

PATRIA

Relatório Gerencial – Fevereiro 2025

Patria Renda Urbana FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Fevereiro 2025

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado¹	Cota Patrimonial¹	Valor de Mercado¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 114,68	R\$ 126,52	R\$ 2,6 bilhões	213.976	R\$ 0,90 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	% Alavancagem¹	Vacância Física & Financeira
612 mil m ²	9,42%	4.275,67	6,3%	0,8%/0,7%

1. Comentários do Gestor

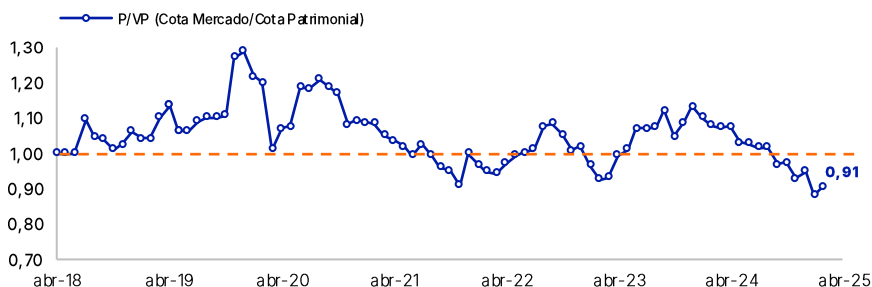
Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 25,7 milhões (+R\$ 1,11/cota), o que levou a um resultado de R\$ 20,4 milhões (+R\$ 0,88/cota). O único evento extraordinário que impactou o resultado deste mês foi a venda da Loja Pernambucanas de Ibiaporã, concluída no dia 28 de fevereiro de 2025 ([link](#)). A venda ocorreu no preço de R\$ 4.935.862,00 o que gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.359.532,13 (+R\$ 0,06/cota) e uma taxa interna de retorno anualizada de aproximadamente 15,8%.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,90 por cota, que será pago no dia 18 de março de 2025.

1.1. Uma perspectiva sobre o mercado

Ao longo do ano de 2024, o mercado de fundos de investimentos imobiliários enfrentou períodos de intensa volatilidade, reflexo das mudanças no cenário macroeconômico – como o aumento da taxa de juros e as incertezas a respeito do futuro da política monetária e fiscal. Historicamente, esses aspectos possuem uma correlação negativa com o mercado de FIIs, visto que o resultado de uma taxa de juros mais alta é a migração do investidor para os ativos de renda fixa. Como reflexo disso, o HGRU11 que se encontrava em sua máxima histórica em dezembro de 2023 – com a cota mercado a R\$ 140,00 – teve uma queda de 15,8%, fechando o mês de dezembro de 2024 com uma cota mercado de R\$ 117,93. Apesar da queda do valor da cota, temos a convicção de que a performance imobiliária do Fundo não reflete esta desvalorização, visto que foi um ano repleto de vendas substancialmente acima do próprio valor patrimonial do Fundo e aquisições que agregaram valor para o portfólio, principalmente, oriundas da conclusão da 5ª emissão de cotas que viabilizou um aumento no patamar de distribuição de rendimento de R\$ 0,85 para R\$ 0,90 por cota a partir do mês de novembro de 2024.

Apesar da performance imobiliária positiva, o Fundo ainda vem sendo negociado com um desconto substancial em relação ao valor patrimonial (aproximadamente 9,4% com base no fechamento de fevereiro), algo incomum para o HGRU11, que passou por poucos momentos similares, conforme demonstrado no gráfico ao lado.



Em momentos como este, o Fundo sempre buscou realizar desinvestimentos de ativos, justamente para demonstrar que o portfólio possui um valor maior daquele precificado pelo mercado – a venda mais recente (Pernambucanas Ibiaporã – [link](#)), por exemplo, superou o valor patrimonial do ativo em 28,2% mesmo ocorrendo em um momento de desconto expressivo da cota de mercado.

Levando isso em consideração, na tabela abaixo retomamos algumas vendas realizadas pelo Fundo para explicitar a diferença entre a percepção de valor do mercado a respeito do Fundo e o que realmente está ocorrendo. Como destacado na tabela, até o momento foram realizadas 26 transações de venda desde a criação do Fundo e, na média, por um valor 25,0% superior ao valor patrimonial, 41,3% superior ao custo de aquisição e com uma taxa interna de retorno anualizada média de 29,6%.

Portfólio	Nº de Vendas	Valor Patrimonial (R\$)	Custo de Aquisição (R\$)	Valor de Venda (R\$)	Lucro (R\$)	R\$ por cota	% VP	% Custo de Aquisição	TIR (a.a)
Pernambucanas	24	159.970.000	148.829.024	209.236.432	60.407.409	3,24	30,8%	40,6%	23,5%
BIG	1	81.950.000	62.944.585	94.000.000	31.055.415	1,69	14,7%	49,3%	17,9%
Mineirão	1	17.970.445	17.973.118	21.500.000	3.526.882	0,15	19,6%	19,6%	139,5%
Total	26	259.890.445	229.746.727	324.736.432	94.989.705	5,08	25,0%	41,3%	29,6%

Fonte: Patria Investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Portanto, na nossa visão, a precificação atual da cota de mercado do HGRU não condiz com o potencial ganho intrínseco do portfólio, dado que todas as vendas foram acima do valor de aquisição, acima do valor patrimonial do ativo na época da venda, e consequentemente acima do valor de mercado que estava e está precificado. Vamos continuar com a nossa estratégia de venda de ativos, haja vista que o mercado não está precificando corretamente o Fundo. Renda estabilizada, crescente, cota descontada e ativos que podem ser vendidos acima do valor patrimonial são atributos de um Fundo que deveriam indicar para o investidor uma janela oportuna para aquisição.

Seguiremos comprometidos com a otimização do portfólio e a valorização do patrimônio do Fundo, com previsibilidade de receita e monitorando de perto as dinâmicas do mercado e os fatores que influenciam a precificação dos ativos imobiliários. Novas atualizações a respeito de processos de venda de ativos serão comunicadas via relatórios e/ou fatos relevantes no futuro.

2. Comercial

Ao final de fevereiro, a vacância física do Fundo permaneceu estável.

No empreendimento Dutra 107, as negociações com uma rede de lojas de brinquedos seguem em andamento, enquanto as tratativas com a rede temática de restaurantes infantis foram encerradas. Surgiu uma nova demanda na praça de alimentação, com interesse voltado a opções de comidas saudáveis. Além disso, conforme previsto pela gestão, o crescimento do movimento na academia resultou em uma proposta de expansão, mas a oferta inicial foi considerada abaixo do esperado e recusada. Também houve uma consulta sobre a possibilidade de ampliação por parte de outro inquilino, motivada por um recente processo de fusão.

As obras de reestruturação continuam, e a equipe segue desenvolvendo estratégias de marketing para o relançamento do empreendimento.

3. Técnico

O time permanece acompanhando as obras de reposicionamento para implantação do **Passeio Dutra**, sendo que o avanço físico geral ainda é baixo visto que a principal frente em andamento é a demolição da pavimentação existente, o fechamento dos tapumes para proteção dos lojistas e dos consumidores e a marcação dos níveis dos novos pisos. Enquanto essas frentes andam, são realizados alguns ajustes de projeto e verificações em campo em relação às instalações do empreendimento. Um dos itens que estava sob responsabilidade de consultoria e projeto por parte da construtora era a especificação dos brinquedos que vão compor o parquinho do passeio. O projeto dos brinquedos foi entregue e pretende contemplar crianças de diversas idades, incluindo brinquedos acessíveis e com modalidades variadas de diversão para contemplar diferentes gostos. O time vai validar ao longo do mês de março os custos e especificação desses brinquedos bem como a solução de plantio e irrigação do complexo. Abaixo, seguem imagens ilustrativas do projeto do parquinho que está em orçamento e validação.



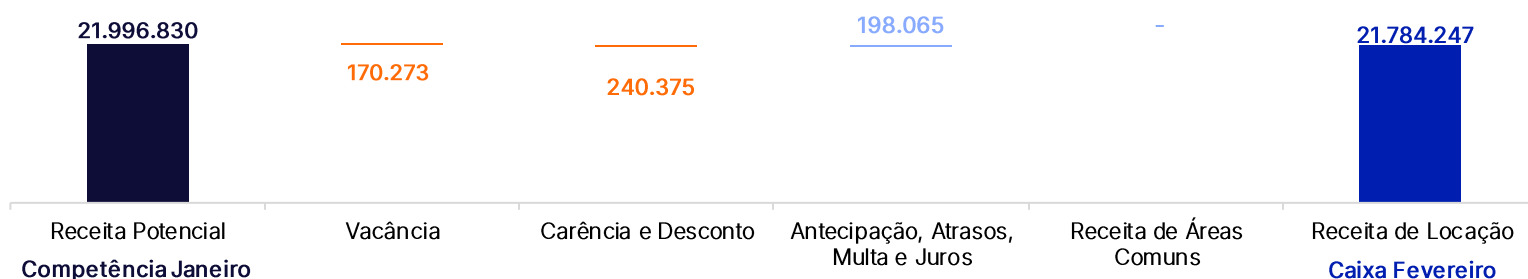
As obras iniciaram no final do mês de janeiro e a previsão permanece com prazo para julho, maiores detalhes e informações sobre o fluxo físico-financeiro podem ser observadas na seção de "Obras e Desenvolvimentos".

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fev-25	Jan-25	2025	12 Meses
Receita de Locação ¹	21.784.247	23.217.874	45.002.121	201.145.399
Rendimentos Mobiliários ¹	2.770.665	3.377.781	6.148.446	86.971.285
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	1.139.359	3.517.438	4.656.797	5.908.605
IR sobre Ganhos de Capital	(380)	-	(380)	(2.223.661)
Total de Receitas	25.693.891	30.113.092	55.806.984	291.801.629
Despesas Financeiras ¹	(1.603.203)	(1.451.674)	(3.054.877)	(11.801.732)
Despesas Imobiliárias ¹	(86.709)	(75.703)	(162.412)	(1.171.524)
Despesas Operacionais ¹	(3.565.125)	(3.315.560)	(6.880.685)	(37.267.119)
Total de Despesas	(5.255.037)	(4.842.937)	(10.097.975)	(50.240.375)
Resultado¹	20.438.854	25.270.155	45.709.009	241.561.254
Rendimento Anunciado	20.914.222	20.914.222	41.828.443	247.162.273
Quantidade de Cotas	23.238.024	23.238.024	-	-

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	0,85	0,85	0,85	1,25	0,85	0,85	0,85	0,90	0,90	1,90	0,90	0,90
Saldo de Resultado Acumulado¹	1,74	1,61	1,49	1,03	1,13	1,05	0,98	1,03	2,08	1,03	1,21	1,19

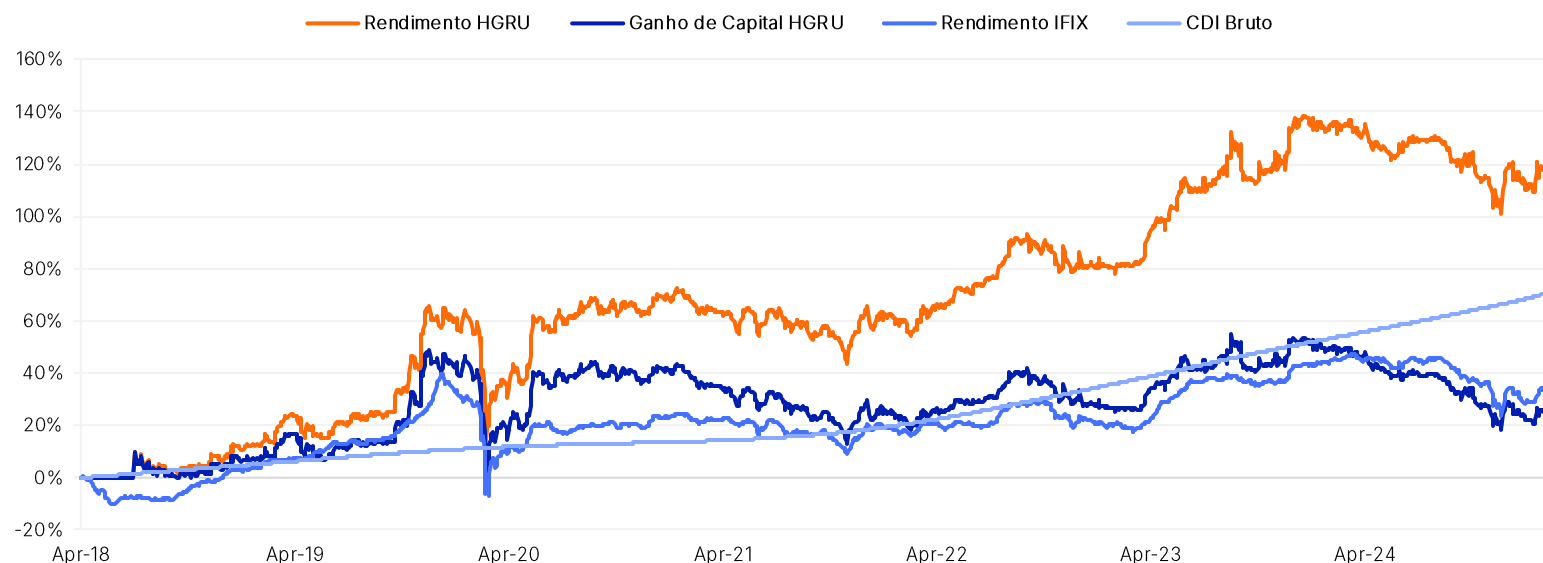


Fonte: Patria.

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

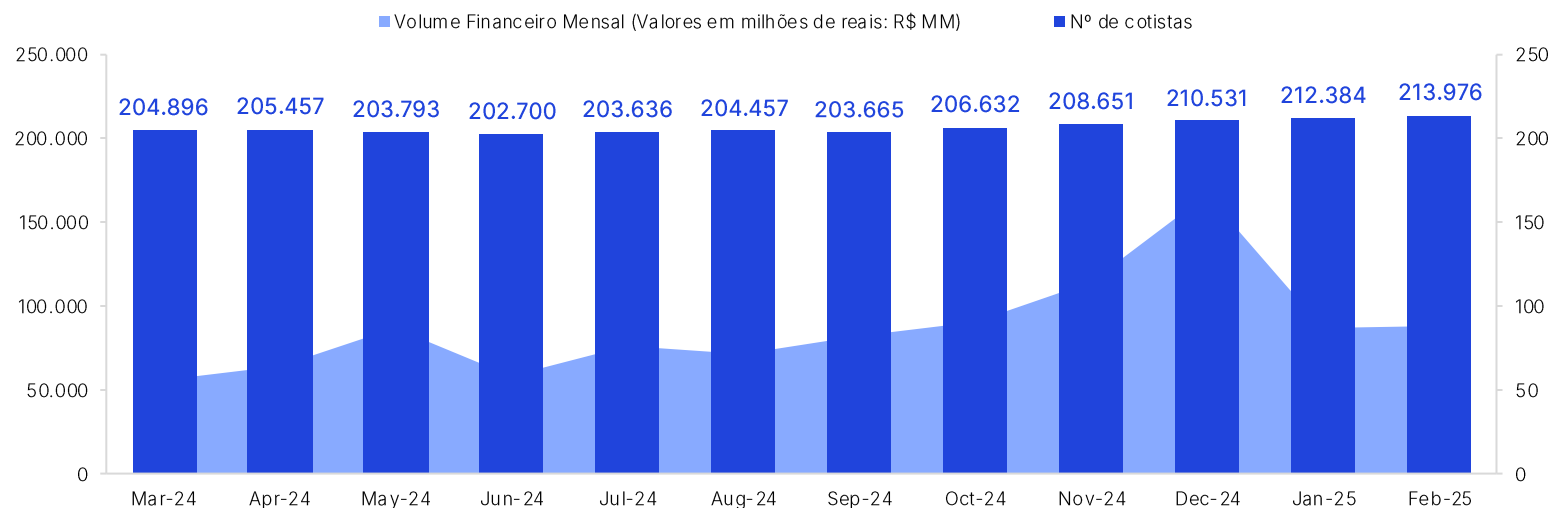
Tabela de Rentabilidade ¹	Fev-25	2025	12 Meses	Início (27/04/2018)
HGRU11 ¹	3,6%	-0,4%	-7,0%	118,0%
IFIX ¹	3,3%	0,2%	-7,1%	34,2%
CDI Bruto	1,0%	2,0%	11,1%	70,3%



Fonte: Patria (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economática (de 27 de julho de 2018 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

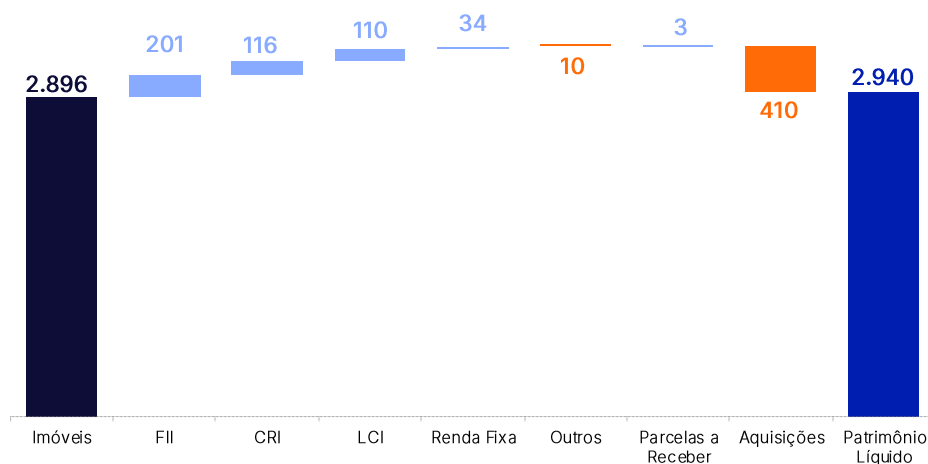
Tabela de Liquidez	Fev-25	2025	12 Meses
Volume Financeiro mensal ¹ (Valores em R\$ MM)	88,7	175,3	1.041,0
Giro ¹	3,4%	6,7%	41,2%
Presença em pregões ¹	100,0%	100,0%	100,0%



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

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



Fonte: Patria.

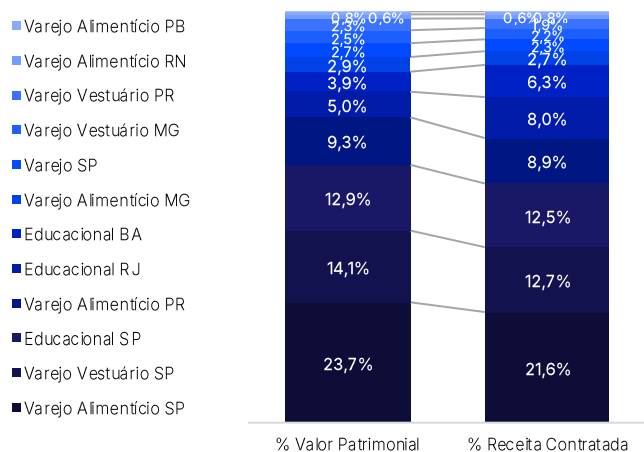
Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	2.896
FII ¹	201
CRI ¹	116
LCI ¹	110
Renda Fixa ¹	34
Outros	(10)
Parcelas a Receber	3
Aquisições	(410)
Patrimônio Líquido	2.940
Quantidade de Cotas (nº)	23.238.024
Cota patrimonial (R\$)	126,52

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	Aquisições	ITBI Olinda II	(1,6)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro 12 meses e 24 meses	(38,6)	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Parcela a receber – venda DMA Serra – ES (24 meses)	3,2	(link)
	Aquisições	CRI Texas	(42,1)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(83,3)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(78,5)	(link)
	Aquisições	CRI Una	(22,6)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses e 24 meses Olinda II	(98,5)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,2)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfóio SPVJ11	(14,3)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses e 24 meses Paulista 2.000	(22,7)	(link)

Fonte: Patria.

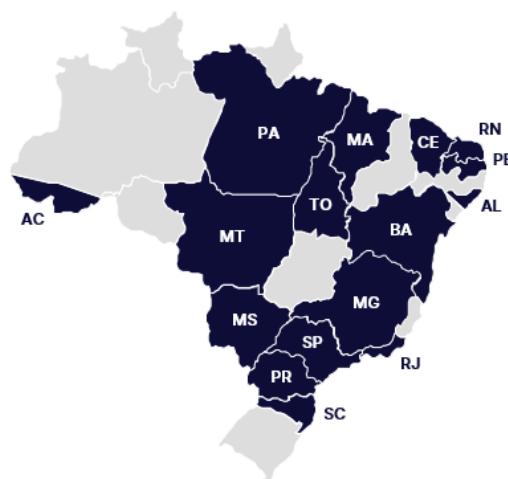
Ativos Imobiliários



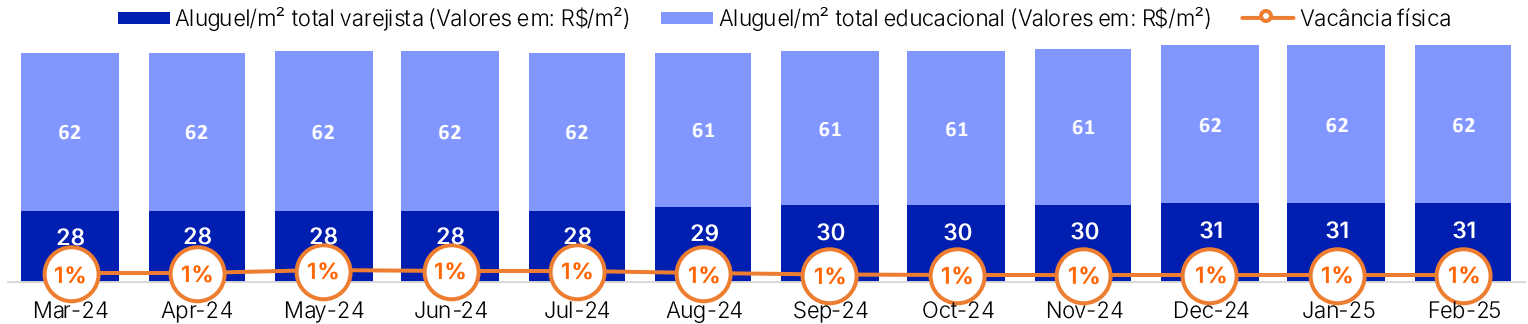
Fonte: Patria.

Distribuição Geográfica (% por receita contratada)

UF	%
SP	49,1%
RJ	10,5%
BA	9,9%
MG	6,9%
PR	10,8%
PB	0,6%
RN	0,8%
PA	1,5%
TO	2,2%
CE	1,5%
MT	2,5%
AC	0,4%
MA	0,9%
AL	1,9%
MS	0,3%
SC	0,1%

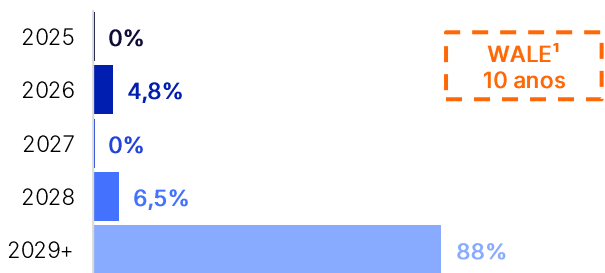


Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



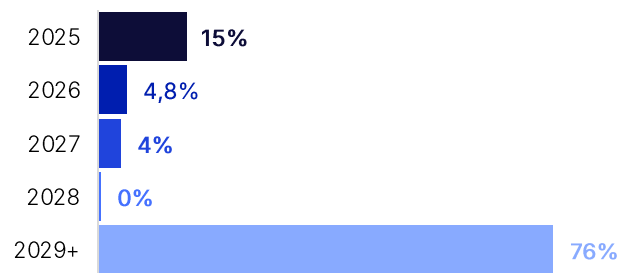
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

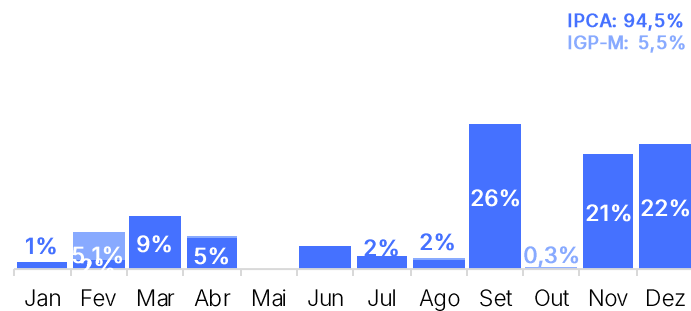


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

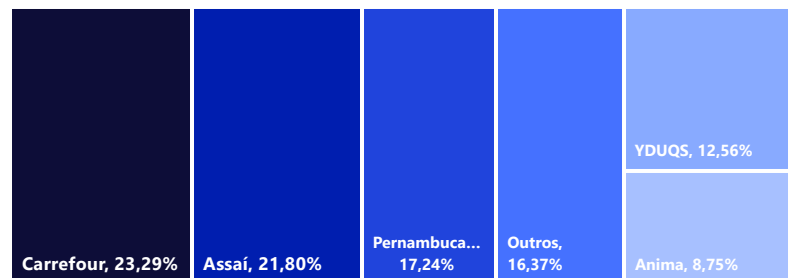


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



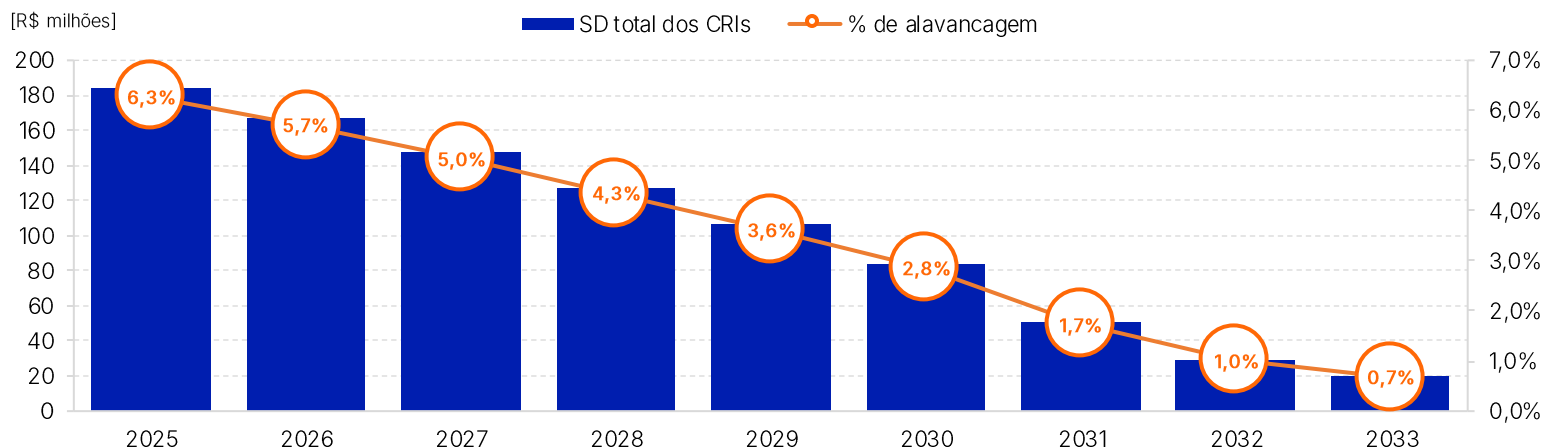
Fonte: Patria.

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

Alavancagem¹

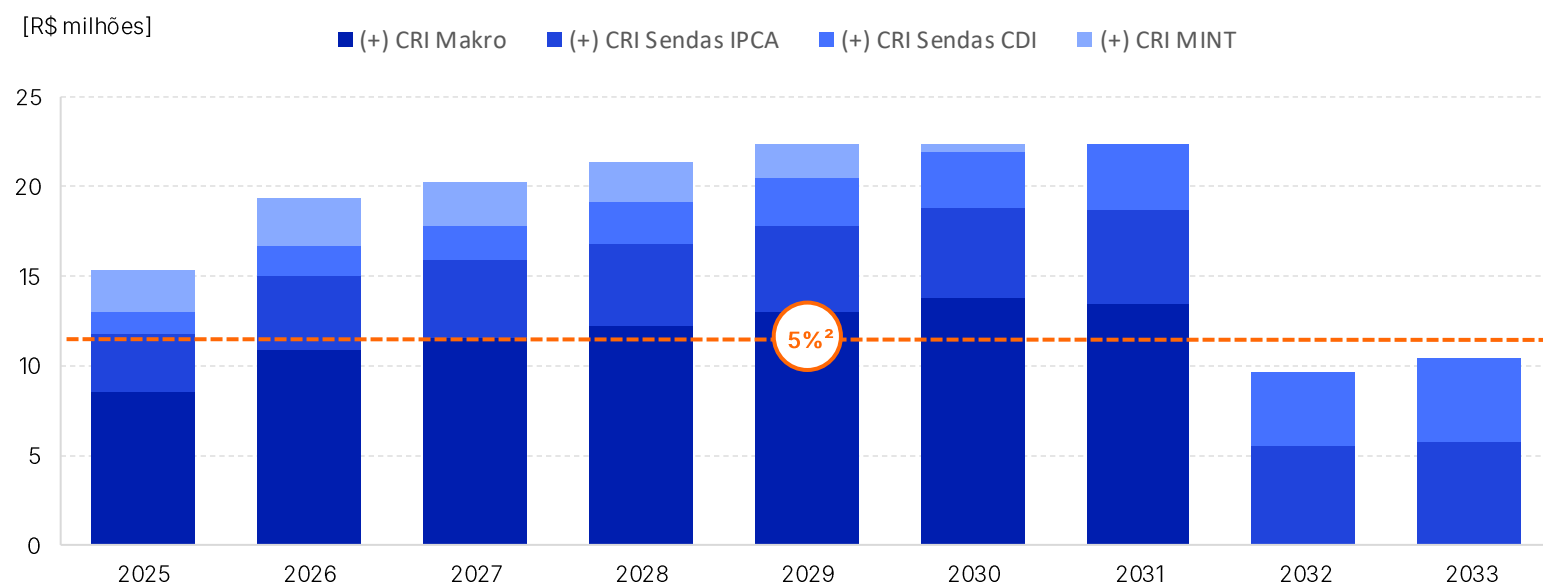
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



Fonte: Patria. *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\$ 83 milhões	IPCA	6,50%	Dec-21	10 anos	12 m
(+) CRI Sendas IPCA	19L0882479	R\$ 48 milhões	IPCA	4,90%	Dec-19	15 anos	12 m
(+) CRI Sendas CDI	19L0867734	R\$ 30 milhões	CDI	1,50%	Dec-19	15 anos	12 m
(+) CRI Una	20C0936929	R\$ 22,6 milhões	IPCA	6,50%	Mar-20	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 – Fevereiro 2025 (Database: 28/02/2025).

Principais Eventos**28/02/2025 [\(Link\)](#) – Venda Loja Ibiporã**

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, vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou nesta data a Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda do imóvel localizado na cidade de Ibiporã, estado do Paraná, na Avenida Paraná, nº 112 ("Imóvel").

O Imóvel foi adquirido em 06 de novembro de 2020, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 3.576.329,87 (três milhões, quinhentos e setenta e seis mil, trezentos e vinte e nove reais e oitenta e sete centavos), equivalente a R\$ 3.617,97/m² (três mil, seiscentos e dezessete reais e noventa e sete centavos por metro quadrado). Em contrapartida à alienação do Imóvel, o Fundo recebeu nesta data o valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 2.732,63/m² (dois mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos por metro quadrado).

28/01/2025 [\(Link\)](#) – Venda Loja Porto Velho

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 aos fatos relevantes divulgados em 18 de junho ([clique aqui](#)) e 11 de outubro de 2024 ([clique aqui](#)), informar aos cotistas e ao mercado em geral que foram cumpridas as condições previstas no CVC, de modo que o Fundo firmou nesta data a Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda do imóvel localizado a Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclub, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia ("Imóvel").

Em contrapartida à alienação do Imóvel, o Fundo recebeu nesta data o valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 2.732,63/m² (dois mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos por metro quadrado).

18/12/2024 [\(Link\)](#) – Reavaliação Anual de Imóveis

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 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 Colliers Technical Services LTDA, resultando em valor 3,06% (três inteiros e seis centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

29/11/2024 [\(Link\)](#) – Venda Loja São José do Rio Pardo

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 o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na cidade de São José do Rio Pardo, estado de São Paulo, na Praça Capitão Vicente Dias, nº 135, Centro, CEP 13.720-000, objeto da Matrícula nº 2.929, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo/SP ("Imóvel") e que, nesta data, recebeu a primeira parcela do Preço, conforme descrita adiante.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) ("Preço").

25/10/2024 [\(Link\)](#) – Conclusão Compra de Ativos MINT11 FII

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 HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL firmaram as escrituras públicas de cessão e de venda e compra ("Escrituras"), por meio das quais o Fundo concluiu a aquisição de três ativos educacionais pertencentes ao portfólio do MINT11.

Considerando a dedução deliberada na AGC, o valor final assumido ou pago pelo HGRU na transação foi de R\$ 92.613.562,00 (noventa e dois milhões, seiscentos e treze mil, quinhentos e sessenta e dois reais).

Obras e Desenvolvimentos

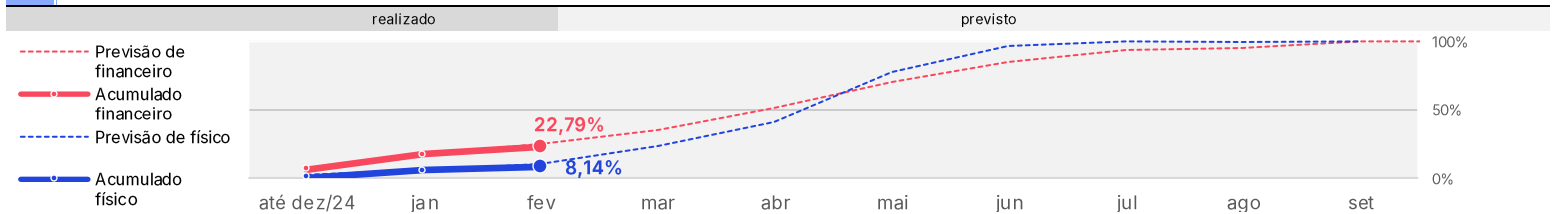
Passeio Dutra

Ao longo do mês de fevereiro, a obra alcançou o avanço físico de 8,14% enquanto o avanço financeiro ficou em 22,79%, mantendo-se próximo ao que estava previsto contratualmente. Esse avanço mais lento é normal no início da obra e está relacionado às etapas de demolição da primeira etapa (junto à loja da Mobly) e de montagem dos tapumes, que são frentes que refletem muito pouco no índice de avanço físico. A construtora está preparando também os pontos de nível em campo para que seja iniciada a instalação dos pisos e canteiros de acordo com as demarcações solicitadas pela arquitetura. Nenhum trecho do passeio deverá ter degraus ou desníveis que possam comprometer a acessibilidade do projeto. Os projetos complementares das instalações gerais e do novo parquinho foram entregues, assim, o arquiteto responsável está realizando a compatibilização das informações antes de fechar as versões finais do projeto executivo.

É importante ressaltar que o montante total indicado do investimento na tabela abaixo, de R\$ 6,87MM, ainda não foi atualizado conforme reportado no relatório do mês anterior, pois, o valor total a ser investido contempla ainda a aprovação de um conjunto de serviços de R\$ 3,6MM que ainda estão sob análise da gestão e da construtora – provavelmente serão definidos e aprovados em março.

Curva de fluxo-financeiro da obra

	Ano	2025											Total previsto até Nov/2025
		2023/2024	até dez/24	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	
Fluxo da obra	Desembolso mensal	0.41	0.77	0.38	0.62	1.12	1.27	0.99	0.48	0.15	0.65	0.00	6.87
	Avanço físico mensal	0.00%	5.18%	2.96%	13.34%	19.92%	36.24%	19.23%	3.13%	0.00%	0.00%	0.00%	100.0%
	Acumulado físico	0.00%	5.18%	8.14%	21.48%	41.40%	77.64%	96.87%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.0%
	Avanço financeiro mensal	6.00%	11.20%	5.55%	9.04%	16.47%	18.53%	14.43%	7.06%	2.18%	9.50%	0.00%	100.0%
	Acumulado financeiro	6.00%	17.24%	22.79%	31.82%	48.29%	66.83%	81.25%	88.31%	90.50%	100.00%	100.00%	100.0%



Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Valor Patrimonial (R\$ milhões)	% PL ¹
Ibmec - RJ	RJ	Rio De Janeiro	8.040	100%	0,0%	133,950	4,63%
Santo Alberto - SP	SP	São Paulo	6.805	100%	0,0%	126,100	4,35%
Sam'S Club Morumbi - SP	SP	São Paulo	24.292	100%	0,0%	122,150	4,22%
Sam'S Club Campinas - SP	SP	Campinas	15.776	100%	0,0%	115,950	4,00%
Estácio - BA	BA	Salvador	32.808	100%	0,0%	113,650	3,92%
Cruzeiro Do Sul - SP	SP	São Paulo	23.298	100%	0,0%	98,850	3,41%
Atacadão Joaquina Ramalho - SP	SP	São Paulo	29.640	100%	0,0%	90,000	3,11%
Atacadão Indianópolis - SP	SP	São Paulo	24.345	100%	0,0%	89,650	3,10%
Loja Assaí Curitiba - PR	PR	Curitiba	12.880	100%	0,0%	84,632	2,92%
Dutra 107	SP	Taubaté	21.482	100%	23,4%	78,908	2,72%
Sam's Club Atuba - PR	PR	Curitiba	10.131	100%	0,0%	78,250	2,70%
Paulista 2.000	SP	São Paulo	6.089	100%	0,0%	74,748	2,58%
Sam's Club Radial Leste - SP	SP	São Paulo	14.051	100%	0,0%	74,150	2,56%
Loja Atacadão Rondonópolis - MT	MT	Rondonópolis	14.415	100%	0,0%	72,763	2,51%
Loja Assaí Petrópolis - RJ	RJ	Petrópolis	14.196	100%	0,0%	70,085	2,42%
Loja Assaí Taubaté - SP	SP	Taubaté	12.950	100%	0,0%	66,378	2,29%
Sam's Club Barigui - PR	PR	Curitiba	13.565	100%	0,0%	66,300	2,29%
Loja Assaí Palmas - TO	TO	Palmas	15.789	100%	0,0%	62,444	2,16%
Loja Assaí Camaçari - BA	BA	Camaçari	12.732	100%	0,0%	62,354	2,15%
Sam's Club São José Dos Campos - SP	SP	São José Dos Campos	7.549	100%	0,0%	60,400	2,09%
Loja Assaí Arapiraca - AL	AL	Arapiraca	11.503	100%	0,0%	51,820	1,79%
Una Aimorés	MG	Belo Horizonte	9.738	100%	0,0%	49,033	1,69%
Sam's Club Granja Viana - SP	SP	São Paulo	24.235	100%	0,0%	45,150	1,56%
Loja Assaí Iguatú - CE	CE	Iguatú	11.257	100%	0,0%	42,596	1,47%
Loja Assaí Guanambi - BA	BA	Guanambi	10.806	100%	0,0%	42,149	1,46%
Loja Assaí Castanhal - PA	PA	Castanhal	11.070	100%	0,0%	40,805	1,41%
São Judas - SP	SP	São Paulo	4.849	100%	0,0%	38,900	1,34%
Colégio Pop	SP	São Paulo	4.226	100%	0,0%	35,696	1,23%
Mineirão Contagem - MG	MG	Contagem	15.740	100%	0,0%	31,800	1,10%
Pernambucanas Bh - Centro	MG	Bh - Centro	4.909	100%	0,0%	30,000	1,04%
Pernambucanas Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	6.305	100%	0,0%	28,653	0,99%
Pernambucanas Teodoro Sampaio	SP	São Paulo	4.888	100%	0,0%	27,759	0,96%
Loja Assaí São Luis - MA	MA	São Luis	7.868	100%	0,0%	26,265	0,91%
Mineirão Natal - RN	RN	Natal	8.613	100%	0,0%	24,000	0,83%
Sendas Foz Do Iguaçu - PR	PR	Foz Do Iguaçu	6.983	100%	0,0%	22,250	0,77%
Pernambucanas São Paulo - Rua Direita	SP	São Paulo	2.611	100%	0,0%	22,006	0,76%
Atacadão São Carlos - SP	SP	São Carlos	8.336	100%	0,0%	21,800	0,75%
Loja Mineirão Rio Branco - AC	AC	Rio Branco	7.710	100%	0,0%	20,102	0,69%
Atacadão Cambé - PR	PR	Cambé	6.585	100%	0,0%	19,000	0,66%
Pernambucanas Tatuí	SP	Tatuí	2.028	100%	0,0%	17,650	0,61%

