

Relatório Gerencial

PSEC11

Patria Securities FII

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	142.309	0,88	1,9%
IFIX - Office	14	10.539	0,64	4,3%
IFIX - Logística	12	23.672	0,94	2,6%
IFIX - Shopping	10	18.713	0,86	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.708	0,90	1,5%
IFIX - FOFs	8	3.991	0,85	3,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.084	0,99	1,4%
IFIX - Outros	24	22.602	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹** **(+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance**, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de **2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI)**, com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

Patrimônio Líquido*

R\$ 1.365,9 milhões

R\$ 74,23/cota

Valor de Mercado*

R\$ 1.160,8 milhões

R\$ 63,09/cota

0,85x
P/VP¹

FII (% do Ativo)

88,0%

CRI (% do Ativo)

3,4%

91,5%
Em ativos alvo



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 1,8 milhão



Rendimento
por Cota

R\$ 0,65



Reserva
Acumulada

R\$ 0,01/cota



Número de
Cotistas

81.798

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Em seu segundo mês completo em operação após o processo de consolidação dos fundos HGFF e BPFF, **patrimônio líquido do PSEC apresentou retorno de +1,8% em novembro, quase em linha com o IFIX (+1,9%), enquanto as cotas no mercado secundário avançaram +5.8%, fazendo com que a relação P/VP subisse para 0.85x, porém 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 +158%. No período o retorno patrimonial acumulado do fundo é de 31,2% vs. 19,7% do benchmark no período ([detalhes na página 7](#)). Do nosso ponto de vista, o bom resultado patrimonial do fundo foi resultado do aumento da alocação em fundos de tijolo (66% do portfólio), dentro de um contexto macro em que acreditamos que a Selic já alcançou seu topo. Mesmo persistindo incerteza sobre o ritmo e a força do declínio futuro, isso projeta no mercado o potencial de alta desses fundos de tijolo e já se reflete em melhor performance da classe no curto prazo – somado à um dividend yield superior a 10% a.a. + inflação nesta classe. Em complemento, após queda de 5,1% em outubro logo após a absorção dos ativos de HGFF e BPFF, as cotas do PSEC recuperaram as perdas no último mês e avançaram forte após superar a pressão vendedora inicial. **Quanto ao giro de carteira, aproveitamos o mercado em alta para acelerar nosso processo de venda de ativos e racionalização da carteira, vendendo R\$ 95,4 milhões (~7% do PL).** As vendas se deram em 32 das 105 posições de FIIs que iniciamos mês e entendemos estarem atrativas para zeragem, seja pelo valor de mercado, seja pela pequena exposição percentual. Destas posições, 8 já foram zeradas em novembro e as demais seguiram negociadas em dezembro.

PERSPECTIVA:

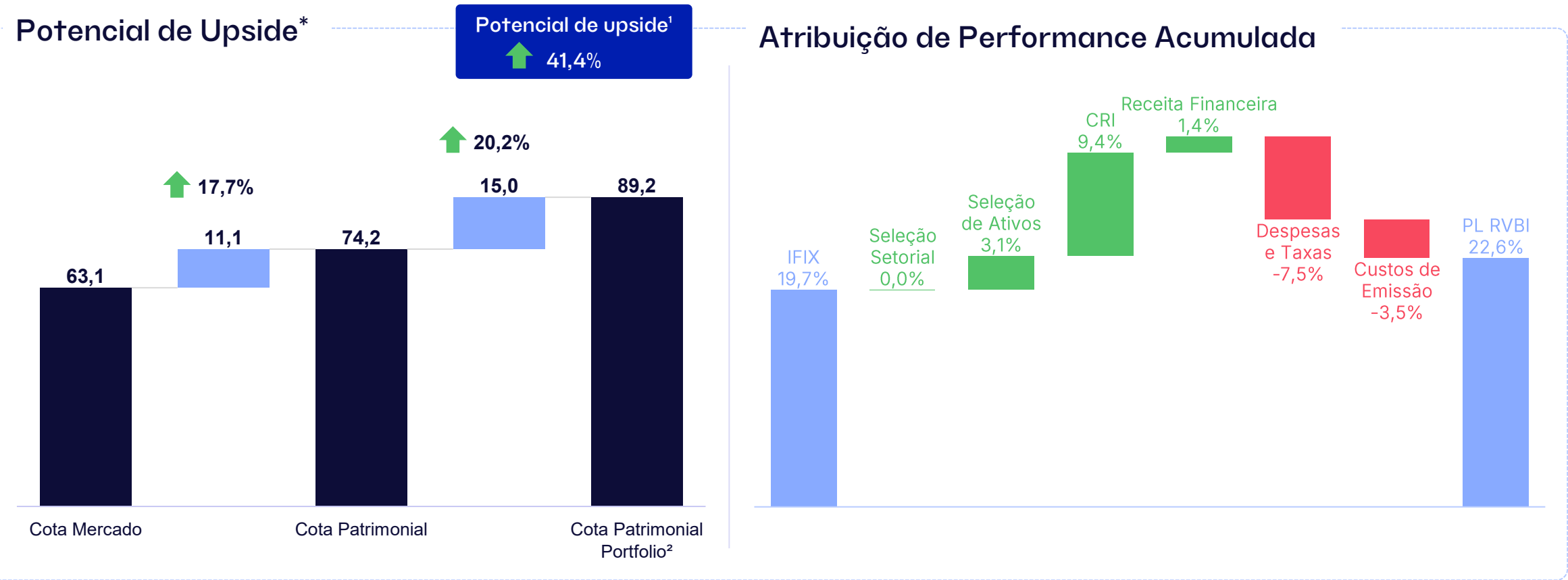
Para os próximos meses **manteremos a estratégia** de i) **racionalização do portfólio com realização de ganho de capital e redução no número de ativos para cerca de 40 ou 50 ao longo do primeiro semestre de 2026** e ii) **alocação dos recursos em posições com bom upside e potencial ganho de capital**, bem como alocação em ativos ilíquidos como CRI e posições em equity senior/mezanino que possuam assimetria de risco e retorno com ativos líquidos e que são originados pelo time de gestão como parte da estratégia de geração de valor para além da gestão eficiente de carteira de ativos no mercado secundário – que, apesar disso, ainda será a principal estratégia para geração de *alpha* no curto prazo devido aos preços de mercado ainda convidativos.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

