

Relatório Gerencial

PCIP11

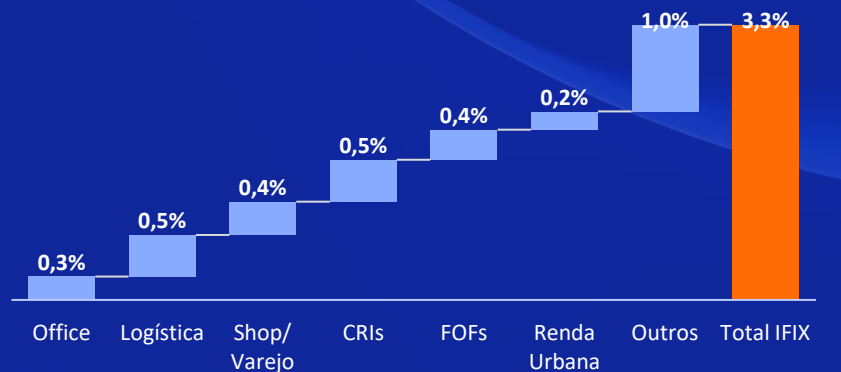
FII PATRIA INDICE DE PREÇOS

Setembro 2025

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

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

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

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

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

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

PCIP11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

17.011.707

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total

1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



realestate.patria.com

Resumo PCIP11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.579,1 milhões	R\$ 92,83/cota	0,90 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.426,4 milhões	R\$ 83,85/cota	

	% PL ³	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	85,8%	16,4%	5,0%	10,9%	3,6	2,5%
FII	8,4%	15,5%	4,6%	10,4%	2,0	1,8%
Carteira de ativos	94,2%	16,3%	4,9%	10,8%	3,5	2,5%
Caixa	5,8%	12,4%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,1%	-	10,7%	3,3	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 5,4 milhões	R\$ 0,85	R\$ 0,25/cota	113.265

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
91,35	10,8%	9,7%
88,85	11,1%	10,0%
86,35	11,5%	10,4%
83,85	11,8%	10,7%
81,35	12,2%	11,1%
78,85	12,6%	11,5%
76,35	13,0%	11,9%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. ² Não considerando as cotas emitidas na 8ª oferta; ³ Considera a carteira já consolidada. Data base 30/09.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,85/cota**, valor que serviu de base para os rendimentos pagos aos cotistas em 15 de outubro. Como antecipado no último relatório, essa distribuição reflete a revisão para baixo do rendimento **em função da deflação apurada em agosto**. Considerando o resultado distribuível no mês e o valor efetivamente distribuído, o valor nominal da reserva acumulada permaneceu em linha com o mês anterior; no entanto, com o encerramento da Oferta e o aumento do número de cotas do Fundo, a **reserva acumulada não distribuída caiu para R\$ 0,25/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **94,2% do patrimônio líquido alocado**, sendo 85,8% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,4% a.a.** (IPCA+ 10,9% a.a.), prazo médio de 3,6 anos e spread médio de 2,5% a.a.. Em 30/09, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 114 CRI e 3 Operações Estruturadas, sendo 88% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 10,7% a.a.), 9% indexados ao CDI (CDI+ 4,1% a.a.) e 3% ao IGPM (IGPM + 9,4%). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

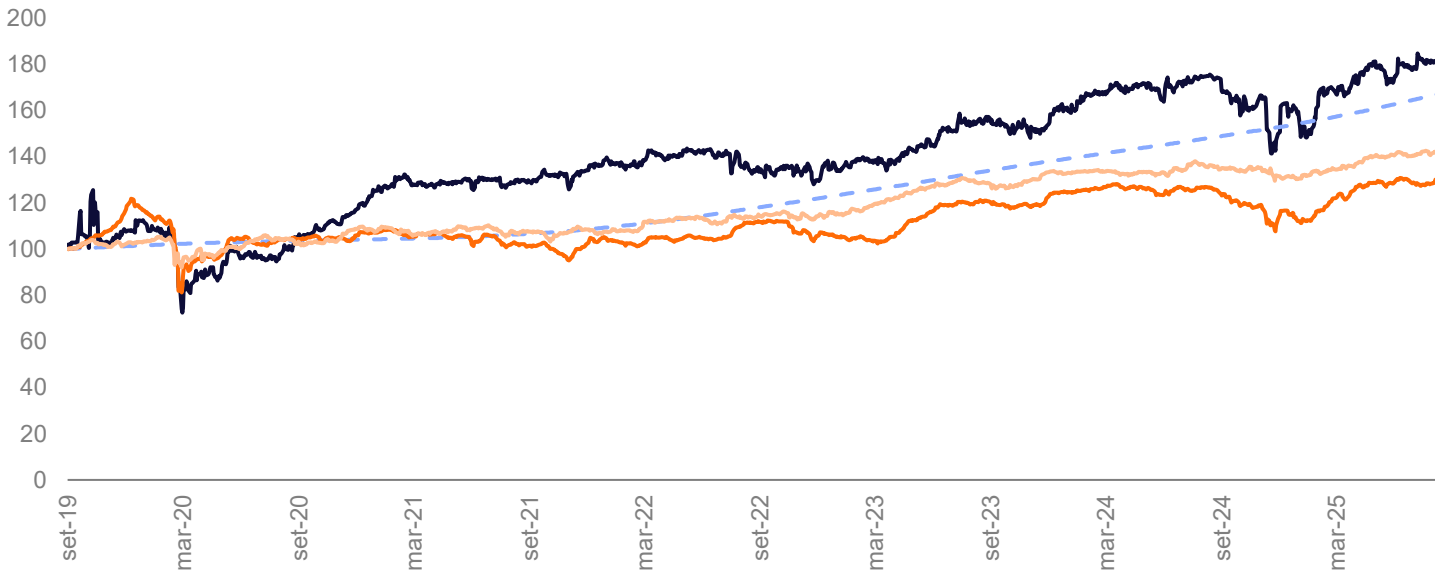
- Conforme mencionamos no mês passado, **iniciamos o processo de gestão ativa com foco na reciclagem da carteira**, aproveitando as aquisições recentes. Dentre os movimentos realizados, (i) zeramos a posição em 6 CRIs (CRI Lar, CRI Embraed V, CRI EBM, CRI MRV II, CRI Cash me, CRI 3Z) e no KNIP11; (ii) dois ativos foram pré-pagos (CRI Azul e CRI Vitacon II Sr.); (iii) reduzimos a exposição em 4 CRIs (CRI Shopping iguatemí fortaleza, CRI Allos III, CRI Blumenau Shopping, CRI Localiza).
- Todas as movimentações citadas geraram um volume de R\$ 24 milhões ao fundo, além de um ganho de capital pela venda dos CRIs de R\$ 80 mil. A participação de CRIs indexados ao CDI caiu 1,5% do PL, seguindo o movimento de indexação do fundo ao IPCA.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no watchlist. Vale ressaltar que os CRI do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Além disso, conforme informado no último relatório, estamos monitorando de perto as atualizações das operações que possuem a Virgo como securitizadora. Para mais informações e updates sobre esse assunto em específico, [clique aqui](#).

Performance

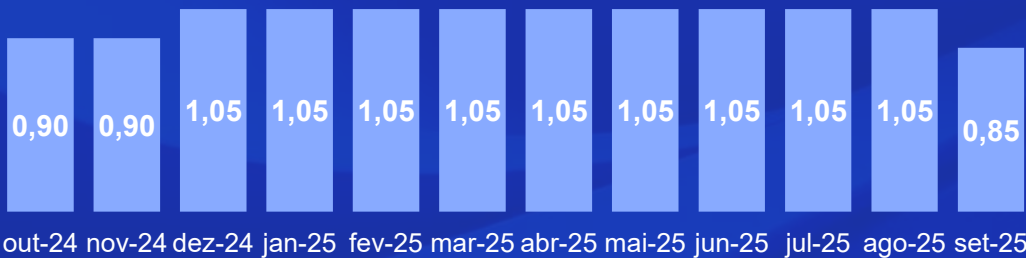
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PCIP111 ¹	0,2%	11,7%	81,8%	10,6%
■ IFIX	3,3%	15,2%	34,3%	5,1%
■ CDI Bruto	1,2%	10,4%	69,0%	9,2%
■ IMA-B	0,5%	9,5%	42,7%	6,2%

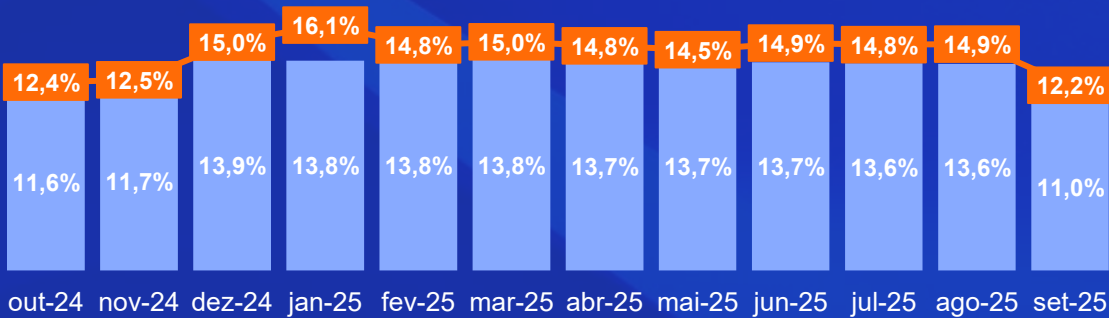
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,00



Dividend Yield

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



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

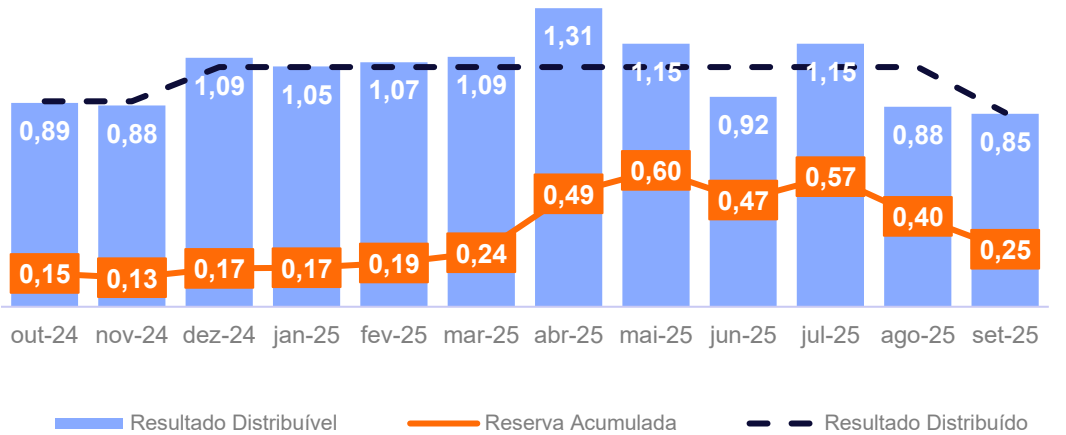
	SET- 25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária¹	12.870.775	0,76	95.442.839	121.360.045
MTM – CRI*	1.604.801	0,09	23.413.279	(5.911.962)
Resultado com FII	1.612.669	0,09	18.043.206	24.966.364
MTM – FII*	974.910	0,06	7.386.546	2.436.109
Receita Extraordinária	146.504	0,01	146.504	146.504
Receitas - Total	17.209.658	1,01	144.432.374	142.997.060
Despesas - Total	(809.764)	(0,05)	(7.242.970)	(9.753.790)
Resultado Financeiro Líquido	568.168	0,03	2.993.258	4.213.432
Ajuste para Distribuição – MTM*	(2.579.710)	(0,15)	(30.799.825)	3.475.852
Resultado Distribuível	14.388.352	0,85	109.382.837	140.932.555
Resultado Distribuído	14.459.951	0,85	106.945.866	138.325.016

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

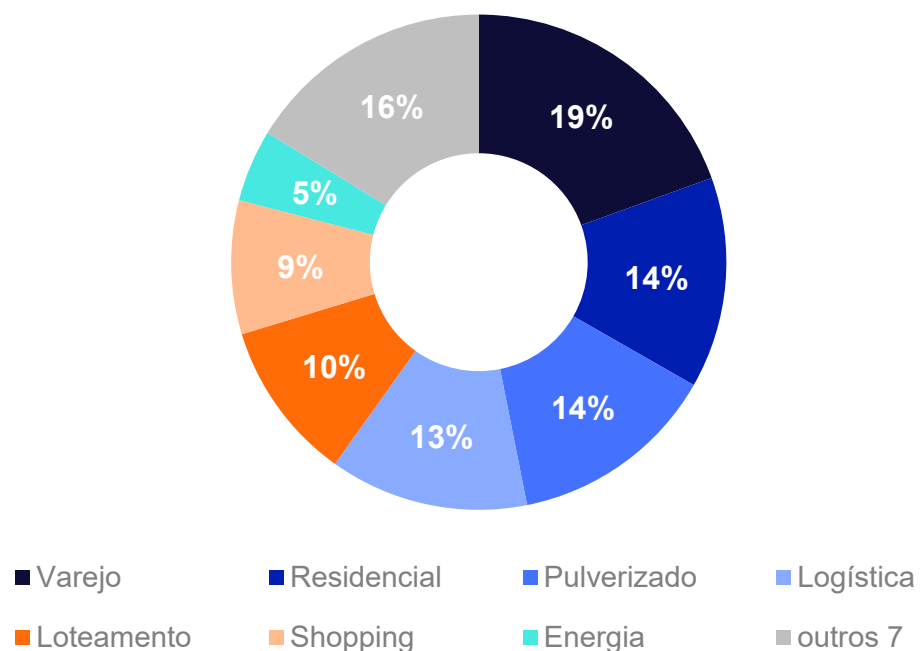


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹ Considera CRI e Operações Estruturada;

