

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 do Fundo

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



AGE | Consulta Formal | Consolidação

PSEC

Patria Securities FII

Em 30 de setembro, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a proposta de venda da totalidade dos ativos do PSEC11 ao RBRX11, seguida da liquidação do PSEC11. A operação prevê a alienação integral dos ativos da carteira, com amortização aos cotistas realizada em dinheiro e/ou em cotas do RBRX11.

A votação ficará aberta até 21 de outubro. Não deixe de participar desta importante deliberação para o futuro do Fundo. Em caso de dúvidas sobre a proposta ou sobre o processo de votação, nossa equipe de Relações com Investidores permanece à disposição pelo e-mail falecomri.re@patria.com.

Para mais informações sobre a AGE, consulte os documentos da [Carta Consulta](#) e da [Proposta do Administrador](#).

Clique aqui para ver o
Material de Apoio na íntegra



Proposta de consolidação das carteiras dos 2 fundos de Multiestratégia do Patria Real Estate

PSEC

R\$ 1,3 Bi de PL

+

RBRX

R\$ 1,3 Bi de PL

RBRX

PL de R\$ 2,6 Bi
após consolidação¹

Movimento estratégico que consolida o RBRX como a maior plataforma multiestratégia do Brasil



Deliberação sobre a consolidação na AGE

1

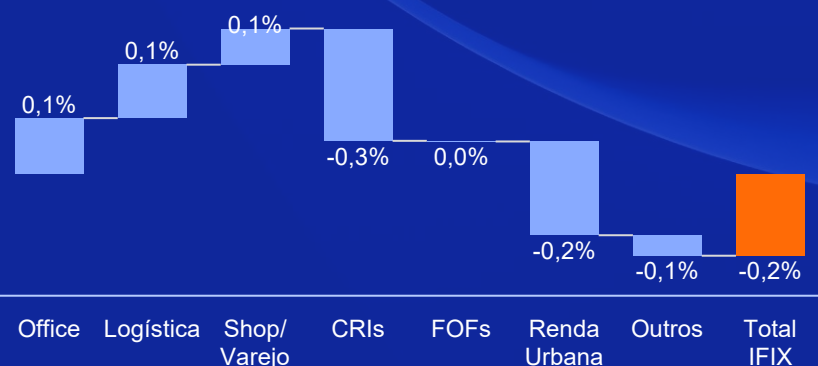
PSEC

- Aprovar a dissolução e liquidação do Fundo, mediante a prévia alienação da totalidade dos ativos integrantes de sua carteira ao RBRX com amortização em dinheiro e/ou em cotas do RBRX

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 4 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

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

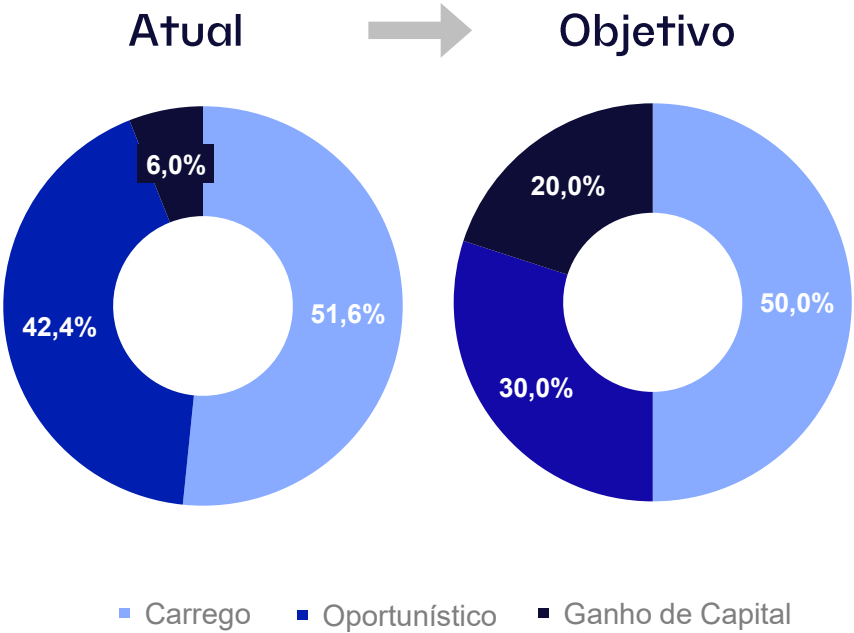
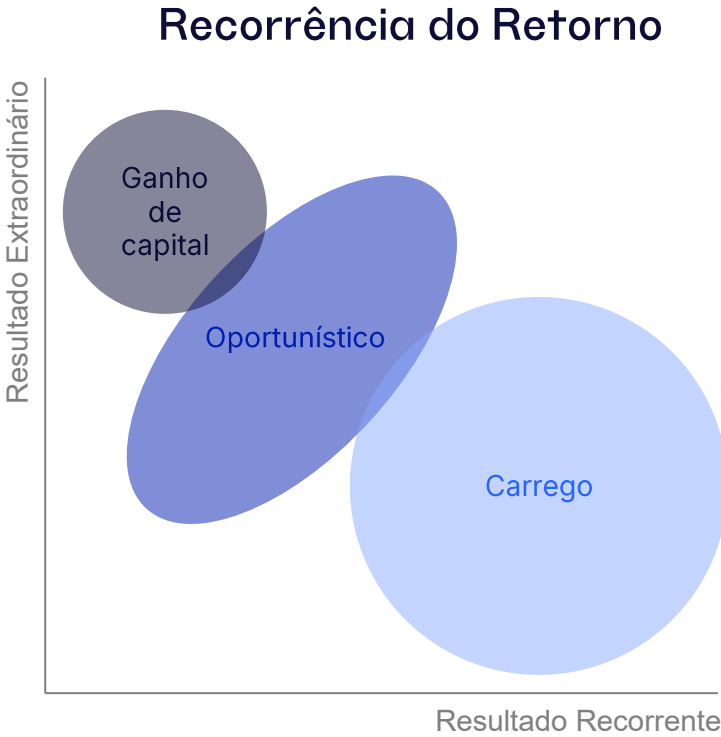
EXEMPLOS:

- **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](#)).



COMENTÁRIO DA GESTÃO

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

Em setembro, o Fundo apresentou **resultado recorrente (FFO) de R\$ 0,54/cota**. Os rendimentos de **FIs contribuíram com R\$ 0,35/cota** (ante R\$ 0,41/cota em agosto). Os investimentos em **CRIs contribuíram com R\$ 0,18/cota de juros e correção monetária** (ante R\$ 0,19/cota em agosto), refletindo a menor variação do CDI e do IPCA dos últimos meses sobre a parcela indexada a esses índices. As **aplicações de caixa geraram R\$ 0,06/cota** (ante R\$ 0,07/cota) e as despesas recorrentes foram de R\$ 0,04/cota. O **resultado foi impactado extraordinariamente, de forma negativa, em R\$ 0,02/cota pela venda de FIs para o rebalanceamento da carteira**. Com isso, o **resultado final do mês foi de R\$ 0,52/cota**. O Fundo manteve a distribuição de R\$ 0,60/cota, utilizando R\$ 0,08/cota da reserva de resultados, que encerrou setembro em R\$ 0,06/cota. Dessa forma, mantendo-se em linha com o *guidance* apresentado para o 3T26.

RESUMO DA CARTEIRA

Seguimos **reduzindo a exposição à estratégia oportunística por meio da venda gradual de FIs**: em setembro, ela correspondeu a 42,4% do PL (42,8% em agosto), enquanto a estratégia de carregue avançou para 51,6% (51,2% em agosto). O patrimônio líquido voltou a crescer em setembro, encerrando o mês em R\$ 1.292,8 milhões (R\$ 70,26/cota), alta de R\$ 1,2 milhão (+0,09%) em relação a agosto (R\$ 1.291,6 milhões; R\$ 70,20/cota), em razão do aumento do MTM de CRIs, em especial, o Galleria A Meza (+R\$ 1,0 milhão).

Na carteira de FII's, o Fundo encerrou a posição em CNES11 e reduziu as exposições em ALZC11, ZAVC11, ZAVI11, HREC11, IBCR11, MGHT11 e INDE11, totalizando cerca de R\$ 2 milhões em desinvestimentos no mês. Dado o momento de mercado e a insegurança do cenário nacional, o **volume de vendas foi menor que o dos meses anteriores**. Com isso, a **carteira encerrou setembro com 68 posições, ante 69 em agosto 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 alocou R\$ 2,3 milhões no CRI Barzel I (varejo; IPCA + 9,8% a.a.) e ampliou a exposição em R\$ 4,1 milhões no CRI Gav Jeri (IPCA + 11,00% a.a.) e em R\$ 9,0 milhões no CRI Cone Refri (IPCA + 11,50% a.a.).

PORTFÓLIO & PERSPECTIVAS :

Setembro marcou o terceiro mês de aplicação do **guidance de distribuição de R\$ 0,60/cota, patamar que projetamos manter também para o próximo mês¹**. O **Fundo encerrou setembro com R\$ 119,4 milhões em caixa líquido** (9,2% do PL), montante formado principalmente após a alienação da posição em TRXF11 e que permanece **disponível para alocação em novos CRIs e oportunidades de ganho de capital**. Para outubro, está previsto um aporte no Fundo de Desenvolvimento Logístico, investimento que deverá representar um importante vetor da estratégia de ganho de capital nos próximos trimestres. Após a conclusão da operação, apresentaremos mais detalhes sobre a tese e suas perspectivas de retorno.

Com as oscilações de mercado de curto prazo, devido aos resultados de primeiro turno e expectativas para o segundo turno, devemos realizar movimentos táticos de curto prazo de maneira pontual, buscando capturar oportunidades geradas pelos ajustes de preços no mercado secundário. Entretanto, nossa estratégia macro de portfólio segue inalterada, com alocação de pelo menos 50% em Carrego e contínua evolução do FFO, assim como novos investimentos em teses de Ganho de Capital.

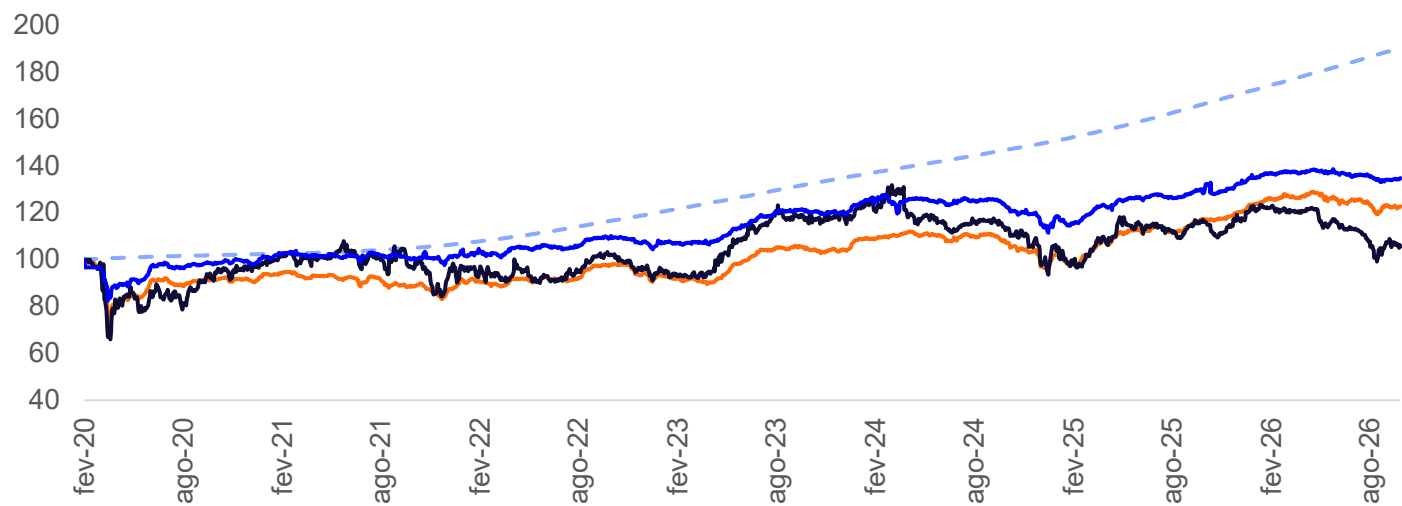
Conforme informado, em 30 de setembro, foi convocada a AGE para deliberar sobre a proposta de venda da totalidade dos ativos do PSEC11 ao RBRX11, seguida da liquidação do Fundo, com amortização aos cotistas em dinheiro e/ou em cotas do RBRX11. Este é um marco relevante na trajetória da estratégia e estamos confiantes com as chances de aprovação da assembleia.

