

Relatório Gerencial

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Abril 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

Cotas Emitidas

33.787.575

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Multicategoria

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.

PL Médio 12M*

R\$ 2.624,7 milhões

*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](#)

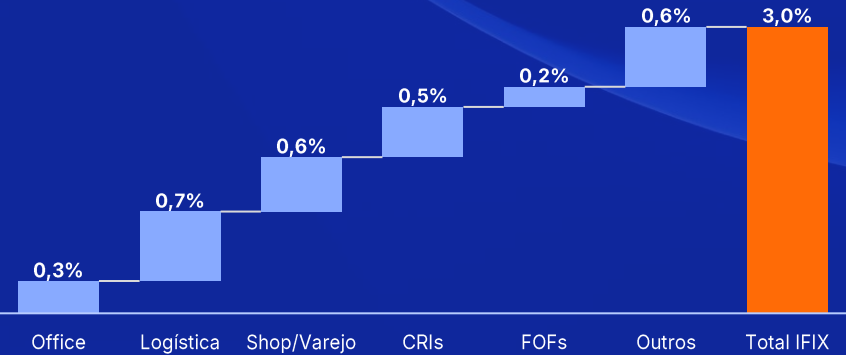


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a março. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação em 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,5%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores, e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguiu se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

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

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o yield médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2025

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Neste mês, não ocorreram impactos relevantes extraordinários na receita do Fundo, o rendimento anunciado foi de R\$ 0,90/cota em linha com os últimos meses. O Fundo fechou o mês com R\$ 1,17/cota de reserva acumulado de lucro não distribuída.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não houve movimentações de locatários nos ativos ao longo do mês. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 0,8%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 9,6 anos. No empreendimento Dutra 107, avançamos nas negociações para uma loja de roupas fitness, chegando à etapa de assinatura do contrato. As demais demandas estão paradas, mas retomamos a conversa com a empresa de locação automotiva. Enquanto isso, as obras de reestruturação seguem, e a equipe segue focada no desenvolvimento de estratégias de marketing para o relançamento do empreendimento.

PÁTRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 2,9 bilhões

Cota Patrimonial*

R\$ 125,56

Valor de Mercado*

R\$ 2,9 bilhões

Cota de Mercado*

R\$ 123,18

P/VP*

0,98x

ADTV*

R\$ 4,0 milhões

Dividend Yield
(mercado)*

8,8% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

8,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2025

DESENVOLVIMENTO:

- A obra do HGRU Passeio Dutra – R01,=avançou 16% no mês, totalizando 27,1% de progresso físico e 33% financeiro. O avanço foi impulsionado pelo replanejamento e aumento de fornecedores em campo. A primeira etapa, entre as lojas 29 a 36, está mais adiantada e parcialmente entregue. Informações adicionais sobre esse empreendimento podem ser consultadas na seção “Obras e Desenvolvimentos ([clique aqui](#))”.

ALAVANCAGEM FINANCEIRA*:

- O Fundo tem atualmente 6,3% 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

104

Nº de locatários

23

ABL (m²)*

612.942

WAULT*

9,6 anos

Vacância Física*

0,8%

Vacância Financeira*

0,8%

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

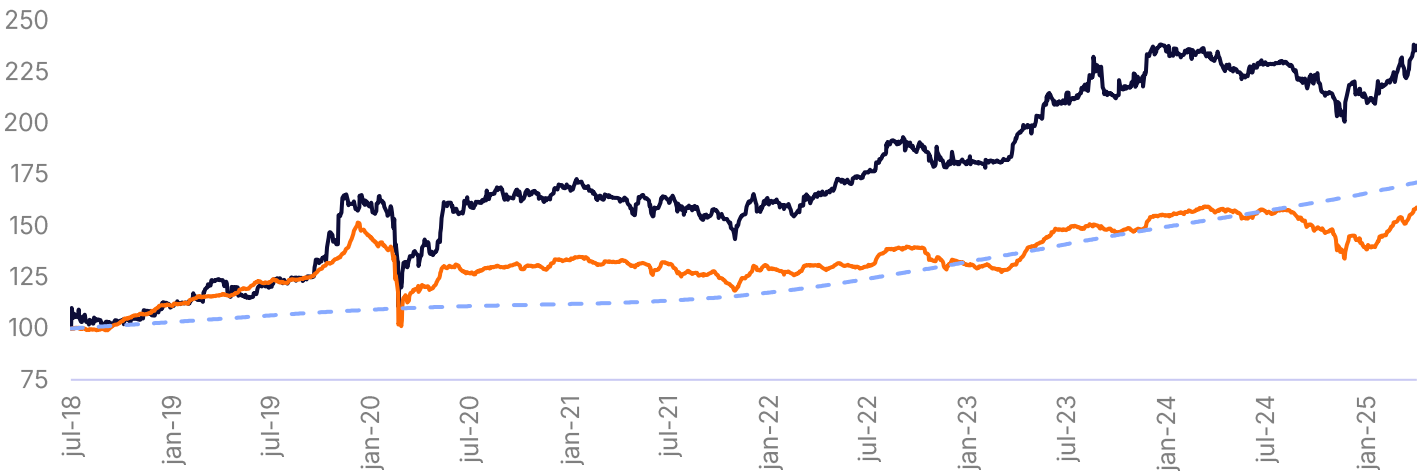
R\$ 3.972/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 36,19/m²

Performance

PATRIA



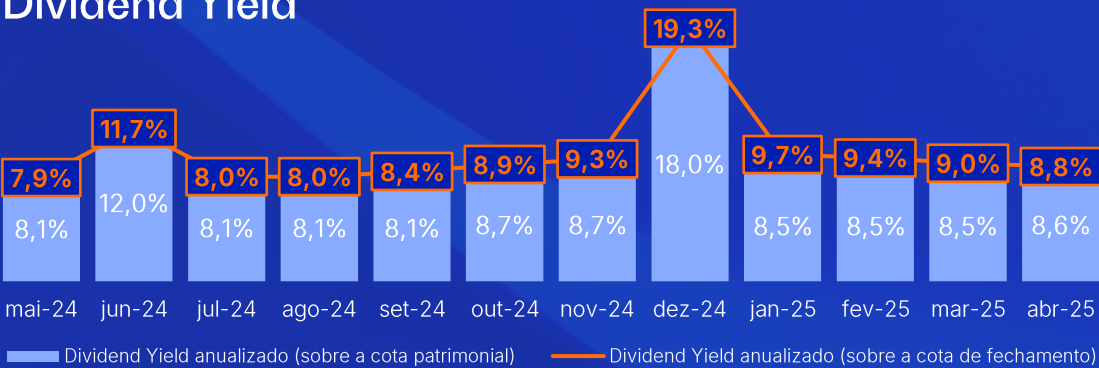
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGRU11*	3,6%	8,7%	137,8%	13,9%
IFIX	3,0%	9,5%	59,0%	7,2%
CDI bruto	1,1%	4,1%	71,1%	8,4%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,00



Dividend Yield*



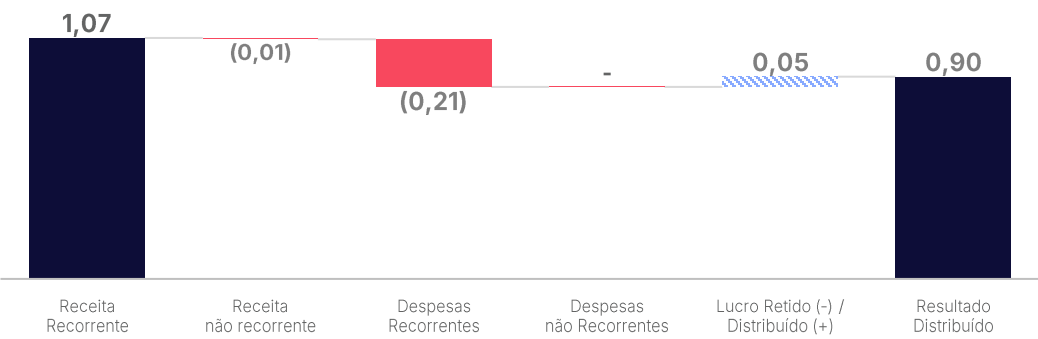
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

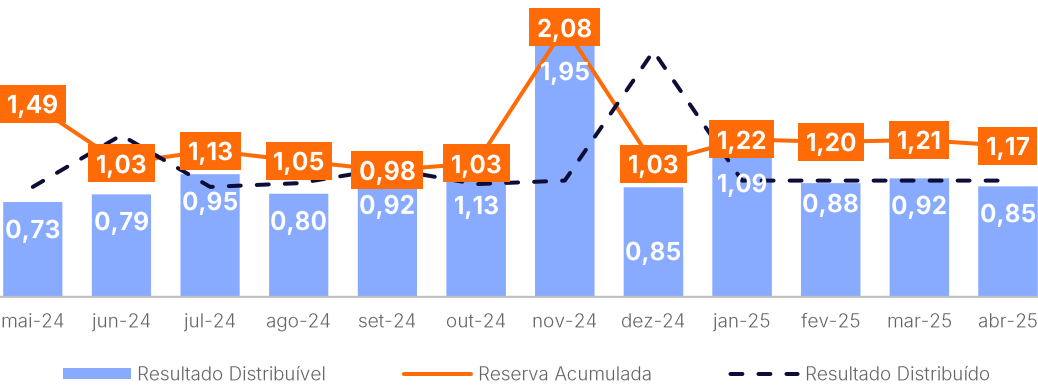
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	22,0	89,0	217,8
Receitas Mobiliárias*	2,9	11,7	84,9
Receitas Extraordinárias	(0,1)	6,0	4,2
Receitas - Total	24,8	106,7	306,9
Despesas Imobiliárias*	(0,1)	(0,4)	(1,1)
Despesas Operacionais*	(3,3)	(13,6)	(37,5)
Despesas Financeiras*	(1,5)	(5,9)	(13,1)
Despesas - Total	(4,9)	(19,9)	(51,7)
Resultado Distribuível*	19,9	86,9	255,2
Resultado Distribuído	20,9	83,7	257,7

Para acessar mais informações do Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



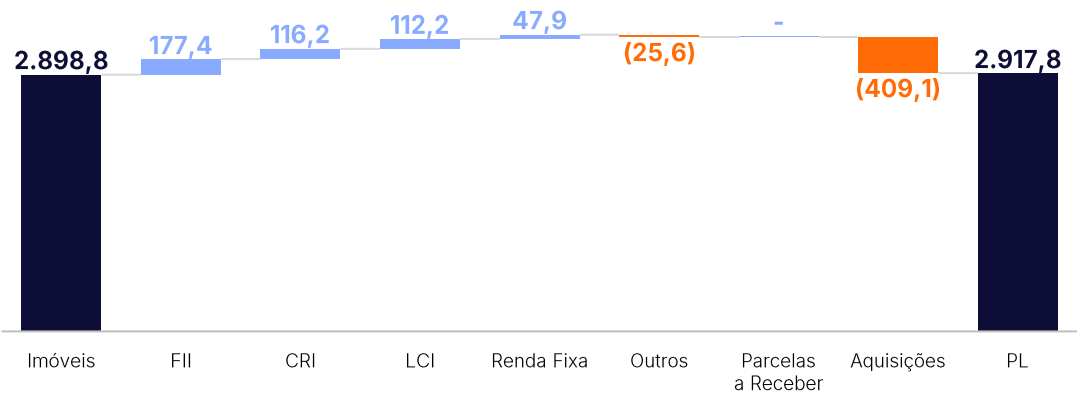
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo tem um passivo de R\$ 409 milhões referente à aquisições de imóveis, sendo R\$ 129 milhões a ser pago no curto prazo (até 12 meses).



Parcelas a Pagar

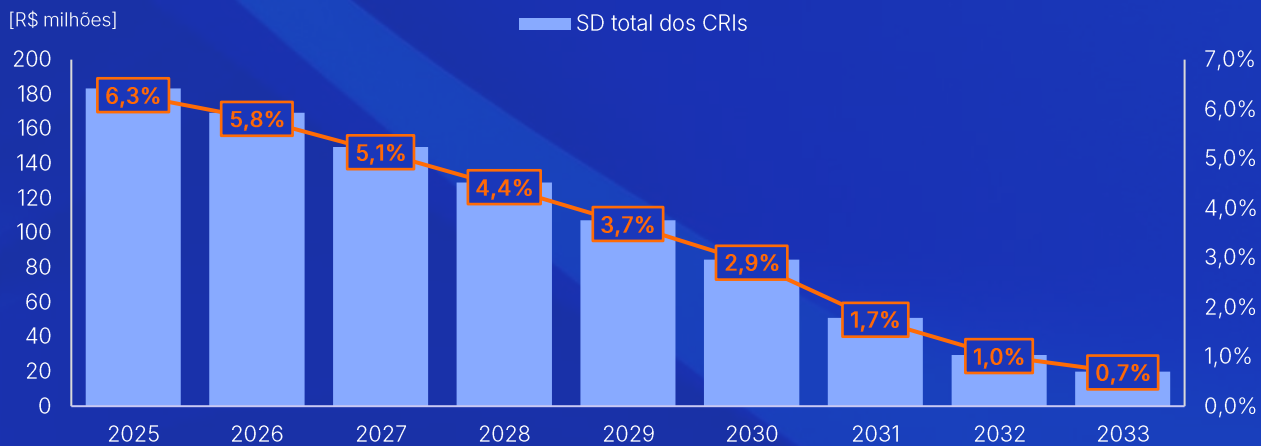
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	-
	Aquisições	ITBI Olinda II	(1,2)	-
Até 12 meses	Aquisições	Parcela Imóveis Makro 12 meses e 24 meses	(38,6)	-
	Aquisições	Parcela 12 meses Paulista 2.000	(10,9)	-
	Aquisições	Parcela 12 meses Olinda II	(78,9)	-
A pagar (até 12 meses)			(129,7)	-

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
	Aquisições	CRI Texas	(41,8)	-
	Aquisições	CRI Makro	(82,7)	-
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(77,5)	-
Mais de 12 meses	Aquisições	CRI MINT	(23,1)	-
	Aquisições	Parcela 24 meses Olinda II	(19,6)	-
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	-
	Aquisições	Saldo do preço retido portfóio SPVJ11	(14,3)	-
	Aquisições	Parcela 24 meses Paulista 2.000	(12,2)	-
A pagar (mais de 12 meses)			(279,4)	-

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

Saldo Devedor

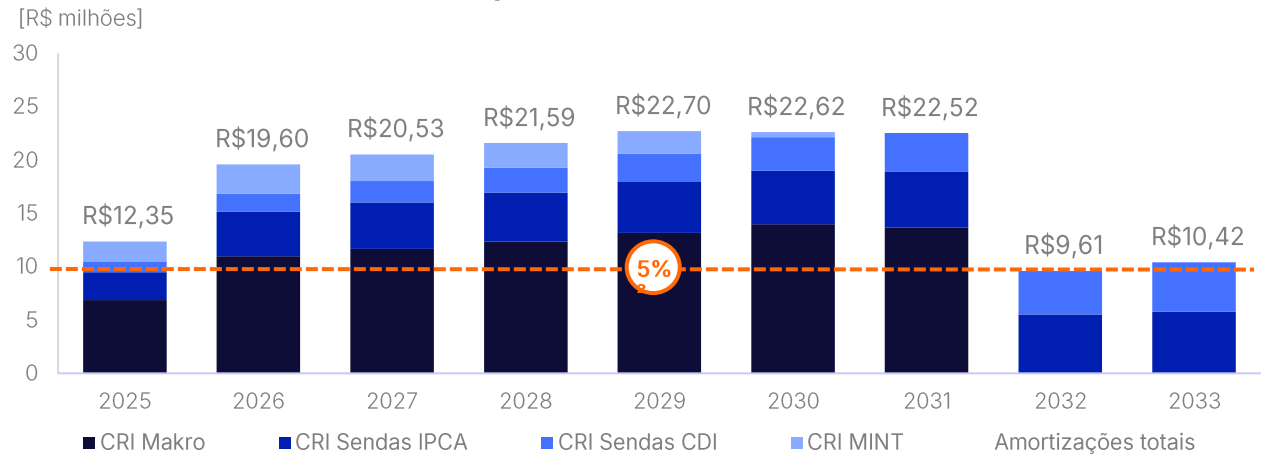
Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, com projeção de 6,3% de alavancagem ao final de 2025 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento é saudável e compatível com a geração de resultados, tendo viabilizado o crescimento do portfólio sem comprometer a estrutura de capital.



Dívidas e Evolução de Amortização*

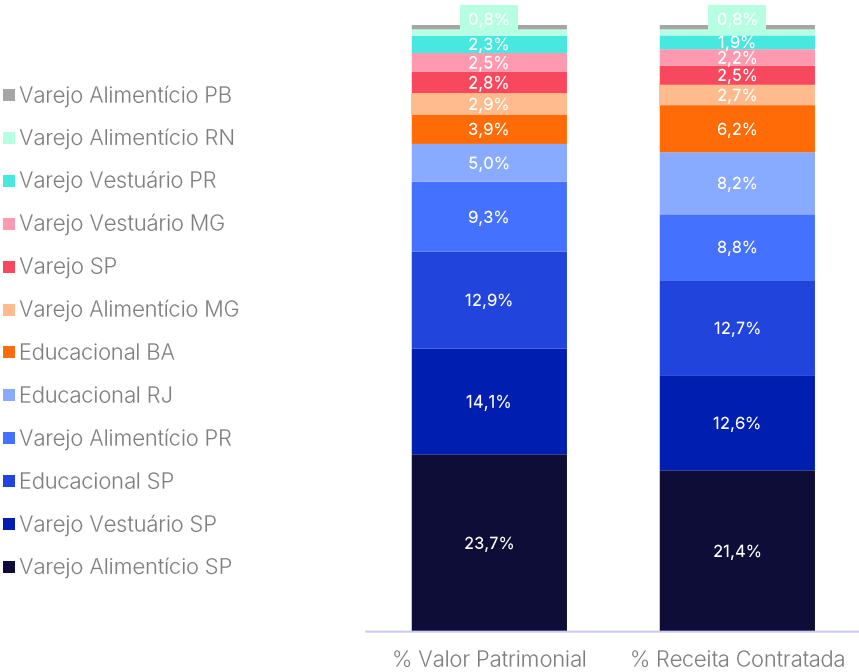
CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	82,7	IPCA	21L0666509	6,50%	dez/21	10	12 m
CRI Sendas IPCA	47,6	IPCA	19L0882479	4,90%	dez/19	15	12 m
CRI Sendas CDI	29,9	CDI	19L0867734	1,50%	dez/19	15	12 m
CRI Una	23,1	IPCA	20C0936929	6,50%	mar/20	10	12 m

Amortização do Saldo Devedor atual

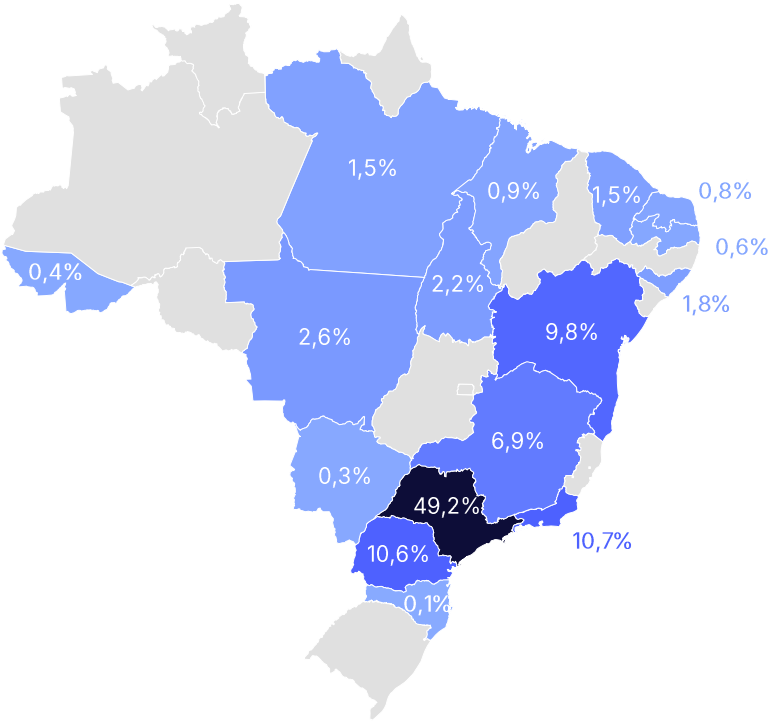


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). *A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

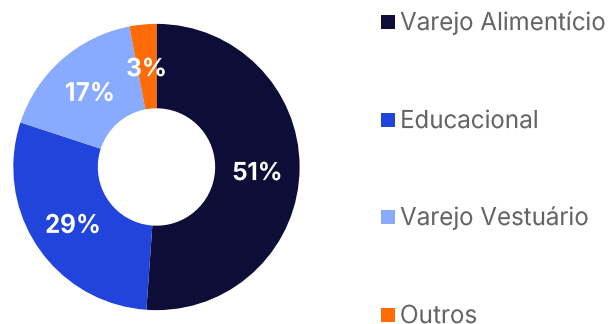


Portfólio com 104 ativos, diversificado em 16 estados e mais de 600 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

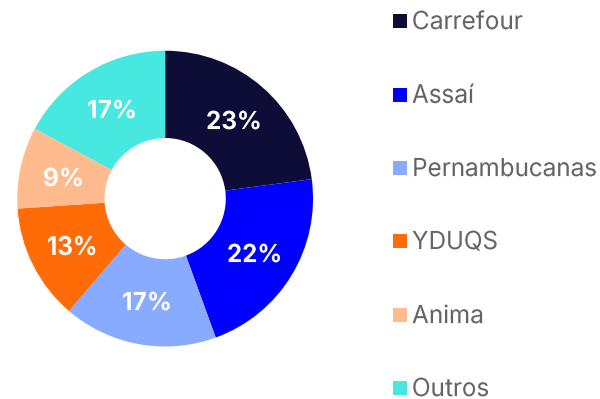
Carteira de Ativos¹ (2/8)

PATRIA

Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

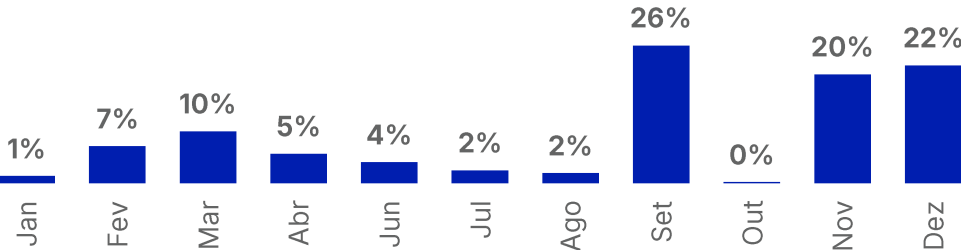


Alocação por Indexador

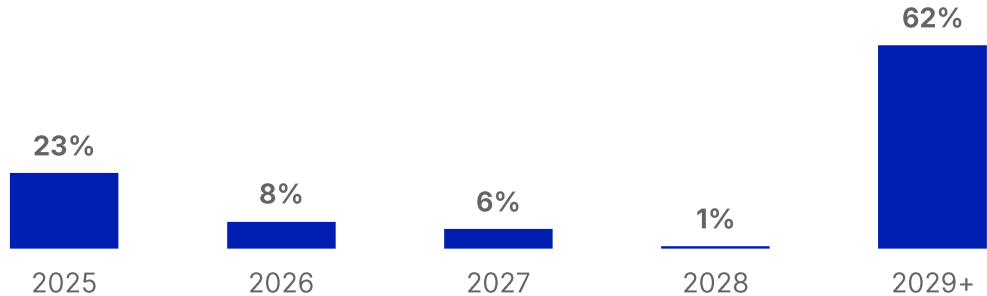


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

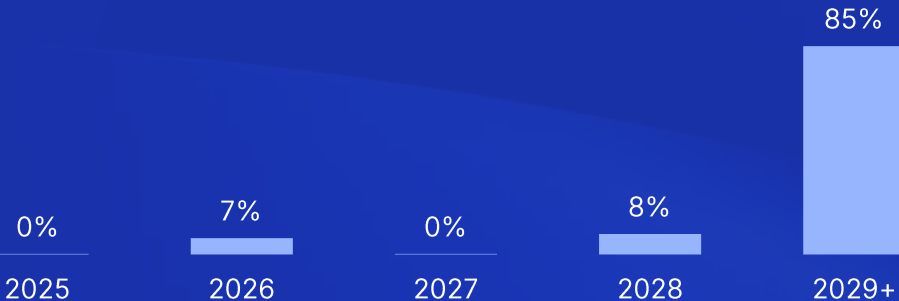
Mês de Reajuste



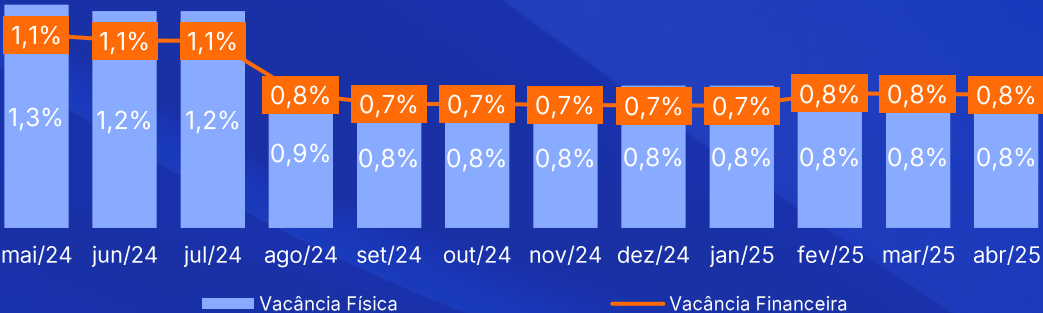
Concentração das Revisionais*



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 ➔



#	Ativo	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	IBMEC	100%	8.040	0,0%	3,8	4,62%
2	Santo Alberto	100%	6.805	0,0%	0,7	4,35%
3	Loja Sam's Club Morumbi	100%	24.292	0,0%	9,4	4,21%
4	Loja Sam's Club Campinas	100%	15.776	0,0%	9,4	4,00%
5	Salvador	100%	32.808	0,0%	3,5	3,92%
6	Vila Leopoldina	100%	23.298	0,0%	7,1	3,41%
7	Loja Atacadão Joaquina Ramalho	100%	29.640	0,0%	9,4	3,10%
8	Loja Atacadão Indianópolis	100%	24.345	0,0%	9,4	3,09%
9	Loja Assaí Curitiba	100%	12.880	0,0%	14,5	2,92%
10	Dutra 107	100%	21.482	23,4%	0,0	2,80%
11	Loja Sam's Club Atuba	100%	10.131	0,0%	9,4	2,70%
12	Paulista 2.000	100%	6.089	0,0%	6,5	2,58%
13	Loja Sam's Club Radial Leste	100%	14.051	0,0%	9,4	2,56%
14	Loja Assaí Rondonópolis	100%	14.415	0,0%	16,3	2,51%
15	Loja Assaí Petrópolis	100%	14.196	0,0%	15,0	2,42%
16	Loja Assaí Taubaté	100%	12.950	0,0%	14,5	2,29%
17	Loja Sam's Club Barigui	100%	13.565	0,0%	9,4	2,29%
18	Loja Assaí Palmas	100%	15.789	0,0%	14,5	2,15%
19	Loja Assaí Camaçari	100%	12.732	0,0%	14,5	2,15%
20	Loja Sam's Club São José dos Campos	100%	7.549	0,0%	9,4	2,08%
21	Loja Assaí Arapiraca	100%	11.503	0,0%	14,5	1,79%

*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 ➔



#	Ativo	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
22	Una Aimorés	100%	9.738	0,0%	4,8	1,69%
23	Loja Sam's Club Granja Viana	100%	24.235	0,0%	9,4	1,56%
24	Loja Assaí Iguatú	100%	11.257	0,0%	15,0	1,47%
25	Loja Assaí Guanambi	100%	10.806	0,0%	14,5	1,45%
26	Loja Assaí Castanhal	100%	11.070	0,0%	14,5	1,41%
27	Angélica	100%	4.849	0,0%	12,6	1,34%
28	Colégio POP	100%	4.226	0,0%	5,8	1,23%
29	Loja Mineirão Contagem	100%	15.740	0,0%	13,9	1,10%
30	Pernambucas BH - Centro	100%	4.909	0,0%	11,5	1,03%
31	Pernambucas Ribeirão Preto	100%	6.305	0,0%	11,5	0,99%
32	Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	100%	4.888	0,0%	9,5	0,96%
33	Loja Assaí São Luis	100%	7.868	0,0%	16,5	0,91%
34	Loja Mineirão Natal	100%	8.613	0,0%	14,9	0,83%
35	Loja Sendas Foz do Iguaçu	100%	6.983	0,0%	17,1	0,77%
36	Pernambucas São Paulo - Rua Direita	100%	2.611	0,0%	9,5	0,76%
37	Loja Atacadão São Carlos	100%	8.336	0,0%	13,0	0,75%
38	Loja Mineirão Rio Branco	100%	7.710	0,0%	15,7	0,69%
39	Loja Atacadão Cambé	100%	6.585	0,0%	34,6	0,66%
40	Pernambucas Tatuí	100%	2.028	0,0%	11,5	0,61%
41	Loja Mineirão João Pessoa	100%	8.508	0,0%	14,9	0,60%
42	Loja Mineirão Uberaba	100%	7.972	0,0%	14,8	0,60%

*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 ➔



#	Ativo	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
43	Loja Mineirão Uberlândia	100%	6.698	0,0%	14,8	0,60%
44	Pernambucas Carapicuíba	100%	1.564	0,0%	11,5	0,60%
45	Loja Mineirão Juiz de Fora	100%	7.692	0,0%	13,9	0,58%
46	Pernambucas Pindamonhangaba	100%	2.000	0,0%	11,5	0,57%
47	Pernambucas São Paulo - Brooklin	100%	1.057	0,0%	9,5	0,56%
48	Pernambucas Barretos	100%	1.517	0,0%	11,5	0,50%
49	Pernambucas Poços de Caldas	100%	3.721	0,0%	11,5	0,48%
50	Pernambucas Jundiaí	100%	1.505	0,0%	11,5	0,41%
51	Pernambucas Caraguatatuba	100%	2.550	0,0%	11,5	0,41%
52	Pernambucas Paranaguá	100%	2.410	0,0%	11,5	0,41%
53	Pernambucas Guarapuava	100%	3.802	0,0%	15,5	0,40%
54	Escola Parque	100%	5.588	0,0%	5,1	0,40%
55	Pernambucas São Paulo - Tucuruvi	100%	2.750	0,0%	11,5	0,40%
56	Pernambucas Itanhaém	100%	1.462	0,0%	11,5	0,40%
57	Pernambucas Registro	100%	3.021	0,0%	11,5	0,39%
58	Pernambucas Ribeirão Preto - Campos Elíseos	100%	2.331	0,0%	15,5	0,38%
59	Pernambucas Telêmaco Borba	100%	1.194	0,0%	11,5	0,38%
60	Pernambucas Itapetininga	100%	1.826	0,0%	11,5	0,38%
61	Pernambucas Itapeva	100%	1.959	0,0%	11,5	0,37%
62	Pernambucas Araguari	100%	1.414	0,0%	11,5	0,35%
63	Pernambucas Itú	100%	1.552	0,0%	11,5	0,32%

*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 ➡



#	Ativo	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
64	Pernambucanas Botucatu	100%	2.422	0,0%	15,5	0,32%
65	Pernambucanas Mauá	100%	1.355	0,0%	5,5	0,31%
66	Pernambucanas Olímpia	100%	1.210	0,0%	9,5	0,30%
67	Pernambucanas Foz Do Iguaçu	100%	3.525	0,0%	11,5	0,29%
68	Pernambucanas Itapecerica da Serra	100%	1.450	0,0%	11,5	0,29%
69	Pernambucanas Lins	100%	1.197	0,0%	9,5	0,28%
70	Pernambucanas Passos	100%	985	0,0%	11,5	0,27%
71	Pernambucanas Jaboticabal	100%	1.561	0,0%	13,5	0,24%
72	Pernambucanas Barra Bonita	100%	990	0,0%	9,5	0,24%
73	Pernambucanas Amparo	100%	830	0,0%	11,5	0,23%
74	Pernambucanas Marília	100%	761	0,0%	11,5	0,23%
75	Pernambucanas Dracena	100%	1.216	0,0%	7,5	0,21%
76	Pernambucanas Pirassununga	100%	1.445	0,0%	13,5	0,21%
77	Pernambucanas Ituverava	100%	1.099	0,0%	7,5	0,20%
78	Pernambucanas Jales	100%	1.310	0,0%	9,5	0,20%
79	Pernambucanas Itararé	100%	1.161	0,0%	7,5	0,20%
80	Pernambucanas Cruzeiro	100%	1.724	0,0%	7,5	0,18%
81	Pernambucanas Taquaritinga	100%	1.161	0,0%	13,5	0,17%
82	Pernambucanas Itapira	100%	992	0,0%	7,5	0,16%
83	Pernambucanas Capão Bonito	100%	719	0,0%	11,5	0,16%
84	Pernambucanas Campo Mourão	100%	1.132	0,0%	9,5	0,15%

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

Carteira de Ativos¹ (8/8)

Clique para acessar e conferir todos os ativos do HGRU11 ➔

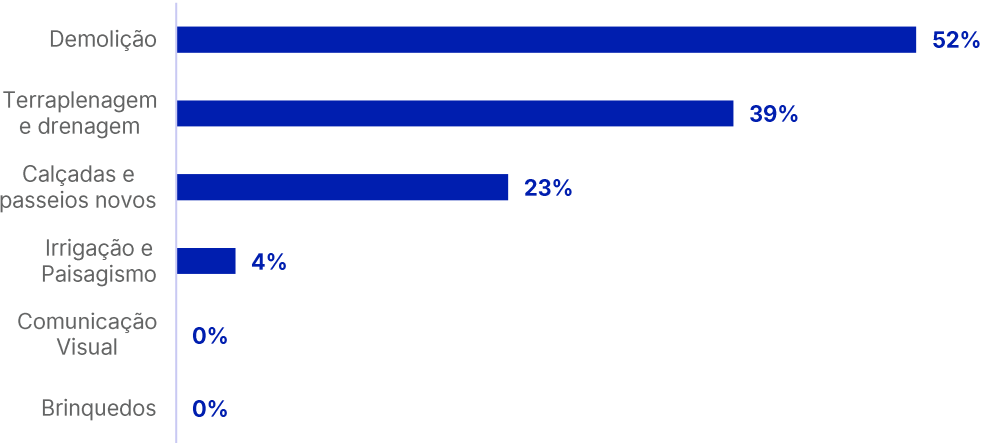


#	Ativo	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
85	Pernambucanas Paranaíba	100%	1.824	0,0%	13,5	0,15%
86	Pernambucanas Machado	100%	1.008	0,0%	5,5	0,15%
87	Pernambucanas Carlos de Campos	100%	1.059	0,0%	7,5	0,15%
88	Pernambucanas Sete Quedas	100%	1.335	0,0%	5,5	0,14%
89	Pernambucanas Marechal Cândido Rondon	100%	874	0,0%	7,5	0,14%
90	Pernambucanas Muzambinho	100%	791	0,0%	15,5	0,14%
91	Pernambucanas Guaira	100%	909	0,0%	5,5	0,14%
92	Pernambucanas Palmas	100%	893	0,0%	5,5	0,13%
93	Pernambucanas Aquidauana	100%	1.837	0,0%	15,5	0,13%
94	Pernambucanas Adamantina	100%	771	0,0%	7,5	0,13%
95	Pernambucanas Pereira Barreto	100%	783	0,0%	5,5	0,13%
96	Pernambucanas Concórdia	100%	657	0,0%	11,5	0,13%
97	Pernambucanas Ituiutaba	100%	806	0,0%	11,5	0,12%
98	Pernambucanas Apiaí	100%	791	0,0%	5,5	0,12%
99	Pernambucanas Jacarezinho	100%	1.218	0,0%	15,5	0,12%
100	Pernambucanas Mirandópolis	100%	641	0,0%	5,5	0,12%
101	Pernambucanas Bandeirantes	100%	1.068	0,0%	5,5	0,11%
102	Pernambucanas Presidente Epitácio	100%	872	0,0%	5,5	0,10%
103	Pernambucanas Taquarituba	100%	510	0,0%	5,5	0,09%
104	Pernambucanas Jardim	100%	867	0,0%	11,5	0,08%
Total			612.942	0,8%	9,6	100%

