

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Quinta Emissão do Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(“Fundo”, “Patria Renda Urbana FII” ou “HGRU11”)

Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

(“Administrador”)

Patria Investimentos Ltda.

CNPJ nº 12.461.756/0001-17

(“Gestor”)

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa .

Segmento ANBIMA: Híbrido.

PATRIA

genial
investimentos

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A
SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Disclaimers

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Informe Anual do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento, no Informe Anual e nos demais Documentos da Oferta, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente pelo Gestor, e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, solicitação de compra ou venda ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. O Administrador poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que o Gestor e o Administrador acreditem 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 conclusões, opiniões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo Administrador. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do Gestor e do Administrador. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

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. FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES. PODE HAVER RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E EM VIGOR

Patria Investimentos Ltda.

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
CEP 01453-000

Home - Patria Real Estate

Atendimento a investidores
ri.re@patia.com

Banco Genial S.A.

rodrigo.godoy@genial.com.vc
middleadm@genial.com.vc



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O Fundo

Características do Fundo

Público-alvo

O Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Política de distribuição de rendimentos

Mensal, sendo obrigatória a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado auferido no semestre.(1)

Negociação de cotas

As cotas do Fundo são listadas na B3, sob o código “HGRU11”.(2)

Taxa de administração

Após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Taxa de performance

20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis, conforme detalhado no regulamento do Fundo.

Comunicação com investidores

Informativos de rentabilidade mensal e relatórios gerenciais mensais.

Base legal

O Fundo e a Oferta de suas cotas são regulamentados pela Lei 8.668/93 e pelas Resolução CVM 175/22 e Resolução CVM 160/22.

Imposto de renda

Os investimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos, conforme a Lei 8.668/93, de acordo com redação dada pela Lei 12.024/09. Investidores pessoas físicas são isentos de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, conforme a Lei 11.196/05.(3) No momento da venda da cota no mercado secundário, a alíquota incidente sobre o ganho de capital obtido é de 20%.

Histórico do Fundo

O Fundo iniciou suas atividades em abril de 2018, após sua constituição e funcionamento serem aprovados pela CVM. Até o momento, o Fundo já realizou 4 (quatro) ofertas para distribuição pública de cotas, atingindo um volume captado total de aproximadamente R\$ 2,0 bilhões (dois bilhões de reais). No mercado secundário da B3, as cotas foram admitidas à negociação sob o código HGRU11, em 26 de julho de 2018. No fechamento de junho de 2024, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 129,64 (cento e vinte e nove reais e sessenta e quatro centavos), representando valor de mercado de R\$ 2.386.213.215,12 (dois bilhões, trezentos e oitenta e seis milhões, duzentos e treze mil, duzentos e quinze reais e doze centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 2.311.155.274,91 (dois bilhões, trezentos e onze milhões, cento e cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos). Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos e com o objetivo de proporcionar ao cotista rentabilidade através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, dos contratos de locação, o Fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada tanto em quantidade de imóveis, quanto em localização dos empreendimentos e características dos locatários e dos respectivos contratos de locação. Os processos de aquisição, locação e alienação dos imóveis são conduzidos pelo time de gestão do Patria, com objetivo de apropriar para o Fundo, de forma ativa e atenta às características de mercado, as boas oportunidades de investimento. No encerramento de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo estava, aproximadamente, 78% (setenta e oito por cento) investido em imóveis de forma direta ou indireta (por meio de sociedades de propósito específico), proporção esta que não inclui ativos imobiliários investidos por meio de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

Acreditando no potencial do mercado e com o objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os cotistas aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em julho de 2023, a realização da Oferta. A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas neste Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

“A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.”

(1) Não há garantia de que a rentabilidade do Fundo poderá ou irá aumentar. As previsões e expectativas do Administrador e do Gestor são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha um sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas. O Regulamento do Fundo e os documentos da Oferta apresentam as informações detalhadas dos produtos. Antes de aceitar a Oferta, leia o Regulamento do Fundo, em especial a seção Fatores de Risco, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175/22, que pode ser obtido no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema “Fundos.NET”, selecionar, no campo “tipo”, e, então, localizar o “informe anual”) ou no site do Administrador: <https://www.bancogengial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553/> ou no site do Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar “Central de Downloads”, clicar em “Relatórios Periódicos”, em seguida selecionar “HGRU” e localizar o “informe anual”). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário; (3) A isenção de imposto de renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se (i) o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 100 cotistas (ii) a aplicação de cada cotista representar um volume inferior a 10% do Fundo e (iii) as cotas forem exclusivamente negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Características da Oferta

Objetivo	Os recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários Objetivo para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor em conjunto com o Administrador como mais vantajosas para o Fundo
Coordenador Líder	Banco Genial S.A.
Data de Início	19/07/2024
Data de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início
Valor da Ofeta	R\$ 1.199.999.940,12, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição
Preço de Aquisição	R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos), correspondente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,66 (dois reais e sessenta e seis centavos) por Cota, totalizando o preço de aquisição de R\$ 126,17 (cento e vinte e seis reais e dezessete centavos) por Cota
Lote Adicional	A quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 25% das Cotas originalmente ofertadas.
Custo Unitário de Distribuição	Percentual fixo de até 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 5ª Emissão e o Valor da Oferta.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Características da Oferta

Valor Mínimo	R\$ 30.000.084,96 (trinta milhões, oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Tipo de Distribuição	Primária
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período para exercício do Direito de Preferência, em que os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, no período indicado no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.
Negociação das Cotas	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.
Público Alvo	Investidores profissionais, observado que os cotistas do Fundo na Data Base poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, independentemente de sua qualificação.
Aplicação mínima	100 (cem) Cotas, equivalente ao valor mínimo de R\$ 12.351,00 (doze mil, trezentos e cinquenta e um reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras e Direito de Subscrição de Montante Adicional, pelos Cotistas do Fundo.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

Cronograma
da Oferta

02

Patria
Investimentos

03

Processo
de Investimento

04

Tese de
Investimento

05

Patria Renda
Urbana FII

06

Estudo de
Viabilidade

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Cronograma da Oferta

#	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾	Eventos
1	19/07/2024	Registro da Oferta na CVM
2	19/07/2024	Divulgação do Anúncio de Início e de Fato Relevante sobre a Oferta
3	26/07/2024	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base e Data Base do Direito de Preferência
4	31/07/2024	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador
5	12/08/2024	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3
6	13/08/2024	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador
7	14/08/2024	Data de Liquidação do Direito de Preferência
8	14/08/2024	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito Preferência
9	15/08/2024	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3 e no Escriturador
10	20/08/2024	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3
11	21/08/2024	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional no Escriturador
12	27/08/2024	Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional
13	27/08/2024	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional
14	28/08/2024	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes
15	03/09/2024	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes
16	04/09/2024	Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens
17	10/09/2024	Data de Liquidação da Oferta
18	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início	Data de Liquidação da Oferta exclusivamente no âmbito das Aquisições ^{(3)(4) (5)} Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser negociadas na B3. A data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será informada aos investidores em comunicado ao mercado.

(3) Datas que a Oferta será liquidada exclusivamente no âmbito das Aquisições. Nestas datas, os Investidores que possuírem créditos líquidos e certos contra o Fundo em decorrência das Aquisições deverão realizar, à vista, a integralização junto ao escriturador do Fundo, fora do ambiente da B3.

(4) As Datas de Liquidação da Oferta exclusivamente no âmbito das Aquisições serão comunicadas oportunamente por meio de comunicado ao mercado.

(5) Aquisições: Aquisição MINT e Aquisição SPVJ, conforme definido no Fato Relevante sobre a Oferta.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

Cronograma
da Oferta

02

Patria
Investimentos

03

Processo
de Investimento

04

Tese de
Investimento

05

Patria Renda
Urbana FII

06

Estudo de
Viabilidade

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Investimentos é o maior gestor de ativos alternativos da América Latina

- 2024** Aquisição da **CSHG Real Estate**
- 2023** Parceria com o **Bancolombia**
Aquisição da **Private Equity Solutions** da **abrdn**
Acordo para aquisição da plataforma **CSHG Real Estate**
- 2022** Aquisição da Plataforma **VBI Real Estate** e **Igah Ventures**
- 2021** IPO: **PAX @Nasdaq**
Combinação com **Moneda** e **Kamaroopin**
- 1997** Primeiro fundo de **Private Equity** levantado
- 1988** Fundação e parceria com **Salomon Brothers** (50%/50%)



#1 Plataforma de Investimentos Alternativos na América Latina



Private Equity²



Global Private Markets



Infraestrutura



Crédito



Real Estate



Ações Listadas

Fonte: Patria ([link](#)).¹Ativos sob gestão do Patria em Março 2024, R\$160 bilhões. Ativos sob gestão pro forma reportado de R\$ 218,7 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no fechamento da transação podem ser diferentes dos ativos na assinatura.² Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital. USD| 4,9962 R\$.

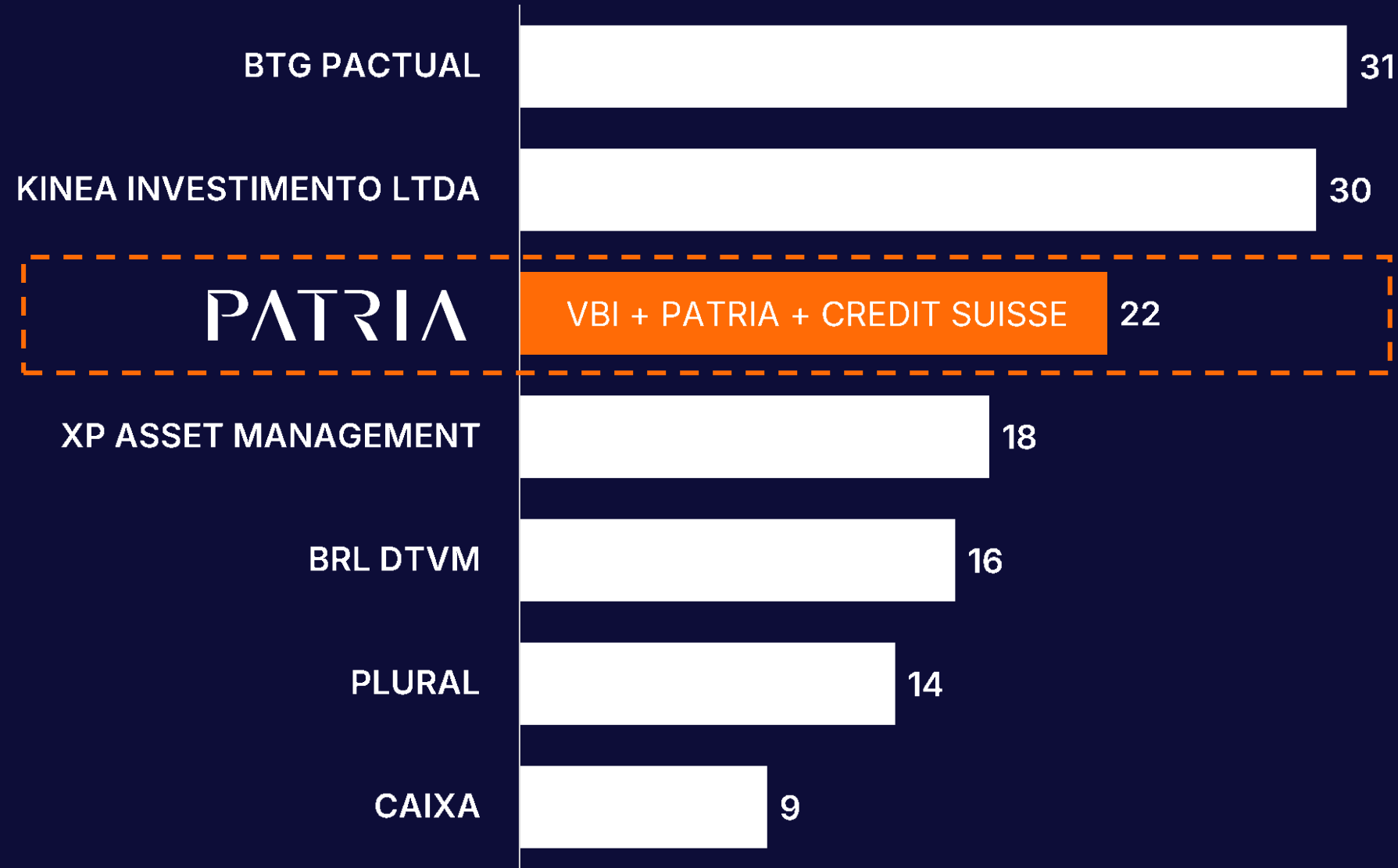
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Uma plataforma multi-geográfica de Real Estate



Terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima

(em R\$ bilhões)



Fonte: Ranking Anbima([link](#)), considera pro forma a união de VBI, Patria e Credit Suisse, Patria. ¹Ativos sob gestão pro-forma reportado de R\$ 31 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no encerramento da Oferta podem ser diferentes dos ativos indicados acima. USD | 4,9962 R\$.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Histórico dos fundos

Iniciada em 2003, a divisão com foco no setor imobiliário da Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG") Real Estate, contava com aproximadamente R\$ 12 bilhões em valor de mercado sob gestão no fechamento de maio de 2024, construído ao longo de mais de 20 anos de história.

A CSHG Real Estate administrava e geria fundos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, renda urbana, de recebíveis imobiliários e fundo de fundos. Além disso, administrava e geria o maior fundo de logística e o maior fundo de renda urbana do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Ainda, fazia a gestão de mais de 180 ativos imobiliários, aproximadamente 400 inquilinos e seus fundos tinham mais de 900.000 cotistas.

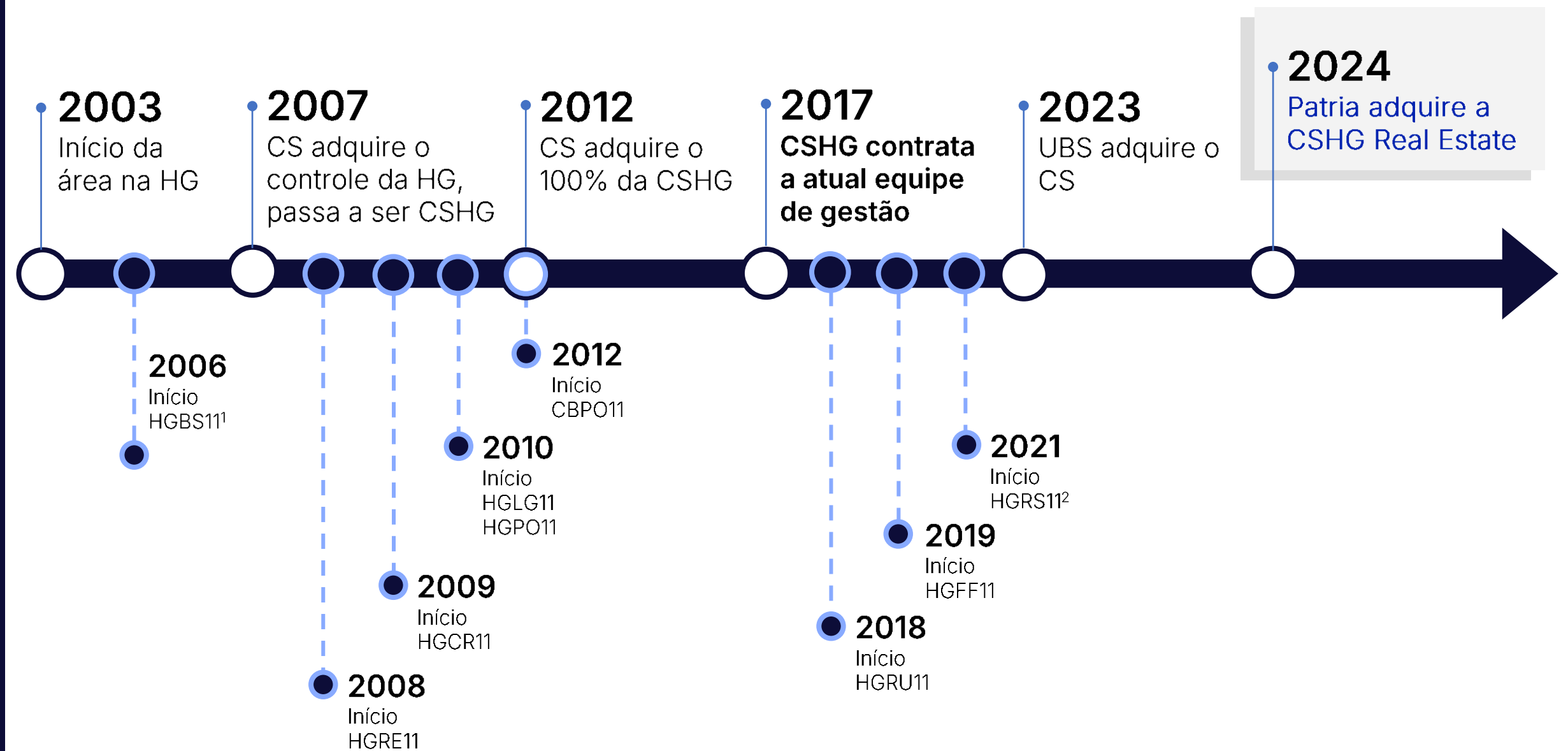
No dia 24 e 27 de maio de 2024, os cotistas dos fundos identificados pelos *tickers* HGLG11, HGRU11, HGRE11, HGCR11, HGPO11, HGFF11 e CBPO11 aprovaram a transferência do time e da gestão da CSHG para o Patria e da administração para Genial.

A efetiva transferência da gestão dos fundos para o Patria e da administração para Genial, com a saída do CSHG como prestador de serviços do Fundo, ocorrerá até o dia 30 de agosto de 2024. Sendo certo que, a transferência do HGRU11 foi efetivada na abertura do dia 24 de junho de 2024.

A transação foi estruturada de forma a proporcionar continuidade das atividades de gestão dos fundos, com a migração para o Patria de todos os profissionais que faziam essa atividade no CSHG. A migração do time para o Patria visa proporcionar continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados aos FIs.

Os fundos de Real Estate que iniciou suas atividades em 2003 ...

... e agora está ingressando no Patria trazendo a mesma equipe



¹HGBS11 foi transferido em 29 de outubro de 2018. ²HGRS foi encerrado em 31 de janeiro de 2024.
Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

Cronograma
da Oferta

02

Patria
Investimentos

03

Processo
de Investimento

04

Tese de
Investimento

05

Patria Renda
Urbana FII

06

Estudo de
Viabilidade

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Processo de Investimento

Prospecção

O Gestor conta hoje com um time multidisciplinar focado na prospecção de novos negócios para o Fundo.

Análise de imóveis

A precificação de cada transação considera o perfil técnico do imóvel, sua localização, histórico, qualidade dos contratos e inquilinos.

Comitê de Investimentos

A decisão de investimento pelo comitê leva em conta tanto fatores estratégicos do Fundo quanto fatores individuais de cada tese de investimento

Diligência: Compliance

O Gestor conta com políticas e processos de *compliance* no acompanhamento das transações, que incluem diversos aspectos como conduta ética, prevenção “à lavagem de dinheiro”, entre outros.

Diligência: Jurídica

Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com uma assessoria jurídica independente, quanto com o suporte interno do Gestor.

Diligência: Técnica

O Fundo sempre conta com assessores técnicos externos para a diligência de engenharia e ambiental nos ativos, e também com o time técnico interno.

Comite de Investimento



Augusto Martins

O executivo possui 22 anos de experiência, sendo 17 dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto por 7 anos é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, tem o certificado CGA da Anbima e está em período migração ao Patria.



Bruno Margato

O executivo possui mais de 17 anos de experiência na gestão e estruturação de crédito e fundos imobiliários. Atuou na CSHG na gestão dos FII's por 7 anos, em special situations no Itaú BBA, em gestão de fundos na Votarantim Asset. É engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em real estate pela FIA. Hoje atua no Patria, sendo responsável pelas áreas de logística e renda urbana na gestão dos FII's.



Pedro Galvão

Pedro possui mais de 13 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e FII's. Foi gestor de private equity na VBI Real Estate e, antes, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro, convidado na migração ao Patria, é formado em engenharia mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a certificação CGA da Anbima e é um CFA Charterholder. Atua na CSHG há 7 anos

Times



Time de Investimentos

Prospecção, originação, análise, estruturação e aquisição de novos ativos imobiliários.



Time de locação

Relacionamento e manutenção dos atuais inquilinos. Prospecção, originação, análise de novos inquilinos para a carteira imobiliária.



Time de engenharia

Gestão e manutenção da qualidade dos ativos imobiliários. Diligência técnica de aquisição, desenvolvimento de novos ativos, entre outros.



Time de crédito imobiliário

Prospecção, originação, análise, estruturação e monitoramento dos créditos imobiliários.



Time de ativos líquidos

Análise, monitoramento, negociação e ativos líquidos. Análise de mercado micro e macro econômico voltados aos fundos imobiliários.



Time de controladoria

Controle das operações dos fundos. Relacionamento e atendimento aos órgãos reguladores.



Relacionamento com investidores

Atendimento e relacionamento com investidores e casas de análises.

Fonte: Patria, junho de 2024.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Análise de Imóveis

1

Saúde Financeira do locatário

- Risco de crédito e saúde financeira
- Liquidez e endividamento
- Posicionamento no setor de atuação
- Diretrizes estratégicas da companhia

2

Relevância do ativo para o locatário

- Malha operacional e logística da companhia
- Tendências de expansão regional
- Posição geográfica relativa aos fornecedores e clientes



Valor efetivo e potencial do imóvel

- Contrato de locação e valorização do ativo
- Padrão construtivo e tecnológico
- Localização geográfica e vizinhança
- Possibilidade de desenvolvimento futuro

3

Estrutura da transação e precificação

- Valor e sensibilidade e variáveis chave
- Forma de pagamento
- Estrutura de capital
- Garantias

4

Fonte: Pátria, junho de 2024.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

Cronograma
da Oferta

02

Patria
Investimentos

03

Processo
de Investimento

04

Tese de
Investimento

05

Patria Renda
Urbana FII

06

Estudo de
Viabilidade

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

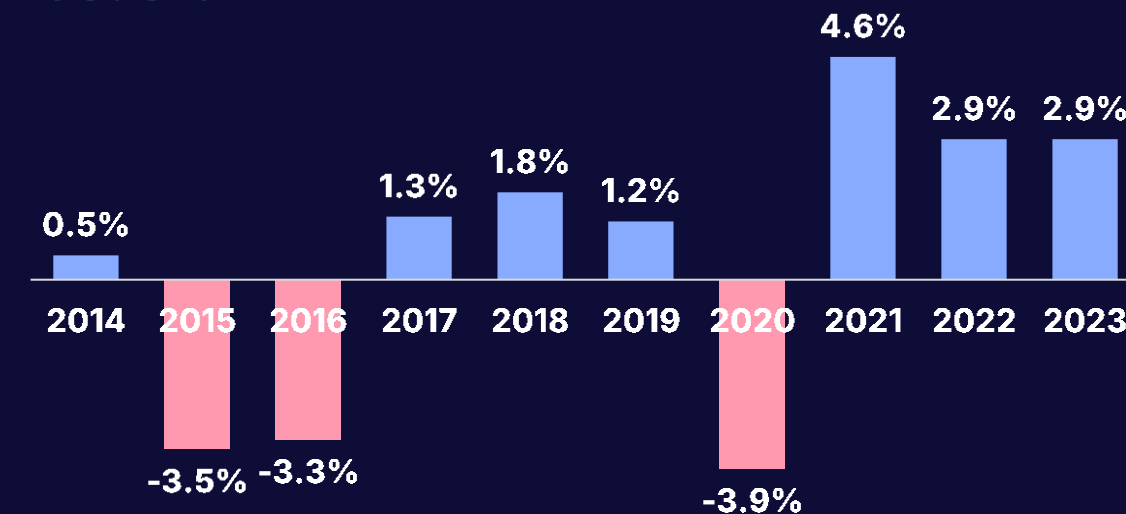
Mercado de Varejo

O mercado de varejo tem sido um setor protagonista no desenvolvimento do Brasil, sendo responsável por impulsionar o PIB nacional por diversos anos. De acordo com a pesquisa anual realizada pela Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo (SBVC) ([link](#)), o Varejo Ampliado teve 25,23% de impacto no PIB, com um volume de R\$ 2,75 trilhões e crescimento nominal de 5,3% em 2023. Vale mencionar que, no Brasil, o IBGE segmenta os dados do varejo nacional em dois grandes grupos: (i) Varejo Restrito e (ii) Varejo Ampliado.

