

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Julho 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

24.834.204

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](#)



realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/3)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,05/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,83/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 14 de agosto. Para o segundo semestre, projetamos a **manutenção do rendimento no patamar de R\$ 0,95/cota**, uma vez que o incremento inicialmente projetado estava condicionado à captação do montante total da oferta, o que não se confirmou

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%**.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo tem atualmente **5,1% 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 Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 3,2 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 128,20

Valor de Mercado*

R\$ 3,1 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 125,25

P/VP*

0,98x

ADTV*

R\$ 5,6 milhões

Dividend Yield (mercado)*

9,1% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,9% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Julho 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 13.215 m² de ABL do portfólio do Fundo.

AQUISIÇÕES:

- Em 01/07, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando duas aquisições: (i) um **portfólio de 5 lojas situadas no Leblon** pelo valor de **R\$ 100,4 milhões**, correspondente a um **cap rate de 9,4% a.a.** (mais detalhado nos próximos slides); e (ii) o **ativo São Judas SBC** por **R\$ 50,0 milhões**, equivalente a um **cap rate de 10,0% a.a.** (também em maior detalhe nos próximos slides).

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

- Em 21/07, o Fundo convocou Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para deliberar sobre a **7ª Emissão de Cotas, com valor inicial de até R\$ 1,1 bilhão**. A emissão será realizada por meio de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais, em regime de melhores esforços de colocação. Em 07/08, foi divulgado o Termo de Apuração da AGE ([clique aqui](#)), na qual a proposta foi aprovada. **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.**

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	Nº de locatários
104	26
ABL (m ²)*	WALE*
613.427	9,1 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,8%	0,8%
Valor Médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio (Educação/Varejo)*
R\$ 4.685 /m ²	R\$ 56,9/m ² / R\$ 34,0/m ²

1º Semestre de 2026:

O Fundo avançou de forma consistente em sua **estratégia de desinvestimento, focada na venda de lojas pontuais em diferentes regiões do país**. Durante o semestre, foram concluídas as **vendas das Pernambucanas Concórdia e Marechal Cândido Rondon**, com **TIR média ponderada de 27%** e prêmio médio de 29% acima dos valores dos laudos patrimoniais. Essas operações reforçam a capacidade da gestão em executar o plano estratégico de forma eficiente, mesmo em um ambiente macroeconômico mais desafiador. No último mês, concluímos a 6ª emissão de cotas, totalizando R\$ 205,7 milhões captados, o que viabilizou 2 aquisições: Portfólio Leblon, composto por 5 lojas de varejo localizadas no bairro do Leblon, e do ativo São Judas SBC, um empreendimento educacional locado ao Grupo Ânima. As aquisições fortalecem a diversificação do portfólio e o fluxo de caixa do Fundo, ampliando a exposição a ativos de varejo e educacional em praças estratégicas.

Apesar do contexto da oferta, seguimos confiantes na estratégia traçada para o Fundo e continuamos trabalhando no restante do pipeline prospectado para viabilizar as operações, dado o potencial de geração de valor ao portfólio e aos cotistas no longo prazo.

Próximos passos: A única vacância remanescente do portfólio está no ativo Dutra 107, onde temos intensificado o processo de comercialização e seguimos confiantes para o restante do ano. Para o segundo semestre de 2026, projetamos um resultado médio de R\$ 0,94/cota, como mostra a tabela a seguir.

	Realizado		Projeção
(R\$/cota)	2S2025	1S2026	2S2026
Recorrente	0,91	0,83	0,85
Não recorrente	0,13	0,09	0,09
Resultado	1,04	0,92	0,94
Distribuição media mensal¹	1,03	0,95	

Dada a perspectiva de resultados do segundo semestre de 2026, **estimamos a manutenção do patamar de rendimentos recorrentes do Fundo em R\$ 0,95/cota**.

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

O que adquirimos?

Aquisição de 5 lojas de varejo localizadas no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, totalizando 4.272 m² de ABL:

1

Loja A – Guilhermina

- Locatário: Instituto The Club (Hashdex)
- ABL de 1.496m²

2

Loja A – Edifício Essência

- Locatário: Clínica CKL Médica
- ABL de 569m²

3

Loja C – Edifício Essência

- Locatário: MCM Instituto de Beleza
- ABL de 397m²

4

Loja T – Edifício Essência

- Locatário: X&B Academia Fitness
- ABL de 569m²

5

Loja A – Severiano Ribeiro

- Locatário: Decathlon
- ABL de 1.108m²

Por que adquirimos?



Ativos com localização estratégica

Situados no Leblon, o metro quadrado mais caro do país, blindado por oferta estruturalmente limitada



Contratos de longo prazo e m² atrativo frente ao mercado da região

Todos os contratos com prazo médio de 6,5 anos, com reajuste anual pelo IPCA ou maior



Locatários estratégicos e cap rate aderente

Locatários com forte presença na região e cap rate de 9,4%, aderente ao portfólio do fundo



Edifício Essência



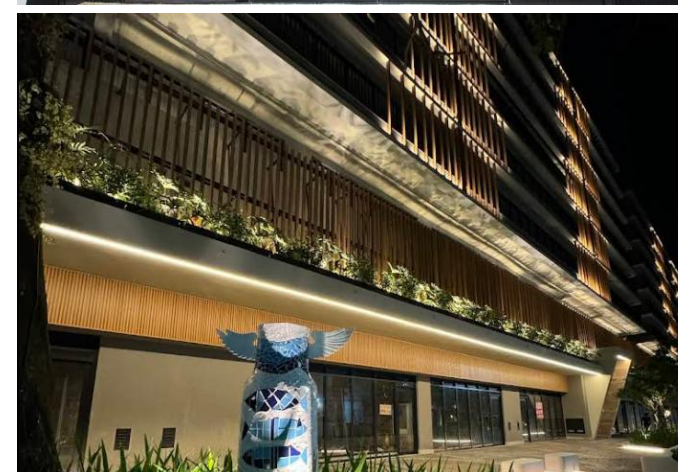
Decathlon



Complexo Guilhermina

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição de portfólio de 5 lojas de varejo no Leblon (RJ),** totalizando **4.272 m²**;
- **Valor total de R\$ 100,4 milhões**, equivalente a um **cap rate de 9,40% a.a.**;
- Pagamento majoritariamente **via compensação com cotas da 6ª emissão**, sendo R\$ 6,1 milhões em moeda corrente nacional;
- **Geração imediata de receita** e diversificação do portfólio de Renda Urbana com ativo de varejo de alta qualidade.



Portfólio Leblon | Localização

PATRIA



O bairro do Leblon é conhecido pelo m² mais caro do Brasil, blindado por oferta estruturalmente limitada

Highlights

- R\$ 83 mil/m² - recorde de venda na orla (R\$ 46,5 mi);
- R\$ 25,7 mil/m² - o m² residencial médio mais caro do Brasil, à frente de Ipanema;
- Valorização real em 2025, +6,6% acima da inflação;
- Oferta limitada com 1,4 km de orla, sem novos terrenos;
- Demanda global: ~50% das vendas do ativos no bairro vão a compradores de fora ou do exterior

Portfólio Leblon | Os Ativos

PATRIA

#	Ativo	Locatário	WALE (anos)	Aluguel	Reajuste
1	Loja A - Guilhermina	Instituto The Club (Hashdex)	5,0	R\$ 271/m²	IPCA
2	Loja A - Edifício Essência	Clínica CKL Médica	8,0	R\$ 189/m²	IPCA
3	Loja C - Edifício Essência	MCM Instituto de Beleza	8,5	R\$ 132/m²	IPCA
4	Loja T - Edifício Essência	X&B Academia Fitness	8,3	R\$ 243/m²	IPCA + 2,5%
5	Loja A - Severiano Ribeiro	Decathlon	5,9	R\$ 89/m² ¹	IPCA + 5%
Total			6,5	R\$ 170/m²	



¹Aluguel variável atrelado ao faturamento. Fonte: Patria. Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

O que adquirimos?

Campus da Faculdade São Judas (Grupo Ânima) em São Bernardo do Campo-SP, ativo educacional com 10.543 m² de ABL.



Por que adquirimos?



Inquilino de alta qualidade de crédito

Grupo Ânima (São Judas) com rating AA(bra) Fitch / AA.br Moody's



Contrato atípico e cap rate atrativo

Contrato até 2029, com cap rate de 10,0% a.a., aderente ao portfólio do Fundo



Educacional com estrutura de ponta

Campus com laboratórios apropriados para seus cursos premium em Saúde, Engenharias e Direito



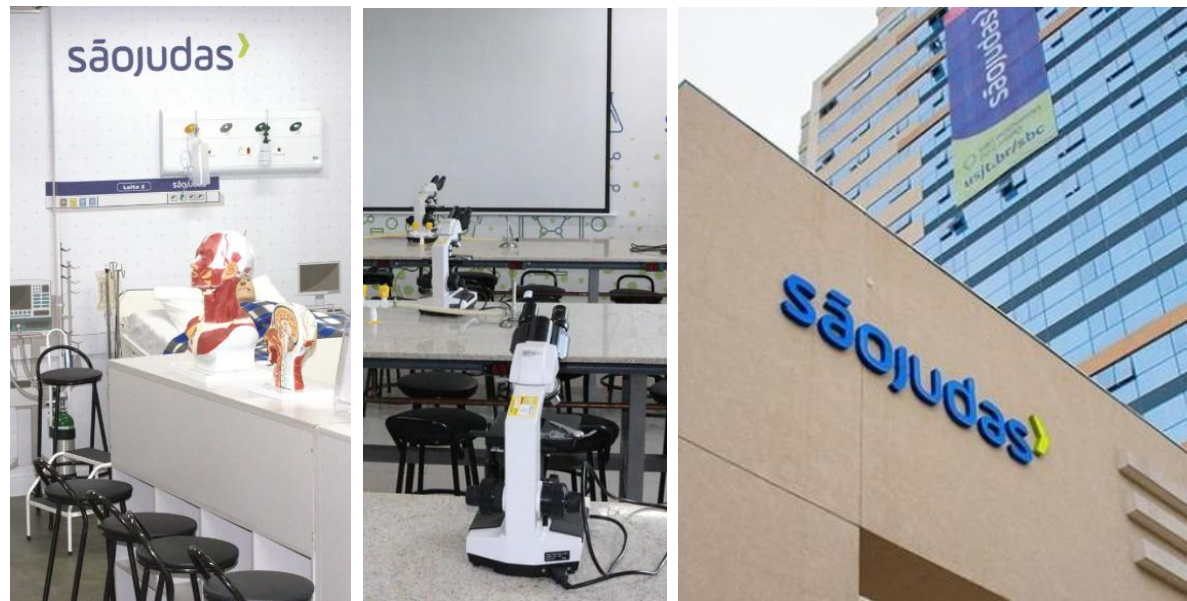
Ativo educacional com demanda defensiva

Universidade tradicional de São Paulo, sendo a 2ª maior em graduação presencial privada do Brasil

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição de campus educacional de Faculdade São Judas (Grupo Ânima) com 10.543 m² de ABL por R\$ 50 milhões, equivalente a R\$ 4.743/m²;**
- **Pagamento integral via compensação com cotas da 6^a emissão;**
- **Cap Rate de 10,0% a.a.;**
- **Geração imediata de receita e diversificação do portfólio de Renda Urbana com ativo educacional de alta qualidade.**





sãojudas

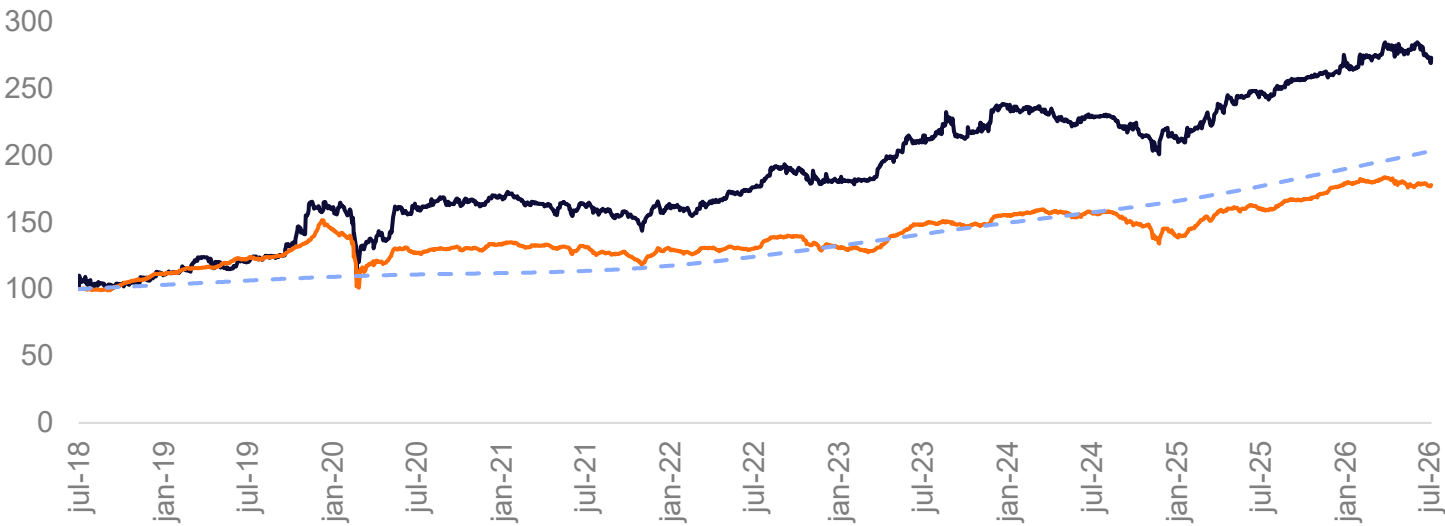
- 2ª maior instituição em graduação presencial privada (ex- medicina) no Brasil;
- Mix de cursos predominantemente presenciais → demanda de alunos menos volátil que *peers* ao longo dos ciclos;
- Integra **portfólio de marcas fortes da Ânima** (Anhembi Morumbi, Una, Unisul) - escala e padronização.

Características do Imóvel

Uso	Educacional
Endereço	Av. Pereira Barreto, 1.479, São Bernardo do Campo/SP
Área Bruta Locável	10.543 m²
Locatário	Grupo Ânima (São Judas)
Rating do Locatário	brAA Rating Fitch / AA.br Moody's
Valor do aluguel	R\$ 39,5/m²
Cap Rate	10,0% a.a.
Tipicidade do Contrato	Atípico
Reajuste	IPCA

Performance

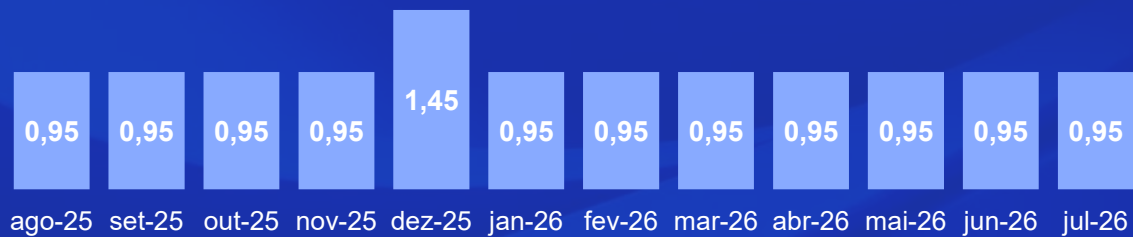
PATRIA



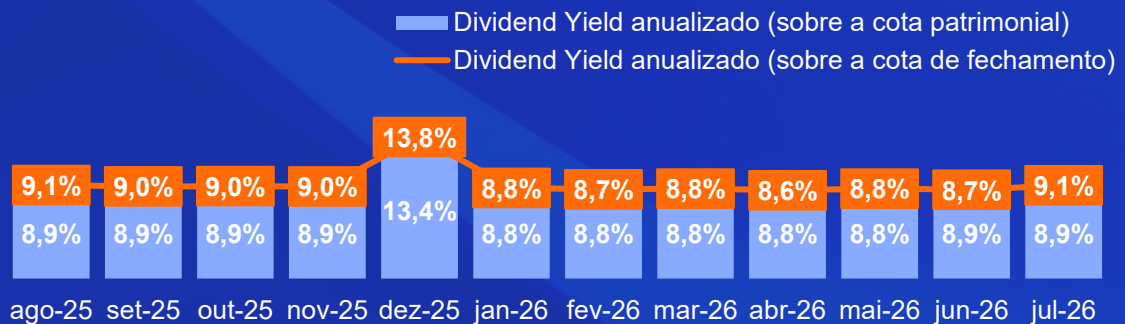
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU111 ¹	-4,1%	5,1%	173,0%	13,5%
IFIX	-0,3%	1,1%	77,9%	7,5%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	103,3%	9,4%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,99



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

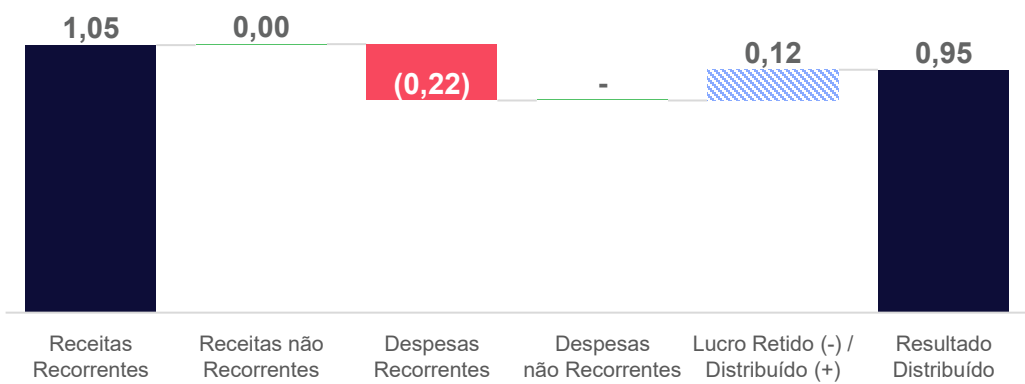
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	21.905.309	0,88	153.965.681	260.975.856
Receitas Mobiliárias*	4.067.326	0,16	21.092.834	51.790.528
Receitas Extraordinárias	108.514	0,00	13.201.066	31.486.288
Receitas - Total	26.081.149	1,05	188.259.581	344.252.672
Despesas Imobiliárias*	(246.882)	(0,01)	(1.365.072)	(2.141.369)
Despesas Operacionais*	(3.704.894)	(0,15)	(27.723.587)	(48.811.943)
Despesas Financeiras*	(1.521.971)	(0,06)	(10.637.567)	(18.883.236)
Despesas - Total	(5.473.747)	(0,22)	(39.726.226)	(69.836.548)
Resultado Distribuível*	20.607.403	0,83	148.533.355	274.416.125
Resultado Distribuído	23.592.494	0,95	156.069.565	278.069.191

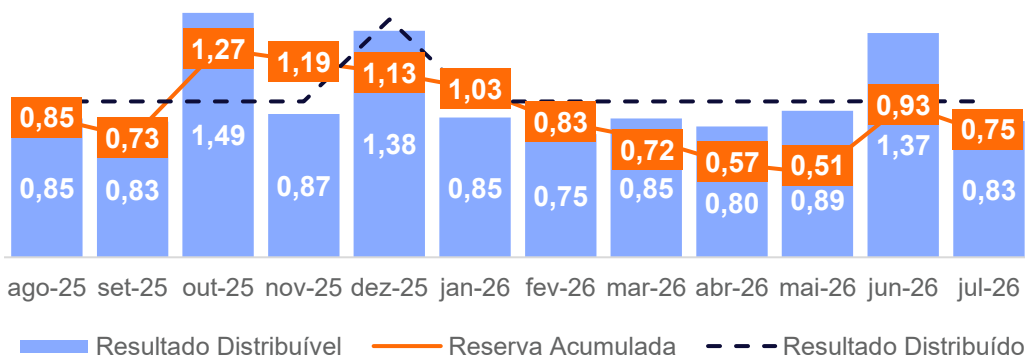
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

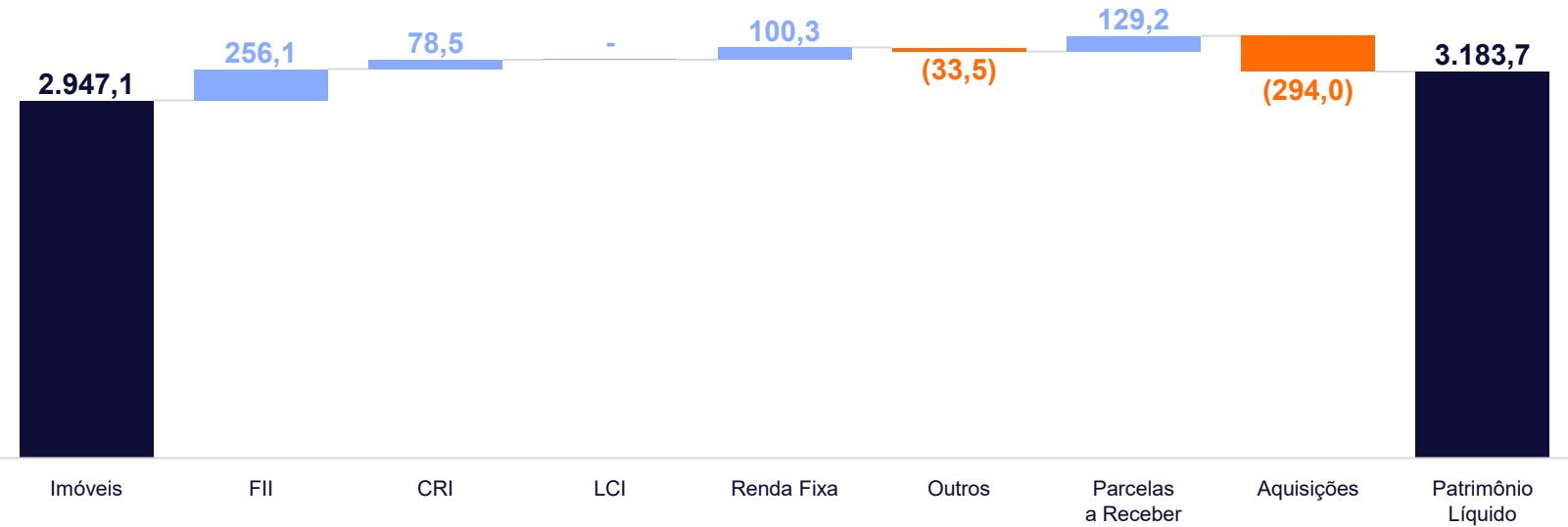


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 294 milhões referente à aquisições de imóveis, sendo R\$ 96 milhões a ser pago no curto prazo (até 12 meses), que estão sendo mapeadas pela gestão e suportadas pelo montante alocado em FII, renda fixa e CRI.



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

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Até 12 meses	Aquisições	Parcelas de imóveis	(71,1)
	Aquisições	ITBIs	(0,3)
	Aquisições	CRIs	(24,8)
A pagar em até 12 meses			(96,2)

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Maior 12 meses	Aquisições	CRIs	(178,2)
	Aquisições	Outros	(19,6)
A pagar em mais que 12 meses			(197,8)

Parcelas a Receber

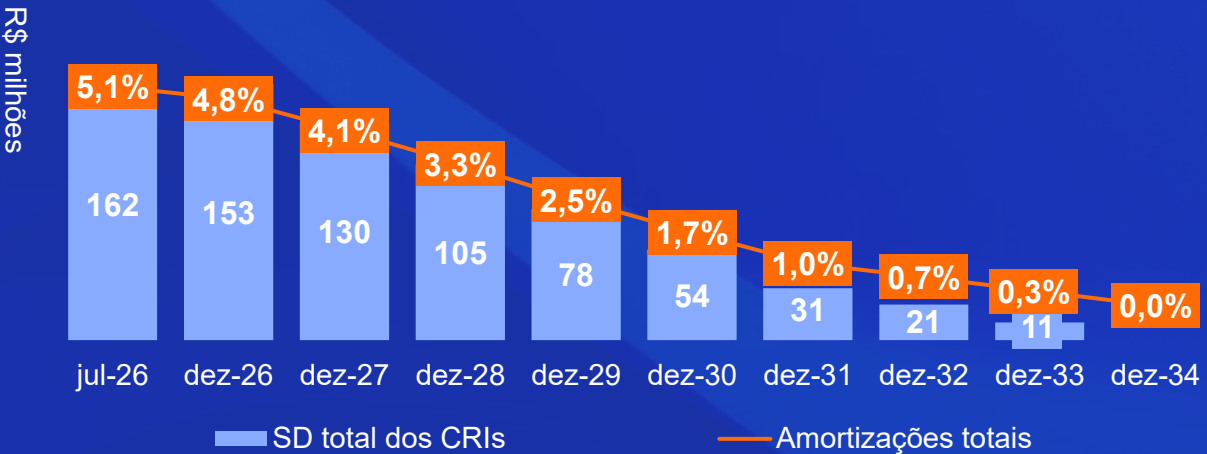
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Até 12 meses	Vendas	Vendas Pernambucanas	13,9
	Vendas	Venda Edifício Santo Alberto	26,8
A receber em até 12 meses			40,8

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Até 12 meses	Vendas	Vendas Pernambucanas	7,9
	Vendas	Venda Edifício Santo Alberto	80,5
A receber em mais de 12 meses			88,4

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

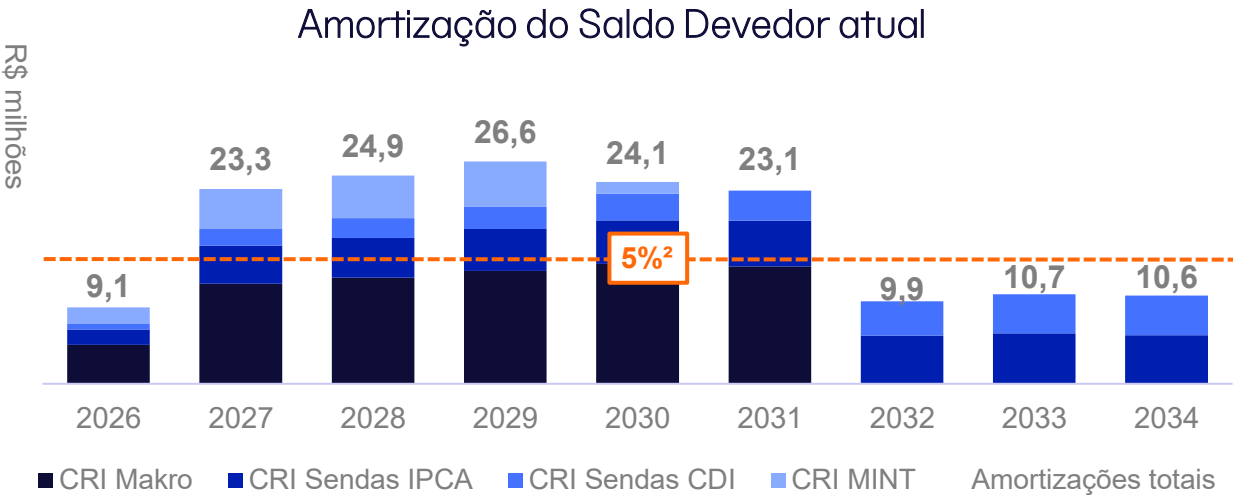
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 4,8% de alavancagem no final 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.



