



PATRIA

Relatório Gerencial – Setembro 2024

Patria Renda Urbana FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Setembro 2024

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 121,53	R\$ 125,36	R\$ 2,2 bilhões	203.665	R\$ 0,85 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
403 mil m ²	8,4%	4.321,7	3,7%	1,3%/0,0%

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apurou uma receita total de R\$ 20,4 milhões (R\$ 1,11 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,9 milhões (R\$ 0,92 por cota). Neste mês, tivemos um aumento nas receitas, em especial na linha de rendimentos mobiliários, devido ao maior rendimento da renda fixa. Este rendimento foi maior por conta do aumento do caixa do Fundo em virtude dos recursos que entraram da 5ª emissão.

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 (HGRU13), direito de sobras e montante adicional (HGRU14).

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 (HGRU15) e os números finais serão divulgados ao final da oferta, que ocorrerá tão logo ocorra as aquisições com pagamentos parciais em cotas previstas na emissão.

O Fundo teve como distribuição para este mês os seguintes valores:

Código	Competência	Data de pagamento	Valor
HGRU11	setembro de 2024	14 de outubro de 2024	R\$ 0,85
HGRU13	setembro de 2024	14 de outubro de 2024	R\$ 0,76
HGRU14	setembro de 2024	14 de outubro de 2024	R\$ 0,76
HGRU15	setembro de 2024	14 de outubro de 2024	R\$ 0,53

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.

Este mês o Fundo se deparou novamente com desconto entre a cota de mercado e a cota patrimonial, movimento claramente explicado pela alta na curva de juros de títulos públicos atrelados a inflação (NTN-B) durante os últimos meses e a antecipação da precificação do mercado de um eventual novo ciclo de aumento da SELIC. Apesar dos fatores macroeconômicos, nossa visão continua sendo que o Fundo possui um valor intrínseco superior ao valor patrimonial/valor de mercado em que está precificado. Dessa forma, dado o momento, estamos acelerando as vendas de forma a demonstrar esse potencial. Iniciamos com as vendas de: (i) Loja Pernambucanas Campo Mourão (item 1.3. abaixo), imóvel do novo portfólio da Pernambucanas (item 1.1. abaixo) que está em etapas finais de conclusão; e (ii) Loja Porto Velho ([link](#)), imóvel do portfólio do SPVJ11 que também está em etapas finais de conclusão. Importante ressaltar que nos últimos quase 3 anos o Fundo realizou mais de 30 vendas e todas com ganho patrimonial acima de 20%.

1.1. Aquisição – Novo portfólio da Pernambucanas

Conforme relatório gerencial de junho de 2024, o Fundo está em processo de aquisição de um novo portfólio das Lojas Pernambucanas. Inicialmente, a transação contemplava 23 imóveis pelo valor total de R\$ 223,0 milhões. No dia 25 de setembro de 2024 ([link](#)), o Fundo firmou um aditivo ao CCV por meio do qual alterou as condições de pagamento do negócio, prevendo também a exclusão da loja de Campo Grande, MS, devido ao exercício do direito de preferência por terceiro.

Por conta disso, serão objeto da transação 22 lojas, ao invés de 23, pelo valor total de R\$ 189.540.409,85, a ser pago da seguinte forma:

- Nova Parcela Sinal: R\$ 91.000.000,00 a título de sinal integralmente quitados, sendo R\$ 66,0 milhões pagos em 27 de junho deste ano e R\$ 25,0 milhões pagos nesta data;
- Nova Parcela Confirmação: R\$ 78.928.049,33 a ser paga em 12 meses contados da data de fechamento, em moeda corrente nacional;
- Saldo do Preço: R\$ 19.612.360,52 vencendo-se em 24 meses da data de fechamento, sendo que o desembolso dessa parcela está condicionado à apresentação de garantias pelo vendedor.

