

HGRU | PATRIA RENDA URBANA FII

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), e PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **PATRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.641.226/0001-53 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que:

1. OPERAÇÃO LEBLON

O Fundo celebrou, em 01 de julho de 2026, Compromisso de Venda e Compra ("CVC") e Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos ("Documentos Operação"), sujeito à superação de determinadas condições, que compreendem negócios interligados, tendo por objeto a aquisição de 5 (cinco) imóveis locados para varejo, situados no Leblon, no Rio de Janeiro/RJ, conforme detalhado abaixo ("Imóveis"), pelo montante de R\$ 100.425.000,00 (cem milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil reais), equivalente a R\$ 24.263,11/m² (vinte e quatro mil, duzentos e sessenta e três reais e onze centavos por metro quadrado) ("Preço" e "Transação").

- (i) Loja A – Ed. Severiano Ribeiro: loja comercial localizada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, Edifício Severiano Ribeiro, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, com ABL de 1.108m² (um mil, cento e oito metros quadrados);
- (ii) Loja A – Ed. Guilhermina: loja comercial localizada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 1.120, Edifício Guilhermina, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, com ABL de 1.496m² (um mil, quatrocentos e noventa e seis metros quadrados);
- (iii) Loja A – Ed. Essência: loja comercial localizada na Rua Juquiá, nº 61, Loja A, Edifício Essência, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, com ABL de 569m² (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados);
- (iv) Loja C – Ed. Essência: loja comercial localizada na Rua Juquiá, nº 61, Loja C, Edifício Essência, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, com ABL de 397m² (trezentos e noventa e sete metros quadrados);
- (v) Loja T – Ed. Essência: loja comercial localizada na Rua Juquiá, nº 61, Loja T, Edifício Essência, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, com ABL de 569m² (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados).

O pagamento do Preço foi realizado da seguinte forma: (i) R\$ 6.135.115,86 (seis milhões, cento e trinta e cinco mil, cento e quinze reais e oitenta e seis centavos) em moeda corrente nacional; e (ii) R\$ 94.289.884,14 (noventa e quatro milhões, duzentos e oitenta e nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quatorze centavos) mediante compensação com o crédito do Fundo decorrente da obrigação das vendedoras dos Imóveis de subscrição e integralização de 730.986 (setecentos e trinta mil novecentos e oitenta e seis) cotas no âmbito da Sexta Emissão do Fundo. Dessa forma, o Preço foi integralmente quitado contra a celebração dos Documentos Operação.

A celebração de escritura definitiva relacionada ao CVC e a consolidação da propriedade dos imóveis objeto da Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos estão condicionados à verificação de condições precedentes, notadamente a conclusão da quitação de dívidas que oneram os Imóveis. A Transação possui mecanismos de garantia, qual seja, a alienação fiduciária de cotas relacionada à superação dos itens indicados acima bem como outras obrigações.

Com a celebração dos Documentos da Operação, o Fundo terá direito a um mecanismo de complementação de renda até a efetiva conclusão da Transação, ocasião em que terá o direito ao recebimento direto dos aluguéis dos Imóveis. Os Imóveis foram adquiridos por um cap rate equivalente a 9,40% (nove virgula quarenta por cento) ao ano.

2. OPERAÇÃO SÃO BERNARDO DO CAMPO

O Fundo concluiu, em 01 de julho de 2026, mediante a lavratura de escritura de compra e venda ("Escritura"), a aquisição do imóvel situado à Avenida Pereira Barreto, nº 1479, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com ABL total de 10.542,66m² (dez mil, quinhentos e quarenta e dois metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados), locado para instituição de ensino superior por meio de contrato de locação atípico ("Contrato de Locação" e "Transação").

O preço da Aquisição foi de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 4.742,64/m² (quatro mil, setecentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos por metro quadrado), sendo o pagamento realizado à vista pelo Fundo, mediante compensação com o crédito do Fundo decorrente da obrigação da vendedora de subscrição e integralização de 387.629 (trezentos e oitenta e sete mil seiscentos e vinte e nove) cotas no âmbito da Sexta Emissão do Fundo. Dessa forma, o Preço foi integralmente quitado contra a lavratura da Escritura.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Com o fechamento da Transação, o Fundo fará jus a uma renda de R\$ 416.666,67 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e dezesseis centavos), o que se traduz em um cap rate de 10% (dez por cento) ao ano.

Para mais Informações adicionais sobre as Transações, verifique o racional de aquisição abaixo.

01 de julho de 2026.

Atenciosamente,

Tese de Investimento - Portfólio Leblon

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Julho 2026

O que adquirimos?

