

PATRIA

Relatório Gerencial

PMLL11

Patria Malls FII

Agosto 2025

Informações Gerais PMLL11

PATRIA

Objetivo do Fundo

Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Dezembro 2017

Código de Negociação

PMLL11

CNPJ

26.499.833/0001-32

Cotas Emitidas

13.982.093

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria - VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,5% ao ano sobre valor de mercado do Fundo

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Shoppings

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



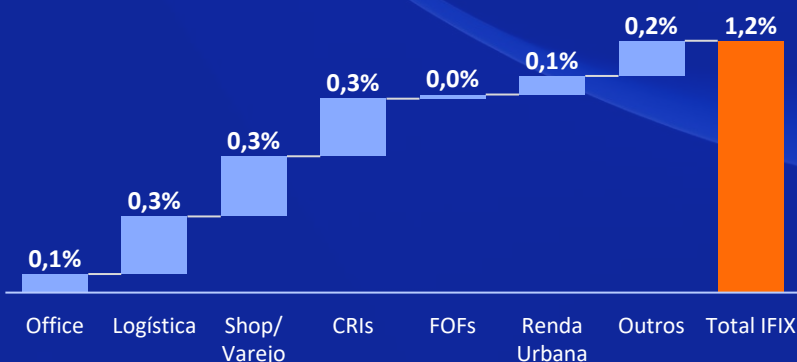
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado no dia 14 de julho, o Patria Real Estate assumiu a gestão do fundo, que na mesma data mudou o nome e ticker para Patria Malls FII e PMLL11, respectivamente.

Quem é o Patria Real Estate?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 28 bilhões sob gestão
- +20 FIIs listados na B3, 2 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,00/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,87/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Conforme informado em nosso relatório anterior, os rendimentos referentes a agosto foram pagos em 12 de setembro, no valor de **R\$ 0,86/cota** — patamar que a Gestão acredita ser possível manter até o fim do semestre. Com isso, a **reserva acumulada** foi ampliada para **R\$ 0,43/cota**, valor que poderá ser utilizado para distribuições futuras, reforçando a previsibilidade e consistência na geração de rendimentos.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 9,9% de alavancagem no portfólio, esta estrutura foi feita para auxiliar o crescimento do portfólio do Fundo, não comprometendo a estrutura de capital do Fundo. [Clique aqui](#) para saber mais.

PORTFÓLIO:

- Nas análises comparativas, é importante destacar que a base de julho de 2024 foi excepcionalmente elevada, impulsionada por lançamentos cinematográficos de grande apelo (blockbusters), que geraram um aumento atípico no fluxo de visitantes e nas vendas de operações complementares como alimentação, estacionamento e o próprio cinema. Esse efeito extraordinário distorce, em parte, a comparação interanual, especialmente nos indicadores de vendas e SSS (same store sales).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 1.708,7 milhões	R\$ 122,21
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 1.405,8 milhões	R\$ 100,54
P/VP*	ADTV*
0,82x	R\$ 1,7 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
10,3% a.a.	8,5% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 29/08. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2025

VENDAS TOTAIS/M²:

- O portfólio do Fundo registrou R\$1.422/m² em julho de 2025, representando um crescimento de 2,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior, mesmo diante de uma base comparativa elevada. Em uma análise acumulada, YTD 25 vs 24, houve um crescimento de 7,7%¹

NOI/M²:

- O NOI foi de R\$88,4/m², com queda de 7,4% frente a julho de 2024, impactado especialmente pelo resultado do Madureira Shopping, por uma recuperação de inadimplência expressiva, aproximadamente 38% do NOI de julho/24, de uma operação inativa. Em uma análise ampliada, o NOI/m² do portfólio apresentou crescimento de 4,2% na comparação acumulada YTD 25 vs 24¹.

TAXA DE OCUPAÇÃO:

- O Fundo encerrou julho com aproximadamente 97% de ocupação, mantendo esse patamar pelo segundo mês consecutivo — máxima histórica.

Neste relatório, os dados de mercado e informações financeiras do Fundo referem-se ao mês de agosto, enquanto os indicadores imobiliários dos shoppings são referentes a julho.

