ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

PATRIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.618.790/0001-07

Administrado pela

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros

CEP 05410-000, São Paulo - SP

No montante total de até

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM"), SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, EM 15 DE SETEMBRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/348

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do artigo 59, inciso II e §3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), o PATRIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio fechado e em classe única, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 68.618.790/0001-07 ("**Fundo**" e "**Classe**", respectivamente), administrado e gerido pela **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administradora**"), a PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, credenciada perante a CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("**Coordenador Líder**"), vêm a público **COMUNICAR** o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, de até 4.000.000,00 (quatro milhões) de cotas da 1ª (Primeira) emissão da Classe ("**Cotas**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), que será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**"), nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "b", da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis. As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis. Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo, de modo que não haverá cobrança de taxa de distribuição primária e/ou custo unitário de distribuição.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que sejam subscritas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**"), correspondente a 10.000,00 (dez mil) Cotas ("**Distribuição Parcial**").

Não haverá a distribuição de lote adicional ou lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTIO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

3. CRONOGRAMA DA OFERTA

Abaixo, segue cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Nº	Evento	Data Prevista [1] [2]
1	Registro automático da Oferta junto à CVM	15/09/2026
2	Divulgação deste Anúncio de Início	15/09/2026
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação deste Anúncio de Início

[1] As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

[2] Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar os documentos da Oferta disponíveis em **https://www.apexgroup.com/apex-brazil/** (neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento", depois escolher a opção "BRL" e "FII", clicar em "PATRIA DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, clicar no documento desejado). O ato de emissão da Oferta contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, CONFORME ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, AS COTAS ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO REGULAMENTO E DO ANEXO DESCRITIVO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

São Paulo, 15 de setembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER

BRL TRUST DTVM, BRL TRUST INVESTIMENTOS, MODAL ASSET MANAGEMENT e MAF DTVM são empresas pertencentes ao grupo econômico APEX GROUP
Rua Alves Guimarães, 1212 – Pinheiros – CEP 05410-002 – São Paulo/SP
Canal de Ouvidoria: Tel. 0800 466 0200 | E-mail: ouvidoria.bra@apexgroup.com
Canal de Denúncias: canaldenuncias.bra@apexgroup.com
Fale Conosco: faleconosco.bra@apexgroup.com