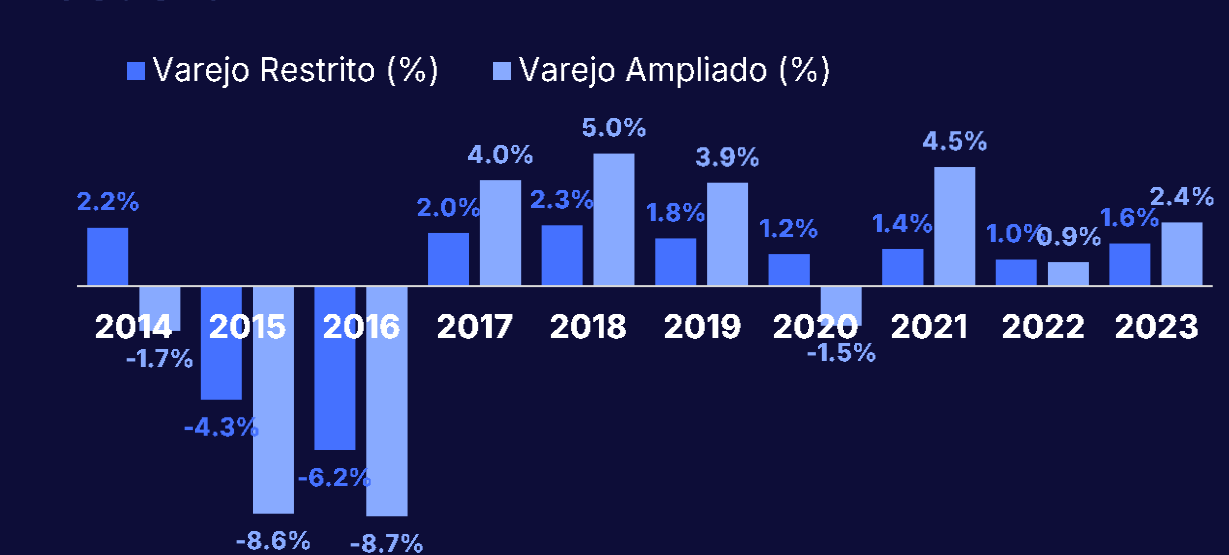
Apesar de ser um setor resiliente, o ano de 2024 foi desafiador para o varejo brasileiro. A crise de crédito deflagrada no início do ano pelos problemas contábeis das Lojas Americanas fez com que diversas empresas, já afetadas por anos de crescimento lento e mal posicionadas diante da transformação digital ou em razão de consequências diretas da pandemia de COVID-19, não conseguissem renovar seus compromissos financeiros em um cenário de juros elevados. Por outro lado, empresas bem-posicionadas na transformação digital, com baixo endividamento e estrutura de custos controlada, encontraram oportunidades de crescimento e expansão, com fusões e aquisições se acelerando e gerando novas gigantes especialmente no setor vestuário.

Embora a “crise do varejo” seja uma realidade para algumas empresas, não é a regra do varejo e os números de crescimento dos últimos anos demonstram isso. Portanto, o objetivo do Pátria é buscar oportunidades de investimento em empresas consolidadas e bem-posicionadas frente aos desafios do setor. São dessas empresas que o Fundo tem como objetivo agregar ativos, como feito com a aquisição de diversos imóveis do Grupo Sam’s Club que fazem parte do conglomerado Carrefour – atualmente a maior varejista alimentar no Brasil.

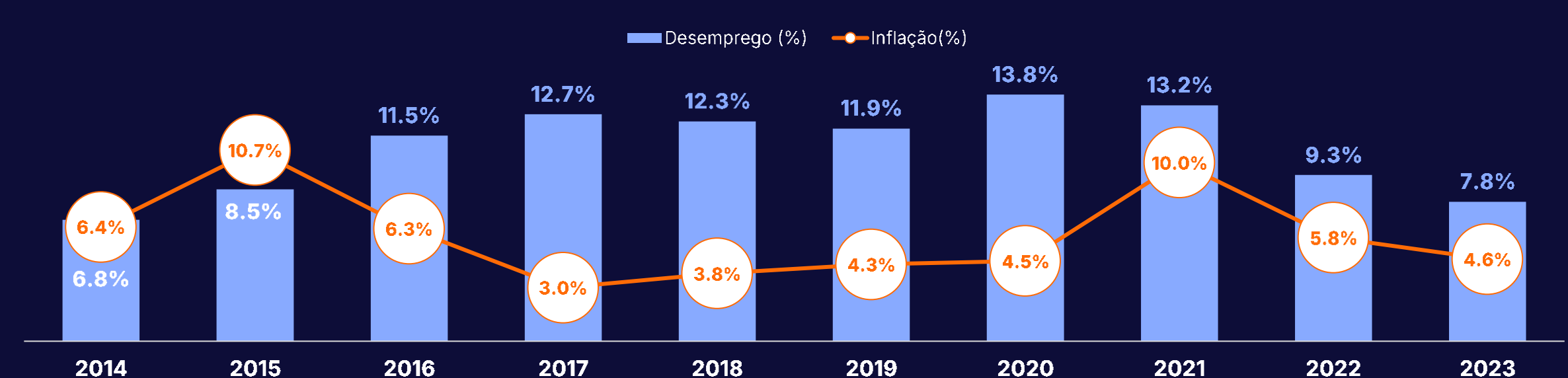
Evolução do PIB % ao ano



Evolução do Varejo % ao ano



Desemprego e inflação % ao ano



Fonte: Dados extraídos da SBVC ([link](#)) e IBGE, junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Gestor.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Varejo Alimentar

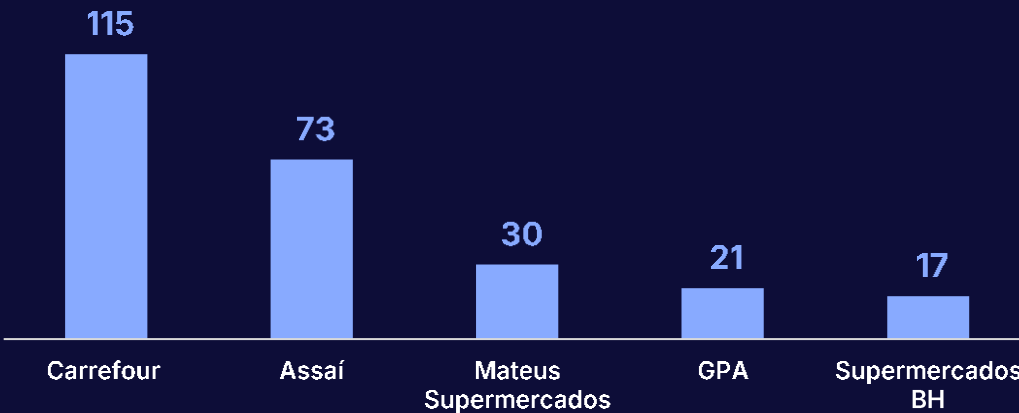
O faturamento por m² do varejo alimentar cresceu, em média, 6,6% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano entre 2016 e 2023, saindo de R\$ 25.675 por m² em 2016 para R\$ 39.229 por m² em 2023 – um aumento de aproximadamente 52,8% (cinquenta e dois inteiros e oitenta centésimos por cento) durante o período.

O varejo alimentar viu suas vendas crescerem durante a pandemia de COVID-19 e, no período observado, não sofreu nenhuma retração. Por se tratar de um serviço essencial, é um setor bastante resiliente e em crescimento.

Em complemento ao gráfico anterior, os dados demonstram que o varejo alimentar se manteve em crescimento, não só aumentando o seu faturamento, mas também sua eficiência financeira observado pelo crescimento do lucro líquido médio, atingindo patamares de 2,9% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) que se mantiveram desde 2021, sendo os maiores resultados dos últimos anos.

Faturamento Bruto 2023

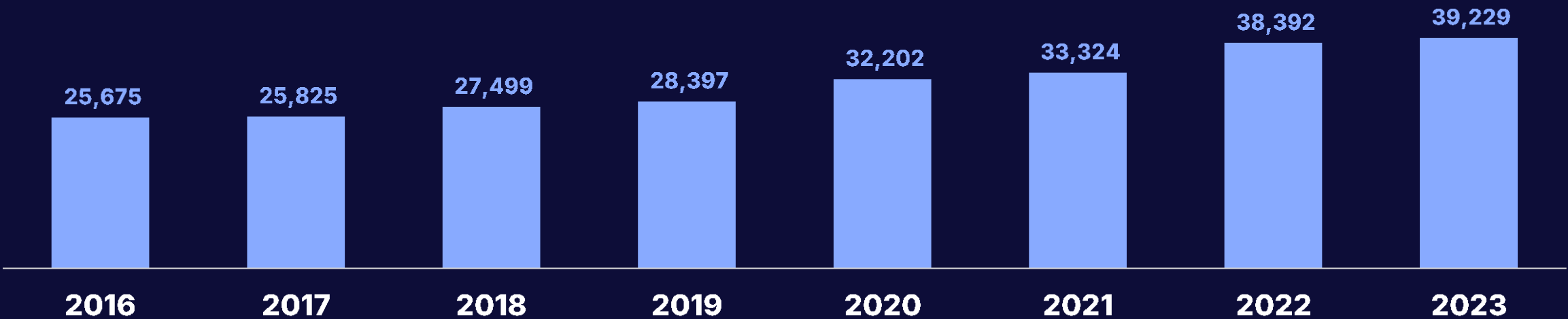
R\$ bilhão



Fonte: Dados extraídos da ABRAS ([link](#)), junho de 2024.

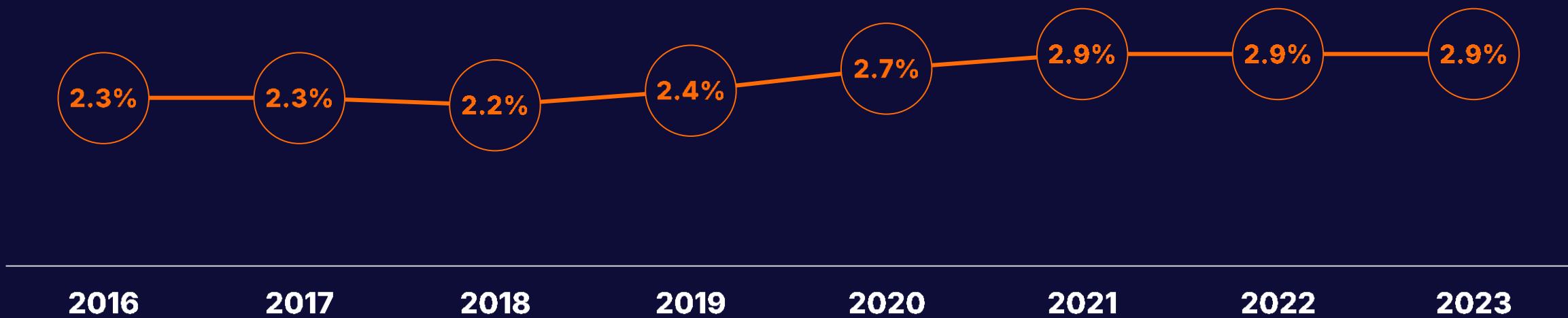
Faturamento anual bruto anual – Varejo Alimentar

R\$ por metro quadrado de área de loja



Lucro Líquido médio – Varejo Alimentar

% ao ano sobre o faturamento



Fonte: Dados extraídos da ABRAS ([link](#)), junho de 2024.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Mercado Educacional

O mercado educacional no Brasil tem concentrado os alunos da rede particular em um número reduzido de grandes grupos educacionais, com foco cada vez mais forte no EAD (ensino a distância). Segundo relatório de Fusões e Aquisições divulgado pela KPMG ([link](#)), em 2021 e 2022 observou-se patamar recorde no número de fusões e aquisições entre empresas de ensino superior no Brasil, o que indica uma tendência de que, nos próximos anos, o país verá diminuição no número de faculdades e aumento no número de alunos por instituição. Dados do Censo do Ensino Superior em 2021 ([link](#)) confirmam essa tendência: em pouco mais de uma década, as 10 maiores mantenedoras da rede privada passaram de 23% do total de matrículas para 46%.

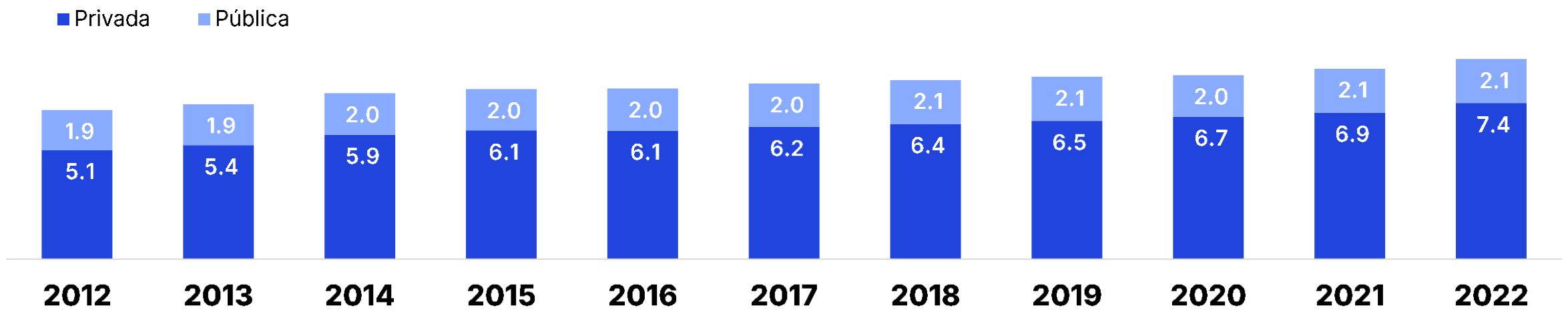
A tendência atual está relacionada, em grande parte, às mudanças decorrentes do enrijecimento do programa federal de financiamento estudantil, o Fies, e à pandemia. A partir de 2014, o Ministério da Educação mudou as regras e dificultou o financiamento a estudantes, reduzindo drasticamente o número de alunos com mensalidades pagas pelo Fies. Já a pandemia de COVID-19 aumentou a demanda por ensino on-line, exigindo um bom posicionamento das redes de ensino frente à transformação digital para possibilitar o oferecimento deste tipo de ensino com qualidade.

O número de matriculados na rede privada em 2022 continuou em ritmo de crescimento. No período de 2012 até 2022, o crescimento total, considerando as redes pública e privada, foi de 34,2%, o que representa uma média de crescimento anual do número de matrículas de 3,1% ao ano.

A educação superior no Brasil é majoritariamente privada. No gráfico acima, aproximadamente 78,0% das matrículas de graduação pertencem às instituições de ensino privadas. Neste contexto, em um setor que recebe menos recursos públicos, abre-se espaço para que as empresas privadas possam prosperar.

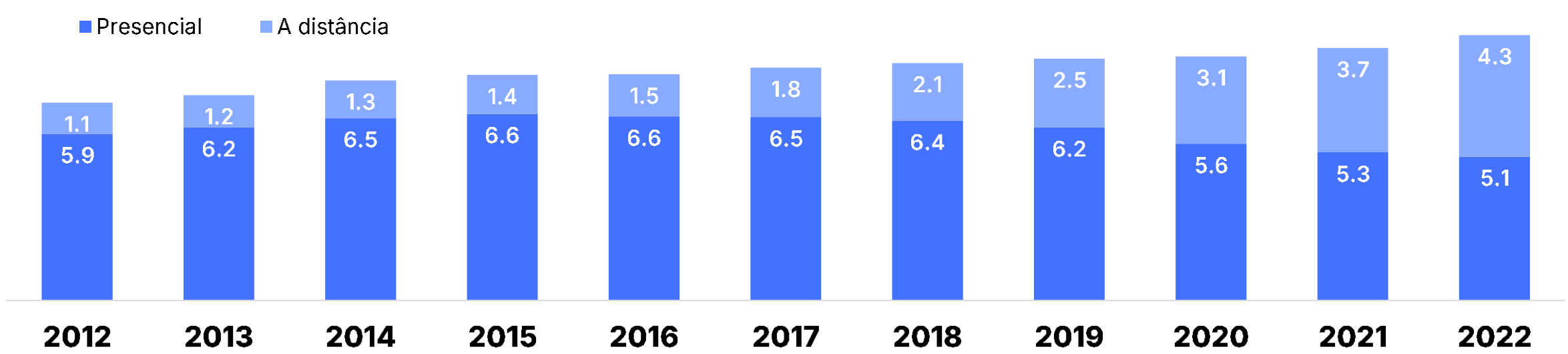
Número de matrículas em cursos de graduação por categoria administrativa

Em milhões



Número de matrículas em cursos de graduação por modalidade de ensino

Em milhões



Fonte: Censo Escolar 2022 – Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (Inep)([link](#)).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Tese Educacional

Em relação à exposição do Fundo no setor educacional, 34,2% da receita contratada do Fundo se concentra neste setor, considerando data base de junho de 2024. Dado o contexto de mercado apresentado acima, o Pátria mais uma vez busca agregar ao seu portfólio ativos das principais empresas consolidadas nesse ramo de atividade econômica.

Em relação ao inquilino (operador educacional), seu público está relacionado à região e principalmente aos investimentos específicos no imóvel, como por exemplo faculdade de medicina que demanda um investimento específico na estrutura e maquinários de cada sala. Os contratos de locação desses imóveis normalmente possuem uma vinculação forte mediante contratos atípicos (Art. 54-A da Lei 8.245/91), o que também significa uma condição benéfica e protetiva ao Fundo.

Quando consolidada a operação no imóvel, há um movimento natural de evolução imobiliária: (i) o ponto comercial torna-se tão importante quanto a operação; e (ii) a localização torna-se cada vez mais central. Dessa forma, é comum, mesmo em cenários em que o inquilino não está com a operação saudável, ocorrer a venda da operação de um player educacional para outro. Essa situação já ocorreu duas vezes no portfólio do Fundo, reforçando a tese de investimento aqui exposta.



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

Cronograma
da Oferta

02

Patria
Investimentos

03

Processo
de Investimento

04

Tese de
Investimento

05

Patria Renda
Urbana FII

06

Estudo de
Viabilidade

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII



Maior

FII de renda urbana do país²



R\$ 2,4 bilhões

de valor de mercado (R\$ 129,64 por cota)



R\$ 2,3 bilhões

Valor de patrimonial (R\$ 125,52 por cota)



R\$ 2,9 milhões

Volume médio diário (junho de 2024)



403 mil m²

de área bruta locável.



9,6% a.a.

de dividend yield¹ em 12 meses



203 mil

em número de cotistas



129,9%

de retorno total desde o início



14,8% a.a.

de retorno total desde o início



9,2 anos

de WALE¹



68 imóveis

no portfólio



18 inquilinos

no portfólio

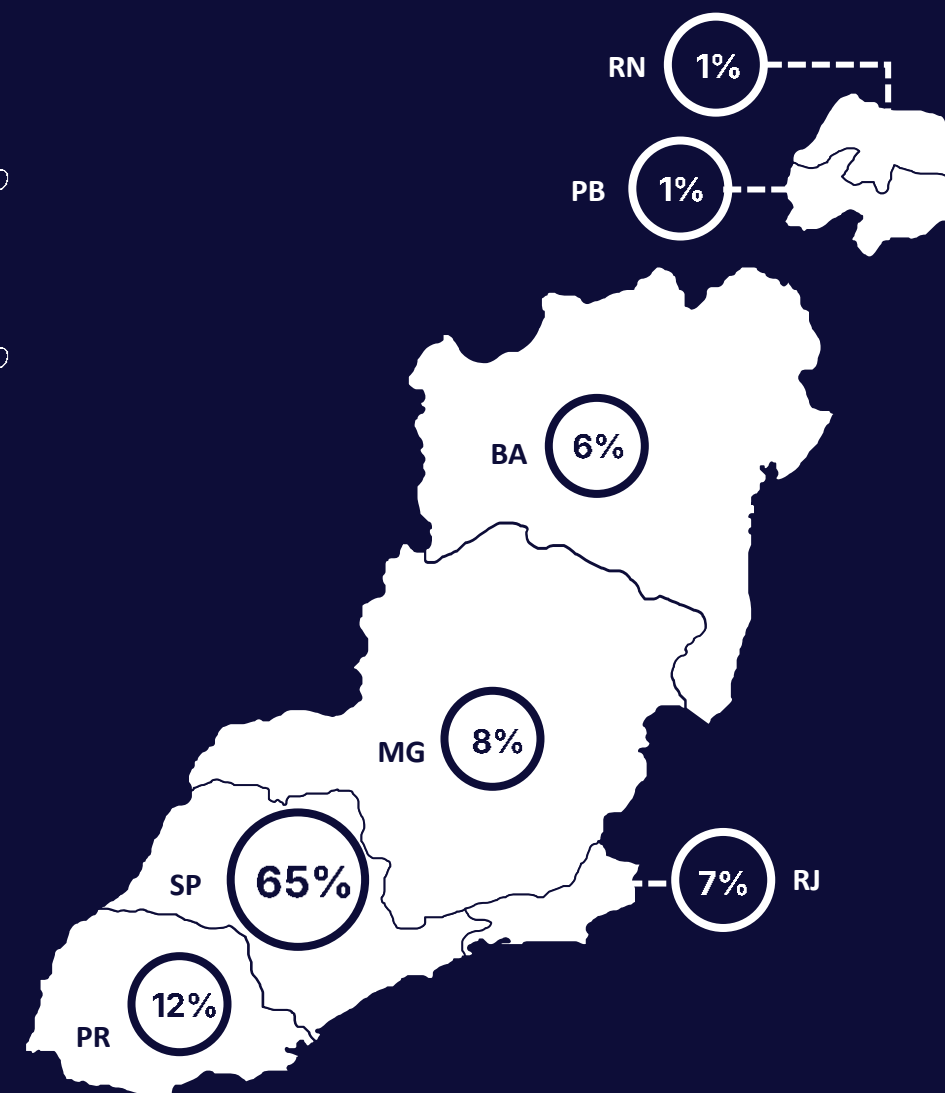


3,8 %

de alavancagem¹

Distribuição geográfica

(% por receita contratada)



Setores de atuação

(% por receita contratada)



45,3%

de varejo alimentício



34,2%

de educacional



17,1%

de varejo vestuário



3,4%

de powercenters

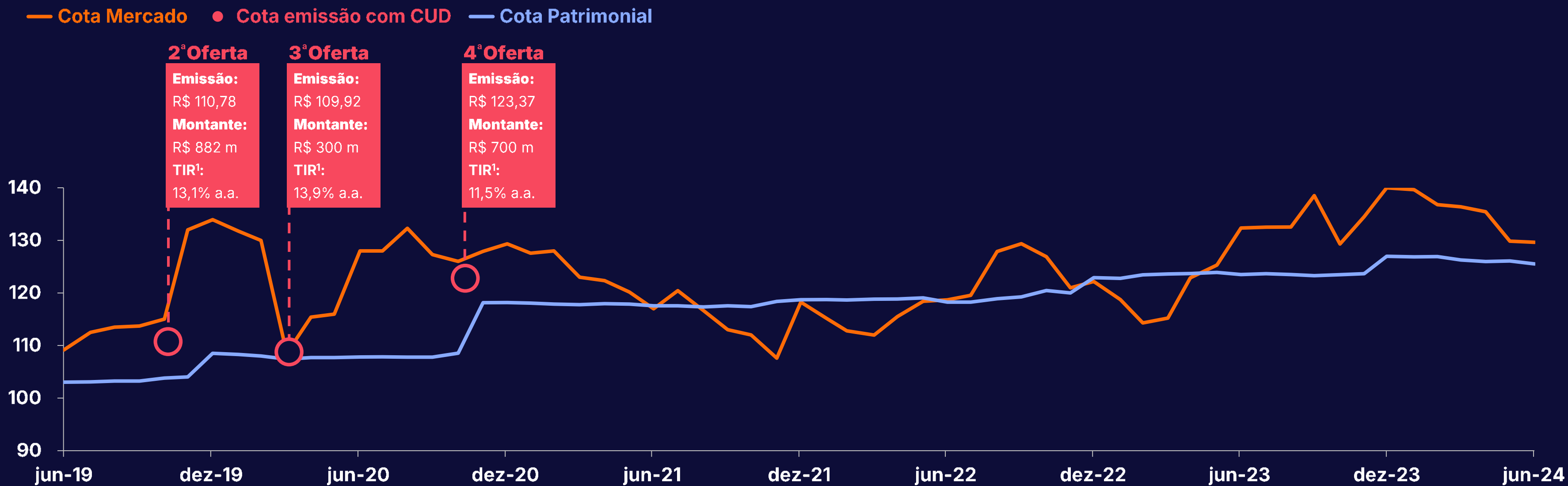
Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em junho de 2024. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). ¹ Termos no glossário, slide 33 e 34. ² Em termos de valor de mercado na data-base junho de 2024, dados extraídos da plataforma Economatica ([link](#)).

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII

Cota pelo valor de mercado, patrimonial e de emissão com CUD¹

(R\$ por cota)



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. ¹ Termos no glossário, slide 33 e 34. 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").

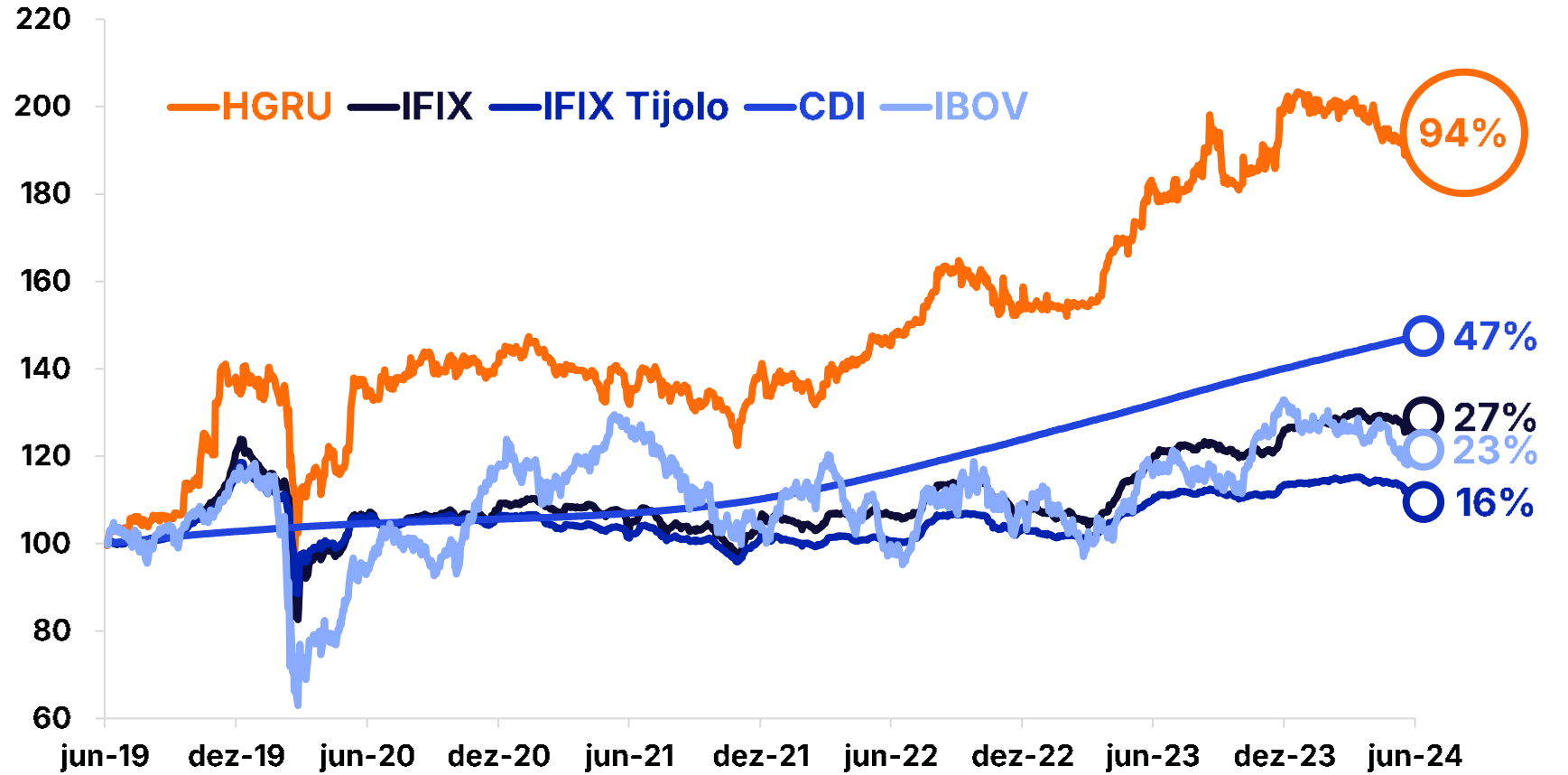
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII

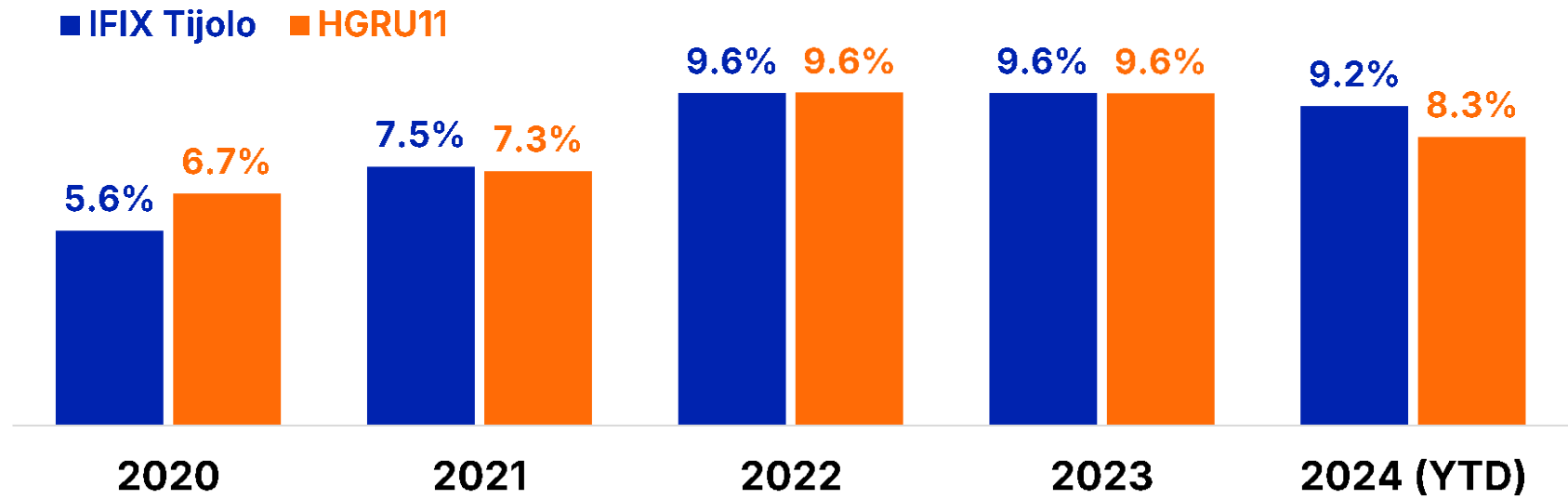
Retorno total pela cota ajustada dos últimos 5 anos

(% retorno do total na cota ajustada e dos índices na base 100 em junho de 2019)

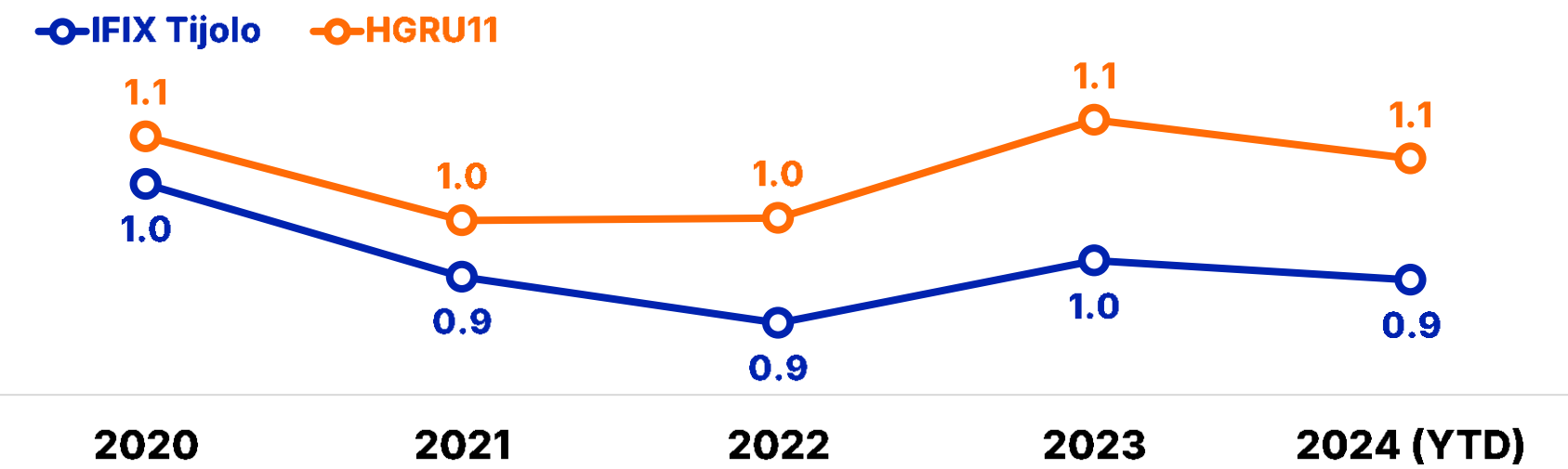
	2020	2021	2022	2023	2024 (YTD)	Acumulado
HGRU11	34,9%	-0,5%	10,0%	22,7%	7,2%	94%
IFIX	6,9%	-1,8%	1,5%	12,9%	6,1%	27%
IBOV	-5,9%	33,4%	-22,3%	19,8%	4,9%	23%
CDI	4,6%	2,3%	8,7%	13,5%	11,7%	47%



DY¹ médio anualizado



Prêmio¹ médio anualizado

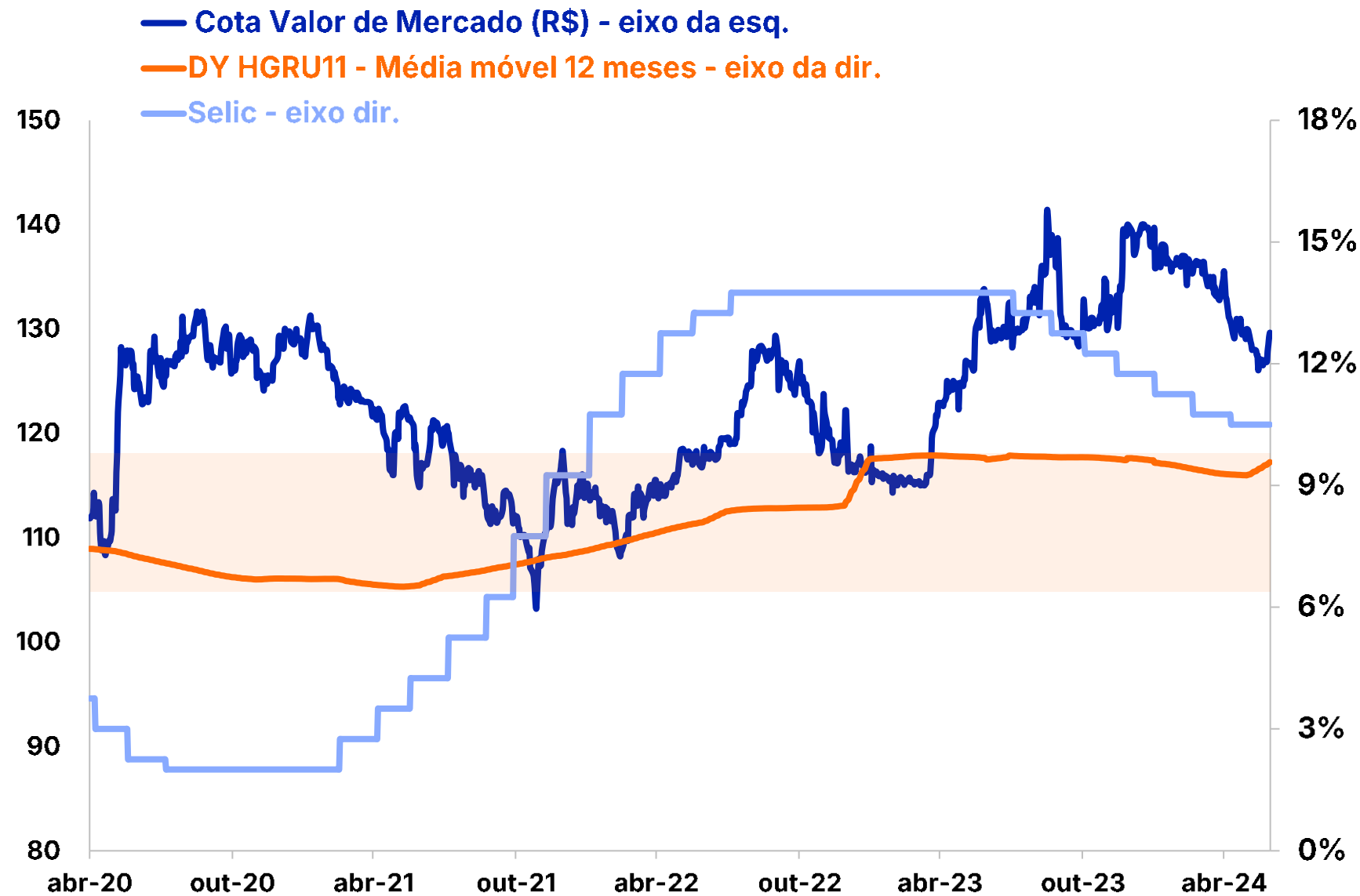


Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. IFIX Tijolo: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente de tijolo.¹ Termos no glossário, slide 33 e 34. 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").

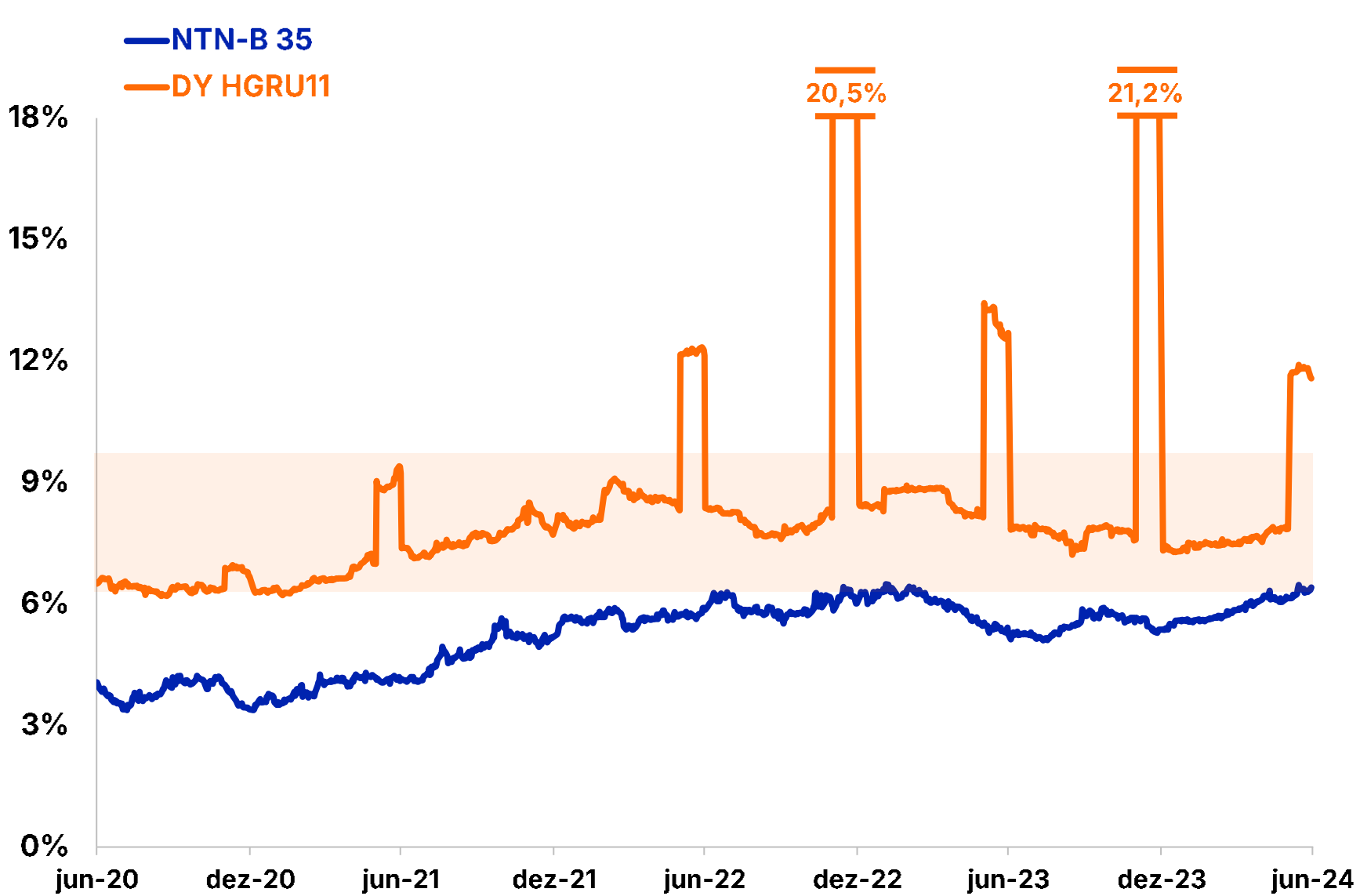
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII

Cota de Mercado HGRU11, *DY*¹ médio e Selic



*DY*¹ do Fundo pela NTN-B 35



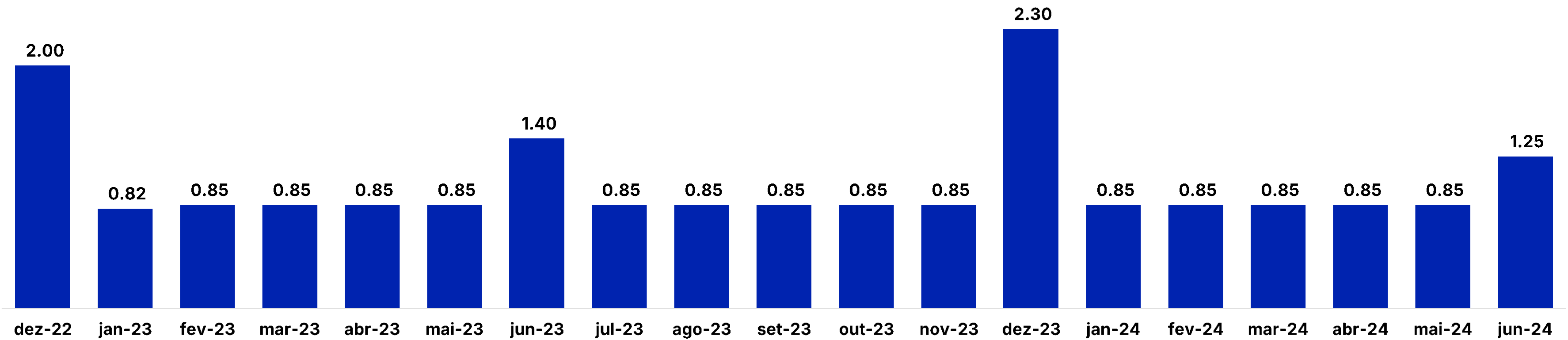
Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), do Tesouro Direto ([link](#)), do Banco Central ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. ¹ Termos no glossário, slide 33 e 34. Rentabilidade obtida no passado 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").

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII

Tabela de valores do Fundo

dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Rendimento distribuídos (em R\$ por cota)																		
2,00	0,82	0,85	0,85	0,85	0,85	1,40	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	2,30	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	1,25
Saldo de resultado acumulado (em R\$ por cota)																		
0,58	0,73	1,07	1,36	1,29	1,29	0,75	0,82	0,81	0,74	1,41,	1,52,	0,87	1,83	1,82	1,74	1,61	1,49	1,03



Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em junho de 2024. 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").

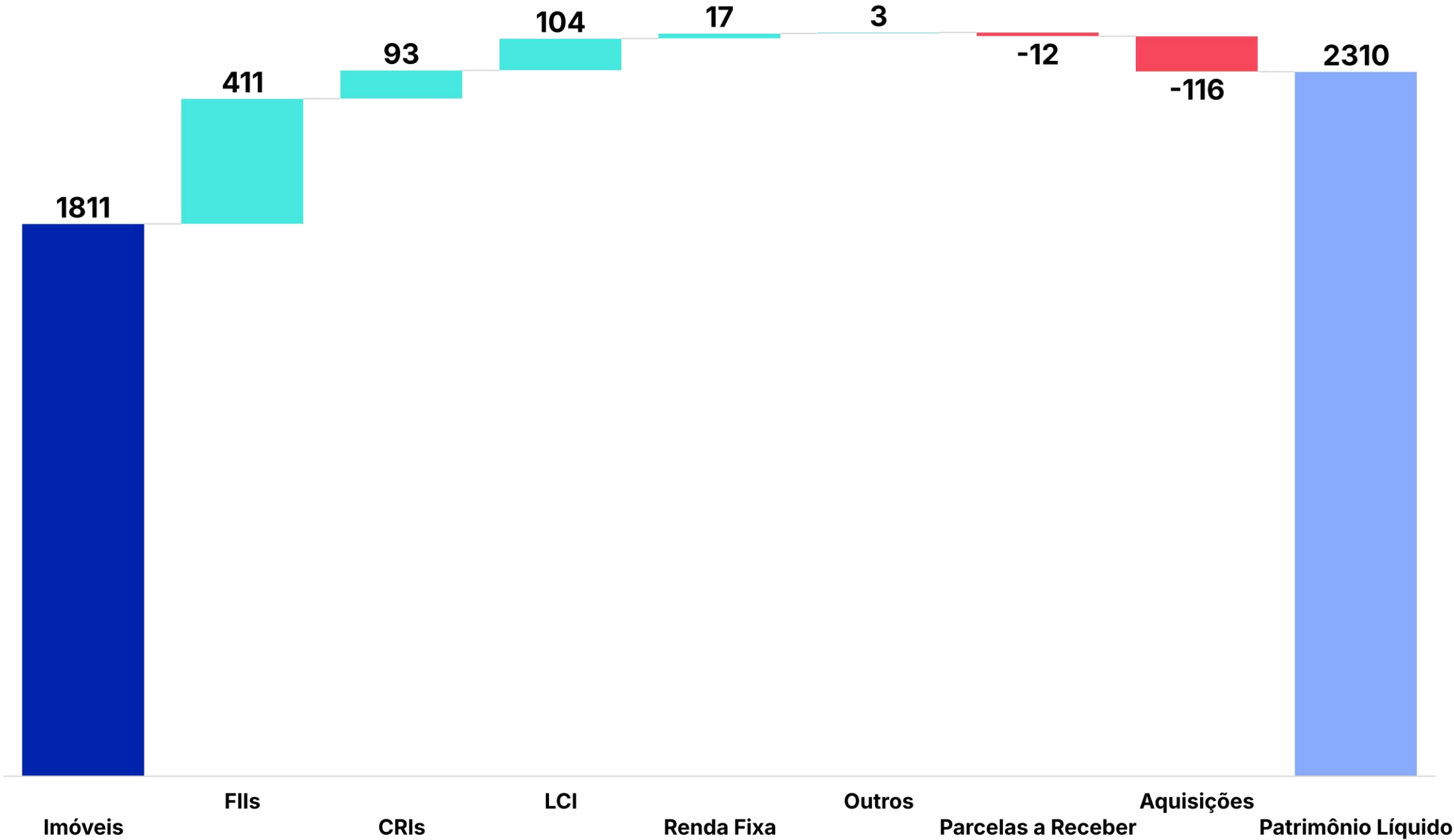
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII

Composição do Patrimônio Líquido

(em R\$ milhões)

Imóveis	1.811
FII's	411
CRIs	93
LCIs	104
Renda Fixa	17
Outros	3
Parcelas a Receber	-12
Aquisições	-116
Patrimonio Líquido	2.310
Quantidade de cotas (nº de cotas)	18.406.458
Cota patrimonial (R\$ por cota)	125,52

