



Pátria Renda Urbana FII

Junho 2024

Pátria Renda Urbana
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("Pátria Renda Urbana FII", "Fundo" ou "HGRU11")
CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2024 Pátria Investimentos AG and/or affiliates. All rights reserved.

PÁTRIA

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 129,64	R\$ 125,52	R\$ 2,4 bilhões	202.700	R\$ 1,25 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
403 mil m ²	11,6%	4.684,35	3,8%	1,3%/0,02%

2 Considera complementação de renda ([link](#))

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,5 milhões (R\$ 1,06 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 14,3 milhões (R\$ 0,78 por cota). O resultado deste mês foi impactado extraordinariamente pelo efeito do resultado da venda de CRIs que o Fundo possui na ponta dos ativos no valor de R\$ 1.948.143,54 (+R\$ 0,11 por cota).

Como informado no relatório anterior, a distribuição extraordinária anunciada foi de **R\$ 1,25/cota**, de forma a distribuir o excedente de resultado no semestre. Os principais impactos extraordinários que ocorreram no semestre foram: (i) o recebimento da segunda parcela da venda do **Atacadão – São Bernardo do Campo** ([link](#)), que gerou um resultado de aproximadamente R\$ 15,5 milhões (+R\$ 0,84 por cota); (ii) o lucro das três parcelas referente à venda da **Pernambucanas – Campo Largo** ([link](#)), no valor total de R\$ 2,4 milhões (+R\$ 0,13 por cota) e (iii) o recebimento da penúltima parcela referente à venda da loja **Vitória – ES** ([link](#)), no valor de R\$ 1,4 milhões (+R\$ 0,07 por cota).

Com isso, o Fundo totalizou uma distribuição no semestre que representa 97,4% do resultado auferido em regime de caixa.

1.1. Perspectiva de rendimentos

Para discorrer sobre a manutenção do patamar de distribuição do Fundo de **R\$ 0,85/cota**, elaboramos a tabela abaixo com a projeção prevista do resultado médio do semestre atual e dos próximos 3 semestres, composto pelo resultado recorrente e não recorrente por cota do Fundo, sem considerar qualquer alteração no portfólio e considerando a manutenção dos contratos de locação. Como será explicado abaixo, o patamar adotado é sustentável e com potencial de crescimento considerando as correções pactuadas nos contratos de locação.

Algumas considerações se fazem necessárias nessa projeção: (i) toda vez que vendemos um ativo e geramos um impacto positivo na renda não recorrente do Fundo, geramos também um impacto negativo na renda recorrente, uma vez que deixamos de receber aquele aluguel e passamos a aplicar o recurso em CDI, que é uma aplicação tributada; (ii) o resultado recorrente deste semestre (S1 de 2024) é menor comparativamente aos outros semestres principalmente pelo impacto do pagamento da taxa de performance, apurada com base no resultado do S2 de 2023 e paga no S1 de 2024; no S2 de 2023, o Fundo apurou um resultado significativo na venda de imóveis, em especial das Lojas Pernambucanas, além do efeito da correção anual dos contratos vigentes; (iii) o resultado não recorrente deste semestre (S1 de 2024) deu-se, principalmente, pela venda da Loja BIG São Bernardo do Campo e da Loja Pernambucanas – Campo Largo e é esperada uma distribuição extraordinária no próximo mês para que o Fundo cumpra com os 95% de resultado distribuído no semestre; (iv) este é o nosso cenário base, ou seja, considerando as condições de locação vigentes, sendo que eventuais vendas com lucro que ocorram neste período poderão representar um ganho extra de resultado não recorrente e, consequentemente, de rendimento; (v) o Fundo possui um resultado acumulado de resultados não distribuídos de semestres anteriores de R\$ 1,03/cota o qual pode ser distribuído para compensar eventuais oscilações de resultado do Fundo, representando assim uma situação muito confortável em termos de previsibilidade para os cotistas e sustentabilidade do rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo.

(R\$ por cota)	S1 de 2024	S2 de 2024	S1 de 2025	S2 de 2025
Recorrente¹	0,76	0,83	0,87	0,89
Não recorrente	0,18	0,00	0,01*	0,00
Resultado	0,94	0,83	0,88	0,89
Saldo de Resultado Acumulado	1,03	0,73	0,75	0,83

Fonte: CSHG. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. *Lucro devido ao recebimento da parcela de venda do imóvel Makro Vitória. ¹Considera o vencimento de títulos e valores mobiliários linearizados.

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 Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

O time de gestão continua empenhado na superação de todas as condições precedentes para a compra dos potenciais ativos alvo da 5ª Emissão de cotas do Fundo (link), sendo a transação de dois portfólios já públicos: a integralidade dos ativos dos fundos MINT11 e SPVJ11. Dado que as compras dos portfólios dos fundos MINT11 e SPVJ11 ainda tem condições a serem superadas, estimamos que a transferência da migração da CSAM RE acontecerá antes da publicação do cronograma e do anúncio de início da 5ª Emissão de cotas do Fundo.

Por fim, o time de gestão continua trabalhando em vendas pontuais do portfólio que poderão alterar as projeções e premissas aqui descritas, assim como está trabalhando na 5ª Emissão de cotas do Fundo que também alterará as projeções e, como de costume, publicaremos um Estudo de Viabilidade que demonstrará os devidos impactos e projeções atualizados.

1.2. Transações em andamento – Pernambucanas

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 27 de junho (link), o Fundo assinou um Compromisso 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 imóveis comerciais de perfil varejista, conforme descritos abaixo:

- (i) Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Campo Grande, Av. Afonso Pena, 4.909 - Santa Fé
- (ii) Estado do Paraná, na cidade de Guarapuava, Rua XV de Novembro, 7.795 – Centro
- (iii) Estado e cidade de São Paulo, Rua Teodoro Sampaio, 2.160 – Pinheiros
- (iv) Estado de São Paulo, na cidade de Registro, Av. Prof. Jonas Banks Leite, 497 – Centro
- (v) Estado de São Paulo, na cidade de Ribeirão Preto, Av. da Saudade, 1.119/1.129 – Centro
- (vi) Estado de São Paulo, na cidade de Caraguatatuba, Praça Dr. Cândido Mota, 145 – Centro
- (vii) Estado de São Paulo, na cidade de Jaboticabal, Rua Barão do Rio Branco, 665 – Centro
- (viii) Estado do Paraná, na cidade de Foz do Iguaçu, Av. Brasil, 1.015 – Centro
- (ix) Estado e cidade de São Paulo, Av. Tucuruvi, 400 – Tucuruvi
- (x) Estado de São Paulo, na cidade de Pirassununga, Rua Duque de Caxias, 1.412 – Centro
- (xi) Estado do Paraná, na cidade de Campo Mourão, Av. Cap. Índio Bandeira, 1.421 – Centro
- (xii) Estado de São Paulo, na cidade de Jales, Av. Francisco Jales, 2.367 – Centro
- (xiii) Estado e cidade de São Paulo, Rua Joaquim Nabuco, 112/126 – Brooklin
- (xiv) Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Jardim, Av. Duque de Caxias, 436 – Centro
- (xv) Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Paranaíba, Rua Coronel Carlos, 1.595 – Centro
- (xvi) Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Aquidauana, Rua Sete de Setembro, 585 – Centro
- (xvii) Estado de Minas Gerais, na cidade de Ituiutaba, Rua Vinte e Dois, 798 – Centro
- (xviii) Estado do Paraná, na cidade de Jacarezinho, Rua Paraná, 889 – Centro
- (xix) Estado de São Paulo, na cidade de Botucatu, Rua Amando de Barros, 470 – Centro
- (xx) Estado de São Paulo, na cidade de Taquaritinga, Rua Prudente de Moraes, 485 – Centro
- (xxi) Estado de Minas Gerais, na cidade de Muzambinho, Av. Dr. Américo Luz, 172 – Centro
- (xxii) Estado e cidade de São Paulo, Rua Direita, 226 – Centro
- (xxiii) Estado de Santa Catarina, na cidade de Concórdia, Rua do Comércio, 173 – Centro

O valor a ser desembolsado para a aquisição da SPE é de R\$ 223.000.000,00 sendo que a forma de pagamento ocorrerá conforme descrito adiante:

- (i) Parcela Sinal: R\$ 66.000.000,00 pagos no dia 27 de junho de 2024;
- (ii) Parcela de Confirmação: R\$ 113.000.000,00 a serem pagos pelo Fundo na data de fechamento dos contratos SLB;
- (iii) Parcela Saldo: R\$ 44.000.000,00 a serem pagos em duas parcelas, iguais, anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 12 meses, contados do pagamento da Parcela de Confirmação, e a segunda em 24 meses, contados do pagamento da Parcela de Confirmação.

Os imóveis listados acima serão locados em regime atípico com vigência a partir da data de pagamento da Parcela Confirmação. Os aluguéis serão compostos por um valor fixo (Aluguel Mínimo), devido mensalmente, e por um valor variável (Aluguel Variável), devido anualmente e apurado com base no faturamento anual das respectivas lojas.

A soma total do Aluguel Mínimo mensal dos imóveis é de R\$ 1.657.591,44 (aproximadamente R\$ 0,09 centavos por cota). A partir da data do pagamento da Parcela Sinal até a data do pagamento da Parcela de Confirmação e celebração dos Contratos SLB, o Fundo passará a receber o valor de R\$ 620.312,50 (aproximadamente R\$ 0,03 por cota), a título de luvas e reserva dos Contratos SLB.

2. Comercial

No mês de junho não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com 1,3% de vacância física, toda ela concentrada no empreendimento Dutra 107.

Neste mesmo ativo, estamos em fase de assinatura com uma loja de colchões, que deve ocorrer nos próximos dias. Além disso, seguimos evoluindo com o projeto de reforma e melhorias do imóvel, com conversas adiantadas com os próprios locatários para

ajustes do conceito e ativações e em negociação com novos entrantes para adequar o mix que entendemos ser o ideal para o ativo.

3. Técnico

A revisão do projeto de reposicionamento do **Passeio Dutra** será finalizada no mês de julho, assim, o prazo de início das obras está previsto para o começo do segundo semestre. A mobilização de fornecedores e o estabelecimento das condições comerciais estão sendo revisadas de acordo com o processo de transição da gestão do Fundo.

4. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 18 de junho de 2024, disponível nesse [link](#), os serviços de administração e gestão do Fundo foram transferidos ao Banco Genial e ao Patria Investimentos, respectivamente.

Recomendamos que os cotistas se familiarizem com os novos canais de comunicações do Fundo e se cadastrem no novo mailing mantido pelo Gestor diretamente pelo link abaixo para o recebimento das informações do Fundo de forma direta.

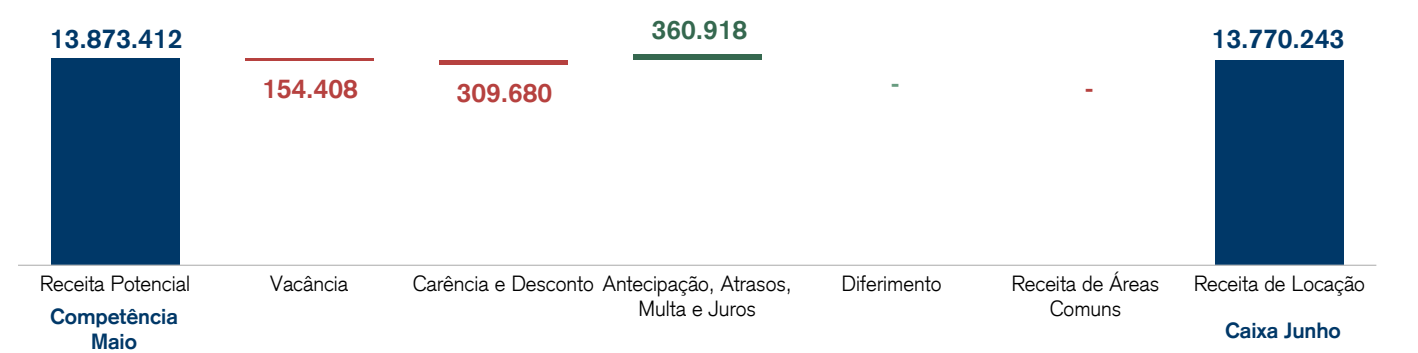
Cadastre-se [aqui](#) para continuar recebendo informações deste Fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2024	Maiο de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação¹	13.770.243	13.598.216	84.283.635	170.186.097
Rendimentos Mobiliário¹	4.041.590	4.173.949	24.683.477	51.334.616
Outras Receitas e Correção Monetária¹	1.958.465	3.999	21.320.249	54.168.830
IR sobre Ganho de Capital	(122)	(25)	(147)	(192)
Total de Receitas	19.770.177	17.776.139	130.287.214	275.689.350
Despesas Financeiras	(775.449)	(740.687)	(4.506.424)	(8.848.772)
Despesas Imobiliárias¹	(59.618)	(88.608)	(423.174)	(865.977)
Despesas Operacionais¹	(4.358.002)	(3.470.454)	(21.184.558)	(39.017.037)
Total de Despesas	(5.193.069)	(4.299.750)	(26.114.155)	(48.731.786)
Resultado¹	14.577.107	13.481.389	104.178.058	226.962.564
Rendimento anunciado	23.008.073	15.645.489	101.235.519	221.797.819
Quantidade de Cotas	18.406.458	18.406.458		

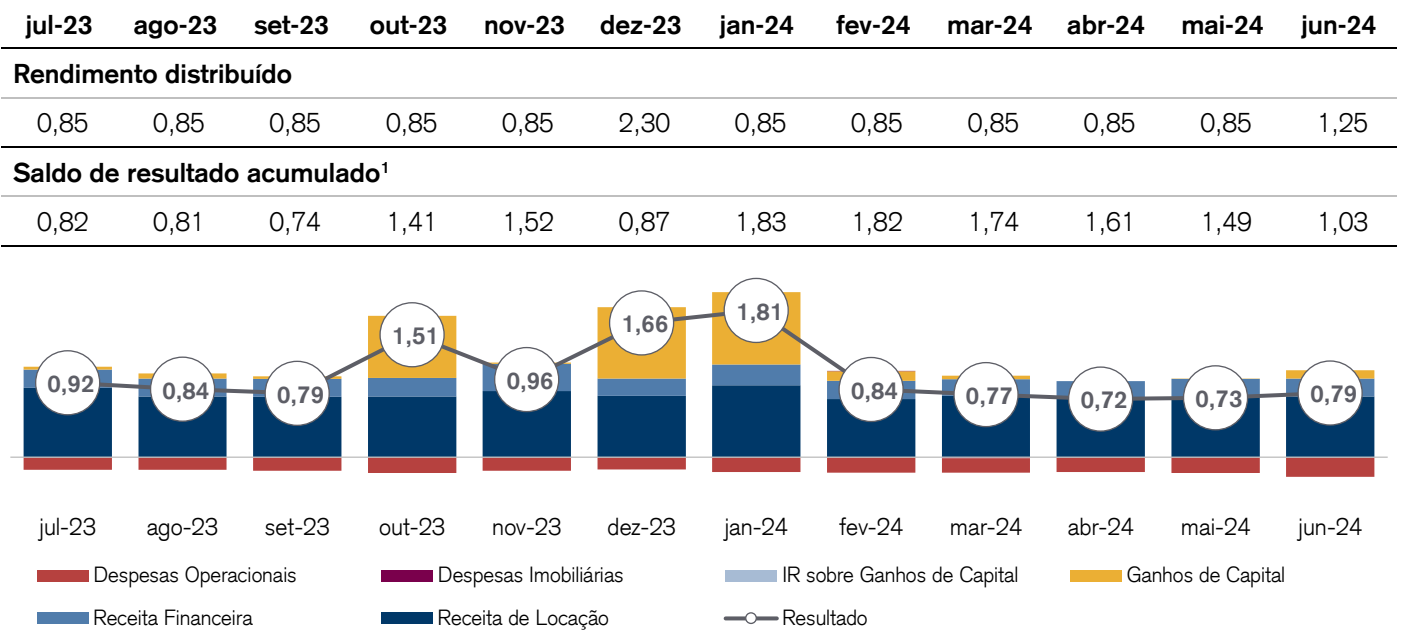
Fontes: Pátia.

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



Fontes: Pátia.

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

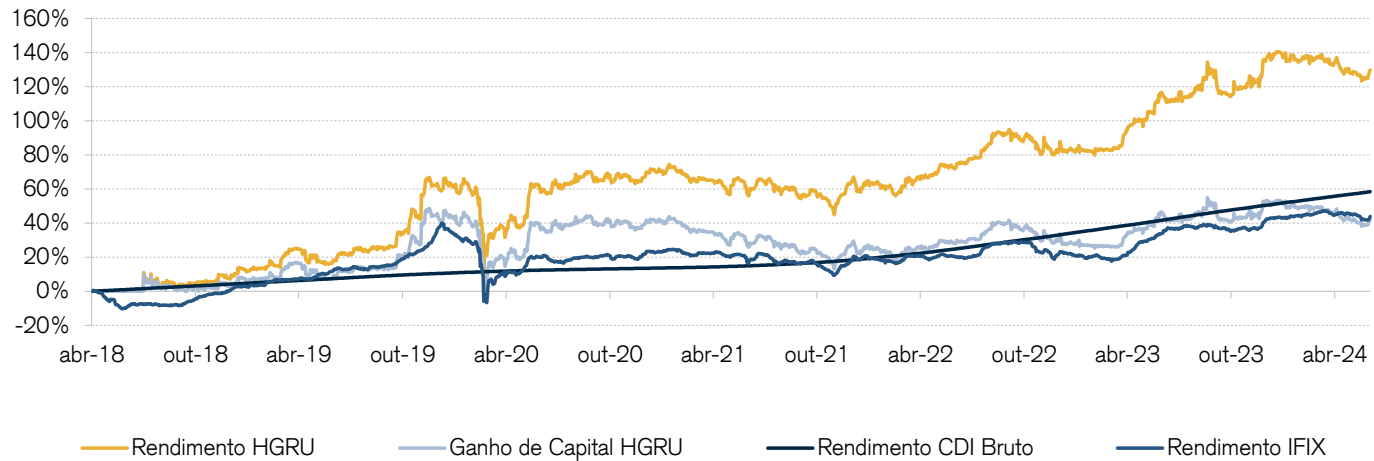


Fontes: Pátia.

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 Pátia. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Rentabilidade

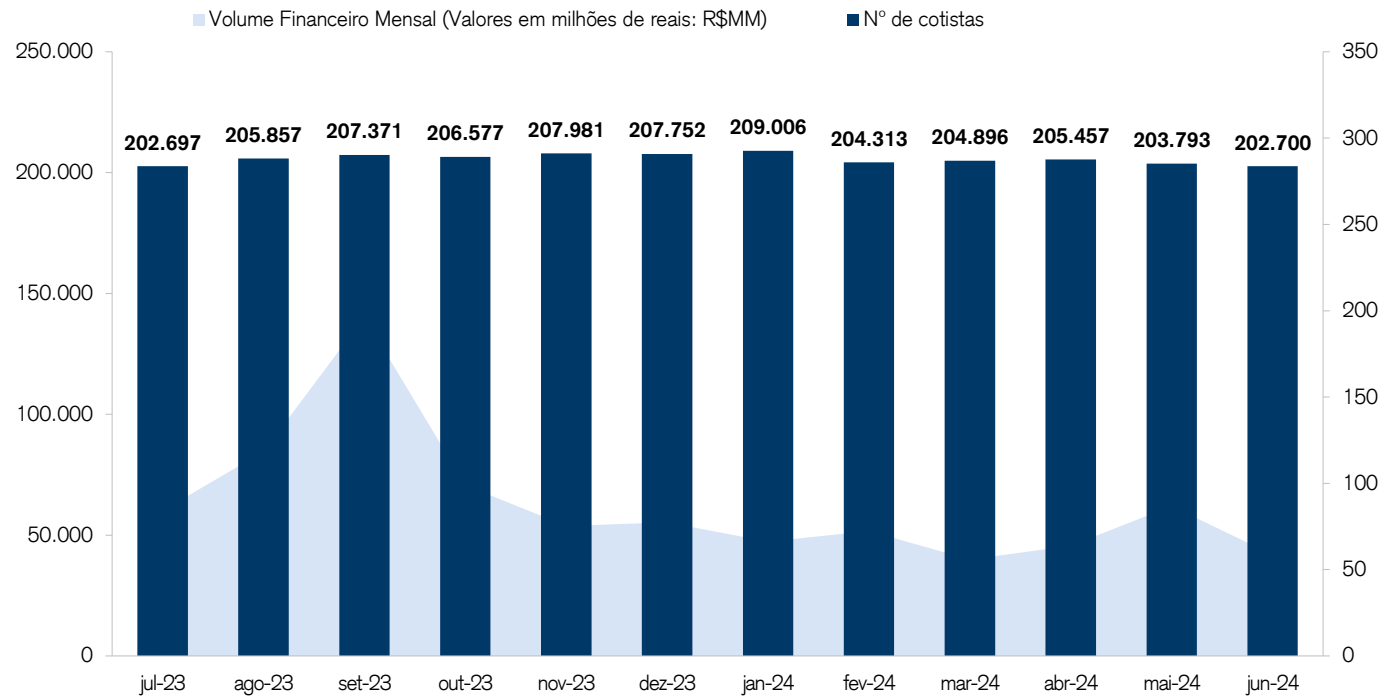
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (27/04/18)
HGRU11 ¹	0,5%	-2,8%	7,2%	129,9%
IFIX ¹	-1,0%	1,1%	6,1%	43,9%
CDI Bruto	0,8%	5,3%	11,7%	58,4%



Fontes: Pátria (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

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	58,6	403,3	1.053,7
Giro¹	2,5%	16,4%	42,9%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

