

Relatório Gerencial

BAR11

Barigui Rendimento Imobiliário FII

Junho 2025

Informações Gerais BARI11

Junho 2025

PATRIA

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo.

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

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

Início das Atividades

Dezembro 2018

Código de Negociação

BARI11

CNPJ

29.267.567/0001-00

Cotas Emitidas

4.634.191

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor*

Patria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

Oliveira Trust DTVM S.A.

Taxa de Administração Total*

1,305% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 1,105% repassado ao Gestor

Taxa de Performance*

20% do que exceder o benchmark (CDI + 1,5% a.a.)

Público Alvo

Investidores em geral

PL Médio 12M*

R\$ 417,7 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM) *	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	134.701	0,89	0,6%
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FII de tijolo¹ apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FII em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FII, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FII com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FII e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economática.

Resumo BARI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 422,8 milhões	R\$ 91,23/cota	0,87x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 366,1 milhões	R\$ 79,00/cota	



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 1,1 milhões



Rendimento
por Cota

R\$ 1,05



Reserva
Acumulada

R\$ 0,37/cota



Número de
Cotistas

33.785

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	87,7%	17,0%	5,1%	11,3%	3,3	2,8%
FII	10,1%	15,9%	5,5%	9,8%	4,6	1,9%
Carteira de ativos	97,8%	16,9%	5,1%	11,2%	3,4	2,7%
Caixa	2,2%	12,5%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,8%	-	11,1%	3,4	-

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
86,50	11,6%	10,3%
84,00	12,0%	10,7%
81,50	12,3%	11,0%
79,00	12,7%	11,4%
76,50	13,1%	11,8%
74,00	13,6%	12,3%
71,50	14,1%	12,8%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, FII e caixa. Data base 30/06.

Prezados cotistas, estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais, foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência e profundidade dos nossos relatórios. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patria.com.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,01/cota**, considerando o impacto de variação a mercado que não tem efeito caixa, resultando em um **resultado distribuível de R\$ 0,86/cota** (sem qualquer impacto não recorrente). De forma a linearizar os rendimentos com o atual patamar de rendimentos distribuído hoje no CVBI, no dia 21 de julho foi **pago R\$ 1,05/cota**. Desta forma, a **reserva acumulada diminuiu para R\$ 0,37/cota**. Vale ressaltar que o Fundo continuará distribuindo rendimentos conforme cronograma habitual do Fundo até que seja realizada a venda dos ativos para o CVBI conforme cronograma detalhado na próxima página deste relatório.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês de junho com **97,8% do patrimônio líquido alocado**, sendo 87,7% em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 17,0% a.a.** (IPCA+ 11,3%), prazo médio de 3,3 anos e spread médio de 2,8% a.a.. Em 30/06, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- Todas as operações do portfólio se mantiveram adimplentes no mês. A carteira conta com 40 CRIs sendo 80% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 11,6% a.a.), 17% indexados ao IGPM (IGPM+ 15,3% a.a.) e 3% indexado ao CDI (CDI+ 4,0% a.a.). Além disso o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#). Neste mês, não há nenhum CRI na *Watchlist*.

Comentários da Gestão (2/3)

Para mais informações acesse a [Proposta do Administrador](#), o **PATRIA**
[Termo de Apuração](#) e o [Material de Apoio](#) da Assembleia.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, montamos uma posição de R\$ 12,9M no CRI Visconde Icarai B e outra de R\$ 3,5M no CRI Helbor Multi Renda II. Ainda, durante o mês de junho, o CRI Helbor Multi Renda foi quitado. Para mais informações sobre as novas operações, [clique aqui](#).

BARI11: Assembleia Geral Extraordinária

Conforme Termo de Apuração e Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo divulgado no dia 15 de julho, foi aprovada a **(i) dissolução e liquidação do Fundo, mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo para o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CVBI); e (ii) substituição da Atual Administradora, que além do serviço de administração, presta os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e escrituração para o Fundo, pelo Novo Administrador (BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A), que passará a prestar os serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração para o Fundo, e a consequente alteração do Regulamento do Fundo, com a exclusão de todas as menções e referências ao Atual Administrador e substituição pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador.**

A alienação da totalidade dos ativos do Fundo se dará pelo valor que tais ativos se encontram contabilizados no patrimônio do Fundo no momento da respectiva alienação, em 29 de agosto de 2025, após a conclusão da apuração do custo médio de aquisição das cotas e o cálculo dos respectivos impostos a serem retidos pelo Fundo.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Evento	Data Estimada
Publicação do Edital de Convocação e da Proposta do Administrador da Assembleia de Liquidação	12/06/2025 (realizada)
Divulgação do resultado da Assembleia de Liquidação	15/07/2025 (realizada)
Transferência da administração para o Novo Administrador	A partir do encerramento do pregão de 22/07/2025
Encerramento da negociação das cotas do fundo na B3	A partir do encerramento do pregão de 22/07/2025
Período de Manifestação sobre o custo médio de aquisição das cotas	28/07/2025 a 22/08/2025
Período de apuração do custo médio de aquisição das cotas pelo Administrador	25/08/2025 a 28/08/2025
Alienação dos Ativos do Fundo (PLCR) ao CVBI	29/08/2025
Divulgação do valor de liquidação do Fundo e parcela em cotas do CVBI	02/09/2025
Entrega das cotas do CVBI para os cotistas do Fundo	05/09/2025
Finalização da liquidação do Fundo, com pagamento da amortização em dinheiro	09/09/2025

Não deixe de enviar seu **custo médio de aquisição** por meio da **plataforma Cuore** até o dia **22 de agosto de 2025**

O fator de proporção entre as cotas de emissão do CVBI e as cotas do Fundo detidas por seus cotistas será divulgado na sequência da negociação definitiva dos ativos, assim como o valor total de liquidação do Fundo por meio de um novo fato relevante.

No período **entre o dia 28 de julho de 2025 e 22 de agosto de 2025**, os cotistas do Fundo devem informar ao Novo Administrador o **custo de aquisição médio das cotas de que são titulares, bem como sua situação tributária, de forma a viabilizar o cálculo do imposto de renda decorrente da liquidação do Fundo** ("Período de Manifestação").

Para tanto, no dia **28 de julho de 2025** será encaminhado para cada cotista, com posição no Fundo na data de fechamento de 22 de julho de 2025, e-mail com **o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível prestar tais informações**. Uma vez finalizado o envio destas informações pelo cotista, não será possível alterá-las. **As informações adicionais de acesso a plataforma serão enviadas juntamente com o link**.

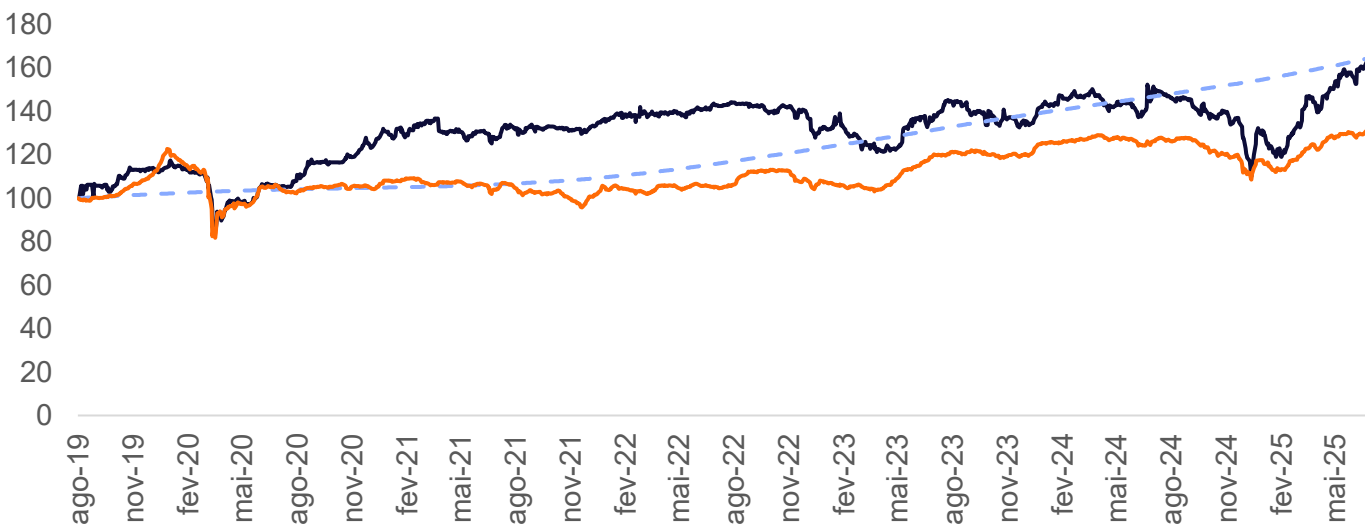
Para envio do referido link, **será utilizado o e-mail do cotista cadastrado junto a B3 pelo respectivo agente de custódia**. Caso o cotista não tenha recebido por e-mail o link individual para prestar as informações pela plataforma Cuore, ou deseje alterar o endereço de email para o qual tal formulário será enviado, o cotista deverá entrar em contato com o Novo Administrador, até 18 de agosto de 2025 (para tempo hábil de resposta dentro do Período de Manifestação), por meio do e-mail **eventos_11.fundos@apexgroup.com**, com a indicação de assunto "**Formulário - Liquidação BARI11**".

O Novo Administrador, **utilizará as informações que lhe forem fornecidas para cálculo do imposto de renda quando do resgate das cotas do Fundo**, sendo os cotistas os responsáveis pela veracidade de tais informações. o **resgate de cotas na liquidação do Fundo está sujeito a incidência de imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%** (vinte por cento), **a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista**.

Caso o valor do custo de aquisição não seja recebido pelo Novo Administrador até o dia 22 de agosto de 2025, o Administrador apurará o valor do imposto de renda a ser retido na fonte utilizando como custo médio das cotas daquele cotista o valor mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo na B3.

Performance

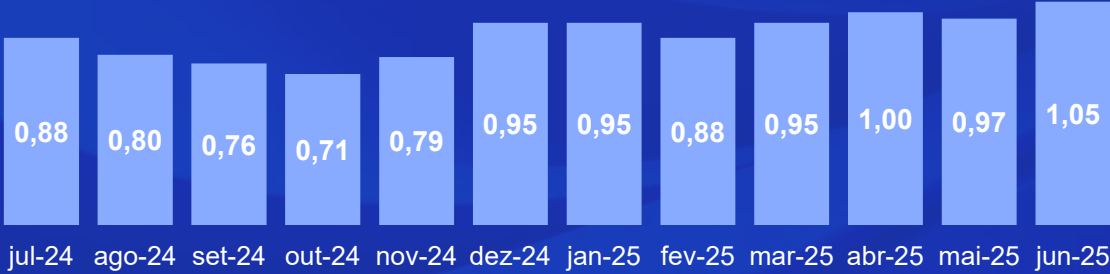
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ BARI111 ¹	3,3%	23,3%	63,1%	8,8%
■ IFIX	0,6%	11,8%	31,3%	4,8%
■ CDI Bruto	1,1%	6,5%	64,2%	8,9%
■ IMA-B	1,3%	8,9%	44,2%	6,5%

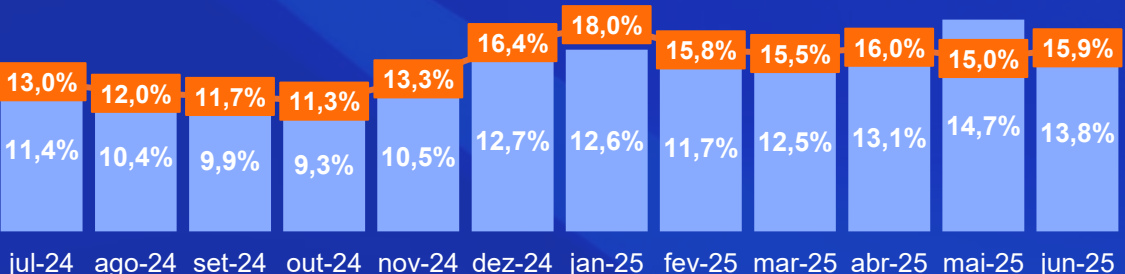
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,89



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. Fonte: Economatica.

