

Relatório Gerencial

RBRX11

Patria Plus Multiestratégia FII

Setembro 2026

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE") (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII, (v) certificados de recebíveis imobiliários; (vi) letras hipotecárias, letras de crédito Imobiliário e letras imobiliárias garantidas, e; (vii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Resolução CVM 175.

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

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

Início das Atividades

Junho 2021

Código de Negociação

RBRX11

CNPJ

41.088.458/0001-21

Cotas Emitidas

146.354.302

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Multiestatégia Gestão Ativa

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total*

1,25% a.a. do valor de mercado.

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IPCA + Yield IMA-B 5

Público Alvo

Investidores em geral

Clique Aqui para mais informações sobre o Fundo



Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Proposta de Consolidação

RBRX + PSEC

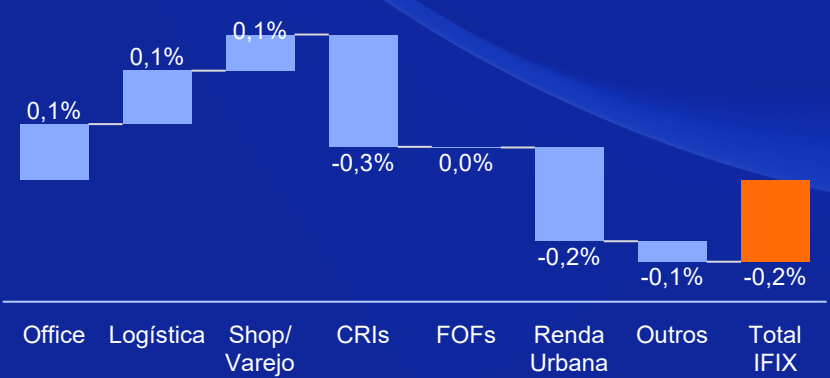
Em 30 de setembro, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária no PSEC11 para deliberar sobre a proposta de venda da totalidade dos ativos do PSEC11 ao RBRX11, seguida da liquidação do PSEC11. A operação prevê a alienação integral dos ativos da carteira, com amortização aos cotistas realizada em dinheiro e/ou em cotas do RBRX11.

O resultado da votação será divulgado em 22 de outubro de 2026, e caso aprovada, os próximos passos do processo, assim como o seu cronograma, serão divulgados em fato relevante.

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 4 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.

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

Resumo da Estratégia (1/2)

PATRIA

O Fundo busca investir em 3 estratégias diferentes:



CARREGO

A base dos dividendos do fundo

OBJETIVO:

Renda com retornos recorrentes, previsíveis e de menor volatilidade: **a base dos dividendos do fundo.**

PRINCIPAIS VEÍCULOS:

CRIs, FIIs, Títulos Públicos, Caixa

EXEMPLOS:

- **CRI Dall:** operação de financiamento à construção com retorno recorrente mensal com taxa de **CDI + 4,5%**
- **FII Estoque Centro-Oeste:** operação estruturada para aquisição de unidades em estoque, com resultado recorrente de **CDI +3,5%**



OPORTUNÍSTICO

Captura de assimetrias de mercado

OBJETIVO:

Meio-termo entre as estratégias de Carrego e Ganho de Capital, conciliando retornos recorrentes com possibilidade de ganho de capital na saída

PRINCIPAIS VEÍCULOS:

FIIs, Imóveis, Ações

EXEMPLOS:

- **PMLL11:** fundo imobiliário de shoppings, listado em bolsa, com Dividend Yield médio de 11%
- **Global Apartamentos FII:** fundo imobiliário residencial com estratégia de aluguel “short stay” e opção de venda das unidades



GANHO DE CAPITAL

Retorno concentrado na saída

OBJETIVO:

Teses de desenvolvimento “Curva J” com forte desembolso inicial e **retorno concentrado na saída**, gerando **resultados extraordinários**

PRINCIPAIS VEÍCULOS:

FII, SPE, Imóveis

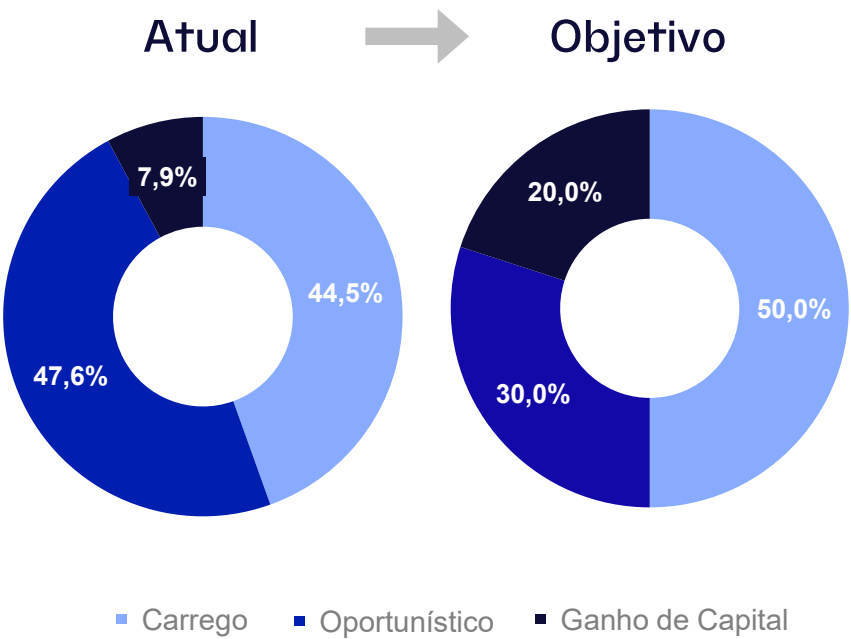
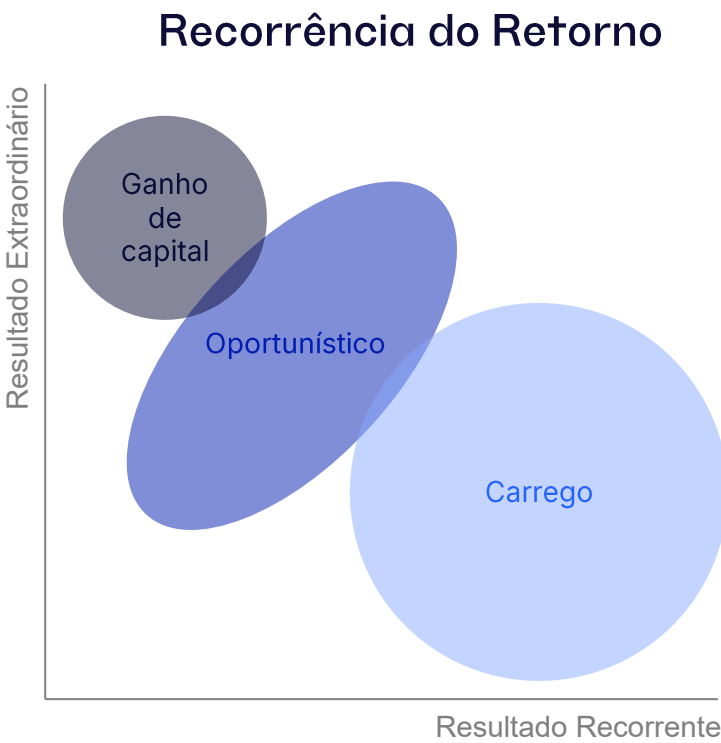
EXEMPLOS:

- **ILOG11:** desenvolvimento de galpões logísticos em localizados em um raio de até 30 km da cidade de São Paulo, em Tamboré e Guarulhos
- **Kalea Jardins:** apartamentos de alto padrão em bairro nobre de São Paulo

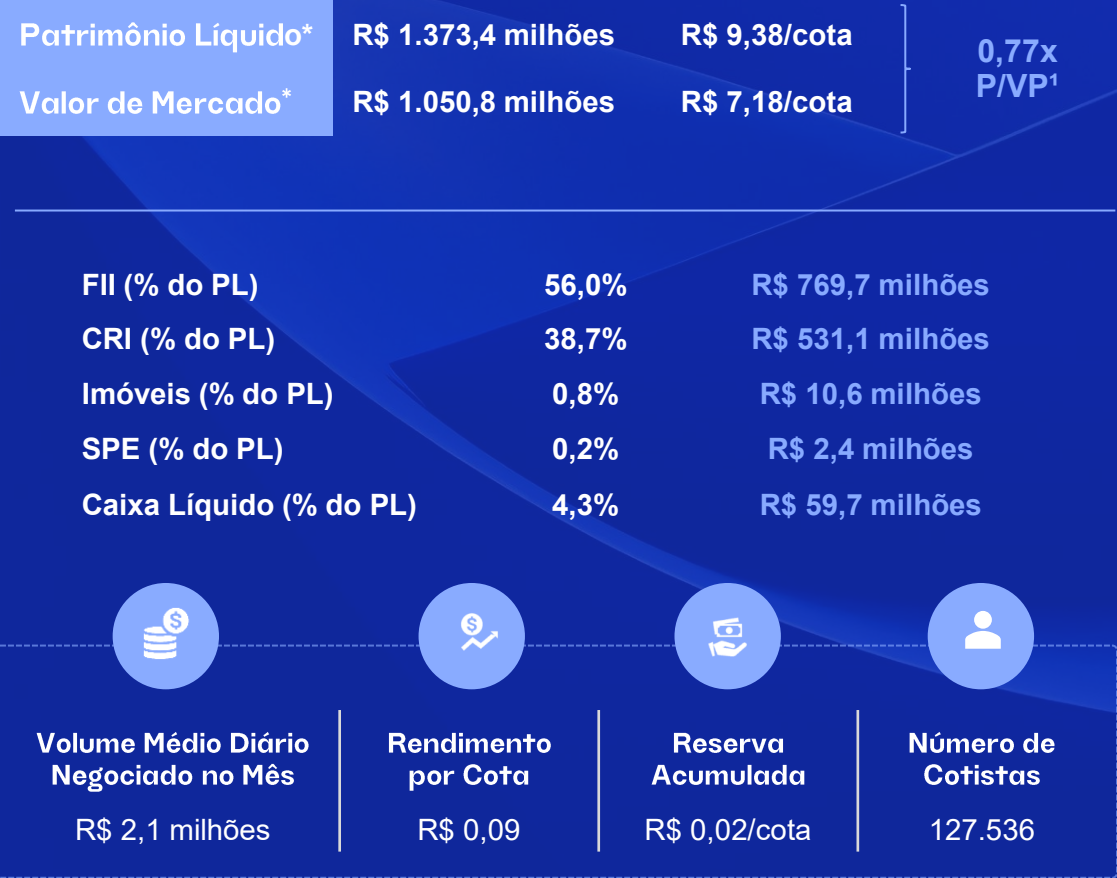
← Maior recorrência | Menor retorno

Menor recorrência | Maior retorno →

Ao longo dos últimos meses, temos trabalhado na reorganização da plataforma de fundos multiestratégia sob gestão do Patria, avaliando um movimento de consolidação entre o RBRX e o PSEC. Ambos os fundos vêm convergindo para uma mesma direção de portfólio: uma alocação de aproximadamente 50% em ativos que gerem uma renda recorrente para o fundo, como CRIs e títulos públicos, complementada por uma parcela de cerca de 20% em ativos de ganho de capital (com retorno em “curva J”) e de 20% a 30% em estratégias oportunísticas, seja no mercado secundário, ou em originação primária com ganhos incrementais.



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



COMENTÁRIO DA GESTÃO

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em setembro, o **Fundo** apresentou **resultado recorrente (FFO)** de **R\$ 0,058/cota**. A receita recorrente de **rendimentos de cotas de FIIs**, de **R\$ 0,034/cota**, e superou neste mês a **receita de juros e correção monetária dos CRIs**, de **R\$ 0,031/cota**. Esse movimento decorreu tanto da redução do impacto dos indexadores (CDI e IPCA) quanto da ausência, neste mês, do destrave de resultado adicional por meio de giros de carteira. Somaram-se o **resultado de caixa de R\$ 0,003/cota** e foram deduzidas **despesas recorrentes de R\$ 0,010/cota**, chegando ao **FFO de R\$ 0,058/cota**.

Ao resultado recorrente somou-se uma **receita extraordinária de R\$ 0,006/cota**, composta por **R\$ 0,004/cota da venda de imóvel**, referente à penúltima parcela da venda da Unidade 161 do **Kalea Jardins** ([clique aqui](#)), e por **R\$ 0,002/cota de resultado com venda de CRIs**. Dessa forma, o **resultado final foi de R\$ 0,064/cota**. Com a **distribuição de R\$ 0,090/cota**, utilizamos **R\$ 0,026/cota da reserva de resultados**, que encerrou setembro em **R\$ 0,020/cota** (ante R\$ 0,046/cota em agosto).

RESUMO DA CARTEIRA

O patrimônio líquido encerrou setembro em R\$ 1.373,4 milhões (R\$ 9,38/cota), alta de R\$ 20,7 milhões (+1,5%) frente a agosto (R\$ 1.352,7 milhões; R\$ 9,24/cota). O avanço veio principalmente da marcação a mercado dos FIIs, com valorização de quase R\$ 18 milhões, com destaque para o PMLL11, que gerou MTM positivo de quase R\$ 8,3 milhões.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Retorno da cota marcada a mercado ajustada pelos rendimentos distribuídos no período; ²Retorno da cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos no período.

A posição em CRIs recuou R\$ 11,3 milhões, encerrando o mês em R\$ 531,1 milhões (38,7% do PL), ante R\$ 542,4 milhões (40,1%) em agosto. O Fundo realizou uma nova alocação de R\$ 34,6 milhões no CRI Carrefour (Pré 14,0% a.a.). Além disso, o fundo reduziu a exposição nos CRIs Pernambuco Aurora (R\$ 14,0 milhões), Pernambuco III – My Beach (R\$ 5,0 milhões) e One Perdizes (R\$ 1,8 milhão) e vendeu a totalidade das suas posições nos CRIs MRV Pró Soluto III 2ª Série e Baroneza e Jardim Europa (R\$ 14,9 milhões).

O **caixa líquido aumentou para R\$ 59,7 milhões** (4,3% do PL), ante R\$ 45,9 milhões (3,4% do PL) em agosto. Ele **permanece disponível para maiores investimentos em estratégias de ganho de capital**, como uma tese de desenvolvimento logístico em estruturação, reforçando o direcionamento do Fundo para teses desta natureza. O caixa também serve para fortalecer a estratégia de carregue e a recorrência do resultado.

PORTFOLIO & PERSPECTIVAS :

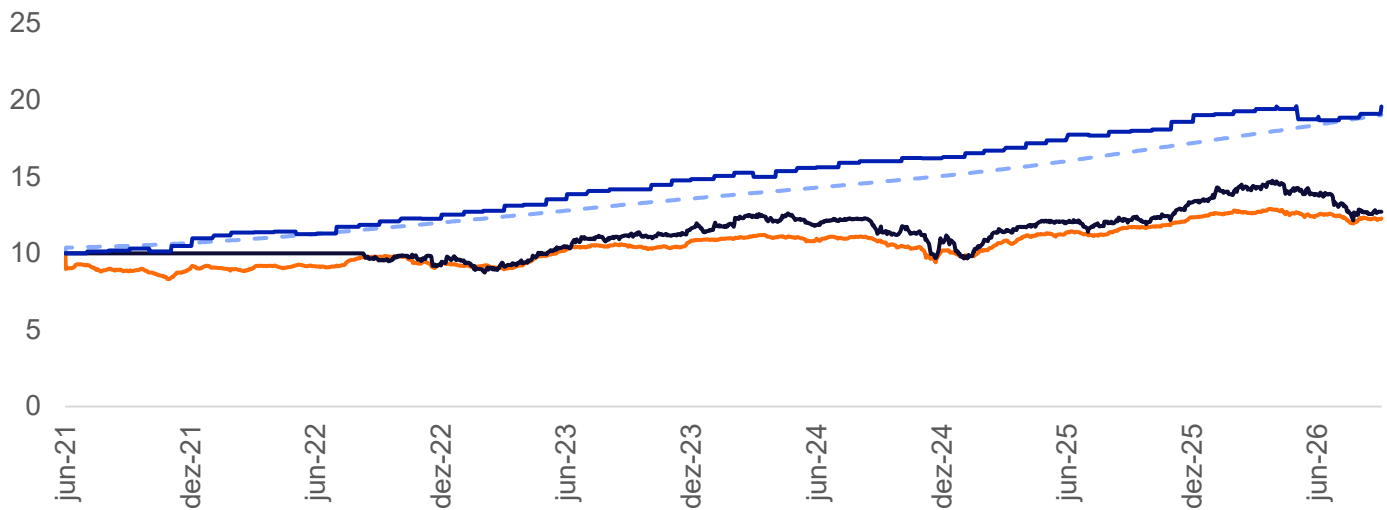
Estimamos um resultado recorrente mensal médio do fundo entre R\$ 0,075 e R\$ 0,080/cota, em linha com patamar observado em 2026. Ao longo do ano, distribuímos R\$ 0,09/cota a partir das vendas de unidades do Kalea Jardins, tese que ainda conta com duas unidades remanescentes. Adicionalmente, o investimento na SPE Poincaré entra na fase final do projeto e pode gerar ganhos no curto e médio prazo. Caso qualquer uma dessas teses se concretize, conseguiremos manter o patamar atual de dividendos. Do contrário, distribuiremos o resultado recorrente do fundo.

No portfólio, projetamos a primeira chamada de capital em uma nova tese de Desenvolvimento Logístico, que se enquadrará no book de Ganho de Capital. Trata-se de um investimento relevante para o fundo, que ilustra claramente a direção da carteira. Assim que a alocação for formalizada, divulgaremos mais detalhes.

Por fim, em 30 de setembro, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária do PSEC11 para deliberar sobre a proposta de venda da totalidade dos ativos do PSEC11 ao RBRX11, seguida da liquidação do PSEC11, com amortização aos cotistas em dinheiro e/ou em cotas do RBRX11. Trata-se de um marco relevante na trajetória da estratégia. A votação permanece aberta até 21 de outubro, e o resultado será divulgado em 22 de outubro de 2026. Caso a proposta seja aprovada, os próximos passos serão divulgados em fato relevante.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRX11 ¹	-0,8%	-5,0%	27,1%	4,7%
RBRX11 Cota PL Ajustada ²	2,5%	3,0%	95,8%	13,8%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	90,2%	13,1%
IFIX	-0,2%	-0,5%	22,8%	4,0%

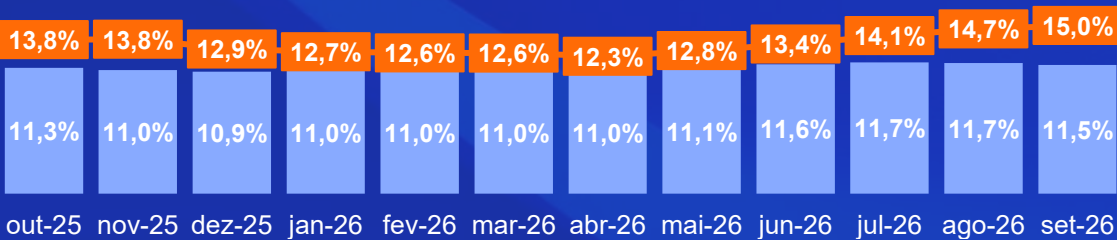
Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,09



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. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.; ²Valor da cota patrimonial ajustada por rendimento. Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

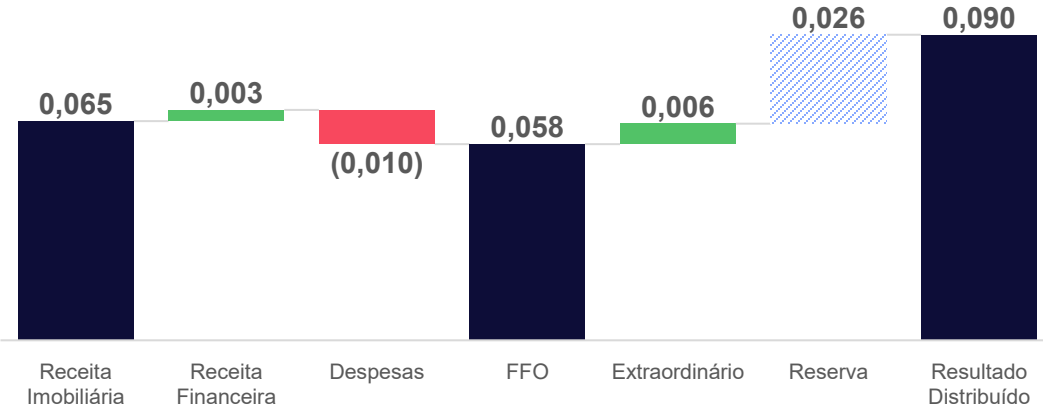
Demonstração de Resultado (R\$)

	SET-26	R\$/COTA	ACUM. 2026 ²
Receita Imobiliária	9.443.503	0,065	82.970.879
Rendimentos com FII	4.953.408	0,034	26.339.834
Juros e Correção Monetária (CRI)	4.490.095	0,031	56.631.045
Receita Financeira	492.836	0,003	2.925.838
Despesas recorrentes	(1.476.662)	(0,010)	(9.520.301)
Resultado Recorrente (FFO)	8.459.676	0,058	76.376.416
Receita Extraordinária¹	877.686	0,006	8.177.798
Venda de Imóvel	640.598	0,004	5.994.981
Venda de FII	1.768	0,000	7.487.856
Venda de CRI	235.320	0,002	719.294
Despesas não recorrentes	0	0,000	(6.024.333)
Resultado Final	9.337.363	0,064	84.554.214
Resultado Distribuído	13.171.887	0,090	105.375.097
Reserva Final	2.888.514	0,020	60.251.184

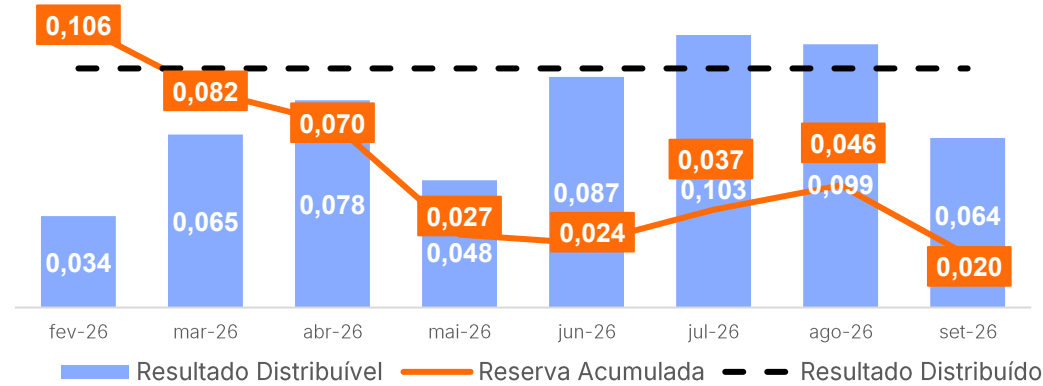
Clique Aqui para mais informações sobre o Fundo



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

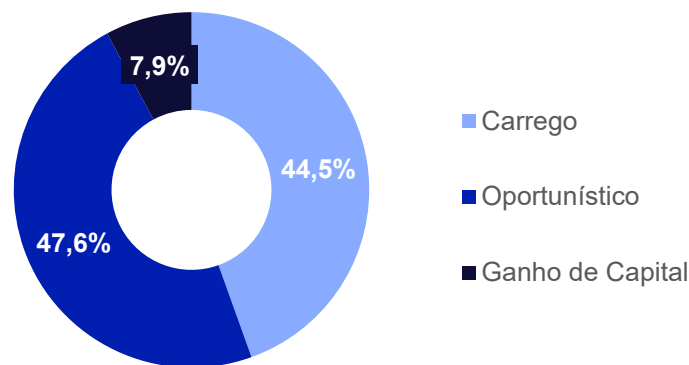


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

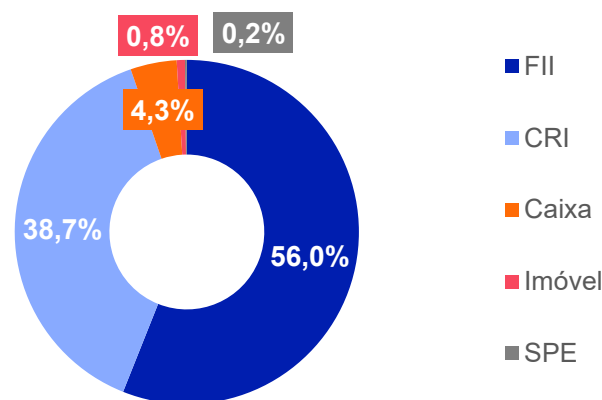


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio. ²A partir de fevereiro 2026

Alocação por Estratégia (% PL)



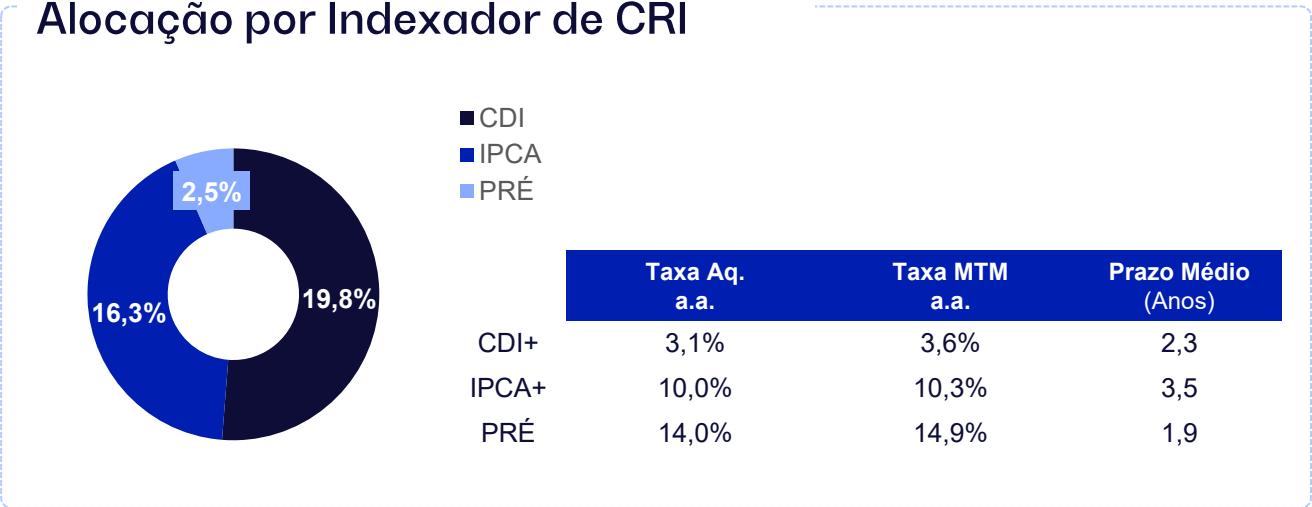
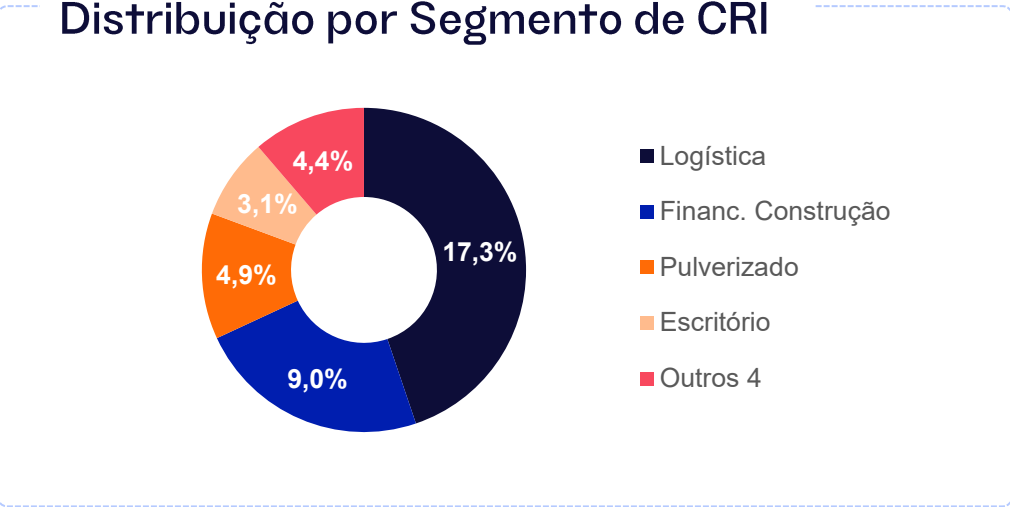
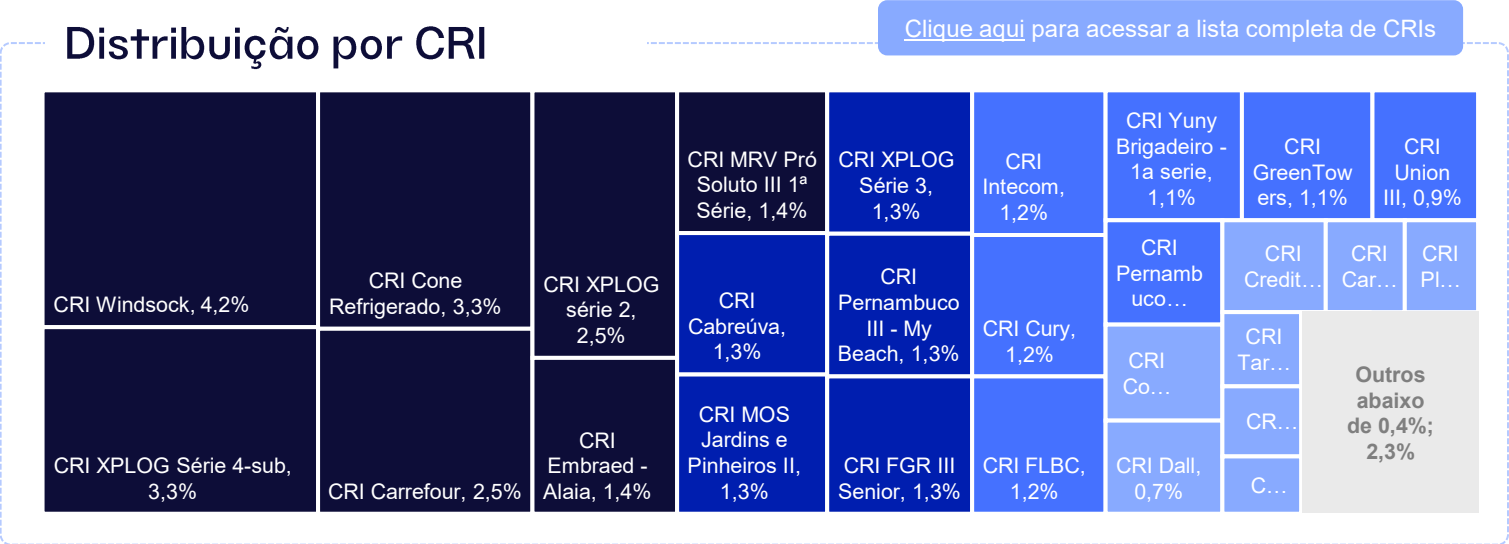
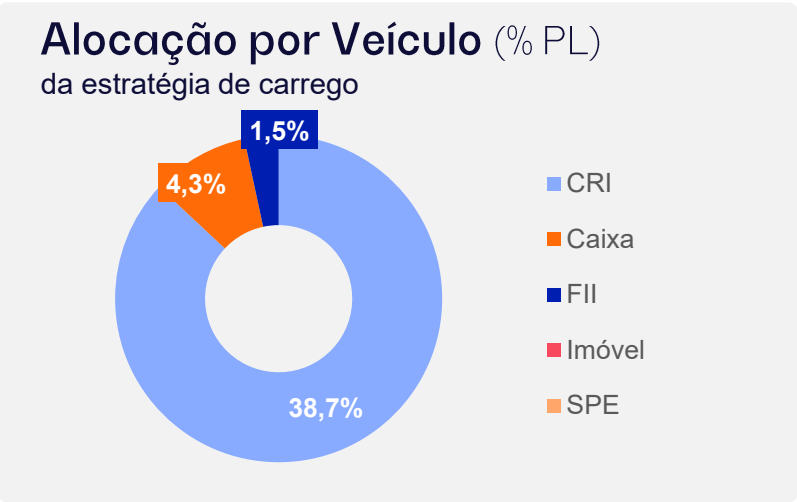
Alocação por Veículo (% PL)



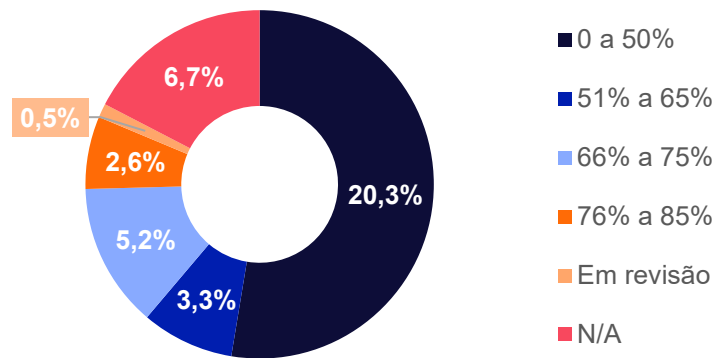
Números por Estratégia

Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
49 #Ativos	15 #Ativos	10 #Ativos
R\$ 611,4 milhões	R\$ 653,9 milhões	R\$ 108,2 milhões
CDI + 3,6% IPCA + 10,3%	8,4% Dividend Yield	17,5% a.a. TIR esperada

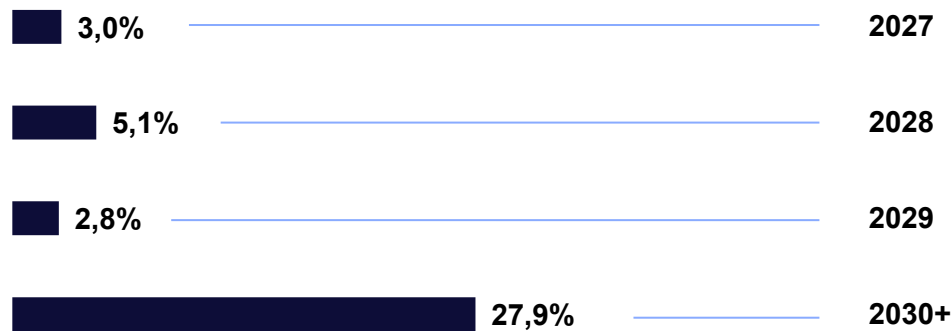
	Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
FII	20,6 1,5%	653,9 47,6%	95,2 6,9%
CRI	531,1 38,7%	-	-
Imóvel	-	-	10,6 0,8%
SPE	-	-	2,4 0,2%
Caixa	59,7 4,3%	-	-



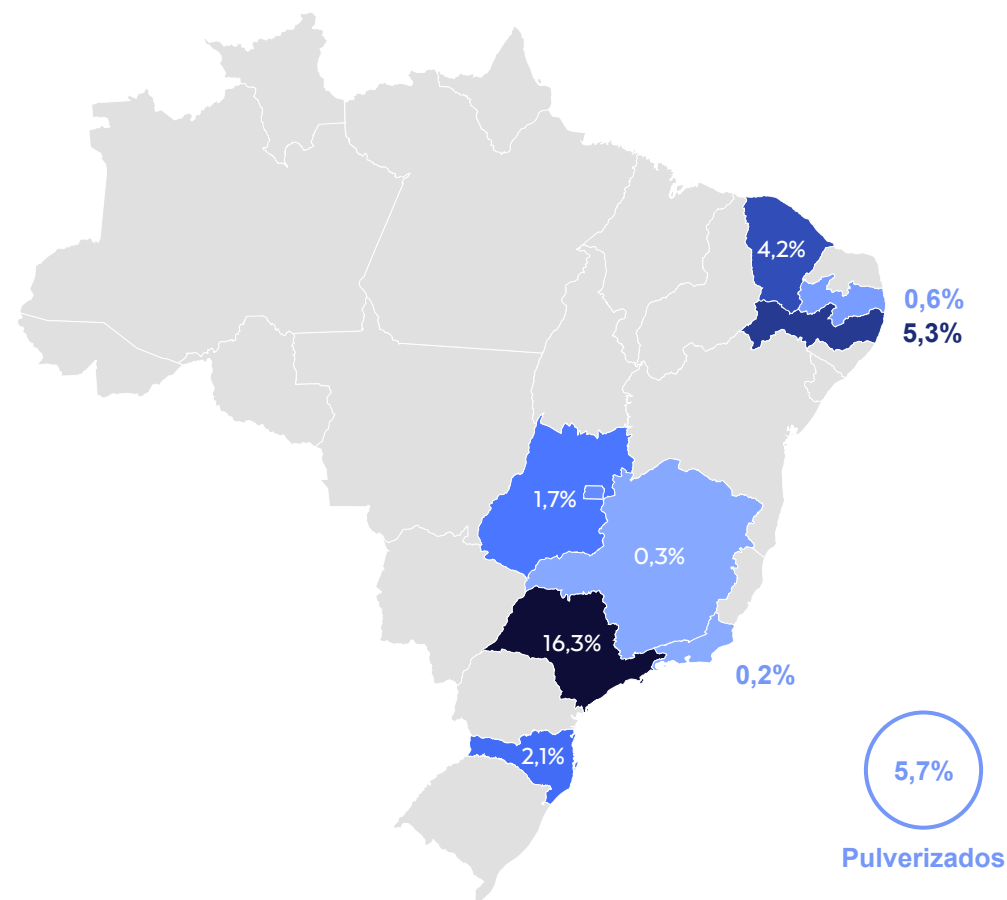
Alocação por LTV (% PL)



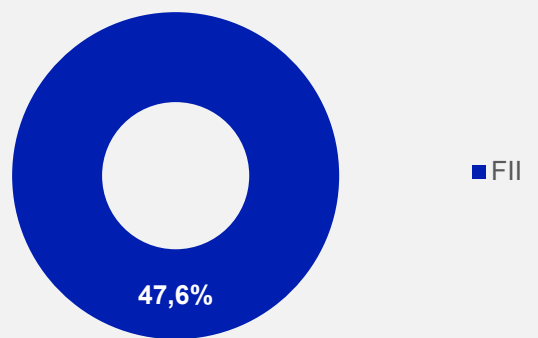
Distribuição por Vencimento



Distribuição Geográfica

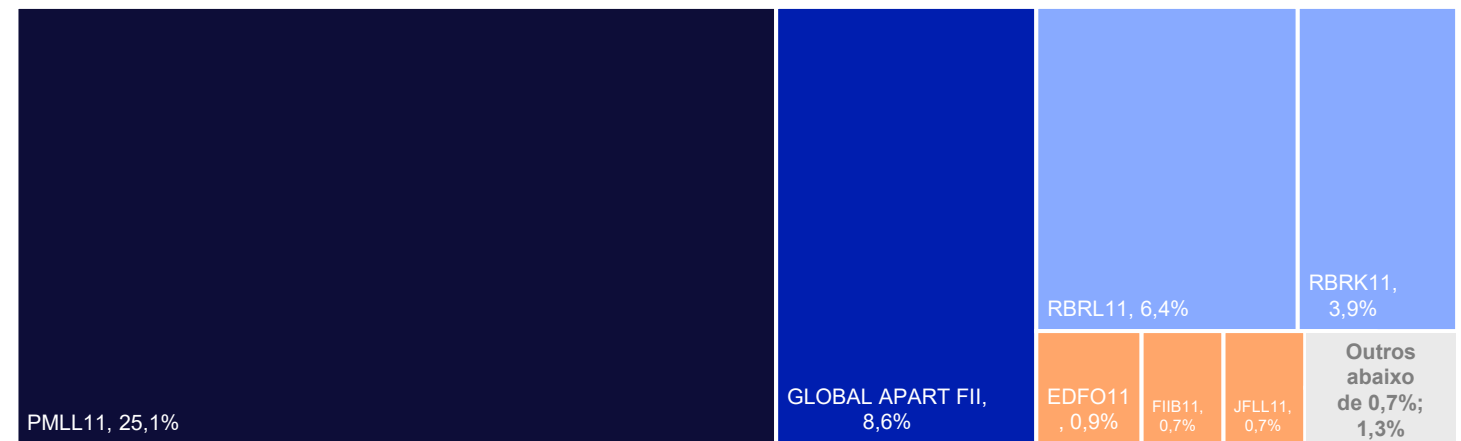


Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia oportunística

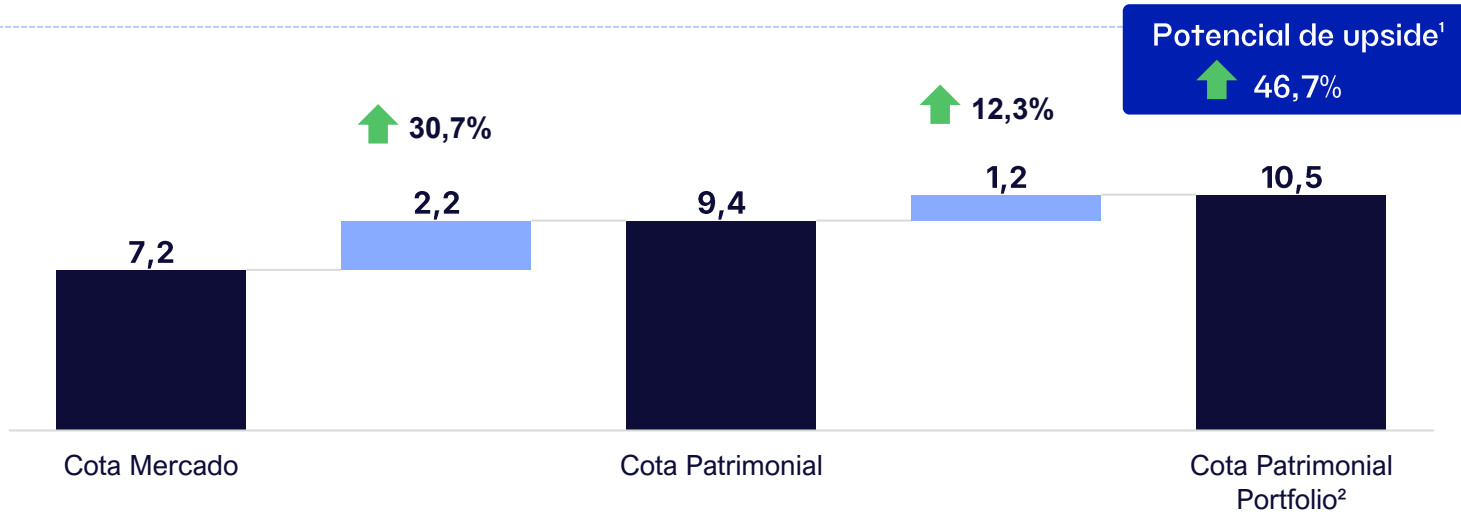
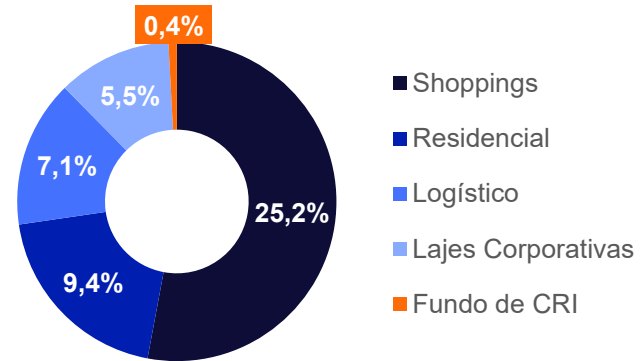


Distribuição por FII

[Clique aqui para acessar a lista completa de FIIs](#)

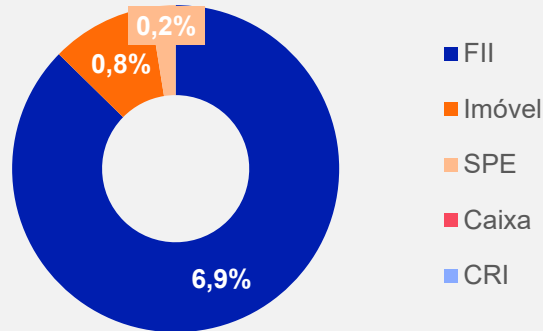


Distribuição por Segmento



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

Alocação por Veículo (% PL) da estratégia de ganho de capital



	Ativo	Veículo	Segmento	% PL	Montante (R\$ milhões)
1	RDCI11	FII	Residencial	1,9%	R\$ 26,7
2	SHIP11	FII	Residencial	1,8%	R\$ 24,4
3	TERRA MINAS FII	FII	Residencial	0,9%	R\$ 12,3
4	ILOG11	FII	Logístico	0,8%	R\$ 10,8
5	RDIV11	FII	Residencial	0,8%	R\$ 10,7
6	Kalea Jardins	Imóvel	Residencial	0,8%	R\$ 10,6
7	SOPP11	FII	Residencial	0,4%	R\$ 5,6
8	ARAM SKY FII	FII	Residencial	0,2%	R\$ 2,9
9	SPE Poincaré	SPE	Residencial	0,2%	R\$ 2,4
10	RDLI11	FII	Logístico	0,1%	R\$ 1,8

RDCI11 (1,9% PL) RBR Desenvolvimento Comercial

Desenvolvimento de lajes comerciais boutiques em localizações nobres de São Paulo (Faria Lima, Rebouças, etc.)

Fase: Em andamento
Retorno Projetado:
11,7% a.a.



SHIP11 (1,8% PL) RBR Flagship I

Desenvolvimento predominantemente residencial e logístico, com imóveis em diversas fases de maturação

Fase: Em andamento
Retorno Projetado:
22,5% a.a.



Kalea Jardins (0,8% PL) + 0,4% pelo SOPP11

Empreendimento residencial de alto padrão localizado no bairro dos Jardins, em São Paulo. Três dos cinco apartamentos já foram vendidos.

Fase: Em andamento
Retorno Projetado:
IPCA + 14% a.a.



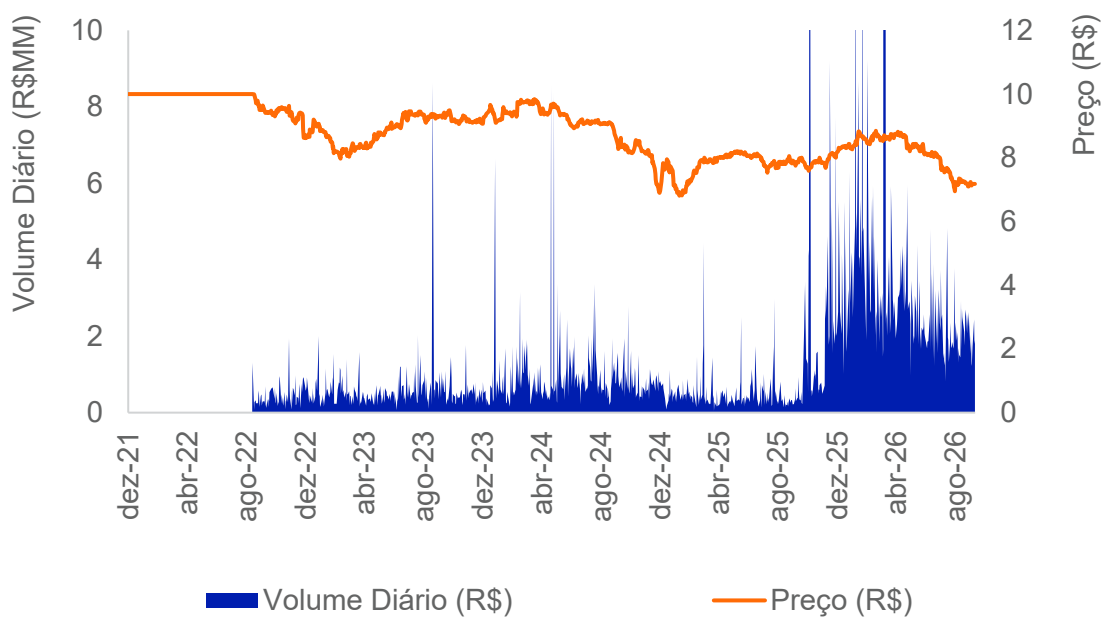
SPE Poincaré (0,2% PL)

Participação em 11 projetos de incorporação residencial em São Paulo, com destaque para o Itaim Bibi, em diferentes estágios de desenvolvimento.

Fase: Em andamento
Retorno Projetado:
IPCA + 18,2% a.a.

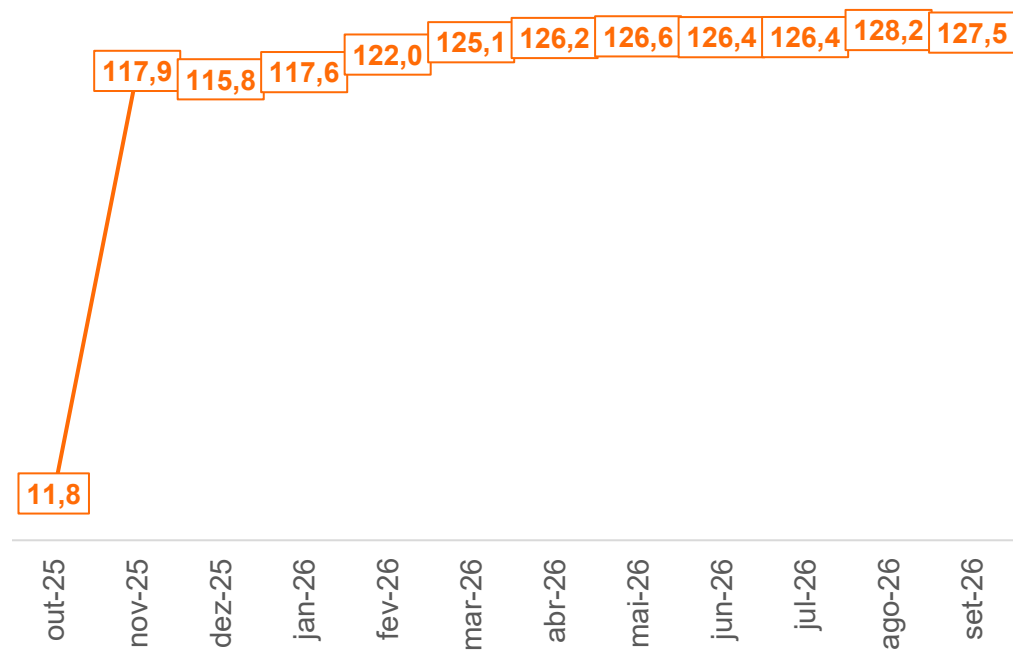


Liquidez



	Set-26	2026
ADTV (R\$ Milhões)	2,1	4,0
Giro	4,2%	201,8%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

The background features several 3D blue geometric shapes. In the foreground, there is a large, curved, wedge-like shape. Behind it, there are several vertical rectangular blocks of varying heights, some of which are partially obscured by the foreground shape. The overall composition is abstract and modern.

Detalhamento | Carrego (1/3)

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	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	CRI Windsock	57,1	4,2%	Logística	55.000	CE	Opea	25D5062397	IPCA	9,0%	11,9%	12,2%	3,3	abr-32	31%	CF FR
2	CRI	CRI XPLOG Série 4-sub	44,9	3,3%	Logística	42.500	SP	Opea	25K3754180	CDI	1,7%	1,7%	1,7%	3,9	nov-32	34%	AFI, CF, AFC
3	CRI	CRI Cone Refrigerado	44,7	3,3%	Logística	40.260	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	11,4%	3,4	dez-30	71%	AFI CF AFS AVS
4	CRI	CRI Carrefour	34,6	2,5%	Varejo	34.928	Diversos	Barisec	25L2402882	PRÉ	14,0%	14,0%	14,9%	1,9	dez-28	43%	AFI, CFR, FS
5	CRI	CRI XPLOG série 2	33,8	2,5%	Logística	32.385	SP	Opea	25K3754062	CDI	1,7%	1,7%	2,0%	3,0	nov-30	32%	AFI, CF, AFC
6	CRI	CRI Embraed - Alaia	19,7	1,4%	Financ. Construção	20.125	SC	Canal	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,8	jul-30	26%	CF FR AVS
7	CRI	CRI MRV Pró Solutio III 1ª Série	18,8	1,4%	Pulverizado	67.900	Diversos	True Sec.	22L1198359	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,1	dez-27	n/a	CF FR
8	CRI	CRI Cabreúva	18,5	1,3%	Logística	24.348	SP	Vert	21D0698165	IPCA	7,3%	7,3%	8,8%	3,7	mar-36	24%	AFI CF FR
9	CRI	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	18,3	1,3%	Financ. Construção	20.446	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,4	jun-27	66%	AFI CF FR AVS
10	CRI	CRI XPLOG Série 3	18,2	1,3%	Logística	17.250	SP	Opea	25K3754075	CDI	1,3%	1,3%	1,3%	4,0	nov-32	32%	AFI CF AFC
11	CRI	CRI Pernambuco III - My Beach	18,1	1,3%	Financ. Construção	18.005	PE	Habita Sec.	24J4849357	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,7	out-28	83%	AFI CF FR AVS
12	CRI	CRI FGR III Senior	17,4	1,3%	Pulverizado	18.613	GO	Opea	25H2065524	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,3	ago-29	n/a	CF FR AVS
13	CRI	CRI Intecom	16,9	1,2%	Logística	19.765	PB, SP	Habita Sec.	25A2889666	IPCA	9,9%	9,9%	10,1%	3,2	jan-35	53%	AFI CF FR AVS
14	CRI	CRI Cury	16,5	1,2%	Corporativo	20.800	N/A	Virgo	24I1189880	IPCA	7,5%	7,5%	8,0%	1,5	jan-30	n/a	FR AVS
15	CRI	CRI FLBC	16,0	1,2%	Escritório	16.364	SP	Opea	19L0907914	IPCA	IGPM + 4,75%	8,7%	8,7%	3,6	dez-34	n/a	CF FR
16	CRI	CRI Yuny Brigadeiro - 1a serie	15,5	1,1%	Financ. Construção	12.773	SP	Opea	24F1532998	CDI	9,5%	3,7%	3,7%	2,8	jun-30	80%	AFI CF FR AVS

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

Detalhamento | Carrego (2/3)

#c	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	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	CRI GreenTowers	14,8	1,1%	Escritório	12.787	DF	Opea	19L0907949	IPCA	8,7%	8,7%	8,7%	3,5	dez-34	n/a	CF FR
18	CRI	CRI Union III	12,0	0,9%	Escritório	11.930	SP	Opea	25F7064898	CDI	1,7%	1,7%	1,7%	3,5	jun-33	24%	AFI CF FR AVS
19	CRI	CRI Pernambuco Aurora	10,7	0,8%	Financ. Construção	10.545	PE	Habita Sec.	24D3062404	CDI	5,0%	5,1%	5,0%	2,0	abr-29	48%	AFI CF FR AVS
20	CRI	CRI Conx	9,8	0,7%	Financ. Construção	10.627	SP	True Sec.	24D3160353	CDI	4,8%	6,1%	4,8%	1,4	abr-28	59%	AFI CF FR AVS
21	CRI	CRI Dall	9,5	0,7%	Financ. Construção	9.475	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,2	jun-31	25%	AFI CFDC FR FD AVS AFS FO
22	CRI	CRI Credits II Sênior A 3	8,3	0,6%	Pulverizado	13.225	Diversos	Vert	24I1780782	IPCA	7,8%	7,8%	9,2%	7,5	jan-44	53%	AFI CF FR AVS
23	CRI	CRI Carteira MRV V (Serie III)	6,3	0,5%	Pulverizado	8.013	Diversos	True Sec.	23I1230915	IPCA	11,3%	11,3%	11,1%	5,3	nov-35	57%	CF FR
24	CRI	CRI Plano e Plano - Senior	5,9	0,4%	Financ. Construção	5.995	SP	Opea	25F2919599	IPCA	8,2%	9,6%	8,9%	1,7	mar-30	n/a	AFI CF FR AVS
25	CRI	CRI Tarjab Altino CDI	5,1	0,4%	Financ. Construção	7.000	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	29,1%	1,3	abr-28	Em revisão	AFI CF FR AVS
26	CRI	CRI Credits II Sênior A 4	4,8	0,4%	Pulverizado	7.500	Diversos	Vert	24J2921730	IPCA	7,8%	7,8%	9,1%	7,6	fev-44	49%	AFI CF FR
27	CRI	CRI FGR	3,9	0,3%	Pulverizado	5.214	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	9,5%	3,2	dez-33	38%	AFI CF FR AVS
28	CRI	CRI Patrifarm	3,9	0,3%	Logística	1.012	MG	Virgo	19E0299199	IPCA	7,0%	7,2%	8,7%	1,7	mai-30	22%	AFI CF FR AVS
29	CRI	CRI SIG - Senior	3,2	0,2%	Estoque	4.198	RJ	Opea	25I4731031	IPCA	10,0%	10,0%	9,7%	3,9	set-30	50%	AFI CF FR AVS
30	CRI	CRI Alphaville Carteira	3,0	0,2%	Pulverizado	10.705	Diversos	Canal	25C6061108	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,0	mar-29	58%	CF FR AVS
31	CRI	CRI Tael - Serie II	2,6	0,2%	Multifamily	2.383	SP	True Sec.	22H2625804	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,3	set-29	74%	AFI CF FR AVS
32	CRI	CRI Tael - Serie III	2,5	0,2%	Multifamily	2.265	SP	True Sec.	22H2625803	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	2,0	abr-31	74%	AFI CF FR AVS

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

Detalhamento | Carrego (3/3)

#c Veículo			Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
33	CRI	CRI Global Realty - Itacema		2,3	0,2%	Financ. Construção	1.782	SP	Virgo	23L1728156	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,9	jan-29	30%	AFI CF FR AVS
34	CRI	CRI MOS Jardins e Pinheiros II		2,2	0,2%	Financ. Construção	2.223	SP	Opea	25J5662859	CDI	5,0%	5,0%	5,4%	0,7	jun-27	66%	AFI, CFR, AVS, FR
35	CRI	CRI Yuny Brigadeiro - 3a serie		2,2	0,2%	Financ. Construção	1.860	SP	Opea	24F2830801	CDI	9,5%	3,7%	3,7%	2,8	jun-30	80%	AFI CF FR
36	CRI	CRI FGR III Sub		1,9	0,1%	Pulverizado	2.000	GO	Opea	25H2085333	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,3	ago-29	n/a	CF FR AVS
37	CRI	CRI Tarjab Altino - 3 serie		1,8	0,1%	Financ. Construção	2.452	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	28,6%	1,3	abr-28	Em revisão	AFI CF FR AVS
38	CRI	CRI Plano e Plano - Subordinada		1,2	0,1%	Financ. Construção	1.239	SP	Opea	25F2921596	IPCA	8,7%	9,6%	9,1%	1,6	mar-30	n/a	AFI CF FR AVS
39	CRI	CRI One Perdizes - Subordinada		1,2	0,1%	Financ. Construção	1.182	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,5%	5,5%	5,6%	0,6	mai-27	26%	AFI CF FR AVS
40	CRI	CRI Carteira MRV V (Serie II)		1,1	0,1%	Pulverizado	1.628	Diversos	True Sec.	23I1230828	IPCA	10,0%	10,0%	11,0%	4,2	out-33	57%	CF FR
41	CRI	CRI Creditas II Sênior B 3		1,1	0,1%	Pulverizado	1.564	Diversos	Vert	24I1780101	IPCA	9,0%	9,0%	9,1%	7,9	jan-46	49%	AFI CF FR
42	CRI	CRI Tael		0,6	0,0%	Multifamily	1.606	SP	True Sec.	22G1401749	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,2	ago-29	74%	AFI CF FR AVS
43	CRI	CRI MOS Jardins e Pinheiros		0,2	0,0%	Financ. Construção	10.125	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,7	jun-27	66%	AFI CF FR AVS
44	CRI	CRI Carteira MRV IV (Serie II)		0,2	0,0%	Pulverizado	195	Diversos	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	12,4%	10,7%	4,8	ago-35	60%	AFI CFR FR
45	CRI	CRI MOS Jardins e Pinheiros II		0,0	0,0%	Financ. Construção	430	SP	Opea	25J5662856	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,7	jun-27	66%	AFI, CFR, AVS, FR
46	CRI	CRI Creditas II Meza 3		0,0	0,0%	Pulverizado	10	Diversos	Vert	24I1780476	IPCA	11,5%	11,5%	11,7%	6,9	jan-46	53%	AFI CF FR
47	CRI	CRI Tourmalet Sub		0,0	0,0%	Financ. Construção	13	Diversos	True Sec.	21H1029284	IPCA	0,0%	0,0%	1,1%	9,0	jul-53	24%	AFI CF FR

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
49	FII	FII Estoque Centro-Oeste	20,6	1,5%	Estoque	17,1%

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

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
1	FII	PMLL11	344,5	25,1%	Shoppings	11,0%
2	FII	GLOBAL APART FII	118,0	8,6%	Residencial	3,1%
3	FII	RBRL11	88,2	6,4%	Logístico	10,6%
4	FII	RBRK11	53,9	3,9%	Lajes Corporativas	0,0%
5	FII	EDFO11	13,0	0,9%	Lajes Corporativas	7,4%
6	FII	FIIB11	9,8	0,7%	Logístico	8,5%
7	FII	JFLL11	8,9	0,7%	Residencial	7,9%
8	FII	RBRY11	3,9	0,3%	Fundo de CRI	16,0%
9	FII	CENU11	3,9	0,3%	Lajes Corporativas	0,0%
10	FII	TRNT11	3,4	0,3%	Lajes Corporativas	0,0%
11	FII	FVPQ11	2,0	0,1%	Shoppings	9,0%
12	FII	EDGA11	1,3	0,1%	Lajes Corporativas	6,6%
13	FII	YUFI11	1,2	0,1%	Residencial	0,0%
14	FII	RPRI11	1,1	0,1%	Fundo de CRI	16,8%
15	FII	PNDL11	0,6	0,0%	Logístico	0,0%

*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.

Atualização Set/26: 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.

No mês de julho, 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%).

Todas as operações do Watchlist seguem com as PMTs adimplentes e boas garantias. A equipe de gestão está realizando o acompanhamento próximo aos devedores para que as operações sigam saudáveis e adimplentes.

#c	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
25	CRI	CRI Tarjab Altino CDI	5,1	0,4%	Financ. Construção	7.000	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	29,1%	1,3	abr-28	AFI CF FR AVS
37	CRI	CRI Tarjab Altino - 3 serie	1,8	0,1%	Financ. Construção	2.452	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	28,6%	1,3	abr-28	AFI CF FR AVS

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.