

FATO RELEVANTE – Aditivo ao Compromisso 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”) 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 ao fato relevante publicado em 27 de junho deste ano (“Fato Relevante Anterior”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Aditamento ao Compromisso de Compra e Venda de Ações (“Aditivo”) por meio do qual alterou condições de pagamento do negócio, prevendo também a exclusão do imóvel localizado na cidade de Campo Grande, estado do Mato Grosso do Sul, do portfólio detido pela SPE objeto de compra pelo Fundo, passando de 23 (vinte e três) para 22 (vinte e dois) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”), listados no Fato Relevante Anterior ([link](#)).

Em razão da exclusão do imóvel de Campo Grande, que foi excluído do negócio por força do exercício de preferência na aquisição do imóvel por terceiro, o valor total a ser desembolsado pelo Fundo para aquisição da SPE, e conseqüentemente dos Imóveis, passou a ser 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”).

Além da exclusão do imóvel Campo Grande, a forma de pagamento foi ajustada para contemplar alteração do montante e prazo para pagamento da Parcela de Confirmação, conforme definida no Fato Relevante Anterior, bem como a inclusão da projeção de inflação a incidir sobre os pagamentos à prazo, conforme detalhado abaixo e também já refletido no Preço.

Nesta data e contra a assinatura do Aditivo, o Fundo efetivou o pagamento de uma complementação do Sinal pago em 27 de junho deste ano, desembolsando o montante adicional de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) à vendedora. Com este pagamento, até o momento, o Fundo desembolsou a soma de R\$ 91.000.000,00 (noventa e um milhões de reais) a título de sinal e princípio de pagamento (“Nova Parcela Sinal”).

Considerando a exclusão do imóvel Campo Grande do negócio, nova composição de pagamentos e o desembolso feito nesta data, a programação financeira para a completa quitação da operação passa a ser a seguinte:

- (i) Nova 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 nesta data;
- (ii) Nova 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 da data de fechamento, 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 da data de fechamento, sendo que o desembolso dessa parcela está condicionado à apresentação de garantias pelo Vendedor.

O valor da Nova Parcela Confirmação contempla uma atualização de 3,92% (três inteiros e noventa e dois centésimos por cento) sobre o valor originalmente pactuado para tal parcela, 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 originalmente pactuado para tal parcela. Caso, na data de pagamento da Nova Parcela Confirmação e/ou do Saldo do Preço, ocorra variação a maior ou a menor no índice do IPCA/IBGE, o Preço será reajustado proporcionalmente.

Considerando a Nova Parcela Sinal, a partir desta data até a data de conclusão da operação e celebração dos Contratos SLB (artigo definido no Fato Relevante Anterior), a vendedora remunerará ao Fundo o valor de R\$ 855.279,36 (oitocentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos) por mês, a título de luvas e reserva dos Contratos SLB, que equivale a aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota. Foi considerada, para o cálculo acima indicado, a quantidade total de cotas do Fundo, de 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentos e seis mil, quatrocentos e cinquenta e oito) cotas.

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. Dessa forma, o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado dessas diversas alocações.

As demais condições do negócio estabelecidas no SPA (artigo definido no Fato Relevante Anterior) e no Aditivo serão detalhadas pelo Administrador por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar a este, 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, 25 de setembro de 2024.



PÁTRIA

Administrador do

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA