

RBRX11 | PATRIA PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FII

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("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 PLUS MULTISTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.088.458/0001-21 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Em 11 de agosto de 2026, foi celebrado, em conjunto com o Fundo de Investimento Imobiliário Patria Crédito Imobiliário Special Opportunities RI ("Special Opp"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.652.174/0001-13, o Instrumento Particular de Venda e Compra de Fração Ideal, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ("Contrato") por meio da qual concluiu a **venda da Unidade 161 localizada no 16º pavimento da Torre 1 do Empreendimento Kalea Jardins**, situado em São Paulo/SP, adquirido em 28 de março de 2024 ("Imóvel") com área privativa de 368,73m² (trezentos e sessenta e oito metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados).

O valor bruto total da venda da referida unidade corresponde a **R\$15.000.000,00** (quinze milhões de reais) ("**Preço de Venda**"), equivalente a **R\$40.680,17/m²** (quarenta mil, seiscentos e oitenta reais e dezessete centavos por metro quadrado), sendo que o Fundo detém 56,52% (cinquenta e seis vírgula cinquenta e dois por cento) de participação direta no Imóvel, fazendo jus, portanto, ao montante de R\$ 8.478.000,00 (oito milhões, quatrocentos e setenta e oito mil reais), a ser recebido de forma proporcional e nos termos estabelecidos no Contrato.

O pagamento será realizado pela compradora de forma parcelada, da seguinte maneira: **(i)** sinal no valor total de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), a ser pago em até 01 (um) dia útil contado da presente data, do qual caberá ao Fundo o montante de R\$3.956.400,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais), sendo que desse valor R\$452.160,00 (quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e sessenta reais) serão pagos diretamente aos corretores, por conta e ordem do Fundo, a título de intermediação imobiliária, nos termos do Contrato; **(ii)** parcela intermediária no valor total de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), a ser paga por meio de TED em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da parcela prevista no item "i" ou, concomitante a entrega das chaves do Imóvel, o que ocorrer primeiro, da qual caberá ao Fundo o montante de R\$1.978.200,00 (um milhão, novecentos e setenta e oito mil e duzentos reais); **(iii)** parcela final no valor total de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), a ser paga por meio de TED na data da entrega das

PATRIA
GESTOR

btgADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

Autorregulação
ANBIMA
Administração Fiduciária

chaves do Imóvel, da qual caberá ao Fundo o montante de R\$2.543.400,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta e três mil e quatrocentos reais).

Cumpre destacar que o pagamento das parcelas previstas nos itens “ii” e “iii” acima encontra-se garantido por meio de alienação fiduciária do Imóvel constituída em favor do Fundo e do Special Opp.

O lucro total da venda do Imóvel é de **R\$ 4.846.933,53** (quatro milhões, oitocentos e quarenta e seis mil, novecentos e trinta e três reais e cinquenta e três centavos) que representa um ganho de capital para o Fundo de **R\$ 3.712.092,09** (três milhões, setecentos e doze mil, noventa e dois reais e nove centavos), equivalente a R\$ 0,025/cota (R\$0,019/cota via direta e R\$0,006/cota via indireta através do Special Opp). A **taxa interna de retorno** líquida anualizada da transição é de aproximadamente **IPCA + 14% a.a.** e tem um múltiplo sobre o capital investido (MOIC) de 1,52x.

A partir desta data, a compradora assume todos os direitos e obrigações relacionadas ao Imóvel, passando a ser a titular do direito de receber o Imóvel diretamente da incorporadora.

A operação está em linha com a estratégia de gestão ativa do portfólio do Fundo, visando à reciclagem de ativos e à realização de ganhos imobiliários.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites da Administradora ([clique aqui](#)) e da Gestora ([clique aqui](#)).

11 de agosto de 2026.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

PATRIA
GESTOR

btgpactual
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



ANEXO I

(Esta página foi propositalmente deixada em branco para separação entre o Fato Relevante e seu Anexo I.)

Tese de Desinvestimento – Venda da 3ª unidade do
Kalea Jardins

RBRX11

Patria Plus Multiestratégia FII

Transação | Kalea Jardins

PATRIA

Em linha com a estratégia ativa do RBRX11, o Fundo realizou a venda da unidade 161 do Kalea Jardins — empreendimento residencial de alto padrão em uma das regiões mais valorizadas de São Paulo. A transação está alinhada à tese do Fundo de capturar ganho de capital relevante e monetizar ativos maduros, gerando **retorno esperado de IPCA + 14% a.a.** ao cotista.

LOCALIZAÇÃO

Jardins, São Paulo · 2,1% do PL¹ do Fundo

AQUISIÇÃO · MAR/24

R\$9,3 MM por unidade (R\$25.000/m²)

RACIONAL DA VENDA

Gestão ativa do portfólio · retorno esperado de IPCA + 14% a.a.



Rua da Consolação, 3288

RESUMO DA TRANSAÇÃO

VALOR TOTAL DA VENDA

R\$ 15,0 MM

R\$ 40.680/m²

PAGAMENTO

R\$ 7,0 MM à vista

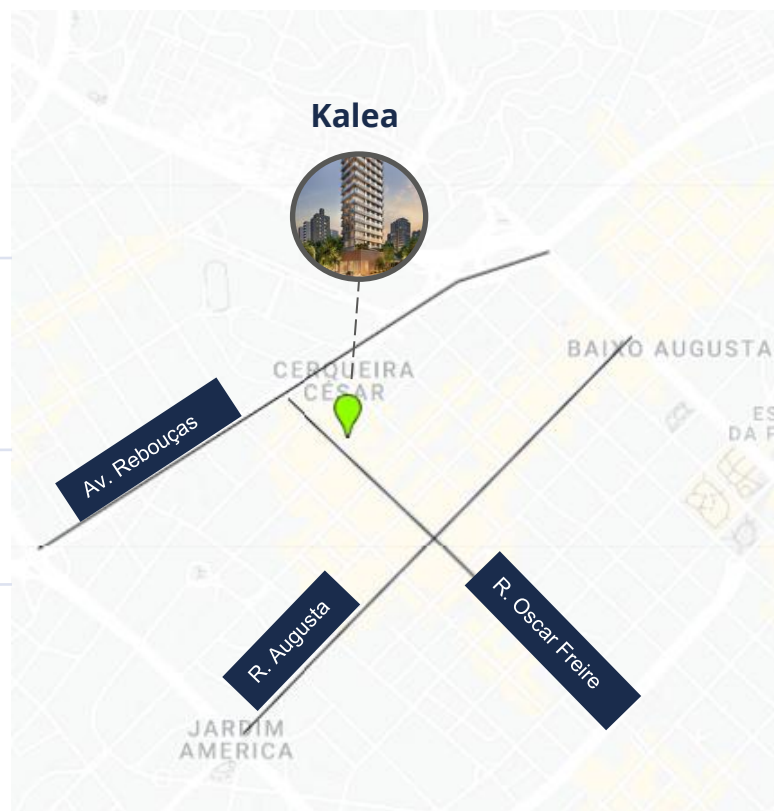
+ R\$ 3,5 MM (30d) + R\$ 4,5 MM (entrega)

LUCRO TOTAL DA OPERAÇÃO

R\$ 4,85 MM

ENTREGA PREVISTA

Final de 3T26



**1,52x
MOIC¹**

**IPCA + 14% a.a.
Retorno Esperado¹**

**R\$ 3,7M
Ganho de Capital**

**R\$ 0,025/cota
Resultado total por cota²**



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 starts from the top left, curves across the top, and then dips down towards the right side, 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