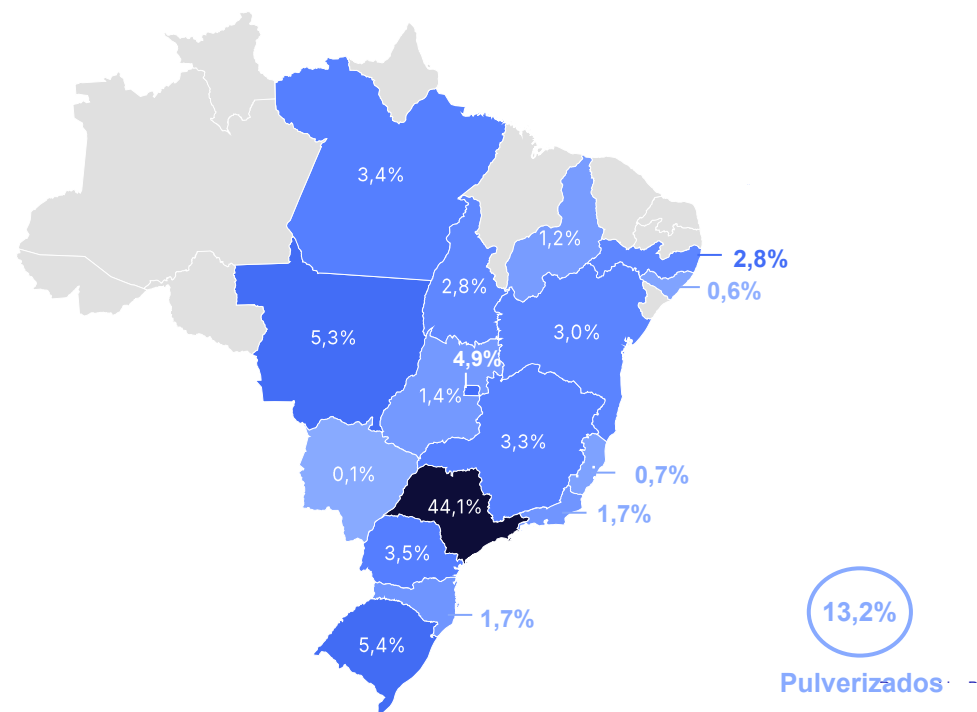
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



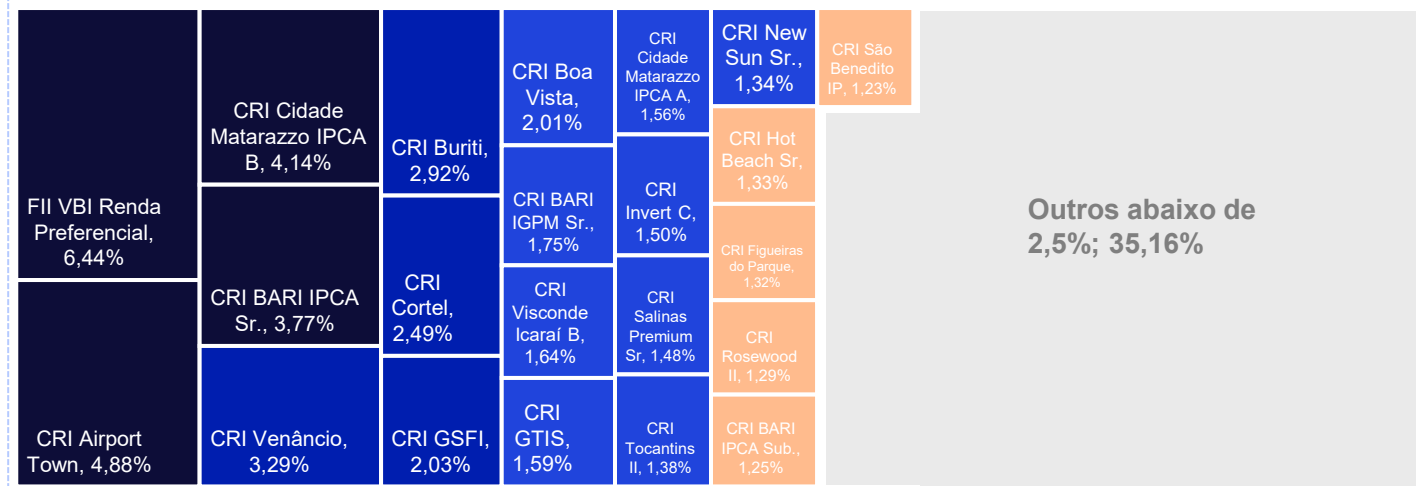
Distribuição Geográfica



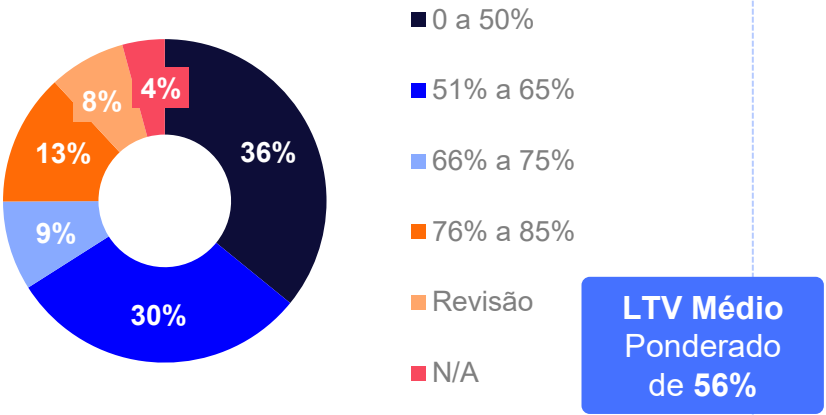
Portfólio com 114 CRI e 3 operações estruturadas, diversificado em 14 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de varejo (19%), residencial (14%) e pulverizado (14%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (44% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos^{1,2} (2/2)

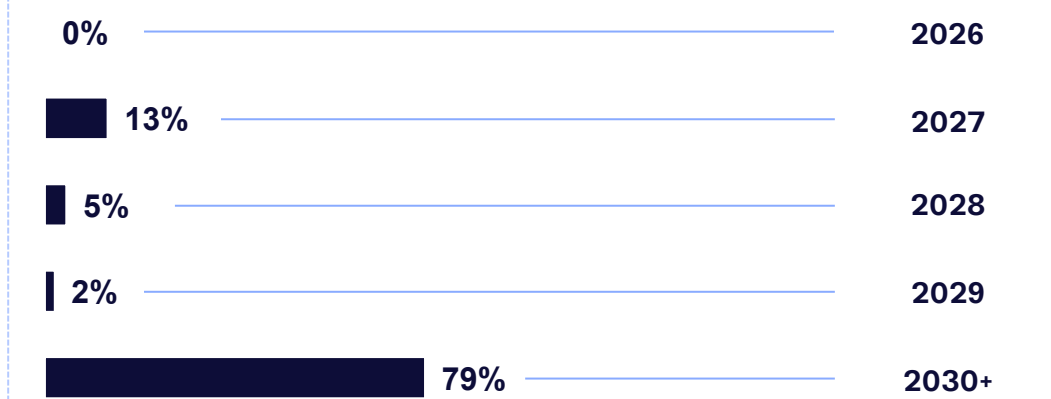
Distribuição por CRI (% do PL)



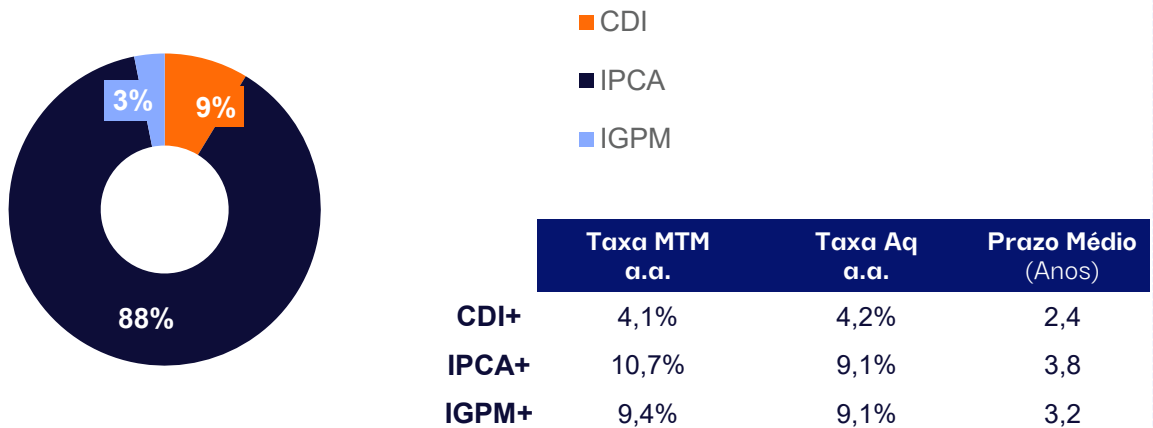
Distribuição por LTV



Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI e Operações Estruturadas; ² Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos (1/7)

#	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 VBI Renda Preferencial	101,7	6,4%	varejo	SP			IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	6,69		50,0%	
2	CRI Airport Town	77,1	4,9%	logística	SP	virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	7,3%	6,30	ago-41	61,0%	AFI, AFS, CFRA E FR
3	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,3	4,1%	varejo	SP	opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,75	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI BARI IPCA Sr.	59,6	3,8%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737311	IPCA	8,8%	8,8%	8,8%	3,05	out-40	59,0%	AFI,FR
5	CRI Venâncio	51,9	3,3%	educacional	DF	virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	11,0%	4,05	jun-35	77,0%	AFI, CFRA, AVS E FR
6	CRI Buriti	46,1	2,9%	loteamento	TO, PA, BA	virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,1%	9,3%	2,67	nov-31	57,0%	AFS, CFRCV, AVS E FR
7	CRI Cortel	39,3	2,5%	deathcare	RS	opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,8%	2,48	dez-31	revisão	AFI, CFRA E FR
8	CRI GSFI	32,1	2,0%	shopping	SP, RJ, BA, GO	opea	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	8,9%	3,62	jul-32	49,0%	AFI, CFR E FR
9	CRI Boa Vista	31,7	2,0%	shopping	PE	opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	11,0%	3,02	jun-32	38,0%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
10	CRI BARI IGPM Sr.	27,7	1,8%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737685	IGPM	8,8%	8,8%	9,2%	3,05	abr-38	61,0%	AFI,FR
11	CRI Visconde Icarai B	26,0	1,6%	residencial	SP	canal	24D3311867	IPCA	12,6%	13,5%	14,5%	1,61	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
12	CRI GTIS	25,1	1,6%	logística	SP	opea	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,9%	5,66	mar-40	28,0%	AFI, CFRA E FR
13	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,7	1,6%	varejo	SP	opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,5%	4,71	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
14	CRI Invert C	23,6	1,5%	residencial	SP	virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,24	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
15	CRI Salinas Premium Sr	23,3	1,5%	multiprop.	PA	opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,2%	1,10	mai-28	20,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior
16	CRI Tocantins II	21,9	1,4%	loteamento	TO	virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	13,0%	0,91	fev-28	27,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR

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

Detalhamento de Ativos¹ (2/7)

#	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*
17	CRI New Sun Sr.	21,2	1,3%	energia	SP	opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,6%	5,25	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
18	CRI Hot Beach Sr	21,1	1,3%	multiprop.	SP	opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	11,7%	0,98	ago-27	14,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior
19	CRI Figueiras do Parque	20,8	1,3%	loteamento	MT	virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,4%	3,26	fev-34	56,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
20	CRI Rosewood II	20,4	1,3%	hotel	SP	true	21L0866334	IPCA	7,0%	8,8%	8,8%	3,49	nov-33	33,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
21	CRI BARI IPCA Sub.	19,8	1,3%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737312	IPCA	10,0%	10,0%	10,0%	2,94	out-40	54,0%	AFI,FR
22	CRI São Benedito IP	19,5	1,2%	residencial	MT	virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	11,8%	4,16	mar-36	83,0%	AFI, CFR, FR E AVS
23	CRI BrDU	19,3	1,2%	loteamento	MT e ES	habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	11,9%	14,5%	1,43	jan-29	73,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
24	FII Valora CRI Infra	19,0	1,2%	infraestrutura	MG e SC			IPCA	8,0%	8,0%	8,0%	5,00			
25	CRI Catuaí B	18,0	1,1%	shopping	PR	habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,68	out-34	77,0%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
26	CRI Catuaí A	18,0	1,1%	shopping	PR	habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,82	out-34	77,0%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
27	CRI Azzure e Jardim	16,2	1,0%	loteamento	SP, MT e GO	opea	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	15,2%	2,36	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
28	CRI AXS	16,1	1,0%	energia	MG	opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,5%	4,62	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
29	CRI Visconde Icaraí A	15,8	1,0%	residencial	SP	canal	24D3311806	IPCA	12,5%	13,1%	13,1%	1,63	ago-27	65,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
30	CRI Visconde A	14,9	0,9%	residencial	SP	canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	13,7%	1,43	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
31	CRI Visconde B	14,9	0,9%	residencial	SP	canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	13,7%	1,43	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI Evolua	14,8	0,9%	energia	MG	opea	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	11,2%	2,76	out-32	76,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (3/7)

