

Relatório Gerencial

PSEC11

Patria Securities FII

Objetivo do Fundo

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

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

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

Início das Atividades

Fevereiro 2020

Código de Negociação

PSEC11

CNPJ

35.507.457/0001-71

Cotas Emitidas

18.399.378

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Ativa

Gestor*

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

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

Taxa de Administração Total*

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

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX

Público Alvo

Investidores em geral

Acesse a cota diária do Fundo



Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



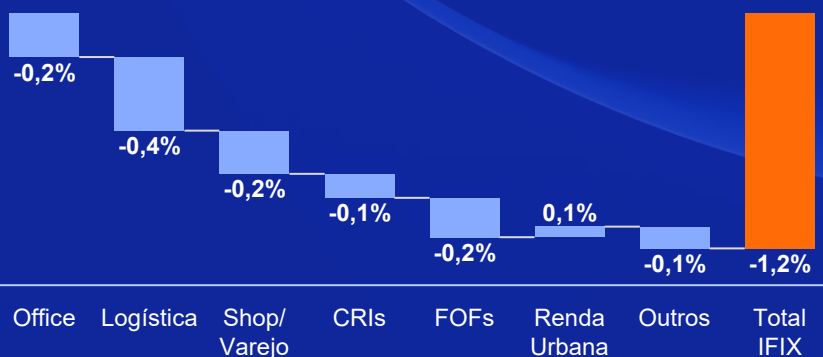
Fale com o time de Relações com Investidores de RE



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	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, 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.

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.334,1 milhões	R\$ 72,51/cota	0,78x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.045,1 milhões	R\$ 56,80/cota	

FII (% do Ativo)	70,0%	90,99% Em ativos alvo
CRI (% do Ativo)	20,9%	

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,7 milhões	R\$ 0,55	R\$ 0,15/cota	83.271

COMENTÁRIO DA GESTÃO

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

Nesse sentido, e **reforçando a estratégia de elevação estrutural da exposição a crédito, seguimos com as vendas graduais de FIIs listados**, conforme temos comunicado nos últimos meses. No mês, ocorreu o vencimento da parcela final do CRI WTC, que foi integralmente liquidada, conforme esperado, no montante de R\$ 64 milhões, o que reforçou de forma relevante a posição de caixa disponível para novas realocações. Na carteira de FIIs, mantivemos a disciplina na simplificação do portfólio, encerrando junho com 78 posições (ante 80 em maio e 118 no início do processo), avançando em direção à meta de 40 a 50 posições ao final do ano, com redução de cerca de R\$ 41 milhões em FIIs líquidos em junho. Desde março, **destravamos aproximadamente R\$ 250 milhões em caixa**, que vêm sendo progressivamente reposicionados em operações de crédito com maior carregio. Com isso, **atingimos cerca de 30% do PL alocados em caixa e CRIs de forma direta**, avançando de maneira consistente rumo ao patamar-alvo de crédito na carteira.

Entre as movimentações do mês, realizamos a **integralização de mais de R\$ 40 milhões no CRI Dall**, nova operação contratada à **taxa de CDI + 4,50% a.a.** Trata-se de operação de financiamento à construção de empreendimento residencial vertical localizado na Praia Brava/SC, incorporado pela Dall Incorporadora, com valor de emissão total de R\$ 350 milhões. A estrutura conta com sólido pacote de garantias, composto por alienação fiduciária do terreno e das unidades futuras do empreendimento, alienação fiduciária de terreno adicional, alienação fiduciária das cotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva.

Em junho, o Fundo apresentou **resultado distribuível de R\$ 0,51/cota**. As **receitas recorrentes contribuíram com R\$ 0,64/cota**, com destaque para os rendimentos de FII's, que aportaram R\$ 0,40/cota, e para os investimentos em CRIs, responsáveis por R\$ 0,24/cota de juros e correção monetária. Em sentido oposto, o principal impacto extraordinário do período decorreu das vendas de FII's realizadas no mês, com efeito negativo de R\$ 0,12/cota, custo tático de curto prazo inerente ao processo de rotação da carteira e ao reposicionamento em crédito. Deduzidas as despesas do período, mantivemos a **distribuição de R\$ 0,55/cota**, realizada em 15 de julho, consumindo parte da reserva de resultados, que encerrou junho em R\$ 0,15/cota.

PORTFOLIO & PERSPECTIVAS :

Todo o movimento estratégico conduzido nos últimos meses, marcado pela rotação disciplinada da carteira de FII's e pela elevação consistente da exposição a crédito, tem como resultado mais concreto o fortalecimento estrutural da geração de resultados recorrentes do Fundo. Assim sendo, apresentamos um **guidance de dividendos de R\$ 0,60/cota para o terceiro trimestre de 2026¹**. Mais do que um ajuste pontual, esse **novo patamar reflete a maturação da estratégia que temos executado e reforça nossa convicção na capacidade do Fundo de sustentar níveis de distribuição mais elevados ao longo do tempo**.

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

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

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

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS MULTIESTRATÉGIA:

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

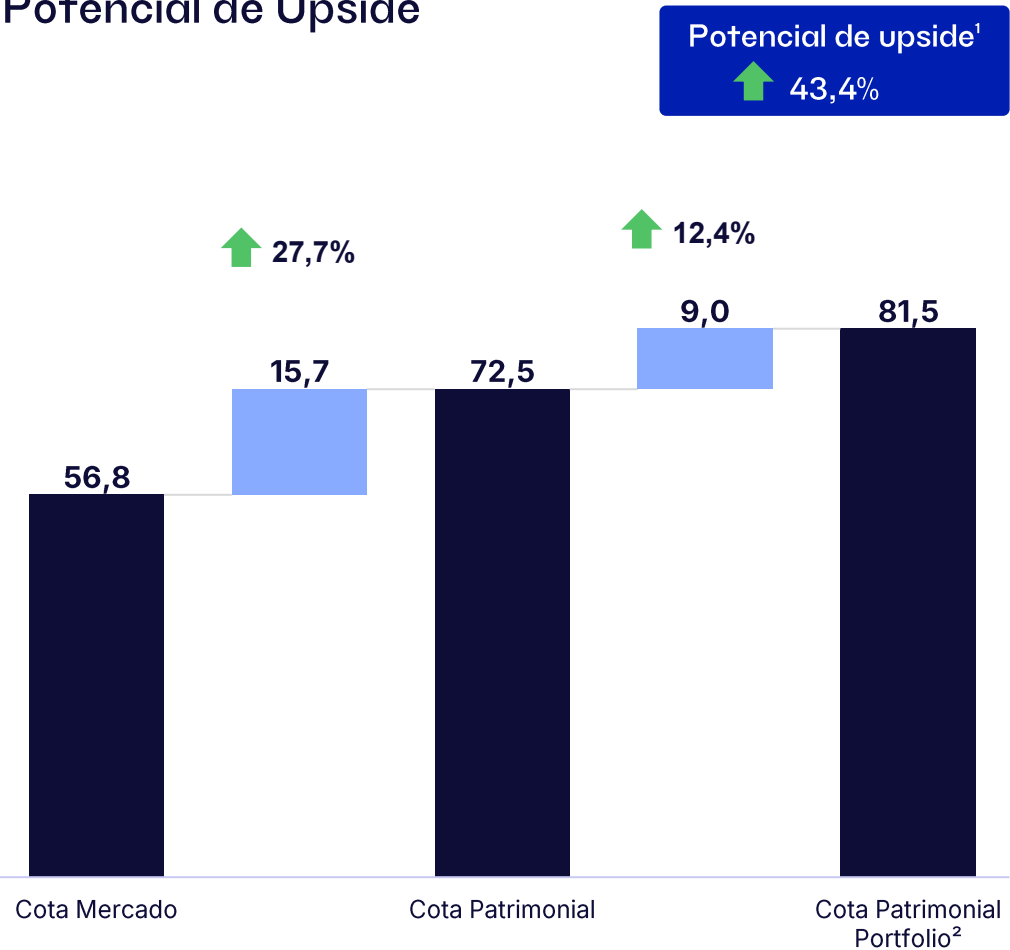
Nesse contexto, o **RBRX** já se encontra mais aderente ao portfólio-alvo e conta com um mandato mais amplo que o do PSEC, o que o posiciona naturalmente como veículo consolidador da estratégia. A proximidade de tese entre os dois fundos cria um terreno favorável a uma consolidação, com benefícios concretos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

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

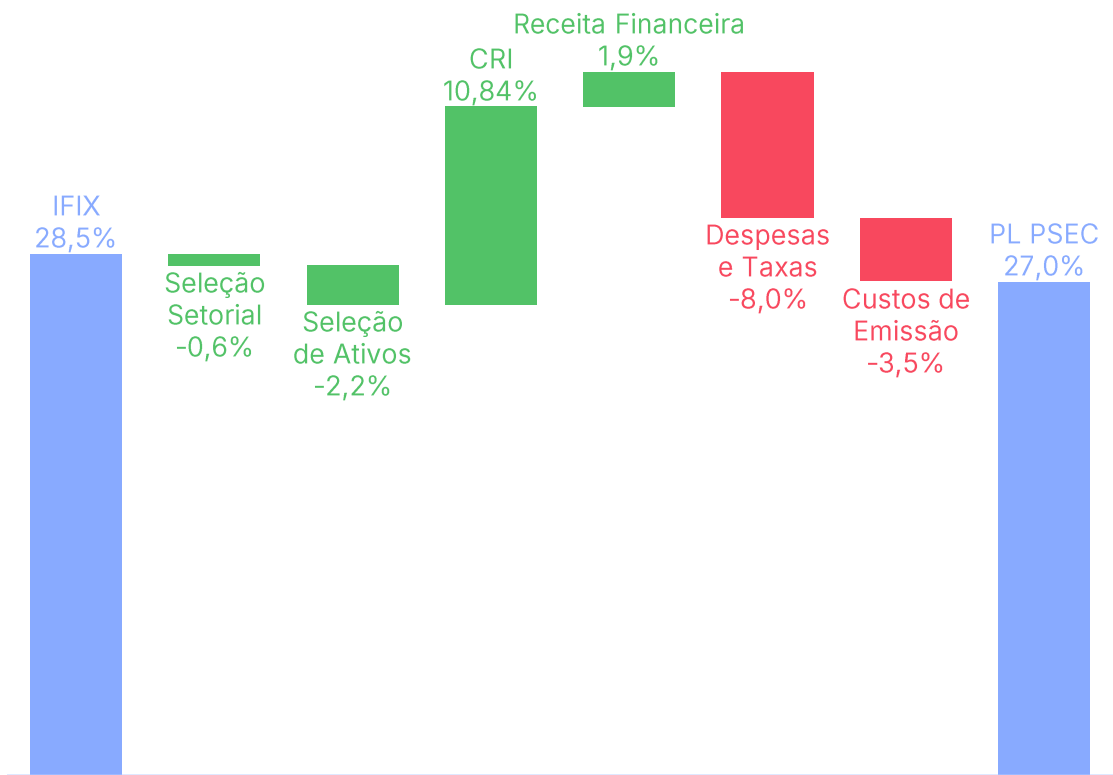
Em conjunto, esses fatores contribuem para a criação de um fundo mais robusto e melhor posicionado no universo multiestratégia. Uma eventual consolidação entre RBRX e PSEC será conduzida de forma transparente, com comunicações com a devida antecedência e com a diretriz de beneficiar os cotistas de cada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

