

## FATO RELEVANTE – Conclusão Compra de Ativos SPVJ11

### PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 318006

Código negociação B3: HGRU11

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, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de atual administrador fiduciário (“Administrador”), e **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, sala B, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo” ou “HGRU”), vem, em continuidade aos fatos relevantes publicados pelo HGRU em 26 de junho de 2023, 14 de julho de 2023, 8 de março de 2024 e 17 de setembro de 2024 (“Fatos Relevantes Anteriores”), no âmbito da transação com o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 (“SPVJ”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que as partes assinaram o Termo de Fechamento (“Fechamento”) por meio do qual o Fundo o fundo concluiu a compra dos ativos descritos abaixo (“Imóveis” ou “Ativos”):

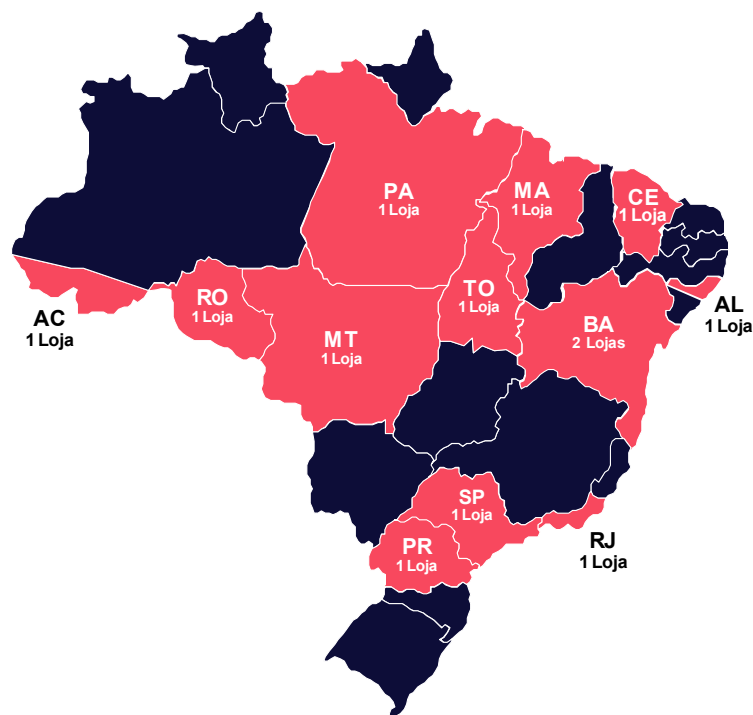
- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari, Estado da Bahia, locado para o Assai Atacadista;
- (ii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado do Pará, locado para o Assai Atacadista;
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná, locado para o Assai Atacadista;
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu, Estado do Ceará, locado para o Assai Atacadista;
- (v) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado do Tocantins, locado para o Assai Atacadista;
- (vi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, locado para o Assai Atacadista;
- (vii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo, locado para o Assai Atacadista;

- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Maria Genusir Soares, nº 308, Planalto, Arapiraca, Estado de Alagoas, locado para o Assai Atacadista;
- (ix) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia, locado para o Assai Atacadista;
- (x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Bairro Aeroclube, Porto Velho, Estado de Rondônia, locado para o Mineirão;
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua São João, 2500, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre, locado para o Mineirão;
- (xii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luis, Estado do Maranhão, locado para o Assai Atacadista;
- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, nº 4.335, Bairro Jardim Bela Vista, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, locado para o Assai Atacadista;

Dos 13 (treze) ativos acima listados: (i) 11 (onze) estão locados para o Assai Atacadista, majoritariamente em contratos de regime atípico, com um prazo médio de vencimento restante de aproximadamente 15 (quinze) anos; e (ii) 2 (dois) são atualmente locados para o Grupo DMA – Rede Mineirão em contratos de regime típico e prazo médio de vencimento restante de 16 (dezesseis) anos. Em termos de receita de locação contratada, o Assai representa 96% (noventa e seis por cento) e representará aproximadamente 25% da receita do Fundo pós aquisição, se tornando a segunda maior exposição do Fundo.

No dia 11 de setembro de 2024, o SPVJ publicou o edital de consulta formal para deliberação dos cotistas SPVJ acerca da não ocorrência da Cisão Maringá (termo definido nos Fatos Relevantes Anteriores), por solicitação do HGRU. Em 27 de setembro de 2024, foi divulgada pela administradora do SPVJ o termo de apuração da consulta formal, restando aprovada a não ocorrência da referida cisão, motivo pelo qual o imóvel localizado na cidade de Maringá não integrou a presente aquisição.

## Fotos e Localizações



Conforme informado nos Fatos Relevantes Anteriores, o valor total assumido ou pago pelo Fundo na transação foi de R\$ 644.590.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais) (“Preço”), equivalente a R\$ 4.266,37 (quatro mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta e sete centavos) por metro quadrado, considerando a Área Bruta Locável total dos Imóveis, de 151.086 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e um mil e oitenta e seis metros quadrados).

Contra a assinatura das escrituras de compra e venda dos Imóveis, o Fundo realizou nesta data o pagamento de R\$ 520.423.075,78 (quinhentos e vinte milhões, quatrocentos e vinte e três mil, setenta e cinco reais e setenta e oito centavos). Além do pagamento em dinheiro realizado nesta data, o Fundo:

- (i) Realizou um adiantamento ao SPVJ no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), conforme informado no fato relevante publicado em 17 de setembro de 2024;
- (ii) Reteve o valor de R\$ 8.159.800,00, relacionado a regularizações pendentes nos Ativos, que poderão ser concluídas pelo SPVJ11 dentro de determinado prazo, para liberação total ou parcial do valor retido;
- (iii) Assumiu obrigações financeiras que somam R\$ 17.464.270,03 (dezesete milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos e setenta reais e três centavos) relacionadas principalmente à obrigações de pagamento de compromissos financeiros não quitados com antigos proprietários dos Ativos;
- (iv) Assumiu obrigações financeiras no valor de R\$ 78.542.854,19 (setenta e oito milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, oitocentos e quinhenta e quatro reais e dezenove centavos), correspondentes ao valor das obrigações de pagamento de créditos imobiliários, assumidas pelo HGRU em operação de securitização vinculada a parte dos Imóveis, com as seguintes características:

- a. CRI Código CETIP 19L0867734, com vencimento em novembro de 2034, remuneração de CDI +1,5% ao ano e saldo devedor de R\$ 30.922.703,97 (trinta milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e três reais e noventa e sete centavos);
- b. CRI Código CETIP 19L0882479, com vencimento em novembro de 2034, remuneração de IPCA + 4,9% ao ano e saldo devedor de R\$ 47.620.150,22 (quarenta e sete milhões, seiscentos e vinte mil, cento e cinquenta reais e vinte e dois centavos).

A partir desta data, o Fundo fará jus ao recebimento das receitas de locação dos 13 (treze) Imóveis, no patamar para o mês de novembro de R\$ 4.802.772,19 (quatro milhões, oitocentos e dois mil, setecentos e setenta e dois reais e dezenove centavos), correspondente a R\$ 0,26 / cota (vinte e seis centavos por cota) considerando a quantidade de 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentas e seis mil, quatrocentas e cinquenta e oito) cotas atualmente emitidas pelo Fundo.

Como é prática do time de gestão, foi elaborada uma apresentação detalhada – que pode ser acessada por meio do [link](#) – contendo o resultado do investimento realizado até o momento no SPVJ e o racional adotado para o investimento direto nos ativos, os principais indicadores financeiros da transação, dados de mercado e informações sobre os empreendimentos.

Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados em regime de caixa no semestre, o valor dos aluguéis da aquisição dos Imóveis integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado de diversas alocações

Informações adicionais sobre esta transação estão abordadas na tese de investimento e estarão presentes nos relatórios gerenciais disponíveis nos *sites* do Administrador, em (<https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553>), e do gestor do Fundo, em <https://realestate.patria.com/>.

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**

Administrador do

**PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**