FATO RELEVANTE – Conclusão Venda dos Imóveis Metropolitan e Platinum

PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ n° 11.260.134/0001-68
Código Cadastro CVM: 159-7
Código negociação B3: HGPO11

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, 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 B, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor ("Gestor") do **PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("Fundo" ou "HGPO"), vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 14 de maio e 14 de outubro de 2024 ("Fatos Relevantes Anteriores") e considerando as deliberações descritas na ata da Assembleia Geral Extraordinária do HGPO publicada em 16 de julho de 2024 ("AGE Venda"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a escritura pública de compra e venda de imóveis com pacto adjeto de alienação fiduciária ("Escritura") de 100% (cem por cento) dos únicos imóveis que compõem o portfólio do HGPO (em conjunto, "Imóveis"), quais sejam:

(i) Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo ("Metropolitan");
(ii) Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo ("Platinum").

Em função da venda, o Fundo receberá o montante de R$ 620.386.939,89 (seiscentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos) ("Preço de Venda"), equivalente a R$ 48.711,17 /m² (quarenta e oito mil, setecentos e onze reais e dezessete centavos por metro quadrado), nos termos indicados a seguir:

I. Preço Metropolitan: R$ 488.281.678,93 (quatrocentos e oitenta e oito milhões, duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e oito reais e noventa e três centavos), a serem recebidos da seguinte forma:

i. 1ª Parcela Metropolitan: R$ 269.260.830,73 (duzentos e sessenta e nove milhões, duzentos e sessenta mil, oitocentos e trinta reais e setenta e três centavos), recebidos nesta data em razão da outorga da Escritura.

ii. 2ª Parcela Metropolitan: R$ 219.020.848,20 (duzentos e dezenove milhões, vinte mil, oitocentos e quarenta e oito reais e vinte centavos), a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados desta data.

II. Preço Platinum: R$ 132.105.260,96 (cento e trinta e dois milhões, cento e cinco mil, duzentos e sessenta reais e noventa e seis centavos), a serem recebidos da seguinte forma:

i. 1ª Parcela Platinum: R$ 72.896.405,66 (setenta e dois milhões, oitocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e cinco reais e sessenta e seis centavos), recebidos nesta data em razão da outorga da Escritura.

ii. 2ª Parcela Platinum: R$ 59.208.855,30 (cinquenta e nove milhões, duzentos e oito mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos), a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados desta data.

O Preço de Venda anunciado nos Fatos Relevantes Anteriores foi acrescido das receitas de aluguel com competência até esta data e vencimento no mês de novembro de 2024, de modo que o valor de tais receitas de aluguel, no valor de R$ 2.098.709,89 (dois milhões, noventa e oito mil, setecentos e nove reais e oitenta e nove centavos) será integralmente repassado ao comprador, e não será de titularidade do Fundo. Não obstante, conforme informado nos Fatos Relevantes Anteriores, os valores a receber pelo Fundo indicados acima como 2ª Parcela Metropolitan e 2ª Parcela Platinum são fixos e irreajustáveis, bem como estão garantidos pela alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do Metropolitan.

Os Imóveis foram adquiridos em 26 de outubro de 2010, e o investimento total incorrido pelo Fundo nos Imóveis, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R$ 185.808.661,73 (cento e oitenta e cinco milhões, oitocentos e oito mil, seiscentos e sessenta e um reais e setenta e três centavos), equivalente a R$ 14.589,25/m² (quatorze mil, quinhentos e oitenta e nove reais e vinte e cinco centavos por metro quadrado).

A transação de venda dos Imóveis irá gerar, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R$ 434.578.278,16 (quatrocentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e setenta e oito mil, duzentos e setenta e oito reais e dezesseis centavos), equivalente a aproximadamente R$ 247,90/cota (duzentos e quarenta e sete reais e noventa centavos por cota). O Preço de Venda dos Imóveis é 234% (duzentos e trinta e quatro por cento) superior ao valor investido e 3% (três por cento) superior ao valor de laudo de avaliação dos Imóveis de maio de 2024. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 17,7% (dezessete inteiros e sete centésimos por cento).

Será devida, pelo Fundo, uma taxa de administração no valor total de R$ 16.600.227,56 (dezesseis milhões, seiscentos mil, duzentos e vinte e sete reais e cinquenta e seis centavos), apurada sobre a receita bruta de venda dos Imóveis, nos termos dos incisos (ii) e (iii) do Artigo 17 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo, a qual foi calculada no momento da venda dos Imóveis e será paga até o quinto dia útil do mês subsequente, proporcionalmente ao recebimento de cada uma das parcelas de venda dos Imóveis, em conformidade ao disposto no Parágrafo 2º do Artigo 17 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo.

O Fundo anunciou, nesta data, o pagamento de rendimentos com base no lucro em regime de caixa auferido com a venda dos Imóveis bem como a realização de amortização parcial das cotas do Fundo, ambos proporcionais aos valores recebidos a título de 1ª Parcela Metropolitan e de 1ª Parcela Platinum, e considerando uma retenção de valores em caixa para cobrir as despesas a serem incorridas pelo Fundo até o recebimento da 2ª Parcela Platinum e da 2ª Parcela Metropolitan, dentre elas o pagamento de renda mensal garantida ("RMG") sobre determinadas áreas vagas do Platinum, conforme informado nos Fatos Relevantes Anteriores e deliberado na AGE Venda.

A RMG será devida pelo período de 18 (dezoito) meses contados desta data ou até a completa locação do 8º e 10º andares do Platinum, que totalizam 436 m² (quatrocentos e trinta e seis metros quadrados), e será calculada e paga considerando o valor mensal de R$ 290,00/m² (duzentos e noventa reais por metro quadrado), acrescido do valor proporcional de IPTU e condomínio incidente sobre tais áreas. Dessa forma, o valor máximo a ser incorrido pelo Fundo com o pagamento de RMG durante o período será de R$ 2.275.920,00 (dois milhões, duzentos e setenta e cinco mil, novecentos e vinte reais), acrescido do valor proporcional de IPTU e condomínio.

A amortização parcial de cotas do Fundo, deliberada pelo Gestor em conformidade ao disposto no Parágrafo 3º do Artigo 4º da Parte Geral do Regulamento do Fundo, terá o valor bruto total de R$ 100.011.901,85 (cem milhões, onze mil, novecentos e um reais e oitenta e cinco centavos), equivalente ao valor de R$ 57,05 (cinquenta e sete reais e cinco centavos) por cota, e será pago em 14 de novembro de 2024 aos cotistas titulares de cotas do Fundo nesta data, qual seja, 31 de outubro de 2024, juntamente com a distribuição de rendimentos extraordinária, com base no lucro em regime de caixa auferido com a venda dos Imóveis, no valor bruto total de R$ 228.598.632,80 (duzentos e vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e oitenta centavos), equivalente ao valor de R$ 130,40 (cento e trinta reais e quarenta centavos) por cota.

Considerando que o valor amortizado por cota anunciado é inferior ao menor custo de aquisição histórico, com base nos valores de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, não será necessário o envio e a comprovação, pelos cotistas do Fundo, de custo médio para apuração de eventuais valores a serem retidos a título de imposto de renda nesse momento, o que deverá ocorrer apenas quando do recebimento da 2ª Parcela Platinum e da 2ª Parcela Metropolitan, sendo certo que o Administrador manterá os cotistas informados a respeito.

Com a venda dos Imóveis, o Fundo não irá auferir outras receitas além do Preço de Venda, de modo que é esperado que não haja qualquer anúncio de distribuição de rendimentos e/ou realização de amortização parcial até o recebimento dos valores da 2ª Parcela Metropolitan e da 2ª Parcela Platinum. Não obstante, o Fundo continuará listado em bolsa de valores (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão), onde as cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o *ticker* HGPO11.

O material de fechamento com os principais indicadores históricos do Fundo e da transação estará disponível no *site* do Gestor, quando da publicação do relatório gerencial do mês de outubro de 2024, em https://realestate.patria.com/.

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

BANCO GENIAL S.A.
Administrador do
PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA