Relatório Gerencial

POPP

Patria Oportunidades Imobiliárias FII

Setembro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **POPP**

PATRIA

Objetivo do Fundo

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação nos seguintes ativos-alvo ("Ativos Alvo"): (a) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") que invistam preponderantemente em títulos e valores mobiliários e cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores mobiliários ("FII de Papel"); (b) cotas de FII que invistam, preponderantemente, em imóveis ou direitos reais relativos a imóveis e cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores mobiliários ("FII de Tijolo"); (c) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (d) debêntures, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros títulos e valores mobiliários de renda fixa, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantemente sejam permitidas aos FII "Outros Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com CRI, "Ativos de Renda Fixa").

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Dezembro de 2025

Ambiente de Negociação

CETIP

CNPJ

63.225.091/0001-83 (Sub)

Cotas Emitidas

Sênior: 1.543.810 / Sub: 662.999

Prazo

6 anos contados de dezembro/2025

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor*

Patria VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

XP DTVM e Oliveira Trust

Taxa de Administração Total*

0,88% a.a.[1]

Taxa de Performance*

-

Público Alvo

Investidores em geral

*Termos e definições no glossário (clique aqui).
[1]O pagamento de taxa de gestão é realizado apenas na subclasse sênior.

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

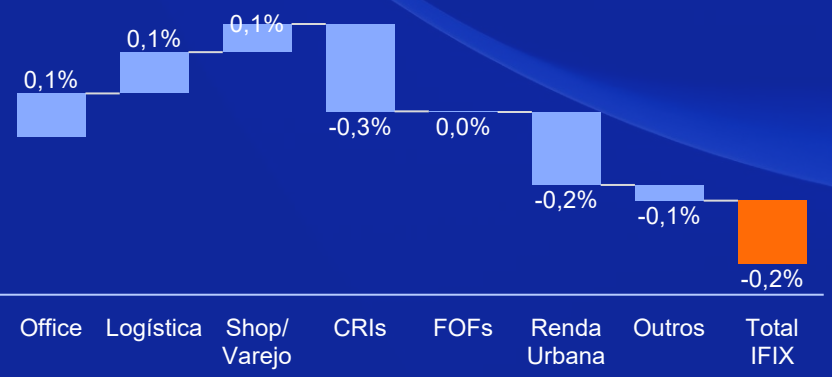
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

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.

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

Nossa Plataforma de Crédito: Mais de R$ 12 bilhões Sob Gestão

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.

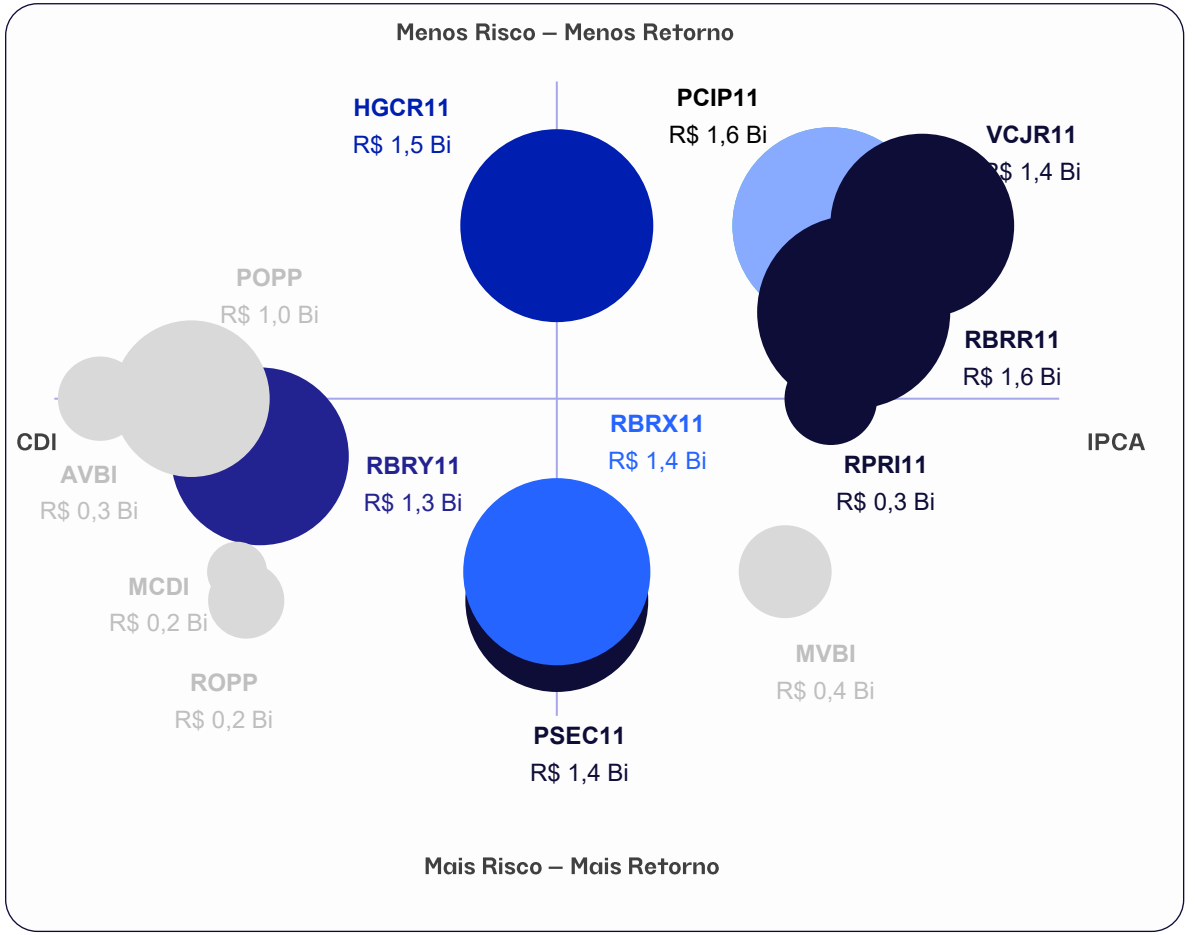
RBRX11 – Multiestratégia

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



(1) Considerando o início do IFIX Recebíveis em 16/11/2018. (2) Fundos negociados em ambiente CETIP. (3) CDI Líquido da alíquota de imposto de renda de 15%. (4) Considerando como data-base o início do IFIX, 03/01/2011. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg. Data base: 31 de julho de 2026.

Resumo **POPP**

PATRIA

Rendimento por Cota

Sênior	Sub
R$ 1,21	R$ 1,54

Relação de Subordinação

70% Sênior / 30% Sub

Ativo	% PL	CDI+	Prazo Médio (anos)	Resultado Mensal
CRI + Op. Estrut.	93,1%	3,7%	2,2	1,6%
FII	2,2%	3,1%	3,7	1,6%
Carteira de ativos	**95,3%**	**3,7%**	**2,2**	**1,5%**
Caixa	4,7%	-	-	**0,4%**
Portfólio	**100,0%**	-	-	**1,5%**
Cotas Sênior	70,0%	-	-	**1,2%**
Cotas Subordinadas	30,0%	-	-	**1,5%**

Estratégia do Fundo

Com prazo determinado de 6 anos, o Fundo tem por estratégia investir majoritariamente em CRIs de risco moderado (middle risk), com garantia real e LTV médio de 50% a 60%.A carteira-alvo é indexada ao CDI, com spread-alvo de CDI+2,5% a 4,5% a.a. e duration média de 3 a 4 anos.

A estratégia busca carteira diversificada e combina majoritariamente originação e estruturação própria com controle das operações. A estrutura de capital é composta por Cota Sênior (70%) e Cota Sub (30%). Como o FII está em período de investimento (24 meses a partir da primeira integralização), os números e concentrações atuais da carteira podem ainda não refletir os parâmetros-alvo descritos.

Comentário da Gestão

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **93,1% do patrimônio líquido alocado em CRI e Op. Estruturadas,** com uma **rentabilidade média ponderada de CDI + 3,7% a.a.** (130% sobre a curva DI x PRÉ) e prazo médio de 2,2 anos. A carteira conta com 9 CRI e 2 Operações Estruturadas, sendo **100% indexada ao CDI.**
- Além disso, o Fundo detém posição de **R$ 4,9 milhões** (2,2% do PL) no **FII VCJR11**. A alocação segue uma estratégia de *total return*, com foco tanto nos rendimentos distribuídos pelo Fundo quanto no ganho de capital, e horizonte estimado de aproximadamente 1 ano.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 31/07/2026.

Resumo **POPP**

PATRIA

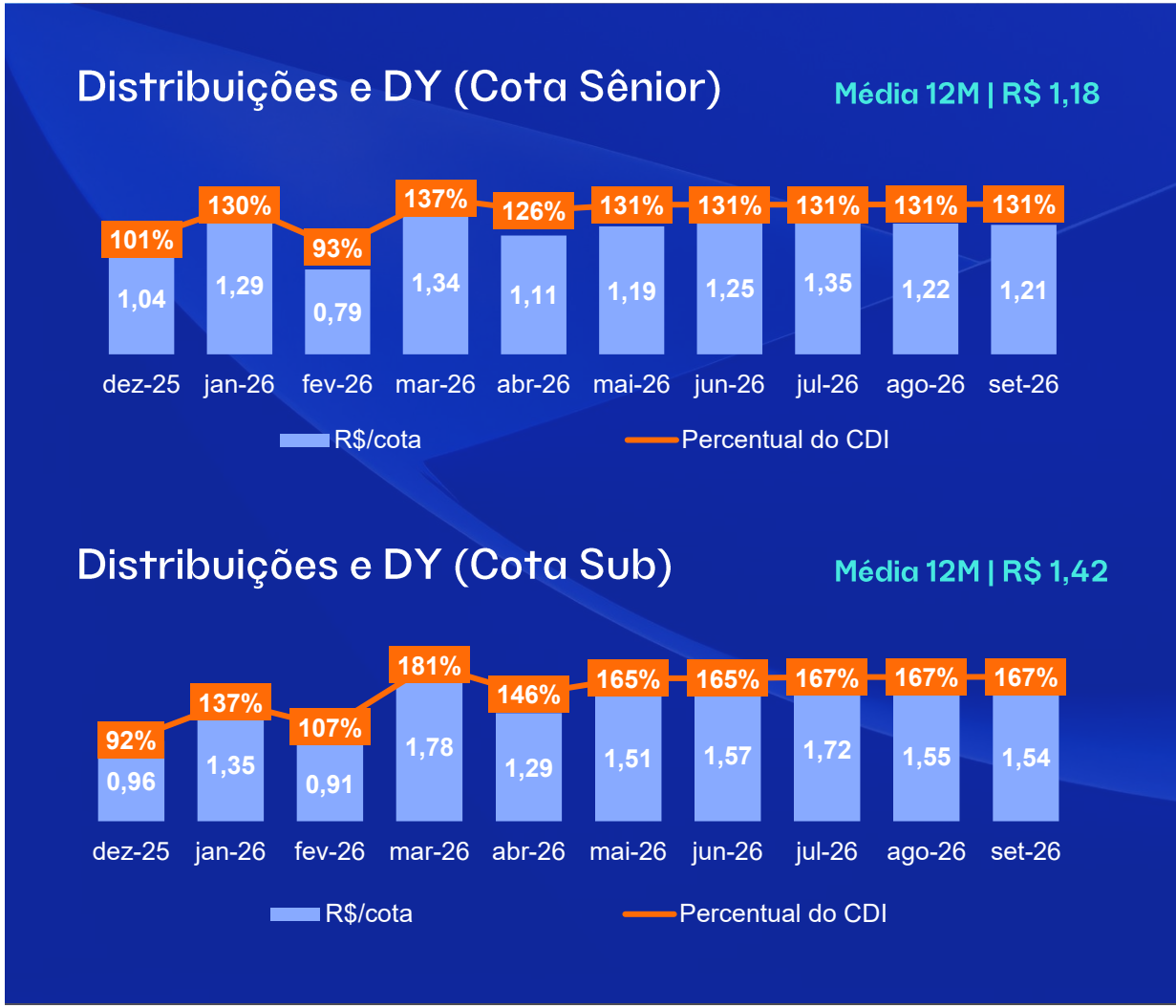
Comentário da Gestão

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, aumentamos a exposição do Fundo em **R$ 500 mil** no **CRI Brookfield JK CDI** (CDI + 2,15% a.a.) e em **R$ 10 mil** do **CRI Baroneza e Jardim Europa** (CDI + 3,70% a.a.).

