

FATO RELEVANTE – Principais Termos e Condições da 5ª Emissão

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 318006

Código negociação B3: HGRU11

BANCO GENIAL S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-906, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 8º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administradora do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), e coordenador líder da oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, de cotas da 5ª emissão do Fundo (“Administradora” ou “Coordenador Líder”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- a. Por meio da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 25 de julho de 2023, cuja ata se encontra devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.423.110 (“Ata de Aprovação”), foi aprovada: (i) a emissão e a oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 242.896 (duzentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e seis) e, no máximo, 9.715.812 (nove milhões, setecentos e quinze mil, e oitocentos e doze) cotas da 5ª emissão (“Cotas” ou “Cotas da 5ª Emissão”), em série única (“5ª Emissão”), pelo valor unitário de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos) (“Valor de Emissão por Cota”), perfazendo a oferta o valor total de até R\$ 1.199.999.940,12 (um bilhão, cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta reais e doze centavos) (“Valor da Oferta”), observado que o Valor da Oferta não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos da 5ª Emissão, equivalente a 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 2,66 (dois reais e sessenta e seis centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 5ª Emissão e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”). Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 5ª Emissão será de até R\$ 1.225.844.000,04 (um bilhão, duzentos e vinte e cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil e quatro centavos); e (ii) seus principais termos e condições (“Oferta”).
- b. A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação do Coordenador Líder, com melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução da Comissão Valores Mobiliários

(“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM nº 175/22”), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM nº 160/22”), e contando, ainda, com a participação de instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, também atuando em regime de melhores esforços de colocação para colocação das Cotas junto a cotistas que exerçam seu respectivo Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras, Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como para a colocação das Cotas Remanescentes, se houver, exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais que aderirem à Oferta serão identificados em comunicado ao mercado a ser divulgado pelo Fundo.

- c. A data de início da Oferta foi divulgada mediante a divulgação do anúncio de início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM nº 160/22 (“Anúncio de Início”). O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro, observado que o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta a qualquer momento, desde que atingido o Valor Mínimo (conforme abaixo definido), mediante divulgação do Anúncio de Encerramento (“Prazo de Distribuição”).
- d. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”) e compreende (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Ordens de Investimento junto a uma única Participante Especial da Oferta, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo (respectivamente “Oferta Não Institucional” e “Investidores Não Institucionais”); e (ii) investidores que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo (respectivamente “Oferta Institucional” e “Investidores Institucionais”). Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (abaixo definido), conforme indicada no cronograma tentativo da Oferta previsto neste Fato Relevante, poderão participar da Oferta para fins de exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), independentemente de sua qualificação. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição das Cotas da 5ª Emissão por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada e em vigor.

- e. Será admitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial"), caso captado o valor mínimo de R\$ 30.000.084,96 (trinta milhões, oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos), equivalentes a 242.896 (duzentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e seis) Cotas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor Mínimo"), sendo que, uma vez atingido o Valor Mínimo, o Coordenador Líder poderá decidir por reduzir o Valor da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e todas as Ordens de Investimento recebidas serão liquidadas em sua integralidade. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição serão canceladas.
- f. A quantidade de Cotas da 5ª Emissão, acima prevista, poderá ser aumentada até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, ou seja em até 2.428.953 (dois milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, novecentos e cinquenta e três) Cotas, correspondentes a R\$ 299.999.985,03 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e cinco reais e três centavos) ("Lote Adicional"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, por decisão da Administradora, em conjunto com o Gestor, até a data de encerramento da Oferta, não sendo necessária qualquer aprovação adicional. Caso seja exercida a opção de Lote Adicional, serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.
- g. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 5ª Emissão pelos Investidores e/ou pelos cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e/ou Direito de Subscrição de Montante Adicional, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,66 (dois reais e sessenta e seis centavos), de modo que o preço de aquisição por Cota da 5ª Emissão a ser pago pelo Investidor ou cotista do Fundo, conforme o caso, será de R\$ 126,17 (cento e vinte e seis reais e dezessete centavos), equivalente ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição").
- h. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 5ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 5ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

- i. Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 10 do Anexo Descritivo do Regulamento do Fundo (“Anexo Descritivo” e “Regulamento”), a 5ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das cotas da 5ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base (“Direito de Preferência”). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência é a data indicada no cronograma tentativo da Oferta, prevista neste Fato Relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 5ª Emissão que cada cotista poderá subscrever, sendo o Direito de Preferência assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 5º (quinto) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data Base”). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 5ª Emissão, dentro do prazo previsto no cronograma tentativo da Oferta, abaixo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,52784799769 para cada 1 (uma) Cota detida na Data base (“Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas”). Caso a quantidade de Cotas da 5ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 5ª Emissão fracionárias. Os cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, conforme aprovado na Ata de Aprovação da Oferta.
- j. Os cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, respeitado o Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou o escriturador do Fundo (“Escriturador”), conforme o caso, observados os procedimentos previsto neste Fato Relevante, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os detentores do Direito de Preferência deverão observar os seguintes procedimentos operacionais: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido acima. Para entrar em contato com a Central de Atendimento a investidores, utilizar os canais e telefones indicados a seguir: escrituracao@genial.com.vc e middleadm@genial.com.vc; (11) 2920-8379 e (11) 3206-8269. Os cotistas deverão, ao exercer o seu Direito de Preferência, indicar seu interesse no exercício do Direito de Subscrição das Sobras (abaixo definido). Os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma constante dos Documentos da Oferta, tal direito deverá ser exercido junto à B3, por meio

de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º(décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma constante dos documentos da Oferta, tal direito deverá ser exercido junto ao Escriturador.

- k. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 5ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que, ao exercerem o seu Direito de Preferência, indicaram seu interesse no exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 5ª Emissão restantes (respectivamente, “Sobras” e “Direito de Subscrição das Sobras”), sendo que:
- (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis e corresponde ao prazo indicado no cronograma tentativo da Oferta, abaixo (“Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras”);
 - (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e
 - (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção, indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 5ª Emissão restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Cotas da 5ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 5ª Emissão fracionárias.
- l. Os cotistas que desejarem exercer seu Direito de Subscrição das Sobras, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador, conforme o caso, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Subscrição das Sobras perante a B3, os cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Subscrição das Sobras perante o Escriturador, os cotistas deverão observar os seguintes procedimentos operacionais: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido acima. Para entrar em contato com a Central de Atendimento a investidores, utilizar os canais e telefones indicados a seguir: escrituracao@genial.com.vc e middleadm@genial.com.vc; (11) 2920-8379 e (11) 3206-8269, observado ainda o disposto no item (n) abaixo. Os cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, observado que: (a) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do

Período de Exercício do Direito Subscrição das Sobras, conforme cronograma constante dos Documentos da Oferta, tal direito deverá ser exercido junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, conforme cronograma constante dos documentos da Oferta, tal direito deverá ser exercido junto ao Escriturador.

- m. Os cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras junto à B3. Os cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras junto ao Escriturador. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras.
- n. Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"). Não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo restante de Cotas da 5ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição das Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação discricionária, a critério da Administradora, e sob orientação do Gestor, das Cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de Montante Adicional.
- o. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será realizada na data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras, conforme indicada no cronograma tentativo da Oferta previsto neste Fato Relevante, e observará os procedimentos indicados neste Fato Relevante, sendo certo que o respectivo agente de custódia será o responsável por informar ao Cotista se o seu pedido foi atendido bem como as quantidades a serem liquidadas na data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional.
- p. Nos termos do artigo 75 da Resolução CVM nº 160/22, não será dada a opção ao Investidor, no âmbito da Oferta e/ou dos Cotistas, no exercício do Direito de Preferência, Direto de Subscrição das Sobras ou Direito de Subscrição de Montante Adicional, de condicionar a sua adesão a que haja distribuição do Valor da Oferta ou de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Valor Mínimo e menor que o Valor da Oferta.
- q. Após a liquidação das Cotas subscritas em razão do exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Direito de Subscrição de Montante Adicional, as cotas remanescentes serão

distribuídas pelo Coordenador Líder e pelas Participantes Especiais, no âmbito da Oferta (“Cotas Remanescentes”), durante o período de subscrição de Cotas Remanescentes, conforme indicado no cronograma da Oferta, abaixo (“Período de Subscrição de Cotas Remanescentes”).

- r. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido de subscrição de, pelo menos, 100 (cem) Cotas da 5ª Emissão (“Investimento Mínimo”), equivalente ao valor de R\$ 12.351,00 (doze mil, trezentos e cinquenta e um reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. A quantidade de Cotas da 5ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido em caso de excesso de demanda e realização de rateio.
- s. Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta deverá apresentar a uma única Participante Especial sua Ordem de Investimento. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de uma Ordem de Investimento, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa desde que formalizados junto à mesma Participante Especial. As Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das Ordens de Investimento realizadas por Investidores Não Institucionais.
- t. Caso o total de novas Cotas objeto das Ordens de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais seja inferior a 30% (trinta inteiros por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todas as Ordens de Investimento não canceladas e processadas com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidas, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente às Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais por meio da divisão igualitária e sucessiva das novas Cotas remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional, não sendo consideradas frações de novas Cotas.
- u. Após o atendimento das Ordens de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, as novas Cotas Remanescentes objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento. Caso as Ordens de Investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder, conforme recomendação do Gestor, realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária.

- v. O cotista que exercer seu Direito de Preferência, seu Direito de Subscrição das Sobras e/ou seu Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como o Investidor que subscrever a nova Cota durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, receberá, na respectiva data liquidação, conforme previstas no cronograma tentativo da Oferta, abaixo, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas na data definida no formulário de liberação a ser divulgado depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será informada em comunicado ao mercado.
- w. O cotista que exercer seu Direito de Preferência, seu Direito de Subscrição das Sobras e/ou seu Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como o Investidor que subscrever a nova Cota durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, fará jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 5ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 5ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre (a) 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculado *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos");
- x. Caso a Oferta seja cancelada ou revogada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, ou caso o contrato de distribuição assinado entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Fundo seja resilido, o detentor dos recibos de Cota terá devolvidos os valores já liquidados, acrescidos dos rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre (a) 77,5% (setenta e sete vírgula cinco por cento) da variação do CDI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Liquidação ("Rendimentos"), no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da respectiva comunicação enviada ao investidor. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.
- y. Exceto pelas (i) Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e (ii) pelas Cotas que venham a ser integralizadas no âmbito das Aquisições (abaixo definidas), as quais serão objeto de integralização no Escriturador, nos termos abaixo, as Cotas

Remanescentes serão subscritas utilizando-se os procedimentos dos sistemas aplicáveis da B3 na data de liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. As datas de liquidação para os Investidores que possuem créditos líquidos e certos contra o Fundo em decorrência das Aquisições (abaixo definidas) serão comunicadas oportunamente por meio de comunicado ao mercado.

- z. Observadas as disposições do item (aa) abaixo, o pagamento de cada uma das Cotas será realizado à vista, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- aa. As Cotas da 5ª Emissão que venham a ser integralizadas no âmbito das Aquisições (abaixo definidas) poderão ser integralizadas com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo em decorrência da Aquisições (abaixo definidas), os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento em montante equivalente ao respectivo crédito detido contra o Fundo ou que seja suficiente para o atingimento do Valor da Oferta, incluindo a opção de Lote Adicional, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na data de liquidação da ordem de investimento, e, neste caso, deverá ser realizada à vista, de acordo com o previsto na Ata de Aprovação da Oferta. A integralização das Cotas nos termos aqui previstos deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.
- bb. A totalidade das Cotas da 5ª Emissão serão admitidas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas, observadas as Cotas porventura liquidadas e custodiadas junto ao Escriturador.
- cc. Os recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão serão potencialmente, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora para: (i) aquisição de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("SPVJ" e "Aquisição SPVJ", respectivamente), sendo que, neste caso, deverá ser observada a possibilidade de integralização das Cotas da 5ª Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições (conforme abaixo definido), nos termos da alínea "aa", acima; (ii) aquisição de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo Fundo de Investimento Imobiliário MINT Educacional - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("MINT" e "Aquisição MINT", respectivamente), sendo que, neste caso, deverá ser observada a possibilidade de integralização das Cotas da 5ª Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições (conforme abaixo definido), nos termos da alínea "aa", acima; (iii) aquisições estratégicas que

obedeçam a Política de Investimentos do Regulamento, que venham a ser negociadas e celebradas pela Administradora e estejam alinhadas com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo (“Outras Aquisições” e, quando em conjunto com a Aquisição SPVJ e a Aquisição MINT, denominadas como “Aquisições”), sendo que, neste caso, deverá ser observada a possibilidade de integralização das Cotas da 5ª Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições, nos termos da alínea “aa”, acima; (iv) cumprimento de obrigações do Fundo; e (v) reserva de caixa.

- dd. Foi elaborado, pelo PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, *Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira* da Oferta, com o objetivo de estimar sua viabilidade financeira para as Cotas a serem emitidas no âmbito da 5ª Emissão, conforme aprovada nos termos da Ata de Aprovação (“Estudo de Viabilidade”). A versão assinada do Estudo de Viabilidade encontra-se anexa a este Fato Relevante, em seu Anexo I.

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro da Oferta na CVM	19/07/2024
2.	Divulgação do Anúncio de Início e de Fato Relevante sobre a Oferta	19/07/2024
3.	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base e Data Base do Direito de Preferência	26/07/2024
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	31/07/2024
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12/08/2024
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13/08/2024
7.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/08/2024
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito Preferência	14/08/2024
9.	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	15/08/2024
10.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3	20/08/2024
11.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional no Escriturador	21/08/2024

12.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional	27/08/2024
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional	27/08/2024
14.	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	28/08/2024
15.	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	03/09/2024
16.	Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens	04/09/2024
17.	Data de Liquidação da Oferta	10/09/2024
18.	Datas de Liquidação da Oferta exclusivamente no âmbito das Aquisições ⁽³⁾⁽⁴⁾ Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

- (1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (2) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser negociadas na B3. A data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será informada aos investidores em comunicado ao mercado.
- (3) Datas que a Oferta será liquidada exclusivamente no âmbito das Aquisições. Nesta data, os Investidores que possuírem créditos líquidos e certos contra o Fundo em decorrência das Aquisições deverão realizar, à vista, a integralização junto ao escriturador do Fundo, fora do ambiente da B3.
- (4) As Datas de Liquidação da Oferta exclusivamente no âmbito das Aquisições serão comunicadas oportunamente por meio de comunicado ao mercado.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou na Ata de Aprovação da Oferta, conforme o caso.

São Paulo, 19 de julho de 2024.

BANCO GENIAL S.A.

Instituição Administradora do

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

**ANEXO I AO FATO RELEVANTE – PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA 5ª EMISSÃO DO PÁTRIA
RENTA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ESTUDO DE VIABILIDADE



PÁTRIA

Estudo de Viabilidade

**Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53
("Fundo", "Pátria Renda Urbana FII" ou "HGRU11")

Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
("Administrador")

Pátria Investimentos Ltda.
CNPJ nº 12.461.756/0001-17
("Gestor")

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária (“Oferta”) das Cotas da 5ª Emissão (“5ª Emissão”) do Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo” e “Estudo”) foi elaborado pelo Patria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob nº 12.461.756/0001-17, gestor do Fundo (“Patria” ou “Gestor”), em conjunto com o Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), administrador do Fundo (“Genial” ou “Administrador”)

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão do Patria para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não representam e não devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rendimento ou rentabilidade futura. O Patria e o Administrador não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é apresentar os critérios de aquisição e elegibilidade dos ativos-alvo da emissão, bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 5ª Emissão do Fundo, conforme aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 25 de julho de 2023 (“AGE”).

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 19 DE JULHO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/ 2024/207.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo ("Regulamento"), com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175, que pode ser obtido no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema "Fundos.NET", selecionar, no campo "tipo", e, então, localizar o "informe anual") ou no site do Administrador: <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553/> ou no site do Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar "Central de Downloads", clicar em "Relatórios Periódicos", em seguida selecionar "HGRU" e localizar o "informe anual").

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Estudo de Viabilidade devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco.

Este estudo contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos no Estudo de Viabilidade e, conseqüentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que o Fundo auferirá retornos semelhantes sobre tais investimentos.

Pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da legislação aplicável e em vigor.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE.

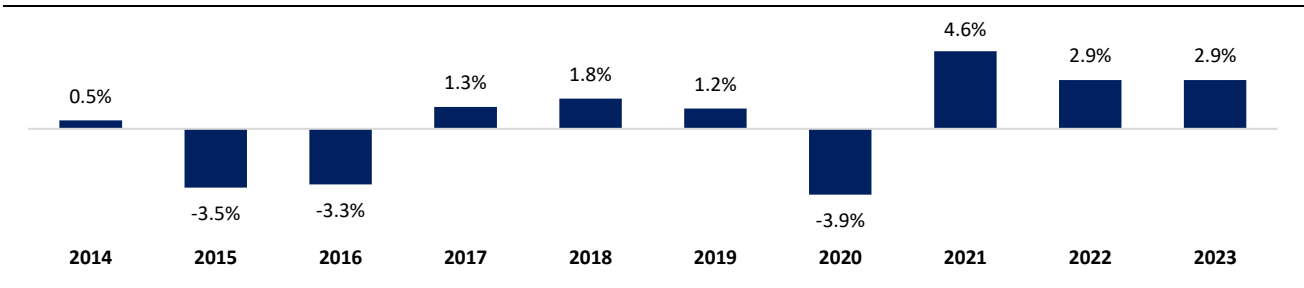
1. O Mercado de Varejo e Educacional no Brasil

1.1. Mercado de Varejo

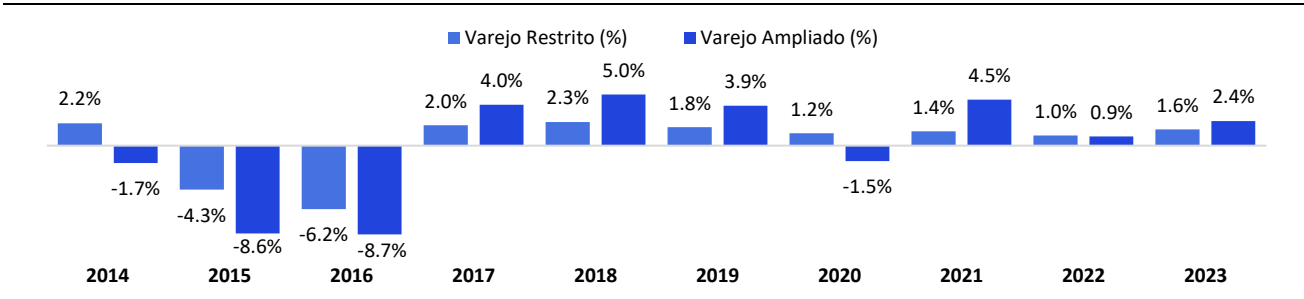
O mercado de varejo tem sido um setor protagonista no desenvolvimento do Brasil, sendo responsável por impulsionar o PIB nacional por diversos anos. De acordo com a pesquisa anual realizada pela Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo (SBVC) ([link](#)), o Varejo Ampliado teve 25,23% (vinte e cinco inteiros e vinte e três centésimos por cento) de impacto no PIB, com um volume de R\$ 2,75 trilhões e crescimento nominal de 5,3% (cinco inteiros e trinta centésimos por cento) em 2023. Vale mencionar que, no Brasil, o IBGE segmenta os dados do varejo nacional em dois grandes grupos: (i) Varejo Restrito e (ii) Varejo Ampliado.

O Varejo Ampliado inclui, além de todo o Varejo Restrito – que abrange bens de consumo em geral, incluindo materiais de construção e excluindo veículos – as concessionárias de veículos. Também é comum a denominação de Varejo Essencial, composto por lojas que comercializam produtos de uso indispensável, como supermercados, farmácias e material de construção. Como podemos avaliar na tabela abaixo, em 2023, o varejo brasileiro continuou a crescer, com um desempenho comparável ao do PIB nacional, sendo que, desde 2016, o desempenho do varejo supera o da economia no acumulado.

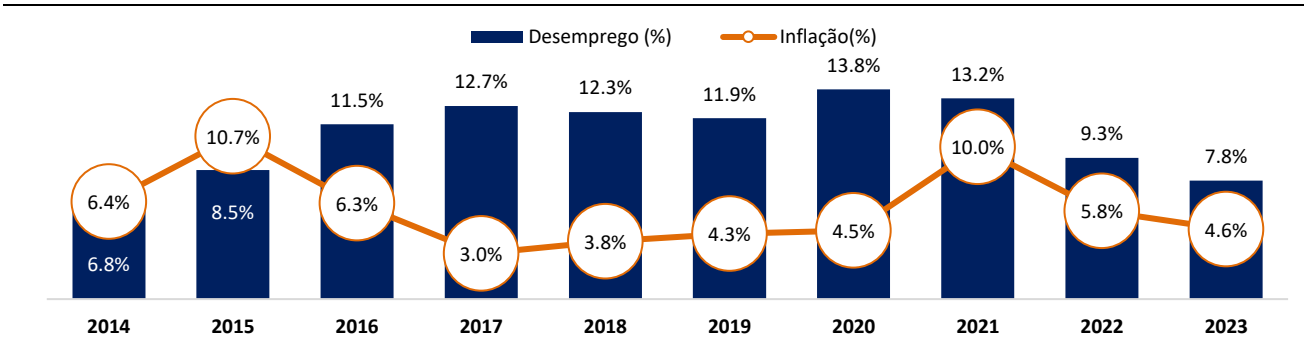
Crescimento do PIB (%) – últimos 10 anos



Varejo Restrito e Ampliado (%) – últimos 10 anos



Desemprego e Inflação (%) – últimos 10 anos



Fonte: Dados extraídos da SBVC ([link](#)) e IBGE, junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor.

Apesar de ser um setor resiliente, o ano de 2024 foi desafiador para o varejo brasileiro. A crise de crédito deflagrada no início do ano pelos problemas contábeis das Lojas Americanas fez com que diversas empresas, já afetadas por anos de crescimento lento e mal posicionadas diante da transformação digital ou em razão de consequências diretas da pandemia

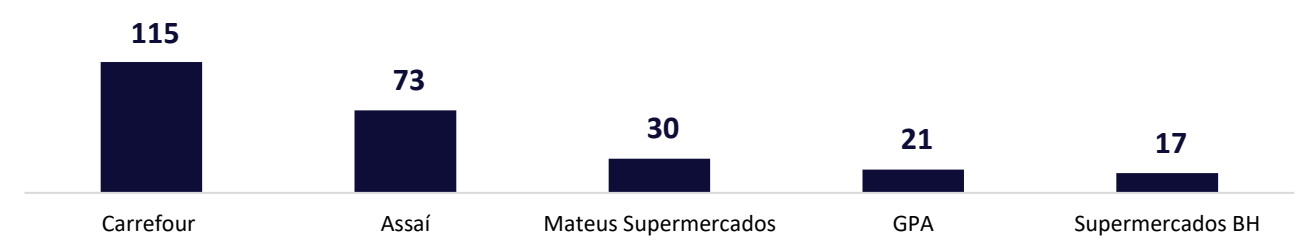
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

de COVID-19, não conseguissem renovar seus compromissos financeiros em um cenário de juros elevados. Por outro lado, empresas bem-posicionadas na transformação digital, com baixo endividamento e estrutura de custos controlada, encontraram oportunidades de crescimento e expansão, com fusões e aquisições se acelerando e gerando novas gigantes especialmente no setor vestuário.