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

Potencial de Upside*



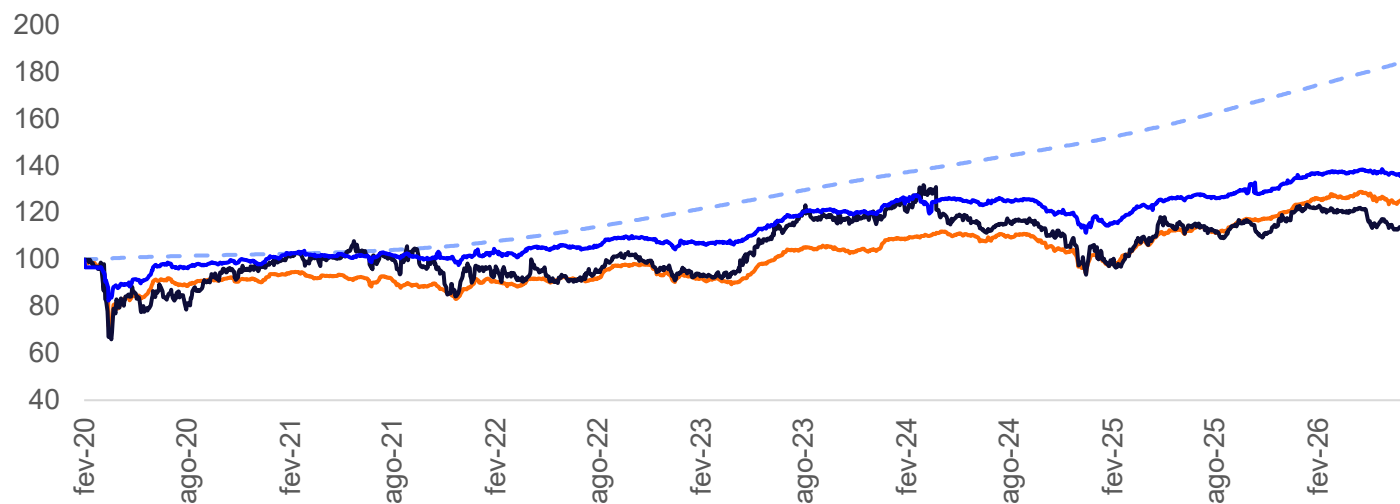
Atribuição de Performance Acumulada



*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.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PSEC11¹	-3,2%	-6,5%	13,5%	2,0%
PSEC11 Cota PL Ajustada²	-2,2%	-0,3%	35,6%	4,9%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	83,9%	10,1%
IFIX	-1,2%	1,5%	25,2%	3,6%

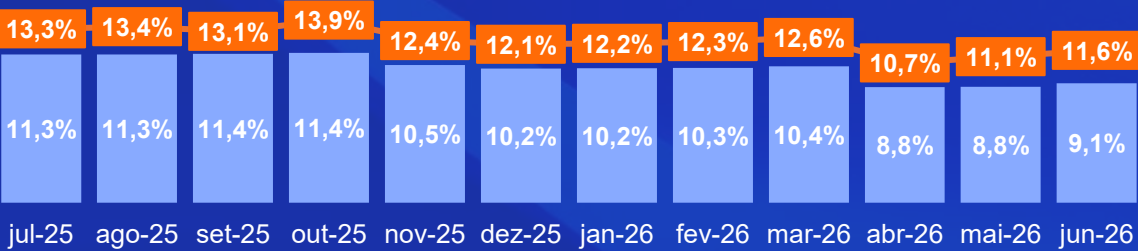
Distribuições (R\$/Cota)

Média 12M | R\$ 0,64



Dividend Yield*

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



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	Jun-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Rendimentos com FII	7.416.162	0,40	52.024.855	104.848.766
MTM FII	(18.874.431)	(1,03)	(19.846.069)	(5.249.235)
Juros e Correção Monetária (CRI)	4.414.563	0,24	19.987.747	24.568.141
MTM CRI	(3.017.850)	(0,16)	(4.855.762)	(4.761.495)
Receita Extraordinária¹	(2.258.717)	(0,12)	(2.287.647)	1.673.684
Receitas - Total	(12.320.272)	(0,67)	45.023.124	121.079.860
Despesas - Total	(830.944)	(0,05)	(5.478.275)	(9.751.849)
Resultado Operacional	(13.151.217)	(0,71)	39.544.848	111.328.011
Resultado Financeiro Líquido	588.482	0,03	3.860.810	5.693.478
Ajuste para Distribuição - MTM	21.892.281	1,19	24.701.831	10.010.730
Resultado Distribuível	9.329.547	0,51	68.107.489	127.032.219
Resultado Distribuído	10.119.658	0,55	66.237.761	124.616.142

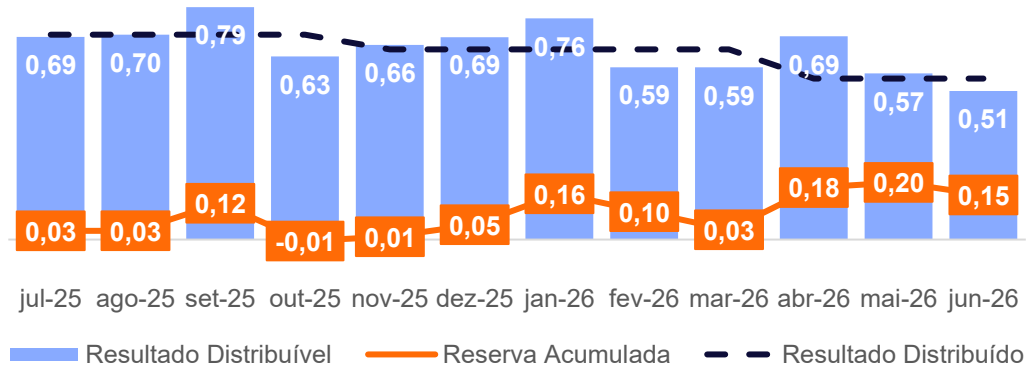
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)

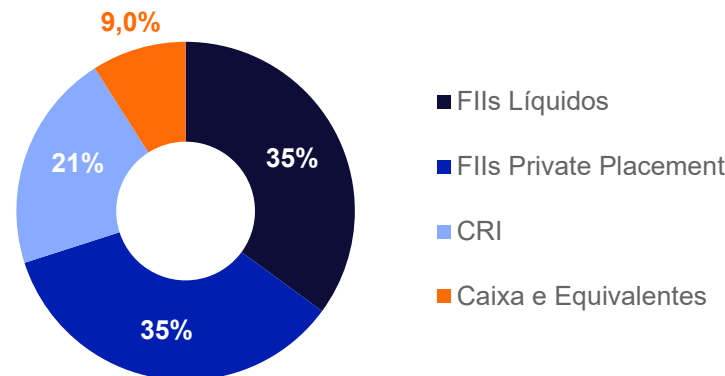


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

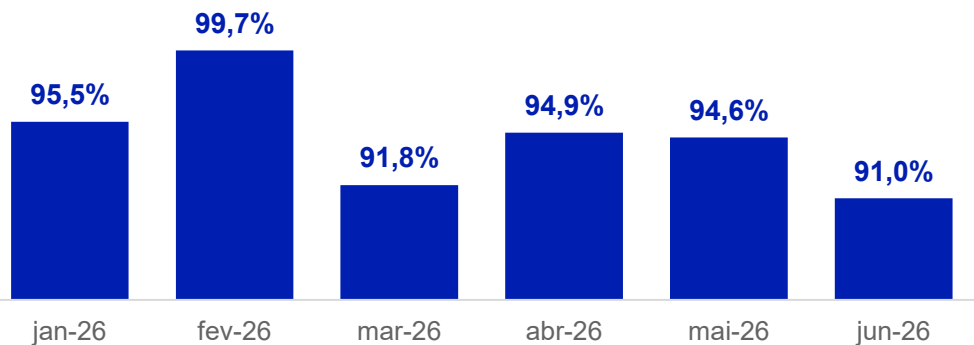


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Receita Extraordinária pode contemplar multa de pré-pagamento e venda de ativos com ágio ou deságio.

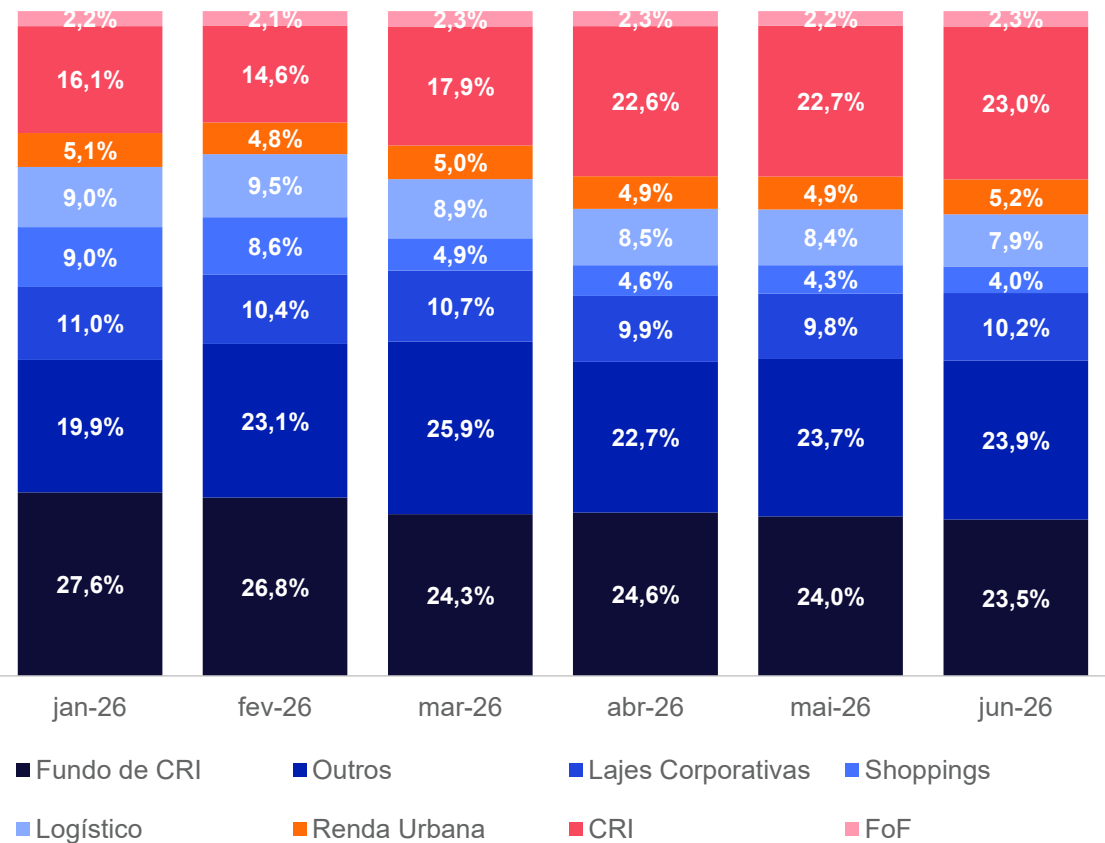
Alocação por Ativo Imobiliário (% Ativo)



Alocação em Ativos Alvo (% Ativo)

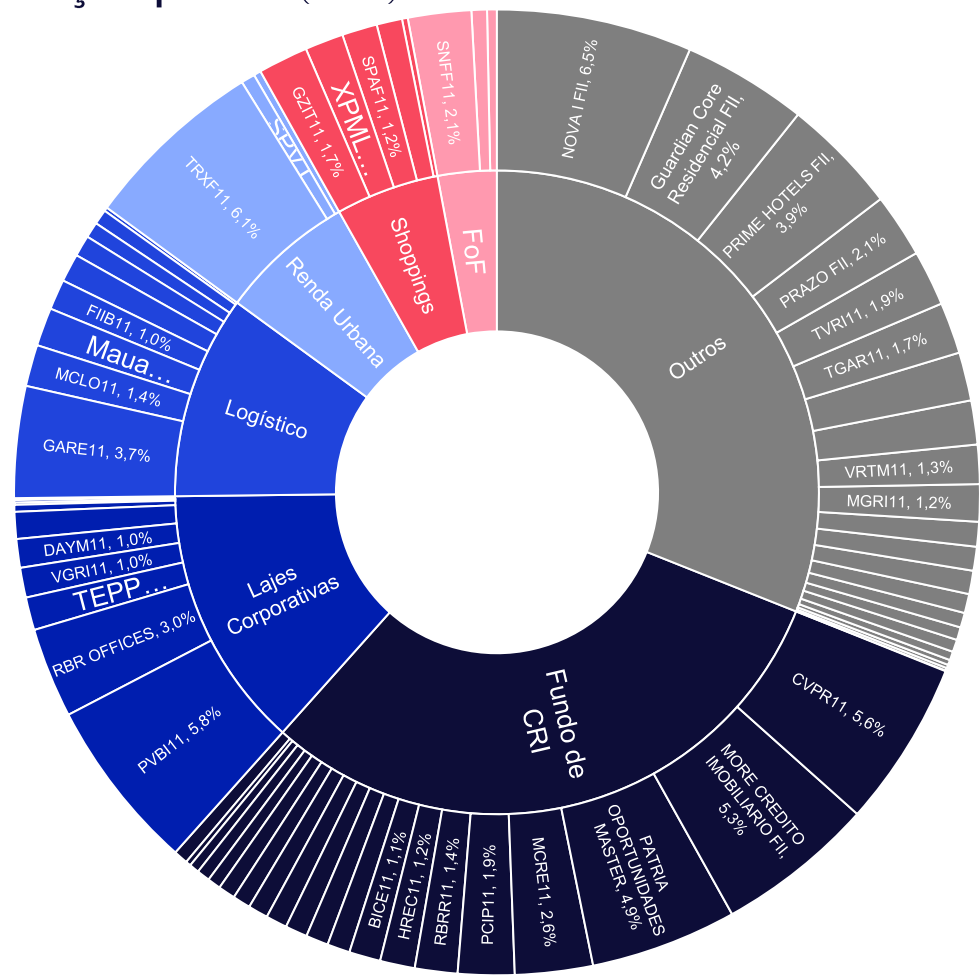


Exposição por Setor (% Ativos Alvo)¹



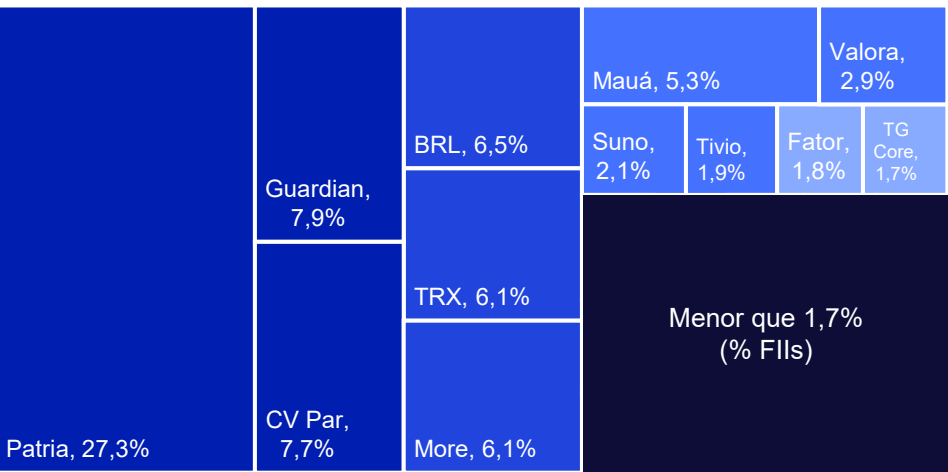
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Alocação por FII (% FII)

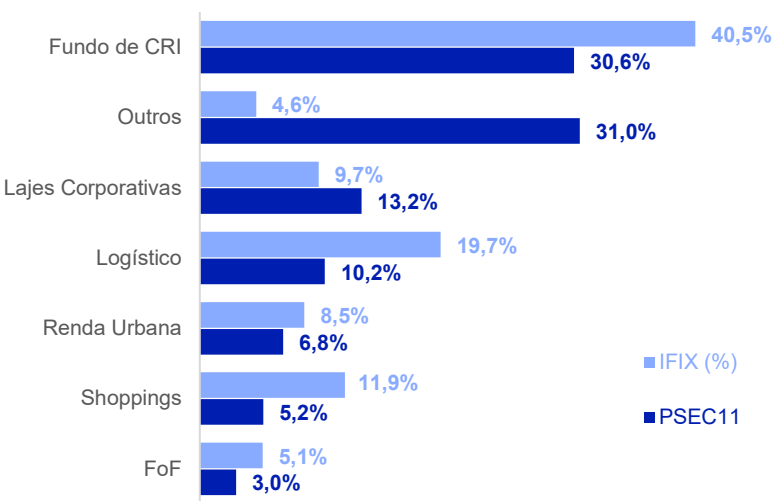


Para mais detalhes sobre as posições da carteira, acesse a [planilha de fundamentos](#) do Fundo.

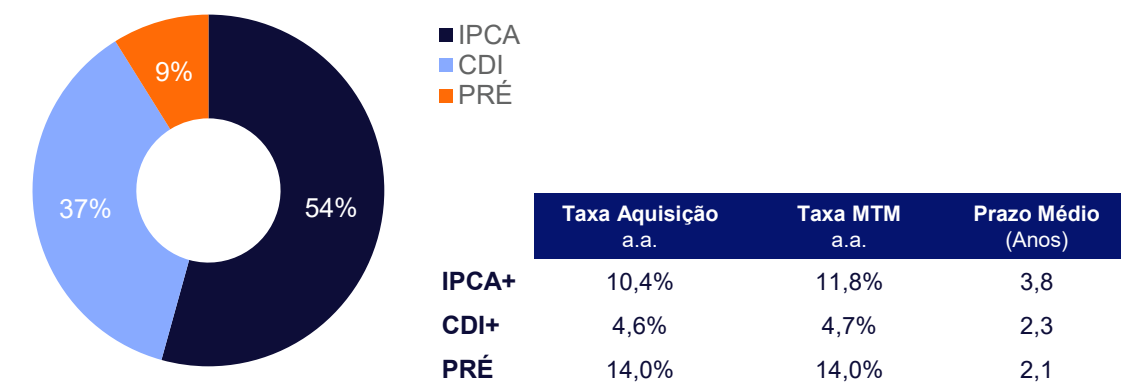
Exposição por Gestor (% FII)



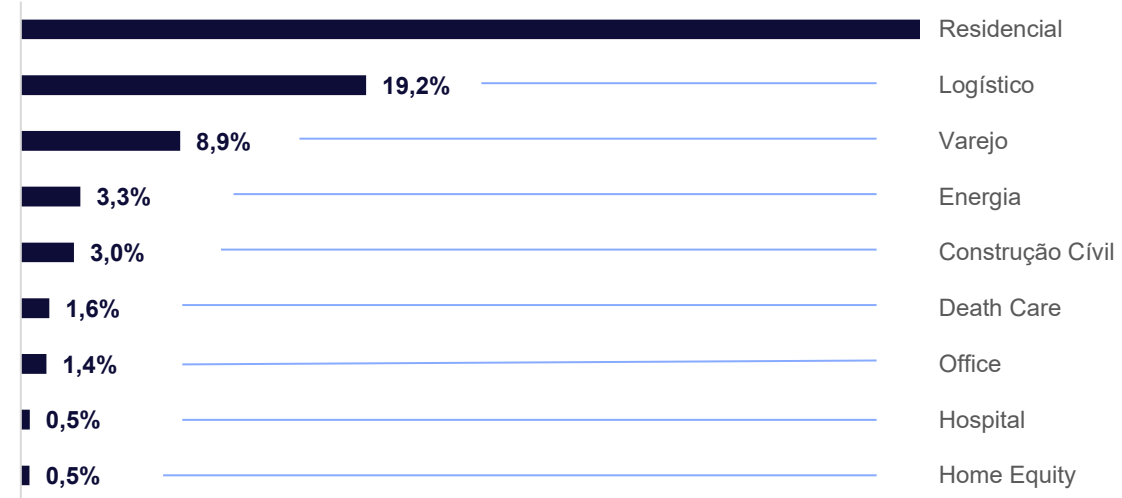
Alocação por Setor vs. IFIX (% FII)



Distribuição por Indexador (% CRI)



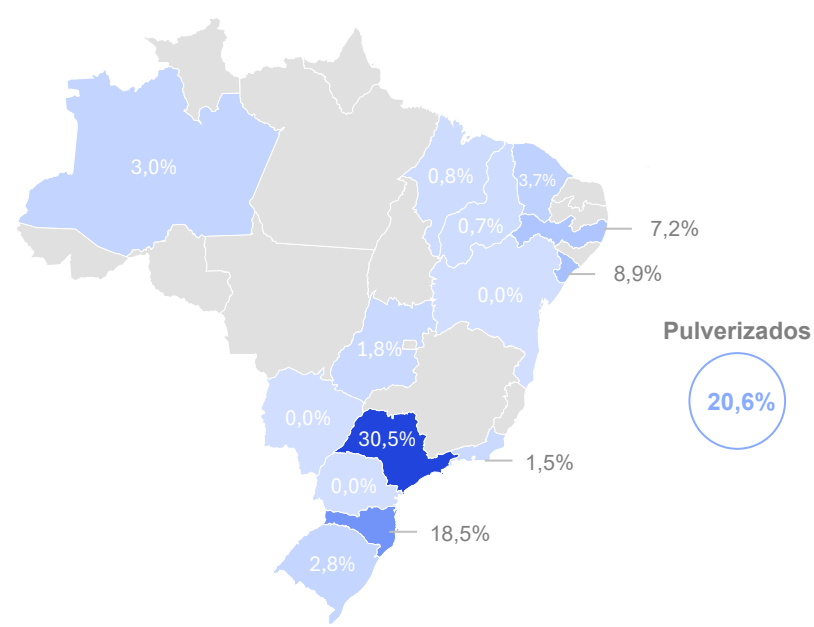
Exposição por Setor (% CRI)



Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (% CRI)



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

Detalhamento de CRI (1/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
1	CRI Dall	42,1	3,2%	Residencial	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,3	jun-31	AFI, CFDC, FR, FD, AVS, AFS, FO
2	CRI MRV FLEX IX	29,7	2,2%	Residencial	Diversos	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,6%	5,8	jul-35	AFI, FR, FD
3	CRI Carrefour	25,0	1,9%	Varejo	SE	Bari Sec.	25L2402882	PRÉ	14,0%	14,0%	14,0%	2,1	dez-28	AFI, CFRA, FS
4	CRI Cone Refri	20,2	1,5%	Logístico	PE	Opea	25L3506484	IPCA	11,5%	11,5%	12,3%	3,5	dez-30	AVS, AFI, AFS, CFDC
5	CRI MOS Jardins Pinheiros II	18,2	1,4%	Residencial	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	0,7	jun-27	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
6	CRI Cabreúva	14,4	1,1%	Logístico	SP	Vert	21D0698165	IPCA	5,0%	5,0%	10,0%	3,8	mar-36	AFI, CFDC
7	CRI Matarazzo IV	11,5	0,9%	Residencial	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,9	out-29	AFI, CFR, FS, FD, FR, FL
8	CRI Embraed - Alaia	9,9	0,7%	Residencial	SC	Virgo	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,9	jul-30	AFS, CF, FR, AVS
9	CRI Conx	9,9	0,7%	Residencial	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,6	abr-28	AFI, CF, FR, AVS
10	CRI CB I Meza	9,0	0,7%	Residencial	Pulverizado	Vert	23L2243789	IPCA	14,3%	14,4%	15,1%	2,9	dez-33	AFI, CFR, FR
11	CRI Windsock	8,6	0,6%	Logístico	CE	Opea	25D5062397	IPCA	9,0%	9,1%	12,2%	3,5	abr-32	AFA, CFDC, FD, FO, FR, FJ
12	CRI Colmeia Prime	8,5	0,6%	Residencial	AM	Canal	23I2111365	IPCA	13,0%	13,0%	16,2%	1,1	set-27	AFI, AFS, AFA, CFDC, FD, FR, FO, FS
13	CRI Melhoramentos	8,3	0,6%	Construção Civil	SP	True Sec.	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	14,8%	2,0	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
14	CRI Plano Plano	7,7	0,6%	Logístico	SP	Opea	25F2921596	IPCA	8,7%	8,7%	9,4%	1,7	mar-30	AFI e Coobrigação
15	CRI MOS Jardins Pinheiros	6,9	0,5%	Residencial	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	4,9%	4,9%	0,7	jun-27	AFI, AFS, CFDC, FS, FD, FR
16	CRI Creditas II Sênior B 3	5,4	0,4%	Residencial	Diversos	Vert	24I1780101	IPCA	9,0%	9,2%	9,6%	7,7	jan-46	AFI
17	CRI Plano e Plano	5,2	0,4%	Residencial	SP	Opea	25F2919599	IPCA	8,2%	9,8%	10,3%	1,7	mar-30	AFI, CF, FR, AVS
18	CRI Carteira MRV IV (Série III)	5,0	0,4%	Residencial	Diversos	Opea	23F1508169	IPCA	12,4%	11,2%	11,7%	4,8	ago-35	AFI, CF, FR
19	CRI Athon	4,6	0,3%	Energia	RJ, MA	True Sec.	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	11,2%	3,0	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD

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

Detalhamento de CRI (2/2)

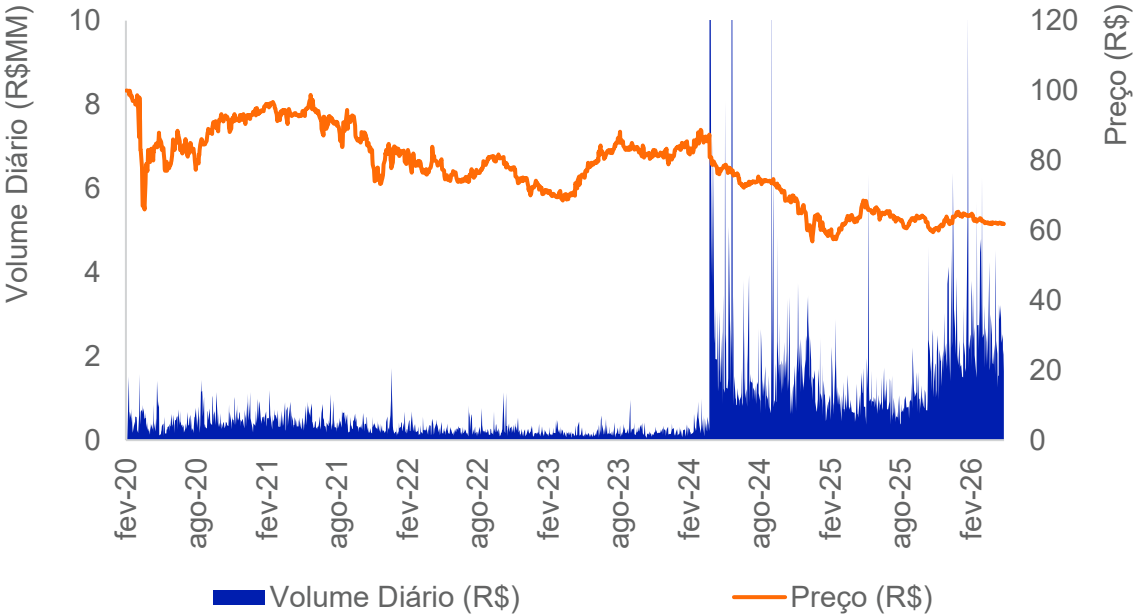


#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
20	CRI Creditas II Sênior B 4	3,9	0,3%	Residencial	Diversos	Vert	24J2922844	IPCA	9,0%	9,2%	9,6%	7,9	fev-46	AFI
21	CRI Manhattan II	3,8	0,3%	Residencial	CE, PI	Habita Sec.	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	5,7%	0,1	ago-26	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
22	CRI Elleven Sub.	3,6	0,3%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	9,8%	10,1%	10,5%	3,5	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
23	CRI Medabil Sênior	3,3	0,2%	Logístico	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,4%	12,3%	4,3	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
24	CRI Brookfield 12 Sub II	2,5	0,2%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282333	IPCA	8,9%	8,9%	8,9%	1,0	jul-27	AF, CF
25	CRI Creditas II Carteira III Meza A	2,4	0,2%	Residencial	Diversos	Vert	24I1780476	IPCA	11,5%	11,8%	12,2%	6,8	jan-46	AFI, CF, FR
26	CRI Cortel II Sr. B	2,1	0,2%	Death Care	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	2,6	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
27	CRI Brookfield 12 Sub III	1,6	0,1%	Office	SP/RJ	Vortx	22G0282305	IPCA	8,9%	8,9%	8,9%	1,0	jul-27	AF, CF
28	CRI Rede D'or santa Helena	1,4	0,1%	Hospital	GO	Opea	17H0164854	IPCA	6,3%	6,3%	10,4%	0,7	nov-27	AFI
29	CRI Creditas II Carteira IV Meza A	1,4	0,1%	Residencial	Diversos	Vert	24J2921734	IPCA	11,5%	11,7%	12,2%	6,8	fev-46	AFI, CF, FR
30	CRI Cortel II Sr. A	1,2	0,1%	Death Care	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	2,5	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
31	CRI New Sun Sub.	1,1	0,1%	Energia	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	21,4%	3,8	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.
32	CRI Wimo Sênior	0,8	0,1%	Home Equity	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,8%	3,8	jan-36	AFI, FR, FD
33	CRI BIT Barueri	0,7	0,0%	Residencial	SP	Habita Sec.	22J2609554	CDI	5,5%	5,5%	5,5%	0,3	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
34	CRI Wimo IV	0,6	0,0%	Home Equity	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	11,7%	4,2	jan-37	AFI, FR, FD
35	CRI Cortel II Sub. B	0,6	0,0%	Death Care	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,6%	4,2%	2,4	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
36	CRI Cortel II Sub. A	0,6	0,0%	Death Care	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	2,5	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
37	CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	Logístico	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	10,7	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

TOTAL281,721,1%

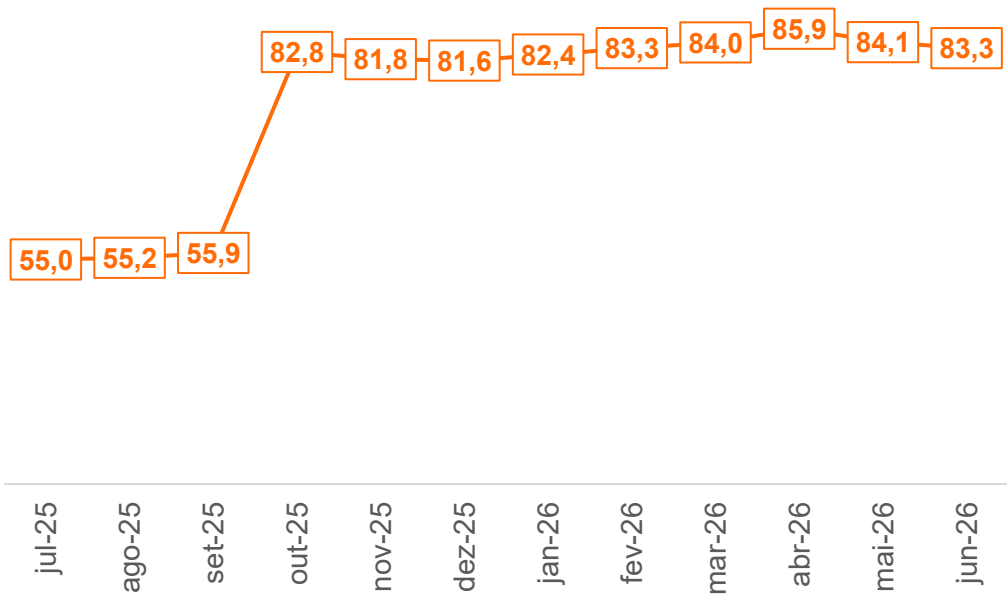
*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Liquidez



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	2,7	2,8	2,2
Giro	5,4%	31,0%	51,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

CRI Cortel

CRI Cortel II (Sr. e Sub.): O CRI Cortel II, emitido em jun/22, em 2 séries (A e B), cada uma com volume de R\$ 45 milhões, totalizando volume de emissão de R\$ 90 milhões, sendo R\$ 70 milhões em séries seniores (CDI + 3,5% a.a.) e R\$ 20 milhões em séries subordinadas (CDI + 4,4% a.a.). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O Fundo possui R\$ 4,1 milhões de exposição no CRI, sendo R\$ 3,0 milhões na série sênior (0,2% do PL) e R\$ 1,1 milhão nas séries subordinadas (0,1% do PL).

Update: O CRI está em reestruturação, para prever os seguintes termos: (i) carência no pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios durante o período de carência, que será vigente até outubro de 2027 para a Amortização Programada e até dezembro de 2025 para os Juros Remuneratórios (“Período de Carência”), (ii) o reforço de garantia, através da constituição de alienação fiduciária em garantia do imóvel Memorial da Colina e da integralidade das ações detidas pela Terra Santa Administradora de Cemitérios e Imóveis S.A., e a (iii) possibilidade de, caso o índice LTV, ao final do Período de Carência, exceda o índice LTV a ser acordado entre as partes, outorgar nova alienação fiduciária em garantia de outros imóveis e da integralidade da participação societária das respectivas sociedades detentoras ou possuidoras de tais imóveis. Além disso, (iv) limitação de distribuição de dividendos, de novos endividamentos e de novos investimentos enquanto a relação Dívida/EBITDA não seja saudável, a critério dos investidores; previsão que, (v) no caso de alienações de ativos pela companhia, utilização da integralidade dos recursos para a realização de Amortização Extraordinária; (vi) incremento do monitoramento da operação a partir de janeiro de 2026, por meio do envio de relatórios contábeis, tributários e financeiros pela companhia; (vii) alteração dos Juros Remuneratórios do CRI Cortel, de IPCA + 7,0% para IPCA + 7,5%.

Durante o mês, 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*
25	CRI Cortel II Sr. B	2,1	0,2%	Death Care	1.944.000	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,5%	5,8%	2,6	Jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
29	CRI Cortel II Sr. A	1,2	0,1%	Death Care	1.131.569	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,5%	5,5%	2,5	Jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
35	CRI Cortel II Sub. A	0,6	0,0%	Death Care	556.000	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,61%	4,6%	4,6%	2,5	Jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
34	CRI Cortel II Sub. B	0,6	0,0%	Death Care	556.000	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,17%	4,6%	4,2%	2,4	Jul-33	AFI, FR, FD e AVS.

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

CRI Medabil

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

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

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Segmento	Quantidade	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias*
22	CRI Medabil Sênior	3,3	0,2%	Logístico	6.429	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,00%	10,4%	12,3%	4,3	Jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

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

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Voto Proferido	Resultado da Matéria
10-Jun-26	MXRF11	Não Votado	(i) Aprovar

Anexos

The background features a series of abstract, three-dimensional blue geometric shapes. These include several vertical rectangular blocks of varying heights and a large, curved, wave-like structure in the foreground. The shapes are rendered with soft shadows, giving them a sense of depth and volume against the solid dark blue background.

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



/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.