PATRIA

Relatório Gerencial

RBRY11

Patria Crédito Estruturado

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **RBRY11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

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

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Início das Atividades

Abril 2018

Código de Negociação

RBRY11

CNPJ

30.166.700/0001-11

Cotas Emitidas

12.769.512

Prazo

Indeterminado

Gestor

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total

1,30% a.a.

Taxa de Performance*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

realestate.patria.com

Informações gerais

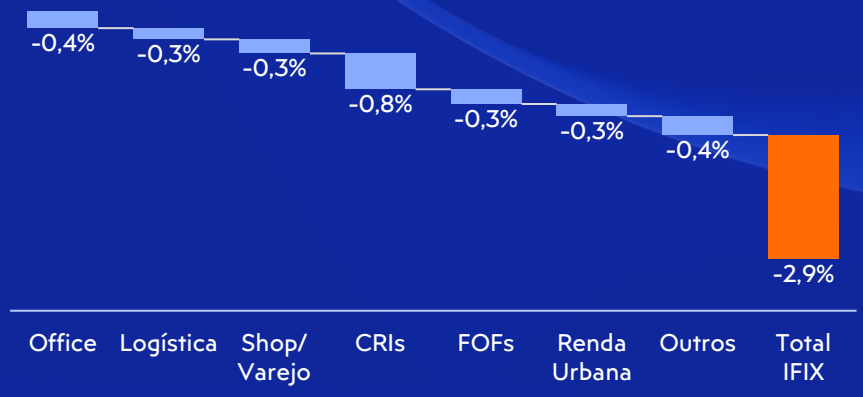
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

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.

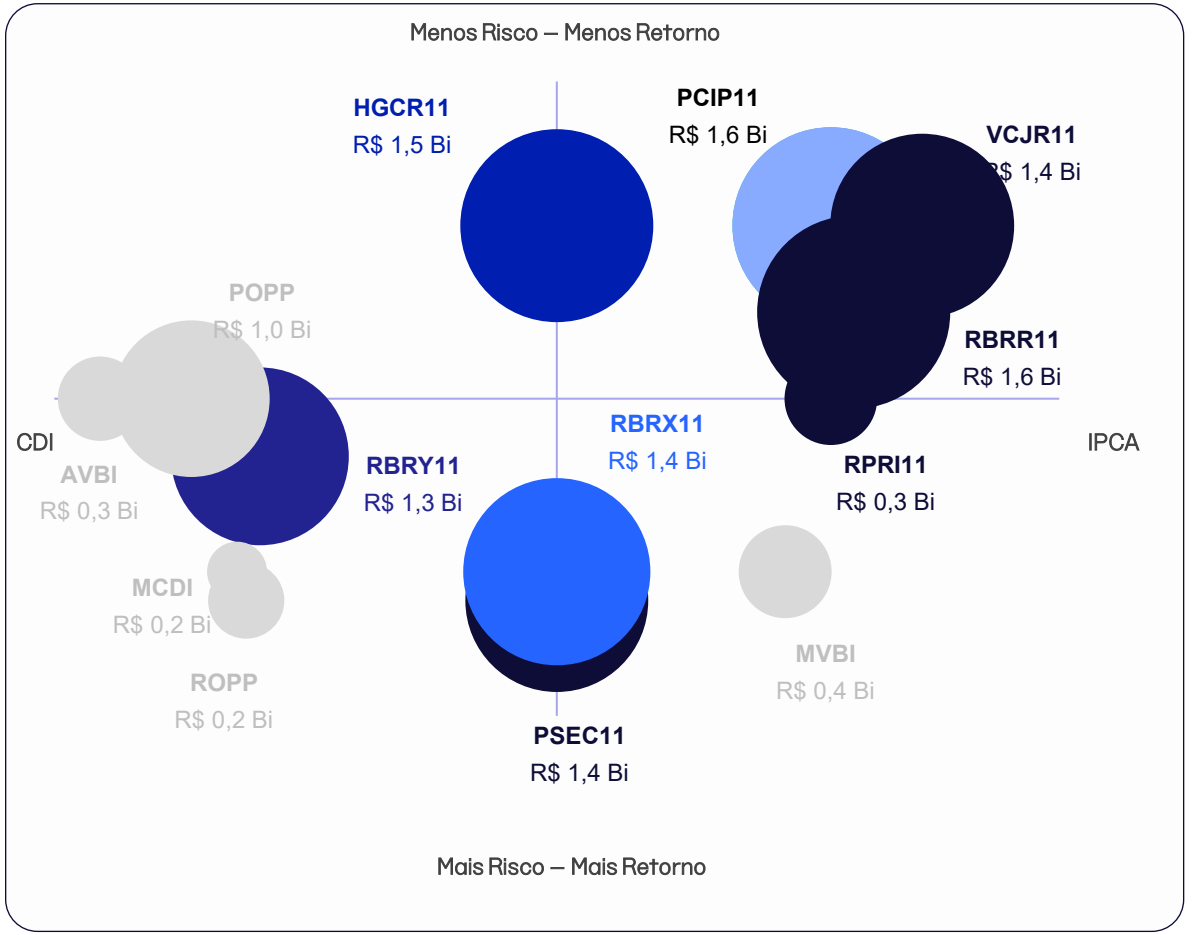
RBRX11 – Multiestratégia

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



(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 RBRY11

Patrimônio Líquido*	**R$ 1.270,1 milhões**	**R$ 99,46/cota**	**0,81x** P/VP[1]
Valor de Mercado*	**R$ 1.034,3 milhões**	**R$ 81,00/cota**	

	% PL	Yield Nominal	Curva Pré Ref.	Yield (CDI +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estruturadas	90,5%	19,2%	14,7%	3,9%	1,5	4,1%
FII	3,1%	18,6%	6,9%	11,0%	3,6	2,9%
Carteira de ativos	**93,6%**	**19,2%**	**0,0%**	**4,1%**	**1,6**	**4,1%**
Caixa	6,4%	10,6%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	**100,0%**	**18,6%**	-	**3,9%**	-	-

Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 5,8 milhões	R$ 1,00	R$ 0,67/cota	73.750

Tabela de Sensibilidade[1]

Preço mercado	Yield portfolio (CDI +)	Yield (-) custos (CDI +)
88,50	6,2%	4,9%
86,00	6,8%	5,5%
83,50	7,4%	6,1%
81,00	**8,1%**	**6,8%**
78,50	8,9%	7,6%
76,00	9,6%	8,3%
73,50	10,5%	9,2%

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

Comentários da Gestão (1/2)

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou um resultado **distribuível de R$ 0,95/cota**, impactado positivamente em R$ 0,01/cota pela venda de CRIs, conforme detalhado abaixo. Seguindo a política de linearizar os rendimentos, em 18 de novembro, o Fundo **distribuiu R$ 1,00/cota**, e desta forma, **a reserva de lucro recuou para R$ 0,67/cota no fechamento de outubro de 2026.**

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **93,6% do patrimônio líquido alocado**, sendo 90,5% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 19,2% a.a.** (CDI+ 3,9% a.a.), prazo médio de 1,5 anos e spread médio de 4,1% a.a..
- A carteira conta com 49 CRI e 3 Operações Estruturadas, sendo 85,5% da carteira indexada ao CDI (CDI+ 4,6% a.a.), 14,4% ao IPCA (IPCA+ 6,2% a.a.), e 0,2% ao IGP-M (IGP-M+ 9,6% 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$ 18,4 mi** nos **CRI Pulverizado MK CDI**, **CRI MOS Jardins e Pinheiros II**, **CRI Dall**, **CRI Pernambuco My Beach**, **CRI Global Realty** e **CRI Global Realty Itacema**, à uma taxa média ponderada de CDI + 4,7% a.a., e alocamos **R$ 6,0 mi** no **CRI GAV Jeri – CDI** (CDI + 3,5% a.a.), **R$ 1,5 mi** no **CRI Baroneza e Jardim Europa** (CDI + 3,7% a.a.), **R$ 55,5 mi** no **FII JHSF Capital Institucional** (CDI + 1,5% a.a.) e **R$ 17 mi no FII Patria Oportunidades Feeder** (CDI + 5,0% a.a.). Para mais detalhes sobre as novas operações, clique aqui.
- Além disso, reduzimos a nossa exposição no **CRI Makasí II** e no **CRI Exto – Sênior** no volume de **R$ 13,8 mi**, e realizamos a venda total da posição detida no **CRI Mauá 2**, **CRI Premoaço – Série CDI** e nas duas séries seniores do **CRI Amauri** no volume de **R$ 29,4 mi.**

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Comentários da Gestão (2/2)

COMPROMISSADAS:

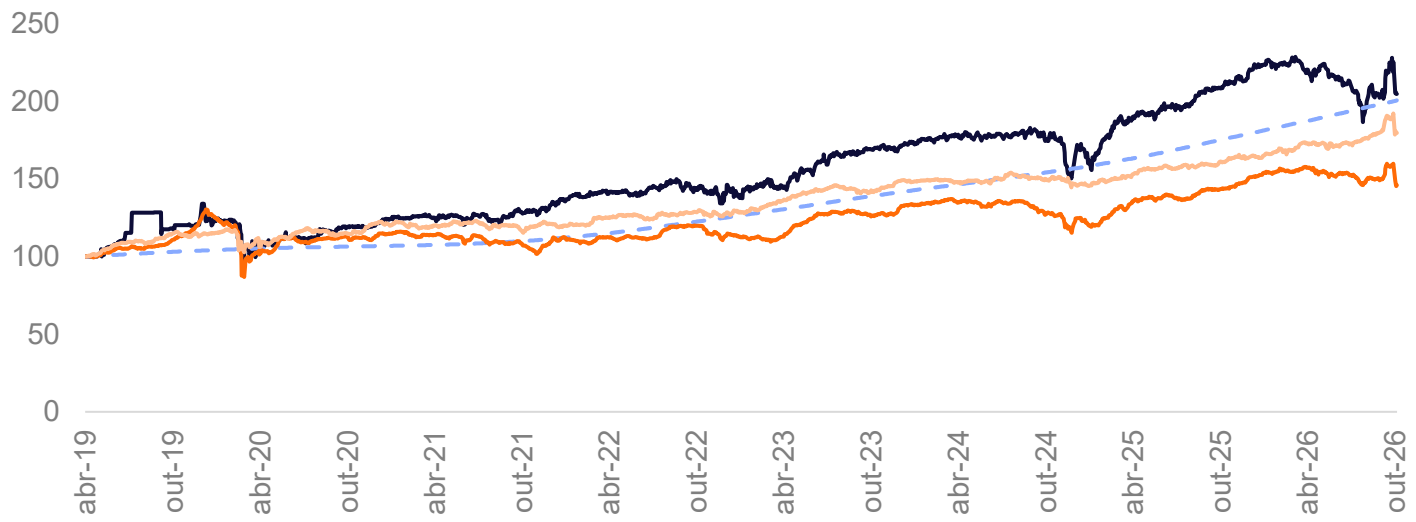
- O Fundo terminou o mês sem operações compromissadas.

WATCHLIST:

- Em 28 de outubro de 2026, houve o vencimento do **CRI Tarjab Lauto**, 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. 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 dos sócios e fundo de reserva. Considerando que, no vencimento da operação, o estoque estava integralmente vendido e não havia valores a receber do projeto, foi assinada uma confissão de dívida entre os titulares do CRI e a Tarjab regrando o pagamento do saldo remanescente, no valor de **R$ 2,6 mi**, em 18 parcelas mensais e sucessivas, iniciando em novembro de 2026, a serem corrigidas monetariamente pelo IPCA. Além disso, a confissão de dívida foi estruturada mantendo o aval da holding e dos sócios como garantia.
- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Atualizações adicionais sobre estas operações estão disponíveis clicando aqui. Não obstante, ressaltamos que os CRI em Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Performance



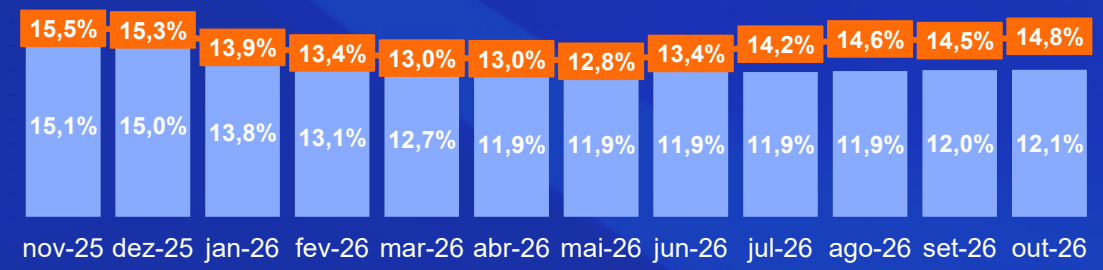
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRY11[1]	**-1,3%**	**-7,0%**	**104,7%**	**10,1%**
IFIX	**-2,9%**	**-3,4%**	**46,0%**	**5,2%**
CDI Bruto	**1,1%**	**11,8%**	**100,5%**	**9,8%**
IMA-B	**-1,0%**	**9,0%**	**79,5%**	**8,2%**

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 1,07/cota
Guidance 2S26: R$ 1,00/cota



Dividend Yield



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

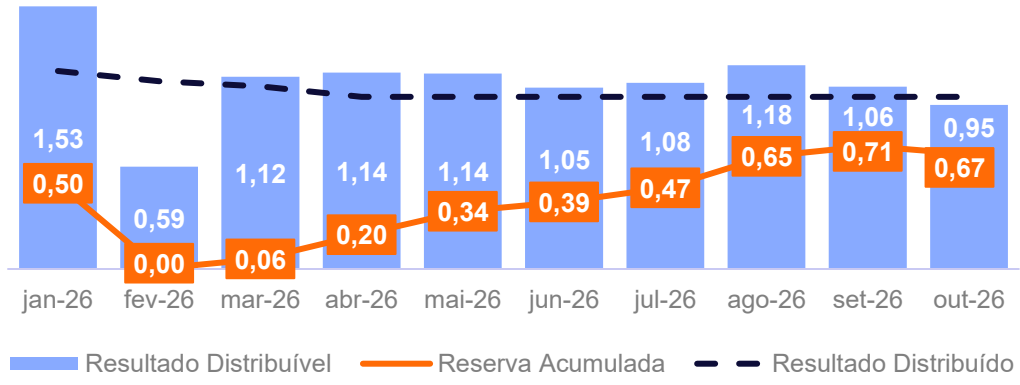
	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026
Juros e Correção Monetária[1]	11.430.132	0,90	125.540.284
MTM – CRI*	2.205.684	0,17	18.674.031
Resultado com FII	870.463	0,07	8.116.610
MTM – FII*	(1.810.866)	(0,14)	(11.594.687)
Receita Extraordinária	252.772	0,02	2.320.822
Receitas - Total	**12.948.185**	**1,01**	**143.057.061**
Despesas - Total	**(1.321.535)**	**(0,10)**	**(18.712.880)**
Resultado Financeiro Líquido	**943.557**	**0,07**	**1.742.286**
Ajuste para Distribuição – MTM*	(394.818)	(0,03)	(7.079.344)
Resultado Distribuível	**12.175.389**	**0,95**	**119.007.122**
Resultado Distribuído	**12.769.512**	**1,00**	**131.525.974**

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

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Movimentação da Reserva Acumulada