#	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*
33	CRI Mateus	14,4	0,9%	varejo	PI	opea	20B0980166	IPCA	4,7%	9,1%	8,6%	2,91	fev-32	N/A	AFI, CFRA, FR E FS
34	CRI Assaí/CBD	12,9	0,8%	varejo	SP	bari	19L0840477	IPCA	4,8%	13,4%	11,7%	2,01	jan-30	37,0%	AFI, CFRA, FR E FS
35	CRI HCC	11,7	0,7%	energia	RS	canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,6%	5,64	ago-38	51,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
36	CRI Bari XV Senior - 12 ^a	11,3	0,7%	pulverizado	Pulverizado	bari	22I0099580	IPCA	7,8%	10,2%	10,1%	3,04	mar-43	75,0%	AFI, CFR, FR
37	CRI BARI IGPM Sub.	10,3	0,6%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737686	IGPM	10,0%	10,0%	10,0%	3,44	abr-38	85,0%	AFI,FR
38	CRI Invert D	10,2	0,6%	residencial	SP	virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	3,28	fev-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
39	CRI FGR	10,1	0,6%	pulverizado	DF	canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,1%	9,0%	6,13	jun-41	75,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
40	CRI Bari XXI Senior - 10 ^a	10,0	0,6%	pulverizado	Pulverizado	bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,6%	11,4%	3,50	mai-43	n/a	AFI, CFR, FR
41	CRI Evolution	9,2	0,6%	escritório	SP	habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	7,8%	14,2%	3,67	dez-34	56,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
42	CRI VCA III	9,0	0,6%	loteamento	BA	canal	24A2518977	IPCA	10,3%	12,7%	12,7%	3,40	jul-34	58,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
43	CRI Braspark	8,8	0,6%	logística	SC	virgo	21H0926710	IPCA	7,5%	10,4%	10,4%	2,50	ago-31	50,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
44	CRI Swiss Park Performado	8,8	0,6%	pulverizado	SP	provincia	24K1726028	IPCA	10,0%	11,5%	11,3%	3,92	nov-39	75,0%	AFI, CFR, FR
45	CRI Grupo Mateus	8,6	0,5%	varejo	AL	bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,5%	6,55	mai-43	48,0%	AFI, CFRA, FR E FS
46	CRI HBR B	8,5	0,5%	residencial	SP	habitasec	19G0228153	IPCA	6,0%	9,1%	9,7%	3,80	jul-34	revisão	FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD
47	CRI Salinas Premium Mez	7,7	0,5%	multiprop.	PA	opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,3%	1,10	mai-28	26,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior
48	CRI Cortel II Sub. A	7,6	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,74	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
49	CRI CORREIOS	7,6	0,5%	logística	BA	opea	20F0834225	IPCA	7,0%	18,8%	10,0%	2,63	mar-31	revisão	AFI

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (4/7)

#	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*
50	CRI Cortel II Sub. B	7,5	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,37	jul-33	revisão	AFI, CFRA E FR
51	CRI REDE DOR NW	7,5	0,5%	varejo	DF e SP	opea	19H0235501	IPCA	3,9%	7,4%	15,5%	2,46	jul-31	n/a	AFI
52	CRI SHOP SÃO GONÇALO	7,1	0,5%	shopping	RJ	virgo	19L0928585	IPCA	5,1%	10,0%	9,1%	6,89	dez-34	23,0%	AFI, CFR, FS
53	CRI Invert B	7,1	0,5%	residencial	SP	virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,29	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR
54	CRI BR PROPERTIES	6,7	0,4%	logística	SP	opea	23H1023846	CDI	2,0%	1,4%	2,0%	0,00	ago-31	37,0%	AFI, CFDC
55	CRI Cais	6,7	0,4%	residencial	PE	opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,14	ago-27	63,0%	AFI,AFS,CFRCV,FJ,AVS
56	CRI Copagril	6,6	0,4%	logística	PR	virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	9,1%	9,9%	2,59	jun-31	55,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
57	CRI MAGAZINE LUIZA	6,2	0,4%	logística	PB	virgo	19L0838850	IPCA	4,4%	9,5%	12,4%	2,22	out-30	68,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
58	CRI KeyCash Sr.	6,0	0,4%	pulverizado	Pulverizado	virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	11,0%	11,0%	4,87	mai-43	32,0%	AFI, CFR, FR
59	CRI Blue Asset	5,9	0,4%	pulverizado	Pulverizado	bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,7%	12,4%	2,91	mar-33	50,0%	AFI, CFR, FR
60	CRI SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA	5,9	0,4%	shopping	CE	habitasec	19I0737680	CDI	1,3%	1,1%	1,3%	4,89	set-34	revisão	AFI, CFR, AVS
61	CRI LOCALFRIO	5,8	0,4%	logística	SP e SC	virgo	19K0981679	IPCA	6,0%	11,6%	8,7%	4,92	dez-31	55,0%	AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD, ESPE
62	CRI Cortel II Sr. A	5,6	0,4%	deathcare	RS	opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,00	jul-34	revisão	AFI
63	CRI COMPORTE	5,4	0,3%	logística	SP	opea	23I1270600	CDI	3,5%	4,4%	3,5%	2,57	set-30	revisão	FS, AFI, CFR, FR
64	CRI TRX GPA	4,7	0,3%	varejo	SP, BA, MS e PI	bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	8,1%	4,07	mai-35	69,0%	AFI, AFS, CFRA, FR E FS
65	CRI Bari XIV Senior - 103 ^a	4,7	0,3%	pulverizado	Pulverizado	bari	22C0899517	IPCA	7,3%	10,1%	10,0%	3,55	mar-41	n/a	AFI, CFR, FR
66	CRI RP GPA Sub.	4,6	0,3%	varejo	SP e RJ	opea	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,6%	6,79	fev-38	64,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
67	CRI Edificatto A	4,5	0,3%	residencial	MT	canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,8%	15,2%	1,74	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (5/7)

#	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*
68	CRI Edificatto B	4,5	0,3%	residencial	MT	canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,2%	15,0%	1,75	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
69	CRI Minas Brisa	4,5	0,3%	residencial	MG	ourinvest	21I0912120	CDI	4,5%	4,7%	4,5%	0,62	set-26	95,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
70	CRI Socicam	4,3	0,3%	logística	SP	reit	21G0707741	IPCA	10,0%	17,8%	19,1%	1,95	jan-30	62,0%	AFS, CF, AVAL
71	CRI JSL	4,2	0,3%	logística	SP, RJ e RS	opea	20A0977906	IPCA	6,0%	7,6%	13,5%	3,79	jan-35	revisão	AFI, FIANÇA, FD
72	CRI DINAMO AG	4,2	0,3%	logística	SP	opea	20K0549411	IPCA	8,8%	15,6%	10,3%	1,33	nov-28	32,0%	AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR
73	CRI Ceratti & Magni	4,1	0,3%	logística	SP	virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	13,7%	10,6%	1,44	mai-27	49,0%	AFI, CF, FD
74	CRI JSL B	3,9	0,3%	logística	Pulverizado	opea	20A0978038	IPCA	6,0%	7,6%	13,9%	3,75	jan-35	revisão	AFI, FS, FD
75	CRI Spot	3,9	0,2%	residencial	PR	habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,51	ago-23	85,0%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
76	CRI CANTO RJ	3,8	0,2%	residencial	RJ	opea	21I0566602	IPCA	12,0%	13,7%	11,7%	0,00	nov-25	revisão	AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD
77	CRI SÃO BENEDITO	3,7	0,2%	residencial	MT	bari	24C1693601	CDI	3,0%	3,2%	3,0%	3,84	mar-31	n/a	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
78	CRI ALLOS III	3,5	0,2%	shopping	Pulverizado	opea	23B0587522	CDI	1,2%	0,3%	0,3%	1,57	mar-30	n/a	AFS, AFI
79	CRI Helbor Multi Renda II	3,5	0,2%	residencial	SP	bari	25F2094673	CDI	2,5%	2,6%	2,3%	6,22	set-35	75,0%	AFI,CFR,AVS
80	CRI Cogna Santo André	3,5	0,2%	educacional	SP	opea	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	9,9%	0,05	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
81	CRI SINAL I	3,3	0,2%	varejo	SP	virgo	20K0568000	IPCA	7,5%	12,4%	15,7%	2,96	nov-32	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
82	CRI ASCENTY A	3,1	0,2%	logística	SP	opea	20G0798867	IPCA	5,0%	9,9%	7,8%	0,00	abr-30	47,0%	AFI, CFRA, Seguros
83	CRI MRV I	3,1	0,2%	residencial	Pulverizado	opea	22I1423539	CDI	3,0%	3,0%	3,0%	1,85	set-27	51,0%	AFI, Subordinação da MRV (27,25% do volume total), FR
84	FII São Benedito	2,9	0,2%	residencial	MT			CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,00			
85	CRI RP GPA I Sr.	2,8	0,2%	varejo	SP e RJ	opea	23C2829802	IPCA	7,0%	7,3%	8,6%	4,20	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (6/7)

