PATRIA

Relatório Gerencial

RPRI11

RBR Premium Recebíveis

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved.

Informações Gerais RPRI11

PATRIA

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 Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Informações gerais

Nossa Plataforma de Crédito: mais de *R$ 12 bilhões* sob gestão

PATRIA

Nossos Principais Fundos

PCIP11 – High Grade Inflação +

Nosso fundo high grade Inflação +. Planeja consolidar as carteiras de RBRR11, VCJR11 e RPRI11. Track record desde 2019, superando os principais benchmarks.

HGCR11 – High Grade Misto (Inflação e CDI +)

Transita entre operações high grade indexadas à títulos de inflação e ao CDI+. Track record desde dezembro de 2009.

RBRY11 – Middle Risk CDI +

Foco em operações de crédito imobiliário indexadas ao CDI, com perfil de risco intermediário.

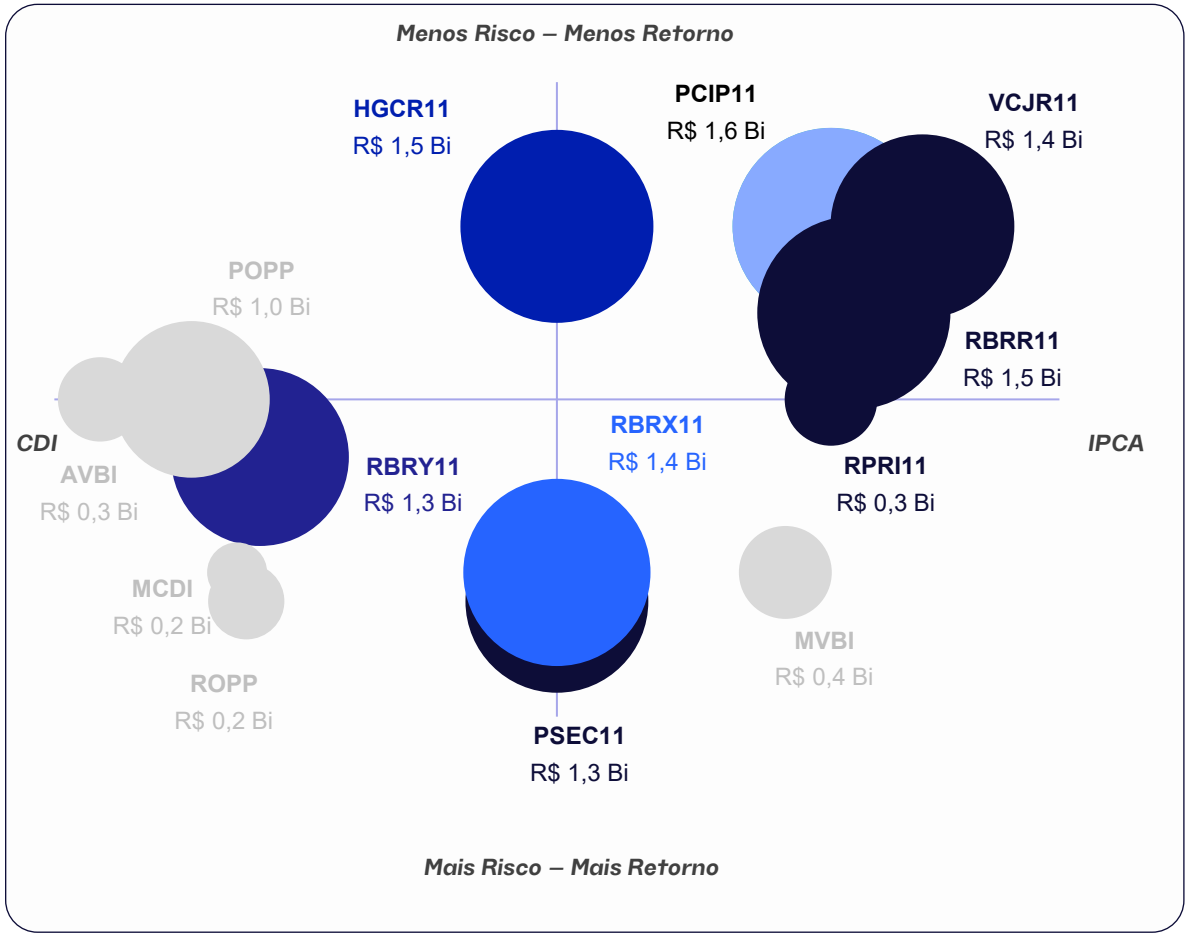
RBRX11 – Multiestratégia

Nosso fundo multiestratégia, combina carrego, posições oportunísticas e com foco em ganho de capital. Planeja consolidar a carteira do PSEC11.

Outros produtos (Cetipados)

Produtos exclusivos negociados em ambiente de balcão distribuídos nas diferentes plataformas (AVBI, MVBI, ROPP, POPP e MCDI)

Estratégias diversificadas com múltiplos indexadores



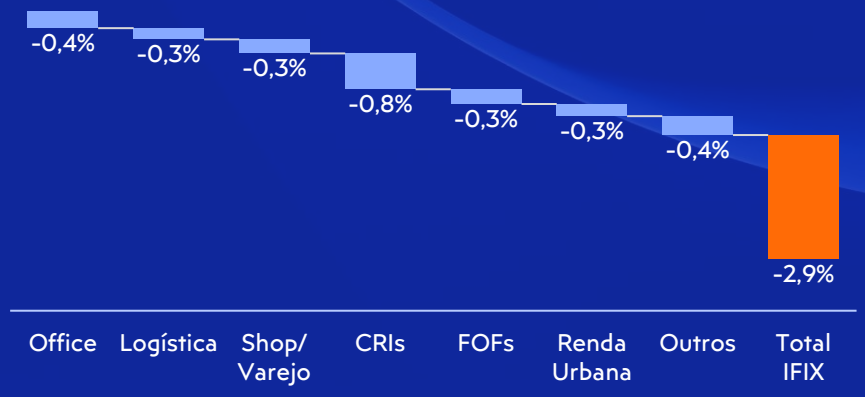
Data base: 30 de outubro de 2026. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg.

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Resumo RPRI11

*Patrimônio Líquido**	R$ 344,4 milhões	R$ 99,20/cota	0,70x P/VP[1]
*Valor de Mercado**	R$ 242,7 milhões	R$ 69,91/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut.	**91,0%**	**18,0%**	**6,8%**	**10,5%**	**3,2**	**2,8%**
Caixa	9,0%	10,6%	7,3%	3,0%	-	-
Portfólio	**100,0%**	**17,4%**	**6,9%**	**9,8%**	**2,9**	**-**

Volume Médio Diário Negociado no Mês	*Rendimento por cota*	*Reserva Acumulada*	*Número de Cotistas*
R$ 0,9 milhões	R$ 0,90	R$ 0,03/cota	4.381

Prezados cotistas,

Com o avanço do **cronograma de consolidação do RPRI no PCIP** e sua consequente liquidação, este será o último relatório gerencial do Fundo. Gostaríamos de agradecer a confiança depositada pelos cotistas desde a assunção da gestão pelo Pátria, em fevereiro de 2026, e pelo apoio ao processo de consolidação dos fundos de crédito indexados ao IPCA.

A consolidação do RPRI pelo PCIP, aprovada por mais de 38% dos cotistas, representa um marco importante para a evolução da estratégia em um **veículo mais resiliente, diversificado e eficiente.** Com a venda de todos os ativos do Fundo ao PCIP concluída no início de novembro, o processo de liquidação do RPRI entra agora em sua etapa final. Estima-se que os **atuais cotistas do Fundo recebam suas respectivas cotas de PCIP em 07 de dezembro**. Neste momento, o processo encontra-se na etapa de declaração do custo médio de aquisição, cujos detalhes e próximos marcos do cronograma serão apresentados nos slides seguintes.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Comentários da Gestão

Embora o processo de liquidação já esteja em andamento, outubro foi o último mês em que o RPRI operou com carteira própria. Dessa forma, apresentamos a seguir um resumo das principais movimentações e resultados observados no período.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 0,85/cota**. No período, houve impacto extraordinário negativo de R$ 0,01/cota no CRI Tarjab, decorrente de ajuste no saldo devedor versus percentual de perda aplicado. Em 13 de novembro de 2026, foi realizada a **distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,90/cota**, reduzindo a reserva acumulada para R$ 0,03/cota ao final de outubro. **Vale ressatar que os cotistas deverão receber os rendimentos de novembro já através de sua posição no PCIP.**

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com 91,0% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 18,0% a.a. (IPCA+ 10,5% a.a.), prazo médio de 3,2 anos e spread médio de 2,8% a.a. Em 30 de outubro, o Fundo não contava com nenhum tipo de alavancagem. A carteira conta com 31 CRIs e 2 Operações Estruturadas, sendo 98% da carteira indexada ao IPCA (IPCA + 10,5% a.a.) e 2% indexados ao CDI (CDI + 3,4% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, realizamos as seguintes movimentações: (i) aumento de **R$ 1,4 milhão** na exposição ao **CRI Pulverizado MK IPCA II**, à taxa de IPCA + 10,5% a.a.; e (ii) venda total da posição remanescente de R$ 5,6 milhões detida **no CRI Paes & Gregori Itaim**, em decorrência da adequação da carteira à estratégia de alocação do Fundo, considerando a alteração da remuneração da operação (CDI+) quando da repactuação realizada em julho de 2026.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRIs ao Watchlist, clique aqui para consultar as atualizações realizadas na seção de watchlist. Vale ressaltar que os CRIs do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

DECLARAÇÃO DE PREÇO MÉDIO E PRÓXIMOS PASSOS:

- Com a integralização dos ativos do RBRR ao PCIP concluída no início de novembro, o processo entra agora em sua fase final. Nos slides a seguir, apresentamos os próximos marcos da liquidação do Fundo e orientações relacionadas à declaração do custo médio pelos investidores.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Guia do Cotista (1/2)

PATRIA

Cronograma estimado da liquidação

Concluído | Em andamento | Próximos passos

FASE 1
Assembleia e transição

CONCLUÍDA

21/08	Edital da Assembleia
20/10	Resultado da Assembleia
05/11	Bloqueio das cotas na B3
09/11	Apex assume o Fundo
09/11	Fato Relevante sobre o custo médio

FASE 2
Custo médio de aquisição

EM ANDAMENTO

10/11 a 30/11	**Envio do custo médio pela Cuore** Passo a passo: clique aqui
até 27/11	Pedir o link à Apex, se não recebeu
01/12 a 09/12	Apuração do custo médio pela Apex

VOCÊ ESTÁ AQUI

Envie seu custo médio até 30/11/2026

FASE 3
Liquidação do Fundo

PRÓXIMOS PASSOS

30/11	Fator de proporção e valor em dinheiro
01/12	Data base do evento
07/12	Entrega das cotas do PCIP11
10/12	Pagamento em dinheiro e fim da liquidação
11/12	Cancelamento do registro do Fundo

Datas estimadas, sujeitas a ajustes. Referência: Fato Relevante de 04/11/2026.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Guia do Cotista (2/2)

PATRIA

Não deixe de enviar seu **custo médio de aquisição** por meio da **plataforma Cuore** até o dia **30 de novembro de 2026**

Por que informar?

A Apex retém **20% de IR sobre o ganho de capital** de cada cota.

Ganho = valor recebido (cotas do PCIP11 + dinheiro) menos o seu preço médio.

Como enviar

A partir de **10/11**, a Apex envia o link da **plataforma Cuore** ao seu e-mail cadastrado na B3.

Siga o passo a passo da próxima página ➜

Não recebeu o link?

Escreva até **27/11/2026** para:

eventos.financeiros@apexgroup.com

Assunto: “Formulário - Liquidação RPRI11”

E se eu não informar?

Será usado o **menor preço histórico** do RPRI11 na B3.

Isso pode deixar seu ganho de capital, e o IR, maiores do que o real.

Quem envia: quem era cotista no fim da negociação (05/11/2026)

Atenção: depois de enviado, não é possível alterar

Dúvidas: falecomri.re@patria.com

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Cotistas do **RPRI11**
Saiba como informar seu preço médio!

PATRIA

Prazo de envio até 30 de novembro

Passo a passo via cuore

1. Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave:

   contact@cuoreplatform.com

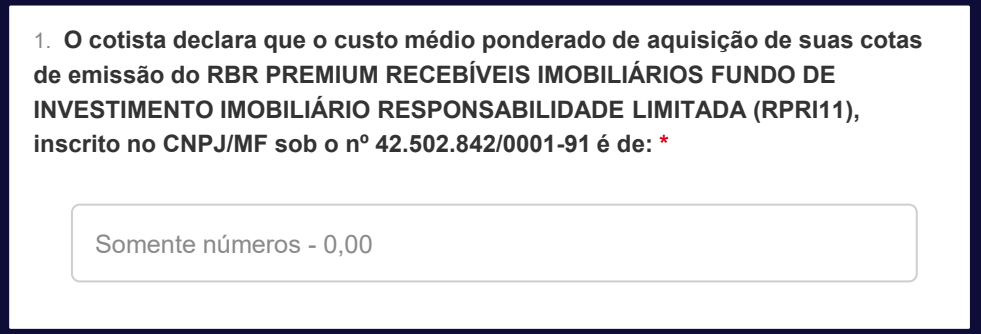
2. Abra o e-mail referente ao fundo RPRI11

   (Assunto do e-mail: MANIFESTAÇÃO SOBRE CUSTO MÉDIO DE AQUISIÇÃO DE COTAS DO RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII RESP LIMITADA (RPRI11))

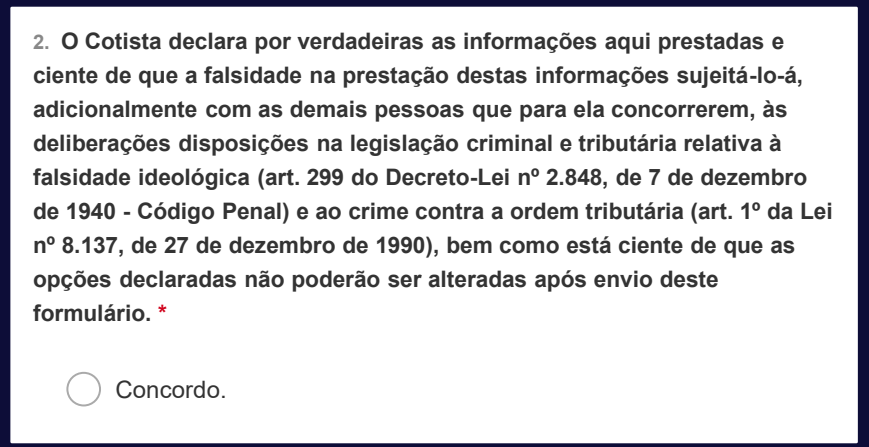
3. Clique no link e acesse a plataforma com os últimos

   4 dígitos do seu CPF

4. Informe o seu **preço médio de aquisição** no box 1



5. Clique em “Concordo” no box 2



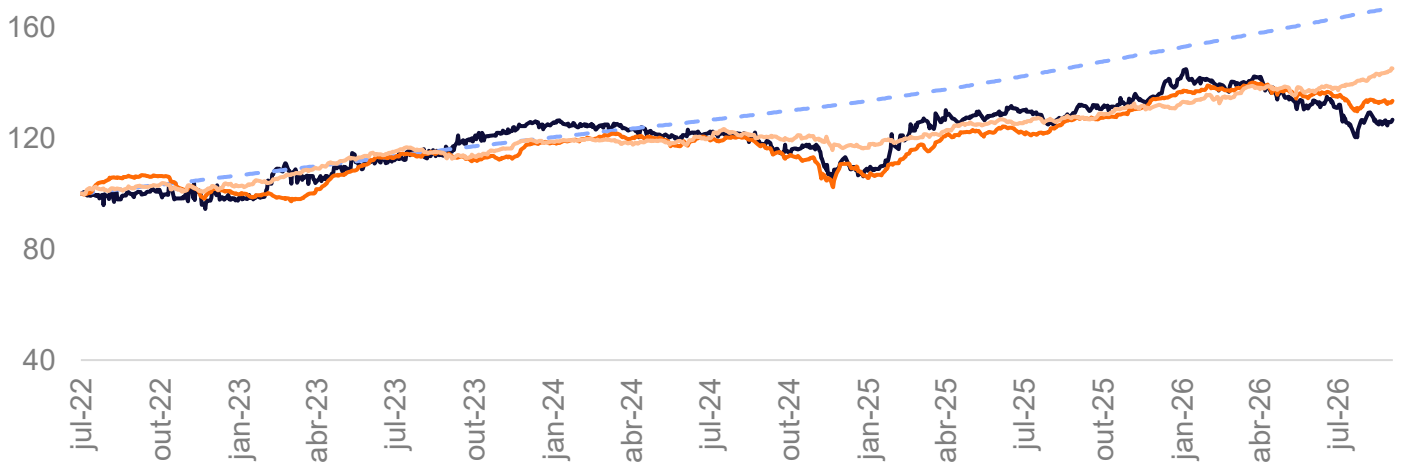
6. Envie o formulário e agora é só aguardar!

