

Relatório Gerencial

PCIP11

FII Patria Crédito Índice de Preços

Junho 2026

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

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

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

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

PCIP11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

17.011.707

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor

Patria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

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

Taxa de Administração Total

1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

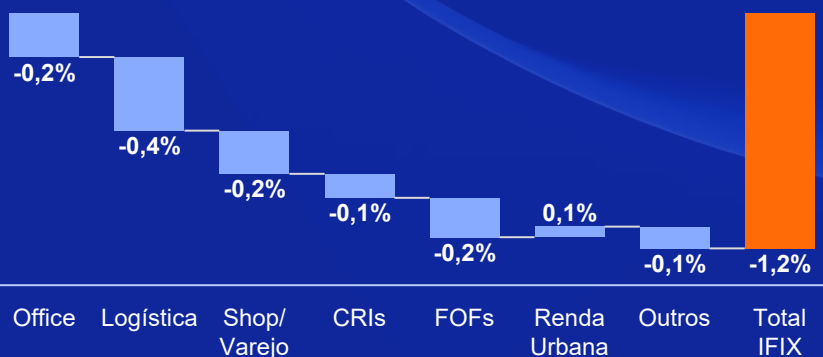


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de 1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN-B, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Resumo **PCIP11**

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.563,1 milhões	R\$ 91,88/cota	0,85x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.335,4 milhões	R\$ 78,50/cota	

	% PL ³	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut.	86,6%	16,6%	5,2%	10,8%	3,5	2,1%
FII	7,4%	16,3%	5,3%	10,4%	4,1	1,8%
Carteira de ativos	94,0%	16,6%	-	10,8%	3,5	2,1%
Caixa	6,0%	11,0%	4,2%	6,5%	-	-
Portfólio	100,0%	16,2%	-	10,5%	3,3	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,1 milhões	R\$ 1,07	R\$ 0,61/cota	113.643

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
86,00	11,2%	10,1%
83,50	11,6%	10,5%
81,00	11,9%	10,8%
78,50	12,3%	11,2%
76,00	12,7%	11,6%
73,50	13,1%	12,0%
71,00	13,6%	12,5%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,11/cota**, impactado negativamente em R\$ 0,08/cota pela integralização, com deságio, da posição total do CRI Cortel II A (sênior e subordinado) no FII CTA¹, conforme antecipado no relatório de maio. O deságio foi calculado com base no valor recuperável do ativo, antecipando uma potencial perda associada à operação. No dia 15 de julho de 2026, foi realizada a **distribuição de rendimentos no valor de R\$ 1,07/cota**, elevando a **reserva acumulada para R\$ 0,61/cota** ao final de junho.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **94,0% do patrimônio líquido alocado**, sendo 86,6% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,6% a.a.** (IPCA + 10,8% a.a.), prazo médio de 3,5 anos e spread médio de 2,1% a.a..
- A carteira conta com 81 CRI e 5 Operações Estruturadas, sendo 93% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA + 10,4% a.a.), 4% indexados ao CDI (CDI + 10,6% a.a.), 3% ao IGPM (IGPM + 11,2% a.a.) e 1% em Pré-fixado (14,2% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Conforme mencionamos nos últimos relatórios, seguimos conduzindo uma gestão ativa da carteira de CRI com foco na reciclagem da carteira e no aproveitamento das oportunidades geradas pelas movimentações recentes. Durante o mês realizamos as seguintes movimentações; (i) **aumentamos em R\$ 7,1 milhões** a posição no **CRI Swiss Park**, à taxa de IPCA + 10,0% a.a., e em **R\$ 5,5 milhões no CRI Visconde**, à taxa de IPCA + 13,0% a.a. e (ii) **zeramos a posição no CRI KeyCash Sênior (R\$ 5,6 milhões)**.

CARTEIRA DE ATIVOS – RECLASSIFICAÇÃO DE SEGMENTOS:

- Neste mês, revisitamos a classificação dos segmentos dos CRI da carteira, com o objetivo de proporcionar maior aderência ao perfil de risco das operações, permitindo ao investidor uma leitura mais precisa do perfil da carteira. A principal mudança foi no segmento Residencial, que passou a ser desmembrado conforme a etapa do ciclo imobiliário de cada operação: **Financiamento à Construção**, que contempla a fase de obras, e **Estoque**, referente às operações lastreadas em imóveis já concluídos. Vale ressaltar que a reclassificação não altera a composição dos investimentos, apenas a forma de apresentação.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Os códigos ISIN dos CRIs integralizados no FII CTA são: CRI Cortel (21L0146951), CRI Cortel II Sub. B (22F1025727), CRI Cortel II Sr. A (22F1025672), CRI Cortel II Sub. A (22F1025673) e CRIs Bari (22K0643283, 21F0929727, 20E0929816, 21D0521612,, 21H0770156, 22K0643973, 22K1045233, 21F0930158, 21D0521769, 21H0770120, 23H1578104, 22K1045039 e 21C0641790)

WATCHLIST:

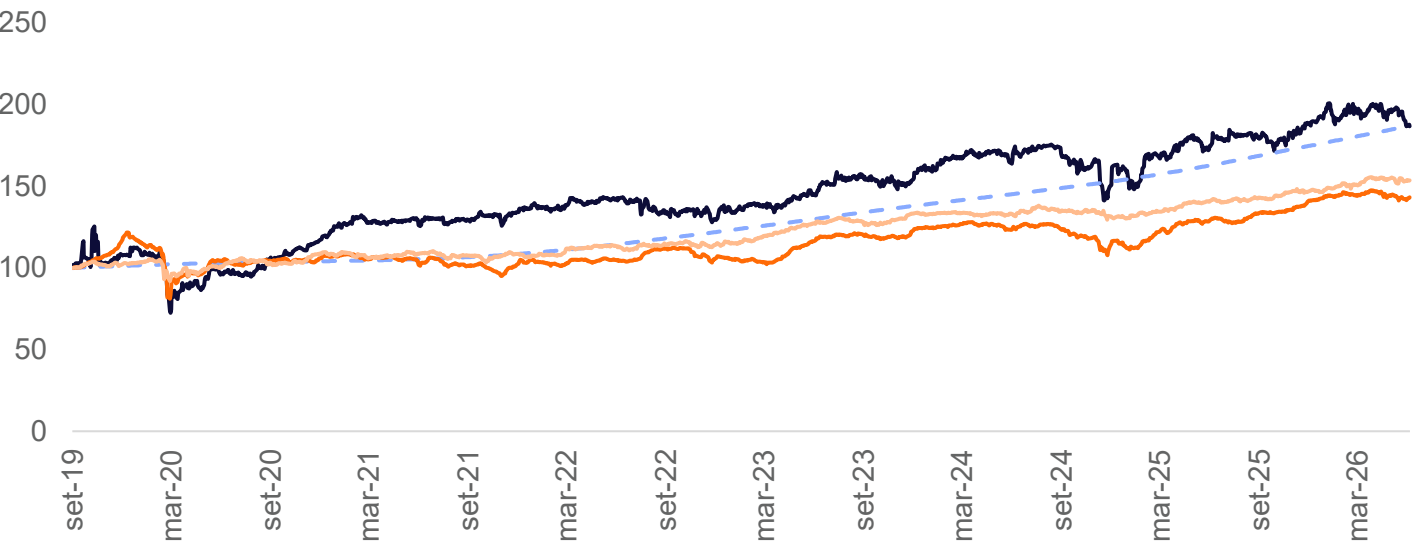
- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Durante o mês, houve ajuste, pelo administrador, no spread de risco do CRI Invert, com aumento da taxa MTM ponderada de CDI + 5,64% para CDI + 11,62%, em função das premissas de risco da operação, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo. Não obstante, ressaltamos que os CRI em Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

- Seguimos avançando na estratégia de reorganização dos fundos de crédito imobiliário high grade sob gestão do Patria — **PCIP, VCJR, RBRR e RPRI** — que compartilham características semelhantes, como alocação em **CRIs high grade indexados ao IPCA**, garantias imobiliárias robustas e portfólios diversificados. Essa convergência estratégica cria um ambiente favorável para um potencial movimento de consolidação, com benefícios relevantes aos investidores, incluindo maior diluição de riscos, ganhos de escala, aumento de liquidez e otimização de custos, contribuindo para a formação de um **fundo mais robusto e bem posicionado**.
- A partir do mês de maio, foram reconhecidas **provisões para perdas pontuais** nas carteiras desses fundos, em processos conduzidos **em alinhamento com os respectivos administradores**, e em linha com as melhores práticas de gestão e acompanhamento de crédito. Nesse contexto, optamos por postergar a **convocação da Assembleia Geral Extraordinária para os próximos dias**, anteriormente prevista para final de junho. A decisão foi tomada em razão da realização de reajustes adicionais de determinadas marcações, a fim de refletir de forma mais precisa possível o valor dos ativos. Essas revisões foram conduzidas de maneira abrangente, buscando garantir o processo de consolidação cada vez mais refinado e aderente à realidade das carteiras, em benefício de todos os cotistas. Reforçamos que o tema de consolidação vem sendo tratado nos relatórios gerenciais desde fevereiro. Por fim, a eventual consolidação permanece **condicionada à aprovação em Assembleia Geral**, sendo que todos os documentos e informações relevantes serão oportunamente disponibilizados para a tomada de decisão dos cotistas.

Performance

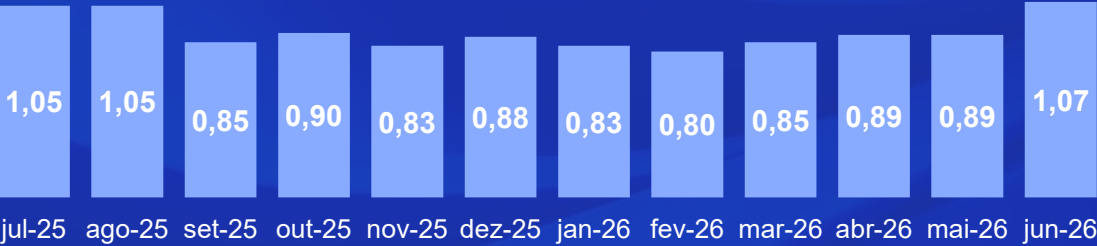
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PCIP111 ¹	-5,1%	-1,4%	86,7%	9,8%
IFIX	-1,2%	1,5%	43,3%	5,5%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	87,0%	9,8%
IMA-B	-1,0%	4,1%	53,6%	6,6%

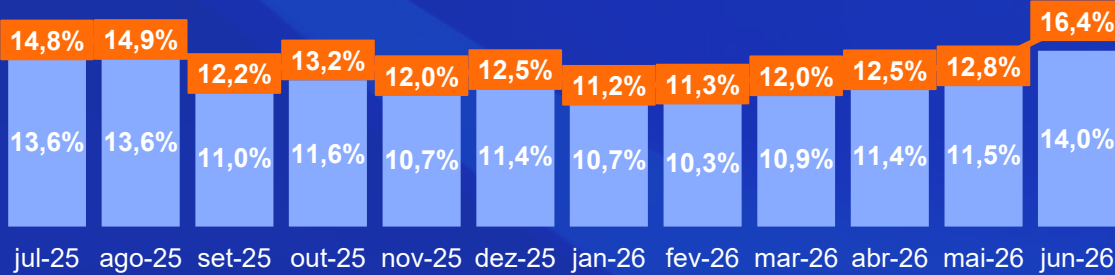
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,91



Dividend Yield

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



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

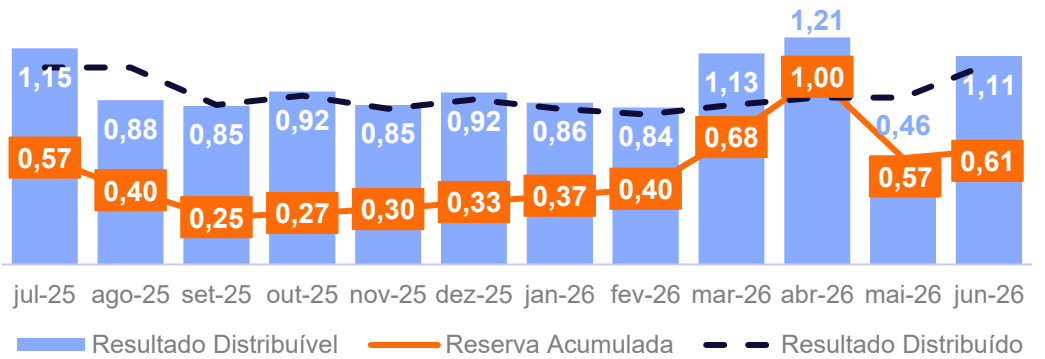
	Jun-26	R\$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Juros e Correção Monetária¹	19.080.643	1,12	105.879.382	181.627.688
MTM – CRI*	(14.462.590)	(0,85)	(11.431.902)	32.350.691
Resultado com FII	1.341.675	0,08	8.297.479	16.392.049
MTM – FII*	(946.631)	(0,06)	(1.532.714)	2.816.777
Receita Extraordinária	(1.125.945)	(0,07)	(16.242.247)	(16.029.368)
Receitas - Total	3.887.152	0,23	84.969.998	217.157.837
Despesas - Total	(1.217.708)	(0,07)	(7.382.414)	(13.596.268)
Resultado Financeiro Líquido	825.114	0,05	4.803.529	9.466.786
Ajuste para Distribuição – MTM*	15.409.221	0,91	12.964.616	(35.167.468)
Resultado Distribuível	18.903.779	1,11	95.355.728	177.860.887
Resultado Distribuído	18.202.526	1,07	90.672.398	172.654.383

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)

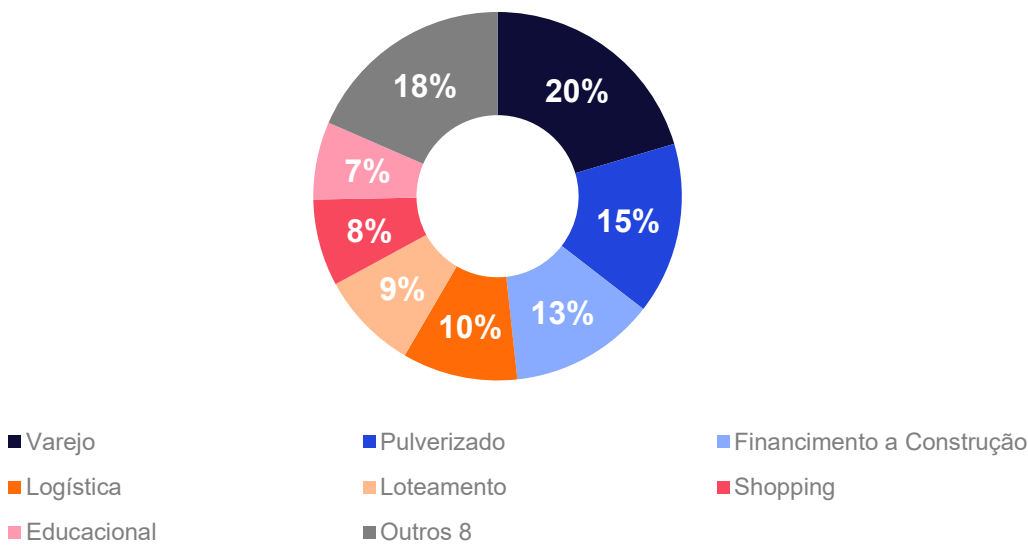


Movimentação da Reserva Acumulada

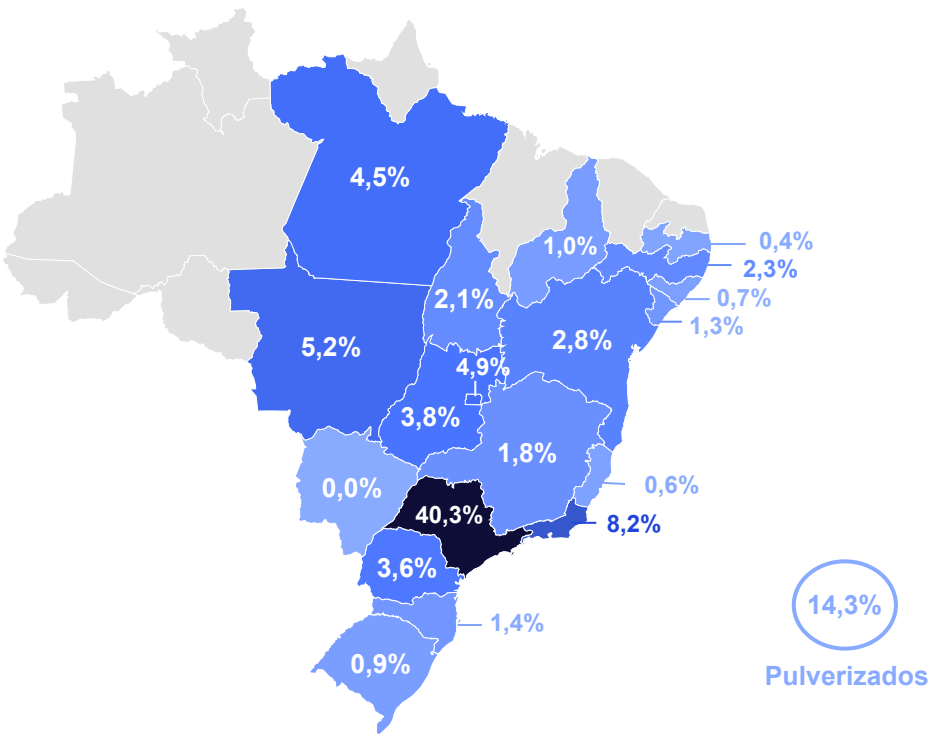


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Considera CRI e Operações Estruturada;

Ativos Imobiliários



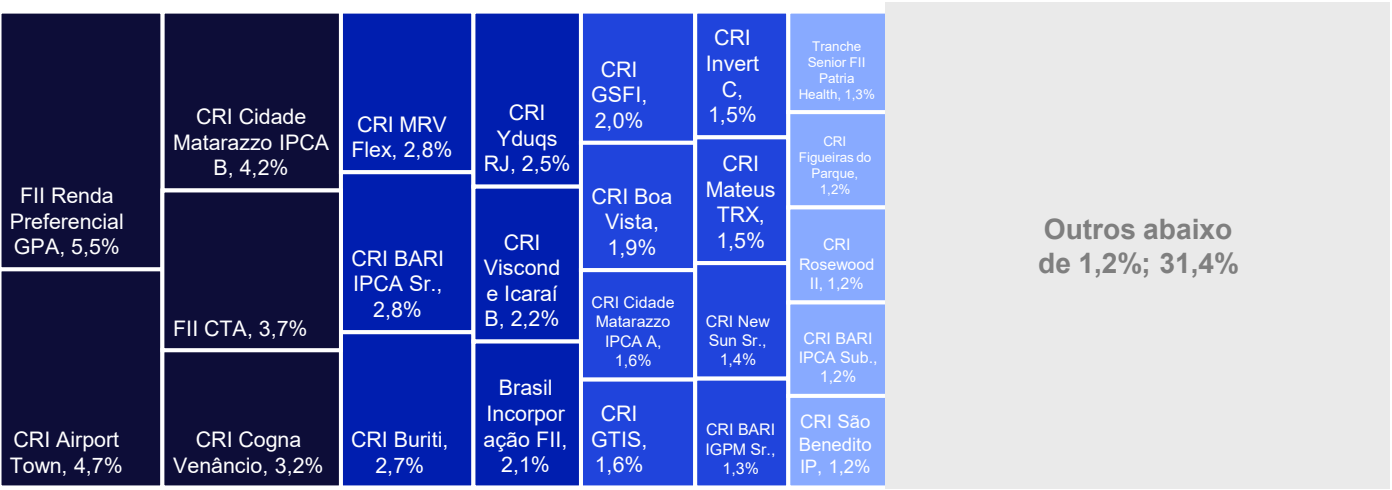
Distribuição Geográfica



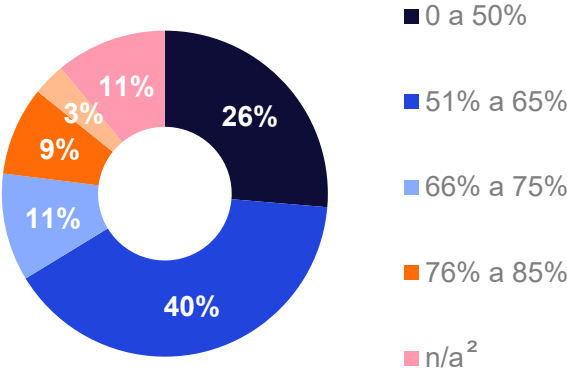
Portfólio com 81 CRI e 5 operações estruturadas, diversificado em 15 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (20%), pulverizado (15%) e financiamento a construção (13%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (40% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

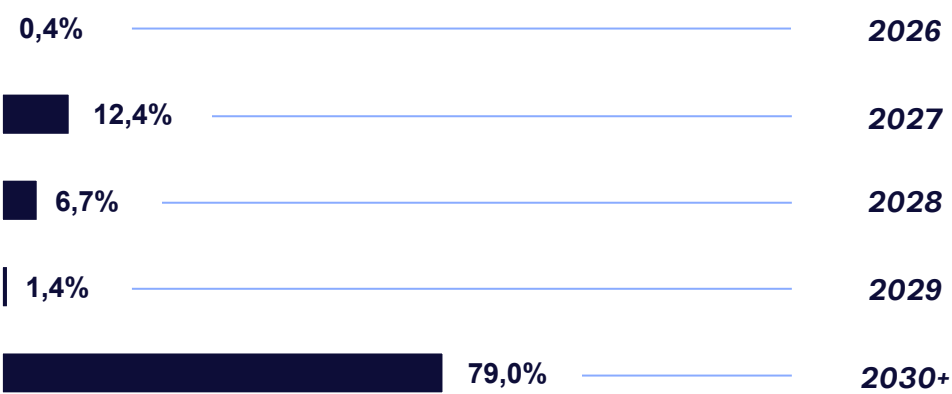


Distribuição por LTV

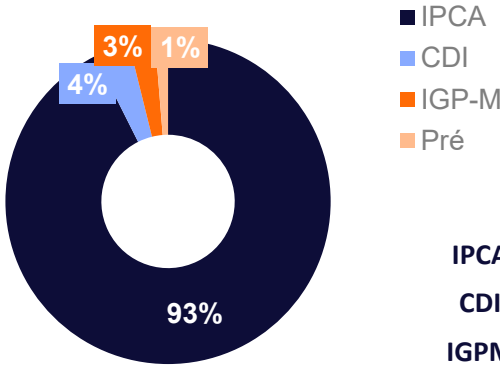


LTV Médio Ponderado de 58%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq. a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,4%	8,9%	3,8
CDI+	10,6%	5,7%	0,7
IGPM+	11,2%	9,1%	2,6
Pré	14,2%	14,0%	2,1

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI. ² n/a: CRIs pulverizados e/ou em revisão pelo time de gestão.

Detalhamento de Ativos (1/6)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	CRI Airport Town	72,9	4,7%	Logística	SP	Riza	21H0976574	IPCA	5,5%	6,3%	7,7%	6,10	ago-41	61,5%	AFI, AFS, CFRA E FR
2	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,4	4,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	12,0%	4,48	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
3	CRI Cogna Venâncio	50,1	3,2%	Educacional	DF	Riza	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	11,7%	3,81	jun-35	77,4%	AFI, CFRA
4	CRI MRV Flex	43,6	2,8%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,3%	5,78	jul-35	88,0%	COBRIGAÇÃO, OBRIGAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE AFI, FR
5	CRI BARI IPCA Sr.	43,4	2,8%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737311	IPCA	8,8%	8,8%	9,4%	2,84	out-40	59,0%	AFI, FR
6	CRI Buriti	42,1	2,7%	Loteamento	TO, PA, BA	Riza	24L1786760	IPCA	9,0%	9,1%	10,0%	2,36	nov-31	57,1%	AFS, CFRCV, AVS E FR
7	CRI Yduqs RJ	38,6	2,5%	Educacional	RJ	Bari	23A1253566	IPCA	8,2%	8,8%	9,0%	2,64	fev-32	65,0%	AFI, CFRA, FS
8	CRI Visconde Icarai B	34,2	2,2%	Financiamento a Construção	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	13,3%	13,1%	1,05	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
9	CRI GSFI	30,8	2,0%	Shopping	SP, RJ, BA, GO	Opea	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,4%	3,26	jul-32	48,6%	AFI, CFR E FR
10	CRI Boa Vista	29,7	1,9%	Shopping	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	11,4%	2,73	jun-32	37,8%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
11	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	25,6	1,6%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	11,1%	4,58	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
12	CRI GTIS	25,2	1,6%	Logística	SP	Opea	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	10,1%	5,35	mar-40	28,3%	AFI, CFRA E FR
13	CRI Invert C	24,0	1,5%	Financiamento a Construção	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	11,6%	0,63	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
14	CRI Mateus TRX	23,9	1,5%	Varejo	PA	Bari	24L0003403	IPCA	6,8%	7,7%	10,0%	5,40	ago-39	73,2%	AFI, AFS, CFRA, FR, FD
15	CRI New Sun Sr.	22,0	1,4%	Energia	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,9%	5,07	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
16	CRI BARI IGPM Sr.	20,7	1,3%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737685	IGP-M	8,8%	8,8%	10,4%	2,71	abr-38	61,0%	AFI, FR

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

Detalhamento de Ativos (2/6)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
17	CRI Figueiras do Parque	19,5	1,2%	Loteamento	MT	Riza	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,7%	2,98	fev-34	55,7%	CFRCV, AFS, AVS E FR
18	CRI Rosewood II	19,4	1,2%	Hotel	SP	Opea	21L0866334	IPCA	7,0%	8,8%	8,3%	3,35	nov-33	54,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
19	CRI BARI IPCA Sub.	19,1	1,2%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737312	IPCA	10,0%	10,0%	10,6%	3,03	out-40	82,6%	AFI, FR
20	CRI São Benedito IP	18,7	1,2%	Financiamento a Construção	MT	Riza	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	11,0%	4,00	jun-36	73,0%	AFI, CFR, FR E AVS
21	CRI Catuaí A	18,0	1,2%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,5%	5,41	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
22	CRI Catuaí B	18,0	1,2%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,5%	5,41	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
23	CRI Carrefour	17,3	1,1%	Varejo	SE	Bari	25L2402882	Pré-fixado	14,0%	14,0%	14,2%	2,09	dez-28	43,0%	AFI, CFRA, FS
24	CRI Visconde Icarai A	16,4	1,0%	Financiamento a Construção	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	13,1%	12,7%	1,05	ago-27	65,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
25	CRI AXS	15,9	1,0%	Energia	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	11,3%	4,33	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
26	CRI Salinas Premium Sr	15,7	1,0%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	14,5%	0,82	mai-28	19,8%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
27	CRI Visconde A	14,9	1,0%	Financiamento a Construção	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	13,2%	0,83	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
28	CRI Visconde B	14,9	1,0%	Financiamento a Construção	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	13,2%	0,83	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
29	CRI BrDU	14,8	0,9%	Loteamento	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	11,9%	14,1%	1,17	jan-29	33,3%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
30	CRI Pulverizado MK IPCA	14,6	0,9%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	24J4831399	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	9,10	mai-50	63,8%	AFI, CFR, AVS, FR
31	CRI Azzure e Jardim	14,6	0,9%	Loteamento	SP, MT e GO	Opea	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	15,5%	2,15	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
32	CRI Hot Beach Sr	14,0	0,9%	Multipropriedade	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	13,0%	0,63	ago-27	14,1%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 230% PARA TRANCHE SÊNIOR

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

Detalhamento de Ativos (3/6)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
33	CRI Swiss Park Performado	13,3	0,9%	Pulverizado	SP	Província	24K1726028	IPCA	10,0%	11,5%	12,0%	4,05	nov-39	75,0%	AFI, CFR, FR
34	CRI Tocantins II	13,1	0,8%	Loteamento	TO	Riza	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	13,9%	0,64	fev-28	27,3%	CFRCV, AFS, AVS E FR
35	CRI Mateus	12,7	0,8%	Varejo	PI	Opea	20B0980166	IPCA	4,7%	8,9%	9,8%	2,51	fev-32	n/a	AFI, CFRA, FR E FS
36	CRI Assai/CBD	12,0	0,8%	Varejo	SP	Bari	19L0840477	IPCA	4,8%	14,3%	11,4%	1,70	dez-30	37,0%	AFI, CFRA, FR E FS
37	CRI Visconde G	11,3	0,7%	Financiamento a Construção	SP	Canal	23K2204391	IPCA	13,0%	13,0%	14,1%	0,83	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
38	CRI HCC	11,3	0,7%	Energia	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,8%	5,51	ago-38	50,8%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
39	CRI Invert D	10,5	0,7%	Financiamento a Construção	SP	Riza	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	10,4%	0,57	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
40	CRI FGR	9,9	0,6%	Pulverizado	DF	Canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,1%	9,6%	5,92	jun-41	75,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
41	CRI BARI IGPM Sub.	9,6	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737686	IGP-M	10,0%	10,0%	11,6%	2,92	abr-38	85,4%	AFI, FR
42	CRI Bari XV Senior - 12 ^a	9,0	0,6%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22I0099580	IPCA	7,8%	10,2%	10,7%	2,82	out-43	n/a	AFI, CFR, FR
43	CRI Grupo Mateus	8,9	0,6%	Varejo	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,2%	6,56	mai-43	48,2%	AFI, CFRA, FR E FS
44	CRI Evolution	8,8	0,6%	Escritório	SP	Habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	7,8%	8,5%	3,74	dez-34	55,7%	AFI, CFRA, FR, AVAL
45	CRI VCA III	8,5	0,5%	Loteamento	BA	Canal	24A2518977	IPCA	10,3%	12,7%	13,0%	3,06	jul-34	58,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
46	CRI Bari XXI Senior - 10 ^a	8,2	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,6%	12,0%	3,28	out-43	n/a	AFI, CFR, FR
47	CRI Edificatto B	8,1	0,5%	Financiamento a Construção	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,4%	14,6%	1,19	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
48	CRI Edificatto A	8,1	0,5%	Financiamento a Construção	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,6%	14,8%	1,19	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

Detalhamento de Ativos (4/6)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
49	CRI Braspark	7,8	0,5%	Logística	SC	Riza	21H0926710	IPCA	7,5%	10,4%	10,9%	2,14	ago-31	50,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
50	CRI Invert B	7,1	0,5%	Financiamento a Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	11,5%	0,63	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
51	CRI SHOP SÃO GONÇALO	6,6	0,4%	Shopping	RJ	Riza	19L0928585	IPCA	5,1%	10,0%	10,5%	3,69	dez-34	23,0%	AFI, CFR, FS
52	CRI CORREIOS	6,6	0,4%	Logística	BA	Opea	20F0834225	IPCA	7,0%	18,8%	11,1%	2,16	mar-31	57,0%	AFI
53	CRI REDE DOR NW	6,6	0,4%	Saúde	DF e SP	Opea	19H0235501	IPCA	3,9%	7,4%	9,3%	2,34	fev-31	56,0%	AFI
54	CRI HBR B	6,1	0,4%	Escritório	SP	Habitasec	19G0228153	IPCA	6,0%	9,1%	8,7%	3,61	jul-34	44,0%	FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD
55	CRI Copagril	6,0	0,4%	Logística	PR	Riza	21F0968888	IPCA	6,5%	9,1%	9,7%	2,29	jun-31	55,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
56	CRI MAGAZINE LUIZA	5,6	0,4%	Logística	PB	Riza	19L0838850	IPCA	4,4%	9,5%	10,2%	2,00	out-30	68,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
57	CRI LOCALFRIO	5,4	0,3%	Logística	SP e SC	Riza	19K0981679	IPCA	6,0%	11,6%	10,4%	2,55	dez-31	55,0%	AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD, ESPE
58	CRI Creditas II Carteira IV Senior B	5,2	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	24J2922844	IPCA	9,0%	9,0%	9,4%	7,85	fev-46	24,0%	AFI, CFR, FR
59	CRI Salinas Premium Mez	5,2	0,3%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	15,5%	0,81	mai-28	26,3%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
60	CRI RP GPA Sub.	4,6	0,3%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	11,0%	6,52	jan-38	39,3%	CARTA FIANÇA E DRS
61	CRI Spot	4,1	0,3%	Estoque	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	7,1%	1,67	jun-28	85,0%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
62	CRI Bari XIV Senior - 103 ^a	3,9	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22C0899517	IPCA	7,3%	10,1%	10,5%	3,16	out-41	n/a	AFI, CFR, FR
63	CRI CANTO RJ	3,8	0,2%	Financiamento a Construção	RJ	Opea	21I0566602	IPCA	12,0%	13,7%	14,6%	0,48	dez-26	32,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD
64	CRI JSL B	3,8	0,2%	Logística	Pulverizado	Opea	20A0978038	IPCA	6,0%	7,6%	8,3%	3,82	jan-35	62,0%	AFI, FS, FD

