embora ainda existam pontos a serem finalizados. Paralelamente, o escopo das obras nas lojas vagas foi concluído em dezembro, permitindo a liberação parcial dos valores retidos à construtora, conforme previsto contratualmente. Ainda há um saldo de R\$ 520 mil a ser liberado, condicionado à conclusão definitiva das correções do checklist. Apesar disso, as áreas já foram disponibilizadas para uso geral do condomínio, e as lojas estão aptas para ocupação por novos lojistas conforme a demanda comercial.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em 6 FIs. Duas das principais posições são 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. Neste mês, o Fundo adquiriu cotas do FI GARE11, realizando a troca de uma posição em CRI por um ativo com maior rendimento e liquidez.

Carteira FI – Alocação (% do PL)



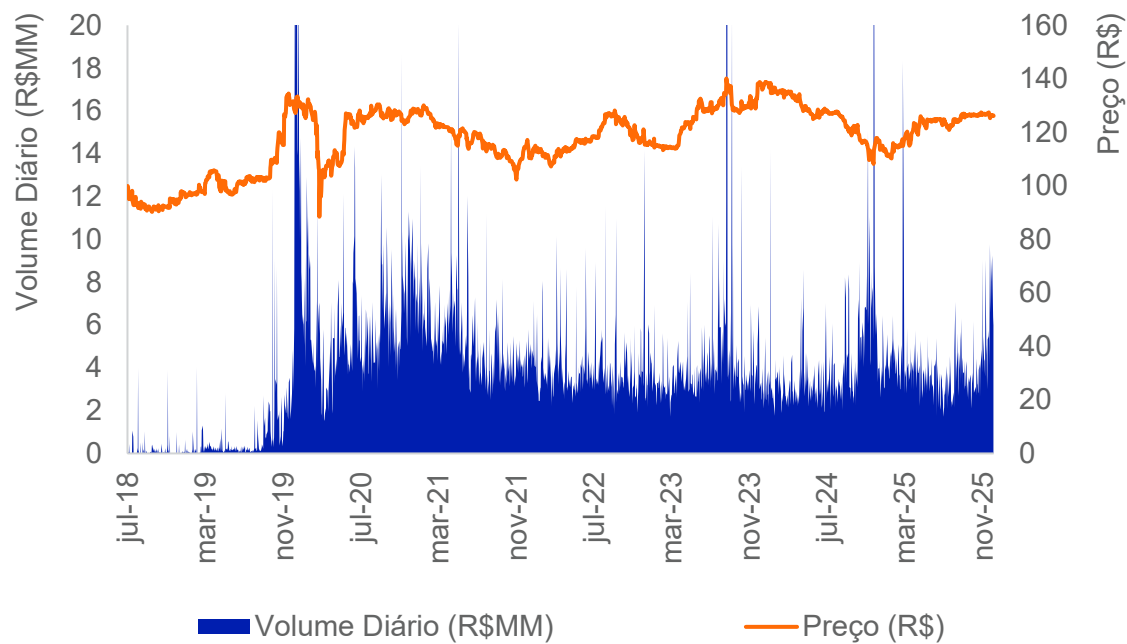
Alocação em FI (% do PL)



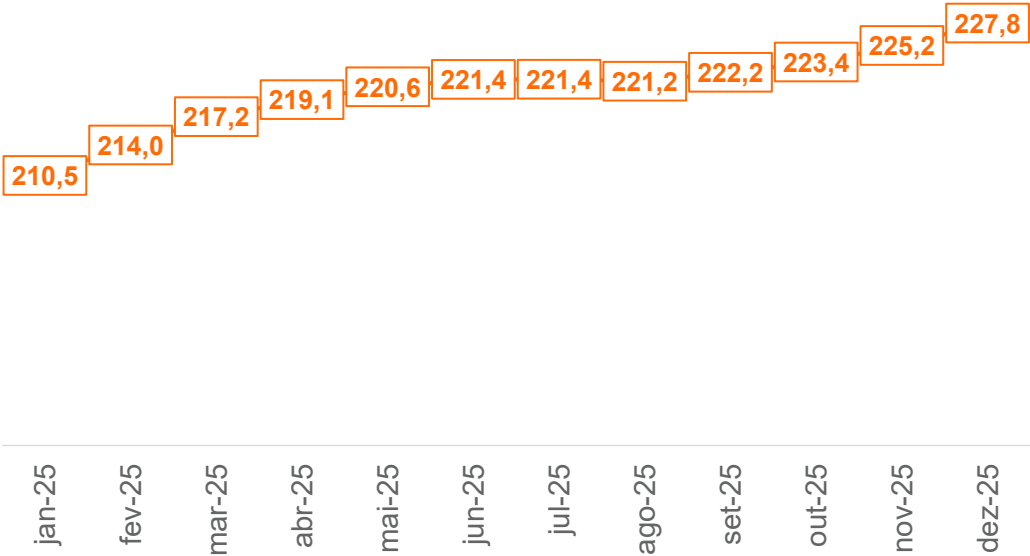
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	5,7	4,0	4,0
Giro*	3,9%	34,8%	34,8%



*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