

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Janeiro 2026

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	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

Comentários da Gestão (1/2)

Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,09/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,85/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,95/cota**, a ser pago no dia 13 de fevereiro, em linha com as projeções que apresentamos no relatório anterior ([clique aqui](#)). Apesar das projeções, o time de gestão continua em busca de novos desinvestimentos, principalmente relacionado ao portfólio de lojas da Pernambucanas, de forma a aumentar a receita a ser distribuída. Essa iniciativa busca evidenciar ao mercado o potencial de valorização intrínseca do portfólio, uma vez que todas as vendas realizadas foram acima do valor patrimonial dos ativos, e, portanto, acima do nível em que o mercado estava e está precificando o portfólio. Apesar da estratégia ter sido, em nossa visão, bem executada, o valor de mercado de Fundo continua abaixo do patrimonial, reflexo do cenário macroeconômico atual. Desta forma, o time de gestão continuará a executar as vendas do portfólio, seja para continuar a demonstrar os ganhos dos ativos, seja para aumentar o retorno do Fundo em um cenário que o custo de oportunidade está elevado.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 3,0 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 129,27

Valor de Mercado*

R\$ 3,0 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 129,05

P/VP*

1,00x

ADTV*

R\$ 5,9 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,8% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Janeiro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Durante o mês, a **Loja Mineirão Rio Branco**, a qual seria a primeira vacância do portfólio de supermercados do Fundo, foi locada. Com isso, o ativo não enfrentará qualquer período de vacância. Esse é um exemplo importante que evidencia a resiliência de um portfólio do segmento Renda Urbana: uma vez consolidada a operação no imóvel, forma-se um polo comercial que facilita a relocação, mesmo em cenários em que o inquilino não está em plena saúde operacional. Desta forma, ao final do mês, a **vacância física do Fundo era de 0,8%**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 4.849 m² de ABL do portfólio do Fundo.

DESENVOLVIMENTO:

- A obra do ativo **Passeio Dutra** foi concluída. [Clique aqui](#) para saber mais.

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](#)).

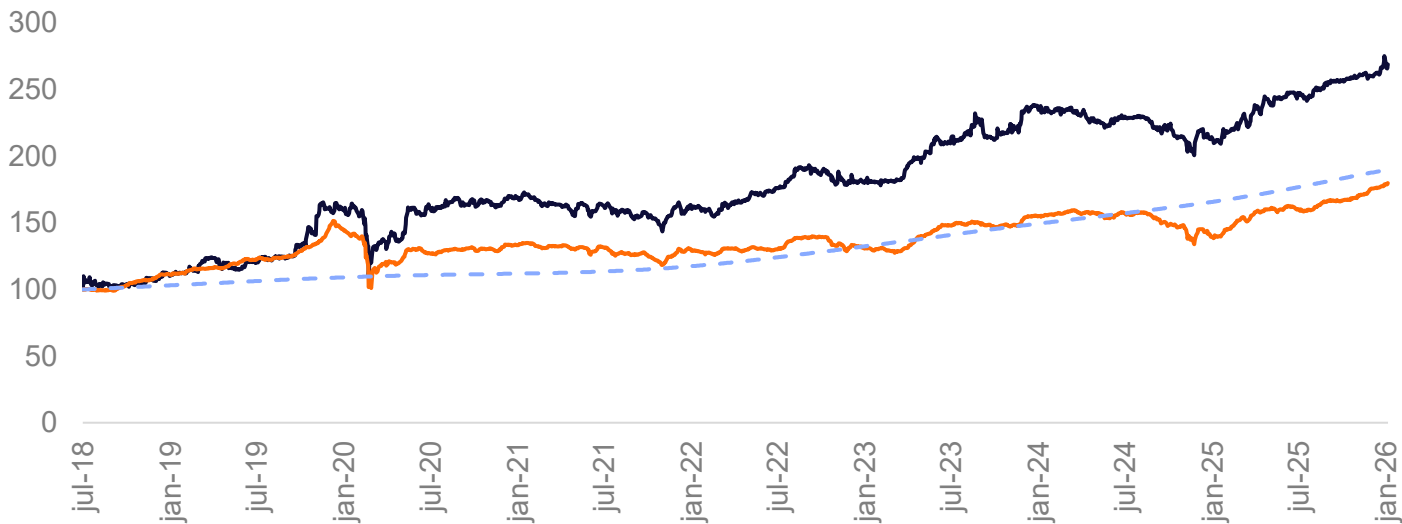
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
100	24
ABL (m ²)*	WALE*
600.276	9,4 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,8%	0,8%
Valor Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio (Educação/Varejo)*
R\$ 4.662 /m ²	R\$ 57,66/m ² / R\$ 32,68/m ²

Performance

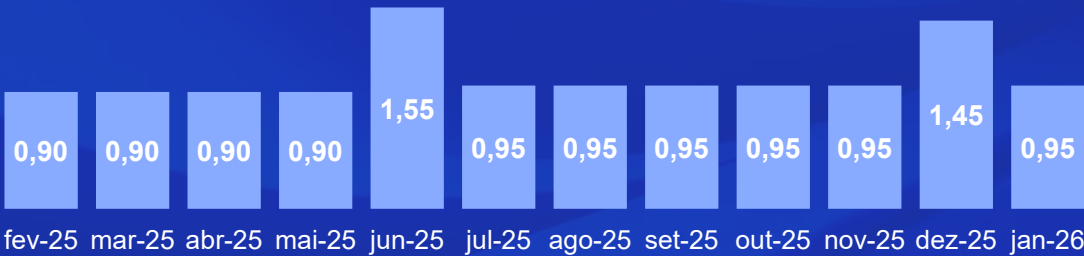
PATRIA



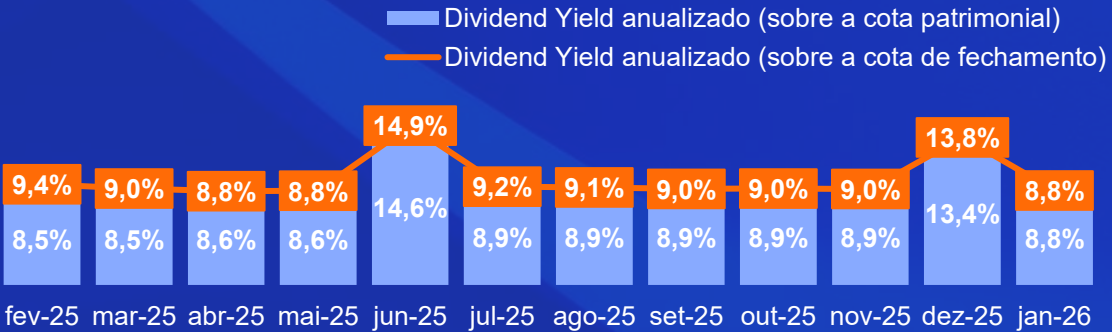
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU111 ¹	3,5%	3,5%	169,0%	14,3%
IFIX	2,3%	2,3%	79,8%	8,2%
CDI Bruto	1,2%	1,2%	90,2%	9,0%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,03



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.

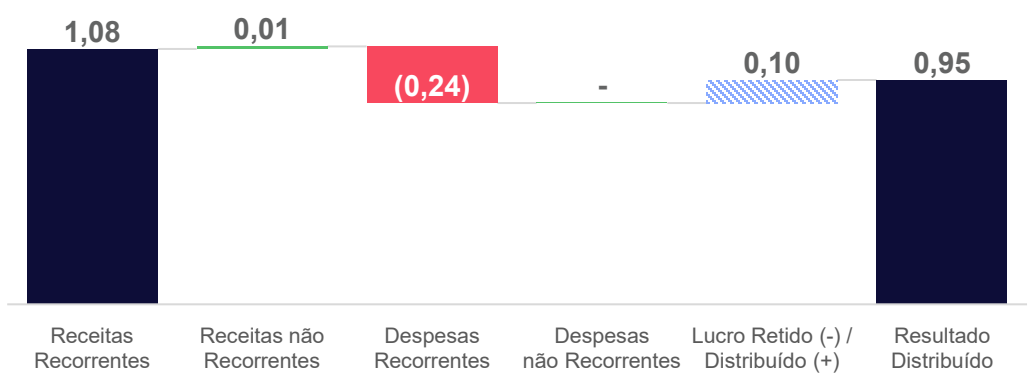
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

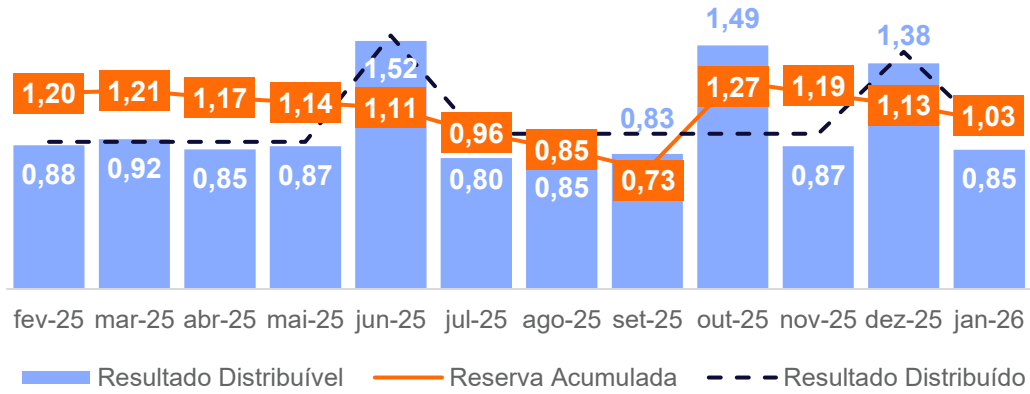
	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	22.425.858	0,97	22.425.858	261.174.816
Receitas Mobiliárias*	2.633.495	0,11	2.633.495	50.733.924
Receitas Extraordinárias	334.943	0,01	334.943	35.904.583
Receitas - Total	25.394.296	1,09	25.394.296	347.813.324
Despesas Imobiliárias*	(130.079)	(0,01)	(130.079)	(1.612.815)
Despesas Operacionais*	(3.922.299)	(0,17)	(3.922.299)	(46.095.761)
Despesas Financeiras*	(1.539.704)	(0,07)	(1.539.704)	(18.712.503)
Despesas - Total	(5.592.081)	(0,24)	(5.592.081)	(66.421.080)
Resultado Distribuível*	19.802.214	0,85	19.802.214	281.392.244
Resultado Distribuído	22.076.123	0,95	22.076.123	285.827.695

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



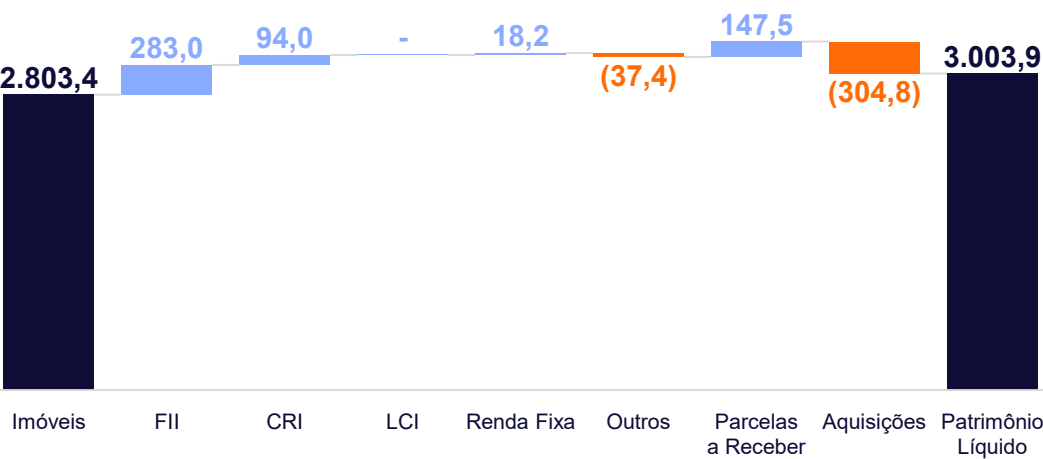
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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\$ 63 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	CRI Texas	(2,5)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(11,3)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(6,1)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(4,3)	(link)
	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)			(63,1)	
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Texas	(39,7)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(65,3)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(69,4)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(15,7)	(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)
Total (+ de 12 meses)	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,5)	(link)
			(241,7)	

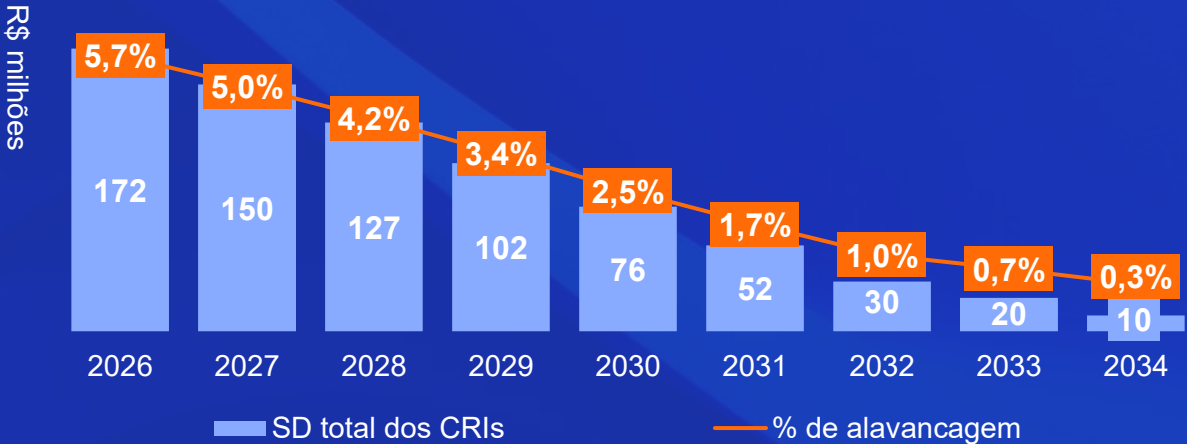
Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto	25,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços	3,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Campo Mourão	3,1	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Araguari	4,0	(link)
Total (até 12 meses)			36,1	
Maior que 12 meses	Venda de ativo	Venda Edifício Santo Alberto	101,9	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Poços	3,5	(link)
	Venda de ativo	Venda Pernambucanas Araguari	6,1	(link)
Total (+ de 12 meses)			111,5	

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

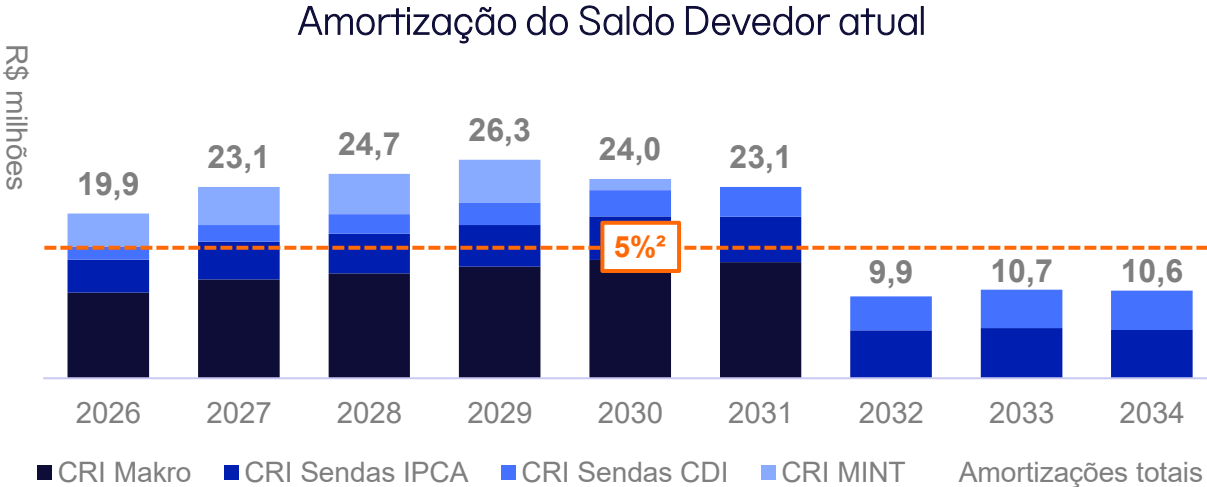
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 5,0% de alavancagem no início de 2027 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.



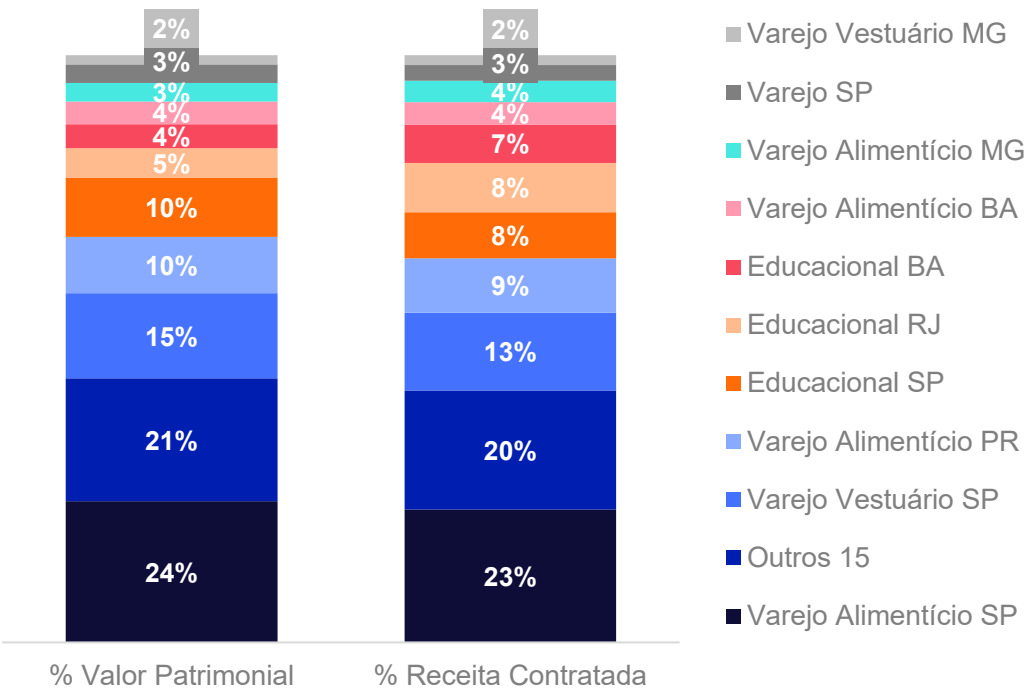
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	76,6	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	46,6	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	28,8	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15 anos	12 m
CRI Una	20,0	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10 anos	12 m

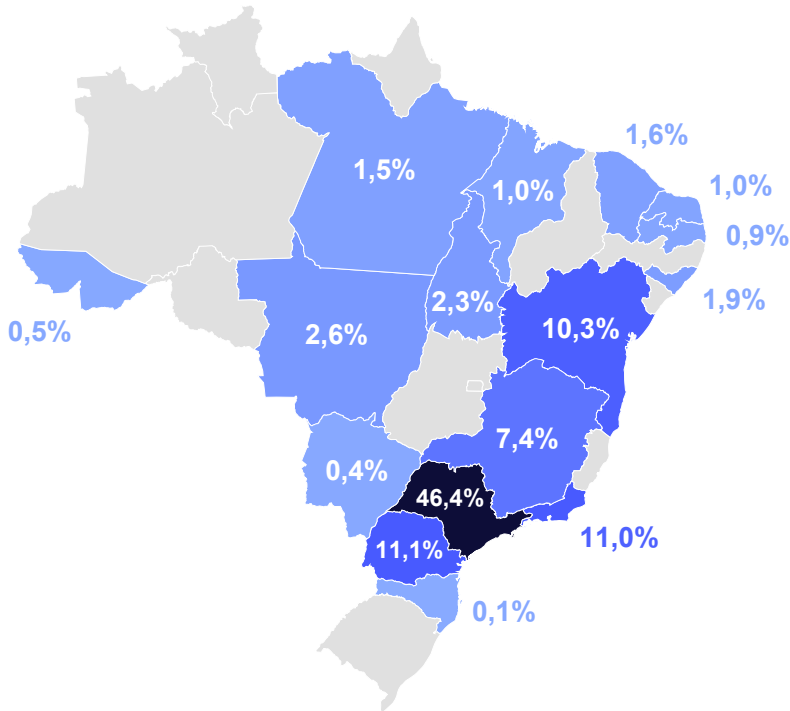


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



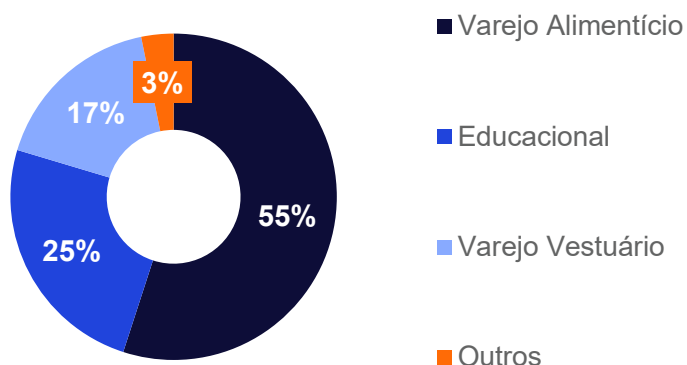
Distribuição Geográfica



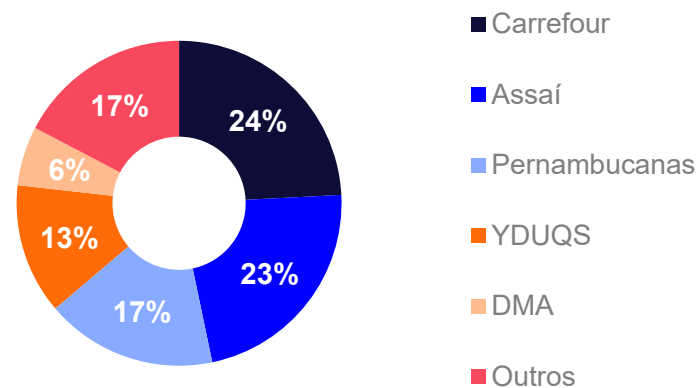
Portfólio com **100 ativos**, diversificado em **16 estados** e mais de **600 mil m²** de ABL com **baixo histórico de vacância**