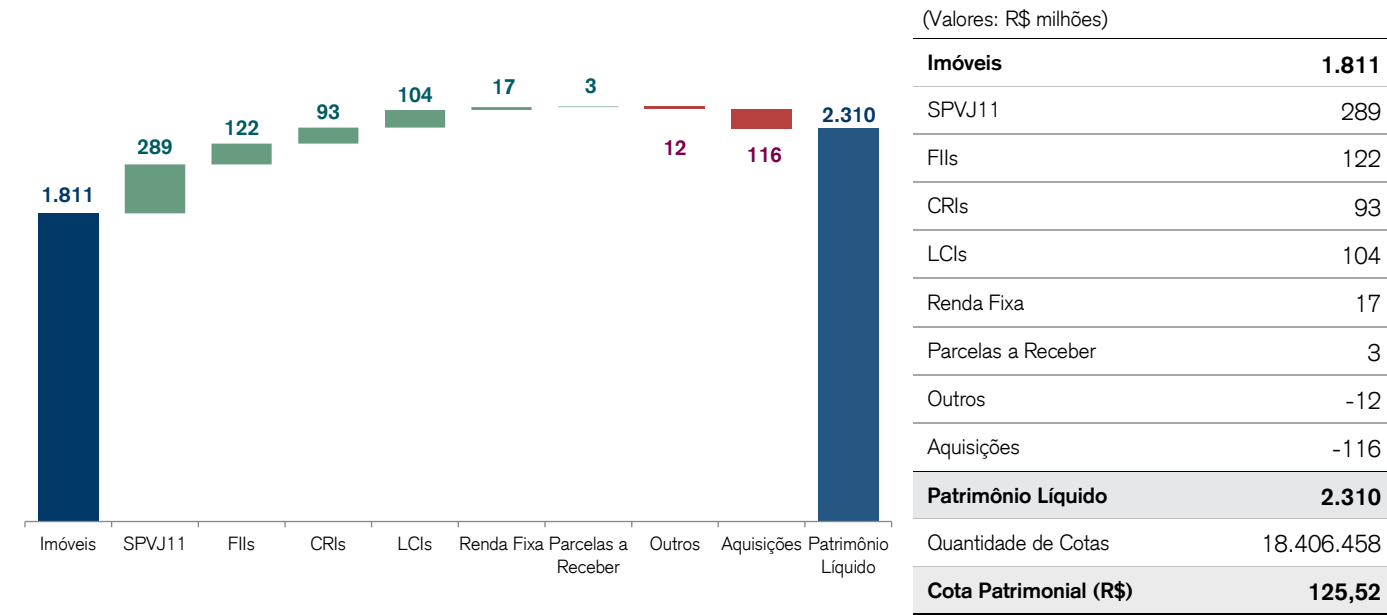


Fontes: Economática e Pátria.

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 Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Carteira

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



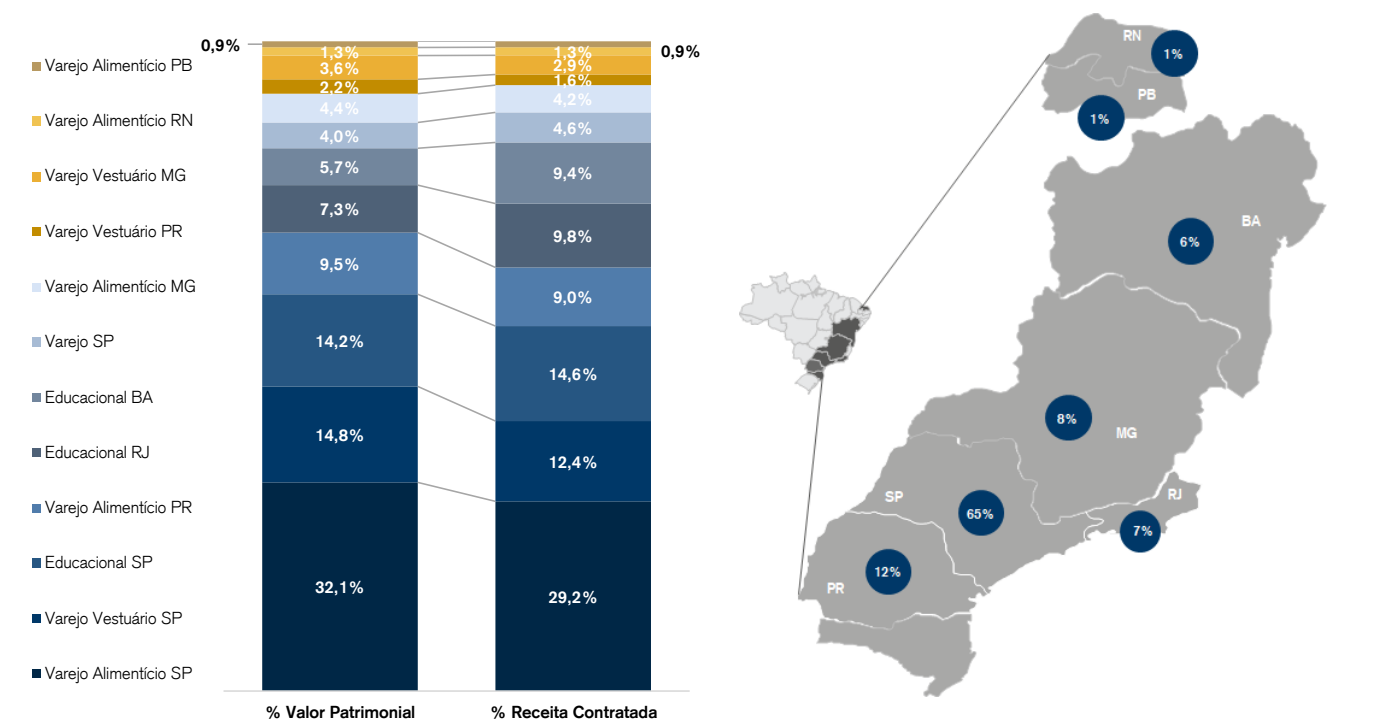
Fonte: Pátria.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(26,5)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro	(27,8)	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Parcela Imóveis Makro	3,2	(link)
	Aquisições	CRI Imóveis Makro	(86,8)	(link)
	Aquisições	CRI – Taubaté	(41,1)	(link)

Fonte: Pátria.

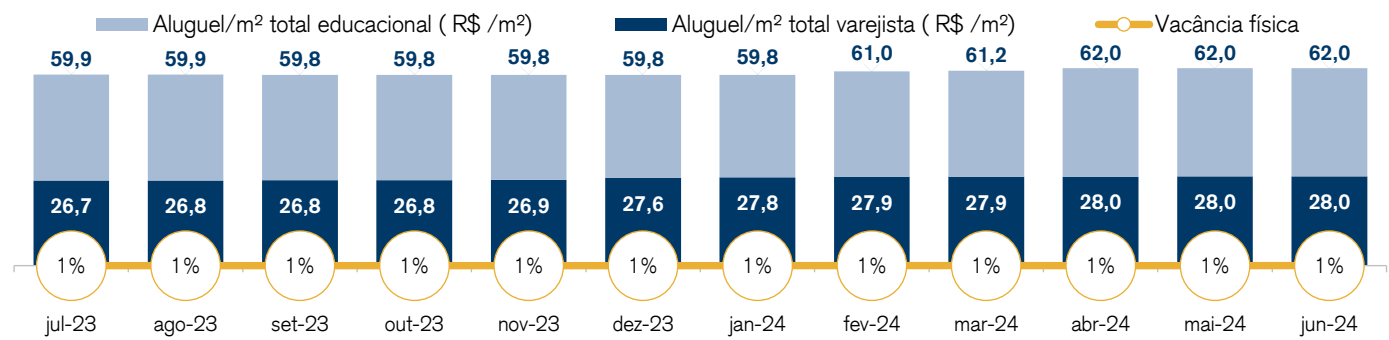
Ativos Imobiliários



Fontes: Pátria.