No último mês, **reduzimos os rendimentos para R\$ 0,65/cota**. Isso se deu devido ao fato de nos últimos 2 meses, especialmente em novembro, **tivemos uma queda considerável da renda recebida de fundos de CRI por conta do IPCA negativo de agosto e da baixa inflação de setembro e outubro**. Dado que boa parte dos fundos tem a maior parte de sua carteira em inflação+ e boa parte deles tem a correção monetária compondo o rendimento em M-1 e M-2, o efeito no rendimento se dá nos meses seguintes. Para ilustrar, temos 34,8% de nossa carteira exposta a fundos de papel distribuídos em 23 posições. Em novembro, destes 23 fundos, 20 reduziram rendimentos em relação à média dos 12 meses anteriores. A queda média foi de 8,8%, porém, quando ponderamos pela peso de cada fundo no portfólio a queda foi de 15,6%, devido ao alto peso de fundos como KNIP, PCIP, RBRR, VGIP e KNHY. Na média, estes 5 fundos, majoritariamente IPCA+, tiveram seus rendimentos afetados em ~25%.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

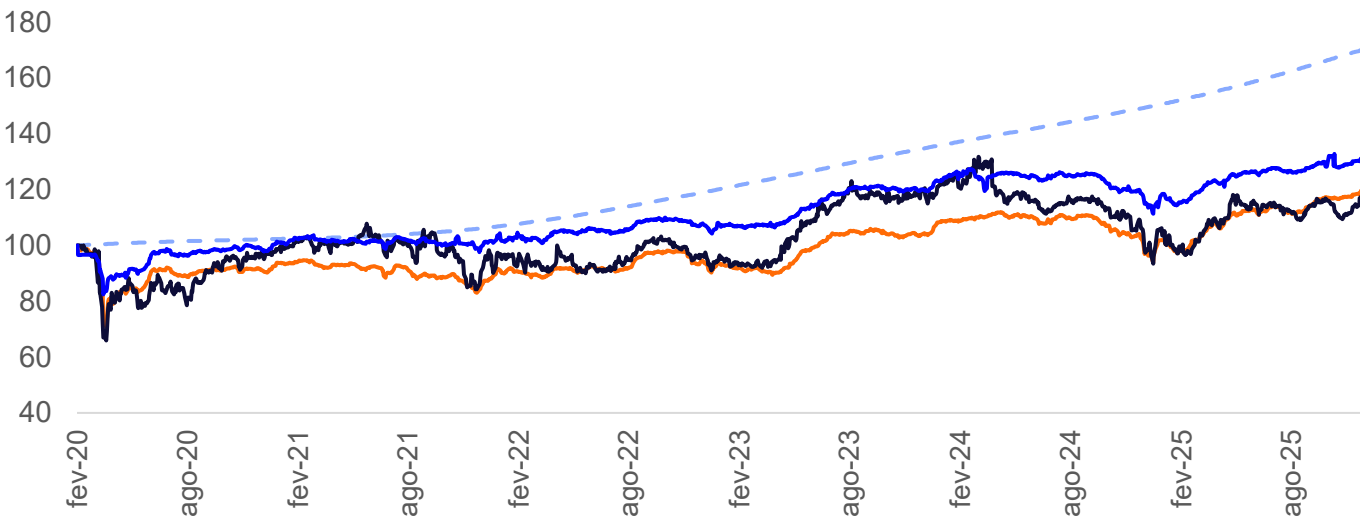
Sem movimentações materiais em novembro.



*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	5,8%	10,9%	17,4%	2,8%
PSEC11 Cota PL Ajustada²	1,8%	11,6%	31,2%	4,8%
CDI Bruto	1,1%	12,9%	70,0%	9,6%
IFIX	1,9%	17,5%	19,7%	3,2%

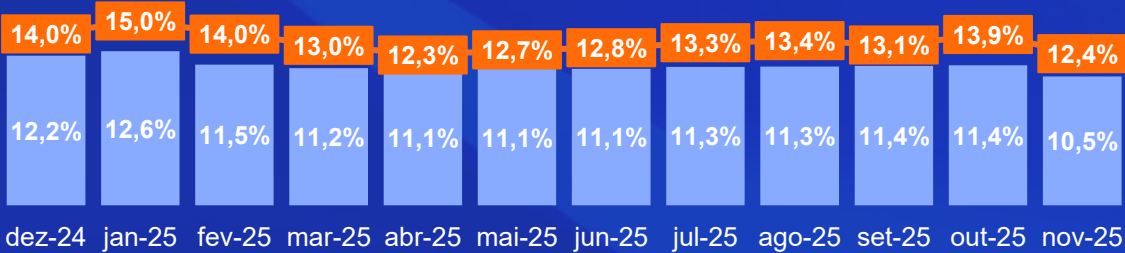
Distribuições (R\$/Cota)

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

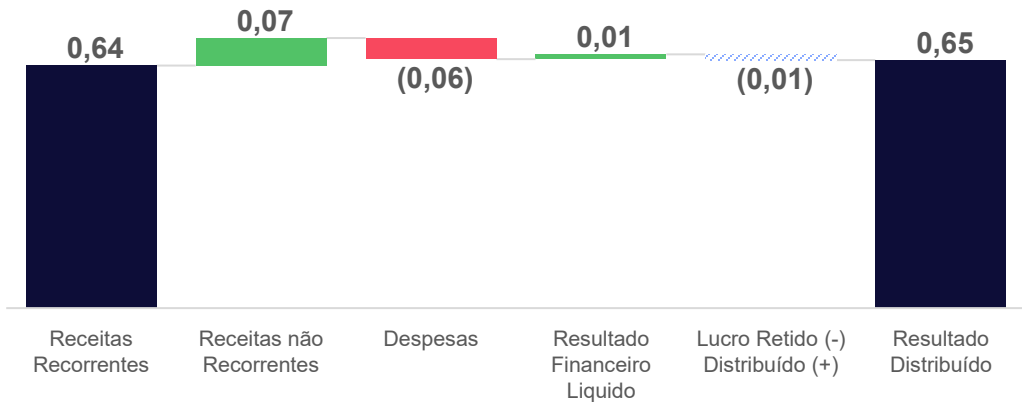
Demonstração de Resultado (R\$)

	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	11.143.271	0,61	80.578.436	86.852.377
MTM FII	11.649.685	0,63	7.737.300	(5.705.469)
Juros e Correção Monetária (CRI)	556.429	0,03	10.364.241	12.045.309
MTM CRI	15.181	0,00	1.863.806	926.717
Receita Extraordinária¹	1.328.072	0,07	3.503.592	3.503.638
Receitas - Total	24.692.638	1,34	104.047.375	97.622.572
Despesas - Total	(1.028.144)	(0,06)	(6.541.308)	(7.436.864)
Resultado Operacional	23.664.494	1,29	97.506.068	90.185.709
Resultado Financeiro Líquido	229.015	0,01	1.588.088	1.774.139
Ajuste para Distribuição - MTM	(11.664.866)	(0,63)	(9.601.106)	4.778.752
Resultado Distribuível	12.228.643	0,66	89.493.049	96.738.600
Resultado Distribuído	11.959.596	0,65	89.578.036	97.285.045

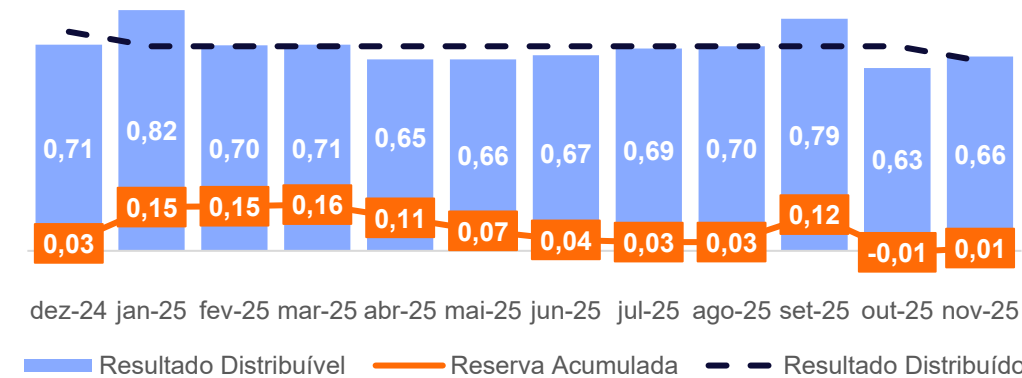
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

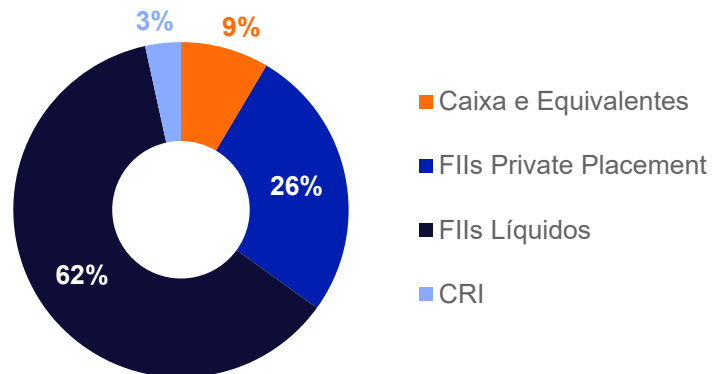


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

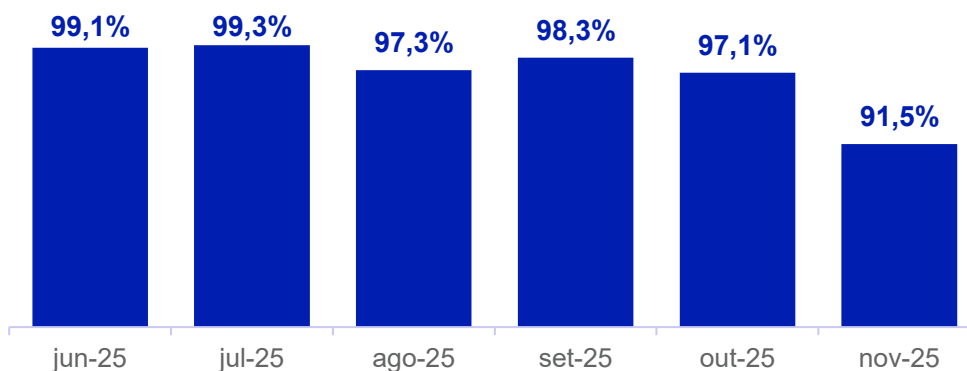


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

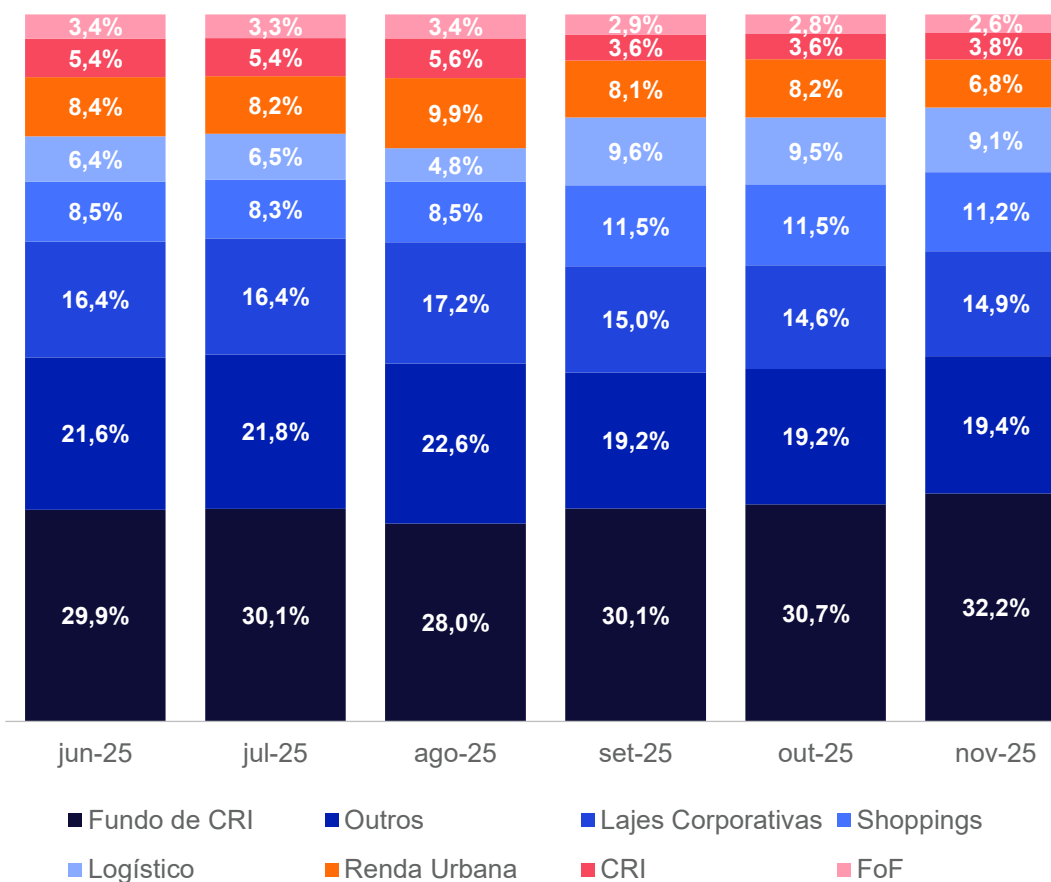
Alocação por Ativo Imobiliário (% Ativo)



Alocação em Ativos Alvo (% Ativo)



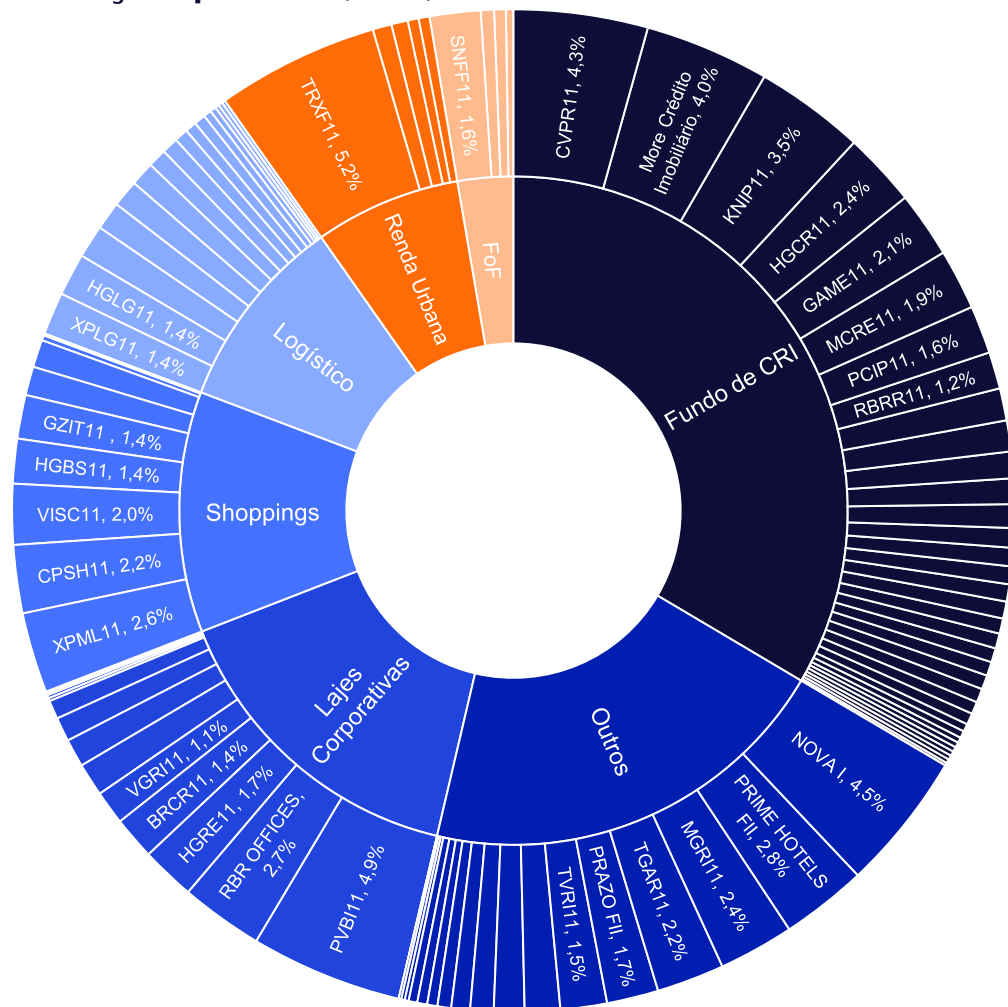
Exposição por Setor (% Ativos Alvo)¹



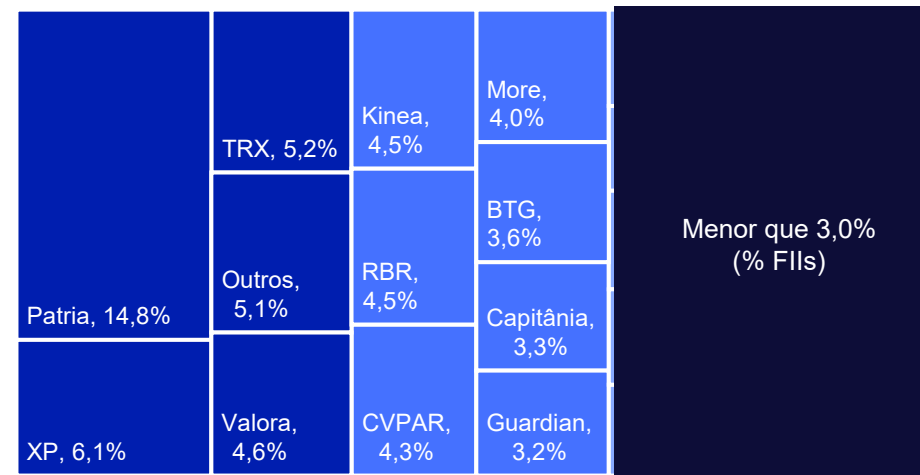
Carteira de Ativos – FII's (93%)

PATRIA

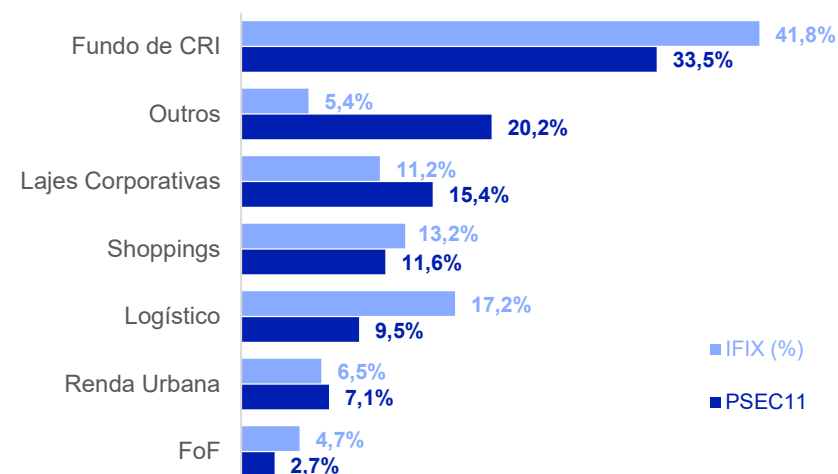
Alocação por FII (% FII)



Exposição por Gestor (% FII)

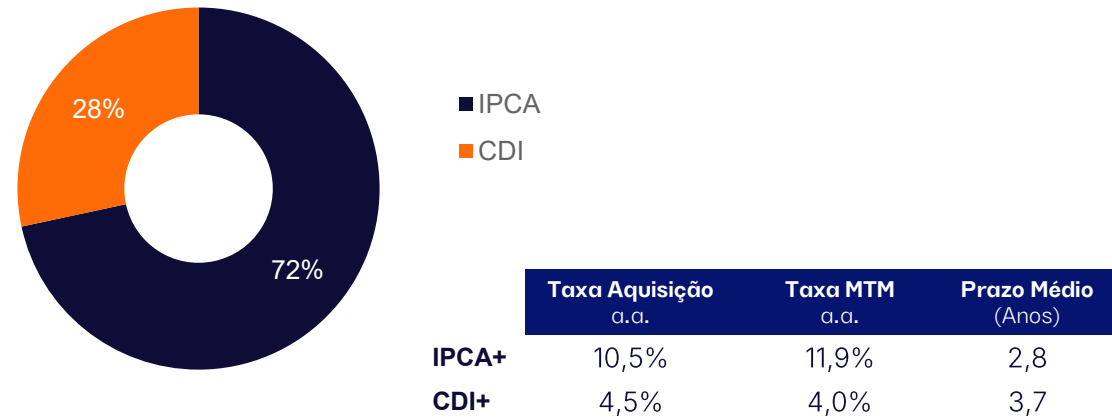


Alocação por Setor vs. IFIX (% FII)

