



**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA  
DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO  
PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Código ISIN: BRHGRUCTF002

Código de Negociação na B3: HGRU11

Classificação ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

**Registro na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/207 em 19 de julho de 2024.**

**BANCO GENIAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-906, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 8º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Coordenador Líder”) comunica o início, na presente data, da oferta pública de até 9.715.812 (nove milhões, setecentos e quinze mil, oitocentos e doze) cotas da 5ª (quinta) emissão (“Cotas” e “5ª Emissão”, respectivamente) do **PÁTRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), em classe e série únicas, todas nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 123,51 (cento e vinte e três reais e cinquenta e um centavos) (“Valor de Emissão por Cota”), perfazendo o valor total de até R\$ 1.199.999.940,12 (um bilhão, cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta reais e doze centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (abaixo definido), ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (abaixo definido) (“Valor da Oferta”), o qual será acrescido do custo unitário de distribuição, equivalente a 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento), no valor de R\$ 2,66 (dois reais e sessenta e seis centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”), perfazendo o valor unitário de R\$ 126,17 (cento e vinte e seis reais e dezessete centavos), correspondente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Aquisição”).

A Oferta será realizada no Brasil, com melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”), observados os termos abaixo, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM nº 175/22”), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM nº 160/22”), sob coordenação do Coordenador Líder, e contando, ainda, com a participação de instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, também atuando em regime de melhores esforços de colocação para colocação das Cotas junto a cotistas que exerçam seu respectivo Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras, Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como para a colocação das Cotas Remanescentes, se houver, exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais que aderirem à Oferta serão identificados em comunicado ao mercado a ser divulgado pelo Fundo.

A Oferta compreende: (i) a distribuição preferencial de Cotas para os investidores que forem cotistas do Fundo na Data Base, para exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, nos termos dos documentos da Oferta; e (ii) a distribuição pública aos Investidores, das Cotas não colocadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de

Montante Adicional, considerando (a) a parcela da Oferta destinada exclusivamente a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Ordens de Investimento junto a uma única Participante Especial da Oferta, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo (respectivamente “Oferta Não Institucional” e “Investidores Não Institucionais”); e (b) a parcela da Oferta destinada exclusivamente a investidores que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo (respectivamente “Oferta Institucional” e “Investidores Institucionais”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição das Cotas da 5ª Emissão por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada e em vigor.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o valor mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 30.000.084,96 (trinta milhões, oitenta e quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor Mínimo”), nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22 (“Distribuição Parcial”), sendo que, uma vez atingido o Valor Mínimo, o Coordenador Líder poderá decidir por reduzir o Valor da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e todas as Ordens de Investimento recebidas serão liquidadas em sua integralidade. Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73, §3º da Resolução CVM nº 160/22.

O Coordenador Líder poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente prevista na Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da 5ª Emissão e da Oferta à CVM (“Lote Adicional”).

A realização da 5ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram deliberados e aprovados em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 25 de julho de 2023, cuja ata se encontra devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.423.110 .

## I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup></b>
1.	Registro da Oferta na CVM	19/07/2024
2.	Divulgação deste Anúncio de Início e de Fato Relevante sobre a Oferta	19/07/2024
3.	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base e Data Base do Direito de Preferência	26/07/2024
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	31/07/2024
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12/08/2024

6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13/08/2024
7.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/08/2024
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito Preferência	14/08/2024
9.	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	15/08/2024
10.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3	20/08/2024
11.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional no Escriturador	21/08/2024
12.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional	27/08/2024
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional	27/08/2024
14.	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	28/08/2024
15.	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	03/09/2024
16.	Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens	04/09/2024
17.	Data de Liquidação da Oferta	10/09/2024
18.	Datas de Liquidação da Oferta exclusivamente no âmbito das Aquisições <sup>(3) (4)</sup> Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) *Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

(2) *Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser negociadas na B3. A data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será informada aos investidores em comunicado ao mercado.*

(3) *Datas que a Oferta será liquidada exclusivamente no âmbito das Aquisições. Nestas datas, os Investidores que possuírem créditos líquidos e certos contra o Fundo em decorrência das Aquisições deverão realizar, à vista, a integralização junto ao escriturador do Fundo, fora do ambiente da B3.*

(4) *As Datas de Liquidação da Oferta exclusivamente no âmbito das Aquisições serão comunicadas oportunamente por meio de comunicado ao mercado.*

## II. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais esclarecimentos a respeito desta distribuição, do Regulamento, dos demais documentos da Oferta, incluindo mas não se limitando ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, do Fundo e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, bem como na página da

CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, nos seguintes *websites*:

- Coordenador Líder e Administradora: [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com) (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada;
- Gestor: <https://realestate.patria.com/> - acessar “Central de Downloads”, “Emissões”, selecionar o fundo “HGRU” e procurar por “5ª Emissão”;
- CVM: <http://www.cvm.gov.br> – neste *website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido;
- B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o documento requerido;
- 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.

Os documentos da Oferta também podem ser obtidos diretamente com as Participantes Especiais, elencadas no preâmbulo deste Anúncio de Início.

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta, poderão ser obtidas com a CVM ou com Coordenador Líder, nos endereços mencionados acima.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos Documentos da Oferta.

### **III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM**

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 19 DE JULHO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/207.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo e está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, que pode ser obtido nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no *link* do nome do Fundo, acessar o sistema “Fundos.NET”, selecionar, no campo “tipo”, e, então, localizar o “informe anual”), diretamente no *site* da Administradora: [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com) - neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Pátria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, selecionar “Documentos” e, então, selecionar a opção desejada) ou diretamente no *site* do Gestor: <https://realestate.patria.com/> (neste website, clicar em “Central de Downloads”, “Outros Documentos”, selecionar “HGRU” e então clicar em “Regulamento”, ou clicar em “Central de Downloads”, “Relatórios Periódicos”, selecionar “HGRU” e então selecionar o documento desejado).

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.**

A data deste Anúncio de Início é 19 de julho de 2024

Coordenador Líder e Administradora

The logo for Genial consists of the word "genial" in a lowercase, blue, sans-serif font. The letter 'g' is stylized with a small blue square above its top curve.

Gestor

The logo for PATRIA consists of the word "PATRIA" in a bold, uppercase, blue, serif font.The logo for i2a Assessoria Legal features the lowercase letters "i2a" in a stylized font. The "i" is purple, the "2" is teal, and the "a" is purple. Below the letters, the words "Assessoria Legal" are written in a smaller, black, sans-serif font.