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

Detalhamento de Ativos (5/6)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
65	CRI DINAMO AG	3,4	0,2%	Logística	SP	Opea	20K0549411	IPCA	8,8%	15,6%	12,1%	1,20	nov-28	32,0%	AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR
66	CRI Blue Asset	3,4	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,7%	13,1%	2,52	mar-33	50,0%	AFI, CFR, FR
67	CRI SINAL I	3,2	0,2%	Varejo	SP	Riza	20K0568000	IPCA	7,5%	12,4%	12,8%	2,78	nov-32	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
68	CRI RP GPA I Sr.	2,5	0,2%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2829802	IPCA	7,0%	7,0%	9,4%	3,91	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
69	CRI Cogna Santo André	2,2	0,1%	Educacional	SP	Opea	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	13,7%	0,52	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
70	CRI RP GPA III Sr.	2,0	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830001	IPCA	7,0%	7,0%	10,8%	3,83	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
71	CRI Toscana C	1,8	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311543	IGP-M	8,2%	8,4%	14,2%	1,42	jul-29	55,2%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
72	CRI SINAL II	1,7	0,1%	Varejo	SP	Riza	20K0866670	IPCA	7,0%	12,4%	9,5%	2,92	dez-32	47,0%	AFI, CFRA, FR e FS
73	CRI Toscana B	1,4	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311514	IGP-M	8,2%	8,9%	14,2%	1,42	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
74	CRI Toscana A	1,4	0,1%	Loteamento	GO	Opea	19G0311435	IGP-M	8,2%	8,9%	14,2%	1,42	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
75	CRI Cogna São Bernardo	1,4	0,1%	Educacional	SP	Opea	12L0023493	IPCA	4,5%	11,3%	11,1%	0,67	jul-27	26,0%	AFI, CFRA, AVS
76	CRI RP GPA II Sr.	1,3	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2829803	IPCA	7,0%	7,0%	10,8%	3,83	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
77	CRI RP GPA IV Sr.	1,3	0,1%	Varejo	SP e RJ	Opea	23C2830002	IPCA	7,0%	7,0%	11,7%	3,77	mar-35	34,7%	CARTA FIANÇA E DRS
78	CRI You II	1,2	0,1%	Financiamento a Construção	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,1%	3,3%	0,35	set-26	59,0%	AFA, AFI, CFR, FS
79	CRI VIVER	1,1	0,1%	Estoque	SP	Canal	23J1216116	IPCA	12,7%	15,0%	22,6%	1,15	out-27	54,0%	AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS
80	CRI SINAL III	1,0	0,1%	Varejo	SP	Riza	25C3754692	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,46	mar-33	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS

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

Detalhamento de Ativos (6/6)

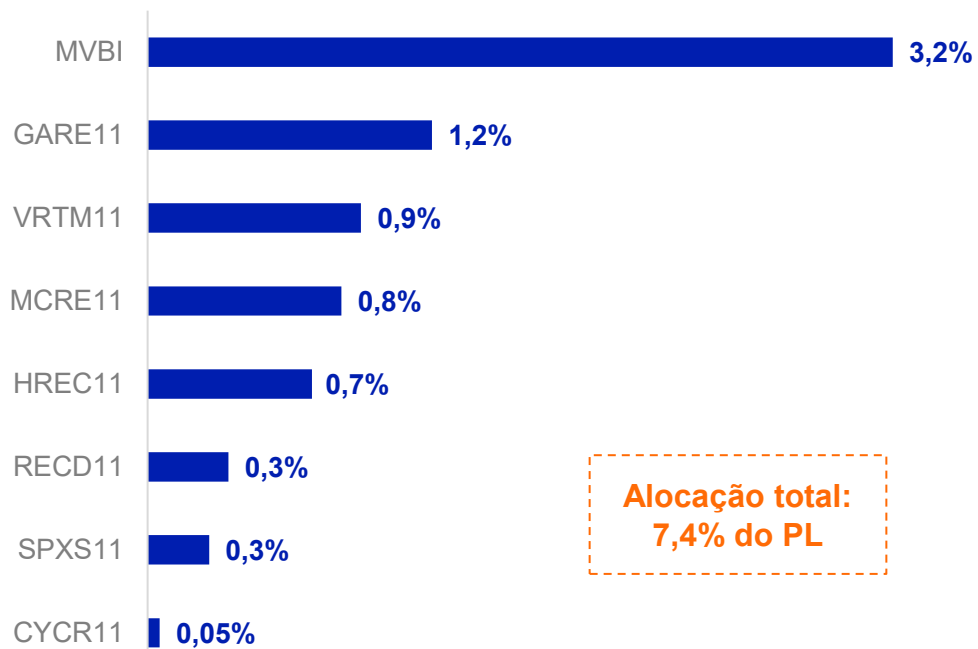
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM' (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
81	CRI Creditas I	0,0	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Vert	20F0755566	IPCA	6,6%	8,3%	9,9%	4,58	jun-40	36,0%	AFI
82	FII Renda Preferencial GPA²	86,1	5,5%	Varejo	SP e RJ	n/a	VBI Renda Preferencial FII	IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	6,69	dez-37	60,3%	CARTA FIANÇA E DRS
83	FII CTA²	58,5	3,7%	Multiestratégia	n/a	n/a	FII CTA	IPCA	0,0%	0,0%	0,0%	3,00	n/a	n/a	n/a
84	Brasil Incorporação FII²	32,2	2,1%	Estoque	GO	n/a	6532725UN1	IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	3,00	dez-28	60,0%	n/a
85	Tranche Senior FII Patria Health²	20,5	1,3%	Saúde	SP	n/a	FII PATRIA HEALTH SENIOR	IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	5,00	dez-32	10,0%	n/a
86	Valora CRI Infra FII²	15,1	1,0%	Infraestrutura	MG e SC	n/a	4544222FII	IPCA	8,0%	8,0%	8,0%	5,00	n/a	n/a	n/a

TOTAL1.353,0 86,6%

*Termos e definições no glossário (clique aqui). ²Operação Estruturada.

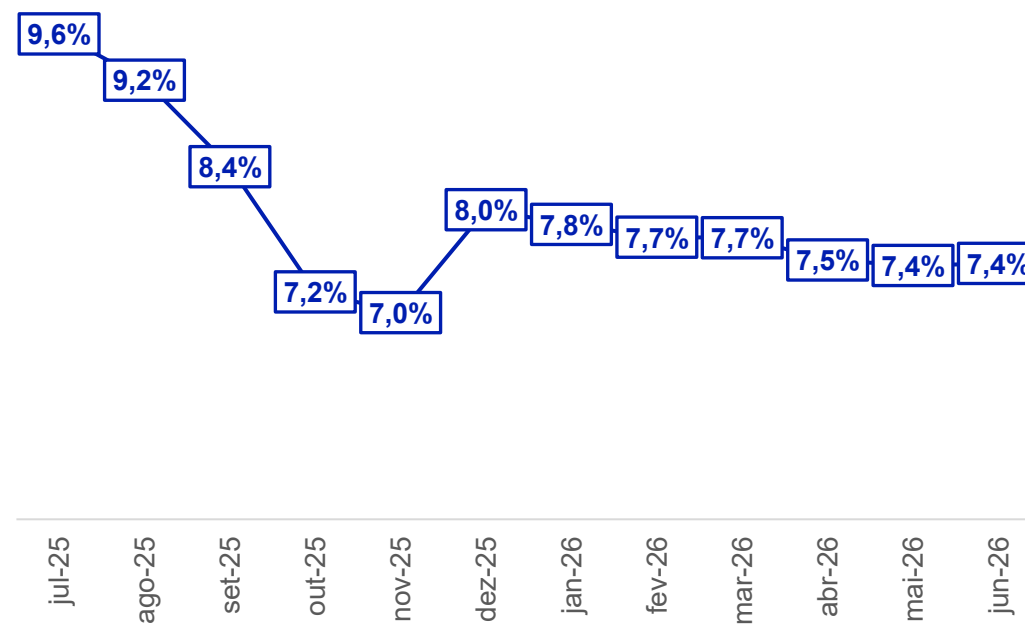
O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 8 fundos imobiliários, que representam uma exposição 7,4% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
7,4% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



CRI Cortel

CRI Cortel: Emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA + 7,0% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O Fundo possui 40% das quantidades emitidas do CRI.

CRI Cortel II (Sr. e Sub.): O CRI Cortel II, que contempla duas emissões (A e B) no volume de R\$ 45 milhões cada, 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 Fundo possui 15% das quantidades emitidas do CRI Cortel A Sênior, 72% das quantidades emitidas do CRI Cortel A Subordinado e 72% das quantidades emitidas do CRI Cortel B Subordinada. 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, sendo o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil.

Update: Os CRIs da Cortel encontram-se em processo de reestruturação, com o objetivo de adequar o fluxo financeiro da operação e reforçar o pacote de garantias.

No contexto desse processo, nos meses de maio e junho de 2026, as posições foram integralizadas no FII CTA com deságio, de modo a refletir o valor recuperável dos ativos e antecipar potenciais perdas.

A alocação no FII CTA tem como objetivo centralizar a gestão desses ativos, permitindo maior foco na condução da reestruturação, ganho de eficiência no acompanhamento e melhor gestão dos impactos no resultado distribuível do Fundo, sem alteração da exposição econômica do PCIP11.

Por fim, ressaltamos que a expectativa do time de gestão é de recuperação de valor ao longo do tempo no âmbito do FII CTA, não sendo antecipadas, neste momento, novas necessidades de provisões relevantes adicionais relacionadas a essa operação.

CRI Invert

O CRI Invert, emitido originalmente em jun/21, é uma operação de financiamento à construção dividida em 2 séries, B e C, com taxa de remuneração de CDI + 4,0% a.a. e CDI + 6,0% a.a., respectivamente, sendo o saldo devedor atual de R\$ 124 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Campo Belo em São Paulo. O CRI tem como garantias (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda das unidades, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A.

Atualização: O CRI foi reestruturado em julho de 2025 nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (em processo de registro), ii) obrigação de aporte de equity, conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra, iii) aprovação dos pagamentos da obra por Gerenciador independente contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e reporte para prestador de serviço independente contratado pelo CRI para acompanhamento da operação. Dessa forma, a operação conta com as seguintes garantias atualmente: (i) alienação fiduciária do empreendimento-alvo e de outro empreendimento da Gafisa S.A.; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento e de empresas do mesmo grupo econômico; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento-alvo e de outro empreendimento desenvolvido pela Gafisa S.A.; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de venda de terreno de propriedade de empresas do grupo econômico da devedora; (v) fundos de reserva, juros e obra; (vi) aval da Gafisa S.A. Ainda que a reestruturação tenha sido realizada recentemente, a Companhia tem apresentado dificuldades para cumprimento das suas obrigações e se encontra em situação restritiva de liquidez, o que demanda acompanhando de perto pelo time de gestão, para sanar as pendências, caso a caso. Ao final de 2025, foi aprovado o pagamento, com os recursos do Fundo de Despesas, dos custos para registro das garantias, que ainda não foram integralmente formalizadas. O empreendimento encontra-se com AVCB e Habite-se emitidos.

