

FATO RELEVANTE – Aquisição Fração Ideal – G03 MM2**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” ou “HGLG”), vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 27 de junho de 2023 e 9 de janeiro de 2024 (“Fatos Relevantes Anteriores”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra e Outros Pactos (“Escritura”), por meio da qual concluiu a aquisição de uma fração ideal adicional de 2,61% (dois vírgula sessenta e um por cento) do imóvel fruto do desenvolvimento realizado pelo Fundo no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 52.505, atualmente locado para EBAZAR.COM.BR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.007.331/0001-41 (“Mercado Livre”) na modalidade *Built To Suit* (“Empreendimento”). Com a aquisição, o Fundo agora possui a fração ideal de 81,90% (oitenta e um vírgula noventa por cento) do Empreendimento.

Nesta data, o Fundo efetuou o pagamento no valor total de R\$ 10.210.482,00 (dez milhões, duzentos e dez mil, quatrocentos e oitenta e dois reais) ao vendedor, que foi parceiro do Fundo no desenvolvimento do Empreendimento e continuará detendo a fração ideal residual. Este valor se divide da seguinte forma:

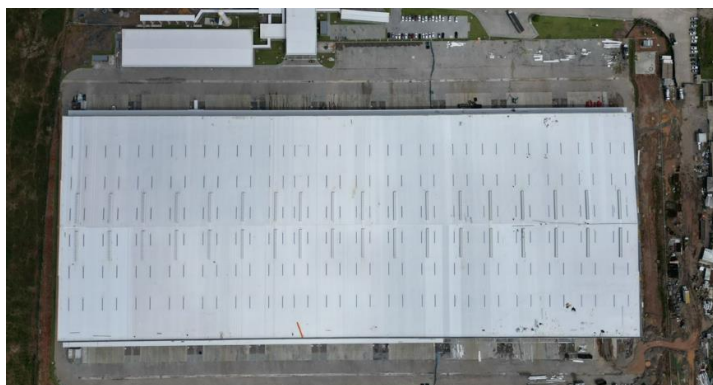
- R\$ 4.151.156,00 (quatro milhões, cento e cinquenta e um mil, cento e cinquenta e seis reais), a título de taxa de performance do parceiro desenvolvedor, cujo cálculo tem como premissa a rentabilidade implícita do investimento do Fundo no desenvolvimento do Empreendimento e;
- R\$ 6.059.326,00 (seis milhões, cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e seis reais), contra outorga da escritura de venda e compra a qual transfere ao Fundo a fração ideal de 2,61% do Empreendimento.

Conforme informado nos Fatos Relevantes Anteriores, em 2023 o Fundo havia assinado uma escritura de compra e venda de fração ideal de um terreno, localizado na cidade de Cabo de Santo Agostinho, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, com área total aproximada de 173 mil m² (cento e setenta e três mil metros quadrados). A compra do terreno fez parte da estratégia empregada pelo Gestor de investir parte do capital do Fundo em desenvolvimento imobiliário, conforme outros desenvolvimentos já realizados pelo Fundo em parceria com outras empresas do setor.

Conforme relatado no relatório gerencial publicado em julho de 2024, atualmente o Empreendimento está 100% (cem por cento) construído e alugado ao Mercado Livre, que já está operando no local.

O Empreendimento é composto de 1 (um) galpão com ABL total de 71.956,48 m² (setenta e um mil e novecentos e cinquenta e seis metros e quarenta e oito centímetros quadrados), construído em duas fases, sendo a fase 1 com aproximadamente 49.232,78 m² (quarenta e nove mil e duzentos e trinta e dois metros e setenta e oito centímetros quadrados) de ABL e a fase 2 com aproximadamente 22.723,70 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e três metros e setenta centímetros quadrados) de ABL.

G03 MM2 – Mercado Livre



Considerando todo o ciclo de implementação do Empreendimento, incluindo a compra do terreno, todo o desenvolvimento do projeto e os custos de transação, o valor desembolsado pelo Fundo no Empreendimento, até a presente data, totalizou R\$ 161.193.456,36 (cento e sessenta e um milhões, cento e noventa e três mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e trinta e seis centavos) o que corresponde a um custo de aproximadamente R\$ 2.735,23 (dois mil, setecentos e trinta e cinco reais e vinte e três centavos) por metro quadrado de ABL construída e locada, já considerando em tal cálculo a fração ideal do Fundo no Empreendimento.

A partir do fim das carências concedidas ao Mercado Livre em relação à entrega da fase 2, programada para o mês de setembro, o Fundo fará jus ao recebimento, proporcional à sua fração ideal, da receita mensal de aluguel do Empreendimento, no patamar projetado para o mês-caixa de novembro em R\$ 1.513.382,93 (um milhão, quinhentos e treze mil, trezentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos), correspondente a R\$ 0,04/cota (quatro centavos por cota), que se traduz em um *Yield on Cost* estabilizado para este investimento de aproximadamente 11,3% a.a. (onze vírgula três por cento ao ano).

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

Informações adicionais sobre o Empreendimento e locação estarão nos relatórios gerenciais 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, 01 de outubro de 2024.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador do

PÁTRIA LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA