

FATO RELEVANTE
PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 29.641.226/0001-53
Código ISIN: BRHGRUCTF002
Código de Negociação na B3: HGRU11

O **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, bairro Botafogo, CEP 22.250-906, inscrito no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001 -55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“Administradora”), e o **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitada para exercer a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestor de recursos conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestora (“Gestora”), do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo” e “Cotistas”, respectivamente) comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, considerando a aprovação da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada ao público em geral, a ser definido pela Gestora 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”), por meio de assembleia geral extraordinária realizada via consulta formal enviada aos cotistas em 28 de novembro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 16 de dezembro de 2025 (“Consulta Formal”), a Administradora e a Gestora aprovaram na presente data, o “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” o qual resolveu:

- (I) Definir o Valor de Emissão Por Cota (conforme definido na Consulta Formal), bem como os demais valores e quantidades de Novas Cotas correspondentes da Oferta não definidos na Consulta Formal;
- (II) Retificar determinados termos definidos na Consulta Formal sendo certo que o conteúdo aprovado anteriormente não será alterado; e
- (III) Ratificar os demais termos e condições aprovados na Consulta Formal não modificados por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta.

DESTA FORMA, as principais características da Oferta serão as seguintes indicadas abaixo:

- a. **Montante Inicial da Oferta:** O montante da Oferta será de inicialmente R\$ 1.500.000.020,19 (um bilhão, quinhentos milhões e vinte reais e dezenove centavos) (“Montante Inicial da Oferta”) equivalente a 11.639.637 (onze milhões, seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e trinta e sete), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme adiante definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);
- b. **Número de Séries:** Série única;
- c. **Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 374.999.972,83 (trezentos e setenta e quatro milhões, noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.909.909 (duas milhões, novecentas e nove mil, novecentas e nove) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 1.874.999.993,02 (um bilhão, oitocentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 14.549.546 (quatorze milhões, quinhentas e quarenta e nove mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do procedimento de alocação da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta;
- d. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que seja atingido o montante equivalente a R\$ 50.000.013,56 (cinquenta milhões e treze reais e cinquenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Mínimo da Oferta”) e equivalente a 387.988 (trezentas e oitenta e sete mil, novecentas e oitenta e oito) Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta (“Distribuição Parcial”). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades, de acordo com os procedimentos dispostos nos documentos da Oferta;
- e. **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo do Regulamento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;

- f. **Preço de Emissão:** O preço de cada Nova Cota do Fundo foi definido de acordo com o valor patrimonial das Cotas da Classe em 30 de abril de 2026, nos termos da alínea “(a)” do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, equivalente a R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”);
- g. **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,12 (doze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,09% (nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido aos Coordenadores, no valor total de R\$ 4,71 (quatro reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, o qual será arcado pela Gestora, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe;
- h. **Preço de Subscrição:** Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- i. **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, correspondente a R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 128,99 (cento e vinte e oito reais e noventa e nove centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas da Classe quando do exercício do Direito de Preferência do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional.
- j. **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,50088755395 para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que (i) até o 9º (nono) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao

Escriturador e não perante os Coordenadores, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (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 no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos meios de divulgação constantes nos documentos da Oferta, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência) da Oferta.

- k. Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido aos Cotistas ou aos terceiros cessionários do Direito de Preferência que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, sendo este o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), o qual será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre: (i) o número de Novas Cotas remanescentes após o Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou terceiros cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas correspondente ao saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”) e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total de Sobras (“Montante Adicional”). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (a) até o 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Subscrição de

Montante Adicional (inclusive) junto à B3, 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 de Montante Adicional (inclusive) junto Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada na data de liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas, ou caso, atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta não seja encerrada, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, será divulgado, na Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional (inclusive), o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a quantidade de Novas Cotas não colocadas, se houver, que poderão ser colocadas no âmbito da Oferta junto aos Investidores.

- l. Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto (i) pelas Novas 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 Novas Cotas que venham a ser integralizadas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, e decorrente das aquisições de ativos que obedecem a política de investimentos do Fundo, negociadas e celebradas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, e que estejam alinhadas com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, na medida em que a Gestora identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio do Fundo realizadas pelo Fundo, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento e, neste caso, deverá ser realizada à vista (“Aquisições”) realizadas pelo Fundo, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador”), as Novas Cotas 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 Novas Cotas 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 Novas Cotas mediante compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo e decorrentes das Aquisições.
- m. Regime de distribuição das Novas Cotas da Emissão:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação dos Coordenadores, 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;

- n. Período de Distribuição:** A subscrição das Novas Cotas da 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”);
- o. Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas da Emissão:** As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As negociações, os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.
- p. Rendimentos:** os Investidores que adquirirem Novas Cotas 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 Novas Cotas em Cotas. Durante o período em que os recibos das Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Taxa de Distribuição Primária) 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”)
- q. Instituições Participantes da Oferta:** A Oferta será realizada sob a liderança do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, e sob a coordenação do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”), de forma que o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições constantes nos documentos da Oferta, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”).
- r. Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos a serem obtidos com a Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos estabelecida no anexo descritivo do Regulamento, e nos termos descritos nos documentos da Oferta, incluindo, a Consulta Formal; e
- s. Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Classe manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À CLASSE, PARA OBTER UMA DESCRIÇÃO COMPLETA DO FUNDO, DA CLASSE E DA OFERTA, INCLUINDO OS RISCOS ENVOLVIDOS, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos atos de aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 22 de maio de 2026.

BANCO GENIAL S.A.,

Administradora

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora