

Relatório Gerencial

RBRY11

RBR Crédito Estruturado

Fevereiro 2026

Objetivo do Fundo

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

Maio 2018

Código de Negociação

RBRY11

CNPJ

30.166.700/0001-11

Cotas Emitidas

12.769.512

Prazo

Indeterminado

Gestor

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total

1,30% a.a.

Taxa de Performance*

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

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

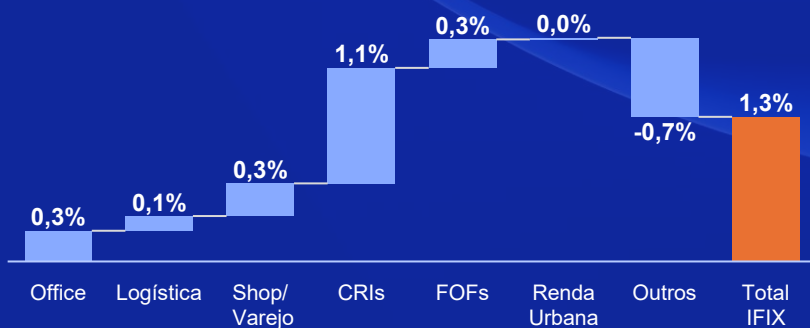


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 03 de fevereiro, o **Patria** passou a controlar diretamente a **RBR Gestão de Recursos Ltda**, assumindo a gestão do fundo **FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado (RBRY11)**.

Quem é o **Patria Real Estate**?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 38 bilhões sob gestão
- +30 FIIs listados na B3, 3 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Resumo RBRY11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.279,2 milhões	R\$ 100,18/cota	} 0,97 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.242,1 milhões	R\$ 97,27/cota	

	% PL	Yield Nominal	Curva Pré Ref.	Yield (CDI +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estruturadas	99,1%	16,2%	13,0%	2,8%	2,1	1,8%
FII	7,3%	19,5%	13,4%	5,3%	4,1	4,6%
Carteira de ativos	106,4%	16,4%	-	3,0%	2,2	2,0%
Caixa	2,5%	11,5%	-	-	-	-
Compromissada	-9,0%	15,5%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,4%	-	-	-	-



Volume Médio Diário Negociado no Mês

R\$ 6,7 milhões



Rendimento por Cota

R\$ 1,09



Reserva Acumulada

R\$ 0,00/cota



Número de Cotistas

73.931

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (CDI +)	Yield (-) custos (CDI +)
104,77	2,9%	1,6%
102,27	2,9%	1,6%
99,77	3,0%	1,7%
97,27	3,1%	1,8%
94,77	3,2%	1,9%
92,27	3,2%	1,9%
89,77	3,3%	2,0%

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

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, **desde 3 de fevereiro assumimos a gestão do RBRY** e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Contamos com uma estrutura robusta, composta por mais de 50 profissionais especializados no segmento imobiliário, com mais de 12 anos de atuação dedicada à originação, estruturação e gestão de crédito imobiliário. Nosso histórico inclui mais de R\$ 5 bilhões em operações estruturadas internamente, além da gestão de alguns dos fundos de crédito imobiliário com melhor desempenho do mercado, como o PCIP11 e o HGCR11. Seguiremos focados em alocar os recursos do Fundo em ativos alinhados à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,59/cota**, impactado pelo **reconhecimento de uma despesa extraordinária de R\$ 0,52/cota referente ao pagamento de taxa de performance do 2º semestre de 2025 ao time de gestão anterior**. Considerando a reserva acumulada de resultado, foi possível distribuir o valor de **R\$ 1,09/cota** em 17 de março, **utilizando, para tanto, todo o valor de reserva acumulada**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **106,4% do patrimônio líquido alocado**, sendo 99,1% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,2% a.a.** (CDI+ 2,8% a.a.), prazo médio de 2,1 anos e spread médio de 1,8% a.a.. O Fundo também conta com uma exposição de **9,0% em compromissadas** (venda com compromisso de recompra). Vale destacar, que o time de gestão adotará como estratégia a redução da alavancagem do Fundo. A carteira conta com 56 CRI e 1 Operação Estruturada, sendo 88% da carteira indexada ao CDI (CDI+ 4,1% a.a.), 12% ao IPCA (IPCA+ 0,9% a.a.), e 0,1% ao IGPM (IGPM+ 9,1% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, [clique aqui](#) para saber mais.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

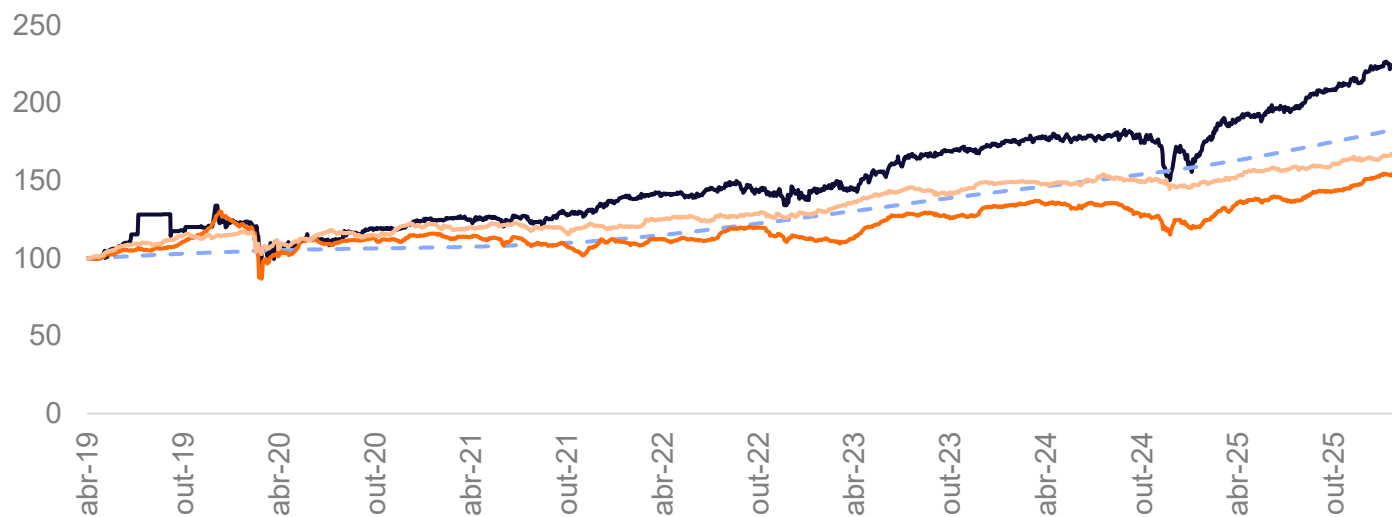
- Durante o mês, **aumentamos a exposição (i) em R\$ 2,8 milhões no CRI MOS Jardins e Pinheiros II (R\$ 2,6 mi à CDI + 5,95% a.a. e R\$ 150 mil à CDI + 4,95% a.a.), (ii) em R\$ 1,4 milhão no CRI Pulverizado MK CDI (CDI + 4,5% a.a.), (iii) em R\$ 4 milhões no CRI Global Realty - Itacema (CDI + 4,75% a.a.) e (iv) em R\$ 6 milhões no CRI Tael (CDI + 3,8% a.a.). Além disso, **reduzimos a exposição em R\$ 18,6 mi no CRI Baroneza e Jardim Europa e zeramos a exposição no CRI Union (R\$ 8,4 milhões).****
- Os movimentos observados no mês são fruto da estratégia de reciclagem do portfólio, visando, principalmente, a **diminuição da alavancagem e melhora adicional no carregamento da carteira**, em linha com o mandato do Fundo.

WATCHLIST:

- A partir do início da gestão Patria, identificamos algumas operações com características que recomendam seu acompanhamento mais próximo, quais sejam, os CRI Verticale, RKM, Landsol, Tarjab Altino, Tarjab Lautó e Tarjab Carinás. Por esse motivo, as operações foram incluídas no Watchlist, seção do relatório dedicada a operações que requerem monitoramento adicional, [clique aqui](#) para acessar. Ressaltamos que os CRI classificados no Watchlist podem, eventualmente, passar por processos de remarcação, conforme critérios do administrador, e em linha com as projeções de resultado estimadas pelo time de gestão para cada uma das operações. Reforçamos aqui nosso compromisso com a transparência e comunicação contínua.

Performance

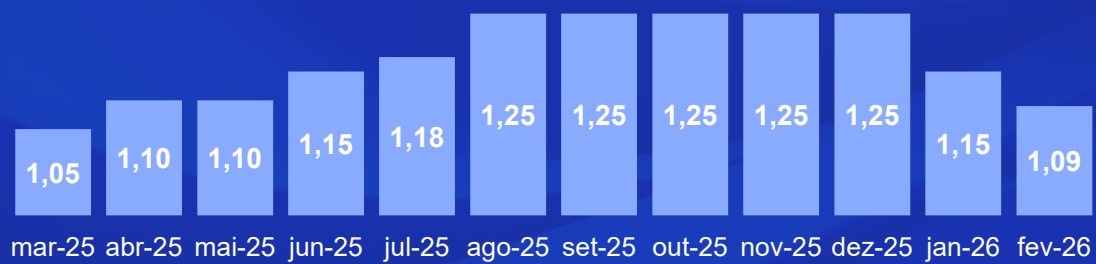
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRY111 ¹	-0,8%	1,9%	124,3%	12,7%
■ IFIX	1,3%	3,6%	56,6%	6,9%
■ CDI Bruto	1,0%	2,2%	83,4%	9,4%
■ IMA-B	1,8%	2,9%	69,3%	8,1%

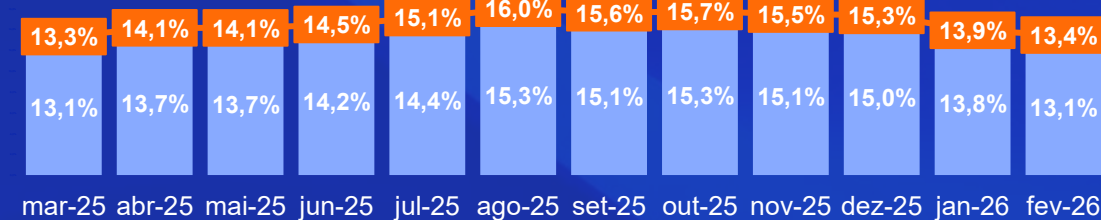
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,17



Dividend Yield

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
 — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)




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

Resultado

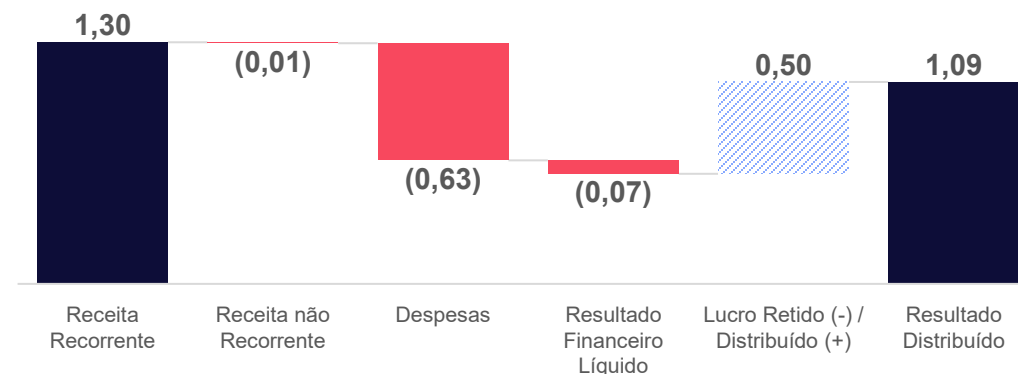
PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

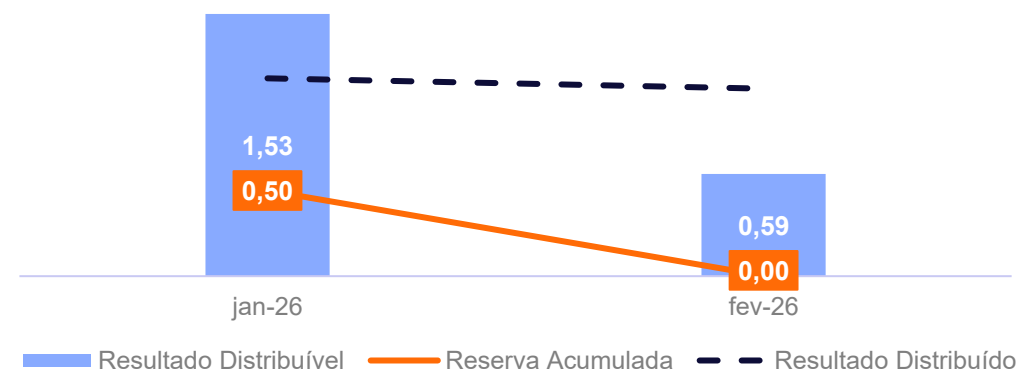
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Juros e Correção Monetária ¹	15.813.224	1,24	15.813.224
MTM – CRI*	3.597.262	0,28	3.597.262
Resultado com FII	848.016	0,07	848.016
MTM – FII*	(245.095)	(0,02)	(245.095)
Receita Extraordinária	(72.281)	(0,01)	(72.281)
Receitas - Total	19.941.126	1,56	19.941.126
Despesas - Total	(8.064.523)	(0,63)	(8.064.523)
Resultado Financeiro Líquido	(928.559)	(0,07)	(928.559)
Ajuste para Distribuição – MTM*	(3.352.167)	(0,26)	(3.352.167)
Resultado Distribuível	7.595.876	0,59	7.595.876
Resultado Distribuído	13.918.768	1,09	28.603.707

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

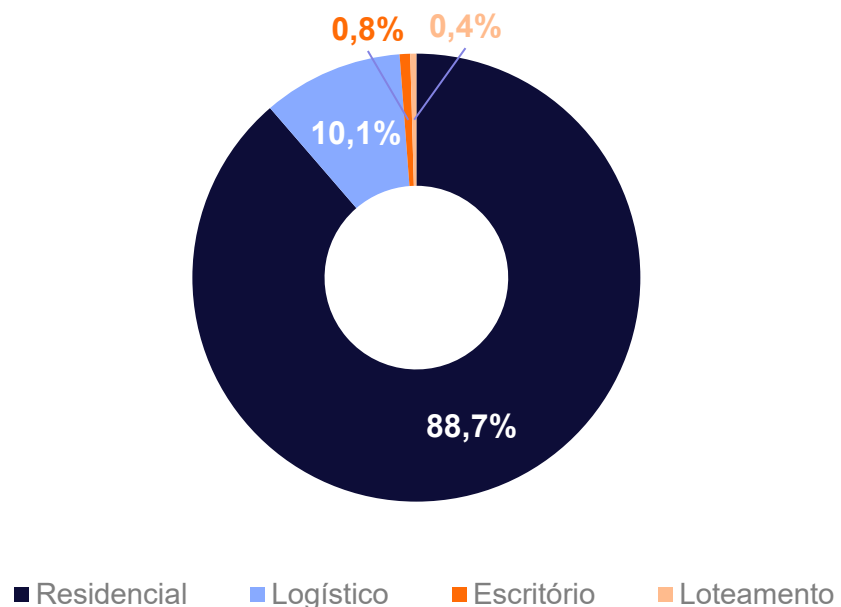
Resultado do Fundo por Cota (R\$)



