HGRE11 | PÁTRIA ESCRITÓRIOS FII

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), e **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestor"), na qualidade de, respectivamente, administrador e gestor do **PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

O Fundo firmou nesta data o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("CVC"), instrumento irrevogável e irretratável, por meio do qual o Fundo se comprometeu a alienar a integralidade do conjunto nº 64 do edifício Centro Empresarial Transatlântico localizado na Rua Verbo Divino n° 1488 e Rua José Guerra n° 130, na Chácara Santo Antônio ("Imóvel"), e que representa 526,18 m² (quinhentos e vinte seis vírgula dezoito metros quadrados) de ABL, pelo montante total de R$3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais) ("Preço") (a "Transação").O Preço será pago da seguinte forma:

(i) Parcela CVC: R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) recebida pelo Fundo nesta data contra a assinatura do CVC;

(ii) Parcela Intermediária: R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), a ser recebida pelo Fundo até o dia 30/03/2026;

(iii) Parcela Final: R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), a ser recebida pelo Fundo até o dia 30/09/2026.

A Parcela Intermediária e a Parcela Final serão corrigidas pela variação do Índice geral de Preços ao Consumidor – IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de juros de 3% (três por cento) ao ano, calculados a partir da presente data até cada respectivo pagamento.

O Imóvel foi adquirido em 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$ 2.429.057,54 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), equivalente a R$ 4.616,40 /m² (quatro mil, seiscentos e dezesseis reais e quarenta centavos por metro quadrado). O Preço é 35,9% (trinta e cinco vírgula nove por cento) superior ao valor investido e 47,8% (quarenta e sete vírgula oito por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2024.

O lucro em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, é estimado em R$ 870.942,46 (oitocentos e setenta mil, novecentos e quarenta e dois reais e quarenta e seis centavos), equivalente a R$ 0,07 (sete centavos por cota), a ser apurado proporcionalmente ao recebimento de cada parcela. A taxa interna de retorno anualizada da transação é estimada em aproximadamente 5,1% a.a. (cinco vírgula um por cento ao ano). O fechamento da Transação está condicionado tão somente à quitação do Preço pelo compromissário comprador e, quando devidamente quitado, será comunicado aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral.

O imóvel encontra-se atualmente vago. Nesta data o compromissário comprador foi imitido na posse, assumindo, assim, todas as obrigações que incorrem sobre o Imóvel como despesas de condomínio, IPTU e demais custos de manutenção.

Informações adicionais sobre esta Transação serão abordadas nos próximos relatórios gerenciais e estarão disponíveis nos sites do Administrador (clique aqui), e do Gestor (clique aqui).

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

09 de maio de 2025.

Atenciosamente,