



PATRIA

Relatório Gerencial – Dezembro 2024

Patria Renda Urbana FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Dezembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 117,93	R\$ 126,60	R\$ 2,7 bilhões	210.531	R\$ 1,90 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
621 mil m ²	19,3%	4.360,7	6,3%	0,8%/0,7%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 24,5 milhões (R\$ 1,05 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 20,2 milhões (R\$ 0,87 por cota). Este mês tivemos apenas o impacto extraordinário da venda da Pernambucanas São José do Rio Pardo, que recebemos a segunda e última parcela da venda, gerando um lucro de R\$ 1,1 milhão. O rendimento anunciado foi de R\$ 1,90 por cota, que será pago no dia 15 de janeiro de 2025.

Chegamos ao fim de mais um ano e, como de costume, dedicaremos boa parte deste relatório para uma retrospectiva dos principais e mais importantes fatos ocorridos no Fundo em 2024, buscando também prestar contas sobre os planos traçados ao final do ano passado, quais deles obtivemos sucesso e ressaltar aqueles que ainda estão em curso – e que figurarão nas expectativas para 2025, também apresentado adiante.

O ano de 2024 iniciou-se com o ciclo de afrouxamento monetário refletido na redução da Selic, dado que a dinâmica desinflacionária não estava divergindo significativamente do que era esperado: em janeiro de 2024, o Copom fixou a Selic em 11,75% a.a., encerrando o segundo semestre do ano com 10,50% a.a., divulgado em julho. No entanto, os últimos meses do ano foram essenciais para a queda dos retornos de 2024: frente ao esmorecimento no esforço de reformas estruturais e disciplina fiscal e às incertezas sobre a estabilização da dívida pública, a taxa Selic foi fixada em 12,25% a.a. em dezembro. O Ibovespa fechou 2024 com um retorno de -10,36% vs +22,28% em 2023. Já o IFIX, também encerrou o ano negativo, com -5,89% vs +15,50% em 2023.

Quando olhamos para os fundos de híbridos do IFIX, observamos uma performance negativa de -7,49%, enquanto o HGRU11 apresentou um retorno total no ano de -6,69%, considerando a cota do Fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos (vs +10,88% do CDI Bruto e -5,89% do IFIX). Ainda, o Fundo encerrou 2024 negociado na B3 a R\$ 117,93 por cota e uma cota patrimonial de R\$ 126,60, já considerando a recém realizada reavaliação dos imóveis, apresentando um desconto de -6,8% sobre o seu valor patrimonial.

Historicamente, observamos uma correlação negativa entre FII e taxa de juros, de modo que a expectativa de taxa de juros para cima faz prever queda na precificação das cotas, principalmente pela migração de investidores para renda fixa. No entanto, não podemos esquecer que FII é real estate, ou seja, a flutuação do valor de mercado dos imóveis é observada em janelas de tempo longas e com baixa amplitude e o fluxo da renda auferida dos imóveis está vinculado a contratos de médio/longo prazo que preveem uma série de proteções contra a quebra de renda no curto prazo. Portanto, para investidores do perfil tradicional de real estate, taxa de juros para cima não deveria significar venda de FII num cenário de renda estabilizada, uma vez que buscam renda harmônica protegida por lastro sólido (o imóvel) e por contratos com razoável estabilidade.

Objetivamente, renda estabilizada e preço de mercado da cota para baixo deveriam indicar compra para o perfil tradicional do investidor em real estate com foco em longo prazo. A agilidade do mercado de capitais gera especulação num veículo de investimento derivado dos imóveis que, por muitas vezes, resulta numa leitura equivocada de qualidade do investimento. Portanto, apesar da queda do preço das cotas observada no final de 2024, a gestão do Fundo continua o trabalho ativo de destravar valor no portfólio do Fundo através das vendas – estratégia iniciada em 2022 – e de geração de renda harmônica e crescente para o investidor.

Abaixo, nós fazemos uma retrospectiva dos objetivos alcançados no ano, assim como as nossas metas e expectativas para 2025.

Retrospectiva 2024

Um dos primeiros marcos de 2024 foi a evolução no processo de transferência do time de gestão e fundos ao Pátria, iniciados ao final de 2023 e que perduraram até metade do ano de 2024. Apesar do trabalho de convocação de assembleias, aprovações, transferência dos fundos e time terem sido trabalhosos e intensos, sempre buscamos manter nosso foco na gestão do Fundo, e acreditamos ter conseguido aliar ambos os objetivos.

O evento que merece maior destaque do ano foi a conclusão da 5ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em outubro de 2024. A oferta compreendeu a subscrição de 4.831.566 cotas perfazendo o valor total captado de R\$ 596,7 milhões. O valor da oferta pretendido era de R\$ 1,2 bilhão com pipeline em negociações avançadas para todo este volume. Apesar do cenário desafiador para captação de recursos e do valor final captado ter sido aproximadamente 50% do volume inicial almejado, conseguimos concluir 4 das 6 transações do pipeline – a fim de acomodar todas as negociações dentro da realidade dos recursos captados e disponíveis do Fundo, houve um trabalho intenso da gestão para renegociar determinadas condições das transações junto às contrapartes. Diante de todo este contexto, estamos bastante satisfeitos com o resultado alcançado, convictos de que as transações agregam valor para o Fundo.

As transações concluídas no âmbito da oferta foram: aquisição dos portfólios dos fundos SPVJ11 ([link](#)) e MINT11 ([link](#)), aquisição de +22 lojas da Pernambucanas ([link](#)) e aquisição do imóvel educacional Paulista 2.000 ([link](#)), totalizando 39 novos imóveis no HGRU. As transações resultaram num preço de aquisição total de R\$ 850,1 milhões. Os detalhes de cada transação foram discutidos extensivamente ao longo do ano em relatórios gerenciais e teses de investimento e estão disponíveis no site da gestora. Ainda, com a conclusão da emissão, conseguimos ancorar o novo patamar de distribuição do Fundo em R\$ 0,90/cota para 2025 frente os R\$ 0,85/cota anterior, sem considerar rendimentos extraordinários comumente distribuídos ao final de cada semestre.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Do lado dos desinvestimentos, continuamos com a estratégia de venda individual de ativos num *cap rate* mais apertado e terminamos o ano com 4 lojas vendidas, sendo que 2 estamos aguardando certas condições precedentes serem cumpridas para que ocorra a compensação financeira. Com isso, terminamos o ano com um volume financeiro total transacionado em venda de imóveis de R\$ 42,5 milhões e lucro estimado de R\$ 14,2 milhões (R\$ 0,61 por cota) distribuído conforme fluxo de pagamento de cada transação.

Por fim, vale destacar a amortização parcial do SPVJ que ocorreu em outubro de 2024, devido à aquisição dos imóveis pelo HGRU. O lucro da venda gerou um rendimento extraordinário de R\$ 14,83/cota. Como o HGRU é cotista do SPVJ, este rendimento impactou o resultado do Fundo em aproximadamente R\$ 38,3 milhões (R\$ 1,65/cota). Os impactos extraordinários provenientes da venda de imóveis fazem parte da gestão ativa do Fundo e, devido a este trabalho, este é o 4º ano consecutivo com distribuição de renda extra ao final de cada semestre.

Planos e expectativas para 2025

No HGRU, a estratégia para 2025 segue em linha com o que já vínhamos fazendo: pelo lado dos desinvestimentos, manteremos as vendas individuais (no varejo) de forma pontual, mais estratégica e menos acelerada. Buscaremos realizar vendas com resultados mais relevantes ou vendas de lojas que não desejamos manter no portfólio a longo prazo.

Pelo lado dos investimentos, manteremos o foco em aquisições principalmente de portfólios cujos inquilinos estejam bem-posicionados dentro do respectivo setor e com boa qualidade de crédito. A estratégia será manter o ciclo de aquisições e vendas do Fundo para que o retorno ao cotista seja sempre composto parte de receita recorrente de aluguel, parte de ganho de capital nas vendas.

Por fim, o projeto de reposicionamento do **Dutra 107** foi iniciado em 2024 e perdurará para o ano de 2025. O objetivo principal deste reposicionamento é extrair da melhor forma possível o potencial que o imóvel possui, com excelente perfil técnico e localização em frente a uma rodovia movimentada, aprimorando a experiência do público, o volume de vendas e o mix de locatários a fim de reduzir a vacância física ali existente.

1.1. Reavaliação dos Ativos do Fundo

Conforme Fato Relevante publicado no dia 18 de dezembro ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em um valor 3,06% superior ao valor contábil dos referidos imóveis com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

A valoração do imóvel é feita através do método de fluxo de caixa descontado. Este método projeta as receitas e despesas esperadas para cada imóvel em um prazo de 10 anos e, no último ano, considera a venda do imóvel a uma taxa de capitalização. Este fluxo é trazido à valor presente, reduzido pela taxa de desconto adotada. A projeção das receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação auferido por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimentos entre outros.

No que tange aos ativos do Fundo, houve uma apreciação do valor de 3,66% comparativamente com o valor do ano anterior. A seguir, detalhamos cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2023 e 2024 para efeitos de comparação. Vale ressaltar que os imóveis adquiridos em 2024, como mencionado acima, não possuem valor de laudo em 2023 e estão marcados de acordo com os seus respectivos preços de aquisição na coluna “Valor 2024”, ou seja, não foi realizada nenhuma reavaliação de tais ativos dado o curto espaço de tempo decorrido desde cada aquisição.

Imóvel	Valor 2023 (R\$)	Valor 2024 (R\$)	R\$/m² - 2024	% 24 vs 23	% do Total
Paulista 2.000	0	74.653.353	12.260	0,00%	2,57%
Una Aimorés	0	49.023.709	5.034	0,00%	1,68%
Escola Parque	0	35.657.290	6.381	0,00%	1,23%
Colégio POP	0	11.641.391	2.755	0,00%	0,40%
Portfólio Assaí (13 lojas)	0	659.530.788	4.365	0,00%	22,66%
Portfólio Pernambucanas 2 (22 lojas)	0	190.114.410	4.364	0,00%	6,53%
São Judas - SP	38.350.000	38.900.000	8.022	1,43%	1,34%
Portfólio Pernambucanas 1 (43 lojas)	366.250.000	371.700.000	5.848	1,49%	12,77%
IBMEC - RJ	131.850.000	133.950.000	16.660	1,59%	4,60%
Santo Alberto - SP	122.750.000	126.100.000	18.531	2,73%	4,33%
Cruzeiro do Sul - SP	95.700.000	98.850.000	4.243	3,29%	3,40%
Portfólio Carrefour (9 lojas)	713.150.000	742.000.000	4.536	4,05%	25,49%
Portfólio Mineirão (9 lojas)	180.450.000	187.950.000	2.437	4,16%	6,46%
Dutra 107	72.000.000	76.700.000	3.570	6,53%	2,64%
Estácio - BA	102.550.000	113.650.000	3.464	10,82%	3,90%
Total Avaliado	1.823.050.000	2.910.420.942	4.680	3,66%	100,00%

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

As alterações mais relevantes do portfólio foram:

- (i) **Estácio:** houve uma valorização foi maior que a média, pois o avaliador considerou que ao final do contrato haveria um aumento na locação frente ao aluguel atual;
- (ii) no **Dutra 107**, a avaliação levou em consideração o desenvolvimento das obras que serão realizadas durante o ano para o reposicionamento do imóvel. A visão, também compartilhada pela gestora, é de que o reposicionamento do ativo pode auxiliar no aumento da sua liquidez e consequente queda de vacância no futuro.

Na linha "Total Avaliado", a variação de 3,66% se refere ao comparativo entre laudos e não considera as benfeitorias realizadas durante o ano, isto é, se considerarmos tais custos, o valor da variação representaria os 3,06% informado no Fato Relevante, que compara o valor do laudo atualizado pelo valor patrimonial mais recente dos imóveis.

2. Comercial

O ano de 2024 foi marcado pela estabilidade na vacância do Fundo e por avanços estratégicos no empreendimento **Dutra 107**.

No início do ano, acompanhamos a devolução da loja da Open Box e realizamos tratativas com empresas do setor de alimentos e bebidas. A expansão de locatários como a Greenfit e o Atacadão Posto 13 melhorou a ocupação do espaço e fortaleceu a posição das marcas no condomínio.

Em maio, a ampliação da academia Greenfit, motivada por uma performance e fluxo de alunos superior ao esperado, reforçou a tese de gestão sobre o potencial do complexo como ponto de destino.

Em julho, assinamos contrato com a OrtoBom, cuja inauguração no final do ano demonstrou a capacidade do empreendimento de atrair marcas de relevância e fortalecer o seu mix comercial.

