HGRU11 | PATRIA RENDA URBANA FII

FATO RELEVANTE

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administradora"), e **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **PATRIA RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

O Fundo realizou duas transações com imóveis integrantes de sua carteira ("Transações"), a saber: (i) a venda do imóvel localizado na cidade de Jales, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Jales, nº 2.367, Centro ("Pernambucanas Jales"); e (ii) a celebração, em 05 de novembro de 2026, de instrumento de promessa de venda e compra do imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Teodoro Sampaio, nºs 2.154 e 2.160, Pinheiros ("Pernambucanas Teodoro Sampaio").

1. Pernambucanas Jales

Nesta data, foi lavrada Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual o Fundo concluiu a venda do Imóvel Jales que representa 1.310 m² (mil trezentos e dez metros quadrados) de ABL.

O Imóvel Jales foi adquirido em 27 de junho de 2024, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel Jales, considerando seu preço de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R$ 5.777.877,00 (cinco milhões, setecentos e setenta e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais), equivalente a R$ 4.410,59/m² (quatro mil, quatrocentos e dez reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado).

Em contrapartida à venda da Pernambucanas Jales, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) ("Preço Jales"), equivalente a R$ 6.488,54/m² (seis mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado).

O Preço da Pernambucanas Jales é 47% (quarenta e sete por cento) superior ao valor investido e 34% (trinta e quatro por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel Jales em 2026.

2. Pernambucanas Teodoro Sampaio

O Fundo firmou, em 05 de novembro de 2026, o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças” (“CVC”), referente à possível alienação do Imóvel Teodoro Sampaio, pelo montante total de R$ 46.480.000,00 (quarenta e seis milhões, quatrocentos e oitenta mil reais) (“Preço Teodoro Sampaio”) (a “Transação Teodoro Sampaio”).

O Preço da Pernambucanas Teodoro Sampaio será pago da seguinte forma: (i) R$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos em 13 (treze) parcelas semestrais, a primeira no valor de R$ 2.807.692,40 (dois milhões, oitocentos e sete mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta centavos), e as demais, iguais e sucessivas, no valor de R$ 2.307.692,30 (dois milhões, trezentos e sete mil, seiscentos e noventa e dois reais e trinta centavos) cada uma, sendo a primeira a ser paga por ocasião da outorga dos documentos definitivos, e as demais nos semestres subsequentes; (ii) R$ 7.680.000,00 (sete milhões, seiscentos e oitenta mil reais), em 48 (quarenta e oito) parcelas fixas, mensais e consecutivas, no valor de R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) cada, vencendo-se a primeira na data da outorga dos documentos definitivos e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e (iii) R$ 8.300.000,00 (oito milhões e trezentos mil reais), a serem pagos em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas no valor de R$ 4.150.000,00 (quatro milhões, cento e cinquenta mil reais), sendo a primeira a ser paga juntamente com a 9ª (nona) parcela prevista no item (i) acima e a segunda juntamente com a 10ª (décima) parcela prevista no item (i) acima.

Todas as parcelas do Preço Teodoro Sampaio serão corrigidas pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (“IPCA/IBGE”), tendo por índice-base o publicado dois meses antes da celebração do CVC, e como índice-reajuste, o publicado dois meses antes da obrigação de pagamento de cada parcela.

O fechamento da Transação Teodoro Sampaio está condicionado à verificação de determinadas condições precedentes usuais para este tipo de operação que, quando verificadas, serão comunicadas aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral.

O Preço da Pernambucanas Teodoro é 67% (sessenta e sete por cento) superior ao valor investido e 46% (quarenta e seis por cento) superior ao valor de laudo da Pernambucanas Teodoro Sampaio em 2026.

O lucro em regime de caixa, fruto das Transações, é de R$ 21.500.000,0 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais), equivalente a R$ 0,85 por cota, apurado nesta data. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 25% a.a. (vinte e cinco por cento).

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Ainda, os cap rates envolvidos nas Transações são de 6,4% a.a. para Pernambucanas Jales e 5,4% a.a. para Pernambucanas Teodoro.

Informações adicionais sobre estas Transações serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites da Administradora (clique aqui), e da Gestora (clique aqui).

06 de novembro de 2026.

Atenciosamente,

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A

PATRIA

Real Estate

Tese de Desinvestimento – Pernambucanas
Jales & Teodoro Sampaio

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Novembro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Sumário Executivo | Desinvestimento Pernambucanas

Duas vendas por R$ 55 milhões, acima do laudo e do custo de aquisição. Adicionalmente, a transação contribui para a redução da concentração de receitas do portfólio, fortalecendo a diversificação e resiliência do Fundo.





Preço vs. Laudo

44% acima

Jales 34% e Teodoro Sampaio 46%.

Valor total de venda

R$ 55 milhões

64% acima do custo de aquisição de R$ 33,5 milhões.

TIR nominal

25% a.a.

Pagamento de Jales 100% à vista e Teodoro Sampaio parcelado corrigido ao IPCA.

Lucro não recorrente

R$ 0,85 por cota

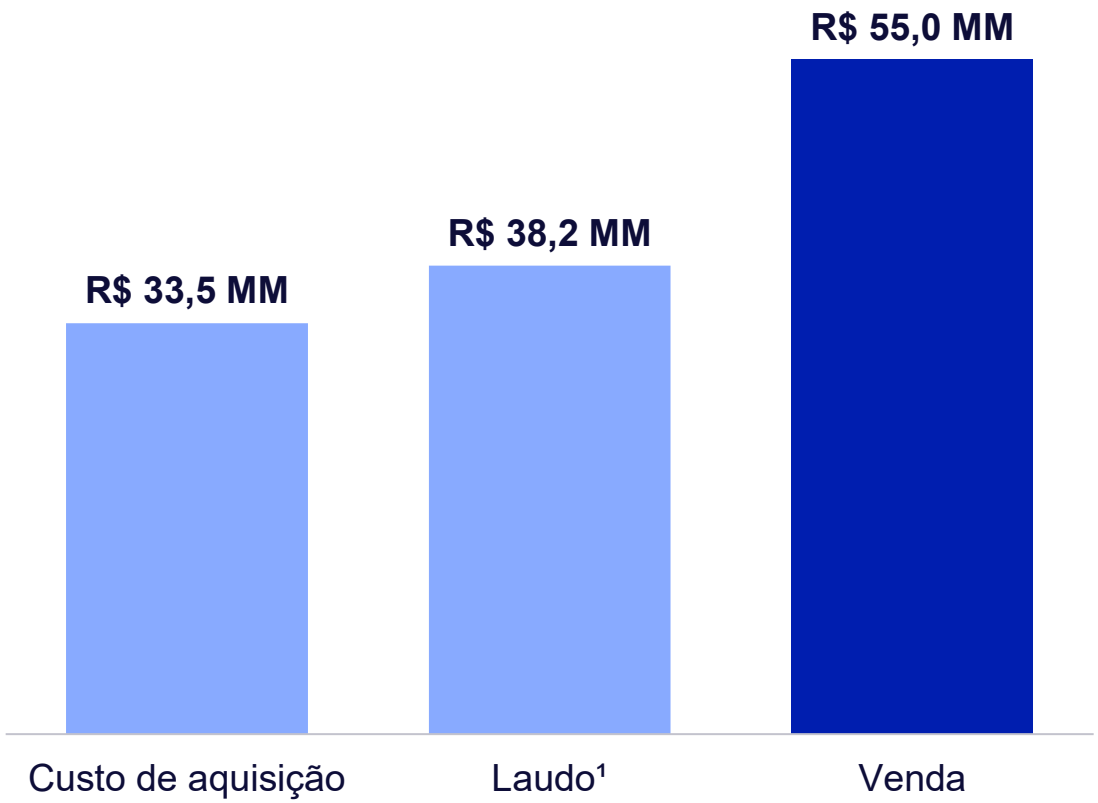
R$ 0,10 em Jales e R$ 0,75 em Teodoro Sampaio.

Fonte: Patria. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Tese de Desinvestimento | Reciclagem de portfólio

A Operação está alinhada à estratégia da Gestão de reciclagem ativa do portfólio do Fundo, buscando a realização de ganhos de capital para os cotistas por meio da venda de ativos maduros e da gestão eficiente da alocação do portfólio.

Venda vs. custo de aquisição e laudo, consolidado



Compra no atacado, venda no varejo

Portfólios comprados em bloco dão escala e poder de negociação. A venda ativo por ativo destrava o lucro.

Lucro não recorrente consistente

Desde o IPO, foram realizadas 35 vendas de ativos, gerando R$ 10,12/cota de lucro²

Venda acima do laudo e do custo

Preço supera o laudo vigente e o custo de aquisição.

¹Laudo consolidado estimado a partir dos prêmios de cada ativo sobre o laudo (34% e 46%). ²33 vendas até abr/2026 (Material Publicitário da 6ª Emissão do HGRU11) e as duas desta operação. Fonte: Patria.

Impacto no HGRU11 | Diversificação do portfólio

As vendas reduzem a exposição à Pernambucanas. A Gestão permanecerá focada na reciclagem do portfólio nos próximos meses, buscando o melhor equilíbrio entre diversificação e geração de valor para os cotistas.

15,9% → 15,0%

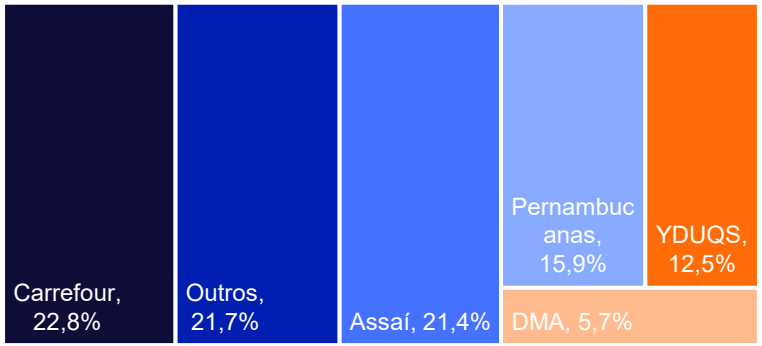
Exposição à Pernambucanas, queda de 0,9 p.p.

52,8%

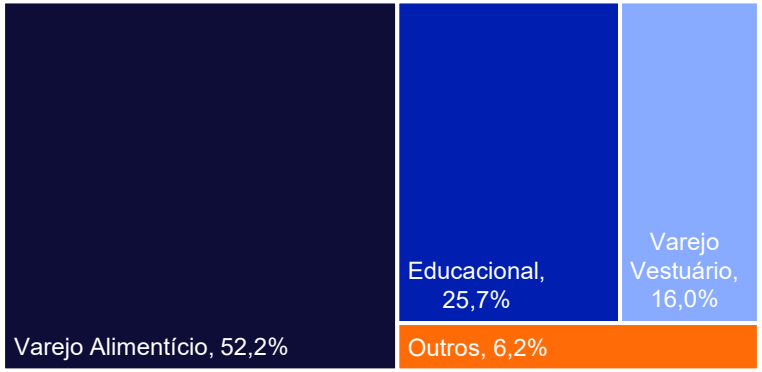
Maior concentração no varejo alimentício, um dos setores mais resilientes do portfólio

Pré-transação

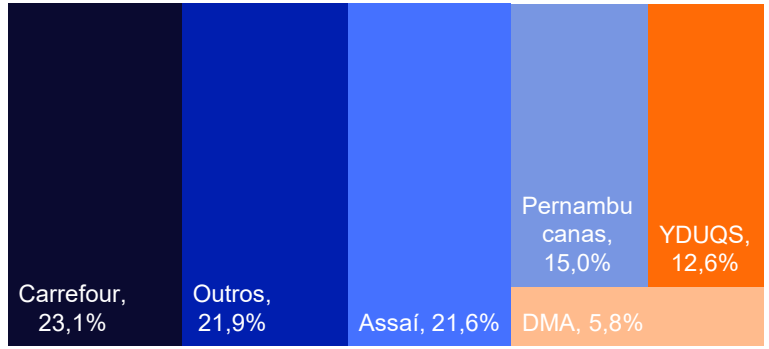
Exposição por locatário

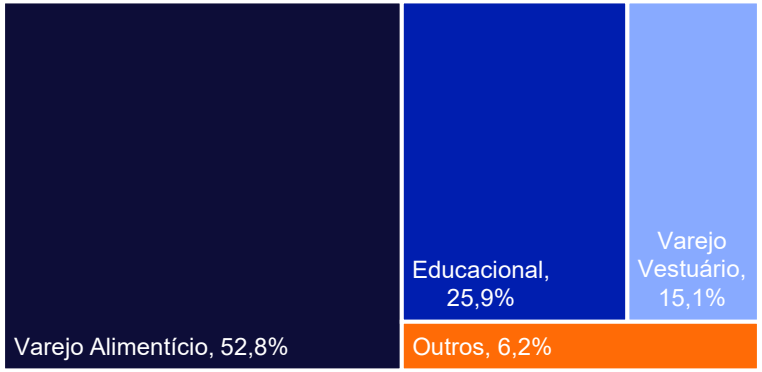


Exposição por segmento



Pós-transação





Fonte: Patria. Termos e definições no glossário (clique aqui).

Transações | Ativos Pernambucanas

Jales saiu à vista, 34% acima do laudo; Teodoro Sampaio, parcelado, 46% acima e com TIR de 25%

Jales/SP | Av. Francisco Jalles, 2367	
ABL	1.310 m²
Valor de venda	**R$ 8,5 MM**
Acima do custo de aquisição	47%
Acima do laudo[1]	34%
Cap rate	6,4% a.a.
TIR nominal	27% a.a.
Lucro por cota	R$ 0,10
Pagamento	100% à vista

Teodoro Sampaio/SP | Rua Teodoro Sampaio, 2177	
ABL	4.888 m²
Valor de venda	**R$ 46,5 MM**
Acima do custo de aquisição	67%
Acima do laudo[1]	46%
Cap rate	5,4% a.a.
TIR nominal	25% a.a.
Lucro por cota	R$ 0,75
Pagamento	Parcelado corrigido pelo IPCA

[1]Considerando o Laudo vigente realizado em dez/25. Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R$ 322 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate

Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil

R$ 37 bilhões sob gestão

+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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 SEGUE 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.