

Relatório Gerencial

RVBI11

VBI REITS Multiestratégia 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

RVBI11

CNPJ

35.507.457/0001-71

Cotas Emitidas

10.276.012

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	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.



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 passará a ser negociado como **PSEC11 – Patria Securities Fundo de Investimento Imobiliário - RL**.

Vale ressaltar que este relatório referente a setembro, já reflete a carteira consolidada, que agora conta com 110 FIIs, além de 19 CRIs, distribuídos em 11 segmentos distintos.

Para mais informações, acesse os Fatos Relevantes: [Encerramento da 3ª emissão de cotas e Mudança de nome e ticker](#)

CARTEIRA DE ATIVOS E PERFORMANCE:

Acompanhando o movimento positivo de mercado, em setembro o **patrimônio líquido do RVBI apresentou retorno de +0,5%**, enquanto as cotas no mercado secundário avançaram +3,9%. No acumulado desde seu início, em fev/20, o fundo segue entregando *alpha* em relação ao IFIX (11,0 p.p.), com retorno patrimonial acumulado de 28,4% vs. 17.4% do benchmark no período ([detalhes na página 7](#)).

Ao final deste mês, no dia 30 de setembro, recebemos os ativos frutos da consolidação das carteiras de HGFF e BPFF aprovadas em agosto. Já no início de outubro foi encerrada a oferta realizada para o processo de consolidação, e os cotistas destes fundos passaram a integrar a base de investidores do RVBI. **Com isso, o processo consolidação estará encerrado já no próximo mês e terá início uma nova fase do Fundo.** Assim, diante do encerramento do processo de consolidação, em setembro não realizamos giros de carteira. Em primeiro lugar por que implicaria em realizar posições prematuramente em um momento potencial de início de reversão de ciclo de juros nos EUA e que pode contribuir para valorização de ativos de risco por aqui, mesmo em um contexto de Selic ainda elevada (a qual também pode iniciar um ciclo de queda ao final de 2025). Em segundo lugar, optamos por aguardar a consolidação do portfólio que resulta em um contexto positivo para o ganho de capital no curto prazo, uma vez que o percentual de ativos líquidos na carteira tende subir dos 58% atuais para cerca de 70%. Assim, no **último mês optamos por manter o portfólio estável, mantendo os rendimentos também estáveis, bem como respeitarmos o perfil de risco dos 3 portfólios em meio ao processo de consolidação para, então, a partir de outubro, iniciarmos o processo de simplificação da carteira e destravamento de valor.**

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

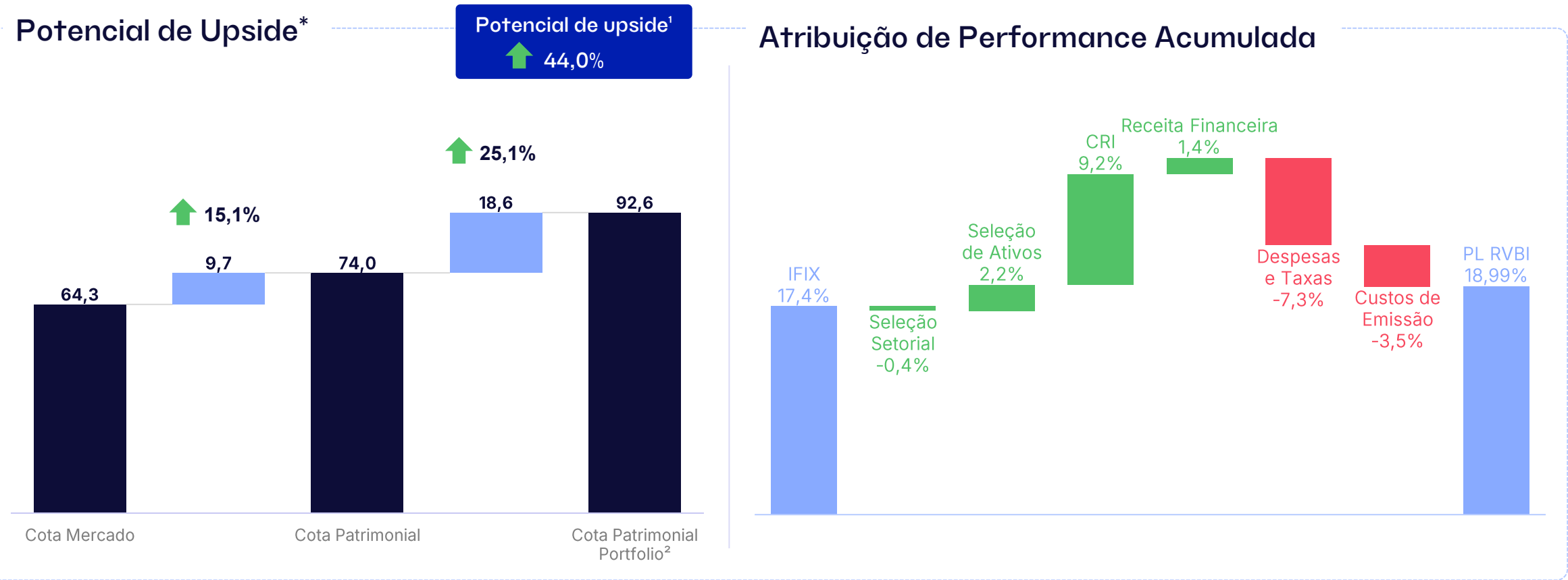
No último mês mantivemos os **rendimentos em R\$ 0,70/cota** – o mesmo desde o início de 2025, quando optamos por estabilizar os rendimentos em um patamar próximo à renda recorrente do fundo e evitar assim o uso prematuro de ganho de capital não-realizado em um momento de elevado desconto patrimonial dos FIIs em geral.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist, para mais informações [clique aqui](#). Sobre o caso Virgo, ressaltamos que não foram identificados CRIs com recursos alocados no Allocation.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