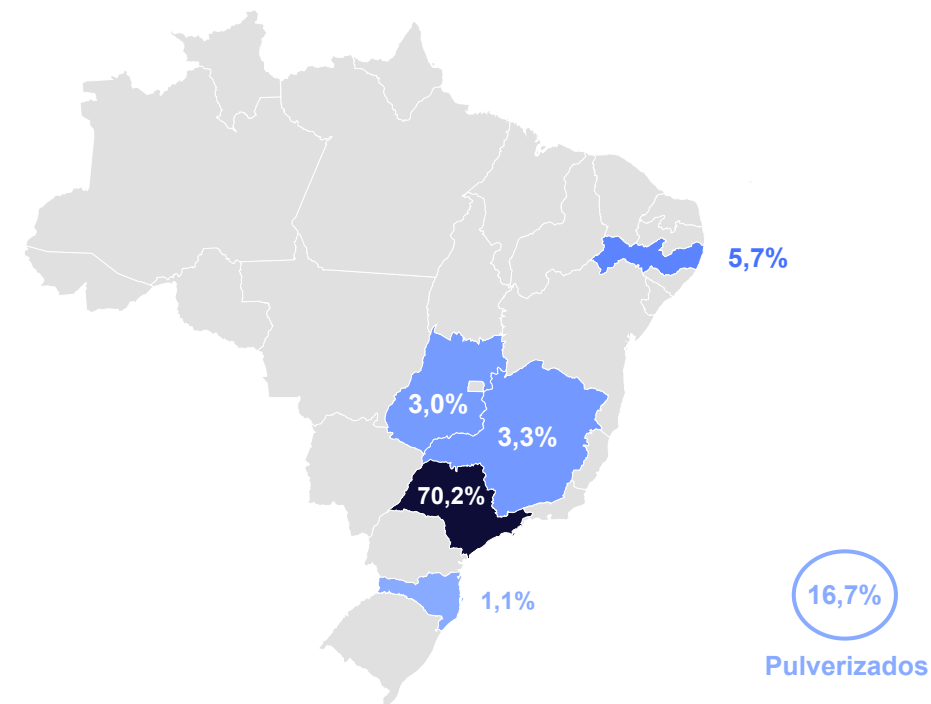
Movimentação da Reserva Acumulada



Ativos Imobiliários



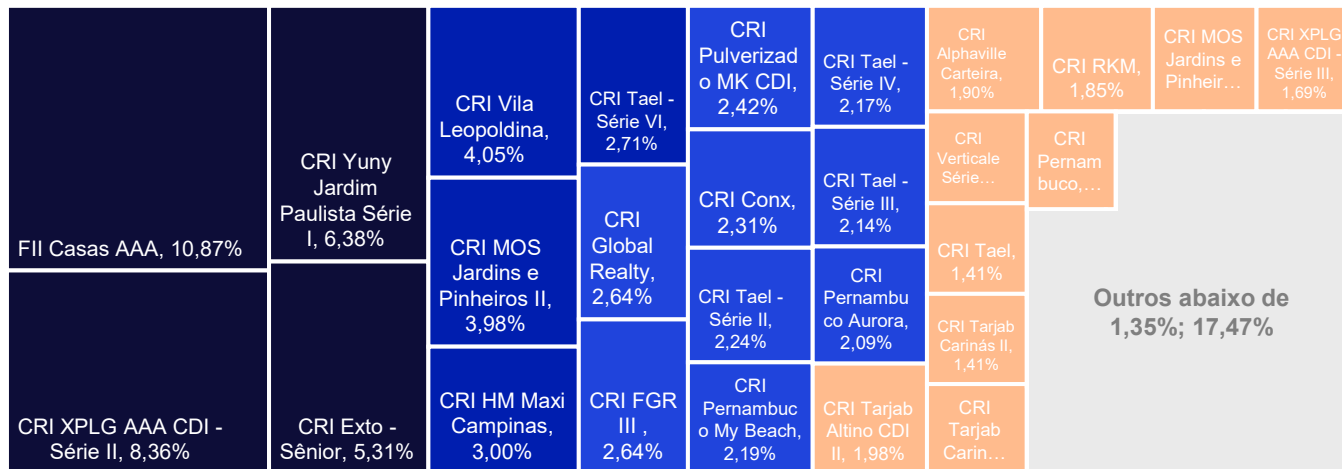
Distribuição Geográfica



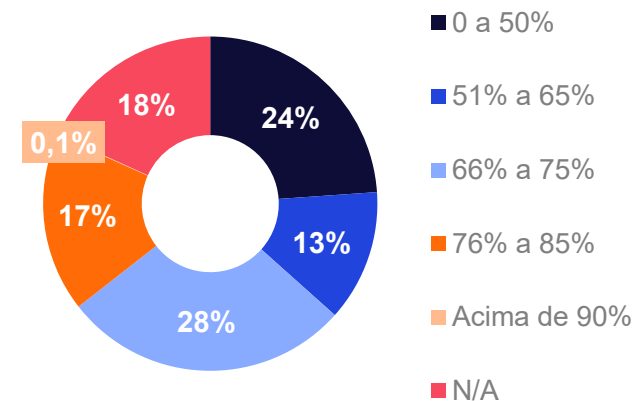
Portfólio com 56 CRI e 1 Operação Estruturada, diversificado em 4 segmentos, sendo as maiores exposições aos segmentos residencial (89%) e logístico (10%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (70% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

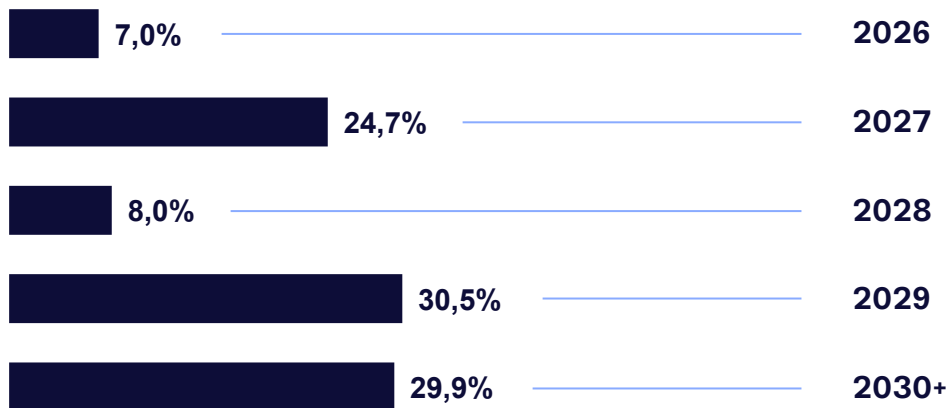


Distribuição por LTV

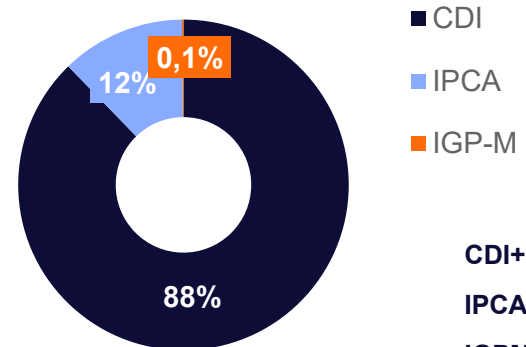


LTV Médio Ponderado de 61%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aquisição a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	4,1%	4,2%	2,2
IPCA+	0,9%	6,3%	1,4
IGPM+	9,1%	6,8%	3,6

