

HGRU11 | PATRIA RENDA URBANA FII

FATO RELEVANTE

A **BANCO GENIAL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), e **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 (“Gestora”), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

O Fundo firmou em 06 de junho de 2025, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”), por meio do qual se comprometeu, de forma irrevogável e irretratável, a alienar a integralidade do edifício localizado Rua Quatá, nº 67, Vila Uberabinha, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 194.409 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (“Imóvel”), que representa 6.805 m² de área bruta locável do Fundo (a “Transação”).

O Imóvel foi adquirido em 14 de julho de 2020, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando seu preço de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 100.592.986,97 (cem milhões, quinhentos e noventa e dois mil, novecentos e oitenta e seis reais e noventa e sete centavos), equivalente a R\$ 14.782,65/m² (quatorze mil, setecentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado).

Em decorrência da Transação, o Fundo receberá o valor de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) (“Preço”), equivalente a R\$ 24.982,37/m² (vinte e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e sete centavos por metro quadrado). O Preço será pago da seguinte forma:

- i. R\$ 24.285.714,29 (vinte e quatro milhões, duzentos e oitenta cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos), recebidos pelo Fundo na presente data (“Parcela Inicial”); e
- ii. R\$ 145.714.285,71 (cento e quarenta e cinco milhões, setecentos e quatorze mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos) em 6 (seis) parcelas semestrais (“Parcelas Semestrais”), iguais e sucessivas, no valor de R\$ 24.285.714,29 (vinte e quatro milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos). As Parcelas Semestrais serão corrigidas pela variação do Índice geral de Preços ao Consumidor – IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de uma sobretaxa equivalente a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) ao ano, calculados a partir da presente data até cada respectivo pagamento.

O Preço é 69,0% (sessenta e nove por cento) superior ao valor investido e 34,8% (trinta e quatro vírgula oito por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2024. O lucro em regime de caixa, fruto da Transação, é de R\$ 69.407.013,13 (sessenta e nove milhões, quatrocentos e sete mil, treze reais e treze centavos), equivalente a R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por cota, apurado nesta data. A taxa interna de retorno anualizada da Transação é de aproximadamente 19% a.a. (dezenove por cento).

Por força da assinatura do CVC e início do recebimento do Preço da Transação na forma acima indicada, o Fundo deixará de receber mensalmente os aluguéis mensais hoje vigentes no Imóvel, no valor total de R\$ 1.278.954,66 (um milhão, duzentos e setenta e oito mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,06 (seis centavos) por cota.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Informações adicionais sobre esta Transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites da Administradora ([clique aqui](#)), e da Gestora ([clique aqui](#)).

6 de junho de 2025.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