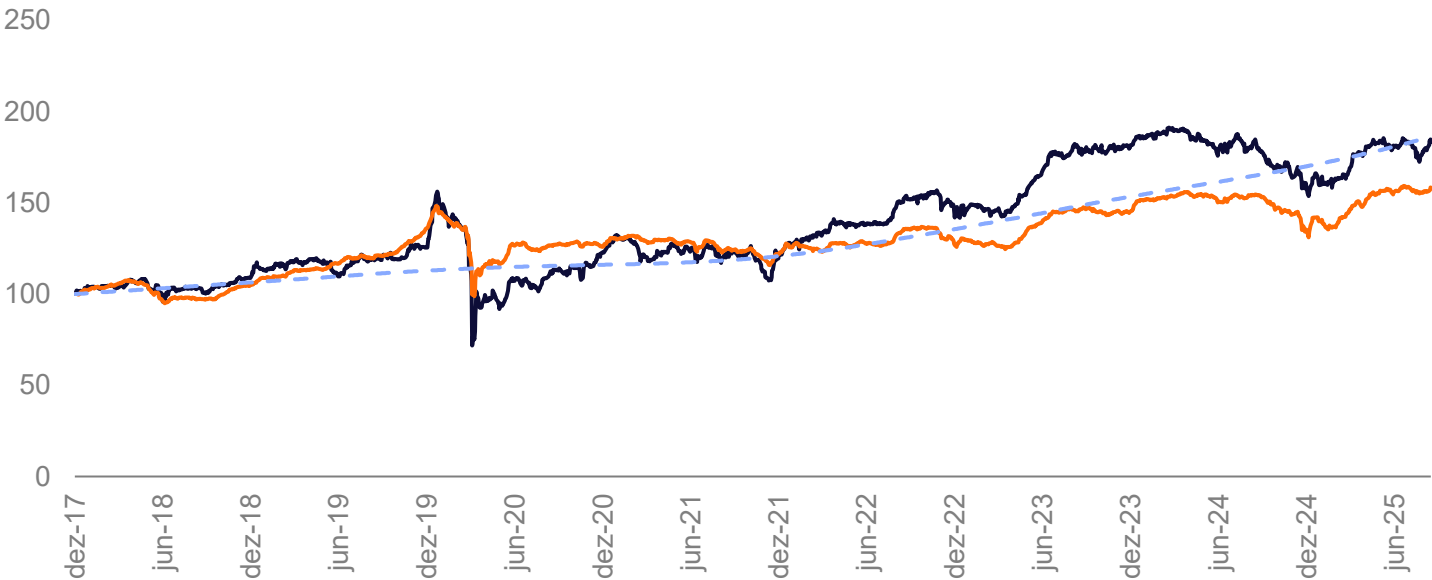
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de shoppings	NOI /m² YTD 25 vs 24 ¹
15	4,2%
ABL (m²)*	Taxa de Ocupação*
146.389	96,7%
Same Store Sales*	Same Store Rent*
-0,1%	3,7%
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	Vendas Totais /m² YTD 25 vs 24 ¹
R\$ 9.318/m²	7,7%

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PMLL11¹	4,2%	12,8%	84,8%	8,4%
■ IFIX	1,2%	11,6%	58,4%	6,2%
■ CDI Bruto	1,2%	9,1%	86,3%	8,5%

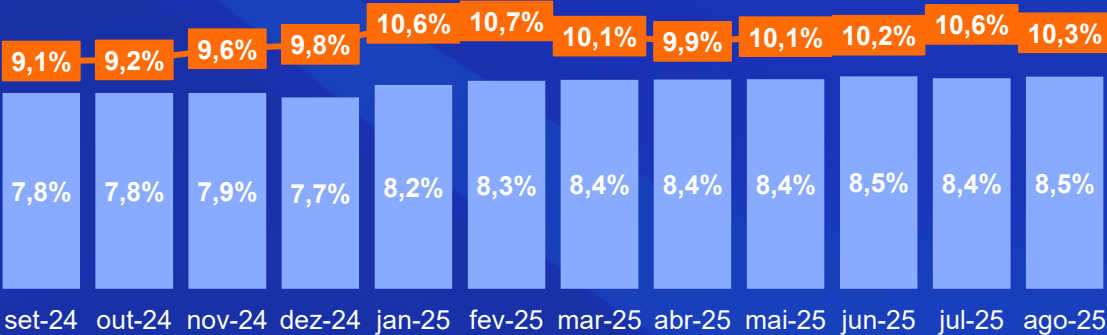
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,83



Dividend Yield*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
— Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*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\$)

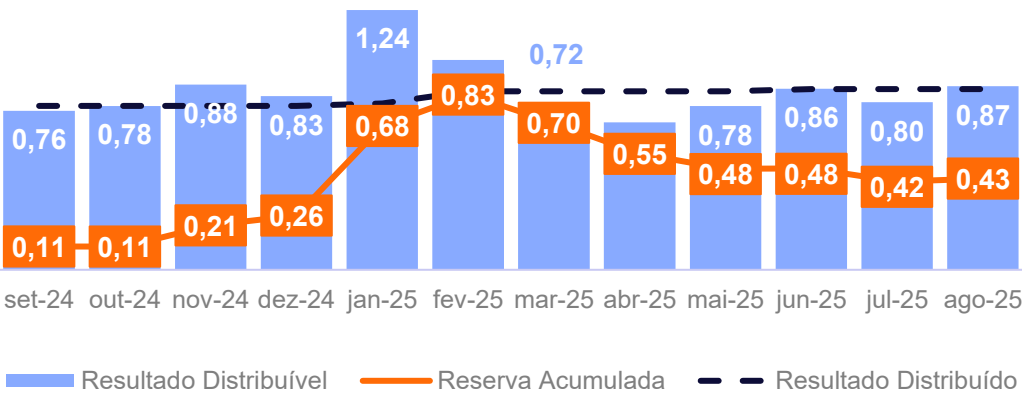
	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	13.537.789	0,97	107.457.594	154.908.347
Receitas Mobiliárias*	330.407	0,02	2.544.857	5.093.658
Receitas Extraordinárias	57.488	0,00	452.893	962.210
Receitas – Total	13.925.685	1,00	110.455.344	160.964.216
Despesas Imobiliárias*	0	0,00	0	0
Despesas Operacionais*	(686.727)	(0,05)	(5.450.125)	(8.069.413)
Despesas Financeiras*	(1.022.077)	(0,07)	(7.600.195)	(13.412.541)
Despesas – Total	(1.708.805)	(0,12)	(13.050.319)	(21.481.954)
Resultado Distribuível*	12.216.880	0,87	97.405.025	139.482.262
Resultado Distribuído	12.024.600	0,86	94.684.200	135.161.469

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



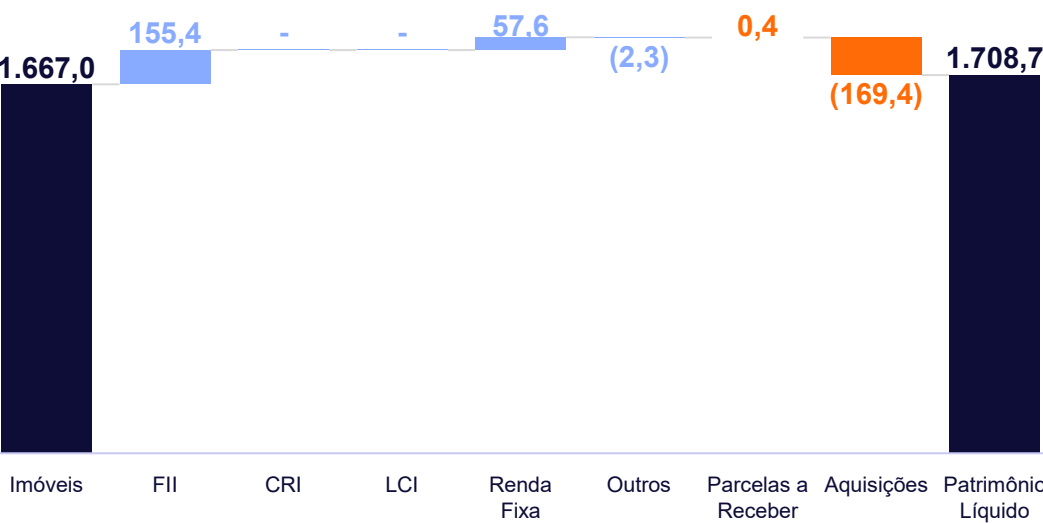
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo contempla uma posição estratégica de R\$ 141 milhões investida no Barra Malls FII, que tem o PMLL11 como único cotista e controla dois ativos: Rio2 Shopping e Península Open Mall.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda de Ativo	Venda Parcial de terreno do Boulevard Shopping Feira	0,4	Clique aqui
A receber em até 12 meses			0,4	

Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI Madureira Série 470	(104,8)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 10 anos	(26,0)
	Aquisições	CRI Rio Anll IPCA 12 anos	(26,0)
	Aquisições	CRI Rio Anll CDI 7 anos	(12,7)
A pagar (mais de 12 meses)			(169,4)

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

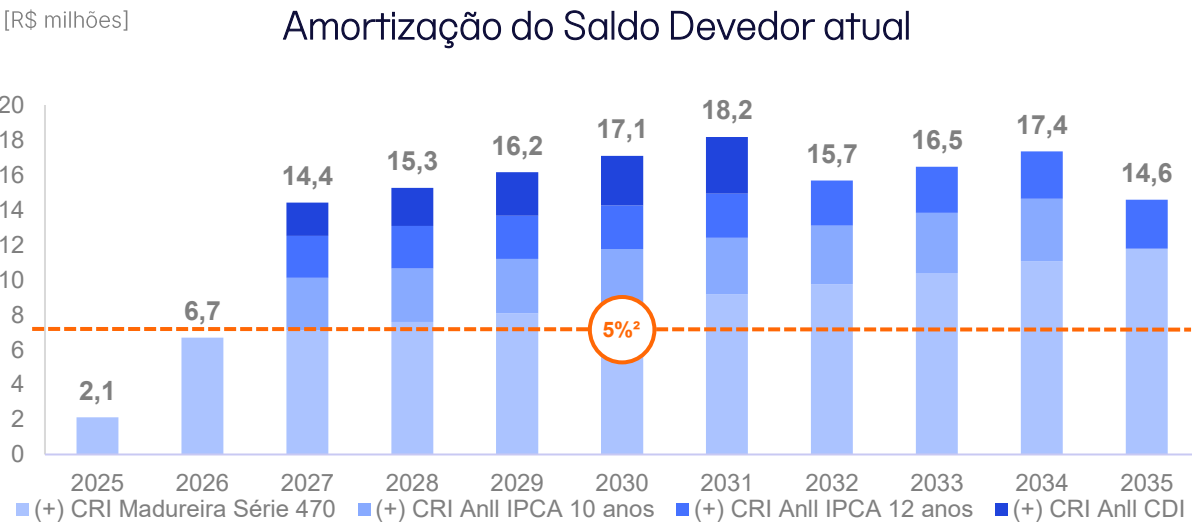
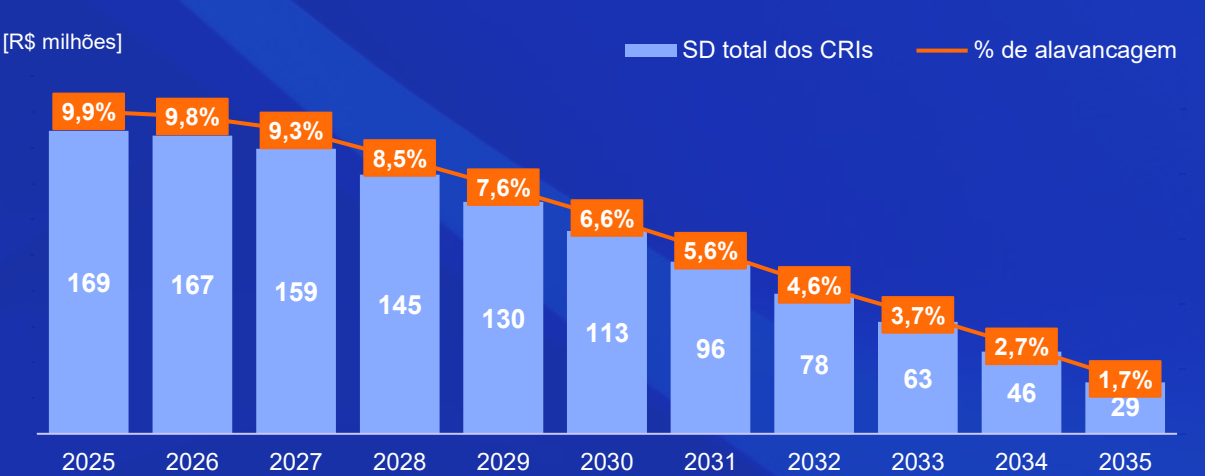
Saldo Devedor

Projetamos a trajetória de desalavancagem do Fundo, estimando uma alavancagem de 9,9% ao início de 2026 e redução progressiva nos anos seguintes. Acreditamos que o nível atual de endividamento bruto é saudável, auxiliando o crescimento do fundo e melhora do portfólio.

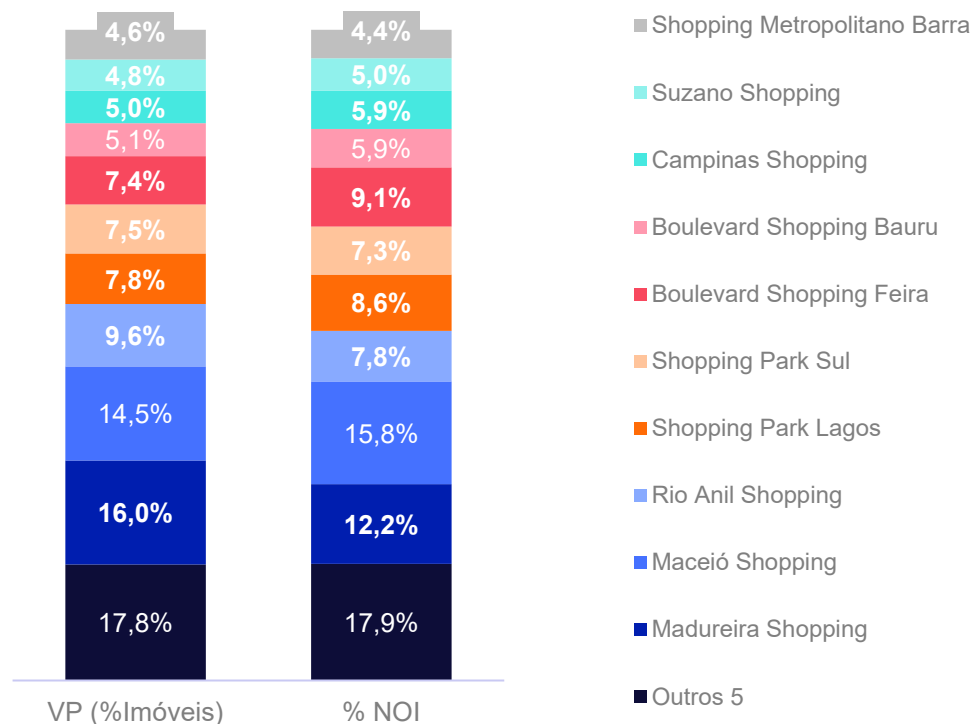
Dívidas e Evolução de Amortização*

CRI	Código B3	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Madureira Série 470	21G0048448	104,8	IPCA	6,50%	jan/22	15 anos	-
CRI Rio Anil IPCA 10 anos	21I0682823	26,0	IPCA	7,95%	jan/25	10 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil IPCA 12 anos	22I0150943	26,0	IPCA	7,95%	jan/25	12 anos	2 anos de principal
CRI Rio Anil CDI	22I0150269	12,7	CDI	1,95%	jan/25	7 anos	2 anos de principal

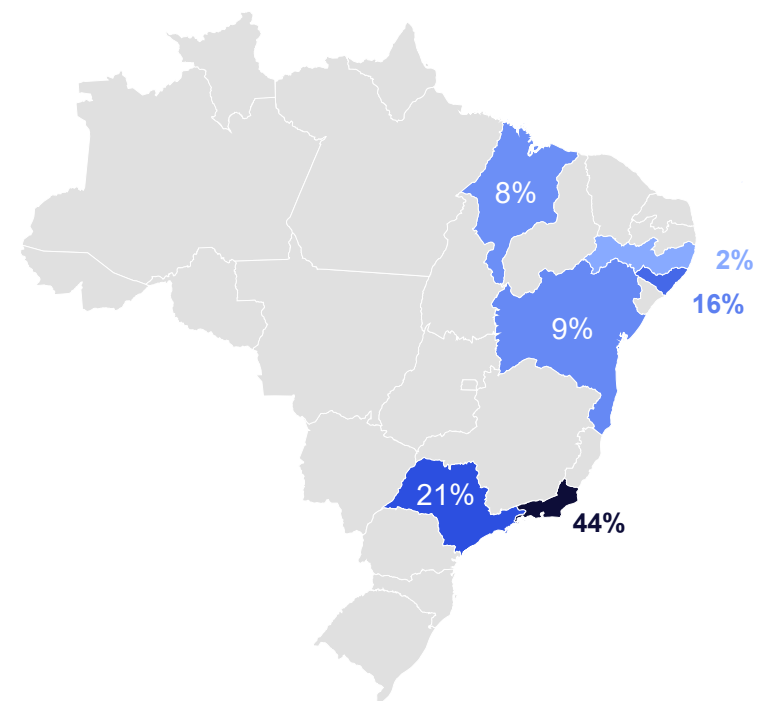
*Termos e definições no glossário (clique aqui). 1A linha representa 5% do resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses. Fonte: Patria.



Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



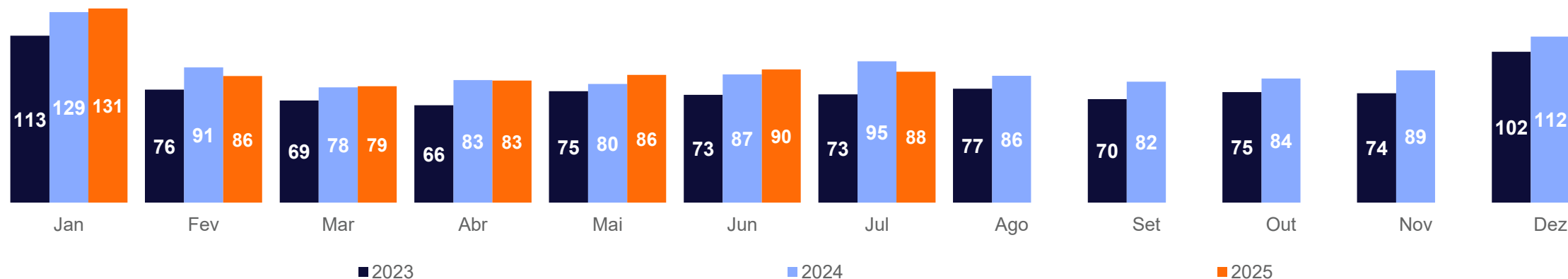
Portfólio com **15 ativos**, diversificado por Estados, por administradoras de shoppings, majoritariamente através de participações minoritárias e de ativos dominantes

Carteira de Ativos¹ (2/5)

PATRIA

NOI (R\$/m²)*

Para comentários da gestão [clique aqui](#)

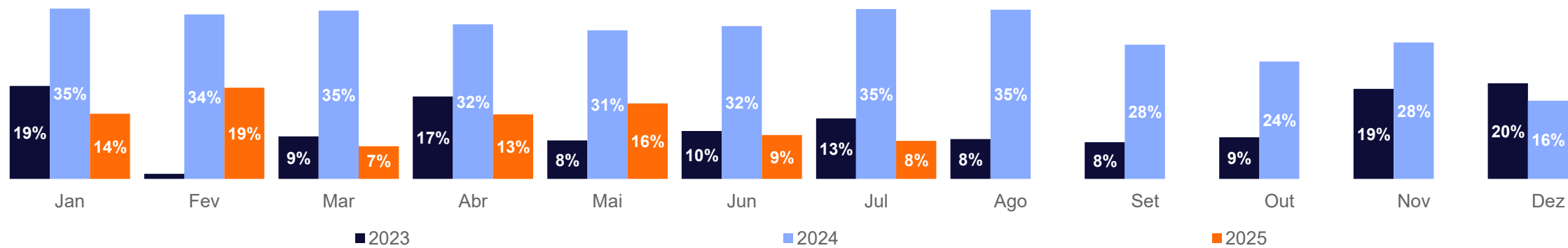


Vendas Totais (R\$ mil/m²)*

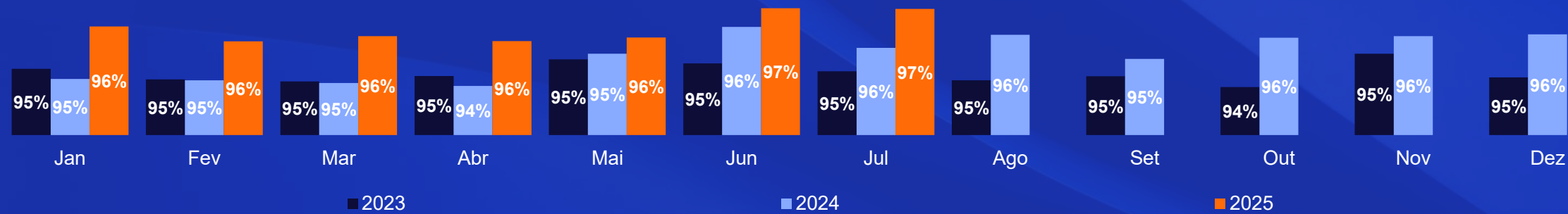


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho. Fonte: Patria.

Fluxo de Veículos² (YoY)

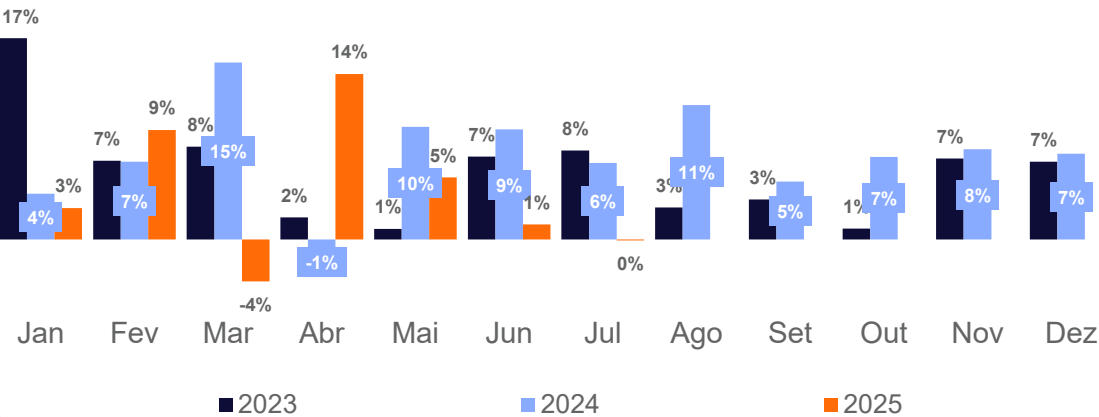


Taxa de Ocupação

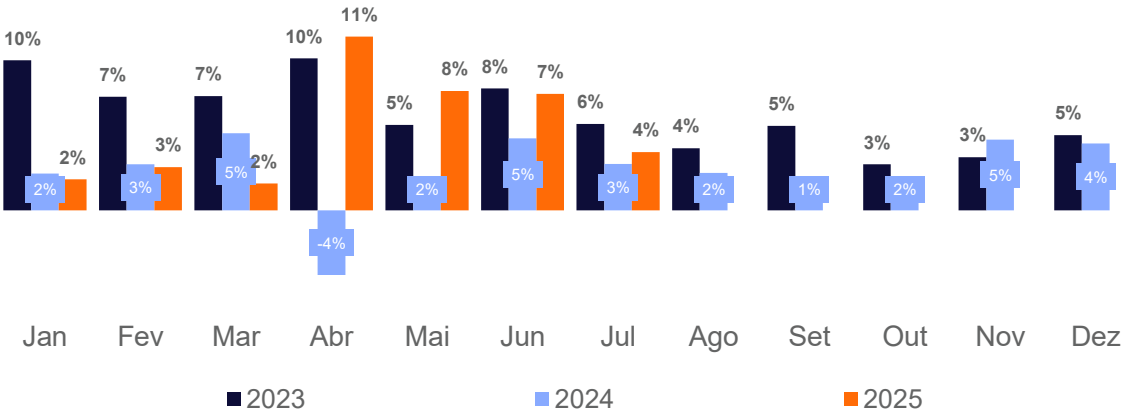


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho; ² Note que os valores podem ser afetados por movimentações no portfólio. Fonte: Patria.

Same Store Sales YoY (SSS) *



Same Store Rent YoY (SSR) *



Inadimplência Líquida



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho. Fonte: Patria.

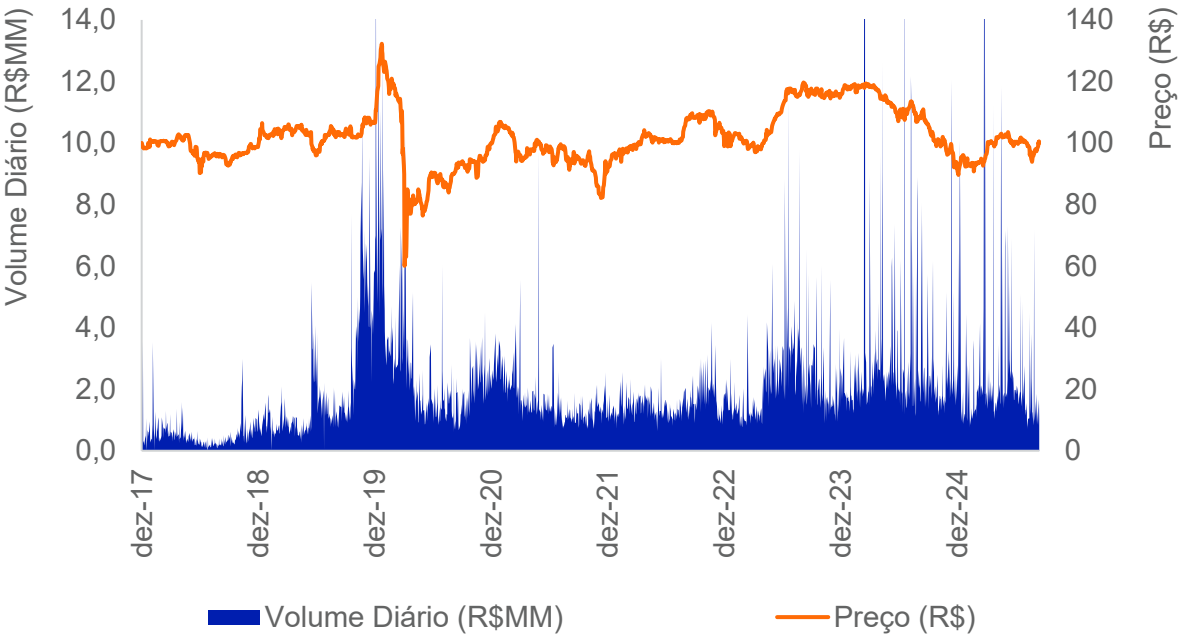
Carteira de Ativos¹ (5/5)

#	Ativo	Localização	Administração	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Taxa de Ocupação*	NOI /m² YTD 25 vs 24 ⁵	Vendas /m² YTD 25 vs 24 ⁵	VP (% imóveis)
1	Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80%	29.282	97%	-6,5%	5,6%	16,0%
2	Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54%	17.830	100%	6,6%	8,7%	14,5%
3	Rio Anil Shopping ⁴	São Luis, MA	Allos	45%	17.740	97%	N/A	N/A	9,6%
4	Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	ArgoPlan	40%	11.331	97%	15,9%	25,6%	7,8%
5	Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	ArgoPlan	40%	12.131	99%	17,4%	14,8%	7,5%
6	Boulevard Shopping Feira	Feira de Santana, BA	Allos	30%	7.289	98%	11,5%	9,3%	7,4%
7	Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35%	12.067	94%	12,4%	15,0%	5,1%
8	Campinas Shopping	Campinas, SP	ArgoPlan	20%	6.833	96%	8,0%	7,5%	5,0%
9	Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25%	6.238	97%	-2,2%	7,4%	4,8%
10	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20%	8.807	92%	-4,6%	2,8%	4,6%
11	Península Open Mall	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.865	97%	2,7%	4,6%	4,5%
12	Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8%	2.989	98%	5,6%	6,5%	3,8%
13	Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	18%	4.903	95%	-4,4%	1,7%	3,7%
14	Rio2 Shopping	Rio de Janeiro, RJ	ArgoPlan	100%	2.755	99%	-5,0%	9,0%	3,3%
15	Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	7%	3.329	94%	-1,8%	-1,9%	2,5%
Total					146.389	96,7%	4,2% ⁵	7,7% ⁵	100%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Note que todos os dados são referentes ao mês de Junho. ² Ativos investidos através de um FII que o PMLL11 é cotista único. ³ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana de 29,8%; ⁴ Ativo adquirido em Jan/25, por isso sem base comparativa do ano anterior; ⁵ Considerando apenas os ativos com mais 12 meses de portfólio.

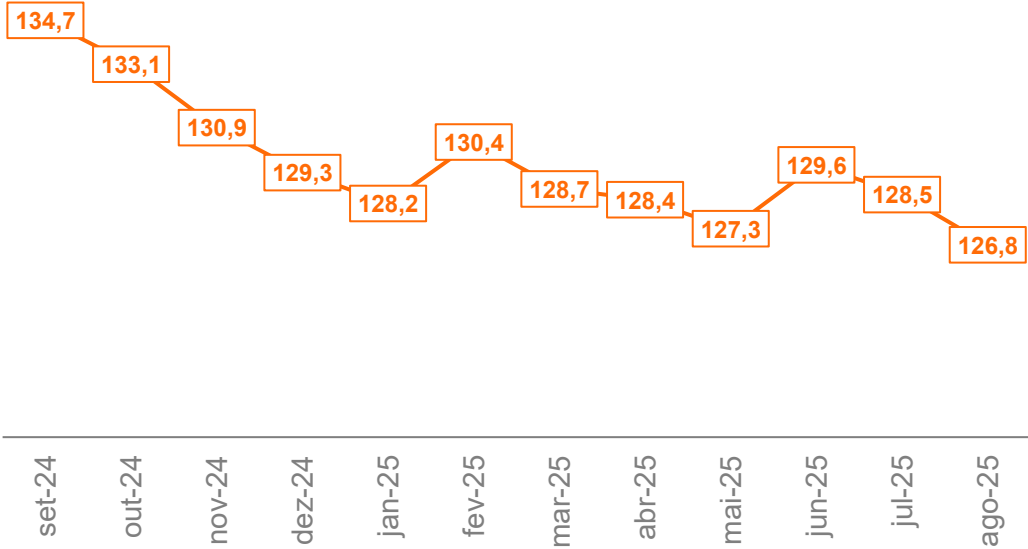
Fonte: Patria.

Liquidez



	AGO-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,7	2,4	2,5
Giro*	2,7%	28,9%	45,3%

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 **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\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



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.