

PATRIA

Relatório Gerencial – Novembro 2024

Patria Escritórios FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

Novembro 2024

Cadastre-se no Mailing

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 102,30	R\$ 153,12	R\$ 1,2 bilhão	146.043	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
157.447 m ²	9,1%	7.094,94	3,0%	14,1%/9,9%

1. Comentário do Gestor

No mês de novembro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 15,3 milhões (R\$ 1,29 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 11,1 milhões (R\$ 0,94 por cota). Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo foram:

- (i) **Parcelas remanescentes venda Centro Empresarial Dom Pedro:** recebimento da décima-oitava parcela referente à venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto positivo no resultado foi de R\$ 3.309,94, restando ainda três parcelas a serem recebidas. A partir de out/24, observamos que, apesar da venda do Centro Empresarial Dom Pedro ter gerado um prejuízo total de R\$ 2,0 milhões, a correção monetária pelo IPCA prevista nas parcelas gerou uma receita financeira maior que o prejuízo da parcela. O efeito prático disto é que o prejuízo gerado no Fundo, no fim, será menor que R\$ 2,0 milhões, uma vez que a correção monetária reduz este valor. Após o pagamento de todas as parcelas, nossa estimativa é que o impacto do prejuízo no Fundo terá sido de R\$ 1,1 milhões. Quando do pagamento da última parcela, teremos este valor apurado e divulgaremos no relatório gerencial.
- (ii) **Parcela venda Ed. Antônio das Chagas:** conforme informado no relatório gerencial do mês anterior, o Fundo concluiu no dia 8 de novembro a venda do Ed. Antônio das Chagas por R\$ 42,0 milhões com pagamento à vista. O lucro em regime de caixa gerado pela venda foi de R\$ 3,7 milhões (R\$ 0,31 por cota), impactando o resultado deste mês.

O Fundo possui atualmente R\$ 58,1 milhões de posição em renda fixa e R\$ 52,3 milhões em CRI, sendo que o recente aumento da posição em renda fixa se deu, principalmente, pela venda do Ed. Antônio das Chagas, que gerou um impacto caixa de R\$ 38,3 milhões. Esta posição é bastante confortável para o Fundo e atualmente estamos avaliando alternativas com o objetivo de otimizar esses recursos.

O HGRE vem sendo negociado no mercado secundário (B3) com um desconto substancial frente ao seu valor patrimonial e transações realizadas no mercado privado de imóveis, ainda que esse desconto seja inferior a outros FIIS com estratégias semelhantes. Temos convicção de que a performance imobiliária do HGRE tem apresentado melhora consistente, o que em contraste com um ambiente macro desafiador, acaba tendo menos relevância ao investidor no curto prazo. No entanto, estamos atentos a esse ambiente com o objetivo de implementar estratégias que gerem retornos substanciais aos investidores com objetivos de médio-longo prazo, seja na distribuição de rendimentos extraordinários, transparência ou realização de vendas, que ajudam nos dois temas anteriores, mas também numa estrutura de capital mais adequada ao ambiente atual (mais defensiva), além de possibilitar uma melhor alocação de caixa.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 13 de dezembro de 2024.

1.1. Venda cj. 61 Ed. Brasilinterpart

Conforme Fato Relevante publicado no dia 2 de dezembro de 2024 ([link](#)), o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda por meio do qual se comprometeu a vender o conjunto comercial 61 do Ed. Brasilinterpart. A alienação total do imóvel se dará pelo preço total de R\$ 1.949.087,00, equivalente a R\$ 6.326,15/m², pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 194.908,70, recebido pelo Fundo na data de assinatura do compromisso;
- (ii) R\$ 1.754.178,30 a ser pago em 9 parcelas mensais e iguais corrigidas pela variação positiva do IPCA.

O imóvel estava vago desde 2014 e representava 0,11% do patrimônio líquido do Fundo. Os números de vacância e ABL do Fundo serão impactos pela venda a partir do relatório do mês que vem. A venda gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 720.919,24, equivalente a aproximadamente R\$ 0,06/cota e taxa interna de retorno anualizada de aproximadamente 0,04%.

Na visão do time de gestão, a venda deste conjunto era iminente e necessária. Em 2023, já tínhamos concluído a venda dos conjuntos 62, 63 e 64 no mesmo empreendimento, com o compromisso de concluir a venda do conjunto 61 em 2024. Desta forma, esta venda concretiza mais uma vez o trabalho da gestão em reciclar o portfólio do HGRE, que se iniciou em 2019, e que busca desinvestir de ativos com baixo alinhamento estratégico, seja por termos participação minoritária, como foi este caso, ou ativos que não podem ser classificados como escritório padrão, como ocorreu com a venda do Centro Empresarial Dom Pedro e do Ed. Alegria.

2. Comercial

No fechamento do mês de novembro tivemos a redução nas vacâncias física e financeira para 14,1% e 9,9% respectivamente, motivadas pela venda do Ed. Antônio das Chagas que se encontrava totalmente vago.