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

Detalhamento de Ativos (1/3)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	FII Casas AAA ²	139,1	10,9%	Residencial	SP	N/A	N/A	IPCA	6,0%	6,0%	0,0%	1,00	jul-27	N/A	N/A
2	CRI XPLG AAA CDI - Série II	106,9	8,4%	Logístico	Pulverizado	Opea	25K3754062	CDI	1,7%	1,7%	1,7%	3,48	nov-30	32,0%	AFI, CFR, FR
3	CRI Yuny Jardim Paulista Série I	81,7	6,4%	Residencial	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	3,14	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
4	CRI Exto - Sênior	67,9	5,3%	Residencial	SP	Opea	25K3782901	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	1,90	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
5	CRI Vila Leopoldina	51,8	4,0%	Residencial	SP	Opea	20E1051047	CDI	10,0%	6,0%	6,0%	0,33	jun-26	65,0%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	50,9	4,0%	Residencial	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,94	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI HM Maxi Campinas	38,4	3,0%	Residencial	SP	Opea	24C1796102	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,00	mar-27	65,1%	AFI, CFR, FR
8	CRI Tael - Série VI	34,7	2,7%	Residencial	SP	Opea	24D3680474	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	2,38	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
9	CRI Global Realty	33,8	2,6%	Residencial	SP	Riza	24K2407994	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,75	nov-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
10	CRI FGR III	33,7	2,6%	Residencial	GO	Opea	25H2065524	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,71	ago-29	N/A	AFQ, CFR, AVS, FR
11	CRI Pulverizado MK CDI	30,9	2,4%	Residencial	Pulverizado	Leverage	24J4816258	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,73	mai-50	47,5%	AFI, CFR, AVS, FR
12	CRI Conx	29,6	2,3%	Residencial	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	6,1%	4,8%	1,80	abr-28	59,3%	AFI, CFR, AVS, FR
13	CRI Tael - Série II	28,7	2,2%	Residencial	SP	Opea	22H2625804	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,50	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI Pernambuco My Beach	28,0	2,2%	Residencial	PE	Habitasec	24J4849357	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,14	out-28	83,3%	AFI, CFR, AVS, FR
15	CRI Tael - Série IV	27,7	2,2%	Residencial	SP	Opea	24D3680472	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,45	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
16	CRI Tael - Série III	27,4	2,1%	Residencial	SP	Opea	22H2625803	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	2,44	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
17	CRI Pernambuco Aurora	26,8	2,1%	Residencial	PE	Habitasec	24D3062404	CDI	5,0%	5,2%	5,0%	2,39	set-29	48,4%	AFI, CFR, AVS, FR
18	CRI Tarjab Altino CDI II	25,3	2,0%	Residencial	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	4,9%	1,81	abr-28	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
19	CRI Alphaville Carteira	24,2	1,9%	Residencial	Pulverizado	Canal	25C6061108	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,40	mar-29	58,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
20	CRI RKM	23,7	1,9%	Residencial	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,40	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo.;²Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (2/3)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
21	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	22,0	1,7%	Residencial	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,94	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI XPLG AAA CDI - Série III	21,6	1,7%	Logístico	Pulverizado	Opea	25K3754075	CDI	1,3%	1,3%	1,3%	4,42	nov-32	32,0%	AFI, CFR, FR
23	CRI Verticale Série II	18,3	1,4%	Residencial	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,72	dez-26	Em revisão ¹	AFI, CFR, FR
24	CRI Tael	18,1	1,4%	Residencial	SP	Opea	22G1401749	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,47	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
25	CRI Tarjab Carinás II	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,36	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
26	CRI Tarjab Carinás	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,44	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
27	CRI Pernambuco	17,4	1,4%	Residencial	PE	Opea	23J1952372	CDI	5,0%	5,5%	5,0%	1,43	out-27	75,0%	AFI, CFR, AVS, FR
28	CRI Arqos	17,2	1,3%	Residencial	SP	Opea	23L1349378	CDI	7,5%	7,5%	7,8%	0,68	nov-26	28,5%	AFI, CFR, AVS, FR
29	CRI Global Realty - Itacema	16,0	1,3%	Residencial	SP	Riza	23L1728156	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	2,28	jan-29	30,0%	AFI, CFR, AVS, FR
30	CRI Tarjab Altino CDI	14,3	1,1%	Residencial	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	5,2%	1,81	abr-28	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
31	CRI Embraed - Alaia	14,0	1,1%	Residencial	SC	Canal	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,15	jul-30	26,1%	AFQ, CFR, AVS, FR
32	CRI One Perdizes	14,0	1,1%	Residencial	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,5%	5,5%	5,6%	1,11	mai-27	26,5%	AFI, CFR, AVS, FR
33	CRI Setin Joaquim II	13,9	1,1%	Residencial	SP	Vert	25B3323728	CDI	4,4%	4,5%	4,5%	2,93	fev-30	72,0%	AFI, CFR, AVS, FR
34	CRI Carteira MRV III (Série II)	13,3	1,0%	Residencial	Pulverizado	Opea	22L1198360	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,57	dez-27	N/A	CFR, FR
35	CRI Lux Vila Nova Conceição	13,2	1,0%	Residencial	SP	Opea	24H1938840	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,46	ago-29	34,1%	AFI, CFR, AVS, FR
36	CRI Makasi II	10,9	0,9%	Residencial	SP	Leverage	25B2974559	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	5,95	fev-32	70,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
37	CRI Tael - Série V	10,7	0,8%	Residencial	SP	Opea	24D3680473	CDI	4,8%	4,8%	2,8%	1,51	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
38	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	10,3	0,8%	Residencial	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	3,14	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
39	CRI Bild	9,6	0,8%	Escritório	MG	Leverage	25C5803455	CDI	3,0%	3,0%	3,0%	3,04	mar-30	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
40	CRI Alphaville	9,3	0,7%	Residencial	SP	Opea	24C1980305	CDI	4,5%	4,8%	4,5%	0,97	mar-27	N/A	AFQ, CFR, AVS, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo.

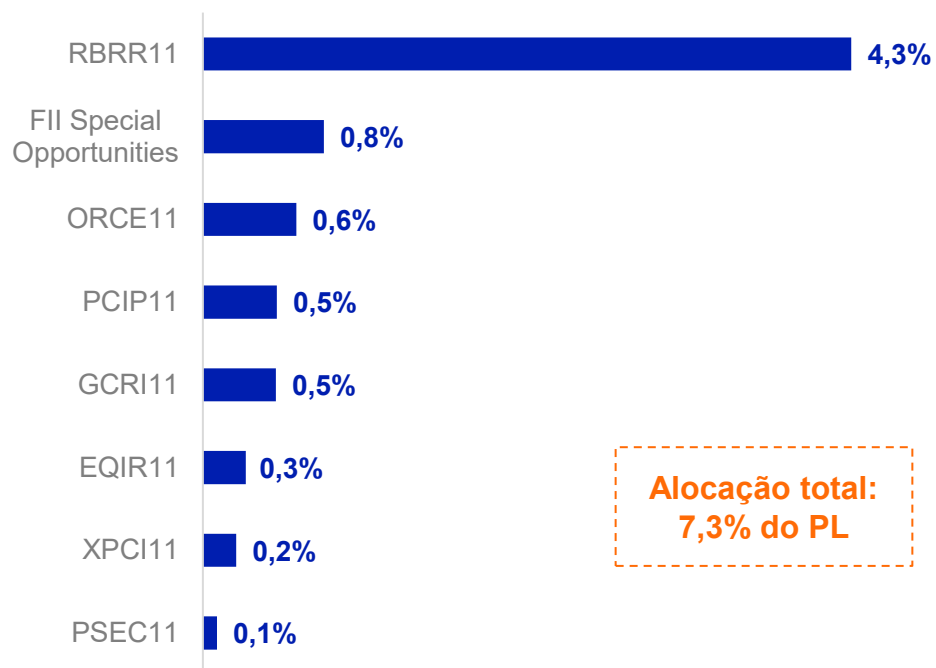
Detalhamento de Ativos (3/3)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*	
41	CRI RKM - Subordinada	8,3	0,6%	Residencial	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	2,37	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR	
42	CRI Exto - Subordinada	7,7	0,6%	Residencial	SP	Opea	25K3782902	CDI	3,2%	3,2%	3,4%	1,88	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR	
43	CRI Creditas II Carteira VIII Senior H	7,1	0,6%	Residencial	Pulverizado	Vert	25G0124332	IPCA	9,4%	9,4%	9,0%	8,39	out-46	45,3%	AFI, CFR, FR	
44	CRI Tael - Série VII	6,2	0,5%	Residencial	SP	Opea	26B2617501	CDI	3,8%	3,8%	3,8%	1,46	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR	
45	CRI Carteira MRV III (Série I)	6,2	0,5%	Residencial	Pulverizado	Opea	22L1198359	CDI	3,0%	4,0%	3,6%	1,57	dez-27	N/A	CFR, FR	
46	CRI Landsol	5,6	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,3%	2,85	ago-32	Em revisão ¹	N/A	
47	CRI Verticale	3,9	0,3%	Residencial	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,26	dez-28	Em revisão ¹	AFI, CFR, FR	
48	CRI FGR III Sub	3,8	0,3%	Residencial	GO	Opea	25H2085333	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,71	ago-29	N/A	AFQ, CFR, AVS, FR	
49	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	2,7	0,2%	Residencial	SP	Opea	25J5662859	CDI	5,0%	6,0%	6,0%	0,94	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR	
50	CRI Mauá 2	1,2	0,1%	Residencial	Pulverizado	Opea	21C0776201	IPCA	6,8%	6,8%	8,6%	3,39	dez-36	15,1%	AFI, CFR, FR	
51	CRI Tourmalet Mezanino II	1,0	0,1%	Residencial	SP	Opea	21H1011071	IGP-M	6,0%	6,0%	9,0%	1,37	jul-53	100,0%	AFI, CFR, FR	
52	CRI Tourmalet Mezanino I	0,9	0,1%	Residencial	SP	Opea	21H1029266	IGP-M	7,8%	7,8%	9,3%	6,24	jul-53	42,5%	AFI, CFR, FR	
53	CRI Tarjab Lauto	0,8	0,1%	Residencial	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,63	out-26	N/A	AFI, CFR, AVS, FR	
54	CRI Creditas V	0,7	0,1%	Residencial	Pulverizado	Vert	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	11,3%	5,04	out-40	26,6%	AFI, CFR, FR	
55	CRI Baroneza e Jardim Europa	0,4	0,0%	Residencial	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,72	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR	
56	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	0,2	0,0%	Residencial	SP	Opea	25J5662856	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,94	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR	
57	CRI Tourmalet Sub	0,0	0,0%	Residencial	Pulverizado	Opea	21H1029284	IPCA	0,0%	0,0%	1,1%	9,61	jul-53	24,0%	AFI, CFR, FR	
Total		1.267,9	99,1%													