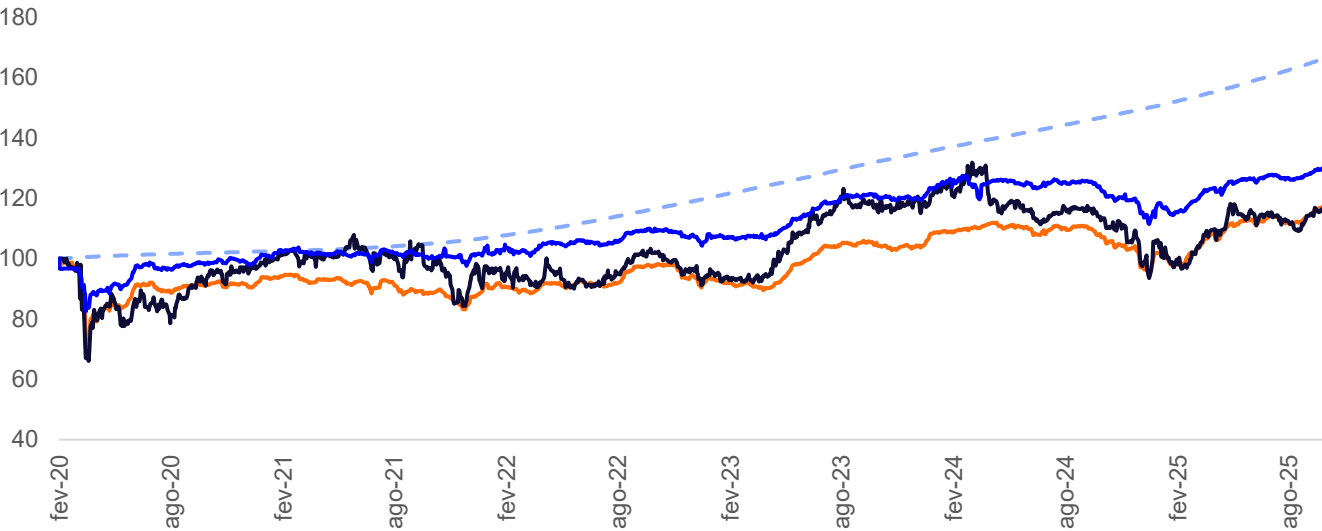
Sem movimentações materiais em setembro.



*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.)
RVBI11 ¹	3,9%	10,4%	16,9%	2,8%
RVBI11 Cota PL Ajustada ²	0,5%	9,1%	28,4%	4,6%
CDI Bruto	1,2%	10,4%	66,1%	9,5%
IFIX	3,3%	15,2%	17,4%	2,9%

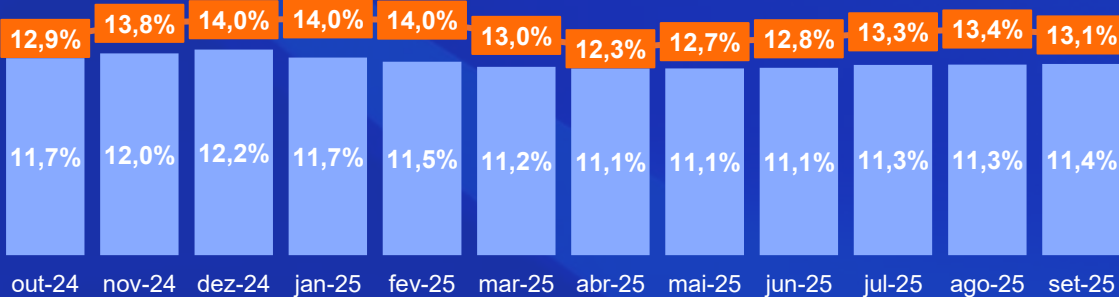
Distribuições (R\$/Cota)

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.

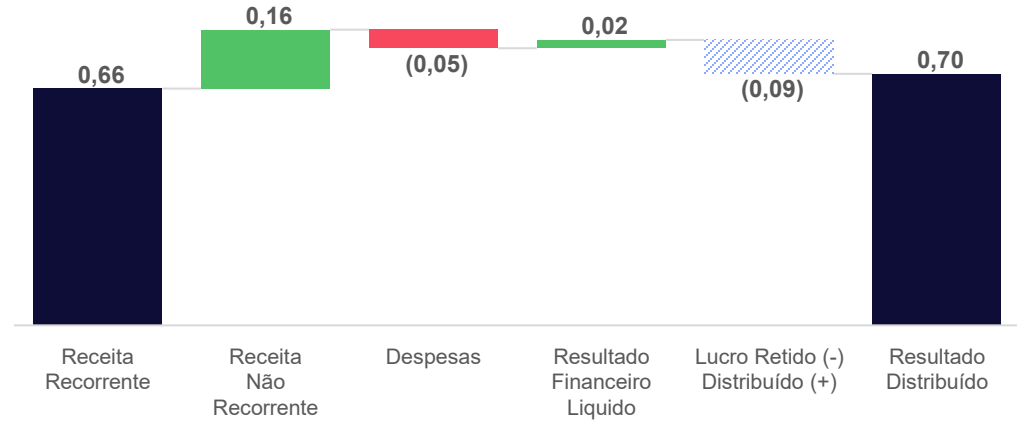
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

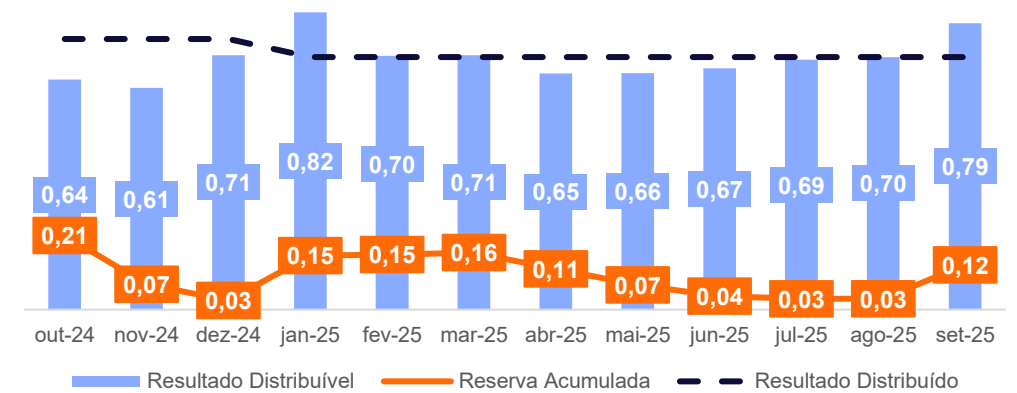
	SET-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Rendimentos com FII	6.250.382	0,61	51.034.497	76.837.021
MTM FII	(4.208.171)	(0,41)	25.047.156	(54.868.666)
Juros e Correção Monetária (CRI)	516.150	0,05	7.621.582	13.459.961
MTM CRI	195.354	0,02	1.106.161	(160.750)
Receita Extraordinária¹	1.684.768	0,16	2.151.372	2.139.582
Receitas - Total	4.438.484	0,43	86.960.768	37.407.148
Despesas - Total	(526.781)	(0,05)	(4.451.287)	(7.824.237)
Resultado Operacional	3.911.703	0,38	82.509.481	29.582.910
Resultado Financeiro Líquido	234.139	0,02	924.767	1.252.833
Ajuste para Distribuição - MTM	4.012.817	0,39	(26.153.316)	55.029.416
Resultado Distribuível	8.158.659	0,79	57.280.931	85.865.160
Resultado Distribuído	7.193.208	0,70	57.545.667	87.859.903

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

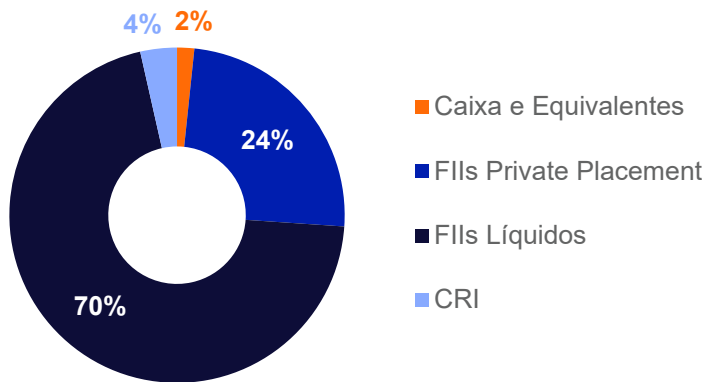


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

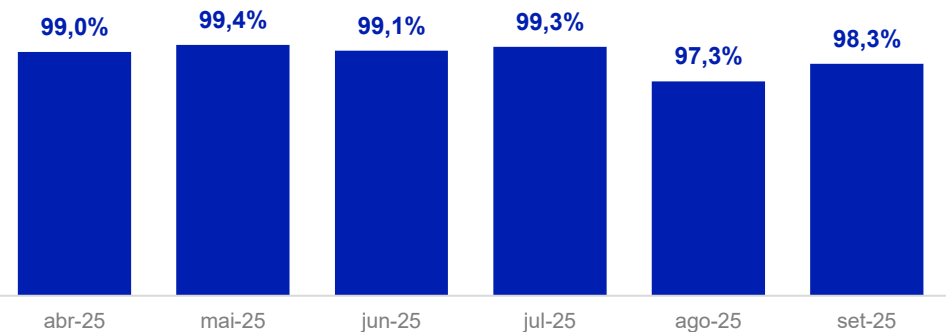


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

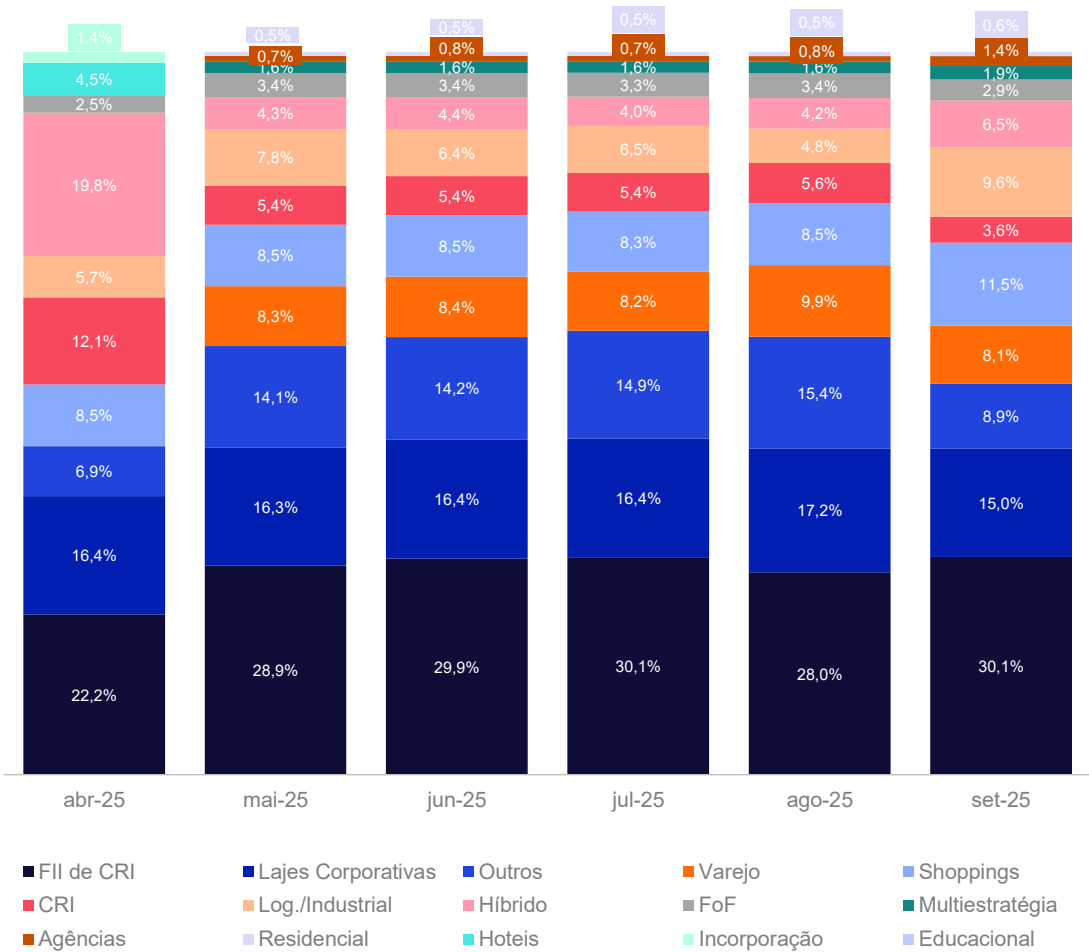
Alocação por Ativo Imobiliário (% Ativo)



Alocação em Ativos Alvo (% Ativo)



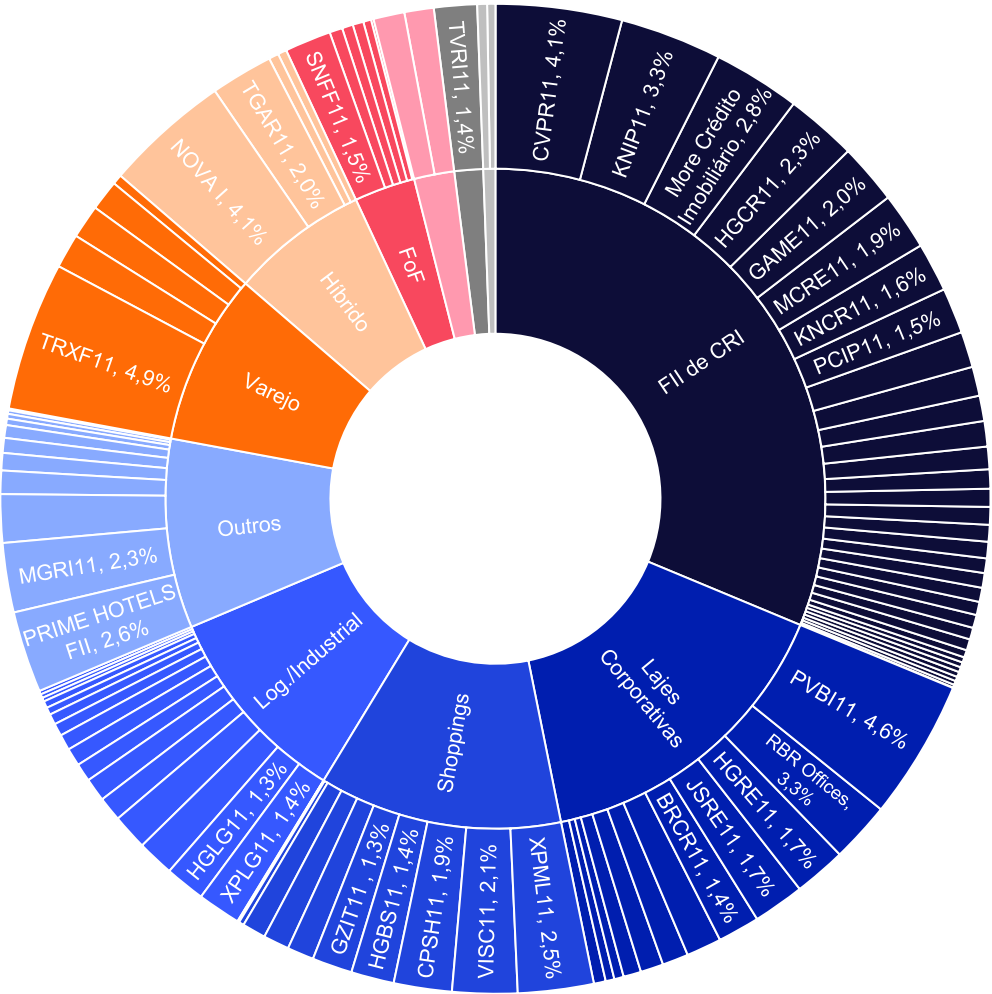
Exposição por Setor (% Ativos Alvo)¹



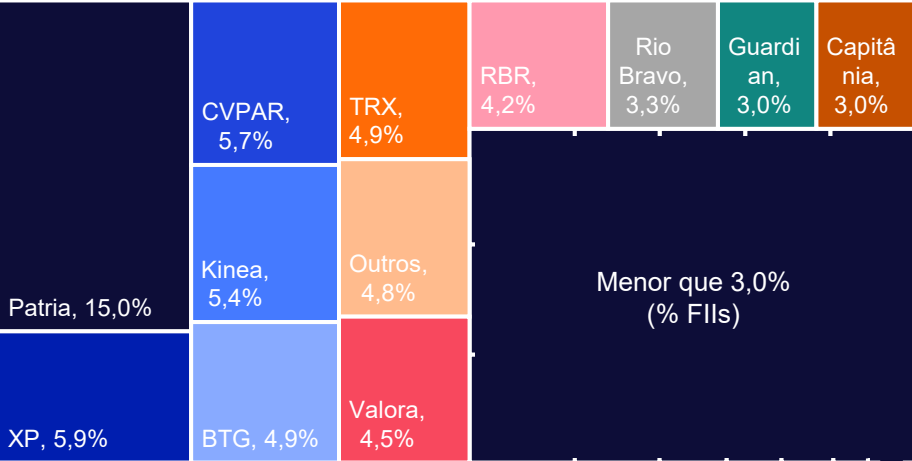
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ No mês de maio revisamos a classificação gerencial padrão, resultando na mudança da classe de alguns fundos.

Carteira de Ativos

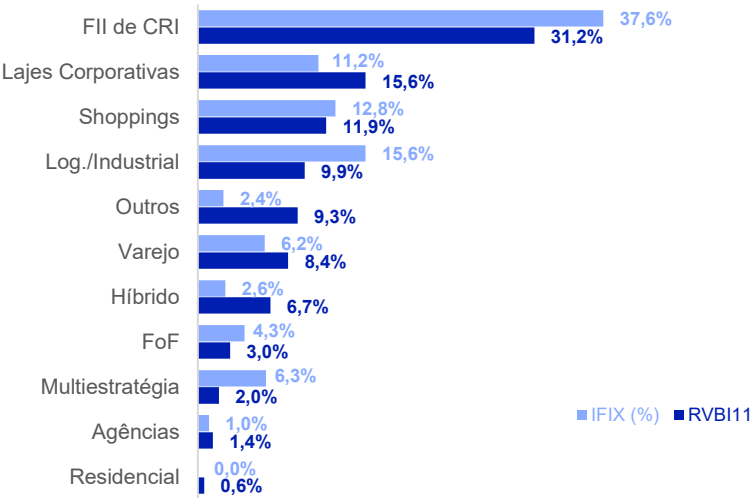
Alocação por FII (% FII)



Exposição por Gestor (% FII)



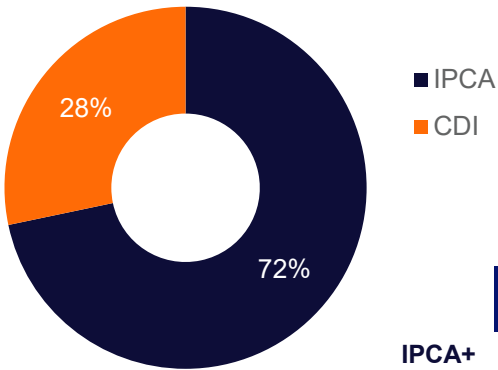
Alocação por Setor vs. IFIX (% FII)



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

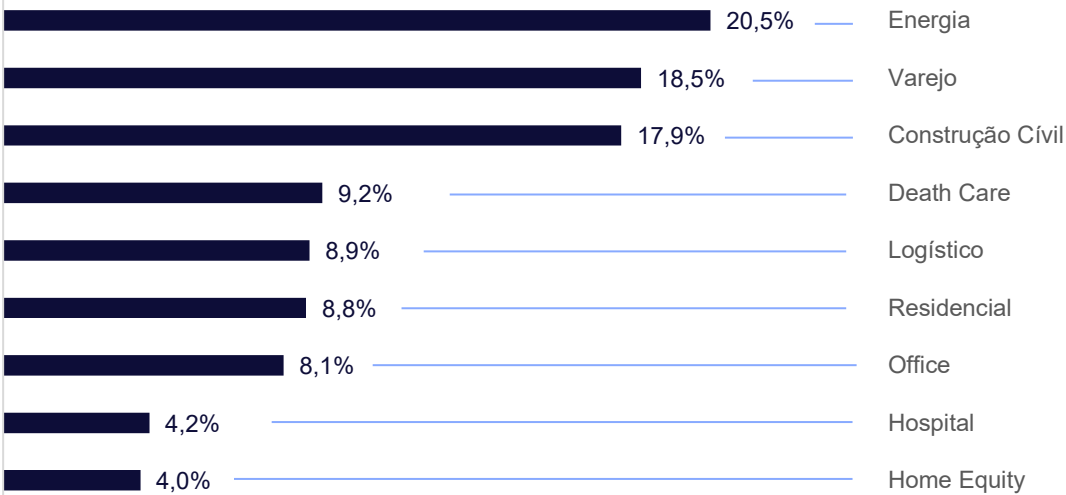
Carteira de Ativos

Distribuição por Indexador (% CRI)



	Taxa Aquisição a.a.	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,5%	11,8%	2,8
CDI+	4,5%	4,2%	3,8

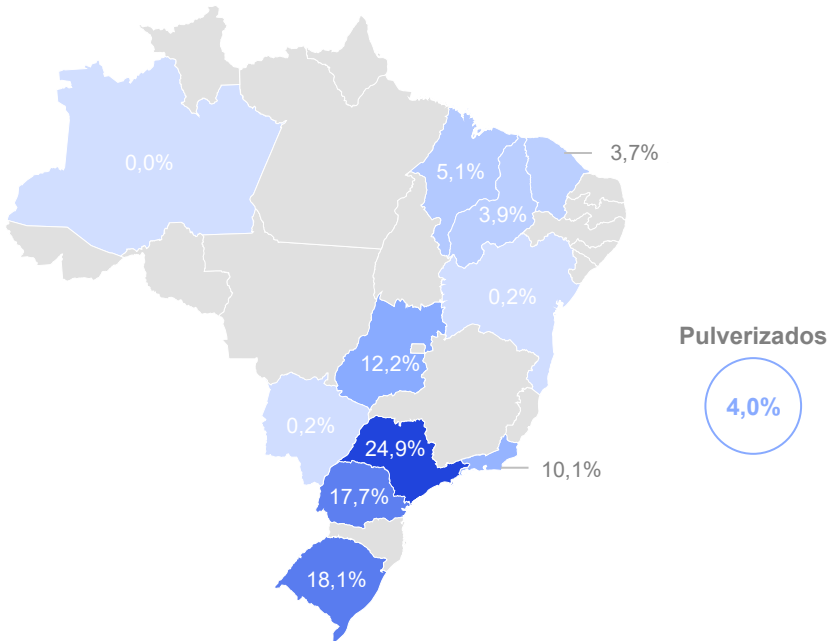
Exposição por Setor (% CRI)



Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (% CRI)



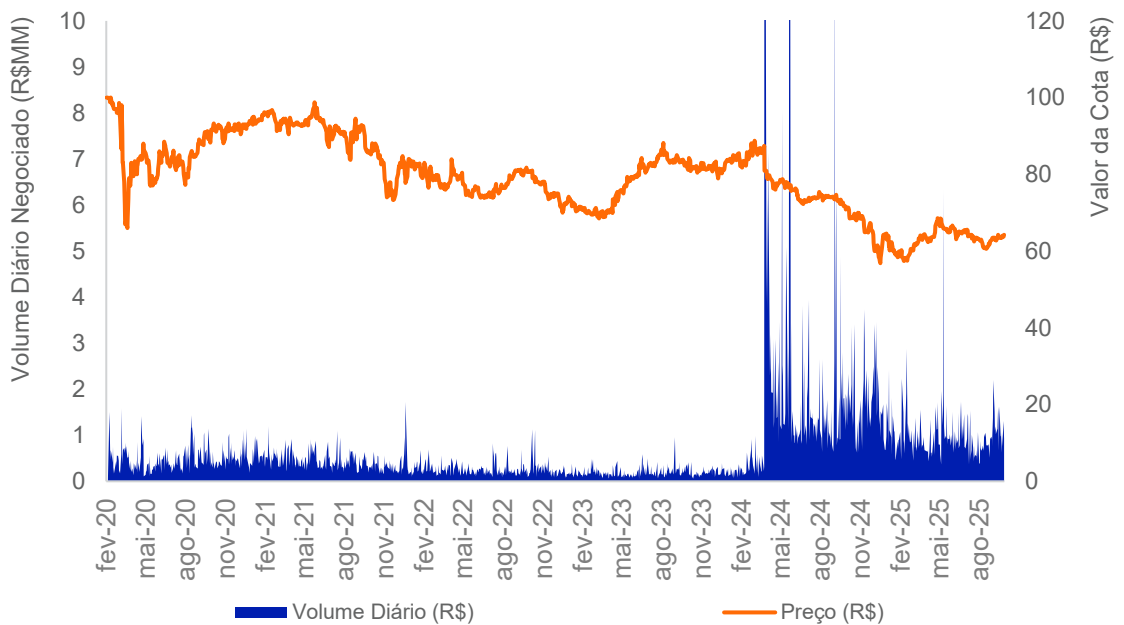
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

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	8,48	1,1%	Construção Civil	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,08%	8,08%	10,48%	2,4	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
2	CRI Primato	8,37	1,1%	Varejo	PR	Bari Sec	22C0750182	CDI	4,50%	4,79%	4,33%	4,1	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
3	CRI Athon	4,84	0,6%	Energia	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,50%	8,26%	10,67%	3,3	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
4	CRI Medabil Sênior	4,19	0,6%	Logístico	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,36%	9,23%	4,6	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
5	CRI Elleven Sub.	3,80	0,5%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,00%	13,10%	14,33%	4,4	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
6	CRI Manhattan II	3,49	0,5%	Residencial	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,00%	19,49%	19,77%	0,7	ago-26	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
7	CRI BR12 SUB	2,35	0,3%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,85%	8,85%	8,13%	0,0	jul-27	AF, CF
8	CRI Cortel II Sr. B	2,03	0,3%	Death Care	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	3,6	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
9	CRI Rede D'or santa Helena	2,01	0,3%	Hospital	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,35%	6,35%	11,15%	4,1	nov-27	AFI
10	CRI BR12 SUB	1,50	0,2%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,85%	8,85%	8,13%	0,0	jul-27	AF, CF
11	CRI Cortel II Sr. A	1,19	0,2%	Death Care	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	4,0	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
12	CRI Wimo Sênior	1,11	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,50%	9,36%	9,77%	4,0	jan-36	AFI, FR, FD
13	CRI New Sun Sub.	1,07	0,1%	Energia	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,05%	19,05%	21,61%	3,9	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
14	CRI Wimo IV	0,78	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,00%	8,65%	11,07%	4,4	jan-37	AFI, FR, FD
15	CRI BIT Barueri	0,67	0,1%	Residencial	SP	Habita Sec.	22J2609554	CDI	5,50%	5,50%	5,50%	1,0	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
16	CRI Cortel II Sub. A	0,59	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,61%	4,61%	4,61%	3,8	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
17	CRI Cortel II Sub. B	0,58	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,17%	4,61%	4,17%	3,4	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
18	CRI TRX GPA	0,38	0,1%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari Sec.	20E0031084	IPCA	5,75%	6,25%	9,52%	4,2	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%	19,21%	4,6	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

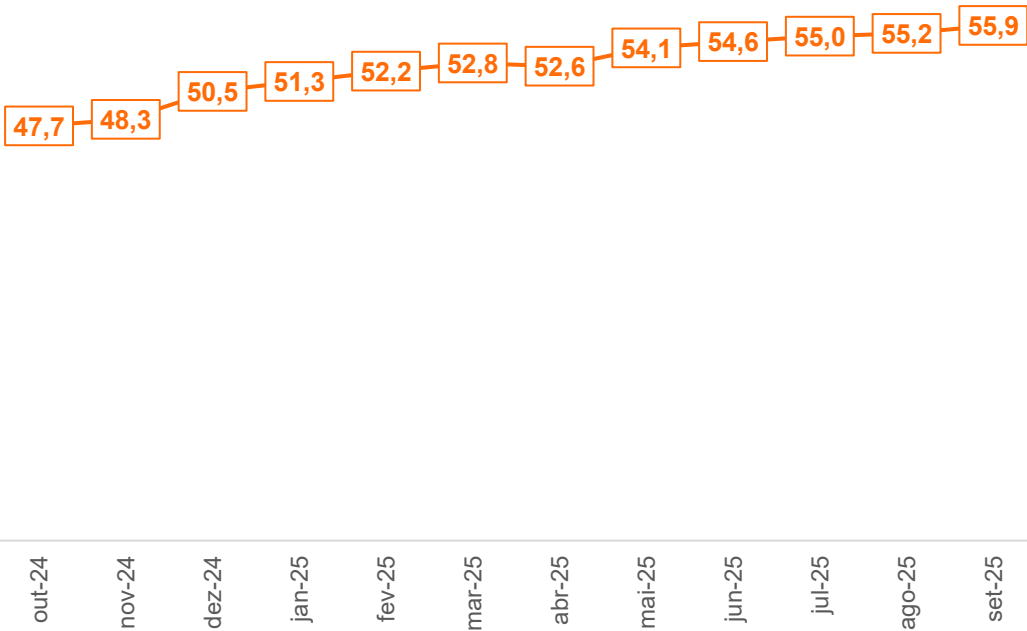
*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#).

Liquidez



	Set-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	1,2	1,0	1,2
Giro	3,9%	28,3%	43,8%

Número de Cotistas (em milhares)



*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 (0,6% 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	0,6%	Logístico	6429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,4%	9,2%	4,6	jan/37	AFI, CFRCV, FR, FD

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

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Voto Proferido	Resultado da Matéria
08/set/25	CPSH11	(i) Aprovar	(i) Aprovar
24/set/25	CVBI11	(i) Aprovar	(i) Aprovar

PATRIA

RVBI11 agora é PSEC11

Conforme aprovado em assembleia, a **partir de 24/10/2025** o fundo **VBI REITS MULTIESTRATÉGIA FII negociado com o ticker RVBI11** passará 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\$ 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



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.