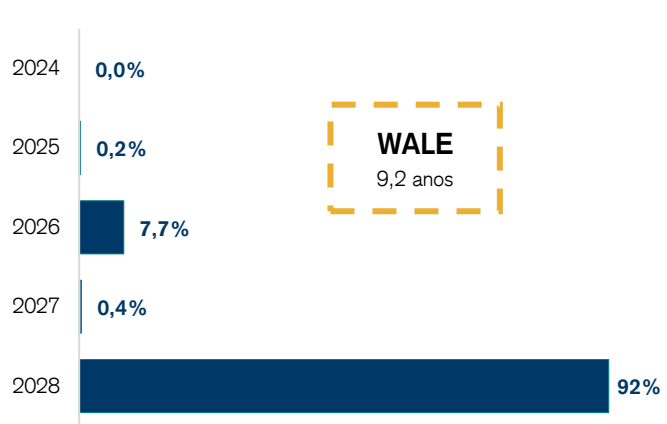
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



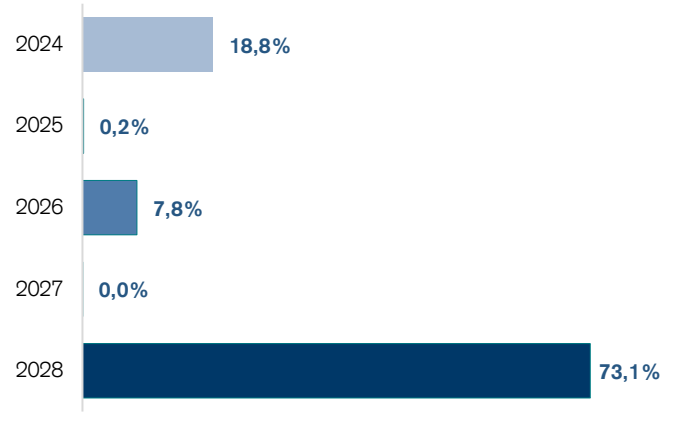
Fontes: Pátria

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



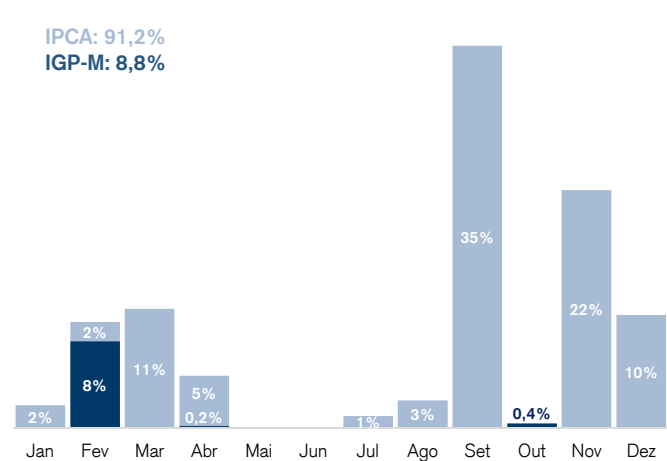
Fonte: Pátria.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



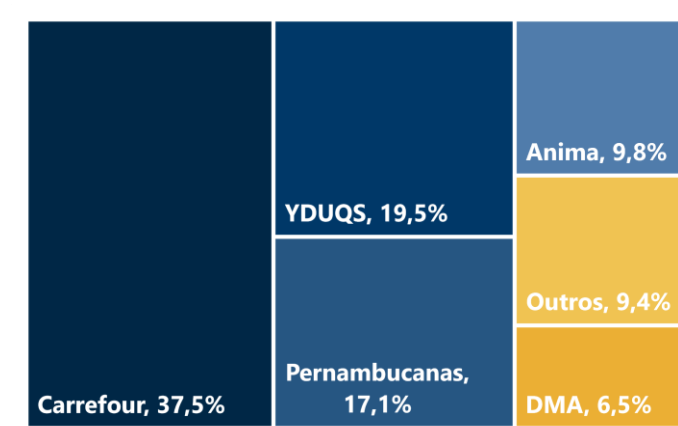
Fonte: Pátria.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Pátria.

Exposição por locatários (% da Receita Contratada)



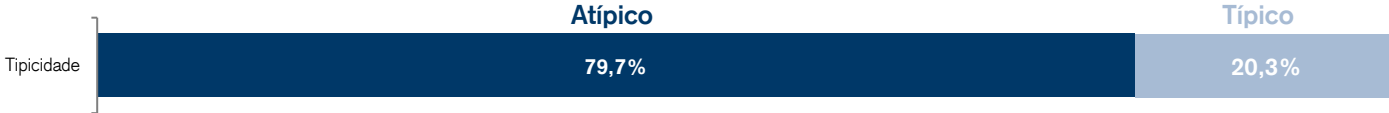
Fonte: Pátria. Total de Inquilinos: 17

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: Pátria.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

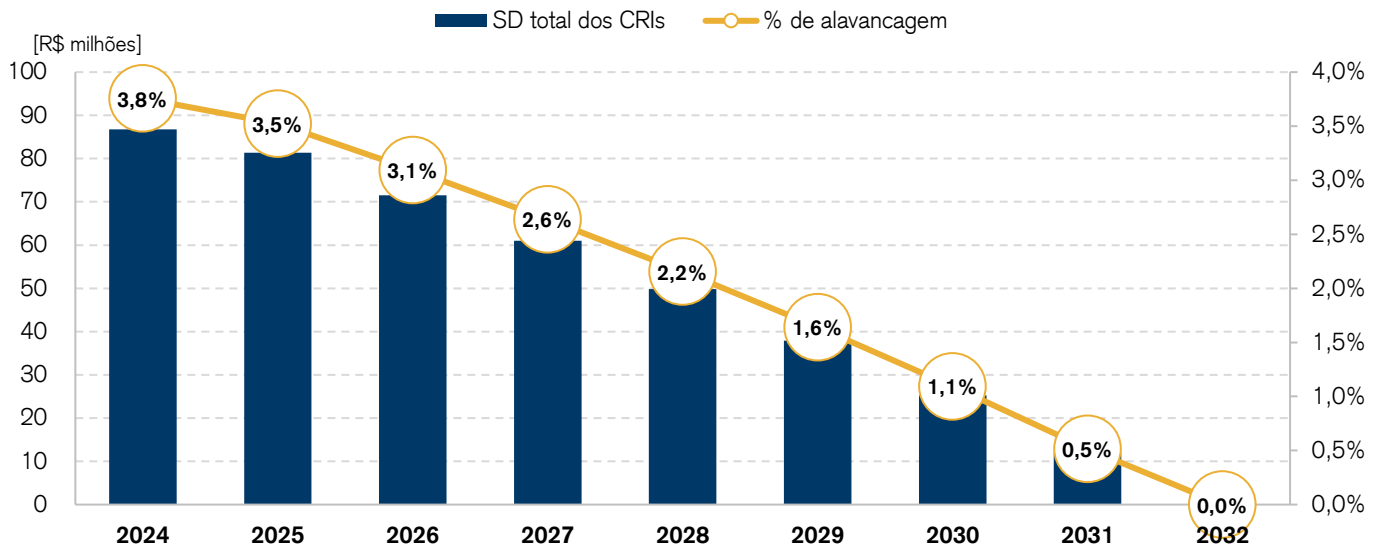


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Alavancagem

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 CRI's.

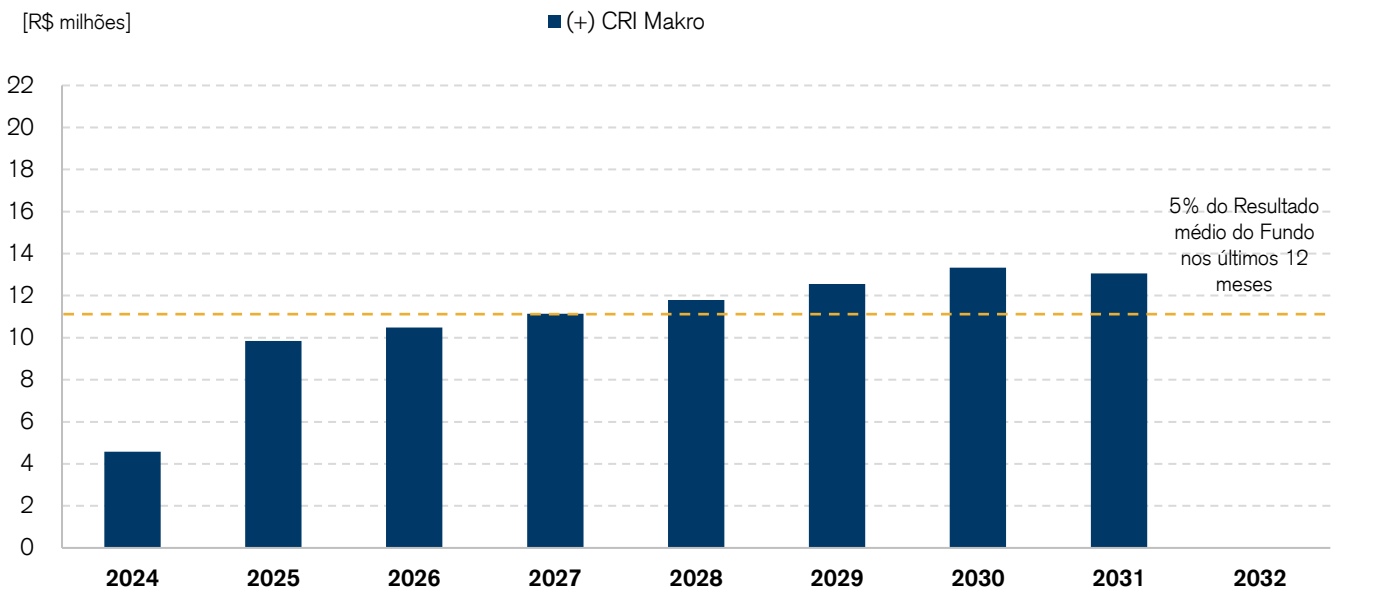
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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

No gráfico abaixo, 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 seria este o capital remanescente 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.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: Pátria

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carencias
CRI Makro	21L0666509	R\$ 86,8 milhões	IPCA	6,5%	dez-21	10 anos	12 meses

Fonte: Pátria

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 Pátria. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Principais Eventos

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").
18/06/2024 (link)	Venda Loja de Porto Velho – RO O Fundo 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 ("CVC") por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, o imóvel localizado na Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclub, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia ("Imóvel"). O Imóvel é atualmente de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo ("SPVJ").
18/06/2024 (link)	Data de Transferência A CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A. ("CSHG"), na qualidade de atual administradora, o PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA. ("PÁTRIA"), na qualidade de nova gestora, e o BANCO GENIAL S.A. ("Genial"), na qualidade de nova administradora, do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário ("HGRU"), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme previsto no Termo de Apuração e Ata da AGE divulgado ao mercado em 27 de maio de 2024 ("Termo de Apuração"), a efetiva transferência da gestão do Fundo para o Patria e da administração do Fundo para o Genial, com a saída do CSHG como prestador de serviço do Fundo, será realizada no dia 21 de junho de 2024.
16/04/2024 (link)	Compra de Ativos – MINT11 O Fundo vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 e 27 de junho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL – FII ("MINT"), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo MINT.
08/03/2024 (link)	Compra de Ativos – SPVJ11 O Fundo vem, em continuidade aos Fatos Relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho e 14 de julho de 2023 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO ("SPVJ"), firmaram, nesta data, o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos ("Compromisso"), por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir, os ativos do portfólio do SPVJ.
10/01/2024 (link)	Venda Loja Campo Largo – PR O Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Praça Atílio de Almeida Barbosa, nº 1.156, na cidade de Campo Largo, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, sob o nome fantasia de "Casas Pernambucanas" ("Imóvel").
22/12/2023 (link)	Alienação Loja BIG São Bernardo do Campo – SP O Fundo firmou uma Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura") por meio da qual vendeu uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Marechal Deodoro, nº 2.785, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, locada para a WMB Supermercados do Brasil Ltda., empresa pertencente ao Grupo BIG ("Imóvel"). A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 94.000.000,00 ("Preço").

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. Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL	Participação	Vacância	Classificação
<u>Ibmec - RJ</u>	RJ	Rio de Janeiro	8.040	100%	0%	Educacional
<u>Estácio - BA</u>	BA	Bahia	32.808	100%	0%	Educacional
<u>São Judas - SP</u>	SP	São Paulo	4.849	69%	0%	Educacional
<u>Santo Alberto - SP</u>	SP	São Paulo	6.805	100%	0%	Educacional
<u>Cruzeiro do Sul - SP</u>	SP	São Paulo	23.298	100%	0%	Educacional
<u>Dutra 107</u>	SP	Taubaté	21.482	100%	24,1%	Powercenter
<u>Atacadão - Indianópolis</u>	SP	São Paulo	24.345	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - Vila Guilherme</u>	SP	São Paulo	29.640	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Morumbi</u>	SP	São Paulo	24.292	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Granja Viana</u>	SP	São Paulo	24.235	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Tatuapé</u>	SP	São Paulo	14.051	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - SJC</u>	SP	São José dos Campos	7.549	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Campinas</u>	SP	Campinas	15.776	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Barigui</u>	PR	Curitiba	13.565	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sam's - Atuba</u>	PR	Curitiba	10.131	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - Cambé</u>	PR	Cambé	6.585	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Atacadão - São Carlos</u>	SP	São Carlos	8.336	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Contagem</u>	MG	Contagem	15.740	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão- João Pessoa</u>	PB	João Pessoa	8.508	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Juiz de Fora</u>	MG	Juiz de For a	7.692	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Natal</u>	RN	Natal	8.613	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão - Uberaba</u>	MG	Uberaba	7.972	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Mineirão – Uberlândia</u>	MG	Uberlandia	6.698	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Sendas - Foz do Iguaçu</u>	PR	Foz do Iguaçu	6.983	100%	0%	Varejo Alimentício
<u>Pernambucas - Adamantina</u>	SP	Adamantina	771	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Amparo</u>	SP	Amparo	830	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Apiaí</u>	SP	Apiaí	791	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Araguari</u>	MG	Araguari	1.414	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Bandeirantes</u>	PR	Bandeirantes	1.068	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Barra bonita</u>	SP	Barra bonita	990	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Barretos</u>	SP	Barretos	1.517	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - BH</u>	MG	Belo Horizonte	4.909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Capão Bonito</u>	SP	Capão Bonito	719	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Carapicuíba</u>	SP	Carapicuíba	1.564	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Cruzeiro</u>	SP	Cruzeiro	1.724	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Dracena</u>	SP	Dracena	1.216	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Sete quedas</u>	PR	Guáira	1.335	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Guáira</u>	SP	Guáira	909	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Ibiporã</u>	PR	Ibiporã	988	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itanhaém</u>	SP	Itanhaém	1.462	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapecerica da Serra</u>	SP	Itapecerica da Serra	1.450	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapetininga</u>	SP	Itapetininga	1.826	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapeva</u>	SP	Itapeva	1.959	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itapira</u>	SP	Itapira	992	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itararé</u>	SP	Itararé	1.161	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Itú</u>	SP	Itú	1.552	100%	0%	Varejo Vestuário
<u>Pernambucas - Ituverava</u>	SP	Ituverava	1.099	100%	0%	Varejo Vestuário

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 Pátria. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Pernambucanas - Jundiáí	SP	Jundiáí	1.505	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Lins	SP	Lins	1.197	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Machado	MG	Machado	1.008	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Marechal	PR	Marechal Cândido Rondon	874	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Marília	SP	Marília	761	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Mauá	SP	Mauá	1.355	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Mirandópolis	SP	Mirandópolis	641	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Olímpia	SP	Ólimpia	1.210	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Palmas	PR	Palmas	893	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Paranaguá	PR	Paranaguá	2.410	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Passos	MG	Passos	985	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pereira Barreto	SP	Pereira Barreto	783	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pindamonhangaba	SP	Pindamonhangaba	2.000	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Pirajú	SP	Pirajú	1.059	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Poços de Caldas	MG	Poços de Caldas	3.721	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Presidente Epitácio	SP	Presidente Epitácio	872	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	6.305	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - São José do Rio Pardo	SP	São José do Rio Pardo	1.170	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Taquarituba	SP	Taquarituba	510	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Tatuí	SP	Tatuí	2.028	100%	0%	Varejo Vestuário
Pernambucanas - Telêmaco borba	PR	Telêmaco borba	1.194	100%	0%	Varejo Vestuário

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

Pátria Renda Urbana

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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\$ 2.311.155.274,91

jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
2.276	2.273	2.269	2.272	2.276	2.337	2.335	2.336	2.324	2.318	2.320	2.310

Quantidade de Cotas: 18.406.458 cotas

Início das atividades

Abril de 2018

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Banco Genial S.A.

Taxa de administração:

0,7% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Custodiante

Banco Genial S.A.

Taxa de performance:

20% do que exceder 5,5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA.

Para mais detalhes consulte o Regulamento.

Administradora

Banco Genial S.A.

Ofertas concluídas

4 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa

Código de negociação

HGRU11

¹Glossário

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 valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de 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 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 dentre 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: Comentário da Gestão

Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.

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.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, 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.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	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

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 Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

	utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

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.

Seção: Liquidez

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: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
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.