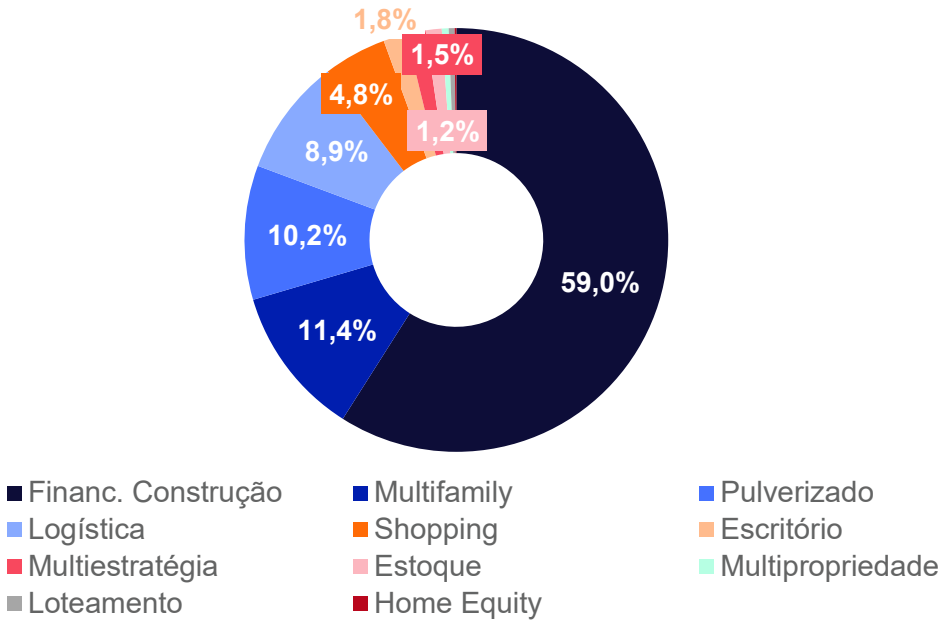


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturada

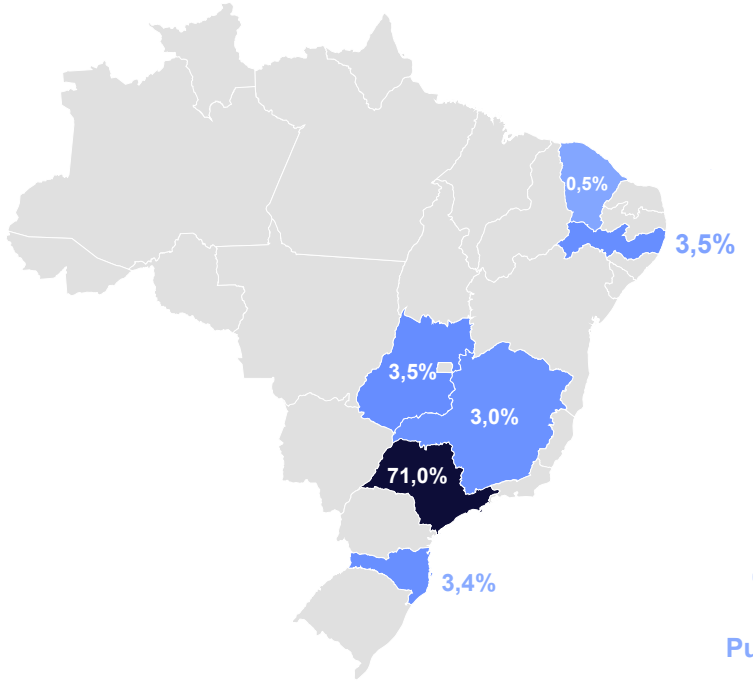
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



Portfólio com 49 CRI e 3 Operações Estruturadas, diversificado em 11 segmentos, sendo as maiores exposições aos segmentos Financiamento a Construção (59%), Multifamily (11%) e Pulverizado (10%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (71% da carteira de CRI)

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]% sobre o total de CRI e Operações Estruturadas.

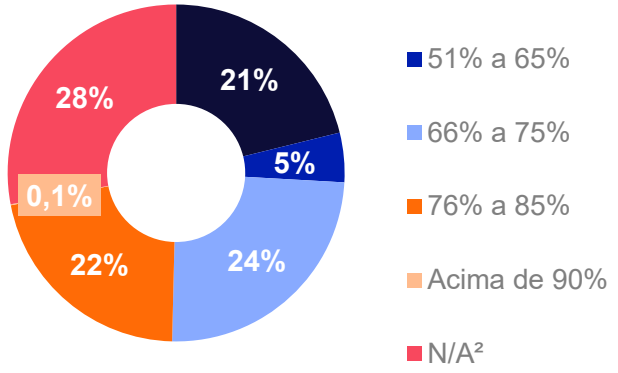
Carteira de Ativos[1] (2/2)

PATRIA

Distribuição por CRI (% do PL)