Embora a “crise do varejo” seja uma realidade para algumas empresas, não é a regra do varejo e os números de crescimento dos últimos anos demonstram isso. Portanto, o objetivo do Pátria é buscar oportunidades de investimento em empresas consolidadas e bem-posicionadas frente aos desafios do setor. São dessas empresas que o Fundo tem como objetivo agregar ativos, como feito com a aquisição de diversos imóveis do Grupo Sam’s Club que fazem parte do conglomerado Carrefour – atualmente a maior varejista alimentar no Brasil.

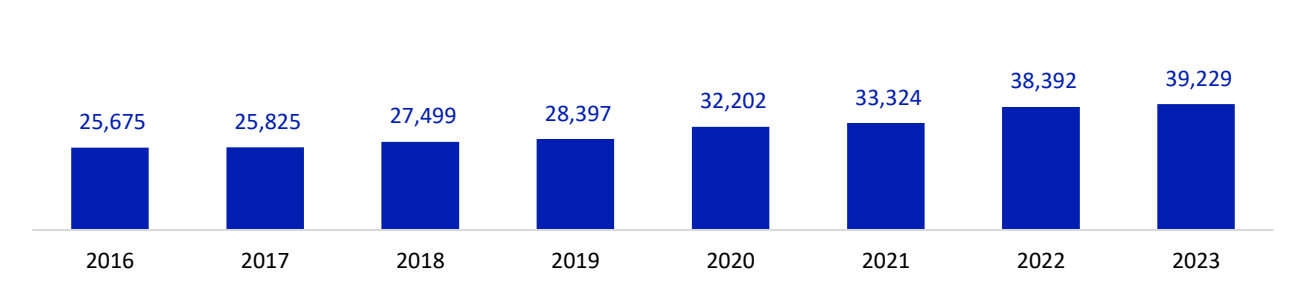
Em relação à exposição do Fundo no setor varejista, 45,3% da receita contratada do Fundo se concentra em varejo alimentício e 17,1% em varejo vestuário, considerando data base de junho de 2024. Dada a relevância do varejo alimentício no contexto do Fundo, apresentamos abaixo os *players* relevantes e os principais indicadores operacionais do setor.

Varejo Alimentar – Ranking Faturamento Bruto em 2023



Fonte: Dados extraídos da ABRAS ([link](#)), junho de 2024.

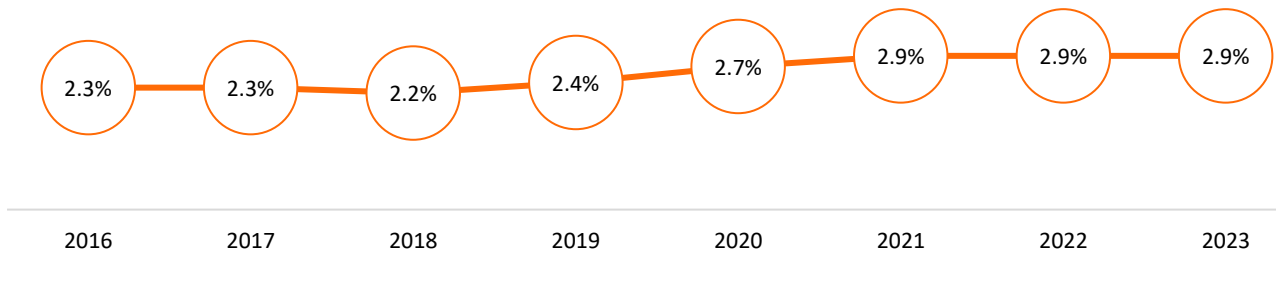
Varejo Alimentar – Evolução do faturamento por m² (R\$)



Fonte: Dados extraídos da ABRAS ([link](#)), junho de 2024.

O faturamento por m² do varejo alimentar cresceu, em média, 6,6% (seis inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano entre 2016 e 2023, saindo de R\$ 25.675 por m² em 2016 para R\$ 39.229 por m² em 2023 – um aumento de aproximadamente 52,8% (cinquenta e dois inteiros e oitenta centésimos por cento) durante o período.

O varejo alimentar viu suas vendas crescerem durante a pandemia de COVID-19 e, no período observado, não sofreu nenhuma retração. Por se tratar de um serviço essencial, é um setor bastante resiliente e em crescimento.

Varejo Alimentar – Lucro líquido médio (% sobre o faturamento)

Fonte: Dados extraídos da ABRAS ([link](#)), junho de 2024.

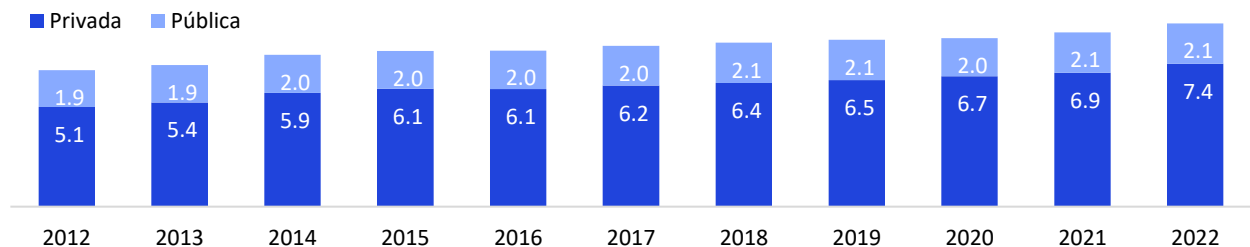
Em complemento ao gráfico anterior, os dados demonstram que o varejo alimentar se manteve em crescimento, não só aumentando o seu faturamento, mas também sua eficiência financeira observado pelo crescimento do lucro líquido médio, atingindo patamares de 2,9% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) que se mantiveram desde 2021, sendo os maiores resultados dos últimos anos.

1.2. Mercado Educacional

O mercado educacional no Brasil tem concentrado os alunos da rede particular em um número reduzido de grandes grupos educacionais, com foco cada vez mais forte no EAD (ensino a distância). Segundo relatório de Fusões e Aquisições divulgado pela KPMG ([link](#)), em 2021 e 2022 observou-se patamar recorde no número de fusões e aquisições entre empresas de ensino superior no Brasil, o que, na análise do Gestor, indica uma tendência de que, nos próximos anos, o país verá diminuição no número de faculdades e aumento no número de alunos por instituição. Dados do Censo do Ensino Superior em 2021 ([link](#)) confirmam essa tendência: em pouco mais de uma década, as 10 maiores mantenedoras da rede privada passaram de 23% (vinte e três por cento) do total de matrículas para 46% (quarenta e seis por cento).

A tendência atual está relacionada, em grande parte, às mudanças decorrentes do enrijecimento do programa federal de financiamento estudantil, o Fies, e à pandemia. A partir de 2014, o Ministério da Educação mudou as regras e dificultou o financiamento a estudantes, reduzindo drasticamente o número de alunos com mensalidades pagas pelo Fies. Já a pandemia de COVID-19 aumentou a demanda por ensino on-line, exigindo um bom posicionamento das redes de ensino frente à transformação digital para possibilitar o oferecimento deste tipo de ensino com qualidade.

Este cenário favoreceu a concentração do volume de matrículas em grandes *players* e a formação de conglomerados educacionais, uma vez que as instituições menores foram mais prejudicadas dado uma limitação maior para se reorganizarem e se sustentarem diante dessas mudanças.

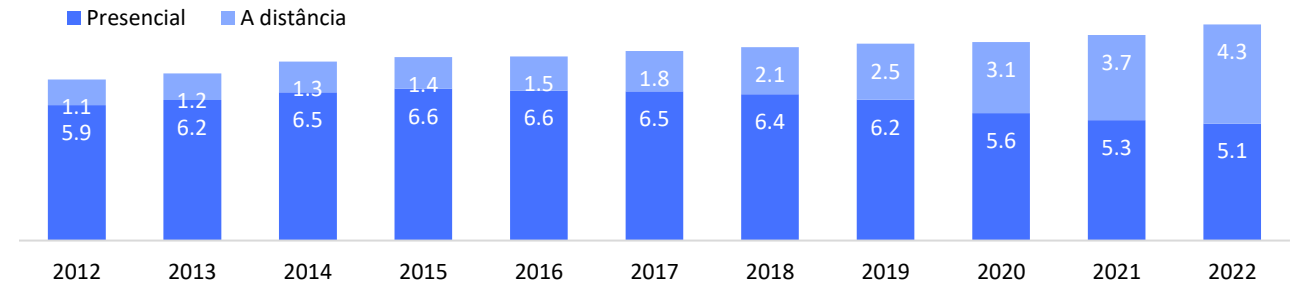
Número de matrículas em cursos de graduação por categoria administrativa – 2012-2022

Fonte: Censo Escolar 2022 – Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (Inep) ([link](#)).

O número de matriculados na rede privada em 2022 continuou em ritmo de crescimento. No período de 2012 até 2022, o crescimento total, considerando as redes pública e privada, foi de 34,2% (trinta e quatro inteiros e vinte centésimos por cento), o que representa uma média de crescimento anual do número de matrículas de 3,1% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.

A educação superior no Brasil é majoritariamente privada. No gráfico acima, aproximadamente 78,0% (setenta e oito por cento) das matrículas de graduação pertencem às instituições de ensino privadas. Neste contexto, em um setor que recebe menos recursos públicos, abre-se espaço para que as empresas privadas possam prosperar.

Número de matrículas em cursos de graduação por modalidade de ensino – 2012-2022



Fonte: Censo Escolar 2022 – Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (Inep) ([link](#)).

O número de matrículas na modalidade a distância continua crescendo, tendo atingido cerca de 4,3 milhões em 2022, o que já representa uma participação de 45,74% (quarenta e cinco inteiros e setenta e quatro por cento) do total de matrículas de graduação.

Entre 2012 e 2022, as matrículas de cursos de graduação a distância aumentaram 288,8% (duzentos e oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento), enquanto, na modalidade presencial, não houve crescimento, e sim queda de -13,7% (treze inteiros e setenta centésimos por cento).

Em relação à exposição do Fundo no setor educacional, 34,2% da receita contratada do Fundo se concentra neste setor, considerando data base de junho de 2024. Dado o contexto de mercado apresentado acima, o Pátria mais uma vez busca agregar ao seu portfólio ativos das principais empresas consolidadas nesse ramo de atividade econômica.

Em relação ao inquilino (operador educacional), seu público está relacionado à região e principalmente aos investimentos específicos no imóvel, como por exemplo faculdade de medicina que demanda um investimento específico na estrutura e maquinários de cada sala. Os contratos de locação desses imóveis normalmente possuem uma vinculação forte mediante contratos atípicos (Art. 54-A da Lei 8.245/91), o que também significa uma condição benéfica e protetiva ao Fundo.

Quando consolidada a operação no imóvel, há um movimento natural de evolução imobiliária: (i) o ponto comercial torna-se tão importante quanto a operação; e (ii) a localização torna-se cada vez mais central. Dessa forma, é comum, mesmo em cenários em que o inquilino não está com a operação saudável, ocorrer a venda da operação de um *player* educacional para outro. Essa situação já ocorreu duas vezes no portfólio do Fundo, reforçando a tese de investimento aqui exposta.

Tese Educacional



Tese de investimento baseada em interpretações e análises do Gestor.

