

## FATO RELEVANTE – Venda – Imóvel Antônio das Chagas

### PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 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, nº 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 ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Fundo” ou “HGRE”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio da qual concluiu a venda de um edifício detido pelo Fundo, localizado na Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, integralmente vago (“Imóvel”).

Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) (“Preço de Venda”), equivalente a R\$ 8.709,34/m<sup>2</sup> (oito mil, setecentos e nove reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado). O Imóvel foi adquirido em 3 de dezembro de 2012, e o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 38.320.892,21 (trinta e oito milhões, trezentos e vinte mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e um centavos), equivalente a R\$ 7.946,42/m<sup>2</sup> (sete mil, novecentos e quarenta e seis reais e quarenta e dois centavos por metro quadrado). Com isso, o negócio gerará um lucro em regime de caixa de R\$ 3.679.107,79 (três milhões, seiscentos e setenta e nove mil, cento e sete reais e setenta e nove centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,31/cota (trinta e um centavos por cota).

O Preço de Venda do Imóvel é 10% (dez por cento) superior ao valor investido e 44% (quarenta e quatro por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2023. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 8,7% (oito vírgula sete por cento).

A posse do Imóvel foi transmitida à compradora nesta data. Assim, a partir de hoje, a compradora será a responsável por todos os impostos, taxas, tarifas, contribuições e demais encargos relativos ao Imóvel.

Com base no relatório gerencial de setembro de 2024, a vacância financeira total do Fundo representava 14,1% (quatorze vírgula um por cento), dos quais 2,1% (dois vírgula um por cento) correspondiam ao Imóvel. O ativo era avaliado por uma classificação técnica como BB e equivalia a 1,7% (um vírgula sete por cento) do patrimônio líquido total do Fundo.

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. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado de diversas alocações.

Informações adicionais sobre esta transação estarão presentes nos relatórios gerenciais disponíveis nos *sites* do Administrador, em (<https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/558>), e do gestor do Fundo, em <https://realestate.patria.com/>.

São Paulo, 8 de novembro de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**

**Administrador do**

**PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**