

Relatório Gerencial

RBR Y11

Patria Crédito Estruturado

Setembro 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 FII's, (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

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

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.

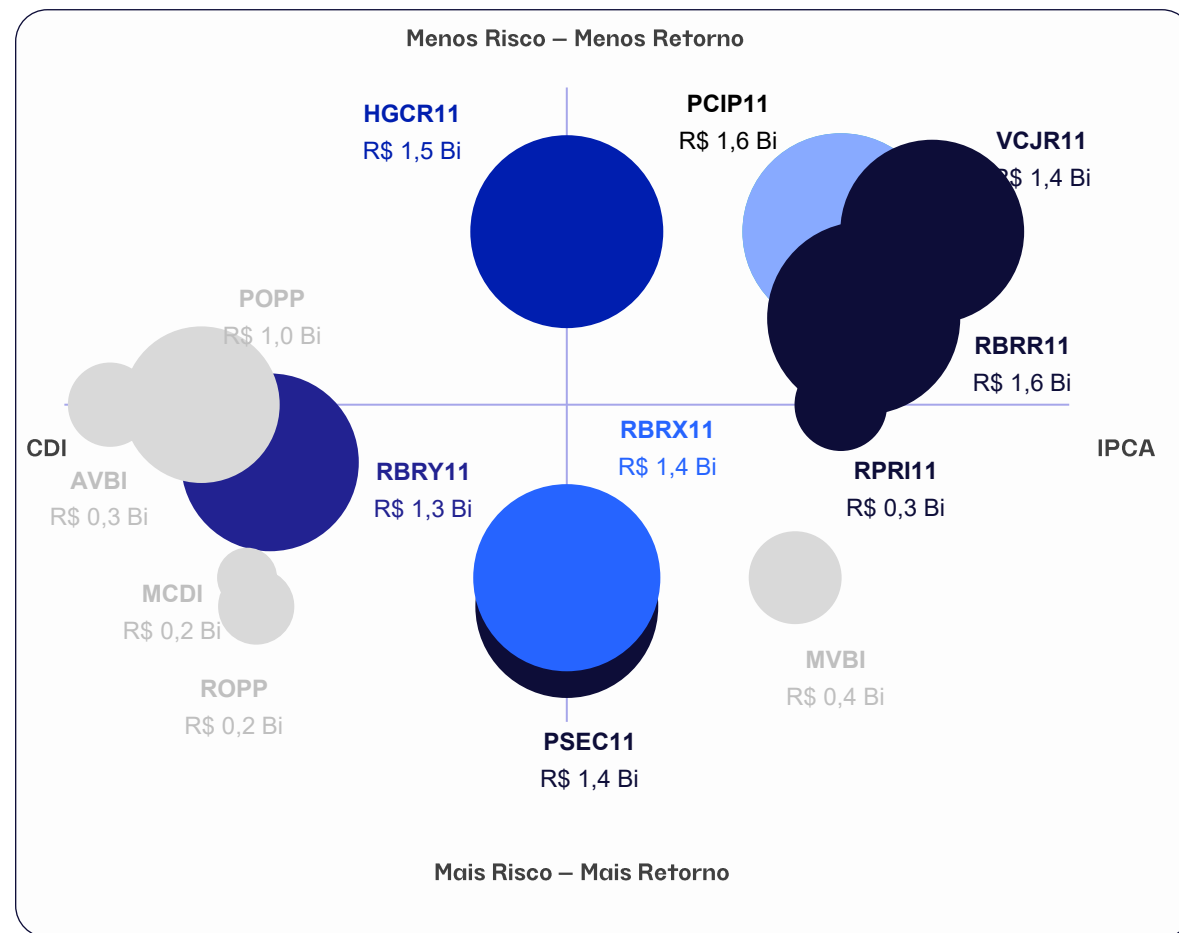
● RBRX11 – Multiestratégia

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



Resumo RBRY11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.272,2 milhões	R\$ 99,63/cota	0,83x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.059,9 milhões	R\$ 83,00/cota	

	% PL	Yield Nominal	Curva Pré Ref.	Yield (CDI +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estruturadas	86,7%	18,1%	13,6%	4,0%	1,7	4,2%
FII	3,2%	17,9%	6,0%	11,3%	3,6	3,5%
Carteira de ativos	89,9%	18,1%	-	4,2%	1,8	4,2%
Caixa	10,1%	10,6%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	17,4%	-	3,8%	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 3,3 milhões	R\$ 1,00	R\$ 0,71/cota	75.852

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (CDI +)	Yield (-) custos (CDI +)
90,50	4,6%	3,3%
88,00	4,8%	3,5%
85,50	4,9%	3,6%
83,00	5,1%	3,8%
80,50	5,2%	3,9%
78,00	5,4%	4,1%
75,50	5,6%	4,3%

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

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,06/cota**, impactado positivamente em R\$ 0,01/cota pela venda de CRIs conforme detalhado abaixo. Seguindo a política de linearizar os rendimentos, em 19 de outubro, o Fundo **distribuiu R\$ 1,00/cota**, e desta forma, **a reserva de lucro aumentou para R\$ 0,71/cota em set/26**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **89,9% do patrimônio líquido alocado**, sendo 86,7% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 18,1% a.a.** (CDI+ 4,0% a.a.), prazo médio de 1,7 anos e spread médio de 4,2% a.a..
- A carteira conta com 52 CRI e 1 Operação Estruturada, sendo 84,9% da carteira indexada ao CDI (CDI+ 4,7% a.a.), 14,9% ao IPCA (IPCA+ 6,2% a.a.), e 0,2% ao IGP-M (IGP-M+ 9,5% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, [clique aqui](#) para saber mais.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, aumentamos a nossa exposição em **R\$ 2,2 mi** no **CRI Makasi II** (CDI + 4,0% a.a.), **R\$ 2,8 mi** no **CRI Pulverizado MK CDI** (CDI + 4,5% a.a.), **R\$ 1,1 mi** no **CRI Bild** (CDI +3,0% a.a.), e alocamos **R\$ 16,5 mi** no **CRI Premoação – Série CDI**, à taxa de **CDI + 3,0% a.a.**. Para mais detalhes sobre a nova operação, [clique aqui](#).
- Além disso, realizamos a venda total da posição detida no **CRI Brookfield JK CDI**, de **R\$ 525 mil**, e reduzimos a nossa exposição em **R\$ 1,8 mi** no **CRI Pernambuco My Beach**, em **R\$ 10 mi** no **CRI FGR III** e em **R\$ 7,8 mi** no **CRI One Perdizes**. Adicionalmente, reduzimos a exposição no **CRI Premoação – Série CDI** em **R\$ 12,5 milhões**, resultando em uma alocação líquida de **R\$ 4,0 milhões**. As movimentações extraordinárias geraram resultado adicional de R\$ 0,01/cota.

COMPROMISSADAS:

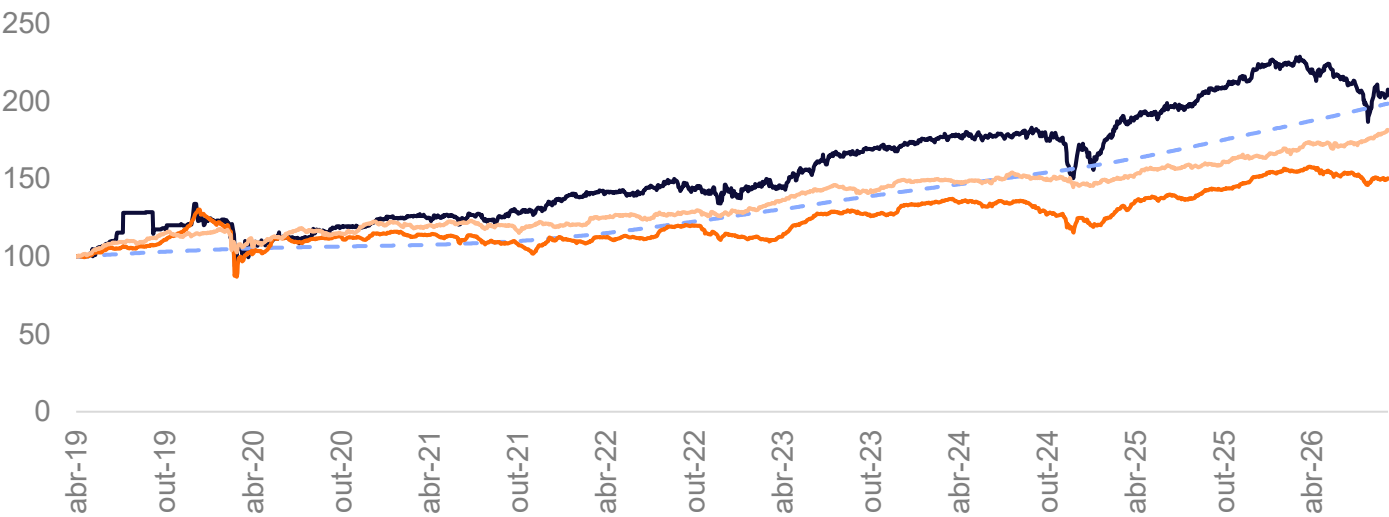
- O Fundo terminou o mês sem operações compromissadas.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Atualizações sobre estas operações estão disponíveis [clikando aqui](#). Não obstante, ressaltamos que os CRI em Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRY111 ¹	2,2%	-5,8%	107,4%	10,4%
■ IFIX	-0,2%	-0,5%	50,3%	5,7%
■ CDI Bruto	1,1%	10,6%	98,4%	9,8%
■ IMA-B	3,1%	10,2%	81,4%	8,4%

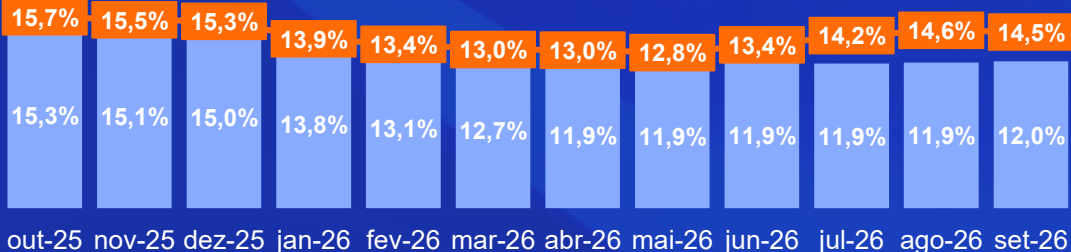
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,09/cota
Guidance 2S26: R\$ 1,00/cota



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\$)

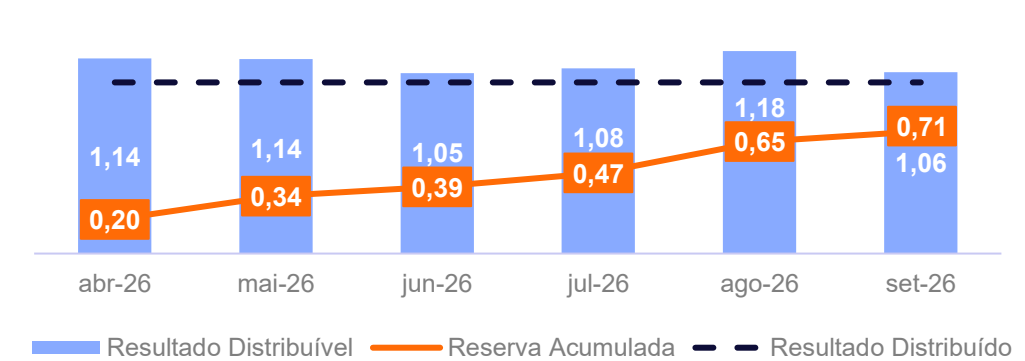
	SET-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Juros e Correção Monetária¹	13.096.729	1,03	114.110.152
MTM – CRI*	(7.670.209)	(0,60)	16.468.347
Resultado com FII	867.457	0,07	7.246.148
MTM – FII*	(1.110.229)	(0,09)	(9.783.821)
Receita Extraordinária	144.642	0,01	2.068.050
Receitas - Total	5.328.390	0,42	130.108.876
Despesas - Total	(1.209.651)	(0,09)	(17.391.345)
Resultado Financeiro Líquido	632.587	0,05	798.728
Ajuste para Distribuição – MTM*	8.780.438	0,69	(6.684.526)
Resultado Distribuível	13.531.764	1,06	106.831.733
Resultado Distribuído	12.769.512	1,00	118.756.462

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

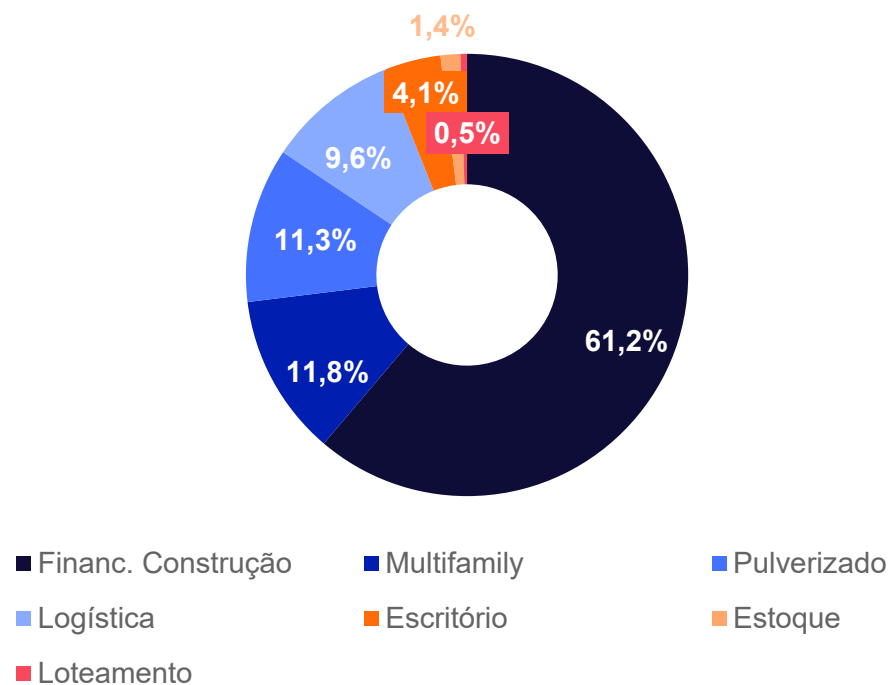


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Considera CRI e Operações Estruturada

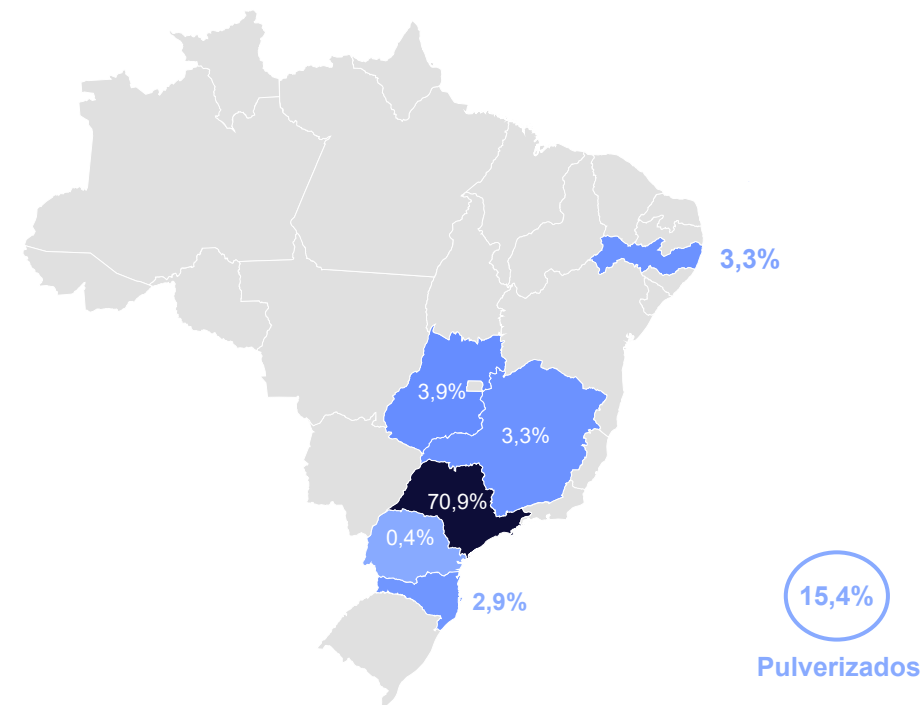
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



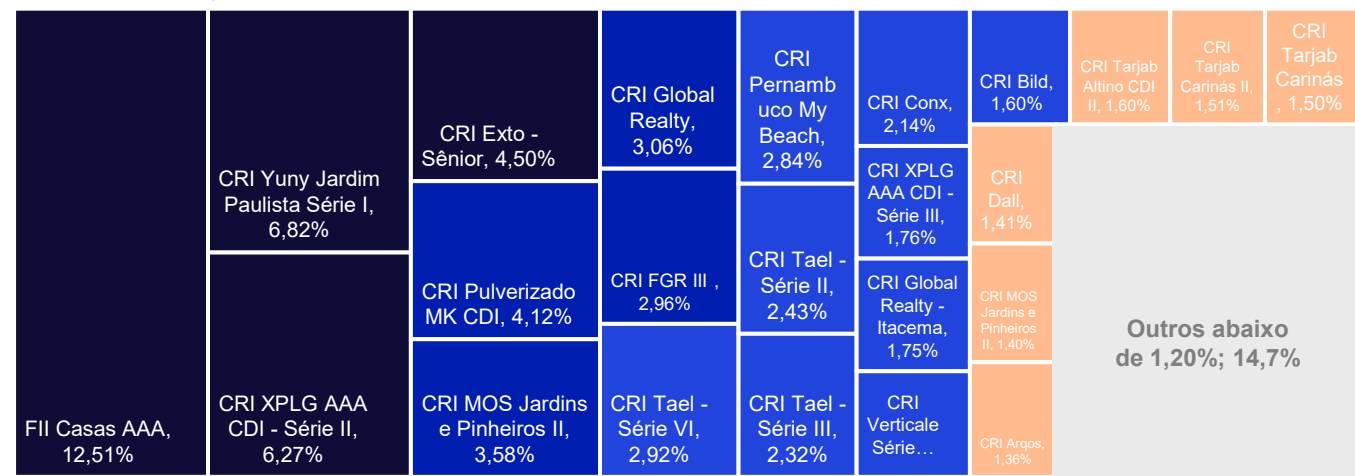
Distribuição Geográfica



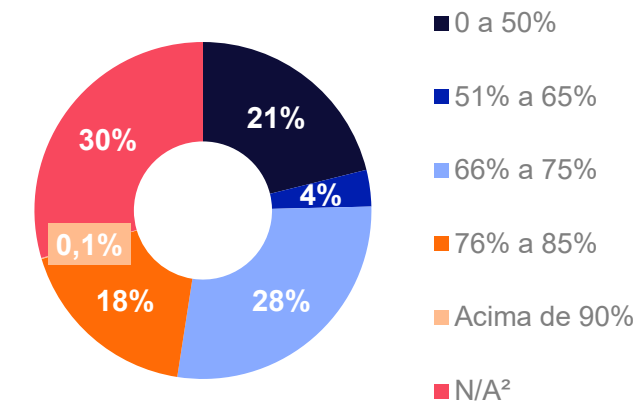
Portfólio com 52 CRI e 1 Operação Estruturada, diversificado em 7 segmentos, sendo as maiores exposições aos segmentos Financiamento a Construção (61%), Multifamily (12%) e Pulverizado (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (71% da carteira de CRI)

