



**TERMO DE APURAÇÃO E ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
PÁTRIA RENDA URBANA- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(HGRU11)
CNPJ nº 29.641.226/0001-53
("Fundo")**

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador"), neste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal aos Cotistas, conforme edital de convocação divulgado pelo Administrador em 28 de novembro de 2025, com coleta de votos até às 23h59 do dia 15 de dezembro de 2025 ("Consulta Formal").

QUÓRUM: Foram recebidos votos de Cotistas representando 9,03% das cotas emitidas do Fundo, conforme apurado pelo Administrador do Fundo.

OBJETO DA CONSULTA FORMAL: A Consulta Formal teve como Ordem do Dia a seguinte matéria:

I. A realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("6ª Emissão"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), a qual será realizada sob coordenação e distribuição de instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), a ser contratado pelo Gestor e indicado nos documentos da Oferta, podendo inclusive ser o Administrador, acima qualificado, ou outras empresas integrantes de seu grupo econômico, e podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, selecionadas e contratadas pelo Coordenador Líder, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores ("Coordenadores Contratados" ou "Participantes Especiais", respectivamente, e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). O Administrador e o Gestor poderão atuar, inclusive, como Coordenadores Contratados ou Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os termos a serem previstos nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder, dos



Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais da Oferta atenderá aos requisitos do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelos investidores que subscreverem as cotas da 6ª Emissão, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observadas as principais características indicadas abaixo e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta:

- a. **Valor da Oferta e Quantidade de Cotas da 6ª Emissão:** O valor da Oferta será, inicialmente, de até R\$ 2.000.001.000 (dois bilhões e mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"), podendo o Valor da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Valor Mínimo (conforme abaixo definido). O montante exato do Valor da Oferta e da quantidade correspondente de novas cotas ("Cotas da 6ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 6ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre o Valor da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), arredondado para baixo;
- b. **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 6ª Emissão, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas da 6ª Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"). As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 6ª Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder com a participação dos Coordenadores Contratados e/ou Participantes Especiais, conforme o caso;
- c. **Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 6ª Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 6ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). Atingido o Valor Mínimo, as Cotas da 6ª Emissão excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador;
- d. **Valor Mínimo:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observado que o montante exato será definido oportunamente após a apuração do Valor de Emissão por Cota ("Valor Mínimo"). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a



qualquer momento. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;

e. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, investidores qualificados ou investidores profissionais, a ser definido pelo Gestor nos documentos da Oferta. Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), nos termos abaixo previstos. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas da 6ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Investidores");

f. **Valor de Emissão por Cota:** O valor de emissão das Cotas da 6ª Emissão será definido até o dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta e corresponderá, nos termos da alínea "(a)", do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo no último dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Cotas"), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor de Emissão por Cota");

g. **Custo Unitário de Distribuição:** Cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 6ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 6ª Emissão, que será equivalente até ao percentual máximo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é **(i)** insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 6ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever que o Custo Unitário de Distribuição não será devido por Investidores que subscrevam e integralizem Cotas da 6ª Emissão em valor superior a montante a ser definido nos documentos da Oferta;

h. **Preço de Aquisição:** O preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição");

i. **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 6ª Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas da 6ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e excesso de demanda e



ocorrência de rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos);

j. **Direito de Preferência:** Nos termos do parágrafo 5º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido), na subscrição das Cotas da 6ª 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 para a subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão será a data indicada por meio de Fato Relevante a ser divulgado ao mercado, 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 6ª Emissão a que cada um terá direito de subscrever ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção a ser oportunamente divulgado ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas da 6ª 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 6ª Emissão fracionárias. Não será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros;

k. **Direito de Subscrição das Sobras:** Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 6ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 6ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 6ª Emissão restantes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"), sendo que: **(i)** o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será indicado no cronograma da Oferta ("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 será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado, referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual corresponderá ao resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 6ª Emissão restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e (b) a quantidade de Cotas da 6ª 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 6ª 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 6ª Emissão fracionárias. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras;

l. Direito de Subscrição de Montante Adicional: 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"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo restante de Cotas da 6ª 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 realizado o procedimento de rateio das cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de Montante Adicional, a ser previsto nos documentos da Oferta. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será realizada na mesma data da integralização das Cotas da 6ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a ser indicada no cronograma da Oferta, e observará os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional;

m. Forma de Subscrição e Integralização: Exceto **(i)** pelas Cotas da 6ª Emissão 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 da 6ª Emissão que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, e decorrente das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador"), as Cotas da 6ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta, a serem informadas nos documentos da Oferta. Os Investidores integralizarão as Cotas da 6ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Cotas da 6ª Emissão mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições (conforme abaixo definido) realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista;

n. Regime de distribuição de Cotas da 6ª Emissão: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 6ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;

o. Número de Séries: Série única;

p. Período de Distribuição: A subscrição das Cotas da 6ª Emissão objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da



Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição"), ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

q. **Registro para distribuição e negociação das Cotas da 6ª Emissão:** As Cotas da 6ª Emissão serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 6ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 6ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

r. **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas da 6ª Emissão farão 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 6ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 6ª 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 **(i)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos");

s. **Destinação de Recursos:** Os recursos a serem obtidos com a 6ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, para: **(i)** aquisições de ativos que obedeçam a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que o Gestor identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo ("Aquisições"); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e

t. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: A matéria da Ordem do Dia foi **APROVADA** por 8,13% dos votos computáveis, excluídas as abstenções, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	APROVAR	REPROVAR	ABSTER-SE/CONFLITO
Votos	8,10%	0,57%	0,36%

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**



ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da Consulta Formal, mediante a lavratura do presente Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, que é assinado eletronicamente pelo Administrador.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2025.

Signed by:

DD7EA1FCB57843F

Assinado por:

96B043B6B4B9437...

BANCO GENIAL S.A.