^{*}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

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PSEC11¹	0,5%	-13,1%	5,5%	0,8%
■ PSEC11 Cota PL Ajustada²	0,9%	-1,0%	34,8%	4,6%
■ CDI Bruto	1,1%	10,6%	90,2%	10,2%
■ IFIX	-0,2%	-0,5%	22,8%	3,2%

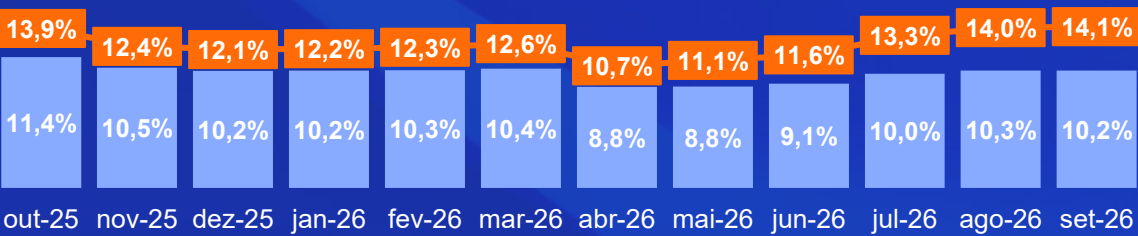
Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,62



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 dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.; 11
²Valor da cota patrimonial ajustada por rendimento. Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

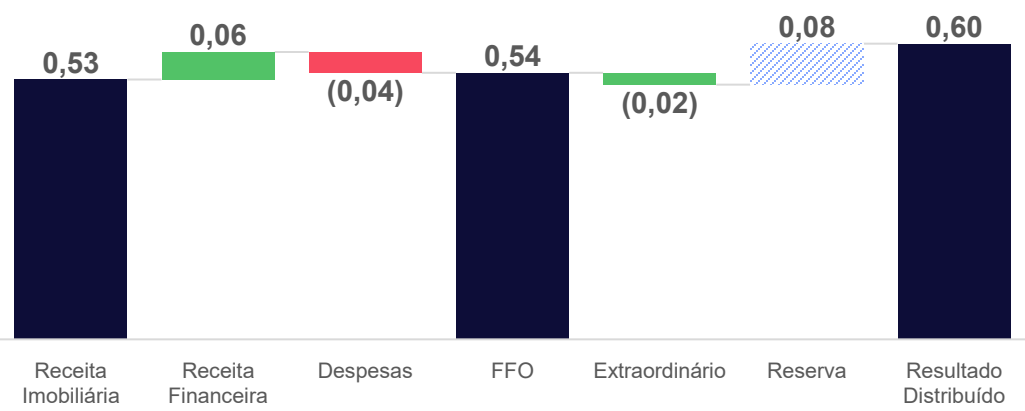
Demonstração de Resultado (R\$)

	SET-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	9.696.427	0,53	106.709.796	141.932.056
Rendimentos com FII	6.367.574	0,35	75.710.641	108.716.017
Juros e Correção Monetária (CRI)	3.328.853	0,18	30.999.156	33.216.039
Receita Financeira	1.029.924	0,06	7.458.055	9.199.343
Despesas recorrentes	(776.113)	(0,04)	(8.035.011)	(10.396.853)
Resultado Recorrente (FFO)	9.950.238	0,54	106.132.840	140.734.546
Receita Extraordinária¹	(435.478)	(0,02)	(6.634.975)	(4.780.109)
Venda de Imóvel	0	0,00	0	0
Venda de FII	(444.219)	(0,02)	(8.268.399)	(7.030.550)
Venda de CRI	8.741	0,00	1.660.936	2.414.835
Despesas não recorrentes	0	0,00	(27.511)	(164.395)
Resultado Final	9.514.760	0,52	99.497.865	135.954.437
Resultado Distribuído	11.039.627	0,60	99.356.641	136.155.397
Reserva Final	1.094.021	0,06	21.981.323	23.058.583

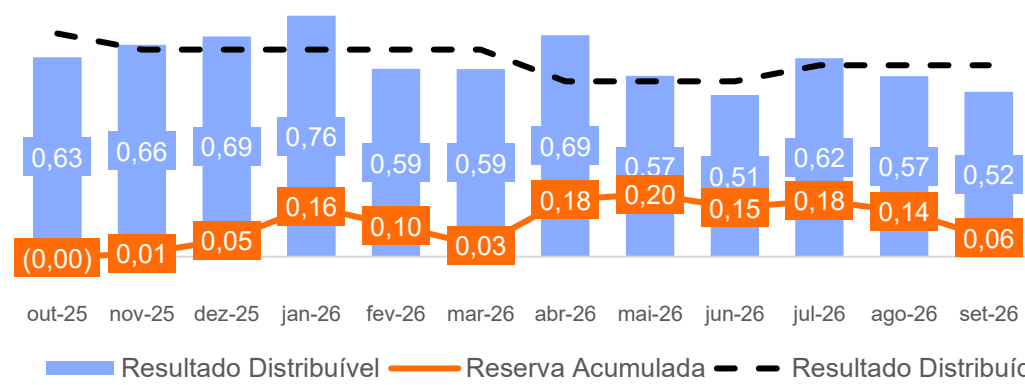
Clique Aqui para mais informações sobre o Fundo



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

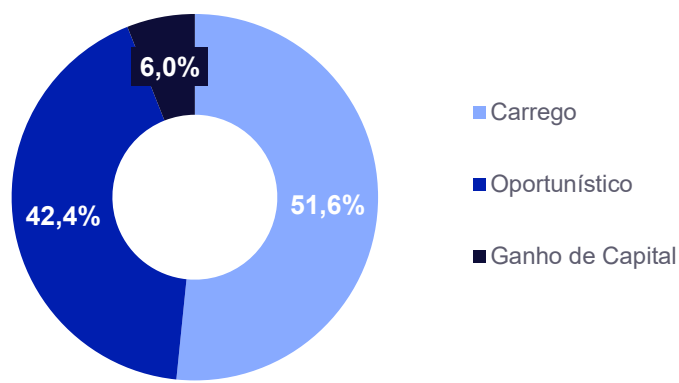


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

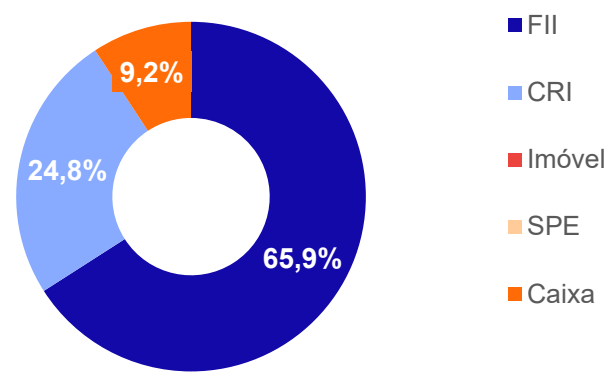


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

Alocação por Estratégia (% PL)



Alocação por Veículo (% PL)



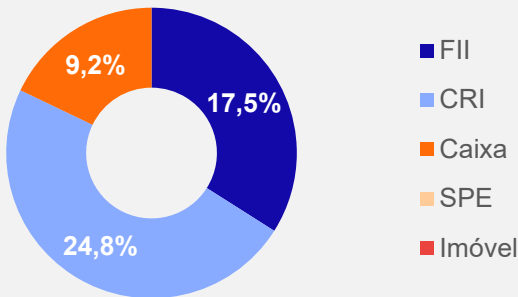
Números por Estratégia

Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
50 #Ativos	58 #Ativos	3 #Ativos
R\$ 667,3 milhões	R\$ 547,9 milhões	R\$ 77,6 milhões
CDI + 4,0% IPCA + 11,4%	9,6% Dividend Yield	24,5% a.a. TIR esperada

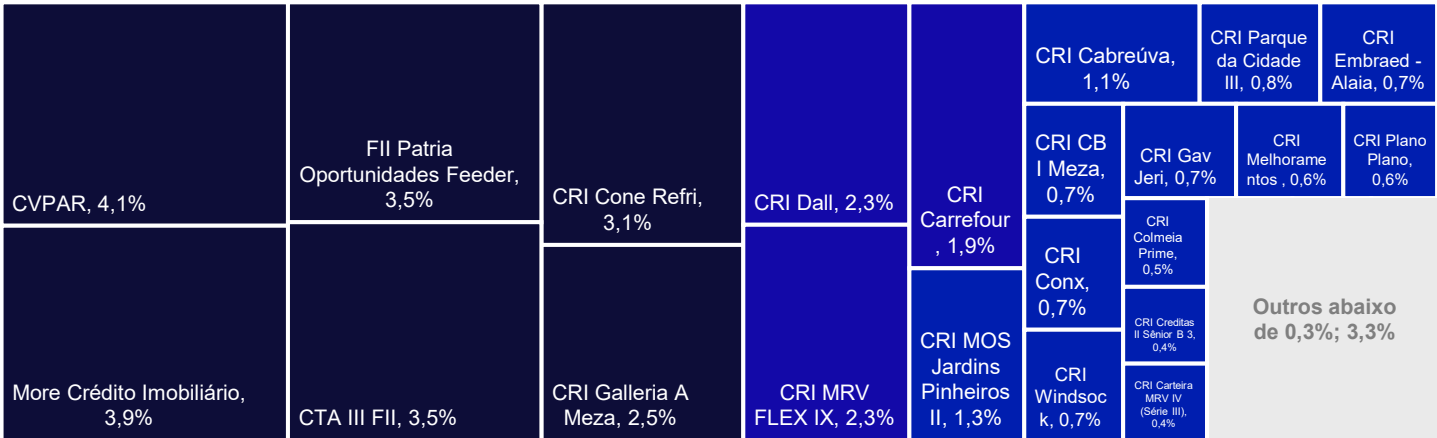
	Carrego	Oportunístico	Ganho de Capital
FII	226,8 17,5%	547,9 42,4%	77,6 6,0%
CRI	321,1 24,84%	-	-
Imóvel	-	-	-
SPE	-	-	-
Caixa	119,4 9,2%	-	-

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

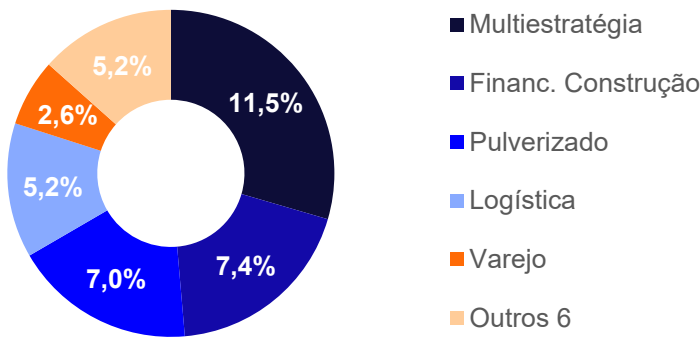
Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia de carrego



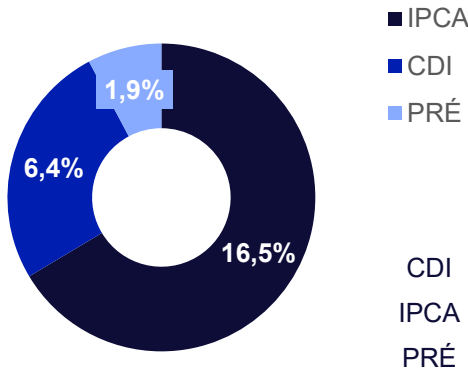
Distribuição por CRI



Distribuição por Segmento de CRI

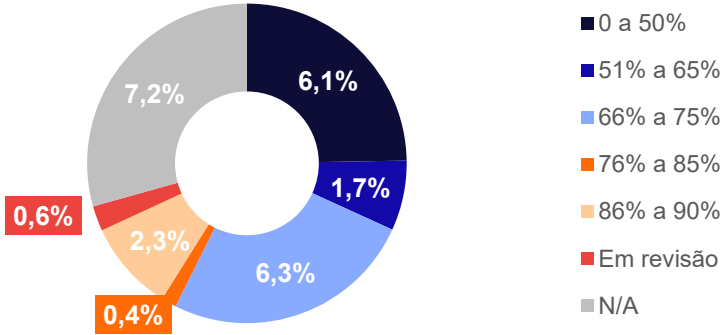


Alocação por Indexador de CRI

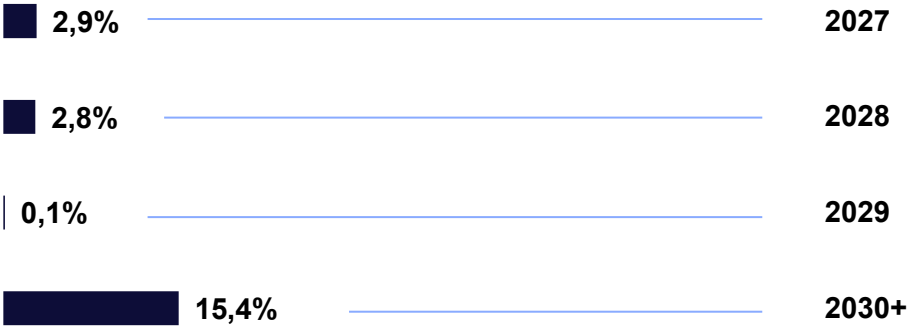


	Taxa Aq. a.a.	Taxa MTM a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI	2,3%	2,5%	1,1
IPCA	11,0%	11,4%	4,0
PRÉ	14,0%	14,2%	1,9

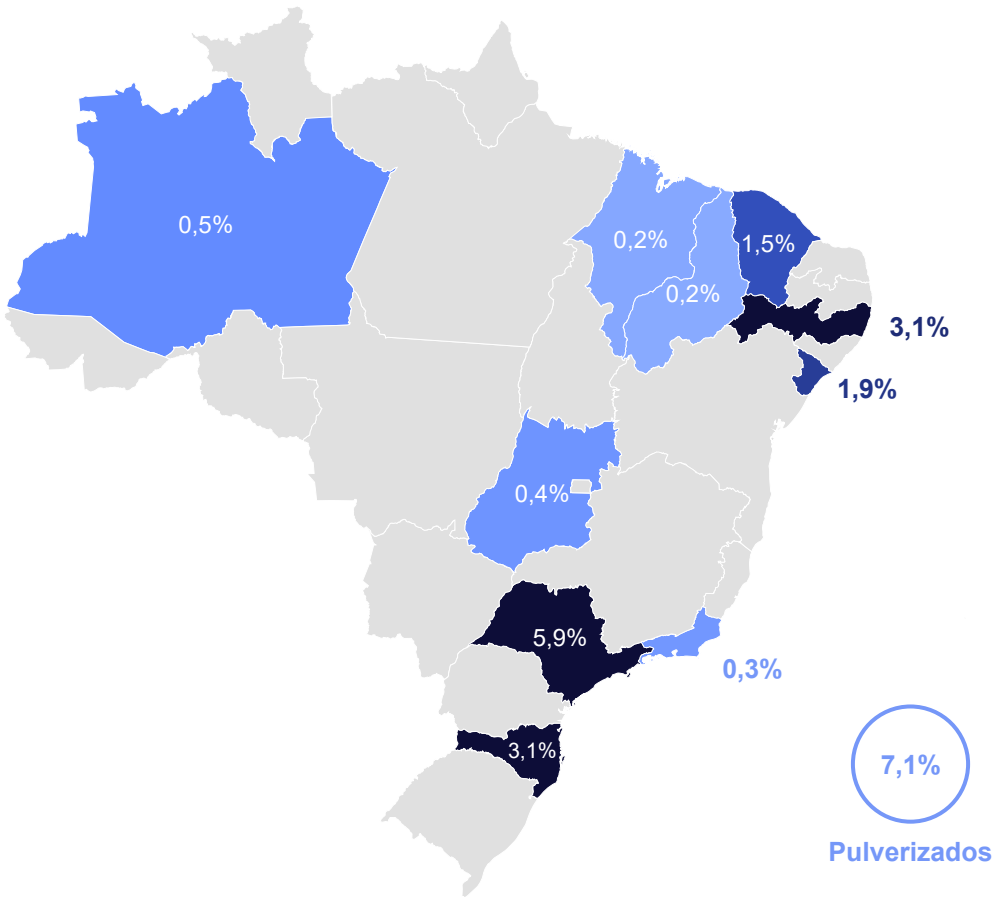
Alocação por LTV (% PL)



Distribuição por Vencimento

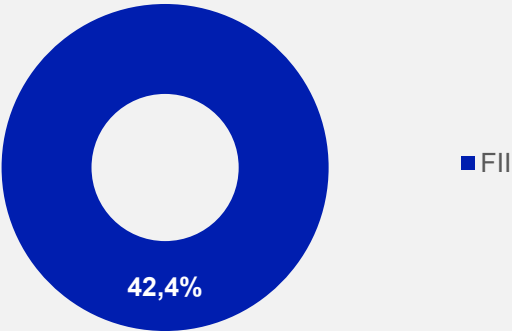


Distribuição Geográfica (% PL)

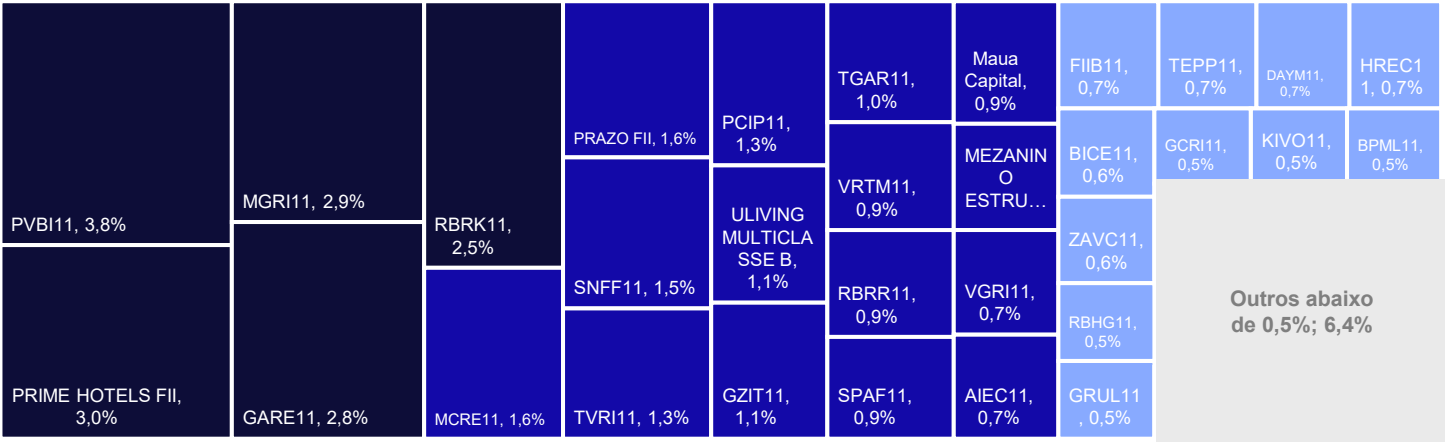


[Clique aqui para acessar a lista completa de FIIs](#)

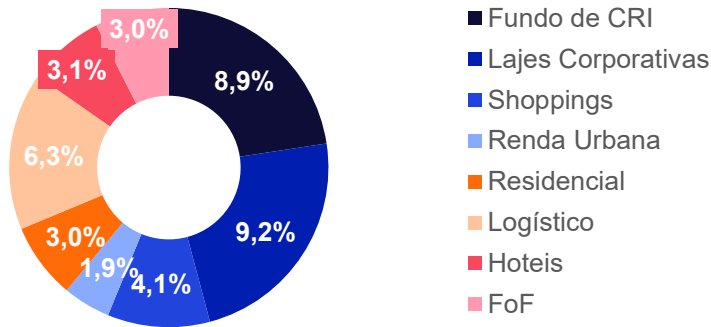
Alocação por Veículo (% PL)
da estratégia oportunística



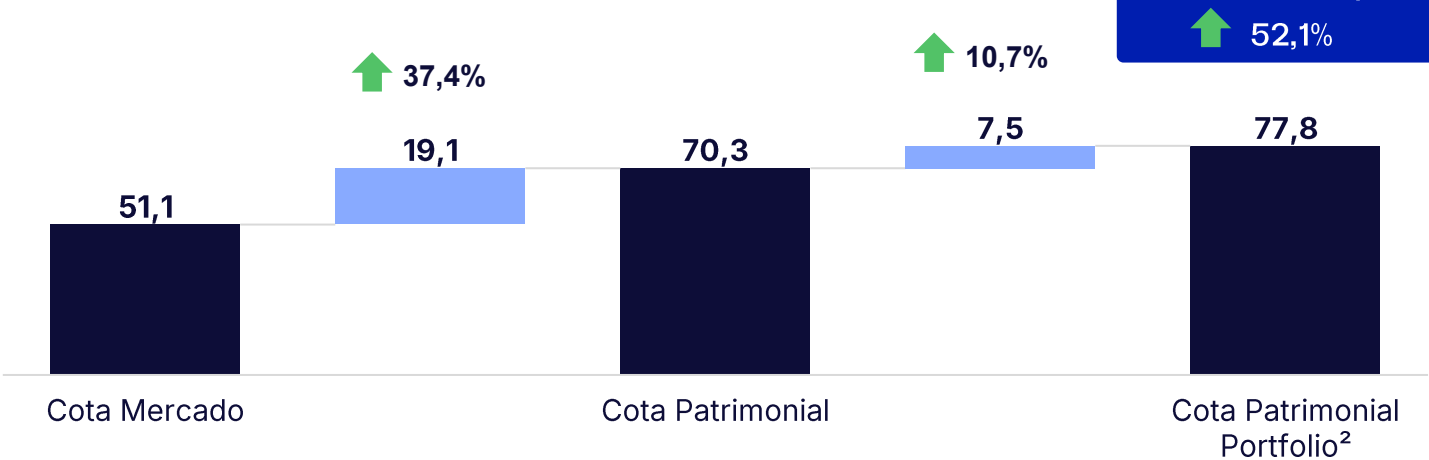
Distribuição por FII



Distribuição por Segmento

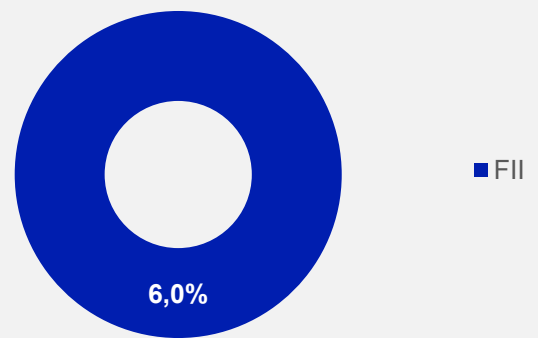


Potencial de upside¹



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a última cota patrimonial dos FIIs do portfólio divulgada; ²Considera a valorização das cotas de FII do portfólio aos seus valores patrimoniais assim como a valorização da cota de mercado do Fundo para a sua patrimonial.

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



	Ativo	Veículo	Segmento	% PL	Montante (R\$ milhões)
1	NOVA I FII	FII	Residencial	5,1%	R\$ 65,6
2	INDE11	FII	Residencial	0,5%	R\$ 5,8
3	FII PERMUTA LOTE 5	FII	Residencial	0,5%	R\$ 6,2

FII Nova I (5,1 % 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)

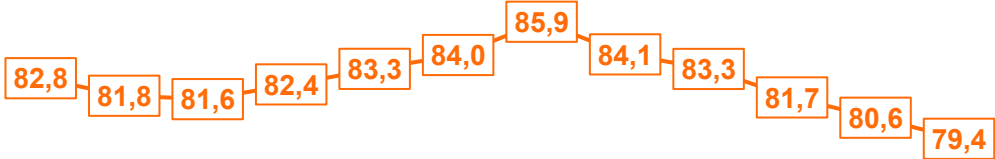
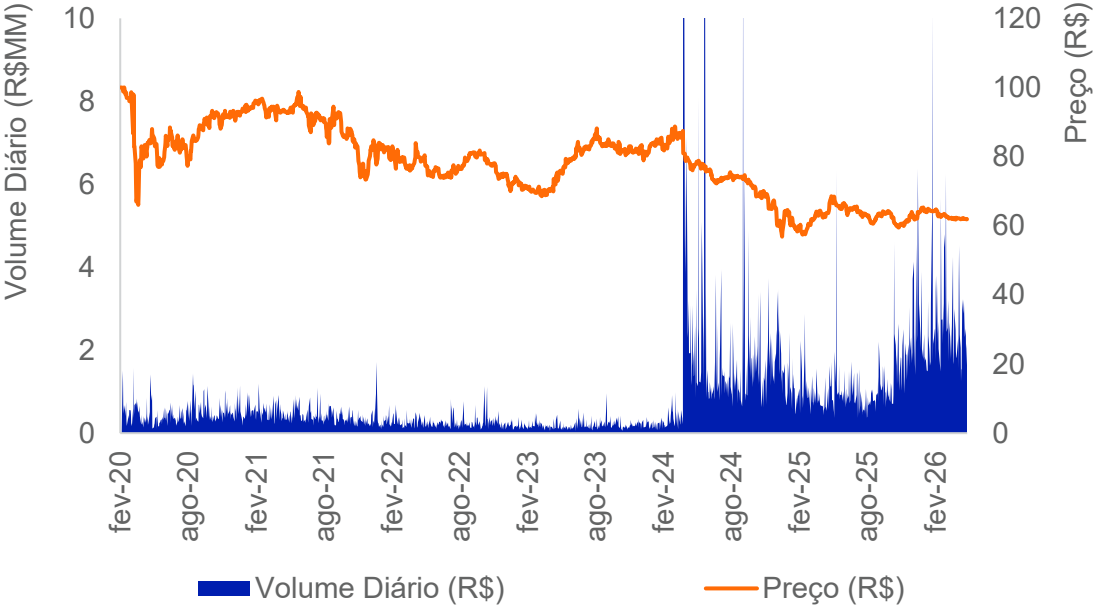
Estrutura de permuta financeira montada para desenvolvimento de empreendimento imobiliário em cinco loteamentos em Campinas

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



Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Set-26	2026	12 meses
ADTV (R\$ Milhões)	1,3	2,5	2,4
Giro	3,0%	42,4%	58,3%

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

Anexos

The background features several 3D blue geometric shapes. In the foreground, there is a large, curved, wedge-like shape. Behind it, there are several vertical rectangular blocks of varying heights, some of which are partially obscured by the foreground shape. The overall composition is abstract and modern.

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 Cone Refri	40,1	3,1%	Logística	36.092	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	11,1%	3,4	dez-30	71%	AVS, AFI, AFS, CFDC
2	CRI	CRI Galleria A Meza	32,3	2,5%	Pulverizado	30.711.646	Diversos	Província	26F3751905	IPCA	12,0%	12,0%	11,2%	6,1	abr-41	-	AFI, Apólices de Seguro
3	CRI	CRI Dall	30,3	2,3%	Financ. Construção	30.675	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	5,1%	3,2	jun-31	25%	AFI, CFDC, FR, FD, AVS, AFS, FO
4	CRI	CRI MRV FLEX IX	29,3	2,3%	Pulverizado	30.615	Diversos	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	10,7%	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%	1,9	dez-28	70%	AFI, CFRA, FS
6	CRI	CRI MOS Jardins Pinheiros II	16,2	1,3%	Financ. Construção	18.205	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,7	jun-27	66%	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
7	CRI	CRI Cabreúva	14,6	1,1%	Logística	19.208	SP	Vert	21D0698165	IPCA	7,3%	7,3%	9,1%	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%	1,0	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 CB I Meza	9,2	0,7%	Pulverizado	10.199	Pulverizado	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,4%	13,6%	2,9	dez-33	-	AFI, CFR, FR
11	CRI	CRI Conx	9,1	0,7%	Financ. Construção	9.898	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	4,8%	4,7%	1,4	abr-28	59%	AFI, CF, FR, AVS
12	CRI	CRI Windsock	8,9	0,7%	Logística	8.500	CE	Opea	25D5062397	IPCA	11,9%	11,9%	11,4%	3,3	abr-32	31%	AFA, CFDC, FD, FO, FR, FJ
13	CRI	CRI Gav Jeri	8,7	0,7%	Multipropriedade	8.325	CE	Opea	26B3785726	IPCA	11,0%	11,0%	10,1%	2,3	jan-33	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
14	CRI	CRI Melhoramentos	8,3	0,6%	Financ. Construção	8.444	SP	Opea	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	12,8%	2,0	out-31	-	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
15	CRI	CRI Plano Plano	7,3	0,6%	Financ. Construção	7.251	SP	Opea	25F2921596	IPCA	8,7%	8,7%	8,7%	1,6	mar-30	n/a	AFI e Coobrigação
16	CRI	CRI Colmeia Prime	6,1	0,5%	Financ. Construção	11.495	AM	Canal	23I2111365	IPCA	13,0%	13,0%	37,8%	0,9	set-27	-	AFI, AFS, AFA, CFDC, FD, FR, FO, FS

*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 Creditas II Sênior B 3	5,3	0,4%	Pulverizado	7.694	Diversos	Vert	24I1780101	IPCA	9,0%	9,2%	9,2%	7,8	jan-46	46%	AFI
18	CRI	CRI Carteira MRV IV (Série III)	5,2	0,4%	Pulverizado	6.166	Diversos	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	11,2%	10,4%	4,8	ago-35	60%	AFI, CF, FR
19	CRI	CRI Plano e Plano	5,1	0,4%	Financ. Construção	5.160	SP	Opea	25F2919599	IPCA	8,2%	9,8%	8,8%	1,6	mar-30	24%	AFI, CF, FR, AVS
20	CRI	CRI Athon	4,6	0,4%	Energia	5.909	RJ, MA	Opea	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,1%	3,0	ago-33	-	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
21	CRI	CRI Manhattan II	3,9	0,3%	Financ. Construção	4.000	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	2,5%	1,9	ago-26	-	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
22	CRI	CRI Creditas II Sênior B 4	3,8	0,3%	Pulverizado	5.250	Diversos	Vert	24J2922844	IPCA	9,0%	9,2%	8,9%	7,9	fev-46	24%	AFI
23	CRI	CRI Elleven Sub.	3,7	0,3%	Energia	4.070	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,0%	14,4%	3,5	dez-38	82%	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
24	CRI	CRI Medabil Sênior	3,4	0,3%	Logística	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	11,1%	4,3	jan-37	Em revisão	AFI, CFRCV, FR, FD
25	CRI	CRI Brookfield 12 Sub II	2,5	0,2%	Varejo	2.094	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,9%	8,9%	5,8%	0,8	jul-27	63%	AF, CF
26	CRI	CRI Carrefour Barzel	2,3	0,2%	Varejo	2.142	Diversos	Opea	23H0190135	IPCA	6,2%	9,8%	9,4%	1,8	ago-28	49%	AFI, AFS
27	CRI	CRI Creditas II Carteira III Meza A	2,2	0,2%	Pulverizado	3.958	Diversos	Vert	24I1780476	IPCA	11,5%	11,8%	11,4%	6,9	jan-46	53%	AFI, CF, FR
28	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.
29	CRI	CRI Matarazzo IV	1,9	0,1%	Varejo	1.910	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	1,7	out-29	52%	AFI, CFR, FS, FD, FR, FL
30	CRI	CRI Brookfield 12 Sub III	1,6	0,1%	Varejo	1.335	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,9%	8,9%	5,8%	0,8	jul-27	63%	AF, CF
31	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.
32	CRI	CRI Creditas II Carteira IV Meza A	1,3	0,1%	Pulverizado	2.250	Diversos	Vert	24J2921734	IPCA	11,5%	11,7%	11,5%	6,9	fev-46	46%	AFI, CF, FR

*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 New Sun Sub.	1,2	0,1%	Energia	1.065	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	20,3%	3,9	dez-39	80%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
34	CRI	CRI Rede D'or santa Helena	1,2	0,1%	Saúde	5.000	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,3%	6,3%	9,2%	0,6	nov-27	-	AFI
35	CRI	CRI Wimo Sênior	0,7	0,1%	Pulverizado	3.010	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,2%	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%	4,3%	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%	4,1	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%	11,0%	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%	11,0%	2,5	jul-34	Em revisão	AFI, FR, FD e AVS.
40	CRI	CRI MOS Jardins Pinheiros	0,2	0,0%	Financ. Construção	9.897	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	4,9%	4,9%	0,4	jun-27	66%	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
41	CRI	CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	Logística	2.300	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	10,5	jan-37	Em revisão	AFI, CFRCV, FR, FD

#	Veículo	Ativo	MontanteMTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
42	Caixa	ITAU TOP RF Referenciado DI	119,4	9,2%	-	11,5%
43	FII	CVPAR	52,4	4,1%	Multiestratégia	11,8%
44	FII	More Crédito Imobiliário	50,3	3,9%	Multiestratégia	16,6%
45	FII	FII Patria Oportunidades Feeder	45,7	3,5%	Multiestratégia	20,4%
46	FII	CTA III FII	45,2	3,5%	-	-
47	FII	FII Estoque Centro-Oeste¹	13,1	1,0%	Estoque	19,5%
48	FII	FII Core Residencial¹	11,7	0,9%	Estoque	23,4%
49	FII	FII Vertente Desenvolvimento	7,5	0,6%	Estoque	16,8%
50	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	49,1	3,8%	Lajes Corporativas	7,6%
2	FII	PRIME HOTELS FII	38,9	3,0%	Hoteis	0,0%
3	FII	MGRI11	36,9	2,9%	Saúde	0,0%
4	FII	GARE11	36,2	2,8%	Logístico	11,8%
5	FII	RBRK11	32,2	2,5%	Lajes Corporativas	0,0%
6	FII	MCRE11	20,6	1,6%	Fundo de CRI	17,0%
7	FII	PRAZO FII	20,1	1,6%	Shoppings	0,0%
8	FII	SNFF11	19,4	1,5%	FoF	14,9%
9	FII	TVRI11	16,8	1,3%	Renda Urbana	14,3%
10	FII	PCIP11	16,6	1,3%	Fundo de CRI	14,5%
11	FII	ULIVING MULTICLASSE B	13,9	1,1%	Residencial	0,0%
12	FII	GZIT11	13,7	1,1%	Shoppings	17,7%
13	FII	TGAR11	13,3	1,0%	Residencial	21,6%
14	FII	VRTM11	11,8	0,9%	FoF	16,0%
15	FII	RBRR11	11,8	0,9%	Fundo de CRI	14,4%
16	FII	SPAF11	11,2	0,9%	Shoppings	9,4%

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
17	FII	Maua Capital	11,2	0,9%	Logístico	8,6%
18	FII	MEZANINO ESTRUTURADO FII	9,6	0,7%	Logístico	0,0%
19	FII	VGRI11	9,5	0,7%	Lajes Corporativas	20,1%
20	FII	AIEC11	9,5	0,7%	Lajes Corporativas	6,3%
21	FII	FIIB11	9,3	0,7%	Logístico	8,5%
22	FII	TEPP11	9,2	0,7%	Lajes Corporativas	25,6%
23	FII	DAYM11	8,7	0,7%	Lajes Corporativas	10,8%
24	FII	HREC11	8,6	0,7%	Fundo de CRI	12,7%
25	FII	BICE11	7,3	0,6%	Fundo de CRI	16,4%
26	FII	ZAVC11	7,2	0,6%	Fundo de CRI	16,7%
27	FII	RBHG11	6,5	0,5%	Fundo de CRI	16,4%
28	FII	GRUL11	6,5	0,5%	Logístico	11,8%
29	FII	GCRI11	6,3	0,5%	Fundo de CRI	14,8%
30	FII	KIVO11	6,3	0,5%	Fundo de CRI	19,9%
31	FII	BPML11	6,1	0,5%	Shoppings	12,4%
32	FII	VCJR11	5,9	0,5%	Fundo de CRI	16,9%

Detalhamento | Oportunístico (2/2)

PATRIA

#	Veículo	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Dividend Yield
33	FII	EQIR11	5,5	0,4%	Fundo de CRI	14,6%
34	FII	HGLG11	4,5	0,3%	Logístico	4,5%
35	FII	SPVJ11	4,4	0,3%	Renda Urbana	7,2%
36	FII	NEWL11	4,3	0,3%	Logístico	11,3%
37	FII	NAVT11	4,1	0,3%	FoF	17,5%
38	FII	APTO11	3,8	0,3%	Residencial	12,7%
39	FII	MMVE11	3,5	0,3%	Residencial	0,0%
40	FII	ZAVI11	3,5	0,3%	Renda Urbana	13,9%
41	FII	VRTA11	3,4	0,3%	Fundo de CRI	14,1%
42	FII	RBFM11	2,9	0,2%	FOF	30,7%
43	FII	FLCR11	2,8	0,2%	Fundo de CRI	14,2%
44	FII	JFLL11	2,5	0,2%	Residencial	7,9%
45	FII	WHGR11	2,4	0,2%	Fundo de CRI	14,4%
46	FII	ABCP11	1,8	0,1%	Shoppings	9,2%
47	FII	IBCR11	1,4	0,1%	Fundo de CRI	15,2%
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	0,7	0,1%	Lajes Corporativas	10,6%
53	FII	VSLH11	0,7	0,1%	Fundo de CRI	19,8%
54	FII	RPRI11	0,5	0,0%	Fundo de CRI	16,8%
55	FII	ALZC11	0,2	0,0%	Fundo de CRI	16,3%
56	FII	YUFI11	0,1	0,0%	Residencial	0,0%
57	FII	VBI Renda Preferencial FII	0,1	0,0%	Fundo de CRI	11,2%
58	FII	CNES11	0,0	0,0%	Lajes Corporativas	4,4%

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\$ 4,7 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 3,5 milhões na série sênior (0,3% do PL) e R\$ 1,2 milhão nas séries subordinadas (0,1% do PL).

Atualização Set/26: Os CRIs Cortel encontram-se em processo de reestruturação, com o objetivo de adequar o fluxo financeiro da operação e reforçar o pacote de garantias. Adicionalmente, o time de gestão está atualmente em tratativas para venda em definitivo da posição.

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*
28	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.
31	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%	11,0%	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%	11,0%	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.

Atualização Set/26: 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%	10,4%	11,1%	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 **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.