Aquisição de 5 lojas de varejo localizadas no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, totalizando 4.272 m² de ABL:

1

Loja A – Guilhermina

- Locatário: Instituto The Club (Hashdex)
- ABL de 1.496m²

2

Loja A – Edifício Essência

- Locatário: Clínica CKL Médica
- ABL de 569m²

3

Loja C – Edifício Essência

- Locatário: MCM Instituto de Beleza
- ABL de 397m²

4

Loja T – Edifício Essência

- Locatário: X&B Academia Fitness
- ABL de 569m²

5

Loja A – Severiano Ribeiro

- Locatário: Decathlon
- ABL de 1.108m²

Por que adquirimos?



Ativos com localização estratégica

Situados no Leblon, o metro quadrado mais caro do país, blindado por oferta estruturalmente limitada



Contratos de longo prazo e m² atrativo frente ao mercado da região

Todos os contratos com prazo médio de 6,5 anos, com reajuste anual pelo IPCA ou maior



Locatários estratégicos e cap rate aderente

Locatários com forte presença na região e cap rate de 9,4%, aderente ao portfólio do fundo



Edifício Essência



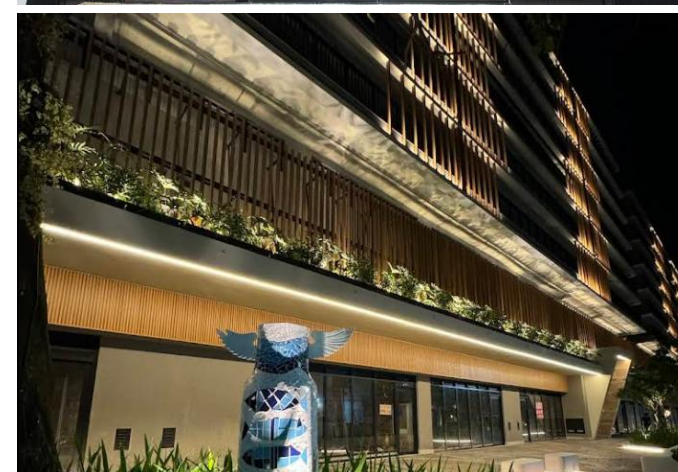
Decathlon



Complexo Guilhermina

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição de portfólio de 5 lojas de varejo no Leblon (RJ), totalizando 4.272 m²;**
- **Valor total de R\$ 100,4 milhões**, equivalente a um **cap rate de 9,40% a.a.**;
- Pagamento majoritariamente **via compensação com cotas da 6ª emissão**, sendo R\$ 6,1 milhões em moeda corrente nacional;
- **Geração imediata de receita** e diversificação do portfólio de Renda Urbana com ativo de varejo de alta qualidade.



Portfólio Leblon | Localização

PATRIA



O bairro do Leblon é conhecido pelo m² mais caro do Brasil, blindado por oferta estruturalmente limitada

Highlights

- R\$ 83 mil/m² - recorde de venda na orla (R\$ 46,5 mi);
- R\$ 25,7 mil/m² - o m² residencial médio mais caro do Brasil, à frente de Ipanema;
- Valorização real em 2025, +6,6% acima da inflação;
- Oferta limitada com 1,4 km de orla, sem terrenos novos;
- Demanda global: ~50% das vendas do ativos no bairro vão a compradores de fora ou do exterior

Portfólio Leblon | Os Ativos

PATRIA

#	Ativo	Locatário	WALE (anos)	Aluguel	Reajuste
1	Loja A - Guilhermina	Instituto The Club (Hashdex)	5,0	R\$ 271/m²	IPCA
2	Loja A - Edifício Essência	Clínica CKL Médica	8,0	R\$ 189/m²	IPCA
3	Loja C - Edifício Essência	MCM Instituto de Beleza	8,5	R\$ 132/m²	IPCA
4	Loja T - Edifício Essência	X&B Academia Fitness	8,3	R\$ 243/m²	IPCA + 2,5%
5	Loja A - Severiano Ribeiro	Decathlon	5,9	R\$ 89/m² ¹	IPCA + 5%
Total			6,5	R\$ 170/m²	



¹Aluguel variável atrelado ao faturamento. Fonte: Patria. Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

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.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep navy blue with a large, vibrant blue wave-like shape flowing from the top left towards the right. The wave has a soft, ethereal glow, creating a sense of movement and depth. The word "PATRIA" is centered in the lower half of the image, set against the dark navy background.

PATRIA

Tese de Investimento - São Judas SBC

HGRU11

Patria Renda Urbana FII

Julho 2026

O que adquirimos?

Campus da Faculdade São Judas (Grupo Ânima) em São Bernardo do Campo-SP, ativo educacional com 10.543 m² de ABL.



Por que adquirimos?



Inquilino de alta qualidade de crédito

Grupo Ânima (São Judas) com rating AA(bra) Fitch / AA.br Moody's



Contrato atípico e cap rate atrativo

Contrato até 2029, com cap rate de 10,0% a.a., aderente ao portfólio do Fundo



Educacional com estrutura de ponta

Campus com laboratórios apropriados para seus cursos premium em Saúde, Engenharias e Direito



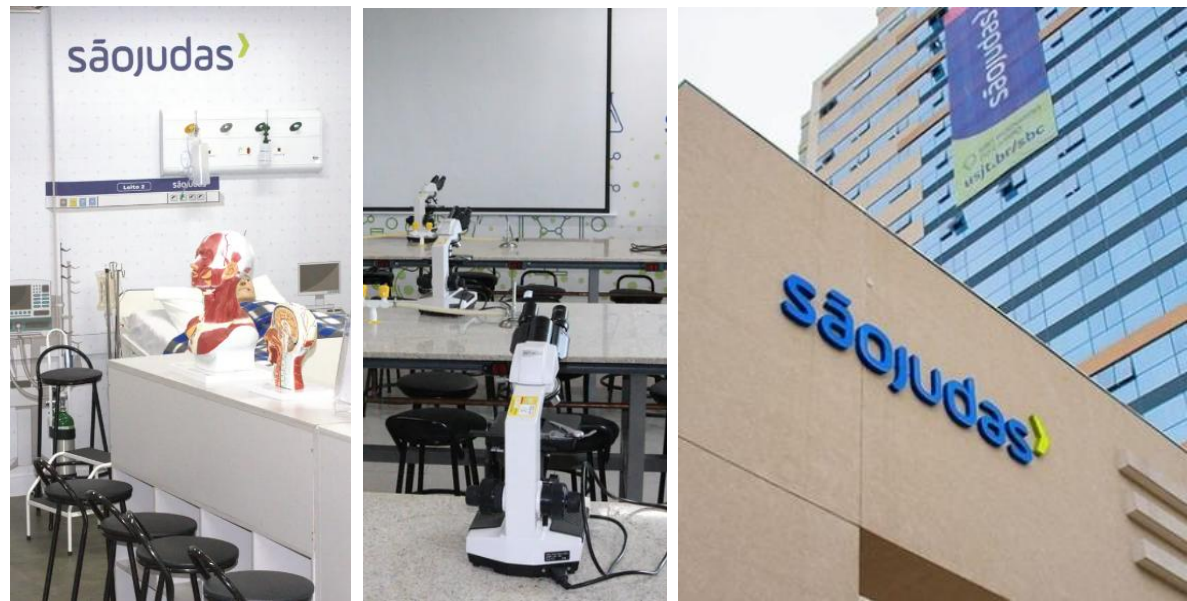
Ativo educacional com demanda defensiva

Universidade tradicional de São Paulo, sendo a 2ª maior em graduação presencial privada do Brasil

Racional Financeiro da Transação

- **Aquisição de campus educacional de Faculdade São Judas (Grupo Ânima) com 10.543 m² de ABL por R\$ 50 milhões, equivalente a R\$ 4.743/m²;**
- **Pagamento integral via compensação com cotas da 6^a emissão;**
- **Cap Rate de 10,0% a.a.;**
- **Geração imediata de receita e diversificação do portfólio de Renda Urbana com ativo educacional de alta qualidade.**





sãojudas

- Grupo é a 2ª maior instituição em graduação presencial privada (ex- medicina) no Brasil;
- Mix de cursos mais defensivo → demanda de alunos menos volátil que *peers* ao longo dos ciclos;
- Integra portfólio de marcas fortes da Ânima (Anhembí Morumbi, Una, Unisul) - escala e padronização.

Características do Imóvel

Uso	Educacional
Endereço	Av. Pereira Barreto, 1.479, São Bernardo do Campo/SP
Área Bruta Locável	10.543 m²
Locatário	Grupo Ânima (São Judas)
Rating do Locatário	brAA Rating Fitch / AA.br Moody's
Valor do aluguel	R\$ 39,5/m²
Cap Rate	10,0% a.a.
Tipicidade do Contrato	Atípico
Reajuste	IPCA

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.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep navy blue with a large, flowing, wavy shape in a lighter, vibrant blue. This shape originates from the top left and curves across the upper half of the frame, creating a sense of movement and depth. The word "PATRIA" is centered in the lower half of the image.

PATRIA