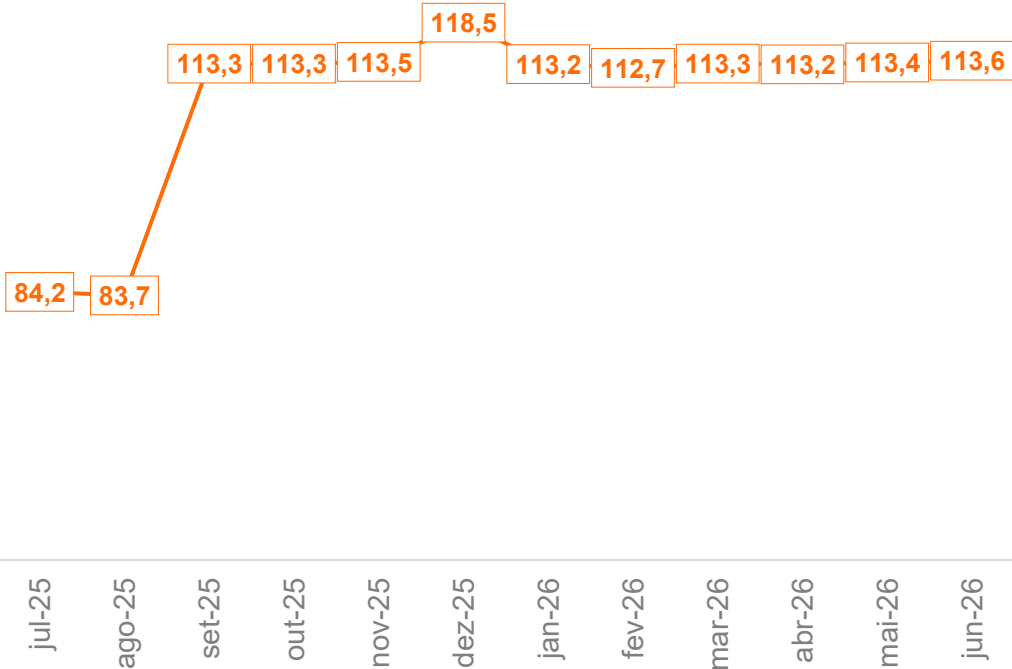
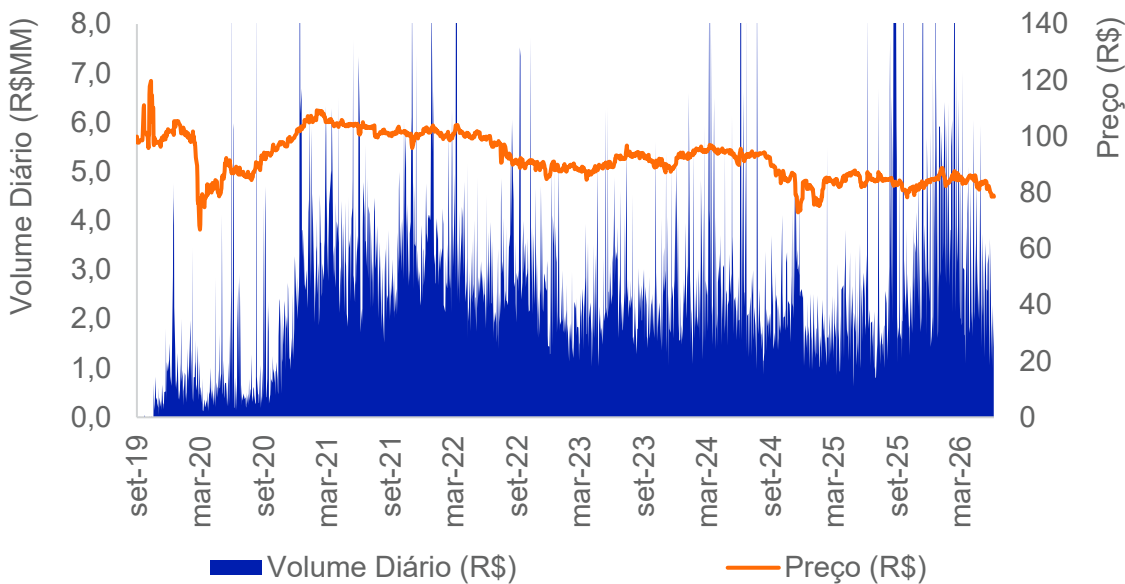
Durante o mês, houve ajuste, pelo administrador, no spread de risco do CRI Invert, com aumento da taxa MTM ponderada de CDI + 5,64% para CDI + 11,62%, em função das premissas de risco da operação, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
17	CRI Invert C	24,0	1,5%	Financiamento a Construção	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	11,6%	0,63	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
41	CRI Invert D	10,5	0,7%	Financiamento a Construção	SP	Riza	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	10,4%	0,57	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
56	CRI Invert B	7,1	0,5%	Financiamento a Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	11,5%	0,63	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,1	3,5	3,3
Giro	1,6%	14,6%	30,0%

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

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
09-Jun-26	CRI Visconde	23K2203899 / 23K2202885 23K2204376 / 23K2204324 23K2204018 / 23K2203980 23K2204391	4	Aprovar	Aprovado
09-Jun-26	CRI Viver	23J1215653 / 23J1215952 23J1216116 / 23J1226561 23J1226990	3	Aprovar	Aprovado
03-Jun-26	CRI Figueiras do Parque (BRDU)	20A0952498	2	Aprovar	Aprovado
10-Jun-26	CRI VCA III	24A2518977	1	Aprovar	Aprovado
22-Jun-26	CRI Visconde Icarai	24D3311806 24D3311867	2	Aprovar	Aprovado
23-Jun-26	CRI Visconde	23K2203899 / 23K2202885 23K2204376 / 23K2204324 23K2204018 / 23K2203980 23K2204391	2	Aprovar	Aprovado
22-Jun-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	1	Aprovar	Aprovado
22-Jun-26	CRI Edificatto Terraz	24D3314465 24D3314338	3	Aprovar	Aprovado
25-Jun-26	CRI Invert	23I2156604 / 25F8639834 25F8639835	10	Aprovar	Aprovado
24-Jun-26	CRI Airport Town	21H0976574	12	Aprovar	Aprovado

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



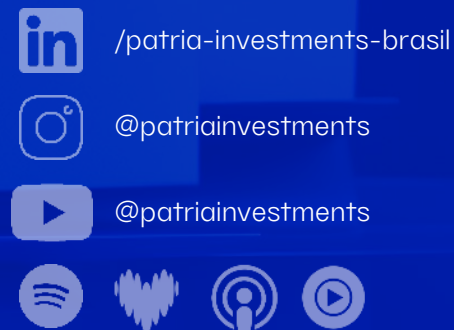
+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



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.