

FATO RELEVANTE – Venda Loja São José do Rio Pardo – SP

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”), em conjunto com o **PÁTRIA 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, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“Compromisso”) por meio do qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na cidade de São José do Rio Pardo, estado de São Paulo, na Praça Capitão Vicente Dias, nº 135, Centro, CEP 13.720-000, objeto da Matrícula nº 2.929, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo/SP (“Imóvel”) e que, nesta data, recebeu a primeira parcela do Preço, conforme descrita adiante.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) (“Preço”), a ser recebido da seguinte forma:

- (i) Parcela CVC: R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais), recebido pelo Fundo nesta data;
- (ii) Saldo do Preço: R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), a ser recebido quando da lavratura da Escritura de Compra e Venda (“Escritura”), que deverá ocorrer até o dia 10 de dezembro de 2024.

A partir desta data a compradora fará jus ao aluguel mensal referente ao Imóvel, no valor de R\$ 46.853,80 (quarenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos), referente à competência novembro de 2024, equivalente a aproximadamente R\$ 0,002 (dois décimos de centavo) por cota.

O Preço a ser recebido pelo Fundo equivale a R\$ 7.264,15/m² (sete mil, duzentos e sessenta e quatro reais e quinze centavos, por metro quadrado).

O Imóvel foi adquirido em 06 de novembro de 2020, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 6.317.838,31 (seis milhões, trezentos e dezessete mil, oitocentos e trinta e oito reais e trinta e um centavos), equivalente a R\$ 5.399,26/m² (cinco mil, trezentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos por metro quadrado). Com isso, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 2.182.161,69 (dois milhões, cento e oitenta e dois mil, cento e sessenta e um reais e sessenta e nove centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,09/cota (nove centavos por cota).

O Preço de venda do Imóvel é 34,5% (trinta e quatro vírgula cinco por cento) superior ao valor investido, 10,0% (dez por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2023 e 20,0% (vinte por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 15,9% (quinze vírgula nove por cento).

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 em regime de caixa, 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.

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, em <https://realestate.patria.com/>.

São Paulo, 28 de novembro de 2024.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador do

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA