



EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA 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") por meio do Ato Declaratório CVM 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"), conforme orientação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), vem, por meio deste edital de convocação ("Edital de Convocação"), nos termos do artigo 20, do anexo descritivo do regulamento do Fundo ("Regulamento"), consultar V.Sas. ("Cotistas") para que manifestem eletronicamente seu voto na "*Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas*" do Fundo ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre:

I. A realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo ("7ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), a qual será objeto de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será realizada sob coordenação de instituição financeira autorizada, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser contratada e indicada nos documentos da Oferta, podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias, observadas as principais características indicadas abaixo, sendo que as demais condições serão indicadas nos respectivos documentos da Oferta:

a. **Valor da Oferta:** inicialmente, até R\$1.100.000.000,00 (um bilhão e cem milhões de 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). O montante exato do Valor da Oferta e a quantidade correspondente de novas Cotas ("Cotas da 7ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 7ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão do 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 7ª Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 e nos documentos da Oferta ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a inclusão do Lote Adicional nos documentos da Oferta, inclusive quanto ao seu valor máximo, será definida previamente ao protocolo da Oferta junto à CVM;



c. **Distribuição Parcial e Valor Mínimo:** em que pese a Oferta ser destinada a investidores profissionais, a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão 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 ("Distribuição Parcial"). 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;

d. **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"). Não obstante, os cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, conforme vier a ser previsto nos documentos da Oferta. Não será admitida a aquisição de Cotas da 7ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor;

e. **Valor de Emissão por Cota:** o valor de emissão das Cotas da 7ª Emissão corresponderá, nos termos da alínea "a", do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das Cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, 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");

f. **Custo Unitário de Distribuição:** cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 7ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 7ª 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 7ª 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 7ª Emissão, o Fundo e/ou o Gestor (este, a seu exclusivo critério) poderão arcar com o valor remanescente, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta; ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 7ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever a isenção do Custo Unitário de Distribuição para Investidores que subscrevam e integrem Cotas da 7ª Emissão em valor igual ou superior a montante a ser oportunamente definido nos documentos da Oferta;

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

h. **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 7ª Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas da 7ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido caso o Valor da Oferta não seja integralmente atingido, ou ocorra excesso de demanda e 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, conforme vier a ser previsto nos documentos da Oferta;

i. **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 subscrição das Cotas da 7ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data-base a ser divulgada ao mercado por meio de fato relevante ("Direito de Preferência" e "Data-Base"). O Direito de Preferência será exercido no prazo e observados os procedimentos operacionais e as regras da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como os demais termos indicados nos documentos da Oferta, não sendo permitida a cessão, total ou parcial, do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros;

j. **Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** não haverá direito de subscrição de sobras ou de montante adicional no âmbito da Oferta;

k. **Forma de Subscrição e Integralização:** exceto pelas Cotas da 7ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 7ª Emissão serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos operacionais da B3, nas datas previstas nos documentos da Oferta. Não obstante o disposto acima, no âmbito de operações da carteira do Fundo, os valores devidos pelo Fundo ao vendedor em decorrência da aquisição de determinado ativo poderão ser compensados, total ou parcialmente, com as obrigações de integralização das Cotas da 7ª Emissão assumidas por tal vendedor, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição;

l. **Regime de Distribuição de Cotas da 7ª Emissão:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 7ª 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, da Resolução CVM 175 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;

m. **Número de Séries:** série única;

n. **Período de Distribuição:** a subscrição das Cotas da 7ª Emissão 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, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

o. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 7ª Emissão:** as Cotas da 7ª 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 7ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 7ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

p. **Rendimentos:** os Investidores que adquirirem Cotas da 7ª 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 7ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 7ª 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");

q. **Destinação de Recursos:** os recursos a serem obtidos com a 7ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados para: **(i)** aquisições de ativos que obedçam à política de investimentos do Fundo, a serem identificados, selecionados e negociados pelo Gestor, e formalizadas pelo Administrador conforme orientação do Gestor, em linha com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo ("Aquisições"); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e

r. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 7ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Caso as matérias da Ordem do Dia sejam aprovadas, ficam o Administrador e o Gestor autorizados a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Informações Gerais

Nos termos da regulamentação em vigor e do artigo 23 do Anexo Descritivo ao Regulamento, o Administrador aproveita para comunicar que a matéria objeto de deliberação será aprovada pelo voto favorável da maioria dos Cotistas que enviarem resposta à presente Consulta Formal, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto ("Votos Computáveis").

Somente podem votar na Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na respectiva data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Os Cotistas poderão votar na Consulta Formal por meio das seguintes formas:

- **Via Área do Investidor da B3:** os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal [Área do Investidor](#), na seção "Serviços", "Assembleias em Aberto". Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 23 de julho de 2026;
- **Voto pela Central de Inteligência Corporativa da B3 ("CICORP"):** os Cotistas poderão manifestar seu voto por meio da CICORP, por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a Consulta Formal aos Cotistas sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto à Central Depositária da B3;
- **Voto por "Envelope Digital":** os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica ("Cuore"). A partir de 23 de julho de 2026 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado junto ao respectivo agente de custódia, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I a este Edital de Convocação constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma; e
- **Voto por "Manifestação de Voto":** os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação por meio **exclusivamente eletrônico**, nos termos do modelo constante no Anexo



Il a este Edital de Convocação, ao endereço assembleia@genial.com.vc, devendo ser anexada cópia do documento de identificação¹, com validade em todo o território nacional, constando no assunto do e-mail **"AGE – PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA"**.

O Administrador informa, ainda, que, caso os Cotistas desejem ser representados por procurador no âmbito da Consulta Formal, poderão solicitar, via e-mail (RI.RE@patria.com), o modelo de procuração para representação e voto na Assembleia. Após preenchida e devidamente assinada, a procuração deverá ser encaminhada, junto com a comprovação dos poderes do(s) signatário(s), para o seguinte e-mail: RI.RE@patria.com.

Os votos proferidos em quaisquer das formas acima serão considerados para fins de apuração se recebidos até às 23h59, horário de Brasília, do dia 05 de agosto de 2026. No caso de o Cotista submeter seu voto por mais de um meio ou mais de uma vez, apenas o voto submetido por último (desde que observada a data limite indicada acima) será considerado.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até às 23h59, horário de Brasília, do dia 06 de agosto de 2026. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo a Proposta do Administrador, encontram-se disponíveis para consulta em <https://realestate.patria.com/>, mantido pelo Gestor, e no site do Administrador, em www.bancogenial.com. Além disso, os referidos documentos estão à disposição dos Cotistas no site da CVM e do Fundos.NET.

Sendo o que nos cumpria informar no 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.**

Rio de Janeiro, 21 de julho de 2026.

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

¹ Considera-se "**Documentação de Identificação**" qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador ou representante legal, estes devem estar legalmente constituídos e a procuração deve trazer poderes específicos para a prática do voto.

ANEXO I

EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU11)

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

O *link* individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os *e-mails* são encaminhados com base nas informações atualizadas na base do Escriturador e disponibilizadas pela B3, considerando-se atualizados os endereços eletrônicos ali constantes.

Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma, os Cotistas devem incluir **cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional.**

Considera-se "Documentação de Identificação", no caso de cotista pessoa física, qualquer documento de identificação válido, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s), acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um **computador** ou **dispositivo móvel** que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência, preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- 1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/abstenho por conflito de interesses para cada item da deliberação. Enquanto o Cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do Fundo após finalizado.
- 2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.
- 3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.



ANEXO II

EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU11)

(Modelo de Manifestação de Voto)

_____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, em relação à “Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas” do **PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), com data final da Consulta Formal marcada para o dia 05 de agosto de 2026, vem, por meio desta, formalizar a manifestação de voto na seguinte matéria constante da ordem do dia:

I. A realização da 7ª (décima) emissão de cotas do Fundo (“7ª Emissão”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). A Oferta será realizada sob coordenação de instituição financeira autorizada, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), a ser contratada e indicada nos documentos da Oferta, podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias, observadas as principais características indicadas no Edital de Convocação da Consulta Formal, sem prejuízo daquelas que serão divulgadas por meio dos documentos da Oferta:

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

() Abstenção por Conflito

Assinatura do Cotista (ou representantes legais “RL”)

Nome:

CPF/CNPJ: