

**FATO RELEVANTE – Conclusão Compra de Ativos MINT FII****PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

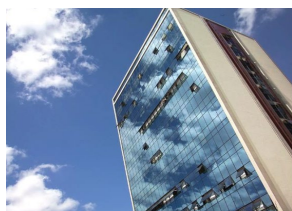
CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código Cadastro CVM: 318006

Código negociação B3: HGRU11

O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de atual administrador fiduciário ("Administrador"), e PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, sala B, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor ("Gestor") do PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo" ou "HGRU"), vem, em continuidade aos fatos relevantes publicados em 26 de junho de 2023, 27 de junho de 2023, 16 de abril de 2024 e 12 de julho de 2024 ("Fatos Relevantes Anteriores"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 ("MINT" ou "Vendedor"), firmaram as escrituras públicas de cessão e de venda e compra ("Escrituras"), por meio das quais o Fundo concluiu a aquisição dos ativos descritos abaixo ("Imóveis" ou "Ativos"):

- (i) Una Aimorés: Localizado na Rua dos Aimorés, 1451, Lourdes, Belo Horizonte – MG, com área bruta locável de 9.738 m<sup>2</sup> (nove mil, setecentos e trinta e oito metros quadrados);
- (ii) Escola Parque: Localizado na Rua Pedra de Itaúna, 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, com área bruta locável de 5.588 m<sup>2</sup> (cinco mil, quinhentos e oitenta e oito metros quadrados);
- (iii) Colégio POP: Localizado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, 18, São Miguel Paulista, São Paulo – SP, com área bruta locável de 4.225,76 m<sup>2</sup> (quatro mil, duzentos e vinte e cinco vírgula setenta e seis metros quadrados);



Os documentos da transação previam que o valor base do negócio seria 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) Imóveis.

Após Assembleia Geral Extraordinária convocada pelo Vendedor em razão de solicitação feita pelo Fundo, assembleia esta que ocorreu em 10 de outubro de 2024 ("AGC"), foi deliberada pelos cotistas do MINT a aprovação de uma dedução do preço dos Imóveis no montante de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), em razão de regularizações e contingências identificados pelo Fundo durante as diligências realizadas pelos assessores e time de gestão do HGRU.

Considerando a dedução deliberada na AGC, o valor final assumido ou pago pelo HGRU na transação foi de R\$ 92.613.562,00 (noventa e dois milhões, seiscentos e treze mil, quinhentos e sessenta e dois reais) ("Preço Final"), equivalente a R\$ 4.736,84 (quatro mil setecentos e trinta e seis e oitenta e quatro centavos) por metro quadrado, considerando a Área Bruta Locável total dos Imóveis, de 19.551,76 m<sup>2</sup> (dezenove mil, quinhentos e cinquenta e um virgula setenta e seis metros quadrados).

Contra a assinatura das Escrituras, o Fundo, nesta data:

- (i) Realizou o pagamento, em moeda corrente nacional, de R\$ 3.755.619,60 (três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e dezenove reais e sessenta centavos) à vista;
- (ii) Quitou o valor de R\$ 43.357.567,95 (quarenta e três milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e cinco centavos) por meio de compensação dos créditos detidos pelo Fundo contra o Vendedor em valor equivalente a essa parcela, decorrentes da subscrição de cotas realizada pelo Vendedor na 5ª Emissão do HGRU, sendo certo que a subscrição de cotas pelo Vendedor ocorreu de acordo com os termos e condições previstos nos documentos da referida oferta;
- (iii) Realizou o pré-pagamento no valor de R\$ 21.244.453,64 (vinte e um milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e sessenta e quatro centavos), por conta e ordem, das obrigações de pagamento de créditos imobiliários em securitização vinculada ao ativo Escola Parque;
- (iv) Assumiu obrigações financeiras no valor de R\$ 24.255.920,81 (vinte e quatro milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e vinte reais e oitenta e um centavos), correspondentes ao valor das obrigações de pagamento de créditos imobiliários, assumidas pelo HGRU em operação de securitização vinculada ao ativo Una Aimorés, com as seguintes características:
  - a. CRI Código CETIP 20C0936929, com vencimento em 26 de março de 2030, remuneração de 6,5% ao ano;

A partir desta data, o Fundo fará jus ao recebimento das receitas de locação dos Imóveis, no total de R\$ 918.696,59 (novecentos e dezoito mil seiscentos e noventa e seis reais e cinquenta e nove centavos) para o mês competência de novembro de 2024, correspondente a R\$ 0,05 / cota (cinco centavos por cota), considerando a quantidade de 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentas e seis mil, quatrocentas e cinquenta e oito) cotas atualmente emitidas pelo Fundo.

Como é prática do time de gestão, foi elaborada uma apresentação detalhada – que pode ser acessada por meio do ([link](#)) – contendo o racional adotado para o investimento direto nos ativos, os principais indicadores financeiros da transação, dados de mercado e informações sobre os Imóveis.

Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados em regime de caixa no semestre, o valor dos aluguéis da aquisição dos Imóveis integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado de diversas alocações.

Informações adicionais sobre esta transação estão abordadas na tese de investimento e estarão presentes nos relatórios gerenciais disponíveis nos *sites* do Administrador, em (<https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/553>), e do gestor do Fundo, em <https://realestate.patria.com/>.

São Paulo, 25 de outubro de 2024.

**BANCO GENIAL S.A.**

**Administrador do**

**PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**