*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*

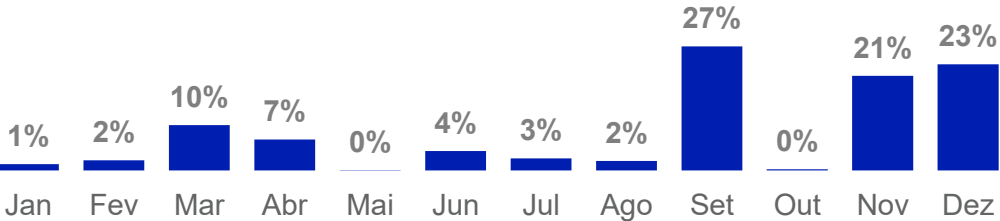


Alocação por Indexador

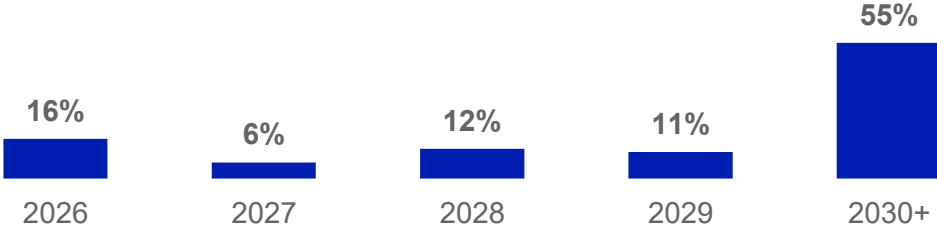


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

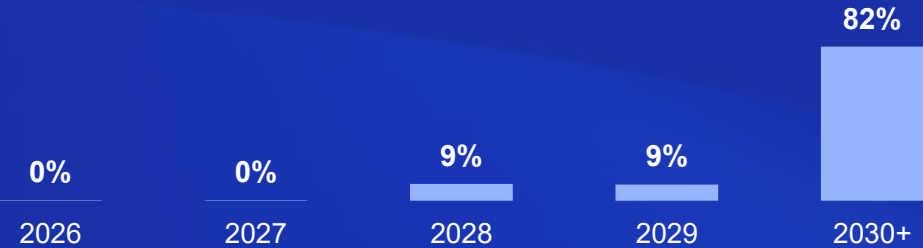
Mês de Reajuste



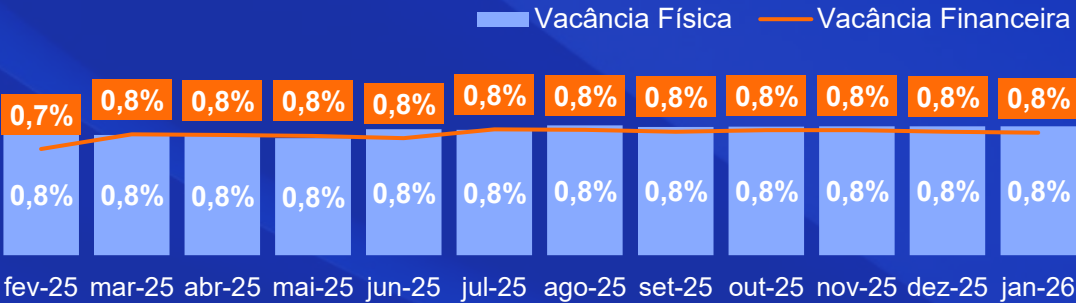
Concentração das Revisionais*



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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	3,1	4,56%
2	Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	2,8	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%	6,4	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	Dutra 107	Outros	100%	21.482	22,7%	0,0	3,16%
9	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	13,8	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%	15,6	2,82%
12	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	14,3	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%	13,8	2,44%
16	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	13,8	2,35%
17	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	13,8	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%	13,8	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%	4,1	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%	14,3	1,67%
24	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	13,8	1,59%
25	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	13,8	1,58%
26	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	5,1	1,46%
27	Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	11,9	1,44%
28	Loja Mineirão Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	13,2	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%	10,8	1,03%
31	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	15,8	1,00%
32	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	10,8	0,98%
33	Loja Mineirão Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	14,2	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%	16,4	0,82%
36	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	12,3	0,80%
37	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	33,9	0,69%
38	Loja Mineirão João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	14,2	0,67%
39	Loja Mineirão Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	14,1	0,66%
40	Loja Mineirão Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	14,1	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%	13,2	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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Loja Mineirão Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	15,0	0,61%
44	Pernambucanas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	10,8	0,59%
45	Pernambucanas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	10,8	0,56%
46	Pernambucanas Tatuí	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	10,8	0,55%
47	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,4	0,50%
48	Pernambucanas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	10,8	0,49%
49	Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	10,8	0,45%
50	Pernambucanas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	14,8	0,45%
51	Pernambucanas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	10,8	0,44%
52	Pernambucanas Ribeirão Preto - Campos Eliseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	14,8	0,43%
53	Pernambucanas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	10,8	0,42%
54	Pernambucanas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	10,8	0,41%
55	Pernambucanas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	10,8	0,38%
56	Pernambucanas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	10,8	0,37%
57	Pernambucanas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	10,8	0,36%
58	Pernambucanas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	10,8	0,35%
59	Pernambucanas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	14,8	0,35%
60	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	10,8	0,32%
61	Pernambucanas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	10,8	0,32%
62	Pernambucanas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	4,8	0,31%
63	Pernambucanas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	10,8	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%	8,8	0,29%
65	Pernambucanas Itapecerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	10,8	0,29%
66	Pernambucanas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	8,8	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%	10,8	0,26%
69	Pernambucanas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	8,8	0,24%
70	Pernambucanas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	10,8	0,23%
71	Pernambucanas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	10,8	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%	6,8	0,21%
75	Pernambucanas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	6,8	0,21%
76	Pernambucanas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	6,8	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%	6,8	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%	6,8	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%	10,8	0,15%
83	Pernambucanas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	4,8	0,14%
84	Pernambucanas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	6,8	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%	4,8	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%	6,8	0,14%
89	Pernambucanas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	6,8	0,13%
90	Pernambucanas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	4,8	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%	4,8	0,13%
94	Pernambucanas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	4,8	0,12%
95	Pernambucanas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	4,8	0,11%
96	Pernambucanas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	4,8	0,11%
97	Pernambucanas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	4,8	0,10%
98	Pernambucanas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	4,8	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%	10,8	0,00%
			Total	600.276	0,8%	9,4	100%

