

Relatório Gerencial

PCIP11

FII Pátria Crédito Índice de Preços

Janeiro 2026

## 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](#)

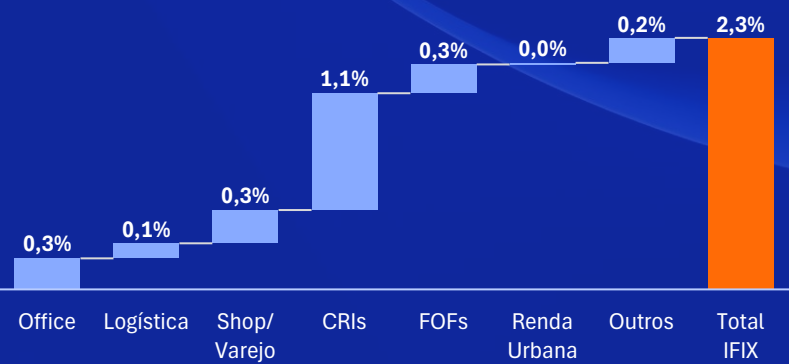


[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 113          | 152.710                    | 0,91  | 2,3%         |
| IFIX - Office       | 14           | 11.815                     | 0,71  | 3,8%         |
| IFIX - Logística    | 14           | 29.711                     | 0,94  | 0,8%         |
| IFIX - Shopping     | 9            | 19.033                     | 0,90  | 2,4%         |
| IFIX - CRIs         | 42           | 60.547                     | 0,93  | 2,7%         |
| IFIX - FOFs         | 9            | 7.351                      | 0,90  | 5,5%         |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 8.974                      | 0,96  | 0,2%         |
| IFIX - Outros       | 21           | 15.280                     | 0,91  | 1,1%         |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

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

# Resumo PCIP11

PATRIA

|                     |                     |                |                            |
|---------------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| Patrimônio Líquido* | R\$ 1.580,6 milhões | R\$ 92,92/cota | 0,95x<br>P/VP <sup>1</sup> |
| Valor de Mercado*   | R\$ 1.509,1 milhões | R\$ 88,71/cota |                            |

|                           | % PL <sup>3</sup> | Yield Nominal | IPCA Ref. | Yield (IPCA +) | Prazo Médio (Anos) | Spread      |
|---------------------------|-------------------|---------------|-----------|----------------|--------------------|-------------|
| CRI + Op. Estrut.         | 87,7%             | 14,7%         | 4,9%      | 9,3%           | 3,5                | 1,6%        |
| FII                       | 7,8%              | 14,8%         | 4,5%      | 9,8%           | 2,0                | 2,0%        |
| <b>Carteira de ativos</b> | <b>95,5%</b>      | <b>14,7%</b>  | -         | <b>9,4%</b>    | <b>3,4</b>         | <b>1,6%</b> |
| Caixa                     | 4,5%              | 11,5%         | -         | -              | -                  | -           |
| <b>Portfólio</b>          | <b>100,0%</b>     | <b>14,5%</b>  | -         | <b>9,3%</b>    | <b>3,2</b>         | -           |

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| Volume Médio Diário Negociado no Mês                                                | Rendimento por Cota                                                                 | Reserva Acumulada                                                                   | Número de Cotistas                                                                  |
| R\$ 4,3 milhões                                                                     | R\$ 0,83                                                                            | R\$ 0,37/cota                                                                       | 113.201                                                                             |

## Tabela de Sensibilidade<sup>1</sup>

| Preço mercado | Yield portfolio (IPCA +) | Yield (-) custos (IPCA +) |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 96,21         | 8,9%                     | 7,8%                      |
| 93,71         | 9,2%                     | 8,1%                      |
| 91,21         | 9,4%                     | 8,3%                      |
| <b>88,71</b>  | <b>9,7%</b>              | <b>8,6%</b>               |
| 86,21         | 10,0%                    | 8,9%                      |
| 83,71         | 10,3%                    | 9,2%                      |
| 81,21         | 10,6%                    | 9,5%                      |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 30/01.

## RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,86/cota**, valor que serviu de base para **os rendimentos de R\$ 0,83/cota**, pagos aos cotistas em 18 de fevereiro. Considerando o resultado distribuível no mês e o valor efetivamente distribuído, o valor nominal da **reserva acumulada aumentou para R\$ 0,37/cota**.

## RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **95,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo 87,7% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 14,7% a.a.** (IPCA + 9,3% a.a.), prazo médio de 3,5 anos e spread médio de 1,6% a.a.. Em 30/01, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 107 CRI e 4 Operações Estruturadas, sendo 90% da carteira<sup>1</sup> indexados ao IPCA (IPCA + 10,6% a.a.), 6% indexados ao CDI (CDI + 5,0% a.a.), 2% ao IGPM (IGPM + 9,5% a.a.) e 2% em Pré-fixado (a uma taxa média de 14,0% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

## MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

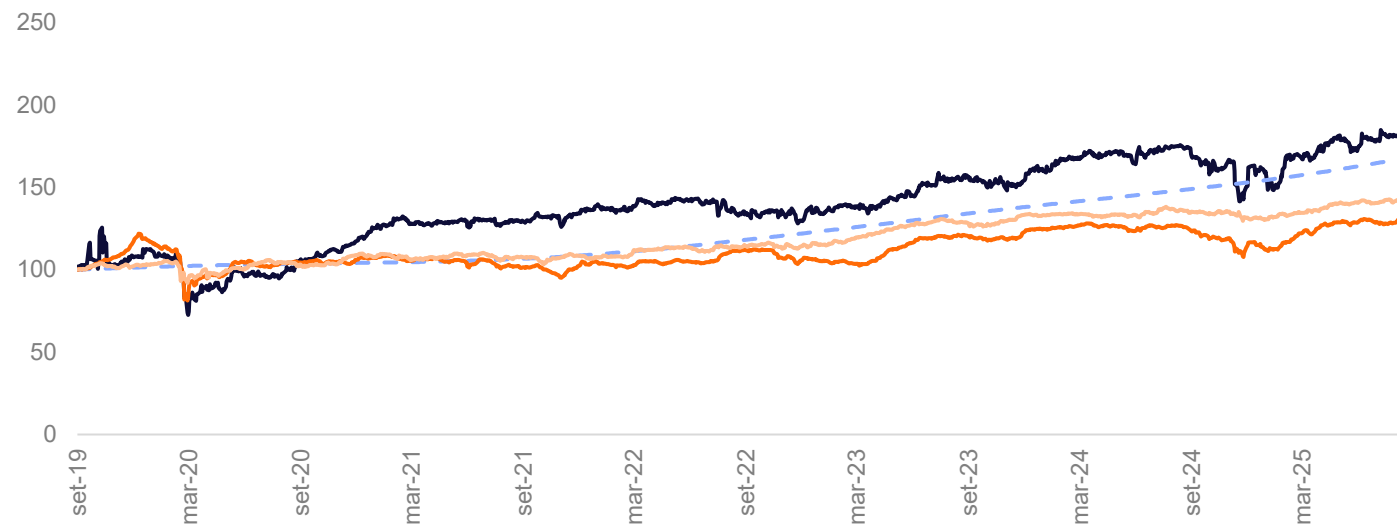
- Conforme mencionamos nos últimos relatórios, seguimos conduzindo uma gestão ativa da carteira de CRI com foco na reciclagem da carteira e no aproveitamento das oportunidades geradas pelas movimentações recentes. Dentre os movimentos realizados ao longo do mês: (i) **zeramos a posição no CRI São Benedito (R\$ 3,4 milhões)** e no **CRI Allos (R\$ 1,8 milhão)**, e; (ii) **aumentamos em R\$ 11,0 milhões** a posição no **CRI Matheus TRX**, em **R\$ 0,8 milhões** no **CRI Edificatto A** e em **R\$0,7 milhões** no **CRI Edificatto B**.

## 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

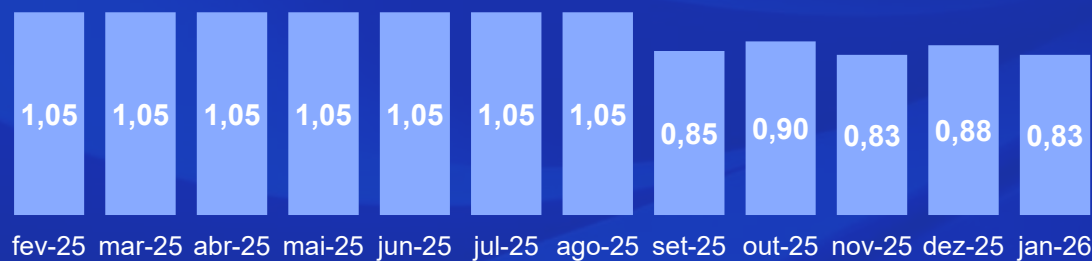
PATRIA



| Ativo                  | Mês  | 2025 | Desde o início<br>(Acumulado) | Desde o início<br>(a.a.) |
|------------------------|------|------|-------------------------------|--------------------------|
| ■ PCIP111 <sup>1</sup> | 5,9% | 5,9% | 100,6%                        | 11,7%                    |
| ■ IFIX                 | 2,3% | 2,3% | 44,5%                         | 6,0%                     |
| ■ CDI Bruto            | 1,2% | 1,2% | 77,1%                         | 9,5%                     |
| ■ IMA-B                | 1,0% | 1,0% | 49,1%                         | 6,6%                     |

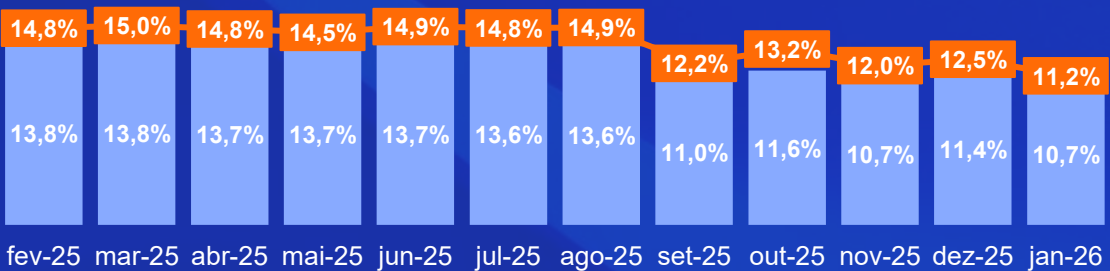
## Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,97



## Dividend Yield

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



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

# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

|                                     | JAN-26             | R\$/COTA      | ACUM. 2026         | ACUM. 12M           |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Juros e Correção Monetária¹         | 13.754.237         | 0,81          | 13.754.237         | 141.529.798         |
| MTM – CRI*                          | 2.884.186          | 0,17          | 2.884.186          | 47.083.694          |
| Resultado com FII                   | 1.525.026          | 0,09          | 1.525.026          | 21.380.082          |
| MTM – FII*                          | 690.096            | 0,04          | 690.096            | 9.017.620           |
| Receita Extraordinária              | 4.295              | 0,00          | 4.295              | 217.174             |
| <b>Receitas - Total</b>             | <b>18.857.841</b>  | <b>1,11</b>   | <b>18.857.841</b>  | <b>219.228.368</b>  |
| <b>Despesas - Total</b>             | <b>(1.264.137)</b> | <b>(0,07)</b> | <b>(1.264.137)</b> | <b>(11.467.567)</b> |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b> | <b>666.213</b>     | <b>0,04</b>   | <b>666.213</b>     | <b>6.600.277</b>    |
| Ajuste para Distribuição – MTM*     | (3.574.283)        | (0,21)        | (3.574.283)        | (56.101.314)        |
| <b>Resultado Distribuível</b>       | <b>14.685.634</b>  | <b>0,86</b>   | <b>14.685.634</b>  | <b>158.259.764</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>        | <b>14.119.717</b>  | <b>0,83</b>   | <b>14.119.717</b>  | <b>153.905.399</b>  |

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

## Resultado do Fundo por Cota (R\$)



## Movimentação da Reserva Acumulada



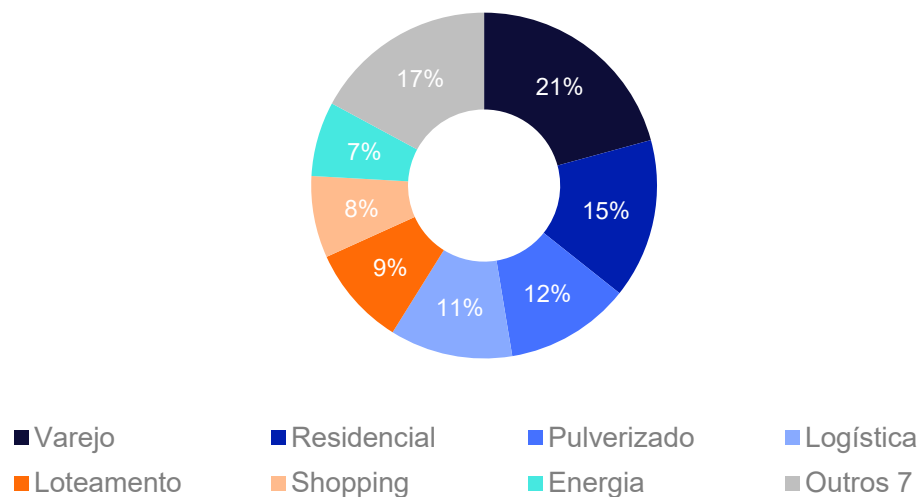
\*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹ Considera CRI e Operações Estruturada;



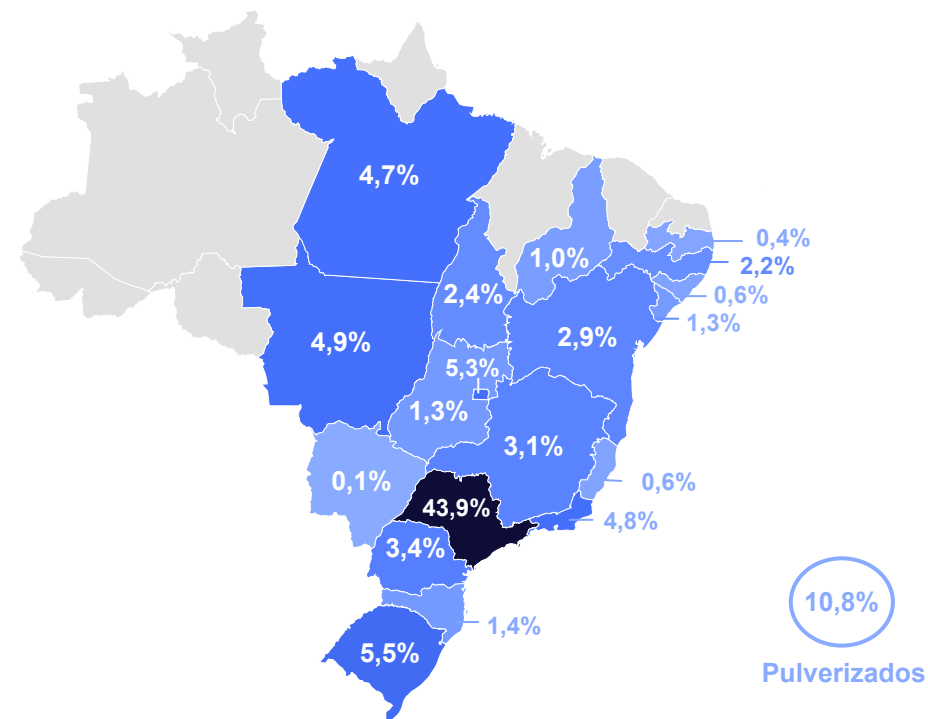
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (1/2)

PATRIA

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

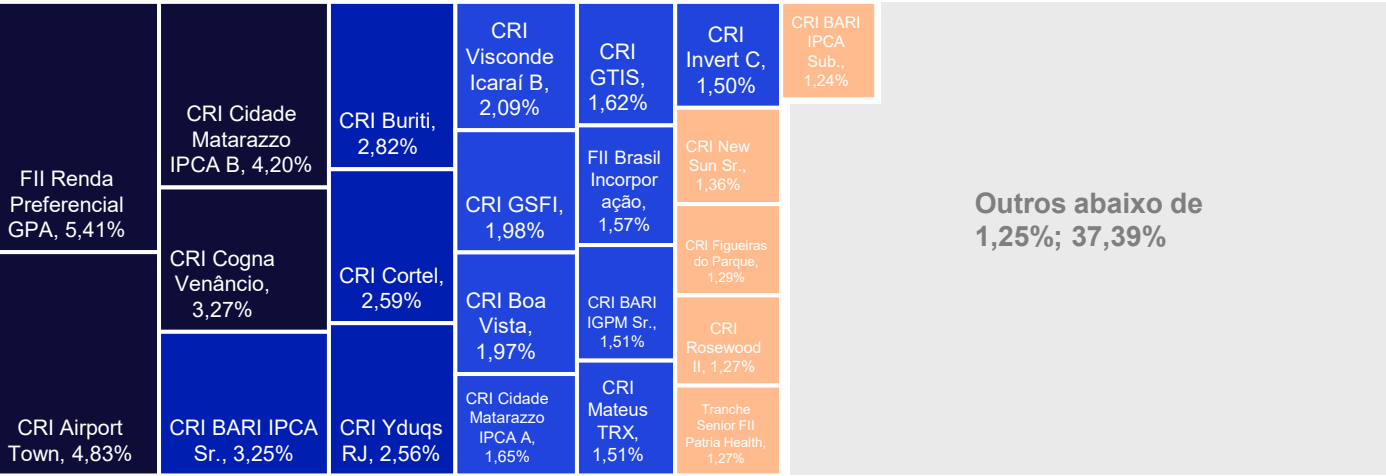


Portfólio com 108 CRI e 4 operações estruturadas, diversificado em 14 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (21%), residencial (15%) e pulverizado (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (44% da carteira de CRI).

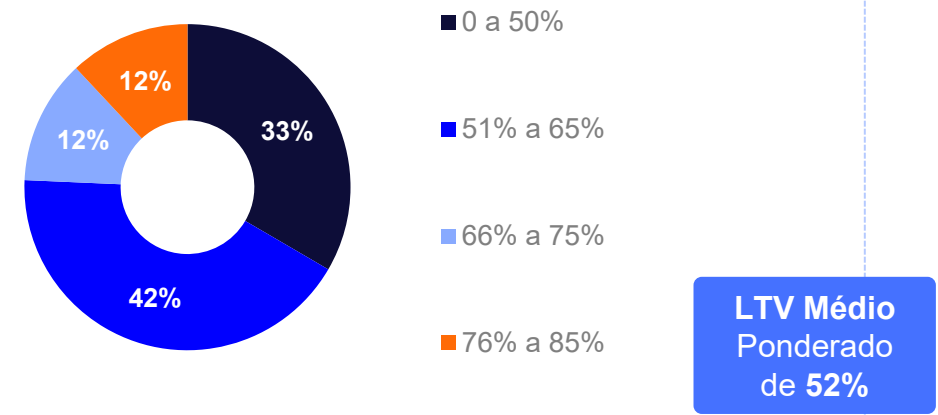


# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/2)

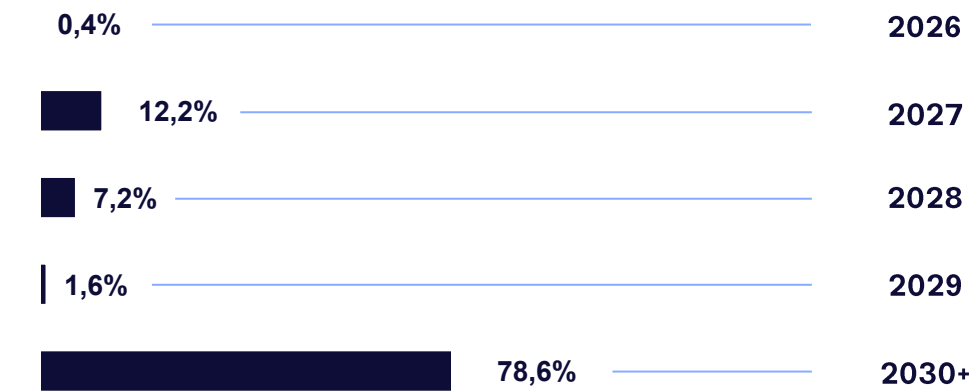
## Distribuição por CRI (% do PL)



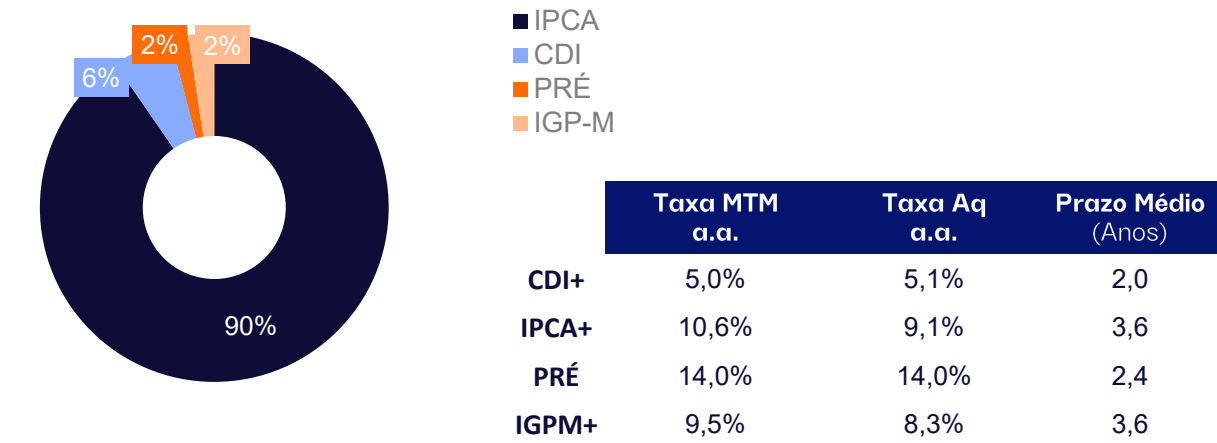
## Distribuição por LTV



## Distribuição por Vencimento



## Alocação por Indexador



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

| #  | Ativo                       | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento    | UF             | Emissor | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa<br>MTM¹<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV           | Garantias*                      |
|----|-----------------------------|-----------------------------|------|-------------|----------------|---------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|---------------------------------|
| 1  | FII Renda Preferencial GPA  | 85,6                        | 5,4% | Varejo      | SP             | -       | n/a        | IPCA      | 9,3%                         | 9,3%                           | 9,3%                   | 6,69           | dez-37     | n/a           | n/a                             |
| 2  | CRI Airport Town            | 76,3                        | 4,8% | Logística   | SP             | Riza    | 21H0976574 | IPCA      | 5,5%                         | 6,3%                           | 7,1%                   | 6,31           | ago-41     | 61,5%         | AFI, AFS, CFRA E FR             |
| 3  | CRI Cidade Matarazzo IPCA B | 66,4                        | 4,2% | Varejo      | SP             | Opea    | 23J2162618 | IPCA      | 9,5%                         | 9,5%                           | 11,4%                  | 4,68           | jun-40     | 50,0%         | AFI, CFRA, FR E FS              |
| 4  | CRI Cogna Venâncio          | 51,7                        | 3,3% | Educacional | DF             | Riza    | 21F0547426 | IPCA      | 6,0%                         | 6,3%                           | 11,1%                  | 3,99           | jun-35     | 77,4%         | AFI,CFRA                        |
| 5  | CRI BARI IPCA Sr.           | 51,4                        | 3,3% | Pulverizado | Pulverizado    | Bari    | 25H3737311 | IPCA      | 8,8%                         | 8,8%                           | 8,6%                   | 1,72           | out-40     | 59,0%         | AFI,FR                          |
| 6  | CRI Buriti                  | 44,5                        | 2,8% | Loteamento  | TO, PA, BA     | Riza    | 24L1786760 | IPCA      | 9,0%                         | 9,1%                           | 9,1%                   | 2,56           | nov-31     | 57,1%         | AFS, CFRCV, AVS E FR            |
| 7  | CRI Cortel                  | 41,0                        | 2,6% | Deathcare   | RS             | Opea    | 21L0146951 | IPCA      | 7,0%                         | 7,0%                           | 11,7%                  | 2,49           | dez-31     | Em<br>revisão | AFI, CFRA E FR                  |
| 8  | CRI Yduqs RJ                | 40,5                        | 2,6% | Educacional | RJ             | Bari    | 23A1253566 | IPCA      | 8,2%                         | 8,8%                           | 8,2%                   | 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%                          | 13,2%                  | 1,44           | ago-27     | 65,0%         | AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO |
| 10 | CRI GSFI                    | 31,3                        | 2,0% | Shopping    | SP, RJ, BA, GO | Opea    | 20G0800227 | IPCA      | 5,0%                         | 5,1%                           | 11,5%                  | 0,00           | jul-32     | 48,6%         | AFI, CFR E FR                   |
| 11 | CRI Boa Vista               | 31,1                        | 2,0% | Shopping    | PE             | Opea    | 20F0734290 | IPCA      | 7,3%                         | 6,8%                           | 10,8%                  | 2,90           | jun-32     | 37,8%         | AFI, CFRA, FR, FL E FS          |
| 12 | CRI Cidade Matarazzo IPCA A | 26,1                        | 1,6% | Varejo      | SP             | Opea    | 22C0509668 | IPCA      | 10,5%                        | 10,0%                          | 10,5%                  | 4,78           | jun-40     | 50,0%         | AFI, CFRA, FR E FS              |
| 13 | CRI GTIS                    | 25,6                        | 1,6% | Logística   | SP             | Opea    | 21J0043571 | IPCA      | 5,9%                         | 5,9%                           | 9,6%                   | 5,56           | mar-40     | 28,3%         | AFI, CFRA E FR                  |
| 14 | FII Brasil Incorporação     | 24,8                        | 1,6% | Residencial | SP             | -       | n/a        | IPCA      | 12,5%                        | 12,5%                          | 12,5%                  | 3,00           | dez-28     | 60,0%         | n/a                             |
| 15 | CRI BARI IGPM Sr.           | 23,9                        | 1,5% | Pulverizado | Pulverizado    | Bari    | 25H3737685 | IGP-M     | 8,8%                         | 8,8%                           | 10,0%                  | 2,96           | abr-38     | 61,0%         | AFI,FR                          |
| 16 | CRI Mateus TRX              | 23,8                        | 1,5% | Varejo      | PA             | Bari    | 24L0003403 | IPCA      | 6,8%                         | 7,7%                           | 9,9%                   | 6,60           | ago-39     | 73,2%         | AFI,AFS,CFRA,FR,FD              |

# Detalhamento de Ativos (2/7)

| #  | Ativo                            | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento         | UF          | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa<br>MTM¹<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV           | Garantias*                                                                                    |
|----|----------------------------------|-----------------------------|------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | CRI Invert C                     | 23,7                        | 1,5% | Residencial      | SP          | Riza      | 25F8639835 | CDI       | 6,0%                         | 6,0%                           | 6,0%                   | 1,12           | mai-27     | Em<br>revisão | AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS                                                                       |
| 18 | CRI New Sun Sr.                  | 21,5                        | 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                                                                  |
| 19 | CRI Figueiras do Parque          | 20,4                        | 1,3% | Loteamento       | MT          | Riza      | 20A0952498 | IPCA      | 9,3%                         | 9,5%                           | 13,2%                  | 3,12           | fev-34     | 55,7%         | CFRCV, AFS, AVS E FR                                                                          |
| 20 | CRI Rosewood II                  | 20,1                        | 1,3% | Hotel            | SP          | Opea      | 21L0866334 | IPCA      | 7,0%                         | 8,8%                           | 7,4%                   | 3,56           | nov-33     | 54,0%         | AFI, CFRA, FR, AVAL                                                                           |
| 21 | Tranche Senior FII Patria Health | 20,0                        | 1,3% | Saúde            | SP          | -         | n/a        | IPCA      | 9,3%                         | 9,3%                           | 9,3%                   | 5,00           | dez-32     | 10,0%         | n/a                                                                                           |
| 22 | CRI BARI IPCA Sub.               | 19,7                        | 1,2% | Pulverizado      | Pulverizado | Bari      | 25H3737312 | IPCA      | 10,0%                        | 10,0%                          | 9,9%                   | 2,87           | out-40     | 82,6%         | AFI,FR                                                                                        |
| 23 | CRI Salinas Premium Sr           | 19,7                        | 1,2% | Multipropriedade | PA          | Opea      | 22F0636859 | IPCA      | 9,0%                         | 9,4%                           | 13,8%                  | 0,99           | mai-28     | 19,8%         | CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR |
| 24 | CRI São Benedito IP              | 19,4                        | 1,2% | Residencial      | MT          | Riza      | 21C0662763 | IPCA      | 6,0%                         | 6,2%                           | 10,4%                  | 4,21           | jun-36     | 73,0%         | AFI, CFR, FR E AVS                                                                            |
| 25 | CRI Catuaí A                     | 18,3                        | 1,2% | Shopping         | PR          | Habitasec | 19J0713611 | IPCA      | 6,0%                         | 6,2%                           | 10,0%                  | 5,58           | out-34     | 77,3%         | AFI, AFS, CFRA, AVS E FR                                                                      |
| 26 | CRI Catuaí B                     | 18,3                        | 1,2% | Shopping         | PR          | Habitasec | 19J0713612 | IPCA      | 6,0%                         | 6,2%                           | 10,0%                  | 5,58           | out-34     | 77,3%         | AFI, AFS, CFRA, AVS E FR                                                                      |
| 27 | CRI Hot Beach Sr                 | 18,0                        | 1,1% | Multipropriedade | SP          | Opea      | 21H1034619 | IPCA      | 9,7%                         | 9,7%                           | 12,2%                  | 0,87           | ago-27     | 14,1%         | CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 230% PARA A TRANCHE SÊNIOR |
| 28 | CRI Tocantins II                 | 18,0                        | 1,1% | Loteamento       | TO          | Riza      | 21C0482259 | IPCA      | 7,5%                         | 7,5%                           | 13,6%                  | 0,80           | fev-28     | 27,3%         | CFRCV, AFS, AVS E FR                                                                          |
| 29 | CRI Carrefour                    | 17,4                        | 1,1% | Varejo           | SE          | Bari      | 25L2402882 | PRÉ       | 14,0%                        | 14,0%                          | 14,0%                  | 2,38           | dez-28     | 43,0%         | AFI,CFRA,FS                                                                                   |
| 30 | CRI BrDU                         | 17,2                        | 1,1% | Loteamento       | MT e ES     | Habitasec | 18L1128777 | IPCA      | 9,5%                         | 11,9%                          | 14,3%                  | 1,34           | jan-29     | 33,3%         | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR                                                                     |
| 31 | CRI AXS                          | 16,2                        | 1,0% | Energia          | MG          | Opea      | 22K1397969 | IPCA      | 11,0%                        | 11,0%                          | 10,7%                  | 4,55           | nov-36     | 73,0%         | DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS                                                                 |
| 32 | CRI Visconde Icaraí A            | 15,8                        | 1,0% | Residencial      | SP          | Canal     | 24D3311806 | IPCA      | 12,5%                        | 13,1%                          | 12,8%                  | 1,44           | ago-27     | 65,0%         | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS                                                                 |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

11

# Detalhamento de Ativos (3/7)

| #  | Ativo                                 | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento       | UF          | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa<br>MTM'<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV           | Garantias*                    |
|----|---------------------------------------|-----------------------------|------|----------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|-------------------------------|
| 33 | CRI Azzure e Jardim                   | 15,6                        | 1,0% | Loteamento     | SP, MT e GO | Opea      | 21L0905775 | IPCA      | 8,8%                         | 8,8%                           | 15,1%                  | 2,27           | nov-33     | 65,0%         | CFRCV, AFS, AVS E FR          |
| 34 | Valora CRI Infra FII                  | 15,2                        | 1,0% | Infraestrutura | MG e SC     | -         | 4544222FII | IPCA      | 8,0%                         | 8,0%                           | 8,0%                   | 5,00           | n/a        | n/a           | n/a                           |
| 35 | CRI Visconde A                        | 14,9                        | 0,9% | Residencial    | SP          | Canal     | 23K2202885 | IPCA      | 13,0%                        | 13,0%                          | 13,3%                  | 1,23           | mai-27     | 75,0%         | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 36 | CRI Visconde B                        | 14,9                        | 0,9% | Residencial    | SP          | Canal     | 23K2203899 | IPCA      | 13,0%                        | 13,0%                          | 13,3%                  | 1,23           | mai-27     | 75,0%         | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 37 | CRI Evolua                            | 14,3                        | 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  |
| 38 | CRI Mateus                            | 13,3                        | 0,8% | Varejo         | PI          | Opea      | 20B0980166 | IPCA      | 4,7%                         | 9,1%                           | 9,0%                   | 2,78           | fev-32     | n/a           | AFI, CFRA, FR E FS            |
| 39 | CRI Assaí/CBD                         | 12,7                        | 0,8% | Varejo         | SP          | Bari      | 19L0840477 | IPCA      | 4,8%                         | 13,4%                          | 12,2%                  | 1,87           | dez-30     | 37,0%         | AFI, CFRA, FR E FS            |
| 40 | CRI HCC                               | 11,5                        | 0,7% | Energia        | RS          | Canal     | 23H1637802 | IPCA      | 10,5%                        | 10,6%                          | 12,5%                  | 5,74           | ago-38     | 50,8%         | DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR  |
| 41 | CRI Invert D                          | 10,3                        | 0,6% | Residencial    | SP          | Riza      | 25F8639834 | CDI       | 6,0%                         | 6,0%                           | 6,0%                   | 1,12           | mai-27     | Em<br>revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS  |
| 42 | CRI Bari XV Senior - 12 <sup>a</sup>  | 10,2                        | 0,6% | Pulverizado    | Pulverizado | Bari      | 22I0099580 | IPCA      | 7,8%                         | 10,2%                          | 10,0%                  | 3,67           | out-43     | n/a           | AFI, CFR, FR                  |
| 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.                    | 9,7                         | 0,6% | Pulverizado    | Pulverizado | Bari      | 25H3737686 | IGP-M     | 10,0%                        | 10,0%                          | 11,3%                  | 2,85           | abr-38     | 85,4%         | AFI, FR                       |
| 45 | CRI Bari XXI Senior - 10 <sup>a</sup> | 9,3                         | 0,6% | Pulverizado    | Pulverizado | Bari      | 23B0508037 | IPCA      | 9,0%                         | 11,6%                          | 11,4%                  | 3,45           | out-43     | n/a           | AFI, CFR, FR                  |
| 46 | CRI Evolution                         | 9,1                         | 0,6% | Escritório     | SP          | Habitasec | 19L0823309 | IPCA      | 6,3%                         | 7,8%                           | 7,6%                   | 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%                          | 12,5%                  | 3,26           | jul-34     | 58,0%         | AFI, CFR, FR, AVAL            |
| 48 | CRI Grupo Mateus                      | 8,7                         | 0,5% | Varejo         | AL          | Bari      | 23F1241818 | IPCA      | 7,8%                         | 8,0%                           | 9,4%                   | 6,60           | mai-43     | 48,2%         | AFI, CFRA, FR E FS            |
| 49 | CRI Braspark                          | 8,4                         | 0,5% | Logística      | SC          | Riza      | 21H0926710 | IPCA      | 7,5%                         | 10,4%                          | 10,2%                  | 0,00           | ago-31     | 50,0%         | AFI, CFRA, FR, AVAL           |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); <sup>1</sup>Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

12

# Detalhamento de Ativos (4/7)

| #  | Ativo                     | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento         | UF          | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa<br>MTM¹<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV           | Garantias*                                                                                             |
|----|---------------------------|-----------------------------|------|------------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50 | CRI Cortel II Sub. A      | 8,1                         | 0,5% | Deathcare        | RS          | Opea      | 22F1025673 | CDI       | 4,6%                         | 4,6%                           | 4,6%                   | 4,02           | jul-34     | Em<br>revisão | AFI, CFRA E FR                                                                                         |
| 51 | CRI Swiss Park Performado | 8,0                         | 0,5% | Pulverizado      | SP          | Provincia | 24K1726028 | IPCA      | 10,0%                        | 11,5%                          | 11,4%                  | 3,95           | nov-39     | 75,0%         | AFI, CFR, FR                                                                                           |
| 52 | CRI Cortel II Sub. B      | 8,0                         | 0,5% | Deathcare        | RS          | Opea      | 22F1025727 | CDI       | 4,2%                         | 4,2%                           | 4,2%                   | 3,55           | jul-33     | Em<br>revisão | AFI, CFRA E FR                                                                                         |
| 53 | CRI CORREIOS              | 7,4                         | 0,5% | Logística        | BA          | Opea      | 20F0834225 | IPCA      | 7,0%                         | 18,8%                          | 10,4%                  | 2,37           | mar-31     | 57,0%         | AFI                                                                                                    |
| 54 | CRI REDE DOR NW           | 7,4                         | 0,5% | Varejo           | DF e SP     | Opea      | 19H0235501 | IPCA      | 3,9%                         | 7,4%                           | 7,6%                   | 4,20           | fev-31     | 56,0%         | AFI                                                                                                    |
| 55 | CRI Invert B              | 7,1                         | 0,5% | Residencial      | SP          | Riza      | 23I2156604 | CDI       | 4,0%                         | 6,0%                           | 4,0%                   | 1,12           | mai-27     | Em<br>revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS                                                                          |
| 56 | CRI SHOP SÃO GONÇALO      | 7,0                         | 0,4% | Shopping         | RJ          | Riza      | 19L0928585 | IPCA      | 5,1%                         | 10,0%                          | 9,2%                   | 5,63           | dez-34     | 23,0%         | AFI, CFR, FS                                                                                           |
| 57 | CRI Edificatto A          | 6,9                         | 0,4% | Residencial      | MT          | Canal     | 24D3314338 | IPCA      | 12,6%                        | 12,7%                          | 15,0%                  | 1,56           | out-27     | 73,0%         | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS                                                                          |
| 58 | CRI Edificatto B          | 6,9                         | 0,4% | Residencial      | MT          | Canal     | 24D3314465 | IPCA      | 12,4%                        | 12,3%                          | 14,8%                  | 1,56           | out-27     | 73,0%         | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS                                                                          |
| 59 | CRI Salinas Premium Mez   | 6,5                         | 0,4% | Multipropriedade | PA          | Opea      | 22F0636861 | IPCA      | 10,0%                        | 10,4%                          | 15,0%                  | 0,99           | mai-28     | 26,3%         | CFRCV, AFS, AVS, FR E<br>SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO<br>DE GARANTIA MÍNIMA DE 180%<br>PARA A TRANCHE SÊNIOR |
| 60 | CRI HBR B                 | 6,5                         | 0,4% | Residencial      | SP          | Habitasec | 19G0228153 | IPCA      | 6,0%                         | 9,1%                           | 7,9%                   | 0,90           | jul-34     | 44,0%         | FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD                                                                             |
| 61 | CRI Copagril              | 6,4                         | 0,4% | Logística        | PR          | Riza      | 21F0968888 | IPCA      | 6,5%                         | 9,1%                           | 8,9%                   | 0,00           | jun-31     | 55,0%         | AFI, CFRA, FR, AVAL                                                                                    |
| 62 | CRI MAGAZINE LUIZA        | 6,0                         | 0,4% | Logística        | PB          | Riza      | 19L0838850 | IPCA      | 4,4%                         | 9,5%                           | 9,4%                   | 2,21           | out-30     | 68,0%         | AFI, CFRA, FR, AVS                                                                                     |
| 63 | CRI Cortel II Sr. A       | 5,9                         | 0,4% | Deathcare        | RS          | Opea      | 22F1025672 | CDI       | 3,5%                         | 3,5%                           | 3,5%                   | 4,08           | jul-34     | Em<br>revisão | AFI, CFRA E FR                                                                                         |
| 64 | CRI KeyCash Sr.           | 5,8                         | 0,4% | Pulverizado      | Pulverizado | Riza      | 24F1278543 | IPCA      | 9,5%                         | 11,0%                          | 10,9%                  | 4,84           | mai-43     | 32,0%         | AFI, CFR, FR                                                                                           |
| 65 | CRI Visconde G            | 5,8                         | 0,4% | Residencial      | SP          | Canal     | 23K2204391 | IPCA      | 13,0%                        | 13,0%                          | 12,9%                  | 0,00           | mai-27     | 75,0%         | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS                                                                           |
| 66 | CRI LOCALFRIO             | 5,7                         | 0,4% | Logística        | SP e SC     | Riza      | 19K0981679 | IPCA      | 6,0%                         | 11,6%                          | 9,6%                   | 4,79           | dez-31     | 55,0%         | AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD,<br>ESPE                                                                    |
| 67 | CRI Blue Asset            | 5,3                         | 0,3% | Pulverizado      | Pulverizado | Bari      | 22L1564926 | IPCA      | 10,0%                        | 12,7%                          | 12,5%                  | 2,85           | mar-33     | 50,0%         | AFI, CFR, FR                                                                                           |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

13

Detalhamento de Ativos (5/7)

PATRIA

| #  | Ativo                      | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento    | UF              | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa<br>MTM¹<br>(a.a.) | Prazo<br>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%                           | 7,9%                   | 4,16           | out-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%                           | 10,6%                  | 6,67           | jan-38     | 64,0% | CFRA, FR E CARTA FIANÇA     |
| 70 | CRI Minas Brisa            | 4,4                         | 0,3% | Residencial | MG              | Ore       | 21I0912120 | CDI       | 4,5%                         | 4,7%                           | 4,7%                   | 2,62           | set-28     | 95,0% | AFI, CFRA, FR, AVAL         |
| 71 | CRI Bari XIV Senior - 103ª | 4,2                         | 0,3% | Pulverizado | Pulverizado     | Bari      | 22C0899517 | IPCA      | 7,3%                         | 10,1%                          | 9,8%                   | 3,21           | out-41     | n/a   | AFI, CFR, FR                |
| 72 | CRI JSL                    | 4,2                         | 0,3% | Logística   | SP, RJ e RS     | Opea      | 20A0977906 | IPCA      | 6,0%                         | 7,6%                           | 5,8%                   | 4,12           | jan-35     | 62,0% | AFI, FIANÇA, FD             |
| 73 | CRI Socicam                | 4,2                         | 0,3% | Logística   | SP              | Reit      | 21G0707741 | IPCA      | 10,0%                        | 17,8%                          | 17,3%                  | 0,86           | jan-30     | 62,0% | AFS, CF, AVAL               |
| 74 | CRI Ceratti & Magni        | 4,2                         | 0,3% | Logística   | SP              | Riza      | 22E0120555 | IPCA      | 8,5%                         | 13,7%                          | 13,2%                  | 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%                           | 7,1%                   | 0,86           | jun-28     | 85,0% | AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC  |
| 76 | CRI JSL B                  | 3,9                         | 0,2% | Logística   | Pulverizado     | Opea      | 20A0978038 | IPCA      | 6,0%                         | 7,6%                           | 7,4%                   | 4,05           | jan-35     | 62,0% | AFI, FS, FD                 |
| 77 | CRI DINAMO AG              | 3,9                         | 0,2% | Logística   | SP              | Opea      | 20K0549411 | IPCA      | 8,8%                         | 15,6%                          | 12,2%                  | 4,85           | nov-28     | 32,0% | AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR    |
| 78 | CRI CANTO RJ               | 3,8                         | 0,2% | Residencial | RJ              | Opea      | 21I0566602 | IPCA      | 12,0%                        | 13,7%                          | 13,9%                  | 1,05           | dez-26     | 32,0% | AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD |
| 79 | CRI SINAL I                | 3,3                         | 0,2% | Varejo      | SP              | Riza      | 20K0568000 | IPCA      | 7,5%                         | 12,4%                          | 12,2%                  | 2,96           | nov-32     | 48,0% | AFI, CFRA, FR e FS          |
| 80 | CRI BR PROPERTIES          | 3,1                         | 0,2% | Logística   | SP              | Opea      | 23H1023846 | CDI       | 2,0%                         | 1,4%                           | 1,1%                   | 0,00           | ago-31     | 37,0% | AFI, CFDC                   |
| 81 | CRI Cogna Santo André      | 2,9                         | 0,2% | Educacional | SP              | Opea      | 21D0453486 | IPCA      | 6,0%                         | 6,0%                           | 13,0%                  | 0,00           | jul-27     | 30,0% | AFI, CFRA E FR              |
| 82 | CRI RP GPA I Sr.           | 2,8                         | 0,2% | Varejo      | SP e RJ         | Opea      | 23C2829802 | IPCA      | 7,0%                         | 7,3%                           | 8,6%                   | 4,08           | mar-35     | 53,0% | CFRA, FR E CARTA FIANÇA     |
| 83 | CRI Prevent Sênior         | 2,3                         | 0,1% | Saúde       | SP              | Opea      | 20B0817201 | IPCA      | 5,9%                         | 10,1%                          | 9,9%                   | 0,98           | mar-35     | 66,0% | CFRA                        |
| 84 | CRI TRX GPA III            | 2,3                         | 0,1% | Varejo      | SP              | Bari      | 20H0695880 | IPCA      | 5,0%                         | 10,1%                          | 8,5%                   | 4,18           | out-35     | 61,0% | AFT, FR, FD, FS             |
| 85 | CRI RP GPA III Sr.         | 2,2                         | 0,1% | Varejo      | SP e RJ         | Opea      | 23C2830001 | IPCA      | 7,0%                         | 7,3%                           | 10,1%                  | 3,98           | mar-35     | 53,0% | CFRA, FR E CARTA FIANÇA     |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

# Detalhamento de Ativos (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 Toscana C                                 | 2,0                   | 0,1% | Loteamento  | GO          | Opea    | 19G0311543 | IPCA      | 8,25%                  | 8,63%                    | 14,4%            | 1,60        | jul-29     | 55,2% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR   |
| 87  | CRI WIMO                                      | 2,0                   | 0,1% | Residencial | Pulverizado | Riza    | 21J0856001 | IPCA      | 7,0%                   | 13,3%                    | 5,4%             | 4,40        | ago-36     | 33,0% | AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO |
| 88  | CRI SINAL II                                  | 1,8                   | 0,1% | Varejo      | SP          | Riza    | 20K0866670 | IPCA      | 7,0%                   | 12,4%                    | 8,7%             | 3,10        | dez-32     | 47,0% | AFI, CFRA, FR e FS          |
| 89  | CRI Cogna São Bernardo                        | 1,7                   | 0,1% | Educacional | SP          | Opea    | 12L0023493 | IPCA      | 4,5%                   | 11,3%                    | 11,1%            | 0,95        | jul-27     | 26,0% | AFI,CFRA,AVS                |
| 90  | CRI Toscana B                                 | 1,6                   | 0,1% | Loteamento  | GO          | Opea    | 19G0311514 | IPCA      | 8,25%                  | 8,88%                    | 14,4%            | 1,59        | jul-29     | 55,8% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR   |
| 91  | CRI Toscana A                                 | 1,6                   | 0,1% | Loteamento  | GO          | Opea    | 19G0311435 | IPCA      | 8,25%                  | 8,88%                    | 14,4%            | 1,58        | jul-29     | 55,8% | CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR   |
| 92  | CRI RP GPA II Sr.                             | 1,5                   | 0,1% | Varejo      | SP e RJ     | Opea    | 23C2829803 | IPCA      | 7,0%                   | 7,3%                     | 10,1%            | 3,98        | mar-35     | 53,0% | CFRA, FR E CARTA FIANÇA     |
| 93  | CRI RP GPA IV Sr.                             | 1,5                   | 0,1% | Varejo      | SP e RJ     | Opea    | 23C2830002 | IPCA      | 7,0%                   | 7,3%                     | 11,1%            | 3,92        | mar-35     | 53,0% | CFRA, FR E CARTA FIANÇA     |
| 94  | CRI VIVER                                     | 1,4                   | 0,1% | Residencial | SP          | Canal   | 23J1216116 | IPCA      | 12,7%                  | 15,0%                    | 13,3%            | 1,50        | out-27     | 54,0% | AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS  |
| 95  | CRI You II                                    | 1,2                   | 0,1% | Residencial | SP          | Vert    | 21L0329277 | CDI       | 4,3%                   | 4,1%                     | 3,3%             | 0,81        | set-26     | 59,0% | AFA, AFI, CFR, FS           |
| 96  | CRI Bari XVII - 109 <sup>a</sup>              | 1,1                   | 0,1% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 22K0643283 | IGP-M     | 8,08%                  | 0,00%                    | 0,0%             | 4,60        | fev-41     | n/a   | AFI, CFR, FR                |
| 97  | CRI SINAL III                                 | 1,0                   | 0,1% | Varejo      | SP          | Riza    | 25C3754692 | CDI       | 4,0%                   | 4,0%                     | 4,0%             | 3,52        | mar-33     | 48,0% | AFI, CFRA, FR e FS          |
| 98  | CRI Bari Sênior 91 - 21F0929727 - 9,00% + IGP | 0,9                   | 0,1% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21F0929727 | IGP-M     | 9,00%                  | 0,00%                    | 0,0%             | 15,43       | mai-38     | n/a   | AFI, CFR, FR                |
| 99  | CRI TRX GPA I                                 | 0,7                   | 0,0% | Varejo      | SP          | Bari    | 20G0703191 | PRÉ       | 5,0%                   | 9,7%                     | 7,1%             | 4,18        | out-35     | 62,0% | AFT, FR, FD, FS             |
| 100 | CRI Bari X Senior - 89 <sup>a</sup>           | 0,6                   | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21D0521612 | IPCA      | 7,00%                  | 0,00%                    | 0,0%             | 3,09        | out-41     | n/a   | AFI, CFR, FR                |
| 101 | CRI Bari VII - 80 <sup>a</sup>                | 0,6                   | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 20E0929816 | IGP-M     | 8,08%                  | 0,00%                    | 0,0%             | 12,55       | jan-44     | n/a   | AFI, CFR, FR                |
| 102 | CRI Bari XIII (IPCA) - 95 <sup>a</sup>        | 0,4                   | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21H0770156 | IPCA      | 7,49%                  | 0,00%                    | 0,0%             | 9,34        | out-40     | n/a   | AFI, CFR, FR                |
| 103 | CRI Bari XVIII - 111 <sup>a</sup>             | 0,4                   | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 22K0643973 | IPCA      | 8,80%                  | 0,00%                    | 0,0%             | 9,84        | out-40     | n/a   | AFI, CFR, FR                |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); <sup>1</sup>Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

15



| #   | Ativo                        | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento    | UF          | Emissor | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa<br>MTM¹<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV   | Garantias*   |
|-----|------------------------------|-----------------------------|------|-------------|-------------|---------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------|------------|-------|--------------|
| 104 | CRI Bari XX - 112ª           | 0,3                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 22K1045233 | IGP-M     | 8,20%                        | 0,00%                          | 0,0%                   | 14,66          | out-38     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 105 | CRI Bari XI Junior - 92ª     | 0,2                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21F0930158 | IGP-M     | 22,52%                       | 0,00%                          | 0,0%                   | 15,43          | mai-38     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 106 | CRI Bari X Júnior - 90ª      | 0,1                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21D0521769 | IPCA      | 24,95%                       | 0,00%                          | 0,0%                   | 3,17           | out-41     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 107 | CRI Bari IX (Tecnisa) - 88ª  | 0,0                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21C0641790 | IPCA      | 5,81%                        | 0,00%                          | 0,0%                   | 0,00           | fev-29     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 108 | CRI Bari XII (IGPM) - 94ª    | 0,0                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 21H0770120 | IGP-M     | 7,02%                        | 0,00%                          | 0,0%                   | 12,67          | out-35     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 109 | CRI Bari IX (Tecnisa) - 114ª | 0,0                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 23H1578104 | IPCA      | 8,00%                        | 0,00%                          | 0,0%                   | 12,50          | out-35     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 110 | CRI Bari XIX - 113ª          | 0,0                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Bari    | 22K1045039 | IPCA      | 8,40%                        | 0,00%                          | 0,0%                   | 12,63          | mar-38     | n/a   | AFI, CFR, FR |
| 111 | CRI Creditas I               | 0,0                         | 0,0% | Pulverizado | Pulverizado | Vert    | 20F0755566 | IPCA      | 6,6%                         | 8,3%                           | 9,1%                   | 5,71           | jun-40     | 36,0% | AFI          |

TOTAL

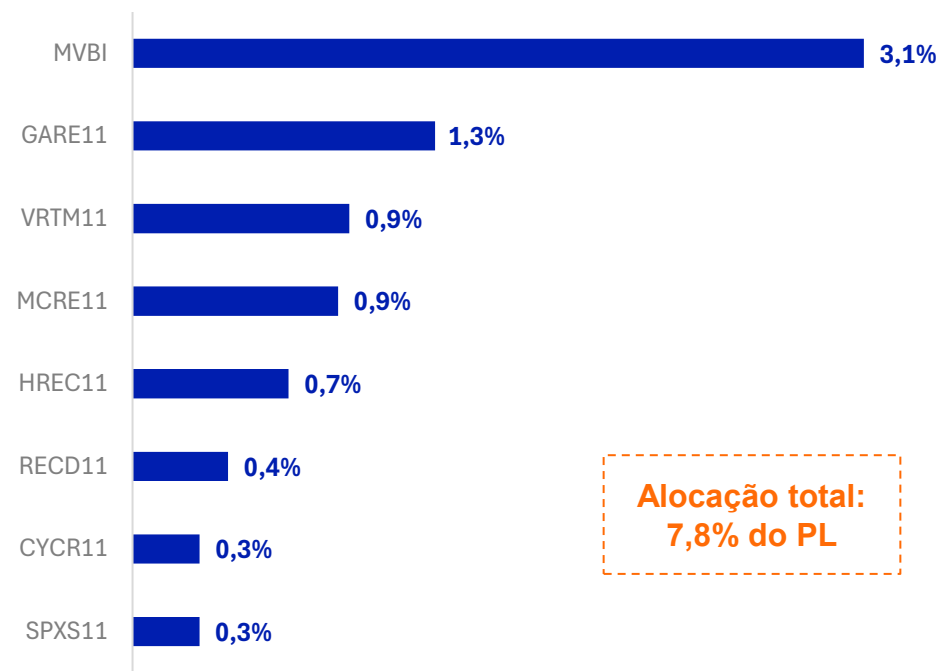
1.386,087,7%

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Nos casos de taxa MTM marcadas a zero a remarcação foi objeto de consolidação ocorrida em agosto de 2025.

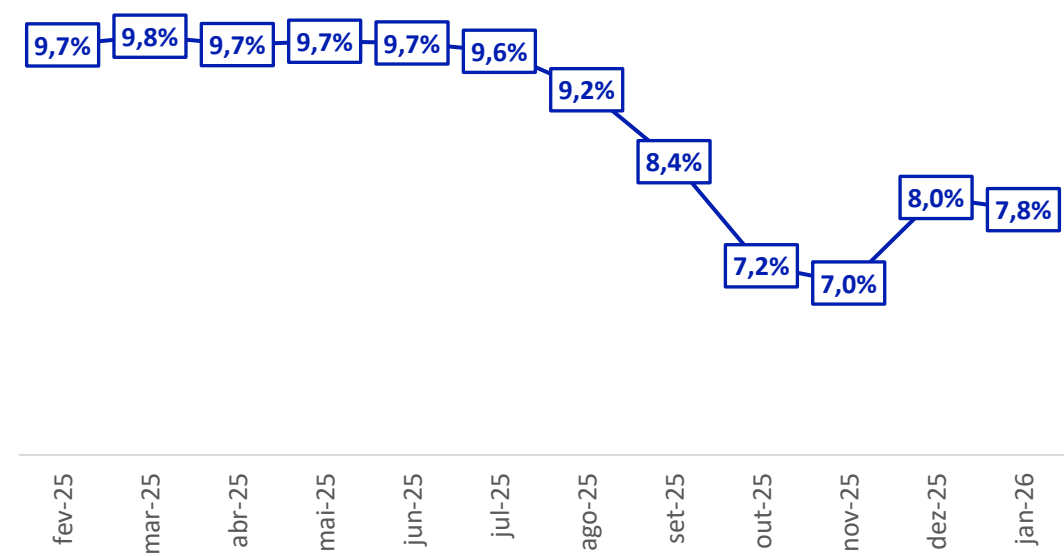
16

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

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



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

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      |
|----|----------------------|-----------------------|------|-----------|----|---------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|------------|----------------|
| 77 | CRI Cortel           | 41,0                  | 2,6% | Deathcare | RS | Opea    | 21L0146951 | IPCA      | 7,0%                   | 7,0%                     | 11,7%           | 2,49        | dez-31     | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 50 | CRI Cortel II Sub. A | 8,1                   | 0,5% | Deathcare | RS | Opea    | 22F1025673 | CDI       | 4,6%                   | 4,6%                     | 4,6%            | 4,02        | jul-34     | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 52 | CRI Cortel II Sub. B | 8,0                   | 0,5% | Deathcare | RS | Opea    | 22F1025727 | CDI       | 4,2%                   | 4,2%                     | 4,2%            | 3,55        | jul-33     | Em revisão | AFI, CFRA E FR |
| 63 | CRI Cortel II Sr. A  | 5,9                   | 0,4% | Deathcare | RS | Opea    | 22F1025672 | CDI       | 3,5%                   | 3,5%                     | 3,5%            | 4,08        | jul-34     | Em revisão | AFI, CFRA E FR |

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

## CRI Invert

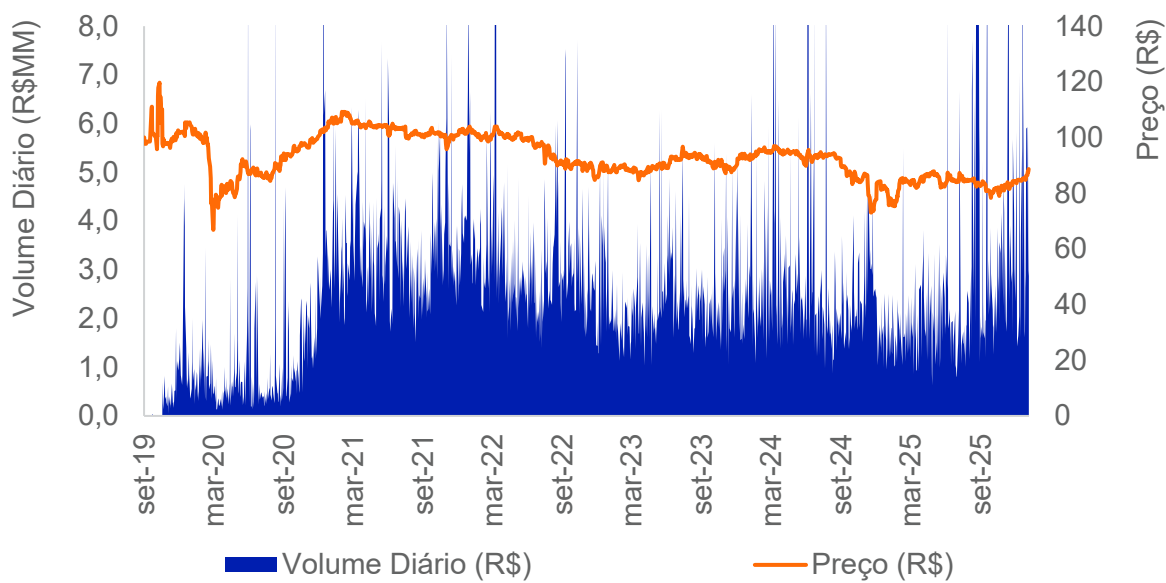
O CRI Invert, emitido originalmente em jun/21, é uma operação de financiamento à construção dividida em 2 séries, B e C, com taxa de remuneração de CDI + 4,0% a.a. e CDI + 6,0% a.a., respectivamente, sendo o saldo devedor atual de R\$ 124 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento 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<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL | Segmento    | UF | Emissor | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa MTM<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV        | Garantias                     |
|----|--------------|-----------------------------|------|-------------|----|---------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|------------|------------|-------------------------------|
| 17 | CRI Invert C | 23,7                        | 1,5% | Residencial | SP | Riza    | 25F8639835 | CDI       | 6,0%                         | 6,0%                           | 6,0%               | 1,12           | mai-27     | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS  |
| 41 | CRI Invert D | 10,3                        | 0,6% | Residencial | SP | Riza    | 25F8639834 | CDI       | 6,0%                         | 6,0%                           | 6,0%               | 1,12           | mai-27     | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS  |
| 55 | CRI Invert B | 7,1                         | 0,5% | Residencial | SP | Riza    | 23I2156604 | CDI       | 4,0%                         | 6,0%                           | 4,0%               | 1,12           | mai-27     | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |

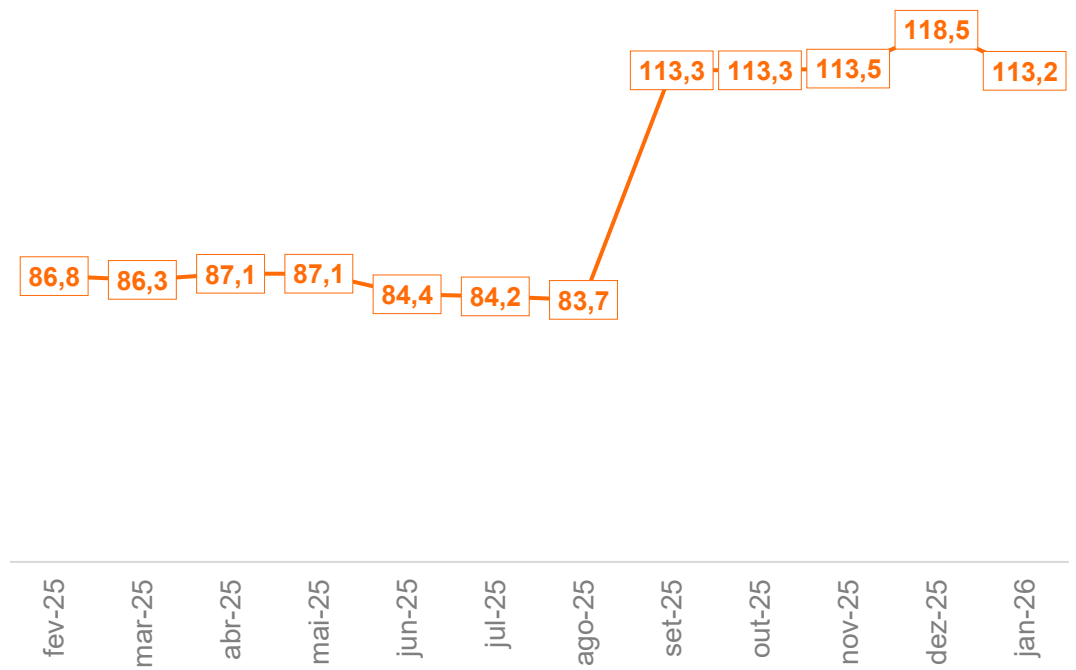
\* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

## Liquidez



|                    | Jan-26 | 2026 | 12 Meses |
|--------------------|--------|------|----------|
| ADTV (R\$ milhões) | 4,3    | 4,3  | 2,4      |
| Giro               | 3,1%   | 3,1% | 27,6%    |

## Número de Cotistas (em milhares)



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

# Deliberações das Assembleias do Mês

| Conclusão da Assembleia | Ativo                                       | Código B3                | # de Matérias | Voto Proferido | Resultado |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|---------------|----------------|-----------|
| 06-jan-26               | CRI New Sun                                 | 23L1276199               | 3             | Aprovar        | Aprovado  |
| 12-jan-26               | CRI Cortel IPCA                             | 21L0146951               | 2             | Aprovar        | Aprovado  |
| 20-jan-26               | CRI Shopping São Gonçalo                    | 19L0928585               | 11            | Aprovar        | Aprovado  |
| 26-jan-26               | CRI Cortel II Sr. A<br>CRI Cortel II Sub. A | 22F1025672<br>22F1025673 | 3             | Aprovar        | Aprovado  |
| 26-jan-26               | CRI Cortel II B                             | 22F1025727               | 3             | Aprovar        | Aprovado  |
| 26-jan-26               | CRI Swiss Park                              | 24K1726028               | 1             | Aprovar        | Aprovado  |
| 27-jan-26               | CRI Visconde Icarai                         | 24D3311867<br>24D3311806 | 3             | Aprovar        | Aprovado  |

PATRIA

# Anexos

real estate



# somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**  
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



**+30 FIs** listados na B3,  
**3 FIs** negociados em ambiente CETIP,  
além de fundos exclusivos

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





[realestate.patria.com](http://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.