

Relatório Gerencial

PSEC11

Patria Securities FII

Objetivo do Fundo

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

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

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

Início das Atividades

Fevereiro 2020

Código de Negociação

PSEC11

CNPJ

35.507.457/0001-71

Cotas Emitidas

18.399.378

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Ativa

Gestor*

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total*

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

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX

Público Alvo

Investidores em geral

Acesse a cota diária do Fundo



Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Resumo da Estratégia (1/2)

PATRIA

O Fundo busca investir em 3 estratégias diferentes:



CARREGO

A base dos dividendos do fundo

OBJETIVO:

Renda com retornos recorrentes, previsíveis e de menor volatilidade: **a base dos dividendos do fundo.**

PRINCIPAIS VEÍCULOS:

CRIs, FIIs, Títulos Públicos, Caixa

EXEMPLOS:

- **CRI Dall:** operação de financiamento à construção com retorno recorrente mensal com taxa de **CDI + 4,5%**
- **FII Estoque Centro-Oeste:** operação estruturada para aquisição de unidades em estoque, com resultado recorrente de **CDI +3,5%**



OPORTUNÍSTICO

Captura de assimetrias de mercado

OBJETIVO:

Meio-termo entre as estratégias de Carrego e Ganho de Capital, conciliando retornos recorrentes com possibilidade de ganho de capital na saída

PRINCIPAIS VEÍCULOS:

FIIs, Imóveis, Ações

EXEMPLOS:

- **TEPP11:** fundo imobiliário de escritórios, listado em bolsa, com Dividend Yield médio de 11-12%
- **Prime Hotels FII:** fundo imobiliário private placement contendo quartos de hotel gerando receita por diárias e potencial de venda futura dos quartos



GANHO DE CAPITAL

Retorno concentrado na saída

OBJETIVO:

Teses de desenvolvimento “Curva J” com forte desembolso inicial e **retorno concentrado na saída**, gerando **resultados extraordinários**

PRINCIPAIS VEÍCULOS:

FII, SPE, Imóveis

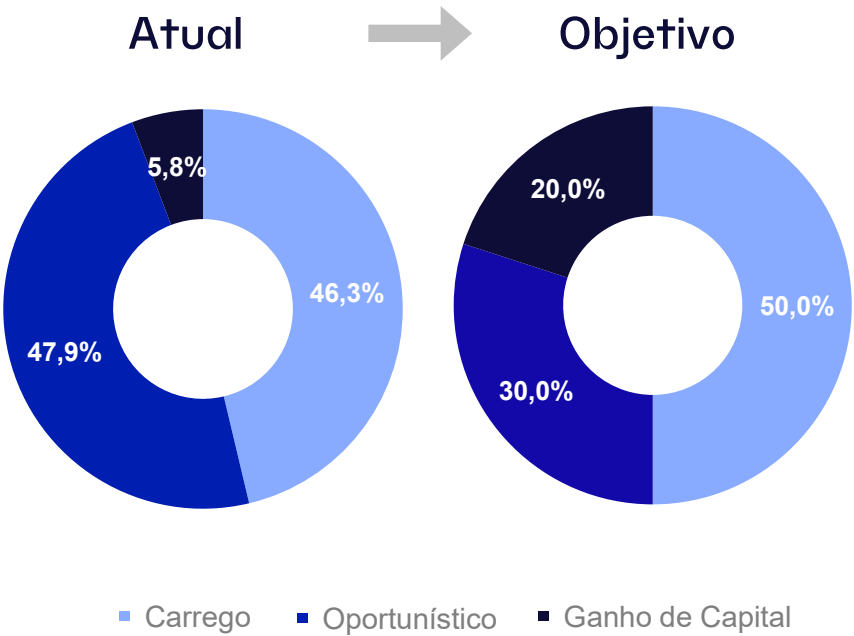
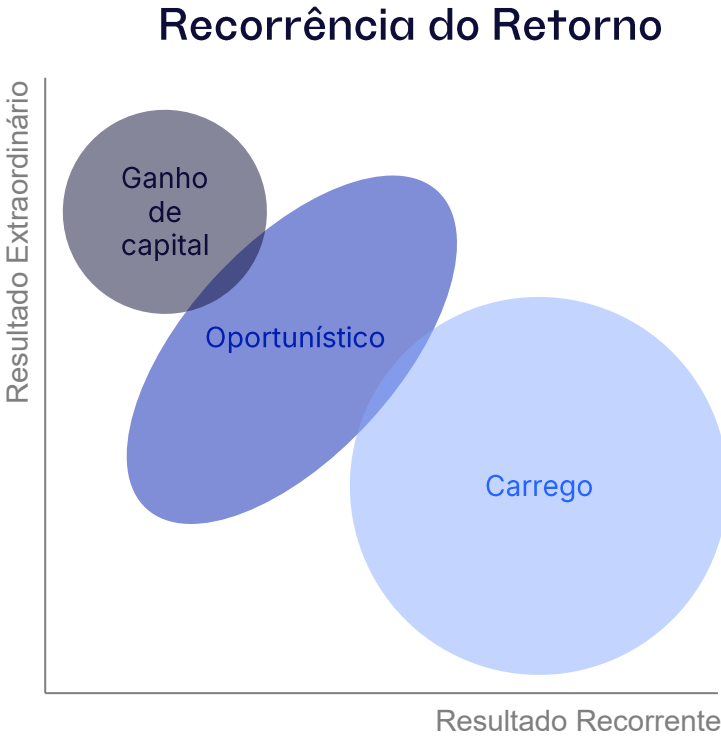
EXEMPLOS:

- **FII Nova I:** fundo para desenvolvimento de condomínio residencial de casas para funcionários da Vale no Canaã dos Carajás (PA)

← Maior recorrência | Menor retorno

Menor recorrência | Maior retorno →

Ao longo dos últimos meses, temos trabalhado na reorganização da plataforma de fundos multiestratégia sob gestão do Patria, avaliando um movimento de consolidação entre o RBRX e o PSEC. Ambos os fundos vêm convergindo para uma mesma direção de portfólio: uma alocação de aproximadamente 50% em ativos que gerem uma renda recorrente para o fundo, como CRIs e títulos públicos, complementada por uma parcela de cerca de 20% em ativos de ganho de capital (com retorno em “curva J”) e de 20% a 30% em estratégias oportunísticas, seja no mercado secundário, ou em originação primária com ganhos incrementais.



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

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.330,1 milhões	R\$ 72,29/cota	0,75x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 993,9 milhões	R\$ 54,02/cota	

FII (% do PL)	68,9%	R\$ 917,1 milhões
CRI (% do PL)	21,6%	R\$ 287,4 milhões
Imóveis (% do PL)	0,0%	R\$ 0,0 milhões
SPE (% do PL)	0,0%	R\$ 0,0 milhões
Caixa Líquido (% do PL)	9,4%	R\$ 125,6 milhões

**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**
R\$ 1,8 milhões

**Rendimento
por Cota**
R\$ 0,60

**Reserva
Acumulada**
R\$ 0,18/cota

**Número de
Cotistas**
81.706

COMENTÁRIO DA GESTÃO

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em julho, o Fundo apresentou resultado recorrente (FFO) de R\$ 0,77/cota (R\$ 14,2 milhões). Os rendimentos de FIIs contribuíram com R\$ 0,53/cota (R\$ 9,7 milhões), os investimentos em CRIs com R\$ 0,23/cota (R\$ 4,1 milhões) de juros e correção monetária, e as aplicações de caixa com R\$ 0,07/cota (R\$ 1,2 milhões), deduzidas despesas recorrentes de R\$ 0,05/cota. Em sentido oposto, o principal impacto extraordinário do período decorreu novamente das vendas de FIIs realizadas no mês, com efeito negativo de R\$ 0,15/cota (R\$ 2,7 milhões), custo tático de curto prazo inerente ao processo de rotação da carteira e ao reposicionamento em crédito. Com isso, o resultado final do mês foi de R\$ 0,62/cota (R\$ 11,4 milhões), e anunciamos a distribuição de R\$ 0,60/cota (R\$ 11,0 milhões), paga em 17 de agosto, com acréscimo de R\$ 0,02/cota à reserva de resultados, que encerrou julho em R\$ 0,18/cota (R\$ 3,2 milhões).

RESUMO DA CARTEIRA

Seguimos avançando na implementação do direcionamento estratégico do Fundo, com foco na elevação estrutural da exposição a crédito, que caminha para representar aproximadamente 50% do portfólio em carregio (retorno recorrente). Ao longo do tempo, e de maneira gradual, pretendemos incorporar também investimentos de Curva J, como teses de desenvolvimento e equity preferencial, que em um portfólio já estabilizado podem alcançar algo próximo de 20% do PL, complementados por estratégias oportunísticas no mercado secundário ou em originação primária com potencial de ganhos incrementais.

Nesse sentido, e reforçando a estratégia de elevação estrutural da exposição a crédito, seguimos com as vendas graduais de FIs listados, conforme temos comunicado nos últimos meses. Na carteira de FIs, mantivemos a disciplina na simplificação do portfólio, encerrando julho com 74 posições (ante 78 em junho e 118 no início do processo), avançando de forma consistente em direção à meta de 40 a 50 posições ao final do ano. Desde março, destravamos aproximadamente R\$ 270 milhões em caixa, que vêm sendo progressivamente reposicionados em operações de crédito com maior carregamento. Com isso, o Fundo encerrou julho com 31,0% do PL alocados em caixa e CRIs de forma direta (21,6% em CRIs e 9,4% em caixa), patamar superior ao do mês anterior e coerente com a trajetória rumo ao nível-alvo de crédito na carteira. Entre as movimentações do mês, reforçamos a posição no CRI Cone Refri, com aporte adicional de R\$ 10,3 milhões em operação já presente na carteira, indexada ao IPCA + 11,5% a.a., com vencimento em dezembro de 2030 e garantias compostas por alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de direitos creditórios e aval dos sócios. Na carteira de FIs, reduzimos a exposição em MCLO11 (R\$ 11,3 milhões) e zeramos integralmente a posição em XPML11 (R\$ 12,0 milhões), em linha com o processo de rotação. Como contraponto, realizamos aporte de R\$ 18,9 milhões no MGRI, destinado à quitação da última parcela do ativo Hospital da Bahia, locado à DASA. No consolidado do mês, a exposição a FIs recuou R\$ 25,0 milhões (considerando vendas e marcação a mercado), enquanto a posição em CRIs avançou R\$ 5,7 milhões e o caixa cresceu R\$ 4,3 milhões.

PORTFOLIO & PERSPECTIVAS :

Julho marca o primeiro mês de aplicação do guidance de dividendos de R\$ 0,60/cota anunciado para o terceiro trimestre de 2026¹, e o Fundo entregou exatamente esse patamar, com resultado final de R\$ 0,62/cota, superior à distribuição, permitindo ainda a recomposição parcial da reserva de resultados. Trata-se de uma evidência concreta de que a rotação disciplinada da carteira de FIs e a elevação consistente da exposição a crédito vêm se traduzindo no fortalecimento estrutural da geração de resultados recorrentes, e reforçamos, portanto, o guidance para o restante do trimestre.

Seguiremos com o movimento estratégico de reposicionamento do Fundo, reafirmando seu caráter multiestratégia e dando continuidade às vendas graduais de FIs listados e à realocação de capital para operações de crédito com maior carregamento. Manteremos a comunicação transparente sobre a evolução do portfólio e seus respectivos impactos no resultado, à medida que avançamos na consolidação de uma carteira com maior previsibilidade e recorrência de fluxos.

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

¹Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS MULTIESTRATÉGIA:

Ao longo dos últimos meses, temos aprofundado o trabalho de reorganização da nossa plataforma de fundos multiestratégia sob gestão do Pátria, avaliando um movimento de consolidação entre o RBRX e o PSEC. Ambos os fundos vêm convergindo para uma mesma direção de portfólio: uma alocação de aproximadamente 50% em CRIs de forma direta, complementada por uma parcela de cerca de 20% em ativos de curva J (teses de desenvolvimento e equity preferencial) e de 20% a 30% em estratégias oportunísticas, seja no mercado secundário, seja em originação primária com ganhos incrementais.

Nesse contexto, o **RBRX** já se encontra mais aderente ao portfólio-alvo e conta com um mandato mais amplo que o do PSEC, o que o posiciona naturalmente como veículo consolidador da estratégia. A proximidade de tese entre os dois fundos cria um terreno favorável a uma consolidação, com benefícios concretos aos investidores de ambos os lados. Entre os potenciais ganhos, destacam-se:

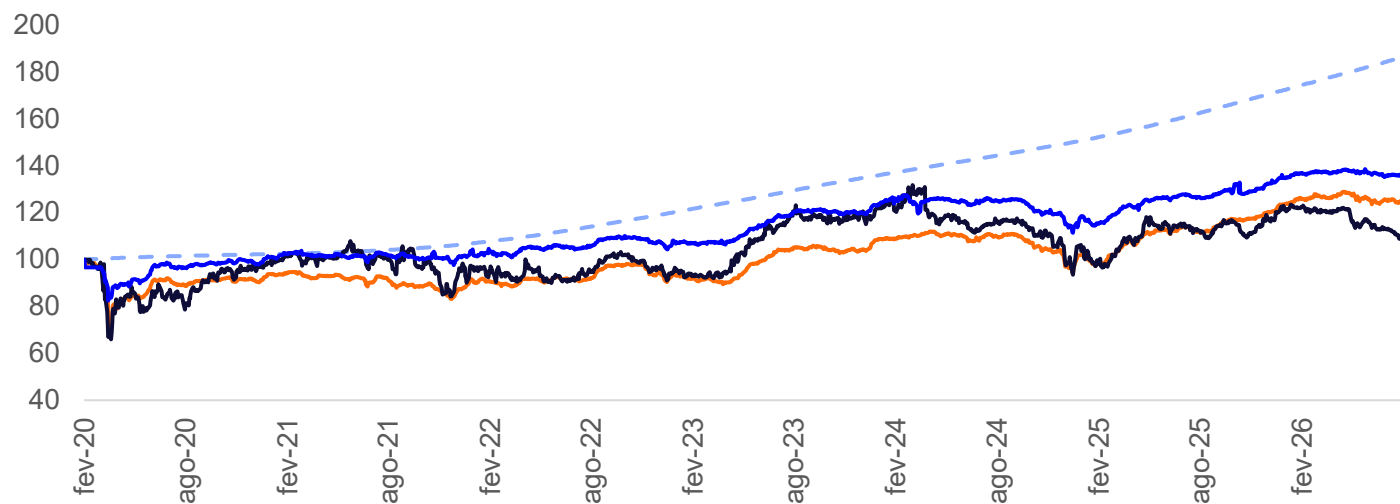
- **Escala e liderança de mercado:** o fundo resultante praticamente dobraria de **patrimônio líquido, ultrapassando R\$ 2,7 bilhões** e passando a ser o maior fundo do setor multiestratégia por PL, com maior eficiência de portfólio e diferencial competitivo relevante na negociação de novas oportunidades;
- **Redução de riscos:** maior diluição das concentrações relevantes por ativo, devedor e tese, resultando em um portfólio mais equilibrado;
- **Elevação da liquidez no secundário:** com estimativa de aproximadamente dobrar o volume negociado, contribuindo para menor volatilidade da cota.

Em conjunto, esses fatores contribuem para a criação de um fundo mais robusto e melhor posicionado no universo multiestratégia. Uma eventual consolidação entre RBRX e PSEC será conduzida de forma transparente, com comunicações com a devida antecedência e com a diretriz de beneficiar os cotistas de cada fundo, com potencial execução ao longo do segundo semestre de 2026, sujeita às aprovações nas assembleias cabíveis. **Nosso foco neste momento é assegurar que cada fundo esteja organizado com o valor patrimonial refletindo as devidas marcações a mercado dos ativos.**

Seguimos comprometidos em fortalecer nossa plataforma de fundos multiestratégia, buscando capturar oportunidades voltadas à geração de valor sustentável, robustez e rentabilidade adequada para todos os cotistas.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PSEC11 ¹	-4,0%	-10,2%	9,0%	1,3%
■ PSEC11 Cota PL Ajustada ²	0,5%	0,1%	36,2%	4,9%
■ CDI Bruto	1,2%	8,2%	86,1%	10,2%
■ IFIX	-0,3%	1,1%	24,8%	3,5%

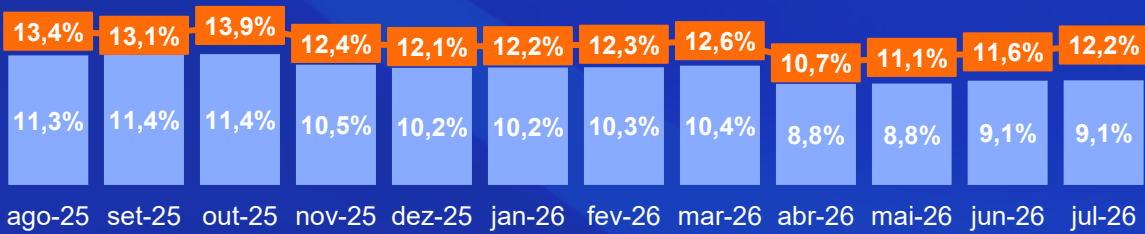
Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,63



Dividend Yield*

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



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

Resultado

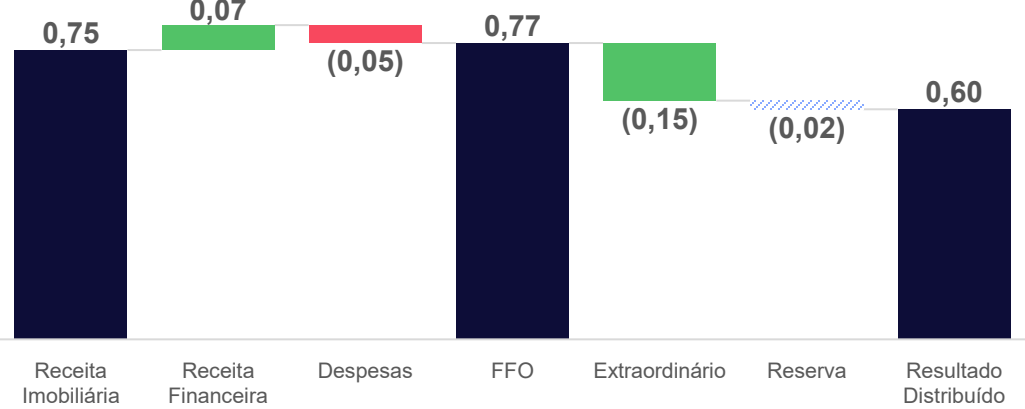
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	13.880.860	0,75	85.893.461	134.919.660
Rendimentos com FII	9.705.677	0,53	61.730.531	107.539.349
Juros e Correção Monetária (CRI)	4.175.183	0,23	24.162.930	27.380.311
Receita Financeira	1.204.624	0,07	5.176.366	7.249.494
Despesas recorrentes	(855.641)	(0,05)	(6.332.642)	(9.817.685)
Resultado Recorrente (FFO)	14.229.842	0,77	84.737.185	132.351.469
Receita Extraordinária¹	(2.776.082)	(0,15)	(5.175.935)	(980.012)
Venda de Imóvel	0	0,00	0	0
Venda de FII	(2.744.800)	(0,15)	(6.754.396)	(3.132.708)
Venda de CRI	(5.045)	(0,00)	1.605.971	2.359.870
Despesas não recorrentes	(26.236)	(0,00)	(27.511)	(207.174)
Resultado Final	11.453.761	0,62	79.561.250	131.371.457
Resultado Distribuído	11.039.627	0,60	77.277.388	128.462.560
Reserva Final	3.236.659	0,18	18.268.415	20.970.188

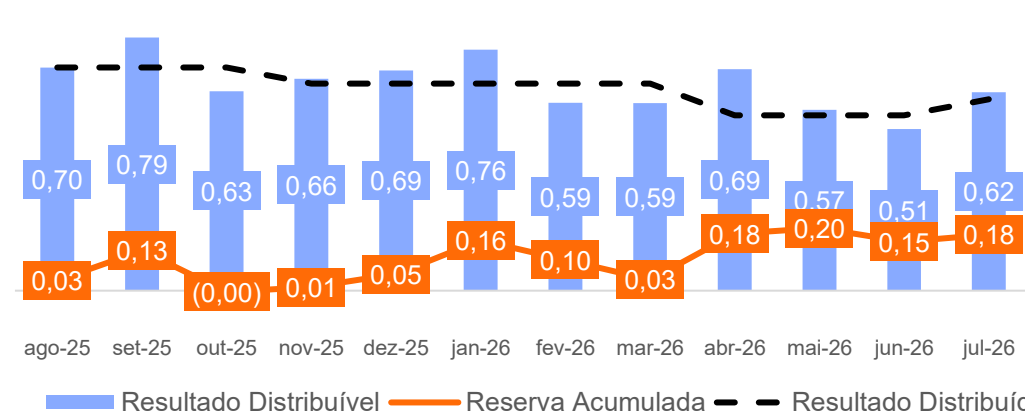
Clique Aqui para mais informações sobre o Fundo



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

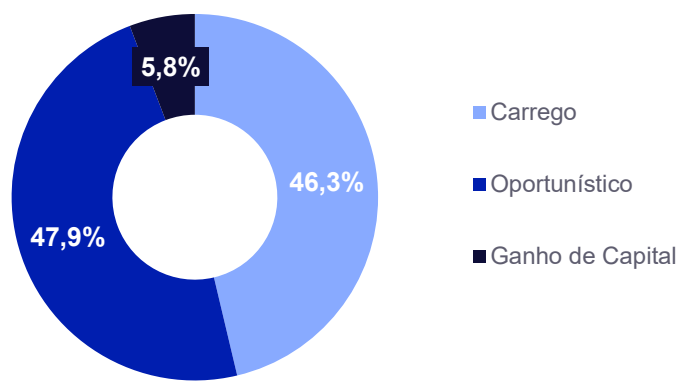


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

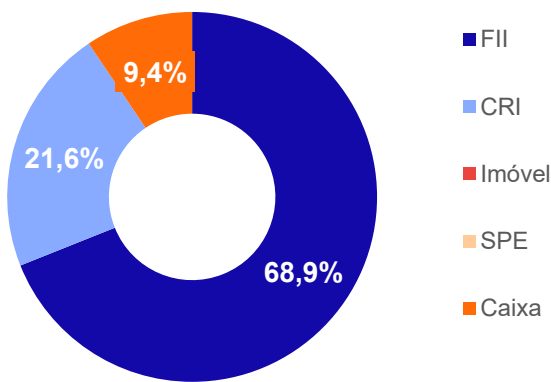


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

Alocação por Estratégia (% PL)



Alocação por Veículo (% PL)



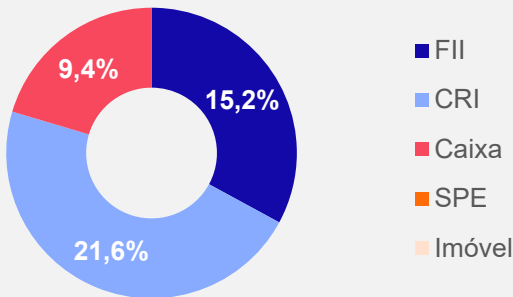
Números por Estratégia

Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
64 #Ativos	3 #Ativos	45 #Ativos
R\$ 615,7 milhões	R\$ 635,7 milhões	R\$ 76,9 milhões
CDI + 11,7% IPCA + 4,0%	9,1% Dividend Yield	24,4% a.a. TIR esperada

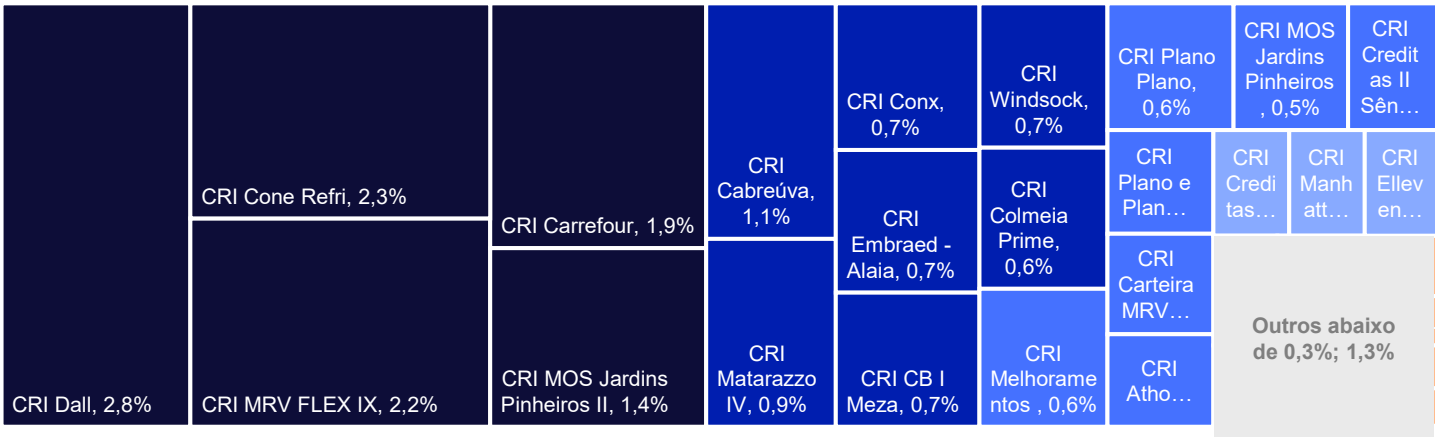
	Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
FII	202,7 15,2%	637,5 47,9%	76,9 5,8%
CRI	287,4 21,61%	-	-
Imóvel	-	-	-
SPE	-	-	-
Caixa	125,6 9,4%	-	-

[Clique aqui para acessar a lista completa de CRIs](#)

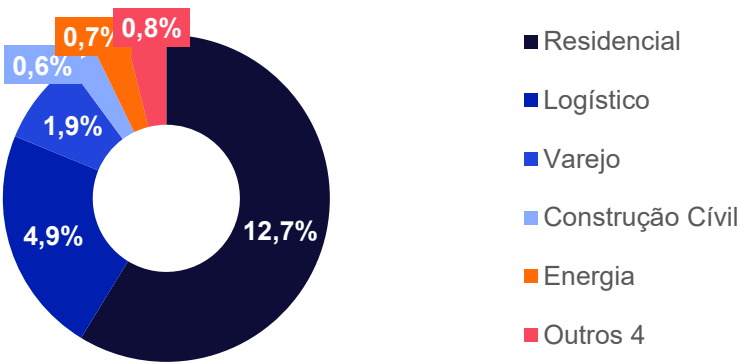
Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia de carrego



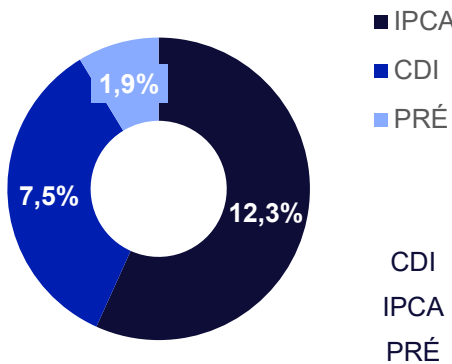
Distribuição por CRI



Distribuição por Segmento de CRI



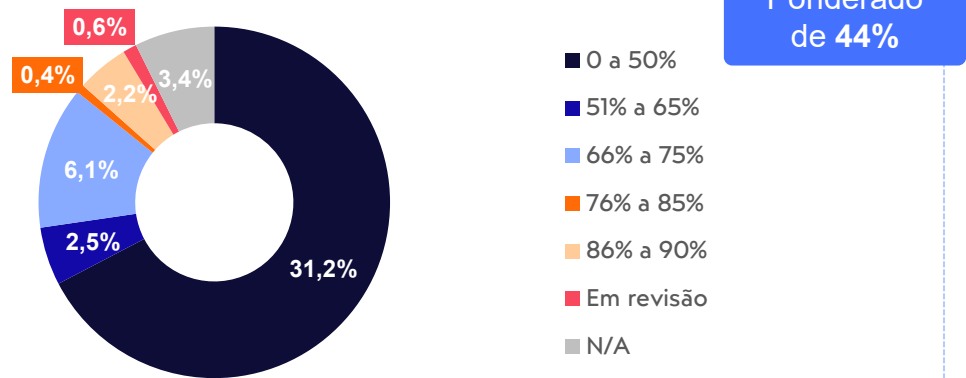
Alocação por Indexador de CRI



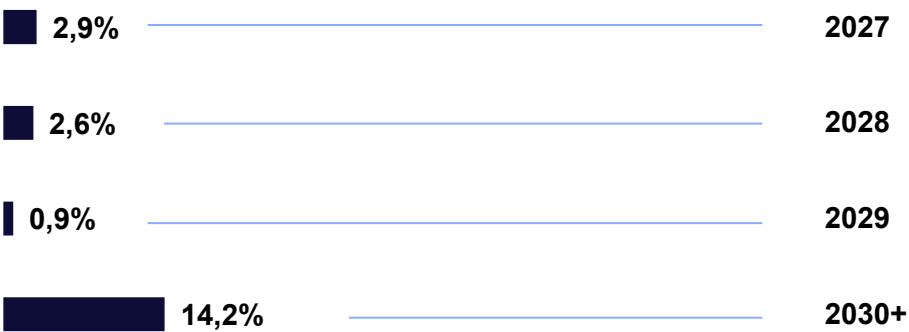
	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI	3,9%	4,0%	2,4
IPCA	10,6%	11,7%	3,7
PRÉ	14,7%	14,8%	2,2

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

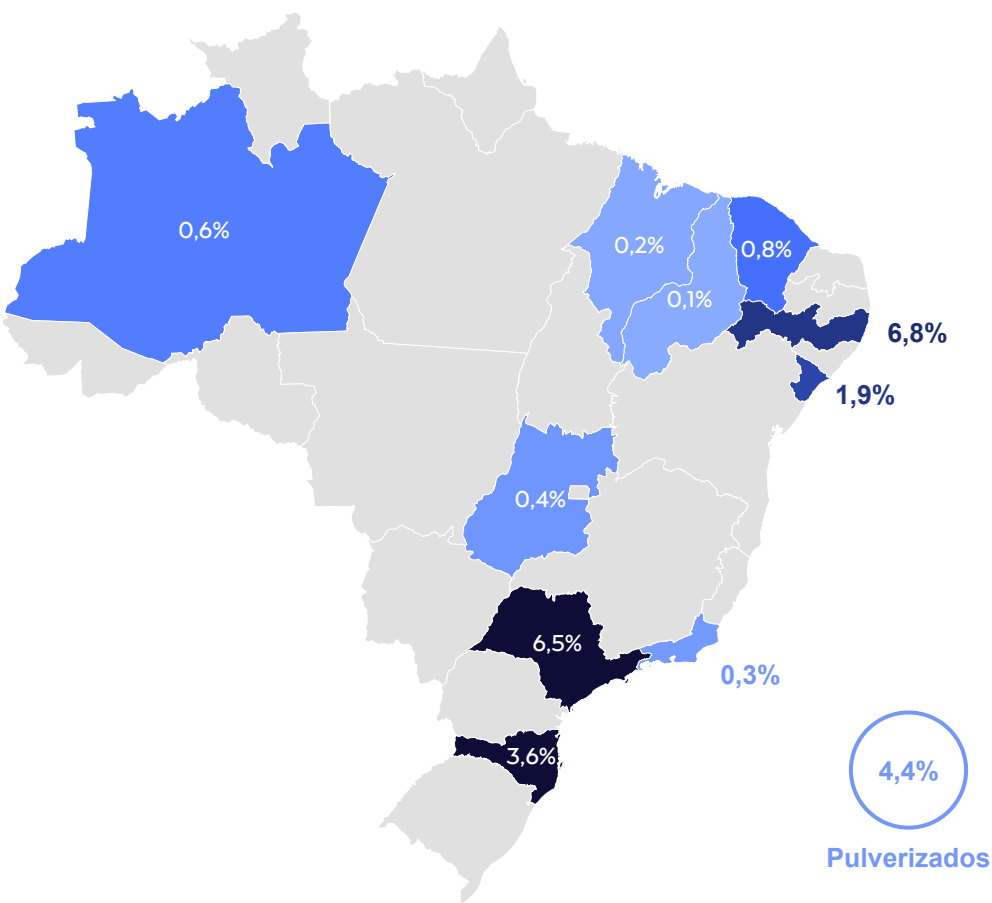
Alocação por LTV (% PL)



Distribuição por Vencimento



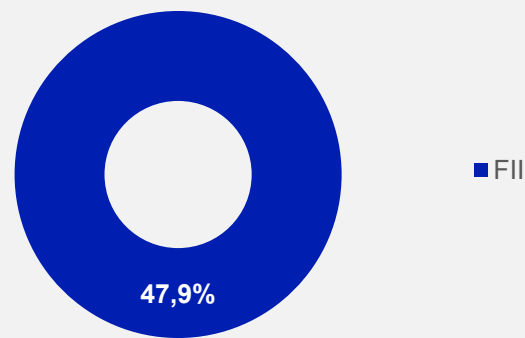
Distribuição Geográfica



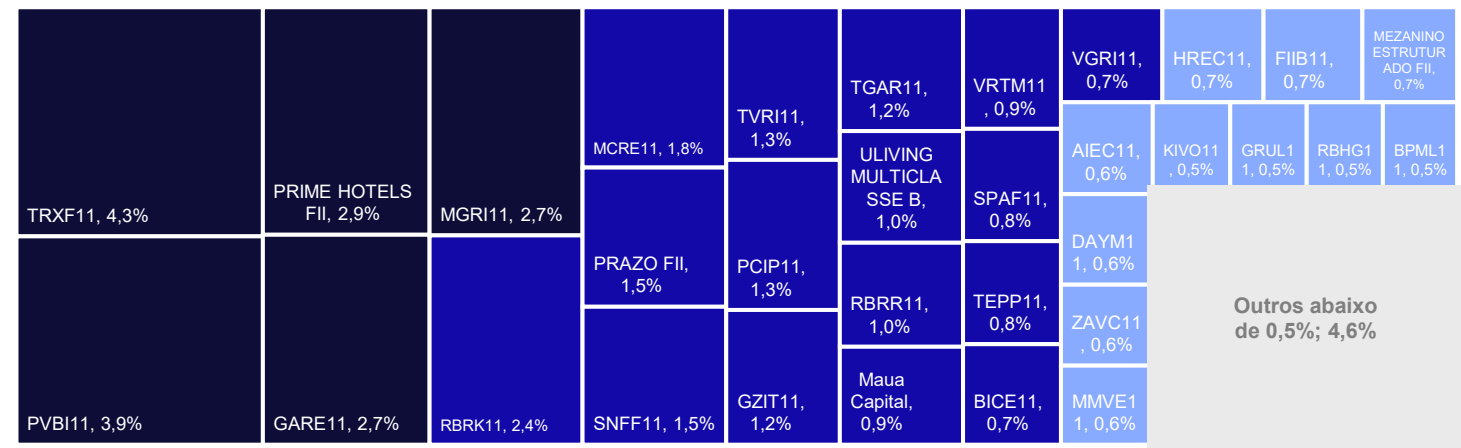
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

[Clique aqui para acessar a lista completa de FIIs](#)

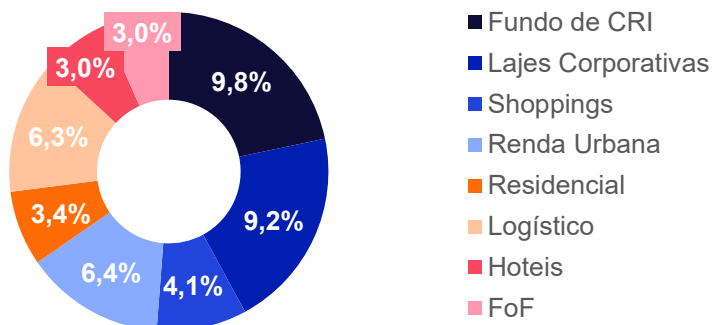
Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia oportunística



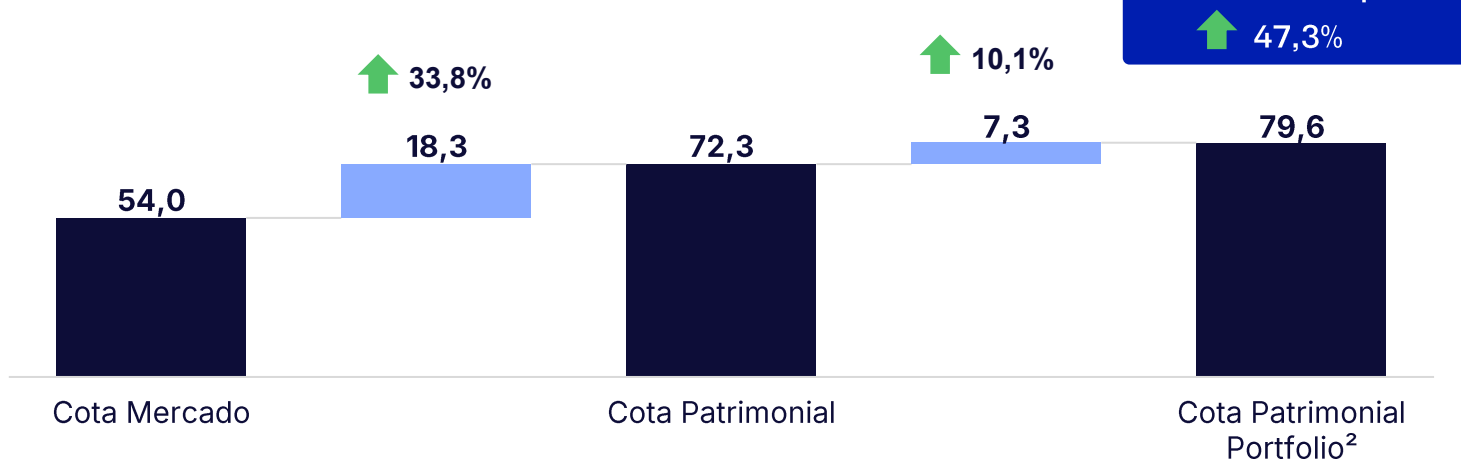
Distribuição por FII



Distribuição por Segmento

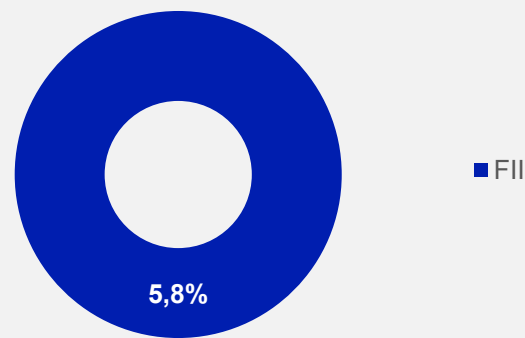


Potencial de upside¹



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

Alocação por Veículo (% PL) da estratégia de ganho de capital



	Ativo	Veiculo	Segmento	% PL	Montante (R\$ milhões)
1	NOVA I FII	FII	Residencial	4,7%	R\$ 62,3
2	INDE11	FII	Residencial	0,6%	R\$ 7,8
3	FII PERMUTA LOTE 5	FII	Residencial	0,5%	R\$ 6,0

FII Nova I (4,7 % PL)

Condomínio de casas em Canaã dos Carajás (PA), destinado aos funcionários da Vale no maior projeto de mineração da empresa.

Fase: Final
Retorno Inicial Projetado:
25,0% a.a.



INDE11 (0,6 % PL)

Desenvolvimentos de 2 projetos residenciais em áreas nobres de São Paulo, em Moema e Jardins, em status de aprovação na prefeitura

Fase: Inicial
Retorno Inicial Projetado:
IPCA + 18% a.a.



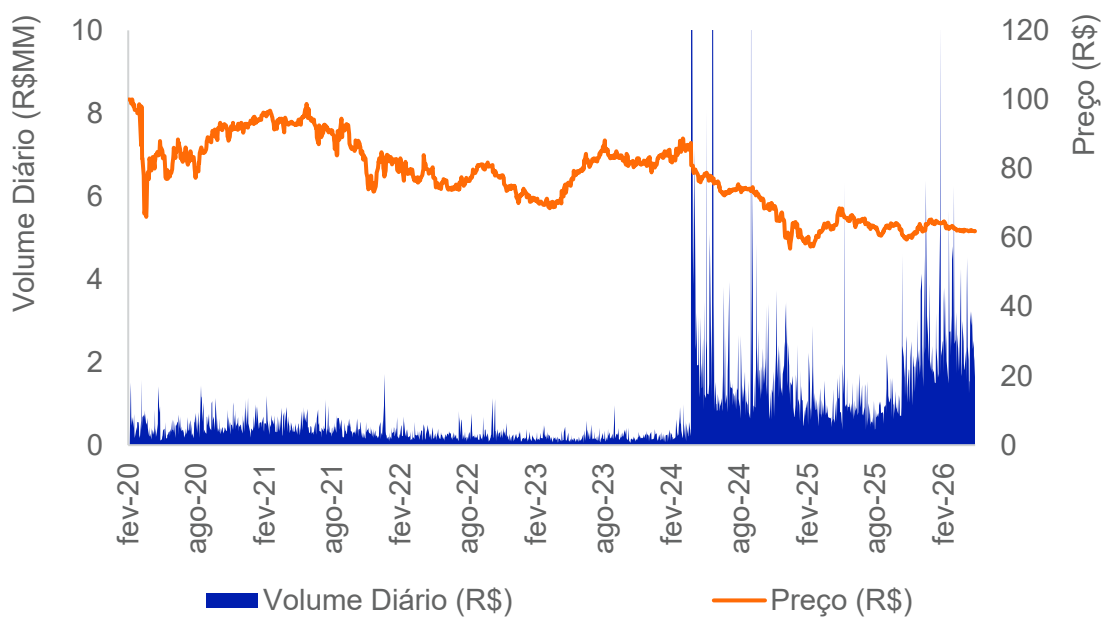
FII Permuta Lote 5 Meza (0,5 % PL)

Estrutura de permuta financeira montada para desenvolvimento de empreendimento imobiliário em cinco loteamentos em Campinas

Fase: Inicial
Retorno Inicial Projetado:
IPCA + 15% a.a.

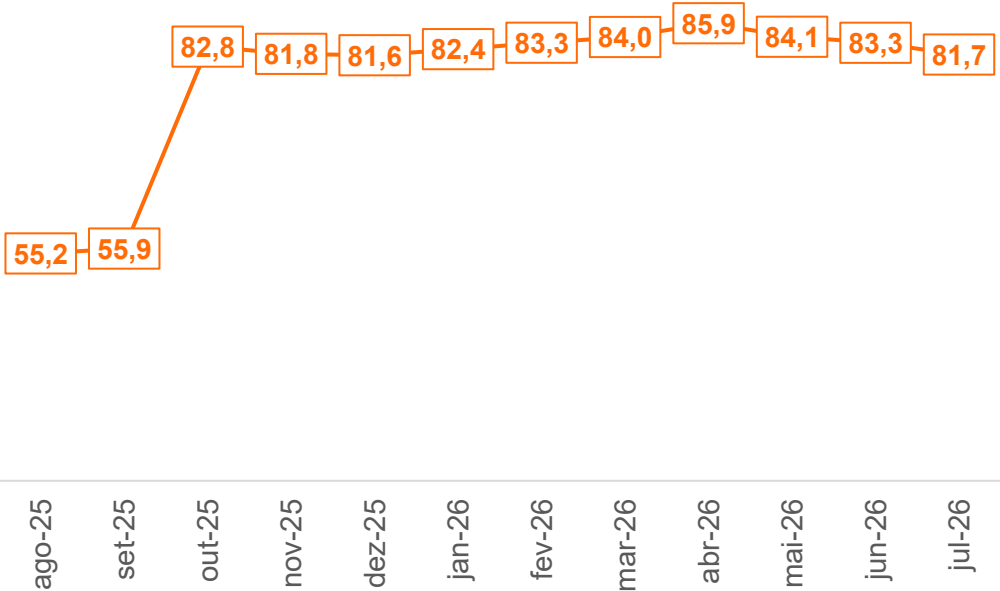


Liquidez



	Jul-26	2026	12 meses
ADTV (R\$ Milhões)	1,8	2,7	2,2
Giro	22,6%	53,6%	71,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

A 3D bar chart with five bars of increasing height from left to right. A blue curved line is superimposed over the bars, starting at the base of the first bar, rising to a peak above the third bar, and then falling towards the end of the chart. The entire graphic is rendered in a dark blue color with white highlights and shadows to create a three-dimensional effect.

Detalhamento | Carrego (1/3)

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
1	CRI	CRI Dall	37,80	2,8%	Residencial	37.540	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,3	jun-31	25%	AFI, CFDC, FR, FD, AVS, AFS, FO
2	CRI	CRI MRV FLEX IX	29,53	2,2%	Residencial	30.615	Diversos	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,5%	5,7	jul-35	88%	AFI, FR, FD
3	CRI	CRI Carrefour	25,02	1,9%	Varejo	24.940	SE	Bari Sec.	25L2402882	PRÉ	14,0%	14,0%	14,2%	2,0	dez-28	70%	AFI, CFRA, FS
4	CRI	CRI Cone Refri	30,50	2,3%	Logístico	28.613	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	12,1%	3,5	dez-30	71%	AVS, AFI, AFS, CFDC
5	CRI	CRI MOS Jardins Pinheiros II	18,26	1,4%	Residencial	18.205	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	0,6	jun-27	66%	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
6	CRI	CRI Cabreúva	14,45	1,1%	Logístico	19.208	SP	Vert	21D0698165	IPCA	5,0%	5,0%	9,7%	3,8	mar-36	24%	AFI, CFDC
7	CRI	CRI Matarazzo IV	11,51	0,9%	Residencial	11.500	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,8	out-29	52%	AFI, CFR, FS, FD, FR, FL
8	CRI	CRI Embraed - Alaia	9,69	0,7%	Residencial	9.895	SC	Virgo	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,9	jul-30	26%	AFS, CF, FR, AVS
9	CRI	CRI Conx	9,95	0,7%	Residencial	9.898	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,5	abr-28	59%	AFI, CF, FR, AVS
10	CRI	CRI CB I Meza	9,09	0,7%	Residencial	10.199	Diversos	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,4%	14,8%	2,9	dez-33	-	AFI, CFR, FR
11	CRI	CRI Windsock	8,74	0,7%	Logístico	8.500	CE	Opea	25D5062397	IPCA	11,9%	11,9%	12,0%	3,4	abr-32	31%	AFA, CFDC, FD, FO, FR, FJ
12	CRI	CRI Colmeia Prime	8,55	0,6%	Residencial	11.495	AM	Canal	23I2111365	IPCA	13,0%	13,0%	15,7%	1,0	set-27	-	AFI, AFS, AFA, CFDC, FD, FR, FO, FS
13	CRI	CRI Melhoramentos	8,34	0,6%	Construção Civil	8.444	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	14,4%	2,0	out-31	-	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
14	CRI	CRI Plano Plano	7,56	0,6%	Logístico	7.251	SP	Opea	25F2921596	IPCA	8,7%	8,7%	9,0%	1,7	mar-30	n/a	AFI e Coobrigação
15	CRI	CRI MOS Jardins Pinheiros	6,86	0,5%	Residencial	9.897	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	4,9%	4,9%	0,6	jun-27	66%	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
16	CRI	CRI Credits II Sênior B 3	5,32	0,4%	Residencial	7.694	Diversos	Vert	24I1780101	IPCA	9,0%	9,2%	9,6%	7,7	jan-46	46%	AFI

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

Detalhamento | Carrego (2/3)

#c	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	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	CRI Plano e Plano	5,18	0,4%	Residencial	5.160	SP	Opea	25F2919599	IPCA	8,2%	9,8%	9,9%	1,7	mar-30	24%	AFI, CF, FR, AVS
18	CRI	CRI Carteira MRV IV (Série III)	5,03	0,4%	Residencial	6.166	Diversos	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	11,2%	11,5%	4,8	ago-35	60%	AFI, CF, FR
19	CRI	CRI Athon	4,62	0,3%	Energia	5.909	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,9%	3,0	ago-33	-	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
20	CRI	CRI Creditas II Sênior B 4	3,80	0,3%	Residencial	5.250	Diversos	Vert	24J2922844	IPCA	9,0%	9,2%	9,6%	7,8	fev-46	24%	AFI
21	CRI	CRI Manhattan II	3,77	0,3%	Residencial	4.000	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	8,7%	0,0	ago-26	-	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
22	CRI	CRI Elleven Sub.	3,62	0,3%	Energia	4.070	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	10,1%	10,5%	3,5	dez-38	82%	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
23	CRI	CRI Medabil Sênior	3,33	0,3%	Logístico	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	12,3%	4,3	jan-37	Em revisão	AFI, CFRCV, FR, FD
24	CRI	CRI Brookfield 12 Sub II	2,47	0,2%	Office	2.094	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,9%	8,9%	8,3%	0,9	jul-27	63%	AF, CF
25	CRI	CRI Creditas II Carteira III Meza A	2,40	0,2%	Residencial	3.958	Diversos	Vert	24I1780476	IPCA	11,5%	11,8%	12,2%	6,8	jan-46	53%	AFI, CF, FR
26	CRI	CRI Cortel II Sr. B	2,15	0,2%	Death Care	1.944.000	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	2,5	jul-33	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
27	CRI	CRI Brookfield 12 Sub III	1,57	0,1%	Office	1.335	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,9%	8,9%	8,3%	0,9	jul-27	63%	AF, CF
28	CRI	CRI Rede D'or santa Helena	1,34	0,1%	Hospital	5.000	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,3%	6,3%	11,6%	0,6	nov-27	-	AFI
29	CRI	CRI Creditas II Carteira IV Meza A	1,36	0,1%	Residencial	2.250	Diversos	Vert	24J2921734	IPCA	11,5%	11,7%	12,2%	6,8	fev-46	46%	AFI, CF, FR
30	CRI	CRI Cortel II Sr. A	1,26	0,1%	Death Care	1.131.569	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	2,7	jul-34	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
31	CRI	CRI New Sun Sub.	1,17	0,1%	Energia	1.065	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	22,0%	3,8	dez-39	80%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
32	CRI	CRI Wimo Sênior	0,74	0,1%	Home Equity	3.010	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,5%	3,8	jan-36	-	AFI, FR, FD

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

Detalhamento | Carrego (3/3)

#c	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
33	CRI	CRI BIT Barueri	0,67	0,1%	Residencial	665	SP	Habita Sec.	22J2609554	CDI	5,5%	5,5%	2,9%	0,2	out-26	-	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
34	CRI	CRI Wimo IV	0,60	0,0%	Home Equity	1.545	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	11,5%	4,2	jan-37	-	AFI, FR, FD
35	CRI	CRI Cortel II Sub. B	0,56	0,0%	Death Care	556.000	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,6%	11,4%	2,3	jul-33	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
36	CRI	CRI Cortel II Sub. A	0,56	0,0%	Death Care	556.000	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	11,4%	2,5	jul-34	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
37	CRI	FII Estoque Centro-Oeste	15,21	1,1%	Residencial	19,50%
38	CRI	FII Guardian Core Residencial	31,19	2,3%	Residencial	23,41%
39	CRI	FII São Benedito	0,92	0,1%	Residencial	19,90%
40	CRI	FII Patria Oportunidades Feeder	45,99	3,5%	Multisetores	20,40%
41	CRI	FII Vertente Desenvolvimento	7,54	0,6%	Residencial	16,80%
42	CRI	CVPAR	52,43	3,9%	Residencial	11,80%
43	CRI	More Crédito Imobiliário	49,40	3,7%	Residencial	16,60%

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

Detalhamento | Oportunístico (1/2)

PATRIA

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
1	FII	TRXF11	57,2	4,3%	Renda Urbana	13,0%
2	FII	PVBI11	51,9	3,9%	Lajes Corporativas	7,4%
3	FII	PRIME HOTELS FII	38,4	2,9%	Hoteis	9,1%
4	FII	GARE11	35,4	2,7%	Logístico	12,1%
5	FII	MGRI11	35,3	2,7%	Saúde	0,0%
6	FII	RBRK11	32,4	2,4%	Lajes Corporativas	0,0%
7	FII	MCRE11	23,3	1,8%	Fundo de CRI	15,3%
8	FII	PRAZO FII	20,2	1,5%	Shoppings	0,0%
9	FII	SNFF11	20,0	1,5%	FoF	14,0%
10	FII	TVRI11	17,6	1,3%	Renda Urbana	13,6%
11	FII	PCIP11	17,3	1,3%	Fundo de CRI	13,9%
12	FII	GZIT11	15,5	1,2%	Shoppings	17,8%
13	FII	TGAR11	15,4	1,2%	Residencial	19,8%
14	FII	ULIVING MULTICLASSE B	13,9	1,0%	Residencial	0,0%
15	FII	RBRR11	12,9	1,0%	Fundo de CRI	13,1%
16	FII	Maua Capital	12,2	0,9%	Logístico	8,6%

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
17	FII	VRTM11	12,1	0,9%	FoF	15,6%
18	FII	SPAF11	11,2	0,8%	Shoppings	10,6%
19	FII	TEPP11	10,2	0,8%	Lajes Corporativas	13,3%
20	FII	BICE11	10,0	0,7%	Fundo de CRI	12,1%
21	FII	VGRI11	9,7	0,7%	Lajes Corporativas	21,2%
22	FII	HREC11	9,7	0,7%	Fundo de CRI	12,4%
23	FII	FIIB11	9,5	0,7%	Logístico	17,1%
24	FII	MEZANINO ESTRUTURADO FII	9,1	0,7%	Logístico	0,0%
25	FII	AIEC11	8,5	0,6%	Lajes Corporativas	6,8%
26	FII	DAYM11	8,4	0,6%	Lajes Corporativas	10,9%
27	FII	ZAVC11	7,5	0,6%	Fundo de CRI	16,1%
28	FII	MMVE11	7,3	0,6%	Residencial	0,0%
29	FII	KIVO11	6,8	0,5%	Fundo de CRI	18,5%
30	FII	GRUL11	6,7	0,5%	Logístico	11,5%
31	FII	RBHG11	6,6	0,5%	Fundo de CRI	16,1%
32	FII	BPML11	6,5	0,5%	Shoppings	13,1%

Detalhamento | Oportunístico (2/2)

PATRIA

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
33	FII	VCJR11	6,3	0,5%	Fundo de CRI	15,7%
34	FII	GCRI11	6,1	0,5%	Fundo de CRI	15,4%
35	FII	EQIR11	5,6	0,4%	Fundo de CRI	14,5%
36	FII	NAVT11	4,8	0,4%	FoF	14,5%
37	FII	HGLG11	4,5	0,3%	Logístico	9,0%
38	FII	SPVJ11	4,4	0,3%	Renda Urbana	7,2%
39	FII	NEWL11	4,4	0,3%	Logístico	11,4%
40	FII	FLCR11	4,1	0,3%	Fundo de CRI	13,9%
41	FII	APTO11	4,0	0,3%	Residencial	12,6%
42	FII	ZAVI11	3,8	0,3%	Renda Urbana	13,9%
43	FII	HGCR11	3,5	0,3%	Fundo de CRI	12,5%
44	FII	VRTA11	3,4	0,3%	Fundo de CRI	14,0%
45	FII	RBFM11	3,1	0,2%	FOF	12,4%
46	FII	JFLL11	2,7	0,2%	Residencial	16,1%
47	FII	WHGR11	2,6	0,2%	Fundo de CRI	13,3%
48	FII	ALZR11	2,2	0,2%	Renda Urbana	10,0%

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
49	FII	ABCP11	1,7	0,1%	Shoppings	9,6%
50	FII	MCLO11	1,7	0,1%	Logístico	9,9%
51	FII	ROOF11	1,4	0,1%	Residencial	0,0%
52	FII	IBCR11	1,3	0,1%	Fundo de CRI	19,2%
53	FII	URPR11	1,1	0,1%	Fundo de CRI	21,0%
54	FII	MGHT11	0,9	0,1%	Hoteis	0,0%
55	FII	ALZC11	0,9	0,1%	Fundo de CRI	16,4%
56	FII	ROMA FII	0,9	0,1%	Residencial	0,0%
57	FII	VSLH11	0,8	0,1%	Fundo de CRI	18,8%
58	FII	BLCA11	0,7	0,1%	Lajes Corporativas	7,0%
59	FII	RPRI11	0,6	0,0%	Fundo de CRI	15,4%
60	FII	CNES11	0,6	0,0%	Lajes Corporativas	7,9%
61	FII	EDGA11	0,2	0,0%	Lajes Corporativas	10,4%
62	FII	YUF11	0,1	0,0%	Residencial	0,0%
63	FII	VBI Renda Preferencial FII	0,1	0,0%	Fundo de CRI	0,0%
64	FII	AFHI11	0,0	0,0%	Fundo de CRI	12,8%

CRI Cortel

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\$ 4,1 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 3,0 milhões na série sênior (0,2% do PL) e R\$ 1,1 milhão nas séries subordinadas (0,1% 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/EBITDA 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%.

Em junho, houve ajuste, pelo administrador, no spread de risco do CRI Cortel (sênior), com aumento da taxa MTM, em função das premissas de risco da operação, especialmente quanto à deterioração de crédito da devedora, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 0,017/cota.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias*
26	CRI Cortel II Sr. B	2,2	0,2%	Death Care	1.944.000	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	2,5	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
30	CRI Cortel II Sr. A	1,3	0,1%	Death Care	1.131.569	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	2,7	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
35	CRI Cortel II Sub. B	0,6	0,0%	Death Care	556.000	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,6%	11,4%	2,3	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
36	CRI Cortel II Sub. A	0,6	0,0%	Death Care	556.000	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	11,4%	2,5	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.

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

CRI Medabil

O CRI Medabil, emitido em 28/01/2022, tem um volume de emissão de R\$ 20,6 milhões (IPCA + 8,0% a.a.). O saldo devedor atual é de RS 11,8 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 3,3 milhões (0,2% do PL).

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

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias*
23	CRI Medabil Sênior	3,3	0,3%	Logístico	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	12,3%	4,3	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

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

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 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

- 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.