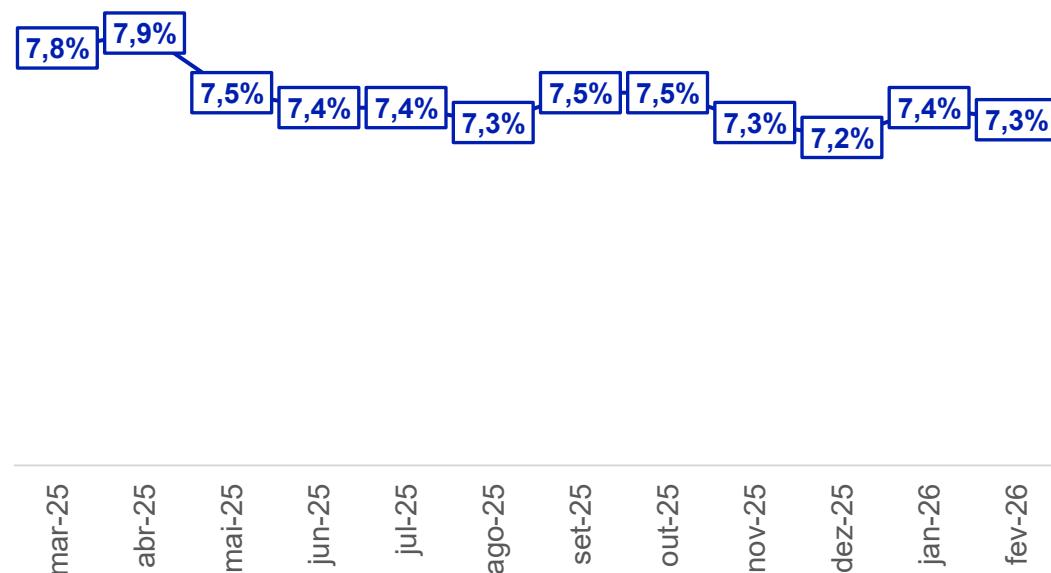
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo.

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 8 FIIs, que representavam, no fechamento do mês, 7,3% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



FII Casas AAA

Operação originalmente estruturada como crédito para financiamento a obra de 6 empreendimentos residenciais horizontais de alto padrão em bairros nobres em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Seed, com um total de 56 unidades e mais de R\$ 400 milhões de VGV. A operação foi emitida com alienação fiduciária dos terrenos, alienação das quotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária dos recebíveis e avais da holding e dos sócios. No segundo semestre de 2024, o devedor começou a apresentar sinais de deterioração de crédito, e a operação foi reestruturada, resultando na substituição integral do incorporador, de forma a assegurar a entrega dos empreendimentos e melhorar a governança dos projetos.

Em relação aos 6 projetos originais, a situação atual apresenta 1 projeto entregue, 2 projetos em reta final de obra e conclusão de habite-se e 3 projetos com conclusões programadas até o segundo semestre de 2026. O time de gestão acompanha de perto o andamento das obras, a evolução das vendas e os recebíveis das unidades vendidas, e os dados de evolução de obras e vendas dos projetos seguem individualizados abaixo. Até o momento, não é esperada perda de capital aportado (principal).

Projeto	Percentual de Vendas	Percentual de Obra
Kansas	73%	86%
Piassanguaba	71%	75%
Dona Elisa	17%	73%
Teviot	37%	100%
LaPlace	53%	85%
Itaverá	40%	55%

CRI Verticale

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

CRI RKM

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

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
20	CRI RKM	23,7	1,9%	Residencial	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,40	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Verticale Série II	18,3	1,4%	Residencial	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,72	dez-26	Em revisão ¹	AFI, CFR, FR
41	CRI RKM - Subordinada	8,3	0,6%	Residencial	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	2,37	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
47	CRI Verticale	3,9	0,3%	Residencial	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,26	dez-28	Em revisão ¹	AFI, CFR, FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo.

CRI Tarjab Altino

Resumo: O CRI Tarjab Altino é uma operação de crédito com a incorporadora Tarjab para financiamento à aquisição de terreno e obra de projeto de incorporação residencial localizado na Vila Mariana, em São Paulo/SP, que se encontra em fase inicial de obras. A operação tem como garantias alienação fiduciária do empreendimento alvo, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do empreendimento alvo, aval da holding e dos principais sócios e fundo de reserva, além de alienação fiduciária de apartamentos em São Paulo/SP como garantias adicionais. Entretanto, a empresa está em um momento de situação restritiva de liquidez, e o custo final de obra ficou acima do orçamento inicial, apresentando certo nível de exposição de caixa, além de impactos nos indicadores do empreendimento e da operação em si. Dessa forma, o time de gestão tem monitorado de perto não só a evolução do cronograma físico-financeiro das obras, como também a saúde financeira da companhia, de forma a minimizar impactos negativos na operação. O empreendimento possui, atualmente, 40% do VGV vendido e 18% de avanço de obras.

CRI Tarjab Carinás

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

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
18	CRI Tarjab Altino CDI II	25,3	2,0%	Residencial	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	4,9%	1,81	abr-28	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
25	CRI Tarjab Carinás II	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,36	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
26	CRI Tarjab Carinás	18,0	1,4%	Residencial	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,44	mar-29	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR
30	CRI Tarjab Altino CDI	14,3	1,1%	Residencial	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	5,2%	1,81	abr-28	Em revisão ¹	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo.

CRI Landsol

Resumo: O CRI Landsol é uma operação de antecipação de recebíveis e estoque ligados a oito loteamentos no interior do estado de São Paulo/SP, sendo seis projetos performados e dois em fase de entrega de obra. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Cemara, companhia que atua majoritariamente no interior do estado de São Paulo. A operação foi estruturada de modo a contar com as seguintes garantias: alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros recebíveis e fundos de reserva e despesas, além de critérios mínimos relacionados à estrutura de governança e de organização societária, o que não foi cumprido em sua integralidade. Adicionalmente, no portfolio de obras da companhia, há outras seis obras lançadas e inacabadas, culminando em risco de indenização além do próprio risco reputacional relacionado à companhia e aos empreendimentos. Dessa forma, optou-se por seguir com a reestruturação da operação, em conjunto com outros CRIs da companhia, de modo a alienar o controle acionário dos projetos após anuência dos sócios a parceiro desenvolvedor com histórico de atuação e entrega em operações em estresse.

