

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

PATRIA 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 B3 DAS COTAS DA CLASSE: HGRU11

TIPO ANBIMA: Tijolo Renda, Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/305, em 21 de agosto de 2026*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("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 DO PATRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única do **PATRIA 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 do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, bairro Botafogo, CEP 22.250-906, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), 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, 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 ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 8.580.343 (oito milhões, quinhentas e oitenta mil, trezentas e quarenta e três cotas) cotas da 7ª (sétima) emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 128,20 (cento e vinte e oito reais e vinte centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

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")

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, conforme definido abaixo) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, conforme definido abaixo) desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, conforme definido abaixo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição descrito nos documentos da Oferta, e distribuídas sob a liderança do pelo Coordenador Líder.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, 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.

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 (conforme definido nos documentos 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 "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Patria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" celebrado em 21 de agosto de 2026, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta ("Ato de Aprovação da Oferta").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	21/08/2026
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	26/08/2026

3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	31/08/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/09/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/09/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência	15/09/2026
7	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	16/09/2026
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/02/2027

- (1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 divulgação deste Anúncio de Início.
- (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 o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como o Anúncio de Encerramento e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.bancogenial.com> (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em Patria Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos” e então localizar o documento desejado);
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, acessar “Patria”, posteriormente, na seção “2026”, buscar por “Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (HGRU11)” e acessar o documento desejado);
- (iii) **Gestora:** <https://realestate.patria.com/> (neste *website* acessar “Central de Downloads”, “Emissões”, selecionar o fundo “HGRU” e procurar por “7ª Emissão”);
- (iv) **CVM:** 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 “Patria Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, acessar “Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido); e
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Patria Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO 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 DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO 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 PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE 21 DE AGOSTO DE 2026.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA



PATRIA

ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS