

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 na data de ontem (27/08/2025) o 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 na Rua Assis Figueiredo, n.º 1422, Centro, Município de Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 5.591 do Serviço Único Registral de Imóveis de Poços de Caldas/MG ("Imóvel"), que representa 3.721 m² (três mil, setecentos e vinte um mil metros quadrados) de área bruta locável do Fundo (a "Transação").

O Imóvel foi adquirido em 06 de novembro 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\$ 11.644.997,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e sete reais), equivalente a R\$ 3.129,16/m² (três mil, cento e vinte e nove reais e dezesseis centavos por metro quadrado).

Em decorrência da Transação, o Fundo receberá o valor de R\$ 14.300.000,00 (quatorze milhões e trezentos mil reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 3.843,05/m² (três mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinco centavos por metro quadrado). O Preço será pago da seguinte forma:

- i. R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais), recebidos pelo Fundo na presente data ("Parcela Inicial"); e
- ii. R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) com vencimento em 30 de agosto de 2026 ("Parcela Intermediária");
- iii. R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) com vencimento em 30 de agosto de 2027 ("Parcela Final");

A Parcela Final será corrigida pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior a assinatura do CVC e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo pagamento.

O Preço é 22,8% (vinte e dois vírgula oito por cento) superior ao valor investido e 2,5% (dois vírgula cinco por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em 2024. O lucro em regime de caixa, fruto da Transação, é de R\$ 2.655.003,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil e três reais), equivalente a R\$ 0,11 (onze centavos) por cota, apurado nesta data. A taxa interna de retorno anualizada da Transação é de aproximadamente 12,5% a.a. (doze e meio por cento ao ano).

Por força da assinatura do CVC e início do recebimento do Preço da Transação na forma acima indicada, o Fundo repassará ao compromissário comprador 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal hoje vigente no Imóvel, que perfaz R\$ 86.980,88 (oitenta e seis mil, novecentos e oitenta reais e oitenta e oito centavos), equivalendo ao repasse do valor de R\$ 43.490,44 (quarenta e três mil,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



quatrocentos e noventa reais e quarenta e quatro centavos), que ocorrerá da presente data até o recebimento da Parcela intermediária – após essa data, o aluguel passa a ser integralmente do compromissário comprador.

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](#)).

28 de agosto de 2025.

Atenciosamente,

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