CHAMADAS DE CAPITAL:

- Em continuidade à estruturação de operações já aprovadas, em outubro, o Fundo realizou chamadas de capital, com duas integralizações no mês:
    i. **R$ 225 milhões na Cota Sênior**, destinados à aquisição de um CRI High Grade, sem aporte na Cota Subordinada;
    ii. **R$ 57 milhões, sendo 70% na Cota Sênior e 30% na Subordinada**, destinados à aquisição de CRIs já aprovados e em fase final de estruturação.
- Dada a magnitude das integralizações realizadas, o retorno de outubro das Cotas Sênior e Subordinada poderá apresentar oscilações em razão da forma de apuração de resultado do Fundo. As integralizações das operações já aprovadas seguirão ocorrendo nos próximos meses, e os detalhes dos novos ativos serão divulgados no próximo relatório.



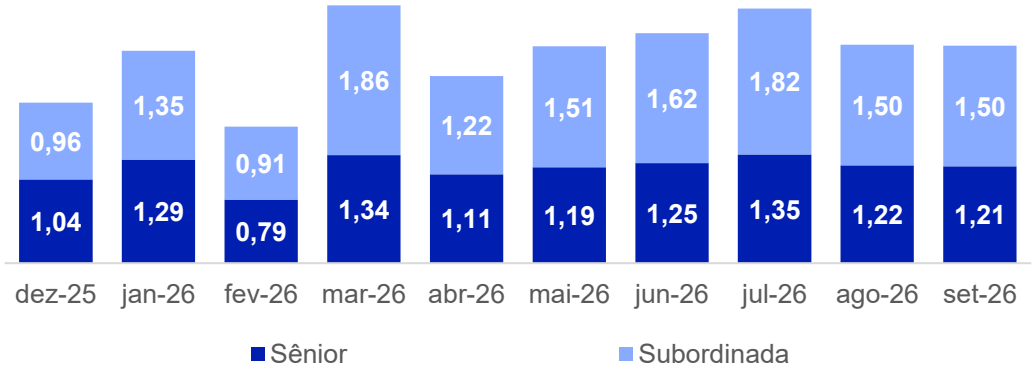
*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Resultado

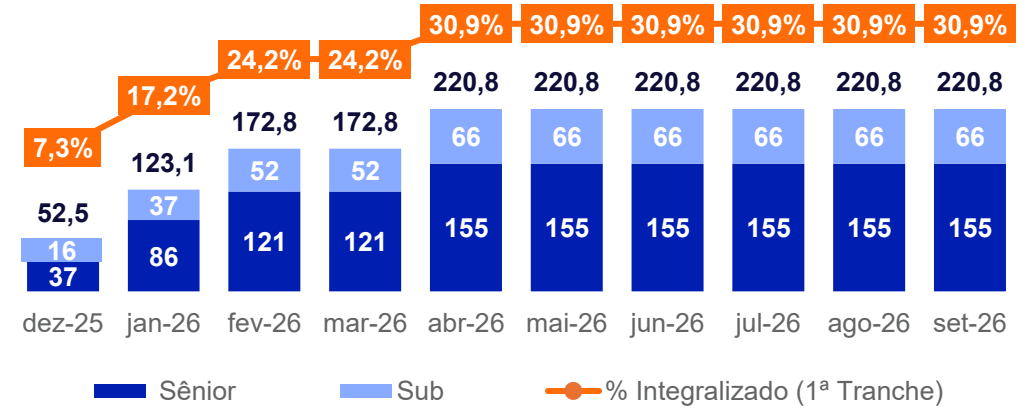
Demonstração de Resultado (R$)

	SET-26	ACUM. 2026
Juros e Correção Monetária (CRI)	2.839.695	22.961.697
MTM – CRI*	48.488	1.528.521
Resultado com FII	80.850	411.600
MTM – FII*	(124.215)	(638.017)
Receita não Recorrente	-	-
Receitas - Total	**2.844.818**	**24.263.801**
Despesas - Total	**(132.285)**	**(1.151.901)**
Resultado Financeiro Líquido	**70.913**	**795.994**
Ajuste para Distribuição – MTM*	75.727	(890.504)
Resultado Distribuível	**2.859.173**	**23.017.390**
Resultado Distribuído - Cota Sênior	**1.863.567**	**14.999.433**
Resultado Distribuído - Cota Subordinada	**1.017.703**	**7.975.236**