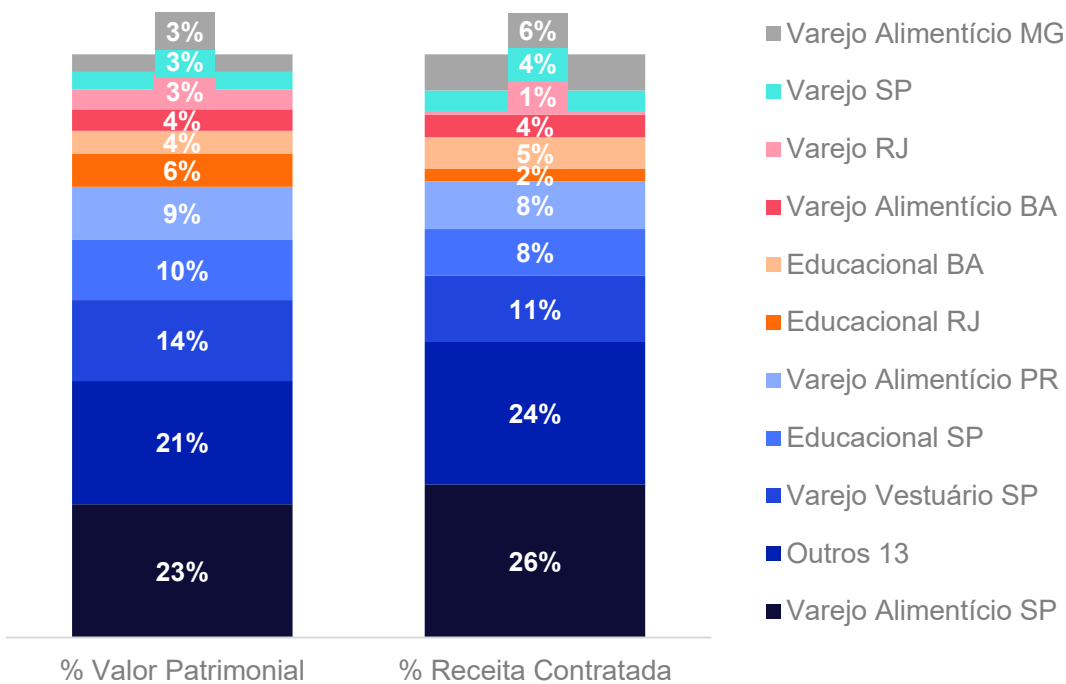
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	71,1	IPCA	21L0666509	6,50%	Dec-21	10 anos	12 m
CRI Sendas IPCA	44,5	IPCA	19L0882479	4,90%	Dec-19	15 anos	12 m
CRI Sendas CDI	28,0	CDI	19L0867734	1,50%	Dec-19	15 anos	12 m
CRI Una	18,6	IPCA	20C0936929	6,50%	Mar-20	10 anos	12 m

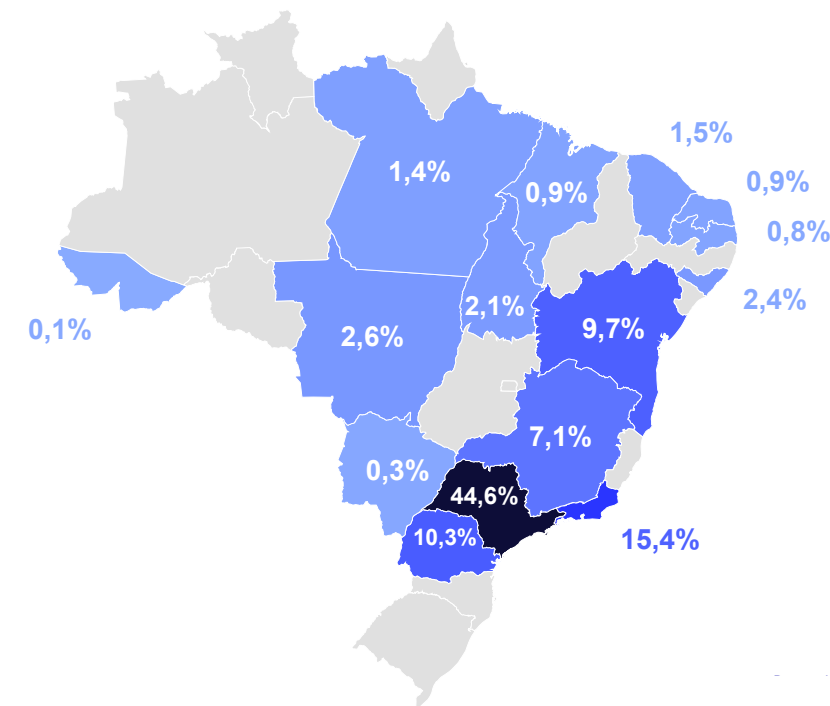


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Não leva em consideração o CRI Texas (código: 22L0004001) dado que está no passivo e ativo; ²A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



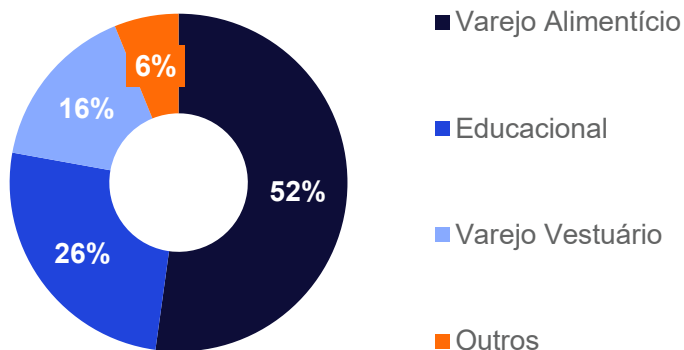
Distribuição Geográfica



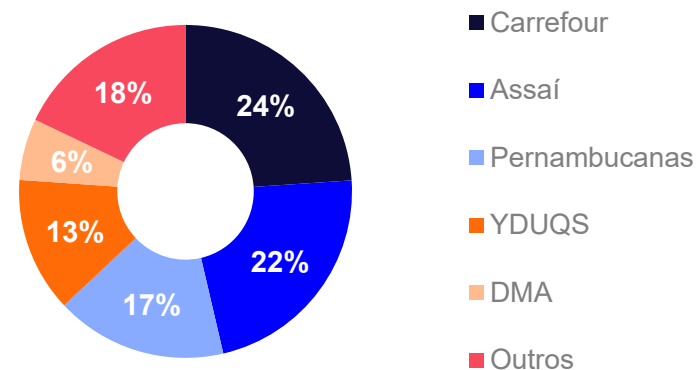
Portfólio com 104 ativos, diversificado em 15 estados e mais de 610 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

*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



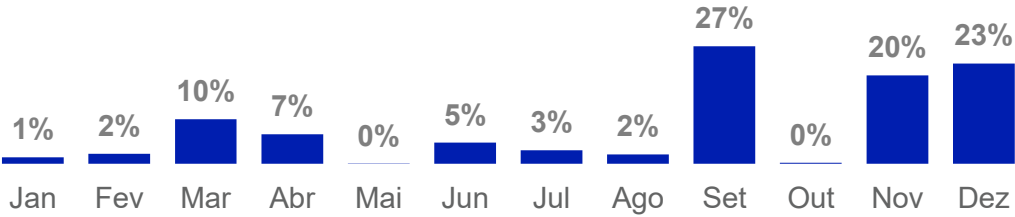
Alocação Natureza dos Contratos*



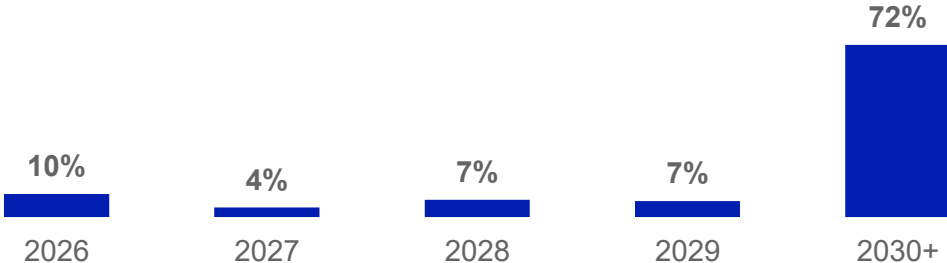
Alocação por Indexador



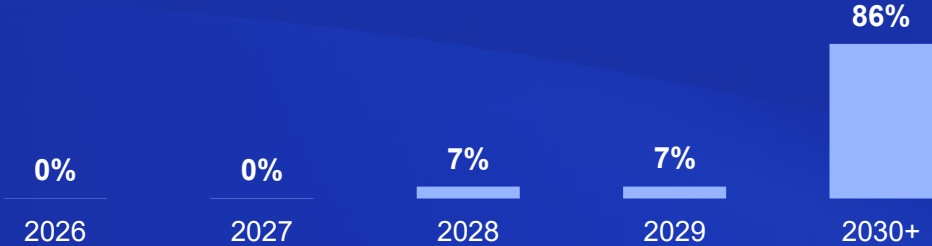
Mês de Reajuste



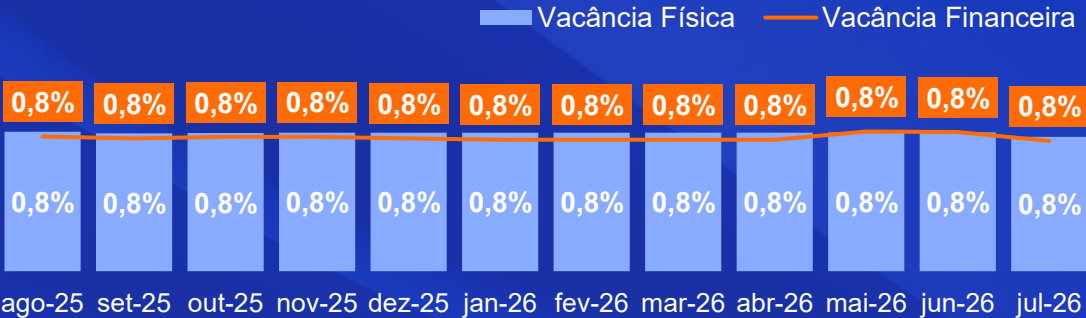
Concentração das Revisionais*



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 devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	Educacional	100%	8.040	0,0%	2,7	4,34%
2	Estácio Salvador	Educacional	100%	32.808	0,0%	2,4	3,92%
3	Loja Sam's Club Morumbi	Varejo Alimentício	100%	24.292	0,0%	8,2	3,81%
4	Loja Sam's Club Campinas	Varejo Alimentício	100%	15.776	0,0%	8,2	3,66%
5	Cruzeiro do Sul Vila Leopoldina	Educacional	100%	23.298	0,0%	6,0	3,57%
6	Loja Atacadão Indianópolis	Varejo Alimentício	100%	24.345	0,0%	8,2	3,26%
7	Paulista 2.000	Educacional	100%	6.089	0,0%	5,3	3,22%
8	Passeio Dutra	Varejo	100%	21.482	22,7%	9,2	3,01%
9	Loja Assaí Curitiba	Varejo Alimentício	100%	12.880	0,0%	13,4	3,00%
10	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	Varejo Alimentício	100%	29.640	0,0%	8,2	2,95%
11	Loja Assaí Rondonópolis	Varejo Alimentício	100%	14.415	0,0%	15,2	2,68%
12	Loja Assaí Petrópolis	Varejo Alimentício	100%	14.196	0,0%	13,9	2,64%
13	Loja Sam's Club Atuba	Varejo Alimentício	100%	10.131	0,0%	8,2	2,57%
14	Loja Sam's Club Radial Leste	Varejo Alimentício	100%	14.051	0,0%	8,2	2,45%
15	Loja Assaí Taubaté	Varejo Alimentício	100%	12.950	0,0%	13,4	2,32%
16	Loja Assaí Palmas	Varejo Alimentício	100%	15.789	0,0%	13,4	2,23%
17	Loja Assaí Camaçari	Varejo Alimentício	100%	12.732	0,0%	13,4	2,17%
18	Loja Sam's Club Barigui	Varejo Alimentício	100%	13.565	0,0%	8,2	2,08%
19	Loja Assaí Arapiraca	Varejo Alimentício	100%	11.503	0,0%	13,4	1,93%
20	Loja Sam's Club São José dos Campos	Varejo Alimentício	100%	7.549	0,0%	8,2	1,92%
21	Una Aimorés	Educacional	100%	9.738	0,0%	3,7	1,76%

*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	Setor	% 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%	8,2	1,72%
23	Faculdade São Judas	Educacional	100%	10.543	0,0%	3,0	1,70%
24	Loja Assaí Iguatú	Varejo Alimentício	100%	11.257	0,0%	13,9	1,59%
25	Loja Assaí Guanambi	Varejo Alimentício	100%	10.806	0,0%	13,4	1,51%
26	Loja Assaí Castanhal	Varejo Alimentício	100%	11.070	0,0%	13,4	1,51%
27	Loja A – Guilhermina	Varejo	100%	1.496	0,0%	5,0	1,39%
28	Escola Parque	Educacional	100%	5.588	0,0%	4,0	1,39%
29	São Judas Angélica	Educacional	100%	4.849	0,0%	11,5	1,37%
30	Loja DMA Contagem	Varejo Alimentício	100%	15.740	0,0%	12,8	1,14%
31	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	Varejo Vestuário	100%	4.888	0,0%	8,3	1,08%
32	Loja A – Severiano Ribeiro	Varejo	100%	1.108	0,0%	5,9	0,98%
33	Pernambucas BH - Centro	Varejo Vestuário	100%	4.909	0,0%	10,4	0,98%
34	Loja Assaí São Luis	Varejo Alimentício	100%	7.868	0,0%	15,4	0,95%
35	Pernambucas Ribeirão Preto	Varejo Vestuário	100%	6.305	0,0%	10,4	0,93%
36	Loja DMA Natal	Varejo Alimentício	100%	8.613	0,0%	13,8	0,88%
37	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	Varejo Vestuário	100%	2.611	0,0%	8,3	0,83%
38	Loja Sendas Foz do Iguaçu	Varejo Alimentício	100%	6.983	0,0%	16,0	0,78%
39	Loja Atacadão São Carlos	Varejo Alimentício	100%	8.336	0,0%	11,9	0,76%
40	Loja Atacadão Cambé	Varejo Alimentício	100%	6.585	0,0%	33,5	0,66%
41	Loja DMA João Pessoa	Varejo Alimentício	100%	8.508	0,0%	13,8	0,64%
42	Loja DMA Uberaba	Varejo Alimentício	100%	7.972	0,0%	13,7	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	Setor	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Loja DMA Uberlândia	Varejo Alimentício	100%	6.698	0,0%	13,7	0,63%
44	Pernambucas São Paulo - Brooklin	Varejo Vestuário	100%	1.057	0,0%	8,3	0,61%
45	Loja DMA Juiz de Fora	Varejo Alimentício	100%	7.692	0,0%	12,8	0,60%
46	Loja DMA Rio Branco	Varejo Alimentício	100%	7.710	0,0%	14,6	0,58%
47	Pernambucas Carapicuíba	Varejo Vestuário	100%	1.564	0,0%	10,4	0,56%
48	Pernambucas Pindamonhangaba	Varejo Vestuário	100%	2.000	0,0%	10,4	0,53%
49	Pernambucas Tatuí	Varejo Vestuário	100%	2.028	0,0%	10,4	0,52%
50	Colégio POP	Educacional	100%	4.226	0,0%	4,7	0,47%
51	Pernambucas Barretos	Varejo Vestuário	100%	1.517	0,0%	10,4	0,46%
52	Pernambucas Guarapuava	Varejo Vestuário	100%	3.802	0,0%	14,3	0,43%
53	Pernambucas São Paulo - Tucuruvi	Varejo Vestuário	100%	2.750	0,0%	10,3	0,43%
54	Pernambucas Caraguatatuba	Varejo Vestuário	100%	2.550	0,0%	10,3	0,42%
55	Pernambucas Ribeirão Preto - Campos Elíseos	Varejo Vestuário	100%	2.331	0,0%	14,3	0,41%
56	Pernambucas Registro	Varejo Vestuário	100%	3.021	0,0%	10,3	0,40%
57	Loja A – Ed. Essência	Varejo	100%	569	0,0%	8,0	0,39%
58	Pernambucas Jundiaí	Varejo Vestuário	100%	1.505	0,0%	10,4	0,39%
59	Loja T – Ed. Essência	Varejo	100%	569	0,0%	8,3	0,38%
60	Pernambucas Paranaguá	Varejo Vestuário	100%	2.410	0,0%	10,4	0,36%
61	Pernambucas Itanhaém	Varejo Vestuário	100%	1.462	0,0%	10,4	0,35%
62	Pernambucas Itapetininga	Varejo Vestuário	100%	1.826	0,0%	10,4	0,35%
63	Pernambucas Itapeva	Varejo Vestuário	100%	1.959	0,0%	10,4	0,34%

