



# PATRIA

**Relatório Gerencial – Agosto 2024**

**Patria Renda Urbana FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Agosto 2024

**Cadastre-se no Mailing**

| Cota Valor de Mercado <sup>1</sup> | Cota Patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado <sup>1</sup> | Número de Cotistas         | Rendimento                   |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| R\$ 127,59                         | R\$ 125,56                    | R\$ 2,3 bilhões               | 204.457                    | R\$ 0,85 por cota            |
| ABL <sup>1</sup> Total             | Dividend Yield <sup>1</sup>   | R\$/m <sup>2</sup>            | % Alavancagem <sup>1</sup> | Vacância Física & Financeira |
| 403 mil m <sup>2</sup>             | 8,0%                          | 4.589,1                       | 3,7%                       | 1,3%/0,0%                    |

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apurou uma receita total de R\$ 17,8 milhões (R\$ 0,97 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 14,1 milhões (R\$ 0,80 por cota). Não houve efeito extraordinário nas receitas do Fundo.

No dia 27 de agosto de 2024, o Fundo anunciou Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional da 5ª Emissão de Cotas ([link](#)). Dessa forma, foram subscritas e integralizadas, 1.692.844 cotas, no valor de R\$ 209.083.162,44, líquido dos valores referentes ao custo unitário de distribuição. Este valor compreende direito de preferência, direito de sobras e montante adicional. O Fundo teve como distribuição para este mês os seguintes valores:

| Código | Competência    | Data de pagamento      | Valor    |
|--------|----------------|------------------------|----------|
| HGRU11 | agosto de 2024 | 13 de setembro de 2024 | R\$ 0,85 |
| HGRU13 | agosto de 2024 | 13 de setembro de 2024 | R\$ 0,45 |
| HGRU14 | agosto de 2024 | 13 de setembro de 2024 | R\$ 0,11 |

Ainda no âmbito da oferta, no dia 10 de setembro de 2024 ocorreu a liquidação das cotas subscritas durante o período de subscrição de cotas remanescentes. Com isso, o time de gestão poderá seguir com a conclusão das aquisições em andamento, lembrando que a oferta ainda possui data de liquidação exclusiva para aquisições mediante compensação de cotas. O time de gestão continua trabalhando em vendas pontuais do atual e futuro portfólio, sendo uma venda já anunciada de Porto Velho – RO ([link](#)) relacionada à aquisição do portfólio do SPVJ11.

Uma vez encerrada a oferta e as aquisições pretendidas, o time de gestão trará uma nova perspectiva de rendimentos, como feita no relatório gerencial de junho de 2024 ([link](#)), considerando o efeito final da 5ª emissão e das aquisições.

2. Comercial

No fechamento do mês de agosto não tivemos alteração na vacância do Fundo.

Estamos em fase de minuta contratual de mais uma locação no **Dutra 107** para uma empresa do setor de locação de veículos. A locação está em linha com a estratégia de longo prazo adotada para o empreendimento. Em paralelo, continuamos evoluindo com uma empresa de varejo alimentício, além de termos recebido a visita de um restaurante interessado em implementar uma nova operação na principal loja gastronômica que temos no imóvel.

3. Técnico

As obras do **Passeio Dutra** ainda não foram formalmente contratadas, porém, os custos estão na fase final de revalidação comercial junto à construtora escolhida.

4. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 18 de junho de 2024, disponível nesse [link](#), os serviços de administração e gestão do Fundo foram transferidos ao Banco Genial e ao Patria Investimentos, respectivamente.

Em razão disso, as comunicações do Fundo, incluindo este relatório gerencial, foram atualizadas a fim de refletir a identidade visual do Patria.

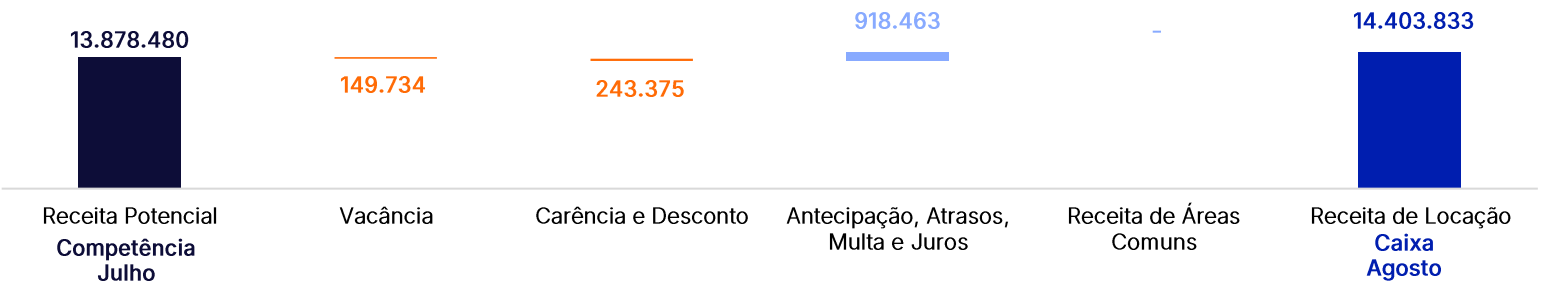
Reforçamos aos investidores que se familiarizem com os novos canais de comunicações do Fundo, especialmente o domínio <https://realestate.patria.com/>, e se cadastrem no novo mailing mantido pelo Gestor, em <https://realestate.patria.com/fale-conosco/mailling/>, para o recebimento das informações do Fundo de forma direta.

Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)                           | Ago-24      | Jul-24      | 2024         | 12 Meses     |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>                   | 14.403.833  | 15.553.410  | 114.240.878  | 170.647.676  |
| Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>              | 3.888.543   | 3.372.939   | 31.944.959   | 50.318.260   |
| Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup> | 46.445      | 882.296     | 22.248.989   | 53.374.651   |
| IR sobre Ganhos de Capital                        | (222)       | (129)       | (499)        | (499)        |
| Total de Receitas                                 | 18.338.599  | 19.808.515  | 168.434.328  | 274.340.088  |
| Despesas Financeiras <sup>1</sup>                 | (785.998)   | (723.455)   | (6.015.877)  | (8.890.696)  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>                | (99.689)    | (96.000)    | (618.863)    | (909.759)    |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>                | (2.770.976) | (1.524.606) | (25.480.140) | (37.723.534) |
| Total de Despesas                                 | (3.656.663) | (2.344.061) | (32.114.879) | (47.523.989) |
| Resultado <sup>1</sup>                            | 14.681.936  | 17.464.454  | 136.319.449  | 226.816.099  |
| Rendimento Anunciado                              | 16.180.259* | 15.645.489  | 133.061.267  | 222.332.589  |
| Quantidade de Cotas                               | 18.406.458  | 18.406.458  | -            | -            |

Fonte: Patria. \*Considera os rendimentos anunciados para os recibos de subscrição HGRU13 e HGRU14.

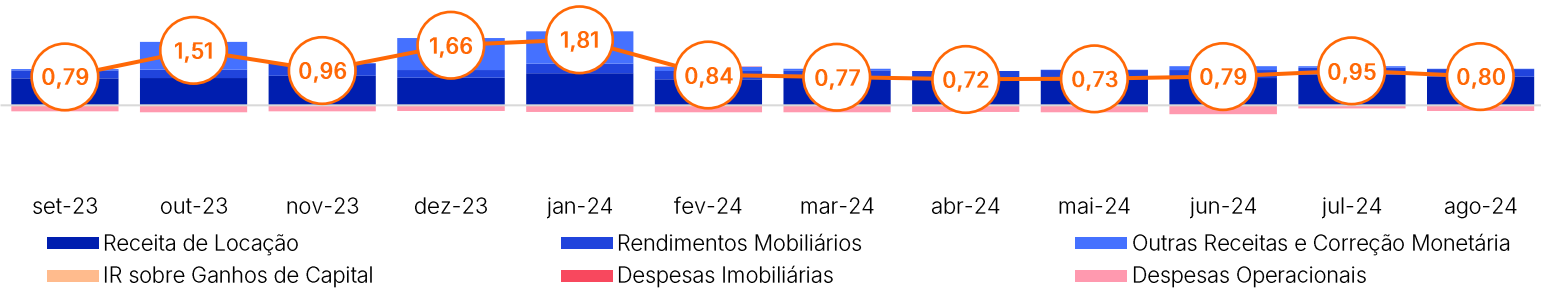
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: Patria.

Resultado do Fundo por Cota (Valores em reais: R\$)

| Sep-23                                    | Oct-23 | Nov-23 | Dec-23 | Jan-24 | Feb-24 | Mar-24 | Apr-24 | May-24 | Jun-24 | Jul-24 | Aug-24 |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento Distribuído                    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,85                                      | 0,85   | 0,85   | 2,30   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 0,85   | 1,25   | 0,85   | 0,85   |
| Saldo de Resultado Acumulado <sup>1</sup> |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 0,74                                      | 1,41   | 1,52   | 0,87   | 1,83   | 1,82   | 1,74   | 1,61   | 1,49   | 1,03   | 1,13   | 1,05   |

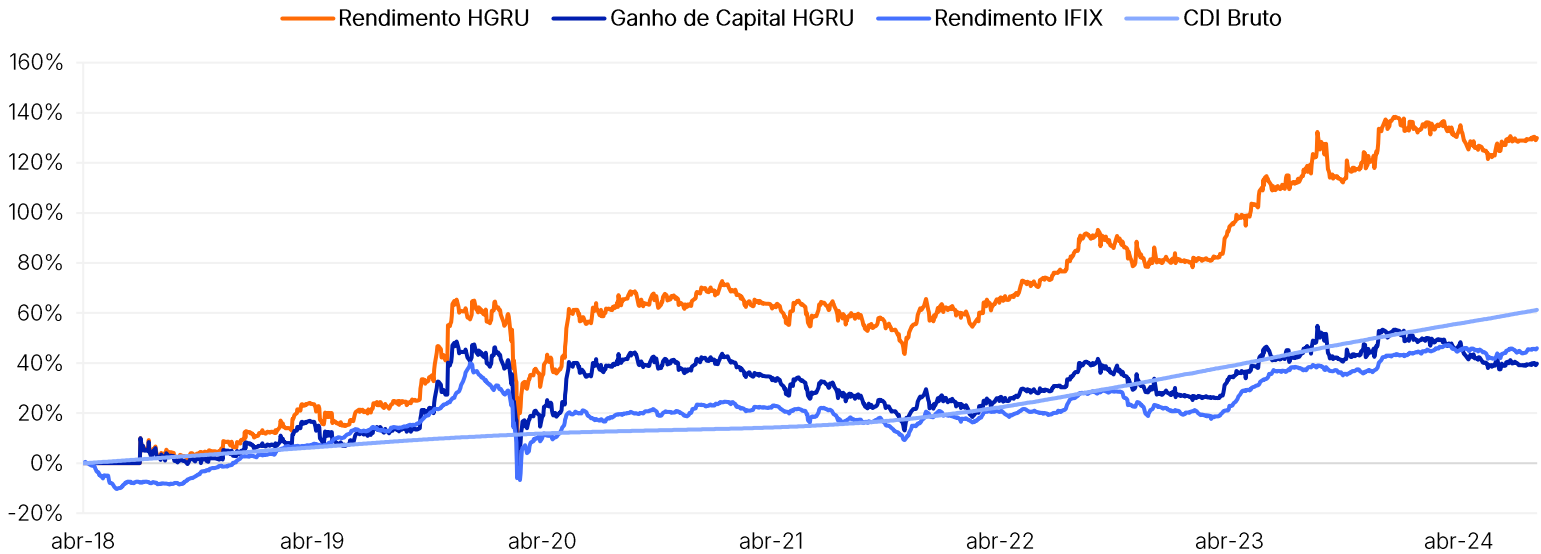


Fonte: Patria.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

Rentabilidade

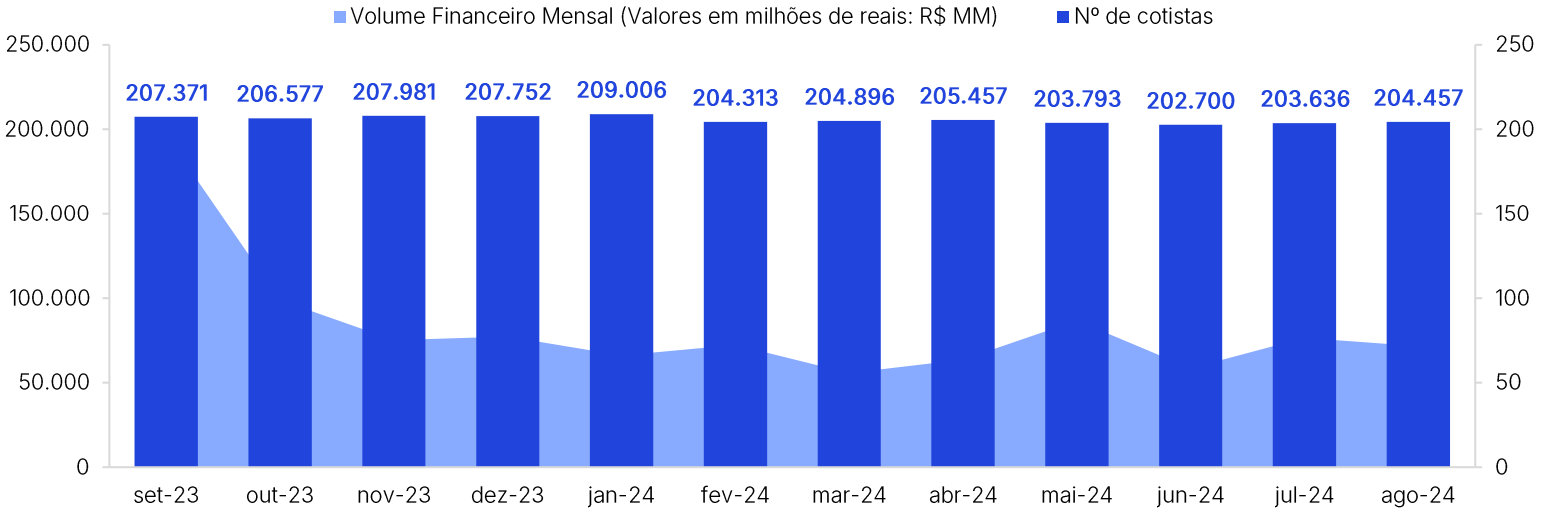
| Tabela de Rentabilidade¹ | Aug-24 | 2024  | 12 Meses | Início (27/04/2018) |
|--------------------------|--------|-------|----------|---------------------|
| HGRU11¹                  | 0,7%   | -1,9% | 6,3%     | 129,9%              |
| IFIX¹                    | 0,9%   | 2,5%  | 5,6%     | 45,9%               |
| CDI Bruto                | 0,9%   | 7,1%  | 11,2%    | 61,3%               |



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

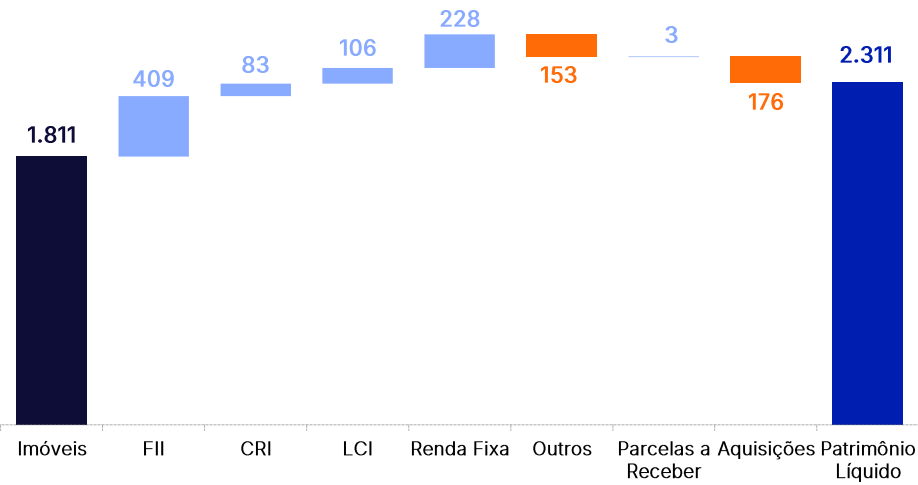
| Tabela de Liquidez                            | Aug-24 | 2024   | 12 Meses |
|-----------------------------------------------|--------|--------|----------|
| Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM) | 71,6   | 551,4  | 999,2    |
| Giro¹                                         | 3,1%   | 22,7%  | 40,8%    |
| 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 – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



Fonte: Patria.

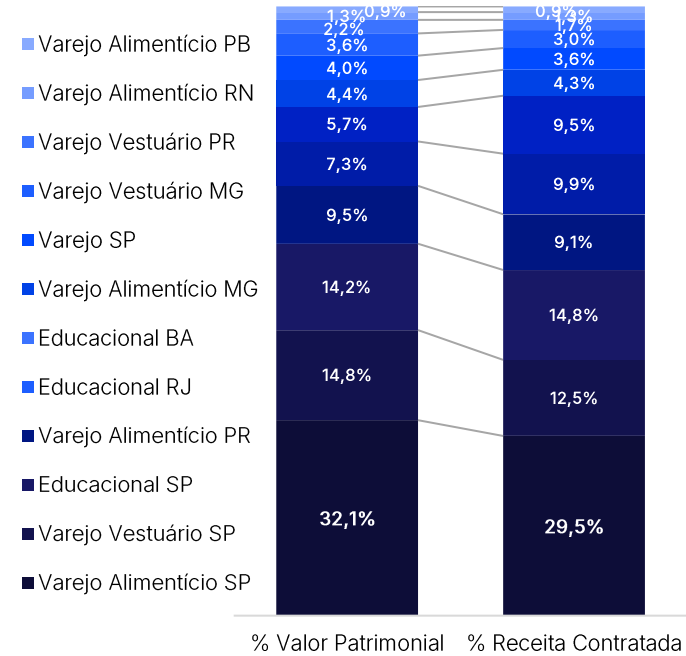
| Classe                        | (Valores: R\$ milhões) |
|-------------------------------|------------------------|
| Imóveis                       | 1.810,8                |
| FIIs¹                         | 409,4                  |
| CRIs¹                         | 82,7                   |
| LCI¹                          | 106,0                  |
| Renda Fixa¹                   | 228,0                  |
| Outros                        | (153,1)                |
| Parcelas a Receber            | 3,24                   |
| Aquisições                    | (175,8)                |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>2.311,2</b>         |
| Quantidade de Cotas (nº)      | 18.406.458             |
| <b>Cota patrimonial (R\$)</b> | <b>125,56</b>          |

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

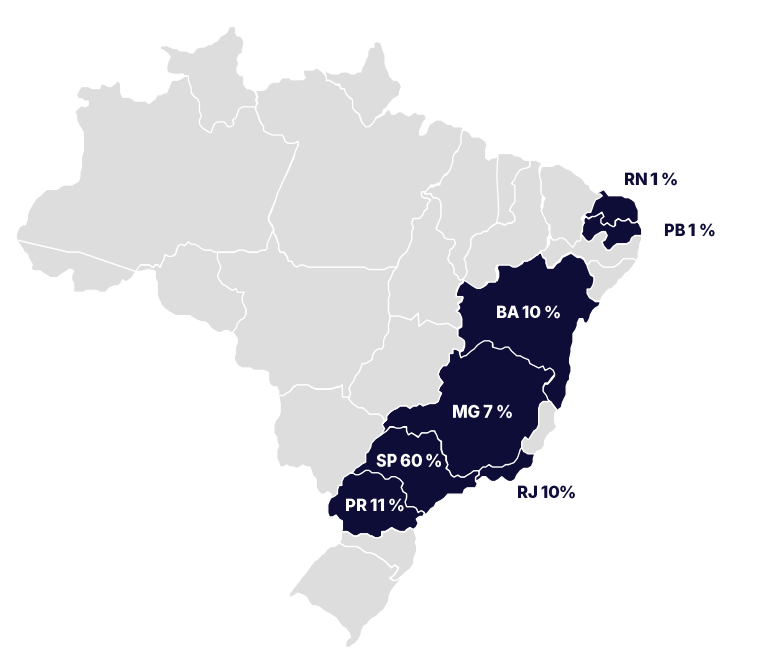
| Prazo              | Classificação      | Descrição                                  | Valor (R\$ MM) | Fato Relevante         |
|--------------------|--------------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------|
| Até 6 meses        | Aquisições         | ITBI Walmart                               | (0,1)          | <a href="#">(link)</a> |
| Maior que 12 meses | Aquisições         | Parcela Imóveis Makro (12 meses)           | (23,9)         | <a href="#">(link)</a> |
|                    | Aquisições         | Parcela Imóveis Makro (24 meses)           | (25,1)         | <a href="#">(link)</a> |
|                    | Parcelas a Receber | Parcela a receber Imóveis Makro (24 meses) | 3,2            | <a href="#">(link)</a> |
|                    | Aquisições         | CRI Texas                                  | (85,8)         | <a href="#">(link)</a> |
|                    | Aquisições         | CRI Makro                                  | (40,9)         | <a href="#">(link)</a> |

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



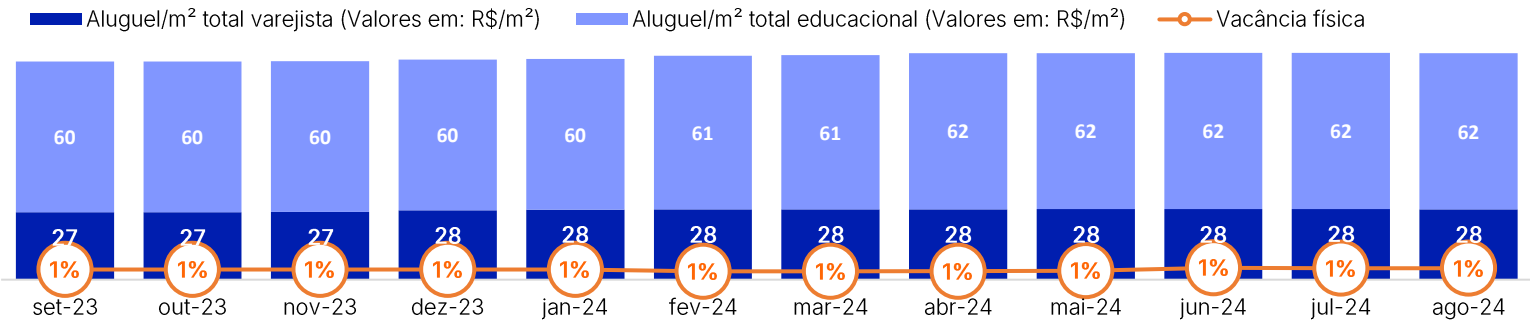
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



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 – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

Fonte: Patria.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m²



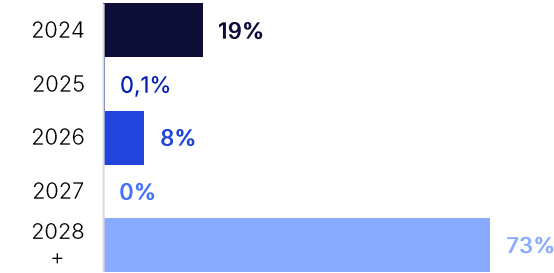
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

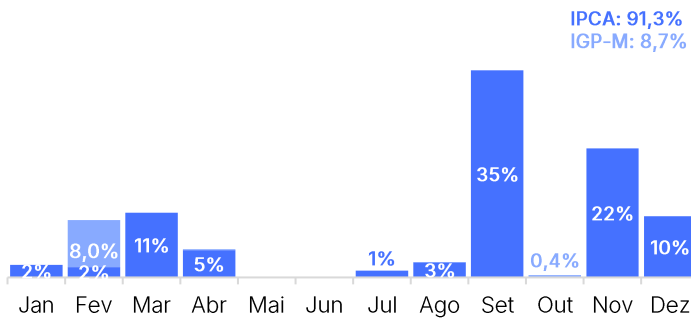


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

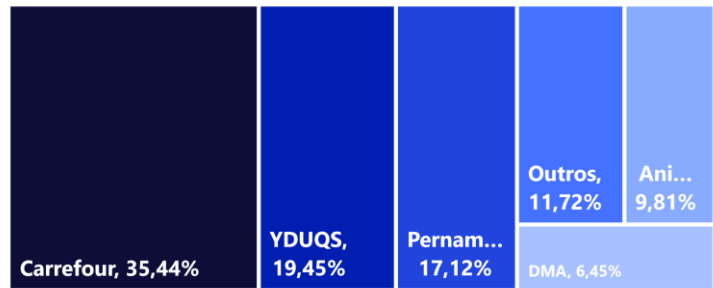


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



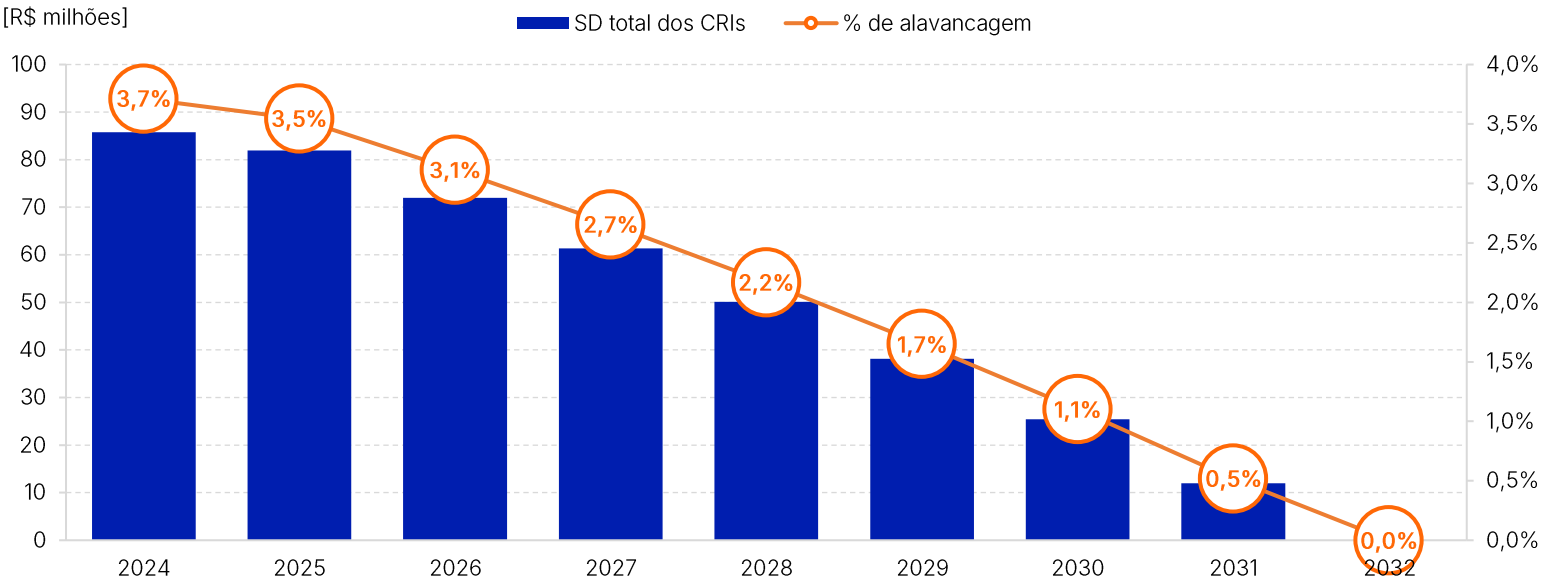
Fonte: Patria.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

**Alavancagem<sup>1</sup>**

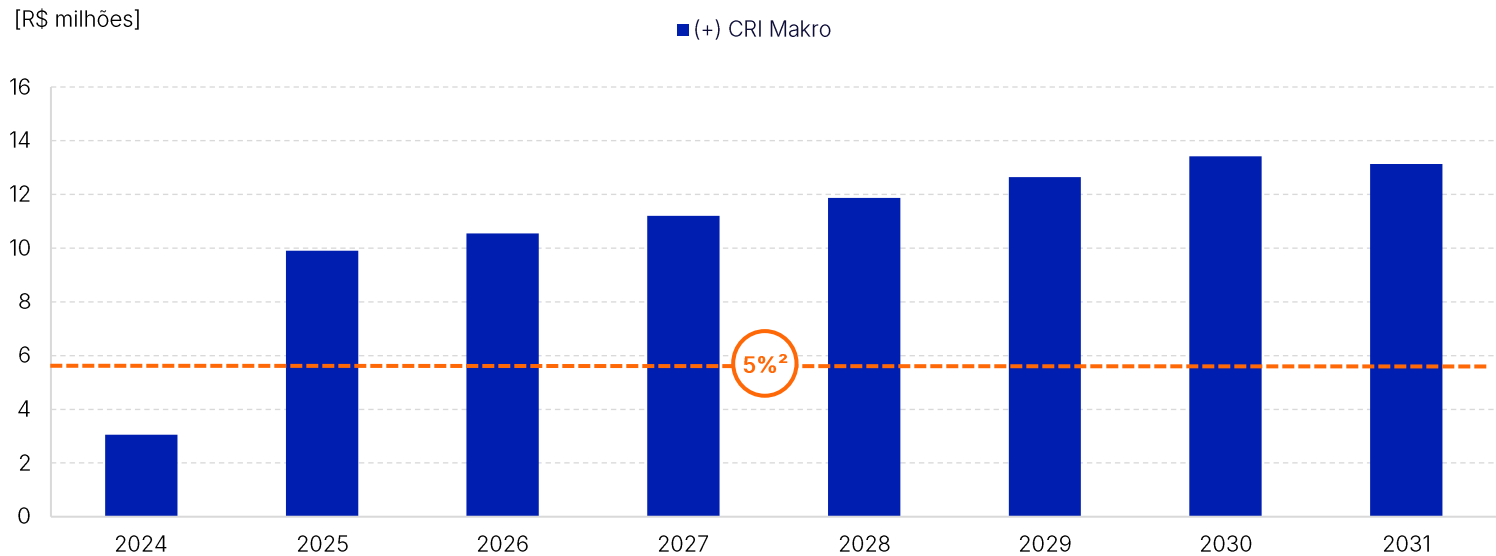
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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 Devedor<sup>1</sup> (“SD”) atual dos CRI’s**



Fonte: Patria. <sup>2</sup>A 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\$ 86 milhões | IPCA      | 6,50% | Dec-21 | 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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

**Principais Eventos****27/06/2024 ([Link](#)) – Compromisso de aquisição de 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, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("SPA") por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico ("SPE") que detém 23 (vinte e três) imóveis comerciais de perfil varejista ("Imóveis").

**18/06/2024 ([Link](#)) – Venda Loja de Porto Velho – RO**

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra Sob Condições Suspensivas e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, o imóvel localizado na Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclube, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia ("Imóvel"). O Imóvel é atualmente de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo ("SPVJ")

**18/06/2024 ([Link](#)) – Data de Transferência**

A CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. ("CSHG"), na qualidade de atual administradora, o PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA. ("PÁTRIA"), na qualidade de nova gestora, e o BANCO GENIAL S.A. ("Genial"), na qualidade de nova administradora, do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário ("HGRU"), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme previsto no Termo de Apuração e Ata da AGE divulgado ao mercado em 27 de maio de 2024 ("Termo de Apuração"), a efetiva transferência da gestão do Fundo para o Patria e da administração do Fundo para o Genial, com a saída do CSHG como prestador de serviço do Fundo, será realizada no dia 21 de junho de 2024.

**16/04/2024 ([Link](#)) – Compra de Ativos – MINT11**

O Fundo vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 e 27 de junho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL – FII ("MINT"), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo MINT.

**08/03/2024 ([Link](#)) – Compra de Ativos – SPVJ11**

O Fundo vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho e 14 de julho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO ("SPVJ"), firmaram, nesta data, o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir, os ativos do portfólio do SPVJ.

| Ativo                               | UF | Cidade              | ABL (m²) | Participação | Vacância | Valor Patrimonial (R\$ milhões) | % PL¹ |
|-------------------------------------|----|---------------------|----------|--------------|----------|---------------------------------|-------|
| IBMEC - RJ                          | RJ | Rio de Janeiro      | 8.040    | 100%         | 0,0%     | 131,9                           | 7,28% |
| Santo Alberto - SP                  | SP | São Paulo           | 6.805    | 100%         | 0,0%     | 122,8                           | 6,78% |
| Sam's Club Morumbi - SP             | SP | São Paulo           | 24.292   | 100%         | 0,0%     | 117,7                           | 6,50% |
| Sam's Club Campinas - SP            | SP | Campinas            | 15.776   | 100%         | 0,0%     | 107,8                           | 5,95% |
| Estácio - BA                        | BA | Salvador            | 32.808   | 100%         | 0,0%     | 102,6                           | 5,67% |
| Cruzeiro do Sul - SP                | SP | São Paulo           | 23.298   | 100%         | 0,0%     | 95,7                            | 5,28% |
| Atacadão Indianópolis - SP          | SP | São Paulo           | 24.345   | 100%         | 0,0%     | 85,0                            | 4,69% |
| Atacadão Joaquina Ramalho - SP      | SP | São Paulo           | 29.640   | 100%         | 0,0%     | 83,1                            | 4,59% |
| Dutra 107                           | SP | Taubaté             | 21.482   | 100%         | 23,4%    | 72,4                            | 4,00% |
| Sam's Club Atuba - PR               | PR | Curitiba            | 10.131   | 100%         | 0,0%     | 70,8                            | 3,91% |
| Sam's Club Radial Leste - SP        | SP | São Paulo           | 14.051   | 100%         | 0,0%     | 68,5                            | 3,78% |
| Sam's Club Barigui - PR             | PR | Curitiba            | 13.565   | 100%         | 0,0%     | 62,0                            | 3,42% |
| Sam's Club São José dos Campos - SP | SP | São José dos Campos | 7.549    | 100%         | 0,0%     | 56,4                            | 3,11% |
| Sam's Club Granja Viana - SP        | SP | São Paulo           | 24.235   | 100%         | 0,0%     | 41,7                            | 2,30% |
| São Judas - SP                      | SP | São Paulo           | 4.849    | 100%         | 0,0%     | 38,4                            | 2,12% |
| Mineirão Contagem - MG              | MG | Contagem            | 15.740   | 100%         | 0,0%     | 30,6                            | 1,69% |
| Pernambucanas BH - Centro           | MG | BH – Centro         | 4.909    | 100%         | 0,0%     | 30,0                            | 1,65% |
| Pernambucanas Ribeirão Preto        | SP | Ribeirão Preto      | 6.305    | 100%         | 0,0%     | 28,6                            | 1,58% |
| Mineirão Natal - RN                 | RN | Natal               | 8.613    | 100%         | 0,0%     | 23,1                            | 1,28% |
| Sendas Foz do Iguaçu - PR           | PR | Foz do Iguaçu       | 6.983    | 100%         | 0,0%     | 21,5                            | 1,18% |
| Atacadão São Carlos - SP            | SP | São Carlos          | 8.336    | 100%         | 0,0%     | 21,1                            | 1,16% |
| Atacadão Cambé - PR                 | PR | Cambé               | 6.585    | 100%         | 0,0%     | 18,0                            | 0,99% |
| Pernambucanas Carapicuíba           | SP | Carapicuíba         | 1.564    | 100%         | 0,0%     | 17,2                            | 0,95% |
| Mineirão João Pessoa - PB           | PB | João Pessoa         | 8.508    | 100%         | 0,0%     | 16,8                            | 0,93% |
| Mineirão Uberaba - MG               | MG | Uberaba             | 7.972    | 100%         | 0,0%     | 16,7                            | 0,92% |
| Mineirão Uberlândia - MG            | MG | Uberlândia          | 6.698    | 100%         | 0,0%     | 16,7                            | 0,92% |
| Pernambucanas Pindamonhangaba       | SP | Pindamonhangaba     | 2.000    | 100%         | 0,0%     | 16,5                            | 0,91% |
| Mineirão Juiz de Fora - MG          | MG | Juiz de Fora        | 7.692    | 100%         | 0,0%     | 16,2                            | 0,89% |
| Pernambucanas Tatuí                 | SP | Tatuí               | 2.028    | 100%         | 0,0%     | 15,6                            | 0,86% |
| Pernambucanas Barretos              | SP | Barretos            | 1.517    | 100%         | 0,0%     | 14,5                            | 0,80% |
| Pernambucanas Poços De Caldas       | MG | Poços De Caldas     | 3.721    | 100%         | 0,0%     | 14,0                            | 0,77% |
| Pernambucanas Jundiáí               | SP | Jundiáí             | 1.505    | 100%         | 0,0%     | 11,9                            | 0,66% |
| Pernambucanas Paranaguá             | PR | Paranaguá           | 2.410    | 100%         | 0,0%     | 11,7                            | 0,64% |
| Pernambucanas Itanhaém              | SP | Itanhaém            | 1.462    | 100%         | 0,0%     | 11,3                            | 0,62% |
| Pernambucanas Itapetininga          | SP | Itapetininga        | 1.826    | 100%         | 0,0%     | 11,0                            | 0,60% |
| Pernambucanas Itapeva               | SP | Itapeva             | 1.959    | 100%         | 0,0%     | 10,7                            | 0,59% |
| Pernambucanas Araguari              | MG | Araguari            | 1.414    | 100%         | 0,0%     | 10,1                            | 0,56% |
| Pernambucanas Telêmaco Borba        | PR | Telêmaco Borba      | 1.194    | 100%         | 0,0%     | 9,4                             | 0,52% |
| Pernambucanas Itú                   | SP | Itú                 | 1.552    | 100%         | 0,0%     | 9,3                             | 0,51% |
| Pernambucanas Mauá                  | SP | Mauá                | 1.355    | 100%         | 0,0%     | 8,7                             | 0,48% |

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

| Data da Assembleia | Ativo              | Matéria                                                                                 | Voto Proferido              | Resultado da Matéria        |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 23-Aug-24          | RBED11             | (i) alienação ativos para o RBVA;<br>(ii) Aprovar aquisição de cotas do RBVA na emissão | (i) Aprovar<br>(ii) Aprovar | (i) Aprovar<br>(ii) Aprovar |
| 27-Ago-24          | CRI Almeida Júnior | (i) a (xxviii)                                                                          | (i) a (xxviii) Aprovar      | (i) a (xxviii) Aprovado     |

**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\$ 2.317.702.118,96

**Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)**

| Sep-23 | Oct-23 | Nov-23 | Dec-23 | Jan-24 | Feb-24 | Mar-24 | Apr-24 | May-24 | Jun-24 | Jul-24 | Aug-24 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2.269  | 2.272  | 2.276  | 2.337  | 2.335  | 2.336  | 2.324  | 2.318  | 2.320  | 2.310  | 2.312  | 2.311  |

Quantidade de Cotas: 18.406.458

**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**

4 emissões de cotas realizadas

**Código de negociação**

HGRU11

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

|                              |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cota valor de mercado</b> | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.                                                                                                               |
| <b>Cota Patrimonial</b>      | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).                                                       |
| <b>Valor de mercado</b>      | Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.                                                                                                              |
| <b>ABL</b>                   | Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.                                                 |
| <b>Dividend Yield</b>        | 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. |
| <b>R\$/m<sup>2</sup></b>     | É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.                                                                                           |
| <b>% Alavancagem</b>         | É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.                                                     |
| <b>Vacância Física</b>       | Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> sobre a área bruta locável total do Fundo.                                                                |
| <b>Vacância Financeira</b>   | Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.                                                             |

### Seção: Composição do Resultado

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Receita de Locação</b>                   | Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.                                                                                        |
| <b>Rendimentos Mobiliários</b>              | Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.                                                                                                    |
| <b>Outras Receitas e Correção Monetária</b> | 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.                                                            |
| <b>Despesas Financeiras</b>                 | Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.                                                                                                      |
| <b>Despesas Imobiliárias</b>                | Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.                                                                                                        |
| <b>Despesas Operacionais</b>                | 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.                                                 |
| <b>Resultado</b>                            | Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Receita Potencial</b>                    | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.                                                                                                                                                                               |
| <b>Vacância</b>                             | 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. |
| <b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>  | É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.                                                                                                                    |
| <b>Saldo de Resultado Acumulado</b>         | Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.                                                                                                  |

**Seção: Rentabilidade e Liquidez**

|                                |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tabela de Rentabilidade</b> | 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. |
| <b>IFIX</b>                    | Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.                                                                  |
| <b>Volume Financeiro</b>       | É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.                                                            |
| <b>Giro</b>                    | Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.                                                           |
| <b>Presença em pregões</b>     | Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.                                                                                     |

**Seção: Radiografia da Carteira**

|                             |                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Aluguel Médio Mensal</b> | É a média da receita contratada por área bruta locável            |
| <b>WALE</b>                 | Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada. |

**Seção: Composição do Patrimônio Líquido**

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

**Seção: Alavancagem**

|                      |                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alavancagem</b>   | É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel. |
| <b>Saldo Devedor</b> | É o montante financeiro das operações de alavancagem.                                   |

## Atendimento a investidores

[RI.RE@patria.com](mailto: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.