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 – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Estamos evoluindo com uma negociação relevante no Ed. Guaíba para a locação de 5 andares da torre e outra para 1 andar. Caso se concretizem, a ocupação do ativo superará os 65% e estamos bastante dedicados nestes processos para que sejam fechados nas próximas semanas.

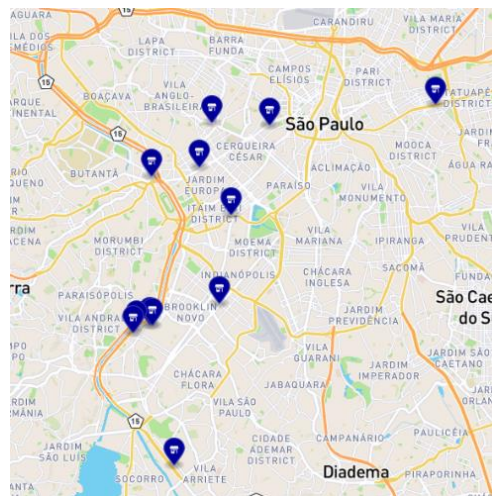
Com a redução na vacância do Fundo e concentração em poucos ativos, teremos uma seção comercial com menos novidades nos próximos meses, desta forma buscaremos atualizar os investidores sobre visões e percepções da gestão sobre o portfólio e temas relacionados ao mercado em geral.

Centro Empresarial Sêneca – Totvs

Temos recebido questionamentos sobre o Edifício Sêneca e a ocupação da Totvs no imóvel, cujo contrato é relevante ao fundo e se encerra em meados de 2027. Dada a importância do contrato, temos uma agenda bastante próxima do locatário, seja por conta de discussões técnicas como a organização de condomínio, dinâmica operacional com os novos locatários, mas também conversas comerciais. A locatária já manifestou interesse em discutir a renovação antecipada do contrato, com um pleito de redução da locação, ideia que não nos opusemos, porém existe uma diferença de percepção de valores que vamos discurrir a seguir.

O Sêneca é um prédio de aproximadamente 27 mil metros quadrados, formado por 3 blocos – dois de escritórios ocupados pela Totvs e um central ocupado pela DASA e com espaço de lojas. A ocupação total da Totvs soma 24.500 m² e abriga toda a operação da empresa na cidade de São Paulo. Este espaço tem capacidade para 3 mil posições de trabalho, além de contar com um grande auditório, salas de reunião, espaços colaborativos e copas para alimentação nos andares (mais detalhes podem ser vistos no vídeo acessível por este [link](#)). Estima-se que a empresa possua de 4 a 5 mil funcionários residentes na cidade de São Paulo e região metropolitana, desta forma caso fosse necessário que todos os colaboradores trabalhassem presencialmente o imóvel não teria capacidade, porém, por se tratar de uma empresa de tecnologia, existe uma política sólida de trabalho remoto ou híbrido. A relação da empresa com o imóvel e sua localização é profunda. Eles não estão na região por acaso, a empresa foi fundada na Zona Norte da cidade e cresceu ocupando prédios menores na própria Avenida Braz Leme, onde o Sêneca foi construído. Este processo de busca de um novo local para abrigar a companhia que havia crescido foi feito preferindo a permanência na região e o projeto do imóvel foi dedicado a atender as necessidades da empresa. Estes detalhes são importantes para se entender que, num processo de análise de mercado e potencial mudança, uma empresa com vínculo profundo a uma região tem mais resistência em avaliar mudanças drásticas, principalmente pela grande parcela de funcionários que residem na região. Este cenário nos deixa claro que, uma vez que o ativo atende as necessidades da empresa tanto tecnicamente quanto por sua localização, a preferência sempre será na permanência, que nos leva a uma discussão de valores – o que, onde e a que preço o mercado tem ofertas para embasamento comercial?

Segundo a ferramenta de mercado CRE Tool, a cidade de São Paulo oferece 12 opções de ativos prontos ou em construção, classe A ou superior, com área disponível total de pelo menos a 20 mil m² e laje com pelo menos 1.500 m², especificações mínimas que atenderiam as necessidades da empresa. A localização dos prédios está concentrada na Zona Sul e Zona Oeste, conforme mapa em destaque.



Se considerarmos que a Totvs aceite a mudança drástica de localização, a conta precisaria fechar. Além do aluguel no imóvel novo precisar ser vantajoso o suficiente para motivá-los a sair, o custo de um novo layout de escritórios no mesmo padrão atual é de aproximadamente R\$ 6 mil por m² – ou 120 milhões de reais de custo. Diante deste desafio, a maioria (senão todos) os edifícios disponíveis simplesmente não seriam capazes de entregar uma vantagem financeira suficiente, pois o custo de construção inviabiliza locações a valores tão baixos. Seria necessário que a locação atual estivesse em patamares muito altos, o que não é o caso. Por conta de sigilo não podemos divulgar seu valor, mas é certo que não há uma discrepância relevante com as opções disponíveis, desta forma nossa discussão se dá por um ajuste pequeno no aluguel.

Durante a pandemia o mercado de escritórios experimentou um salto na vacância, que vem sendo reduzida em ritmo acelerado desde então. Com isso, os valores de locação estão subindo e há poucas opções “em promoção” e que devem acabar em breve, se mantido o ritmo de ocupação. Não é desprezível a chance do mercado estar em linha ou até mais caro que o contrato na época de seu vencimento.

Diante de todos os pontos expostos, temos hoje um cenário de que teremos um desfecho positivo com relação a este imóvel e sua ocupação. É claro que este assunto é tratado com bastante atenção e a gestão está atenta para buscar o melhor desfecho para os investidores, sendo certo que qualquer novidade relevante será informada pelos meios adequados.

3. Técnico

Durante o mês de novembro, o time seguiu monitorando todos os assuntos técnicos em andamento nos ativos. Com a finalização das obras no *Food Hall* e Centro de Convenções do Martiniano, o principal ponto de atenção permanece sendo a emissão do Habite-se por parte da Prefeitura, para permitir a operação dos locatários na expansão construída, sendo que as demais áreas pertencentes ao imóvel existente e reformado – escritórios principalmente, permanecem regulares e em utilização.

Referente ao edifício Chucuri Zaidan, o time segue com o desenvolvimento do projeto de climatização para melhora do conforto térmico, bem como os estudos visando o reposicionamento do ativo. Uma vez que as negociações comerciais ainda estão em andamento com o locatário, os projetos continuam sem prazo de início de execução.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Nov-24	Out-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.837.627	11.294.459	113.064.250	123.201.869
Rendimentos Mobiliários ¹	782.321	646.061	6.576.435	6.940.850
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	3.643.834	(19.874)	33.352.948	33.459.477
IR sobre Ganhos de Capital	(14)	(11)	(321)	(321)
Total de Receitas	15.263.768	11.920.635	152.993.311	163.601.875
Despesas Financeiras ¹	(599.713)	(550.082)	(6.582.391)	(7.294.036)
Despesas Imobiliárias ¹	(788.867)	(1.095.513)	(15.575.019)	(16.216.270)
Despesas Operacionais ¹	(2.767.963)	(1.780.270)	(17.873.062)	(19.611.375)
Total de Despesas	(4.156.543)	(3.425.865)	(40.030.472)	(43.121.681)
Resultado ¹	11.107.224	8.494.770	112.962.839	120.480.194
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	109.905.233	124.086.554
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: Patria.

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

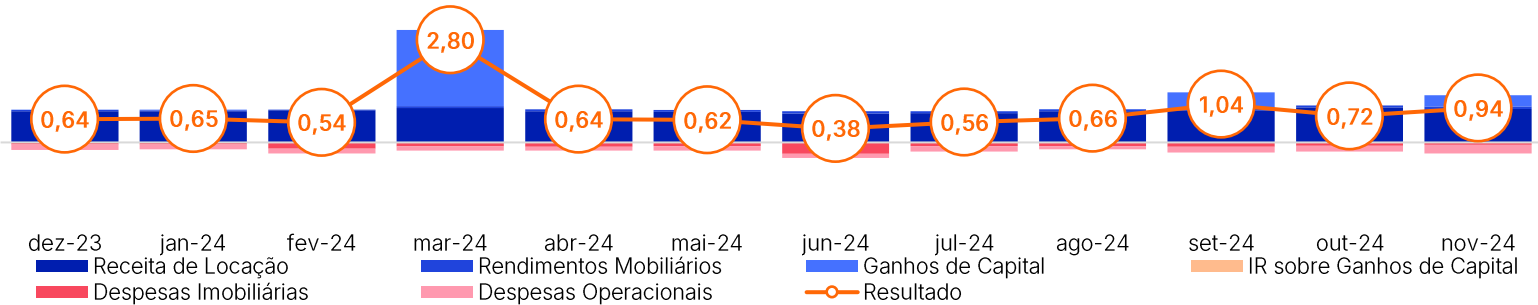


Fonte: Patria.

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

Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
Rendimento Distribuído											
1,20	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,50	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
1,79	1,67	1,43	3,45	3,31	3,15	2,02	1,80	1,69	1,95	1,89	2,05

Fonte: Patria.

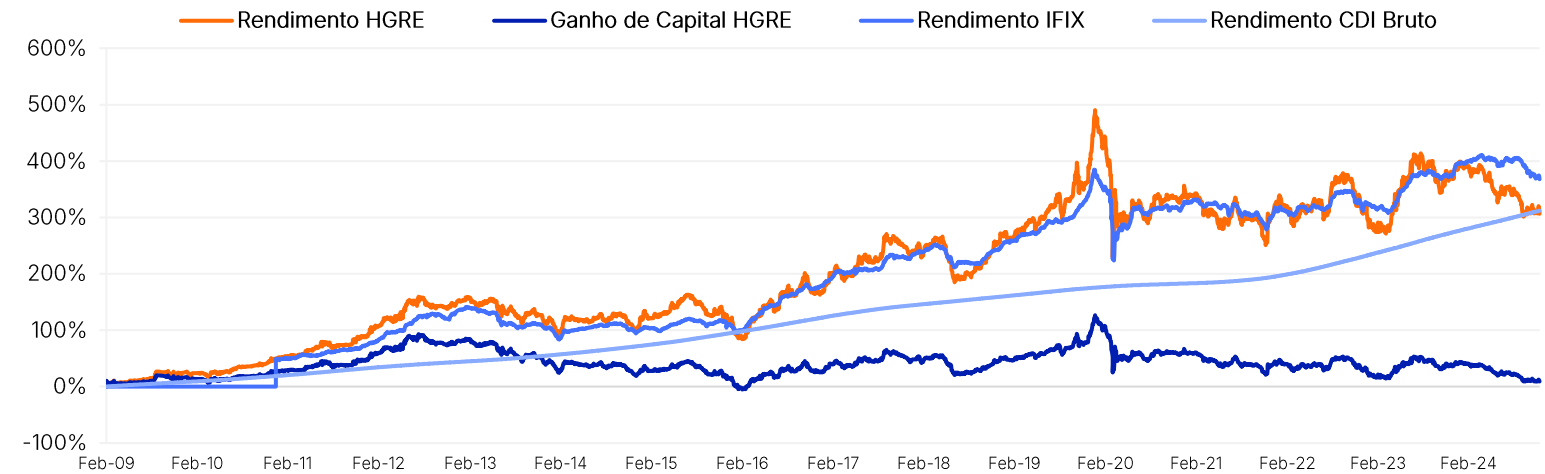


Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Rentabilidade

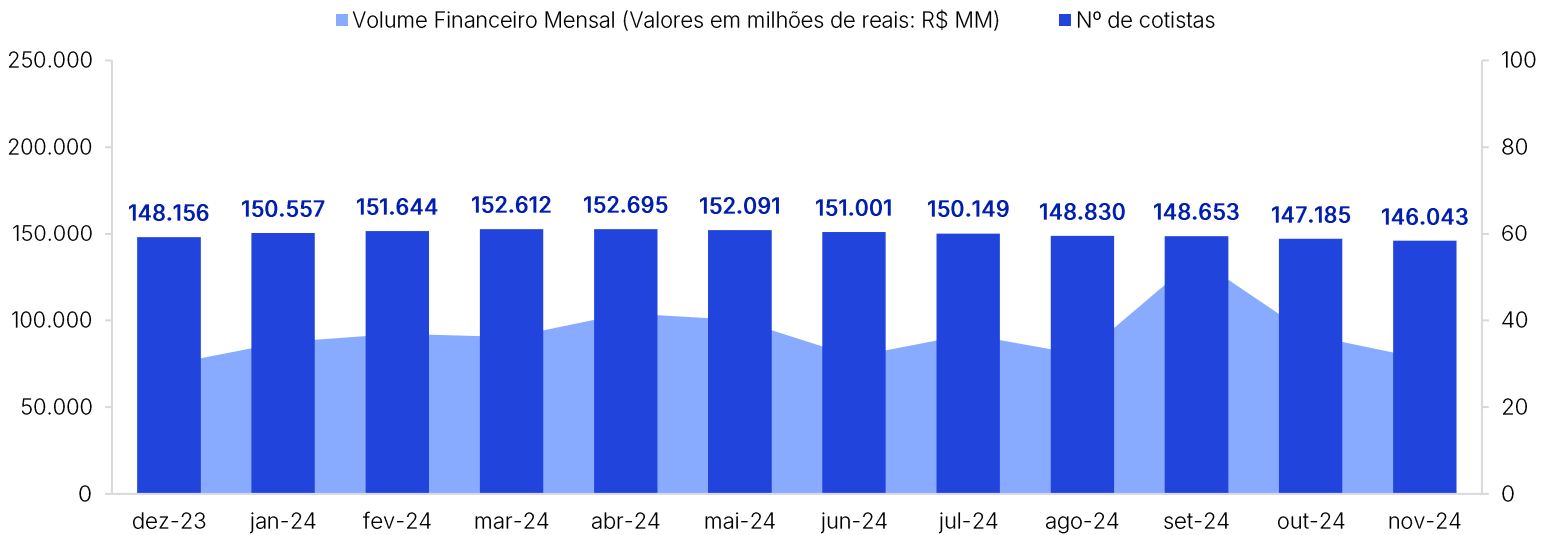
Tabela de Rentabilidade¹	Nov-24	2024	12 meses	Início (16/02/09)
HGRE11¹	-2,9%	-16,7%	-14,3%	306,6%
IFIX¹	-2,1%	-5,3%	-1,2%	*
CDI bruto	0,8%	9,9%	10,8%	312,1%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 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

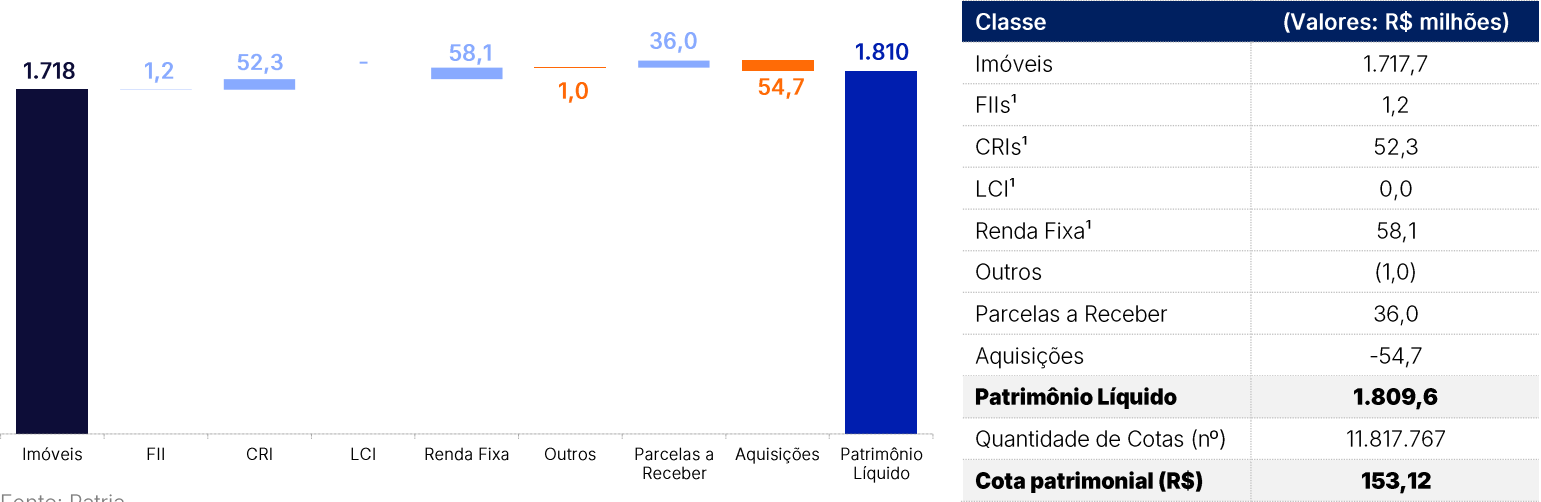
Tabela de Liquidez	Nov-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	31,1	412,4	442,3
Giro¹	2,5%	29,7%	31,7%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

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

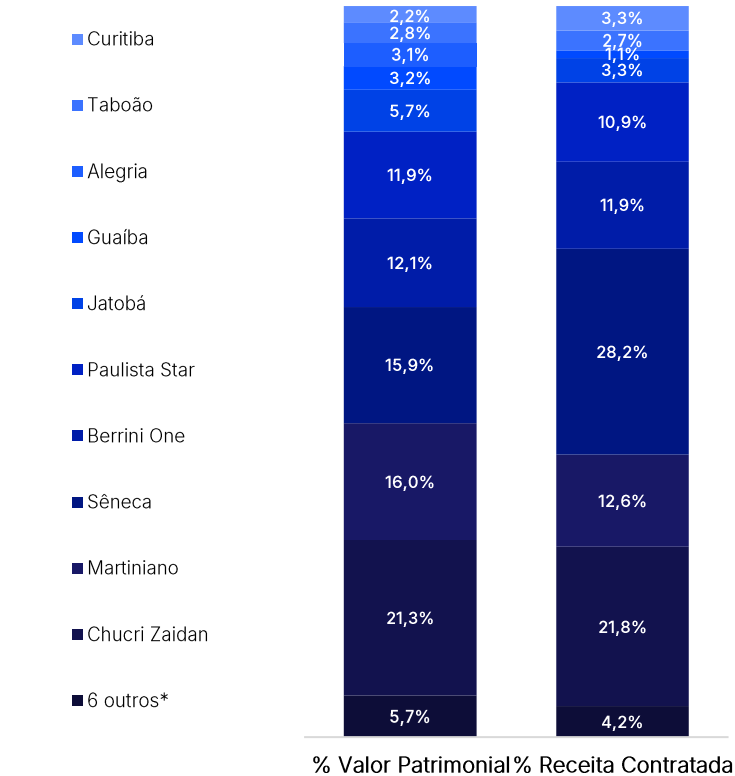


Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

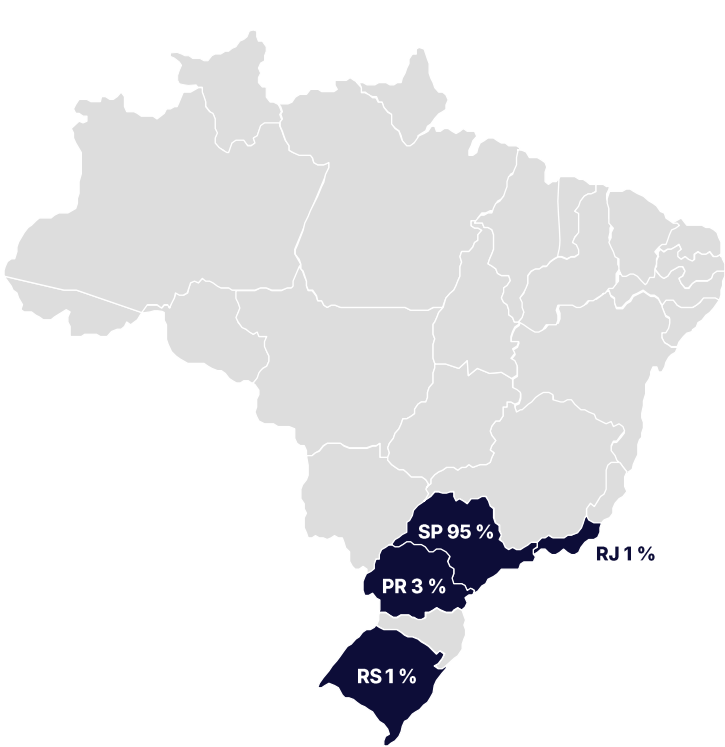
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Centro Empresarial Dom Pedro	3,1	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Faria Lima	32,9	(link)
	Aquisições	Saldos Devedor CRI Chucri Zaidan	(54,7)	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



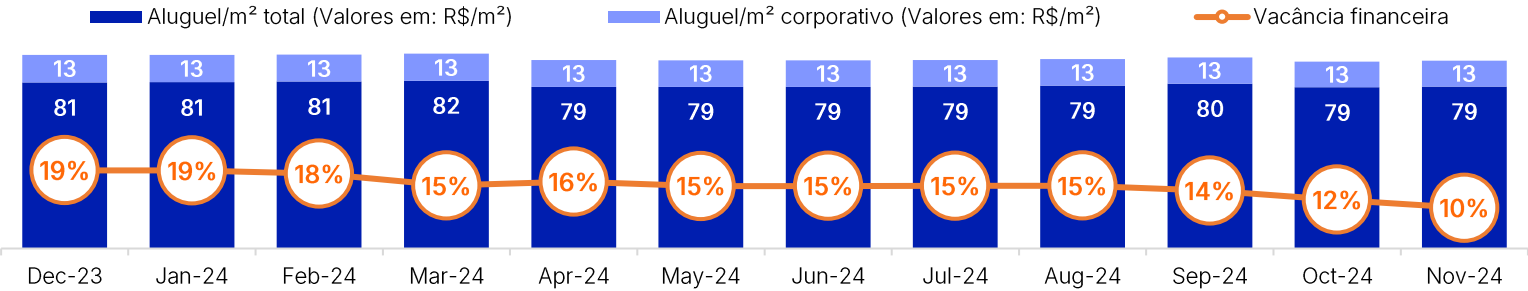
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 5,7% do Valor Patrimonial Total.

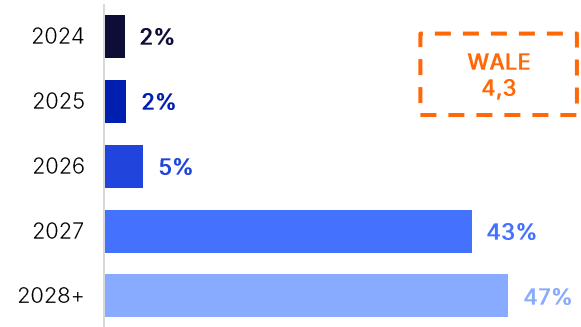
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



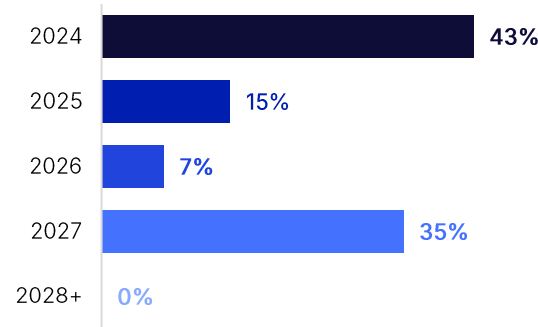
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