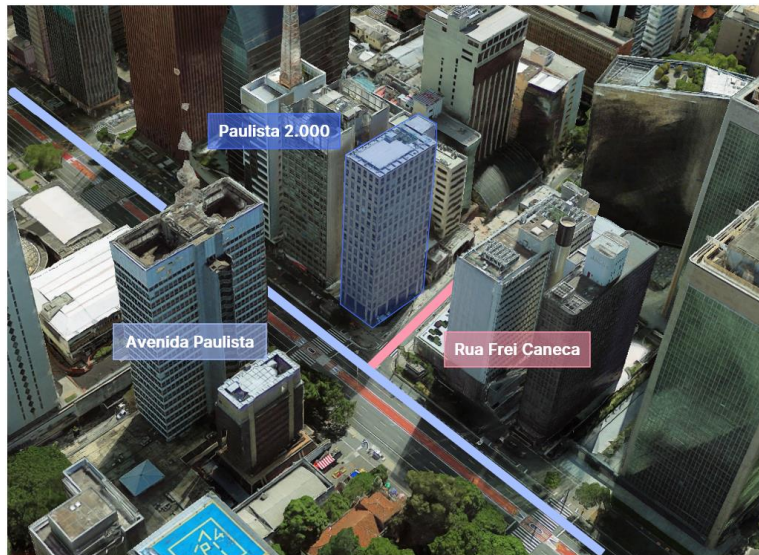
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Os valores provenientes de receita de aluguel serão divulgados em momento posterior, na data de fechamento, quando também serão assinados os novos contratos Sale & Leaseback das lojas. Nesta data, também serão divulgados os dados financeiros da transação, juntamente com a Tese de Investimento, como é a prática do Gestor.

1.2. Aquisição – Imóvel educacional Paulista 2.000

No dia 12 de setembro de 2024 ([link](#)), o Fundo assinou CCV por meio do qual se comprometeu a adquirir, desde que cumprida determinada condição precedente, 100% do imóvel denominado Paulista 2.000 localizado na cidade de São Paulo, SP, conforme descrito abaixo:

Paulista 2.000: Ativo monousuário com destinação educacional, possuindo o total de 6.089 m² de ABL, localizado na Avenida Paulista, nº 1.980/1.992 (antigo número 2.000), na cidade de São Paulo.



A aquisição será pelo valor total de R\$ 71.997.250,12, equivalente a R\$ 11.825/m², a ser desembolsado da seguinte forma:

- Parcela Escritura: O valor de R\$ 15.732.170,30 em moeda corrente contra a assinatura da escritura, após cumprida determinada condição precedente;
- Parcela Integralização: O valor de R\$ 34.000.079,82, a ser pago pelo Fundo na mesma data da Parcela Escritura por meio da compensação de crédito decorrente da subscrição de cotas na 5ª Emissão de Cotas do HGRU pelo vendedor em valor equivalente a essa parcela;
- Parcela 12 Meses: O valor de R\$ 10.500.000,00 em uma única parcela com vencimento no prazo de 12 meses contados da celebração da escritura;
- Parcela 24 Meses: O valor de R\$ 11.765.000,00 (onze milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais) em uma única parcela com vencimento no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da celebração da escritura.

O valor total do aluguel vigente para o mês de competência de agosto de 2024 é de R\$ 543.794,84, equivalente a aproximadamente R\$ 89,31/m², sendo que a partir da escritura o Fundo passará a fazer jus a esse aluguel. O valor total do aluguel vigente equivale a R\$ 0,03/cota, tendo como base a quantidade atual de cotas do Fundo. O *cap rate* da aquisição é de aproximadamente 9,0% a.a..

A Tese de Investimento será publicada na data de assinatura da escritura e conclusão do negócio, como é a prática do Gestor durante os últimos 7 anos.

1.3. Venda – Loja Pernambucanas Campo Mourão

No dia 26 de setembro de 2024 ([link](#)), o Fundo assinou CCV por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, a Loja Pernambucanas de Campo Mourão. O imóvel é atualmente propriedade da Pernambucanas e faz parte do novo portfólio de 22 lojas que o Fundo está adquirindo. Como a aquisição do imóvel pelo HGRU11 faz parte de uma operação ainda em andamento, a venda ora anunciada só será implementada quando essa primeira aquisição for concluída.

A alienação do imóvel se dará pelo preço total de R\$ 6.922.500,00, a ser recebido da seguinte forma:

- Parcela Sinal: R\$ 1.322.500,00 recebida no dia 26 de setembro pelo Fundo;

- Parcela Confirmação: R\$ 2.000.000,00 em até 6 meses da Parcela Sinal, desde que as condições suspensivas do CCV tenham sido superadas;
- Saldo do Preço: R\$ 3.600.000,00, por meio de 18 prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 200.000,00, vencendo-se a primeira em 30 dias contados da data do pagamento da Parcela Confirmação.

Os dados financeiros da transação serão divulgados quando da conclusão do negócio, dado que ainda não tivemos a conclusão da aquisição, e divulgado em fatos relevantes complementares.

2. Comercial

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

Continuamos 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, a demanda da empresa do setor de varejo alimentício reconsiderou a sua estratégia de expansão e optou por paralisar o processo que estava evoluindo para locação no imóvel.

3. Técnico

As obras do **Passeio Dutra** estão já com o escopo e orçamentos definidos, bem como o cronograma de obras estabelecido. As etapas pendentes são apenas a formalização do contrato de empreitada e a liberação de início de obras que está em planejamento. As obras serão executadas em 05 meses e divididas em fases de intervenções, atacando trechos diferentes por fase para não impactar a operação completa do empreendimento. Além da construtora que está em fase de contratação, também se encontra em contratação a empresa de gerenciamento da obra.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Set-24	Ago-24	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	14.451.139	14.403.833	128.692.017	171.408.240
Rendimentos Mobiliários ¹	5.699.342	3.888.543	37.644.301	51.959.684
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	280.152	46.445	22.529.141	53.076.617
IR sobre Ganhos de Capital	(370)	(222)	(869)	(869)
Total de Receitas	20.430.263	18.338.599	188.864.590	276.443.672
Despesas Financeiras ¹	(781.668)	(785.998)	(6.797.545)	(8.928.303)
Despesas Imobiliárias ¹	(94.185)	(99.689)	(713.047)	(912.559)
Despesas Operacionais ¹	(2.596.934)	(2.770.976)	(28.077.074)	(37.336.788)
Total de Despesas	(3.472.787)	(3.656.663)	(35.587.666)	(47.177.650)
Resultado ¹	16.957.476	14.681.936	153.276.924	229.266.022
Rendimento Anunciado	18.263.620	16.180.259	151.324.887	224.950.719
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458	-	-

Fonte: Patria. *Considera os rendimentos anunciados para os recibos de subscrição HGRU13, HGRU14 e HGRU15.

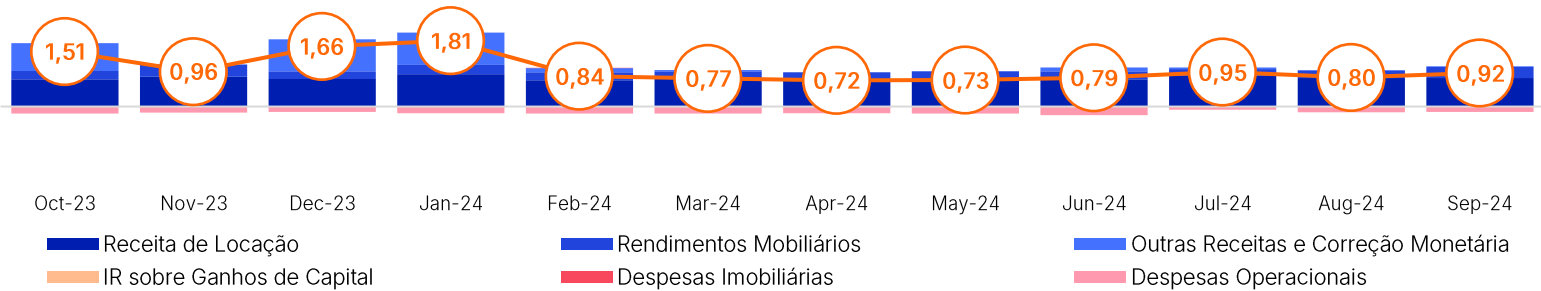
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: Patria.

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

Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
Rendimento Distribuído											
0,85	0,85	2,30	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	1,25	0,85	0,85	0,85
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
1,41	1,52	0,87	1,83	1,82	1,74	1,61	1,49	1,03	1,13	1,05	0,98

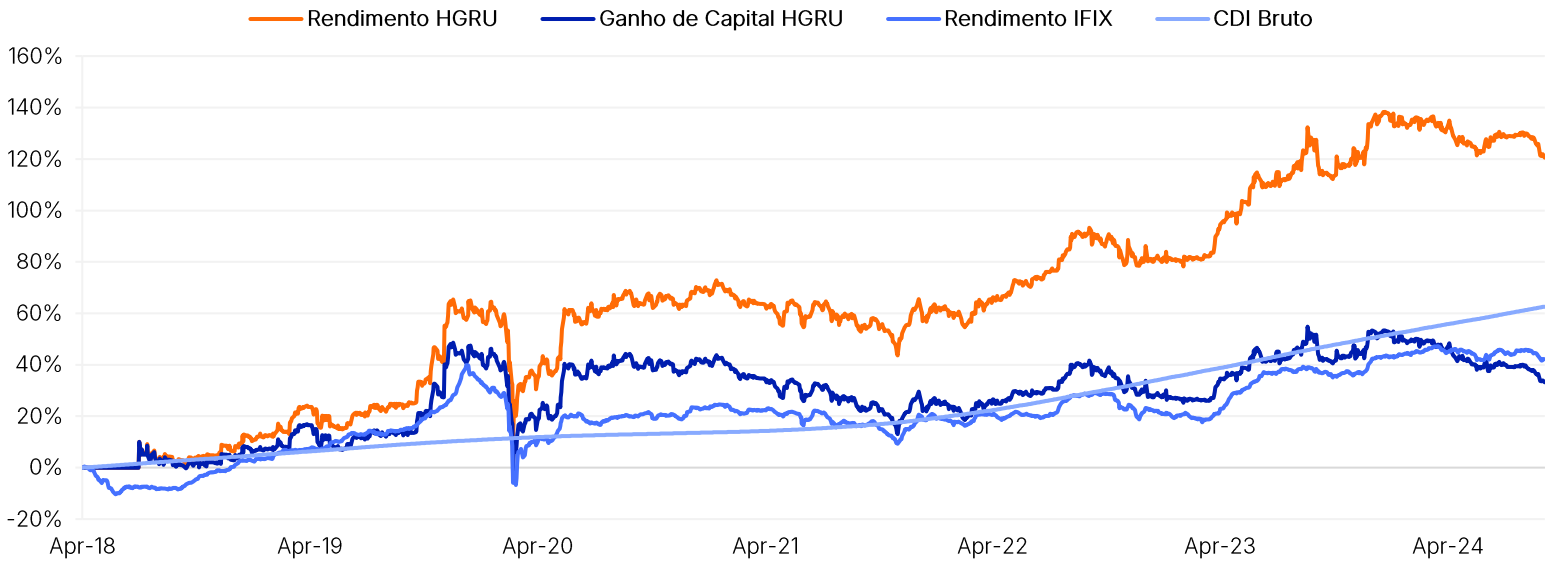


Fonte: Patria.

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 – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Rentabilidade

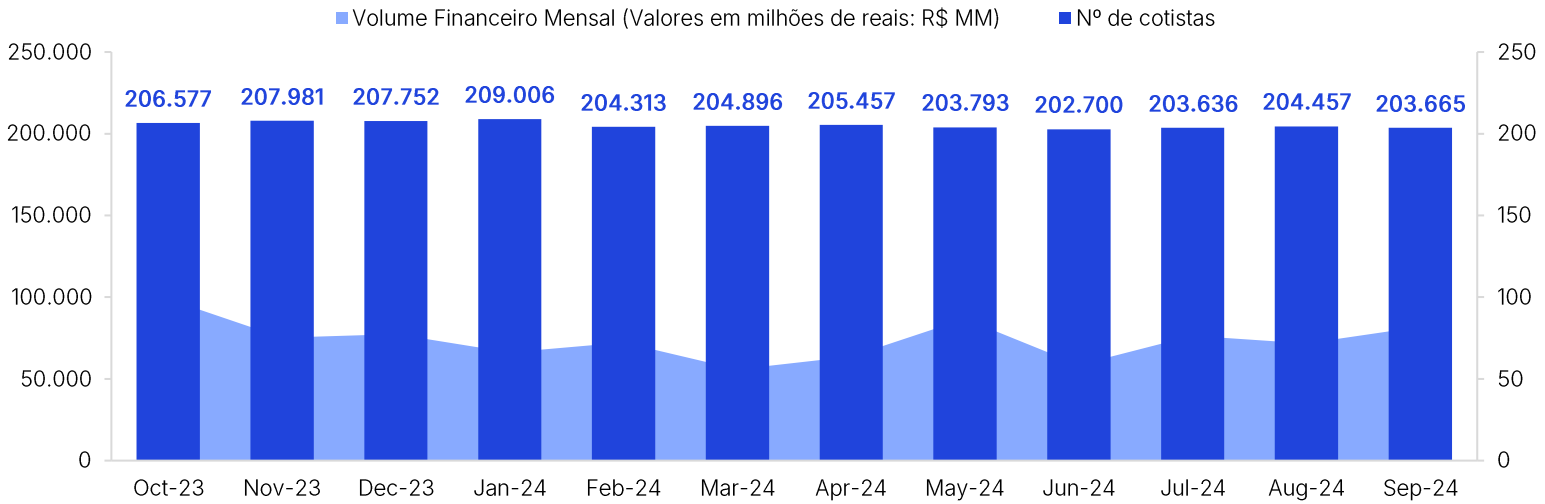
Tabela de Rentabilidade¹	Set-24	2024	12 Meses	Início (27/04/2018)
HGRU11¹	-4,1%	-6,0%	-3,1%	120,5%
IFIX¹	-2,6%	-0,2%	2,7%	42,1%
CDI Bruto	0,8%	8,0%	11,0%	62,6%



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

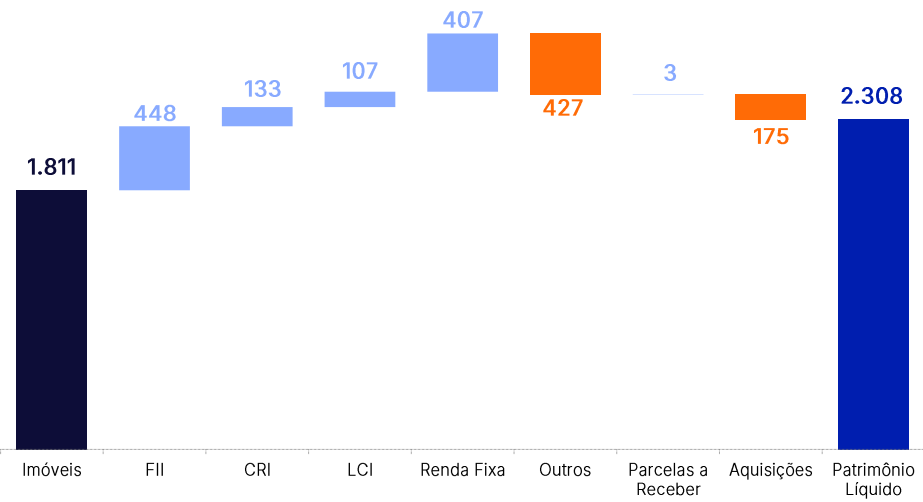
Tabela de Liquidez	Set-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	81,8	633,2	884,6
Giro¹	3,6%	26,3%	36,6%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%



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 – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

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



Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	1.811,0
FII ¹	448,4
CRI ¹	133,0
LCI ¹	106,9
Renda Fixa ¹	407,5
Outros	(427,4)
Parcelas a Receber	3,2
Aquisições	(175,1)
Patrimônio Líquido	2.307,5
Quantidade de Cotas (nº)	18.406.458
Cota patrimonial (R\$)	125,36

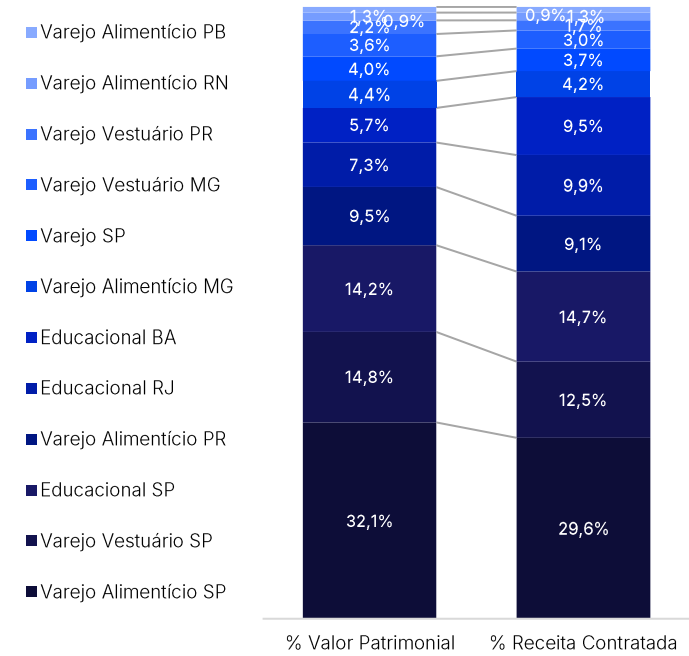
Fonte: Patria.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

