

Relatório Gerencial

RPRI11

RBR Premium

Fevereiro 2026

## Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente através da aquisição de CRI, Debêntures, cotas de FIDC, LIG, LCI, LH e cotas de FII. O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional, acrescido de spread de 2,00% a 4,00% ao ano.

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

## Início das Atividades

Abril 2021

## Código de Negociação

RPRI11

## CNPJ

42.502.842/0001-91

## Cotas Emitidas

3.471.728

## Prazo

Indeterminado

## Gestor

Patria Gestão de Recursos Ltda.

## Administrador e Escriturador

INTRAG DTVM LTDA

## Taxa de Administração Total

1,6% a.a.

## Público Alvo

Investidores em geral

## Tipo Anbima

Papel Gestão Ativa, Multicategoria

Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE

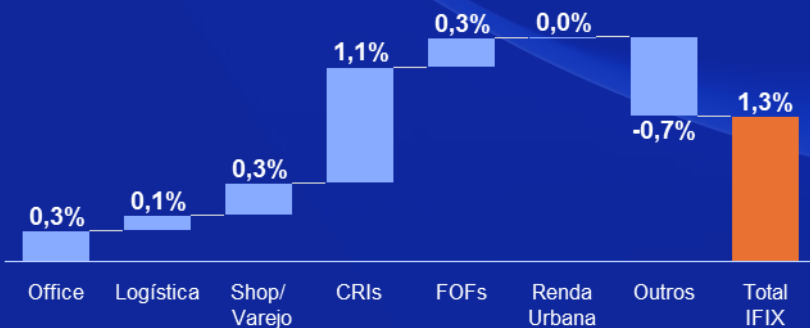


[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>113</b>	<b>156.779</b>	<b>0,91</b>	<b>1,3%</b>
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

## TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 03 de fevereiro, o **Patria** passou a controlar diretamente a **RBR Gestão de Recursos Ltda**, assumindo a gestão do fundo **RBR PREMIUM FII (RPRI11)**.

Quem é o **Patria Real Estate**?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 38 bilhões sob gestão
- +30 FIIs listados na B3, 3 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o **Fato Relevante** na íntegra



# Resumo RPRI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 351,4 milhões	R\$ 101,22/cota	} 0,86 P/VP <sup>1</sup>
Valor de Mercado*	R\$ 302,4 milhões	R\$ 87,10/cota	



**Volume Médio Diário  
Negociado no Mês**

R\$ 0,8 milhão



**Rendimento  
por Cota**

R\$ 0,86



**Reserva  
Acumulada**

R\$ 0,85/cota



**Número de  
Cotistas**

4.552

## Tabela de Sensibilidade<sup>1</sup>

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
94,60	11,6%	10,0%
92,10	11,9%	10,3%
89,60	12,3%	10,7%
<b>87,10</b>	<b>12,6%</b>	<b>11,0%</b>
84,60	13,0%	11,4%
82,10	13,4%	11,8%
79,60	13,8%	12,2%

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut.	98,8%	16,4%	5,0%	10,9%	3,3	2,7%
Caixa	1,2%	11,5%	-	-	-	-
<b>Portfólio</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,4%</b>	<b>5,0%</b>	<b>10,8%</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, desde 2 de fevereiro assumimos a gestão do RPRI e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Contamos com uma estrutura robusta, composta por mais de 50 profissionais especializados no segmento imobiliário, com mais de 12 anos de atuação dedicada à originação, estruturação e gestão de crédito imobiliário. Nosso histórico inclui mais de R\$ 5 bilhões em operações estruturadas internamente, além da gestão de alguns dos fundos de crédito imobiliário com melhor desempenho do mercado, como o PCIP11 e o HGCR11. Seguiremos focados em alocar os recursos do Fundo em ativos alinhados à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

## RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou **resultado distribuível de R\$ 1,10/cota**, sendo distribuído, em 12 de março, o valor de **R\$ 0,86/cota**, aumentando o valor de **reserva acumulada para R\$ 0,85/cota**.

## RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com 98,8% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 16,4% a.a. (IPCA+ 10,9% a.a.), prazo médio de 3,3 anos e spread médio de 2,7% a.a. Em 27/02, o Fundo não contava com nenhum tipo de alavancagem. A carteira conta com 35 CRIs e Operações Estruturadas, sendo 90% da carteira indexada ao IPCA (IPCA + 10,6% a.a.) e 10% indexados ao CDI (CDI + 4,6% a.a.).

## MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, foram realizadas as seguintes operações: (i) **aumento de exposição**, no valor de R\$ 300 mil, no **CRI Pulverizado MK IPCA II**, à taxa de IPCA + 10,50% a.a.; (ii) **redução** da exposição em **R\$ 4 milhões do CRI FGR**, e em **R\$ 51 mil do CRI Paes & Gregori Itaim**.

## WATCHLIST:

- A partir do início da gestão Patria, identificamos algumas operações com características que recomendam seu acompanhamento mais próximo, sendo, os CRI Mora, Tarjab Altino e Landsol. Por esse motivo, as operações foram incluídas no Watchlist, seção do relatório dedicada a operações que requerem monitoramento adicional, clique aqui para acessar. Ressaltamos que os CRI classificados no Watchlist podem, eventualmente, passar por processos de remarcação, conforme critérios do administrador, e em linha com as projeções de resultado estimadas pelo time de gestão para cada uma das operações.

## VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

Ao longo dos últimos meses, temos aprofundado o trabalho de reorganização dos fundos de crédito imobiliário high grade sob gestão do Patria — incluindo o **PCIP**, que consolidou CVBI, PLCR e BARI em 2025; o **VCJR**, cuja gestão assumimos em julho do último ano; e, mais recentemente, o **RBRR** e o **RPRI**, incorporados à plataforma em fevereiro. Esses fundos compartilham estratégia similar de alocar **em CRI high grade indexados ao IPCA, com garantias imobiliárias robustas e portfólio bem diversificados.**

**Os portfólios desses fundos compartilham características semelhantes criando um terreno favorável para um potencial movimento de consolidação, gerando benefícios concretos aos investidores. Entre os potenciais ganhos de uma consolidação entre os fundos, destacam-se:**

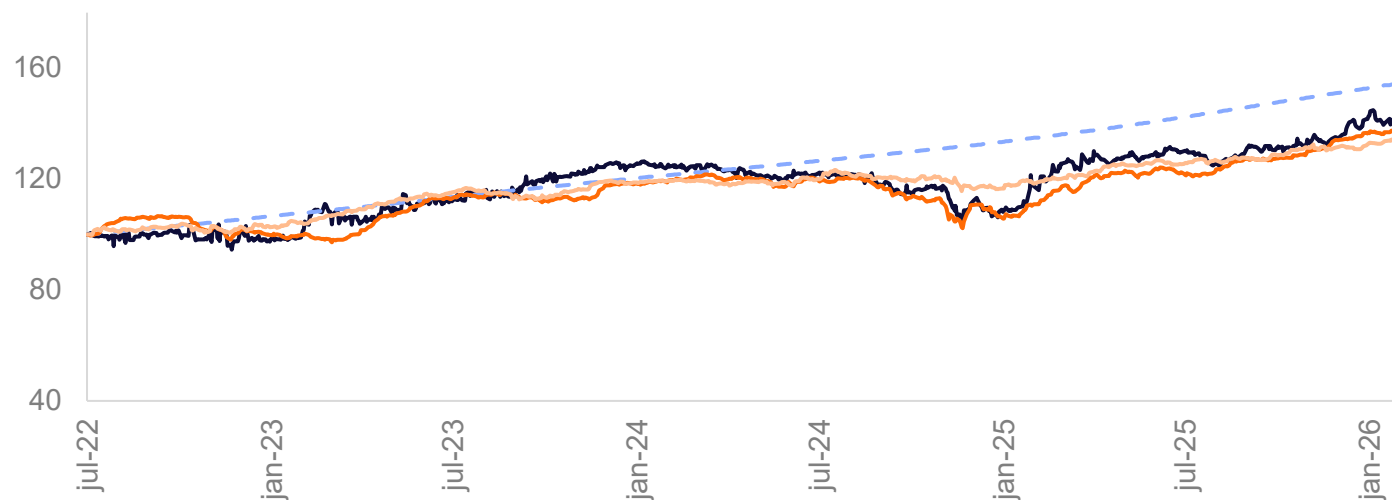
- **redução de riscos**, com maior diluição por setor, geografia, devedor e CRI;
- **aumento de escala**, permitindo maior eficiência do portfólio e maior diferencial competitivo na negociação comercial de novas oportunidades;
- **elevação da liquidez da cota no mercado secundário**, reduzindo a volatilidade das cotas no secundário;
- **otimização de custos operacionais relativos**, com ganho de eficiência ao concentrar no veículo com menor taxa de administração e gestão.

Em conjunto, esses fatores contribuem para a **criação de um fundo mais robusto e melhor posicionado no universo de crédito imobiliário high grade.** Uma **eventual consolidação** entre os fundos **PCIP, VCJR, RBRR e RPRI** será feita de forma transparente, com comunicações com a devida antecedência e com a diretriz de beneficiar os cotistas de cada fundo. Dessa forma, nosso foco neste momento é assegurar que cada fundo esteja organizado com o valor patrimonial refletindo as devidas marcações a mercado dos ativos.

É importante reforçar que qualquer processo dessa natureza exige **aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, com quórum qualificado (superior a 25% da base)**, conforme prevê a regulamentação. No momento oportuno e com uma comunicação adequada, e somente após a conclusão das análises internas, divulgaremos aos investidores todos os detalhes, documentos e avaliações necessárias para uma decisão bem informada. Seguimos comprometidos em fortalecer nossa plataforma de fundos de crédito imobiliário, buscando capturar oportunidades que foquem na **geração de valor sustentável, robustez e rentabilidade adequada** para todos os cotistas.

# Performance

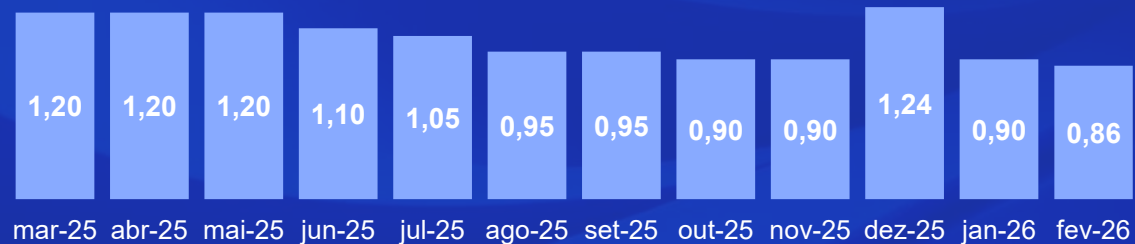
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RPRI111 <sup>1</sup>	-2,4%	4,5%	41,1%	10,2%
IFIX	1,3%	3,6%	39,0%	9,7%
CDI bruto	1,0%	2,2%	54,5%	13,0%
IMA-B	1,8%	2,9%	35,5%	8,9%

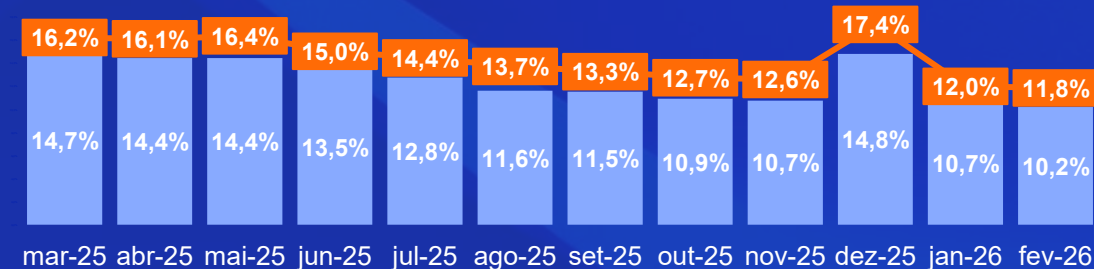
## Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,04



## Dividend Yield

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)  
 — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

	FEV-26	R\$/COTA
Juros e Correção Monetária <sup>1</sup>	3.382.140	0,97
MTM – CRI*	2.371.430	0,68
Receita Extraordinária	808	0,00
<b>Receitas - Total</b>	<b>5.754.378</b>	<b>1,66</b>
<b>Despesas - Total</b>	<b>(299.480)</b>	<b>(0,09)</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>20.677</b>	<b>0,01</b>
Ajuste para Distribuição – MTM*	(1.658.967)	(0,48)
<b>Resultado Distribuível</b>	<b>3.816.608</b>	<b>1,10</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.985.686</b>	<b>0,86</b>

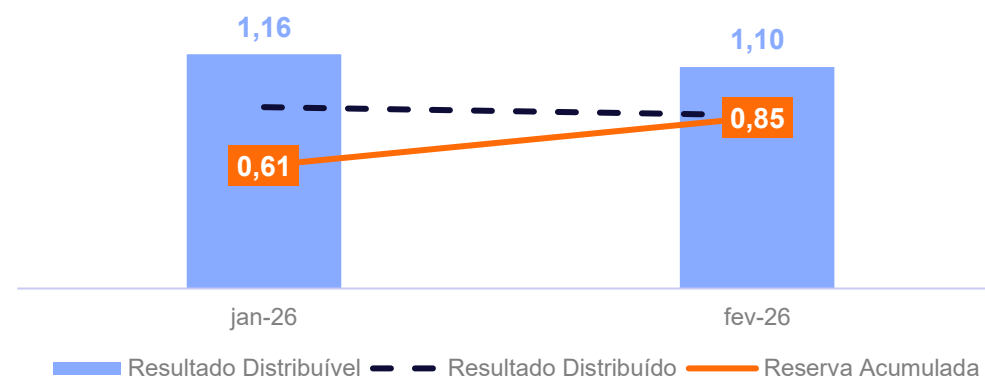
Para acessar mais informações sobre o Fundo, [clique aqui](#)



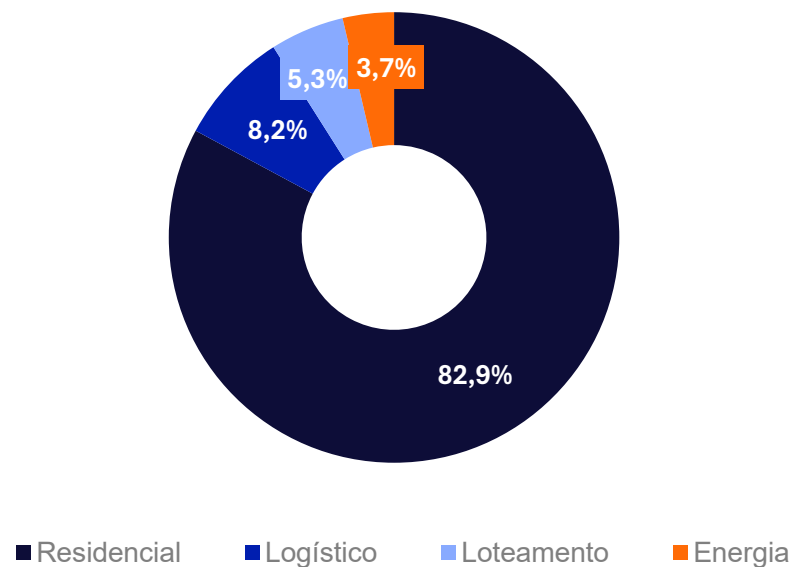
## Resultado do Fundo por Cota (R\$)



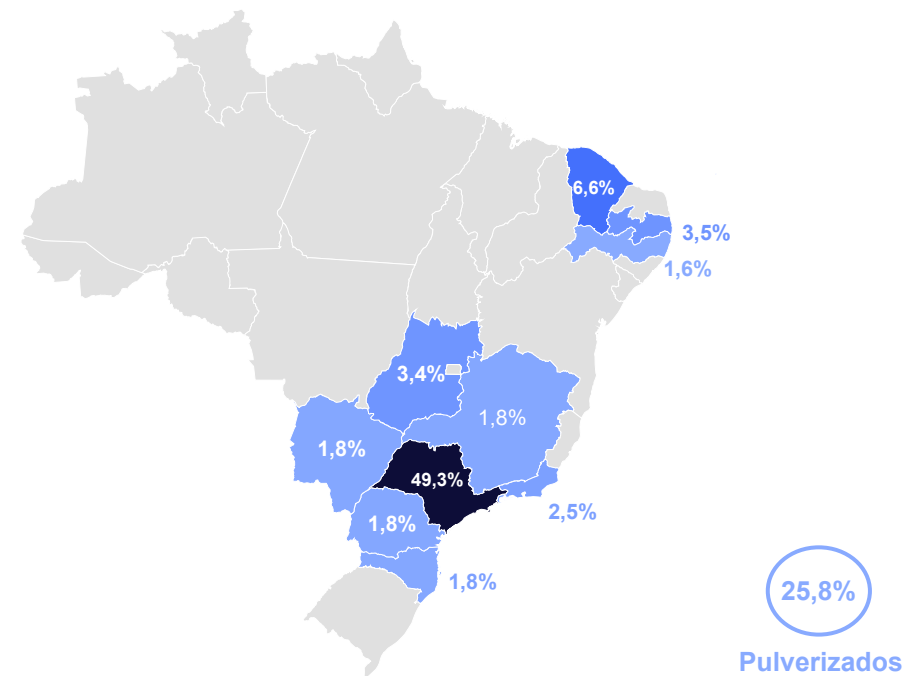
## Movimentação da Reserva Acumulada



## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

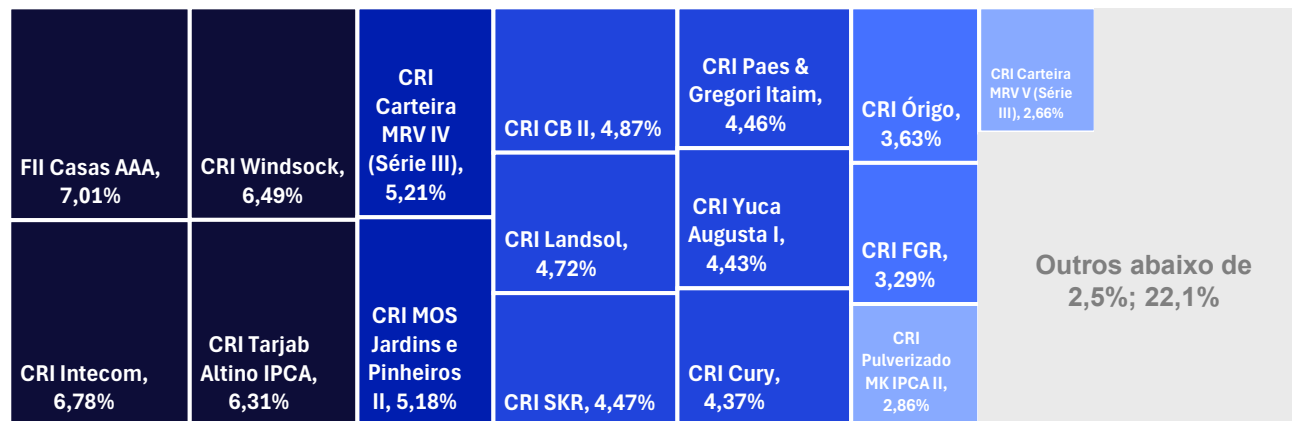


Portfólio com 34 CRIs e 1 Operação Estruturada, diversificado em 4 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de residencial (83%) e logístico (8%%) Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (49% da carteira de CRI).

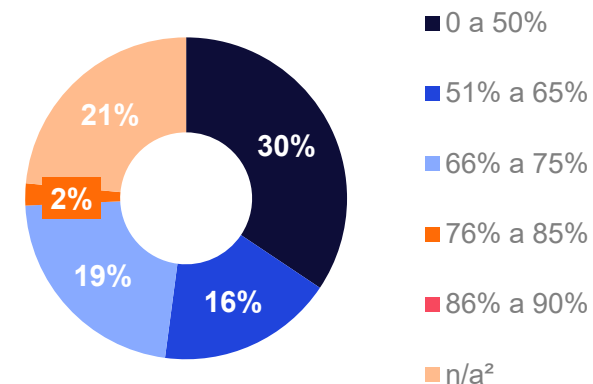
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 1% sobre o total de CRI.

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/2)

## Distribuição por CRI (% do PL)

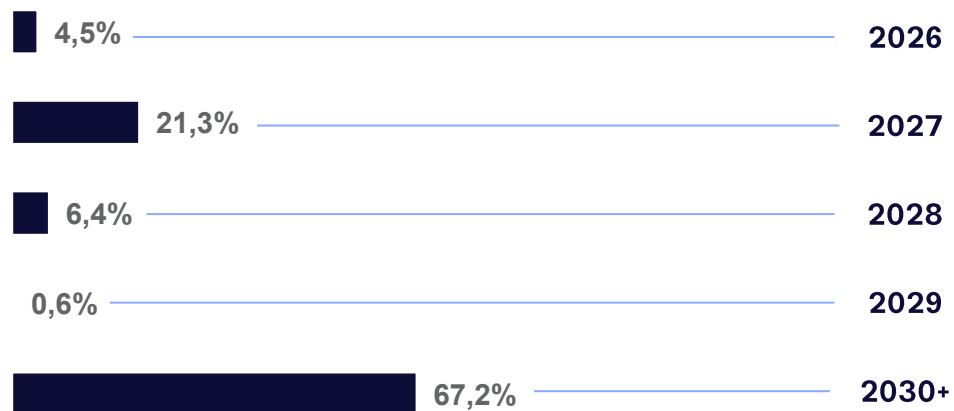


## Distribuição por LTV

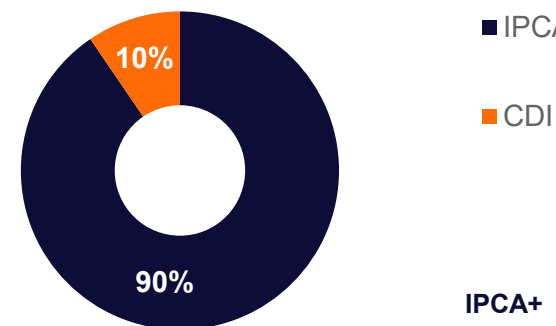


**LTV Médio Ponderado de 56%**

## Distribuição por Vencimento



## Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,6%	10%	3,5
CDI+	4,6%	4,7%	1,8

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup> % sobre o total de CRI.

# Detalhamento de Ativos (1/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	FII Casas AAA	24,6	7,0%	Residencial	SP	n/a	FII Casas AAA	IPCA	6,0%	6,0%	0,0%	1,00	jul-27	n/a	n/a
2	CRI Intecom	23,8	6,8%	Residencial	PB, SP	Habitasec	25A2889666	IPCA	9,9%	9,9%	10,5%	4,04	jan-35	53,0%	AFI, CFR, AVS, FR
3	CRI Windsock	22,8	6,5%	Logístico	CE	Opea	25D5062397	IPCA	9,0%	11,9%	9,4%	4,17	abr-32	31,0%	AFQ, CFR, FR
4	CRI Tarjab Altino IPCA	22,2	6,3%	Residencial	SP	Opea	24D3057203	IPCA	10,7%	11,0%	13,0%	2,28	abr-28	Em Revisão	AFI, CFR, AVS, FR
5	CRI Carteira MRV IV (Série III)	18,3	5,2%	Residencial	Pulverizado	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	12,4%	11,6%	5,61	ago-35	n/a	AFI, CFR, FR
6	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	18,2	5,2%	Residencial	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,28	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI CB II	17,1	4,9%	Residencial	Pulverizado	Vert	24E1296964	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	8,94	mai-39	46,5%	AFI, CFR, FR
8	CRI Landsol	16,6	4,7%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	10,2%	3,29	ago-32	Em Revisão	AFI, CFR, FR
9	CRI SKR	15,7	4,5%	Residencial	SP	Opea	24J2479385	IPCA	9,5%	9,5%	10,5%	5,00	out-30	50,0%	AFI, CFR, FR
10	CRI Paes & Gregori Itaim	15,7	4,5%	Residencial	SP	Opea	23B0430541	IPCA	9,8%	9,8%	14,2%	0,51	jun-26	50,0%	AFI, CFR, AVS, FR
11	CRI Yuca Augusta I	15,6	4,4%	Residencial	SP	Opea	22D1289605	IPCA	7,3%	8,6%	12,4%	1,60	jun-27	75,0%	AFI, CFR, FR
12	CRI Cury	15,3	4,4%	Residencial	n/a	Riza	24I1189880	IPCA	7,5%	7,5%	10,4%	2,09	mar-30	n/a	AVS, FR
13	CRI Órigo	12,8	3,6%	Energia	MG, MS	Opea	23H1317741	IPCA	9,0%	10,5%	9,9%	4,66	jun-35	75,0%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI FGR	11,6	3,3%	Residencial	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	11,2%	3,88	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR
15	CRI Pulverizado MK IPCA II	10,0	2,9%	Residencial	Pulverizado	Leverage	25F2013653	IPCA	10,5%	10,5%	10,6%	0,00	mai-30	63,8%	AFI, CFR, AVS, FR
16	CRI Carteira MRV V (Série III)	9,3	2,7%	Residencial	Pulverizado	Opea	23I1230915	IPCA	11,3%	11,3%	13,6%	6,29	nov-35	n/a	AFI, CFR, FR
17	CRI Viverde Mezanino	8,5	2,4%	Residencial	RJ	Opea	24E1453917	IPCA	11,0%	11,0%	13,0%	3,57	mai-34	29,8%	AFI, CFR, FR
18	CRI MOS Jardins e Pinheiros	8,1	2,3%	Residencial	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,28	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR

# Detalhamento de Ativos (2/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
19	CRI Yuca Augusta II	7,5	2,1%	Residencial	SP	Opea	22D1289606	IPCA	8,0%	9,0%	12,2%	1,59	jun-27	71,9%	AFI, CFR, FR
20	CRI Créditas II Carteira I Senior B	7,4	2,1%	Residencial	Pulverizado	Vert	24E1765607	IPCA	9,0%	9,0%	9,9%	4,00	set-45	45,3%	AFI, CFR, FR
21	CRI Créditas II Carteira IX Mezanino E	5,8	1,6%	Residencial	Pulverizado	Vert	25H2240758	IPCA	13,1%	13,1%	13,2%	3,60	dez-46	52,7%	AFI, CFR, FR
22	CRI Cone Refri	5,5	1,6%	Logístico	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	11,1%	3,78	dez-30	71,0%	AFI, CFR, AVS
23	CRI Yuny Jardim Paulista Série I	4,7	1,3%	Residencial	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,4%	4,13	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI Carteira MRV V (Série II)	4,0	1,1%	Residencial	Pulverizado	Opea	23I1230828	IPCA	10,0%	10,0%	13,2%	5,05	out-33	n/a	AFI, CFR, FR
25	CRI Mora	3,8	1,1%	Residencial	SP	Riza	20I0904073	IPCA	9,5%	9,5%	11,9%	3,82	set-30	Em Revisão	AFI, CFR, FR
26	CRI Pulverizado MK IPCA	3,8	1,1%	Residencial	Pulverizado	Leverage	24J4831399	IPCA	10,5%	10,5%	10,7%	3,53	mai-50	63,8%	AFI, CFR, AVS, FR
27	CRI CB I Mezanino	3,3	0,9%	Residencial	Pulverizado	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,3%	17,5%	3,46	dez-33	57,5%	AFI, CFR, FR
28	CRI Créditas II Mezanino	3,0	0,9%	Residencial	Pulverizado	Vert	24E1765736	IPCA	11,5%	11,5%	13,2%	3,60	set-45	52,7%	AFI, CFR, FR
29	CRI Créditas II Mezanino D	2,3	0,6%	Residencial	Pulverizado	Vert	25G0124296	IPCA	12,9%	12,9%	13,2%	3,60	out-46	52,7%	AFI, CFR, FR
30	CRI Yuny Jardim Paulista III	2,1	0,6%	Residencial	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,3%	3,59	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
31	CRI Créditas II Carteira VII Mezanino C	2,0	0,6%	Residencial	Pulverizado	Vert	25C3746749	IPCA	12,6%	12,6%	13,2%	3,60	jul-46	52,7%	AFI, CFR, FR
32	CRI CB I Sênior	1,9	0,5%	Residencial	Pulverizado	Vert	23L2242655	IPCA	8,5%	8,5%	11,4%	3,91	dez-33	10,6%	AFI, CFR, FR
33	CRI Longitude	1,9	0,5%	Loteamento	SP	Opea	18I0295172	IPCA	9,5%	9,5%	12,0%	2,04	out-32	23,3%	AFI, CFR, FR
34	CRI Amora Série II	1,6	0,4%	Residencial	SP	Vert	24H1407587	IPCA	9,8%	9,8%	10,8%	3,31	ago-29	50,0%	AFI, CFR, FR
35	CRI Amora Série III	0,6	0,2%	Residencial	Pulverizado	Vert	24H1407584	IPCA	12,3%	12,3%	12,2%	3,19	ago-29	50,0%	AFI, CFR, FR

**Total 347,4 98,8%**

## FII Casas AAA

Operação originalmente estruturada como crédito para financiamento a obra de 6 empreendimentos residenciais horizontais de alto padrão em bairros nobres em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Seed, com um total de 56 unidades e mais de R\$ 400 milhões de VGV. A operação foi emitida com alienação fiduciária dos terrenos, alienação das quotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária dos recebíveis e avais da holding e dos sócios. No segundo semestre de 2024, o devedor começou a apresentar sinais de deterioração de crédito, e a operação foi reestruturada, resultando na substituição integral do incorporador, de forma a assegurar a entrega dos empreendimentos e melhorar a governança dos projetos.

Em relação aos 6 projetos originais, a situação atual apresenta 1 projeto entregue, 2 projetos em reta final de obra e conclusão de habite-se e 3 projetos com conclusões programadas até o segundo semestre de 2026. O time de gestão acompanha de perto o andamento das obras, a evolução das vendas e os recebíveis das unidades vendidas, e os dados de evolução de obras e vendas dos projetos seguem individualizados abaixo. Até o momento, não é esperada perda de capital aportado (principal).

Projeto	Percentual de Vendas	Percentual de Obra
<b>Kansas</b>	73%	86%
<b>Piassanguaba</b>	71%	75%
<b>Dona Elisa</b>	17%	73%
<b>Teviot</b>	37%	100%
<b>LaPlace</b>	53%	85%
<b>Itaverá</b>	40%	55%

## CRI Tarjab Altino

**Resumo:** O CRI Tarjab Altino é uma operação de crédito com a incorporadora Tarjab para financiamento à aquisição de terreno e obra de projeto de incorporação residencial localizado na Vila Mariana, em São Paulo/SP, que se encontra em fase inicial de obras. A operação tem como garantias alienação fiduciária do empreendimento alvo, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do empreendimento alvo, aval da holding e dos principais sócios e fundo de reserva, além de alienação fiduciária de apartamentos em São Paulo/SP como garantias adicionais. Entretanto, a empresa está em um momento de situação restritiva de liquidez, e o custo final de obra ficou acima do orçamento inicial, apresentando certo nível de exposição de caixa, além de impactos nos indicadores do empreendimento e da operação em si. Dessa forma, o time de gestão tem monitorado de perto não só a evolução do cronograma físico-financeiro das obras, como também a saúde financeira da companhia, de forma a minimizar impactos negativos na operação. O empreendimento possui, atualmente, 40% do VGV vendido e 18% de avanço de obras.

## CRI Landsol

**Resumo:** Operação de antecipação de recebíveis e estoque ligados a oito loteamentos no interior do estado de São Paulo/SP, sendo seis projetos performados e dois em fase de entrega de obra. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Cemara, companhia que atua majoritariamente no interior do estado de São Paulo. A operação foi estruturada de modo a contar com as seguintes garantias: alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros recebíveis e fundos de reserva e despesas, além de critérios mínimos relacionados à estrutura de governança e de organização societária, o que não foi cumprido em sua integralidade. Além dos critérios de estrutura de governança não cumpridos em sua totalidade, no portfólio de obras da companhia, há outras seis obras lançadas e inacabadas, culminando em risco de indenização além do próprio risco reputacional relacionado à companhia e aos empreendimentos. Dessa forma, optou-se por seguir com a reestruturação da operação, em conjunto com outros CRIs da companhia, de modo a alienar o controle acionário dos projetos após anuência dos sócios a parceiro desenvolvedor com histórico de atuação e entrega em operações em estresse.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
4	CRI Tarjab Altino IPCA	22,2	6,3%	Residencial	SP	Opea	24D3057203	IPCA	10,7%	11,0%	13,0%	2,28	abr-28	Em Revisão	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI Landsol	16,6	4,7%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	10,2%	3,29	ago-32	Em Revisão	AFI, CFR, FR

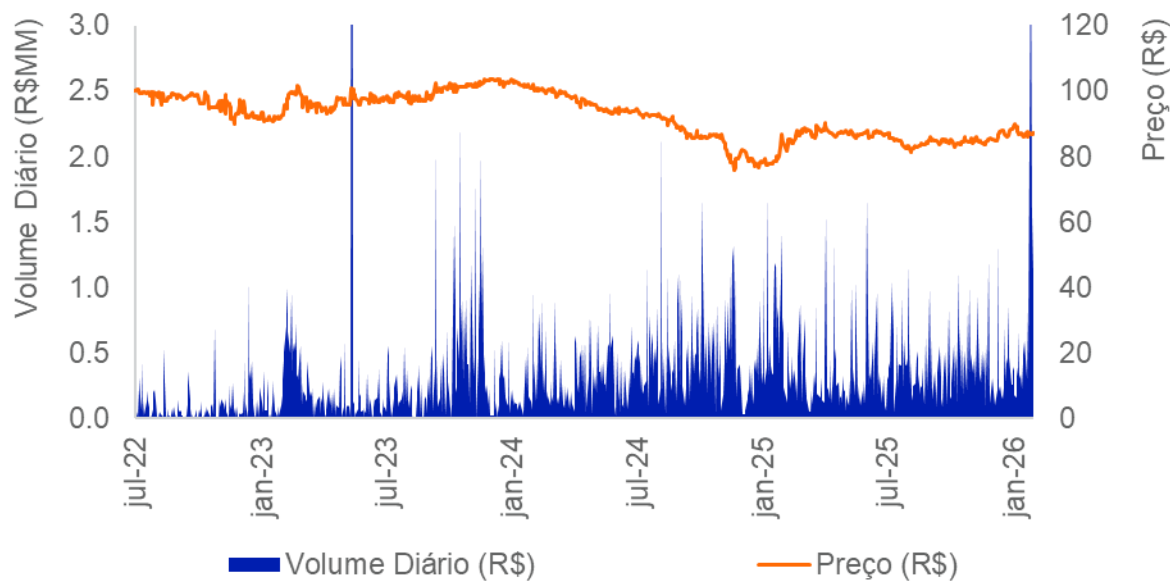
\* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo

## CRI Mora

**Resumo:** O CRI Mora é uma operação de crédito para incorporação de empreendimento residencial localizado na Vila Madalena, São Paulo/SP, por empresa responsável pelo desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial (imóvel para renda). A operação foi estruturada com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóvel (ativo performado e terreno) e cessão fiduciária dos recebíveis, além de fundo de reserva. Considerando que o fluxo de recebíveis provenientes dos contratos de locação atuais cobre apenas as despesas operacionais da operação e parte do valor devido a título de remuneração mensal e que a empresa se encontra em situação restritiva de liquidez, o time de gestão tem buscado alternativas à monetização do ativo, incluindo contratação de terceiro especializado em atuação em operações em estresse e/ou eventual alienação das garantias, de forma a minimizar eventuais impactos financeiros ao fundo.

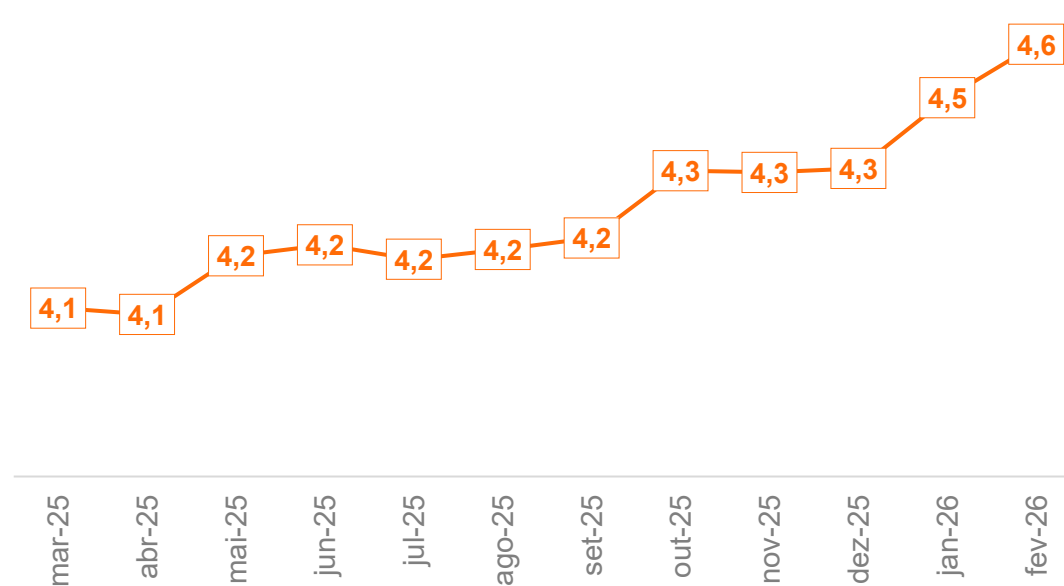
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
25	CRI Mora	3,8	1,1%	Residencial	SP	Riza	20I0904073	IPCA	9,5%	9,5%	11,9%	3,82	set-30	Em Revisão	AFI, CFR, FR

## Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
<b>ADTV (R\$ milhões)</b>	0.8	0.6	0.4
<b>Giro</b>	2.3%	3.6%	16.8%

## Número de Cotistas (em milhares)



PATRIA

# Anexos

real estate

# somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII**s listados na B3, **3 FII**s negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



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.