No segundo semestre, mantivemos negociações ativas com uma empresa de locação de veículos. O quarto trimestre trouxe novas oportunidades, com o interesse de um restaurante temático voltado ao público infantil e de uma rede de lojas de brinquedos, ambos ainda em andamento.

Paralelamente, avançamos em parcerias com locatários para o projeto de reposicionamento do condomínio, com foco nas áreas comuns. Em colaboração com a Cobasi, foi acordada a operação de um pet place, e com a Greenfit, a operação de uma área esportiva ao ar livre.

Encerramos o ano com vacância controlada, foco contínuo na reestruturação do **Dutra 107** e um portfólio diversificado alinhado às metas de longo prazo. Em 2025, iniciaremos o reposicionamento do empreendimento com o início das obras, a repaginação da marca e a condução de uma nova estratégia de marketing, que guiará a divulgação do centro comercial durante a conclusão das intervenções.

3. Técnico

Ao longo de 2024, o time acompanhou a rotina geral de todos os imóveis e suas documentações técnicas, mas, o ativo **Dutra 107** se destaca no cotidiano do Fundo por ser a única operação de multiusuário. Para além de todo o fluxo de monitoramento do condomínio, o fluxo de obras desenhado para reposicionamento do empreendimento passou por diversas revisões de projeto, orçamento e cronograma, de modo a tentar contemplar todas as demandas técnicas e comerciais do empreendimento sem que isso gerasse um sobrecusto que inviabilizasse os investimentos no complexo.

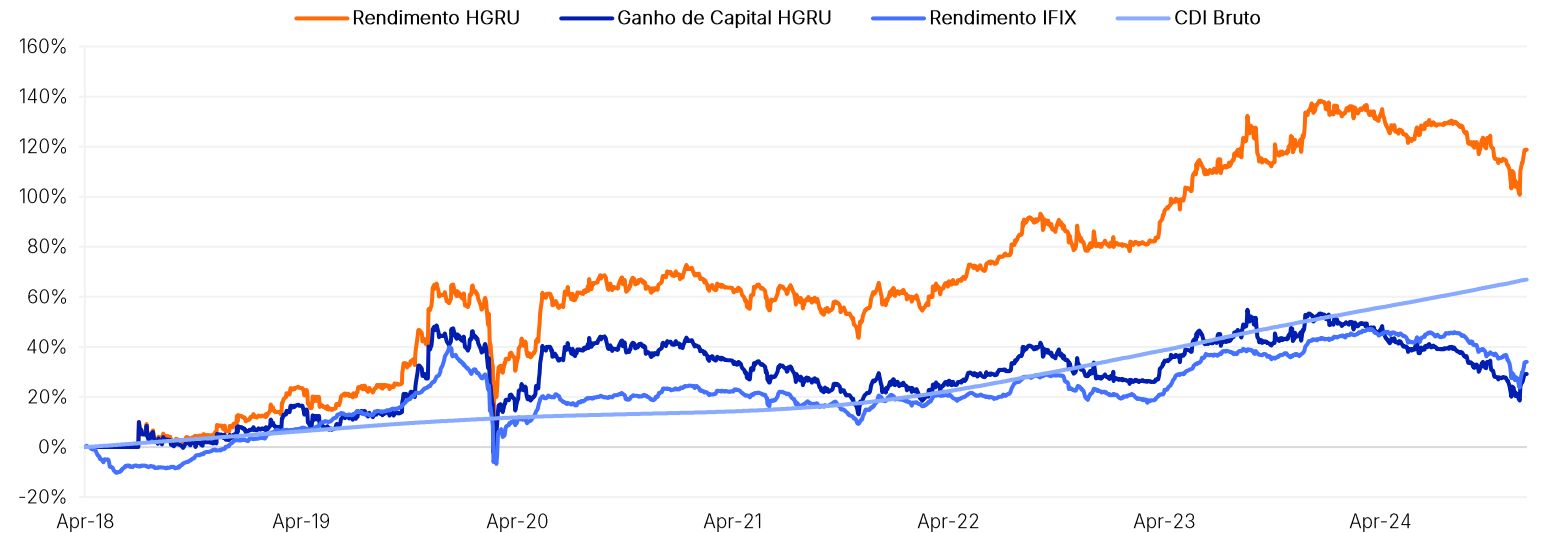
As premissas adotadas para o reposicionamento conseguiram colocar dentro do planejamento de custos as ações de revitalização de todas as áreas verdes e livres, a troca de toda a comunicação visual do empreendimento para melhoria da sinalização do complexo e a possibilidade de criação de novas áreas de lazer, visando assim o objetivo de consolidar o local como lugar de passeio e consumo na região, reforçando-o como destino e não mera passagem.

As obras contratadas se iniciarão em janeiro de 2025, com um planejamento de fases de execução que visa não obstruir os acessos dos usuários às lojas durante esse período de obras. O alvará de reforma para essas ações foi emitido em dezembro de 2024, e a previsão de conclusão de todas as etapas da obra é para julho de 2025. Ao longo dos próximos meses, serão reportados nos relatórios gerenciais o detalhamento do andamento das obras.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Rentabilidade

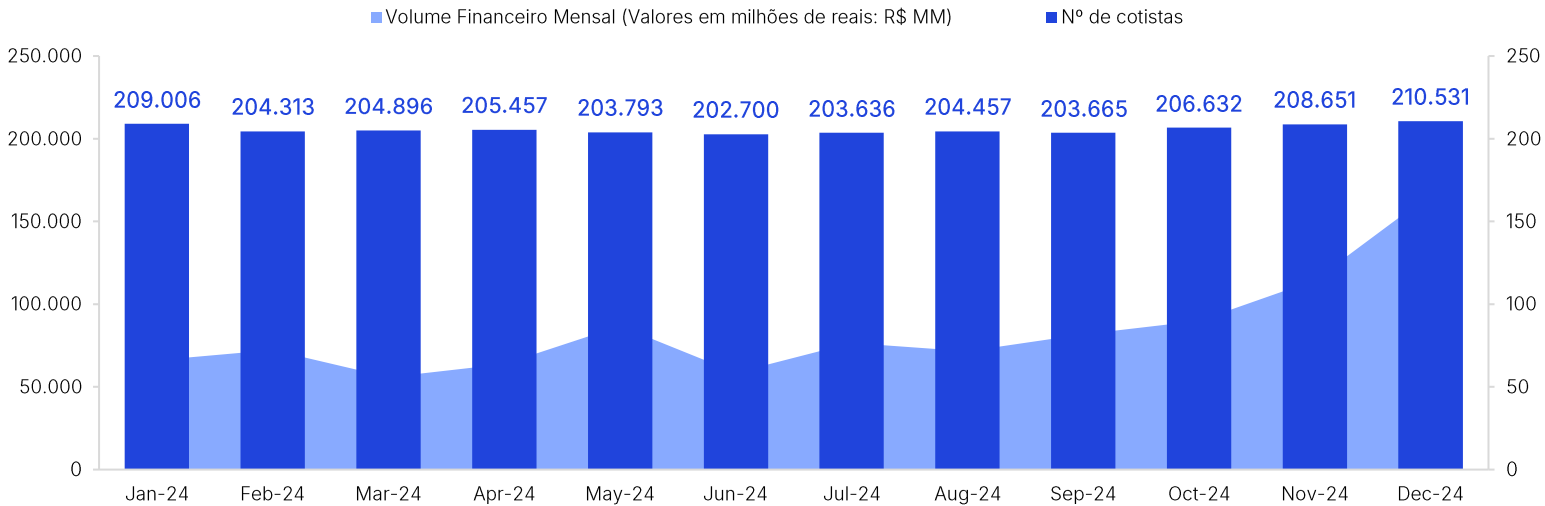
Tabela de Rentabilidade¹	Dez-24	2024	12 Meses	Início (27/04/2018)
HGRU11¹	2,9%	-6,7%	-6,7%	118,8%
IFIX¹	-0,7%	-5,9%	-5,9%	34,0%
CDI Bruto	0,9%	10,9%	10,9%	67,0%



Fonte: Patria (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economática (de 27 de julho de 2018 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

Liquidez

Tabela de Liquidez	Dez-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	166,5	1.004,2	1.004,2
Giro¹	6,4%	40,0%	40,0%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%

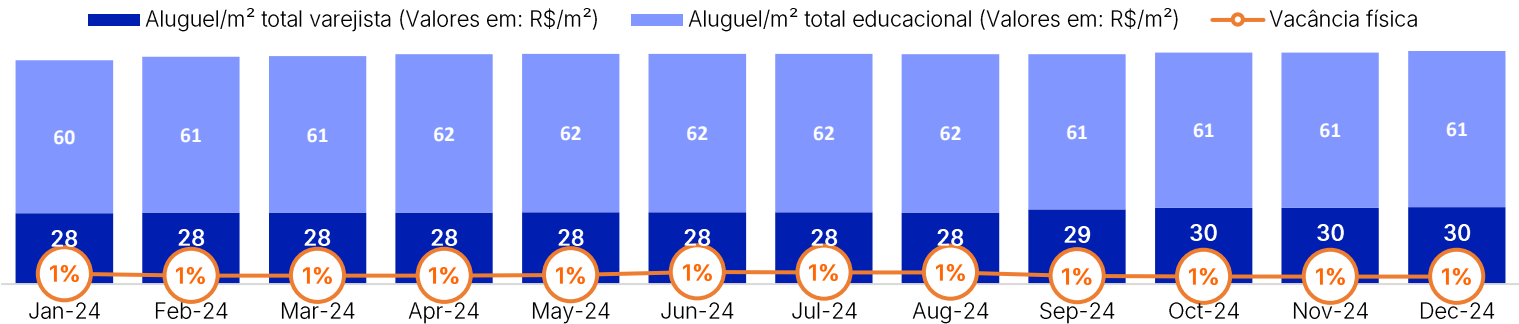


Fonte: Patria e Economática.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



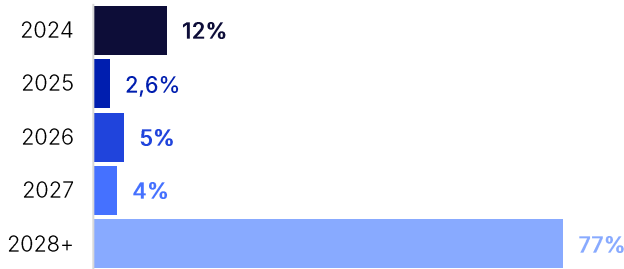
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

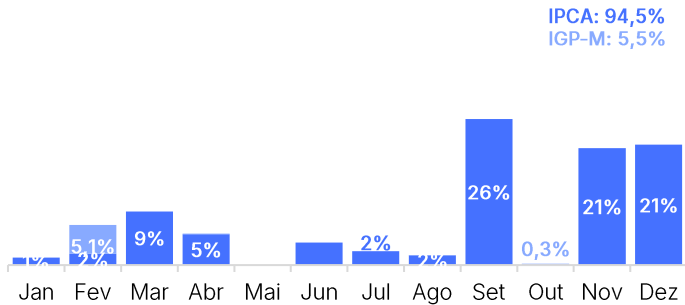


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

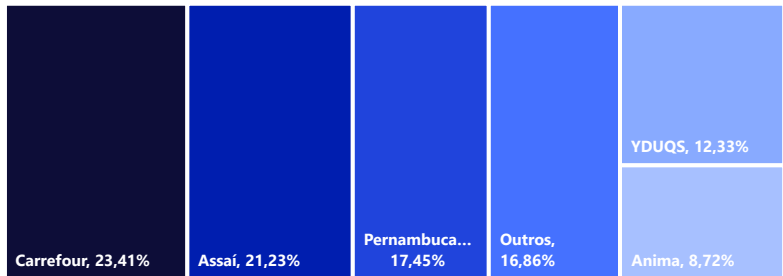


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



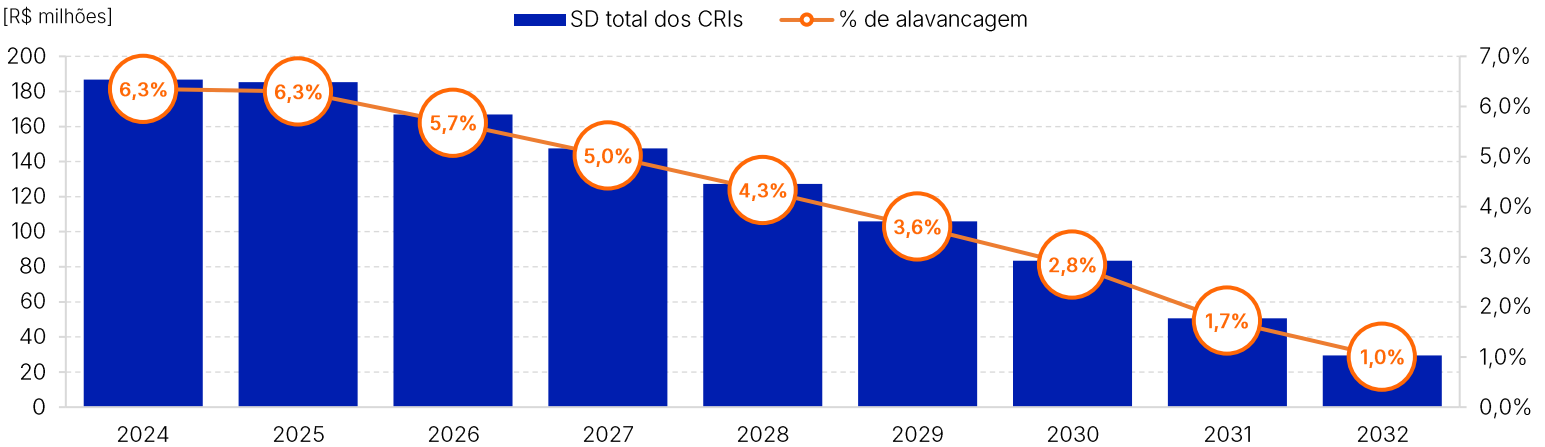
Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Alavancagem¹

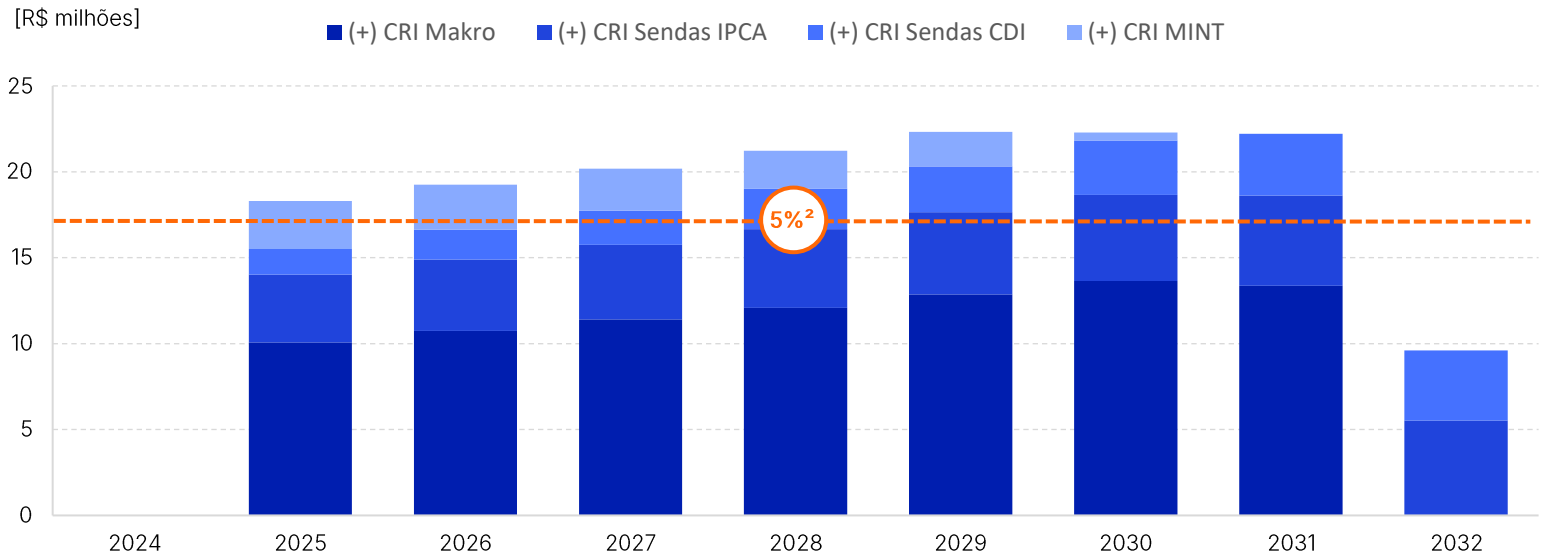
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: Patria. *Não considera o CRI do Dutra 107 dado que o título está na carteira do Fundo.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor¹ (“SD”) atual dos CRI’s



Fonte: Patria. ²A linha representa 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses.

No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seriam este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
(+) CRI Makro	21L0666509	R\$ 84 milhões	IPCA	6,50%	Dec-21	10 anos	12 m
(+) CRI Sendas IPCA	19L0882479	R\$ 49 milhões	IPCA	4,90%	Dec-19	15 anos	12 m
(+) CRI Sendas CDI	19L0867734	R\$ 30 milhões	CDI	1,50%	Dec-19	15 anos	12 m
(+) CRI Una	20C0936929	R\$ 23 milhões	IPCA	6,50%	Mar-20	10 anos	12 m

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Principais Eventos

18/12/2024 ([Link](#)) – Reavaliação Anual de Imóveis

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela empresa Colliers Technical Services LTDA, resultando em valor 3,06% (três inteiros e seis centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

29/11/2024 ([Link](#)) – Venda Loja São José do Rio Pardo

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na cidade de São José do Rio Pardo, estado de São Paulo, na Praça Capitão Vicente Dias, nº 135, Centro, CEP 13.720-000, objeto da Matrícula nº 2.929, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo/SP ("Imóvel") e que, nesta data, recebeu a primeira parcela do Preço, conforme descrita adiante.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) ("Preço").

25/10/2024 ([Link](#)) – Conclusão Compra de Ativos MINT11 FII

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL firmaram as escrituras públicas de cessão e de venda e compra ("Escrituras"), por meio das quais o Fundo concluiu a aquisição de três ativos educacionais pertencentes ao portfólio do MINT11.

Considerando a dedução deliberada na AGC, o valor final assumido ou pago pelo HGRU na transação foi de R\$ 92.613.562,00 (noventa e dois milhões, seiscentos e treze mil, quinhentos e sessenta e dois reais).

21/10/2024 ([Link](#)) – Fechamento da Aquisição do Edifício Paulista 2.000

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem, em complemento ao fato relevante publicado em 12 de setembro de 2024 ("Fato Relevante Anterior"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda ("Escritura") por meio do qual concluiu a aquisição do imóvel com endereço na Avenida Paulista, nº 1.980/1.992 (antigo número 2.000), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel").

Conforme informado no Fato Relevante Anterior, o preço a ser desembolsado pelo Fundo em razão da aquisição do Imóvel totaliza o valor de R\$ 71.997.250,12 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e sete mil, duzentos e cinquenta reais e doze centavos), equivalente a R\$ 11.825/m² (onze mil, oitocentos e vinte e cinco reais por metro quadrado).

15/10/2024 ([Link](#)) – Conclusão da Aquisição da SPE

O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") do Fundo ("HGRU"), vem, em complemento aos fatos relevantes publicados em 27 de junho e 25 de setembro deste ano ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações ("Termo de Fechamento") por meio do qual concluiu a aquisição da Sociedade de Propósito Específico ("SPE") que detém 22 (vinte e dois) imóveis comerciais de perfil varejista ("Imóveis") detalhados abaixo.

O volume financeiro total para aquisição dos Imóveis é de R\$ 189.540.409,85 (cento e oitenta e nove milhões, quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e nove reais e oitenta e cinco centavos).

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

("Patria Renda Urbana FII", "Fundo" ou "HGRU11")

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

**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 investimentos 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.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 2.426.767.266,25

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
2.335	2.336	2.324	2.318	2.320	2.310	2.312	2.311	2.308	2.886	2.889	2.942

Quantidade de Cotas: 23.238.024

Início das atividades

Abril de 2018

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Escriturador e Custodiante

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima – segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa - Multicategoria

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

0,7% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa de performance

20% do que exceder 5,5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA. Para mais detalhes, consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

5 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRU11

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² sobre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância Financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Composição do Resultado	
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimentos Mobiliários	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Outras Receitas e Correção Monetária	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários e correção monetária de parcelas de venda de imóveis.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual.
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

Seção: Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.
Volume Financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Radiografia da Carteira

Aluguel Médio Mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

FII	Fundo Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2024 (Database: 31/12/2024).

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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.