#	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*
86	CRI ASCENTY B	2,7	0,2%	logística	SP	opea	20L0710860	IPCA	5,7%	11,4%	13,9%	0,00	mai-30	50,0%	AFI, CFRA, Seguros
87	CRI Lote 5 Serena	2,6	0,2%	loteamento	SP	opea	23K2348010	IPCA	10,5%	12,6%	12,0%	2,21	nov-29	80,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
88	CRI Credits I	2,5	0,2%	pulverizado	Pulverizado	vert	20F0755566	IPCA	6,6%	8,3%	8,4%	6,00	jun-40	36,0%	AFI
89	CRI TRX GPA III	2,3	0,1%	varejo	SP	bari	20H0695880	IPCA	5,0%	10,1%	9,6%	4,08	ago-35	61,0%	AFT, FR, FD, FS
90	CRI Prevent Sênior	2,3	0,1%	saúde	SP	opea	20B0817201	IPCA	5,9%	10,1%	10,8%	3,97	mar-35	66,0%	CFRA
91	CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,1%	varejo	SP e RJ	opea	23C2830001	IPCA	7,0%	7,3%	10,1%	4,07	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
92	CRI WIMO	2,2	0,1%	residencial	Pulverizado	virgo	21J0856001	IPCA	7,0%	13,3%	8,4%	4,12	ago-36	33,0%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
93	CRI Toscana C	2,2	0,1%	loteamento	GO	opea	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	12,7%	1,69	jul-29	55,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
94	CRI LOCALIZA	2,1	0,1%	varejo	SP	virgo	23C0247388	CDI	1,3%	0,4%	1,3%	4,26	mar-28	n/a	FS
95	CRI KROTON ANHANGUERA	2,0	0,1%	educacional	SP	opea	12L0023493	IPCA	4,5%	11,3%	12,9%	0,61	nov-27	26,0%	AFI, CFRA, AVS
96	CRI BLUMENAU SHOPPING	1,9	0,1%	shopping	SC	opea	19L0909950	CDI	1,3%	1,6%	1,3%	2,03	dez-29	30,0%	CFR, AFI, AFA
97	CRI SINAL II	1,8	0,1%	varejo	SP	virgo	20K0866670	IPCA	7,0%	12,4%	7,6%	3,28	dez-32	47,0%	AFI, CFRA, FR e FS
98	CRI Toscana B	1,8	0,1%	loteamento	GO	opea	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	12,8%	1,69	jul-29	56,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
99	CRI Toscana A	1,8	0,1%	loteamento	GO	opea	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	12,8%	1,67	jul-29	56,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
100	CRI VIVER	1,6	0,1%	residencial	SP	canal	23J1216116	IPCA	12,7%	15,0%	21,8%	4,14	out-27	revisão	AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS
101	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,1%	varejo	SP e RJ	opea	23C2829803	IPCA	7,0%	7,3%	10,1%	4,07	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
102	CRI RP GPA IV Sr.	1,5	0,1%	varejo	SP e RJ	opea	23C2830002	IPCA	7,0%	7,3%	11,1%	4,07	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
103	CRI Bari XVII - 109 ^a	1,4	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	22K0643283	IGPM	8,1%	0,0%	0,0%	4,67	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (7/7)

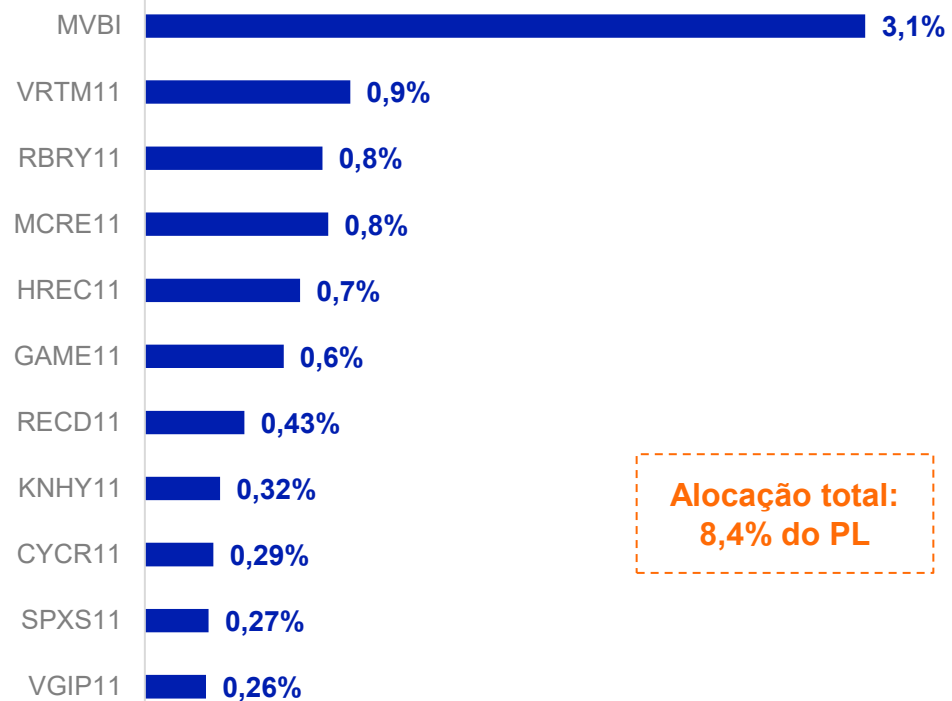
PATRIA

#	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*
104	CRI Bari Sênior 91 - 21F0929727 - 9,00% + IGP	1,3	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	21F0929727	IGPM	9,0%	0,0%	0,0%	3,02	mai-38	N/A	AFI, CFR, FR
105	CRI You II	1,3	0,1%	residencial	SP	vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,1%	3,3%	1,02	nov-26	revisão	AFA, AFI, CFR, FS
106	CRI SINAL III	1,0	0,1%	varejo	SP	virgo	25C3754692	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,76	mar-33	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
107	CRI Bari X Senior - 89 ^a	0,9	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	21D0521612	IPCA	7,0%	0,0%	0,0%	3,36	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
108	CRI Creditas II	0,9	0,1%	pulverizado	Pulverizado	vert	20J0837185	IPCA	6,5%	10,5%	10,8%	5,21	out-40	23,0%	AFI
109	CRI Bari VII - 80 ^a	0,8	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	20E0929816	IGPM	8,1%	0,0%	0,0%	2,90	jan-44	n/a	AFI, CFR, FR
110	CRI TRX GPA I	0,8	0,0%	varejo	SP	bari	20G0703191	IPCA	5,0%	9,7%	6,6%	3,60	jul-35	62,0%	AFT, FR, FD, FS
111	CRI Bari XVIII - 111 ^a	0,5	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	22K0643973	IPCA	8,8%	0,0%	0,0%	2,88	mai-40	n/a	AFI, CFR, FR
112	CRI Bari XX - 112 ^a	0,5	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	22K1045233	IGPM	8,2%	0,0%	0,0%	4,68	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
113	CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a	0,4	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21H0770120	IGPM	7,0%	0,0%	0,0%	2,09	fev-35	N/A	AFI, CFR, FR
114	CRI Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	0,4	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21H0770156	IPCA	7,5%	0,0%	0,0%	3,13	jul-40	n/a	AFI, CFR, FR
115	CRI Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	0,3	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21C0641790	IPCA	5,8%	0,0%	0,0%	1,30	fev-29	n/a	AFI, CFR, FR
116	CRI Bari XI Junior - 92 ^a	0,2	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21F0930158	IGPM	22,5%	0,0%	0,0%	2,23	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
117	CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	0,1	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	23H1578104	IPCA	8,0%	0,0%	0,0%	5,03	out-35	n/a	AFI, CFR, FR
TOTAL		1.354,9	85,8%												

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

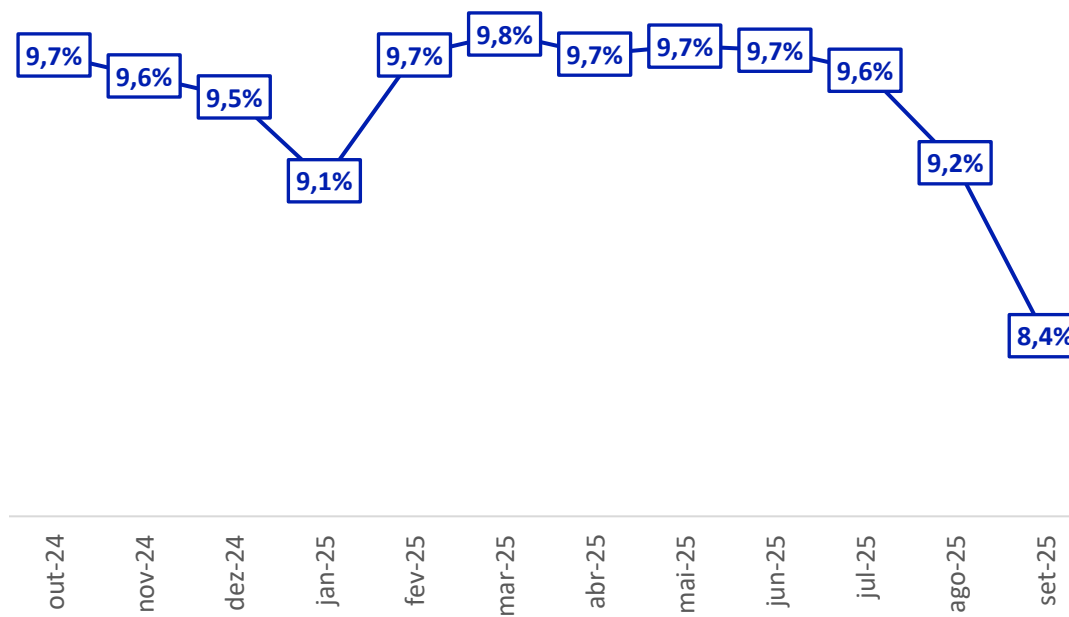
O Fundo investe oportunisticamente em FII's de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 11 fundos imobiliários, que representam uma exposição 8,4% do PL.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
8,4% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



Cortel

CRI Cortel: Emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA +7,00% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 40 milhões de exposição no CRI (2,5% do PL).

CRI Cortel II (Sr. e Sub.): O CRI Cortel II, emitido em jun/22, em 2 séries (A e B), cada uma com volume de R\$ 45 milhões, totalizando volume de emissão de R\$ 90 milhões, sendo R\$ 70 milhões em séries seniores (CDI +3,50% a.a.) e R\$ 20 milhões em séries subordinadas (CDI + 4,4% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 20,7 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 5,6 milhões na série sênior (0,4% do PL) e R\$ 15 milhões nas séries subordinadas (1,0% do PL).

Update: O CRI está em reestruturação, para prever os seguintes termos: (i) carência no pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios durante o período de carência, que será vigente até outubro de 2027 para a Amortização Programada e até dezembro de 2025 para os Juros Remuneratórios ("Período de Carência"), (ii) o reforço de garantia, através da constituição de alienação fiduciária em garantia do imóvel Memorial da Colina e da integralidade das ações detidas pela Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A., e a (iii) possibilidade de, caso o índice LTV, ao final do Período de Carência, exceda o índice LTV a ser acordado entre as partes, outorgar nova alienação fiduciária em garantia de outros imóveis e da integralidade da participação societária das respectivas sociedades detentoras ou possuidoras de tais imóveis. Além disso, (iv) limitação de distribuição de dividendos, de novos endividamentos e de novos investimentos enquanto a relação Dívida/EBTIDA não seja saudável, a critério dos investidores; previsão que, (v) no caso de alienações de ativos pela companhia, utilização da integralidade dos recursos para a realização de Amortização Extraordinária; (vi) incremento do monitoramento da operação a partir de janeiro de 2026, por meio do envio de relatórios contábeis, tributários e financeiros pela companhia; (vii) alteração dos Juros Remuneratórios do CRI Cortel, de IPCA+7,00% para IPCA+7,50%.

CRI Invert

O CRI Invert, emitido originalmente em jun/21, é uma operação com volume integralizado de R\$ 125 milhões (CDI +4,0% a.a. e CDI +6,0% a.a.) divididos em 2 séries (B e C). O saldo devedor atual é de R\$ 102 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 40,9 milhões (1,5% do PL na série C, 0,6% na série D e 0,5% na série B). O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantias (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda das unidades, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A.