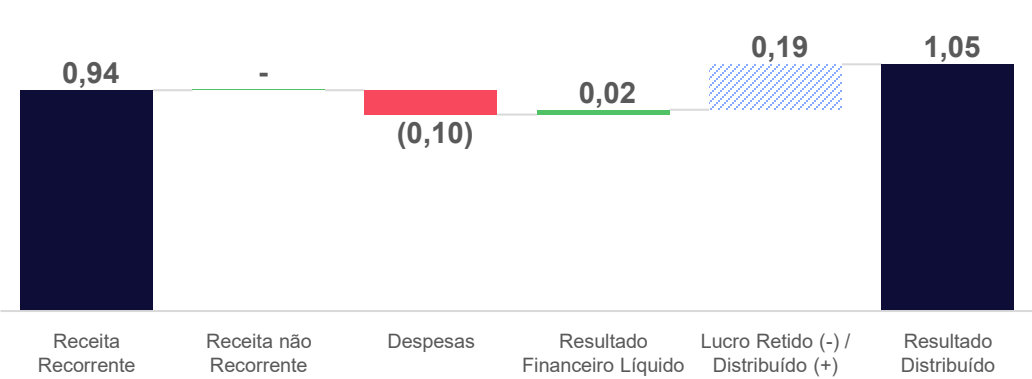
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

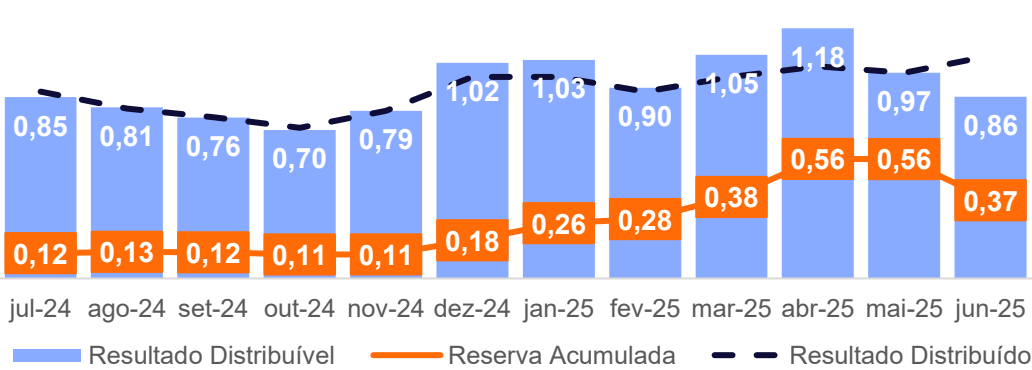
	JUN-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	3.793.293	0,82	26.601.455	48.758.572
MTM – CRI*	137.975	0,03	6.309.461	(1.042.294)
Resultado com FII	560.306	0,12	3.011.077	5.198.804
MTM – FII*	205.400	0,04	1.402.568	(2.039.884)
Resultado não Recorrente	0	0,00	20.491	20.491
Receitas - Total	4.696.974	1,01	37.345.051	50.895.688
Despesas - Total	(483.791)	(0,10)	(2.888.462)	(6.188.385)
Resultado Financeiro Líquido	96.969	0,02	1.008.035	2.788.976
Ajuste para Distribuição – MTM*	(343.375)	(0,07)	(7.712.028)	3.082.179
Resultado Distribuível	3.966.777	0,86	27.752.595	50.578.458
Resultado Distribuído	4.865.901	1,05	26.878.308	49.539.502

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo por Cota (R\$)

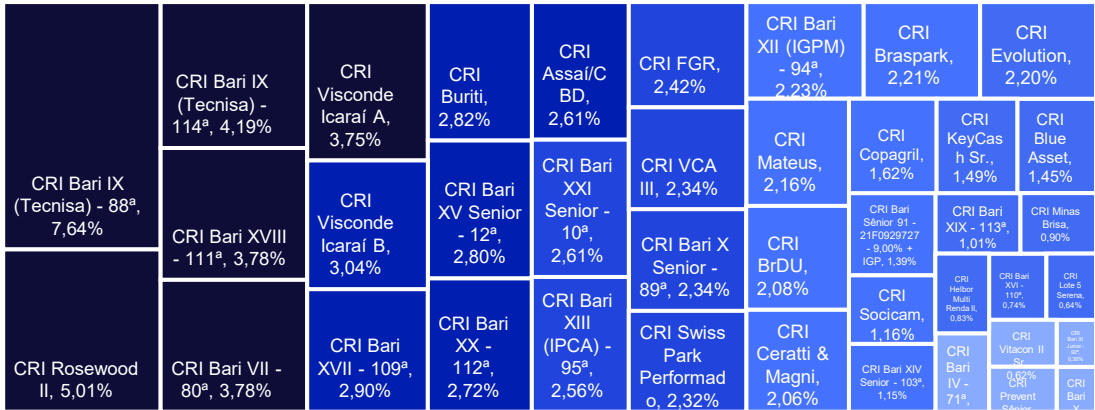


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

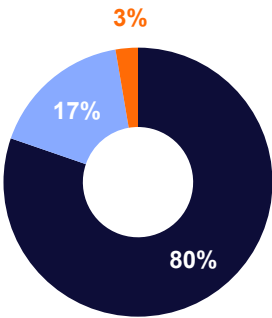


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Distribuição por CRI (% do PL)



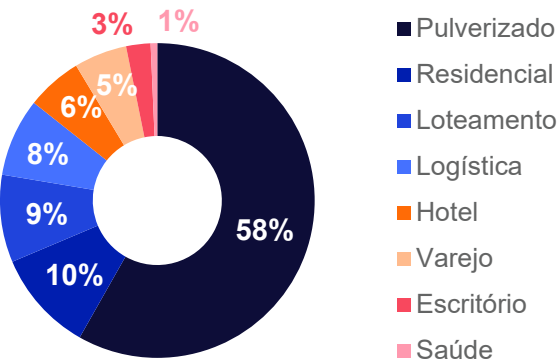
Distribuição por Indexador



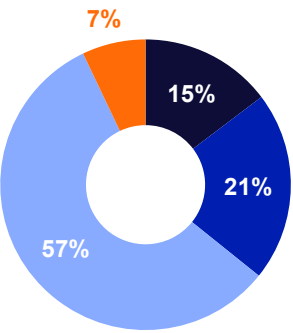
- IPCA
- IGPM
- CDI

	Taxa MTM (a.a.)	Taxa Aq. (a.a.)	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,59%	8,37%	3,1
IGP-M	15,30%	8,57%	4,2
CDI+	3,96%	3,92%	2,4

Distribuição por Segmento



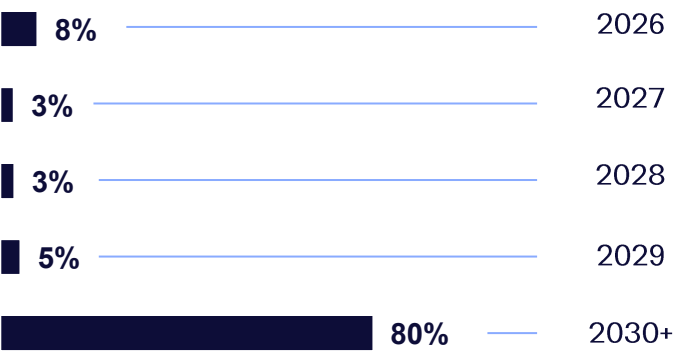
Distribuição por LTV



Carteira com LTV médio de 64%

- 0 a 50%
- 51% a 65%
- 66% a 75%
- 76% a 85%

Distribuição por Vencimento

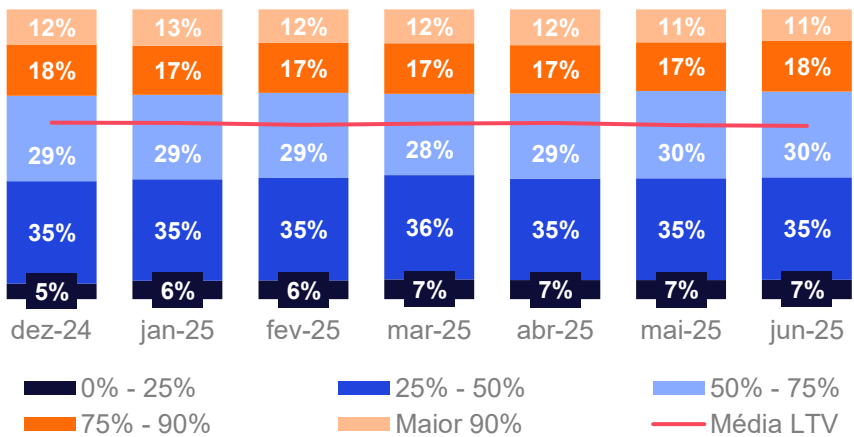


¹Não considera caixa e equivalentes e aplicações em fundos imobiliários.

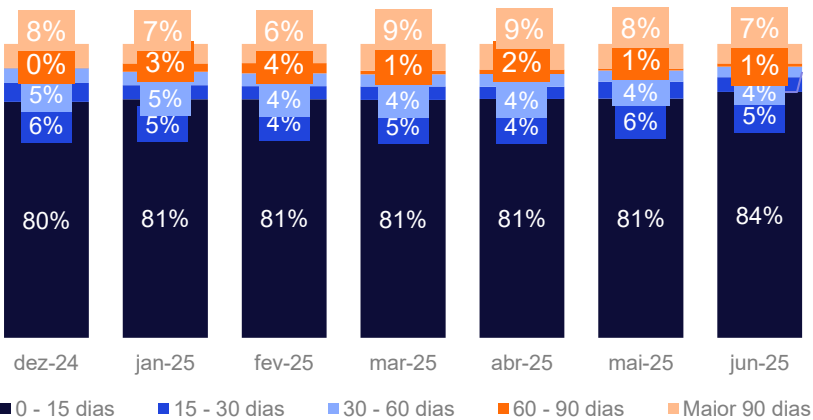
Carteira de Ativos¹ | Pulverizados

A carteira de crédito pulverizada possui 1.603 contratos ativos, ticket médio de aproximadamente R\$ 119,4 mil e LTV médio de 60%. Em relação a inadimplência, 7% do saldo devedor da carteira está com atraso acima de 90 dias, o que representa 47 contratos que estão em processo de negociação e/ou execução.

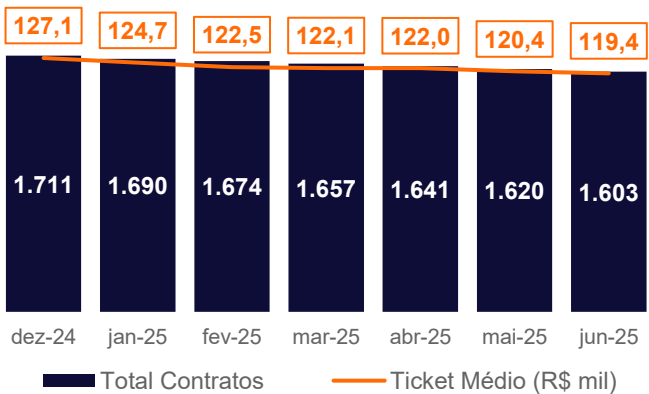
Distribuição por LTV



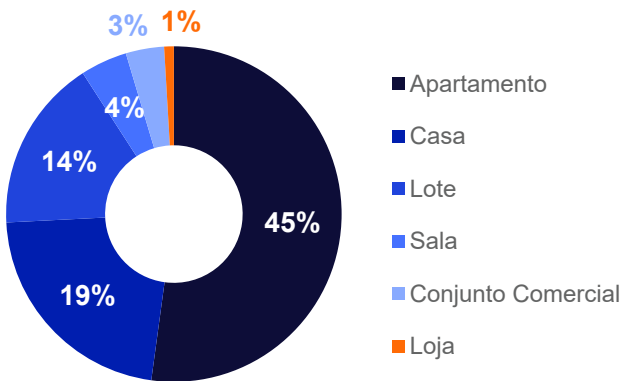
Distribuição por Inadimplência



Distribuição por Contratos e Ticket Médio



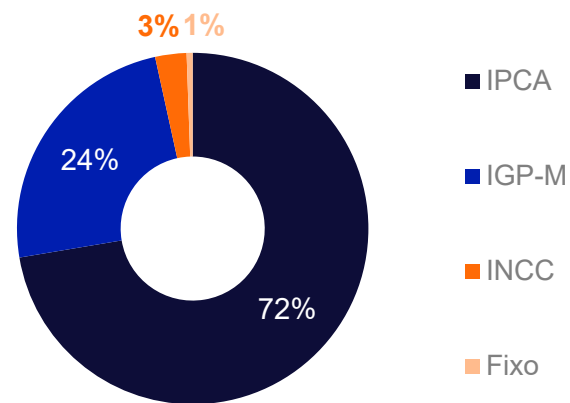
Distribuição por Tipo



¹Não considera caixa e equivalentes e aplicações em fundos imobiliários.

Carteira de Ativos¹ | Pulverizados

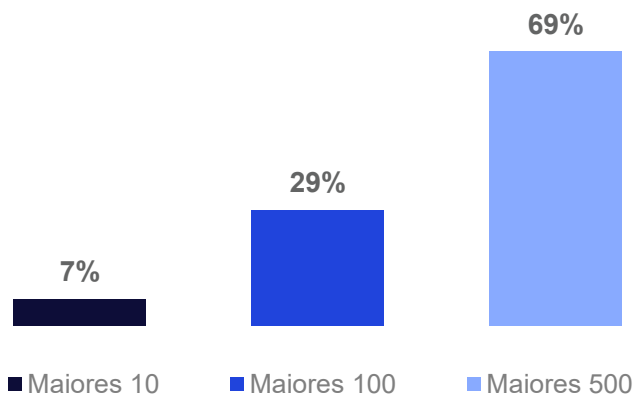
Distribuição por Indexador



Taxa Média (a.a.)

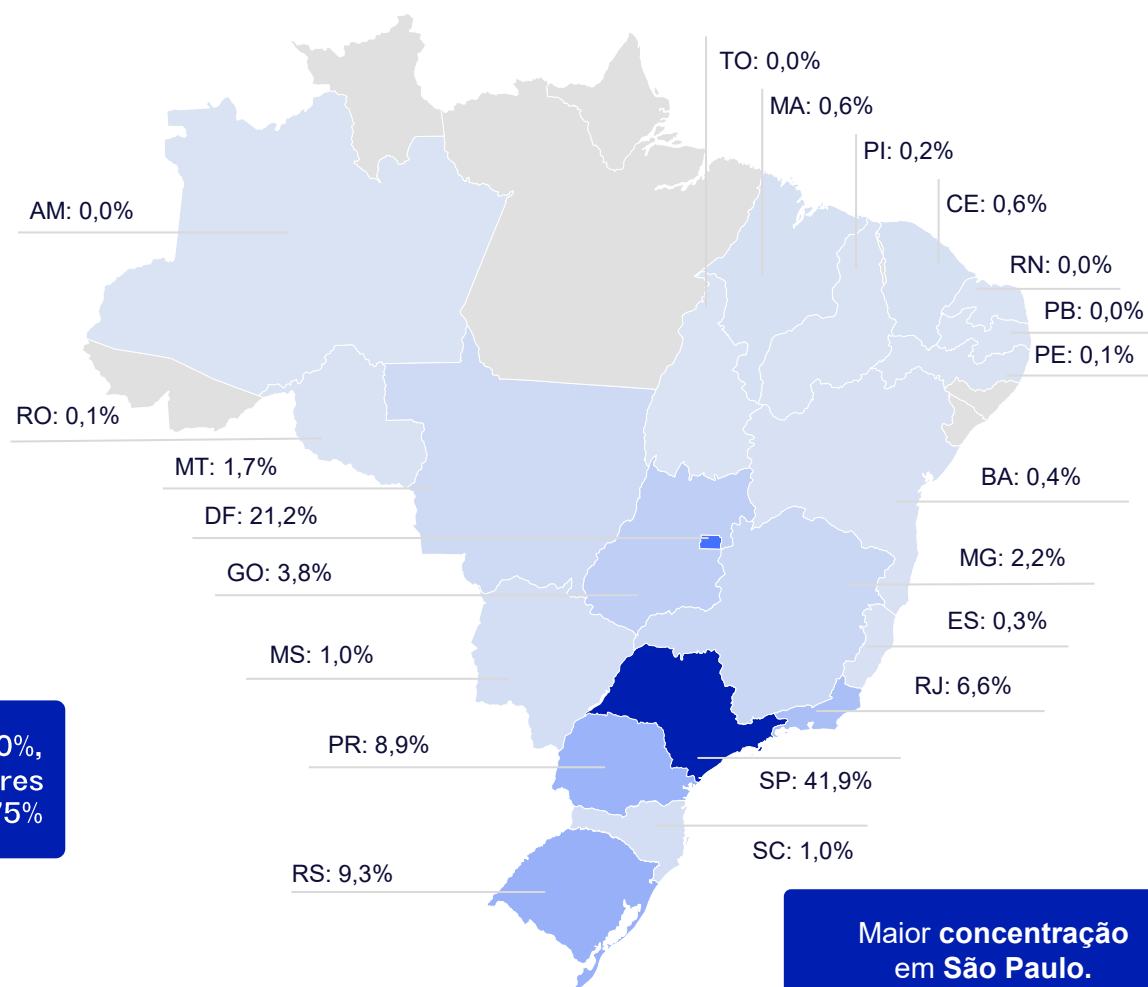
IPCA	11,4%
IGP-M	13,0%
INCC	12,2%
FIXO	15,9%
TR	12,7%

Distribuição por Indexador



LTV médio da carteira é de 60%,
sendo que dos 10 maiores
contratos é de 75%

Distribuição Geográfica



Maior concentração
em São Paulo.

¹Não considera caixa e equivalentes e aplicações em fundos imobiliários.

Detalhamento de Ativos (1/2)

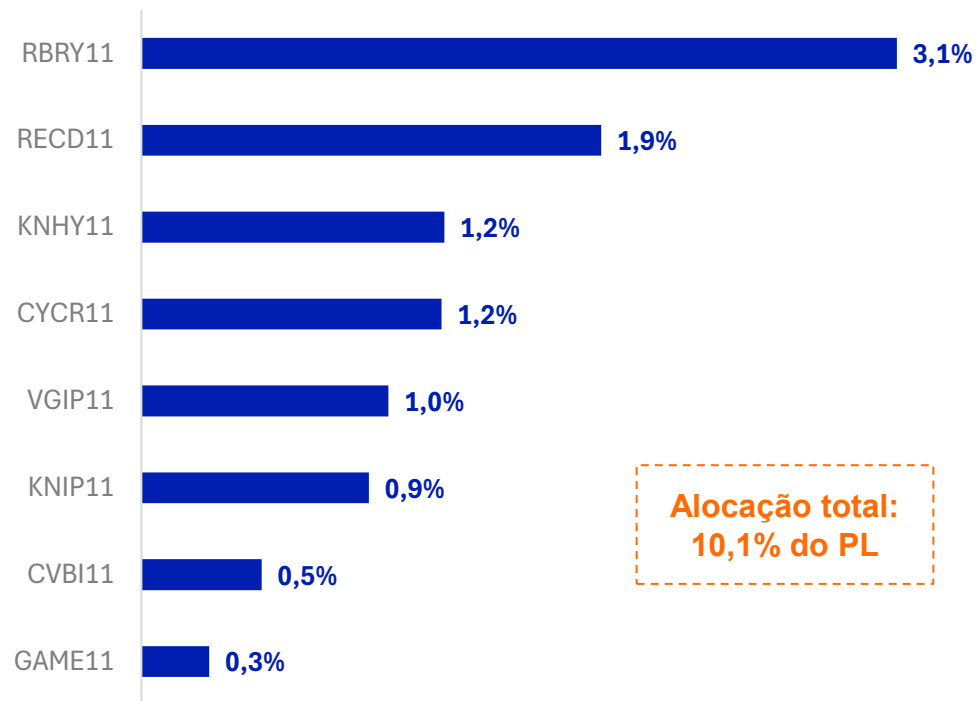
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
1	CRI Ceratti & Magni	8,7	2,1%	Logística	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	10,4%	1,67	mai-27	40,0%	AFI, CF, FD
2	CRI Assai/CBD	11,1	2,6%	Varejo	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	4,5%	9,8%	2,16	jan-30	37,0%	AFI, CFRA, FR E FS
3	CRI Bari XVII - 109 ^a	12,3	2,9%	Pulverizado	Bari	22K0643283	IGPM	8,1%	8,1%	9,8%	5,71	fev-41	75,0%	AFI, CFR, FR
4	CRI Bari XVI - 110 ^a	3,1	0,7%	Pulverizado	Bari	22K0643655	IGPM	9,9%	9,9%	11,0%	4,79	ago-35	75,0%	AFI, CFR, FR
5	CRI Bari XVIII - 111 ^a	16,0	3,8%	Pulverizado	Bari	22K0643973	IPCA	8,8%	8,8%	11,6%	3,40	mai-40	75,0%	AFI, CFR, FR
6	CRI Bari XX - 112 ^a	11,5	2,7%	Pulverizado	Bari	22K1045233	IGPM	8,2%	8,2%	9,4%	5,73	mai-38	75,0%	AFI, CFR, FR
7	CRI Bari XIX - 113 ^a	4,3	1,0%	Pulverizado	Bari	22K1045039	IPCA	8,4%	8,4%	9,9%	5,69	mar-38	75,0%	AFI, CFR, FR
8	CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	17,7	4,2%	Pulverizado	Bari	23H1578104	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	5,51	out-35	75,0%	AFI, CFR, FR
9	CRI Bari IV - 71 ^a	3,5	0,8%	Pulverizado	Bari	19H0263644	IGPM	9,9%	9,9%	13,3%	6,76	abr-38	75,0%	AFI, CFR, FR
10	CRI Bari VII - 80 ^a	16,0	3,8%	Pulverizado	Bari	20E0929816	IGPM	8,1%	8,1%	29,6%	2,71	jan-44	75,0%	AFI, CFR, FR
11	CRI Bari X Júnior - 90 ^a	1,5	0,3%	Pulverizado	Bari	21D0521769	IPCA	25,0%	24,9%	32,1%	2,37	fev-41	75,0%	AFI, CFR, FR
12	CRI Bari XI Junior - 92 ^a	1,5	0,4%	Pulverizado	Bari	21F0930158	IGPM	22,5%	22,5%	27,4%	2,44	mai-38	75,0%	AFI, CFR, FR
13	CRI Bari XV Senior - 12 ^a	11,9	2,8%	Pulverizado	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	7,8%	10,1%	3,06	mar-43	75,0%	AFI, CFR, FR
14	CRI Bari X Senior - 89 ^a	9,9	2,3%	Pulverizado	Bari	21D0521612	IPCA	7,0%	7,0%	18,4%	3,53	fev-41	75,0%	AFI, CFR, FR
15	CRI Bari Sênior 91	5,9	1,4%	Pulverizado	Bari	21F0929727	IGPM	9,0%	9,0%	16,1%	3,15	mai-38	75,0%	AFI, CFR, FR
16	CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a	9,4	2,2%	Pulverizado	Bari	21H0770120	IGPM	7,0%	7,0%	5,2%	2,39	fev-35	75,0%	AFI, CFR, FR
17	CRI Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	10,8	2,6%	Pulverizado	Bari	21H0770156	IPCA	7,5%	7,5%	14,1%	3,42	jul-40	75,0%	AFI, CFR, FR
18	CRI Bari XIV Senior - 103 ^a	4,9	1,1%	Pulverizado	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	7,3%	10,0%	3,34	mar-41	75,0%	AFI, CFR, FR
19	CRI Bari XXI Senior - 10 ^a	11,0	2,6%	Pulverizado	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	9,0%	11,8%	3,52	mai-43	75,0%	AFI, CFR, FR
20	CRI Blue Asset	6,2	1,5%	Pulverizado	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	10,0%	12,5%	2,98	mar-33	75,0%	AFI, CFR, FR

Detalhamento de Ativos (2/2)

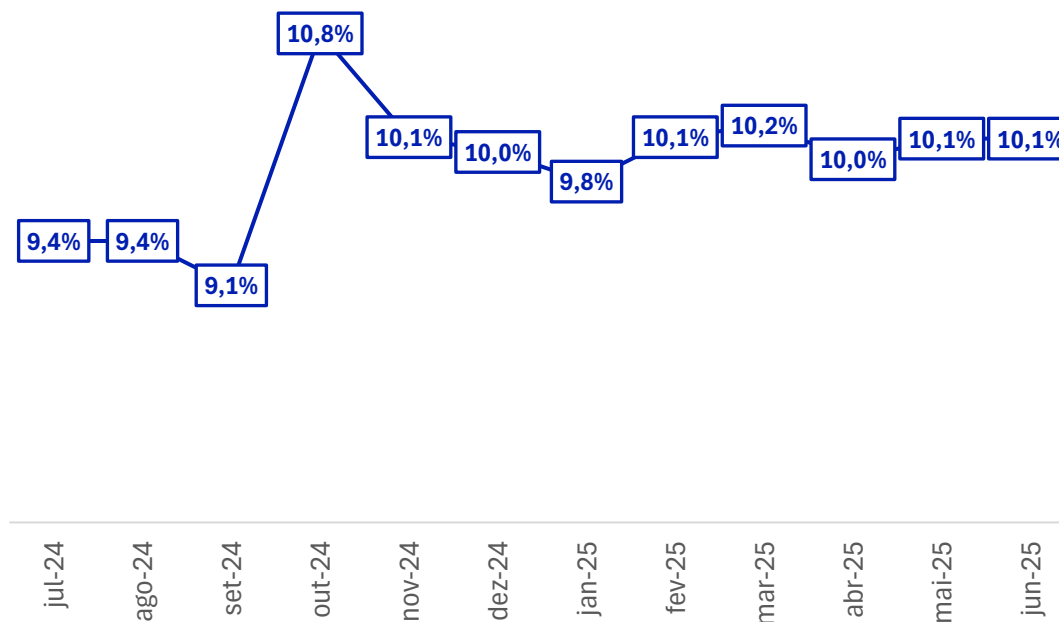
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
21	CRI Braspark	9,3	2,2%	Logística	Virgo	21H0926710	IPCA	8,0%	7,5%	9,8%	2,59	ago-31	50,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
22	CRI Copagril	6,8	1,6%	Logística	Virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	6,5%	8,7%	2,75	jun-31	53,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
23	CRI Evolution	9,3	2,2%	Escritório	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	5,8%	7,9%	4,28	dez-34	40,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
24	CRI Mateus	9,1	2,2%	Varejo	TRUE	20B0980166	IPCA	4,7%	4,7%	9,1%	2,96	fev-32	N/A	AFI, CFRA, FR E FS
25	CRI Minas Brisa	3,8	0,9%	Residencial	Ourinvest	21I0912120	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	0,73	set-26	90,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
26	CRI Rosewood II	21,2	5,0%	Hotel	TRUE	21L0866334	IPCA	7,0%	7,4%	7,1%	3,84	nov-33	53,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
27	CRI Bari IX (Tecnisa) - 88ª	32,3	7,6%	Pulverizado	Bari	21C0641790	IPCA	5,8%	5,8%	16,9%	1,47	fev-29	75,0%	AFI, CFR, FR
28	CRI Prevent Sênior	2,5	0,6%	Saude	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,6%	8,4%	4,27	mar-35	N/A	CFRA
29	CRI Lote 5 Serena	2,7	0,6%	Loteamento	Opea	23K2348010	IPCA	10,5%	11,9%	12,1%	2,30	nov-29	36,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
30	CRI FGR	10,2	2,4%	Pulverizado	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,0%	9,0%	6,22	jun-41	75,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
31	CRI Buriti	11,9	2,8%	Loteamento	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	9,5%	2,76	nov-31	57,0%	AFS, CFRCV, AVS E FR
32	CRI Vitacon II Sr.	2,6	0,6%	Residencial	Virgo	22I1555753	CDI	5,0%	4,9%	5,0%	1,22	set-26	64,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
33	CRI Swiss Park Performado	9,8	2,3%	Pulverizado	Provincia	24K1726028	IPCA	10,0%	10,0%	10,9%	3,90	nov-39	66,0%	AFI, CFR, FR
34	CRI KeyCash Sr.	6,3	1,5%	Pulverizado	Virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	9,5%	10,7%	5,00	mai-43	76,9%	AFI, CFR, FR
35	CRI VCA III	9,9	2,3%	Loteamento	Canal	24A2518977	IPCA	10,3%	10,0%	10,2%	3,63	jul-34	58,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
36	CRI BrDU	8,8	2,1%	Loteamento	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	9,5%	10,4%	1,56	jan-29	33,3%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
37	CRI Socicam	4,9	1,2%	Logística	Virgo	21G0707741	IPCA	10,0%	12,0%	12,8%	2,16	jan-30	80,0%	AFS, CF, AVAL
38	CRI Visconde Icarai A	15,9	3,8%	Residencial	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	12,5%	13,4%	1,83	ago-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
39	CRI Helbor Multi Renda II	3,5	0,8%	Residencial	Bari	25F2094673	CDI	2,5%	2,6%	2,6%	5,00	set-35	75,0%	AFI, CFR, AVS
40	CRI Visconde Icarai B	12,9	3,0%	Residencial	Virgo	24D3311867	IPCA	12,6%	12,5%	13,6%	1,83	ago-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 8 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 10,1% do PL.

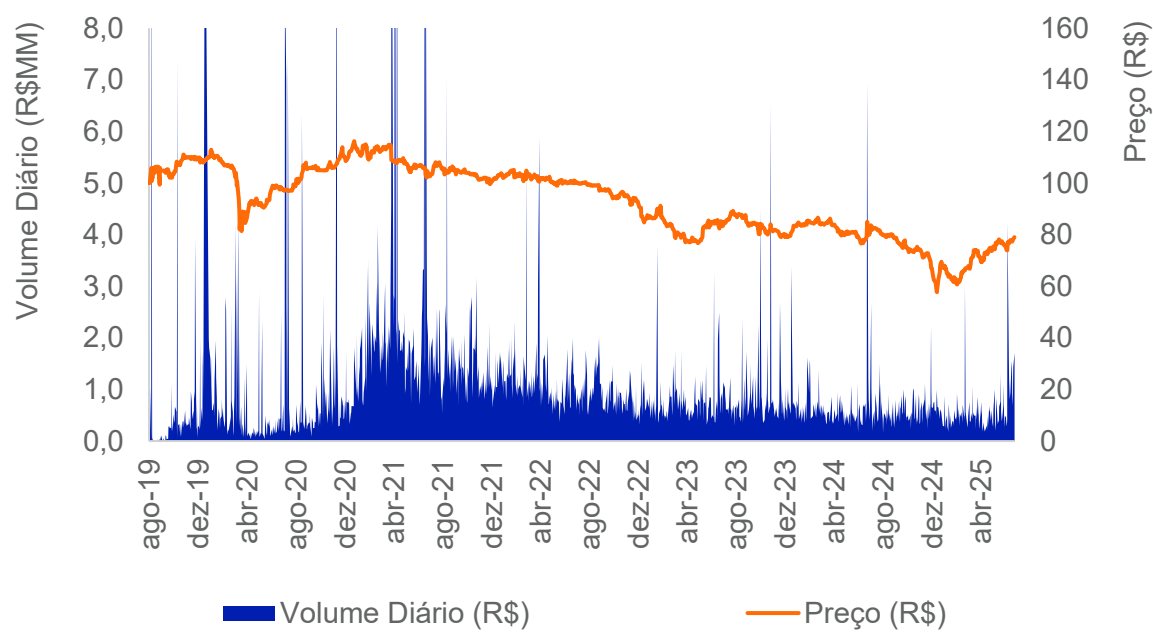
Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)

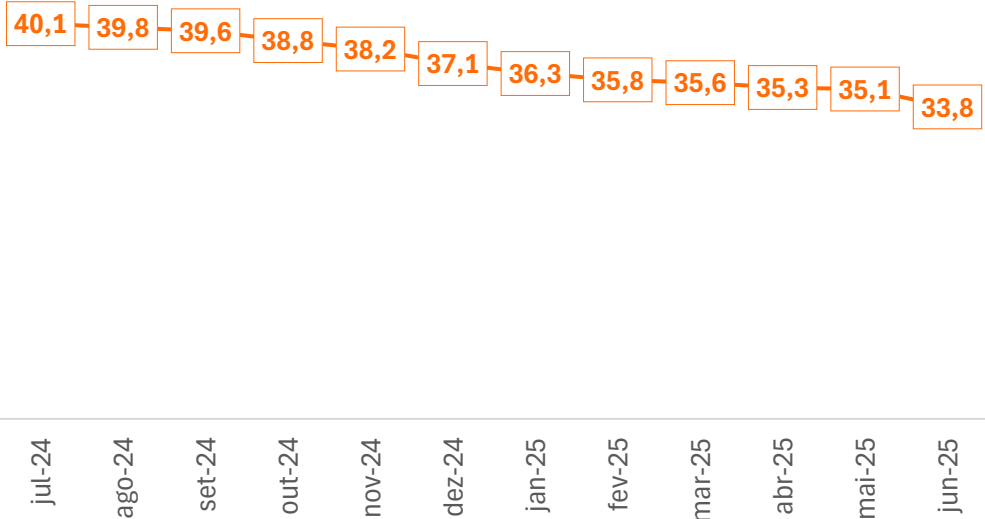


Liquidez



	Jun-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	1,1	0,6	0,6
Giro	2,9%	10,8%	22,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

CRI HELBOR MULTI RENDA II

O Fundo adquiriu R\$ 3,5 milhões do CRI Helbor Multi Renda II, à uma taxa de CDI +2,6%. O CRI surgiu da reestruturação de uma operação emitida em 2020 no valor de R\$150M. No momento da reestruturação o CRI anterior detinha R\$50M de saldo, e foi aumentado em mais R\$50M para perfazer os R\$100M da emissão total. O CRI possui aproximadamente 10 anos de prazo, e como garantias: (i) alienação fiduciária de dois edifícios de laje corporativa detidos pela Helbor, localizados em São José dos Campos e São Bernardo do Campo respectivamente (LTV de 81%); (ii) Cessão fiduciária dos contratos vigentes de aluguel nos respectivos empreendimentos; (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis da venda do Hesa Helbor Unimed (aproximadamente R\$34M) utilizados como *cashsweep* na amortização do CRI (iv) fundo de reserva.

CRI VISCONDE ICARAÍ B

O CRI Visconde Icaraí B tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA + 12,5% a.a.), dos quais o BARI adquiriu 12,9 milhões. O CRI é uma operação de financiamento a construção de condomínio residencial vertical de médio padrão em Salto/SP. A operação conta com ampla cobertura de garantias, como: (i) Alienação Fiduciária do Terreno das Fases I e II do projeto, (ii) Alienação Fiduciária das quotas da SPE, (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento, (iv) Aval da Visconde e sócios PFs, (v) Fundo de Reserva e Amortização e (vi) Seguros de obra. O LTV máximo da operação é de 55%.

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
16/jun/25	CRI Swiss Park Performado	24K1726028	2	A favor	Todas Aprovadas

PATRIA

Anexos

real estate

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

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ **R\$ 27 bilhões** sob gestão



20 FII's listados na B3,
2 FII's negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.