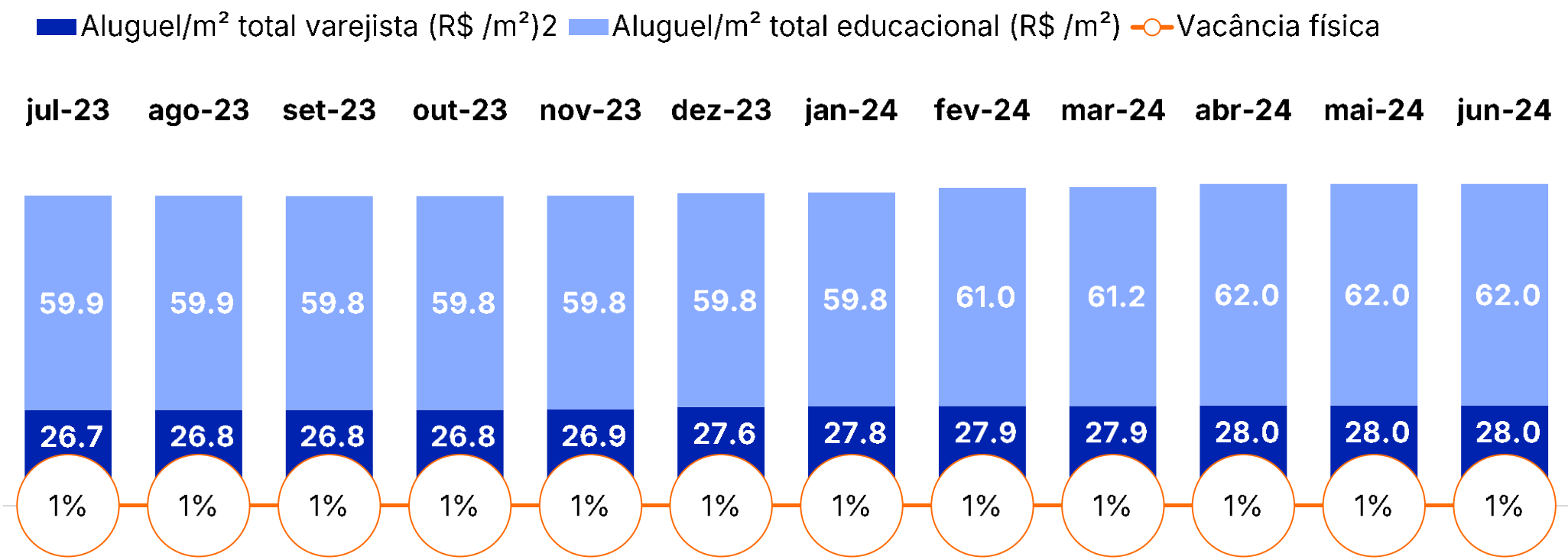


Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em junho de 2024.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

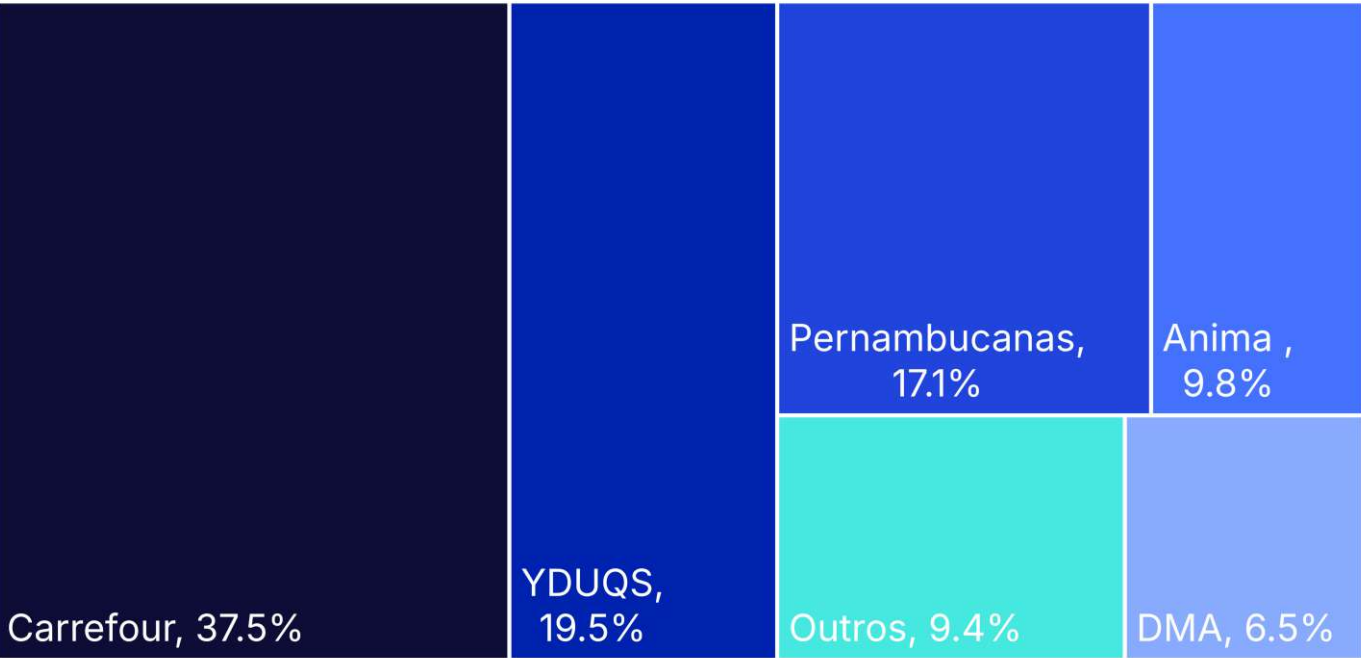
Patria Renda Urbana FII

Evolução da vacância física e do aluguel mensal por m²



Exposição por locatário

(% da Receita Contratada¹)



Tipicidade dos Contratos

(% da Receita Contratada¹)



Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em junho de 2024. ¹ Termos no glossário, slide 33 e 34

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Patria Renda Urbana FII

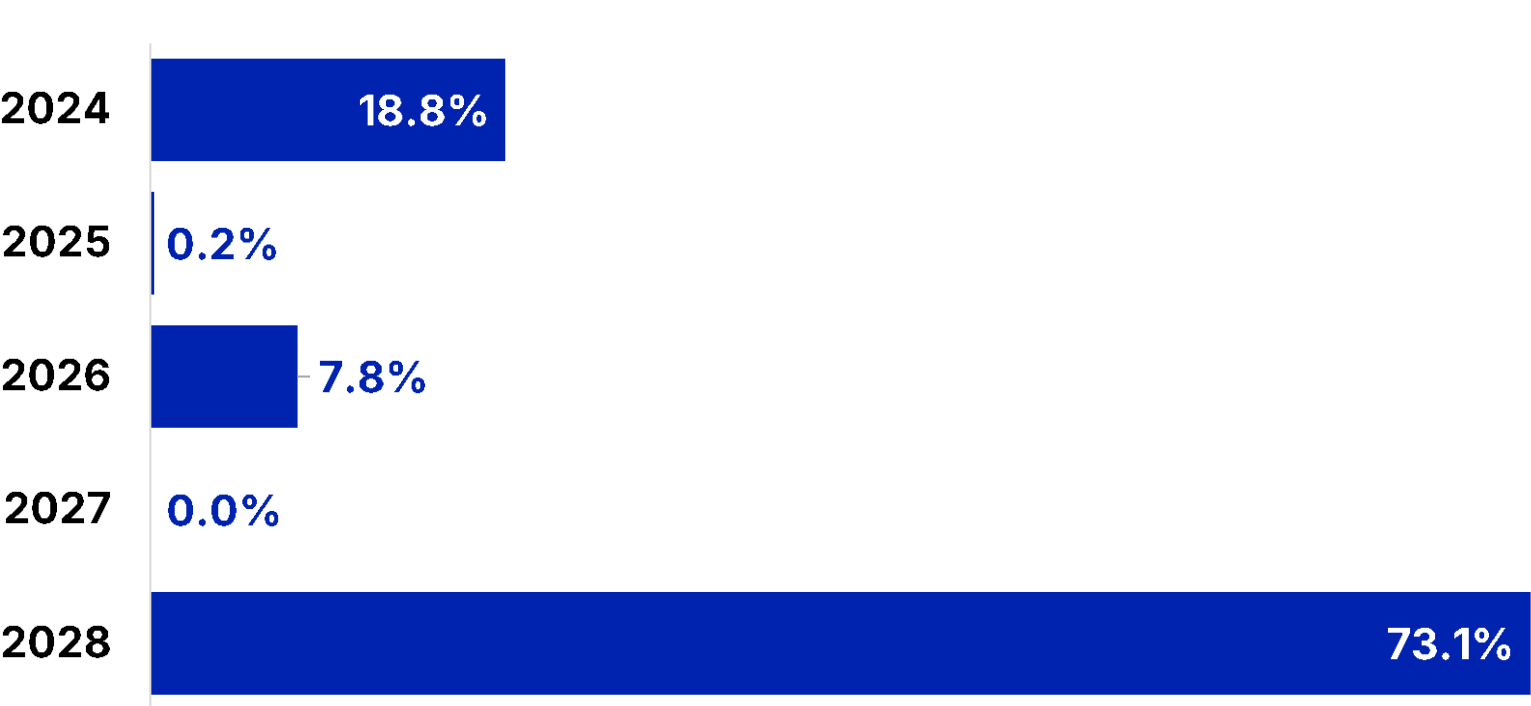
Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada¹)



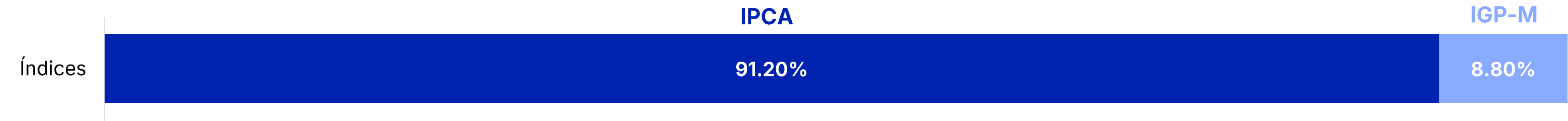
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada¹)



Índices de reajuste

(% da Receita Contratada¹)



Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em junho de 2024. ¹Termos no glossário, slide 33 e 34