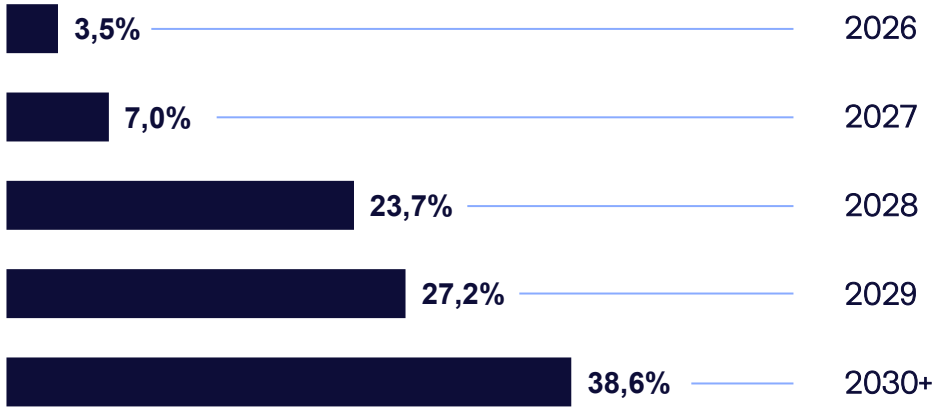


Distribuição por LTV

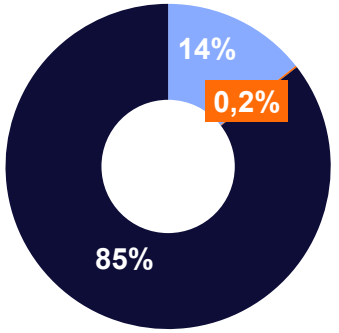


LTV Médio Ponderado de **62,5%**

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



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

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]% sobre o total de CRI e Operações Estruturadas; [2]Operações 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	160,1	12,6%	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	87,5	6,9%	Financ. Construção	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	2,69	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
3	CRI XPLG AAA CDI - Série II	80,2	6,3%	Logística	Pulverizado	Opea	25K3754062	CDI	1,7%	1,6%	2,0%	2,88	nov-30	32,0%	AFI, CFR, FR
4	CRI Pulverizado MK CDI	56,8	4,5%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	24J4816258	CDI	3,7%	4,5%	4,7%	2,29	mai-50	47,5%	AFI, CFR, AVS, FR
5	FII JHSF Capital Institucional	55,3	4,4%	Shopping	SP	N/A	6453423SBA	CDI	1,5%	1,5%	1,5%	0,08	n/a	85,4%	n/a
6	CRI Exto - Sênior	48,1	3,8%	Financ. Construção	SP	Opea	25K3782901	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	1,37	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	46,2	3,6%	Financ. Construção	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	4,9%	4,9%	0,34	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI Global Realty	40,0	3,2%	Financ. Construção	SP	Riza	24K2407994	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,31	nov-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
9	CRI Pernambuco My Beach	39,2	3,1%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24J4849357	CDI	3,7%	5,0%	5,0%	1,66	out-28	83,3%	AFI, CFR, AVS, FR
10	CRI Tael - Série VI	37,6	3,0%	Multifamily	SP	Opea	24D3680474	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,90	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
11	CRI FGR III	35,3	2,8%	Pulverizado	GO	Opea	25H2065524	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,33	ago-29	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
12	CRI Tael - Série II	31,2	2,5%	Multifamily	SP	Opea	22H2625804	CDI	3,0%	3,8%	3,3%	1,23	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
13	CRI Tael - Série III	29,8	2,3%	Multifamily	SP	Opea	22H2625803	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,94	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI Conx	25,9	2,0%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	6,1%	4,7%	1,29	abr-28	59,3%	AFI, CFR, AVS, FR
15	CRI Global Realty - Itacema	25,8	2,0%	Financ. Construção	SP	Riza	23L1728156	CDI	4,8%	4,7%	4,7%	1,81	jan-29	30,0%	AFI, CFR, AVS, FR
16	CRI Dall	24,3	1,9%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,11	jun-31	25,0%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
17	CRI XPLG AAA CDI - Série III	22,5	1,8%	Logística	Pulverizado	Opea	25K3754075	CDI	1,3%	1,3%	1,3%	3,83	nov-32	32,0%	AFI, CFR, FR
18	CRI Verticale Série II	21,3	1,7%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,10	dez-26	Em revisão	AFI, CFR, FR
19	CRI Bild	20,4	1,6%	Escritório	MG	Leverage	25C5803455	CDI	3,0%	2,9%	3,0%	2,58	mar-30	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR

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

Detalhamento de Ativos (2/3)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
20	CRI Tarjab Altino CDI II	20,0	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	28,6%	1,28	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
21	CRI Tarjab Carinás II	19,5	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,91	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI Tarjab Carinás	19,3	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	1,96	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	17,9	1,4%	Financ. Construção	SP	Opea	25J5662859	CDI	5,0%	4,9%	5,4%	0,61	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI Arqos	17,3	1,4%	Financ. Construção	SP	Opea	23L1349378	CDI	7,5%	7,5%	7,8%	0,06	nov-26	28,5%	AFI, CFR, AVS, FR
25	FII Patria Oportunidades Feeder	16,9	1,3%	Multiestratégia	n/a	N/A	PATRIA OPORTUNIDADES FEEDER	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,50	jul-29	60,0%	n/a
26	CRI Setin Joaquim II	14,0	1,1%	Financ. Construção	SP	Vert	25B3323728	CDI	4,4%	4,5%	4,5%	2,49	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%	2,71	jul-30	26,1%	AFQ, CFR, AVS, FR
28	CRI Tael - Série IV	11,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	24D3680472	CDI	4,8%	4,7%	4,7%	1,16	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
29	CRI Tael - Série V	11,5	0,9%	Multifamily	SP	Opea	24D3680473	CDI	3,0%	3,0%	2,8%	1,23	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
30	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	11,0	0,9%	Financ. Construção	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	2,69	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
31	CRI RKM	10,5	0,8%	Estoque	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	1,94	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
32	CRI Tarjab Altino CDI	10,2	0,8%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	29,1%	1,27	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
33	CRI Makasi II	9,4	0,7%	Pulverizado	SP	Leverage	25B2974559	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	5,28	fev-32	70,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
34	CRI Tael	6,7	0,5%	Multifamily	SP	Opea	22G1401749	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,19	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
35	CRI Exto - Subordinada	6,4	0,5%	Financ. Construção	SP	Opea	25K3782902	CDI	3,2%	3,2%	3,4%	1,35	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
36	CRI GAV Jeri - CDI	6,0	0,5%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785481	CDI	3,5%	3,0%	3,5%	2,04	jan-33	57,0%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
37	CRI Carteira MRV III (Série I)	5,5	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198359	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,03	dez-27	n/a	CFR, FR

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos (3/3)

PATRIA

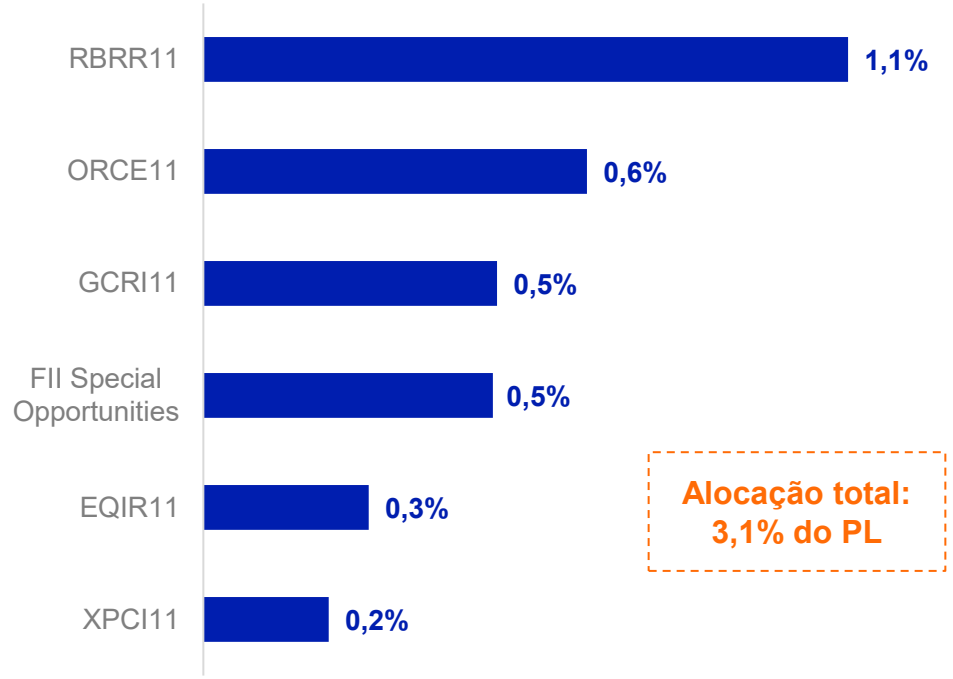
#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
38	CRI Landsol	5,1	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,58	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
39	CRI FGR III Sub	4,9	0,4%	Pulverizado	GO	Opea	25H2085333	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,33	ago-29	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
40	CRI Verticale	4,0	0,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	0,97	dez-28	Em revisão	AFI, CFR, FR
41	CRI Alphaville Carteira	3,6	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Canal	25C6061108	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	1,94	mar-29	58,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
42	CRI RKM - Subordinada	3,5	0,3%	Estoque	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	1,92	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
43	CRI Tael - Série VII	3,1	0,2%	Multifamily	SP	Opea	26B2617501	CDI	3,8%	3,8%	3,8%	1,17	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
44	CRI Carteira MRV III (Série II)	2,3	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198360	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,03	dez-27	n/a	CFR, FR
45	CRI HM Maxi Campinas	2,1	0,2%	Financ. Construção	SP	Opea	24C1796102	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,39	mar-27	65,1%	AFI, CFR, FR
46	CRI One Perdizes	1,7	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,5%	5,5%	5,6%	0,53	mai-27	26,5%	AFI, CFR, AVS, FR
47	CRI Baroneza e Jardim Europa	1,5	0,1%	Home Equity	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,43	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR
48	CRI Tourmalet Mezanino II	1,1	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	21H1011071	IGP-M	6,0%	6,0%	9,5%	1,07	jul-53	100,0%	AFI, CFR, FR
49	CRI Tourmalet Mezanino I	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	21H1029266	IGP-M	7,8%	7,8%	9,8%	5,87	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%	4,9%	4,9%	0,62	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
51	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	0,1	0,0%	Financ. Construção	SP	Opea	25J5662856	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,60	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
52	CRI Tourmalet Sub	0,0	0,0%	Financ. Construção	Pulverizado	Opea	21H1029284	IPCA	0,0%	0,0%	1,1%	8,94	jul-53	24,0%	AFI, CFR, FR
	Total	1.149,3	90,5%												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

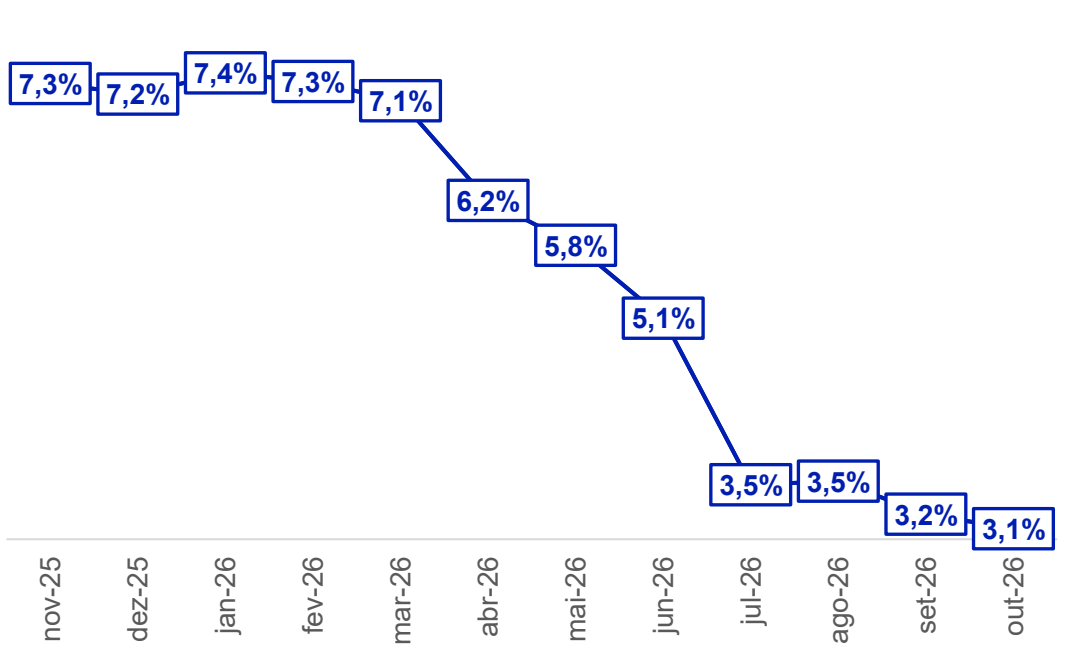
Carteira de Ativos | FIIs

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 6 FIIs, que representavam, no fechamento do mês, 3,1% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



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

Operações Estruturadas

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 3 projetos entregues, 1 projeto em reta final de obras 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%	100%
Dona Elisa	50%	97%
Teviot	50%	100%
LaPlace	64%	99%
Itaverá	54%	63%

Novas Operações

CRI GAV Jeri - CDI

Trata-se de operação de financiamento de construção de multipropriedade em Jericoacoara - CE com a GAV Resorts, com previsão de entrega no primeiro semestre de 2027. A operação, que tem lastro em nota comercial de emissão de empresa do grupo, conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos acionistas (PF e PJ).