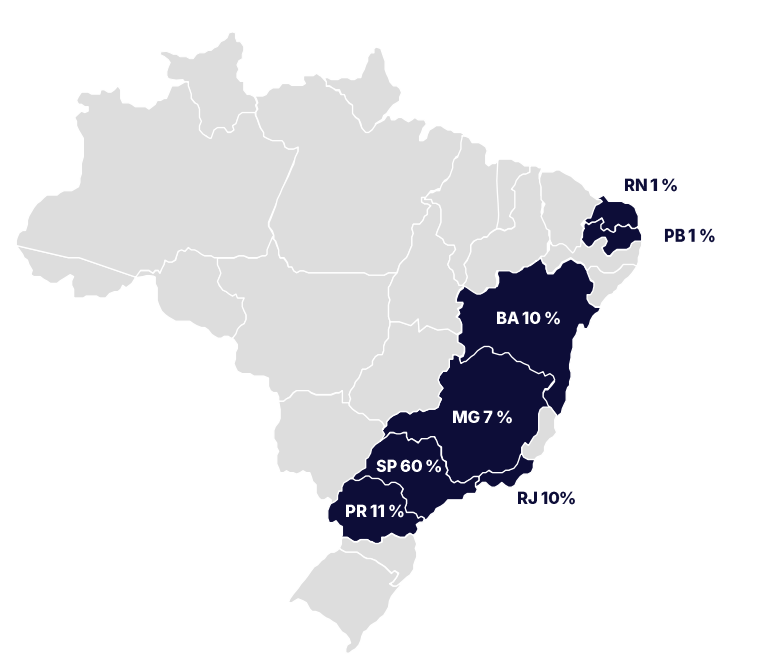
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	Parcela Imóveis Makro (12 meses)	(23,9)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro (24 meses)	(25,1)	(link)
	Parcelas a Receber	Parcela a receber Imóveis Makro (24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

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



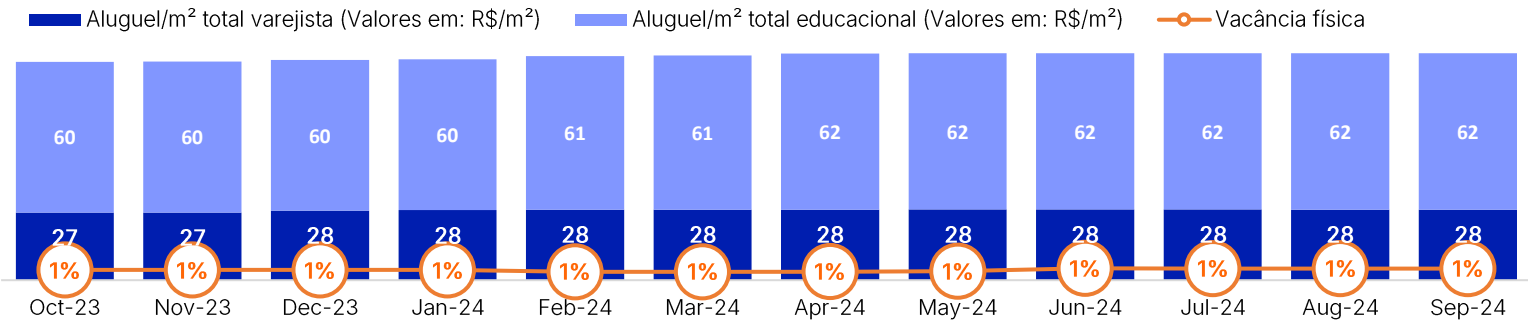
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)



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 – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



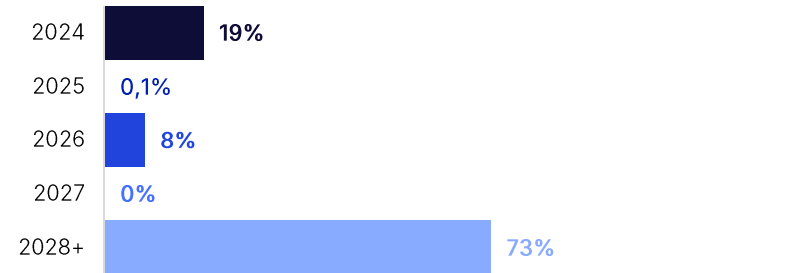
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

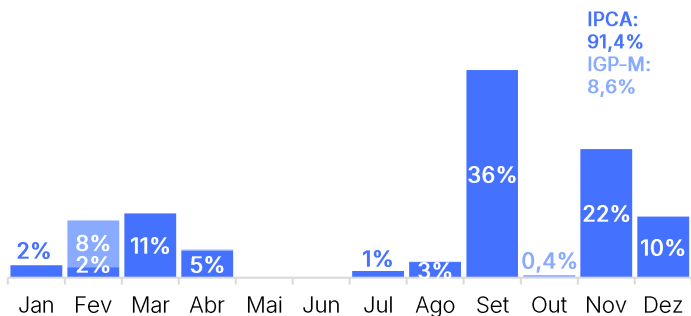


Fonte: Patria.

Revisonal dos Contratos (% da Receita Contratada)



Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



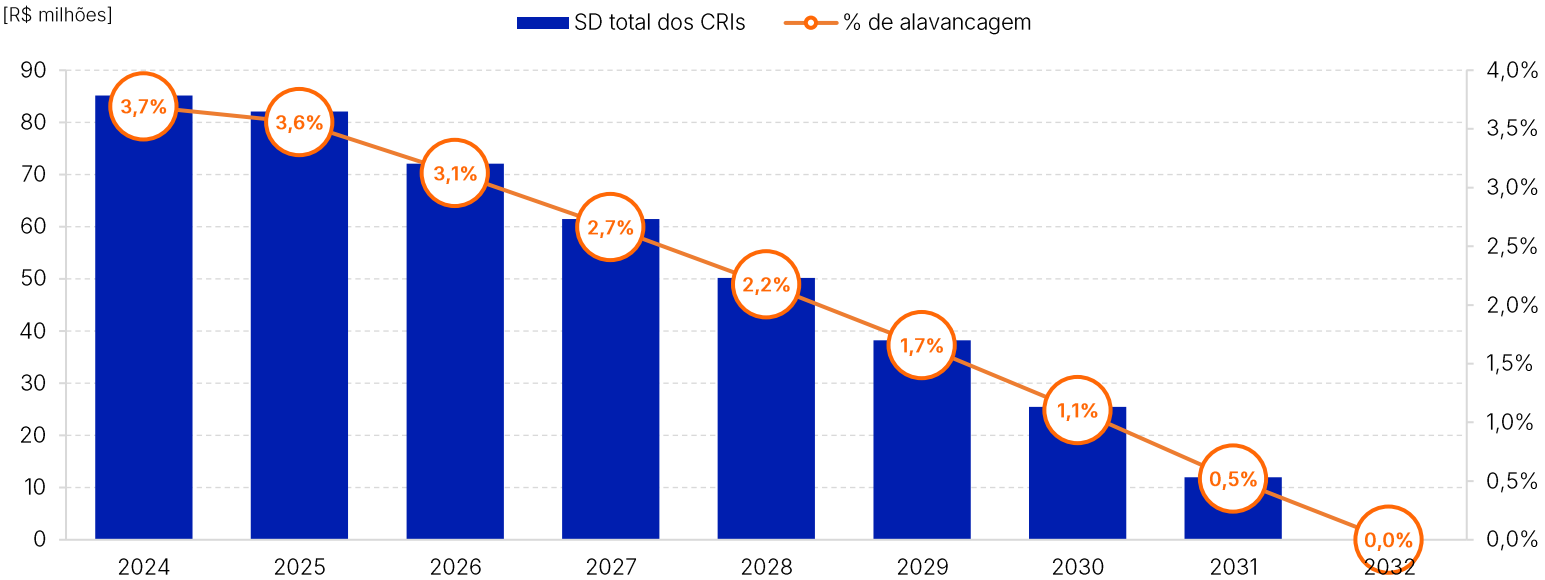
Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Alavancagem¹

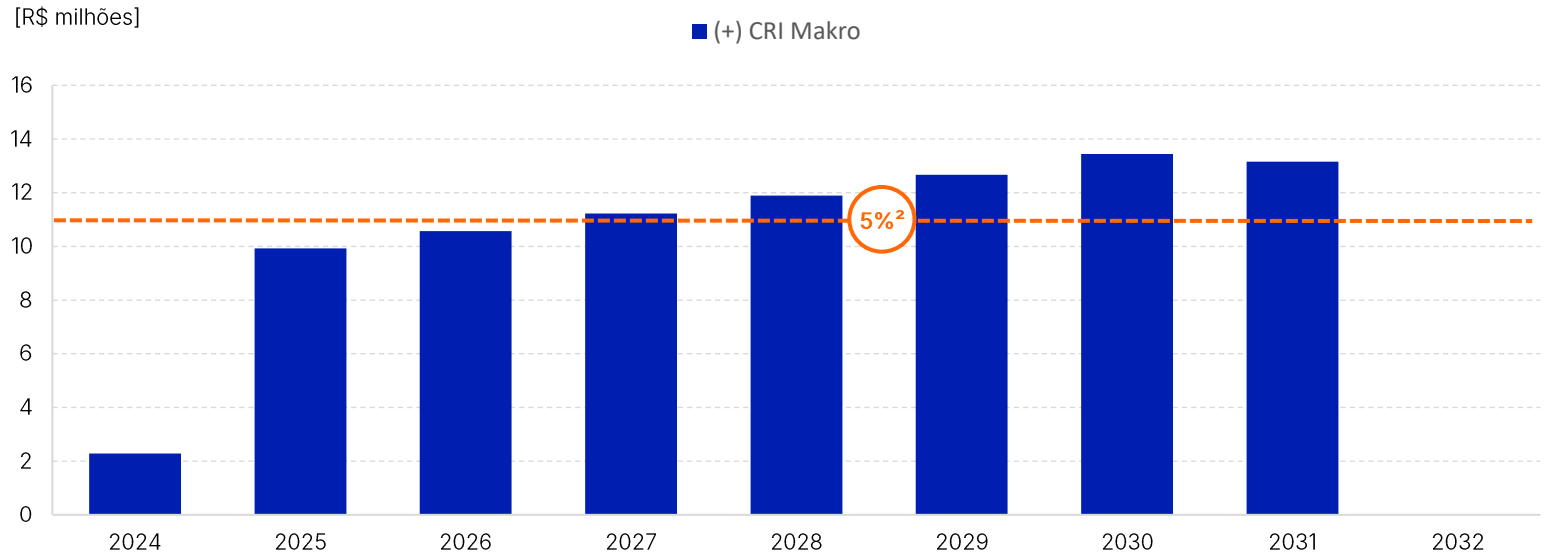
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



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

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



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

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

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
CRI Makro	21L0666509	R\$ 85 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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Principais Eventos

26/09/2024 ([Link](#)) – Venda da Loja Pernambucanas Campo Mourão (PR)

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 Compromisso de Venda e Compra Sob Condições Suspensivas e Outros Pactos ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, o imóvel localizado na Avenida Capitão Índio Bandeira, nº 1.421, cidade de Campo Mourão, estado do Paraná ("Imóvel").

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 6.922.500,00 (seis milhões, novecentos e vinte e dois mil e quinhentos reais) ("Preço").

25/09/2024 ([Link](#)) – Aditivo ao compromisso de Aquisição da SPE

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem, em complemento ao fato relevante publicado em 27 de junho deste ano ("Fato Relevante Anterior"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda de Ações ("Aditivo") por meio do qual alterou condições de pagamento do negócio, prevendo também a exclusão do imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado do Mato Grosso do Sul, do portfólio detido pela SPE objeto de compra pelo Fundo, passando de 23 (vinte e três) para 22 (vinte e dois) imóveis comerciais de perfil varejista ("Imóveis"), listados no Fato Relevante Anterior ([link](#)).

17/09/2024 ([Link](#)) – Aditamento Compromisso – Compra de Ativos SPVJ11

O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") do Fundo ("HGRU"), vem, em continuidade aos fatos relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho de 2023, 14 de julho de 2023 e 8 de março de 2024 ("Fatos Relevantes Anteriores"), no âmbito da transação com o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("SPVJ"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que as partes assinaram o Aditamento ao Contrato de Compromisso de Venda e Compra ("Aditamento") por meio da qual o Fundo formalizou o adiantamento de preço de aquisição no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), pagos nesta data

12/09/2024 ([Link](#)) – Aditamento do Compromisso de Compra Paulista 2.000

O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador") do Fundo ("HGRU"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento de Compromisso de Compra e Venda ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a adquirir, desde que cumprida determinada condição precedente, 100% (cem por cento) do imóvel denominado Paulista 2.000 localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme descrito abaixo.

Paulista 2.000: Ativo monousuário com destinação educacional, possuindo o total de 6.089 m² (seis mil e oitenta e nove metros quadrados) de área construída locável, endereço na Avenida Paulista, nº 1.980/1.992 (antigo número 2.000), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel").

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").

Imóveis

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	5,66%
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%	72,6	4,01%
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 Jundiaí	SP	Jundiaí	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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

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

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

**Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 2.320.803.203,62

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
2.272	2.276	2.337	2.335	2.336	2.324	2.318	2.320	2.310	2.312	2.311	2.308

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

Glossário

Termos e definições

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

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

Seção: Rentabilidade e Liquidez

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

Seção: Radiografia da Carteira

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

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

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

Seção: Alavancagem

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

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.