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

Cronograma
da Oferta

02

Patria
Investimentos

03

Processo
de Investimento

04

Tese de
Investimento

05

Patria Renda
Urbana FII

06

Estudo de
Viabilidade

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

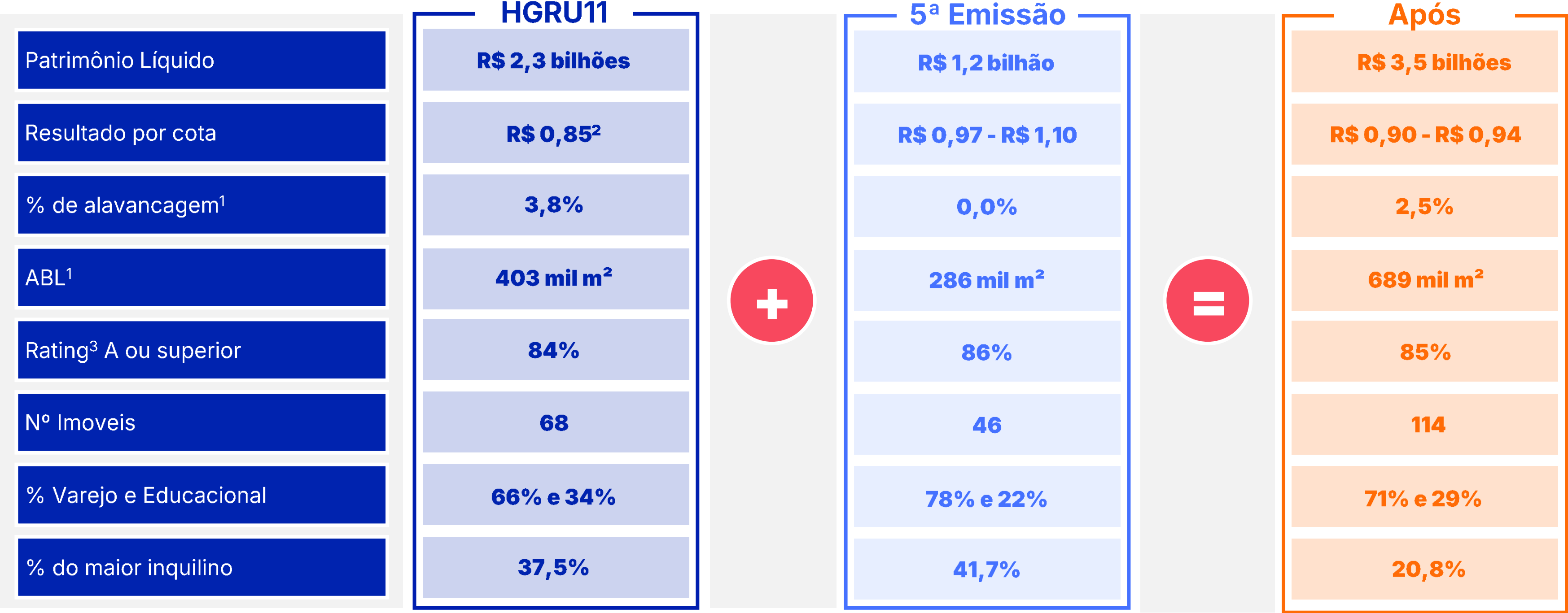
Destinação dos Recursos

Nome	Total	SPVJ11	MINT11	Pernambucanas	P1	A1	A2
Preço de Aquisição	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 794,6 milhões	R\$ 97,1 milhões	R\$ 223,0 milhões	R\$ 196,0 milhões	R\$ 71,3 milhões	R\$ 125,2 milhões
Recursos Líquidos²	R\$ 1,2 bilhão	R\$ 506,0 milhões	R\$ 91,6 milhões	R\$ 223,0 milhões	R\$ 196,0 milhões	R\$ 71,3 milhões	R\$ 125,2 milhões
YoC¹ (1º ano)	15,8% a.a.	8,2% a.a.	11,2% a.a.	11,0% a.a. (parcelamento³)	36,3% a.a. (parcelamento³)	13,3% a.a. (parcelamento³)	14,7% a.a. (parcelamento³)
YoC¹ (2º ano)	11,2% a.a.	8,2% a.a.	11,2% a.a.	9,8% a.a. (parcelamento³)	17,2% a.a. (parcelamento³)	10,8% a.a. (parcelamento³)	9,9% a.a. (parcelamento³)
Cap Rate¹	8,8% a.a.	8,2% a.a.	11,2% a.a.	8,9% a.a.	9,7% a.a.	9,2% a.a.	9,0% a.a.
ABL	286 mil m²	170 mil m²	20 mil m²	48 mil m²	23 mil m²	7 mil m²	17 mil m²
Participação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nº Imóveis	46	14	3	23	4	1	1
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Contratos		Típico / Atípico	Atípico	Atípico	Típico	Típico	Típico / Atípico
Tipo		Monousuários	Monousuários	Monousuários	Monousuários	Monousuário	Multiusuários
Rating⁴ do principal locatário		AAA(bra)	AA-(bra)	AA-(bra)	AA(bra)	AA-(bra)	Confidencial
Setor		Varejo	Educacional	Varejo	Varejo	Educacional	Misto

É possível que durante a realização da Oferta, o Fundo aplique recursos disponíveis em caixa e utilize tais para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos supramencionados. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida. IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E/OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL. Para mais informações sobre a destinação dos recursos, vide o item 5 ('Destinação dos Recursos'), constante do Anexo I ao Fato Relevante, divulgado em 19 de julho de 2024. Fonte: Patria e Fitch ([link](#)), em junho de 2024. ¹ Termos no glossário, slide 33 e 34. ² O Fundo possui investimentos nos fundos. ³ A operação conta com uma forma de pagamento parcelado. ⁴ Rating: Classificação de crédito da empresa ou das dívidas por elas emitidas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Antes de depois da 5ª Emissão

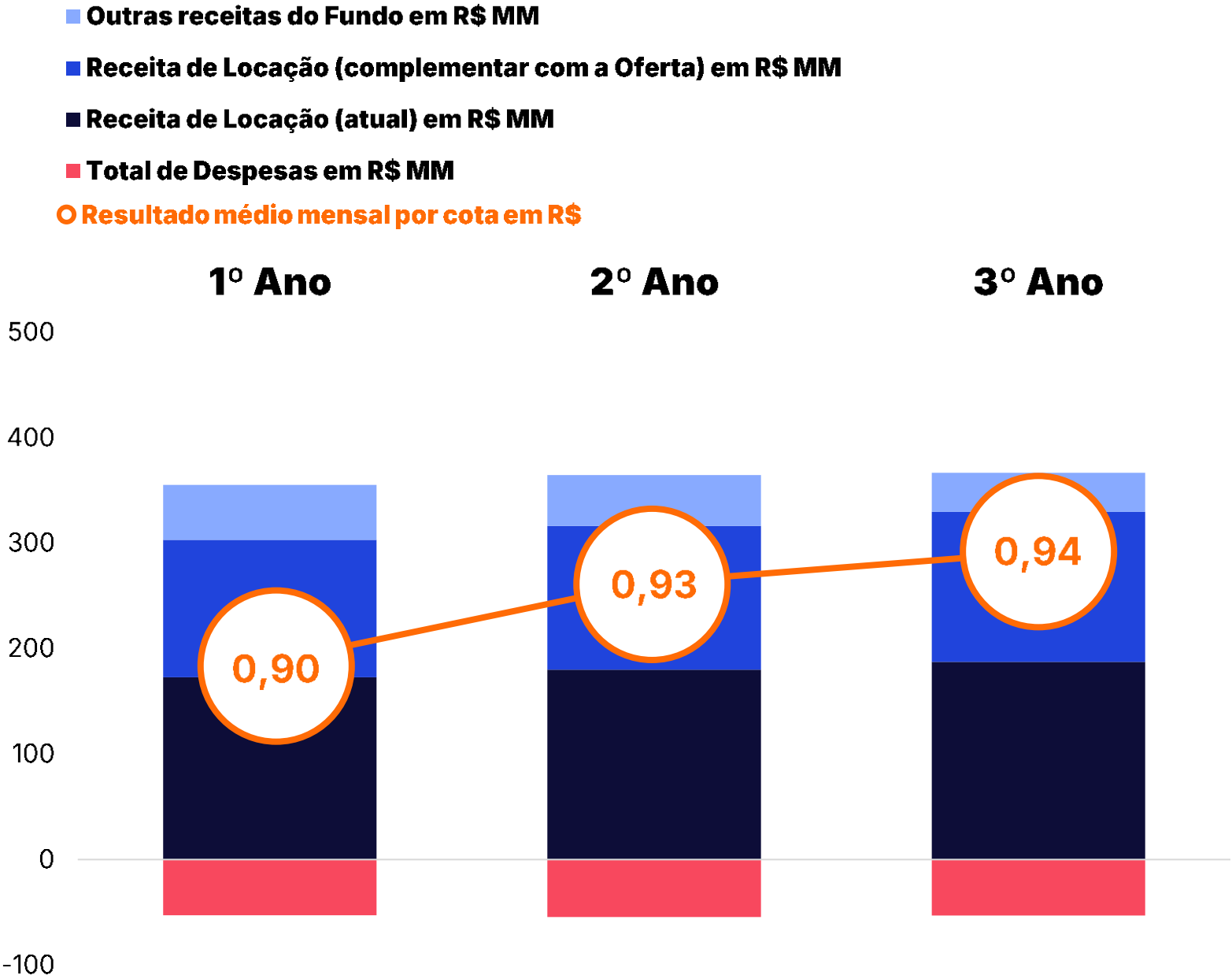


Fonte: Patria e Fitch ([link](#)), sendo dados HGRU11 referentes a junho de 2024 ([link](#)). ¹ Termos no glossário, slide 33 e 34. ² Considera as últimas distribuições lineares do Fundo. ³ Rating: Classificação de crédito da empresa ou das dívidas por elas emitidas. Para mais informações sobre a destinação dos recursos, vide o item 5 ('Destinação dos Recursos'), constante do Anexo I ao Fato Relevante, divulgado em 19 de julho de 2024. À medida que este material contiver 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.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fluxo de caixa projetado da captação total

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	132,5	138,5	144,7
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	173,0	180,2	187,5
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	51,9	48,3	37,1
Total de Receitas em R\$ MM	357,4	367,0	369,4
Despesas Financeiras em R\$ MM	(9,2)	(9,5)	(9,7)
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(1,3)	(1,3)	(1,4)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(42,2)	(43,7)	(42,0)
Total de Despesas em R\$ MM	(52,7)	(54,5)	(53,1)
Resultado em R\$ MM	304,7	312,5	316,3
Resulta médio mensal por cota em R\$	0,90	0,93	0,94
DY¹ médio ao ano	8,6%	8,8%	8,9%



Fonte: Patria, em junho de 2024. Os dados das tabelas inseridas no Estudo de Viabilidade, conforme divulgado ao mercado, em 19 de julho de 2024, por meio de fato relevante, são meramente informativos e foram produzidos sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. À medida que este material contiver 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. Ao investidor é recomendada a leitura integral do Estudo de Viabilidade, e do Regulamento, em especial, a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos. Para mais informações, vide item 6 e 7 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo I ao Fato Relevante, divulgado em 19 de julho de 2024.¹ Termos no glossário, slide 33 e 34

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

¹Glossário

Termos	Definições
% de alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
% do maior inquilino	Refere-se a participação da receita de locação contrata do maior inquilino sobre a receita de locação total contratada.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
AuM	Ativos sob gestão
Cap Rate	Termo em inglês para o retorno sobre o preço de aquisição. 2 Rating: Classificação de crédito da empresa ou das dívidas por elas emitidas
CDI	Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário
CUD	Custo Unitário de Distribuição
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.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
IBOV	Índice BOVESPA

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

¹Glossário

Termos	Definições
IFIX	Índice de Fundos de Investimento Imobiliário, em março de 2023.
IFIX Tijolo	Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente que investem em imóveis, em maio de 2024.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
Prêmio	É o valor da cota de mercado dividido pela cota patrimonial do fundo
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos
Resultado por cota	Considera todos as receitas e despesas
Retorno total	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
TIR	Taxa Interna de Retorno, considerando o a cota ajustada da emissão. Pontos de emissão foram considerados as respectivas publicações dos anúncios de início. Volume da emissão foi considerado o valor aproximado captado
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
YoC	Termo em inglês para o retorno sobre capital investido
YTD	Termo em inglês para descrever o período entre o início do ano até a última data base.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Encontram-se descritos abaixo um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Gestor e do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos investimentos.

Os termos ora utilizados iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

1. Riscos associados ao Fundo

1.1. Riscos de mercado

1.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

1.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País.

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países pode prejudicar as atividades do Fundo.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Não é devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

1.1.3. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

1.2. Riscos relativos ao Fundo

1.2.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também podem estar sujeitos.

Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

1.2.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Gestor, conforme aplicável, tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

1.2.3. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

1.2.4. Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata é concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

1.2.5. Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIs

(i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

(ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

1.2.6. Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

1.2.7. Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.

Considerando que o fundo pode adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, pode gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, poderão ser excutidas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

1.3. Riscos relativos aos imóveis da carteira

1.3.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

1.3.2. Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários podem pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo podem ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

1.3.3. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

1.3.4. Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que pode acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo podem ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

1.3.5. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo pode impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que pode gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

1.3.6. Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

1.3.7. Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

1.3.8. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

1.3.9. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

1.3.10. Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo pode ser afetado adversamente.

1.3.11. Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo pode ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Disclaimers

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DOS IMPOSTOS EVENTUALMENTE DEVIDOS. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC"). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR DA CARTEIRA E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 19 DE JULHO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/207. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175, que pode ser obtido no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema "Fundos.NET", selecionar, no campo "tipo", e, então, localizar o "informe anual") ou no site do Administrador: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553/> ou no site do Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar "Central de Downloads", clicar em "Relatórios Periódicos", em seguida selecionar "HGRU" e localizar o "informe anual"). O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, da Coordenadora Líder, da Coordenadora Contratada, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da legislação aplicável e em vigor. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE.

Patria Investimentos Ltda.

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil
CEP 01453-000

Home - Patria Real Estate

Atendimento a investidores
ri.re@patria.com

Banco Genial S.A.

rodrigo.godoy@genial.com.vc
middleadm@genial.com.vc



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA