

PATRIA

Investor Report

HGRU11

Patria Renda Urbana REIT

March 2026

HGRU11: The Benchmark for Resilience and Income in Urban Real Estate

HGRU11 (CSHG Renda Urbana) is a premier income fund focused on the "essential retail" and education sectors in Brazil. The fund's strategy is built on two unwavering pillars: Stability and Active Alpha.

Investment Highlights:

Pure Real Estate Play: The fund's primary activity is the direct ownership of income-producing real estate assets, with over 90% of total revenue derived from property leases — ensuring high-quality, predictable cash flow fully aligned with traditional real estate activities as defined under major global index frameworks.

Active Portfolio Recycling: HGRU11 has a proven track record of selling mature assets at a premium, consistently generating capital gains above NAV.

Defensive Moat: With long-term atypical contracts and institutional-grade tenants, the portfolio acts as a robust inflation hedge with extremely low historical vacancy.

Monthly Performance & Execution

Operational Update & Dividend Results: The latest results reaffirm HGRU11's resilience and the management's ability to optimize the balance sheet while maintaining attractive distributions.

I. Financial Results & Yield

Earnings: Generated total revenue of R\$ 1.12/share, of which R\$ 1.06/share was strictly from property income, with a distribution of R\$ 0.95/share, following our guidance for the semester.

Smart Liquidity: Recent portfolio rebalancing (including REIT/CRI rotations) was executed to improve the cost basis and boost liquidity without impacting core results.

Lean Leverage: Currently maintained at a conservative 5.6%, providing a flexible runway for future growth without compromising capital safety.

II. Real Estate Metrics & Divestments

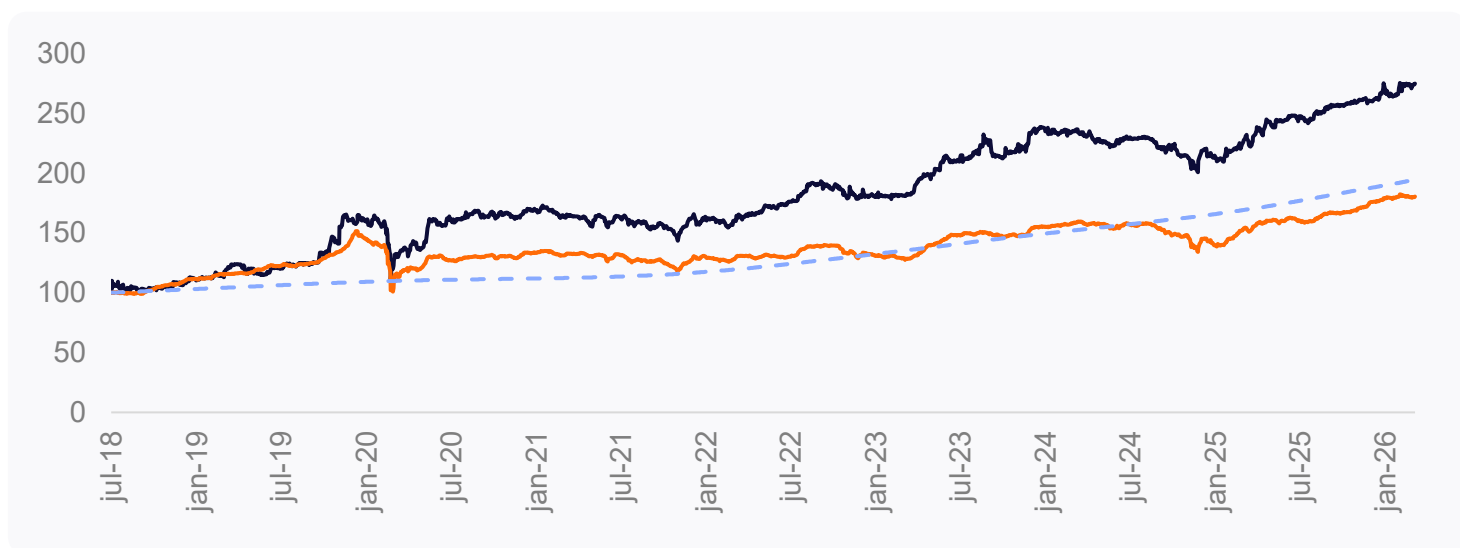
Full Occupancy: Physical vacancy **remains at 0.8%**.

Inflation Protection: Successfully processed rent escalations across 30,340 sqm of GLA this month.

Value Realization: We are actively pursuing new divestments (notably the Pernambucanas stores).

PERFORMANCE

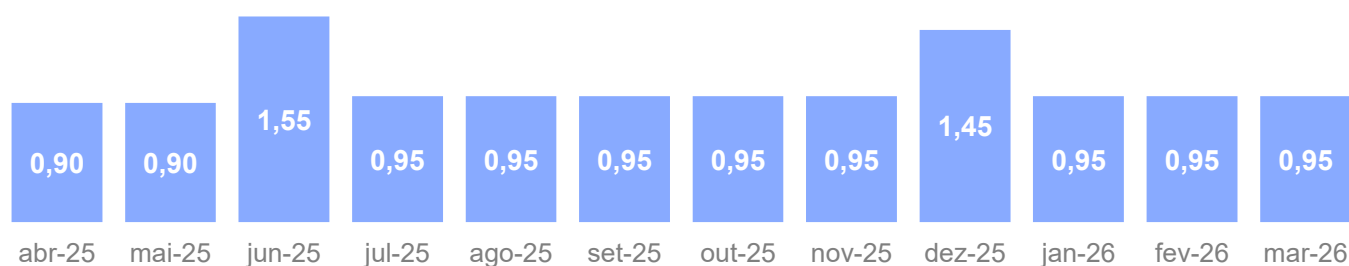
	Asset	Month	2026	Since Inception	Since Inception (p.y.)
■	HGRU11¹	-0.1%	5.8%	174.9%	14.3%
■	IFIX	-1.1%	2.5%	80.3%	8.1%
■	CDI Gross	1.2%	3.5%	94.4%	9.2%



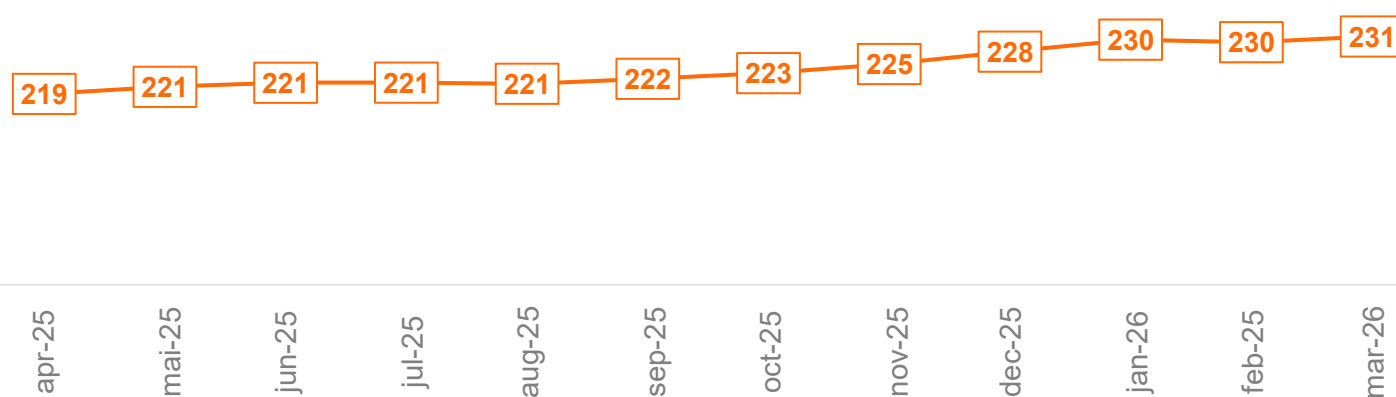
DIVIDEND (LTM) (BRL – R\$)

Average 12M | R\$ 1.03

Guidance for the semester | R\$ 0.95 p.m.

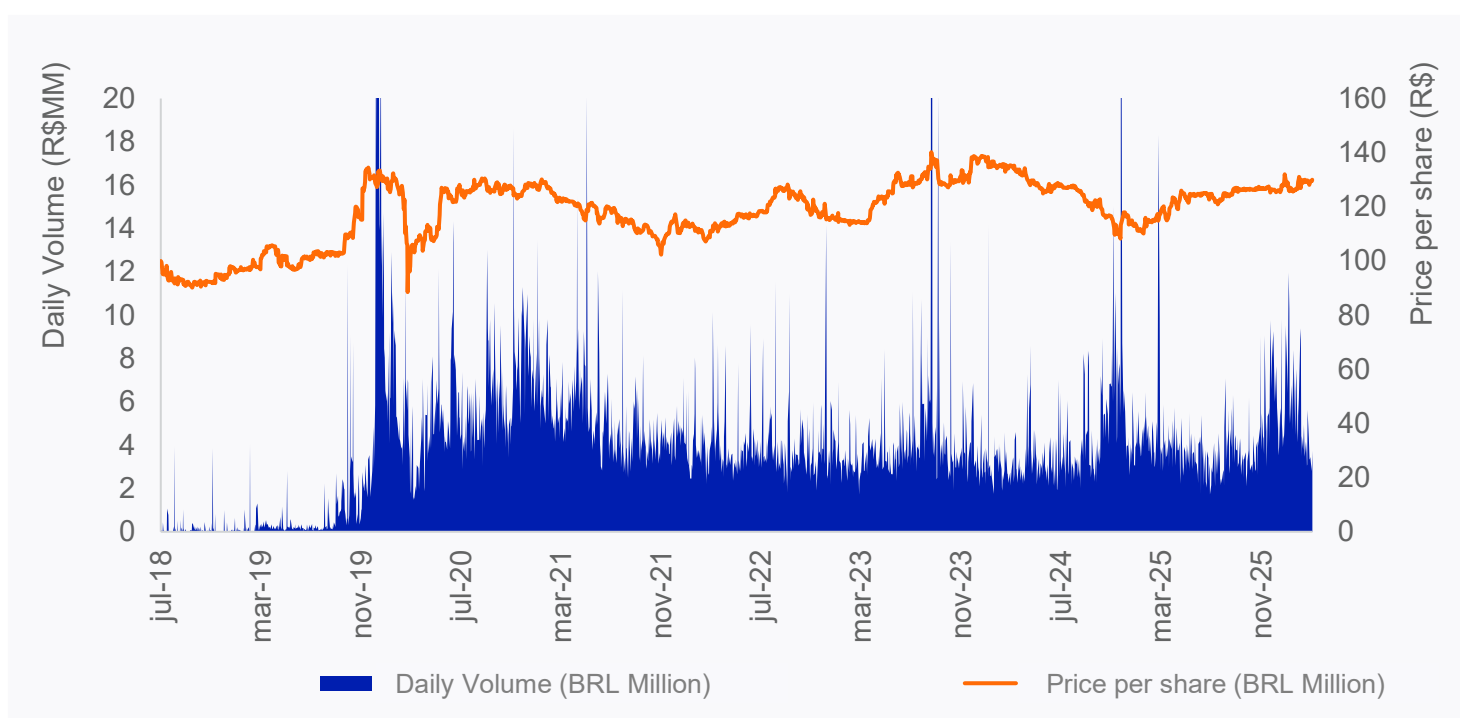


NUMBER OF SHAREHOLDERS (LTM) (THOUSANDS)



AVERAGE DAILY TRADING VOLUME - (100% of free float)

	Mar-26	2026	12 Months
ADTV (BRL Million)	4.3	5.5	4.3
Percentage of total units traded among all units of the Fund.	3.2%	11.3%	35.8%



STATEMENT OF OPERATIONS (R\$ - BRL)

Property Income vs Total Revenue:

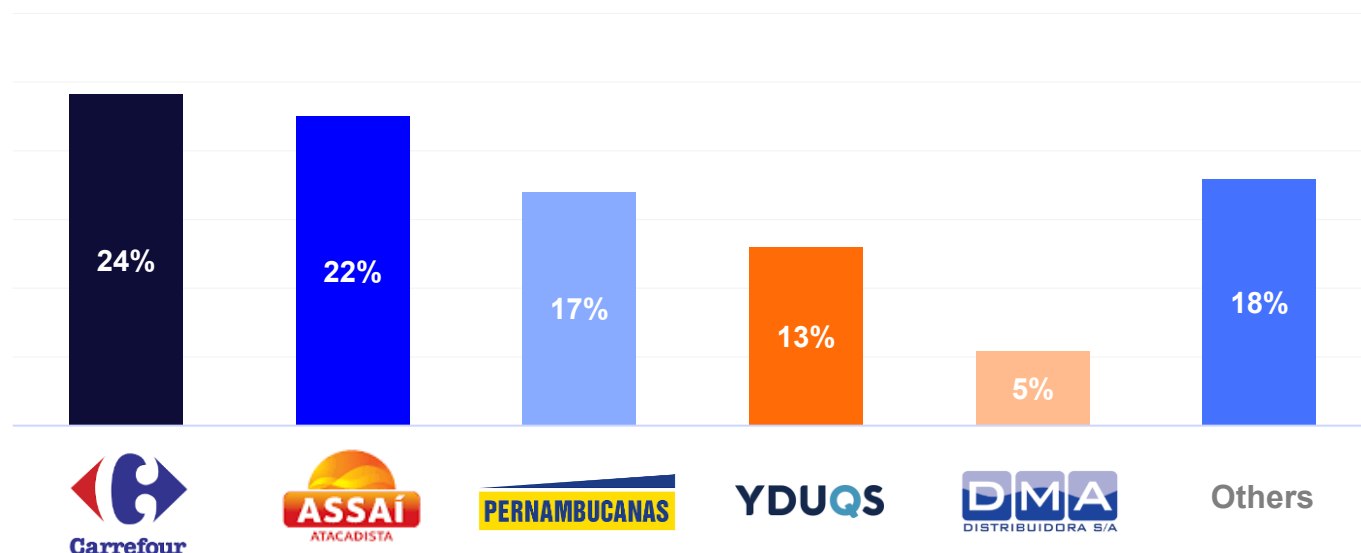
94.5%

	MAR-26 (BRL)	BRL/SHARE	ACUM. 2026 (BRL)	ACUM. 12M (BRL)
Rental Income	24.636.263	1.06	66.152.873	261.288.880
Financial Income	2.800.452	0.12	8.400.091	51.018.753
Non Recurring Income	(1.368.798)	(0.06)	(1.033.855)	31.776.195
Total Revenue	26.067.918	1.12	73.519.109	344.083.828
Real Estate Expenses	(152.120)	(0.01)	(404.661)	(1.681.067)
Operating Expenses	(3.843.697)	(0.17)	(11.624.538)	(46.777.784)
Financial Expenses	(2.419.072)	(0.10)	(4.610.696)	(18.889.114)
Total Expenses	(6.414.888)	(0.28)	(16.639.895)	(67.347.965)
Distributable Income	19.653.030	0.85	56.879.214	276.735.863
Distributed Income	22.076.123	0.95	66.228.368	288.151.498

ALLOCATION OF RESOURCES (Million BRL – R\$)

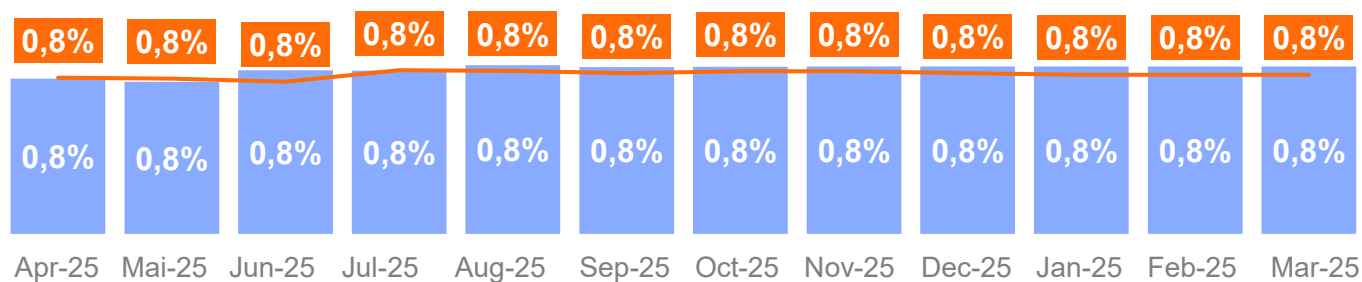


MONTHLY RENTAL INCOME PER TENANT(% of revenue)

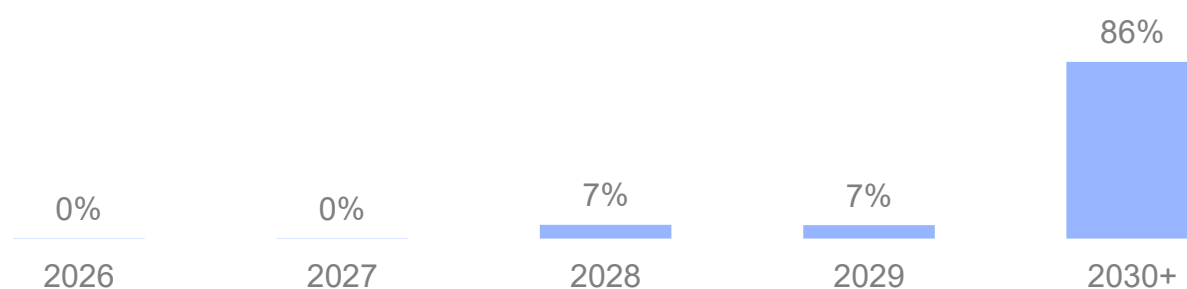


HISTORICAL VACANCY RATE (% of GLA)

Physical Vacancy Financial Vacancy



LEASE EXPIRATION SCHEDULE (% of revenue)



HGRU11 - Description:

The Fund's objective is the exploration of urban real estate projects for institutional and commercial use, potentially generating income through sale, leasing, or renting, provided they meet the Fund's eligibility criteria and investment policy. The Fund will prioritize the acquisition of institutional or commercial real estate projects that are not corporate office spaces, shopping malls, or logistics facilities.

Main information:

REIT inception:

Abril de 2018

Ticker:

HGRU11

CNPJ:

29.641.226/0001-53

Issued Shares:

23.238.024

Management and administration fee:

0.7% per year on market value

Taxa de Performance:

20% do que exceder 5.5% a.a. da cota de integralização atualizada pelo IPCA.

Dividend disclosure:

Last business day of the month.

Dividend Payment:

10th business day of the month.

Manager:

Patria Investimentos Ltda.

Administrator:

Banco Genial S.A.

hgru11.com.br



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos REITs geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUIR O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

PATRIA