Sua resposta é importante!

Se não informar, será usado o custo médio apurado pela B3 ou, na falta dele, o menor preço histórico do Fundo, o que pode aumentar o seu IR.

Fonte: Patria.

Performance



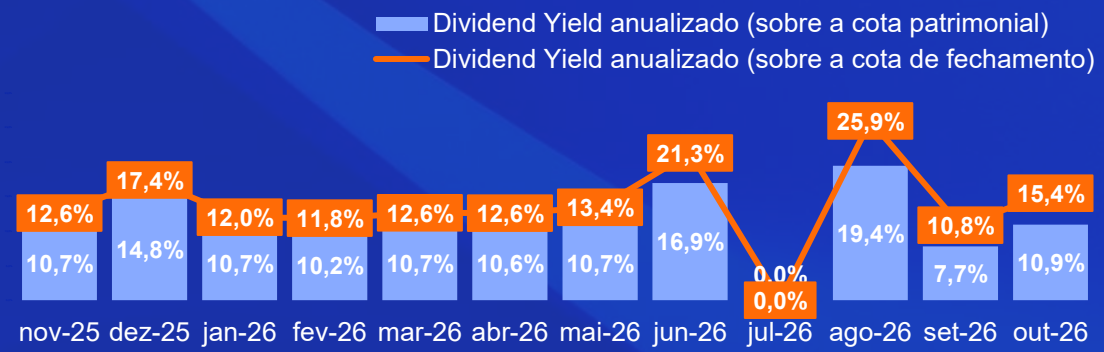
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RPRI11[1]	-2,0%	-8,1%	24,1%	5,2%
IFIX	-2,9%	-3,4%	29,6%	6,3%
CDI bruto	1,1%	11,8%	68,9%	13,2%
IMA-B	-1,0%	9,0%	43,6%	9,0%

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 0,93/cota



Dividend Yield



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

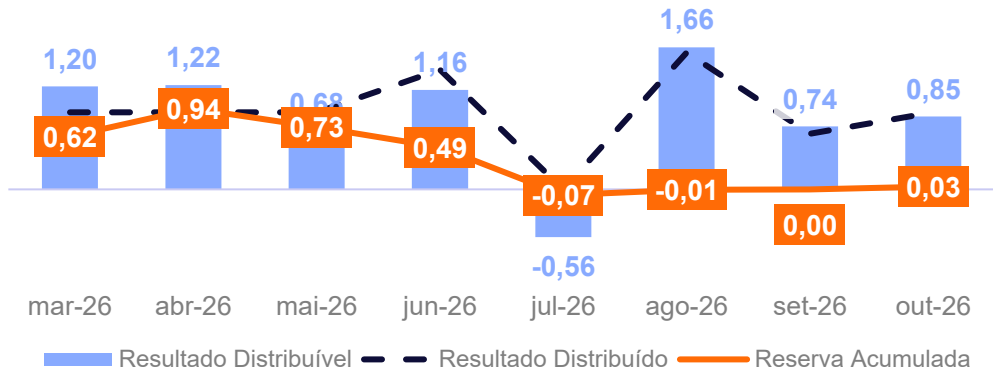
	Out-26	R$/cota	Acum. 2026[2]
Juros e Correção Monetária (CRI)	3.113.794	0,90	26.637.739
MTM – CRI e FIIs*	(4.954.011)	(1,43)	(17.726.856)
Receita Extraordinária	(43.599)	(0,01)	(5.434.870)
Receitas - Total	**(1.883.817)**	**(0,54)**	**3.476.013**
Despesas - Total	**(376.266)**	**(0,11)**	**(2.635.574)**
Resultado Financeiro Líquido	**266.851**	**0,08**	**1.432.325**
Ajuste para Distribuição – MTM*	4.954.011	1,43	17.726.856
Resultado Distribuível	**2.960.779**	**0,85**	**19.999.620**
Resultado Distribuído	**3.124.555**	**0,90**	**22.045.473**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Movimentação da Reserva Acumulada

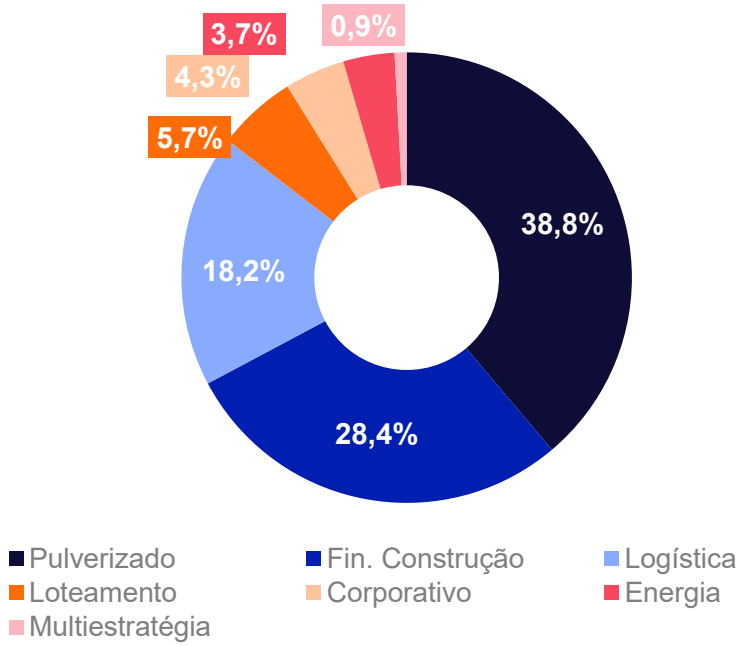


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas; [2]A partir do início da gestão Patria, em fevereiro de 2026.

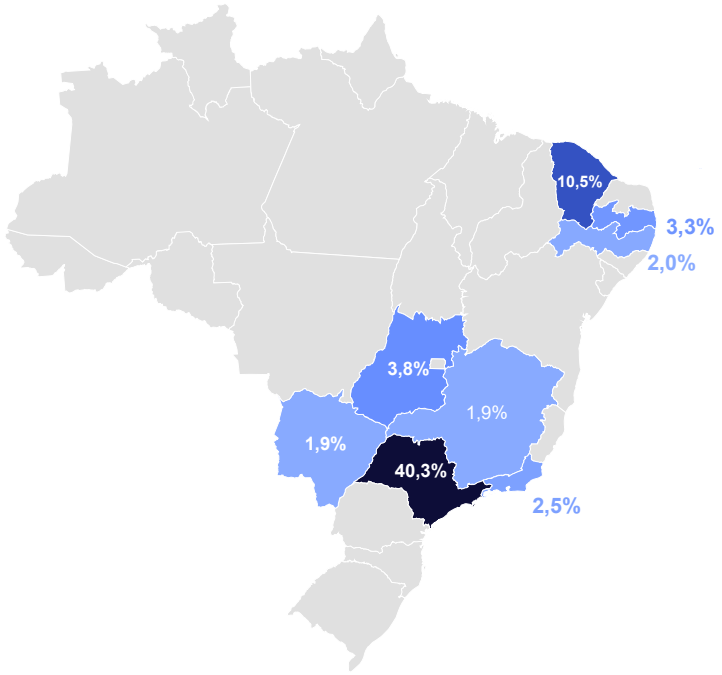
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



33,8%
Pulverizados

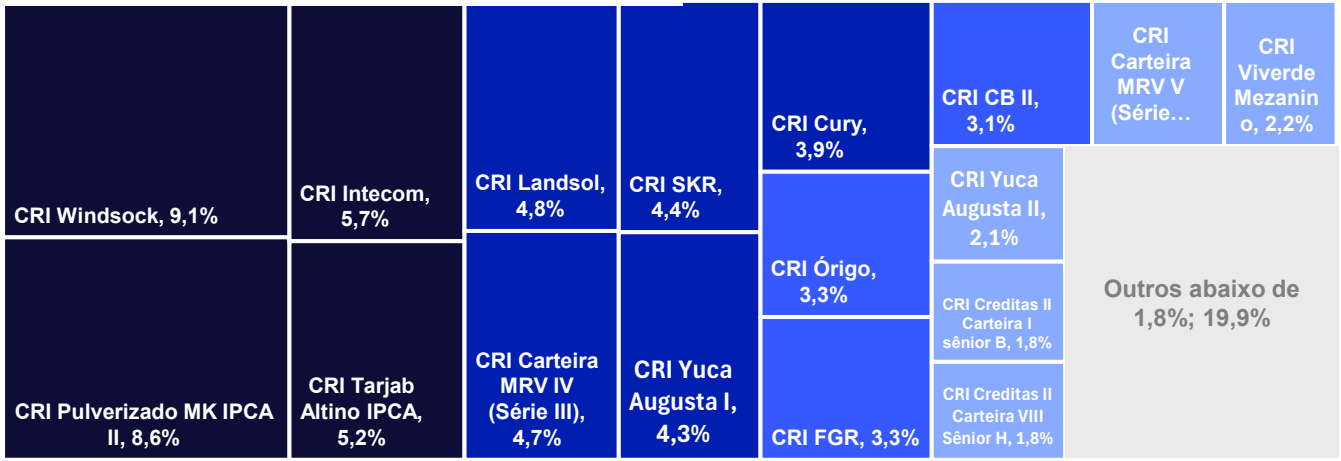
Portfólio com 31 CRIs e 2 Operações Estruturadas, diversificado em 7 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de Pulverizado (39%), Fin. Construção (28%) e Logística (18%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (40% da carteira de CRI).

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

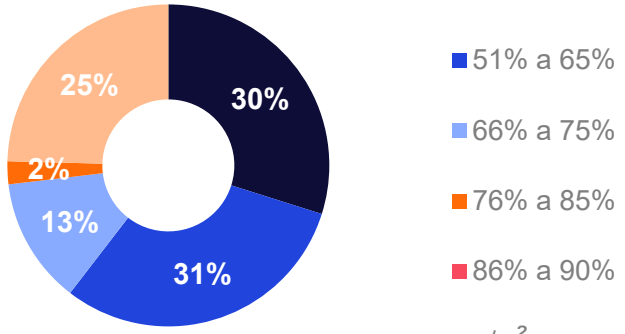
Carteira de Ativos[1] (2/2)

PATRIA

Distribuição por CRI (% do PL)

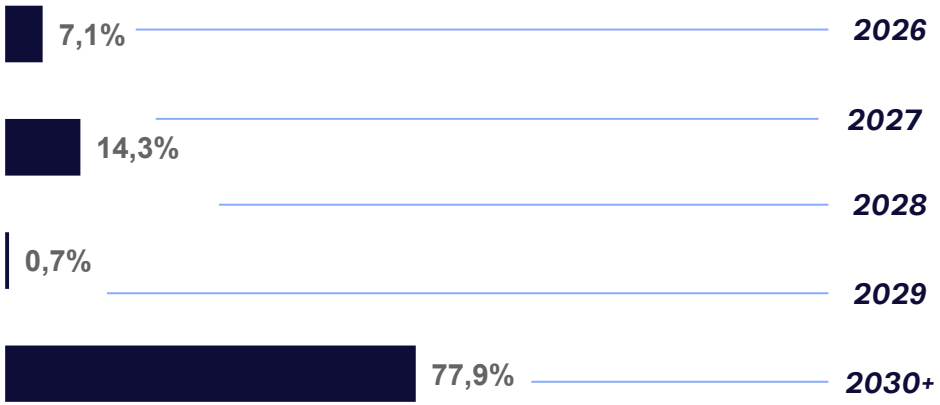


Distribuição por LTV

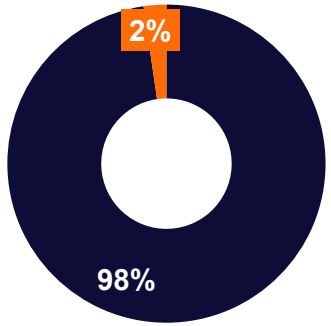


LTV Médio Ponderado de **54%**

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	*Taxa Aq a.a.*	*Prazo Médio (Anos)*
IPCA+	10,5%	9,9%	3,2
CDI+	3,4%	3,7%	2,6

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1] % sobre o total de CRI. [2] n/a: CRIs pulverizados e/ou em revisão pelo time de gestão.

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	**CRI Windsock**	**31,5**	9,1%	Logística	CE	Opea	25D5062397	IPCA	11,9%	11,9%	12,4%	3,26	abr-32	31,0%	AFQ, CFR, FR
2	**CRI Pulverizado MK IPCA II**	**29,6**	8,6%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	25F2013653	IPCA	10,5%	10,5%	10,6%	2,75	fev-30	63,8%	AFI, CFR, AVS, FR
3	**CRI Intecom**	**19,6**	5,7%	Logística	PB, SP	Habitasec	25A2889666	IPCA	9,9%	9,9%	9,3%	3,26	jan-35	53,0%	AFI, CFR, AVS, FR
4	**CRI Tarjab Altino IPCA**	**17,8**	5,2%	Fin. Construção	SP	Opea	24D3057203	IPCA	10,7%	11,0%	10,7%	1,38	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
5	**CRI Landsol**	**16,5**	4,8%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	10,0%	2,62	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
6	**CRI Carteira MRV IV (Série III)**	**16,3**	4,7%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	12,4%	13,6%	4,55	ago-35	59,8%	AFI, CFR, FR
7	**CRI SKR**	**15,2**	4,4%	Fin. Construção	SP	Opea	24J2479385	IPCA	9,5%	9,5%	10,6%	3,87	out-30	50,0%	AFI, CFR, FR
8	**CRI Yuca Augusta I**	**15,0**	4,3%	Fin. Construção	SP	Opea	22D1289605	IPCA	7,3%	8,6%	8,7%	0,60	jun-27	75,0%	AFI, CFR, FR
9	**CRI Cury**	**13,6**	3,9%	Corporativo	n/a	Riza	24I1189880	IPCA	7,5%	7,5%	9,4%	1,50	mar-30	n/a	AVS, FR
10	**CRI Órigo**	**11,5**	3,3%	Energia	MG, MS	Opea	23H1317741	IPCA	9,0%	10,5%	11,6%	3,63	jun-35	75,0%	AFI, CFR, AVS, FR
11	**CRI FGR**	**11,3**	3,3%	Pulverizado	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	9,7%	3,12	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR
12	**CRI CB II**	**10,8**	3,1%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24E1296964	IPCA	10,5%	10,5%	10,7%	7,08	mai-39	46,5%	AFI, CFR, FR
13	**CRI Carteira MRV V (Série III)**	**8,9**	2,6%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	23I1230915	IPCA	11,3%	11,3%	13,7%	5,07	nov-35	57,4%	AFI, CFR, FR
14	**CRI Viverde Mezanino**	**7,6**	2,2%	Pulverizado	RJ	Opea	24E1453917	IPCA	11,0%	11,0%	12,9%	2,83	mai-34	29,8%	AFI, CFR, FR
15	**CRI Yuca Augusta II**	**7,2**	2,1%	Fin. Construção	SP	Opea	22D1289606	IPCA	8,0%	9,0%	8,5%	0,60	jun-27	71,9%	AFI, CFR, FR
16	**CRI Creditas II Carteira I sênior B**	**6,2**	1,8%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24E1765607	IPCA	9,0%	9,0%	10,2%	7,60	set-45	45,3%	AFI, CFR, FR
17	**CRI Creditas II Carteira VIII Sênior H**	**6,1**	1,8%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25G0124332	IPCA	9,4%	9,4%	9,4%	8,09	out-46	45,3%	AFI, CFR, FR
18	**CRI Cone Refri**	**6,0**	1,7%	Logística	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	11,6%	3,33	dez-30	71,0%	AFI, CFR, AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos (2/2)

PATRIA

#	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 Yuny Jardim Paulista Série I	5,0	1,5%	Fin. Construção	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,4%	2,57	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
20	CRI Creditas II Carteira IX Mezanino E	4,7	1,4%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25H2240758	IPCA	13,1%	13,1%	13,4%	6,60	dez-46	52,7%	AFI, CFR, FR
21	CRI Pulverizado MK IPCA	3,9	1,1%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	24J4831399	IPCA	10,5%	10,5%	10,6%	2,57	mai-50	63,8%	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI Carteira MRV V (Série II)	3,7	1,1%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	23I1230828	IPCA	10,0%	10,0%	13,6%	4,10	out-33	57,4%	AFI, CFR, FR
23	CRI CB I Mezanino	3,2	0,9%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,3%	17,3%	2,69	dez-33	57,5%	AFI, CFR, FR
24	CRI Creditas II Mezanino	2,5	0,7%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24E1765736	IPCA	11,5%	11,5%	13,4%	6,50	set-45	52,7%	AFI, CFR, FR
25	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	2,2	0,6%	Fin. Construção	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,3%	2,70	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
26	CRI Creditas II Carteira VIII Mezanino D	1,8	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25G0124296	IPCA	12,9%	12,9%	13,4%	6,63	out-46	52,7%	AFI, CFR, FR
27	CRI Creditas II Carteira VII Mezanino C	1,6	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25C3746749	IPCA	12,6%	12,6%	13,4%	6,56	jul-46	52,7%	AFI, CFR, FR
28	CRI aMORA Série II	1,6	0,5%	Pulverizado	SP	Vert	24H1407587	IPCA	9,8%	9,8%	9,9%	2,44	ago-29	50,0%	AFI, CFR, FR
29	CRI Longitude	1,4	0,4%	Loteamento	SP	Opea	18I0295172	IPCA	9,5%	9,5%	10,9%	1,47	out-32	23,3%	AFI, CFR, FR
30	CRI CB I Sênior	1,2	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	23L2242655	IPCA	8,5%	8,5%	11,3%	3,01	dez-33	10,6%	AFI, CFR, FR
31	CRI aMORA Série III	0,6	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24H1407584	IPCA	12,3%	12,3%	12,5%	2,37	ago-29	50,0%	AFI, CFR, FR
32	FII Casas AAA	26,5	7,7%	Fin. Construção	SP	n/a	FII Casas AAA	IPCA	6,0%	6,0%	6,0%	1,60	mar-28	n/a	n/a
33	FII CTA II	2,7	0,8%	Multiestratégia	SP	n/a	FII CTA II	IPCA	9,5%	0,0%	0,0%	3,00	n/a	n/a	n/a
	Total	*313,3*	*91,0%*												

*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Operação Estruturada.

Operações Estruturadas

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 4 projetos entregues, 1 projeto em reta final de obras e 1 projeto com conclusão programada para 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
Kansas	73%	100%
Piassanguaba	71%	100%
Dona Elisa	50%	97%
Teviot	50%	100%
LaPlace	64%	100%
Itaverá	54%	63%

Watchlist

CRI Tarjab Altino

Resumo: O CRI Tarjab Altino é uma operação de crédito para desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, pela incorporadora Tarjab. A operação tem como garantias alienação fiduciária do empreendimento alvo, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do empreendimento alvo, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, aval da holding e dos principais sócios e fundo de reserva, além de alienação fiduciária de apartamentos em São Paulo/SP como garantias adicionais.

Atualizações: O projeto encontra-se 48% vendido, porém as vendas estão performando abaixo do valor de tabela. Em relação às obras, o cenário atual de avanço físico está no patamar de 23%, com obras desmobilizadas e prazo para conclusão com atraso de 180 dias. Como reflexo, a TIR do projeto está reduzida. Dessa forma, e tendo em vista a situação restritiva de liquidez da incorporadora, a gestão está conduzindo tratativas para a alienação definitiva da posição, buscando capturar a melhor relação entre risco e retorno para os cotistas no longo prazo.

Em julho de 2026, foi reconhecida provisão de perda de R$ 5,9 milhões do ativo (cerca de 25% do saldo do CRI) pelo administrador, a qual foi calculada em função da deterioração observada na evolução física da obra, do aumento dos custos de construção a incorrer e da revisão dos valores de venda das unidades, com base em estudo técnico elaborado por terceiro independente, de modo a antecipar potencial perda associada à operação, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo naquele período.

#	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**	**17,8**	5,2%	Fin. Construção	SP	Opea	24D3057203	IPCA	10,7%	11,0%	10,7%	1,38	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

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

Watchlist

CRI Landsol

Resumo: Trata-se de operação de antecipação de recebíveis e estoque ligados a oito loteamentos no interior do estado de São Paulo, que já contam com infraestrutura completa e emissão de TVO (Termo de Verificação de Obras, equivalente a um Habite-se). 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 com as seguintes garantias: alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva, além de critérios mínimos relacionados à estrutura de governança e de organização societária, que não foram cumpridos em sua integralidade. Somado a isso, há outras seis obras lançadas e inacabadas no portfólio da companhia, 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[1]	Garantias
5	CRI Landsol	16,5	4,8%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	10,0%	2,62	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR

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

Watchlist

CRI Mora

Resumo: Operação de crédito para incorporação de empreendimento residencial localizado na Vila Madalena, São Paulo/SP, por empresa responsável por aquisição, desenvolvimento e gestão de imóveis para locação (short and long stay), estruturada originalmente com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóvel (ativo performado e terreno adjacente), (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) fundo de reserva. Considerando um fluxo de recebíveis provenientes dos contratos de locação insuficiente para honrar o serviço da dívida, somado à situação restritiva de liquidez da devedora, culminando no encerramento das atividades de exploração econômica do empreendimento ainda no primeiro semestre de 2026, o time de gestão tem buscado alternativas à monetização do ativo, incluindo eventual alienação das garantias.

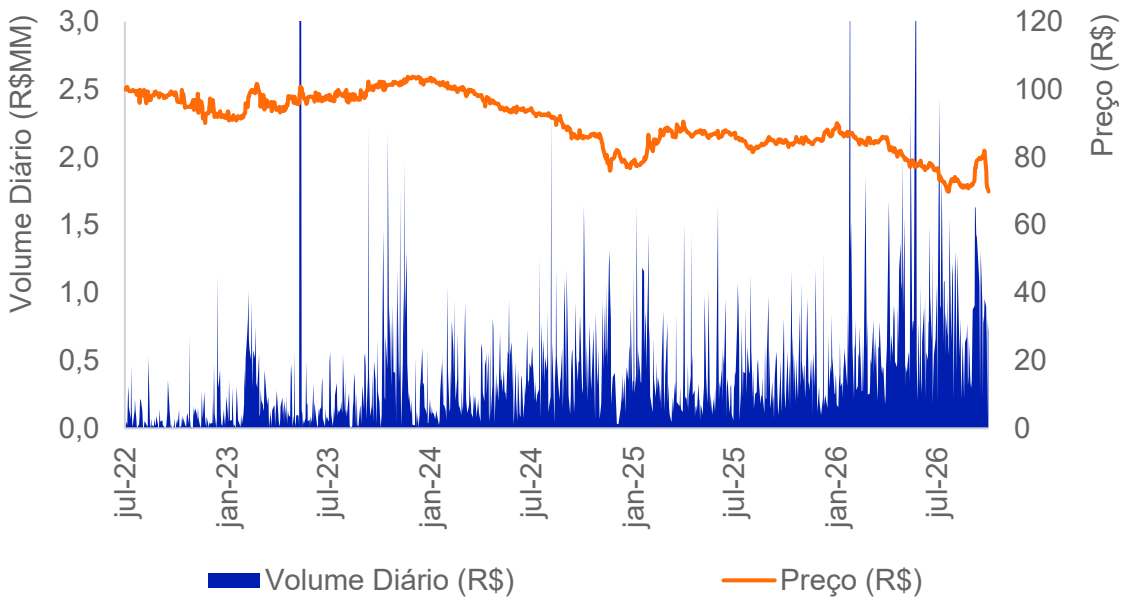
No contexto desse processo, em junho de 2026, as posições foram integralizadas no FII CTA II, com o objetivo de centralizar a gestão desses ativos, permitindo maior foco na condução da reestruturação, ganho de eficiência no acompanhamento e melhor gestão dos impactos no resultado distribuível do Fundo, sem alteração da exposição econômica do RPRI11, com vistas à recuperação do valor ao longo do tempo.

Em maio de 2026, o administrador do fundo, com base em insumos trazidos pelo time de gestão, reconheceu provisão de perda R$ 2,2 milhões do CRI Mora (cerca de 50% do saldo devedor do período). A decisão considerou a piora na percepção da continuidade operacional da operação e do devedor propriamente, além da inadimplência do CRI em relação ao pagamento de suas obrigações, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo naquele período.

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

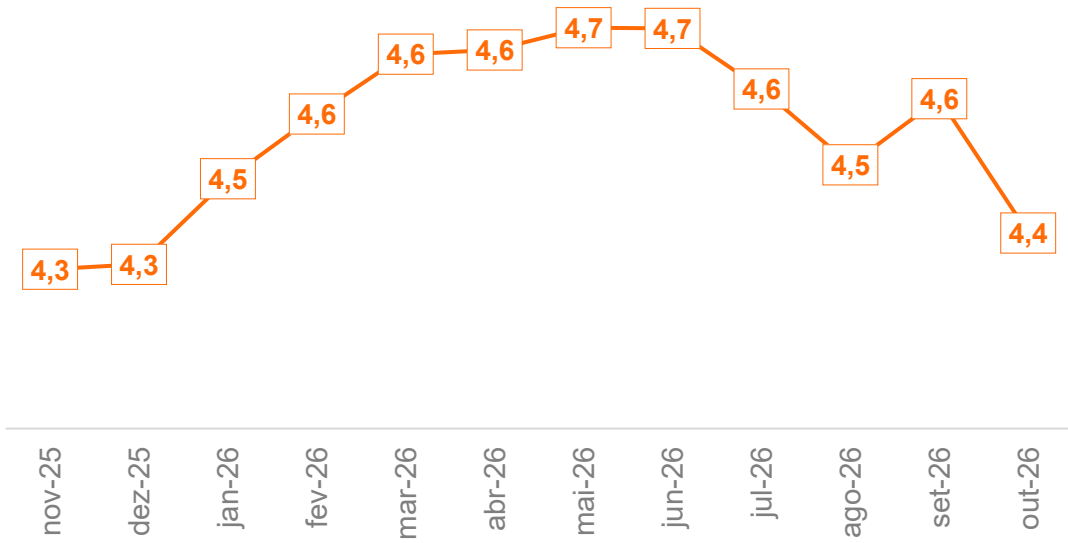
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ milhões)	0,9	0,7	0,7
Giro	3,6%	27,3%	30,4%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	*Ativo*	*Código B3*	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
07-out-26	CRI Tarjab Altino	24D3057203	1	Aprovar	Aprovado
16-out-26	CRI Yuca Augusta	22D1289605 22D1289606	1	Aprovar	Aprovado
16-out-26	CRI SKR	24J2479385	4	Aprovar	Aprovado



Anexos

somos o PATRIA

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

+ de ***38 anos*** de atuação em alternativos

+ de ***R$ 323 BI*** sob gestão

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

Real Estate



Maior ***gestora independente de FIIs*** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 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.