

FATO RELEVANTE – Conclusão de aquisição de SPE

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”), vem, em complemento aos fatos relevantes publicados em 27 de junho e 25 de setembro deste ano (“Fatos Relevantes Anteriores”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Termo de Fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações (“Termo de Fechamento”) por meio do qual concluiu a aquisição da Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) que detém 22 (vinte e dois) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”) detalhados abaixo.

O volume financeiro total para aquisição dos Imóveis é de R\$ 189.540.409,85 (cento e oitenta e nove milhões, quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e nove reais e oitenta e cinco centavos) (“Preço”), a ser desembolsado da seguinte forma:

- (i) Parcela Sinal: R\$ 91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais) a título de sinal e integralmente quitados, sendo R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais) pagos em 27 de junho deste ano e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) pagos em 25 de setembro deste ano;
- (ii) Parcela Confirmação: R\$ 78.928.049,33 (setenta e oito milhões, novecentos e vinte e oito mil, quarenta e nove reais e trinta e três centavos) a ser paga em até 12 (doze) meses contados desta data, em moeda corrente nacional;
- (iii) Saldo do Preço: R\$ 19.612.360,52 (dezenove milhões, seiscentos e doze mil, trezentos e sessenta reais e cinquenta e dois centavos) vencendo-se em 24 (vinte e quatro) meses contados desta data, sendo que o desembolso dessa parcela está condicionado à determinadas condições a serem cumpridas pelo vendedor.

O valor da Parcela Confirmação contempla uma atualização de 3,92% (três inteiros e noventa e dois centésimos por cento) sobre o valor base da Parcela de Confirmação, enquanto o valor do Saldo do Preço contempla uma atualização de 7,66% (sete inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) sobre o valor base do Saldo do Preço. Caso, na data de pagamento da Parcela Confirmação e do Saldo do Preço, ocorra variação a maior ou a menor no índice do IPCA/IBGE, o Preço será reajustado.

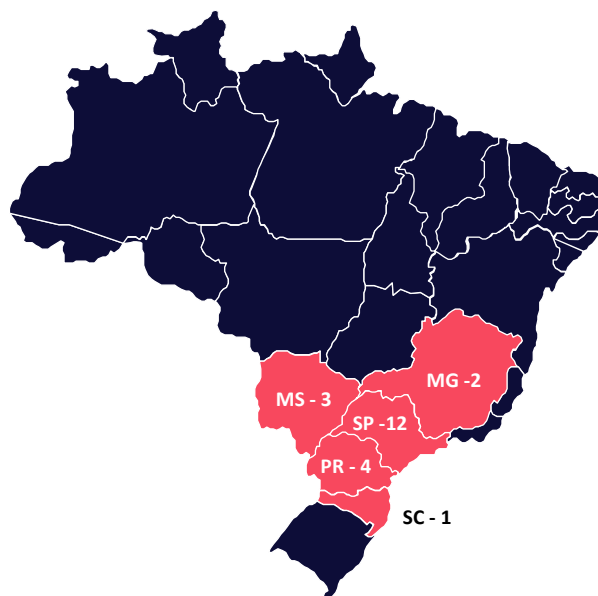
A partir desta data, os Imóveis objeto do negócio serão locados pelo Fundo no regime *atípico*, conforme previsto no Art. 54-A da Lei 8.245/91 (“Contratos SLB”). A locatária será a Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob nº 61.099.834/0001- 90, atualmente locatária do Fundo em 44 (quarenta e quatro) imóveis. Os aluguéis dos Imóveis serão compostos por um valor fixo (“Aluguel Mínimo”), devido mensalmente, e por um valor variável (“Aluguel Variável”), devido anualmente. O Aluguel Variável será apurado de acordo com a fórmula abaixo, e – caso superior ao Aluguel Mínimo – o valor sobejado será pago pela inquilina ao Fundo após o primeiro período anual de apuração do Aluguel Variável:

$$\text{Aluguel Variável} = (5\% * \text{faturamento anual da respectiva loja}) - (\text{Aluguel Mínimo Anual da respectiva loja})$$

A soma total do Aluguel Mínimo mensal dos Imóveis é de R\$ 1.366.256,48 (um milhão, trezentos e sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,07 (sete centavos) por cota, com base na quantidade total de cotas do Fundo, de 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentos e seis mil, quatrocentos e cinquenta e oito). Aluguel Mínimo mensal dos Imóveis sofrerá reajuste anual pela variação do IPCA. A partir desta data, o Fundo fará jus ao recebimento integral das receitas mensais de aluguel provenientes dos Contratos SLB.

Conforme divulgado nos Fatos Relevantes Anteriores e considerando a exclusão do Imóvel Campo Grande, a área bruta locável construída dos Imóveis, em conjunto, é de 43.565,00 m² (quarenta e três mil e quinhentos e sessenta e cinco metros quadrados). O desembolso do Preço pelo Fundo considerando área bruta locável total equivale a aproximadamente R\$ 4.351,00 (quatro mil, trezentos e cinquenta e um reais) por metro quadrado.

Como é prática do Gestor, foi elaborada uma apresentação detalhada – que pode ser acessada por meio do ([link](#)) – contendo o racional adotado para o investimento e os principais indicadores financeiros da transação.



A relação dos Imóveis adquiridos e respectivos endereços seguem listados abaixo:

- Estado e cidade de São Paulo, na Rua Teodoro Sampaio, 2.160 – Pinheiros
- Estado e cidade de São Paulo, Rua Joaquim Nabuco, 112/126 – Brooklin
- Estado e cidade de São Paulo, Rua Direita, 226 – Centro
- Estado e cidade de São Paulo, Av. Tucuruvi, 400 – Tucuruvi
- Estado de São Paulo, na cidade de Registro, Av. Prof. Jonas Banks Leite, 497 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Ribeirão Preto, Av. da Saudade, 1.119/1.129 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Caraguatatuba, Praça Dr. Cândido Mota, 145 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Jaboticabal, Rua Barão do Rio Branco, 665 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Pirassununga, Rua Duque de Caxias, 1.412 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Jales, Av. Francisco Jales, 2.367 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Botucatu, Rua Amando de Barros, 470 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Taquaritinga, Rua Prudente de Moraes, 485 – Centro
- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Jardim, Av. Duque de Caxias, 436 – Centro
- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Paranaíba, Rua Coronel Carlos, 1.595 – Centro

- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Aquidauana, Rua Sete de Setembro, 585 – Centro
- Estado do Paraná, na cidade de Guarapuava, Rua XV de Novembro, 7.795 – Centro
- Estado do Paraná, na cidade de Foz do Iguaçu, Av. Brasil, 1.015 – Centro
- Estado do Paraná, na cidade de Campo Mourão, Av. Cap. Índio Bandeira, 1.421 – Centro
- Estado do Paraná, na cidade de Jacarezinho, Rua Paraná, 889 – Centro
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Ituiutaba, Rua Vinte e Dois, 798 – Centro
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Muzambinho, Av. Dr. Américo Luz, 172 – Centro
- Estado de Santa Catarina, na cidade de Concórdia, Rua do Comércio, 173 – Centro

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, os valores dos aluguéis fruto da referida aquisição integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que forem recebidos pelo Fundo. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado dessas diversas alocações.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão 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, 15 de outubro de 2024.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador do

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA