

Relatório Gerencial

RPRI11

RBR Premium Recebíveis

Julho 2026

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

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

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Resumo RPRI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 345,0 milhões	R\$ 99,39/cota	} 0,77x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 266,4 milhões	R\$ 76,74/cota	

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 0,7 milhão	R\$ 0,00/cota	R\$ (0,07)/cota	4.588

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
84,24	12,8%	11,2%
81,74	13,1%	11,5%
79,24	13,6%	12,0%
76,74	14,0%	12,4%
74,24	14,5%	12,9%
71,74	15,0%	13,4%
69,24	15,5%	13,9%

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut.	94,8%	16,8%	5,2%	11,0%	3,3	2,6%
Caixa	5,2%	11,0%	4,2%	6,5%	-	-
Portfólio	100,0%	16,5%	5,1%	10,8%	3,1	-

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

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou um **resultado distribuível negativo de R\$ 0,56/cota**, impactado principalmente pela remarcação do CRI Tarjab Altino, descrita a seguir. Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado em 3 de agosto ([clique aqui](#)), o CRI Tarjab Altino, listado em watchlist, foi reprecificado 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. Como resultado, foi reconhecida, pelo administrador, provisão para perda equivalente a 25% do valor de curva do CRI, no montante aproximado de R\$ 5,9 milhões para o Fundo, o correspondente a cerca de R\$ 1,70/cota, que resultou em resultado distribuível negativo no mês de R\$ 0,56/cota. Adicionalmente, durante o mês, foi realizada **reconciliação da reserva acumulada**, detalhada adiante, de forma que o **saldo de reserva acumulada não foi suficiente para cobrir o resultado distribuível negativo do mês**, resultando, portanto, na **não distribuição de rendimentos referente à competência de julho de 2026**. Destacamos, entretanto, que se trata de evento pontual. Assim, o **Fundo retomará a distribuição de rendimentos na competência de agosto de 2026**. A gestão irá buscar linearizar os rendimentos de forma a refletir o patamar total de rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses, mesmo considerando o impacto da não distribuição – **em linha com o DY LTM da competência de junho** – com o objetivo de minimizar os efeitos para os cotistas.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com 94,8% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 16,8% a.a. (IPCA+ 11,0% a.a.), prazo médio de 3,3 anos e spread médio de 2,6% a.a. Em 31/jul, o Fundo não contava com nenhum tipo de alavancagem. A carteira conta com 32 CRIs e 2 Operações Estruturadas, sendo 93% da carteira indexada ao IPCA (IPCA + 11,0% a.a.) e 7% indexados ao CDI (CDI + 3,3% a.a.). O aumento da representatividade do CDI é resultado da repactuação do CRI Paes & Gregori Itaim, cuja remuneração foi alterada de IPCA + 9,8% a.a. para CDI + 3,5% a.a. em função de renegociação visando o alongamento da operação (vencimento alterado de jun/26 para jun/28) e tendo em vista a conclusão das obras, bem como a alteração do risco inerente, caracterizado atualmente como risco de estoque. Além disso, foi negociado recebimento de prêmio correspondente a 0,50% sobre o saldo devedor, gerando resultado extraordinário de R\$ 0,02/cota no mês de julho de 2026.

RECONCILIAÇÃO DA RESERVA:

- Neste mês, em discussões com o administrador do Fundo, foi realizada uma revisão da metodologia utilizada para o cálculo da reserva acumulada, uma vez que a Reserva Contábil apresentada anteriormente considera os ajustes a valor de mercado (MTM) dos Fundos Imobiliários (FIIs) na composição do saldo final da reserva, enquanto a Reserva Competência desconsidera esse efeito. Como resultado do alinhamento entre as partes, concluiu-se que o **tratamento adotado pelo administrador considera o menor valor entre ambas as reservas, neste caso a Reserva Competência**, que exclui os impactos da marcação a mercado desses ativos. Dessa forma, com o objetivo de manter a transparência junto aos cotistas, apresentamos abaixo a tabela contendo as devidas conciliações contábeis que fundamentam esta metodologia de apuração e o correspondente saldo de reserva de resultado acumulado, desde janeiro de 2026, data em que o Patria assumiu a gestão do Fundo.

	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26
Reserva Competência - Início do Período		986.644	1.105.102	2.160.389	3.273.556	2.527.001	1.710.223
(+) Resultado Distribuível		3.104.144	4.179.842	4.237.723	2.378.003	4.043.642	(1.940.268)
(-) Resultado Distribuído		(2.985.686)	(3.124.555)	(3.124.555)	(3.124.555)	(4.860.419)	0
Reserva Competência - Final do Período (adotada após revisão de metodologia)	986.644	1.105.102	2.160.389	3.273.556	2.527.001	1.710.223	(230.045)
(+) Variação MTM - FIIs	1.129.721	1.842.184	2.006.173	2.146.044	2.534.442	2.581.469	2.852.200
jan-26	1.129.721	1.129.721	1.129.721	1.129.721	1.129.721	1.129.721	1.129.721
fev-26		712.463	712.463	712.463	712.463	712.463	712.463
mar-26			163.989	163.989	163.989	163.989	163.989
abr-26				139.872	139.872	139.872	139.872
mai-26					388.398	388.398	388.398
jun-26						47.027	47.027
jul-26							270.731
Reserva Contábil (anteriormente apresentada)	2.116.365	2.947.286	4.166.561	5.419.601	5.061.443	4.291.692	2.622.155

- Em decorrência dessa conciliação contábil, e em linha com os impactos já comunicados ao mercado ([clique aqui](#)) em 03 de agosto de 2026, a distribuição de rendimentos referente à competência de julho não ocorreu neste ciclo.
- Cabe destacar que os demais fundos sob gestão do Patria adotam, por padrão, a exclusão dos efeitos de marcação a mercado na apuração das reservas distribuíveis.

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

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, foi realizada a operação de **aumento** de exposição de R\$ 880 mil no **CRI Pulverizado MK IPCA II**, à taxa de IPCA + 10,50% a.a.

WATCHLIST:

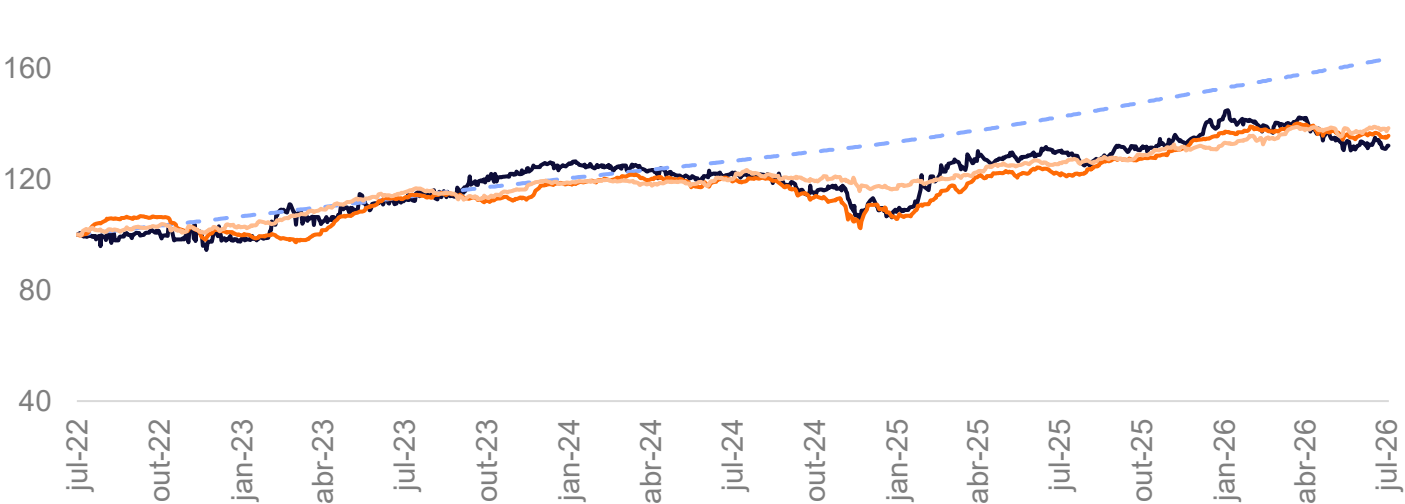
- Neste mês, não foram adicionados novos CRIs ao Watchlist, [clique aqui](#) para acessar. Conforme detalhado no slide anterior, houve remarcação do CRI Tarjab Altino; para mais informações, acesse o comunicado na íntegra ([clique aqui](#)). Vale ressaltar que os CRIs do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

- **Concluimos as medidas prévias necessárias para início o processo de consolidação** dos fundos de crédito imobiliário high grade sob gestão do Patria — PCIP, VCJR, RBRR e RPRI — que compartilham características semelhantes como alocação em CRIs high grade indexados ao IPCA, garantias imobiliárias robustas e portfólios diversificados. Essa convergência estratégica cria um ambiente favorável para um potencial movimento de consolidação entre os fundos, com benefícios relevantes aos investidores, incluindo maior diluição de riscos, ganhos de escala, aumento de liquidez e otimização de custos, contribuindo para a formação de um **fundo mais robusto e bem posicionado**.
- No âmbito desse processo, nos meses de maio, junho e julho, foram reconhecidas **provisões para perdas pontuais** em determinadas posições das carteiras, bem como realizados ajustes nos spreads de risco de alguns ativos, sempre **em alinhamento com os respectivos administradores**. Essas medidas refletem as melhores práticas de gestão e monitoramento de crédito adotadas pela Gestão, com o objetivo de **assegurar que os portfólios reflitam, de forma mais precisa e transparente, o valor econômico dos ativos**. Adicionalmente, tais ajustes contribuem para que o **processo de consolidação ocorra com bases patrimoniais mais aderentes à realidade das carteiras, em benefício de todos os cotistas**. Reforça-se que qualquer consolidação permanece **condicionada à aprovação em Assembleia Geral de cada fundo**.
- Com os ajustes devidamente refletidos, a Gestão entende que as carteiras dos fundos passam a representar, de forma adequada, seus respectivos valores e riscos. Nesse contexto, **foram convocadas, no dia 21 de agosto, as Assembleias Gerais Extraordinárias** necessárias para deliberar sobre a consolidação.

Performance

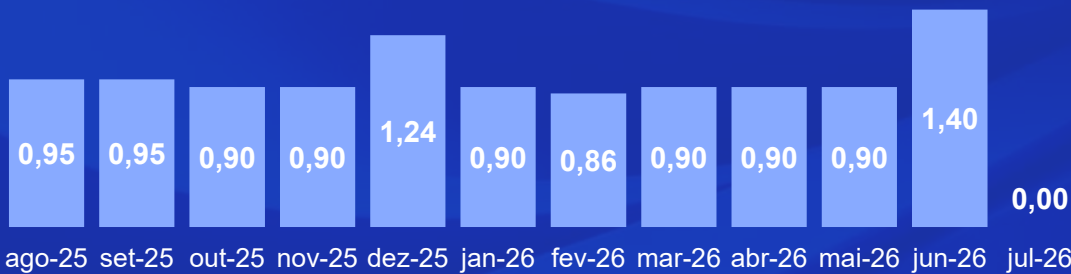
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RPRI111 ¹	-1,1%	-2,2%	32,1%	7,3%
IFIX	-0,3%	1,1%	35,7%	8,0%
CDI bruto	1,2%	8,2%	63,5%	13,2%
IMA-B	1,0%	5,1%	38,5%	8,5%

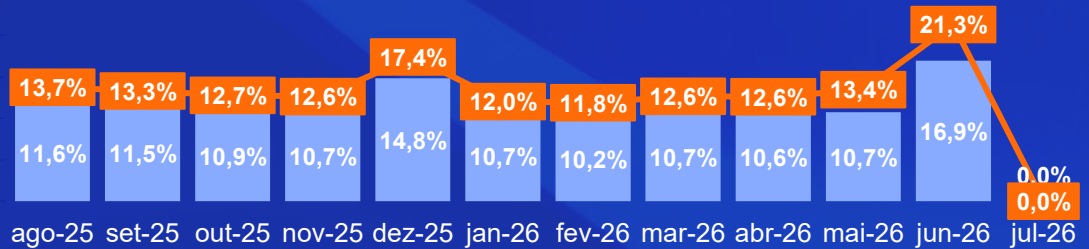
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,90



Dividend Yield

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



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

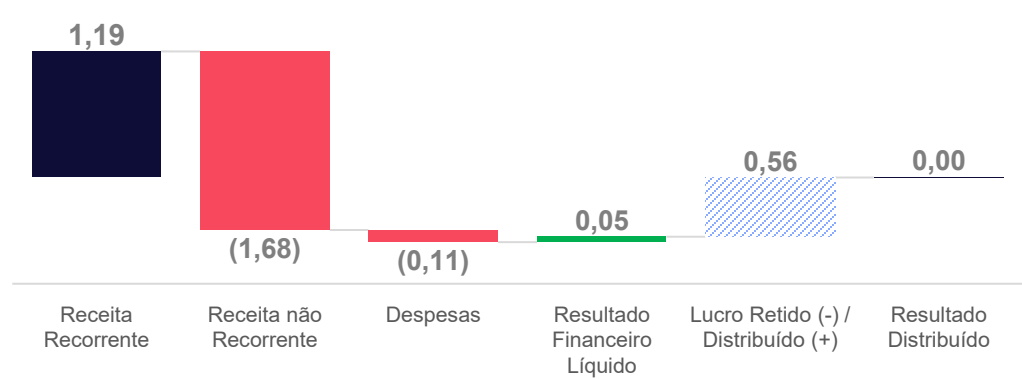
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

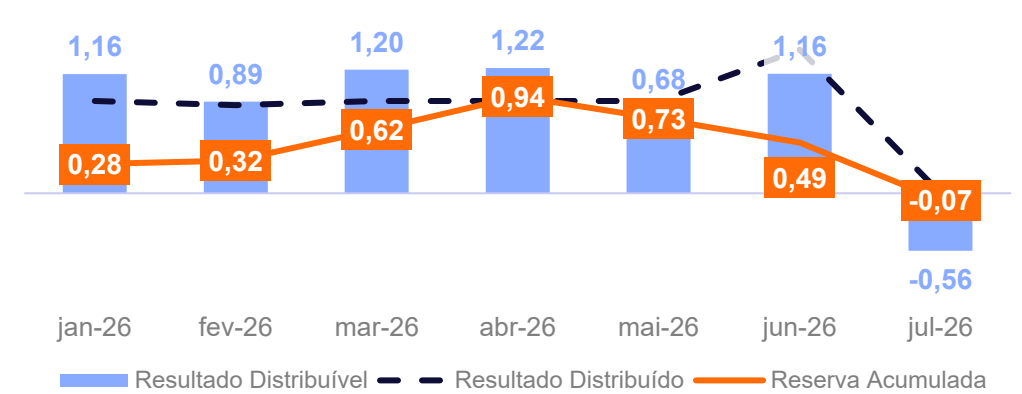
	Jul-26	R\$/cota	Acum. 2026 ²
Juros e Correção Monetária (CRI)	4.120.695	1,19	25.583.806
MTM – CRI e FIIs*	2.098.204	0,60	(19.949.805)
Receita Extraordinária	(5.842.105)	(1,68)	(8.196.537)
Receitas - Total	376.794	0,11	(2.562.537)
Despesas - Total	(389.993)	(0,11)	(2.284.409)
Resultado Financeiro Líquido	171.135	0,05	900.225
Ajuste para Distribuição – MTM*	(2.098.204)	(0,60)	19.949.805
Resultado Distribuível	(1.940.268)	(0,56)	16.003.085
Resultado Distribuído	-	0,00	17.219.771

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)

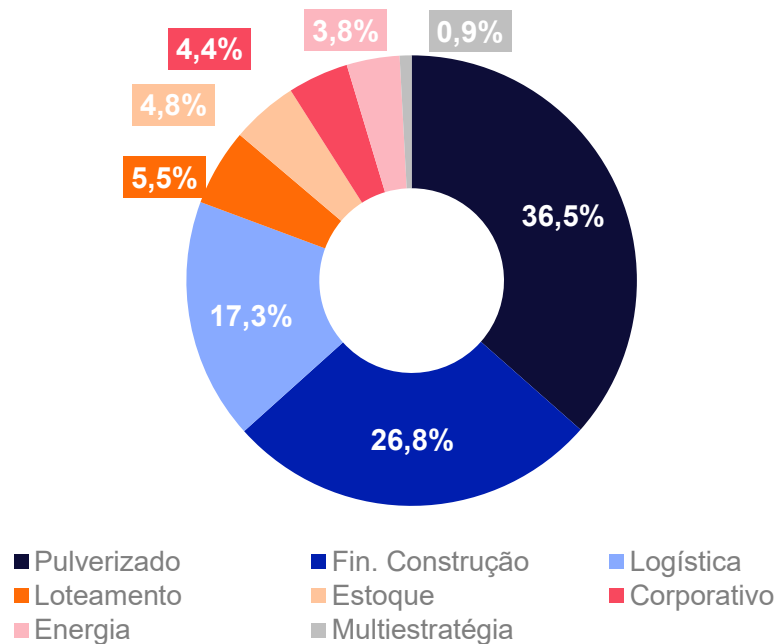


Movimentação da Reserva Acumulada

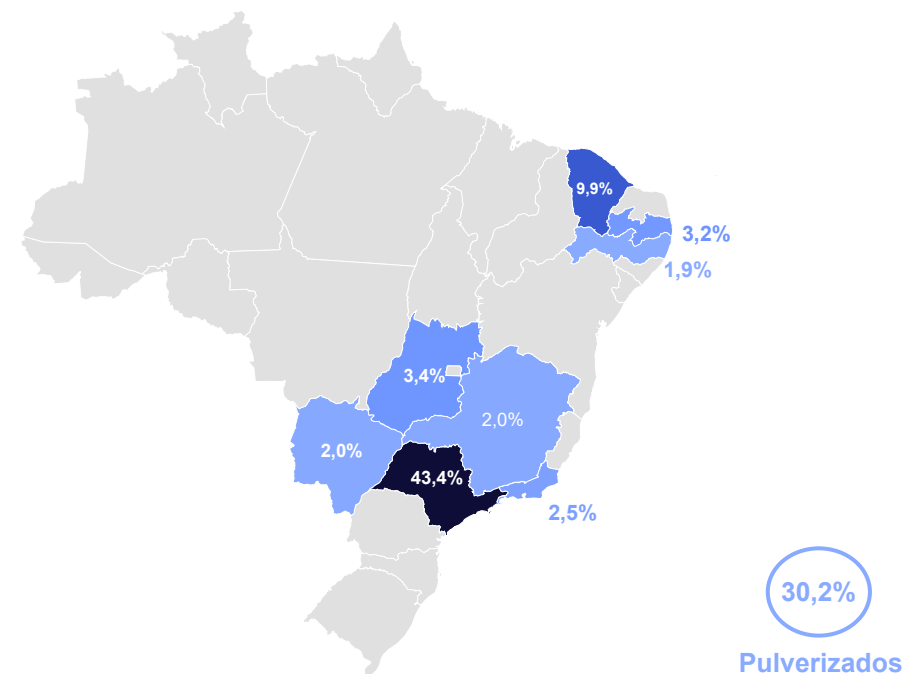


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturadas; ²A partir do início da gestão Patria, em fevereiro de 2026.

Ativos Imobiliários



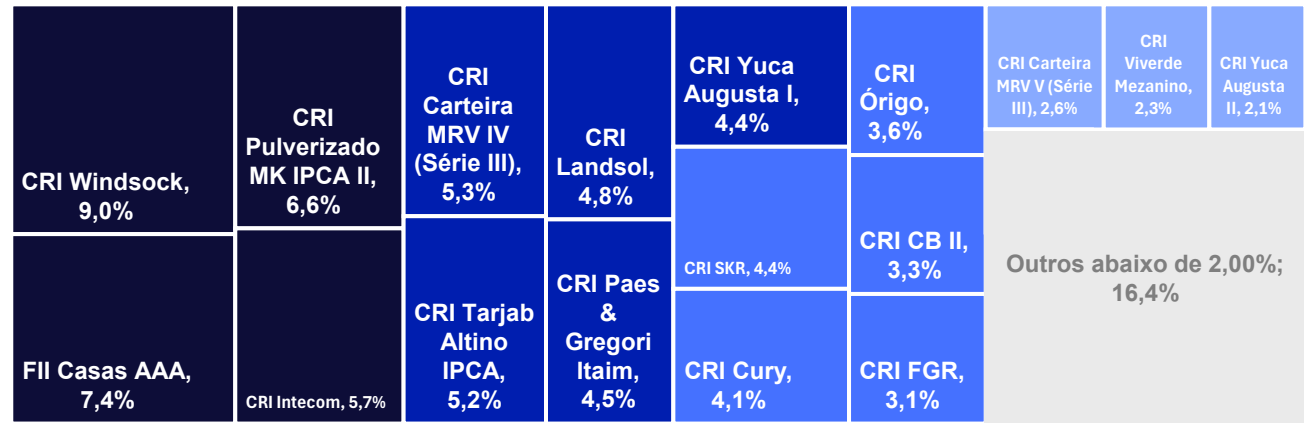
Distribuição Geográfica



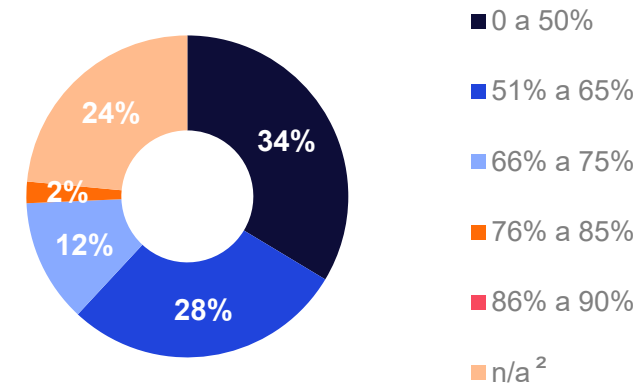
Portfólio com 32 CRIs e 2 Operações Estruturadas, diversificado em 8 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de Pulverizado (36%), Fin. Construção (27%) e Logística (17%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (43% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

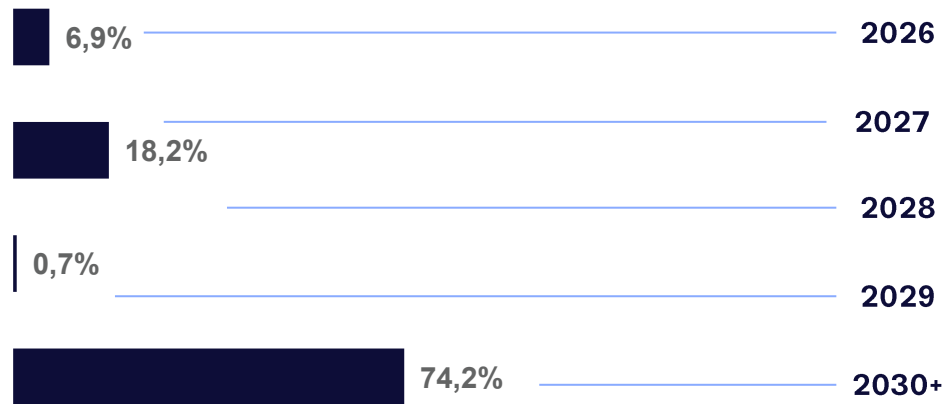


Distribuição por LTV

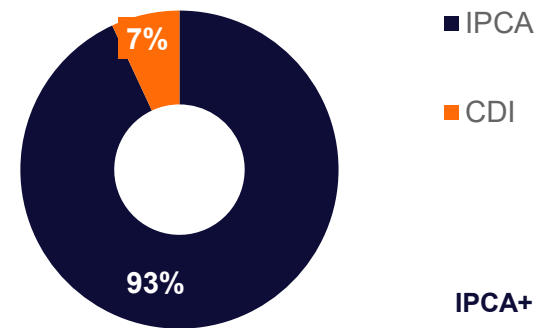


LTV Médio Ponderado de 53%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,0%	10,0%	3,4
CDI+	3,3%	3,6%	2,0

*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	31,1	9,0%	Logística	CE	Opea	25D5062397	IPCA	11,9%	11,9%	12,7%	3,40	abr-32	31,0%	AFQ, CFR, FR
2	CRI Pulverizado MK IPCA II	22,8	6,6%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	25F2013653	IPCA	10,5%	10,5%	10,9%	2,92	mai-30	jan-00	AFI, CFR, AVS, FR
3	CRI Intecom	19,8	5,7%	Logística	PB, SP	Habitasec	25A2889666	IPCA	9,9%	9,9%	10,8%	3,23	jan-35	53,0%	AFI, CFR, AVS, FR
4	CRI Carteira MRV IV (Série III)	18,2	5,3%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	12,4%	11,3%	4,79	ago-35	59,8%	AFI, CFR, FR
5	CRI Tarjab Altino IPCA	17,8	5,2%	Fin. Construção	SP	Opea	24D3057203	IPCA	10,7%	11,0%	10,7%	1,59	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI Landsol	16,5	4,8%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	10,4%	2,71	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
7	CRI Paes & Gregori Itaim	15,7	4,5%	Estoque	SP	Opea	23B0430541	CDI	3,5%	3,5%	3,2%	1,63	jun-28	50,0%	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI Yuca Augusta I	15,1	4,4%	Fin. Construção	SP	Opea	22D1289605	IPCA	7,3%	8,6%	11,7%	0,84	jun-27	75,0%	AFI, CFR, FR
9	CRI SKR	15,0	4,4%	Fin. Construção	SP	Opea	24J2479385	IPCA	9,5%	9,5%	11,0%	4,12	out-30	50,0%	AFI, CFR, FR
10	CRI Cury	14,3	4,1%	Corporativo	n/a	Riza	24I1189880	IPCA	7,5%	7,5%	10,3%	1,60	mar-30	n/a	AVS, FR
11	CRI Órigo	12,4	3,6%	Energia	MG, MS	Opea	23H1317741	IPCA	9,0%	10,5%	9,8%	3,81	jun-35	75,0%	AFI, CFR, AVS, FR
12	CRI CB II	11,4	3,3%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24E1296964	IPCA	10,5%	10,5%	11,0%	7,08	mai-39	46,5%	AFI, CFR, FR
13	CRI FGR	10,7	3,1%	Pulverizado	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	12,7%	3,11	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI Carteira MRV V (Série III)	8,9	2,6%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	23I1230915	IPCA	11,3%	11,3%	14,0%	5,13	nov-35	57,4%	AFI, CFR, FR
15	CRI Viverde Mezanino	8,0	2,3%	Pulverizado	RJ	Opea	24E1453917	IPCA	11,0%	11,0%	13,2%	2,88	mai-34	29,8%	AFI, CFR, FR
16	CRI Yuca Augusta II	7,2	2,1%	Fin. Construção	SP	Opea	22D1289606	IPCA	8,0%	9,0%	11,5%	0,84	jun-27	71,9%	AFI, CFR, FR
17	CRI Creditas II Carteira I sênior B	6,6	1,9%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24E1765607	IPCA	9,0%	9,0%	10,4%	7,55	set-45	45,3%	AFI, CFR, FR
18	CRI Creditas II Carteira VIII Sênior H	6,4	1,9%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25G0124332	IPCA	9,4%	9,4%	9,6%	8,05	out-46	45,3%	AFI, CFR, FR

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

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 Cone Refri	5,8	1,7%	Logística	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	11,9%	3,47	dez-30	71,0%	AFI, CFR, AVS
20	CRI Creditas II Carteira IX Mezanino E	5,3	1,5%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25H2240758	IPCA	13,1%	13,1%	13,7%	6,52	dez-46	52,7%	AFI, CFR, FR
21	CRI Yuny Jardim Paulista Série I	4,9	1,4%	Fin. Construção	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,4%	2,73	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI Pulverizado MK IPCA	3,8	1,1%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	24J4831399	IPCA	10,5%	10,5%	10,9%	2,75	mai-50	63,8%	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Carteira MRV V (Série II)	3,8	1,1%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	23I1230828	IPCA	10,0%	10,0%	13,6%	4,20	out-33	57,4%	AFI, CFR, FR
24	CRI CB I Mezanino	3,2	0,9%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,3%	17,6%	2,74	dez-33	57,5%	AFI, CFR, FR
25	CRI Creditas II Mezanino	2,8	0,8%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24E1765736	IPCA	11,5%	11,5%	13,7%	6,44	set-45	52,7%	AFI, CFR, FR
26	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	2,2	0,6%	Fin. Construção	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,3%	2,86	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
27	CRI Creditas II Carteira VIII Mezanino D	2,1	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25G0124296	IPCA	12,9%	12,9%	13,6%	6,56	out-46	52,7%	AFI, CFR, FR
28	CRI Creditas II Carteira VII Mezanino C	1,8	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	25C3746749	IPCA	12,6%	12,6%	13,7%	6,49	jul-46	52,7%	AFI, CFR, FR
29	CRI aMORA Série II	1,6	0,5%	Pulverizado	SP	Vert	24H1407587	IPCA	9,8%	9,8%	10,3%	2,63	ago-29	50,0%	AFI, CFR, FR
30	CRI Longitude	1,6	0,5%	Loteamento	SP	Opea	18I0295172	IPCA	9,5%	9,5%	11,8%	1,54	out-32	23,3%	AFI, CFR, FR
31	CRI CB I Sênior	1,4	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	23L2242655	IPCA	8,5%	8,5%	11,7%	3,08	dez-33	10,6%	AFI, CFR, FR
32	CRI aMORA Série III	0,6	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24H1407584	IPCA	12,3%	12,3%	12,9%	2,55	ago-29	50,0%	AFI, CFR, FR
33	FII Casas AAA¹	25,6	7,4%	Fin. Construção	SP	n/a	FII Casas AAA	IPCA	6,0%	6,0%	6,0%	1,60	mar-28	n/a	n/a
34	FII CTA II¹	2,8	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		327,2	94,8%												

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

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, 4 projetos em reta final de obras e conclusão de habite-se 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%	99%
Piassanguaba	71%	97%
Dona Elisa	25%	89%
Teviot	50%	100%
LaPlace	76%	92%
Itaverá	47%	58%

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.

Em julho, 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.

#	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
2	CRI Tarjab Altino IPCA	17,8	5,2%	Fin. Construção	SP	Opea	24D3057203	IPCA	10,7%	11,0%	10,7%	1,59	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

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

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	LTV¹	Garantias
6	CRI Landsol	16,5	4,8%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	10,4%	2,71	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O 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.

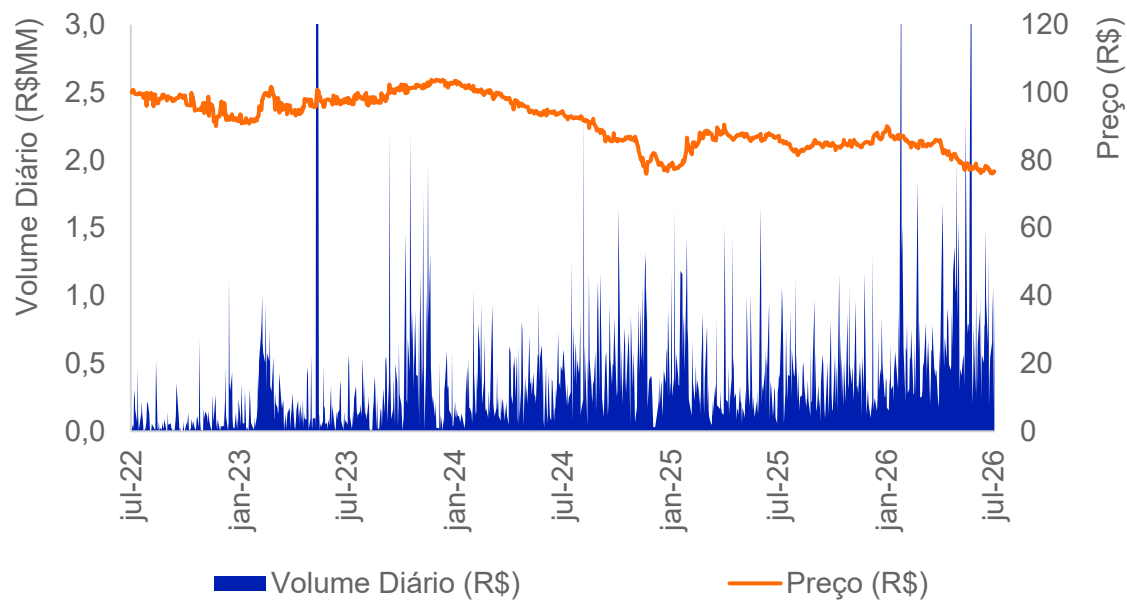
No mês de maio de 2026, após alinhamento com o administrador do fundo, foi reconhecida provisão de perda R\$ 2,2 milhões do CRI Mora (cerca de 50% do saldo devedor de maio), fruto de piora na percepção da continuidade operacional da operação e do devedor propriamente, considerando também a inadimplência do CRI em relação ao pagamento de suas obrigações.

No contexto desse processo, durante o mês de 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.

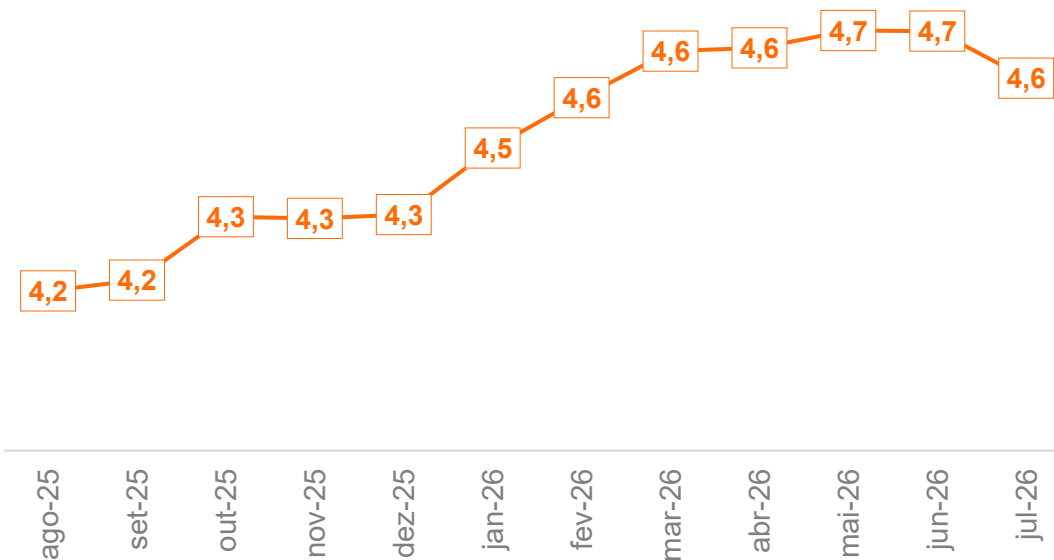
Por fim, ressaltamos que a expectativa do time de gestão é de recuperação de valor ao longo do tempo no âmbito do FII CTA II, não sendo antecipadas, neste momento, novas necessidades de provisões relevantes adicionais relacionadas a essa operação.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	0,7	0,7	0,6
Giro	2,9%	17,1%	24,6%



*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
10-Jul-26	CRI Tarjab Altino	24D3057217 24D3057203 24D3057166	2	Aprovar	Aprovado
15-Jul-26	CRI Landsol	22H1582777	4	Aprovar	Aprovado
22-Jul-26	CRI Tarjab Altino	24D3057217 24D3057203 24D3057166	1	Aprovar	Aprovado

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\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 bilhões sob gestão



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

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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.