

PATRIA

Relatório Gerencial – Fevereiro 2025

Patria Escritórios FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

Fevereiro 2025

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 101,98	R\$ 154,34	R\$ 1,2 bilhão	143.784	R\$ 0,85 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
147.975 m ²	10,0%	7.253,41	2,9%	13,8%/9,4%

1. Comentário do Gestor

No mês de fevereiro de 2025, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 15,3 milhões (R\$ 1,30 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 11,7 milhões (R\$ 1,00 por cota). Os principais eventos que impactaram o resultado do Fundo foram:

- (i) **Conclusão do processo de Venda do Vivo Curitiba:** conforme informado no fato relevante publicado no dia 28 de fevereiro de 2025 ([link](#)), concluímos a venda do Edifício Vivo Curitiba. A alienação do imóvel se dará pelo preço total de R\$ 43.558.518,00 seguindo o cronograma de pagamentos abaixo. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 15,50% a.a..

Parcela CVC: R\$ 8.376.638,08 recebida pelo Fundo no dia 28 de fevereiro, que gerou um lucro proporcional a parcela de R\$ 3.594.153,66 (R\$ 0,30 por cota);

Saldo do Preço: R\$ 35.181.879,92 a ser recebido em 4 parcelas semestrais, vencendo a primeira em agosto de 2025, as quais vão totalizar um lucro de R\$ 15.095.445,34 (R\$ 1,28 por cota) a ser apurado mediante o recebimento de cada parcela.

- (ii) **Parcelas venda Centro Empresarial Dom Pedro:** recebimento da última parcela referente à venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto positivo no resultado foi de R\$ 17.448,26. Com a conclusão da venda, o prejuízo final acumulado foi de R\$ 1.050.889,76 (R\$ 0,09 por cota), o valor é R\$ 977.673,15 inferior ao valor de R\$ 2.028.562,91 (R\$ 0,17 por cota) divulgado no fato relevante da venda ([link](#)). Essa diferença ocorre por força da correção monetária pelo IPCA prevista nas parcelas, a qual gerou uma receita financeira maior que o prejuízo da parcela.

Interpretamos a venda do ativo como positiva para o Fundo, tendo em vista o perfil peculiar do imóvel que dificultava a sua comercialização, sendo composto por um amplo galpão logístico com uma torre de escritório no centro do complexo localizado na cidade de Atibaia. Vale ressaltar que, na data da venda, o ativo não se encontrava ocupado e iria começar a impactar negativamente o resultado recorrente do Fundo com as despesas de carregamento natural de um imóvel (IPTU e.g.).

- (iii) **Parcelas venda Brasilinterpart:** recebimento da terceira parcela referente à venda, o que gerou um lucro distribuível proporcional à parcela recebida de R\$ 73.889,56 (aproximadamente R\$ 0,01 por cota);

1.1. Venda do ativo Ed. Prado Velho (Vivo Curitiba)

Conforme fato relevante publicado em 28 de fevereiro de 2025 ([link](#)), o ativo foi vendido por um valor 12% superior ao valor patrimonial do imóvel, e 75,6% superior ao investido. Apesar do ativo estar 100% locado e termos 100% de participação, o imóvel não se enquadrava no perfil estratégico que vislumbramos para o Fundo no futuro, especialmente por ser um ativo de classe B em uma praça desafiadora.

O locatário (Vivo) utilizava o empreendimento principalmente como base do seu *call center* e ponto de apoio de hardware para os sistemas de comunicação da companhia, possuindo ainda uma área que era utilizada como *data-center*. Com o passar dos anos, a ocupação do imóvel foi ficando mais específica, fato que nos preocupava: em um cenário de desocupação o imóvel, sua formatação atual reduziria potenciais inquilinos a uma gama muito pequena, o que potencialmente implicaria em um custo alto - tanto financeiro quanto de tempo - para a execução de uma adaptação relevante para uma nova ocupação. Dessa forma, vender o ativo, na nossa visão, melhorou a qualidade do portfólio e um potencial risco de vacância com um lucro relevante para o investidor.

Como time de gestão, não podemos ignorar o fato de que o Fundo é negociado hoje com um desconto de 34% frente ao seu valor patrimonial, dessa forma, essa venda, que representa um valor 12% acima do seu patrimônio, representaria proporcionalmente um valor 70% superior ao valor de mercado do Fundo.

1.2. Próximos passos

A fim de dar continuidade à estratégia de desinvestimento, a gestão se mantém proativa para avaliar propostas e caminhar com os processos para a realização de novas negociações que forem benéficas para o HGRE11. Levando isso em consideração, foi dado o pontapé inicial nas discussões para venda parcial da participação do Fundo no Edifício Berrini One. Na seção "Planos e expectativas para 2025" do relatório gerencial de dezembro de 2024 ([link](#)) havíamos sinalizado que, a depender do mercado, buscaríamos a possibilidade de aumentar a posição do Fundo no imóvel com objetivo de consolidação ou estudaríamos a possibilidade de venda.

A pulverização do atual quadro de proprietários do prédio dificulta a construção de uma consolidação no ativo, o que tendenciou para que o caminho natural fosse a venda. Novas atualizações a respeito do processo serão comentadas nos próximos relatórios gerenciais e/ou fatos relevantes.

A realização de diversas vendas no portfólio, possibilitou e possibilitará ao Fundo deter uma reserva de caixa para novos investimentos. Conforme anunciado anteriormente, a primeira parcela dessa reserva foi utilizada para neutralizar o efeito da dívida (CRI Ed. Vivo) com o investimento em CRIs de risco e retorno similares, sem a necessidade de impactar o Fundo com uma multa de pré-pagamento. Com as novas reservas de caixa e levando em consideração o atual cenário dos FII's de lajes corporativas, enxergamos uma grande assimetria entre adquirir ativos imobiliários e adquirir indiretamente ativos imobiliários por meio dos FII's listados em bolsa, por conta do grande desconto entre os valores de tela em relação aos valores patrimoniais. Dessa forma, buscando otimizar os recursos, iniciamos uma pequena exposição nessa estratégia.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,85 por cota, que será pago no dia 18 de março de 2025.

2. Comercial

No fechamento do mês de fevereiro tivemos um leve aumento nas vacâncias física e financeira para 13,8% e 9,4% motivadas pela venda do Ed. Vivo Curitiba, que estava totalmente ocupado, com isso tivemos também a redução na ABL do Fundo para 147,9 mil m².

A comercialização da Torre Jatobá segue ganhando tração. Há algumas consultas e negociações para ocupações de meio e um andar, além de outros processos maiores em estágio mais embrionário. O aumento no volume de procura do prédio tem uma correlação com a situação do mercado da capital, que segue em ritmo acelerado de redução de vacância e recuperação de preços. Estamos atentos às demandas para a região e mantemos nossa agressividade comercial para obter sucesso nas locações.

No C.E. Guaíba, estamos em tratativas comerciais com dois ocupantes, uma para a locação de 5 andares da torre e outra para 1 andar totalizando 6 pavimentos e 4.421,34 m². O processo de mais área ganhou força nos últimos dias e estamos confiantes em fechar o contrato nas próximas semanas. Existe um trabalho sendo feito pelo time comercial de orçamento da obra, que será custeada pelo fundo e reembolsada pelo ocupante no início do contrato.

Por fim, a devolução do andar ocupado no CENESP deverá ocorrer ao final do primeiro semestre e já chegamos a um acordo com o locatário sobre o abatimento da multa com a contrapartida de deixar o espaço pronto para ocupação. Como será um desafio grande alugar dada a situação que vive o CENESP, acreditamos que essa medida aumenta a liquidez do conjunto de modo que ele ganhe mais visibilidade em relação a seus pares.

3. Técnico

Ao longo do mês de fevereiro, o time seguiu monitorando todos os assuntos relacionados aos projetos, obras e licenças dos imóveis. No **Martiniano**, que passou por um longo ciclo de projetos e obras, a documentação final de regularização da construção está sendo providenciada e a expectativa é que a emissão do Habite-se ocorra entre 60 a 90 dias – prazo esse que pode variar se a prefeitura levantar algum questionamento ou esclarecimento novo – enquanto isso, em conjunto com o time comercial, está sendo realizada a organização de início de obras e alinhamentos dos contratos das operações dos lojistas do *Food Hall*, para que seja possível alinhar a inauguração dessa área concomitantemente ao prazo de emissão do Habite-se.

Em relação às obras do **Chucri Zaidan** não ocorreram avanços significativos do ponto de vista técnico pois o andamento das ações depende do avanço comercial sobre a revisão da locação.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fev-25	Jan-25	2025	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.532.526	11.086.356	21.618.883	124.459.515
Rendimentos Mobiliários ¹	1.095.800	1.119.530	2.215.331	9.095.243
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	3.685.491	85.982	3.771.473	37.126.061
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	(321)
Total de Receitas	15.313.818	12.291.868	27.605.686	170.680.499
Despesas Financeiras ¹	(650.875)	(558.055)	(1.208.930)	(7.015.807)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.519.620)	(791.816)	(2.311.436)	(15.890.572)
Despesas Operacionais ¹	(1.380.586)	(1.188.397)	(2.568.983)	(18.674.171)
Total de Despesas	(3.551.081)	(2.538.268)	(6.089.349)	(41.580.551)
Resultado¹	11.762.737	9.753.600	21.516.338	129.099.948
Rendimento Anunciado	10.045.102	10.045.102	20.090.204	120.777.579
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: Patria.

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

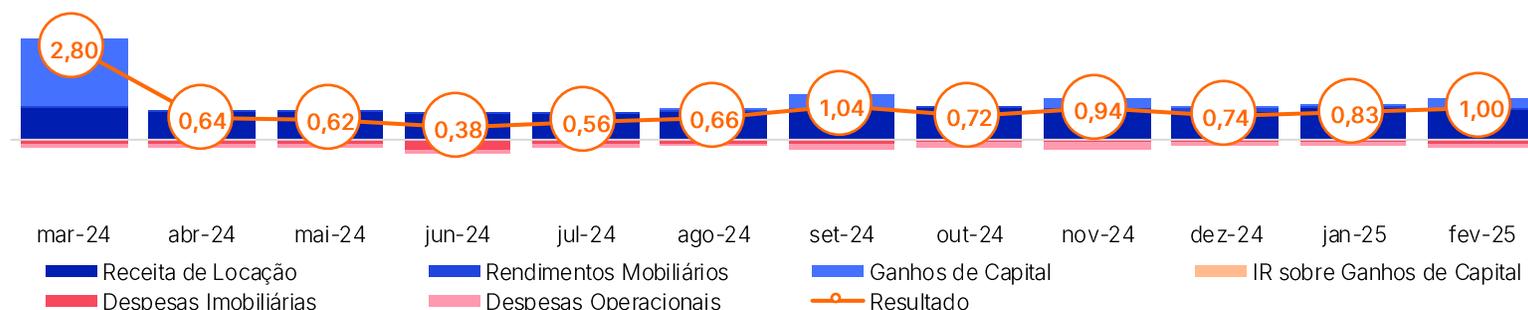


Fonte: Patria.

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

Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25
Rendimento Distribuído											
0,78	0,78	0,78	1,50	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,85	0,85
Saldo de Resultado Acumulado¹											
3,45	3,31	3,15	2,02	1,80	1,69	1,95	1,89	2,05	2,01	1,99	2,13

Fonte: Patria.

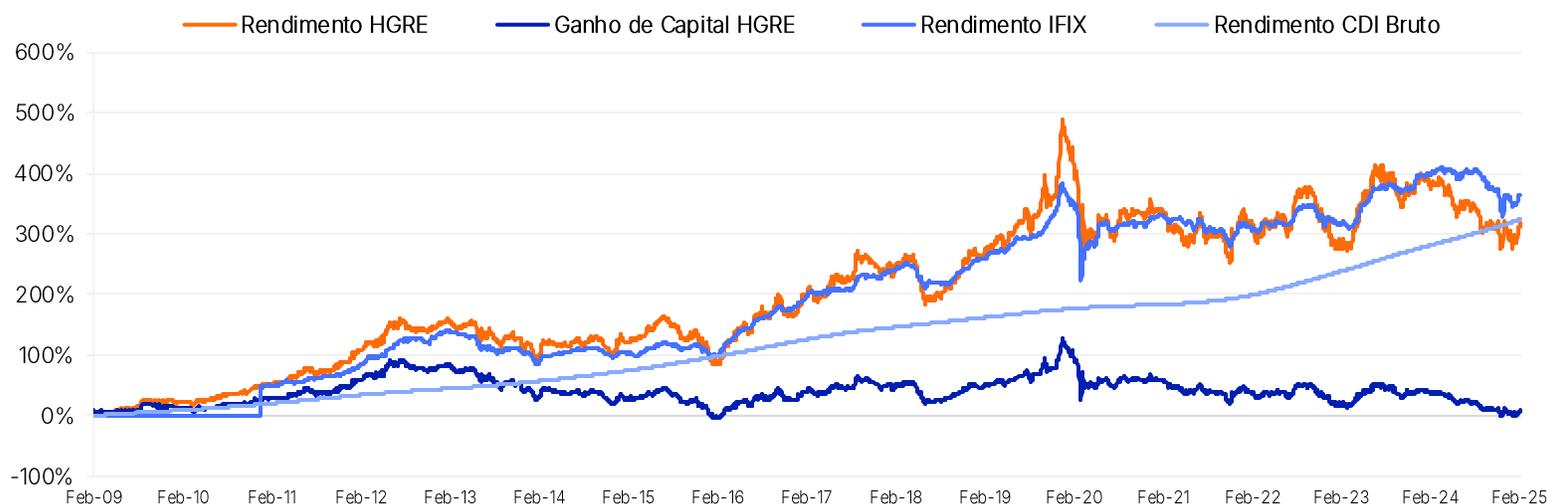


Fonte: Patria.

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 – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

Rentabilidade

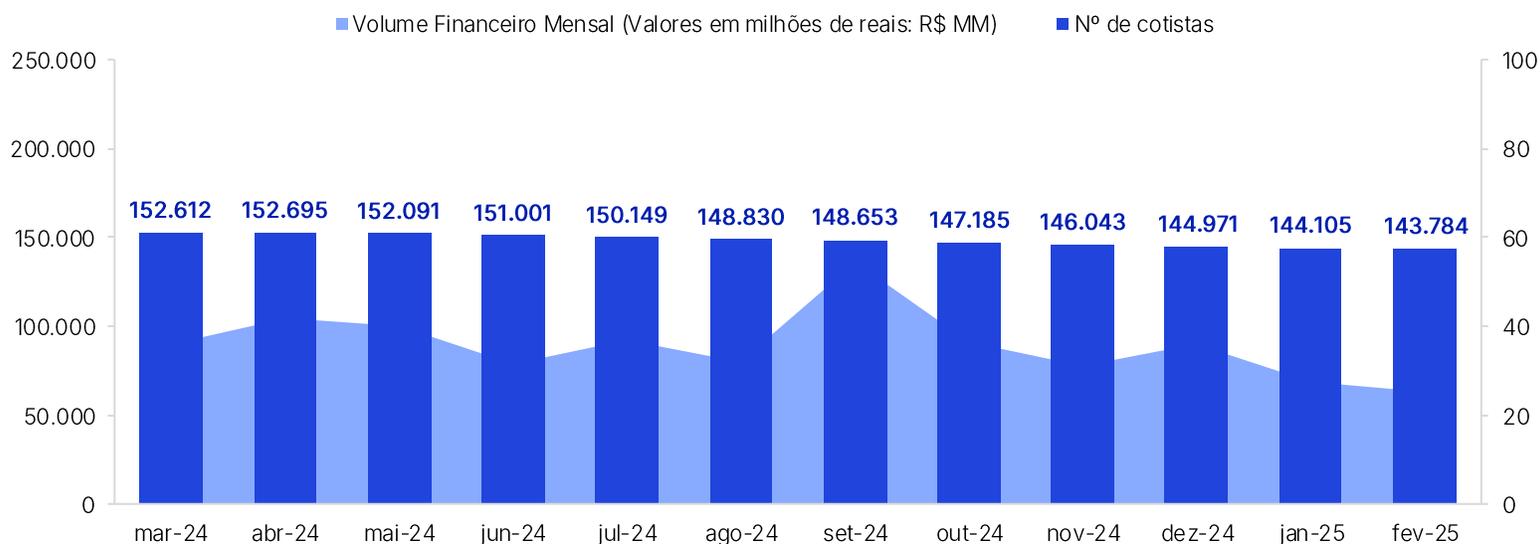
Tabela de Rentabilidade ¹	Fev-25	2025	12 meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	3,85%	0,04%	-14,46%	315,09%
IFIX ¹	3,34%	0,17%	-7,10%	312,15%
CDI bruto	0,99%	2,01%	11,13%	324,34%



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

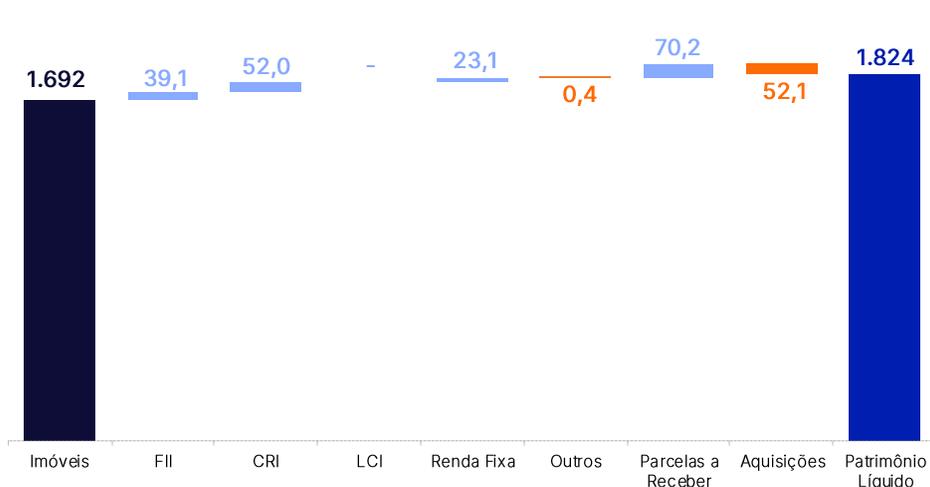
Tabela de Liquidez	Fev-25	2025	12 meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em R\$ MM)	25,2	52,6	429,3
Giro ¹	2,2%	4,6%	32,7%
Presença em pregões ¹	100,0%	100,0%	100,0%



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 – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

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



Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	1.692,1
FII ¹	39,1
CRI ¹	52,0
LCI ¹	0,0
Renda Fixa ¹	23,1
Outros	(0,4)
Parcelas a Receber	70,2
Aquisições	(52,1)
Patrimônio Líquido	1.823,9
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota patrimonial (R\$)	154,34

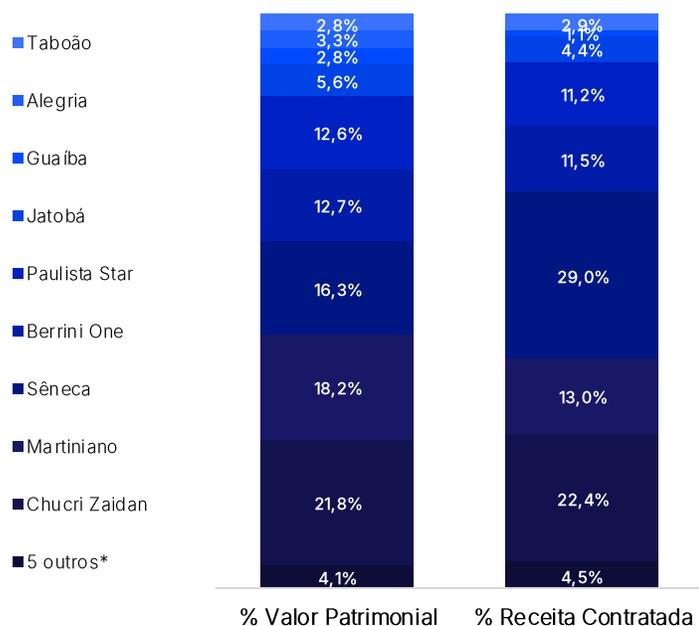
Fonte: Patria.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

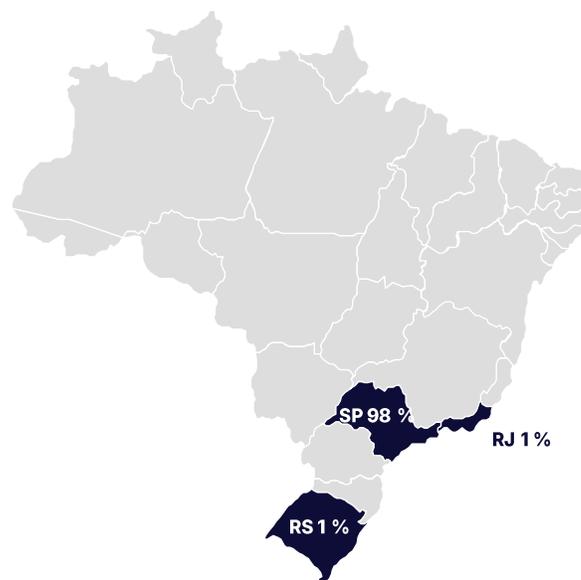
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Faria Lima (até 12m)	22,4	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Edifício Brasilinterpart	1,4	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Edifício Curitiba (até 12m)	17,9	(link)
	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan (Até 12m)	(10,6)	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Edifício Faria Lima	11,2	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Edifício Curitiba	17,3	(link)
	Aquisições	Saldo Devedor CRI Chucri Zaidan	(41,4)	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



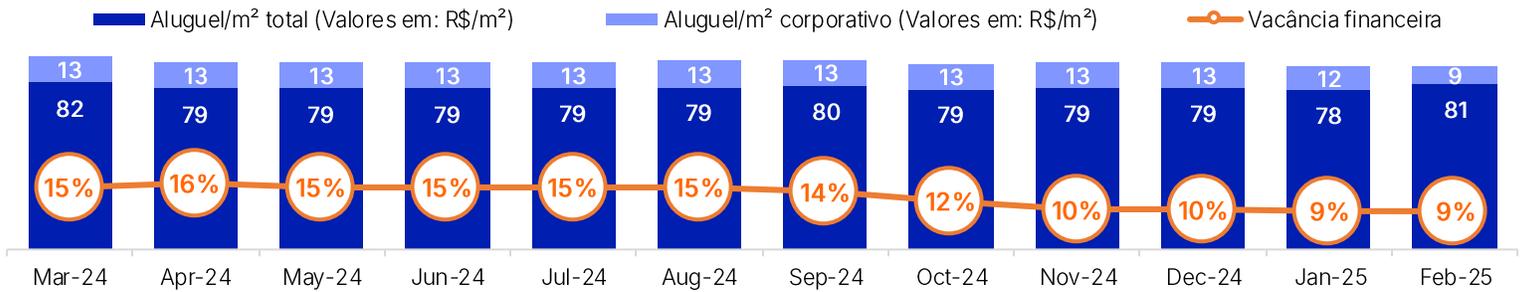
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 2,8% do Valor Patrimonial Total.

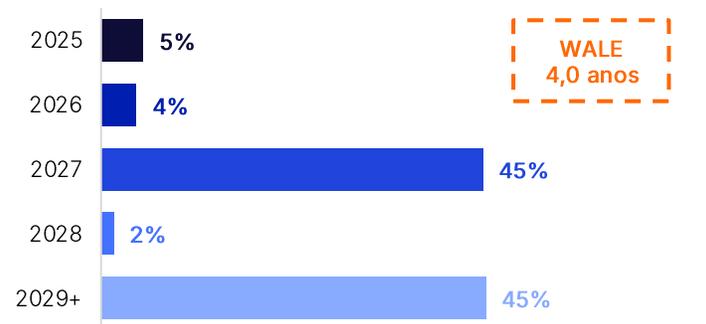
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



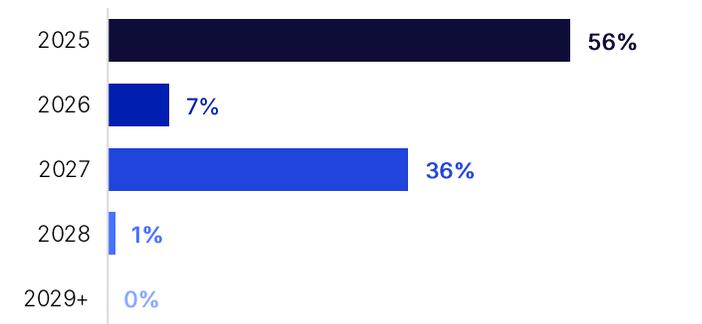
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

