

HGRE11 | PATRIA ESCRITÓRIOS FII

FATO RELEVANTE

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”), em conjunto com o **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, sala B, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Fundo”), vêm informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

O Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a alienar, em caráter irrevogável e irretratável, o imóvel situado na Rua Francisco Nunes n.º 1.395, esquina com a Rua Iapó, nº 1.408, no Município de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80215-202 (“Imóvel”).

O Imóvel foi adquirido em 28 de junho de 2012, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 24.868.919,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e dezenove reais), equivalente a R\$ 2.713,84/m² (dois mil, setecentos e treze reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado).

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 43.558.518,00 (quarenta e três milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e dezoito reais) (“Preço”), equivalente a R\$ 4.753,36/m² (quatro mil, setecentos e cinquenta e três reais e trinta e seis centavos por metro quadrado), a ser pago da seguinte forma:

- I. Parcela CVC: R\$ 8.376.638,08 (oito milhões trezentos e setenta e seis mil, seiscentos e trinta e oito reais e oito centavos) recebida pelo Fundo nesta data;
- II. Saldo do Preço: R\$ 35.181.879,92 (trinta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil, oitocentos e setenta e nove reais e noventa e dois centavos), a ser recebido em 4 (quatro) prestações semestrais

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



e sucessivas, vencendo-se a primeira dentro de 6 (seis) meses contados desta data, conforme fluxo abaixo:

- (i) Parcela 6 Meses: R\$ 9.046.769,12 (nove milhões, quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e nove reais e doze centavos);
- (ii) Parcela 12 Meses: R\$ 8.879.236,36 (oito milhões, oitocentos e setenta e nove mil, duzentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos);
- (iii) Parcela 18 Meses: R\$ 8.711.703,60 (oito milhões, setecentos e onze mil, setecentos e três reais e sessenta centavos);
- (iv) Parcela 24 Meses: R\$ 8.544.170,84 (oito milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, cento e setenta reais e oitenta e quatro centavos).

O lucro em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, será de R\$ 18.689.599,00 (dezoito milhões, seiscentos e oitenta e nove mil e quinhentos e noventa e nove reais), equivalente a R\$ 1,58 (um real e cinquenta e oito centavos por cota), a ser apurado proporcionalmente ao recebimento de cada parcela. Assim, o Preço é 75,6% (setenta e cinco inteiros e seis décimos por cento) superior ao valor investido e 12,00% (doze por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2024. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 15,50% a.a. (quinze vírgula cinquenta por cento ao ano).

A partir desta data a promissária compradora assume todas as obrigações relacionadas ao contrato de locação vigente no Imóvel, como parte locadora, e fará jus ao aluguel mensal no valor de R\$ 353.499,44 (trezentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e noventa e nove reais e quarenta e quatro centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos) por cota, reduzindo a receita potencial do fundo nestes mesmos valores.

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 lucro fruto da referida venda integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que cada uma das parcelas do Preço for recebida. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos é fruto do resultado das diversas alocações do Fundo.

O Gestor ressalta que o **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de gestão ativa, e tal alienação está em linha com a estratégia de desinvestimento de imóveis abordada no relatório gerencial do Fundo, datado de dezembro de 2024.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites do Administrador ([clique aqui](#)), e do Gestor ([clique aqui](#)).

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