*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	Pernambucas Botucatu	Varejo Vestuário	100%	2.422	0,0%	14,3	0,33%
65	Pernambucas Foz Do Iguaçu	Varejo Vestuário	100%	3.525	0,0%	10,3	0,31%
66	Pernambucas Itú	Varejo Vestuário	100%	1.552	0,0%	10,4	0,30%
67	Pernambucas Mauá	Varejo Vestuário	100%	1.355	0,0%	4,4	0,30%
68	Pernambucas Telêmaco Borba	Varejo Vestuário	100%	1.194	0,0%	10,4	0,29%
69	Pernambucas Olímpia	Varejo Vestuário	100%	1.210	0,0%	8,4	0,27%
70	Pernambucas Itapeçerica da Serra	Varejo Vestuário	100%	1.450	0,0%	10,4	0,27%
71	Loja C – Ed. Essência	Varejo	100%	397	0,0%	8,5	0,26%
72	Pernambucas Lins	Varejo Vestuário	100%	1.197	0,0%	8,4	0,26%
73	Pernambucas Jaboticabal	Varejo Vestuário	100%	1.561	0,0%	12,3	0,25%
74	Pernambucas Passos	Varejo Vestuário	100%	985	0,0%	10,4	0,24%
75	Pernambucas Barra Bonita	Varejo Vestuário	100%	990	0,0%	8,4	0,22%
76	Pernambucas Amparo	Varejo Vestuário	100%	830	0,0%	10,4	0,22%
77	Pernambucas Marília	Varejo Vestuário	100%	761	0,0%	10,4	0,22%
78	Pernambucas Pirassununga	Varejo Vestuário	100%	1.445	0,0%	12,3	0,22%
79	Pernambucas Jales	Varejo Vestuário	100%	1.310	0,0%	8,3	0,21%
80	Pernambucas Dracena	Varejo Vestuário	100%	1.216	0,0%	6,4	0,20%
81	Pernambucas Itararé	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	6,4	0,20%
82	Pernambucas Ituverava	Varejo Vestuário	100%	1.099	0,0%	6,4	0,20%
83	Pernambucas Taquaritinga	Varejo Vestuário	100%	1.161	0,0%	12,3	0,18%
84	Pernambucas Cruzeiro	Varejo Vestuário	100%	1.724	0,0%	6,4	0,17%

*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



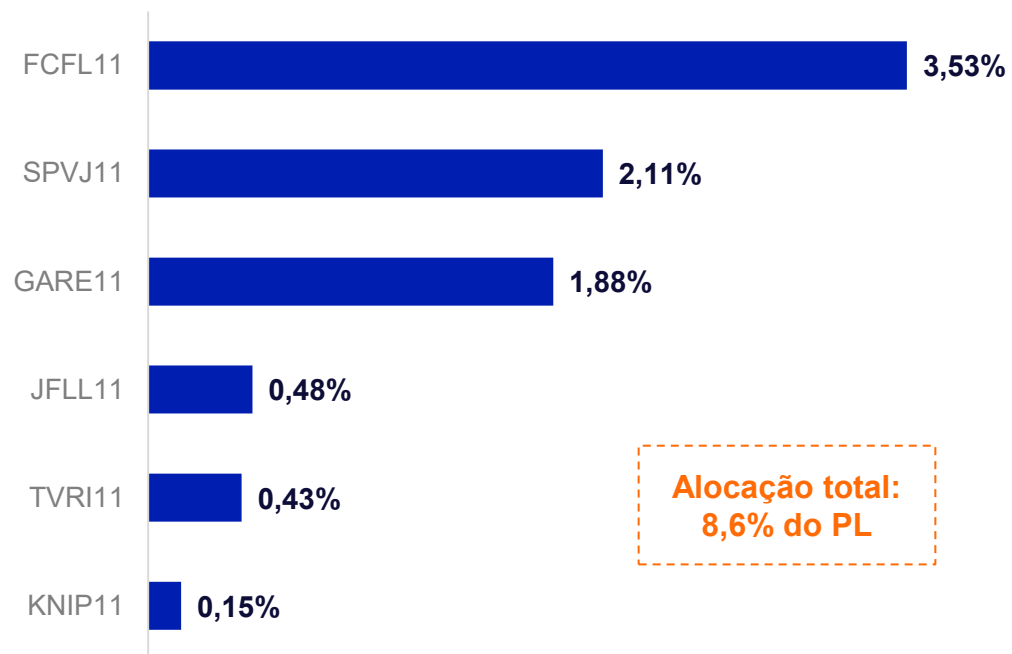
PATRIA

#	Ativo	Sector	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucas Paranaíba	Varejo Vestuário	100%	1.824	0,0%	12,3	0,16%
86	Pernambucas Itapira	Varejo Vestuário	100%	992	0,0%	6,4	0,15%
87	Pernambucas Muzambinho	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	14,3	0,15%
88	Pernambucas Capão Bonito	Varejo Vestuário	100%	719	0,0%	10,4	0,14%
89	Pernambucas Carlos de Campos	Varejo Vestuário	100%	1.059	0,0%	6,4	0,14%
90	Pernambucas Sete Quedas	Varejo Vestuário	100%	1.335	0,0%	4,4	0,14%
91	Pernambucas Aquidauana	Varejo Vestuário	100%	1.837	0,0%	14,3	0,14%
92	Pernambucas Guaíra	Varejo Vestuário	100%	909	0,0%	4,4	0,14%
93	Pernambucas Adamantina	Varejo Vestuário	100%	771	0,0%	6,4	0,13%
94	Pernambucas Palmas	Varejo Vestuário	100%	893	0,0%	4,4	0,12%
95	Pernambucas Ituiutaba	Varejo Vestuário	100%	806	0,0%	10,3	0,12%
96	Pernambucas Jacarezinho	Varejo Vestuário	100%	1.218	0,0%	14,3	0,12%
97	Pernambucas Pereira Barreto	Varejo Vestuário	100%	783	0,0%	4,4	0,12%
98	Pernambucas Apiaí	Varejo Vestuário	100%	791	0,0%	4,4	0,12%
99	Pernambucas Mirandópolis	Varejo Vestuário	100%	641	0,0%	4,4	0,11%
100	Pernambucas Bandeirantes	Varejo Vestuário	100%	1.068	0,0%	4,4	0,10%
101	Pernambucas Presidente Epitácio	Varejo Vestuário	100%	872	0,0%	4,4	0,10%
102	Pernambucas Taquarituba	Varejo Vestuário	100%	510	0,0%	4,4	0,09%
103	Pernambucas Jardim	Varejo Vestuário	100%	867	0,0%	10,3	0,08%
104	Pernambucas Araguari	Varejo Vestuário	100%	1.414	0,0%	10,4	0,00%
			Total	613.427	0,8%	9,1	100%

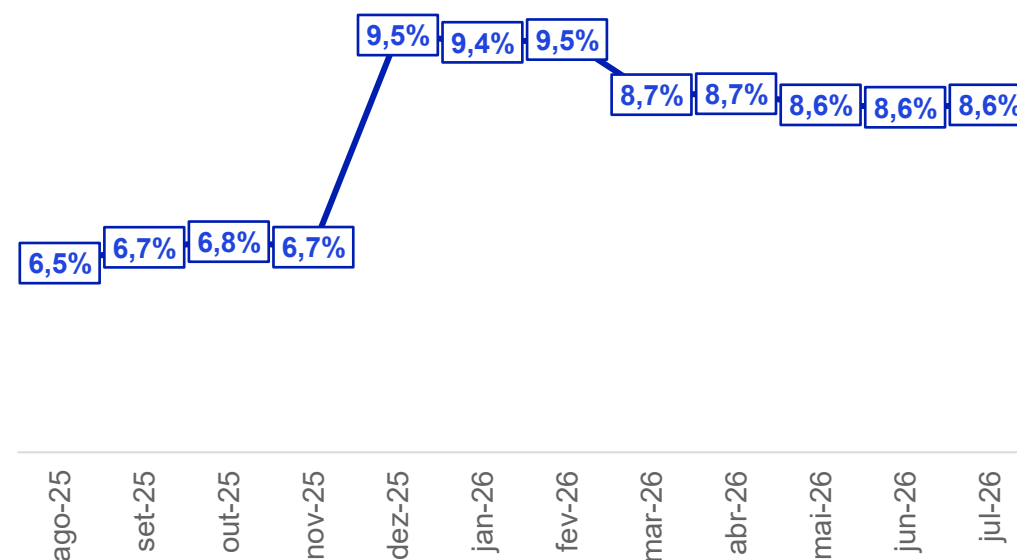
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em 6 FIs. Duas das principais posições são FCFL11 e TVRI11, um representado por um empreendimento educacional locado ao Insper e outro um complexo de varejo locado principalmente para o Assai respectivamente.

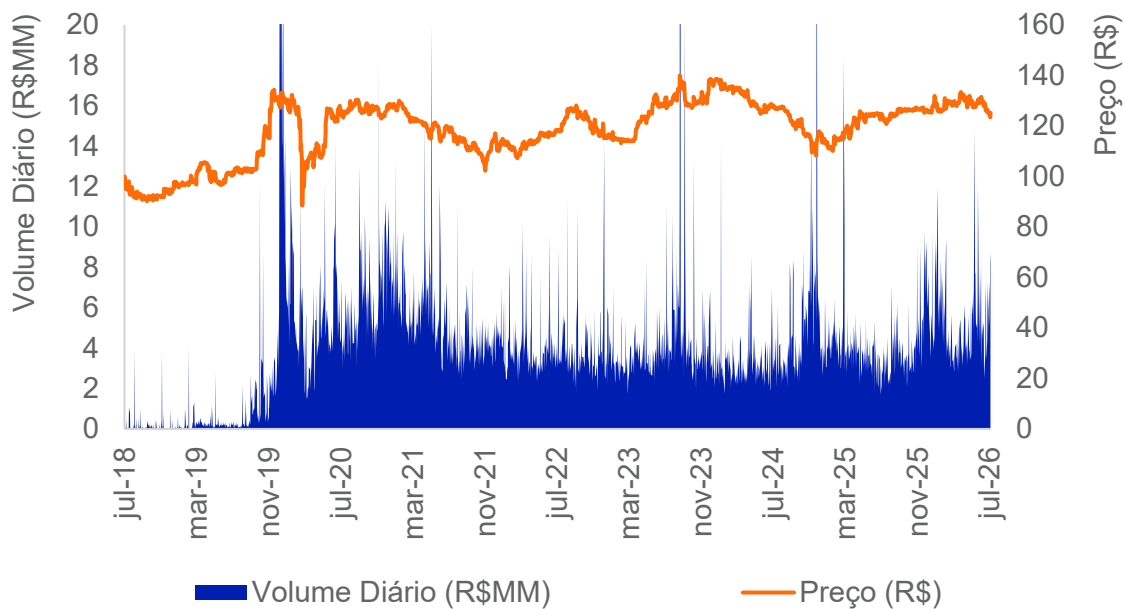
Carteira FI – Alocação (% do PL)



Alocação em FI (% do PL)

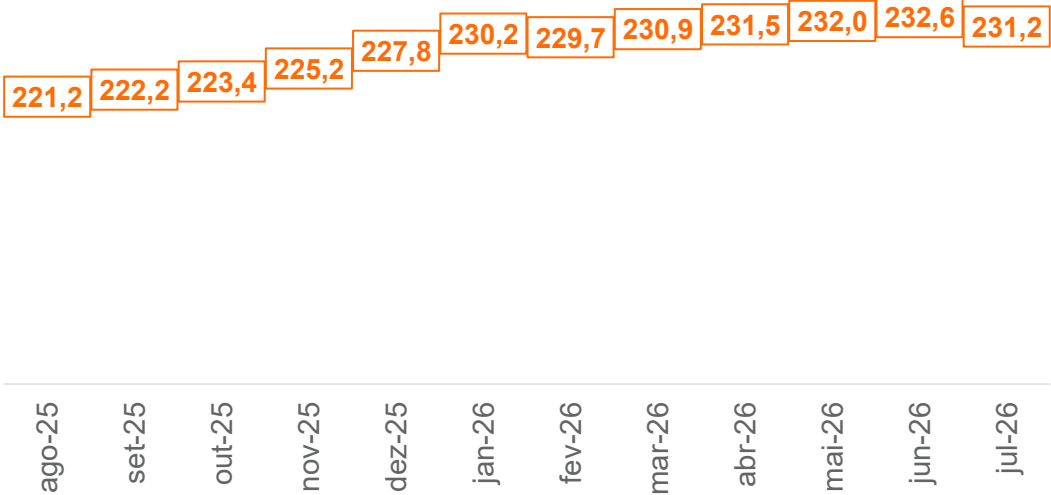


Liquidez



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	5,6	5,3	4,8
Giro*	4,1%	25,5%	39,7%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 37 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



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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 Patria Investimentos. All rights reserved