

PATRIA

Relatório Gerencial

PSEC11

Patria Securities FII

Outubro 2025

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e complementarmente, em: (i) ações ou cotas de sociedades, (ii) cotas de fundos de investimento em participações ou de fundos de investimento em ações (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (iv) letras hipotecárias, (v) letras de crédito imobiliário e (vi) letras imobiliárias garantidas, desde que todos estes fundos e veículos de investimento tenham como propósito único atividades permitidas aos fundos imobiliários.

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

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

Início das Atividades

Fevereiro 2020

Código de Negociação

PSEC11

CNPJ

35.507.457/0001-71

Cotas Emitidas

18.399.378

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Ativa

Gestor*

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

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

Taxa de Administração Total*

0,925% a.a. sobre o Valor de Mercado^{1,2} do Fundo, sendo 0,80% repassado ao Gestor

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX

Público Alvo

Investidores em geral

Acesse a cota diária do Fundo



Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



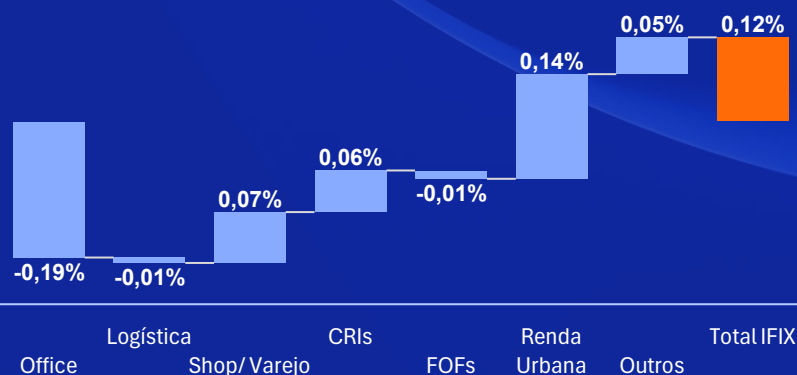
Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%**.

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.353,9 milhões	R\$ 73,58/cota	0,82x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 1.109,7 milhões	R\$ 60,31/cota	

FII (% do Ativo)	93,7%	97,1% Em Ativos Alvo
CRI (% do Ativo)	3,5%	

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 1,5 milhão	R\$ 0,70	- R\$ 0,01/cota	82.761

Comentário da Gestão

Prezados cotistas,

No dia 1º de outubro, concluímos a 3ª emissão de cotas do Fundo, cujo objetivo foi viabilizar a **aquisição dos ativos pertencentes às carteiras dos fundos BPFF11 e HGFF11**, conforme aprovado em suas respectivas assembleias. A oferta resultou em um montante captado de R\$ 603,3 milhões, e os recibos das **novas cotas foram convertidos e passaram a ser negociados na B3 a partir de 16 de outubro**. A partir dessa data, os novos cotistas passaram a participar de forma equitativa dos rendimentos gerados pelo Fundo. Gostaríamos de reiterar nosso agradecimento pela confiança depositada na Gestão ao longo desse processo. Estamos certos de que esse movimento de consolidação representa um avanço estratégico, trazendo benefícios relevantes aos cotistas, como maior diversificação, diluição de risco, aumento de liquidez, entre outros.

Adicionalmente, como parte da estratégia de unificação da marca e com o objetivo de dar maior clareza à política de alocação do Fundo, **aprovamos também a alteração da denominação e do ticker de negociação**. A partir de **24 de outubro**, o Fundo passou a ser negociado como **PSEC11 – Patria Securities Fundo de Investimento Imobiliário – RL**.

Para mais informações, acesse os Fatos Relevantes: [Encerramento da 3ª emissão de cotas](#) e [Mudança de nome e ticker](#), bem como a razão de troca para os cotistas oriundos dos fundos BPFF11 e HGFF11.

CARTEIRA DE ATIVOS E PERFORMANCE:

Em seu primeiro mês completo em operação após o processo de consolidação dos fundos HGFF e BPFF, **patrimônio líquido do PSEC apresentou retorno de +0,4% em outubro, superando o IFIX (+0,1%), enquanto, por outro lado, as cotas no mercado secundário recuaram 5.1%, fazendo com que a relação P/VP caísse para 0.82x – abaixo da média histórica de 0.91x.** No acumulado desde seu início, em fev/20, o PSEC segue entregando *alpha* em relação ao IFIX de +165%. No período o retorno patrimonial acumulado do fundo é de 29,0% vs. 17.5% do benchmark no período ([detalhes na página 7](#)).

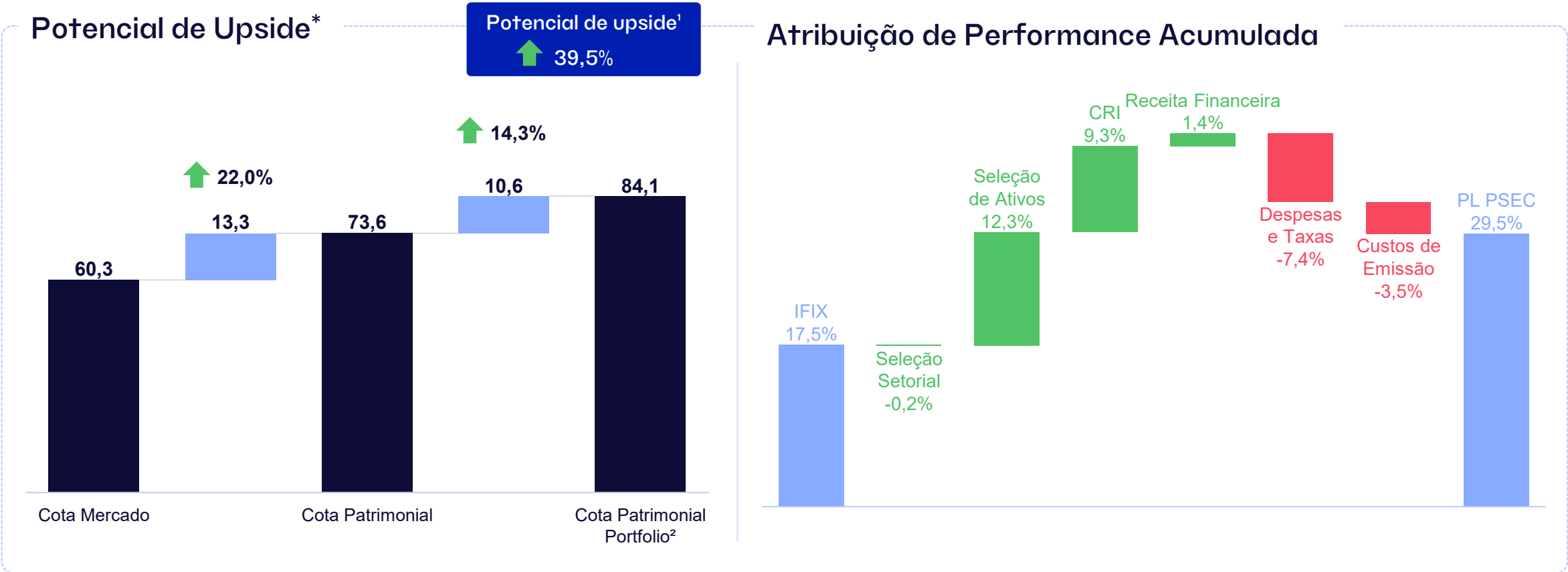
Em nossa leitura, a boa performance patrimonial do fundo, se deu devido à estratégia de maior alocação em fundos de tijolo (62%) em meio à um contexto macro no qual entendemos que a Taxa Selic já tenha atingido seu pico e, mesmo que ainda seja incerto estimar a velocidade e a intensidade da queda futura, faz com que o potencial de valorização dos fundos de tijolo seja antecipada pelo mercado, o que já permite uma performance melhor no curto prazo, ainda acompanhado de um dividend yield superior a inflação+10% a.a. nesta classe. Por outro lado, atribuímos a forte queda das cotas no mercado secundário à volatilidade típica no mês subsequente a processos de consolidação de fundos como resultado da pressão vendedora de alguns cotistas provenientes dos fundos absorvidos, como ocorrido no final de setembro. Quanto ao giro de carteira, optamos por apenas vendas pontuais uma vez que o mercado permaneceu lateral em outubro após a forte alta de +3.3% em setembro. Decidimos assim por iniciar o giro de carteira em novembro para potencializar a realização de ganho de capital e iniciar o processo de racionalização da carteira com redução das mais de 100 posições hoje resultantes da recente consolidação do fundo para o que entendemos como razoável para o tamanho do fundo – algo mais próximo a 40 a 50 posições líquidas dentro dos próximos 6 meses.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

No último mês, mantivemos os **rendimentos em R\$ 0,70/cota** - o mesmo desde o início de 2025. Cabe destacar que foi utilizado cerca de 0.07/cota de reserva de resultados anteriores. Isso se deu devido ao descasamento entre caixa/competência na distribuição de resultado de alguns fundos em meio ao processo de transferência de ativos de HGFF e BPFF para o PSEC nos primeiros dias de outubro – o que fez com que a receita com rendimentos fosse menor transitóriamente. Além disso, o resultado recorrente de outubro também foi afetado pela distribuição mais baixa de fundos de CRI devido ao IPCA negativo em agosto (-0,11%) e abaixo das estimativas em setembro (+0,48%).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

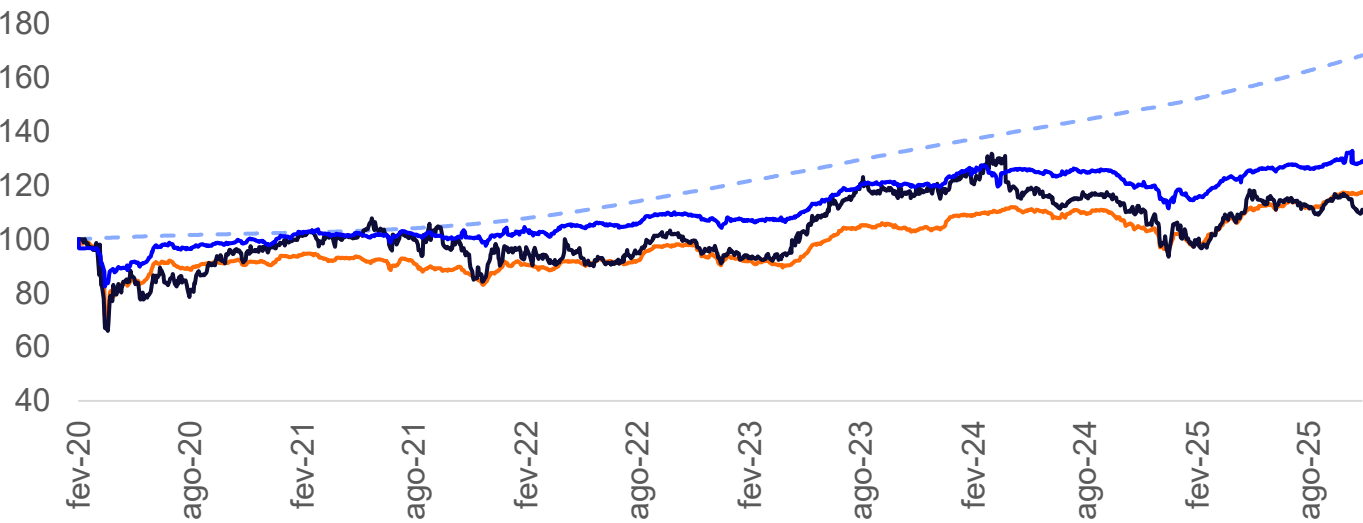
Sem movimentações materiais em outubro.



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a última cota patrimonial dos FIIs do portfólio divulgada; ²Considera a valorização das cotas de FII do portfólio aos seus valores patrimoniais assim como a valorização da cota de mercado do Fundo para a sua patrimonial.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PSEC11¹	-5,1%	4,8%	10,9%	1,8%
■ PSEC11 Cota PL Ajustada²	0,4%	9,6%	29,0%	4,6%
■ CDI Bruto	1,3%	11,8%	68,3%	9,6%
■ IFIX	0,1%	15,3%	17,5%	2,9%

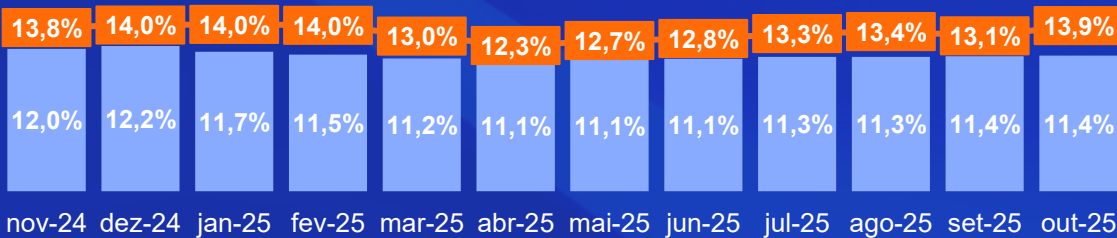
Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,71



Dividend Yield*

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



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.; ²Valor da cota patrimonial ajustada por rendimento. Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	11.025.560	0,60	55.741.926	81.660.285
MTM FII	(5.838.789)	(0,32)	2.930.884	(34.627.651)
Juros e Correção Monetária (CRI)	654.571	0,04	6.903.169	12.811.756
MTM CRI	15.181	0,00	1.426.767	324.267
Receita Extraordinária¹	24.147	0,00	2.175.520	2.175.566
Receitas - Total	5.880.671	0,32	69.178.266	62.344.222
Despesas - Total	(551.219)	(0,03)	(4.464.856)	(7.386.456)
Resultado Operacional	5.329.451	0,29	64.713.411	54.957.766
Resultado Financeiro Líquido	359.232	0,02	1.213.913	1.567.232
Ajuste para Distribuição - MTM	5.823.608	0,32	(4.357.651)	34.303.385
Resultado Distribuível	11.512.290	0,63	61.569.673	90.828.382
Resultado Distribuído	12.879.565	0,70	63.232.023	93.032.458

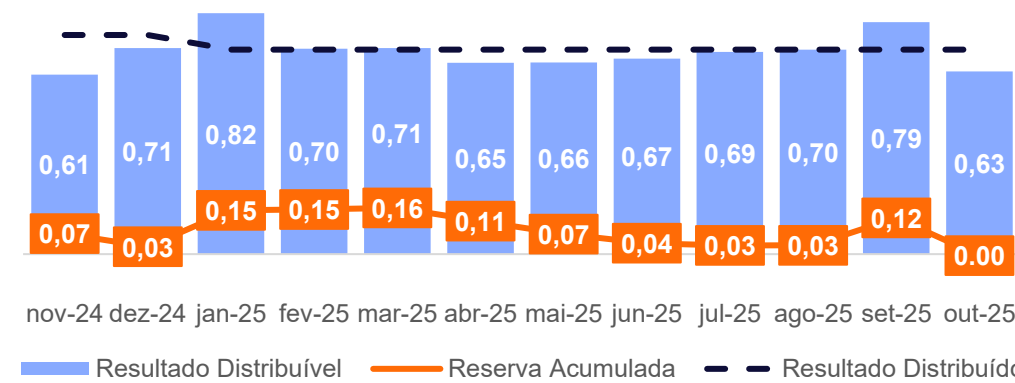
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

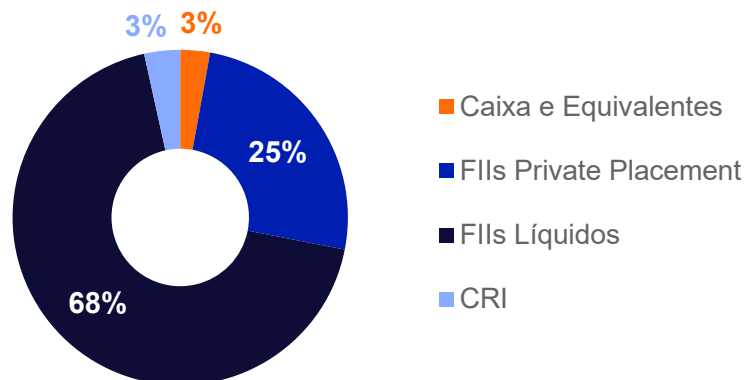


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

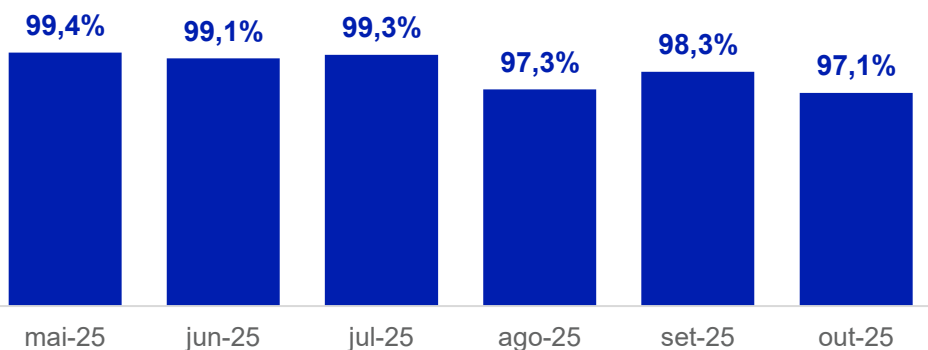


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

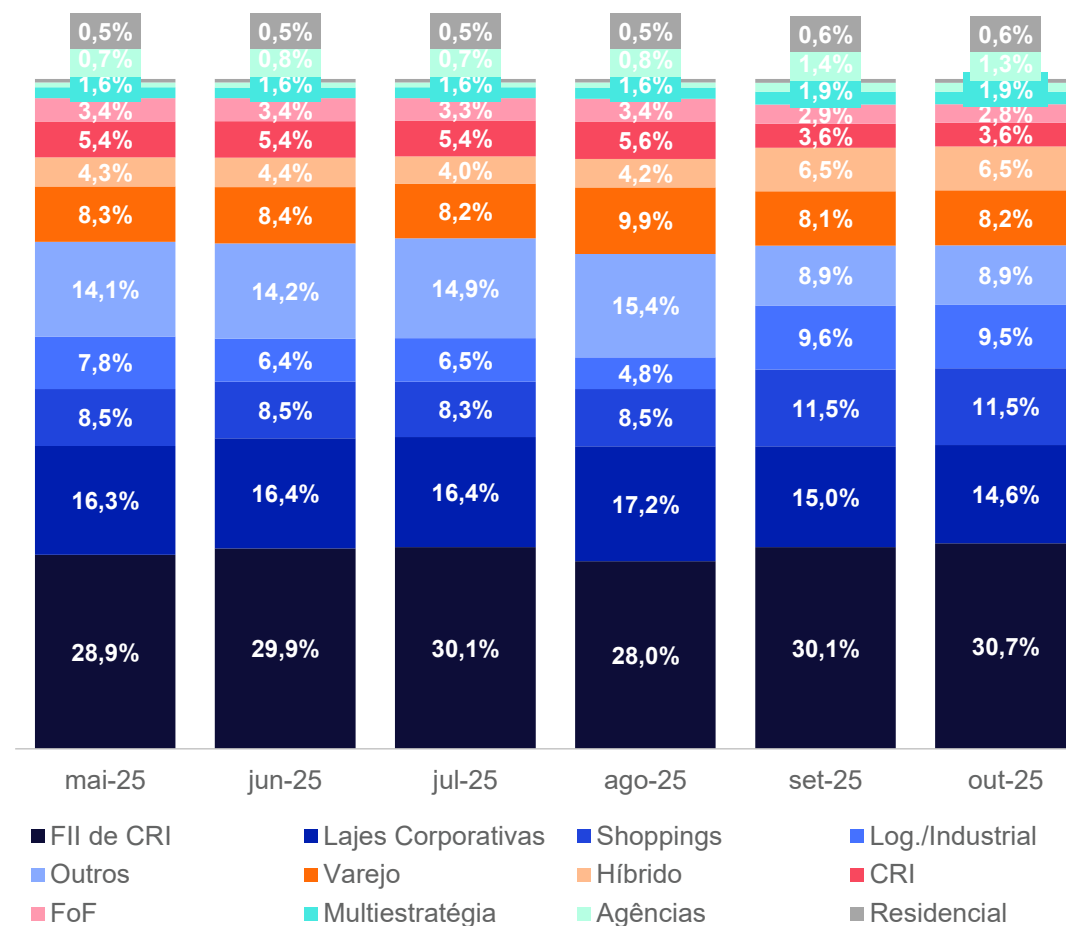
Alocação por Ativo Imobiliário (% Ativo)



