

Relatório Gerencial

RBR Y11

RBR Crédito Estruturado

Abril 2026

## Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos em: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, (iii) ações ou cotas de SPEs, (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos, (v) cotas de FIPs e FIAs, (vi) cotas de outros FIIs, (vii) CRIs e cotas de FIDCs, (viii) letras hipotecárias, (ix) letras de crédito Imobiliário e (x) letras imobiliárias garantidas.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

## Início das Atividades

Abril 2018

## Código de Negociação

RBRY11

## CNPJ

30.166.700/0001-11

## Cotas Emitidas

12.769.512

## Prazo

Indeterminado

## Gestor

Patria Gestão de Recursos Ltda.

## Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

## Taxa de Administração Total

1,30% a.a.

## Taxa de Performance\*

20% dos rendimentos que superarem IPCA + IMA-B 5

## Público Alvo

Investidores em geral

## Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

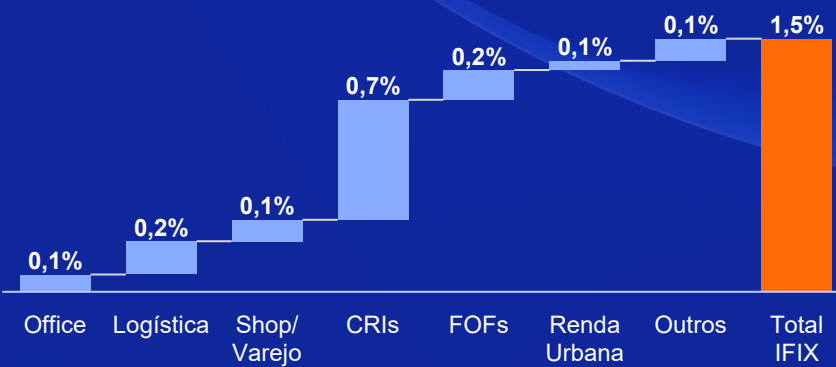


[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>113</b>	<b>150.642</b>	<b>0,93</b>	<b>1,5%</b>
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

# Resumo RBRY11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.285,5 milhões	R\$ 100,67/cota	} 0,92x P/VP <sup>1</sup>
Valor de Mercado*	R\$ 1.181,2 milhões	R\$ 92,50/cota	



**Volume Médio Diário  
Negociado no Mês**

R\$ 6,1 milhões



**Rendimento  
por Cota**

R\$ 1,00



**Reserva  
Acumulada**

R\$ 0,20/cota



**Número de  
Cotistas**

76.388

	% PL	Yield Nominal	Curva Pré Ref.	Yield (CDI +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estruturadas	92,4%	16,5%	13,7%	2,4%	2,0	2,5%
FII	6,2%	16,3%	13,8%	2,2%	4,0	2,2%
<b>Carteira de ativos</b>	<b>98,6%</b>	<b>16,5%</b>	-	<b>2,4%</b>	<b>2,2</b>	<b>2,4%</b>
Caixa	4,4%	11,2%	-	-	-	-
Compromissada	-3,0%	14,4%	-	-	-	-
<b>Portfólio</b>	<b>100,0%</b>	<b>16,3%</b>	-	-	-	-

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

Preço mercado	Yield portfolio (CDI +)	Yield (-) custos (CDI +)
100,00	2,4%	1,1%
97,50	2,5%	1,2%
95,00	2,6%	1,3%
<b>92,50</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,3%</b>
90,00	2,7%	1,4%
87,50	2,8%	1,5%
85,00	2,9%	1,6%

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Considera a carteira de CRI, FII e caixa.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

## RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,14/cota**. Em 19 de maio, o Fundo distribuiu **R\$ 1,00/cota**, destinando o saldo remanescente do resultado à **constituição da reserva acumulada**.

## RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **98,6% do patrimônio líquido alocado**, sendo 92,4% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,5% a.a.** (CDI+ 2,4% a.a.), prazo médio de 2,0 anos e spread médio de 2,5% a.a..
- A carteira conta com 54 CRI e 1 Operação Estruturada, sendo 86% da carteira indexada ao CDI (CDI+ 4,0% a.a.), 14% ao IPCA (IPCA+ 0,8% a.a.), e 0,2% ao IGPM (IGPM+ 10,2% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, [clique aqui](#) para saber mais.

## MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, **alocamos (i) R\$ 4,8 mi no CRI Bild, (ii) R\$ 4,4 mi no CRI Pulverizado MK CDI, (iii) R\$ 2,3 mi no CRI MOS Jardins e Pinheiros II e (iv) R\$ 0,9 mi no CRI Tael - Série VII**, à taxa média ponderada de **CDI + 4,1% a.a.**, assim como **(v) R\$ 0,4 mi no CRI Tael - Série III (CDI + 3,0% a.a.)**. Além disso, **zeramos a exposição nos CRI Pernambuco e Pernambuco Aurora (R\$ 34 mi) e diminuimos a alocação no FII RBRR11 em R\$ 11 mi**, em linha com a estratégia do fundo em focar em ativos indexados ao CDI.
- Os movimentos observados no mês são fruto da estratégia de reciclagem do portfólio, visando, principalmente, a **diminuição da alavancagem e melhora adicional no carregamento da carteira**, em linha com o mandato do Fundo.

## COMPROMISSADAS:

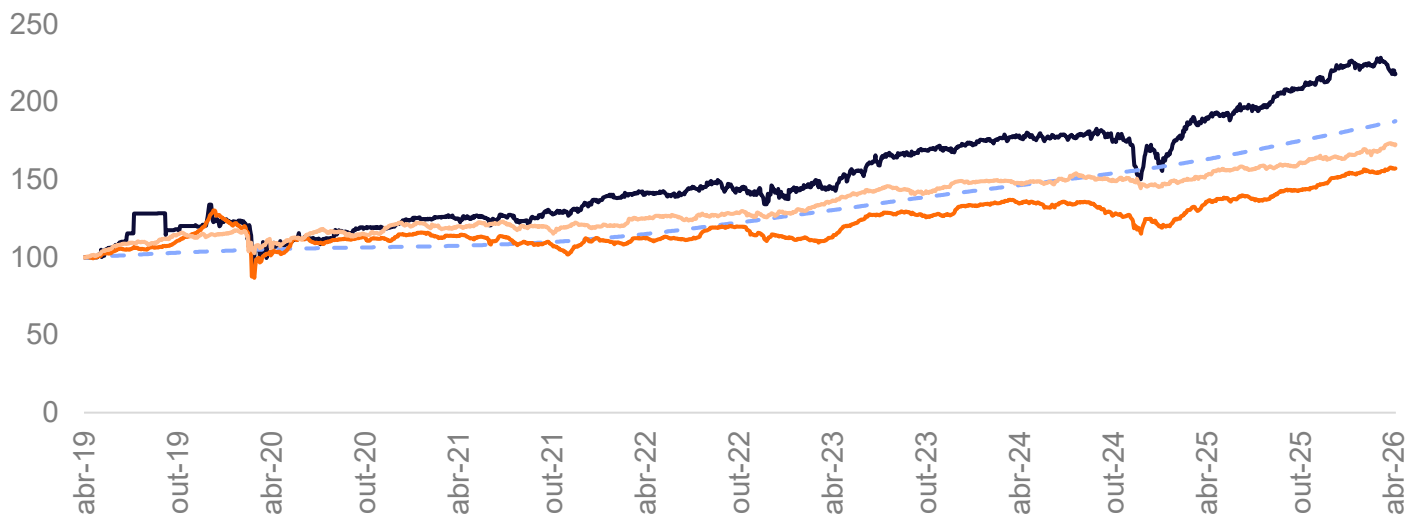
- O Fundo encerrou o mês com saldo de R\$ 38 mi em operações compromissadas reversas (venda com compromisso de recompra), o que representa uma alavancagem de **3,0% do patrimônio líquido**, com impacto de R\$ 0,04/cota no resultado do Fundo do mês. O patamar atual reflete o avanço do processo de redução da alavancagem, com o objetivo de otimizar o resultado do Fundo ao reduzir o impacto das despesas financeiras, conforme divulgado no último relatório, considerando que no mês anterior a exposição correspondia a 4,2% do patrimônio líquido.

## WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Vale ressaltar que os CRI do Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Para mais informações, [clique aqui](#).

# Performance

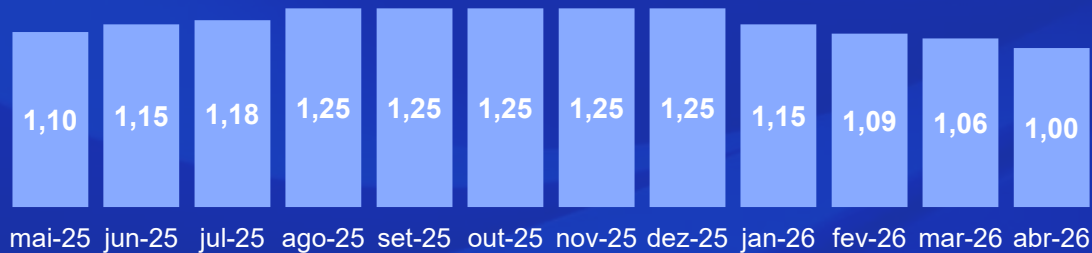
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRY11 <sup>1</sup>	-4,2%	-0,9%	118,1%	11,9%
■ IFIX	1,5%	4,1%	57,3%	6,8%
■ CDI Bruto	1,1%	4,6%	87,7%	9,5%
■ IMA-B	1,8%	4,9%	72,7%	8,2%

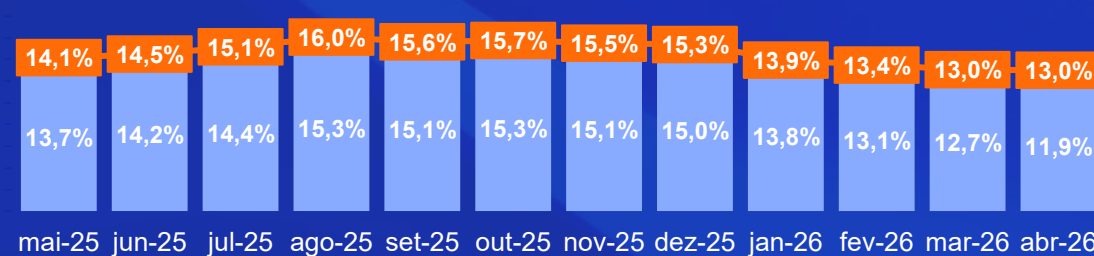
## Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,16



## 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.

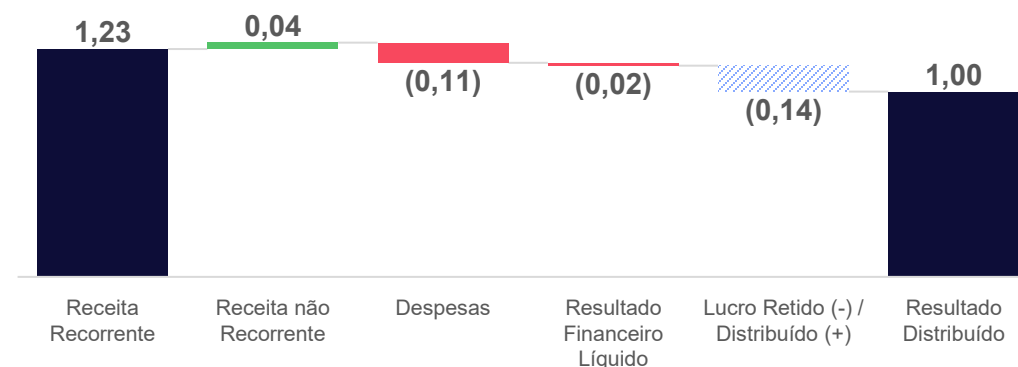
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

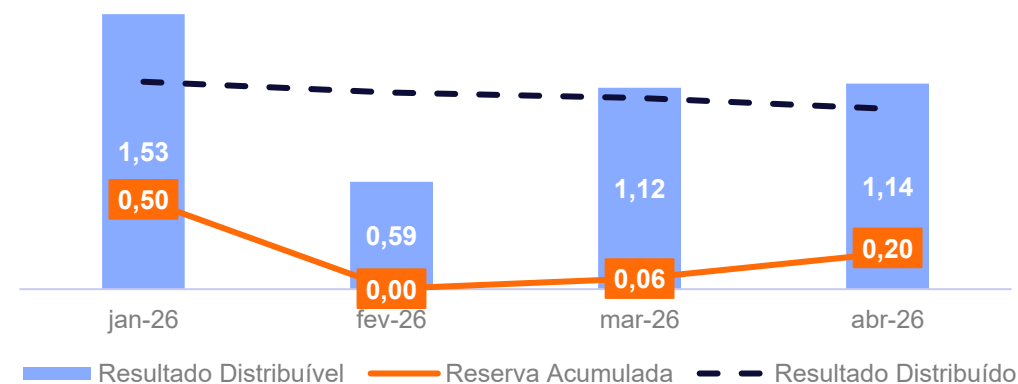
	ABR-26	R\$/COTA
Juros e Correção Monetária <sup>1</sup>	14.883.038	1,17
MTM – CRI*	14.780.969	1,16
Resultado com FII	818.557	0,06
MTM – FII*	(1.591.876)	(0,12)
Receita Extraordinária	448.599	0,04
<b>Receitas - Total</b>	<b>29.339.287</b>	<b>2,30</b>
<b>Despesas - Total</b>	<b>(1.389.269)</b>	<b>(0,11)</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(196.171)</b>	<b>(0,02)</b>
Ajuste para Distribuição – MTM*	(13.189.093)	(1,03)
<b>Resultado Distribuível</b>	<b>14.564.755</b>	<b>1,14</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>12.769.512</b>	<b>1,00</b>

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui 

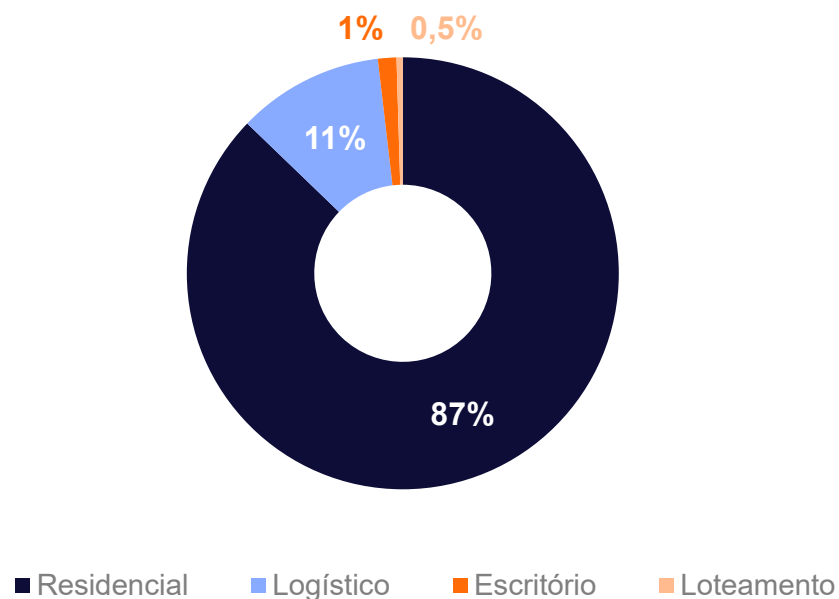
## Resultado do Fundo por Cota (R\$)



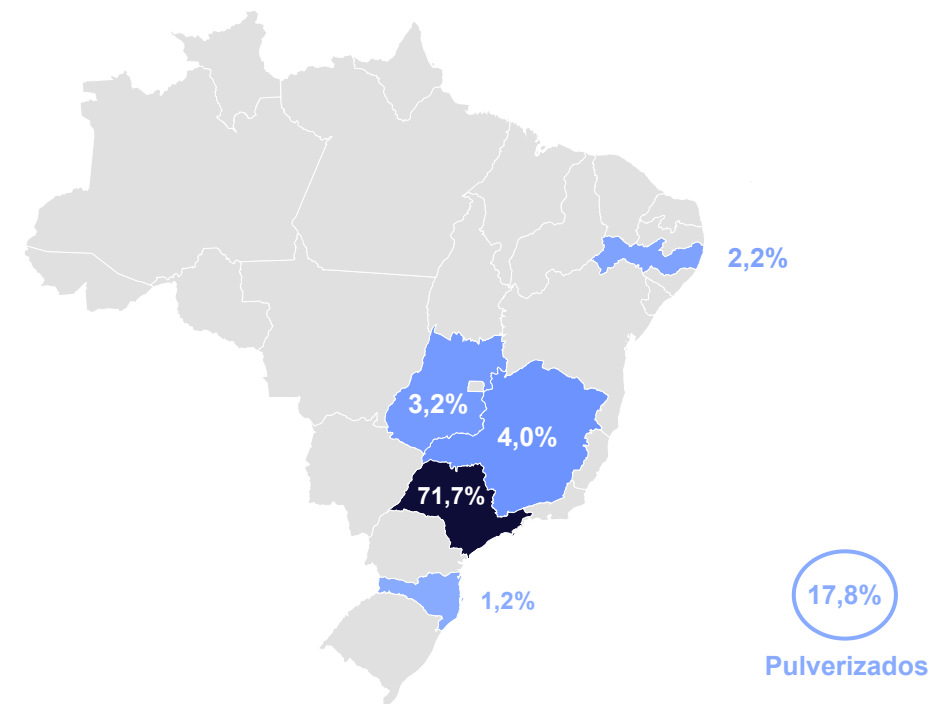
## Movimentação da Reserva Acumulada



## Ativos Imobiliários



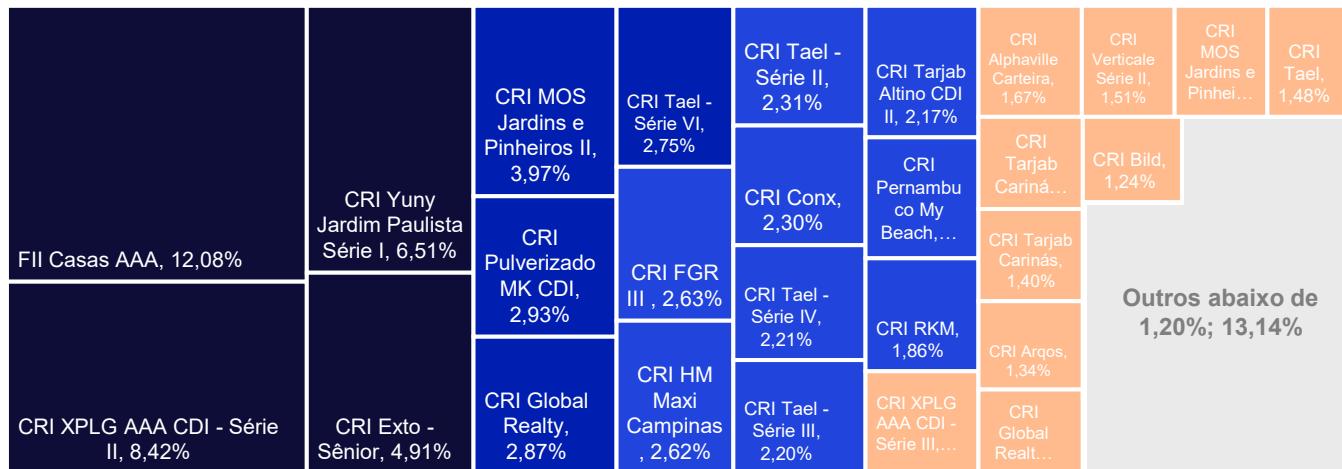
## Distribuição Geográfica



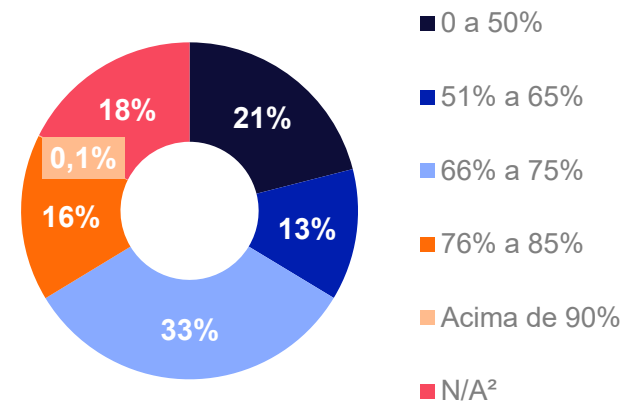
Portfólio com 54 CRI e 1 Operação Estruturada, diversificado em 4 segmentos, sendo as maiores exposições aos segmentos residencial (87%) e logístico (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (72% da carteira de CRI).

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

## Distribuição por CRI (% do PL)

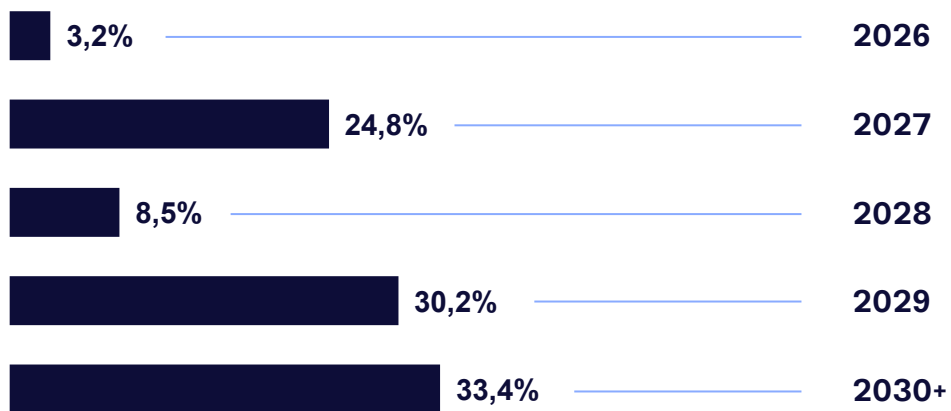


## Distribuição por LTV

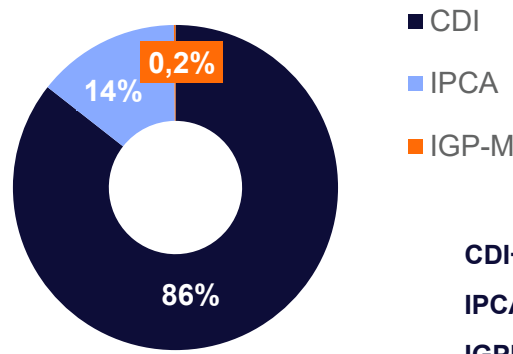


**LTV Médio Ponderado de 61%**

## Distribuição por Vencimento



## Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aquisição a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	4,0%	4,1%	2,1
IPCA+	0,8%	6,3%	1,4
IGPM+	10,2%	6,8%	3,5

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>% sobre o total de CRI e Operações Estruturadas; <sup>2</sup>Operações pulverizadas e/ou em revisão pelo time de gestão.

# Detalhamento de Ativos (1/3)

#	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 <sup>1</sup>	155,2	12,1%	Residencial	SP	N/A	FII Casas AAA	IPCA	6,0%	6,0%	0,0%	1,00	jul-27	N/A	N/A
2	CRI XPLG AAA CDI - Série II	108,2	8,4%	Logístico	Pulverizado	Opea	25K3754062	CDI	1,7%	1,7%	1,7%	3,33	nov-30	32,0%	AFI, CFR, FR
3	CRI Yuny Jardim Paulista Série I	83,7	6,5%	Residencial	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	3,00	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
4	CRI Exto - Sênior	63,1	4,9%	Residencial	SP	Opea	25K3782901	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	1,76	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
5	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	51,1	4,0%	Residencial	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,79	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI Pulverizado MK CDI	37,6	2,9%	Residencial	Pulverizado	Leverage	24J4816258	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,60	mai-50	47,5%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI Global Realty	36,8	2,9%	Residencial	SP	Riza	24K2407994	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,62	nov-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI Tael - Série VI	35,4	2,8%	Residencial	SP	Opea	24D3680474	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	2,25	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
9	CRI FGR III	33,8	2,6%	Residencial	GO	Opea	25H2065524	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,56	ago-29	N/A	AFQ, CFR, AVS, FR
10	CRI HM Maxi Campinas	33,6	2,6%	Residencial	SP	Opea	24C1796102	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,84	mar-27	65,1%	AFI, CFR, FR
11	CRI Tael - Série II	29,7	2,3%	Residencial	SP	Opea	22H2625804	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,40	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
12	CRI Conx	29,6	2,3%	Residencial	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	6,1%	4,8%	1,67	abr-28	59,3%	AFI, CFR, AVS, FR
13	CRI Tael - Série IV	28,5	2,2%	Residencial	SP	Opea	24D3680472	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,35	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI Tael - Série III	28,3	2,2%	Residencial	SP	Opea	22H2625803	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	2,30	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
15	CRI Tarjab Altino CDI II	27,9	2,2%	Residencial	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	4,9%	1,68	abr-28	58,0%	AFI, CFR, AVS, FR
16	CRI Pernambuco My Beach	25,7	2,0%	Residencial	PE	Habitasec	24J4849357	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,01	out-28	83,3%	AFI, CFR, AVS, FR
17	CRI RKM	24,0	1,9%	Residencial	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,27	mar-29	73,0%	AFI, CFR, AVS, FR
18	CRI XPLG AAA CDI - Série III	21,8	1,7%	Logístico	Pulverizado	Opea	25K3754075	CDI	1,3%	1,3%	1,3%	4,27	nov-32	32,0%	AFI, CFR, FR
19	CRI Alphaville Carteira	21,5	1,7%	Residencial	Pulverizado	Canal	25C6061108	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,27	mar-29	58,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
20	CRI Verticale Série II	19,4	1,5%	Residencial	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,58	dez-26	51,0%	AFI, CFR, FR

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Operação Estruturada.

# Detalhamento de Ativos (2/3)

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*
21	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	19,3	1,5%	Residencial	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,06	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI Tael	19,0	1,5%	Residencial	SP	Opea	22G1401749	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,39	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Tarjab Carinás II	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,23	mar-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI Tarjab Carinás	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,31	mar-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
25	CRI Arqos	17,3	1,3%	Residencial	SP	Opea	23L1349378	CDI	7,5%	7,5%	7,8%	0,53	nov-26	28,5%	AFI, CFR, AVS, FR
26	CRI Global Realty - Itacema	16,5	1,3%	Residencial	SP	Riza	23L1728156	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	2,15	jan-29	30,0%	AFI, CFR, AVS, FR
27	CRI Bild	15,9	1,2%	Escritório	MG	Leverage	25C5803455	CDI	3,0%	3,0%	3,0%	2,90	mar-30	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
28	CRI Tarjab Altino CDI	14,2	1,1%	Residencial	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	5,2%	1,68	abr-28	58,0%	AFI, CFR, AVS, FR
29	CRI One Perdizes	14,1	1,1%	Residencial	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,5%	5,5%	5,6%	0,97	mai-27	26,5%	AFI, CFR, AVS, FR
30	CRI Embraed - Alaia	14,0	1,1%	Residencial	SC	Canal	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,02	jul-30	26,1%	AFQ, CFR, AVS, FR
31	CRI Setin Joaquim II	14,0	1,1%	Residencial	SP	Vert	25B3323728	CDI	4,4%	4,5%	4,5%	2,80	fev-30	72,0%	AFI, CFR, AVS, FR
32	CRI Makasi II	11,0	0,9%	Residencial	SP	Leverage	25B2974559	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	5,79	fev-32	70,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
33	CRI Tael - Série V	10,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	24D3680473	CDI	4,8%	4,8%	2,8%	1,41	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
34	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	10,6	0,8%	Residencial	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	3,00	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
35	CRI Lux Vila Nova Conceição	10,2	0,8%	Residencial	SP	Opea	24H1938840	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,30	ago-29	34,1%	AFI, CFR, AVS, FR
36	CRI Tael - Série VII	9,2	0,7%	Residencial	SP	Opea	26B2617501	CDI	3,8%	3,8%	3,8%	1,37	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
37	CRI RKM - Subordinada	8,0	0,6%	Residencial	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	2,24	mar-29	73,0%	AFI, CFR, AVS, FR
38	CRI Carteira MRV III (Série II)	7,3	0,6%	Residencial	Pulverizado	Opea	22L1198360	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,43	dez-27	N/A	CFR, FR
39	CRI Exto - Subordinada	7,1	0,6%	Residencial	SP	Opea	25K3782902	CDI	3,2%	3,2%	3,4%	1,74	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
40	CRI Creditas II Carteira VIII Senior H	6,9	0,5%	Residencial	Pulverizado	Vert	25G0124332	IPCA	9,4%	9,4%	9,1%	8,29	out-46	45,3%	AFI, CFR, FR

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

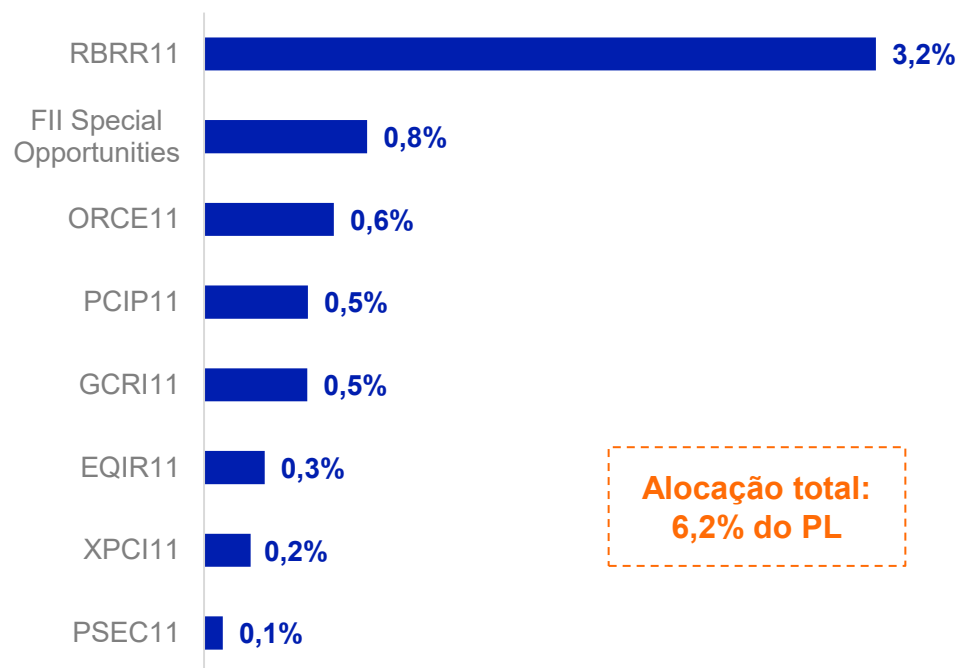
# Detalhamento de Ativos (3/3)

#	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*
41	CRI Carteira MRV III (Série I)	6,0	0,5%	Residencial	Pulverizado	Opea	22L1198359	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,43	dez-27	N/A	CFR, FR
42	CRI Landsol	5,6	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,78	ago-32	73,1%	AFQ, CFR, FR
43	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	4,2	0,3%	Residencial	SP	Opea	25J5662859	CDI	5,0%	5,0%	5,4%	1,04	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
44	CRI FGR III Sub	3,8	0,3%	Residencial	GO	Opea	25H2085333	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,56	ago-29	N/A	AFQ, CFR, AVS, FR
45	CRI Verticale	3,8	0,3%	Residencial	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,18	dez-28	51,0%	AFI, CFR, FR
46	CRI Alphaville	1,8	0,1%	Residencial	SP	Opea	24C1980305	CDI	4,5%	4,8%	4,5%	0,83	mar-27	N/A	AFQ, CFR, AVS, FR
47	CRI Tourmalet Mezanino II	1,0	0,1%	Residencial	SP	Opea	21H1011071	IGP-M	6,0%	6,0%	10,8%	1,27	jul-53	100,0%	AFI, CFR, FR
48	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	1,0	0,1%	Residencial	SP	Opea	25J5662856	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,03	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
49	CRI Tarjab Lauto	0,9	0,1%	Residencial	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,48	out-26	N/A	AFI, CFR, AVS, FR
50	CRI Tourmalet Mezanino I	0,9	0,1%	Residencial	SP	Opea	21H1029266	IGP-M	7,8%	7,8%	9,5%	6,14	jul-53	42,5%	AFI, CFR, FR
51	CRI Mauá 2	0,8	0,1%	Residencial	Pulverizado	Opea	21C0776201	IPCA	6,8%	6,8%	8,9%	3,32	dez-36	15,1%	AFI, CFR, FR
52	CRI Credits V	0,7	0,1%	Residencial	Pulverizado	Vert	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	11,6%	4,96	out-40	26,6%	AFI, CFR, FR
53	CRI Brookfield JK CDI	0,5	0,0%	Escritório	SP	Opea	22L1086421	CDI	2,2%	2,2%	2,1%	1,46	dez-27	30,0%	AFI, CFR, FR
54	CRI Baroneza e Jardim Europa	0,4	0,0%	Residencial	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,61	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR
55	CRI Tourmalet Sub	0,0	0,0%	Residencial	Pulverizado	Opea	21H1029284	IPCA	0,0%	0,0%	1,1%	9,44	jul-53	24,0%	AFI, CFR, FR

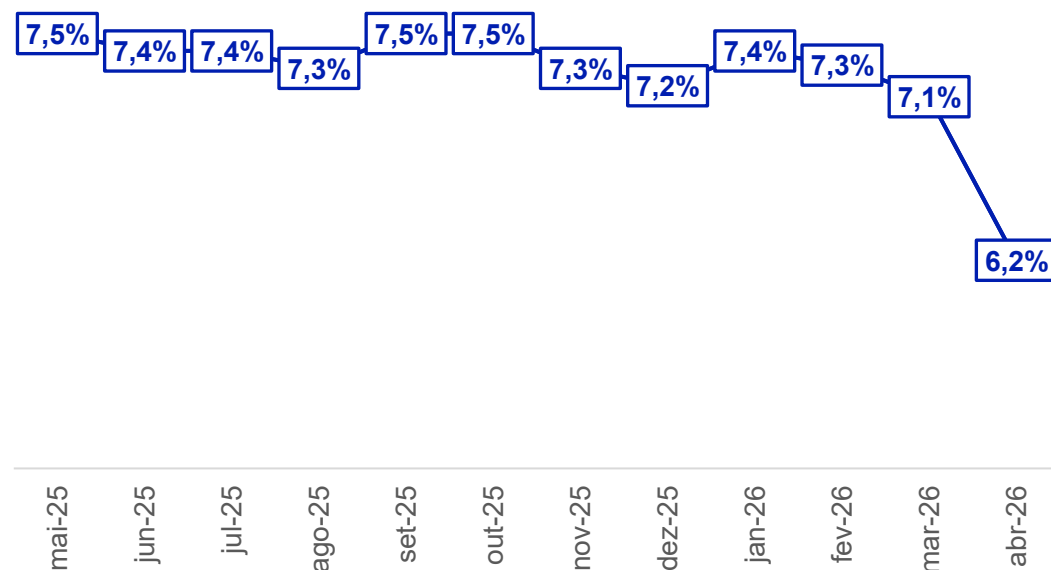
**Total** **1.187,8** **92,4%**

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 8 FII's, que representavam, no fechamento do mês, 6,2% do patrimônio líquido.

## Carteira FII – Alocação (% do PL)



## Alocação em FII (% do PL)



## 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
Kansas	73%	92%
Piassanguaba	71%	84%
Dona Elisa	25%	67%
Teviot	50%	100%
LaPlace	76%	92%
Itaverá	55%	51%

## CRI Verticale

**Resumo:** Os CRI Verticale e Verticale Série II são operações de crédito para financiamento à obra de projeto de incorporação residencial, localizado em Caieiras/SP, desenvolvido pela incorporadora Verticale. O projeto de incorporação foi lançado em agosto de 2023 e conta com 25 unidades de 160 metros quadrados cada. A Verticale possui mais de 10 anos de atuação no mercado imobiliário, com vasta experiência na incorporação de empreendimentos na região metropolitana de São Paulo/SP. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária das quotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis e aval dos sócios. A operação ainda conta com uma série corporativa com garantias em terrenos na região de Francisco Morato/SP, sendo certo que as garantias das duas séries são compartilhadas. O time de gestão tem monitorado de perto o andamento da obra, que conta ainda com validação de pagamentos e monitoramento por empresa externa independente. Adicionalmente, como estratégia de gestão, o valor dos imóveis em garantia será reavaliado por empresa independente. O empreendimento possui, atualmente, 39% do VGV vendido e 58% de avanço de obras.

## CRI RKM

**Resumo:** Os CRI RKM (séries Sr. e Subordinada) são operações de crédito de unidades em estoque de empreendimento residencial recém entregue, com Habite-se emitido, em Nova Lima/MG, da RKM, construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de alto padrão e mais de 30 anos de operação na região metropolitana de Belo Horizonte/MG. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas da SPE que detém o empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva. A empresa tem enfrentado situação bastante restrita de liquidez, de modo que os pagamentos mensais, a título de juros e amortização, são cobertos diretamente pelos recebíveis oriundos das vendas das unidades em estoque. Dessa forma, o foco do time de gestão tem sido em conseguir estabelecer um ritmo de vendas acelerado, estabelecendo métricas de performance de vendas. Das 23 unidades alienadas fiduciariamente na operação, já foram vendidas, ao final de fevereiro de 2026, 14 unidades, que correspondem a 61% do VGV.

#	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*
17	CRI RKM	24,0	1,9%	Residencial	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,27	mar-29	73,0%	AFI, CFR, AVS, FR
20	CRI Verticale Série II	19,4	1,5%	Residencial	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,58	dez-26	51,0%	AFI, CFR, FR
37	CRI RKM - Subordinada	8,0	0,6%	Residencial	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	2,24	mar-29	73,0%	AFI, CFR, AVS, FR
45	CRI Verticale	3,8	0,3%	Residencial	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,18	dez-28	51,0%	AFI, CFR, FR

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

## 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 Tarjab Carinás

**Resumo:** O CRI Tarjab Carinás é uma operação de crédito para desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no bairro de Moema, em São Paulo/SP, pela incorporadora Tarjab. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE que detém o projeto, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, aval da holding e dos sócios e fundo de reservas. A empresa está em um momento de situação restritiva de liquidez, mas tem concentrado esforços na redução de seu endividamento, com foco na aceleração das vendas e na diminuição de seus custos operacionais, além de diversificação do setor de atuação, assumindo obras de incorporação de empresas terceiras. As obras no empreendimento ainda não foram iniciadas, em fase de pagamento de outorga. Isso posto, o time de gestão tem monitorado de perto a saúde financeira da companhia, de forma a minimizar impactos negativos na operação. O empreendimento possui, atualmente, 17% do VGV vendido, e as obras ainda não foram iniciadas.

#	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*
15	CRI Tarjab Altino CDI II	27,9	2,2%	Residencial	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	4,9%	1,68	abr-28	58,0%	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Tarjab Carinás II	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,23	mar-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI Tarjab Carinás	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,31	mar-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
28	CRI Tarjab Altino CDI	14,2	1,1%	Residencial	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	5,2%	1,68	abr-28	58,0%	AFI, CFR, AVS, FR

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

## CRI Landsol

**Resumo:** O CRI Landsol é uma 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. Adicionalmente, no portfolio 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.

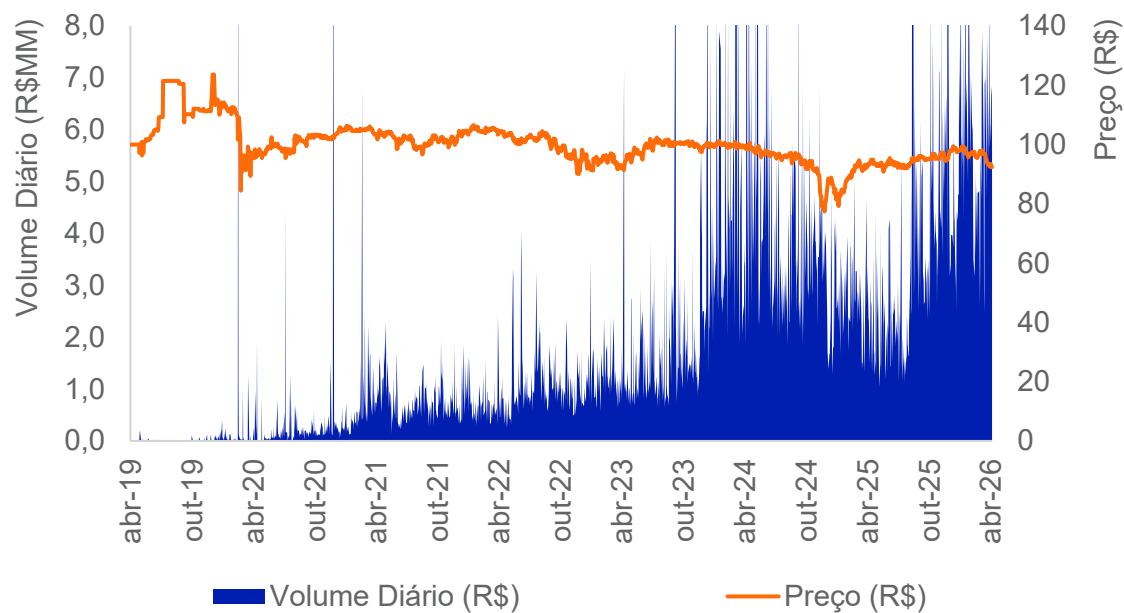
## CRI Tarjab Lauto

**Resumo:** O CRI Tarjab Lauto é uma operação de crédito para financiamento à obra e antecipação de resultado para incorporação de projeto residencial localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos de médio porte na região. A operação foi estruturada com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval da Holding e Sócios e fundos de reserva e despesas. A obra está concluída, e o estoque, 100% vendido. Também não há valores a receber desse projeto. Em relação ao saldo devedor remanescente na operação, de R\$ 2,6 milhões, o time de gestão tem engajado em tratativas com a companhia visando alternativas a sua quitação, não sendo descartado, entretanto, o risco de não recebimento do valor integral.

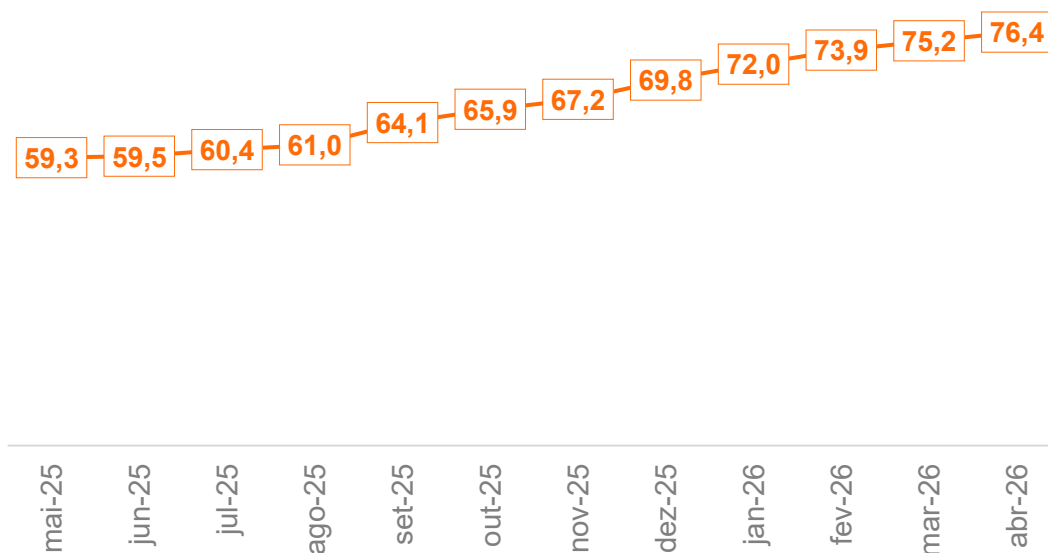
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
42	CRI Landsol	5,6	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,78	ago-32	73,1%	AFQ, CFR, FR
49	CRI Tarjab Lauto	0,9	0,1%	Residencial	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,48	out-26	N/A	AFI, CFR, AVS, FR

## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-26	2026	12 Meses
<b>ADTV (R\$ milhões)</b>	6,1	5,5	4,2
<b>Giro</b>	5,1%	18,2%	42,4%



# Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
13-abr-26	CRI RKM	25D1975275	2	Aprovar	Todas Aprovadas
16-abr-26	CRI Alphaville Carteira	25C6061108	2	Aprovar	Todas Aprovadas
17-abr-26	CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	2	Aprovar	Todas Aprovadas
17-abr-26	CRI Pulverizado MK CDI	24J4816258	1	Aprovar	Todas Aprovadas
23-abr-26	CRI Alphaville Carteira	25C6061108	2	Aprovar	Todas Aprovadas

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\$ 309 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.