

The background of the slide is an aerial, high-angle photograph of a modern, multi-story building at night. The entire scene is bathed in a deep blue light, creating a monochromatic aesthetic. The building's facade is composed of large, rectangular panels, and its structure is highlighted by the lighting. In the lower right portion of the image, a few small silhouettes of people are visible walking on a lower level or a walkway. The overall composition is clean and architectural.

PATRIA

# Tese de Investimento

## Aquisição Edifício Paulista 2.000

Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário  
– Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

(“Administrador”)

Patria Investimentos Ltda.

CNPJ nº 12.461756/0001-53

(“Gestor”)

# Agenda

---

01

Tese de Investimento  
resumo

02

Aspectos da Transação

03

Glossário

## Tese de Investimento

(Aquisição do Edifício Paulista 2.000)

Esta apresentação é um material referente ao processo de aquisição da totalidade do Paulista 2.000 em São Paulo, em complemento aos Fatos Relevantes publicados em 12 de setembro de 2024 ([link](#)) e 21 de outubro de 2024 ([link](#)). A apresentação tem como objetivo sintetizar os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

A locatária do edifício, Anhembí Morumbi - subsidiária da Ânima Educação - atua há mais de 50 anos no setor de educação oferecendo cursos de ensino superior. A universidade possui uma ampla diversidade de cursos de graduação e pós-graduação, atuando em mais de 300 unidades espalhadas pelo país.

O Edifício Paulista 2.000 é um ativo monousuário de 6.089 m<sup>2</sup> de área bruta locável ("ABL") com destinação educacional. Além disso, o Paulista 2.000 possui uma localização privilegiada dentro na região, visto que fica próximo à estação de metrô Consolação na Avenida Paulista, bem como com fácil acesso a outros corredores de transporte da cidade, o que facilita a acessibilidade para os alunos e funcionários da universidade.

O ativo está de acordo com a tese de investimentos do Fundo, bem como:

- (i) É operacionalmente relevante para o locatário;
- (ii) A ocupação possui alinhamento de longo prazo;
- (iii) A localização é atrativa e estratégica dentro da sua região;
- (iv) O locatário possui solidez e boa saúde financeira.

1

### Perfil de Ocupação

- Monousuário;
- Posicionamento no setor de atuação;
- Empresa com boa qualidade de crédito;
- Histórico da companhia e do imóvel.

2

### Relevância do Ativo

- Ativo com localização estratégica para a operação do locatário;
- Locatário realizando diversos investimentos para expandir a quantidade de cursos que a unidade oferece.

3

### Valor efetivo e potencial do imóvel

- Contrato típico;
- Padrão construtivo e tecnológico da unidade;
- Localização privilegiada.

4

### Estrutura da transação e precificação

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



# Agenda

---

01

Tese de Investimento  
resumo

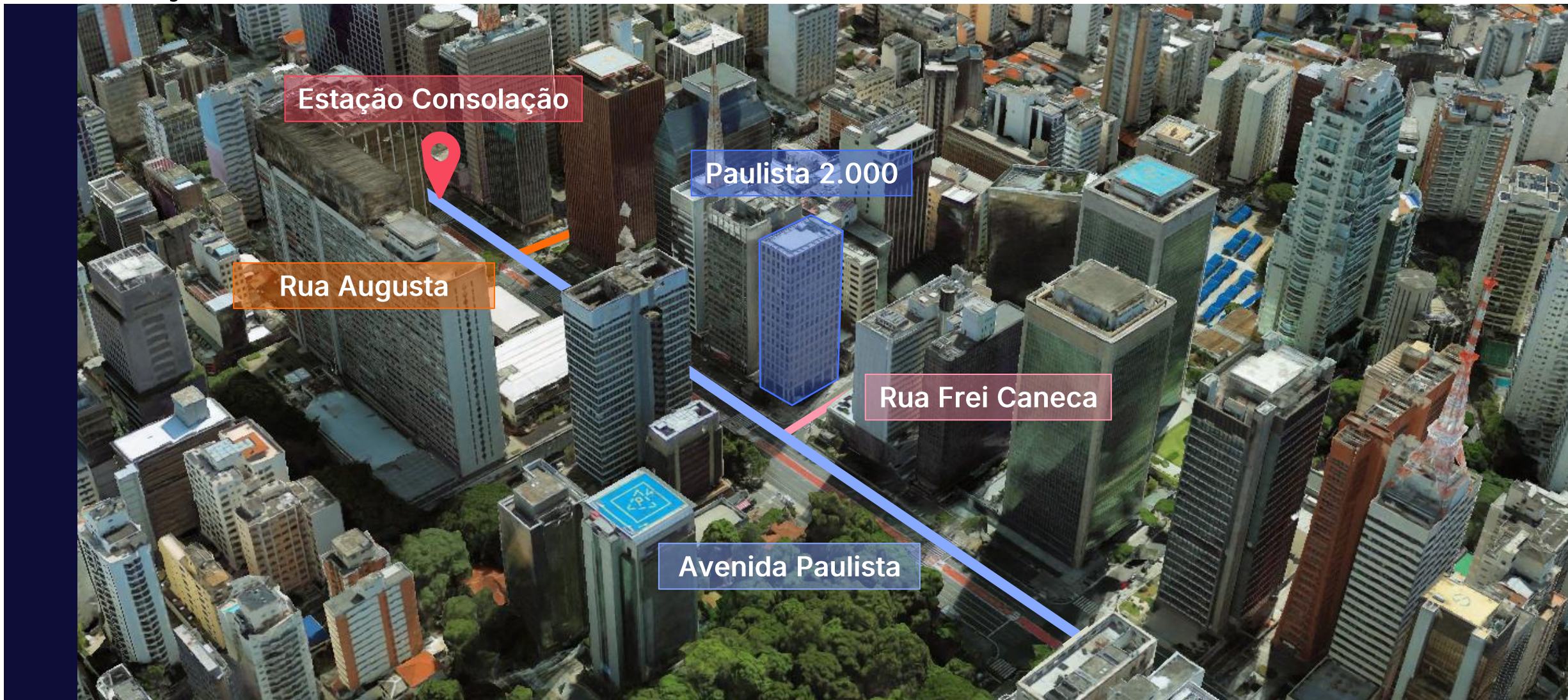
02

Aspectos da Transação

03

Glossário

## Localização do Ativo



Fonte: Patria e Google Earth, 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").

## Características Financeiras

### Valores, Condições e Locatário

Valor da Aquisição R\$ 71.997.250,12 (R\$ 11.825/m<sup>2</sup> de ABL adquirida)

ABL<sup>1</sup> adquirida 6.089,00 m<sup>2</sup>

Área do Terreno 755,00 m<sup>2</sup>

Ocupação 100%

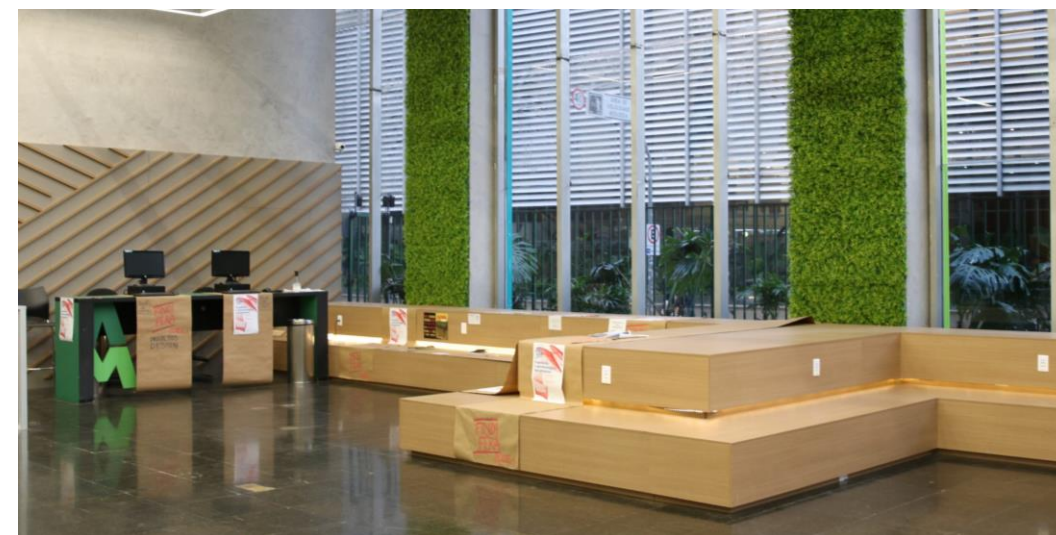
Aluguel médio<sup>1</sup> R\$ 89,31 / m<sup>2</sup> ABL

Endereço Avenida Paulista, 2.000 – Bela Vista, São Paulo (SP)

Contratos & WALE<sup>1</sup> 100% Típico & 7,1 anos

Locatário Anhembi Morumbi (Grupo Ânima Educação)

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



## Características Técnicas

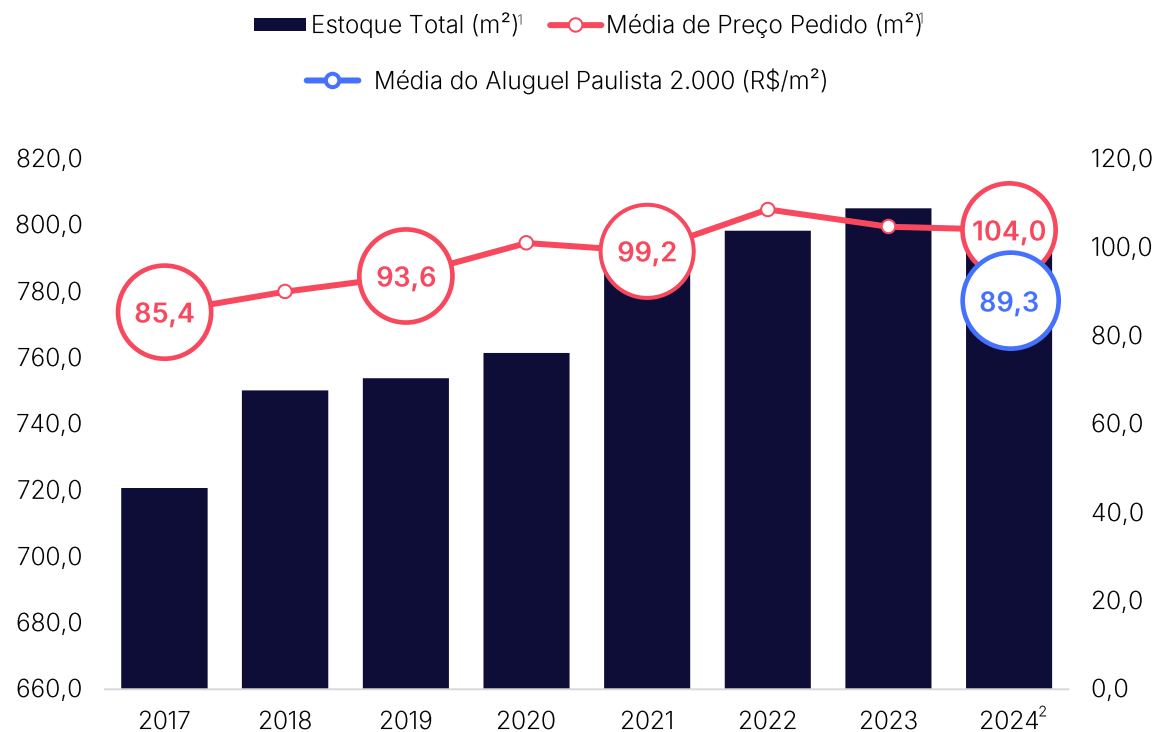
Itens	Características
Composição geral do campus	(i) 1º ao 14º andar: salas de aula e laboratórios diversos; (ii) 15º andar salas de reunião; (iii) 1ºSS: clínica veterinária; (iv) 2ºSS: estacionamento e laboratório de construção civil; (v) 3ºSS: estacionamento.
Áreas comuns de apoio	Estacionamento no 3º e 2º subsolos, vestiários, área de convivência, recepção e café.
Climatização	O sistema contém 3 torres de água gelada e 34 equipamentos de "self-contained" que funcionam como condensadores, evaporadores e compressores.
Sistema de Segurança	Sistema de CFTV completo abrangendo áreas comuns e salas de aulas, composto por 56 câmeras e 4 DVRs.
Pé-direito	2,7 m
Geradores de Energia	Um gerador de 125 kVA dedicado exclusivamente para os dispositivos de emergência e elevadores.
Quantidade de Elevadores	4
Tipo de Cobertura	Laje impermeabilizada na torre principal e telha metálica sobre o bloco de escadas de emergência
Combate à incêndio	Rede de extintores, hidrantes, detectores, alarmes, sprinklers e 01 central de alarme. Duas bombas que atendem a pressurização do sistema.



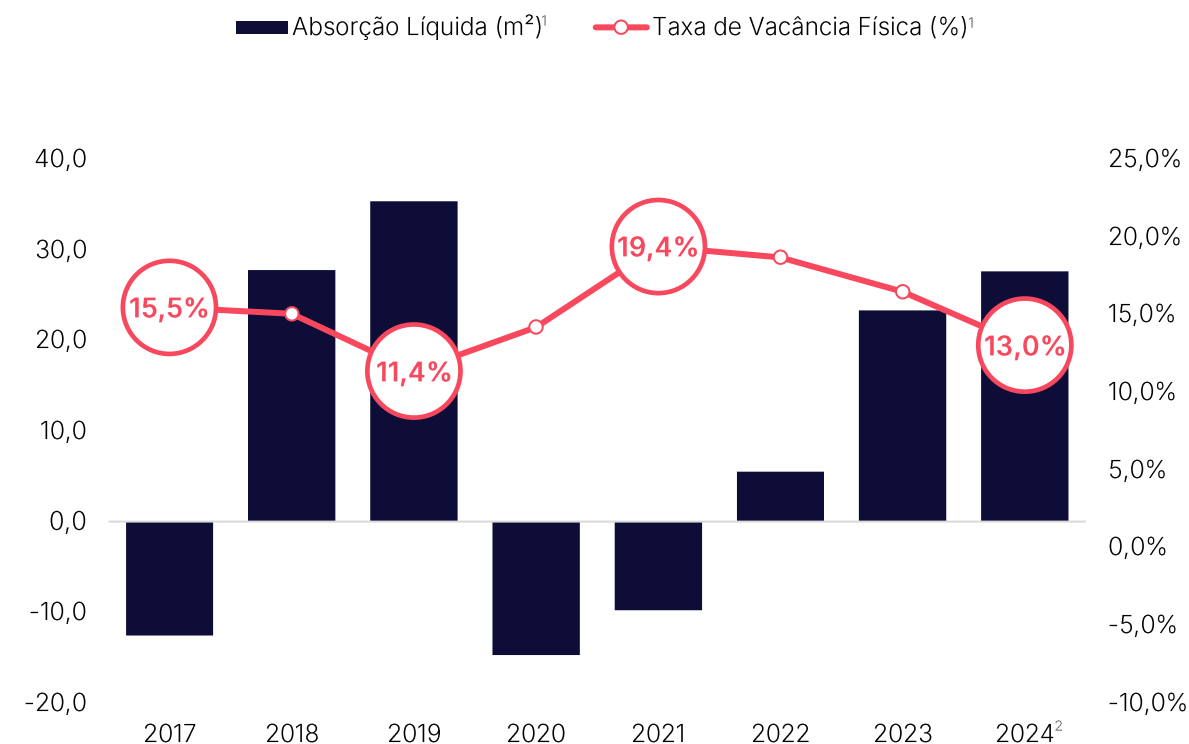
Fonte: Patria, outubro de 2024. <sup>1</sup>Termos definidos no Glossário desta apresentação. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados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

## Dados de mercado

Estoque<sup>1</sup> e preço pedido de edifícios na região da Paulista



Vacância<sup>1</sup> e absorção líquida<sup>1</sup> na região da Paulista



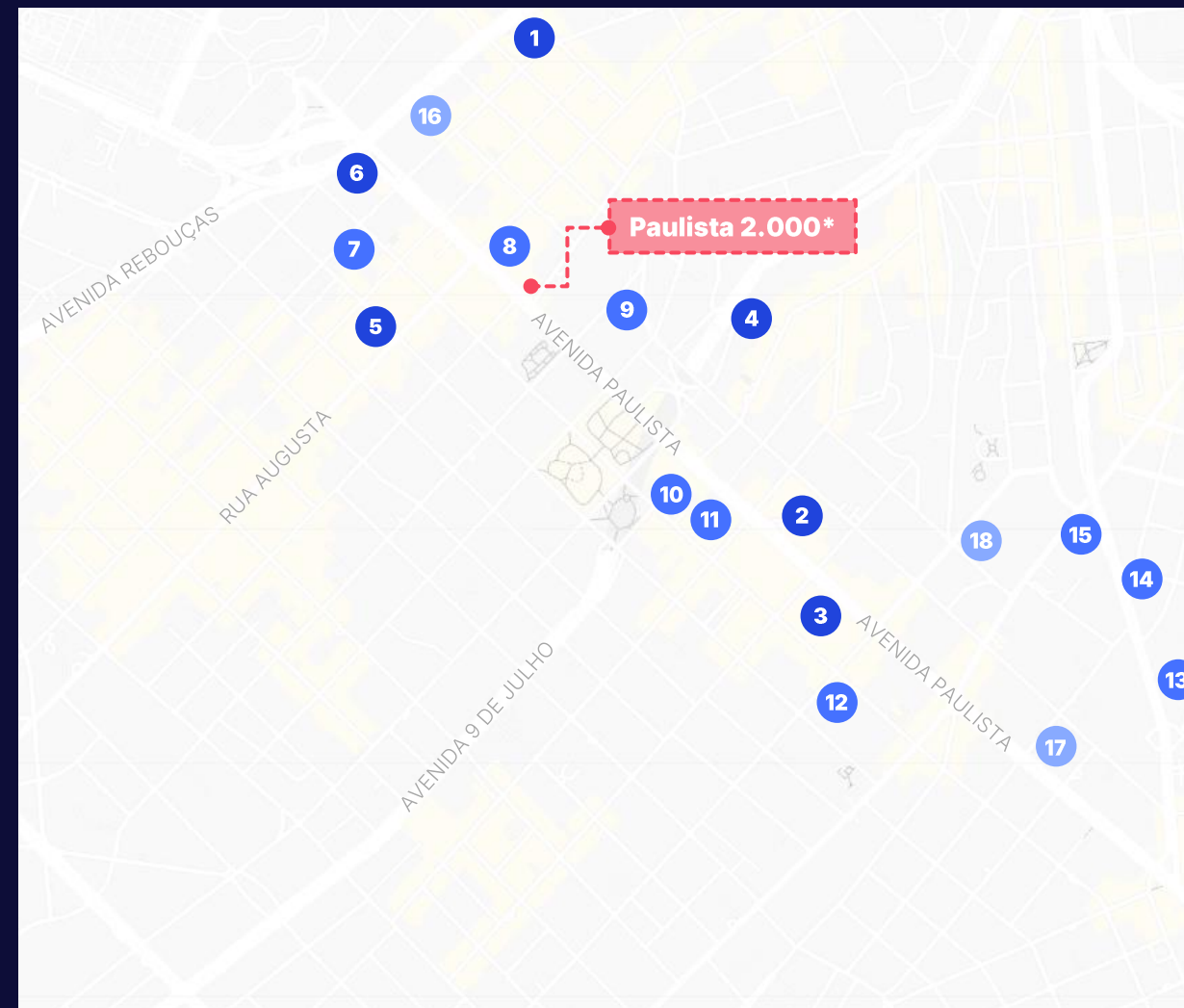
O mercado da região da Paulista tem demonstrado uma melhora significativa ao longo dos últimos 4 anos. Como apresentado nos gráficos acima, iniciou-se um processo de queda na vacância da região a partir de 2021, ano em que o índice registrou seu maior valor devido aos impactos gerados pela pandemia. O reflexo desse processo é a atual vacância média de 13,0% na região, valor próximo aos números pré-pandemia.

Fonte: Patria e Buildings, 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"). <sup>2</sup>Considerando os dados de fechamento do segundo semestre.



