

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRHGRUCTF002

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: HGRU11

Tipo ANBIMA: Tíjolo Renda, Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/166, em 22 de maio de 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), o **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, bairro Botafogo, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela 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, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), 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 01453-000, 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 da carteira de ativos do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, “Ofertantes”), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), e, ainda, determinadas instituições convidadas pelos Coordenadores para participar do processo de distribuição, por meio (i) da carta convite disponibilizada pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**; ou (ii) de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com os Coordenadores, as “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 11.639.637 (onze milhões, seiscentas e trinta e nove mil, seiscentas e trinta e sete) cotas, todas nominativas e escriturais, em série única (“Novas Cotas”), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), da 6ª (sexta) emissão da Classe, todas com valor unitário de R\$ 128,87 (cento e vinte e oito reais e oitenta e sete centavos) (“Preço de Emissão”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Oferta”), perfazendo o montante total de inicialmente:

R\$ 1.500.000.020,19*

(um bilhão, quinhentos milhões, vinte reais e dezenove centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	22/05/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	27/05/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽²⁾	29/05/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/06/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/06/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/06/2026
7	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	15/06/2026
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	18/06/2026
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	19/06/2026
10	Data de Liquidação das Sobras e do Montante Adicional Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	25/06/2026
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/06/2026
12	Data de realização do Procedimento de Alocação – Novas Cotas a serem integralizadas via DDA	26/06/2026
13	Data da liquidação da Oferta – Novas Cotas a serem integralizadas via DDA	30/06/2026
14	Início da liquidação das Novas Cotas via Escriturador ⁽³⁾	01/07/2026
15	Data máxima de liquidação das Novas Cotas via Escriturador ⁽³⁾	17/11/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/11/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. 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 dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores.

⁽³⁾ Referida liquidação poderá ser realizada por meio de compensação de créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo, ou à vista em moeda corrente nacional, nos termos dos Documentos da Oferta.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.bancogenial.com> (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos” e então localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste *website* clicar em “2026”, em seguida “6ª emissão Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e então localizar a opção desejada);
- **Coordenador:** www.itaub.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste *website*, acessar “Pátria”, posteriormente, na seção “2026”, buscar por “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (HGRU11)” e acessar o documento desejado);
- **Gestora:** <https://realestate.patria.com/> (neste *website* acessar “Central de Downloads”, “Emissões”, selecionar o fundo “HGRU” e procurar por “6ª Emissão”);

- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website*, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, acessar “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto aos Coordenadores ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é de 22 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