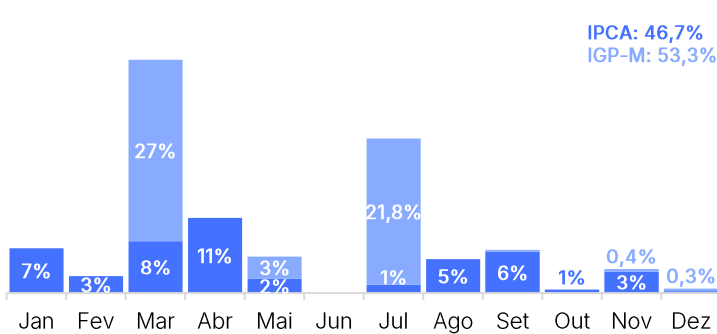


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

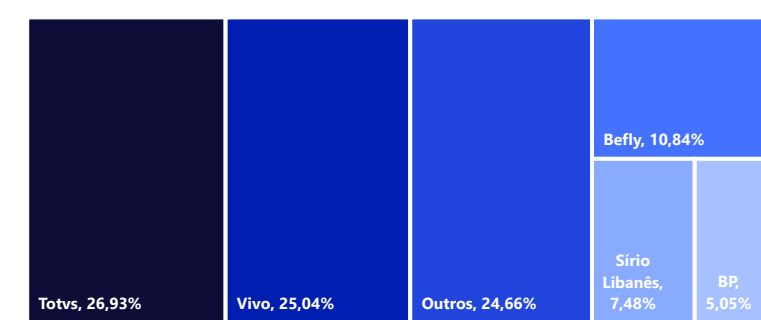


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



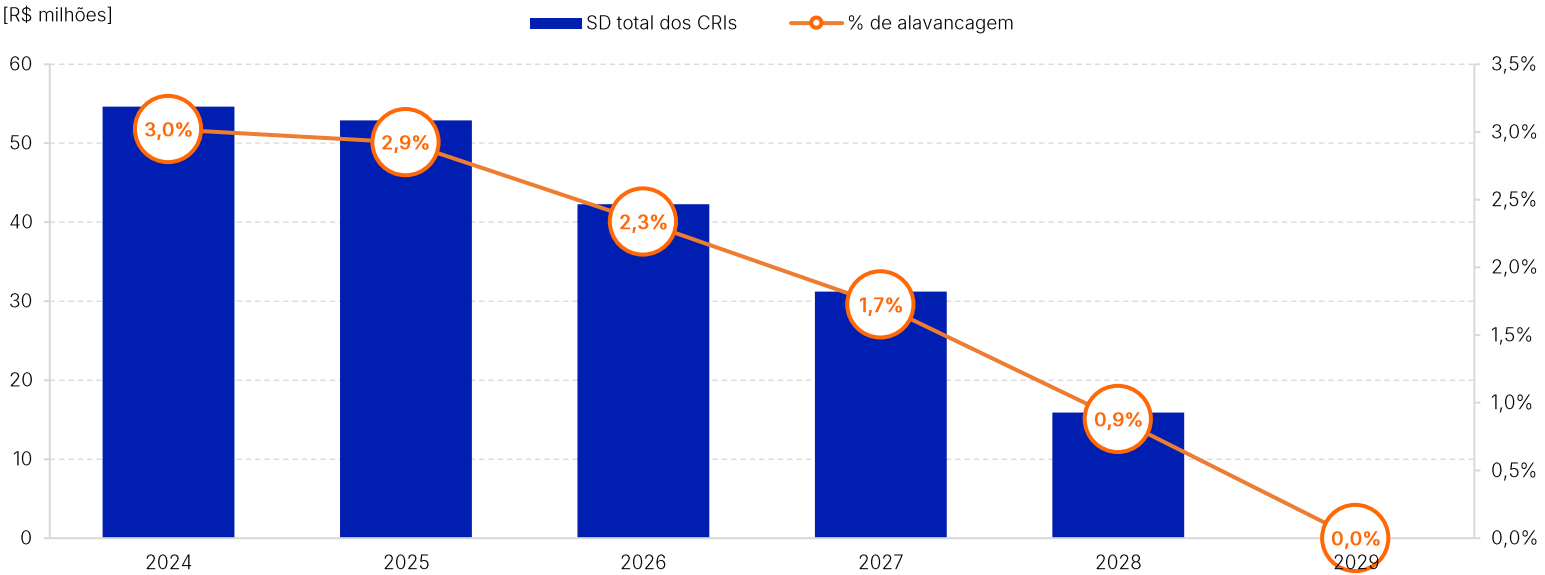
Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Alavancagem¹

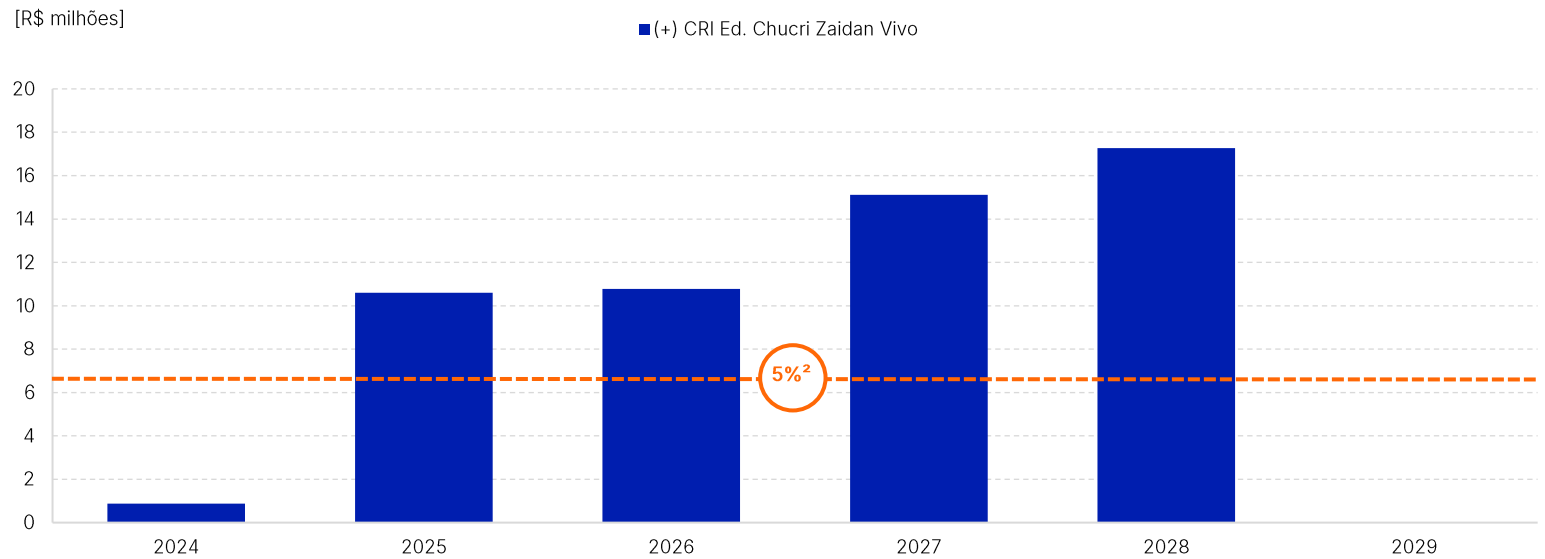
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



