FATO RELEVANTE – Venda Conjunto 61 Edifício Brasilinterpart – SP

PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n° 09.072.017/0001-29
Código Cadastro CVM: 122-8
Código negociação B3: HGRE11

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, n° 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, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestora ("Gestora") do **PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender o conjunto comercial 61 do Edifício Brasilinterpart, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, Cidade Monções, CEP 04.578-000 ("Imóvel"), atualmente vago.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R$ 1.949.087,00 (um milhão, novecentos e quarenta e nove mil e oitenta e sete reais) ("Preço"), a ser recebido da seguinte forma:

(i) Parcela CVC: R$ 194.908,70 (cento e noventa e quatro mil, novecentos e oito reais e setenta centavos), recebido pelo Fundo nesta data em função da assinatura do Compromisso;

(ii) Saldo do Preço: R$ 1.754.178,30 (um milhão, setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e setenta e oito reais e trinta centavos), a ser pago em 9 (nove) parcelas mensais no valor base de R$ 194.908,70 (cento e noventa e quatro mil, novecentos e oito reais e setenta centavos) cada, tendo a primeira parcela vencimento no mesmo dia do mês subsequente à data de pagamento da Parcela CVC.

Todas as parcelas do Saldo do Preço acima serão objeto de atualização pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE apurada desde a data de assinatura do Compromisso até a data de sua efetiva quitação.

O Preço a ser recebido pelo Fundo equivale a R$ 6.326,15/m² (seis mil, trezentos e vinte e seis reais e quinze centavos por metro quadrado).

O Imóvel foi adquirido em 3 de novembro de 2009, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R$ 1.228.167,76 (um milhão, duzentos e vinte e oito mil, cento e sessenta e sete reais e setenta e seis centavos), equivalente a R$ 3.986,26/m² (três mil novecentos e oitenta e seis 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$ 720.919,24 (setecentos e vinte mil, novecentos e dezenove reais e vinte e quatro centavos), equivalente a aproximadamente R$ 0,06/cota (seis centavos por cota).

O Preço de venda do Imóvel é 58,7% (cinquenta e oito inteiros e sete décimos por cento) superior ao valor investido, 21,8% (vinte e um inteiros e oito décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2023 e 42,4% (quarenta e dois inteiros e quatro décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022. A taxa interna de retorno anualizada da transação – que foi afetada pelas despesas atreladas à persistente vacância no Imóvel - é de aproximadamente 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento).

A posse do Imóvel foi transmitida à compradora nesta data. Assim, a partir de hoje, a compradora será responsável por todos os impostos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos relativos ao Imóvel. Adicionalmente, dado que o Imóvel está vago, o Fundo não deixará de receber receita de aluguel em função da venda do Imóvel.

Com base no relatório gerencial de outubro de 2024, a vacância financeira total do Fundo representava 11,9% (onze inteiros e nove décimos por cento), dos quais 0,11% (onze décimos por cento) correspondiam ao Imóvel. O ativo era avaliado por uma classificação técnica como BB e equivalia a 0,1% (um décimo por cento) do patrimônio líquido do Fundo no fechamento de outubro de 2024.

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 nos próximos relatórios gerenciais e estarão disponíveis nos *sites* do Administrador, em (https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/558), e do Gestor, em https://realestate.patria.com/.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador do
PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA