

An aerial, high-angle photograph of a modern, angular building with a blue tint. The building's architecture features sharp lines and flat surfaces. In the lower right, a few small figures of people are walking on a wide, light-colored path. In the lower left, a small car is visible on a road. The overall scene is bathed in a deep blue light, creating a futuristic and architectural atmosphere.

PÁTRIA

Tese de Investimento

S&LB Pernambucanas II

Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário
– Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(“Fundo”, “Pátria Renda Urbana FII” ou “HGRU11”)

Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

(“Administrador”)

Pátria Investimentos Ltda.

CNPJ nº 12.461.756/0001-53

(“Gestor”)

Agenda

01

Tese de Investimento

02

Aspectos da Transação

03

Primeira Operação

04

Glossário

Tese de Investimento

(Aquisição de Lojas Pernambucanas)

Esta apresentação é um material complementar referente ao processo de aquisição e simultânea locação (*Sale And LeaseBack*¹ – S&LB) de 22 lojas pertencentes à Pernambucanas, conforme os Fatos Relevantes publicados em 27 de junho ([link](#)), 25 de setembro ([link](#)) e 15 de outubro de ([link](#)). A apresentação tem como objetivo sintetizar os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

A Pernambucanas é uma empresa de varejo tradicional brasileira com mais de 115 anos de história. Referência no varejo nacional, está presente em cerca de 340 cidades, 15 estados e no Distrito Federal, com mais de 500 lojas físicas e 14 mil colaboradores.

Os ativos objeto desta operação estão distribuídos em 5 estados (SP, MG, MS, PR e SC) localizados estrategicamente dentro das respectivas microrregiões e, na opinião do Gestor, possuem alta liquidez, tanto para venda quanto para novas locações.

Em novembro de 2020, o Fundo concluiu outra operação de S&LB de 66 lojas da Pernambucanas em um negócio similar a este. Desde então, vendeu 22 lojas, restando 44 imóveis locados para a Pernambucanas no portfólio. Com a conclusão desta aquisição, o Fundo terá novamente 66 lojas locadas para a Pernambucanas no portfólio.

Os ativos estão de acordo com a tese de investimentos do Fundo, estando o racional de investimento fundado em 4 principais fatores:

- (i) Os ativos são operacionalmente relevantes para o locatário;
- (ii) A operação possui alinhamento de longo prazo;
- (iii) As localizações são atrativas dentro de suas regiões;
- (iv) O locatário possui solidez e boa saúde financeira.

1

Saúde financeira do locatário

- Risco de crédito e saúde financeira;
- Liquidez e endividamento;
- Posicionamento no setor de atuação;
- Histórico da companhia.

3

Valor efetivo e potencial do imóvel

- Contrato de locação atípico;
- Valorização do ativo *vis a vis* valor de compra;
- Padrão construtivo adequado para o uso.



2

Relevância dos Ativos

- Localização estratégica nas respectivas praças;
- Pontos comerciais consolidados que permitem o bom desenvolvimento das atividades do locatário.

4

Estrutura da transação e precificação

- Valor ajustado à variáveis chave da transação e risco;
- Forma de pagamento vantajosa;
- Garantias.

Agenda

01

Tese de Investimento

02

Aspectos da Transação

03

Primeira Operação

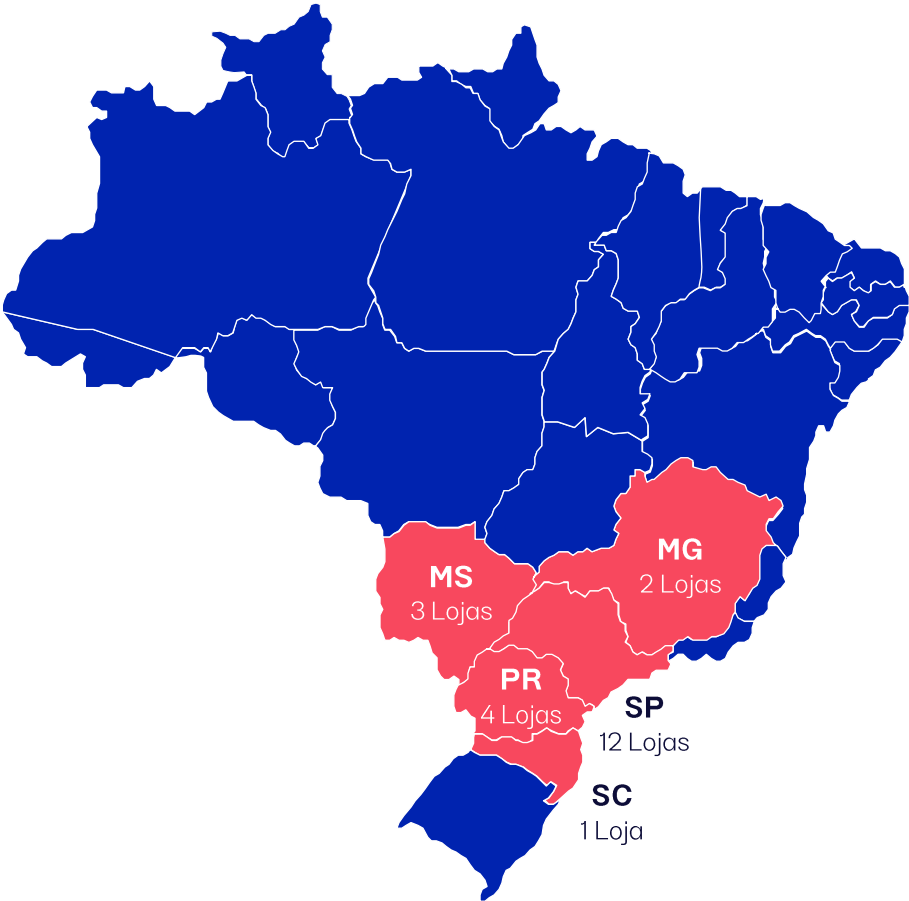
04

Glossário

Listagem dos imóveis

Nº	Imóvel	Cidade	UF	Área Terreno	Área Construída	Endereço	Tempo Contrato
1	Campos Elíseos	Ribeirão Preto	SP	1.735 m²	2.331 m²	Av. da Saudade, 1.119/1.129	16 anos
2	Botucatu	Botucatu	SP	701 m²	2.422 m²	Rua Amando de Barros, 470	16 anos
3	Guarapuava	Guarapuava	PR	2.312 m²	3.802 m²	Rua XV de Novembro, 7.795	16 anos
4	Muzambinho	Muzambinho	MG	650 m²	791 m²	Av. Dr. Américo Luz, 172	16 anos
5	Aquidauana	Aquidauana	MS	774 m²	1.837 m²	Rua Sete de Setembro, 585	16 anos
6	Jacarezinho	Jacarezinho	PR	724 m²	1.218 m²	R. Paraná, 889	16 anos
7	Jaboticabal	Jaboticabal	SP	1.412 m²	1.561 m²	Rua Barão do Rio Branco, 665	14 anos
8	Pirassununga	Pirassununga	SP	1.011 m²	1.445 m²	Rua Duque de Caxias, 1.412	14 anos
9	Paranaíba	Paranaíba	MS	894 m²	1.824 m²	Rua Coronel Carlos, 1.595	14 anos
10	Taquaritinga	Taquaritinga	SP	690 m²	1.161 m²	Rua Prudente de Moraes, 485	14 anos
11	Tucuruvi	São Paulo	SP	1.256 m²	2.750 m²	Av. Tucuruvi, 400 – Tucuruvi	12 anos
12	Registro	Registro	SP	1.900 m²	3.021 m²	Av. Prof. Jonas Banks Leite, 497	12 anos
13	Caraguatatuba	Caraguatatuba	SP	1.700 m²	2.550 m²	Praça Dr. Cândido Mota, 145	12 anos
14	Ituiutaba	Ituiutaba	MG	750 m²	806 m²	Rua Vinte e Dois, 798	12 anos
15	Jardim	Jardim	MS	920 m²	867 m²	Av. Duque de Caxias, 436	12 anos
16	Concórdia	Concórdia	SC	360 m²	657 m²	Rua do Comércio, 173	12 anos
17	Foz do Iguaçu	Foz do Iguaçu	PR	1.336 m²	3.525 m²	Av. Brasil, 1.015	12 anos
18	Brooklin	São Paulo	SP	951 m²	1.057 m²	Rua Joaquim Nabuco, 112/126	10 anos
19	Rua Direita	São Paulo	SP	593 m²	2.611 m²	Rua Direita, 226	10 anos
20	Teodoro Sampaio	São Paulo	SP	1.960 m²	4.888 m²	Rua Teodoro Sampaio, 2.160	10 anos
21	Jales	Jales	SP	953 m²	1.310 m²	Av. Francisco Jales, 2.367	10 anos
22	Campo Mourão	Campo Mourão	PR	1.000 m²	1.132 m²	Av. Cap. Índio Bandeira, 1.421	10 anos

