

FATO RELEVANTE – 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 informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“SPA”) por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico (“SPE”) que detém 23 (vinte e três) imóveis comerciais de perfil varejista (“Imóveis”) com estrutura e condições melhor detalhadas abaixo.

O valor a ser desembolsado pelo Fundo para aquisição da SPE e, conseqüentemente, dos Imóveis, é de R\$ 223.000.000,00 (duzentos e vinte e três milhões de reais) (“Preço”). A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no SPA, entre elas a conclusão das diligências jurídica, técnica e ambiental que estão sendo realizadas nos Imóveis.

Nesta data, contra a assinatura do SPA, o Fundo efetivou o pagamento da Parcela Sinal, conforme descrito abaixo, considerando que a forma de pagamento integral será conforme descrito adiante:

- (i) Parcela Sinal: R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais) pagos nesta data, a título de sinal;
- (ii) Parcela de Confirmação: R\$ 113.000.000,00 (cento e treze milhões de reais), a serem pagos pelo Fundo na data de fechamento, desde que cumpridas as condições precedentes;
- (iii) Parcela Saldo: R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), a serem pagos em 2 (duas) prestações, iguais, anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 12 (doze) meses, contados do pagamento da Parcela de Confirmação, e a segunda em 24 (vinte e quatro) meses, contados do pagamento da Parcela de Confirmação.

Os Imóveis objeto do negócio serão locados pelo Fundo em regime atípico com vigência a partir da data de pagamento da Parcela de Confirmação, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91 (“Contratos SLB”). A locatária será a Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob nº 61.099.834/0001- 90, atualmente locatária do Fundo em 44 (quarenta e quatro) imóveis. Os aluguéis dos Imóveis serão compostos por um valor fixo (“Aluguel Mínimo”), devido mensalmente, e por um valor variável (“Aluguel Variável”), devido anualmente. O Aluguel Variável será apurado de acordo com a fórmula abaixo, e – caso superior ao aluguel mínimo – o valor sobejado será pago pela inquilina ao Fundo após o primeiro período anual de apuração do Aluguel Variável, a se encerrar em junho/2025:

$$\text{Aluguel Variável} = (5\% * \text{faturamento anual da respectiva loja}) - (\text{Aluguel Mínimo Anual da respectiva loja})$$

A soma total do Aluguel Mínimo mensal dos Imóveis é de R\$ 1.657.591,44 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e noventa e um reais e quarenta e quatro centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,09 (nove centavos) por cota, com base na quantidade total de cotas do Fundo, de 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentos e seis mil, quatrocentos e cinquenta e oito) cotas. Todos os contratos sofrerão reajuste anual pela variação do IPCA.

A partir desta data até a data de pagamento da Parcela de Confirmação e celebração dos Contratos SLB, a vendedora remunerará ao Fundo o valor de R\$ 620.312,50 (seiscentos e vinte mil e trezentos e doze reais e cinquenta centavos) por mês, a título luvas e reserva dos Contratos SLB, que equivale a aproximadamente R\$ 0,03 (três 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.

Abaixo estão listados os endereços de cada um dos Imóveis objeto da transação, todas lojas de rua com operação consolidada em praças comerciais relevantes de cada município, nos estados de São Paulo, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Santa Catarina e Paraná, totalizando, em conjunto, a área bruta locável construída de 47.703,00 m² (quarenta e sete mil e setecentos e três metros quadrados):

- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Campo Grande, Av. Afonso Pena, 4.909 - Santa Fé
- Estado do Paraná, na cidade de Guarapuava, Rua XV de Novembro, 7.795 – Centro
- Estado e cidade de São Paulo, Rua Teodoro Sampaio, 2.160 – Pinheiros
- Estado de São Paulo, na cidade de Registro, Av. Prof. Jonas Banks Leite, 497 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Ribeirão Preto, Av. da Saudade, 1.119/1.129 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Caraguatatuba, Praça Dr. Cândido Mota, 145 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Jaboticabal, Rua Barão do Rio Branco, 665 – Centro
- Estado do Paraná, na cidade de Foz do Iguaçu, Av. Brasil, 1.015 – Centro
- Estado e cidade de São Paulo, Av. Tucuruvi, 400 – Tucuruvi
- Estado de São Paulo, na cidade de Pirassununga, Rua Duque de Caxias, 1.412 – Centro

- Estado do Paraná, na cidade de Campo Mourão, Av. Cap. Índio Bandeira, 1.421 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Jales, Av. Francisco Jales, 2.367 – Centro
- Estado e cidade de São Paulo, Rua Joaquim Nabuco, 112/126 – Brooklin
- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Jardim, Av. Duque de Caxias, 436 – Centro
- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Paranaíba, Rua Coronel Carlos, 1.595 – Centro
- Estado do Mato Grosso do Sul, na cidade de Aquidauana, Rua Sete de Setembro, 585 – Centro
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Ituiutaba, Rua Vinte e Dois, 798 – Centro
- Estado do Paraná, na cidade de Jacarezinho, Rua Paraná, 889 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Botucatu, Rua Amando de Barros, 470 – Centro
- Estado de São Paulo, na cidade de Taquaritinga, Rua Prudente de Moraes, 485 – Centro
- Estado de Minas Gerais, na cidade de Muzambinho, Av. Dr. Américo Luz, 172 – Centro
- Estado e cidade de São Paulo, Rua Direita, 226 – Centro
- Estado de Santa Catarina, na cidade de Concórdia, Rua do Comércio, 173 – Centro

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 valor 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 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, 27 de junho de 2024.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador do

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA