

Relatório Gerencial

PCIP11

FII Pátria Crédito Índice de Preços

Dezembro 2025

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](#)

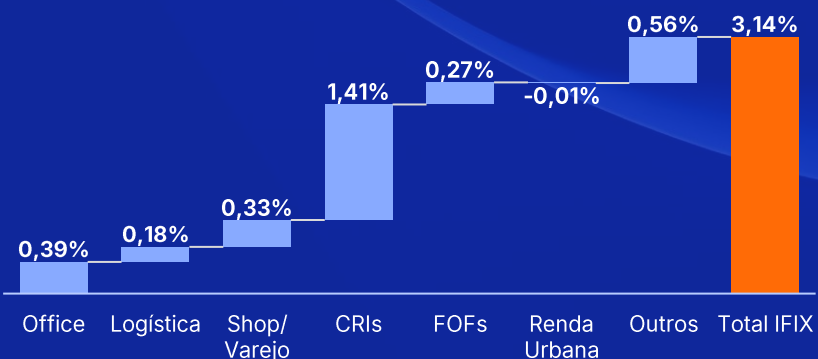


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

Resumo PCIP11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.576,2 milhões	R\$ 92,65/cota	0,91x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.439,9 milhões	R\$ 84,64/cota	

	% PL ³	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut.	88,4%	16,0%	5,2%	10,3%	3,4	2,1%
FII	8,0%	14,7%	4,8%	9,5%	2,0	1,4%
Carteira de ativos	96,3%	15,9%	5,1%	10,2%	3,3	2,1%
Caixa	3,7%	12,5%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	15,7%	-	10,1%	3,2	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 3,5 milhões	R\$ 0,88	R\$ 0,33/cota	118.489

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
92,14	10,2%	9,1%
89,64	10,4%	9,3%
87,14	10,7%	9,6%
84,64	11,1%	10,0%
82,14	11,4%	10,3%
79,64	11,8%	10,7%
77,14	12,1%	11,0%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa.
Data base 30/12.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,92/cota**, valor que serviu de base para **os rendimentos de R\$ 0,88/cota**, pagos aos cotistas em 16 de janeiro. Considerando o resultado distribuível no mês e o valor efetivamente distribuído, o valor nominal da **reserva acumulada** teve um aumento para **R\$ 0,33/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **96,3% do patrimônio líquido alocado**, sendo 88,4% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,0% a.a.** (IPCA + 10,3% a.a.), prazo médio de 3,4 anos e spread médio de 2,1% a.a.. Em 30/12, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 109 CRI e 4 Operações Estruturadas, sendo 89% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA + 10,3% a.a.), 7% indexados ao CDI (CDI + 5,2% a.a.), 2,8% ao IGPM (IGPM + 9,31) e 2% em Pré-fixado (a uma taxa média de 14% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Conforme mencionamos nos últimos meses seguimos conduzindo uma gestão ativa com foco na **reciclagem da carteira** e no **aproveitamento das oportunidades** geradas pelas aquisições recentes. Dentre os movimentos realizados ao longo do mês: (i) **zeramos a posição em 2 CRIs e 1 operação estruturada (CRI Iguatemi Fortaleza Mezanino, CRI Cais e FII São Benedito)**; (ii) aumentamos em R\$ 5,8 milhões a exposição ao **CRI Visconde**; (iii) fizemos uma alocação tática de R\$ 17,4 milhões do **CRI Carrefour** (pré fixado a 14,0% a.a.) e R\$ 25 milhões do **CRI Mateus TRX** (IPCA + 8,8% a.a.); (iv) vendemos R\$ 12 milhões do **CRI Mateus TRX** gerando um positivo de R\$ 0,075/cota; e (v) zeramos a posição que detínhamos no **FII GAME11**, no valor de R\$ 9,7 milhões com resultado negativo de R\$ 0,068/cota.

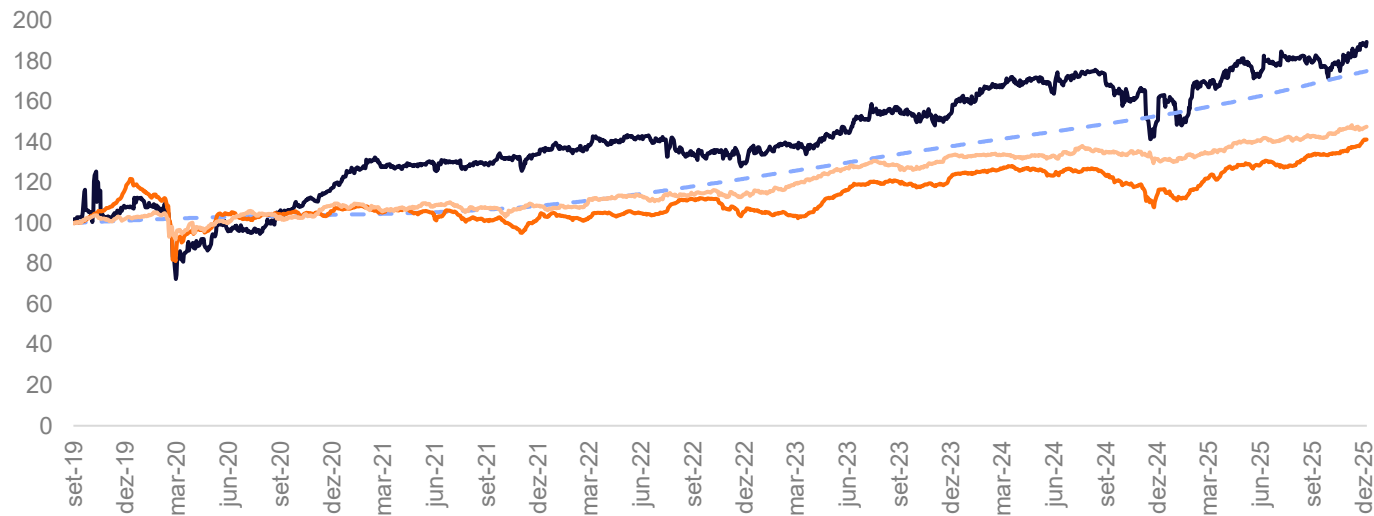
- Além disso, adquirimos duas novas operações estruturadas de renda fixa, sendo a primeira, a **Tranche Sênior do FII Pátria Health** de R\$ 20 milhões com taxa de IPCA + 9% a.a., prazo de 7 anos, LTV inicial de 10%, e que financia um BTS para a Hapvida (rating AA+ Fitch), e a segunda, sendo R\$ 25 milhões em cotas do **FII Brasil Incorporação (EBM)**, que é uma operação de renda fixa com garantias em estoque de unidades residenciais com taxa IPCA + 12,5% a.a., prazo de 3 anos, LTV de 60% e que conta com garantia de recompra por parte da EBM. Por fim, realizamos uma nova alocação tática no **FII GARE11**, no valor de R\$ 22,6 milhões. Para saber mais sobre as novas operação, [clique aqui](#).

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. 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.)
PCIP11 ¹	3,0%	16,4%	89,4%	10,9%
IFIX	3,1%	21,1%	41,3%	5,7%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	75,0%	9,5%
IMA-B	0,3%	13,2%	47,5%	6,5%

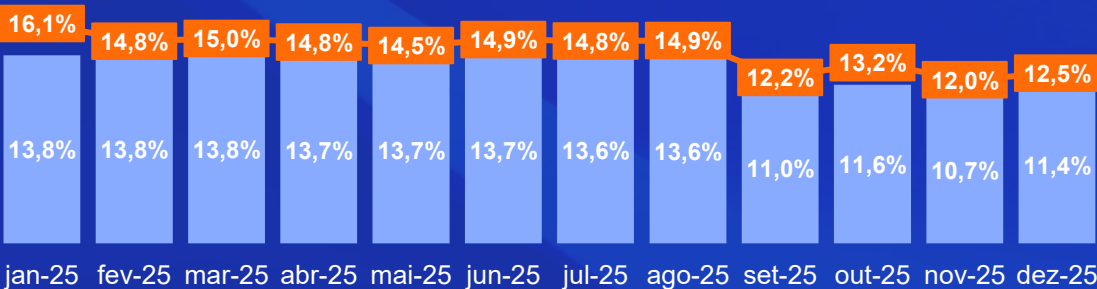
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,99



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\$)

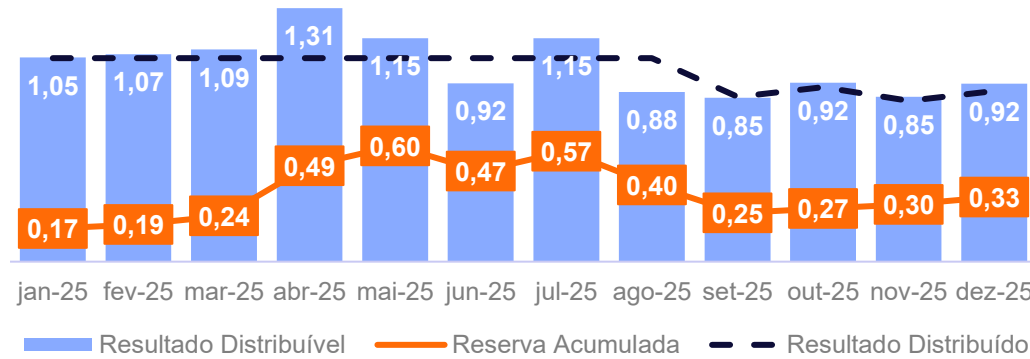
	DEZ- 25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária¹	14.086.213	0,83	137.282.595	137.282.595
MTM – CRI*	6.914.439	0,41	50.958.220	50.958.220
Resultado com FII	1.366.768	0,08	22.200.319	22.200.319
MTM – FII*	3.749.607	0,22	10.513.097	10.513.097
Receita Extraordinária	189.855	0,01	212.879	212.879
Receitas - Total	26.306.880	1,55	221.167.109	221.167.109
Despesas - Total	(1.074.852)	(0,06)	(10.943.411)	(10.943.411)
Resultado Financeiro Líquido	1.048.001	0,06	6.415.019	6.415.019
Ajuste para Distribuição – MTM*	(10.664.045)	(0,63)	(61.471.317)	(61.471.317)
Resultado Distribuível	15.615.983	0,92	155.167.400	155.167.400
Resultado Distribuído	14.970.302	0,88	151.346.421	151.346.421

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

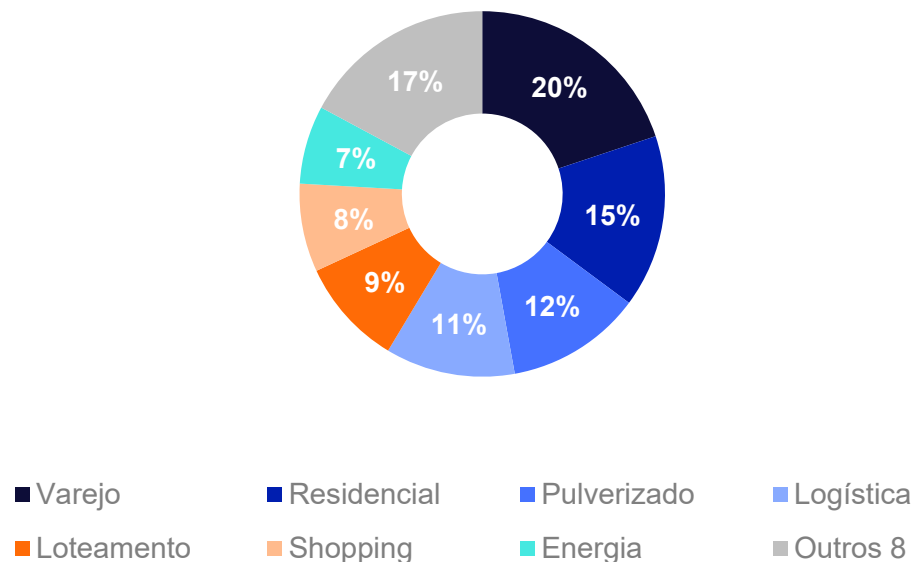


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹ Considera CRI e Operações Estruturada;

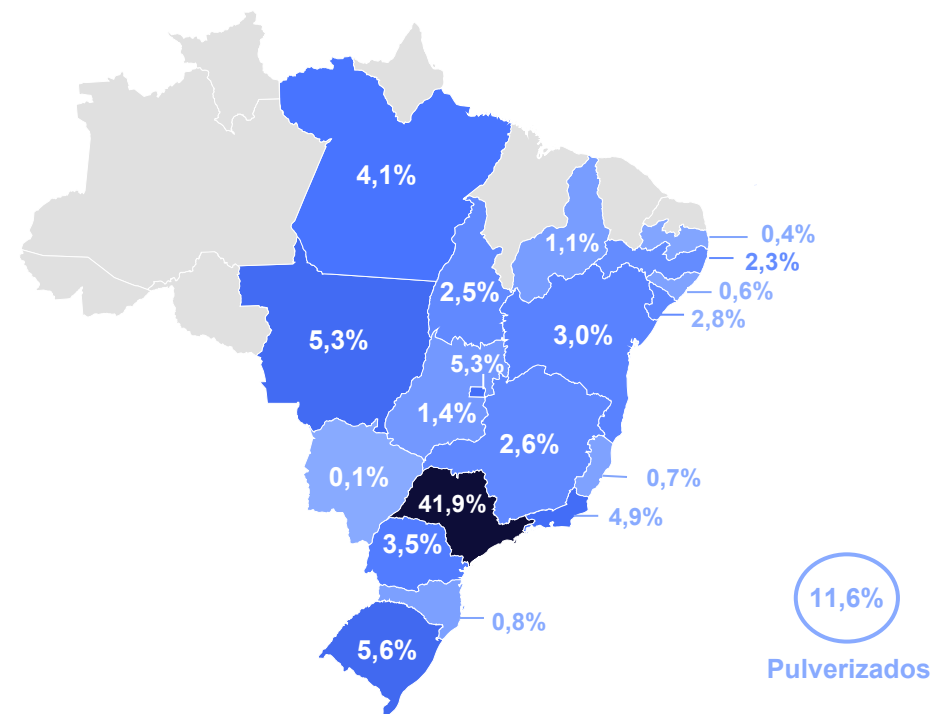
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



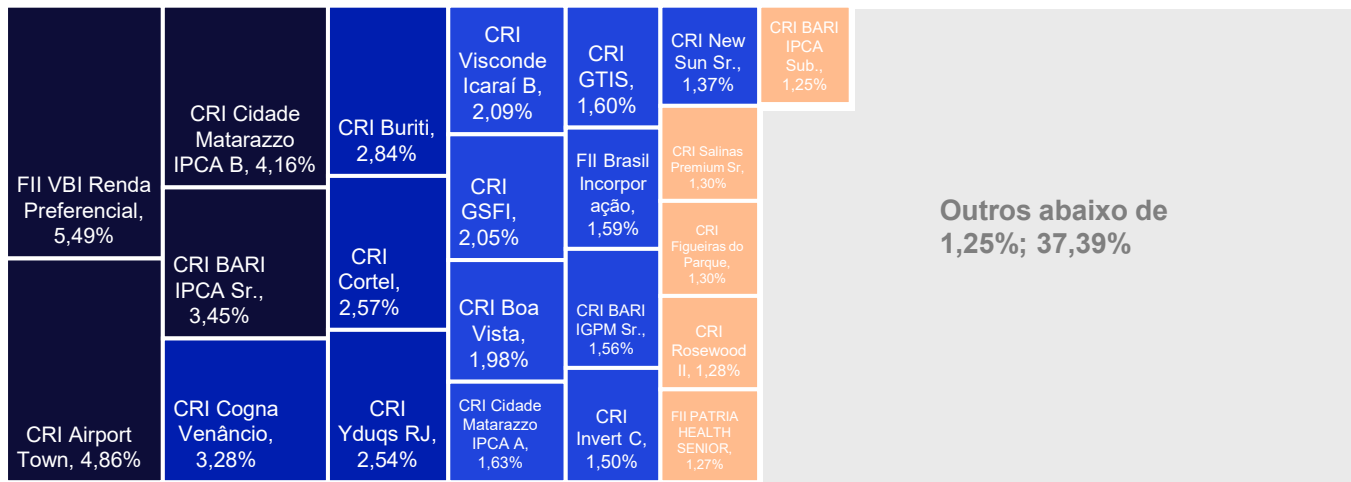
Distribuição Geográfica



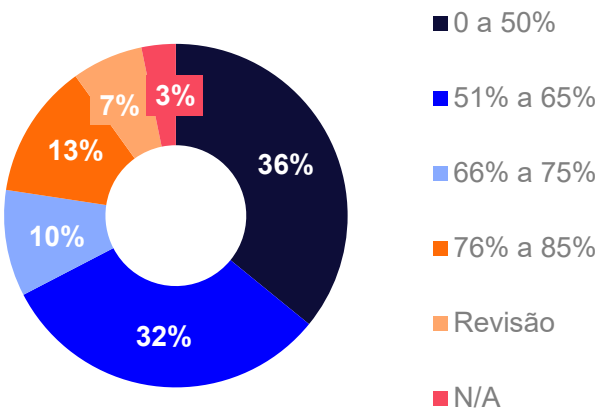
Portfólio com 109 CRI e 4 operações estruturadas, diversificado em 15 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de varejo (20%), residencial (15%) e pulverizado (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (42% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

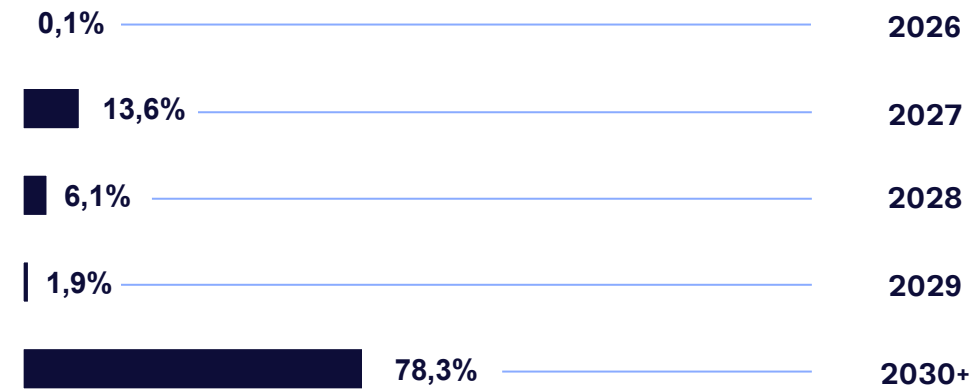


Distribuição por LTV

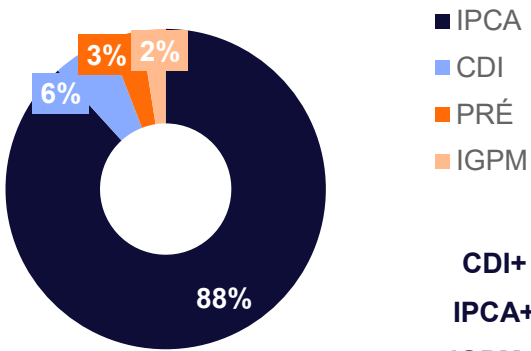


LTV Médio Ponderado de 58%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	5,2%	4,9%	2,1
IPCA+	10,3%	9,2%	3,5
IGPM+	9,1%	9,1%	2,9
PRÉ	14,0%	14,0%	3,9

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

Detalhamento de Ativos¹ (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 Renda Preferencial GPA	86,5	5,5%	Varejo	SP			IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	6,69	dez-37		
2	CRI Airport Town	76,6	4,9%	Logística	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	7,0%	6,35	ago-41	61,5%	AFI, AFS, CFRA E FR
3	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,5	4,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,2%	4,68	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI Bari IPCA Sr.	54,3	3,4%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737311	IPCA	8,8%	8,8%	7,0%	1,72	out-40	59,0%	AFI,FR
5	CRI Cogna Venâncio	51,8	3,3%	Educacional	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	10,8%	3,99	jun-35	77,4%	AFI,CFRA
6	CRI Buriti	44,8	2,8%	Loteamento	TO, PA, BA	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,1%	9,5%	2,56	nov-31	57,1%	AFS, CFRCV, AVS E FR
7	CRI Cortel	40,5	2,6%	Deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,1%	2,49	dez-31	revisão	AFI, CFRA E FR
8	CRI Yduqs RJ	40,0	2,5%	Educacional	RJ	Bari	23A1253566	IPCA	8,2%	8,8%	9,5%	2,74	fev-32	65,0%	AFI,CFRA,FS
9	CRI Visconde Icaraí B	33,0	2,1%	Residencial	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	13,3%	12,4%	1,44	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
10	CRI GSFI	32,2	2,0%	Shopping	SP, RJ, BA, GO	Opea	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,9%	0,00	jul-32	48,6%	AFI, CFR E FR
11	CRI Boa Vista	31,2	2,0%	Shopping	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	11,1%	2,90	jun-32	37,8%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
12	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	25,7	1,6%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	10,4%	4,78	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
13	CRI GTIS	25,3	1,6%	Logística	SP	Opea	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,9%	5,56	mar-40	28,3%	AFI, CFRA E FR
14	Brasil Incorporação FII EBM	25,1	1,6%	Residencial	CO			IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	3,00	dez-28	60,0%	
15	CRI Bari IGPM Sr.	24,6	1,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737685	IGPM	8,8%	8,8%	8,7%	2,96	abr-38	61,0%	AFI,FR
16	CRI Invert C	23,6	1,5%	Residencial	SP	Virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,12	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS

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

Detalhamento de Ativos¹ (2/7)

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*
17	CRI New Sun Sr.	21,6	1,4%	Energia	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,6%	5,17	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
18	CRI Salinas Premium Sr	20,5	1,3%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	14,0%	0,99	mai-28	19,8%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
19	CRI Figueiras do Parque	20,5	1,3%	Loteamento	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,5%	3,12	fev-34	55,7%	CFRCV, AFS, AVS E FR
20	CRI Rosewood II	20,2	1,3%	Hotel	SP	TRUE	21L0866334	IPCA	7,0%	8,8%	7,7%	3,56	nov-33	54,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
21	Tranche Senior FII Patria Health (Hapvida)	20,0	1,3%	Saúde	SE			IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	5,00	dez-32	10,0%	
22	CRI Bari IPCA Sub.	19,6	1,2%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737312	IPCA	10,0%	10,0%	9,8%	2,87	out-40	82,6%	AFI,FR
23	CRI São Benedito IP	19,4	1,2%	Residencial	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,5%	4,21	mar-36	73,0%	AFI, CFR, FR E AVS
24	CRI Tocantins II	18,9	1,2%	Loteamento	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	13,8%	0,80	fev-28	27,3%	CFRCV, AFS, AVS E FR
25	CRI Hot Beach Sr	18,7	1,2%	Multipropriedade	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	6,0%	0,87	ago-27	14,1%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 230% PARA TRANCHE SÊNIOR
26	CRI Catuai B	18,2	1,2%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	9,9%	5,58	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
27	CRI Catuai A	18,2	1,2%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	9,9%	5,58	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
28	CRI BrDU	17,7	1,1%	Loteamento	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	11,9%	14,5%	1,34	jan-29	33,3%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
29	CRI Carrefour	17,4	1,1%	Varejo	SE	Bari	25L2402882	PRÉ	14,0%	14,0%	0,0%	0,00	dez-28	43,0%	AFI,CFRA,FS
30	CRI AXS	16,2	1,0%	Energia	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,9%	4,55	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
31	CRI Visconde Icarai A	15,8	1,0%	Residencial	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	13,1%	12,0%	1,44	ago-27	65,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI Azzure e Jardim	15,8	1,0%	Loteamento	SP, MT e GO	Opea	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	15,4%	2,27	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹A 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	Valora CRI Infra FII	15,3	1,0%	Infraestrutura	MG e SC			IPCA	8,0%	8,0%	8,0%	5,00			
34	CRI Visconde A	14,9	0,9%	Residencial	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	12,3%	1,23	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
35	CRI Visconde B	14,9	0,9%	Residencial	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	12,3%	1,23	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
36	CRI Evoluta	14,4	0,9%	Energia	MG	Opea	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	11,4%	2,68	out-32	75,6%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
37	CRI Mateus	13,3	0,8%	Varejo	PI	Opea	20B0980166	IPCA	4,7%	9,1%	9,3%	2,78	fev-32	N/A	AFI, CFRA, FR E FS
38	CRI Assaí/CBD	12,8	0,8%	Varejo	SP	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	13,4%	12,4%	1,87	jan-30	37,0%	AFI, CFRA, FR E FS
39	CRI Mateus TRX	12,8	0,8%	Varejo	PA	Bari	24L0003403	IPCA	6,8%	8,8%	9,9%	6,60	dez-39	73,2%	AFI, AFS, CFRA, FR, FD
40	CRI HCC	11,6	0,7%	Energia	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,2%	5,74	ago-38	50,8%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
41	CRI Bari XV Senior - 12 ^a	10,3	0,7%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	10,2%	10,3%	3,67	mar-43	75,0%	AFI, CFR, FR
42	CRI Invert D	10,2	0,6%	Residencial	SP	Virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,12	fev-27	revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
43	CRI FGR	10,1	0,6%	Pulverizado	DF	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,1%	9,1%	6,05	jun-41	75,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
44	CRI BARI IGPM Sub.	9,8	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737686	IGPM	10,0%	10,0%	10,2%	2,85	abr-38	85,4%	AFI, FR
45	CRI Bari XXI Senior - 10 ^a	9,6	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,6%	11,6%	3,45	mai-43	n/a	AFI, CFR, FR
46	CRI Evolution	9,1	0,6%	Escritorio	SP	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	7,8%	7,9%	3,96	dez-34	55,7%	AFI, CFRA, FR, AVAL
47	CRI VCA III	8,9	0,6%	Loteamento	BA	Canal	24A2518977	IPCA	10,3%	12,7%	12,8%	3,26	jul-34	58,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
48	CRI Grupo Mateus	8,7	0,6%	Varejo	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,2%	6,60	mai-43	48,2%	AFI, CFRA, FR E FS
49	CRI Braspark	8,5	0,5%	Logística	SC	Virgo	21H0926710	IPCA	8,0%	10,5%	0,0%	0,00	ago-31	50,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹A 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)

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*
50	CRI HBR B	8,4	0,5%	Residencial	SP	Habitasec	19G0228153	IPCA	6,0%	9,1%	11,8%	0,90	jul-34	revisão	FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD
51	CRI Swiss Park Performado	8,2	0,5%	Pulverizado	SP	Companhia	24K1726028	IPCA	10,0%	11,6%	11,4%	3,95	nov-39	75,0%	AFI, CFR, FR
52	CRI Cortel II Sub. A	8,0	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,02	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
53	CRI Cortel II Sub. B	7,9	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,3%	3,55	jul-33	revisão	AFI, CFRA E FR
54	CRI Correios	7,6	0,5%	Logística	BA	Opea	20F0834225	IPCA	7,0%	18,8%	10,4%	2,37	mar-31	revisão	AFI
55	CRI Rede Dor NW	7,4	0,5%	Varejo	DF e SP	Opea	19H0235501	IPCA	3,9%	7,4%	6,0%	4,20	jul-31	n/a	AFI
56	CRI Invert B	7,1	0,5%	Residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,12	mar-27	revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
57	CRI Shop São Gonçalo	7,1	0,4%	Shopping	RJ	Virgo	19L0928585	IPCA	5,1%	10,0%	9,6%	5,63	dez-34	23,0%	AFI, CFR, FS
58	CRI Edificatto A	6,9	0,4%	Residencial	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,7%	14,3%	1,56	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
59	CRI Edificatto B	6,9	0,4%	Residencial	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,3%	14,1%	1,56	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
60	CRI Salinas Premium Mez	6,8	0,4%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	15,2%	0,99	mai-28	26,3%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
61	CRI Copagril	6,4	0,4%	Logística	PR	Virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	9,1%	9,7%	0,00	jun-31	55,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
62	CRI Magazine Luiza	6,1	0,4%	Logística	PB	Virgo	19L0838850	IPCA	4,4%	9,5%	9,4%	2,21	out-30	68,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
63	CRI KeyCash Sr.	5,9	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	11,0%	11,1%	4,84	mai-43	32,0%	AFI, CFR, FR
64	CRI Cortel II Sr. A	5,9	0,4%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,08	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
65	CRI Visconde G	5,8	0,4%	Residencial	SP	Canal	23K2204391	IPCA	13,0%	13,0%	0,0%	0,00	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
66	CRI Localfrio	5,7	0,4%	Logística	SP e SC	Virgo	19K0981679	IPCA	6,0%	11,6%	10,4%	4,79	dez-31	55,0%	AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD, ESPE
67	CRI Blue Asset	5,3	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,7%	11,7%	2,85	mar-33	50,0%	AFI, CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹A 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 TRX GPA	4,7	0,3%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	7,6%	4,16	mai-35	68,6%	AFI, AFS, CFRA, FR E FS
69	CRI RP GPA Sub.	4,7	0,3%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,5%	6,67	jan-38	64,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
70	CRI Minas Brisa	4,4	0,3%	Residencial	MG	Ourinvest	21I0912120	CDI	4,5%	4,7%	7,8%	2,62	set-28	95,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
71	CRI Bari XIV Senior - 103 ^a	4,3	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	10,1%	10,1%	3,21	mar-41	60,0%	AFI,CFR,FR
72	CRI Socicam	4,2	0,3%	Logística	SP	Reit	21G0707741	IPCA	10,0%	17,8%	13,1%	0,86	jan-30	62,0%	AFS, CF, AVAL
73	CRI JSL	4,2	0,3%	Logística	SP, RJ e RS	Opea	20A0977906	IPCA	6,0%	7,6%	5,8%	4,12	jan-35	revisão	AFI, FIANÇA, FD
74	CRI Ceratti & Magni	4,1	0,3%	Logística	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	13,7%	13,4%	1,25	mai-27	48,6%	AFI, CF, FD
75	CRI Spot	4,0	0,3%	Residencial	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	13,1%	0,86	jul-28	85,0%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
76	CRI DINAMO AG	3,9	0,2%	Logística	SP	Opea	20K0549411	IPCA	8,8%	15,6%	9,1%	4,85	nov-28	32,0%	AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR
77	CRI JSL B	3,9	0,2%	Logística	Pulverizado	Opea	20A0978038	IPCA	6,0%	7,6%	7,5%	4,05	jan-35	revisão	AFI, FS, FD
78	CRI CANTO RJ	3,8	0,2%	Residencial	RJ	Opea	21I0566602	IPCA	12,0%	13,8%	13,3%	1,05	nov-25	revisão	AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD
79	CRI São Benedito	3,6	0,2%	Residencial	MT	Bari	24C1693601	CDI	3,0%	3,2%	2,2%	3,78	mar-31	n/a	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
80	CRI SINAL I	3,3	0,2%	Varejo	SP	Virgo	20K0568000	IPCA	7,5%	12,4%	12,8%	2,96	nov-32	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
81	CRI Br Properties	3,1	0,2%	Logística	SP	Opea	23H1023846	CDI	2,0%	1,4%	0,0%	0,00	ago-31	37,0%	AFI, CFDC
82	CRI Cogna Santo André	3,0	0,2%	Educacional	SP	Opea	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	10,5%	0,00	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
83	CRI RP GPA I Sr.	2,8	0,2%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2829802	IPCA	7,0%	7,3%	10,0%	4,08	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
84	CRI Prevent Sênior	2,3	0,1%	Saude	SP	Opea	20B0817201	IPCA	5,9%	10,1%	13,4%	0,98	mar-35	66,0%	CFRA
85	CRI TRX GPA III	2,3	0,1%	Varejo	SP	Bari	20H0695880	IPCA	5,0%	10,1%	9,5%	4,18	ago-35	61,0%	AFT, FR, FD, FS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹A 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 RP GPA III Sr.	2,3	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830001	IPCA	7,0%	7,3%	10,2%	3,98	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
87	CRI WIMO	2,1	0,1%	Residencial	Pulverizado	Virgo	21J0856001	IPCA	7,0%	13,3%	5,0%	4,40	ago-36	33,0%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
88	CRI Toscana C	2,1	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	12,4%	1,60	jul-29	55,2%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
89	CRI ALLOS III	1,8	0,1%	Shopping	Pulverizado	Opea	23B0587522	CDI	1,2%	0,3%	0,7%	4,05	mar-30	n/a	AFS, AFI
90	CRI SINAL II	1,8	0,1%	Varejo	SP	Virgo	20K0866670	IPCA	7,0%	12,4%	9,4%	3,10	dez-32	47,0%	AFI, CFRA, FR e FS
91	CRI Cogna São Bernardo	1,8	0,1%	Educacional	SP	Opea	12L0023493	IPCA	4,5%	11,3%	12,4%	0,95	nov-27	26,0%	AFI,CFRA,AVS
92	CRI Toscana B	1,7	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	13,3%	1,59	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
93	CRI Toscana A	1,7	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	13,3%	1,58	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
94	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2829803	IPCA	7,0%	7,3%	10,2%	3,98	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
95	CRI RP GPA IV Sr.	1,5	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830002	IPCA	7,0%	7,3%	11,2%	3,92	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
96	CRI VIVER	1,4	0,1%	Residencial	SP	Canal	23J1216116	IPCA	12,7%	15,0%	13,0%	1,50	out-27	revisão	AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS
97	CRI You II	1,2	0,1%	Residencial	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,1%	3,7%	0,81	nov-26	revisão	AFA, AFI, CFR, FS
98	CRI Bari XVII - 109 ^a	1,1	0,1%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K0643283	PRÉ	8,1%	0,0%	0,0%	4,60	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
99	CRI SINAL III	1,0	0,1%	Varejo	SP	Virgo	25C3754692	CDI	4,0%	4,0%	4,6%	3,52	mar-33	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
100	CRI Bari Sênior 91	1,0	0,1%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21F0929727	PRÉ	9,0%	0,0%	0,0%	15,43	mai-38	N/A	AFI, CFR, FR
101	CRI TRX GPA I	0,7	0,0%	Varejo	SP	Bari	20G0703191	IPCA	5,0%	9,7%	6,5%	4,18	jul-35	62,0%	AFT, FR, FD, FS
102	CRI Bari X Senior - 89 ^a	0,7	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21D0521612	PRÉ	7,0%	0,0%	10,1%	3,09	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
103	CRI Bari VII - 80 ^a	0,6	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	20E0929816	PRÉ	8,1%	0,0%	0,0%	12,55	jan-44	n/a	AFI, CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹A 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 XIII (IPCA) - 95 ^a	0,4	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21H0770156	PRÉ	7,5%	0,0%	0,0%	9,34	jul-40	n/a	AFI, CFR, FR
105	CRI Bari XVIII - 111 ^a	0,4	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K0643973	PRÉ	8,8%	0,0%	0,0%	9,84	mai-40	n/a	AFI, CFR, FR
106	CRI Bari XX - 112 ^a	0,3	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K1045233	PRÉ	8,2%	0,0%	0,0%	14,66	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
107	CRI Bari XI Junior - 92 ^a	0,2	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21F0930158	PRÉ	22,5%	0,0%	0,0%	15,43	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
108	CRI Bari X Júnior - 90 ^a	0,1	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21D0521769	PRÉ	25,0%	0,0%	0,0%	3,17	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
109	CRI Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	0,1	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21C0641790	PRÉ	5,8%	0,0%	0,0%	0,00	fev-29	n/a	AFI, CFR, FR
110	CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	21H0770120	PRÉ	7,0%	0,0%	0,0%	12,67	fev-35	N/A	AFI, CFR, FR
111	CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	23H1578104	PRÉ	8,0%	0,0%	0,0%	12,50	out-35	n/a	AFI, CFR, FR
112	CRI Bari XIX - 113 ^a	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22K1045039	PRÉ	8,4%	0,0%	0,0%	12,63	mar-38	n/a	AFI, CFR, FR
113	CRI Creditas I	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	20F0755566	IPCA	6,6%	8,3%	8,9%	5,71	jun-40	36,0%	AFI

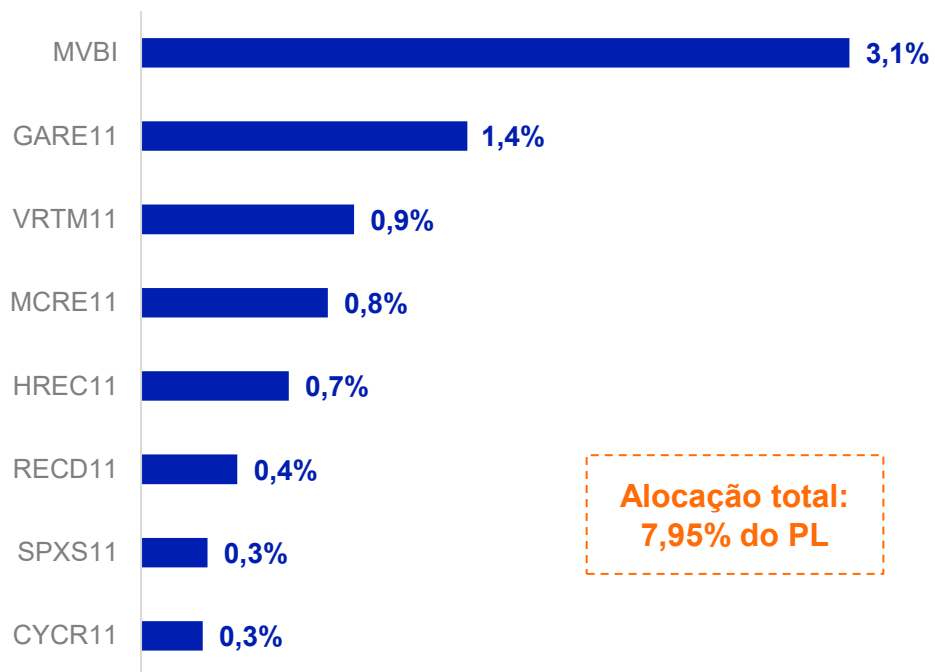
TOTAL

1.392,6 88,4%

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

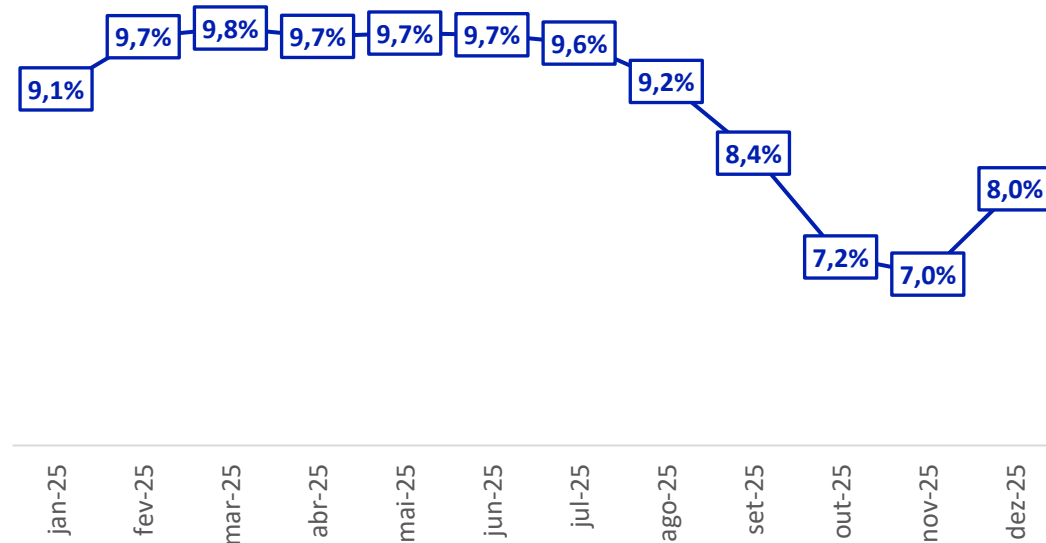
O Fundo investe oportunisticamente em FIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 8 fundos imobiliários, que representam uma exposição 7,95% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
7,95% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



CRI Cortel

CRI Cortel: Emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA + 7,0% 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 + 3,5% 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\$ 21,5 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 5,8 milhões na série sênior (0,4% do PL) e R\$ 16 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 + 7,0% para IPCA + 7,5%.

#	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	40,5	2,6%	Deathcare	RS	opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,1%	2,49	dez-31	revisão	AFI, CFRA E FR
52	CRI Cortel II Sub. A	8,0	0,5%	Deathcare	RS	opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,02	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
53	CRI Cortel II Sub. B	7,9	0,5%	Deathcare	RS	opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,3%	3,55	jul-33	revisão	AFI, CFRA E FR
64	CRI Cortel II Sr. A	5,9	0,4%	Deathcare	RS	opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,08	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR

CRI Invert

O CRI Invert, emitido originalmente em jun/21, é uma operação de financiamento à construção dividida em 2 séries, B e C, com taxa de remuneração de CDI + 4,0% a.a. e CDI + 6,0% a.a., respectivamente, sendo o saldo devedor atual de R\$ 124 milhões. 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, 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 reporte para prestador de serviço independente contratado pelo CRI para acompanhamento da operação. Dessa forma, a operação conta com as seguintes garantias atualmente: (i) alienação fiduciária do empreendimento-alvo e de outro empreendimento da Gafisa S.A.; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento e de empresas do mesmo grupo econômico; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento-alvo e de outro empreendimento desenvolvido pela Gafisa S.A.; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de venda de terreno de propriedade de empresas do grupo econômico da devedora; (v) fundos de reserva, juros e obra; (vi) aval da Gafisa S.A. 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, caso a caso. No mês de setembro de 2025, foi aprovado o pagamento, com os recursos do Fundo de Despesas, dos custos para registro das garantias, que ainda não foram integralmente formalizadas.

#	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
16	CRI Invert C	23,6	1,5%	Residencial	SP	virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,12	mar-27	revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
42	CRI Invert D	10,2	0,6%	Residencial	SP	virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,12	fev-27	revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
56	CRI Invert B	7,1	0,4%	Residencial	SP	virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,12	mar-27	revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

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

FII GARE11

Alocação tática de recursos no **FII GARE11, no volume total de R\$ 22,6 milhões**, em contrapartida à venda total da posição alocada no FII GAME11. A integralização, feita no mercado primário pelo valor de R\$ 9,01/cota, ou seja, em linha com o valor de mercado das cotas negociadas no mercado secundário no mês de dezembro de 2025, visa melhorar tanto as condições de carregamento da carteira, considerando um *dividend yield* em linha com os demais *peers* de mercado, quanto a saída da posição pelo Fundo, considerando a maior liquidez das cotas no mercado de bolsa.

CRI Carrefour

Alocação líquida de R\$ 17,4 milhões no CRI Carrefour, à taxa **PRÉ** de **14% a.a.** O CRI, que tem prazo de 3 anos, com pagamento de juros mensais e amortização *bullet*, é lastreado no contrato de venda e compra de 15 imóveis do grupo Carrefour Atacadão (LTV de 43%) e tem como garantias alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis (contratos atípicos de locação, com prazo de 15 anos e valor de locação mensal de R\$ 5 milhões). As 15 lojas totalizam uma área bruta locável de 187 mil metros quadrados e contam com boa dispersão geográfica, estando localizadas nos estados de Bahia, Mato Grosso, Minas Gerais, Paraná, Pernambuco, Rio Grande do Sul e São Paulo.

CRI Mateus TRX

Alocação de R\$ 25,0 milhões, a uma taxa de **IPCA + 8,8% a.a.** A operação consiste na emissão de um CRI lastreado em Contratos de Locação Atípicos de lojas de varejo localizadas em Ananindeua/PA, Marituba/PA, Russas/CE e São Mateus do Maranhão/MA firmados entre o TRX Real Estate FII (TRXF11) e o Grupo Mateus, utilizando modelos *de Sale & Leaseback* e *Built to Suit*. A operação conta com alienação fiduciária dos imóveis objeto de locação, avaliados em R\$ 122 milhões, fiança locatícia do Grupo Mateus S.A., alienação fiduciária de quotas da TR13, fundo de reserva e fundo de despesas.

Tranche Senior FII Pátria Health (Hapvida)

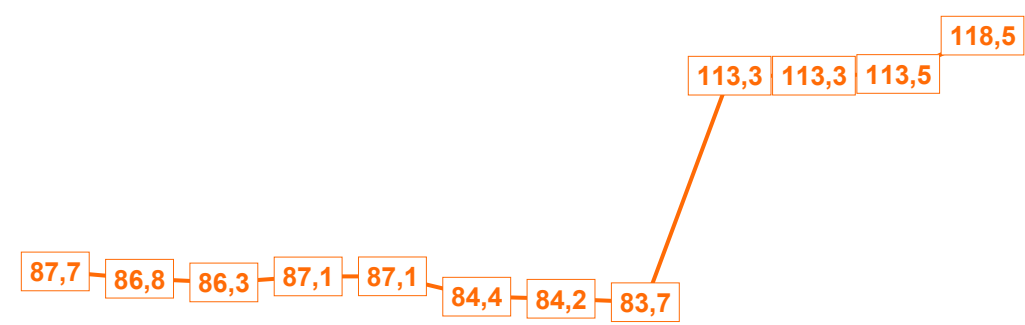
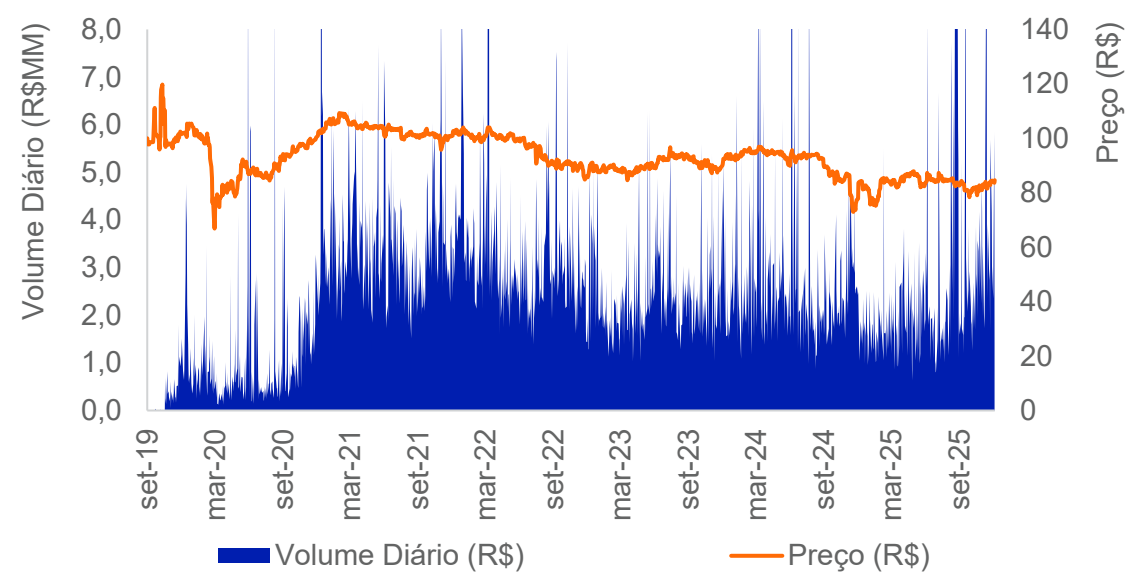
A tranche sênior do FII Pátria Health é uma operação estruturada com prazo de 7 anos a IPCA + 9,0% para financiar o desenvolvimento de um ativo hospitalar no formato *built to suit* (BTS), localizado na cidade de São Paulo, para a Hapvida (rating AA+ Fitch). O PCIP adquiriu R\$ 20 milhões da tranche sênior do FII que conta com contrato atípico de longo prazo e recebimento de aluguel proporcional ao capital desembolsado ao longo da fase de obras. A estrutura de garantias inclui alienação fiduciária de imóveis equivalente aos valores aportados até a obtenção do habite-se e, posteriormente, fiança locatícia equivalente a dois anos de aluguel. O LTV inicial da operação é de 10%, podendo chegar a 50% com novas integralizações..

FII Brasil Incorporação (EBM)

FII Brasil Incorporação é uma operação estruturada de renda fixa à taxa de IPCA + 12,5% e prazo de até 3 anos com amortização *cash sweep* conforme ocorre as vendas unidades residenciais. O FII comprou estoque de unidades residenciais próximo a entrega e performado, com um desconto médio de compra de 40% em relação ao valor de venda realizado. Os imóveis foram adquiridos da EBM, uma das 3 maiores Incorporadoras de Goiânia e conta com obrigação de recompra por parte da empresa e aval dos principais sócios. Os estoques adquiridos estão localizados em Goiânia-GO e fazem parte de projetos com bom histórico de venda. O Fundo possui volume inicial de R\$ 25 milhões, podendo chegar até R\$ 60 milhões.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Dez- 25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	3,5	2,5	2,4
Giro	2,5%	27,6%	27,6%

*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
10-dez-25	CRI Viver	23J1216116	2	Aprovar	Aprovado
15-dez-25	CRI Cortel IPCA	21L0146951	2	Aprovar	Aprovado
15-dez-25	CRI Spot	20B0797175	5	Aprovar	Aprovado
23-dez-25	CRI Cortel II Sr. A CRI Cortel II Sub. A	22F1025672 22F1025673	2	Aprovar	Aprovado
23-dez-25	CRI Cortel II B	22F1025727	2	Aprovar	Aprovado
23-dez-25	CRI BARI IGPM Sr. CRI BARI IGPM Sub	25H3737686 25H3737685	3	Aprovar	Aprovado
23-dez-25	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	1	Aprovar	Aprovado

Anexos

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



/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.