CRI Tarjab Lauto

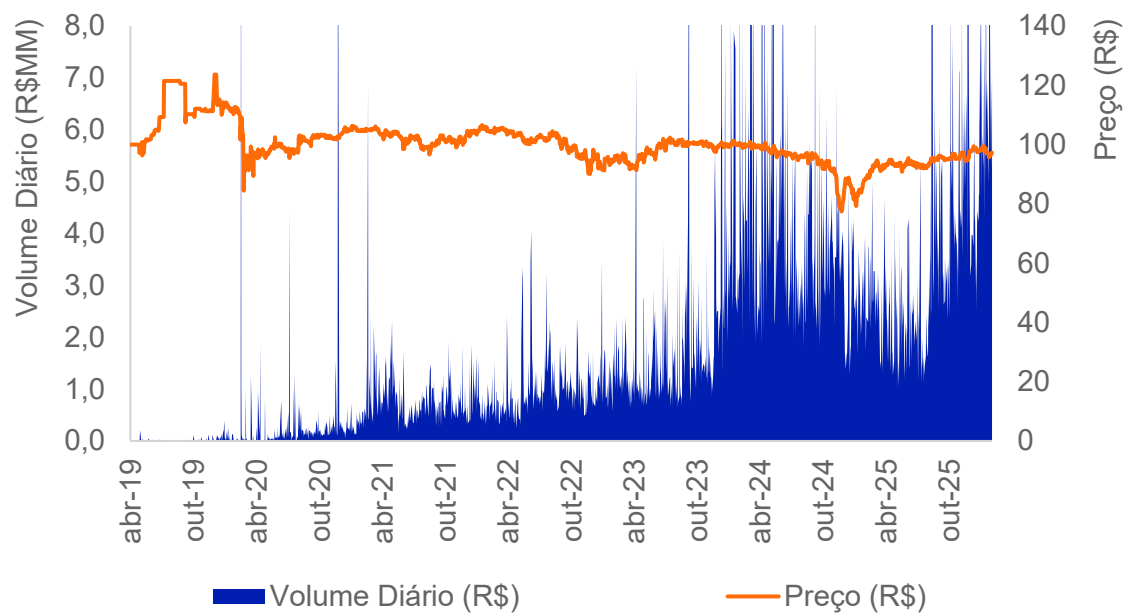
Resumo: O CRI Tarjab Lauto é uma operação de crédito para financiamento à obra e antecipação de resultado para incorporação de projeto residencial localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos de médio porte na região.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

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
46	CRI Landsol	5,6	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,3%	2,85	ago-32	Em revisão ¹	N/A
53	CRI Tarjab Lauto	0,8	0,1%	Residencial	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,63	out-26	N/A	AFI, CFR, AVS, FR

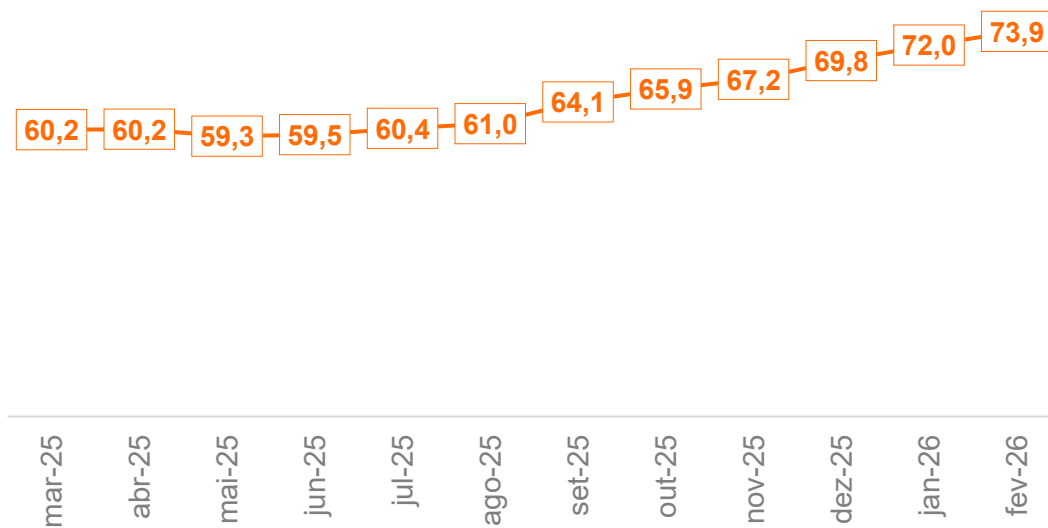
* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹O time de gestão está reavaliando o LTV das operações. Da mesma forma, as taxas de MTM serão revisadas junto ao administrador do Fundo.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	6,7	5,8	3,8
Giro	4,9%	9,1%	37,7%



Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
05-fev-26	CRI Tael CRI Tael - Série II CRI Tael - Série III CRI Tael - Série IV CRI Tael - Série V CRI Tael - Série VI	22G1401749 22H2625804 22H2625803 24D3680472 24D3680473 24D3680474	9	Aprovar	Todas Aprovadas
06-fev-26	CRI Lux Vila Nova Conceição	24H1938840	1	Aprovar	Todas Aprovadas
06-fev-26	CRI XPLG AAA CDI - Série II CRI XPLG AAA CDI - Série III	25K3754062 25K3754075	4	Aprovar	Todas Aprovadas
09-fev-26	CRI Union II	25F7064898	1	Aprovar	Todas Aprovadas
19-fev-26	CRI RKM CRI RKM - Subordinada	25D1975275 25D1979066	6	Aprovar	Todas Aprovadas
25-fev-26	CRI Tael CRI Tael - Série II CRI Tael - Série III CRI Tael - Série IV CRI Tael - Série V CRI Tael - Série VI	22G1401749 22H2625804 22H2625803 24D3680472 24D3680473 24D3680474	3	Aprovar	Todas Aprovadas

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o PATRIA

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

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de **FII**s do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII**s listados na B3,
3 FIIs 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.