Alocação em Ativos Alvo (% Ativo)



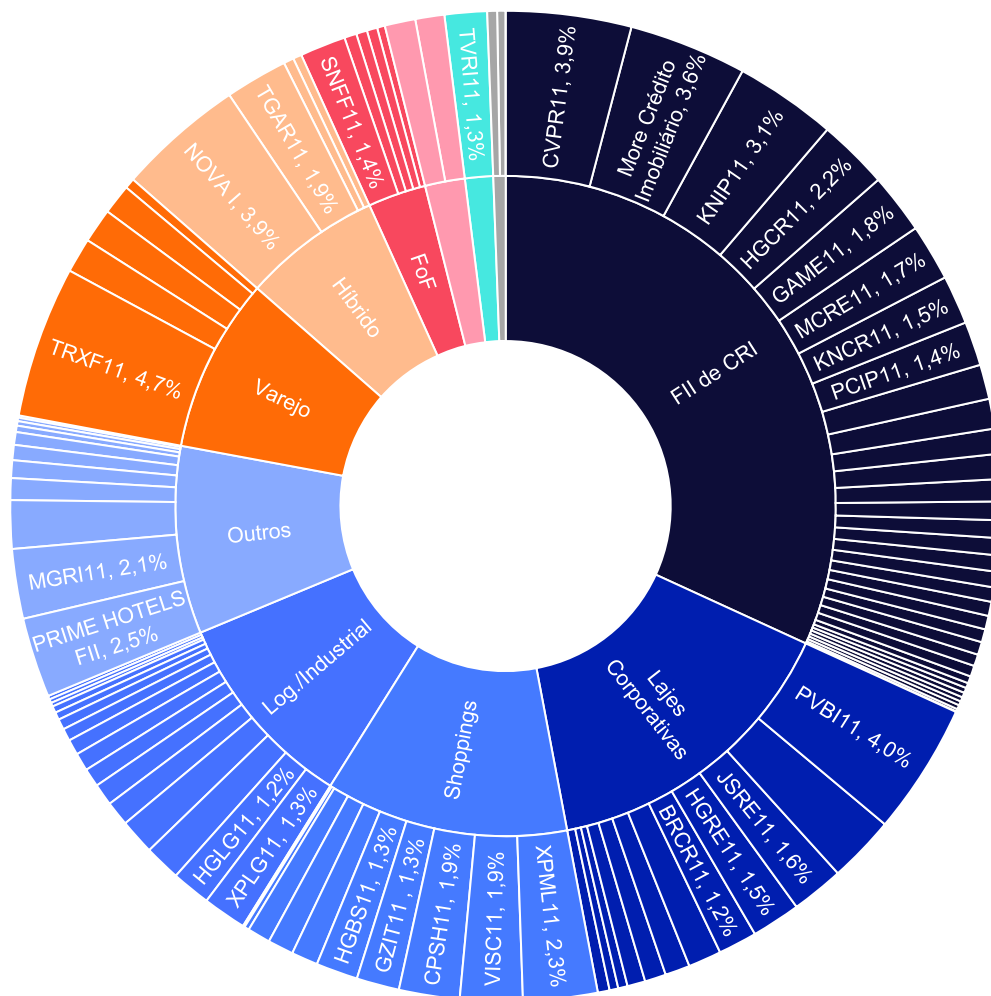
Exposição por Setor (% Ativos Alvo)¹



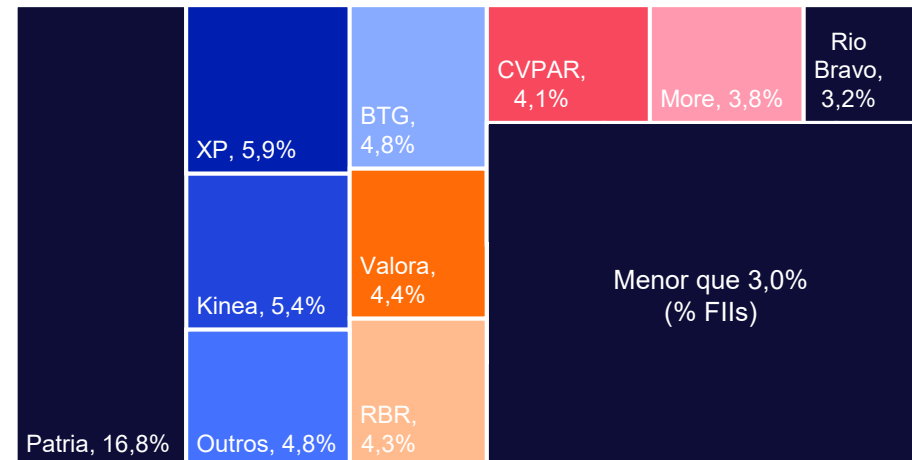
Carteira de Ativos – FII's (93%)

PATRIA

Alocação por FII (% FII)



Exposição por Gestor (% FII)

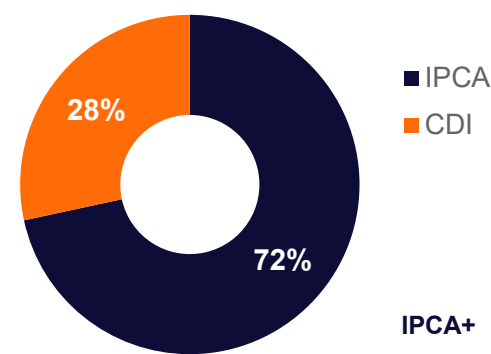


Alocação por Setor vs. IFIX (% FII)



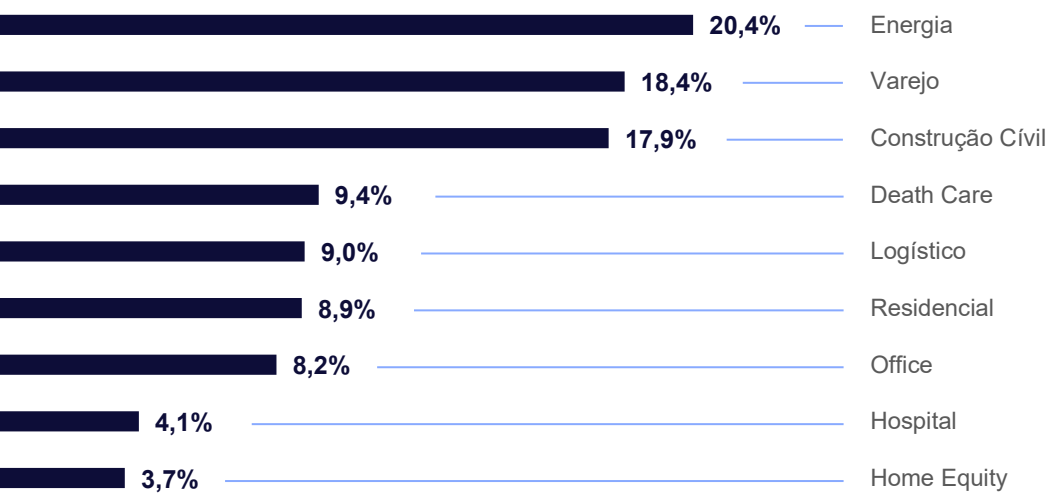
Carteira de Ativos – CRI (3%)

Distribuição por Indexador (% CRI)



	Taxa Aquisição a.a.	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,5%	12,2%	3,0
CDI+	4,5%	4,2%	3,7

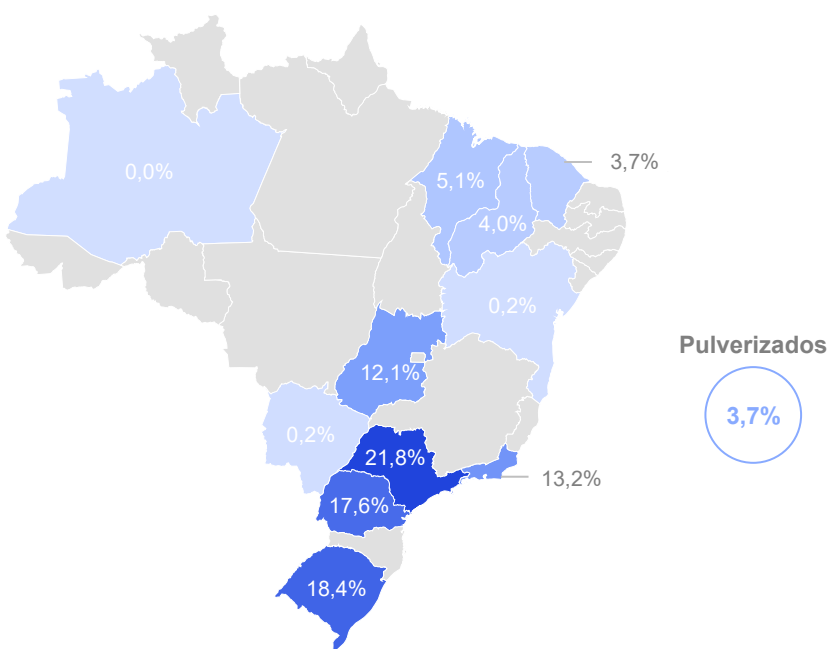
Exposição por Setor (% CRI)



Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (% CRI)



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

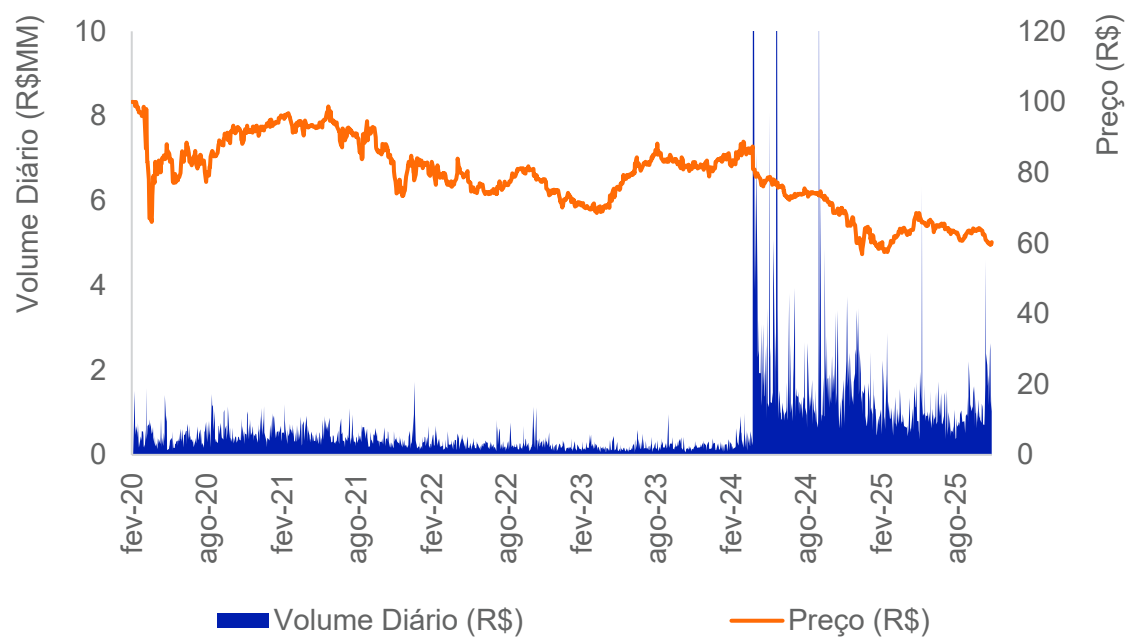
Detalhamento de CRI

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
1	CRI Melhoramentos	8,49	0,6%	Construção Civil	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,08%	8,08%	10,62%	2,3	out-31	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
2	CRI Primato	8,33	0,6%	Varejo	PR	Bari Sec	22C0750182	CDI	4,50%	4,79%	4,33%	3,9	abr-32	AFI, FR, FD e AVS.
3	CRI Athon	4,81	0,4%	Energia	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,50%	8,26%	10,76%	3,4	ago-33	AFI, FR, FD e AVS.
4	CRI Medabil Sênior	4,25	0,3%	Logístico	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,36%	7,89%	4,6	jan-37	AFI, FR, FD e AVS.
5	CRI Elleven Sub.	3,79	0,3%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,00%	13,10%	15,20%	4,6	dez-38	AFI, FR, FD e AVS.
6	CRI Manhattan II	3,55	0,3%	Residencial	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,00%	19,49%	22,33%	0,6	ago-26	AFI, CFRCV, FS, FR
7	CRI BR12 SUB	2,36	0,2%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,85%	8,85%	8,73%	1,5	jul-27	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
8	CRI BR12 SUB	2,36	0,2%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,85%	8,85%	8,73%	1,5	jul-27	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
9	CRI Cortel II Sr. B	2,06	0,2%	Death Care	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	3,5	jul-33	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
10	CRI Rede D'or santa Helena	1,95	0,1%	Hospital	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,35%	6,35%	11,19%	4,1	nov-27	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
11	CRI Cortel II Sr. A	1,21	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	4,0	jul-34	AFI, CFRCV, FR, FD
12	CRI New Sun Sub.	1,07	0,1%	Energia	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,05%	19,05%	21,66%	4,2	dez-39	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
13	CRI Wimo Sênior	0,99	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,50%	9,36%	9,81%	4,0	jan-36	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
14	CRI Wimo IV	0,77	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,00%	8,65%	11,10%	4,6	jan-37	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS.
15	CRI BIT Barueri	0,67	0,0%	Residencial	SP	Habita Sec.	22J2609554	CDI	5,50%	5,50%	5,50%	0,9	out-26	AFI, FR, FD
16	CRI Cortel II Sub. A	0,60	0,0%	Death Care	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,61%	4,61%	4,61%	3,7	jul-34	AFI, FR, FD
17	CRI Cortel II Sub. B	0,59	0,0%	Death Care	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,17%	4,61%	4,17%	3,3	jul-33	AF, CF
18	CRI TRX GPA	0,38	0,0%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari Sec.	20E0031084	IPCA	5,75%	6,25%	9,56%	4,4	mai-35	AF, CF
19	CRI Medabil Sub	0,01	0,0%	Logístico	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,50%	0,00%	19,26%	4,6	jan-37	AFI

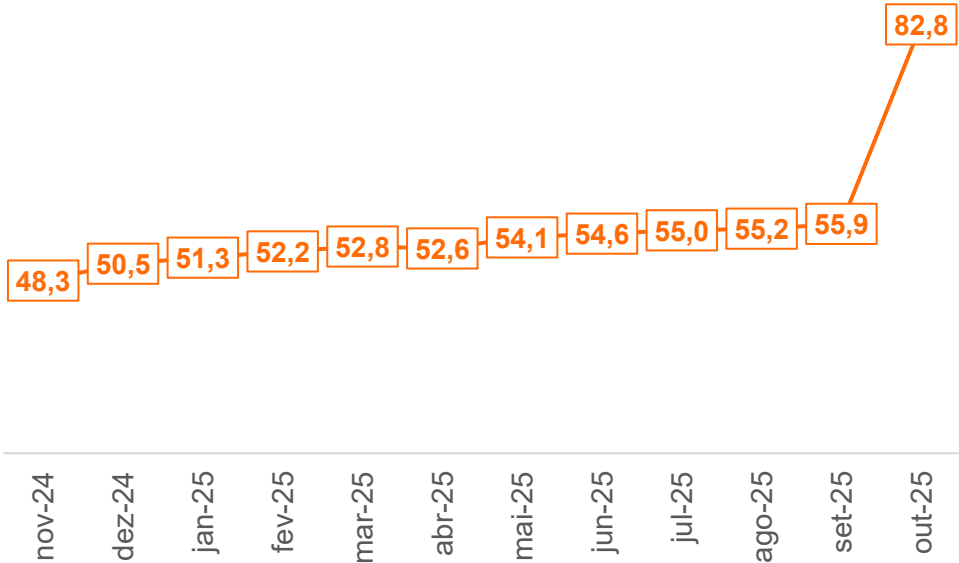
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	1,54	1,06	1,17
Giro	3,1%	31,5%	42,0%



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

CRI Medabil

O CRI Medabil, emitido em 28/01/2022, tem um volume de emissão de R\$ 20,6 milhões (IPCA + 8,0 a.a.). O saldo devedor atual é de RS 15,0 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 4,2 milhões (0,3% do PL).

No relatório de maio/24 foi informado que: (i) a Medabil estava em recuperação judicial, (ii) que devido à recuperação judicial, a Medabil estava sem pagar aluguel, e que (iii) que estavam em vias os tramites necessários para a liberação do seguro fiança da operação. Com relação aos pontos acima, atualizamos que em setembro/24 foi recebido o primeiro pagamento da seguradora (referente aos valores acumulados em atraso até o momento) e que, desde então, mensalmente, estão sendo realizados os tramites necessários para que os novos alugueis em atraso sejam cobertos pela seguradora. Quanto ao CRI, informamos que hoje a operação encontra-se adimplente, com os valores do seguro sendo utilizados para pagamento do CRI, conforme previsto nos documentos da operação.

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	Quantidade	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias*
4	CRI Medabil Sênior	4,2	0,3%	Logístico	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,36%	7,89%	4,6	jan/37	AFI, CFRCV, FR, FD

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

PATRIA

RVBI11 agora é PSEC11

Conforme aprovado em assembleia, a **partir de 24/10/2025** o fundo **VBI REITS MULTISTRATÉGIA FII** negociado com o ticker RVBI11 passou a se chamar **Patria Securities**, com novo ticker **PSEC11**. A mudança reflete apenas a consolidação da marca e uma maior identificação do Fundo aos ativos alvo, sem alteração na política de investimentos.

Nome: Patria Securities

Ticker: PSEC11

Anexos

The background features several 3D blue geometric shapes. On the left, there are two rectangular blocks of different heights. In the center, a large, curved, wave-like shape rises from the bottom. To the right of this wave, there are three more rectangular blocks of varying heights, with the tallest one on the far right. The entire scene is set against a solid dark blue background.

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 272 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



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.