



PATRIA

# Tese de Investimento

## Aquisição portfolio SPVJ11

Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário  
– Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

(“Fundo”, “Pátria Renda UrbanaFII” ou “HGRU11”)

Banco Genial S.A.

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

(“Administrador”)

Pátria Investimentos Ltda.

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

(“Gestor”)

# Agenda

---

01

Histórico de  
Investimento

02

Tese de  
Investimento

03

Mercado de  
Varejo

04

Aspectos da  
Transação

05

Glossário

## Histórico do investimento

### (Aquisição do portfólio SPVJ11)

O HGRU11 iniciou seu investimento no SPVJ11 desde sua primeira emissão em dezembro de 2019, conforme Tese de Investimento publicada à época ([link](#)). Ao longo desse período, o HGRU11 investiu R\$ 267,3 milhões, equivalente a uma custo médio por cota de R\$ 103,57. Hoje, o investimento do HGRU no SPVJ - de acordo com o valor patrimonial esperado do SPVJ - representa R\$ 287,5 milhões de reais.

A operação de investimento no SPVJ teve um DY médio de 8,0% ao ano e, considerando o valor patrimonial do SPVJ11 esperado de aproximadamente R\$ 111,30 (valor este que considera os impactos da transação), a taxa interna de retorno média anualizada no investimento foi de 10,2%, frente a aproximadamente 8,4% do CDI Bruto e 5,9% do IPCA do período.

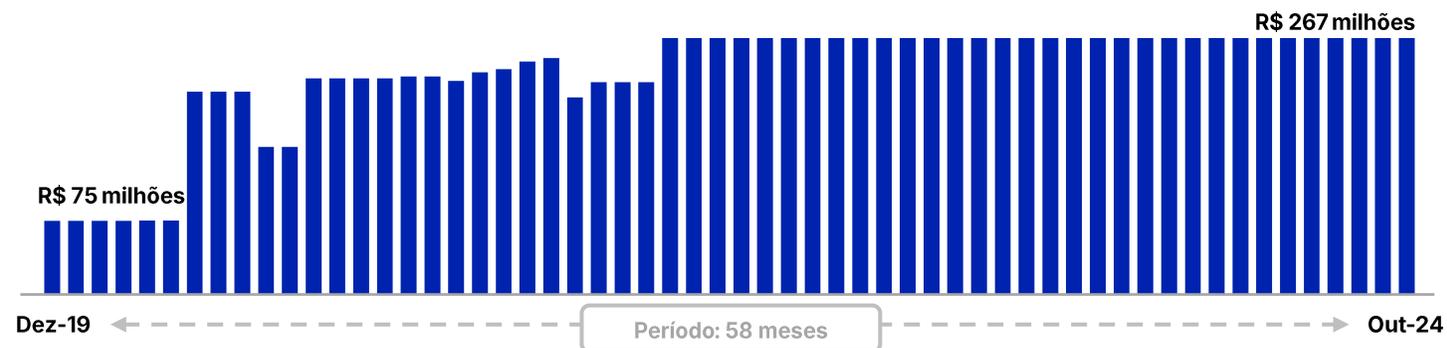
Hoje o HGRU concluiu a transação de compra de 13 ativos do SPVJ. Na visão da gestão, a transação teve dois grandes méritos (i) melhorou o retorno total do investimento feito nas cotas do SPVJ e (ii) no portfólio do HGRU, resultou em um incremento nos resultados recorrentes do Fundo, bem como pulverizou ainda mais a exposição por locatário.

Além dos relevantes resultados nos indicadores do portfólio do HGRU, acreditamos que, no futuro, será possível aproveitar oportunidades de venda em valores atrativos que representem um bom ganho de capital para o cotista.

No momento deste material, o Fundo já se comprometeu em realizar a venda do ativo localizado na cidade de Porto Velho, conforme informado no fato relevante publicado em 18 de junho de 2024 ([link](#)).

## Evolução do capital investido

R\$ milhões



## Evolução do *dividend yield*<sup>1</sup>

% ao ano



# Agenda

---

01

Histórico de  
Investimento

02

Tese de  
Investimento

03

Mercado de  
Varejo

04

Aspectos da  
Transação

05

Glossário

## Tese de Investimento

### (Aquisição do portfólio SPVJ11)

Esta apresentação é um material referente ao processo de aquisição portfólio do SPVJ11, em complemento aos Fatos Relevantes publicados em 26 de junho de 2023 ([link](#)), 14 de julho de 2023 ([link](#)), 8 de março de 2024 ([link](#)), 17 de setembro de 2024 ([link](#)) e 11 de outubro de 2024 ([link](#)). A apresentação tem como objetivo sintetizar os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

O Assaí, principal locatário do portfólio adquirido, é uma das principais redes de atacadistas do Brasil, fundada em 1974, com o compromisso de oferecer produtos de qualidade a preços competitivos. Ao longo de suas 5 décadas de história, a companhia foi capaz de consolidar a sua presença no território nacional como a segunda maior empresa de varejo do país, segundo a ABRAS<sup>1</sup>. Atualmente, conta com mais de 290 lojas distribuídas entre as cinco regiões brasileiras e um faturamento anual de aproximadamente R\$ 73 bilhões de reais.

Os ativos objeto desta operação estão distribuídos em 12 estados (SP, PR, RJ, AC, RO, MT, PA, TO, MA, BA, CE e AL) localizados estrategicamente dentro das respectivas regiões e, na opinião do gestor, possuem alta liquidez para venda.

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 os locatários;
- (ii) A operação possui alinhamento de longo prazo;
- (iii) A localização é atrativa e estratégica dentro da sua região;
- (iv) Os locatários possuem solidez e boa saúde financeira.

1

### Perfil de Ocupação

- Risco de crédito e saúde financeira;
- Liquidez e endividamento;
- Posicionamento no setor de atuação;
- Empresas com boa qualidade de crédito;
- Histórico das companhias.

2

### Relevância dos Ativos

- Ativos com localização estratégica nas respectivas regiões;
- Pontos comerciais consolidados que permitem o bom desenvolvimento das atividades dos locatários.

3

### Valor efetivo e potencial dos imóveis

- Contratos atípicos;
- Valorização dos ativos;
- Localização geográfica e vizinhança.

4

### Estrutura da transação e precificação

- Valor e sensibilidade e variáveis chave;
- Forma de pagamento;
- Estrutura de capital.



# Agenda

---

01

Histórico de  
Investimento

02

Tese de  
Investimento

03

Mercado de  
Varejo

04

Aspectos da  
Transação

05

Glossário

## O Mercado de Varejo

O mercado de varejo tem sido um protagonista no desenvolvimento do Brasil, sendo responsável por impulsionar o PIB nacional por diversos anos. De acordo com a pesquisa anual realizada pela Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo (SBVC) (link), o Varejo Ampliado teve 25,23% de impacto no PIB, com um volume de R\$ 2,75 trilhões e crescimento nominal de 5,3% em 2023. Vale mencionar que, no Brasil, o IBGE segmenta os dados do varejo nacional em dois grandes grupos: (i) Varejo Restrito e (ii) Varejo Ampliado.

Apesar de ser um setor resiliente, o ano de 2024 foi desafiador para o varejo brasileiro. A crise de crédito deflagrada no início do ano pelos problemas contábeis das Lojas Americanas fez com que diversas empresas, já afetadas por anos de crescimento lento e mal posicionadas diante da transformação digital ou em razão de consequências diretas da pandemia de COVID-19, não conseguissem renovar seus compromissos financeiros em um cenário de juros elevados. Por outro lado, empresas bem-posicionadas na transformação digital, com baixo endividamento e estrutura de custos controlada, encontraram oportunidades de crescimento e expansão, com fusões e aquisições se acelerando e gerando novas gigantes especialmente no setor de vestuário.

Embora a “crise do varejo” seja uma realidade para algumas empresas, não é a regra do varejo e os números dos últimos anos demonstram isso.

O objetivo do time de gestão com **essa aquisição** é aumentar a exposição ao setor trazendo para o portfólio ativos bem localizados localdos para empresas consolidadas e bem-posicionadas frente aos desafios do setor. Com a transação concluída, o Fundo passa a aumentar a sua diversificação de receita entre as atuais maiores empresas de varejo alimentar do país.

## Evolução do PIB

% ao ano



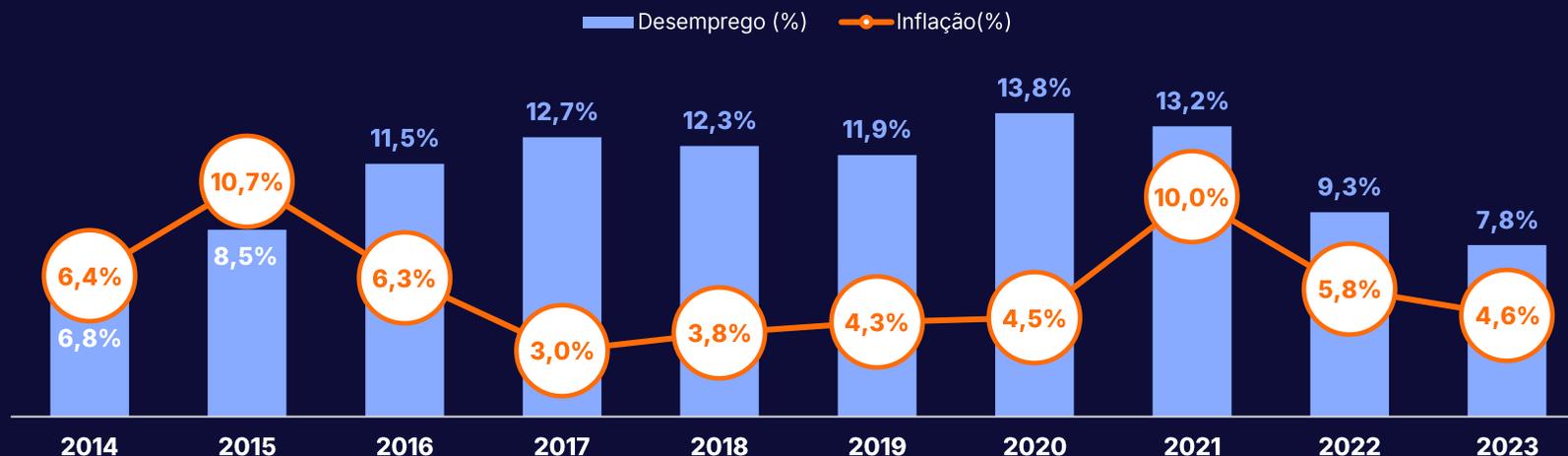
## Evolução do Varejo

% ao ano



## Desemprego e inflação

% ao ano



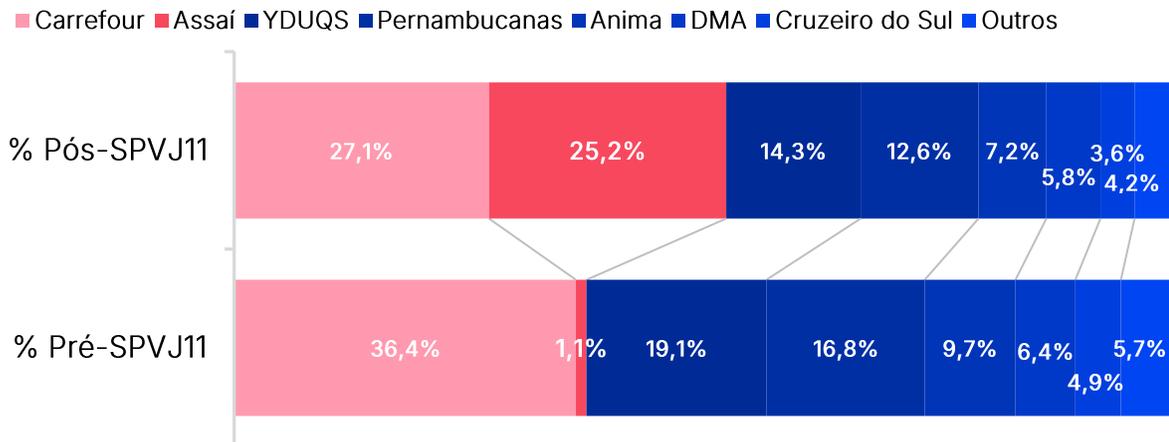
## O Mercado de Varejo Alimentar

O faturamento por m<sup>2</sup> do varejo alimentar cresceu, em média, 6,6% ao ano entre 2016 e 2023, saindo de R\$ 25.675 por m<sup>2</sup> em 2016 para R\$ 39.229 por m<sup>2</sup> em 2023 – um aumento de aproximadamente 52,8% durante o período.

O varejo alimentar viu suas vendas crescerem durante a pandemia de COVID-19 e, no período observado, não sofreu nenhuma retração. Por se tratar de um serviço essencial, é um setor bastante resiliente e em crescimento.

Os dados demonstram que o varejo alimentar se manteve em crescimento, não só aumentando o seu faturamento, mas também sua eficiência financeira observada pelo crescimento do lucro líquido médio, atingindo o patamar de 2,9% que se manteve desde 2021.

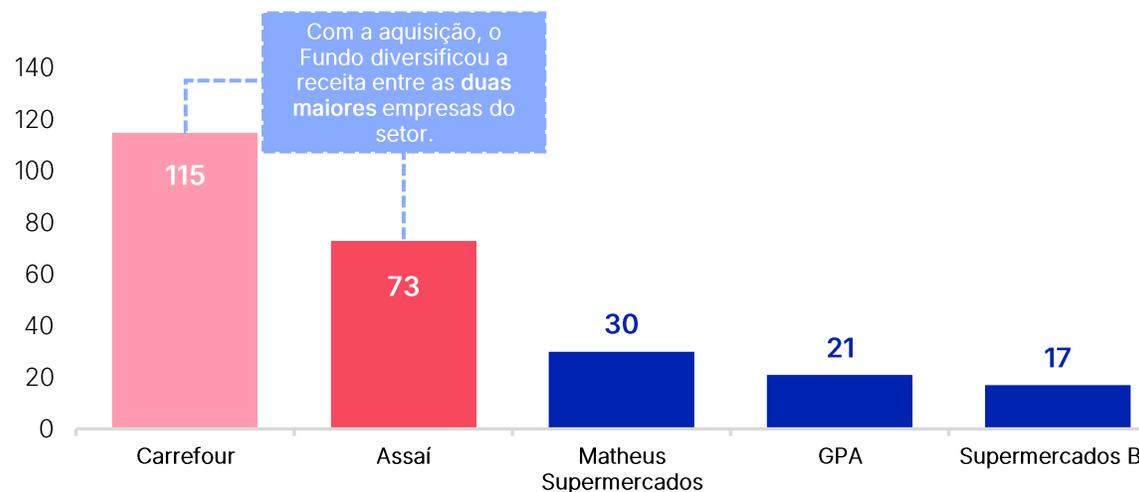
## Evolução da exposição por locatário (por receita contratada)



## Faturamento anual bruto e Lucro líquido médio – Varejo Alimentar



## Faturamento bruto – Varejo Alimentar (R\$ bilhão)



# Agenda

---

01

Histórico de  
Investimento

02

Tese de  
Investimento

03

Mercado de  
Varejo

04

Aspectos da  
Transação

05

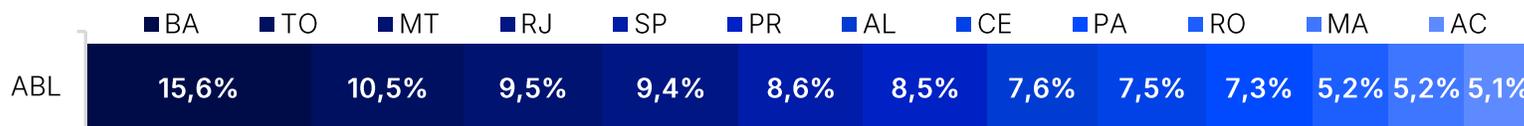
Glossário

## Listagem dos imóveis

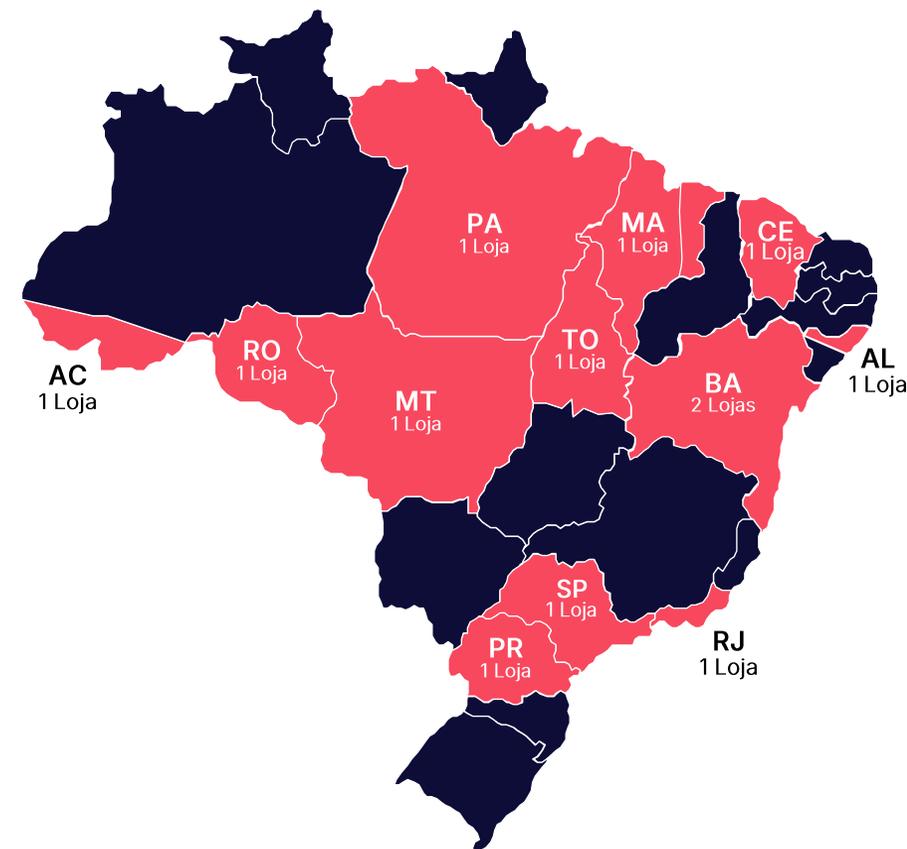
Nº	Locatário	Cidade	UF	Área Terreno	Área Construída	Custo de Aquisição	Endereço	WALE
1	Assaí	Arapiraca	AL	30.985 m <sup>2</sup>	11.503 m <sup>2</sup>	R\$ 49,38 mm	Rua Maria Genusir Soares, nº 308	15,1 Anos
2	Assaí	Camaçari	BA	38.535 m <sup>2</sup>	12.732 m <sup>2</sup>	R\$ 60,34 mm	Av. Jorge Amado, s/n	15,1 Anos
3	Assaí	Castanhal	PA	30.000 m <sup>2</sup>	11.070 m <sup>2</sup>	R\$ 40,67 mm	Av. Presidente Vargas, 5600	15,1 Anos
4	Assaí	Curitiba	PR	33.045 m <sup>2</sup>	12.880 m <sup>2</sup>	R\$ 82,15 mm	Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511	15,1 Anos
5	Assaí	Guanambi	BA	41.853 m <sup>2</sup>	10.806 m <sup>2</sup>	R\$ 40,76 mm	Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6	15,1 Anos
6	Assaí	Palmas	TO	40.008 m <sup>2</sup>	15.789 m <sup>2</sup>	R\$ 62,24 mm	Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n	15,1 Anos
7	Assaí	Taubaté	SP	31.145 m <sup>2</sup>	12.950 m <sup>2</sup>	R\$ 64,76 mm	Av. Dom Pedro I, E-630	15,1 Anos
8	Assaí	Iguatú	CE	20.369 m <sup>2</sup>	11.257 m <sup>2</sup>	R\$ 41,67 mm	Av. Carlos Roberto Costa, 180	15,6 Anos
9	Assaí	Petrópolis	RJ	43.795 m <sup>2</sup>	14.196 m <sup>2</sup>	R\$ 68,56 mm	Estrada União e Indústria, 870	15,6 Anos
10	Assaí	Rondonópolis	MT	57.495 m <sup>2</sup>	14.415 m <sup>2</sup>	R\$ 71,16 mm	Av. Bandeirantes, nº 4.335	16,9 Anos
11	Mineirão	Porto Velho*	RO	30.000 m <sup>2</sup>	7.910 m <sup>2</sup>	R\$ 17,58 mm	Rodovia BR 364, s/n, Km 3,5	16,3 Anos
12	Mineirão	Rio Branco	AC	25.000 m <sup>2</sup>	7.710 m <sup>2</sup>	R\$ 19,66 mm	Rua São João, 2500, Floresta	16,3 Anos
13	Assaí	São Luís	MA	37.788 m <sup>2</sup>	7.868 m <sup>2</sup>	R\$ 25,67 mm	Av. Jerônimo de Albuquerque, 260	17,1 Anos
<b>Total</b>				<b>460.017 m<sup>2</sup></b>	<b>151.086 m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 664,59 mm</b>		

\*Conforme informado no fato relevante publicado em 18 de junho de 2024 ([link](#)), o Fundo de comprometeu em realizar a venda do ativo localizado na cidade de Porto Velho após a conclusão da transação do SPVJ11.

## Diversificação geográfica do portfólio (por ABL<sup>1</sup> adquirida)



## Localização



## Características financeiras

### Valores, Condições e Locatários

Valor da Aquisição R\$ 644.590.000,00 (R\$ 4.266,37/m<sup>2</sup> de ABL adquirida)

ABL<sup>1</sup> 151.085,87 m<sup>2</sup>

Área dos Terrenos 460.017,48 m<sup>2</sup>

Ocupação 100%

Aluguel médio<sup>1</sup> R\$ 31,8 m<sup>2</sup> (média das 13 lojas)

Estados SP, PR, RJ, AC, RO, MT, PA, TO, MA, BA, CE e AL

Contratos & WALE<sup>1</sup> 92 % atípico & 15,6 anos

Locatário 96 % Assaí e 4 % Mineirão

Cap Rate<sup>1</sup> 8,9% ao ano



Fonte: Patria, outubro de 2024. <sup>1</sup>Termos definidos no Glossário 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").

## CRI da operação

Estrutura de valores (em R\$) e rentabilidade da operação

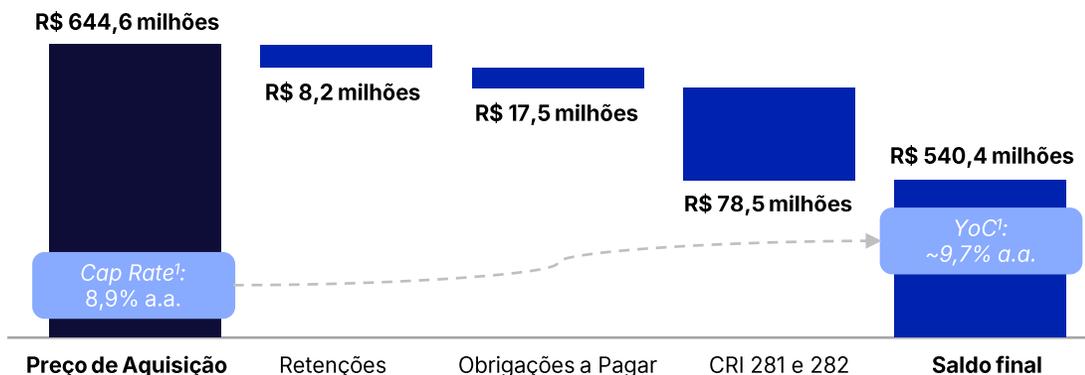
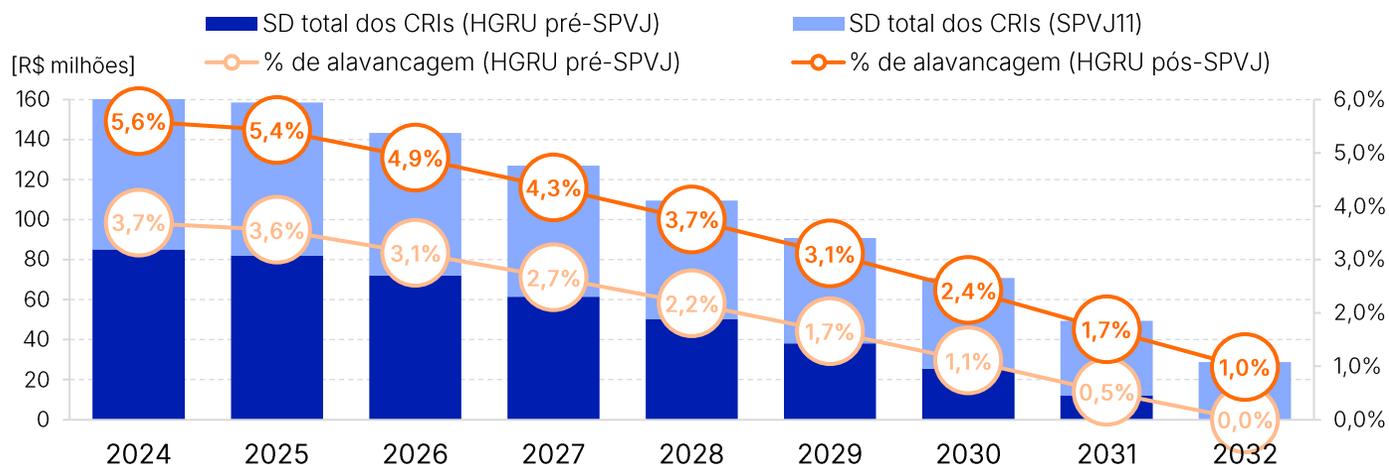


Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/Patrimônio Líquido do Fundo antes da 5ª Emissão)



### CRI Sendas – Emissão 1 – Série 281

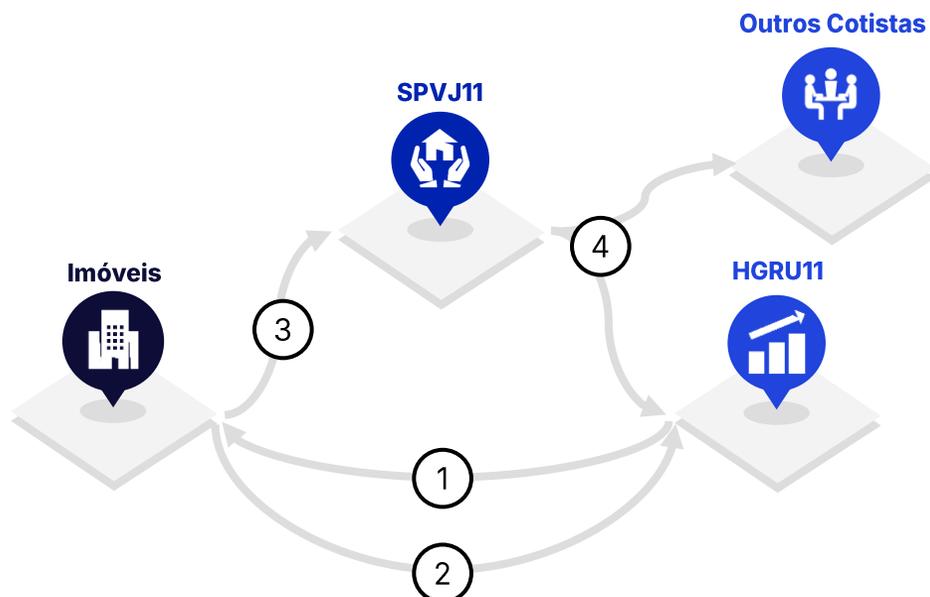
Saldo Devedor	R\$ 30.922.703,97
Indexador e taxa de juros	CDI + 1,50% ao ano
Data de vencimento	30 de novembro de 2034
Código CETIP	19L0867734
Securizadora	True Securizadora S.A.

### CRI Sendas – Emissão 1 – Série 282

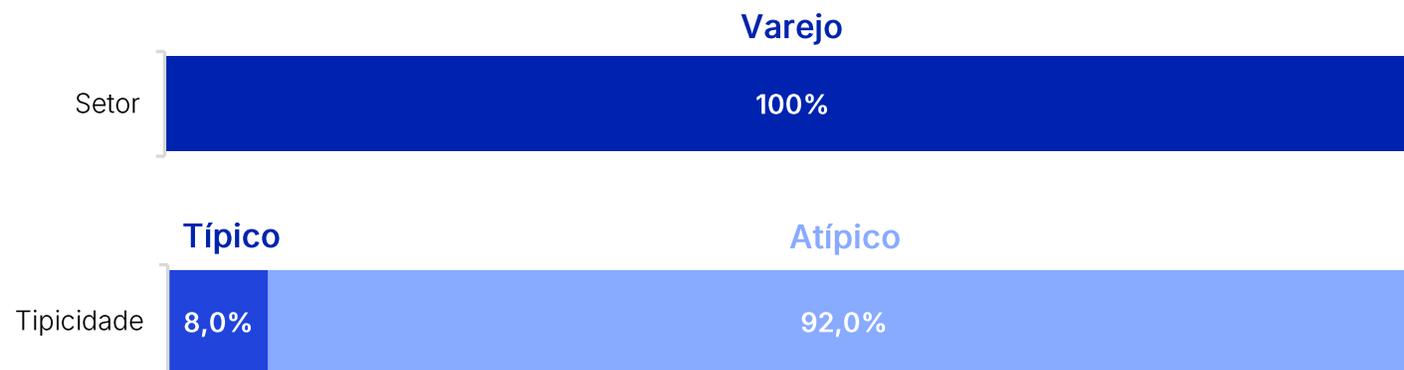
Saldo Devedor	R\$ 47.620.150,22
Indexador e taxa de juros	IPCA + 4,90% ao ano
Data de vencimento	30 de novembro de 2034
Código CETIP	19L0882479
Securizadora	True Securizadora S.A.

## Estrutura da Operação

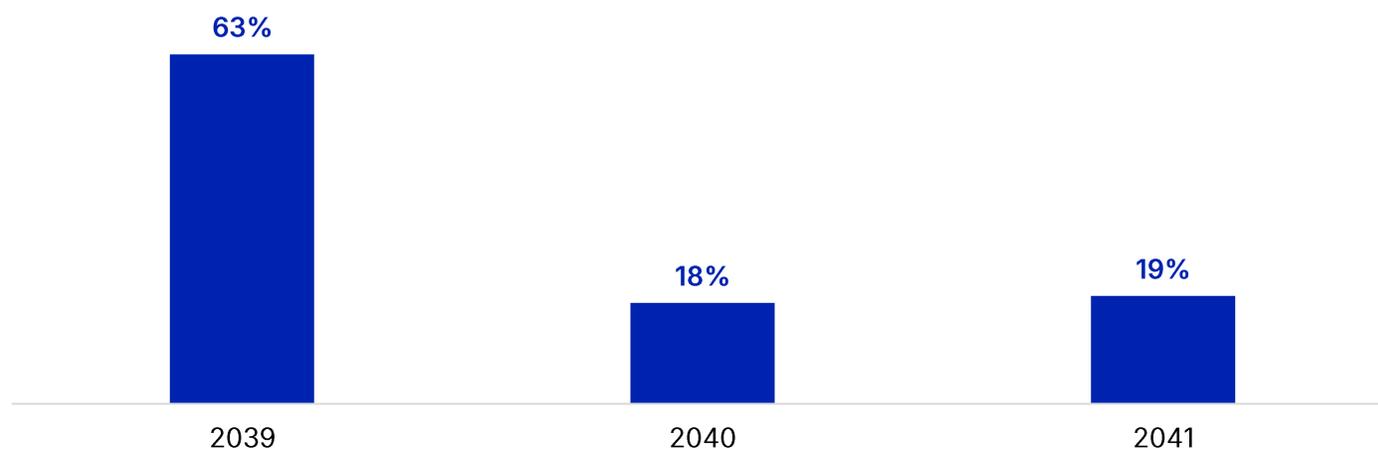
- 1** - O fundo concluiu nesta data a aquisição de 13 imóveis do portfólio do fundo de investimento SPVJ11;
- 2** - A partir desta data, o HGRU passa a ser proprietário dos 13 imóveis e respectivas receitas de locação;
- 3** - O pagamento do preço dos imóveis foi realizada em moeda corrente, não sendo necessário as cisões contidas na proposta enviada pelo HGRU.;
- 4** - Adicionalmente, o empreendimento localizado na cidade de Maringá permanecerá no portfólio do SPVJ11, motivo pelo qual a cisão não ocorrerá. O SPVJ será mantido com o referido ativo.



## Contratos da operação (% da Receita Contratada)



## Término dos contratos da operação (% da Receita Contratada)



# Agenda

---

01

Histórico de  
Investimento

02

Tese de  
Investimento

03

Mercado de  
Varejo

04

Aspectos da  
Transação

05

Glossário

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e Definições

**Sale & Leaseback**

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.

**Dividend Yield**

Termo em inglês que significa o rendimento mensal anualizado dividido pelo custo investido.

**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](mailto:RI.RE@patria.com)