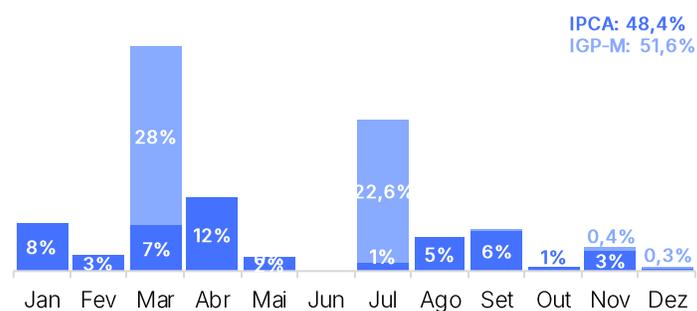


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

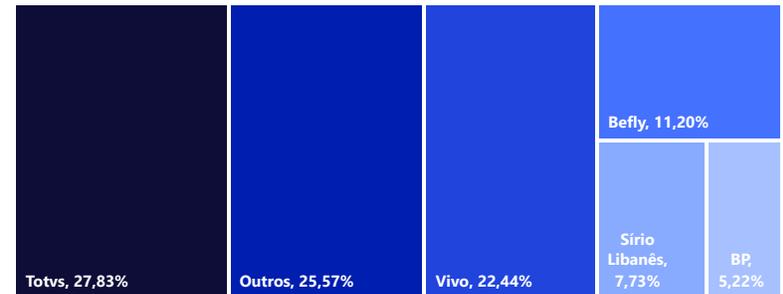


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



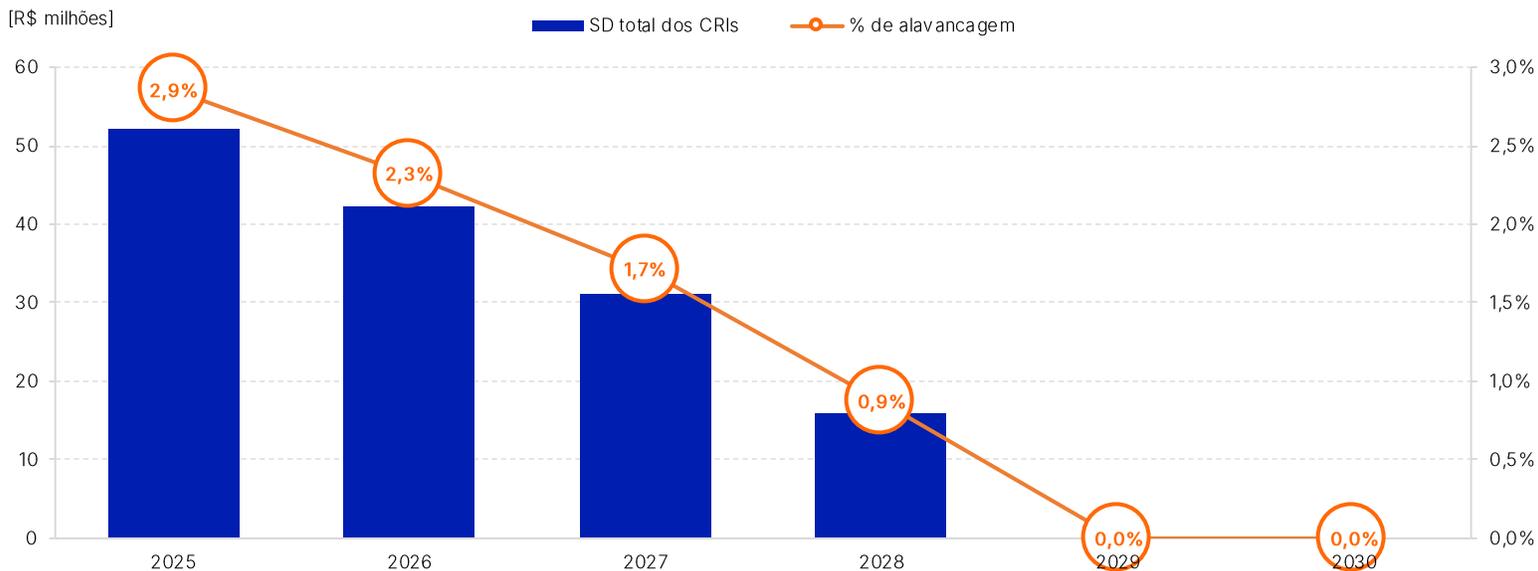
Fonte: Patria.

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 – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

Alavancagem¹

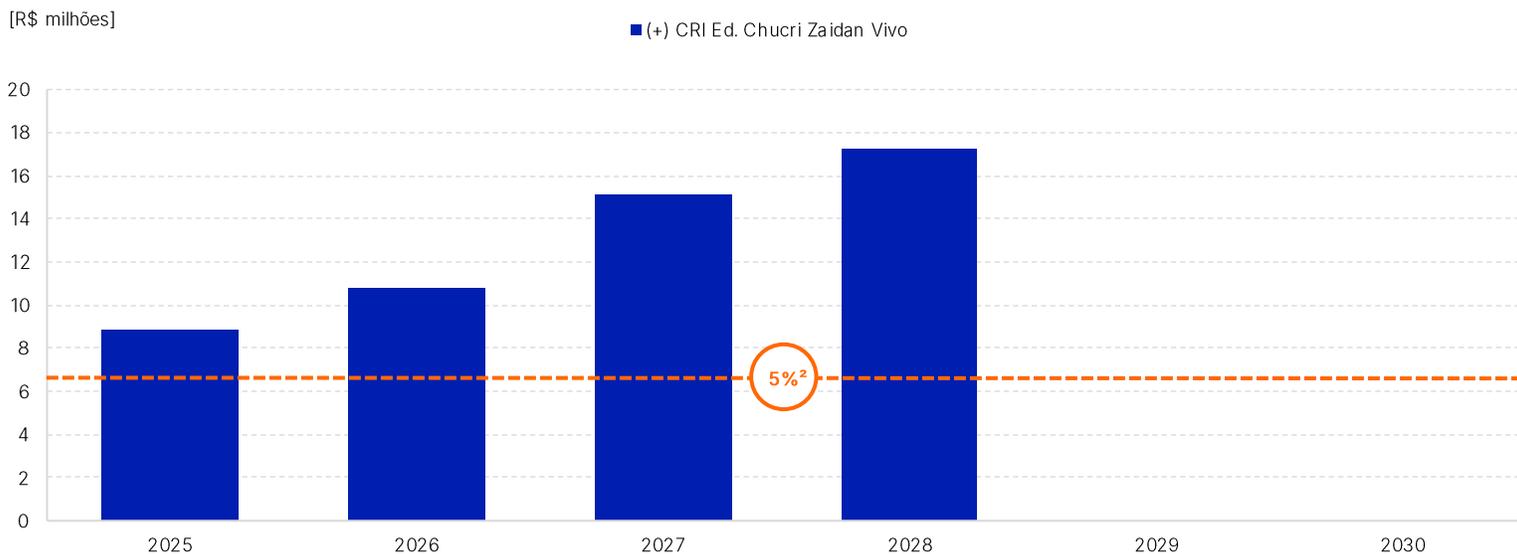
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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\$ 52,1 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 – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

Principais Eventos

28/02/2025 [\(Link\)](#) – Venda Edifício Curitiba

O Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual se comprometeu a alienar, em caráter irrevogável e irretratável, o imóvel situado na Rua Francisco Nunes n.º 1.395, esquina com a Rua Iapó, nº 1.408, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80215-202 ("Imóvel").

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 43.558.518,00 (quarenta e três milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e dezoito reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 4.753,36/m² (quatro mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta e seis centavos por metro quadrado). O lucro em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, será de R\$ 18.689.599,00 (dezoito milhões, seiscentos e oitenta e nove mil e quinhentos e noventa e nove reais), equivalente a R\$ 1,58 (um real e cinquenta e oito centavos por cota), a ser apurado proporcionalmente ao recebimento de cada parcela.

20/12/2024 [\(Link\)](#) – Reavaliação Anual de Imóveis

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, resultando em valor 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

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.

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Classificação	Tipologia	Valor Patrimonial	% PL ¹
Chucri Zaidan	SP	São Paulo	22.810	100%	0,00%	A	Monousoário	368,6	21,8%
Martiniano	SP	São Paulo	20.060	100%	13,76%	A	Torre Corporativa	307,9	18,2%
Sêneca	SP	São Paulo	26.963	100%	1,93%	AAA	Torre Corporativa	275,2	16,3%
Berrini One	SP	São Paulo	10.795	33%	6,83%	AAA	Lajes - Participação Relevante	214,6	12,7%
Paulista Star	SP	São Paulo	13.702	100%	0,00%	A	Monousoário	212,8	12,6%
Jatobá	SP	Barueri	16.119	50%	41,60%	A	Torre Corporativa	94,0	5,6%
Alegria	SP	São Paulo	0	100%	0,00%	C	Monousoário	55,1	3,3%
Guaíba	RS	Porto Alegre	10.559	100%	78,13%	B	Torre Corporativa	47,6	2,8%
Taboão	SP	Taboão da Serra	16.488	100%	0,00%	C	Monousoário	47,6	2,8%
Roberto Sampaio Ferreira	SP	São Paulo	3.520	40%	0,00%	BB	Lajes - Participação Relevante	34,6	2,0%
Teleporto	RJ	Rio de Janeiro	2.310	6%	19,77%	BB	Lajes Individuais	18,5	1,1%
Cenesp	SP	São Paulo	3.070	1%	0,00%	BB	Lajes Individuais	8,8	0,5%
Transatlântico	SP	São Paulo	1.579	7%	66,67%	BB	Lajes Individuais	6,7	0,4%

Deliberação das assembleias do mês

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

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\$ 1.813.794.501,03

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25
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	1.825,2	1.821,9	1.823,9

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

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

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

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

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.