CRI Baroneza e Jardim Europa

Trata-se de operação de home equity que tem como garantia dois imóveis localizados respectivamente na Quinta da Baroneza, Bragança Paulista, e no Jardim Europa, São Paulo. Como garantia, a operação conta, além da alienação fiduciária dos imóveis, com alienação fiduciária de quotas de SPE de incorporadora da qual os devedores são sócios, fiança solidária entre os contratos e seguros típicos de operação de home equity, quais sejam, MIP e DFI.

FII JHSF Capital Institucional

Alocação tática no FII JHSF Capital Institucional, que detém diretamente 7,71% do Shopping Cidade Jardim, um trophy asset na cidade de São Paulo/SP, com uma das melhores métricas de vendas e NOI por metro quadrado. O FII, que é um veículo para investidores institucionais acessarem o ativo de uma forma mais eficiente e isolada, tem suas cotas negociadas no ambiente da CETIP e é caracterizado como um fundo de fundos total return, pagando rendimentos periodicamente. Em relação a operação feita no fundo, especificamente, foi acordada uma remuneração líquida de CDI + 1,5% líquido, por curtíssimo prazo.

Novas Operações

FII Patria Oportunidades Feeder

FII com foco em CRIs middle risk, com LTV médio entre 50% e 60% e garantias reais imobiliárias. A estrutura do fundo contempla subclasses sênior e júnior, com subordinação de 70/30, retorno alvo para a cota júnior de CDI + 5,0% a.a. e prazo determinado de 6 anos, sendo 2 anos de investimento e 4 anos de amortização via cash sweep. A carteira conta com boa diversificação entre segmentos e regiões, predominância de operações residenciais e garantias como alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fianças corporativas, conforme a natureza de cada CRI.

Watchlist

CRI Verticale

Resumo: Os CRI Verticale e Verticale Série II são operações de crédito para financiamento de projeto de incorporação residencial de alto padrão localizado em Caieiras/SP, pela incorporadora Verticale. 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. Além disso, a operação conta com alienação fiduciária de terrenos na região de Caieiras/SP como garantias adicionais.

Atualizações: O projeto encontra-se 46% vendido e com avanço físico de obras no patamar de 56%. Com base em diagnóstico realizado por terceiro independente, e tendo em vista a paralisação das obras do empreendimento, estima-se um montante de R$ 14 mi e um prazo de 14 meses a incorrer após a retomada das obras. Esse cenário traz alguns desafios à reestruturação da operação, principalmente no que tange à inclusão de garantias adicionais na operação para equalizar a TIR do projeto, sendo certo que o time de gestão também tem avaliado opções alternativas para condução da estratégia.

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 foi estruturada 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, de um total de 23 unidades alienadas originalmente na operação, todas foram vendidas, restando apenas o recebimento dos recursos para encerramento formal da operação, o que é previsto para os próximos meses. Adicionalmente, após alinhamento com o administrador do Fundo no mês de maio de 2026, 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*
18	CRI Verticale Série II	21,3	1,7%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,10	dez-26	Em revisão	AFI, CFR, FR
40	CRI Verticale	4,0	0,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	0,97	dez-28	Em revisão	AFI, CFR, FR
31	CRI RKM	10,5	0,8%	Estoque	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	1,94	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
42	CRI RKM - Subordinada	3,5	0,3%	Estoque	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	1,92	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Watchlist

PATRIA

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 empreendimento alvo, alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, aval da holding e dos sócios e fundo de reserva.

Atualizações: O projeto encontra-se 23% vendido, porém as vendas estão performando abaixo do valor de tabela. Em relação às obras, está previsto o início em janeiro de 2027 apenas. Como reflexo, a TIR do projeto está reduzida. Dessa forma, e tendo em vista a situação restritiva de liquidez da incorporadora, 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.

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
21	CRI Tarjab Carinás II	19,5	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,91	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI Tarjab Carinás	19,3	1,5%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	1,96	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Watchlist

PATRIA

CRI Tarjab Altino

Resumo: O CRI Tarjab Altino é uma operação de crédito para desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, pela incorporadora Tarjab. A operação tem como garantias alienação fiduciária do empreendimento alvo, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do empreendimento alvo, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, aval da holding e dos principais sócios e fundo de reserva, além de alienação fiduciária de apartamentos em São Paulo/SP como garantias adicionais.

Atualizações: O projeto encontra-se 48% vendido, porém as vendas estão performando abaixo do valor de tabela. Em relação às obras, o cenário atual de avanço físico está no patamar de 23%, com obras desmobilizadas e prazo para conclusão com atraso de 180 dias. Como reflexo, a TIR do projeto está reduzida. Dessa forma, e tendo em vista a situação restritiva de liquidez da incorporadora, 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*
20	CRI Tarjab Altino CDI II	20,0	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	28,6%	1,28	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
32	CRI Tarjab Altino CDI	10,2	0,8%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	29,1%	1,27	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Watchlist

CRI Landsol

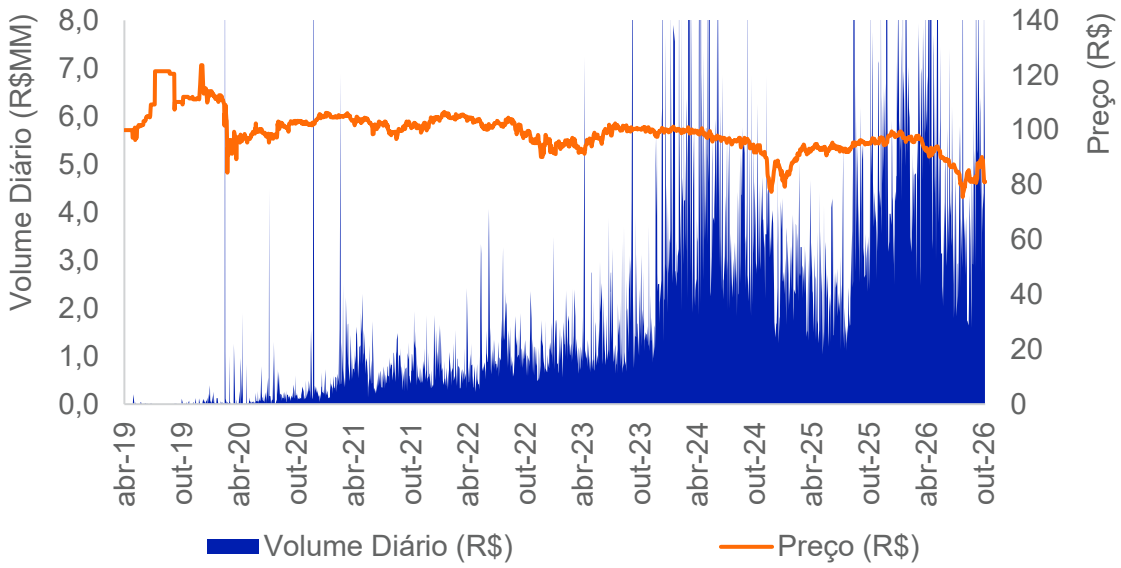
Resumo: Trata-se de operação de antecipação de recebíveis e estoque ligados a oito loteamentos no interior do estado de São Paulo, que já contam com infraestrutura completa e emissão de TVO (Termo de Verificação de Obras, equivalente a um Habite-se). A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Cemara, companhia que atua majoritariamente no interior do estado de São Paulo. A operação foi estruturada com as seguintes garantias: alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva, além de critérios mínimos relacionados à estrutura de governança e de organização societária, que não foram cumpridos em sua integralidade. Somado a isso, há outras seis obras lançadas e inacabadas no portfólio da companhia, culminando em risco de indenização além do próprio risco reputacional relacionado à companhia e aos empreendimentos. Dessa forma, optou-se por seguir com a reestruturação da operação, em conjunto com outros CRIs da companhia, de modo a alienar o controle acionário dos projetos após anuência dos sócios a parceiro desenvolvedor com histórico de atuação e entrega em operações em estresse.

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
38	CRI Landsol	5,1	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,58	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

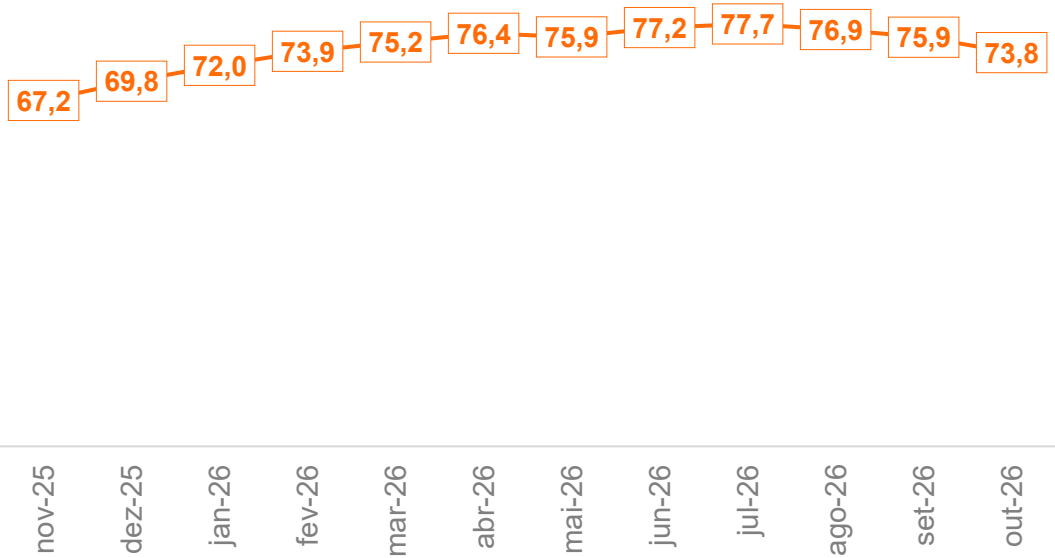
Liquidez e Passivo

Liquidez



	OUT-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ milhões)	5,8	5,0	5,1
Giro	5,6%	44,9%	53,5%

Número de Cotistas (em milhares)



*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
07-out-26	CRI Tarjab Altino	24D3057217 24D3057166	1	Aprovar	Todas Aprovadas
08-out-26	CRI Global Realty	24K2407994	1	Aprovar	Todas Aprovadas
29-out-26	CRI Premoaço	26H3996709 26H3987638	2	Aprovar	Todas Aprovadas
29-out-26	CRI Tarjab Lauto	23K1697617	1	Aprovar	Todas Aprovadas



Anexos

somos o PATRIA

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

+ de **38 anos** de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



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

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

Fonte: Patria.

- 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.