Update: O CRI foi reestruturado em julho de 2025 nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (em processo de registro), ii) obrigação de aporte de equity, mensalmente, conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra, iii) aprovação dos pagamentos da obra por Gerenciador independente contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e report para prestador de serviço independente contratado pelo CRI para acompanhamento da operação. Ainda que a reestruturação tenha sido realizada recentemente, a Companhia tem apresentado dificuldades para cumprimento das suas obrigações e se encontra em situação restritiva de liquidez, o que demanda acompanhando de perto pelo time de gestão, para sanar as pendências e o caso. No mês de setembro de 2025, foi aprovado em assembleia de investidores o pagamento, com os recursos do Fundo de Despesas, dos custos de cartório e registro para constituição das garantias, com contratação de assessor legal para solicitação e acompanhamento dos registros. Eventuais atualizações serão feitas por meio deste relatório.

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

#	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
7	CRI Cortel	39,3	2,5%	deathcare	RS	opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,8%	2,48	dez-31	revisão	AFI, CFRA E FR
48	CRI Cortel II Sub. A	7,6	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,74	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
50	CRI Cortel II Sub. B	7,5	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,37	jul-33	revisão	AFI, CFRA E FR
62	CRI Cortel II Sr. A	5,6	0,4%	deathcare	RS	opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,00	jul-34	revisão	AFI
14	CRI Invert C	23,6	1,5%	residencial	SP	virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,24	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
38	CRI Invert D	10,2	0,6%	residencial	SP	virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	3,28	fev-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
53	CRI Invert B	7,1	0,5%	residencial	SP	virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,29	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Virgo

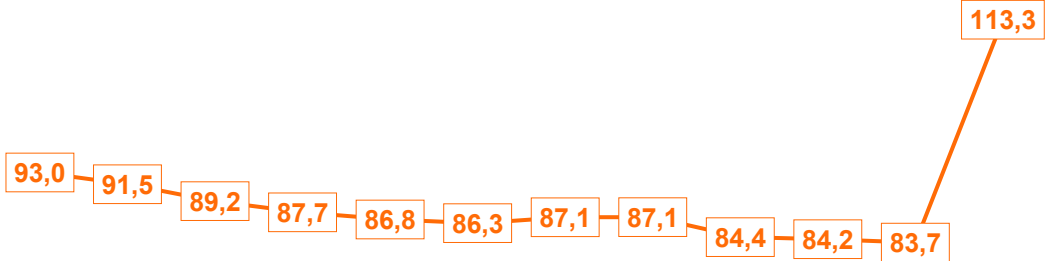
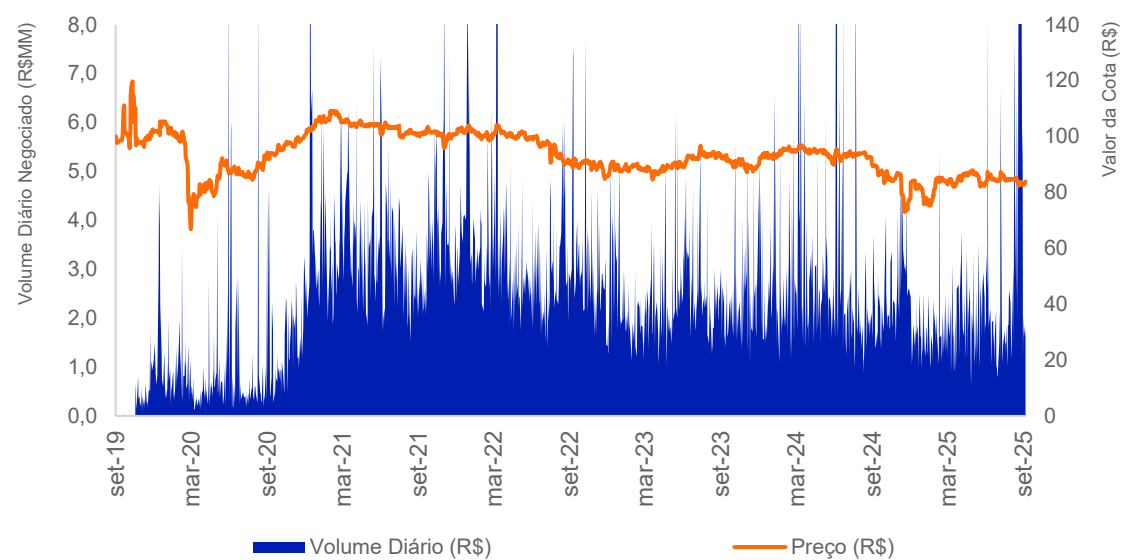
Conforme temos informado nos últimos relatórios, no mês de agosto vieram à tona questionamentos sobre a governança da securitizadora Virgo, com foco em inconsistências na administração das contas de reserva, mecanismos acessórios que existem para reforçar a segurança das operações e garantir maior disponibilidade de recursos em casos de inadimplência, podendo ser, em última instância, devolvidos aos cedentes quando da quitação do CRI. Por meio de um comunicado ao mercado publicado pela securitizadora em 25/08/2025 ([clique aqui](#)), foram divulgados os CRI envolvidos no caso.

Ressaltamos novamente que essa situação não afeta a integridade dos CRI, que seguem com fluxos de pagamentos conforme originalmente estruturados.

Desde então, e conforme fato relevante publicado em 6 de outubro de 2025 ([clique aqui](#)), foi assinado o contrato de compra e venda das ações da securitizadora pela Riza Asset, numa operação que sinaliza um movimento de reestruturação e tentativa de estabilização da companhia. Seguimos em contato direto com a securitizadora para tratar do ressarcimento desses valores e discutir com os Devedores formatos para mitigar esse problema. Manteremos os cotistas atualizados sobre os próximos desdobramentos.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	SET - 25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	5,4	2,3	2,3
Giro	4,2%	20,8%	29,1%

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

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
08/set/25	CRI Cortel IPCA	21L0146951	5	Aprovar	Aprovada
10/set/25	CRI Swiss Park	24K1726028	7	Aprovar	Aprovada
19/set/25	CRI AZUL	19I0330886	2	Aprovar	Aprovada
24/set/25	CRI Toscana A (BRDU)	19G0311435	1	Aprovar	Aprovada
24/set/25	CRI Toscana B (BRDU)	19G0311514	1	Aprovar	Aprovada
24/set/25	CRI Toscana C (BRDU)	19G0311543	1	Aprovar	Aprovada
26/set/25	CRI Spot	20B0797175	5	Aprovar	Aprovada
22/set/25	CRI Invert	23I2156604	1*	Aprovar	Aprovada
24/set/25	CRI Invert	23I2156604	1*	Aprovar	Aprovada
26/set/25	CRI Cortel II A	22F1025672	2	Aprovar	Aprovada
26/set/25	CRI Cortel II B	22F1025725	2	Aprovar	Aprovada

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

– siga o –
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria 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 Pátria 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 Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria 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 Pátria 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 Pátria. 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.