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



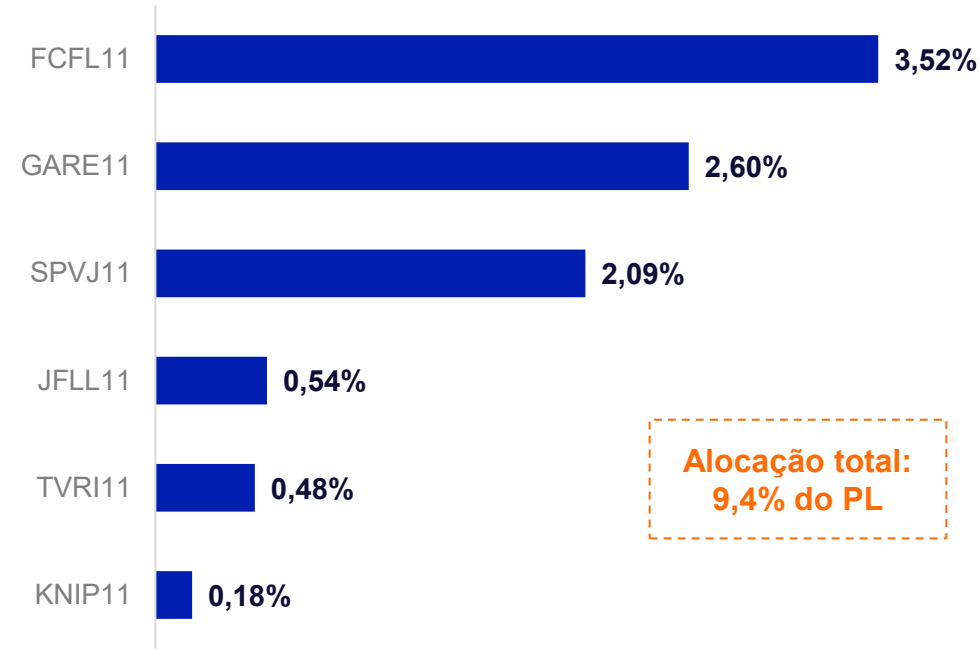
A obra de reposicionamento do Dutra 107, realizada ao longo de 2025, teve como objetivo modernizar e fortalecer o ativo por meio de melhorias no paisagismo, comunicação visual, arquitetura e até intervenções na fachada. O conceito do projeto foi consolidar o empreendimento como um destino relevante em Taubaté, estimulando maior permanência, consumo e recorrência do público ao criar um ambiente com oferta diversificada de varejo e entretenimento.

A revitalização dos espaços comuns era fundamental para elevar a competitividade do complexo frente aos demais empreendimentos da região. Nas áreas externas, foram implementadas diversas ativações, como brinquedos para diferentes faixas etárias, espaço pet e academia ao ar livre. A disposição desses elementos foi definida estrategicamente em conjunto com os lojistas: os brinquedos foram posicionados diante das lojas satélites vagas e entre as duas áreas de alimentação (restaurante e praça); a academia ao ar livre foi instalada próxima à academia existente, permitindo programação conjunta de atividades; e o espaço pet foi localizado em frente à Cobasi.

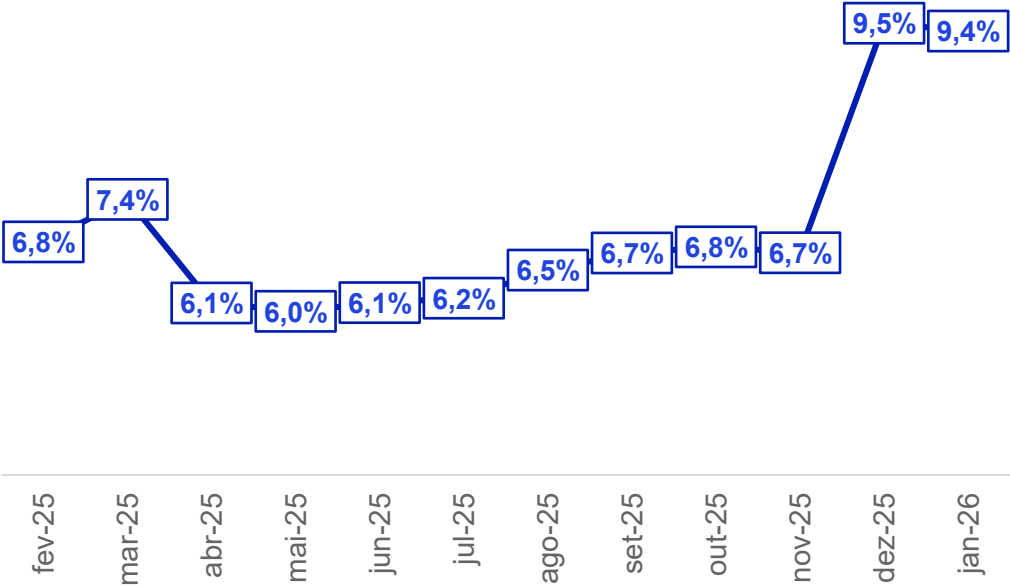
Além disso, foram realizadas intervenções nas fachadas e nas instalações das lojas vagas para facilitar a entrada de novos locatários. Com a conclusão das obras, o empreendimento passa a contar com um posicionamento comercial mais forte, direcionando agora os esforços para a negociação das lojas desocupadas e a locação do novo espaço de restaurante, que reforça a oferta de alimentação do complexo.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em 6 FIs. Duas das principais posições são FCFL11 e GARE11, um representado por um empreendimento educacional locado ao Insper e outro um fundo multiestratégia.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

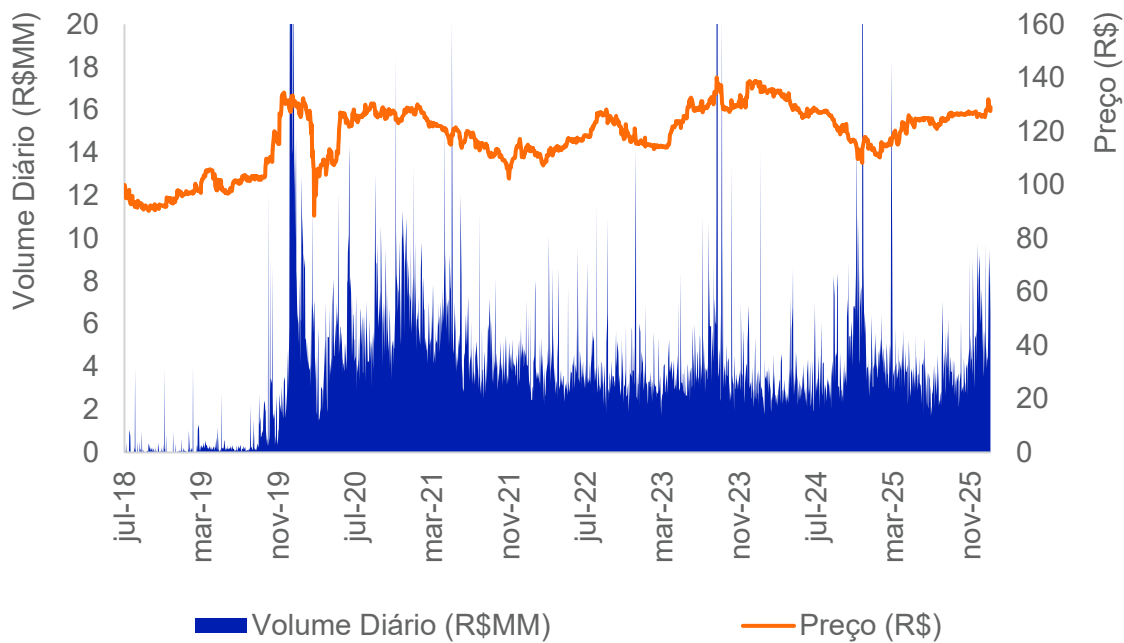


Alocação em FII (% do PL)



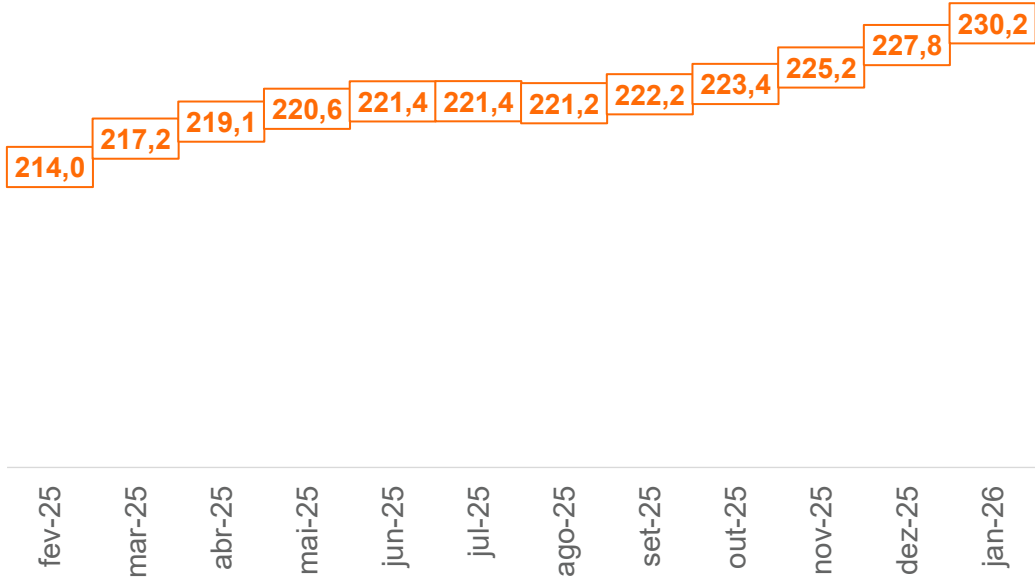
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	5,9	5,9	4,2
Giro*	4,2%	4,2%	35,8%

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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 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 © 2026 Pátria Investimentos. All rights reserved