Fonte: Patria.

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



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

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

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
(+) CRI ED. VIVO	16L0194496	R\$ 54,7 milhões	CDI	1,22%	Dec-16	12 anos	1 mês

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 – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Principais Eventos

02/12/2024 [\(Link\)](#) – Venda Imóvel Brasilinterpart

O Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender o conjunto comercial 61 do Edifício Brasilinterpart, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, Cidade Monções, CEP 04.578-000 ("Imóvel"), atualmente vago.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 1.949.087,00 (um milhão, novecentos e quarenta e nove mil e oitenta e sete reais) ("Preço").

08/11/2024 [\(Link\)](#) – Venda Imóvel Antônio das Chagas

O Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual concluiu a venda de um edifício detido pelo Fundo, localizado na Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, integralmente vago ("Imóvel"). Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) ("Preço de Venda"), equivalente a R\$ 8.709,34/m² (oito mil, setecentos e nove reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado).

14/03/2024 [\(Link\)](#) – Venda Imóvel Edifício Faria Lima

O Fundo firmou (i) uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis Escritura") e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis CVC") todos do Condomínio Edifício Faria Lima.

14/06/2023 [\(Link\)](#) – Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária

O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças ("CVC"), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² ("Imóvel"), atualmente vago.

18/05/2023 [\(Link\)](#) – Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart

O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação	Tipologia	Valor Patrimonial	% PL¹
Alegria	SP	São Paulo	0	100%	0%	C	Monousuário	54,9	3,1%
Berrini One	SP	São Paulo	10.795	33,1%	0%	AAA	Lajes - Participação Relevante	211,8	12,1%
Brasilinterpart	SP	São Paulo	308	1,7%	100%	BB	Lajes Individuais	1,6	0,1%
Cenesp	SP	São Paulo	3.070	1,4%	0%	BB	Lajes Individuais	9,4	0,5%
Chucri Zaidan	SP	São Paulo	22.810	100%	0%	A	Monousuário	371,1	21,3%
Curitiba	PR	Curitiba	9.164	100%	0%	B	Monousuário	38,8	2,2%
Guaíba	RS	Porto Alegre	10.559	100%	77%	B	Torre Corporativa	56,5	3,2%
Jatobá	SP	Barueri	16.119	50%	56%	A	Torre Corporativa	100,1	5,7%
Martiniano	SP	São Paulo	20.060	100%	14%	A	Torre Corporativa	279,1	16,0%
Paulista Star	SP	São Paulo	13.702	100%	0%	A	Monousuário	207,2	11,9%
Roberto Sampaio Ferreira	SP	São Paulo	3.520	40,0%	0%	BB	Lajes - Participação Relevante	32,5	1,9%
Sêneca	SP	São Paulo	26.963	100%	2%	AAA	Torre Corporativa	277,8	15,9%
Taboão	SP	Taboão da Serra	16.488	100%	0%	C	Monousuário	49,3	2,8%
Teleporto	RJ	Rio de Janeiro	2.310	5,5%	20%	BB	Lajes Individuais	19,7	1,1%
Transatlântico	SP	São Paulo	1.579	6,9%	67%	BB	Lajes Individuais	7,4	0,4%

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

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 – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

("Patria Escritórios", "Fundo" ou "HGRE11")

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

**Objeto do Fundo**

O Pátria Escritórios FII tem como objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimento imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 1.814.366.830,71

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
1.812,1	1.811,1	1.809,2	1.814,3	1.811,9	1.809,8	1.799,8	1.798,8	1.801,0	1.798,9	1.798,4	1.809,6

Quantidade de Cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

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 – Escritórios

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.
Para mais informações, consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² sobre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância Financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Composição do Resultado

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

Seção: Rentabilidade e Liquidez

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

Seção: Radiografia da Carteira

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

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

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

Seção: Alavancagem

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

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.