2. Patria Renda Urbana FII

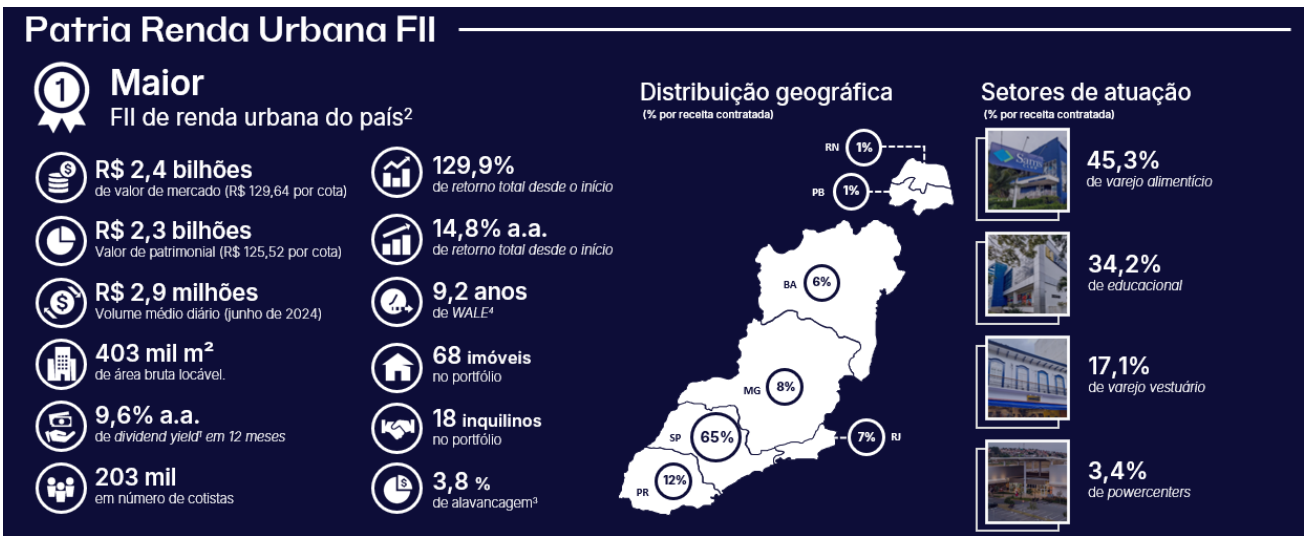
O Fundo iniciou suas atividades em abril de 2018, após sua constituição e funcionamento serem aprovados pela CVM. Até o momento, o Fundo já realizou 4 (quatro) ofertas para distribuição pública de cotas, atingindo um volume captado total de aproximadamente R\$ 2,0 bilhões (dois bilhões de reais). No mercado secundário da B3, as cotas foram admitidas à negociação sob o código HGRU11, em 26 de julho de 2018.

No fechamento de junho de 2024, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 129,64 (cento e vinte e nove reais e sessenta e quatro centavos), representando valor de mercado de R\$ 2.386.213.215,12 (dois bilhões, trezentos e oitenta e seis milhões, duzentos e treze mil, duzentos e quinze reais e doze centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 2.311.155.274,91 (dois bilhões, trezentos e onze milhões, cento e cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos).

Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos e com o objetivo de proporcionar ao cotista rentabilidade através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, dos contratos de locação, o Fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada tanto em quantidade de imóveis, quanto em localização dos empreendimentos e características dos locatários e dos respectivos contratos de locação. Os processos de aquisição, locação e alienação dos imóveis são conduzidos pelo time de gestão do Patria, com objetivo de apropriar para o Fundo, de forma ativa e atenta às características de mercado, as oportunidades de investimento adequadas aos objetivos do Fundo.

No encerramento de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo estava, aproximadamente, 78% (setenta e oito por cento) investido em imóveis de forma direta ou indireta (por meio de sociedades de propósito específico), proporção esta que não inclui ativos imobiliários investidos por meio de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

Acreditando no potencial do mercado e com o objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os cotistas aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em julho de 2023, a realização da Oferta. A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas neste Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.



Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal do Patria ([link](#)), em junho de 2024. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). ¹Dividend Yield: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado. ² Em termos de valor de mercado na data-base junho de 2024, dados extraídos da plataforma Economática ([link](#)) ³ % de alavancagem é o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido. ⁴ WALE é o vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e da cota de emissão com CUD

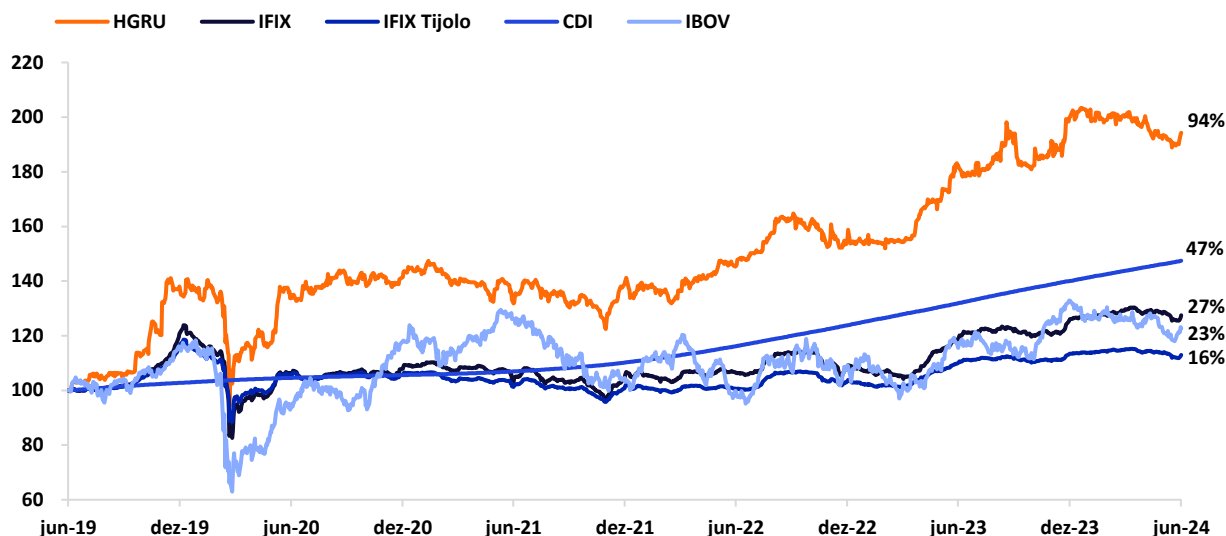


Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economática ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). CUD: Custo Unitário de Distribuição. ¹TIR: Taxa interna de retorno, considerando a cota ajustada da emissão. Pontos de emissão foram considerados as respectivas publicações dos anúncios de início. Volume da emissão foi considerado o valor aproximado captado.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

Retorno total pela cota ajustada dos últimos 5 anos

(% retorno do total na cota ajustada e dos índices na base 100 em junho de 2019)

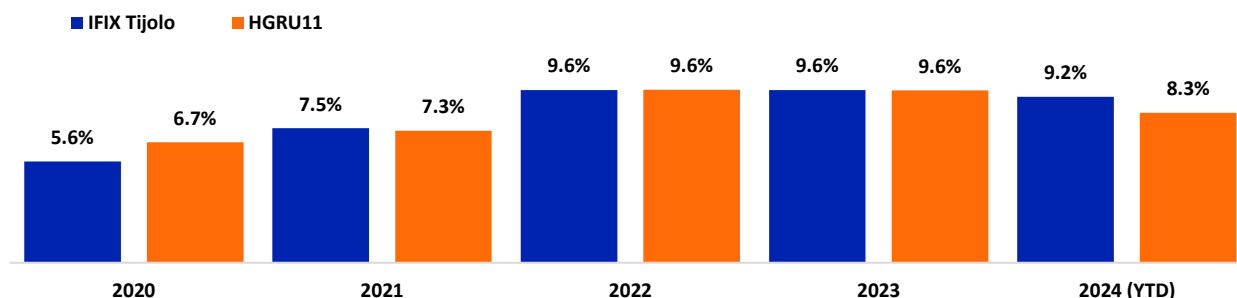


Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. IFIX – Índice de Fundos de Investimento Imobiliário; IFIX Tijolo – Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos que majoritariamente investem em ativos físicos; CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa; IBOV – Índice BOVESPA. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Tabela de retorno total do Fundo dos índices IFIX, IBOV e CDI ao ano.

	2020	2021	2022	2023	2024 (YTD)	Acumulado
HGRU11¹	34,9%	-0,5%	10,0%	22,7%	7,2%	94%
IFIX	6,9%	-1,8%	1,5%	12,9%	6,1%	27%
IBOV	-5,9%	33,4%	-22,3%	19,8%	4,9%	23%
CDI	4,6%	2,3%	8,7%	13,5%	11,7%	47%

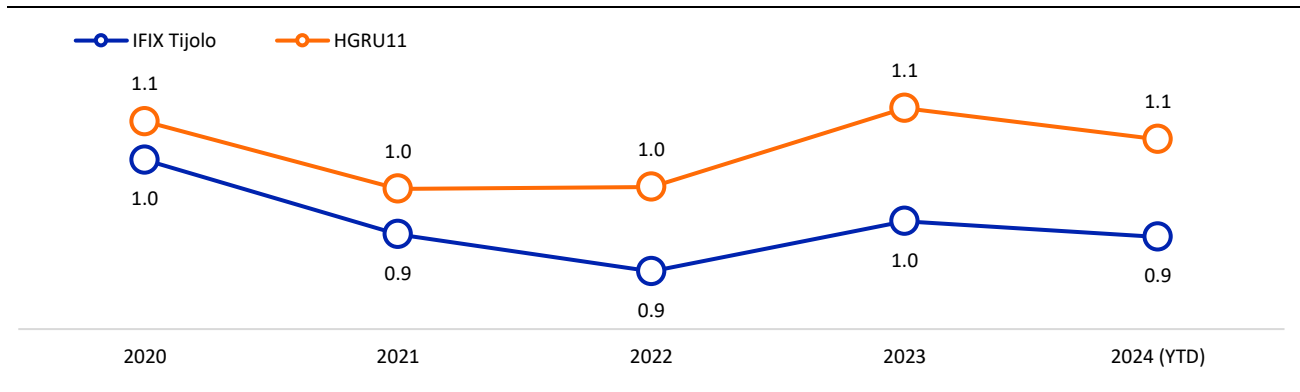
Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. ¹Variação da cota ajustada do Fundo, ou seja, considerando reinvestimento dos dividendos. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. IFIX – Índice de Fundos de Investimento Imobiliário; CDI – Taxa utilizada em depósitos realizados entre instituições financeiras, também conhecida como principal indexador dos investimentos de renda fixa; IBOV – Índice BOVESPA. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). YTD: Termo em inglês para descrever o período entre o início do ano até a última data base.

DY¹ médio anualizado

Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. IFIX Tijolo: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente de tijolo. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). ¹ DY: Termo em inglês representa

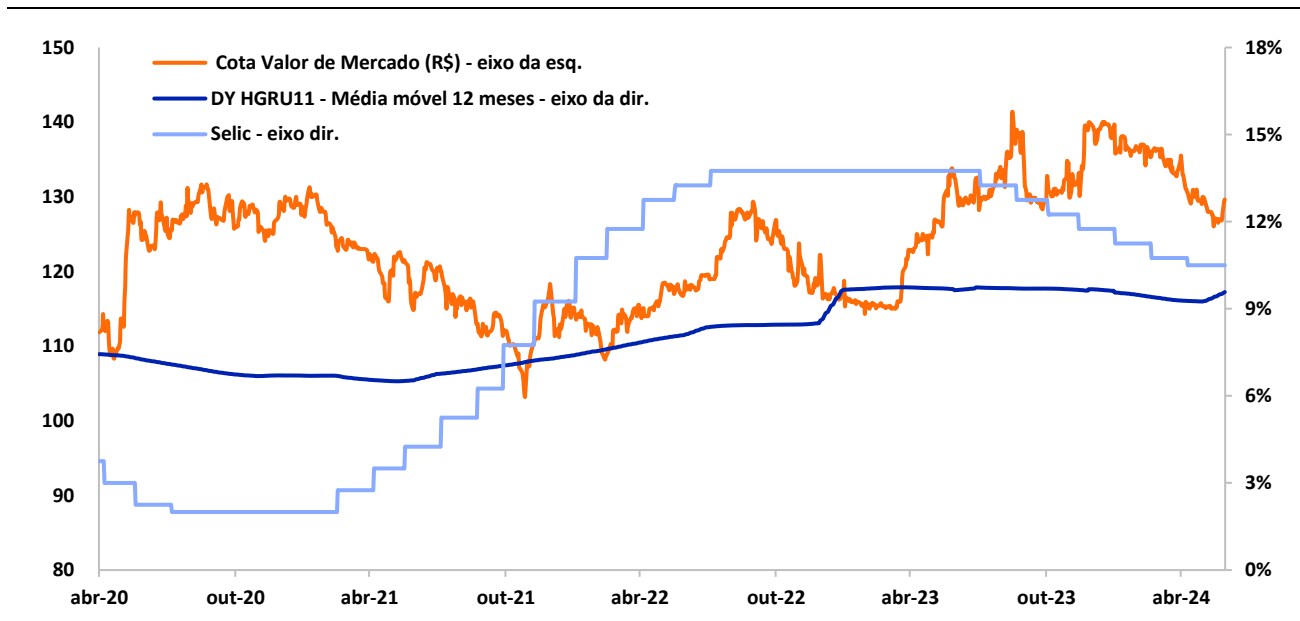
a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado. YTD: Termo em inglês para descrever o período entre o início do ano até a última data base.

Prêmio ¹ médio anualizado

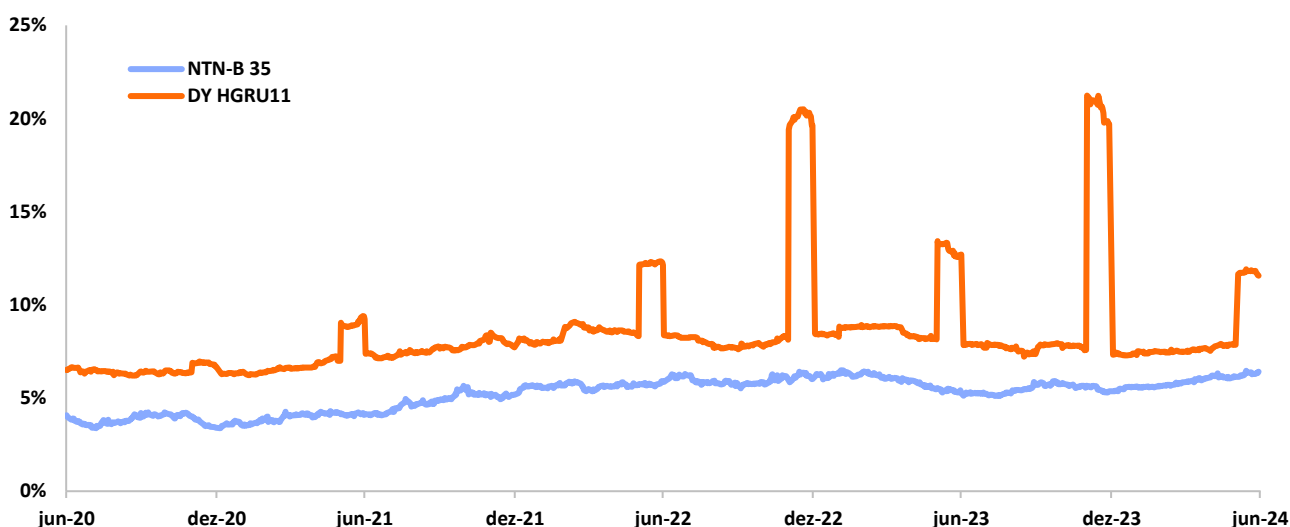


Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), e da plataforma Economática ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. IFIX Tijolo: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente de tijolo. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").¹ Prêmio é o valor da cota de mercado dividido pela cota patrimonial do fundo. YTD: Termo em inglês para descrever o período entre o início do ano até a última data base.

Cota de Mercado HGRU11, DY¹ médio e Selic



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), do Banco Central ([link](#)), e da plataforma Economática ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. ¹ Dividend Yield: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

DY¹ do Fundo pela NTN-B 35

Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)), do Tesouro Direto ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. ¹ *Dividend Yield*: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

3. Breve histórico do Gestor

A gestão do Fundo é realizada pelo Patria a partir do dia 24 de junho de 2024, conforme fato relevante ([link](#)), que iniciou suas atividades no mercado brasileiro desde 1988, e nestes anos tornou-se referência global por ser uma plataforma de investimentos alternativos na América Latina especialista em setores-chave de alta resiliência, com mais de 35 anos de histórico. Com mais de R\$ 218 bilhões de ativos sob gestão e presença global, o Patria busca promover retornos atrativos e consistentes a partir de oportunidades de investimento de longo prazo ao mesmo tempo em que cria valor de forma sustentável para regiões em que atua. Em 2021, o Patria teve sua primeira oferta de ações na bolsa norte-americana NASDAQ pelo ticker PAX.

Patria Investimentos é maior gestor de ativos alternativos da América Latina



Fonte: Patria ([link](#)). ¹Ativos sob gestão do Patria em março 2024, R\$160 bilhões. Ativos sob gestão pro forma reportado de R\$ 218,7 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no fechamento da transação podem ser diferentes dos ativos na assinatura. ² Private Equity inclui Growth Equities e Venture Capital. USD | 4,9962 R\$.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

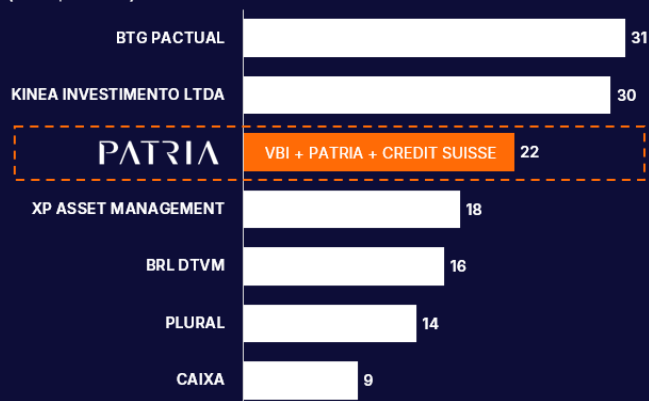
Em 2024, adquiriu por meio de um processo competitivo a gestão dos fundos CSHG Logística FII (“HGLG11”), Patria Escritórios FII (“HGRE11”), Patria Renda Urbana FII (“HGRU11”), Patria Prime Offices FII (“HGPO11”), Castelo Branco Office Park (“CBPO11”), Patria Recebíveis Imobiliários FII (“HGCR11”), Patria Fundo de Fundos (“HGFF11”) a qual tiveram a aprovação da transferência por meio dos seus respectivos cotistas (em conjuntos “Patria Real Estate Brasil”). Considerando sua participação na gestora VBI Real Estate e os fundos listados acima, o grupo Pátria se tornou a terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima por volume ([link](#)).

Uma plataforma multi-geográfica de Real Estate



Terceira maior gestora do mercado brasileiro de FIIs no Ranking Anbima

(em R\$ bilhões)



Fonte: Ranking Anbima([link](#)), considera pro-forma a união de VBI, Patria e Credit Suisse, Patria. ¹Ativos sob gestão pro forma reportado de R\$ 31 bilhões pendente de transações de M&A. Os ativos sob gestão no encerramento da Oferta podem ser diferentes dos ativos indicados acima. USD | 4,9962 R\$.

3.1. Histórico dos fundos

Iniciada em 2003, a divisão com foco no setor imobiliário da Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) Real Estate, contava com aproximadamente R\$ 12 bilhões em valor de mercado sob gestão no fechamento de maio de 2024, construído ao longo de mais de 20 anos de história.

A CSHG Real Estate administrava e geria fundos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, renda urbana, de recebíveis imobiliários e fundo de fundos. Além disso, administrava e geria o maior fundo de logística e o maior fundo de renda urbana do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Ainda, fazia a gestão de mais de 180 ativos imobiliários, aproximadamente 400 inquilinos e seus fundos tinham mais de 900.000 cotistas.

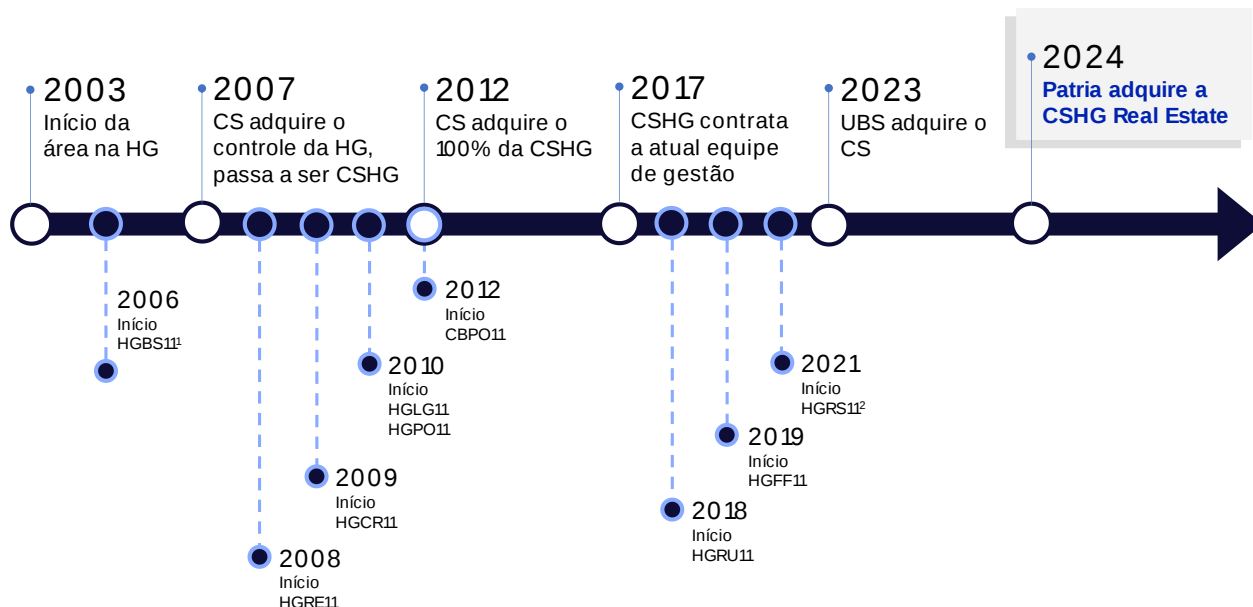
No dia 24 e 27 de maio de 2024, os cotistas dos fundos identificados pelos tickers HGLG11, HGRU11, HGRE11, HGCR11, HGPO11, HGFF11 e CBPO11 aprovaram a transferência do time e da gestão da CSHG para o Patria e da administração para Genial.

A efetiva transferência da gestão dos fundos para o Patria e da administração para Genial, com a saída do CSHG como prestador de serviços do Fundo, ocorrerá até o dia 30 de agosto de 2024.

A transação foi estruturada de forma a proporcionar continuidade das atividades de gestão dos fundos, com a migração para o Patria de todos os profissionais que faziam essa atividade no CSHG. A migração do time para o Patria visa proporcionar continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados aos FIIs.

Os fundos de Real Estate que iniciou suas atividades em 2003 ...

... e agora está ingressando no Patria trazendo a mesma equipe



Fonte: Dados extraídos do Patria ([link](#)) e da plataforma Economatica ([link](#)), em junho de 2024.¹ HGBS11 foi transferido em 29 de outubro de 2018.² HGRS foi encerrado em 31 de janeiro de 2024.

4. Processo de Análise para Aquisição de Imóveis

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

A exploração destes empreendimentos imobiliários estará condicionada ao atendimento das seguintes etapas de investimentos e gestão de riscos:

Prospecção: O Gestor conta hoje com um time multidisciplinar focado na prospecção de novos negócios para o Fundo.

Análise de imóveis: A precificação de cada transação considera o perfil técnico do imóvel, sua localização, histórico, qualidade dos contratos e inquilinos.

Comitê de Investimentos: A decisão de investimento pelo comitê leva em conta tanto fatores estratégicos do Fundo quanto fatores individuais de cada tese de investimento.

Diligência Compliance: O Gestor conta com políticas e processos de compliance no acompanhamento das transações, que incluem diversos aspectos como conduta ética, prevenção “à lavagem de dinheiro”, entre outros.

Diligência Jurídico: Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com assessoria jurídica independente, quanto com suporte interno do Gestor.

Diligência Técnico: O Fundo sempre conta com assessores técnicos externos para a diligência de engenharia e ambiental nos ativos, e com o time técnico interno.

4.1. Análise do imóvel

A análise do imóvel leva em conta os aspectos relevantes para a decisão da precificação do imóvel de acordo com os parâmetros macro e microeconômicos para entregar ao Fundo um ativo com risco e retorno equilibrados. Nessa avaliação, as seguintes características são levadas em conta:

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito.

- I. **Perfil técnico do imóvel:** a composição do imóvel, proporção de áreas, acabamentos internos, número de ambientes, cobertura, piso, paredes, forro, etc;
- II. **Perfil do locatário:** *rating*¹ da empresa, saúde financeira e dependência em relação ao imóvel;
- III. **Histórico:** aluguéis anteriores, histórico do contrato e aditivos, proprietários, antecessores e eventuais litígios;
- IV. **Localização:** distância em relação aos públicos atingidos pela zona de influência de cada ponto comercial, infraestrutura de transporte disponível, adensamento populacional da região e consolidação da atividade do locatário no ponto;
- V. **Contrato:** aluguel, aviso prévio, prazo, garantias, multa de rescisão etc;
- VI. **Liquidez:** capacidade de recolocação e capacidade de venda futura;
- VII. **Oportunidades:** redução da vacância, renegociações, eventuais expansões ou revitalizações.

Os recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados na medida em que este identifique e negocie empreendimentos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, sempre observados a Política de Investimentos do Fundo.



4.2. Comitê de Investimentos

O comitê de investimentos é o principal fórum de decisão sobre ativos que irão ou não integrar o patrimônio do Fundo. Para cada decisão, o comitê leva em conta a estratégia de diversificação da carteira, os impactos dos ativos para o risco e retorno do Fundo e os fatores individuais do investimento. Conforme capítulo 3.1. deste Estudo de Viabilidade, a transação foi estruturada de forma a proporcionar continuidade das atividades de gestão dos fundos, com a migração para o Patria de todos os profissionais que trabalhavam no CSHG Real Estate na gestão do Fundo. Assim, o comitê de investimentos continua sendo representado pelos seguintes colaboradores:



Augusto Martins

O executivo possui 22 anos de experiência, sendo 17 dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto por 7 anos é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, tem o certificado CGA da Anbima e está em período migração ao Patria.

¹ O *rating* é uma Nota de Crédito emitida por agências de classificação de risco sobre a qualidade de crédito. As agências avaliam a capacidade de um emissor (bancos, financeiras, empresas, etc.) de honrar suas obrigações financeiras integralmente e no prazo determinado.

**Bruno Margato**

O executivo possui mais de 17 anos de experiência na gestão e estruturação de crédito e fundos imobiliários. Atuou na CSHG na gestão dos FIs por 7 anos, em *special situations* no Itaú BBA, em gestão de fundos na Votarantim Asset. É engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em *real estate* pela FIA. Hoje atua no Patria, sendo responsável pelas áreas de logística e renda urbana na gestão dos FIs.

**Pedro Galvão**

Pedro possui mais de 13 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e FIs. Foi gestor de *private equity* na VBI Real Estate e, antes, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro, convidado na migração ao Patria, é formado em engenharia mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a certificação CGA da Anbima e é um CFA Charterholder. Atua na CSHG há 7 anos.

Fonte: Patria.

Além do comitê de investimento, o Patria, ao fim da migração, contará com a migração dos demais colaboradores que atuam nos times:

**Time de Investimentos**

Prospecção, originação, análise, estruturação e aquisição de novos ativos imobiliários.

**Time de locação**

Relacionamento e manutenção dos atuais inquilinos. Prospecção, originação, análise de novos inquilinos para a carteira imobiliária

**Time de engenharia**

Gestão e manutenção da qualidade dos ativos imobiliários. Diligência técnica de aquisição, desenvolvimento de novos ativos, entre outros.

**Time de crédito imobiliário**

Prospecção, originação, análise, estruturação e monitoramento dos créditos imobiliários.

**Time de ativos líquidos**

Análise, monitoramento, negociação e ativos líquidos. Análise de mercado micro e macroeconômico voltados aos fundos imobiliários.

**Time de controladoria**

Controle das operações dos fundos. Relacionamento e atendimento aos órgãos regulamentadores.

**Relacionamento com investidores**

Atendimento e relacionamento com investidores e casas de análises.

4.3. Diligências: *Compliance*, Jurídica e Técnica

Após o alinhamento das principais questões comerciais entre o Fundo (comprador) e o proprietário (vendedor) do ativo objeto da negociação, é conduzida, previamente à potencial aquisição, uma diligência de *compliance*, jurídica e técnica sobre o empreendimento alvo. Tal diligência é conduzida por uma equipe interna do Patria e também por assessores independentes. Quanto à *compliance*, o foco principal consiste em detectar eventuais exposições a crimes financeiros, fraudes, conflito de interesses e eventuais impactos reputacionais. As diligências jurídica e técnica, por sua vez, focam na verificação da regularidade técnica do ativo e na identificação de eventuais passivos fiscais, trabalhistas, cíveis, ambientais etc., que possam recair sobre o imóvel alvo objeto de prospecção pelo Fundo.

5. Destinação dos Recursos da 5ª Emissão

Os recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Administrador e Gestor como mais vantajosas para o Fundo.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo, sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais ativos alvo não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que Gestor junto ao Administrador identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos alvo.

Não existem ativos-alvo cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

É possível que durante a realização da Oferta, o Fundo aplique recursos disponíveis em caixa e utilize tais para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos supramencionados. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E/OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

Os dados abaixo estão diretamente ligados ao andamento de negociações que o Gestor junto com o Administrador vem avaliando e realizando em nome do Fundo. Assim sendo, os dados e as projeções realizadas abaixo são baseados nas informações obtidas nas negociações no momento em que se encontram. Os valores constantes representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como promessa de concretização, uma vez que os valores podem mudar com andamento das negociações e movimentações mercadológicas dos ativos.

Na tabela abaixo, estão listados os ativos prontos e acabados que o Gestor está negociando com exclusividade ou está em fase de diligência, e que poderão ser adquiridos com parte dos recursos do caixa do Fundo e/ou da 5ª Emissão.

Vale ressaltar que Pernambuco, P1, A1 e A2 contam com o pagamento do preço de forma parcelada. Desta forma, incluímos na tabela abaixo duas linhas YoC^1 1º ano e YoC^1 2º ano para destacar o ganho na rentabilidade da transação devido ao parcelamento do preço, sendo que, após a quitação integral das respectivas transações, a rentabilidade deve estabilizar no valor da linha *Cap Rate*, sem considerar as correções de aluguel e parcelas de pagamento do preço.

Nome	Total	SPVJ11	MINT11	Pernambucanas	P1	A1	A2
Preço de Aquisição	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 794,6 milhões	R\$ 97,1 milhões	R\$ 223,0 milhões	R\$ 196,0 milhões	R\$ 71,3 milhões	R\$ 125,2 milhões
Recursos Líquidos²	R\$ 1,2 bilhão	R\$ 506,0 milhões	R\$ 91,6 milhões	R\$ 223,0 milhões	R\$ 196,0 milhões	R\$ 71,3 milhões	R\$ 125,2 milhões
YoC¹ (1º ano)	15,8% a.a.	8,2% a.a.	11,2% a.a.	11,0% a.a. (parcelamento³)	36,3% a.a. (parcelamento³)	13,3% a.a. (parcelamento³)	14,7% a.a. (parcelamento³)
YoC¹ (2º ano)	11,2% a.a.	8,2% a.a.	11,2% a.a.	9,8% a.a. (parcelamento³)	17,2% a.a. (parcelamento³)	10,8% a.a. (parcelamento³)	9,9% a.a. (parcelamento³)
Cap Rate¹	8,8% a.a.	8,2% a.a.	11,2% a.a.	8,9% a.a.	9,7% a.a.	9,2% a.a.	9,0% a.a.
ABL	286 mil m²	170 mil m²	20 mil m²	48 mil m²	23 mil m²	7 mil m²	17 mil m²
Participação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Nº Imóveis	46	14	3	23	4	1	1
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Contratos		Típico / Atípico	Atípico	Atípico	Típico	Típico	Típico / Atípico
Tipo		Monousuários	Monousuários	Monousuários	Monousuários	Monousuário	Multiusuários
Rating⁴ do principal locatário		AAA(bra)	AA-(bra)	AA-(bra)	AA(bra)	AA-(bra)	Confidencial
Sector		Varejo	Educacional	Varejo	Varejo	Educacional	Misto

Fonte: Patria, em junho de 2024. ¹ YoC: Termo em inglês para o retorno sobre capital investido, *Cap Rate*: termo em inglês para o retorno sobre o preço de aquisição. ² O Fundo possui investimentos nos fundos. ³ A operação conta com uma forma de pagamento parcelado. ⁴ Rating: Classificação de crédito da empresa ou das dívidas por elas emitidas.

(i) **SPVJ11**

O portfólio denominado SPVJ11 refere-se a aquisição de 100% (cem por cento) dos ativos alvo, detidos direta ou indiretamente pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 ("**SPVJ**"). O Fundo enviou uma proposta de aquisição dos ativos em 26 de junho de 2023, tendo sido aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ em 28 de julho de 2023 sem ressalvas.

Conforme fato relevante divulgado em 08 de março de 2024 ([link](#)), o Fundo e SPVJ firmaram o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos ("**Compromisso SPVJ**"), por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir, uma vez superadas determinadas condições, 14 imóveis por um valor total de aproximadamente R\$ 794.590.000,00 (setecentos e noventa e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais), listados abaixo:

- **Imóvel Camaçari** localizado na Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari-BA;
- **Imóvel Castanhal** localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, Castanhal-PA;
- **Imóvel Curitiba** localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Curitiba-PR;
- **Imóvel Iguatu** localizado na Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu-CE;
- **Imóvel Palmas** localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Palmas-TO;
- **Imóvel Petrópolis** localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis-RJ;
- **Imóvel Taubaté** localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Taubaté-SP;
- **Imóvel Arapiraca** localizado na Rua Maria Genusir Soares, 308, Arapiraca-AL;
- **Imóvel Guanambi** localizado na Estrada Lagoa Patos, km 6, Guanambi-BA;
- **Imóvel Porto Velho** localizado na Rod. BR 364, s/n, km 3,5, Porto Velho-RO;
- **Imóvel Rio Branco** localizado na Rua São João, 2500, Rio Branco-AC;
- **Imóvel São Luís** localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, São Luís-MA;
- **Imóvel Rondonópolis** localizado na Av. Bandeirantes, 4335, Rondonópolis-MT;
- **Imóvel Maringá** localizado na Av. Colombo, 9322, Maringá-PR.

O Imóvel Curitiba, Imóvel Camaçari, Imóvel Castanhal, Imóvel Palmas, Imóvel Taubaté, Imóvel Guanambi, e Imóvel Iguatu quando tratados em conjunto, serão denominados como "**Imóveis Remanescentes**".

Por sua vez, o Imóvel Arapiraca, Imóvel Petrópolis, Imóvel Rondonópolis, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco e Imóvel São Luís, quando tratados em conjunto, serão denominados como "**Imóveis Aquisição Imobiliária**".

O Imóvel Maringá será vertido para o patrimônio de um novo fundo de investimento imobiliário ("**SPVJ 01**"), por meio de uma cisão do SPVJ ("**Cisão SPE**"), sendo que a totalidade das cotas de referido novo fundo será detida pelo HGRU. Além da Cisão SPE, a efetivação da transação poderá ser realizada pelo Fundo, a seu exclusivo critério, por meio de uma das duas opções abaixo descritas:

Opção 1

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

A depender do volume de recursos efetivamente captado na emissão, os imóveis (com exceção do Imóvel Maringá) poderão ser adquiridos integralmente por meio de pagamento em dinheiro e assunção de obrigações de forma direta pelo valor de R\$ 644.590.000,00 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais).

Nesse cenário, serão convocadas as assembleias de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 281ª e 282ª séries, da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("CRI"), a fim de deliberar sobre a manutenção e assunção das obrigações correspondentes dos CRI pelo HGRU, resultando na quitação do negócio em R\$ 560.473.000,00 (quinhentos e sessenta milhões e quatrocentos e setenta e três mil reais) em dinheiro e aproximadamente R\$ 84.117.000,00 (oitenta e quatro milhões cento e dezessete mil reais) em assunção de obrigações dos CRI. Caso a manutenção e assunção das obrigações do CRI pelo HGRU não sejam aprovadas em assembleia, os CRI poderão ser pré-pagos com os recursos em caixa do Fundo, resultando no pagamento integral em dinheiro.

Opção 2

Nesta opção, previamente à compra, será realizada a cisão parcial no SPVJ ("Cisão Imóveis"), por meio da qual os Imóveis Aquisição Imobiliária serão vertidos a um novo fundo de investimento imobiliário ("SPVJ 02"), a ser constituído, que terá o regulamento e as características similares aos do SPVJ ("Cisão Imóveis", e, quando em conjunto com a Cisão SPE, denominadas as "Cisões") e os Imóveis Remanescentes permanecerão no SPVJ.

Nesse cenário, a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária pelo HGRU, a serem vendidos pelo SPVJ 02, será realizada pelo preço de R\$ 252.007.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e sete mil reais), a ser quitado parte em dinheiro e parte por meio da compensação dos créditos detidos pelo SPVJ 02 contra o HGRU, com a obrigação de integralização de cotas de emissão do HGRU, conforme definidos no Compromisso SPVJ, considerando a não existência de dívidas atreladas a referidos ativos.

Para que a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária possa ser realizada pelo HGRU da forma acima prevista:

- (a) A totalidade das cotas de emissão do SPVJ 02 deverá ser entregue aos demais cotistas do SPVJ que não sejam fundos sob administração da CSHG, de forma que a aquisição dos Imóveis Aquisição Imobiliária e, portanto, o pagamento e a respectiva integralização mediante compensação possam ser feitos sem ocasionar participação recíproca entre os fundos administrados pelo CSHG; e
- (b) O HGRU e os demais fundos de investimento imobiliário administrados pela CSHG que atualmente são cotistas do SPVJ passarão a ser os únicos cotistas do SPVJ e do SPVJ 01 após as Cisões, com participações em percentual proporcional à sua respectiva participação no SPVJ anteriormente à realização das Cisões.

O fechamento da operação está condicionado à superação de uma série de condições suspensivas e resolutivas negociadas no Compromisso SPVJ, observado que o HGRU poderá renunciar a tais condições, a seu exclusivo critério.

O portfólio está pronto e acabado, possui *Cap Rate* de aquisição aproximado de 7,9% (sete inteiros e noventa centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 171 mil m² (cento e setenta e um mil metros quadrados) para 100% (cem por cento) de aquisição. O portfólio está locado para as bandeiras Assaí, Makro e Mineirão e possui 0% (zero por cento) de vacância.

No fechamento de junho de 2024, o Fundo possui R\$ 288,6 milhões investidos no Fundo SPVJ11, desta forma, os recursos líquidos necessários para a operação e aquisição de 100% dos ativos listados serão de R\$ 506,0 milhões, sem considerar as operações de securitização, e R\$ 421,9 milhões, considerando as operações de securitização.

Alienação Imóvel Porto Velho

Conforme fato relevante publicado em 18 de junho de 2024 ([link](#)), o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra Sob Condições Suspensivas e Outros Pactos por meio do qual se comprometeu a vender o Imóvel Porto Velho do portfólio SPVJ descrito acima. Quando essa primeira aquisição for concluída, com a escrituração da venda do imóvel pelo SPVJ em favor do Fundo, será implementada a venda aqui mencionada.

Com a retirada do Imóvel Porto Velho do portfólio SPVJ11, o volume da transação passaria para R\$ 777,0 milhões e um *Cap Rate* de 8,2%.

(ii) MINT11

O portfólio denominado MINT11 refere-se a aquisição de 100% (cem por cento) dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“MINT”). O Fundo enviou uma proposta de aquisição dos ativos em 26 de junho de 2023, tendo sido aprovada sem ressalvas em assembleia geral de cotistas no dia 10 de agosto de 2023.

Conforme fato relevante divulgado em 16 de abril de 2024 ([link](#)), o Fundo e o MINT firmaram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso MINT”), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 4 imóveis por um valor total de aproximadamente R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), listados abaixo:

- Una Aimorés localizado na Rua dos Aimorés, 1451, Belo Horizonte-MG;
- Escola Parque localizado na Rua Pedra de Itaúna, 111, Rio de Janeiro-RJ;
- Escola Mascote II localizado na Rua Gustavo da Silveira, 164, São Paulo-SP;
- Colégio POP localizado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18, São Paulo-SP.

A efetivação da transação poderá ser realizada pelo Fundo, a seu exclusivo critério, por meio de uma das duas opções abaixo descritas.

Opção 1

Como forma de implementar a aquisição dos Ativos, uma parcela equivalente a 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do MINT, representando a integralidade da participação do HGRU no MINT, será cindida a um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído, sendo que as cotas desse novo fundo de investimento serão entregues ao HGRU (“Cisão”).

Com a Cisão efetivada, e desde que atendidas as condições do Compromisso MINT, a aquisição será de 88,80% (oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento) dos Ativos e o preço da aquisição será de R\$ 99.900.000,00 (noventa e nove milhões e novecentos mil reais) (“Preço de Aquisição 1”).

A implementação da Cisão deverá ocorrer em data anterior ou concomitantemente ao fechamento e conclusão da aquisição da fração de 88,80% dos Ativos e do pré-pagamento de um dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que oneram os Ativos.

O pagamento do Preço de Aquisição 1 será realizado em moeda corrente nacional ou mediante a compensação, pelo MINT, dos créditos por ele detidos em razão da presente operação, com a colocação de ordem de investimento na 5ª emissão de cotas do HGRU, em montante equivalente ao crédito detido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento da totalidade do Preço de Aquisição 1. Neste cenário, o MINT passará a deter cotas de emissão do Fundo.

Opção 2

Neste cenário, não haverá evento de cisão, e a aquisição de 100% (cem por cento) dos Ativos será (a) mediante pagamento em moeda corrente; e/ou, (b) por meio da compensação, pelo MINT, dos créditos por ele detidos em razão da presente operação, com a colocação de ordem de investimento na 5ª emissão de cotas do HGRU, em montante equivalente ao crédito detido contra o HGRU, ou que seja suficiente para o atingimento da totalidade do Preço de Aquisição 2, desde que o Fundo tenha alienado a terceiros todas as cotas que detinha do MINT.

Desde que atendidas as condições e mantidas as premissas do Compromisso MINT, a aquisição será de 100% (cem por cento) dos Ativos e o preço de aquisição será equivalente ao Valor Base (“Preço de Aquisição 2”).

Os valores exatos a serem pagos a título de preço de aquisição ou assunção de obrigações devidas pelo MINT serão equalizados de forma a manter o valor nominal global aqui mencionado, a depender do saldo devedor das operações de securitização assumidas ou recompradas no decorrer da operação.

O pagamento do montante remanescente do Preço de Aquisição 2 será realizado integralmente em moeda corrente nacional.

Em ambos os casos (**Opção 1** ou **Opção 2**), o preço de aquisição incluirá:

- (a) A assunção das obrigações de pagamento em 2 (duas) de um total de 3 (três) operações de securitização firmadas pelo MINT, em montante aproximado de R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais);
- (b) O exercício da recompra facultativa, pelo MINT, do lastro de uma das operações de securitização firmadas, em montante mínimo de R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões e quatrocentos mil reais), sendo que este valor será pago em moeda corrente nacional pelo Fundo e utilizado obrigatoriamente para recompra facultativa total de tal emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

O fechamento da operação está condicionado à implementação de uma série de condições precedentes negociadas e previstas no Compromisso MINT, entre elas a conclusão da due diligence e a emissão de cotas pelo HGRU, observado que o HGRU poderá renunciar a algumas dessas condições, caso adequado às necessidades do Fundo.

O portfólio está pronto e acabado, possui *Cap Rate* de aquisição aproximado de 11,2% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 23 mil m² (vinte e três mil metros quadrados) para 100% (cem por cento) de aquisição. As escolas que ocupam os imóveis fazem parte das redes educacionais Bahema Educação, Rede Decisão e Ânima Educação e possui 0% (zero por cento) de vacância.

Aditamento ao compromisso de aquisição

Conforme fato relevante publicado em 12 de julho de 2024 ([link](#)), o Fundo um Aditamento ao Instrumento de Compromisso de Compra e Venda (“Aditamento”), por meio do qual ajustaram as condições previstas no Compromisso de Compra e Venda assinado entre ambos no dia 16 de abril de 2024 (“Compromisso”), para prever a exclusão do imóvel Escola Mascote II, localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo – SP, em razão do exercício do direito de preferência pela locatária do referido imóvel.

Com a assinatura do Aditamento, referido imóvel deixará de fazer parte do negócio e, conseqüentemente, o valor total dos compromissos financeiros do Fundo, definido nos Fatos Relevantes Anteriores como Valor Base, foi ajustado na proporção do valor patrimonial de tal imóvel na carteira do Vendedor.

Assim, o Aditamento previu que o Valor Base do negócio passou a ser de R\$ 97.113.562,00 (noventa e sete milhões, cento e treze mil e quinhentos e sessenta e dois reais) para a aquisição de 100% (cem por cento) dos demais ativos do MINT, listados abaixo:

- (i) Una Aimorés: Localizado na Rua dos Aimorés, 1451, Lourdes, Belo Horizonte – MG;
- (ii) Escola Parque: Localizado na Rua Pedra de Itaúna, 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ;
- (iii) Colégio POP: Localizado na Praça Pe., Aleixo Monteiro Mafra, 18, S. Miguel Paulista, São Paulo – SP.

O Fundo e o Vendedor seguirão com os esforços para a superação das demais condições previstas no Compromisso.

No fechamento de junho de 2024, o Fundo possui R\$ 5,6 milhões investidos no Fundo MINT11, desta forma, os recursos líquidos necessários para a operação e aquisição de 100% dos ativos listados serão de R\$ 91,6 milhões, sem considerar as operações de securitização, e R\$ 52,6 milhões, considerando as operações de securitização.

(iii) Pernambucanas

Conforme fato relevante publicado em 27 de junho de 2024 ([link](#)), 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.

Em 27 de junho de 2024, 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 de luvas e reserva dos Contratos SLB, que equivale a aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos) por, a título de luvas e reserva das futuras locações dos Imóveis. 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

O portfólio está pronto e acabado, possui *Cap Rate* de aquisição aproximado de 8,9% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) e 9,5% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) se considerar o aluguel variável esperado e área bruta locável total de aproximadamente 48 mil m² (quarenta e oito mil metros quadrados) para 100% (cem por cento) de aquisição. Os imóveis estão locados para a rede varejista Lojas Pernambucanas e possui 0% (zero por cento) de vacância.

(iv) P1

O portfólio P1 está pronto e acabado e possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 196 milhões (cento e noventa e seis milhões), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 9,7% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 23 mil m² (vinte e três mil metros quadrados), totalizando 4 lojas de rua. O portfólio está locado para uma única rede varejista do setor vestuário e possui 0% (zero por cento) de vacância.

A operação conta com uma forma de pagamento parcelado que elevaria o retorno da operação para 36,3% (trinta e seis inteiros e trinta centésimos por cento) no primeiro ano e 17,2% (dezessete inteiros e vinte centésimos por cento) no segundo ano. Além disso, a aquisição desta operação está condicionada à venda de 4 (quatro) imóveis do portfólio do Fundo.

(v) A1

O imóvel A1 está pronto e acabado e possui valor de aquisição aproximado de R\$ 71 milhões (setenta e um milhões), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 9,2% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 7 mil m² (sete mil metros quadrados). O imóvel está localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Está locado para uma única rede educacional e possui 0% (zero por cento) de vacância.

A operação conta com uma forma de pagamento parcelado que elevaria o retorno da operação para 13,3% (treze inteiros e trinta centésimos por cento) no primeiro ano e 10,8% (dez inteiros e oitenta centésimos por cento) no segundo ano.

(vi) A2

O imóvel A2 está pronto e acabado e possui valor de aquisição aproximado de R\$ 125 milhões (cento e vinte e cinco milhões), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 9,0% (nove por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 17 mil m² (dezessete mil metros quadrados). O imóvel está localizado no município de Guarulhos, estado de São Paulo. Está locado para uma rede educacional, uma agência bancária e uma rede de produtos e serviços do segmento de animais de estimação e possui 0% (zero por cento) de vacância.

A operação conta com uma forma de pagamento parcelado que elevaria o retorno da operação para 14,7% (quatorze inteiros e setenta centésimos por cento) no primeiro ano e 9,9% (nove inteiros e noventa centésimos por cento) no segundo ano.

Para os ativos alvo P1, A1 e A2, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos documentos firmados, as características dos imóveis objeto das aquisições, bem como maiores detalhamentos das condições da eventual operação de compra, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, caso aplicável.

5.1. Lista dos ativos em negociação

No quadro abaixo, há informações resumidas de outros conjuntos de ativos, cuja negociação encontra-se em estágio menos avançado, quando comparado ao cenário dos ativos acima mencionados.

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária de **ativos prontos**, sendo que os números definidos como (i) “Em negociação” indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais e análises preliminares; e (iii) “Em diligência/ período de exclusividade” indicam as negociações em fase mais avançada, supramencionadas:

	Em negociação	Em diligência/ período de exclusividade
Volume financeiro	R\$ 4 bilhões	R\$ 1,5 bilhões
Cap Rate	9,0% a 12,0%	8,2% a 11,2%

Fonte: Patria.

6. Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 5ª Emissão

O presente Estudo também leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos com data base no momento da integralização dos recursos advindos da 5ª Emissão.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 5ª Emissão, acrescido do resultado esperado com os recursos advindos da Emissão.

As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

6.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI líquido ao ano de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento);
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação ao ano foram considerados 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento).

6.2. Premissas de Receitas

6.2.1. Receita Imobiliária Atual (imóveis da atual Carteira Imobiliária do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes, assim como aluguéis obtidos por meio de pesquisas de empresas especializadas de mercado. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos. Foi considerada a taxa de vacância atual e esperada do Fundo considerando as negociações em andamento, de acordo com (i) as medidas adotadas pelo Gestor junto com o Administrador na gestão ativa dos locatários; (ii) as negociações atualmente em curso - relacionadas à prevenção de vacância, (iii) as negociações já realizadas ou em curso, bem como estratégias adotadas em relação à reciclagem do portfólio do Fundo.

6.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas (i) do lucro da venda de imóveis anunciadas anteriormente ou negociações em curso pelo Gestor em conjunto com o Administrador e possuem parcela de receitas a serem recebidas e (ii) da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com parágrafo 5º do artigo 6º, do anexo descritivo do Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas. Neste Estudo considerou-se que, uma vez investidos os recursos da Oferta em empreendimentos imobiliários, a parcela alocada em fundos de renda fixa e demais valores mobiliários com lastro imobiliário e liquidez compatível com o disposto no Regulamento permanecerá nos níveis atuais.

6.2.3. Receitas dos novos empreendimentos imobiliários

A estimativa das receitas provenientes dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 5ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos ativos imobiliários que atualmente estão em negociação pelo Fundo, levando em conta (i) os termos comerciais acordados até a data deste Estudo, (ii) a ocupação e valor de locação atual de cada empreendimento e (iii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento.

Foi considerado que os investimentos nos novos empreendimentos imobiliários serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 5ª Emissão.

6.3. Premissas de Despesas

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.

6.3.1. Taxa de Administração

De acordo com disposto no artigo 18 do anexo descritivo do Regulamento, pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida ao Administrador e ao Gestor a quantia equivalente a:

- I. 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou
- II. 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou
- III. 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

6.3.2. Taxa de Performance

De acordo com disposto no artigo 19 do anexo descritivo do Regulamento, o Fundo pagará ao Gestor, ainda a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% (cinco inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE sempre calculado *pro-rata temporis*. Para maiores detalhes consulte o Regulamento.

6.3.3. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas de aproximadamente 0,1% (zero inteiros e dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia;
- (ii) B3;
- (iii) Anbima;
- (iv) CBLC;
- (v) Taxa de Fiscalização da CVM;
- (vi) Taxas B3 e Anbima;
- (vii) Avaliação e Inspeção de Imóveis;
- (viii) Auditoria;
- (ix) Publicações;
- (x) Advogados;
- (xi) Outros.

7. Viabilidade da Oferta

7.1. Antes e depois da 5ª Emissão da captação total

Simulou-se nominalmente os principais indicadores do Fundo após a completa alocação dos recursos, considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo.

	HGRU11		5ª Emissão		Após
Patrimônio Líquido	R\$ 2,3 bilhões		R\$ 1,2 bilhão		R\$ 3,5 bilhões
Resultado por cota	R\$ 0,85 ²		R\$ 0,97 - R\$ 1,10		R\$ 0,90 - R\$ 0,94
% de alavancagem	3,8%		0,0%		2,5%
ABL	403 mil m ²	+	286 mil m ²	=	689 mil m ²
Rating ³ A ou superior	84%		86%		85%
Nº Imóveis	68		46		114
% Varejo e Educacional	66% e 34%		78% e 22%		71% e 29%
% do maior inquilino	37,5%		41,7%		20,8%

Fonte: Patria e Fitch ([link](#)), sendo dados HGRU11 referentes a junho de 2024 ([link](#)). Resultado por cota: considera todos as receitas e despesas. % de alavancagem: é o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido. ABL: abreviação de Área Bruta Locável, refere-se ao espaço total na parte interna que pode ser destinado à locação. % do maior inquilino: refere-se a participação da receita de locação contratada do maior inquilino sobre a receita de locação total contratada. ² Considera as últimas distribuições lineares do Fundo. ³ Rating: Classificação de crédito da empresa ou das dívidas por elas emitidas.

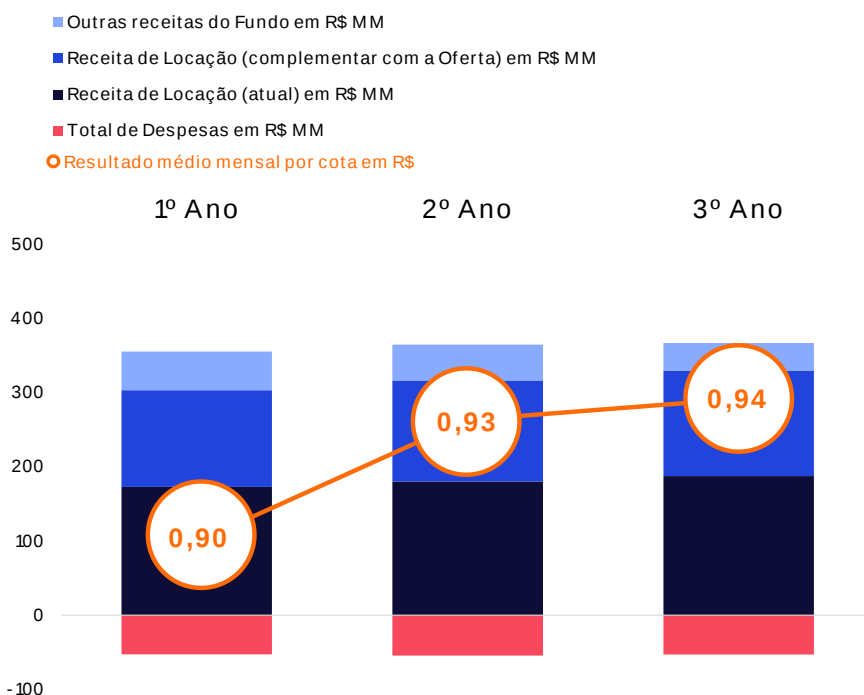
7.2. Fluxo de Caixa Projetado da captação total

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de outubro de 2024 até o final de setembro de 2027 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 3 (três) anos divididos anualmente.

Neste cenário foi considerado os ativos em ordem de aquisição: SPVJ11, MINT11, Pernambucanas, P1, A1 e A2.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	132,5	138,5	144,7
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	173,0	180,2	187,5
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	51,9	48,3	37,1
Total de Receitas em R\$ MM	357,4	367,0	369,4
Despesas Financeiras em R\$ MM	(9,2)	(9,5)	(9,7)
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(1,3)	(1,3)	(1,4)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(42,2)	(43,7)	(42,0)
Total de Despesas em R\$ MM	(52,7)	(54,5)	(53,1)
Resultado em R\$ MM	304,7	312,5	316,3
Resulta médio mensal por cota em R\$	0,90	0,93	0,94
DY¹ médio ao ano	8,6%	8,8%	8,9%

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor, antes de investir seus recursos, é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade e do Regulamento, em especial, os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito.



Fonte: Patria, dados da tabela do item 7.2. deste Estudo de Viabilidade. Informações aqui expostas são interpretações e análises do Gestor. ¹Dividend Yield: Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo.

7.3. Cenário da captação mínima

No cenário da captação mínima de cotas de aproximadamente R\$ 30 milhões, não há mudanças relevantes no resultado do Fundo. Com isso, os recursos captados serão aplicados em ativos financeiros compatíveis com a Política de Investimento do Fundo.

8. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 5ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Gestor, junto com ao Administrador, vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que tais negociações respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio prazo tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 5ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 19 de julho de 2024.



PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ainda, os valores mencionados neste Estudo foram arredondados e são, portanto, aproximados ao valor real. Ao investidor é recomendada a leitura do Regulamento, em especial os “Fatores de Risco” a que o Fundo está sujeito, antes de investir seus recursos.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor.

Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).