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

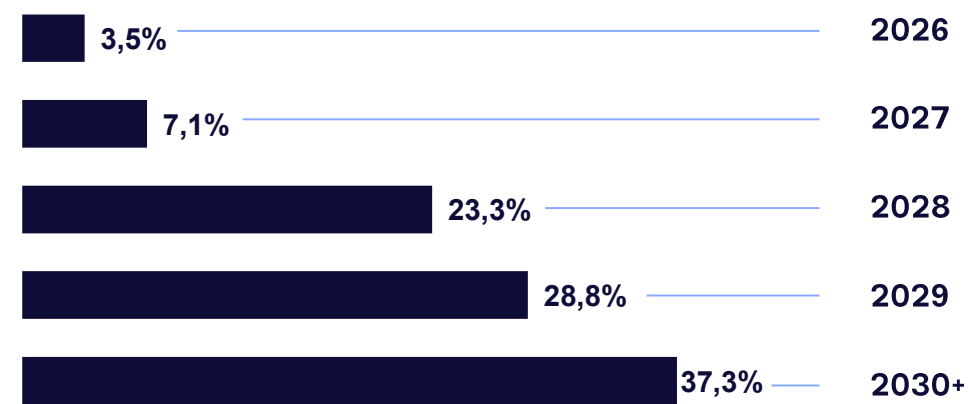


Distribuição por LTV

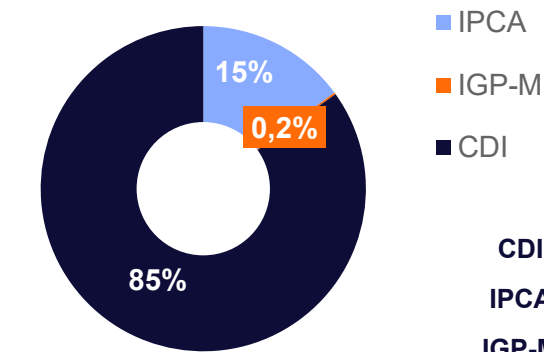


LTV Médio Ponderado de 61,5%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aquisição a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI	4,7%	4,0%	2,0
IPCA	6,2%	6,1%	1,6
IGP-M	9,5%	6,8%	3,2

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

Detalhamento de Ativos (1/3)

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*
1	FII Casas AAA	159,1	12,5%	Financ. Construção	SP	N/A	FII Casas AAA	IPCA	6,0%	6,0%	6,0%	1,60	mar-28	n/a	n/a
2	CRI Yuny Jardim Paulista Série I	86,7	6,8%	Financ. Construção	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	2,78	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
3	CRI XPLG AAA CDI - Série II	79,8	6,3%	Logística	Pulverizado	Opea	25K3754062	CDI	1,7%	1,7%	2,0%	3,00	nov-30	32,0%	AFI, CFR, FR
4	CRI Extó - Sênior	57,2	4,5%	Financ. Construção	SP	Opea	25K3782901	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	1,44	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
5	CRI Pulverizado MK CDI	52,4	4,1%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	24J4816258	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,37	mai-50	47,5%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	45,6	3,6%	Financ. Construção	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,42	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI Global Realty	38,9	3,1%	Financ. Construção	SP	Riza	24K2407994	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,39	nov-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI FGR III	37,6	3,0%	Pulverizado	GO	Opea	25H2065524	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,32	ago-29	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
9	CRI Tael - Série VI	37,2	2,9%	Multifamily	SP	Opea	24D3680474	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	2,00	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
10	CRI Pernambuco My Beach	36,2	2,8%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24J4849357	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,73	out-28	83,3%	AFI, CFR, AVS, FR
11	CRI Tael - Série II	31,0	2,4%	Multifamily	SP	Opea	22H2625804	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,28	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
12	CRI Tael - Série III	29,6	2,3%	Multifamily	SP	Opea	22H2625803	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	2,04	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
13	CRI Conx	27,2	2,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	6,1%	4,8%	1,37	abr-28	59,3%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI XPLG AAA CDI - Série III	22,4	1,8%	Logística	Pulverizado	Opea	25K3754075	CDI	1,3%	1,3%	1,3%	3,98	nov-32	32,0%	AFI, CFR, FR
15	CRI Global Realty - Itacema	22,3	1,8%	Financ. Construção	SP	Riza	23L1728156	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,88	jan-29	30,0%	AFI, CFR, AVS, FR
16	CRI Verticale Série II	21,0	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,19	dez-26	Em revisão	AFI, CFR, FR
17	CRI Bild	20,4	1,6%	Escritório	MG	Leverage	25C5803455	CDI	3,0%	3,0%	3,0%	2,67	mar-30	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
18	CRI Tarjab Altino CDI II	20,4	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	28,6%	1,34	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
19	CRI Tarjab Carinás II	19,2	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,98	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

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

Detalhamento de Ativos (2/3)