Mineirão João Pessoa - PB	PB	João Pessoa	8.508	100%	0,0%	17,450	0,60%
Mineirão Uberaba - MG	MG	Uberaba	7.972	100%	0,0%	17,400	0,60%
Mineirão Uberlândia - MG	MG	Uberlândia	6.698	100%	0,0%	17,400	0,60%
Pernambucanas Carapicuíba	SP	Carapicuíba	1.564	100%	0,0%	17,250	0,60%
Mineirão Juiz De Fora - MG	MG	Juiz De Fora	7.692	100%	0,0%	16,850	0,58%
Pernambucanas Pindamonhangaba	SP	Pindamonhangaba	2.000	100%	0,0%	16,550	0,57%
Pernambucanas São Paulo - Brooklin	SP	São Paulo	1.057	100%	0,0%	16,301	0,56%
Pernambucanas Barretos	SP	Barretos	1.517	100%	0,0%	14,450	0,50%
Pernambucanas Poços De Caldas	MG	Poços De Caldas	3.721	100%	0,0%	13,950	0,48%
Pernambucanas Jundiá	SP	Jundiá	1.505	100%	0,0%	11,950	0,41%
Pernambucanas Caraguatatuba	SP	Caraguatatuba	2.550	100%	0,0%	11,821	0,41%
Pernambucanas Paranaguá	PR	Paranaguá	2.410	100%	0,0%	11,800	0,41%
Pernambucanas Guarapuava	PR	Guarapuava	3.802	100%	0,0%	11,714	0,40%
Escola Parque	RJ	Rio De Janeiro	5.588	100%	0,0%	11,664	0,40%
Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	SP	São Paulo	2.750	100%	0,0%	11,585	0,40%
Pernambucanas Itanhaém	SP	Itanhaém	1.462	100%	0,0%	11,500	0,40%
Pernambucanas Registro	SP	Registro	3.021	100%	0,0%	11,165	0,39%
Pernambucanas Telêmaco Borba	PR	Telêmaco Borba	1.194	100%	0,0%	11,000	0,38%
Pernambucanas Itapetininga	SP	Itapetininga	1.826	100%	0,0%	10,950	0,38%
Pernambucanas Campos Elísios	SP	Ribeirão Preto	2.331	100%	0,0%	10,787	0,37%
Pernambucanas Itapeva	SP	Itapeva	1.959	100%	0,0%	10,650	0,37%
Pernambucanas Araguari	MG	Araguari	1.414	100%	0,0%	10,150	0,35%
Pernambucanas Itú	SP	Itú	1.552	100%	0,0%	9,300	0,32%
Pernambucanas Botucatu	SP	Botucatu	2.422	100%	0,0%	9,276	0,32%
Pernambucanas Mauá	SP	Mauá	1.355	100%	0,0%	9,050	0,31%
Pernambucanas Olímpia	SP	Olímpia	1.210	100%	0,0%	8,600	0,30%
Pernambucanas Foz Do Iguaçu	PR	Foz Do Iguaçu	3.525	100%	0,0%	8,550	0,30%
Pernambucanas Itapeçerica Da Serra	SP	Itapeçerica Da Serra	1.450	100%	0,0%	8,350	0,29%
Pernambucanas Lins	SP	Lins	1.197	100%	0,0%	8,050	0,28%
Pernambucanas Passos	MG	Passos	985	100%	0,0%	7,750	0,27%
Pernambucanas Jaboticabal	SP	Jaboticabal	1.561	100%	0,0%	7,041	0,24%
Pernambucanas Barra Bonita	SP	Barra Bonita	990	100%	0,0%	7,000	0,24%
Pernambucanas Amparo	SP	Amparo	830	100%	0,0%	6,750	0,23%
Pernambucanas Marília	SP	Marília	761	100%	0,0%	6,650	0,23%
Pernambucanas Dracena	SP	Dracena	1.216	100%	0,0%	6,100	0,21%
Pernambucanas Pirassununga	SP	Pirassununga	1.445	100%	0,0%	6,016	0,21%
Pernambucanas Ituverava	SP	Ituverava	1.099	100%	0,0%	5,850	0,20%
Pernambucanas Jales	SP	Jales	1.310	100%	0,0%	5,812	0,20%
Pernambucanas Itararé	SP	Itararé	1.161	100%	0,0%	5,800	0,20%
Pernambucanas Cruzeiro	SP	Cruzeiro	1.724	100%	0,0%	5,100	0,18%
Pernambucanas Taquaritinga	SP	Taquaritinga	1.161	100%	0,0%	4,827	0,17%
Pernambucanas Itapira	SP	Itapira	992	100%	0,0%	4,550	0,16%
Pernambucanas Capão Bonito	SP	Capão Bonito	719	100%	0,0%	4,500	0,16%

Pernambucanas Paranaíba	MS	Paranaíba	1.824	100%	0,0%	4,398	0,15%
Pernambucanas Campo Mourão	PR	Campo Mourão	1.132	100%	0,0%	4,271	0,15%
Pernambucanas Machado	MG	Machado	1.008	100%	0,0%	4,250	0,15%
Pernambucanas Carlos De Campos	SP	Piraju	1.059	100%	0,0%	4,250	0,15%
Pernambucanas Sete Quedas	PR	Sete Quedas	1.335	100%	0,0%	4,200	0,15%
Pernambucanas Marechal Cândido Ron	PR	Marechal Cândido Ron	874	100%	0,0%	4,150	0,14%
Pernambucanas Muzambinho	MG	Muzambinho	791	100%	0,0%	4,128	0,14%
Pernambucanas Guaiá	SP	Guaiá	909	100%	0,0%	4,050	0,14%
Pernambucanas Palmas	PR	Palmas	893	100%	0,0%	3,900	0,13%
Pernambucanas Aquidauana	MS	Aquidauna	1.837	100%	0,0%	3,838	0,13%
Pernambucanas Adamantina	SP	Adamantina	771	100%	0,0%	3,800	0,13%
Pernambucanas Pereira Barreto	SP	Pereira Barreto	783	100%	0,0%	3,700	0,13%
Pernambucanas Concórdia	SC	Concórdia	657	100%	0,0%	3,676	0,13%
Pernambucanas Ituiutaba	MG	Ituiutaba	806	100%	0,0%	3,518	0,12%
Pernambucanas Apiaí	SP	Apiaí	791	100%	0,0%	3,500	0,12%
Pernambucanas Jacarezinho	PR	Jacarezinho	1.218	100%	0,0%	3,450	0,12%
Pernambucanas Mirandópolis	SP	Mirandópolis	641	100%	0,0%	3,350	0,12%
Pernambucanas Bandeirantes	PR	Bandeirantes	1.068	100%	0,0%	3,200	0,11%
Pernambucanas Presidente Epitácio	SP	Presidente Epitácio	872	100%	0,0%	2,900	0,10%
Pernambucanas Taquarituba	SP	Taquarituba	510	100%	0,0%	2,700	0,09%
Pernambucanas Jardim	MS	Jardim	867	100%	0,0%	2,293	0,08%

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
03-Feb-25	RBED11	(i) Aprovar a liquidação do Fundo	(i) Aprovar	(i) Aprovar

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\$ 2.526.466.027,53

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
2.324	2.318	2.320	2.310	2.312	2.311	2.308	2.886	2.889	2.942	2.939	2.940

Quantidade de Cotas: 23.238.024

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

5 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 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.