## Dados de Mercado

Nº	Empreendimento	Área Disponível (m <sup>2</sup> )	Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Passeio Paulista	40.000	R\$ 95 – 125
2	Paulista 1.100	2.300	
3	CYK	-	
4	Safra Jardins	1.800	
5	Augusta Jardins	4.000	
6	São Luiz Gonzaga	3.000	
7	Bela Cintra	5.300	R\$ 70 – 100
8	Cetenco	500	
9	Ed. Paulista	2.000	
10	Cimento Itaú	5.000	
11	João Salem	1.000	
12	Corporate Alamedas	2.500	
13	Martiniano	1.600	
14	WRK	1.400	
15	Transatlântico	14.000	
16	Complex. SLG	33.000	R\$ 60 – 75
17	Nassib Mofarrej	7.000	
18	Hassib Mofarrej	25.000	

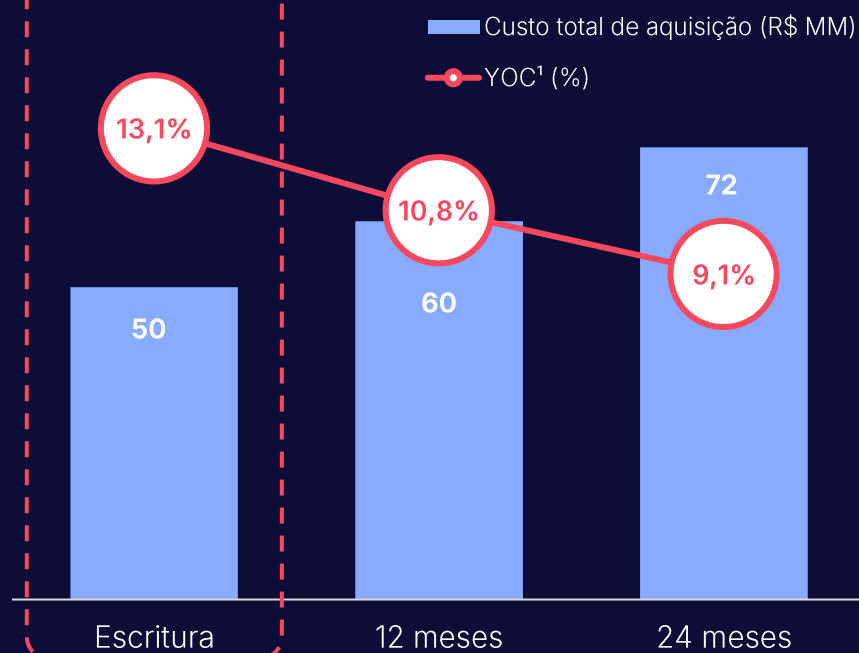


Fonte: CBRE e Google Maps, outubro de 2024. <sup>1</sup>Termos definidos no Glossário desta apresentação. Os *disclaimers* devem ser lidos em conjunto das informações contidas neste material. Em caso de dúvidas consulte o time de gestão do Patria. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia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

## Forma de Pagamento

Data de pagamento	Escritura	12 meses	24 meses
Parcelas a Pagar	22.265.000,00	11.765.000,00	0,00
Custo Total de Aquisição	49.732.250,12*	60.232.250,12	71.997.250,12
Yield on Cost <sup>1</sup>	13,1%	10,8%	9,1%

\*Considera a parcela da escritura no valor de R\$ 15.732.170,30 pago em moeda corrente na data de assinatura da escritura e a parcela de integralização no valor de R\$ 34.000.079,82 pago por meio da compensação de crédito decorrente da subscrição de cotas na 5ª Emissão de Cotas do HGRU pelo vendedor em valor equivalente ao da parcela.



# Agenda

---

01

Tese de Investimento  
resumo

02

Aspectos da Transação

03

Glossário

# Glossário

## Termos e Definições

<b>ABL</b>	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Absorção líquida</b>	A absorção de área bruta locável (locações) reduzindo as devoluções e novos estoques
<b>Aluguel médio</b>	A média da receita contratada por área bruta locável
<b>CAGR</b>	Taxa de Crescimento Anual Composta é a taxa de retorno anual necessária para que o valor inicial atinja o valor final em um determinado período
<b>Cap Rate</b>	Taxa de retorno do aluguel anual contratado dividido pelo valor de aquisição do ativo
<b>Estoque Total</b>	Quantidade total de área bruta locável de uma região específica
<b>Média de preço pedido</b>	Média do preço pedido por m <sup>2</sup> nas negociações de locações
<b>Vacância Física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> sobre a área bruta locável total do Fundo
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada
<b>Yield on Cost (YOC)</b>	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

## 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)