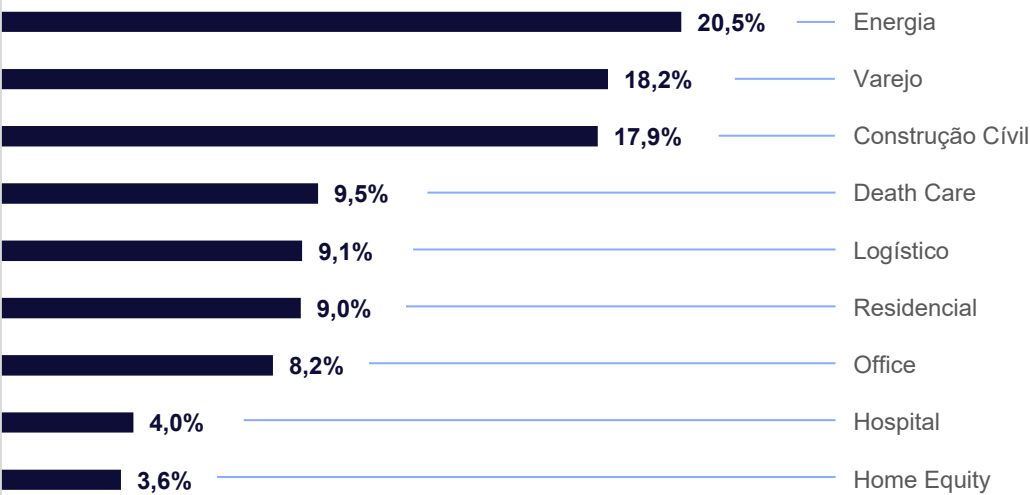


Carteira de Ativos – CRI (3%)

Distribuição por Indexador (% CRI)



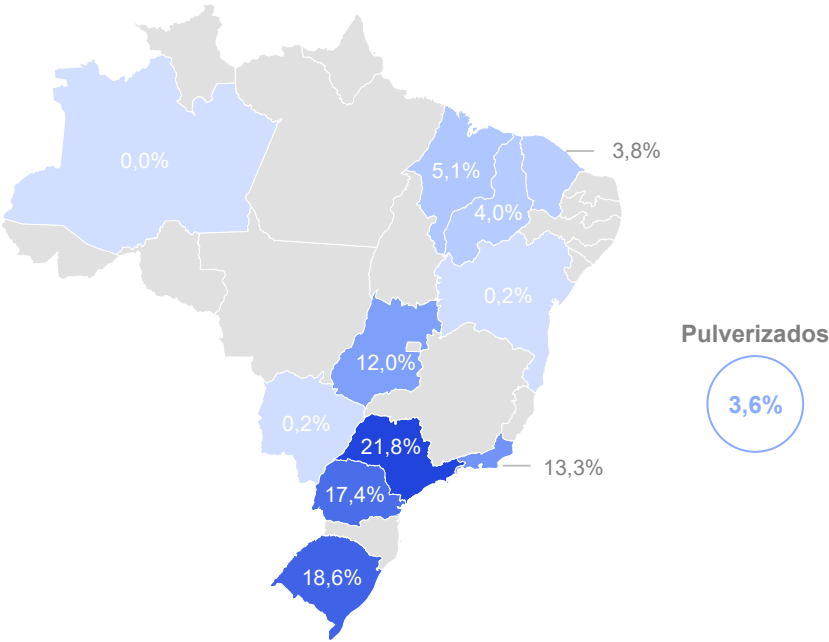
Exposição por Setor (% CRI)



Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (% CRI)



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

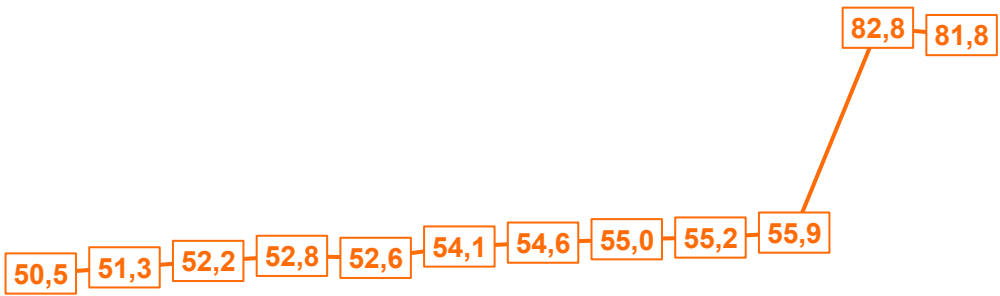
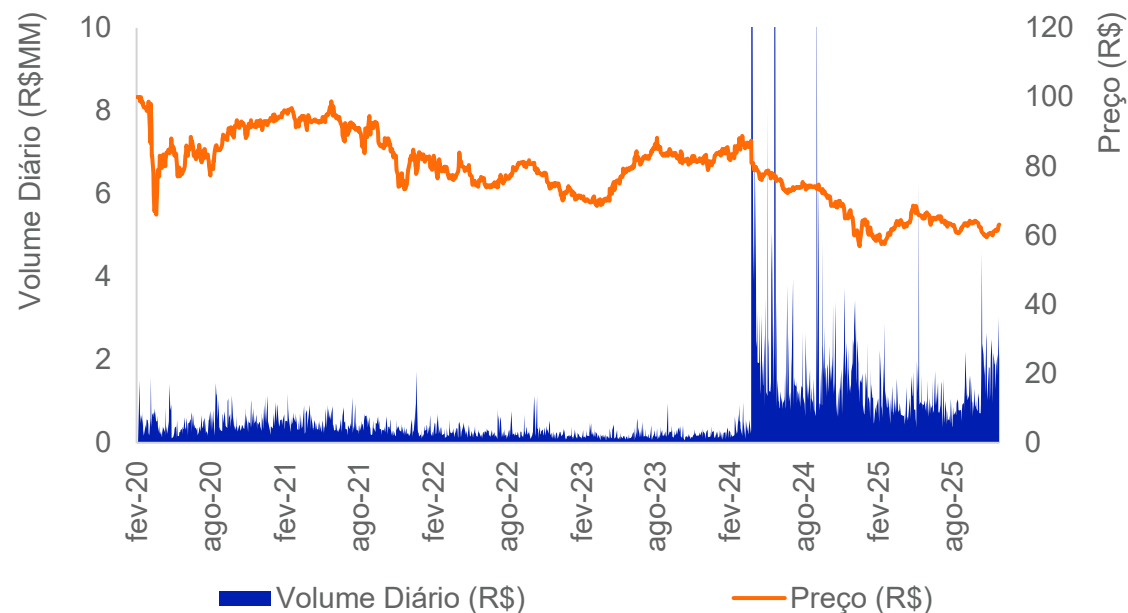
Detalhamento de CRI

#	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%	13,64%	2,3	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
2	CRI Primato	8,26	0,6%	Varejo	PR	Bari Sec	22C0750182	CDI	4,50%	4,79%	4,00%	3,9	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
3	CRI Athon	4,81	0,4%	Energia	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,50%	8,26%	10,61%	3,4	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
4	CRI Medabil Sênior	4,27	0,3%	Logístico	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,36%	10,55%	4,6	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
5	CRI Elleven Sub.	3,80	0,3%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,00%	13,10%	15,01%	4,6	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
6	CRI Manhattan II	3,60	0,3%	Residencial	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,00%	19,49%	10,05%	0,4	ago-26	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
7	CRI Cortel II Sr. B	2,09	0,2%	Death Care	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	3,6	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
8	CRI Rede D'or santa Helena	1,88	0,1%	Hospital	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,35%	6,35%	10,67%	1,0	nov-27	AFI
9	CRI BR12 SUB	1,51	0,1%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,85%	8,85%	8,78%	1,5	jul-27	AF, CF
10	CRI BR12 SUB	1,51	0,1%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,85%	8,85%	8,78%	1,5	jul-27	AF, CF
11	CRI Cortel II Sr. A	1,22	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	4,1	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
12	CRI New Sun Sub.	1,08	0,1%	Energia	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,05%	19,05%	21,47%	4,1	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
13	CRI Wimo Sênior	0,94	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,50%	9,36%	10,51%	4,0	jan-36	AFI, FR, FD
14	CRI Wimo IV	0,77	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,00%	8,65%	10,93%	4,5	jan-37	AFI, FR, FD
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, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
16	CRI Cortel II Sub. A	0,61	0,0%	Death Care	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,61%	4,61%	4,61%	4,0	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
17	CRI Cortel II Sub. B	0,60	0,0%	Death Care	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,17%	4,61%	4,17%	3,5	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
18	CRI TRX GPA	0,39	0,0%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari Sec.	20E0031084	IPCA	5,75%	6,25%	8,01%	4,3	mai-35	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS.
19	CRI Medabil Sub	0,01	0,0%	Logístico		RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,50%	0,00%	0,00%	4,6	jan-37
TOTAL		47,4	3,5%											

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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	1,82	1,12	1,17
Giro	3,1%	34,6%	40,3%

*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 15,2 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	4,3	0,3%	Logístico	6429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,4%	10,6%	4,6	jan/37	AFI, CFRCV, FR, FD

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

Anexos

The background features a series of abstract, three-dimensional blue geometric shapes. These include several vertical rectangular blocks of varying heights and a large, wide, curved base that resembles a stylized wave or a modern architectural foundation. The shapes are rendered with soft shadows, giving them a sense of depth and volume against the solid 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\$ 30 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.