

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



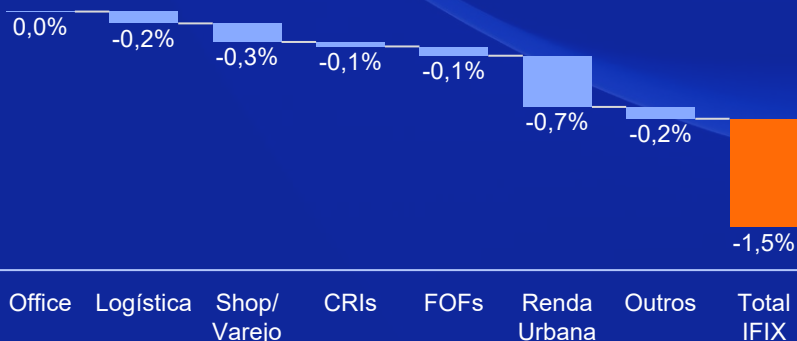
Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

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

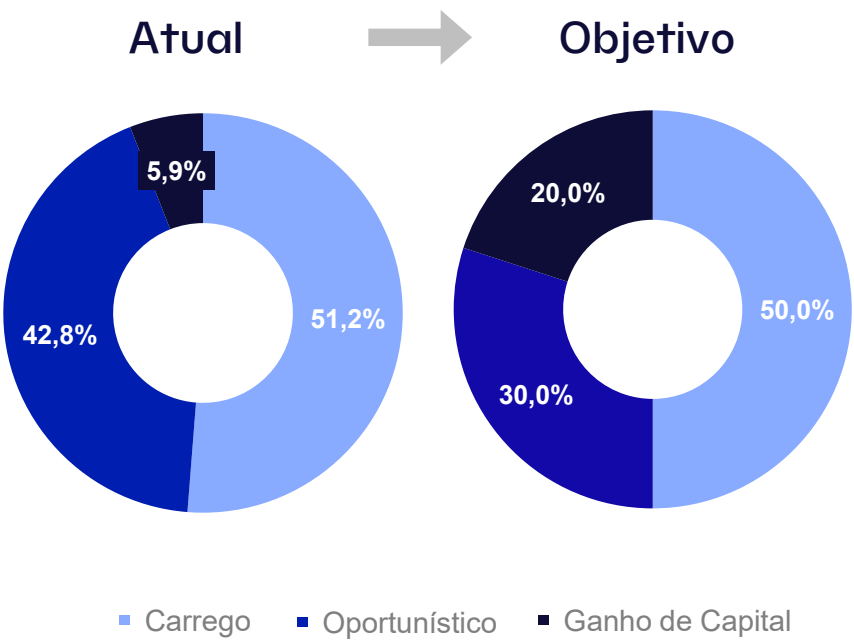
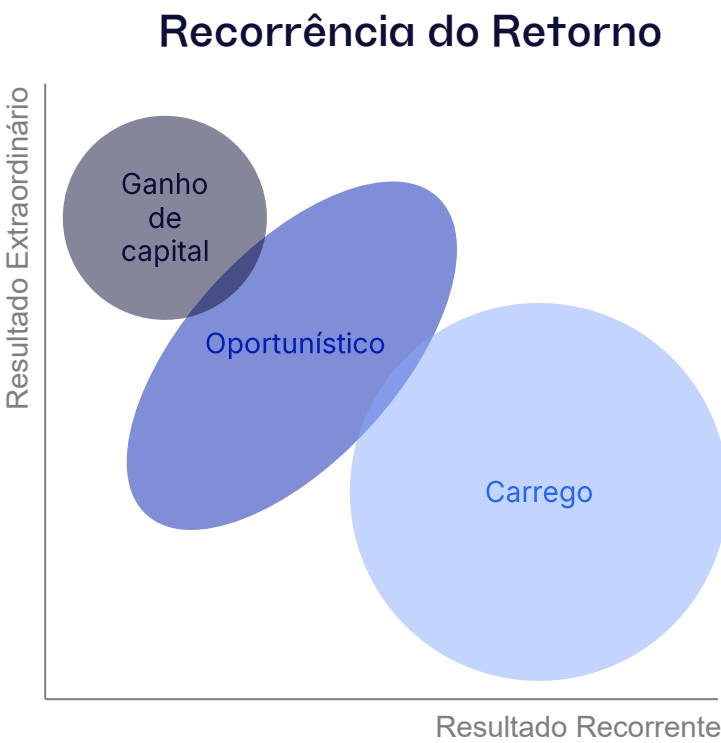
EXEMPLOS:

- **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\$ 1.291,6 milhões	R\$ 70,20/cota	0,73x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 946,5 milhões	R\$ 51,44/cota	

FII (% do PL)	67,4%	R\$ 870,6 milhões
CRI (% do PL)	24,9%	R\$ 322,2 milhões
Imóveis (% do PL)	-	-
SPE (% do PL)	-	-
Caixa Líquido (% do PL)	7,7%	R\$ 98,8 milhões

**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**
R\$ 2,0 milhões

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

**Reserva
Acumulada**
R\$ 0,14/cota

**Número de
Cotistas**
80.590

COMENTÁRIO DA GESTÃO

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em agosto, o Fundo apresentou resultado recorrente (FFO) de R\$ 0,62/cota. Os rendimentos de FIs contribuíram com R\$ 0,41/cota — patamar mais próximo do usual, uma vez que o resultado de julho (R\$ 0,53/cota) havia sido pontualmente elevado pela distribuição extraordinária de fim de semestre. Os investimentos em CRIs contribuíram com R\$ 0,19/cota de juros e correção monetária, patamar inferior aos meses anteriores, refletindo a menor variação do IPCA em julho sobre a parcela de CRIs indexados a esse índice (~12% do PL). As aplicações de caixa geraram R\$ 0,07/cota, deduzidas despesas recorrentes de R\$ 0,05/cota, ambos em linha com o mês anterior. Por outro lado, o resultado extraordinário foi impactado em R\$ 0,06/cota pela venda de FIs para o rebalanceamento e simplificação da carteira. Com isso, o resultado final do mês foi de R\$ 0,57/cota. O Fundo distribuiu R\$ 0,60/cota, utilizando R\$ 0,03/cota da reserva de resultados, que encerrou agosto em R\$ 0,14/cota.

RESUMO DA CARTEIRA

Seguimos avançando na implementação do direcionamento estratégico do Fundo. Em agosto, a exposição a estratégias de carregamento superou, pela primeira vez, a exposição a estratégias oportunísticas (51,2% vs. 42,8% do PL, frente a 46,3% vs. 47,9% em julho) — evidência concreta de que a elevação estrutural da exposição a crédito vem avançando conforme o direcionamento comunicado nos últimos meses. O Patrimônio Líquido encerrou agosto em R\$ 1.291,6 milhões (R\$ 70,20/cota), redução de R\$ 38,5 milhões (-2,89%) em relação a julho (R\$ 1.330,1 milhões; R\$ 72,29/cota).

Na carteira de FIIs, a principal movimentação do mês foi a reorganização da posição em TRXF11, nossa maior posição em FII líquido (4,3% do PL, 49,1 milhões), responsável por um impacto negativo no PL de R\$ 0,23/cota. A posição foi integralizada no FII CTA III e inteiramente liquidada, assim, o novo fundo é composto pelo caixa dessa operação e por isso foi classificado como liquidez. O movimento ocorreu devido a dois fatores principais: (i) aumento do risco do investimento, refletido também nos níveis expressivos de posições vendidas e (ii) destravar caixa para as necessidades do Fundo, incluindo o direcionamento gradual a estratégias de ganho de capital, entre elas, um desenvolvimento curva J logístico está na esteira de investimento. A disponibilidade de caixa em momentos macroeconômicos sensíveis como este é um grande diferencial, poucos players do mercado contam com uma disponibilidade de caixa como o PSEC, permitindo investimentos estratégicos que vislumbramos para os próximos meses.

Além disso, o Fundo zerou integralmente as posições em MCLO11, HGCR11, EDGA11, ALZR11 e AFHI11, totalizando R\$ 59,9 milhões em desinvestimentos de FIIs no mês. Com isso, a carteira encerrou agosto com 69 posições, ante 74 em julho e 118 no início do processo, avançando em direção à meta de 40 a 50 posições ao final do ano.

Na frente de crédito, o Fundo integralizou três novas operações: R\$ 4,6 milhões no CRI Gav Jeri (IPCA + 11,00% a.a.), R\$ 10,0 milhões no CRI Parque da Cidade III (CDI + 2,00% a.a.) e R\$ 31,3 milhões CRI Galleria A Meza (IPCA + 12,00% a.a.), uma carteira pulverizada com índice de cobertura confortável e lastro nos imóveis subjacentes. Ainda, direcionamos R\$ 25,0 milhões do caixa do Fundo para uma operação compromissada indexada a IPCA + 7,75% a.a., como forma de otimizar o retorno sobre a liquidez de curto prazo.

PORTFOLIO & PERSPECTIVAS :

Agosto marca o segundo mês de aplicação do *guidance* de dividendos de R\$ 0,60/cota anunciado para o 3º trimestre de 2026¹. Diferentemente de julho, em agosto o resultado final (R\$ 0,57/cota) ficou marginalmente abaixo do valor distribuído - reflexo do custo tático de curto prazo inerente à rotação da carteira de FIIs. Ainda assim, mantemos o *guidance* para o restante do trimestre, dado o caráter pontual do impacto e a trajetória consistente de fortalecimento da geração de resultados recorrentes.

Seguiremos com o movimento estratégico de reposicionamento do Fundo, reafirmando seu caráter multiestratégia e dando continuidade às vendas graduais de FIIs listados e à realocação de capital para operações de crédito com maior carregio. A redução das posições de FIIs e simplificação da carteira é um dos tópicos mais focados nos últimos meses, reduzimos mais de 40% das posições desde o novembro de 2025. Como próximo passo, avançamos na análise de um projeto de desenvolvimento logístico em curva J para o pipeline de investimentos do Fundo, o que deve elevar gradualmente a exposição à estratégia de ganho de capital. 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 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 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.

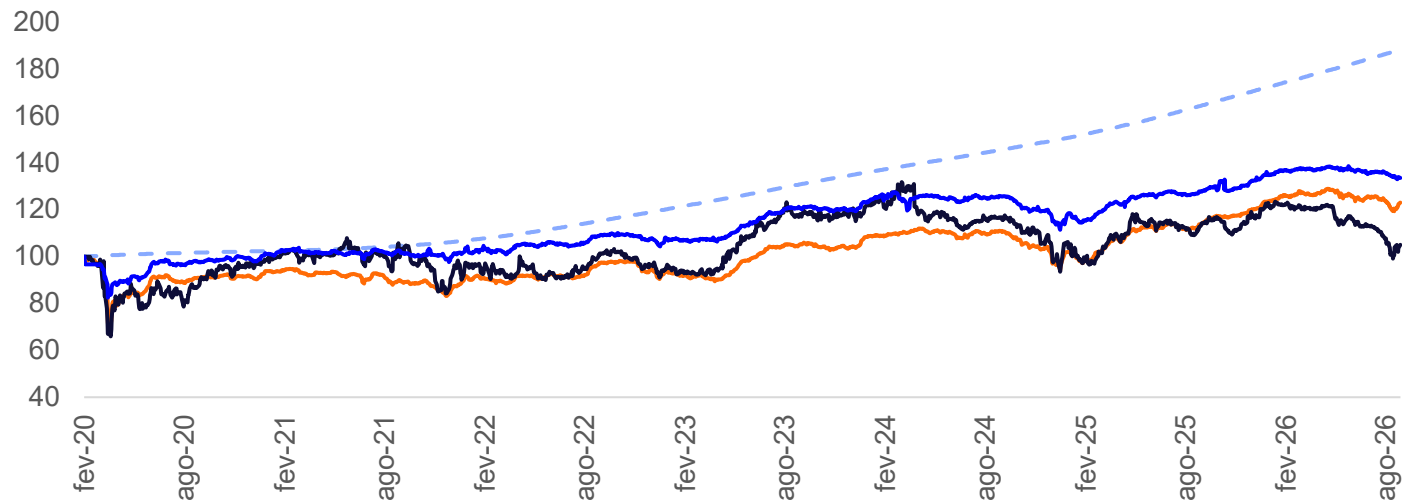
Em conjunto, esses fatores contribuem para a criação de um fundo mais robusto e melhor posicionado no universo multiestratégia.

Uma eventual consolidação entre RBRX e PSEC será conduzida de forma transparente e com a diretriz de beneficiar os cotistas de cada fundo, com potencial execução ao longo deste semestre, 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

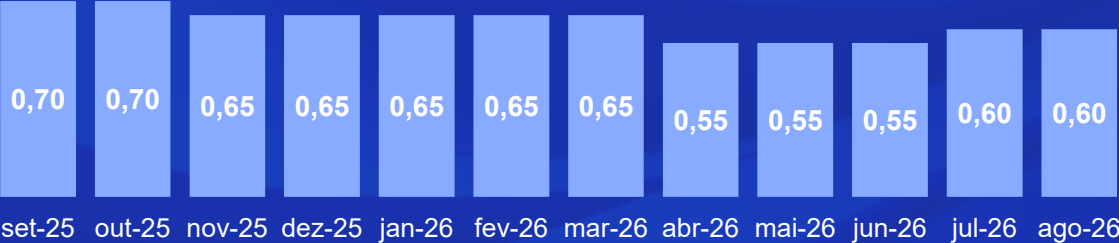
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PSEC11 ¹	-3,7%	-13,5%	5,0%	0,7%
PSEC11 Cota PL Ajustada ²	-2,1%	-1,9%	33,5%	4,5%
CDI Bruto	1,1%	9,4%	88,1%	10,2%
IFIX	-1,5%	-0,3%	23,0%	3,2%

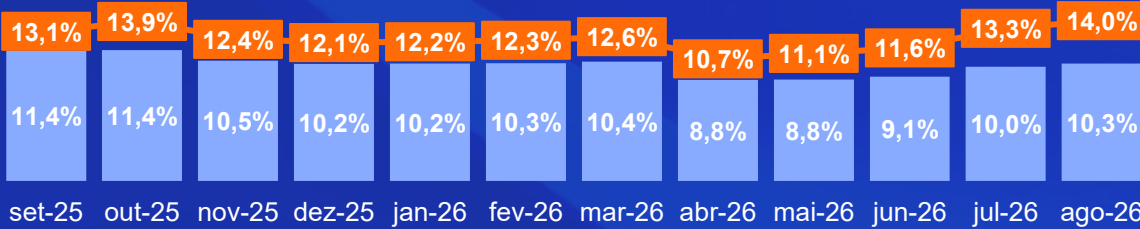
Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,63
Guidance 3T26: R\$ 0,60



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

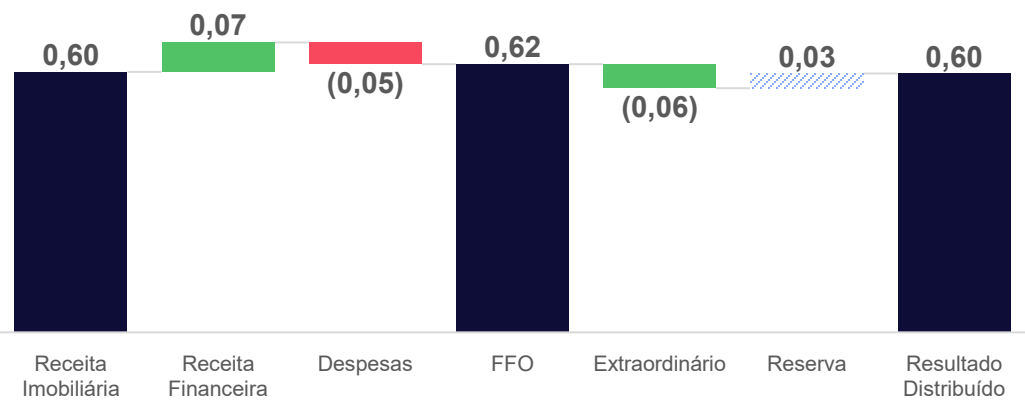
Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	11.119.908	0,60	97.013.369	139.002.161
Rendimentos com FII	7.612.535	0,41	69.343.067	108.598.825
Juros e Correção Monetária (CRI)	3.507.373	0,19	27.670.303	30.403.336
Receita Financeira	1.251.765	0,07	6.428.131	8.403.559
Despesas recorrentes	(926.256)	(0,05)	(7.258.898)	(10.147.079)
Resultado Recorrente (FFO)	11.445.417	0,62	96.182.602	137.258.641
Receita Extraordinária¹	(1.023.562)	(0,06)	(6.199.497)	(2.660.305)
Venda de Imóvel	-	-	-	-
Venda de FII	(1.069.785)	(0,06)	(7.824.180)	(4.901.562)
Venda de CRI	46.223	0,00	1.652.194	2.406.093
Despesas não recorrentes	-	-	(27.511)	(164.836)
Resultado Final	10.421.855	0,57	89.983.105	134.598.336
Resultado Distribuído	11.039.627	0,60	88.317.014	132.308.979
Reserva Final	2.618.887	0,14	20.887.303	23.259.545

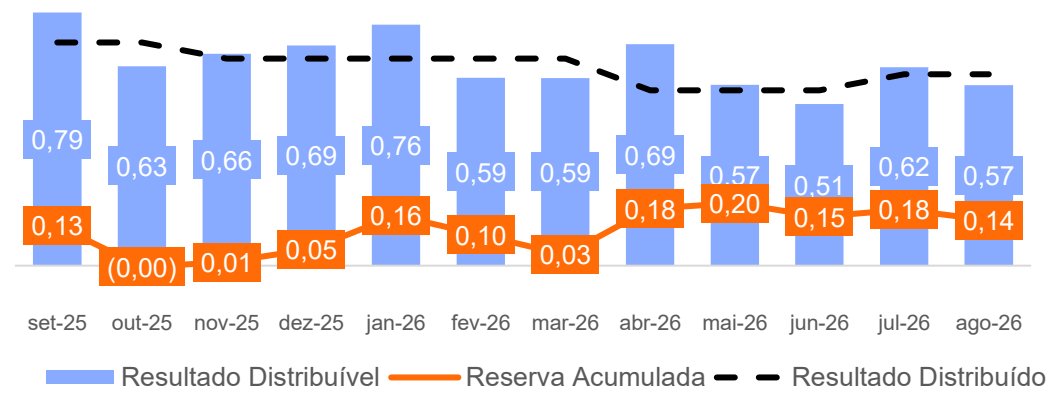
Clique Aqui para mais informações sobre o Fundo



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

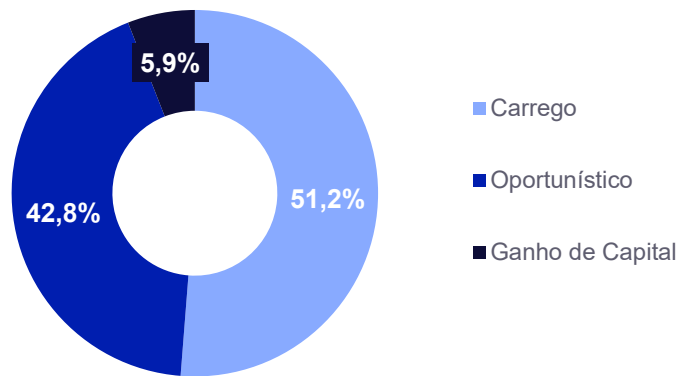


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

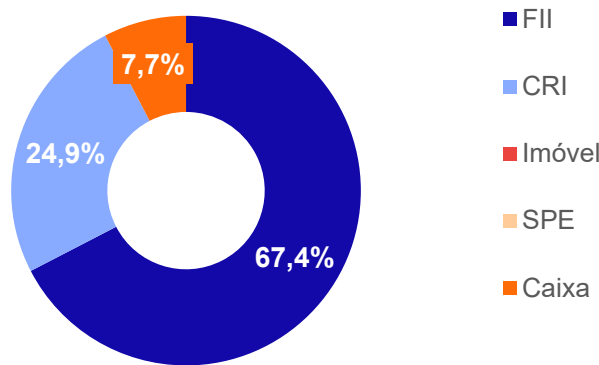


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

Alocação por Estratégia (% PL)



Alocação por Veículo (% PL)



Números por Estratégia

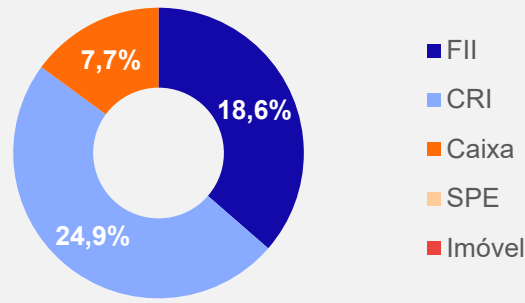
Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
58 #Ativos	3 #Ativos	47 #Ativos
R\$ 661,9 milhões	R\$ 553,0 milhões	R\$ 76,8 milhões
CDI + 3,9% IPCA + 11,0%	9,4% Dividend Yield	24,4% a.a. TIR esperada

	Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
FII	240,8 18,6%	553,0 42,8%	76,8 5,9%
CRI	322,2 24,95%	-	-
Imóvel	-	-	-
SPE	-	-	-
Caixa	98,8 7,7%	-	-

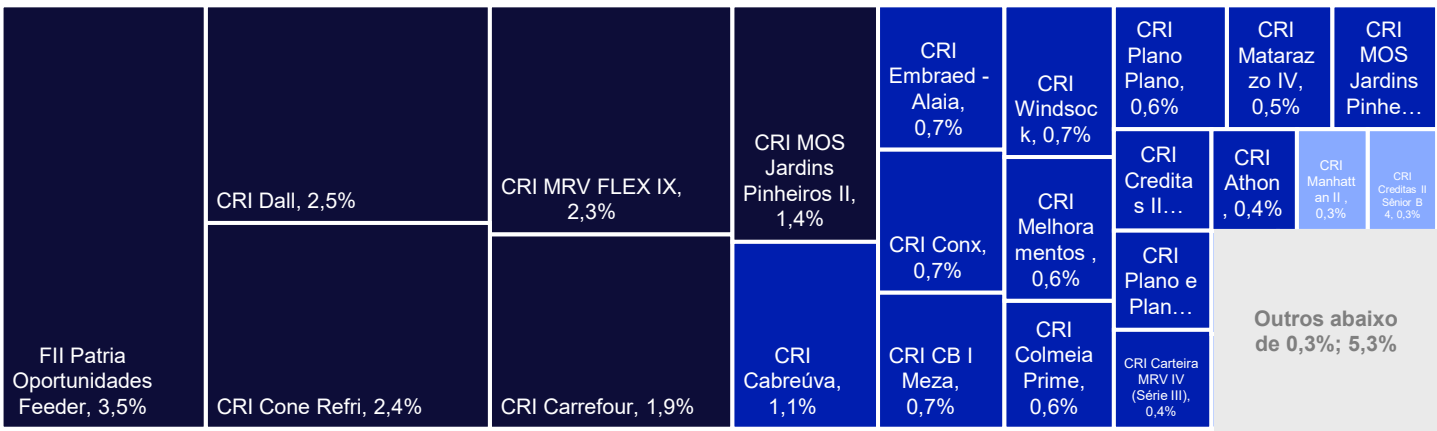
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

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

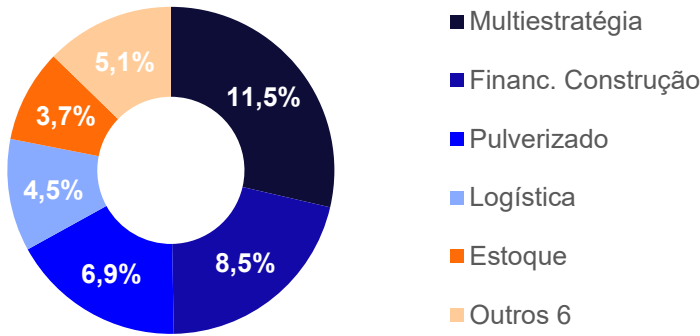
Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia de carrego



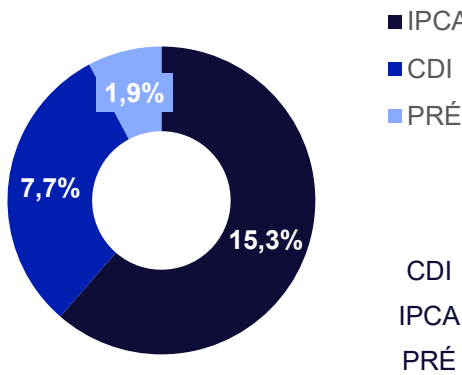
Distribuição por CRI



Distribuição por Segmento de CRI



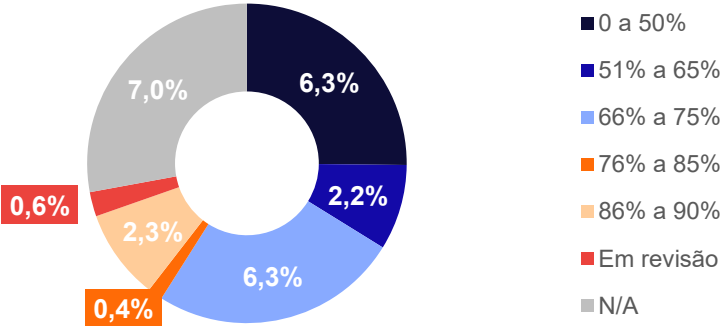
Alocação por Indexador de CRI



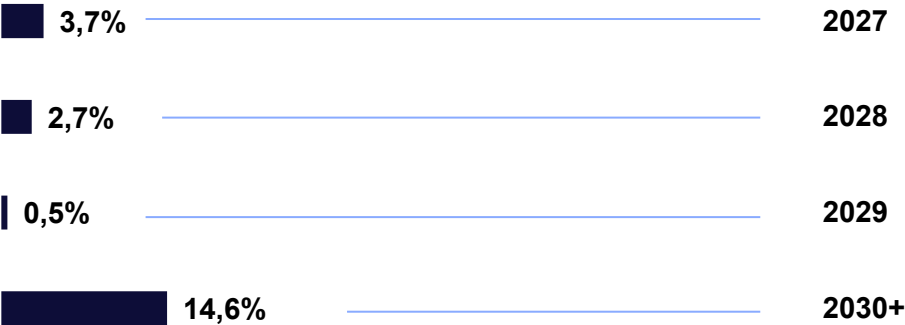
	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI	4,1%	4,3%	1,9
IPCA	10,8%	12,4%	3,5
PRÉ	14,0%	14,2%	2,0

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

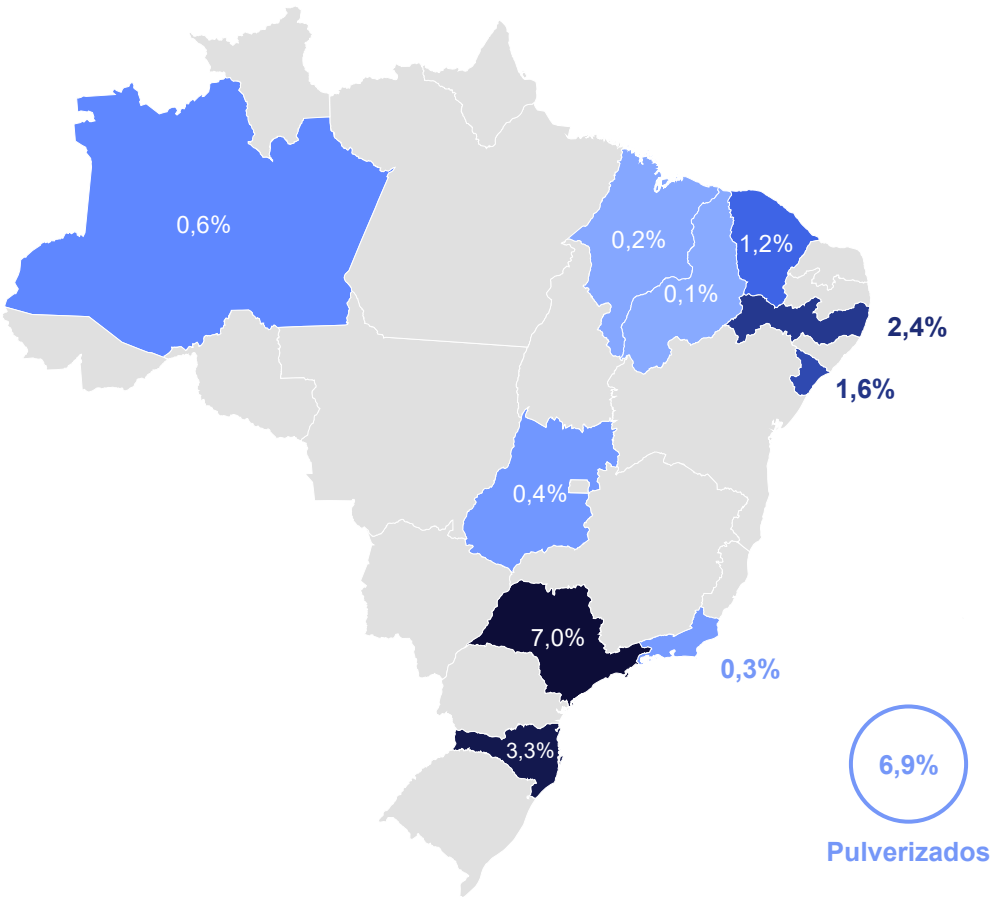
Alocação por LTV (% PL)



Distribuição por Vencimento

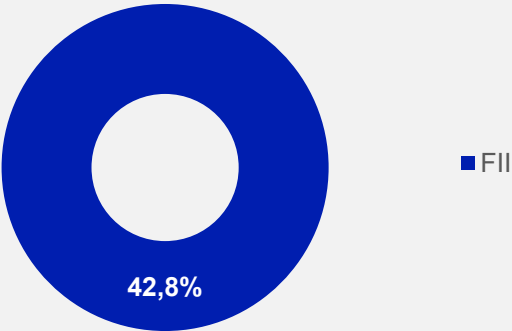


Distribuição Geográfica (% PL)

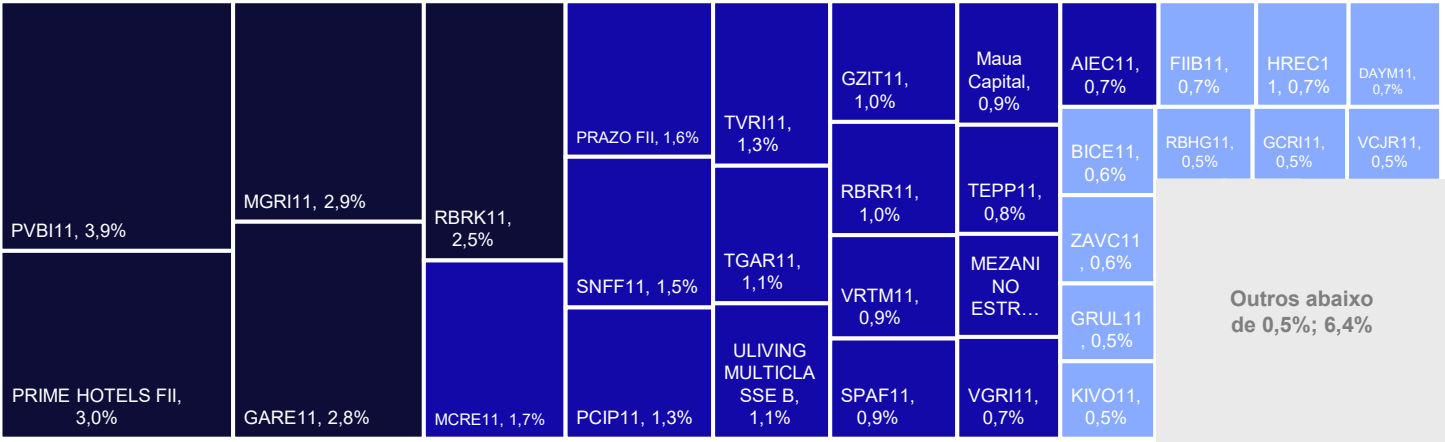


[Clique aqui para acessar a lista completa de FIIs](#)

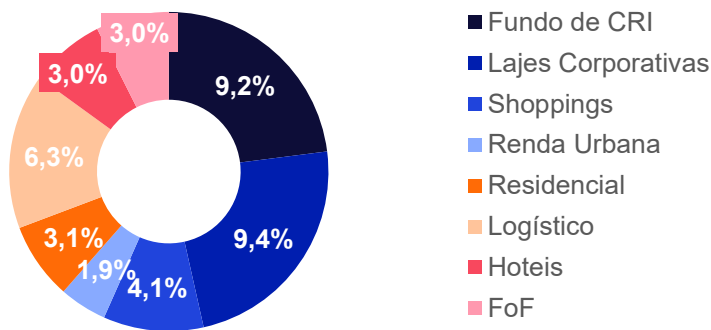
Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia oportunística



Distribuição por FII

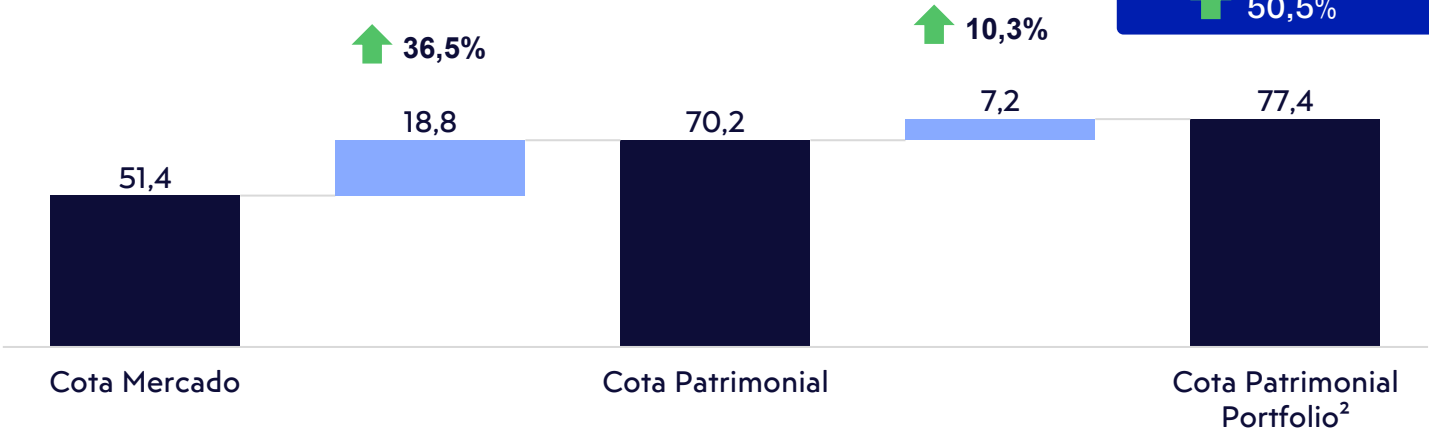


Distribuição por Segmento



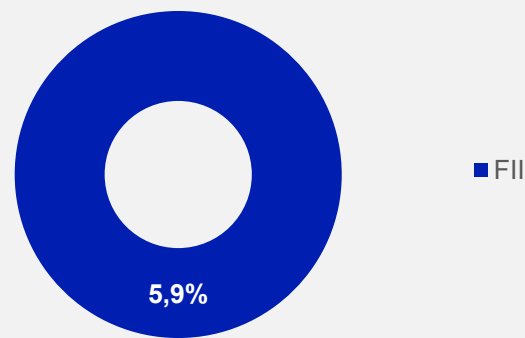
Potencial de upside¹

↑ 50,5%



*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	5,0%	R\$ 64,3
2	INDE11	FII	Residencial	0,5%	R\$ 6,3
3	FII PERMUTA LOTE 5	FII	Residencial	0,5%	R\$ 6,2

FII Nova I (5,0 % 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 (0,5 % 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.



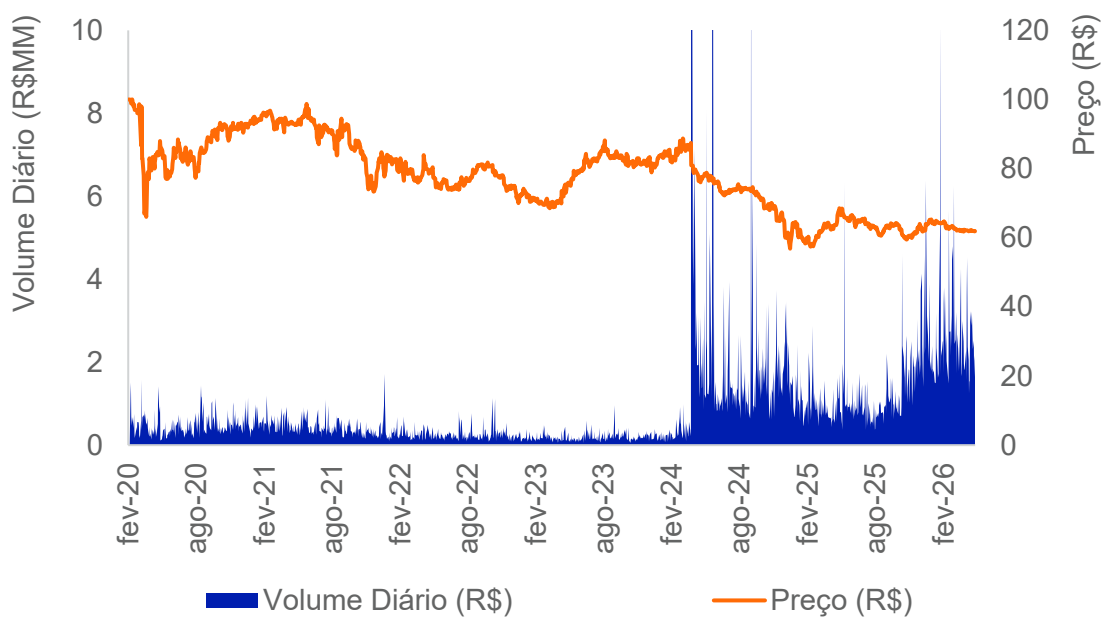
FII Permuta Lote 5 Meza (0,5 % PL)

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

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

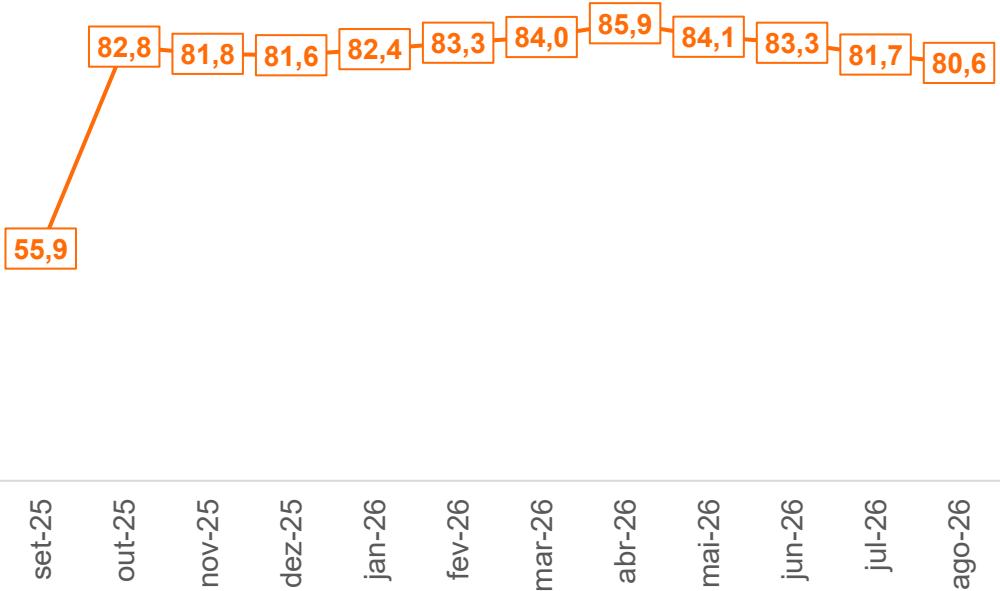


Liquidez



	Ago-26	2026	12 meses
ADTV (R\$ Milhões)	2,0	2,6	2,3
Giro	31,7%	66,6%	83,9%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

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	32,8	2,5%	Financ. Construção	32.975	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,8%	3,2	jun-31	25%	AFI, CFDC, FR, FD, AVS, AFS, FO
2	CRI	CRI Galleria A Meza	31,3	2,4%	Pulverizado	30.711.646	Diversos	Província	26F3751905	IPCA	12,0%	12,0%	12,0%	6,1	abr-41	-	AFI, Apólices de Seguro
3	CRI	CRI Cone Refri	31,0	2,4%	Logística	28.613	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	11,8%	3,4	dez-30	71%	AVS, AFI, AFS, CFDC
4	CRI	CRI MRV FLEX IX	29,5	2,3%	Pulverizado	30.615	Diversos	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,3%	5,7	jul-35	88%	AFI, FR, FD
5	CRI	CRI Carrefour	25,0	1,9%	Varejo	24.940	SE	Bari Sec.	25L2402882	PRÉ	14,0%	14,0%	14,2%	2,0	dez-28	70%	AFI, CFRA, FS
6	CRI	CRI MOS Jardins Pinheiros II	18,2	1,4%	Financ. Construção	18.205	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	0,7	jun-27	66%	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
7	CRI	CRI Cabreúva	14,4	1,1%	Logística	19.208	SP	Vert	21D0698165	IPCA	7,3%	7,3%	9,5%	3,8	mar-36	24%	AFI, CFDC
8	CRI	CRI Parque da Cidade III	10,0	0,8%	Office	10.000	SP	Opea	22K1202808	CDI	2,0%	2,0%	2,0%	1,1	nov-27	-	AFI, CFDC, FR
9	CRI	CRI Embraed - Alaia	9,7	0,7%	Financ. Construção	9.895	SC	Virgo	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,8	jul-30	26%	AFS, CF, FR, AVS
10	CRI	CRI Conx	9,6	0,7%	Financ. Construção	9.898	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,4	abr-28	59%	AFI, CF, FR, AVS
11	CRI	CRI CB I Meza	9,1	0,7%	Pulverizado	10.199	Diversos	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,4%	14,5%	2,9	dez-33	-	AFI, CFR, FR
12	CRI	CRI Windsock	8,8	0,7%	Logística	8.500	CE	Opea	25D5062397	IPCA	11,9%	11,9%	11,7%	3,4	abr-32	31%	AFA, CFDC, FD, FO, FR, FJ
13	CRI	CRI Melhoramentos	8,3	0,6%	Financ. Construção	8.444	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	13,9%	2,0	out-31	-	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
14	CRI	CRI Colmeia Prime	7,4	0,6%	Financ. Construção	11.495	AM	Canal	23I2111365	IPCA	13,0%	13,0%	41,0%	1,0	set-27	-	AFI, AFS, AFA, CFDC, FD, FR, FO, FS
15	CRI	CRI Plano Plano	7,4	0,6%	Financ. Construção	7.251	SP	Opea	25F2921596	IPCA	8,7%	8,7%	8,3%	1,6	mar-30	n/a	AFI e Coobrigação
16	CRI	CRI Matarazzo IV	6,9	0,5%	Varejo	6.910	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,8	out-29	52%	AFI, CFR, FS, FD, FR, FL

*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 MOS Jardins Pinheiros	6,9	0,5%	Financ. Construção	9.897	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	4,9%	4,9%	0,5	jun-27	66%	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
18	CRI	CRI Creditas II Sênior B 3	5,2	0,4%	Pulverizado	7.694	Diversos	Vert	24I1780101	IPCA	9,0%	9,2%	9,7%	7,7	jan-46	46%	AFI
19	CRI	CRI Plano e Plano	5,1	0,4%	Financ. Construção	5.160	SP	Opea	25F2919599	IPCA	8,2%	9,8%	9,2%	1,6	mar-30	24%	AFI, CF, FR, AVS
20	CRI	CRI Carteira MRV IV (Série III)	5,1	0,4%	Pulverizado	6.166	Diversos	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	11,2%	11,3%	4,8	ago-35	60%	AFI, CF, FR
21	CRI	CRI Athon	4,6	0,4%	Energia	5.909	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,7%	3,0	ago-33	-	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
22	CRI	CRI Gav Jeri	4,6	0,4%	Multipropriedade	4.411	CE	Opea	26B3785726	IPCA	11,0%	11,0%	10,8%	2,4	jan-33	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
23	CRI	CRI Manhattan II	3,8	0,3%	Financ. Construção	4.000	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	4,5%	1,9	ago-26	-	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
24	CRI	CRI Creditas II Sênior B 4	3,7	0,3%	Pulverizado	5.250	Diversos	Vert	24J2922844	IPCA	9,0%	9,2%	9,4%	7,9	fev-46	24%	AFI
25	CRI	CRI Elleven Sub.	3,6	0,3%	Energia	4.070	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	15,6%	3,5	dez-38	82%	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
26	CRI	CRI Medabil Sênior	3,4	0,3%	Logística	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	11,9%	4,3	jan-37	Em revisão	AFI, CFRCV, FR, FD
27	CRI	CRI Brookfield 12 Sub II	2,5	0,2%	Varejo	2.094	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,9%	8,9%	7,0%	0,8	jul-27	63%	AF, CF
28	CRI	CRI Creditas II Carteira III Meza A	2,2	0,2%	Pulverizado	3.958	Diversos	Vert	24I1780476	IPCA	11,5%	11,8%	12,1%	6,8	jan-46	53%	AFI, CF, FR
29	CRI	CRI Cortel II Sr. B	2,2	0,2%	Deathcare	1.944.000	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	2,5	jul-33	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
30	CRI	CRI Brookfield 12 Sub III	1,6	0,1%	Varejo	1.335	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,9%	8,9%	7,0%	0,8	jul-27	63%	AF, CF
31	CRI	CRI Rede D'or santa Helena	1,3	0,1%	Saúde	5.000	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,3%	6,3%	8,9%	0,6	nov-27	-	AFI
32	CRI	CRI Cortel II Sr. A	1,3	0,1%	Deathcare	1.131.569	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	2,7	jul-34	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.

*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 Creditas II Carteira IV Meza A	1,3	0,1%	Pulverizado	2.250	Diversos	Vert	24J2921734	IPCA	11,5%	11,7%	12,3%	6,8	fev-46	46%	AFI, CF, FR
34	CRI	CRI New Sun Sub.	1,2	0,1%	Energia	1.065	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	21,8%	3,8	dez-39	80%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
35	CRI	CRI Wimo Sênior	0,7	0,1%	Pulverizado	3.010	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,3%	3,8	jan-36	-	AFI, FR, FD
36	CRI	CRI BIT Barueri	0,7	0,1%	Pulverizado	665	SP	Habita Sec.	22J2609554	CDI	5,5%	5,5%	2,9%	0,1	out-26	-	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
37	CRI	CRI Wimo IV	0,6	0,0%	Pulverizado	1.545	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	11,3%	4,2	jan-37	-	AFI, FR, FD
38	CRI	CRI Cortel II Sub. B	0,6	0,0%	Deathcare	556.000	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,6%	10,9%	2,3	jul-33	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
39	CRI	CRI Cortel II Sub. A	0,6	0,0%	Deathcare	556.000	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	10,9%	2,5	jul-34	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
40	CRI	CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	Logística	2.300	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	7,8%	10,6	jan-37	Em revisão	AFI, CFRCV, FR, FD

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
41	FII	CVPAR	52,4	4,1%	Multiestratégia	11,8%
42	FII	More Crédito Imobiliário	50,1	3,9%	Multiestratégia	16,6%
43	FII	FII Patria Oportunidades Feeder	45,8	3,5%	Multiestratégia	20,4%
44	FII	CTA III FII	44,8	3,5%	-	-
45	FII	FII Core Residencial¹	26,2	2,0%	Estoque	23,4%
46	FII	FII Estoque Centro-Oeste¹	12,9	1,0%	Estoque	19,5%
47	FII	FII Vertente Desenvolvimento	7,5	0,6%	Estoque	16,8%
48	FII	FII São Benedito	0,9	0,1%	Estoque	19,9%

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

Detalhamento | Oportunístico (1/2)

PATRIA

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
1	FII	PVBI11	50,9	3,9%	Lajes Corporativas	7,4%
2	FII	PRIME HOTELS FII	38,4	3,0%	Hoteis	0,0%
3	FII	MGRI11	36,9	2,9%	Saúde	0,0%
4	FII	GARE11	36,3	2,8%	Logístico	11,8%
5	FII	RBRK11	32,2	2,5%	Lajes Corporativas	0,0%
6	FII	MCRE11	22,1	1,7%	Fundo de CRI	16,0%
7	FII	PRAZO FII	20,2	1,6%	Shoppings	0,0%
8	FII	SNFF11	19,5	1,5%	FoF	14,4%
9	FII	PCIP11	17,0	1,3%	Fundo de CRI	14,2%
10	FII	TVRI11	16,9	1,3%	Renda Urbana	14,2%
11	FII	TGAR11	14,1	1,1%	Residencial	21,0%
12	FII	ULIVING MULTICLASSE B	13,9	1,1%	Residencial	0,0%
13	FII	GZIT11	13,5	1,0%	Shoppings	19,2%
14	FII	RBRR11	12,6	1,0%	Fundo de CRI	13,3%
15	FII	VRTM11	11,6	0,9%	FoF	16,3%
16	FII	SPAF11	11,2	0,9%	Shoppings	9,3%

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
17	FII	Maua Capital	11,2	0,9%	Logístico	9,4%
18	FII	TEPP11	9,9	0,8%	Lajes Corporativas	15,7%
19	FII	MEZANINO ESTRUTURADO FII	9,3	0,7%	Logístico	0,0%
20	FII	VGRI11	9,2	0,7%	Lajes Corporativas	21,7%
21	FII	AIEC11	9,1	0,7%	Lajes Corporativas	6,5%
22	FII	FIIB11	9,1	0,7%	Logístico	8,8%
23	FII	HREC11	8,6	0,7%	Fundo de CRI	13,0%
24	FII	DAYM11	8,6	0,7%	Lajes Corporativas	10,9%
25	FII	BICE11	7,3	0,6%	Fundo de CRI	17,1%
26	FII	ZAVC11	7,3	0,6%	Fundo de CRI	16,5%
27	FII	GRUL11	6,5	0,5%	Logístico	11,8%
28	FII	KIVO11	6,4	0,5%	Fundo de CRI	19,8%
29	FII	RBHG11	6,3	0,5%	Fundo de CRI	16,9%
30	FII	GCRI11	6,1	0,5%	Fundo de CRI	15,3%
31	FII	VCJR11	6,1	0,5%	Fundo de CRI	16,5%
32	FII	BPML11	5,9	0,5%	Shoppings	13,0%

Detalhamento | Oportunístico (2/2)

PATRIA

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
33	FII	EQIR11	5,4	0,4%	Fundo de CRI	14,9%
34	FII	HGLG11	4,5	0,3%	Logístico	9,0%
35	FII	SPVJ11	4,4	0,3%	Renda Urbana	7,3%
36	FII	NEWL11	4,3	0,3%	Logístico	11,4%
37	FII	NAVT11	4,2	0,3%	FoF	16,9%
38	FII	APTO11	3,9	0,3%	Residencial	13,1%
39	FII	ZAVI11	3,6	0,3%	Renda Urbana	14,0%
40	FII	MMVE11	3,5	0,3%	Residencial	0,0%
41	FII	VRTA11	3,5	0,3%	Fundo de CRI	13,9%
42	FII	RBFM11	3,0	0,2%	FOF	14,0%
43	FII	FLCR11	2,8	0,2%	Fundo de CRI	14,4%
44	FII	JFLL11	2,6	0,2%	Residencial	8,1%
45	FII	WHGR11	2,5	0,2%	Fundo de CRI	13,9%
46	FII	ABCP11	1,7	0,1%	Shoppings	9,6%
47	FII	IBCR11	1,2	0,1%	Fundo de CRI	19,6%
48	FII	ROOF11	1,2	0,1%	Residencial	0,0%

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
49	FII	URPR11	1,1	0,1%	Fundo de CRI	9,8%
50	FII	MGHT11	0,9	0,1%	Hoteis	0,0%
51	FII	ROMA FII	0,9	0,1%	Residencial	0,0%
52	FII	BLCA11	0,8	0,1%	Lajes Corporativas	10,1%
53	FII	VSLH11	0,7	0,1%	Fundo de CRI	20,4%
54	FII	ALZC11	0,7	0,1%	Fundo de CRI	16,4%
55	FII	CNES11	0,6	0,0%	Lajes Corporativas	7,5%
56	FII	RPRI11	0,6	0,0%	Fundo de CRI	16,7%
57	FII	YUFI11	0,1	0,0%	Residencial	0,0%
58	FII	VBI Renda Preferencial FII	0,1	0,0%	Fundo de CRI	0,0%

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*
29	CRI Cortel II Sr. B	2,2	0,2%	Deathcare	1.944.000	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	2,5	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
32	CRI Cortel II Sr. A	1,3	0,1%	Deathcare	1.131.569	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	2,7	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
38	CRI Cortel II Sub. B	0,6	0,0%	Deathcare	556.000	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,6%	10,9%	2,3	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
39	CRI Cortel II Sub. A	0,6	0,0%	Deathcare	556.000	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	10,9%	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 (iii) que estavam em curso 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, foram realizados os trâmites necessários para que os novos aluguéis em atraso fossem cobertos pela seguradora. Em novembro/25, as partes envolvidas acordaram o pagamento integral do saldo devido pela seguradora, quitando a totalidade da parte por ela devida. Adicionalmente, foi pactuado com a devedora um desconto no valor do aluguel, com início em 2025 e redução gradual ao longo de 5 anos, até a estabilização nos valores originalmente contratados. Atualmente, a empresa encontra-se adimplente no pagamento dos aluguéis. Quanto ao CRI, informamos que a operação encontra-se adimplente, 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*
26	CRI Medabil Sênior	3,4	0,3%	Logística	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	11,9%	4,3	jan-37	Em revisão

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

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 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.