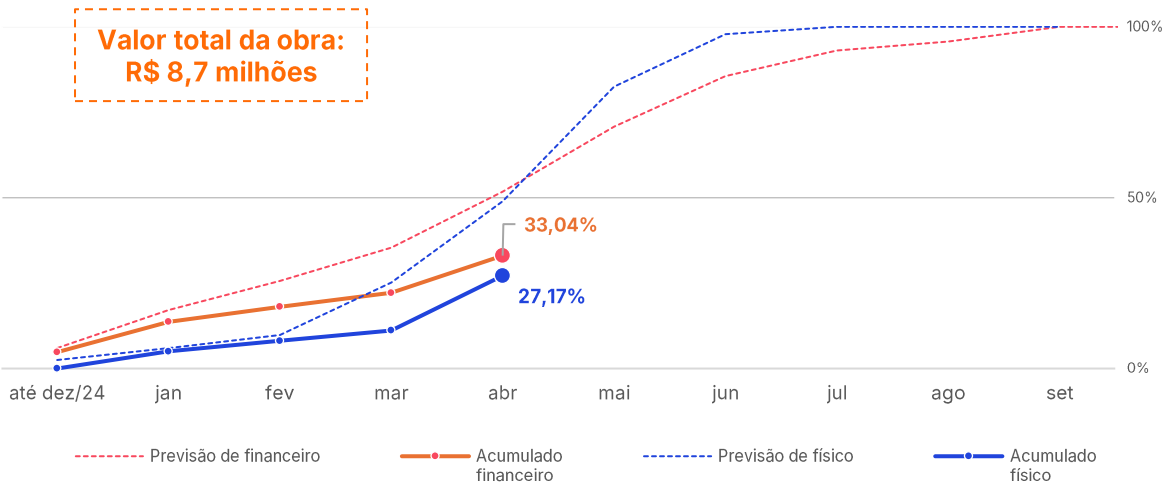
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Evolução de obra



Curva de fluxo-financeiro da obra



Durante o mês de Abril, a obra apresentou um avanço físico de 16,0%, um importante avanço resultado do replanejamento de algumas frentes de intervenção e do aumento de fornecedores atuando simultaneamente em campo. Com esse avanço no mês, terminamos o mês com 27% de avanço físico e 33% de avanço financeiro. Vale ressaltar que mesmo com o replanejamento, a obra encontra-se com desvio significativo comparado ao previsto no contrato original, porém, a construtora mantém o cronograma de entregas para o final de julho.

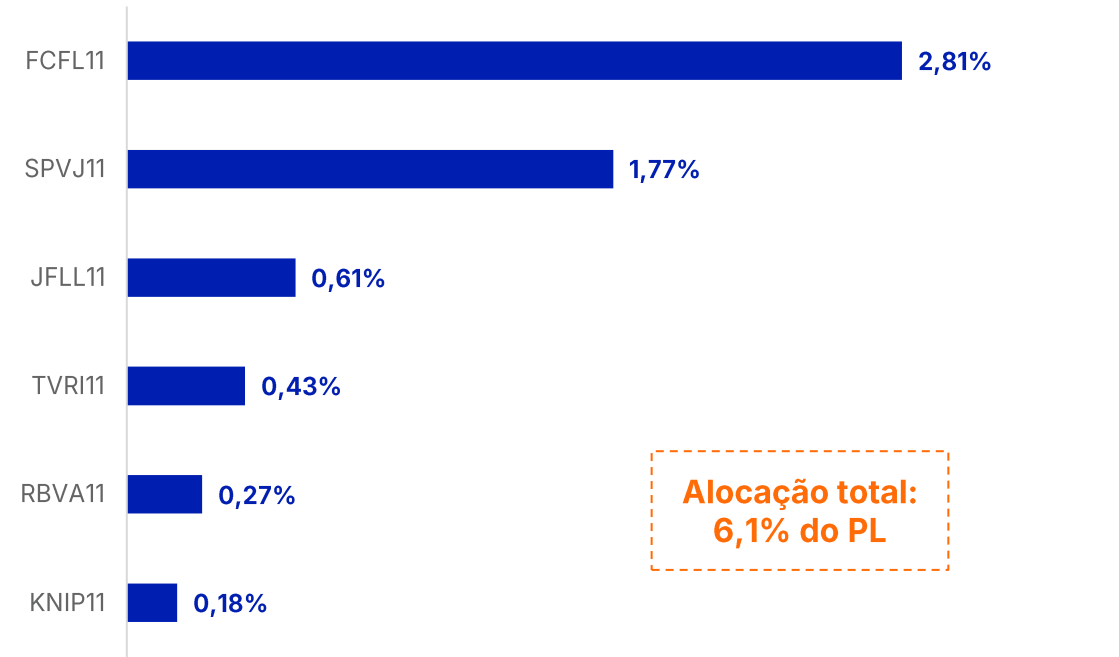
A primeira etapa de obras, em frente as lojas 29 a 36, incluindo a frente da Mobly está mais avançada e já parcialmente entregue e com as calçadas novas já implantadas.

A segunda etapa de obra, que contempla as lojas 07 a 28 é onde se concentram as maiores atividades e esforços nesse momento, pois é uma área maior e onde ficarão instalados os equipamentos de brinquedos e academia.

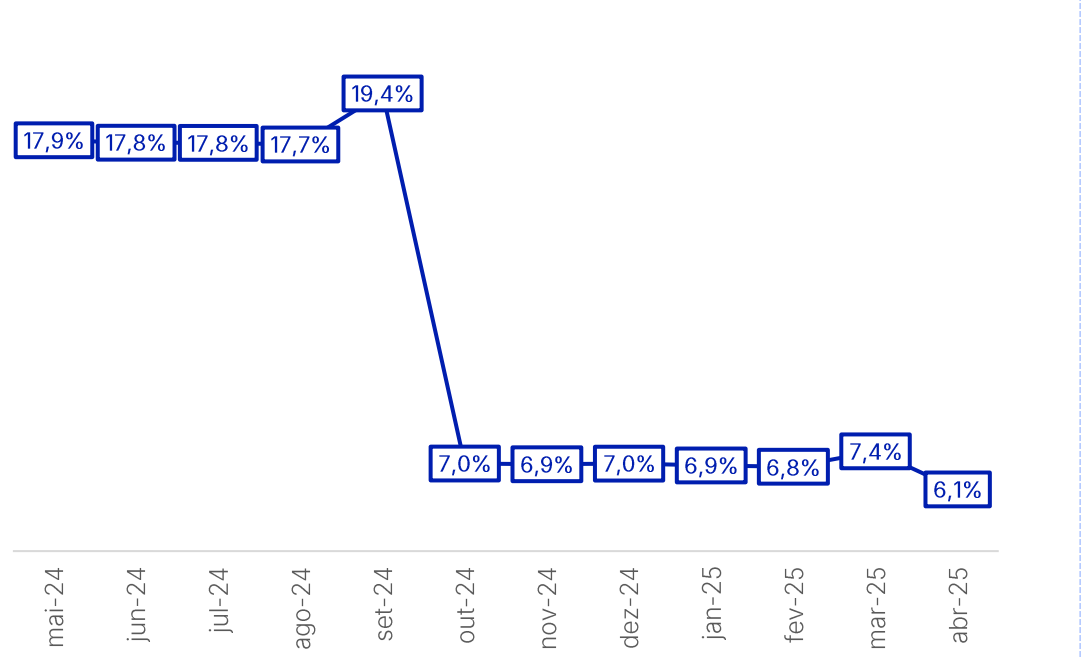
Em maio, iniciamos as atividades de implantação da nova fachada que faz vistas para a rodovia.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários, composta de 6 FIs. As principais posições se encontram em FCFL11 e SPVJ11, ambos fundos monoativos um representado por uma empreendimento educacional locado ao Insper e outro um complexo de varejo locado principalmente para o Assai respectivamente.

Carteira FI – Alocação (% do PL)



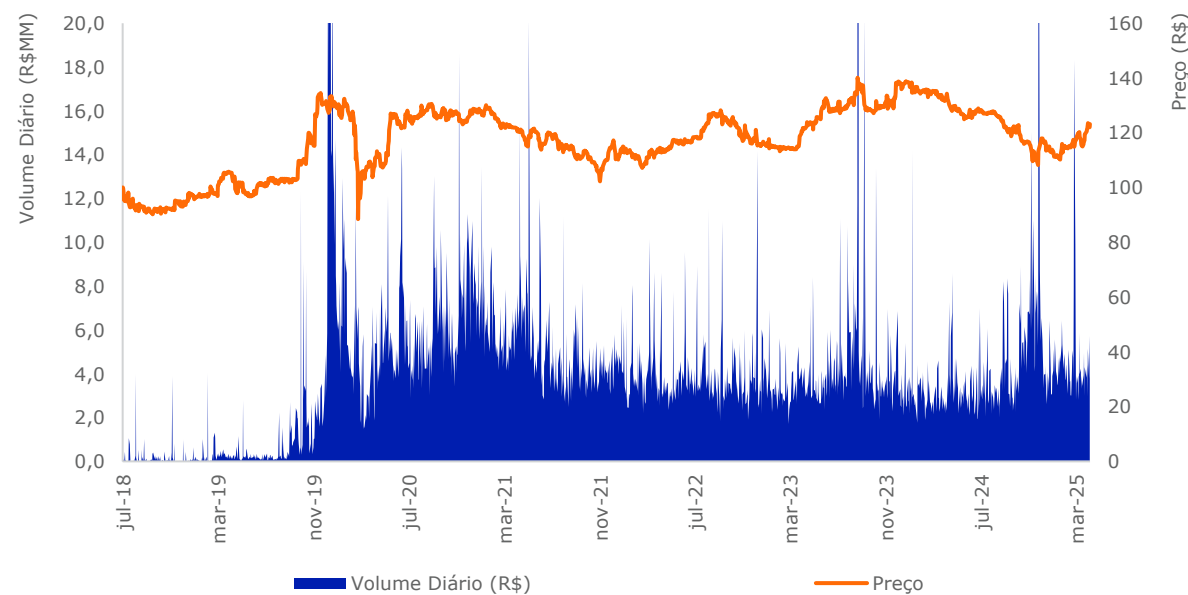
Alocação em FI (% do PL)



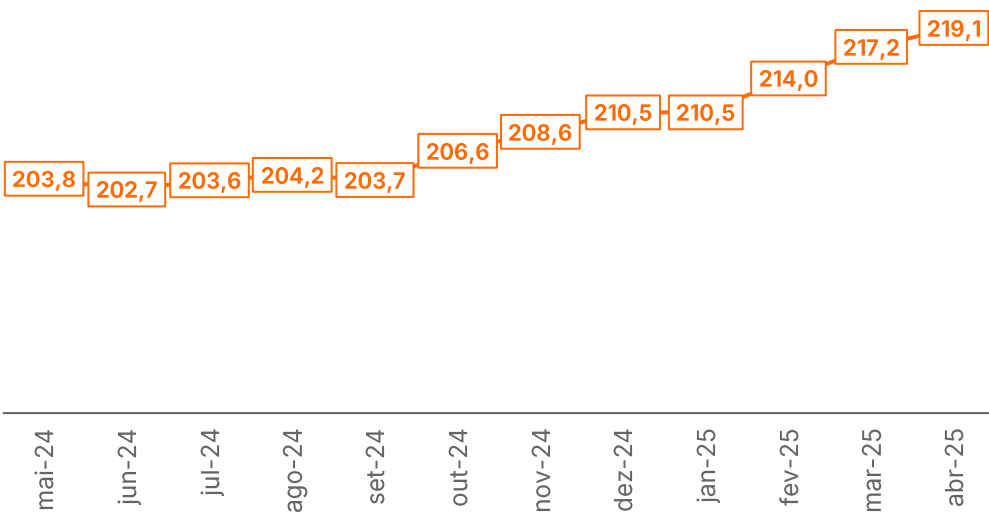
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)*	4,0	4,4	4,5
Giro*	2,9%	13,2%	43,0%



*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 **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ **R\$ 23 bilhões** sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@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