

## FATO RELEVANTE – Compra de terreno – Simões Filho / BA

### PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Código Cadastro CVM: 146-5

Código negociação B3: HGLG11

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 A, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 (“Fundo”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), que têm como sócio majoritário o Fundo, assinaram escrituras de venda e compra e outros pactos, bem como receberam a posse integral de 1 (um) ativo imobiliário (“Terreno”), localizado no Município de Simões Filho - BA, Rodovia BA-093, com área total aproximada de 623.500 m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e três mil e quinhentos metros quadrados).

A compra do Terreno foi negociada no modelo de permuta física, de forma que o proprietário do Terreno outorgou às SPEs 100% (cem por cento) da propriedade sobre a área, sendo que em contrapartida as SPEs estão obrigadas a entregar uma fração ideal de 10% (dez por cento) do empreendimento futuro, quando pronto, ao vendedor.

No terreno será desenvolvido um condomínio logístico com área bruta locável aproximada total de aproximadamente 132.330 m<sup>2</sup> (centro e trinta e dois mil, trezentos e trinta metros quadrados), a ser construído em duas fases, conforme explicado abaixo.

A primeira fase será iniciada de imediato, com a construção de um galpão logístico sob medida, considerando a assinatura do Contrato de Locação na Modalidade *Built To Suit*<sup>1</sup> que foi realizada por uma das SPEs em 01 de agosto de 2024 com o inquilino EBAZAR.COM.BR LTDA - Mercado Livre, inscrita no CNPJ sob nº 03.007.331/0001-41, (“BTS Meli”).

---

<sup>1</sup> Built To Suit: Jargão estrangeiro que designa um negócio imobiliário no qual o locador procede à prévia construção ou substancial reforma do imóvel locado, conforme especificado pelo pretendente à locação a fim de que seja a este locado por prazo determinado, na forma do Artigo 54-A da Lei Federal 8.245/91.



Fonte: Pátria. Localização do Terreno.

O BTS Meli tem prazo esperado de entrega final para 30 de setembro de 2025, sendo que quando 100% (cem por cento) desenvolvido e entregue possuirá uma área construída de 86.336,41m<sup>2</sup> (oitenta e seis mil, trezentos e trinta e três metros e quarenta e um centímetros quadrados). A entrega do BTS Meli ocorrerá em 2 (duas) etapas, sendo:

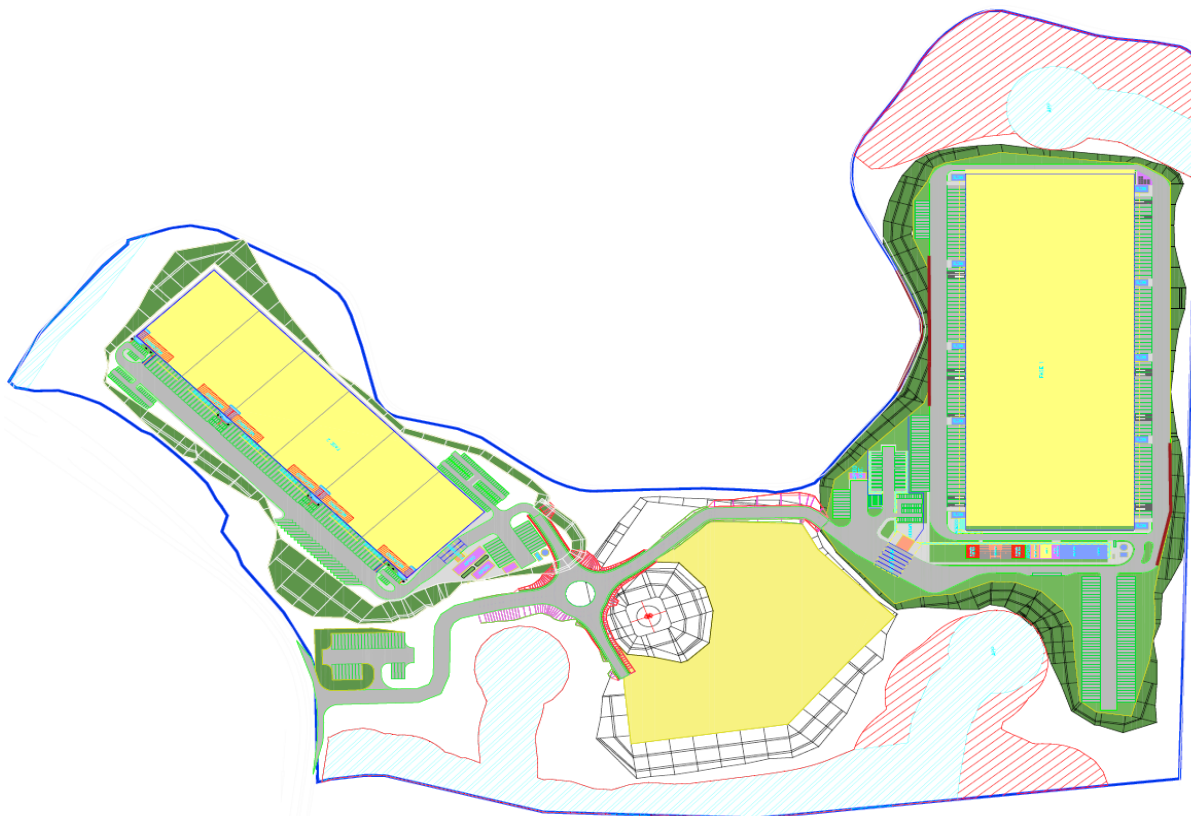
- (i) **Etapa 1 BTS Meli:** aproximadamente 39.031 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil, trinta e um metros quadrados) de área bruta locável, sendo aproximadamente 34.379,91m<sup>2</sup> (trinta e quatro mil, trezentos e setenta e nove metros vírgula noventa e um centímetros quadrados) de galpão e aproximadamente 4.651,23m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e cinquenta e um metros vírgula vinte e três centímetros quadrados) de área de apoio com data prevista de entrega até 31 de junho de 2025;
- (ii) **Etapa 2 BTS Meli:** aproximadamente 47.305 m<sup>2</sup> (quarenta e sete mil, trezentos e cinco metros quadrados) de área bruta locável (somente galpão) com data prevista de entrega até 30 de setembro de 2025.

Todo o ciclo de desenvolvimento do Terreno, incluindo a contratação e acompanhamento da execução da obra do BTS Meli, será supervisionado pelo time de profissionais do Gestor e feito por um desenvolvedor imobiliário que é sócio administrador da SPE e parceiro do Fundo em outros empreendimentos, como o HGLG Itupeva.

Após o integral desenvolvimento do BTS Meli, o Fundo terá uma participação estimada de aproximadamente 84% (oitenta e quatro por cento) no empreendimento pronto, sendo que até que esteja desenvolvido e

entregue ao inquilino não serão recebidos quaisquer valores pelo Fundo. A estimativa de YoC (*Yield on Cost*<sup>2</sup>) apenas para a Etapa 1 BTS Meli é de aproximadamente 10,2% (dez vírgula dois por cento).

O Terreno comporta o desenvolvimento de um segundo galpão, com área aproximada de 46.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta e seis mil metros quadrados). O time do Gestor seguirá em tratativas para viabilizar a construção desse segundo galpão do empreendimento, cujo momento de início das obras será definido de acordo com o volume de demandas por ocupações especulativas ou por construções sob medida na região. A estimativa de YoC (*Yield on Cost*<sup>2</sup>) para o desenvolvimento completo é de aproximadamente 11,0% (onze por cento).



Fonte: Pátria. Croqui etapas 1 e 2 BTS Meli.

Mais informações sobre esta transação serão detalhadas pelo Administrador e Gestor por ocasião da conclusão do negócio, em fato relevante complementar a este, e estarão disponíveis nos *sites* do Administrador, em (<https://www.bancogenial.com/en-US/AdministracaoFiduciaria/Fund/560>), e do gestor do Fundo, em <https://realestate.patria.com/>.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**

**Administrador do**

**PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<sup>2</sup> Representa a rentabilidade do projeto de forma percentual anualizada e é calculado pelo quociente entre as receitas totais obtidas pelo projeto sobre seu custo total.