

FATO RELEVANTE
PATRIA 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, inscrita no Cadastro Nacional de 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 **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, sala B, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestora (“**Gestora**”), do **PATRIA 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 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada a investidores profissionais, 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**”), aprovada por meio de assembleia geral extraordinária realizada via consulta formal enviada aos cotistas em 21 de julho de 2026, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 06 de agosto de 2026 (“**Consulta Formal**”), a Administradora e a Gestora aprovaram na presente data, o “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“**Instrumento de Deliberação Conjunta**”) 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 do Instrumento de Deliberação Conjunta.

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

- (i) **Número de Séries:** série única;
- (i) **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”) . No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição das Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;

- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de até R\$ 1.099.999.972,60 (um bilhão, noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e sessenta centavos) (“**Montante Inicial da Oferta**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em decorrência da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iii) **Quantidade de Novas Cotas:** A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 8.580.343 (oito milhões, quinhentas e oitenta mil e trezentas e quarenta e três) Novas Cotas, podendo tal quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial de Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iv) **Preço de Emissão:** preço de cada Nova Cota é de R\$ 128,20 (cento e vinte e oito reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), o qual foi fixado ao valor patrimonial das Cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior à divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da alínea “(a)” do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento (“**Preço de Emissão**”), o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta;
- (v) **Taxa de Distribuição Primária:** a Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 0,06 (seis centavos) por Nova Cota, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição serão utilizados para o pagamento dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido ao Coordenador, no valor total de R\$ 1,60 (um real e sessenta centavos) por Nova Cota, considerando a colocação do Montante Inicial da Oferta, o qual será arcado pela Gestora, observado 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;
- (vi) **Preço de Subscrição:** 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\$ 128,26 (cento e vinte e oito reais e vinte e seis centavos) por Nova Cota (“**Preço de Subscrição**”);
- (vii) **Lote Adicional:** O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 15% (quinze por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”),

ou seja, em até 1.287.051 (um milhão, duzentas e oitenta e sete mil e cinquenta e uma) Novas Cotas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a R\$ 164.999.938,20 (cento e sessenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que, somado à quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta, totalizará 9.867.394 (nove milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, trezentas e noventa e quatro) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.264.999.910,80 (um bilhão, duzentos e sessenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dez reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 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, sob a liderança do Coordenador Líder. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (viii) **Lote Suplementar:** não será outorgado pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (ix) **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.282,00 (mil duzentos e oitenta e dois reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;
- (x) **Distribuição Parcial da Oferta 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 respeitado o montante mínimo, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de de 7.801 (sete mil, oitocentas e uma) Novas Cotas equivalente a R\$ 1.000.088,20 (um milhão, oitenta e oito reais e vinte centavos) ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;
- (xi) **Direito de Preferência:** na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,34550505423. 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 poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, em uma única oportunidade, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à 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 as Instituições Participantes da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante as Instituições Participantes da Oferta, 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 (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”). A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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, no Dia Útil subsequente à 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

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

Não haverá direito de subscrição de sobras ou de montante adicional no âmbito da Oferta.

- (xii) Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definido nos documentos da Oferta), os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar seus Boletins de Subscrição diretamente ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever e integralizar, inexistindo limites máximos de investimento;

(xiii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão admitidas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As negociações, os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas da Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

(xiv) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** exceto pelas Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas 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 Novas Cotas 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;

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação, pelo Preço de Subscrição;

(xv) **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 das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>); 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”);

(xvi) **Período de Distribuição:** a subscrição das Novas Cotas deverá ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);

(xvii) **Coordenador Líder:** A Oferta será realizada sob a liderança do ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”);

e

(xviii) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Fundo 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 E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER 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 no Ato de Aprovação da Oferta.

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

São Paulo, 21 de agosto de 2026.

BANCO GENIAL S.A.,
(Administradora)

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA
(Gestora)