#	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*
20	CRI Tarjab Carinás	19,1	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,04	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
21	CRI Dall	17,9	1,4%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,21	jun-31	25,0%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
22	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	17,9	1,4%	Financ. Construção	SP	Opea	25J5662859	CDI	5,0%	5,0%	5,4%	0,68	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Arqos	17,3	1,4%	Financ. Construção	SP	Opea	23L1349378	CDI	7,5%	7,5%	7,8%	0,13	nov-26	28,5%	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI Amauri - Série I	15,1	1,2%	Escritório	SP	Provincia	26F3246653	CDI	2,8%	2,8%	2,5%	2,33	ago-29	66,0%	AFI, CFR, AVS
25	CRI Makasi II	14,3	1,1%	Pulverizado	SP	Leverage	25B2974559	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	5,37	fev-32	70,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
26	CRI Setin Joaquim II	14,0	1,1%	Financ. Construção	SP	Vert	25B3323728	CDI	4,4%	4,5%	4,5%	2,58	fev-30	72,0%	AFI, CFR, AVS, FR
27	CRI Embraed - Alaia	13,7	1,1%	Financ. Construção	SC	Canal	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,80	jul-30	26,1%	AFQ, CFR, AVS, FR
28	CRI RKM	12,0	0,9%	Estoque	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,01	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
29	CRI Tael - Série IV	11,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	24D3680472	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,21	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
30	CRI Tael - Série V	11,4	0,9%	Multifamily	SP	Opea	24D3680473	CDI	4,8%	4,8%	2,8%	1,29	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
31	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	10,9	0,9%	Financ. Construção	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	2,78	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
32	CRI Tarjab Altino CDI	10,4	0,8%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	29,1%	1,34	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
33	CRI Amauri - Série II	9,7	0,8%	Escritório	SP	Provincia	26F3246975	CDI	2,8%	2,8%	2,8%	2,33	ago-29	66,0%	AFI, CFR, AVS
34	CRI Alphaville Carteira	6,9	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Canal	25C6061108	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,01	mar-29	58,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
35	CRI Tael	6,7	0,5%	Multifamily	SP	Opea	22G1401749	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,24	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
36	CRI Exto - Subordinada	6,5	0,5%	Financ. Construção	SP	Opea	25K3782902	CDI	3,2%	3,2%	3,4%	1,43	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
37	CRI Carteira MRV III (Série I)	5,6	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198359	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,10	dez-27	n/a	CFR, FR
38	CRI FGR III Sub	5,3	0,4%	Pulverizado	GO	Opea	25H2085333	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,32	ago-29	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR

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

Detalhamento de Ativos (3/3)

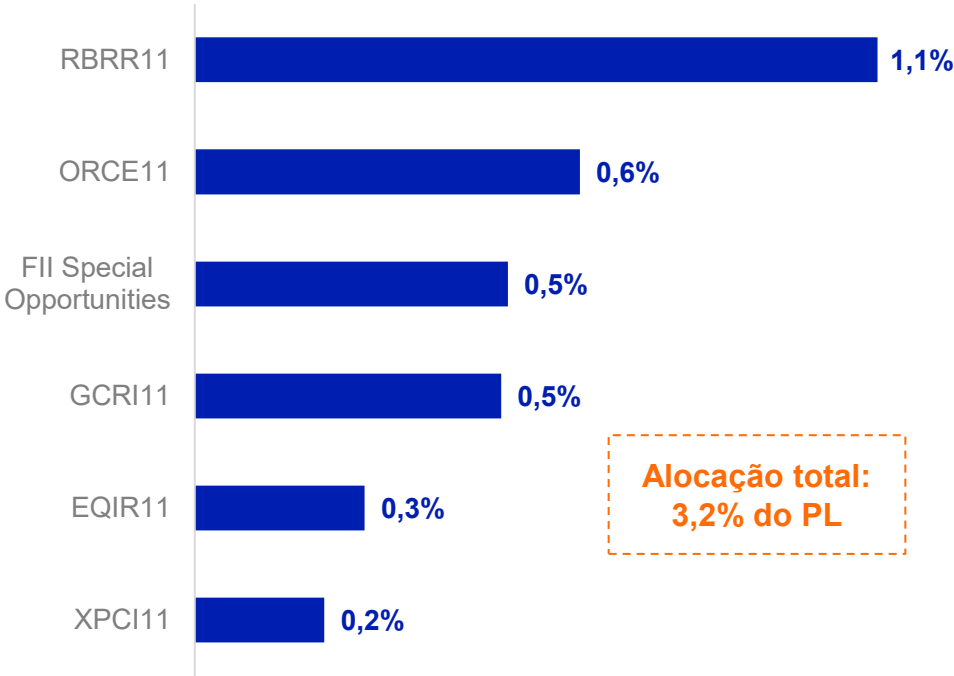
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
39	CRI Landsol	5,2	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,61	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
40	CRI HM Maxi Campinas	4,7	0,4%	Financ. Construção	SP	Opea	24C1796102	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,46	mar-27	65,1%	AFI, CFR, FR
41	CRI Premoação - Série CDI	4,0	0,3%	Logística	PR	Canal	26H3987638	CDI	3,0%	3,0%	-0,4%	3,85	ago-30	40,0%	AFI, AFQ, CF, Aval,
42	CRI RKM - Subordinada	4,0	0,3%	Estoque	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	1,99	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
43	CRI Verticale	4,0	0,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,01	dez-28	Em revisão	AFI, CFR, FR
44	CRI Tael - Série VII	3,1	0,2%	Multifamily	SP	Opea	26B2617501	CDI	3,8%	3,8%	3,8%	1,22	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
45	CRI Carteira MRV III (Série II)	2,3	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198360	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,10	dez-27	n/a	CFR, FR
46	CRI One Perdizes	1,8	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,5%	5,5%	5,6%	0,61	mai-27	26,5%	AFI, CFR, AVS, FR
47	CRI Tourmalet Mezanino II	1,1	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	21H1011071	IGP-M	6,0%	6,0%	9,5%	1,11	jul-53	100,0%	AFI, CFR, FR
48	CRI Tarjab Lauto	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,08	out-26	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
49	CRI Tourmalet Mezanino I	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	21H1029266	IGP-M	7,8%	7,8%	9,5%	5,95	jul-53	42,5%	AFI, CFR, FR
50	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	0,5	0,0%	Financ. Construção	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,70	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
51	CRI Mauá 2	0,5	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	21C0776201	IPCA	6,8%	6,8%	9,4%	3,17	dez-36	15,1%	AFI, CFR, FR
52	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	0,1	0,0%	Financ. Construção	SP	Opea	25J5662856	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,68	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
53	CRI Tourmalet Sub	0,0	0,0%	Financ. Construção	Pulverizado	Opea	21H1029284	IPCA	0,0%	0,0%	1,1%	9,02	jul-53	24,0%	AFI, CFR, FR

Total1.103,186,7%

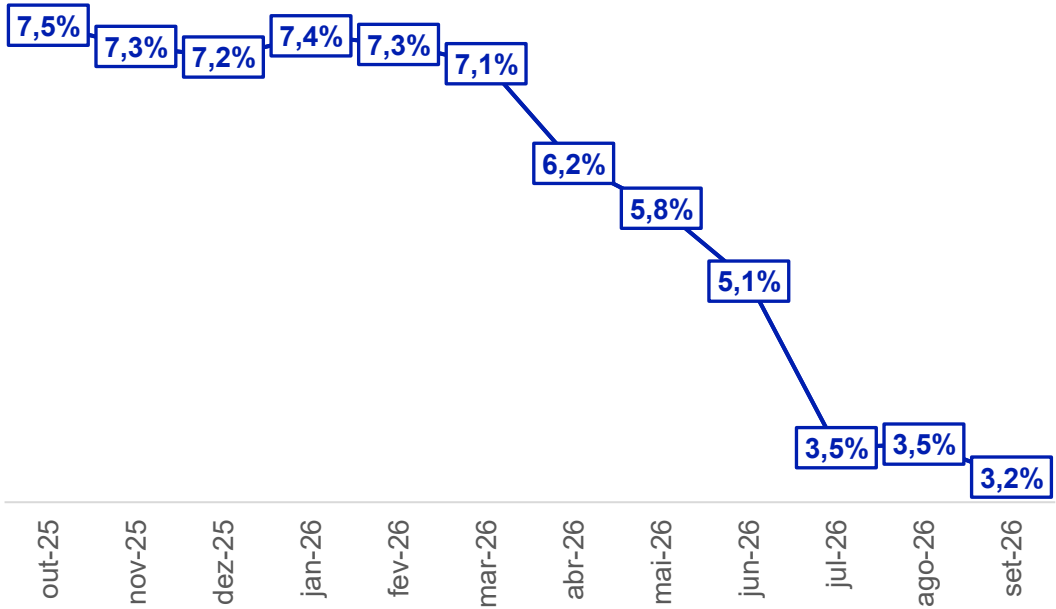
*Termos e definições no glossário (clique aqui).

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 6 FIs, que representavam, no fechamento do mês, 3,2% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



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

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%	100%
Piassanguaba	71%	99%
Dona Elisa	25%	96%
Teviot	50%	100%
LaPlace	76%	98%
Itaverá	47%	61%

CRI Premoção – Série CDI

Trata-se de operação de crédito com lastro em notas comerciais para financiamento à construção do empreendimento logístico CIC Log, localizado em Curitiba/PR, pela Premoção Construtora, com contrato de locação já firmado junto ao Mercado Livre. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária superveniente de terreno onde será construído o empreendimento, alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva.

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.

AtualizaçãoSet/26: Em função da reestruturação da operação, atualmente em curso, o time de gestão está seguindo com as seguintes frentes: realização de diagnóstico, por terceiro independente, sobre custos e prazos a incorrer para finalização das obras, substituição de agente de medição de obra, que será inclusive responsável pela pagadoria dos custos incorridos no empreendimento, e inclusão de garantias adicionais para equalizar o aporte adicional de recursos necessários para o andamento das 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, sendo certo que a operação conta apenas com 1 unidade em estoque atualmente de um total de 23 unidades alienadas originalmente na operação. Adicionalmente, após alinhamento com o administrador do Fundo, optou-se por realizar o stop accrual do papel na carteira, de modo que todo o recurso recebido pelo fundo amortiza o PU custo da 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*
16	CRI Verticale Série II	21,0	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,19	dez-26	Em revisão	AFI, CFR, FR
43	CRI Verticale	4,0	0,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,01	dez-28	Em revisão	AFI, CFR, FR
28	CRI RKM	12,0	0,9%	Estoque	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,01	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
42	CRI RKM - Subordinada	4,0	0,3%	Estoque	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	1,99	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

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. Isso posto, o time de gestão tem monitorado de perto a saúde financeira da companhia, de forma a minimizar impactos negativos na operação. O início das obras do empreendimento está programado para o final de 2026.

Atualização Set/26: A gestão considera a possibilidade de ajustes na marcação da operação, em linha com a evolução recente da situação financeira da companhia e com os movimentos observados em operações similares. Adicionalmente, a gestão conduz tratativas para a alienação definitiva da posição, buscando capturar a melhor relação entre risco e retorno para os cotistas no longo prazo.

#	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 Tarjab Carinás II	19,2	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,98	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
20	CRI Tarjab Carinás	19,1	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,04	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, 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. A restrição de liquidez e o custo da obra acima do orçamento elevaram a exposição de caixa e pressionaram os indicadores. 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.

Atualização Set/26: 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 agosto, o CRI 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 e velocidade de venda das unidades em estoque, com base em estudo técnico elaborado por terceiro independente e performance de venda histórica do próprio empreendimento e localização. Como resultado, foi alterado, pelo administrador, o spread de risco da operação para redução do Montante MTM em 25% do PU Par (relação entre Montante MtM e Valor de Curva do CRI está em 75%). A remarcação não impactou o resultado distribuível do Fundo, por outro lado, impactou negativamente o PL em aproximadamente R\$0,83/cota (0,67% do PL).

#	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*
18	CRI Tarjab Altino CDI II	20,4	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	28,6%	1,34	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
32	CRI Tarjab Altino CDI	10,4	0,8%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	29,1%	1,34	abr-28	Em revisão	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 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.

CRI Tarjab Lauto

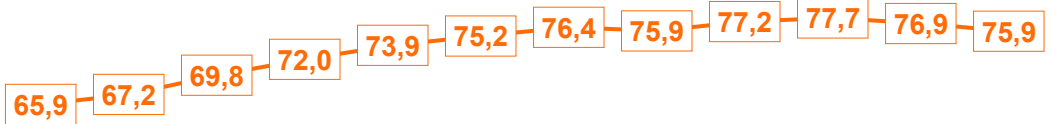
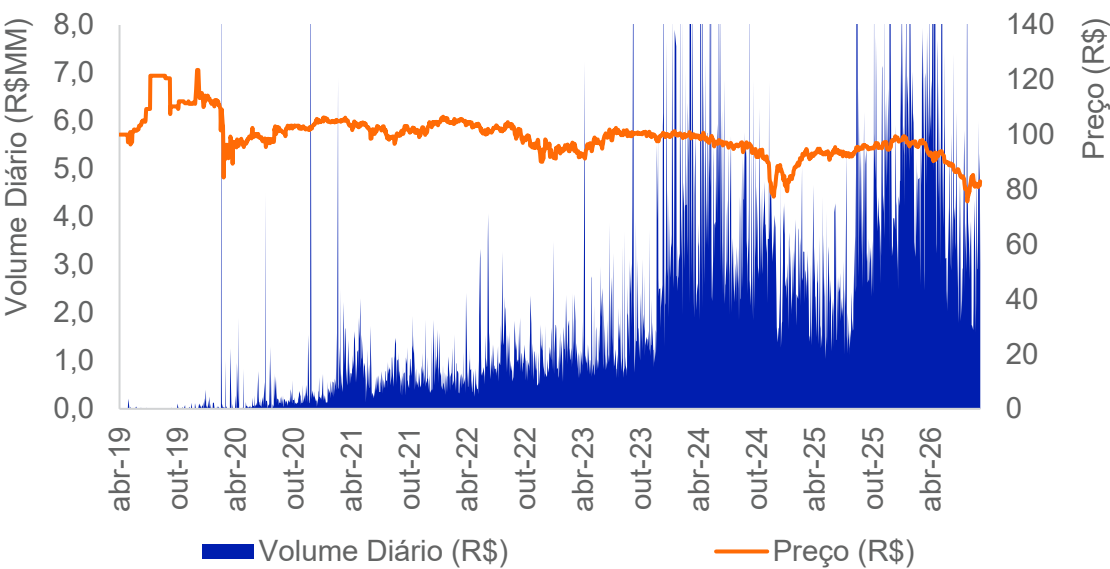
Resumo: O CRI Tarjab Lauto é uma operação de crédito para financiamento à obra e antecipação de resultado para incorporação de projeto residencial localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos de médio porte na região. 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.

#	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*
39	CRI Landsol	5,2	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,61	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
48	CRI Tarjab Lauto	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,08	out-26	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	SET-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	3,3	4,9	4,9
Giro	3,3%	39,3%	51,4%

*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
11-set-26	CRI RKM	25D1979066 25D1975275	2	Aprovar	Todas Aprovadas
17-set-26	CRI Verticale	23L2409752 23L2409740	1	Aprovar	Todas Aprovadas
22-set-26	CRI Dall	26F3253367	4	Aprovar	Todas Aprovadas
23-set-26	CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	1	Aprovar	Todas Aprovadas
24-set-26	CRI Tael	26B2617501 22G1401749 22H2625804 22H2625803 24D3680472 24D3680473 24D3680474	3	Aprovar	Todas Aprovadas

PATRIA

Anexos

real estate

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 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.