Localização

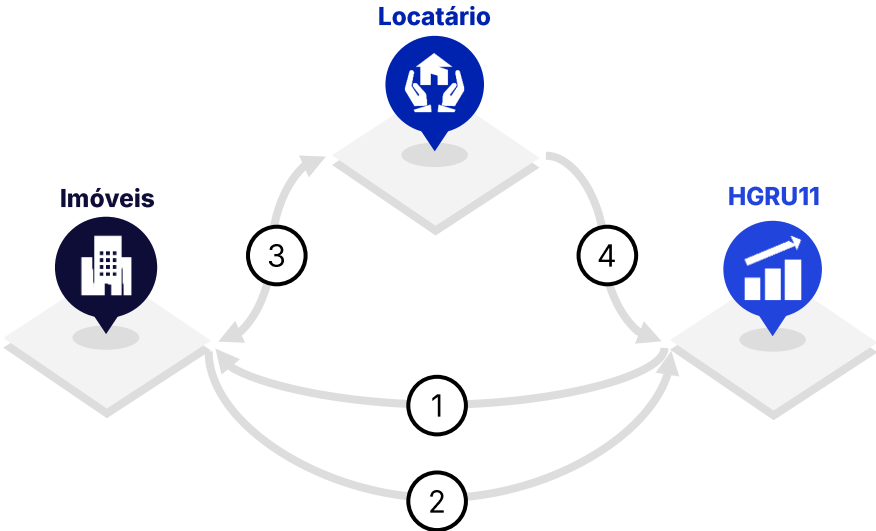


Fonte: Patria, outubro de 2024. *Termos definidos no Glossário ao final desta apresentação. Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Estrutura da Operação

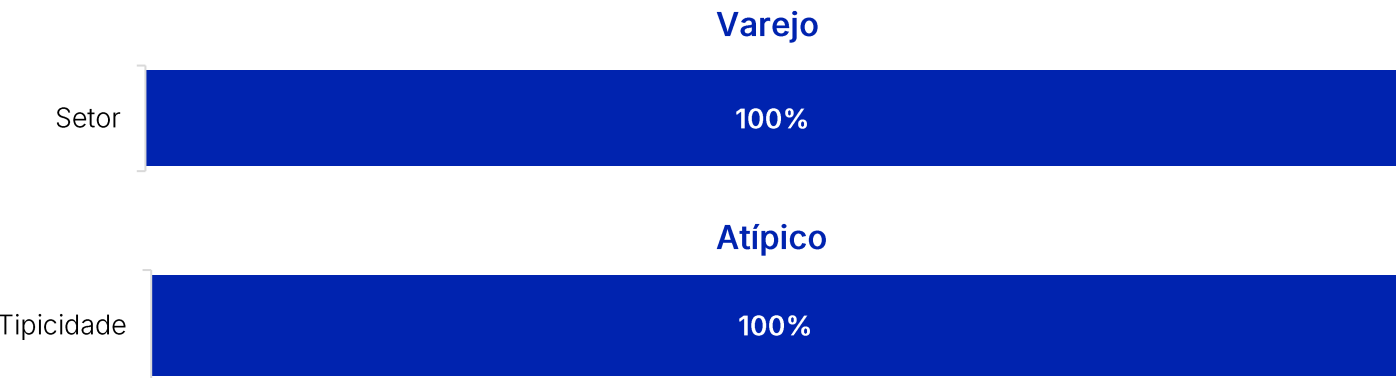
(Sale & Leaseback¹)

- 1** – Foram celebrados os contratos de locação atípicos na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91 (Sale & Leaseback¹) de 22 lojas entre Patria Renda Urbana FII (locador) e Arthur Lundgren Tecidos S.A. – Casas Pernambucanas (locatário);
- 2** – Os aluguéis dos imóveis são compostos por um valor fixo (Aluguel Mínimo), devido mensalmente, e por um valor variável (Aluguel Variável), apurado anualmente;
- 3** – O valor do Aluguel Variável será apurado anualmente com base no faturamento anual da respectiva loja. O locatário irá enviar o faturamento anual das 22 lojas separadamente para o Fundo apurar se o Aluguel Variável é ou não devido;
- 4** – Caso o faturamento bruto anual de cada loja, multiplicado por 5%, seja maior que o Aluguel Mínimo anual, o locatário irá pagar a diferença para o Fundo.



