

Relatório Gerencial

CVBI11

FII VBI CRI

Maio 2025

Informações Gerais CVBI11

PÁTRIA

Maio 2025

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](#)).

¹ Fundo iniciou as atividades em abril de 2019, no entanto as cotas passaram a ser negociadas na B3 em 25/09/2019.

Início das Atividades

Setembro 2019¹

Código de Negociação

CVBI11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

11.010.228

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

BRL Trust 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

PL Médio 12M

R\$ 1.018,4 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	130,811	0.87	1,4%
IFIX - Office	15	10,807	0.68	1,9%
IFIX - Logística	14	22,507	0.89	0,7%
IFIX - Shop/Varejo	11	18,279	0.82	-0,1%
IFIX - CRIs	44	55,570	0.93	2,3%
IFIX - FOFs	11	4,497	0.83	1,1%
IFIX - Outros	22	19,152	0.87	1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/25:

Após meses de forte alta, o mercado de fundos imobiliários desacelerou um pouco em maio, mas ainda assim encerrou o mês com **desempenho positivo: IFIX +1,4%**. Entre os diferentes segmentos, os **fundos de papel se destacaram com uma alta média de 2,5%¹**, superando os **fundos de tijolo**, que registraram avanço mais modesto, **de 0,5%¹**.

Esse movimento foi impulsionado principalmente pela dinâmica da curva de juros, que apresentou fechamento ao longo do mês, em meio a um discurso mais cauteloso do Comitê de Política Monetária (Copom), com sinalização de que o ciclo de alta da taxa Selic pode estar próximo do fim. Isso trouxe alívio ao mercado, beneficiando especialmente os ativos mais sensíveis às expectativas de juros. Fundos imobiliários, em especial os de tijolo e os FOFs, historicamente mantêm uma correlação negativa com os juros futuros. Assim, em ambientes de queda na curva, tende-se a observar uma reprecificação positiva desses ativos, movimento que voltou a se confirmar em maio.

Apesar das expectativas de estabilização ou eventual redução da Selic, o patamar atual da taxa ainda se mantém elevado. Nesse contexto, **seguimos enxergando oportunidade tanto na alocação em fundos de tijolo, que seguem com desconto em relação ao valor patrimonial superior a 10%**, bem como em **fundos de recebíveis imobiliários com bom perfil de crédito e preços também descontados (em média, 5%)**, capazes de oferecer carregos atrativos em um cenário de juros altos por período prolongado — sustentado por uma economia ainda resiliente e por pressões inflacionárias que seguem acima do centro da meta.

Maio também foi um mês relevante do ponto de vista regulatório. O Conselho Monetário Nacional (CMN) endureceu as exigências para emissões de certificados de recebíveis, incluindo empresas de capital fechado no escopo das restrições anteriormente impostas às companhias abertas. Paralelamente, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) **autorizou os FIIs e Fiagros a realizarem recompras de cotas no mercado secundário** — um **avanço importante para o amadurecimento e a flexibilidade da indústria**, com regulamentação a ser anunciada provavelmente pelo órgão em junho. Neste contexto, respeitados os limites a serem estabelecidos, os FIIs poderão recomprar e cancelar suas próprias cotas descontadas de seus fundos, o que tende a ser um gatilho para valorização das cotas.

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

Resumo CVBI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.015,2 milhões	R\$ 92,20/cota	0,94x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 956,7 milhões	R\$ 86,89/cota	



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 1,9 milhão



Rendimento
por Cota

R\$ 1,05



Reserva
Acumulada

R\$ 0,60/cota



Número de
Cotistas

87.096

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

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
94,39	10,5%	9,5%
91,89	10,8%	9,7%
89,39	11,1%	10,0%
86,89	11,5%	10,4%
84,39	11,8%	10,7%
81,89	12,2%	11,1%
79,39	12,5%	11,5%

*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 30/05.

Prezados cotistas, agradecemos sinceramente pelo feedback recebido sobre o novo modelo do relatório mensal padronizado. É gratificante constatar que nossa iniciativa tem gerado um engajamento positivo entre nossos investidores. As sugestões, críticas e elogios que nos foram enviados são extremamente valiosos e estão sendo cuidadosamente analisados por nossa equipe. Este processo de melhoria contínua é fundamental para garantirmos que as informações que disponibilizamos atendam às suas expectativas e necessidades.

Estamos firmemente comprometidos em elevar a qualidade e a transparência dos nossos relatórios e demais comunicações de nossos Fundos. Nos próximos meses, implementaremos novas melhorias com base nas contribuições valiosas que recebemos. Encorajamos todos a continuarem participando deste diálogo, pois sua opinião é fundamental para o nosso desenvolvimento conjunto através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,16/cota**, o que levou a resultado de **R\$ 1,15/cota** (sem qualquer impacto não recorrente), de forma linearizar os rendimentos, no dia 16 de junho foi pago o valor de **R\$ 1,05/cota**. Considerando o **resultado distribuível de R\$ 1,15/cota** no mês, houve aumento da **reserva acumulada para R\$ 0,60/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- O Encerramos o mês de março com **97,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo 87,8% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 17,1% a.a.** (IPCA+ 10,8% a.a.), prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 2,8% a.a.. Em 30/05, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 47 CRI e duas Operações Estruturadas, sendo 92% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 10,7% a.a.) e 8% indexados ao CDI (CDI+ 4,2% a.a.). Além disso o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, não fizemos novas alocações e reduzimos a exposição de aproximadamente R\$ 6 milhões, no CRI CAIS. A venda foi realizada no secundário na curva.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist, para mais informações e updates [clique aqui](#).

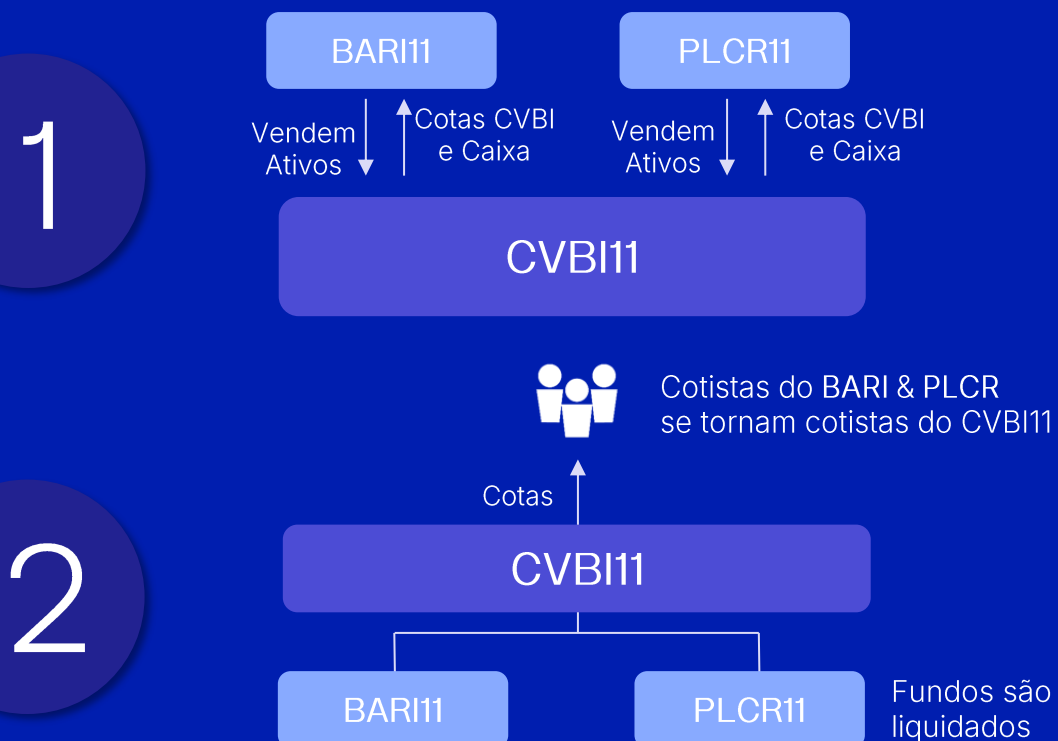
CVBI, BARI E PLCR | Consolidação de Carteiras de Fundos

PATRIA

No dia 12 de junho, foram convocadas AGEs para ser realizadas de forma não presencial para apresentar aos cotistas proposta de dissolução e liquidação dos fundos BARI11 e PLCR11 de forma a consolidar carteira dos 2 fundos com carteiras similares ao CVBI.



Passo a passo da operação



Para acessar o material de apoio [clique aqui](#).

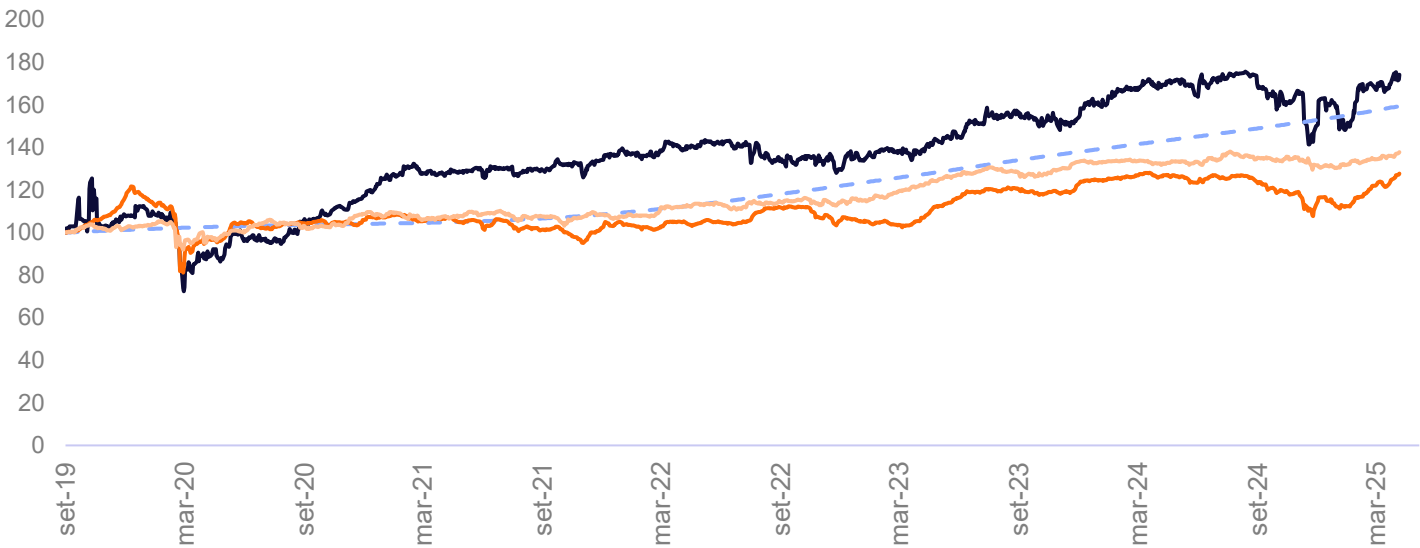
1. Considera o desconto de IR retido na fonte sobre ganho de capital.

2. OS DISCLAIMERS DEVEM SER LIDOS NO MATERIAL DE APOIO

Fonte: Patria. Informações referentes a mai/25.

Performance

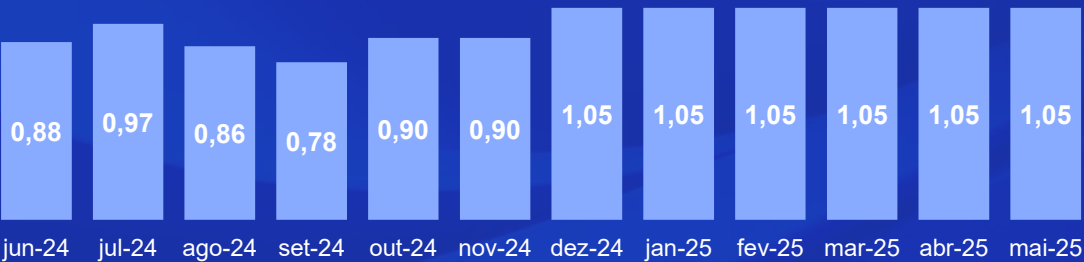
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
CVBI111 ¹	3,0%	10,2%	79,4%	11,0%
IFIX	1,4%	11,1%	29,5%	4,7%
CDI bruto	1,1%	5,3%	61,2%	8,9%
IMA-B	1,7%	7,5%	40,1%	6,2%

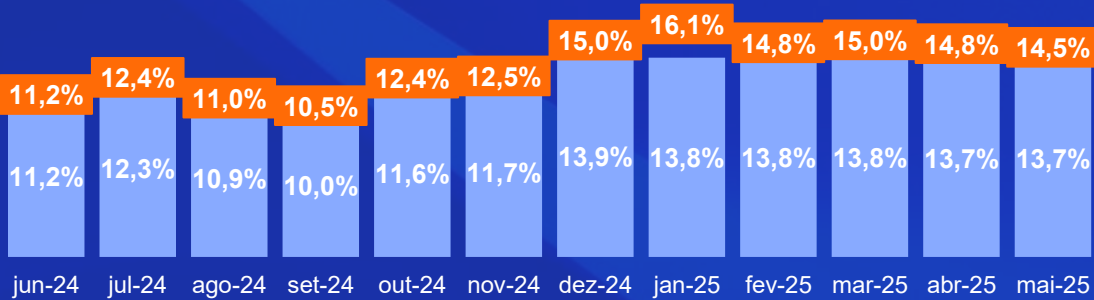
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,97



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

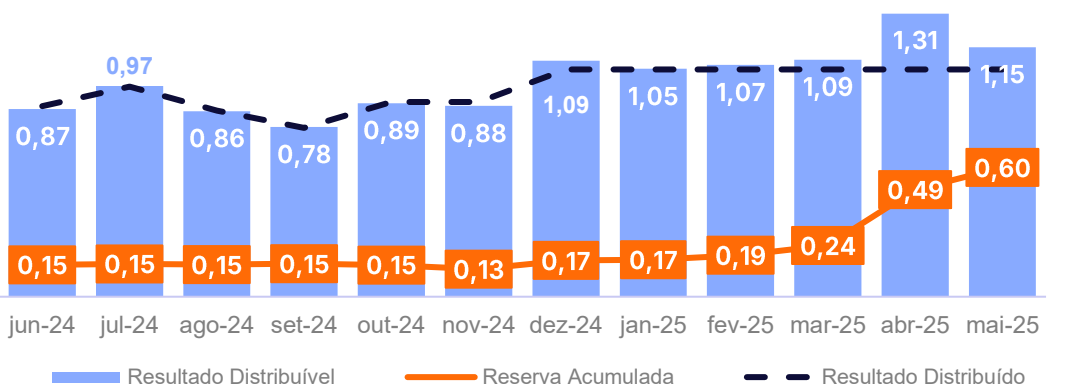
	ABR-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	11.057.199	1,00	53.206.785	110.322.641
MTM – CRI*	(923.114)	(0,08)	6.093.684	(25.811.694)
Resultado com FII	2.191.504	0,20	11.739.196	27.712.036
MTM – FII*	425.177	0,04	6.823.737	(8.696.951)
Receita Extraordinária	0	0,00	0	0
Receitas - Total	12.750.766	1,16	77.863.402	103.526.031
Despesas - Total	(802.054)	(0,07)	(3.845.288)	(10.207.955)
Resultado Financeiro Líquido	243.503	0,02	1.430.955	4.603.617
Ajuste para Distribuição – MTM*	497.938	0,05	(12.917.421)	34.508.646
Resultado Distribuível	12.690.152	1,15	62.531.648	132.430.339
Resultado Distribuído	11.560.739	1,05	57.803.697	127.608.543

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo por Cota



Movimentação da Reserva Acumulada

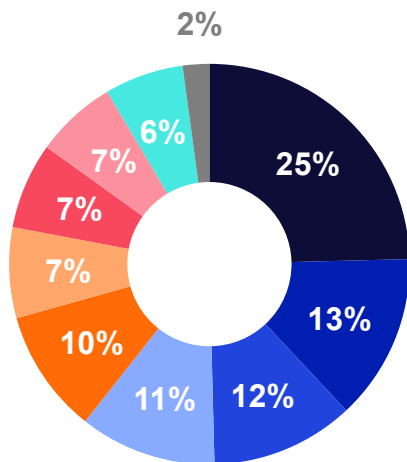


*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Carteira de Ativos¹ (1/2)

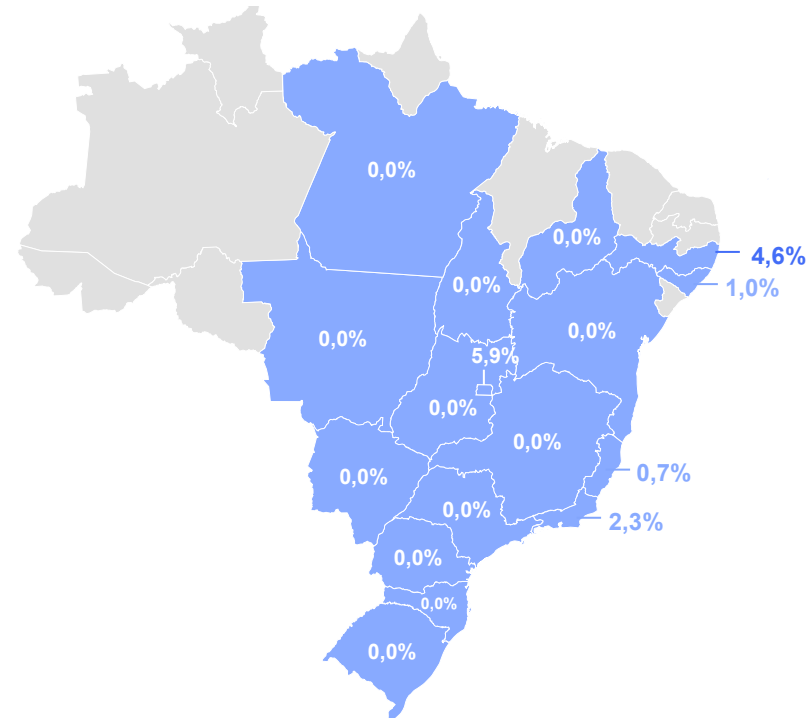
PATRIA

Ativos Imobiliários



■ Varejo ■ Loteamento ■ Shopping ■ Residencial
■ Logística ■ Energia ■ Multipropriedade ■ Deathcare
■ Educacional ■ Infraestrutura

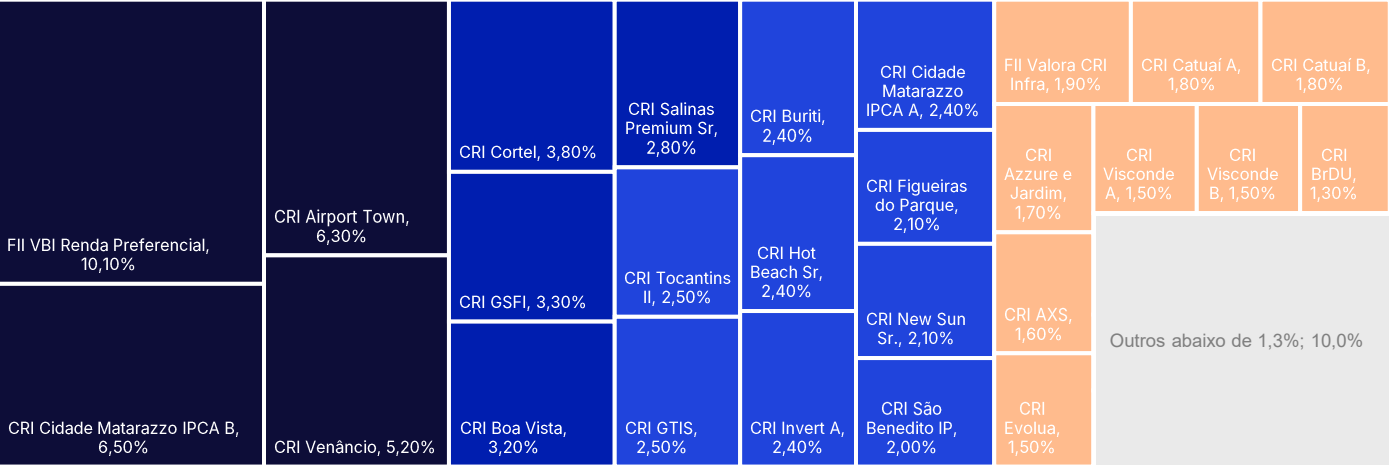
Distribuição Geográfica



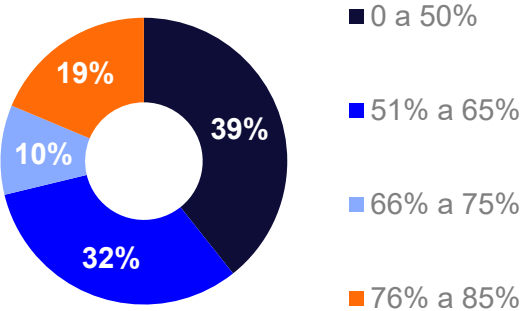
Portfólio com 47 CRI e 2 operações estruturadas, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (25%), loteamento (13%) e shopping (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (47% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

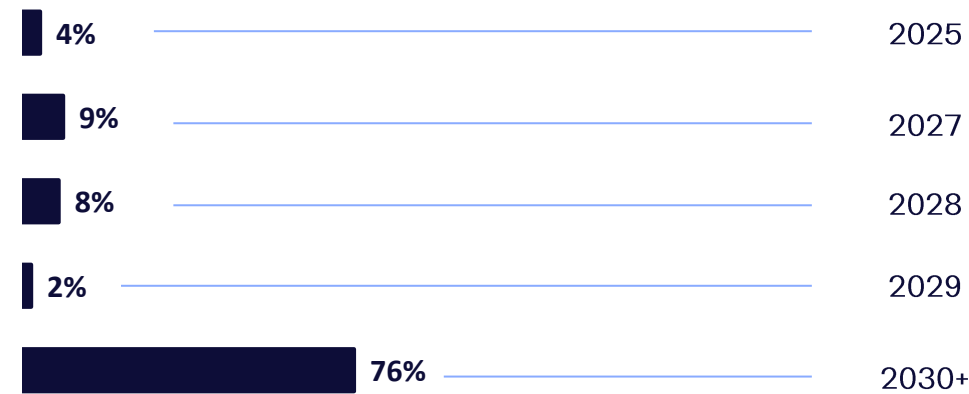


Distribuição por LTV

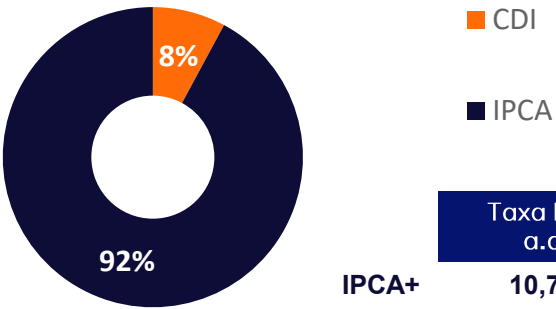


LTV Médio Ponderado de 55%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,7%	8,3%	4,2
CDI+	4,2%	4,3%	1,5

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

Detalhamento de Ativos (1/3)

#	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	FII VBI Renda Preferencial	102,4	10,1%	Varejo	SP					9,3%	9,3%	6,69			
2	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,7	6,5%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,2%	4,90	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
3	CRI Airport Town	64,0	6,3%	Logística	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	10,6%	5,80	ago-41	61,0%	AFI, AFS, CFRA E FR
4	CRI Venâncio	52,8	5,2%	Educacional	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,4%	11,0%	4,20	jun-35	77,0%	AFI, CFRA, AVS E FR
5	CRI Cortel	38,5	3,8%	Deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,6%	2,70	dez-31	- ¹	AFI, CFRA E FR
6	CRI GSFI	33,9	3,3%	Shopping	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,8%	3,80	jul-32	49,0%	AFI, CFR E FR
7	CRI Boa Vista	32,7	3,2%	Shopping	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,9%	10,6%	3,10	jun-32	38,0%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
8	CRI Salinas Premium Sr	28,2	2,8%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,3%	1,20	mai-28	20,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
9	CRI Tocantins II	25,7	2,5%	Loteamento	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	12,6%	1,00	fev-28	27,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
10	CRI GTIS	25,1	2,5%	Logística	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,5%	5,90	mar-40	28,0%	AFI, CFRA E FR
11	CRI Buriti	36,3	3,6%	Loteamento	TO, PA, BA	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	9,0%	2,80	nov-31	57,0%	AFS, CFRCV, AVS E FR
12	CRI Hot Beach Sr	24,3	2,4%	Multipropriedade	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	11,2%	1,10	ago-27	14,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 230% PARA TRANCHE SÊNIOR
13	CRI Invert A	24,1	2,4%	Residencial	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,00	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
14	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,8	2,4%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,2%	4,80	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
15	CRI Figueiras do Parque	21,4	2,1%	Loteamento	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,1%	3,30	fev-34	56,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
16	CRI New Sun Sr.	21,5	2,1%	Energia	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,2%	5,40	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR

*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#). ¹ Em renegociação

Detalhamento de Ativos (2/3)

#	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 São Benedito IP	20,8	2,0%	Residencial	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	4,50	mar-36	73,0%	AFI, CFR, FR E AVS
18	FII Valora CRI Infra	19,1	1,9%	Infraestrutura	MG e SC					8,0%	8,0%	5,00			
19	CRI Catuaí A	18,2	1,8%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	9,7%	5,80	out-34	77,0%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
20	CRI Catuaí B	18,2	1,8%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	9,7%	5,80	out-34	77,0%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
21	CRI Azzure e Jardim	17,0	1,7%	Loteamento	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	14,9%	2,50	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
22	CRI AXS	16,5	1,6%	Energia	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,4%	4,70	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
23	CRI Evolua	15,2	1,5%	Energia	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	10,6%	2,90	out-32	76,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
24	CRI Visconde A	15,0	1,5%	Residencial	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	13,1%	1,70	mai-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
25	CRI Visconde B	15,0	1,5%	Residencial	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	14,1%	1,70	mai-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
26	CRI BrDU	13,0	1,3%	Loteamento	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	14,1%	1,50	jan-29	33,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
27	CRI HCC	12,0	1,2%	Energia	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,4%	5,90	ago-38	51,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
28	CRI Salinas Premium Mez	9,4	0,9%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,4%	1,20	mai-28	26,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
29	CRI Grupo Mateus	8,7	0,9%	Varejo	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,2%	6,80	mai-43	48,0%	AFI, CFRA, FR E FS
30	CRI Cais	8,4	0,8%	Residencial	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,50	ago-27	63,0%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
31	CRI Invert B	7,1	0,7%	Residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,00	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI Cortel II Sub. A	7,3	0,7%	Deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,10	jul-34	-1	AFI, CFRA E FR

*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#). ¹ Em renegociação

Detalhamento de Ativos (3/3)

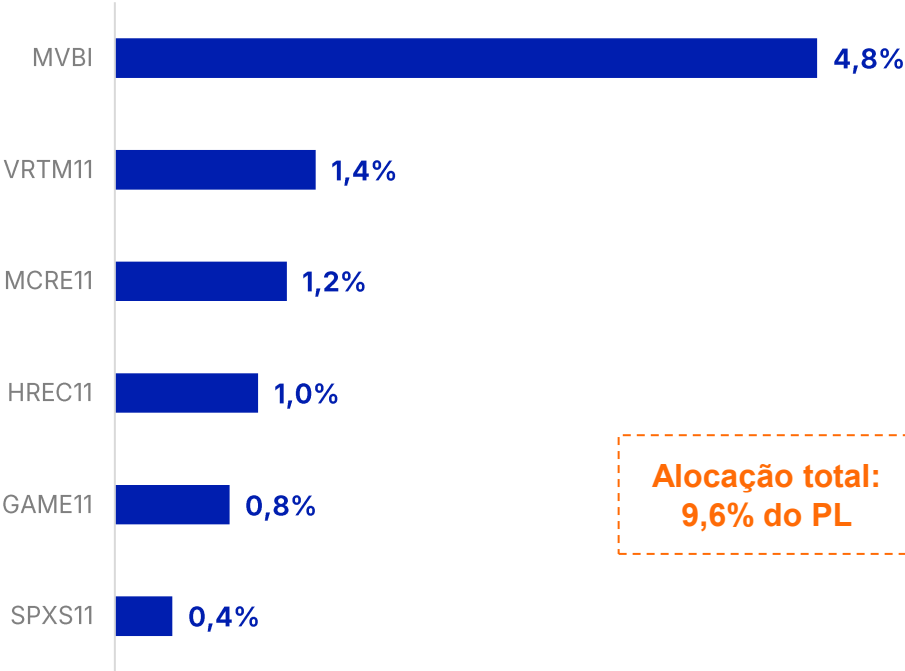
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexado r	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Venciment o	LTV	Garantias*
33	CRI Cortel II Sub. B	7,2	0,7%	Deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,70	jul-33	-¹	AFI, CFRA E FR
34	CRI Cortel II Sr. A	5,4	0,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,20	jul-34	-¹	AFI, CFRA E FR
35	CRI RP GPA Sub.	4,6	0,5%	Varejo	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,2%	6,90	fev-38	64,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
36	CRI TRX GPA	4,6	0,5%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	9,4%	4,20	mai-35	69,0%	AFI, AFS, CFRA, FR E FS
37	CRI Cogna Santo André	4,0	0,4%	Educacional	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	7,1%	0,10	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
38	CRI Spot	3,8	0,4%	Residencial	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	7,8%	0,70	ago-27	48,0%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
39	CRI RP GPA I Sr.	2,9	0,3%	Varejo	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	8,3%	4,40	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
40	CRI Edificatto A	2,1	0,2%	Residencial	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	13,0%	14,7%	2,00	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
41	CRI Edificatto B	2,1	0,2%	Residencial	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,0%	14,5%	2,00	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
42	CRI Toscana C	2,4	0,2%	Loteamento	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	14,2%	1,80	jul-29	55,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
43	CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,2%	Varejo	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,20	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
44	CRI Toscana B	1,9	0,2%	Loteamento	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	14,2%	1,80	jul-29	56,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
45	CRI Toscana A	1,9	0,2%	Loteamento	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	14,2%	1,80	jul-29	56,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
46	CRI RP GPA IV Sr.	1,6	0,2%	Varejo	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	9,7%	4,20	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
47	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,1%	Varejo	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,20	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
48	CRI Colorado Mez	0,0	0,0%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	22,6%	29,4%	0,20	set-25	7,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO DOS CRI JÚNIOR E DOS CRI MEZANINO
49	CRI Colorado	0,0	0,0%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	10,0%	14,6%	0,20	set-25	2,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO DOS CRI JÚNIOR E DOS CRI MEZANINO

Total 890,8 87,8%

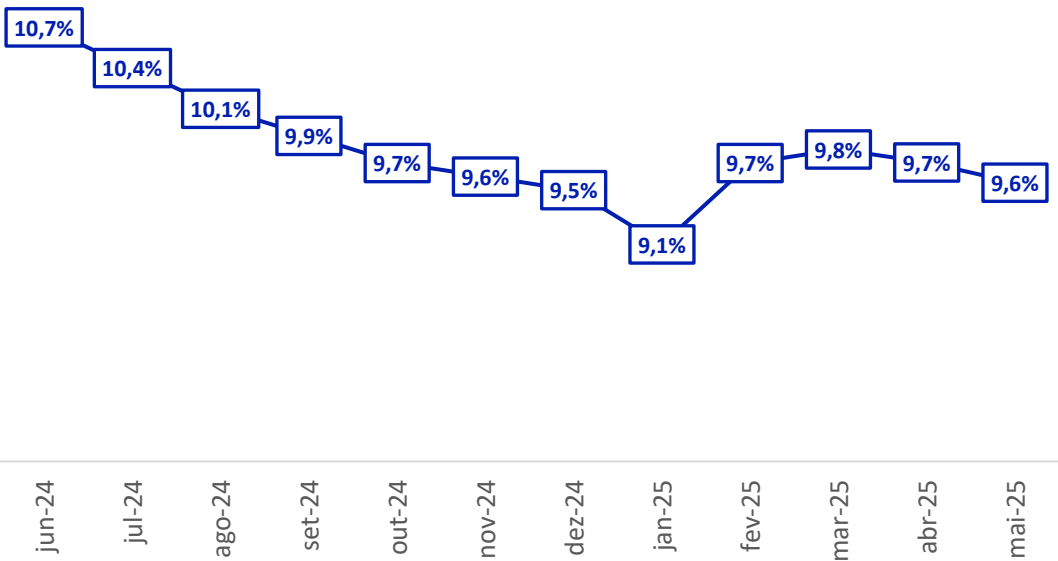
*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#). ¹ Em renegociação

O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,6% do PL.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



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

CRI Cortel

O CRI Cortel, emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA +7,0% a.a.). O saldo devedor atual é de R\$ 105,2 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 38,5 milhões (3,8% do PL). 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.

Update: O CRI está em renegociação. A equipe de gestão, em conjunto com a companhia estão estudando o melhor plano de ação visando readequar a operação de forma sustentável.

CRI Cortel Sr.

O CRI Cortel II Sr., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 70 milhões (CDI +3,50% a.a.), dividida em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R\$ 66,8 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 5,4 milhões (0,5% do PL na série 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 LTV da operação é de 45%.

Dezembro/24: Rating Rebaixado de CR-7 para CR-8, para mais detalhes [clique aqui](#);

Update: O CRI está em renegociação. A equipe de gestão, em conjunto com a companhia estão estudando o melhor plano de ação visando readequar a operação de forma sustentável.

CRI Cortel II Sub.

O CRI Cortel II Sub., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 20 milhões (CDI +4,6% na série A e CDI +4,2% a.a. na série B). O saldo devedor atual é de R\$ 19,0 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 14,5 milhões (0,7% do PL na série A e 0,7% na série B). 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 LTV da operação é de 58%.

Dezembro/24: Rating Rebaixado de CR-7 para CR-8, para mais detalhes [clique aqui](#);

Update: O CRI está em renegociação. A equipe de gestão, em conjunto com a companhia estão estudando o melhor plano de ação visando readequar a operação de forma sustentável.

CRI Invert

O CRI Invert, emitido em jun/21, é uma operação com volume de emissão de R\$ 120 milhões (CDI +4,0% a.a.) divididos em 2 séries A(e B). O saldo devedor atual é de R\$ 102 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 31,2 milhões (2,4% do PL na série A e 0,7% na série B). 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 garantia (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. O LTV máximo da operação é de 70%.

Dezembro/24: Rating rebaixado de CR-7 para CR-10, para mais detalhes [clique aqui](#);

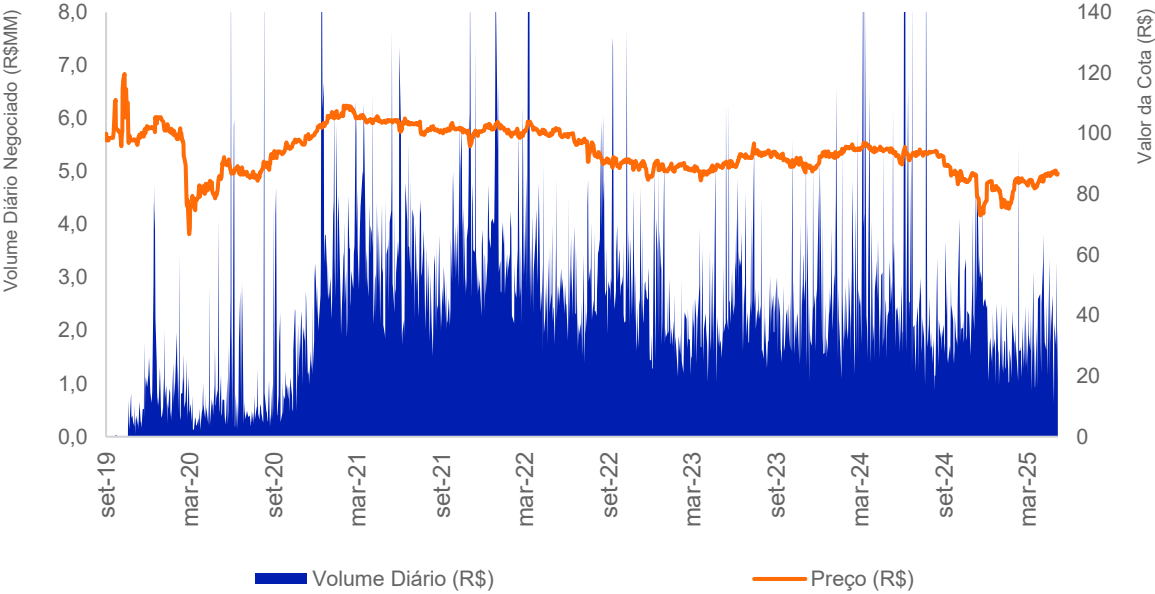
Update: CRI está em processo de renegociação. O objetivo é garantir o andamento e a entrega da obra dentro da nova previsão. A companhia irá aportar equity pari passu à liberação do Fundo de Obras e adicionar novas garantias, que estão em processo de formalização.

Todas as operações do Watchlist seguem com as PMTs adimplentes e boas garantias. A equipe de gestão está realizando o acompanhamento próximo aos devedores para que as operações sigam saudáveis e adimplentes.

#	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
5	CRI Cortel	38,5	3,8%	deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,6%	2,70	dez-31	- ¹	AFI, CFRA E FR
32	CRI Cortel II Sub. A	7,3	0,7%	deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,10	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
33	CRI Cortel II Sub. B	7,2	0,7%	deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,70	jul-33	- ¹	AFI, CFRA E FR
34	CRI Cortel II Sr. A	5,4	0,5%	deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,20	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
13	CRI Invert A	24,1	2,4%	residencial	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,00	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
31	CRI Invert B	7,1	0,7%	residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,00	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

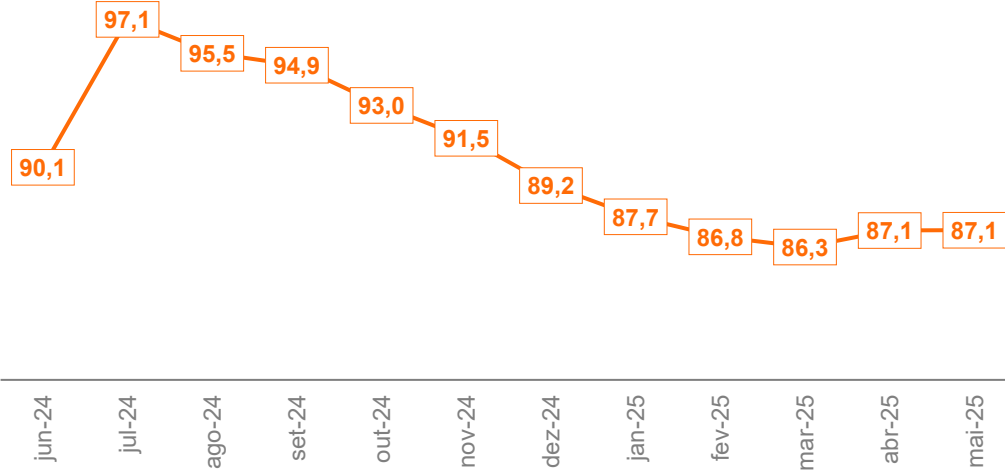
* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Em renegociação

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)

	mai-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	1,9	1,8	2,2
Giro	2,0%	9,9%	29,0%



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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
02/mai/25	CRI Visconde A	23K2202885	7	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Visconde B	23K2203899			
08/mai/25	CRI Visconde A	23K2202885	3	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Visconde B	23K2203899			
13/mai/25	CRI Edificatto A	24D3314338	2	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Edificatto B	24D3314465			
16/mai/25	CRI Cortel	21L0146951	1	A favor	Todas Aprovadas
20/mai/25	CRI HCC	23H1637802	5	A favor	Todas Aprovadas
21/mai/25	CRI Cortel II Sr. A	22F1025672	1	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Cortel II Sub. A	22F1025673			
	CRI Cortel II Sub. B	22F1025727			

PATRIA

Anexos

real estate

somos o PATRIA

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 FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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 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.