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Integralizações (R$ MM)

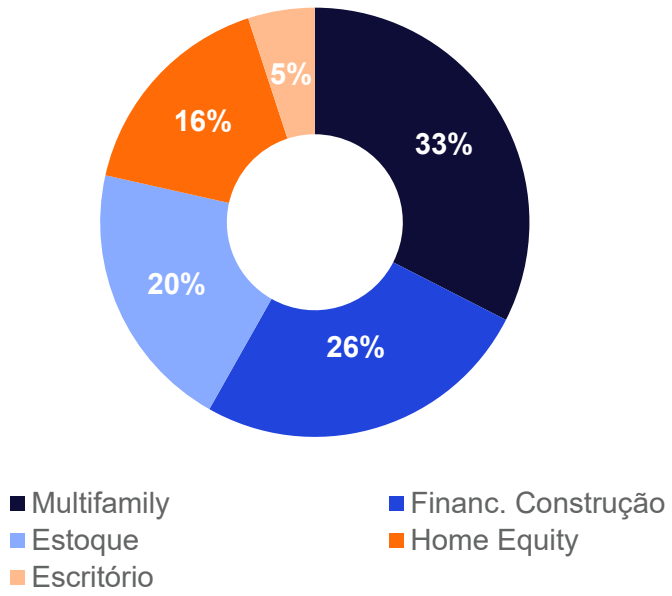


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Considera CRI e Operações Estruturadas.

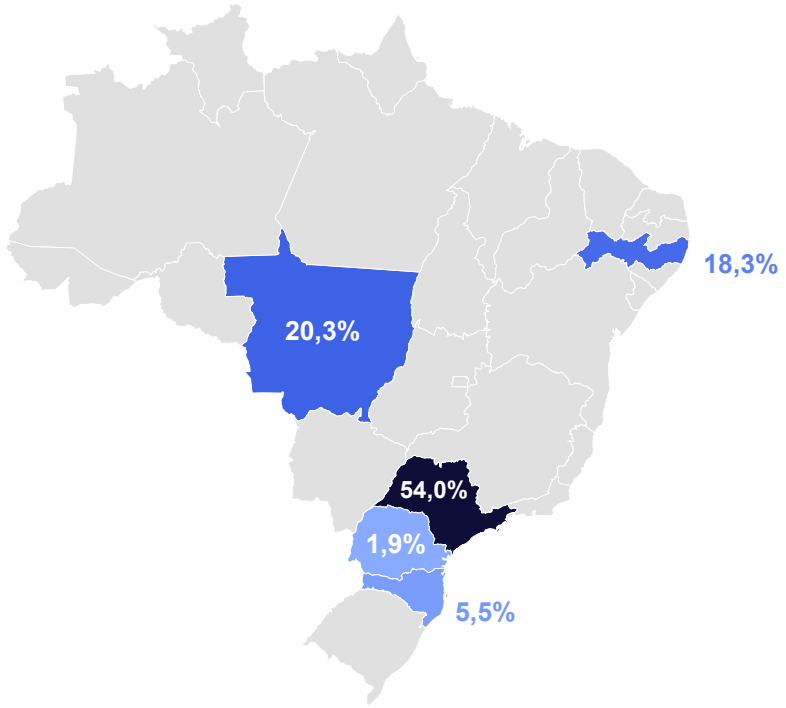
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

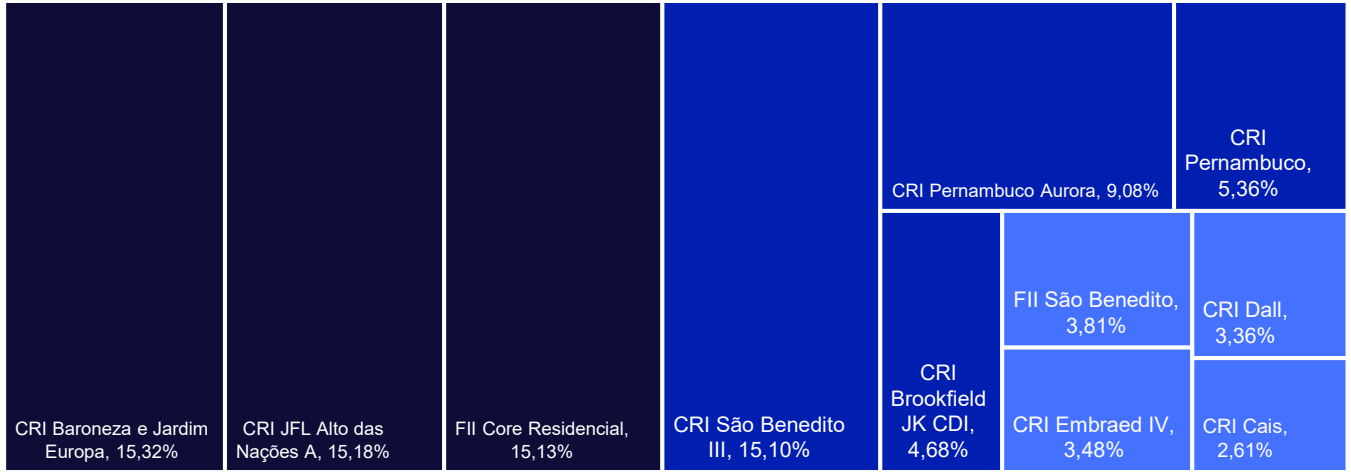


Portfólio composto por 9 CRI e 2 operações estruturadas, com maior exposição ao segmento Home Equity (33%) e Estoque (26%), e maior concentração no estado de São Paulo (54% da carteira).

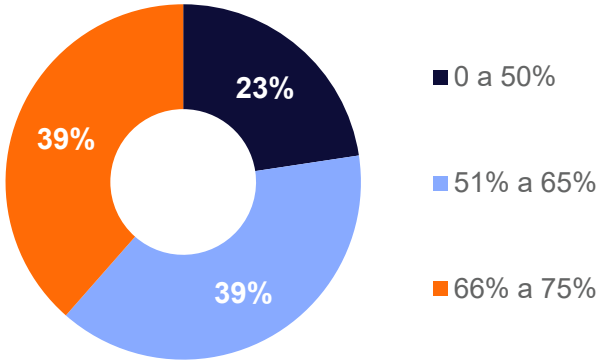
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (2/2)

Distribuição por CRI (% PL)

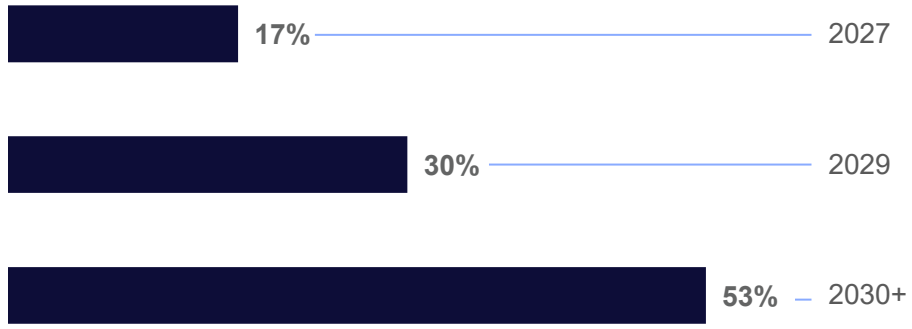


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo[1])

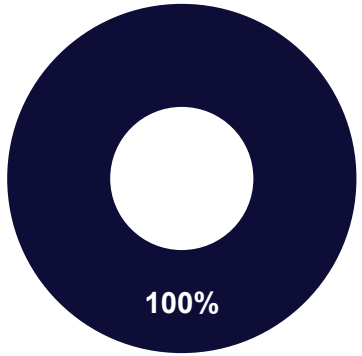


LTV Médio Ponderado de **60%**

Distribuição por Vencimento (% Ativos Alvo[1])



Alocação por Indexador (% Ativos Alvo[1])



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	3,7%	3,7%	2,2

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas;

Detalhamento de Ativos

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	CRI Baroneza e Jardim Europa	34,1	15,3%	Home Equity	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,67	mar-30	71%	AFI, AVS, FR
2	CRI JFL Alto das Nações A	33,8	15,2%	Multifamily	SP	Opea	22C0508211	CDI	4,3%	4,3%	4,3%	1,82	dez-39	75%	AFI, AVS
3	FII Core Residencial	33,7	15,1%	Estoque	SP	n/a	6586026SN1	CDI	2,5%	2,5%	2,5%	3,00	mar-29	54%	Obrigação de Recompra, desconto na aquisição dos imóveis
4	CRI São Benedito III	33,6	15,1%	Multifamily	MT	Bari	22L1607693	CDI	2,8%	2,8%	2,8%	2,61	jan-30	62%	AFI, CFR, FR E AVS
5	CRI Pernambuco Aurora	20,2	9,1%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24D3062404	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,33	set-29	48%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI Pernambuco	11,9	5,4%	Financ. Construção	PE	Opea	23J1952372	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,03	out-27	75%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI Brookfield JK CDI	10,4	4,7%	Escritório	SP	Opea	22L1086421	CDI	2,2%	2,7%	2,7%	1,20	dez-27	30%	AFI, CFR, FR
8	FII São Benedito	8,5	3,8%	Estoque	MT	n/a	5827324UN1	CDI	4,3%	4,3%	4,3%	4,00	jul-29	60%	n/a
9	CRI Embraed IV	7,7	3,5%	Financ. Construção	SC, PR	Habitasec	22D1283353	CDI	3,9%	4,0%	3,9%	0,31	abr-27	50%	AFI, CFR, Fiança, FR
10	CRI Dall	7,5	3,4%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	4,21	jun-31	54%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
11	CRI Cais	5,8	2,6%	Financ. Construção	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	0,48	ago-27	63%	AFI, AFS, CFR, AVS, FJ
	Total	**207,2**	**93,1%**												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

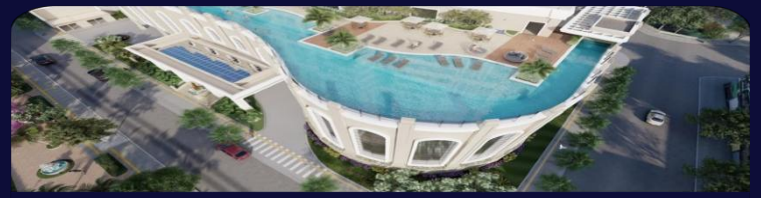
Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
17-Set-26	CRI JFL Alto das Nações A	22C0508211	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

O Fundo | Detalhamento dos Ativos Alocados

PATRIA

Portfólio já alocado em 11 operações



FII São Benedito

Operação estruturada para financiar dois empreendimentos residenciais do grupo São Benedito por meio da aquisição de unidades nos projetos My Beira Rio e Baalbek, cuja venda futura liquidará a operação, apoiada ainda por obrigação de recompra caso haja estoque remanescente após a entrega. As unidades foram adquiridas com desconto de 35% sobre as últimas vendas, resultando em LTV de saída de 65% e retorno alvo de CDI + 4,25% a.a. Os projetos apresentam avanço físico relevante e bom histórico de vendas.



CRI São Benedito

Operação de crédito concedida à São Benedito, estruturada para financiar projetos do grupo com pagamentos mensais e forte pacote de garantias reais. A emissão, que remunera CDI + 2,8% a.a., possui saldo atual de cerca de R$ 71,8 milhões, dos quais R$ 35 milhões compõem a exposição do fundo. As garantias incluem alienação fiduciária de 108 unidades avaliadas em R$ 136 milhões, além da cessão de recebíveis e estoque do loteamento Vale Gramado, que somam R$ 350 milhões, complementados por fundo de reserva e aval dos sócios.



CRI JFL Alto das Nações

Operação de crédito imobiliário estruturada para financiar empreendimentos do portfólio da JFL Holding, lastreada em debênture imobiliária e alinhada ao ciclo de desenvolvimento dos ativos do grupo. A operação conta com carência de principal e pagamento mensal de juros, tendo como remuneração CDI + 4,3% a.a. com prazo final em 2039. As garantias incluem frações dos ativos AVNU, JFL 125, JML 747 e Mena Barreto, resultando em LTV consolidado de 76%, além do aval do acionista e compartilhamento de garantias com outras operações do grupo.



CRI Cais

Operação de crédito imobiliário estruturada para financiar o empreendimento Cais Eco Residência, com amortização vinculada às vendas das unidades e período inicial de carência de principal. A operação remunera CDI + 4,5% a.a., possui prazo total de 36 meses e foi emitida em agosto de 2024. Como garantia, o CRI conta exclusivamente com o estoque já performado do projeto (85 unidades do empreendimento) além das estruturas usuais de suporte da SPE, incluindo cessão dos recebíveis vinculados ao projeto.



CRI Embraed

Operação para antecipar recebíveis de empreendimentos residenciais do grupo, utilizando como lastro uma debênture. O papel conta com fluxo de juros mensais e amortização após carência inicial, acompanhando a geração de caixa dos projetos. Prevê remuneração de CDI + 4,0% a.a. e vencimento em 2027. A operação é sustentada pela cessão fiduciária do fluxo futuro das unidades ainda não performadas de 4 empreendimentos de alto padrão, além de promessa de AF após habite-se, fundo de reserva e fianças dos acionistas e SPEs envolvidas.



CRI Baroneza e Jardim Europa

Operação de home equity a ser realizada com duas pessoas físicas. A operação tem como garantia dois imóveis bem localizados, sendo um na Quinta da Baroneza – Bragança Paulista e o outro no Jardim Europa. A operação contará com seguros típicos de um home equity (MIP e DFI), além de AF de quotas de uma SPE da incorporadora na qual os devedores são sócios e da Holding, AFI dos imóveis e fiança solidária entre os contratos.

O Fundo | Detalhamento dos Ativos Alocados

PATRIA

Portfólio já alocado em 11 operações



CRI Pernambuco

O CRI financia o projeto de desenvolvimento imobiliário residencial Makai, localizado na Praia de Muro Alto, próximo a cidade de Porto de Galinhas, PE, com VGV de R$ 105 mi. A operação, estruturada com a Incorporadora Pernambuco, empresa com mais de 50 anos de atuação no mercado imobiliário regional, conta com alienação fiduciária do imóvel alvo, cessão fiduciária dos recebíveis e fundos de reserva e de despesa como garantia.



CRI Brookfield CDI

Operação de aquisição da Torre B do Complexo JK Iguatemi, ativo classe A+ no corredor corporativo da Faria Lima, com alto padrão construtivo e vocação para grandes locatários. O complexo integra um dos endereços mais valorizados de São Paulo para escritórios de alto padrão. A Brookfield é uma gestora canadense com atuação global em imóveis, infraestrutura e energia, presente no Brasil há mais de 20 anos e com portfólio relevante de escritórios corporativos no país.



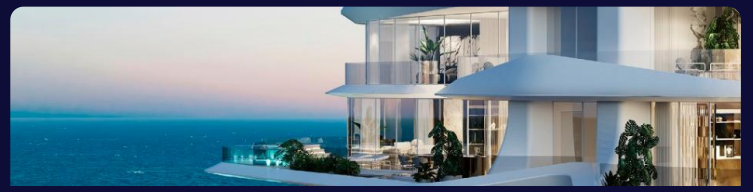
FII Core Residencial

A operação envolve a aquisição de 76 unidades residenciais distribuídas entre cinco empreendimentos da Helbor (W São Paulo, Signature, Duo, Open Mind e Artefacto) combinando estoque pronto e unidades ainda em obra. A estrutura prevê obrigação de recompra das unidades não vendidas ao final do prazo de comercialização, com coobrigação da Helbor, o que reforça a segurança da operação. As unidades foram adquiridas com desconto em relação às últimas vendas de cada projeto, e o prazo final da operação é de 37 meses, com vencimento previsto para março de 2029



CRI Pernambuco Aurora

O CRI financia o projeto de desenvolvimento imobiliário residencial Makai, localizado na Praia de Muro Alto, próximo a cidade de Porto de Galinhas, PE, com VGV de R$ 105 mi. A operação, estruturada com a Incorporadora Pernambuco, empresa com mais de 50 anos de atuação no mercado imobiliário regional, conta com alienação fiduciária do imóvel alvo, cessão fiduciária dos recebíveis e fundos de reserva e de despesa como garantia.



CRI Dall

O CRI financia o projeto de construção de um empreendimento residencial vertical de alto padrão (Atmosphere) localizado na Praia Brava/SC, com aproximadamente 45% de vendas e 15% de obras incorridas. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e das unidades futuras do empreendimento, alienação fiduciária de terreno adicional ao projeto, alienação fiduciária de cotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva.

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 FIIs** do Brasil



R$ 37 bilhões sob gestão



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

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

Fonte: Patria.



Anexos

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.