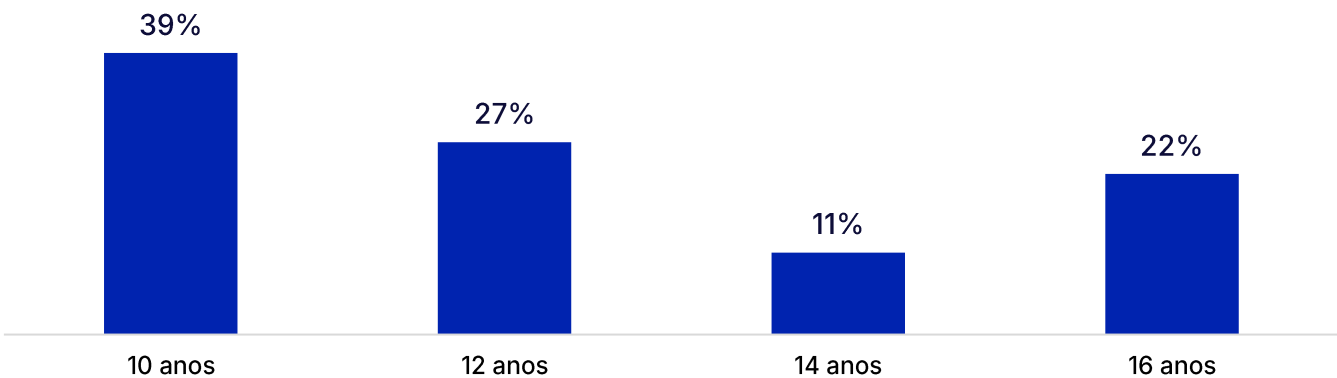
Contratos da operação

(% da Receita Contratada)



Prazos dos contratos da operação

(% da Receita Contratada)



Fonte: Patria, outubro de 2024. ¹Termos definidos no Glossário ao final desta apresentação. Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Características Financeiras

Valores, Condições e Locatário	
Valor da Aquisição ²	R\$ 189.540.409,85 (R\$ 4.350,78/m² de ABL adquirida)
ABL ¹ adquirida	43.564,68 m²
Área do Terreno	24.581,50 m²
Aluguel variável	5% do faturamento bruto
Aluguel mínimo	R\$ 31,4 m² (média das 22 lojas)
Estados	SP, MG, MS, PR, SC
Contratos & WALE ¹	100% Atípico & 12,3 anos
Locatário	Casas Pernambucanas
² O valor base de aquisição, sem considerar os valores de atualização, é de R\$ 185.167.532,00 (cento e oitenta e cinco milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e trinta e dois reais), equivalente a um <i>cap rate</i> ¹ de 8,9% sobre o Aluguel Mínimo.	



Fonte: Patria, outubro de 2024. ¹Termos definidos no Glossário ao final desta apresentação. Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Forma de pagamento

Data de pagamento	Sinal	Fechamento	12 meses	24 meses
Valor ²	91.000.000,00	-	75.950.778,80	18.216.753,20
Custo Total de Aquisição*	91.000.000,00	91.000.000,00	166.950.778,80	185.167.532,00
YoC ¹	11,3% ³	18,0%	9,8%	8,9%

²Os valores considerados na tabela não incluem a correção pelo IPCA das parcelas 12 e 24 meses, totalizando 185.167.532,00 de valor total de aquisição, ao invés de 189.540.409,85 mencionado no slide anterior. Esta metodologia foi adotado pois os aluguéis ainda não foram reajustados e, portanto, para cálculo do YoC¹, precisamos adotar o mesmo critério de valor base.

[R\$ milhões]

Custo Total de Aquisição

YoC



³Em contrapartida aos pagamentos realizados em jun/24 e set/24 (Parcela Sinal), o Fundo tem direito a remuneração de 11,3% a.a. sobre o valor desembolsado até a data de fechamento da operação, momento em que o Fundo fará jus ao recebimento dos aluguéis das lojas.



Agenda

01

Tese de Investimento

02

Aspectos da Transação

03

Primeira Operação

04

Glossário

Visão Estratégica

Em novembro de 2020, quando a gestão concluiu a aquisição do portfólio de 66 lojas da Pernambucanas, tínhamos uma estratégia a ser seguida para multiplicar o retorno aos cotistas do Fundo: na compra, ter o foco em operações no atacado, ou seja, compra de portfólios em que fosse possível aquisições a preços mais descontados; na venda, o foco seria para o público do varejo, isto é, venda individual de imóveis para pessoas físicas ou jurídicas com margens maiores.

Após quase 4 anos, vendemos 22 lojas deste portfólio inicial seguindo esta estratégia e observamos os ganhos obtidos, conforme a tabela ao lado. Das 22 vendas individuais, o cap rate médio foi de 5,88% ao ano, com taxas internas de retorno acima de 20,0% ao ano.

Na nossa visão, os benefícios da estratégia “compra no atacado e venda no varejo” foram comprovados. A aquisição do novo portfólio de 22 lojas seguirá a mesma estratégia, sendo certo que o empenho e foco da gestão está em analisar de forma disciplinada e individual cada oportunidade de desinvestimento ou manutenção dos imóveis no portfólio, com o único objetivo de garantir o melhor retorno ao investidor.

Tabela de Vendas realizadas pelo HGRU

22 lojas vendidas desde a primeira operação de S&LB (em ordem cronológica de venda)

Cidade	UF	Valor da Venda	Lucro	Cap Rate	TIR ¹ a.a.	% Último laudo
Batatais	SP	6.000.000,00	953.165,37	7,17%	22,2%	18%
Caçador	SC	5.660.000,00	1.628.769,60	5,98%	27,2%	43%
Lorena	SP	5.600.000,00	1.516.750,35	6,07%	29,2%	38%
São Sebastião do Paraíso	MG	8.000.000,00	2.033.020,29	6,27%	26,8%	34%
Francisco Beltrão	PR	7.800.000,00	2.201.747,14	6,01%	21,1%	44%
Videira	SC	5.071.689,14	1.374.529,82	6,12%	26,3%	39%
São José dos Campos	SP	13.000.000,00	3.724.383,69	6,00%	27,5%	35%
Garça	SP	3.250.000,00	856.120,23	6,20%	26,1%	97%
Pato Branco	PR	10.500.000,00	2.997.579,96	5,97%	24,3%	41%
Mogi das Cruzes	SP	10.379.000,00	3.037.696,90	5,95%	25,7%	37%
Votuporanga	SP	9.919.244,40	2.492.974,77	6,30%	22,7%	31%
Ourinhos	SP	7.352.428,00	1.988.748,20	6,14%	24,3%	35%
Lapa	PR	6.000.000,00	2.843.741,43	4,40%	41,8%	41%
Alfenas	MG	10.450.000,00	2.555.264,73	6,31%	22,1%	33%
Monte Alto	SP	7.770.000,00	1.989.995,33	6,25%	22,0%	35%
Assis Chateaubriand	PR	4.500.000,00	1.292.521,24	5,82%	23,6%	38%
Taubaté	SP	7.800.000,00	2.232.705,26	5,82%	23,5%	20%
Goioerê	PR	3.975.384,63	1.064.766,54	5,94%	20,3%	24%
Piracicaba	SP	15.500.000,00	3.674.910,23	6,20%	20,3%	17%
Ivaiporã	PR	4.672.824,00	1.000.034,25	6,12%	17,7%	6%
Osasco	SP	37.000.000,00	12.943.782,07	5,28%	21,8%	38%
Campo Largo	SP	5.600.000,00	2.462.507,33	4,79%	27,2%	4%
Total		195.800.570,17	56.865.714,73	5,88%	24,5%	34,0%

Fonte: Patria, outubro de 2024. ¹Termos definidos no Glossário ao final desta apresentação. Os disclaimers devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Agenda

01

Tese de Investimento

02

Aspectos da Transação

03

Primeira Operação

04

Glossário

Glossário

Termos e Definições	
Sale & Leaseback (S&LB)	Termo em inglês que significa “vender e alugar de volta”. Refere-se à uma operação imobiliária por meio da qual uma empresa proprietária transfere a propriedade (sale) de algum bem imóvel e, em seguida, os aluga (leaseback), em geral na modalidade de um contrato atípico de locação nos termos do Art. 54-A da Lei 8.245/91.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada
Cap Rate	Taxa de retorno do aluguel anual contratado dividido pelo valor de aquisição do ativo
Yield on Cost (YOC)	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa do retorno de um investimento em relação ao preço original de compra do ativo e não do seu valor atual de mercado
TIR	Abreviação para Taxa Interna de Retorno. Percentual que indica a taxa de desconto hipotética que faz com que o Valor Presente Líquido de um investimento seja igual a zero.
Receita Contratada	Para as bases desse material, a receita contratada foi utilizada o valor mensal do aluguel mínimo.

Disclaimers

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.

Atendimento a Investidores: RI.RE@patria.com