PATRIA

Relatório Gerencial

CVBI11

FII VBI CRI

Abril 2025

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **CVBI11**

Abril 2025

PATRIA

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

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

CVBI11

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[1,2] do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

Público Alvo

Investidores em geral

PL Médio 12M

R$ 1.020,9 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

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX *

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**117**	**129.906**	**0,89**	**3,0%**
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*

PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a março. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação em 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,5%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores, e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguiu se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

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

Resumo do Cenário de FIIs

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o *yield* médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

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

Resumo CVBI11

Patrimônio Líquido*	R$ 1.014,59 milhões	R$ 92,15/cota	0,93x P/VP*
Valor de Mercado*	R$ 940,27 milhões	R$ 85,40/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	88,8%	17,1%	5,8%	10,7%	4,0	2,8%
FII	9,7%	15,7%	5,4%	9,8%	2,5	1,9%
Carteira de ativos	**98,5%**	**17,0%**	**5,7%**	**10,6%**	**3,9**	**2,7%**
Caixa	1,5%	11,0%	-	-	-	-
Portfólio	**100,0%**	**16,9%**	**-**	**10,6%**	**3,8**	**-**

Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 2,0 milhões	R$ 1,05	R$ 0,49/cota	87.082

Tabela de Sensibilidade[1]

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
92,9	10,5%	9,4%
90,4	10,8%	9,7%
87,9	11,1%	10,0%
85,4	**11,4%**	**10,3%**
82,9	11,7%	10,6%
80,4	12,1%	11,0%
77,9	12,5%	11,4%

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 30/04.

Comentários da Gestão

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de maio, foi pago o valor de **R$ 1,05/cota** referente a rendimentos do mês de abril, em linha com o guidance de rendimento informado no relatório de janeiro de 2025. Considerando o resultado distribuível de R$ 1,31 /cota no mês, houve aumento da **reserva acumulada para R$ 0,49/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- O Encerramos o mês de março com **98,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo 88,8% em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 17,1% a.a. (IPCA+ 10,7%), prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 2,8% a.a.. Em 30/04, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 47 CRI e duas Operações Estruturadas, sendo 91% da carteira[1] indexados ao IPCA (IPCA+ 10,7% a.a.) e 9% 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:

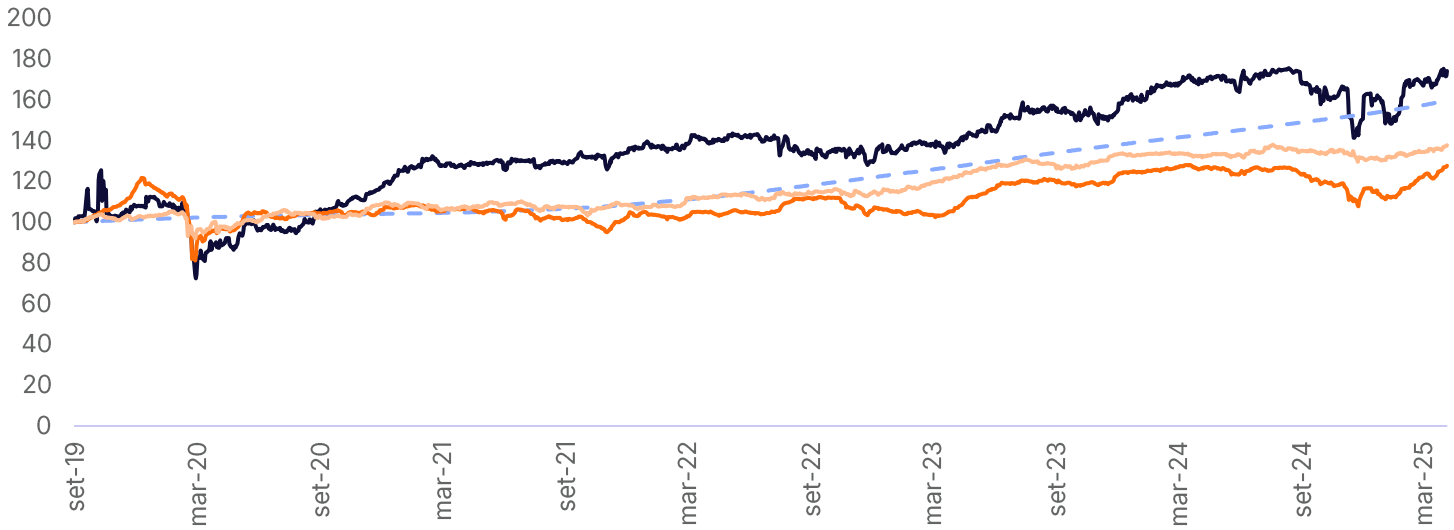
- Durante o mês, zeramos a exposição ao CRI LG, em contrapartida, o Fundo adquiriu o CRI Edificatto (R$ 4,2 milhões), clique aqui para mais detalhes.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist, para mais informações e updates clique aqui.

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

Performance

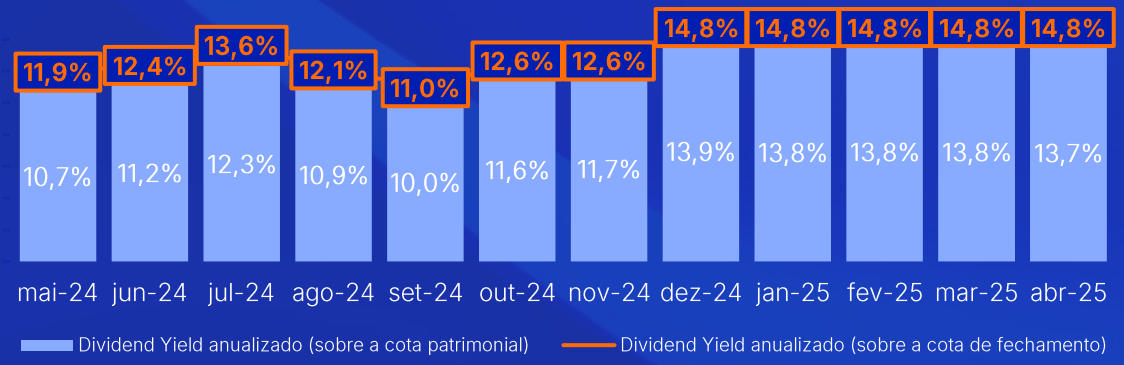


Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
CVBI11[1]	3,1%	7,0%	74,2%	10,6%
IFIX	3,0%	9,5%	27,7%	4,5%
CDI bruto	1,1%	4,1%	59,4%	8,8%
IMA-B	2,1%	5,7%	37,7%	6,0%

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 0,95

Dividend Yield



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

Resultado

Demonstração de Resultado (em R$ milhões)

	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	13,0	42,1	107,1
MTM – CRI*	8,9	7,0	(21,7)
Resultado com FII	2,0	9,5	27,5
MTM – FII*	0,6	6,4	(5,3)
Receita Extraordinária	0,0	0,0	0,0
Receitas - Total	24,5	65,1	107,5
Despesas - Total	(0,7)	(3,0)	(10,4)
Resultado Financeiro Líquido	0,2	1,2	4,7
Ajuste para Distribuição – MTM*	(9,6)	(13,4)	27,0
Resultado Distribuível	14,4	49,8	128,8
Resultado Distribuído	11,6	46,2	125,4

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

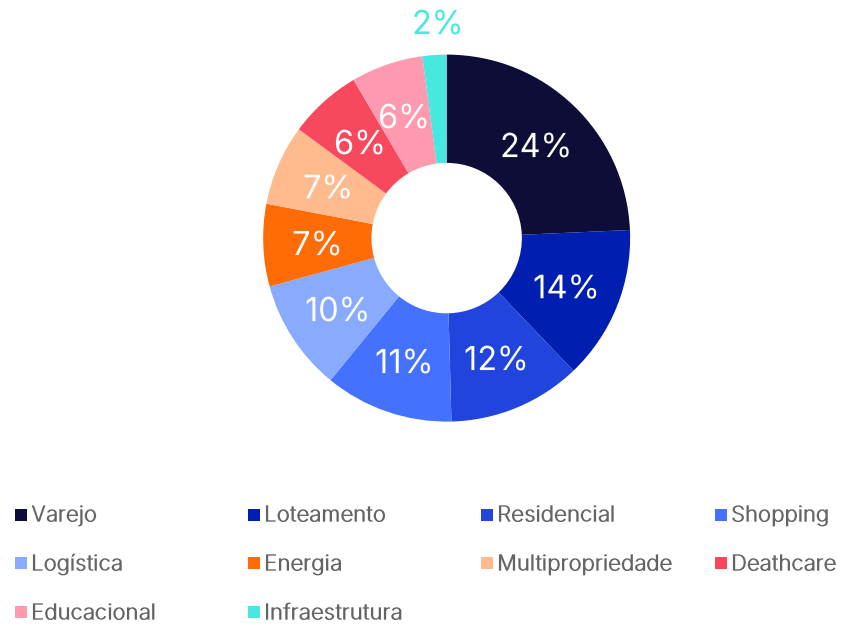
Resultado do Fundo por Cota

Movimentação da Reserva Acumulada

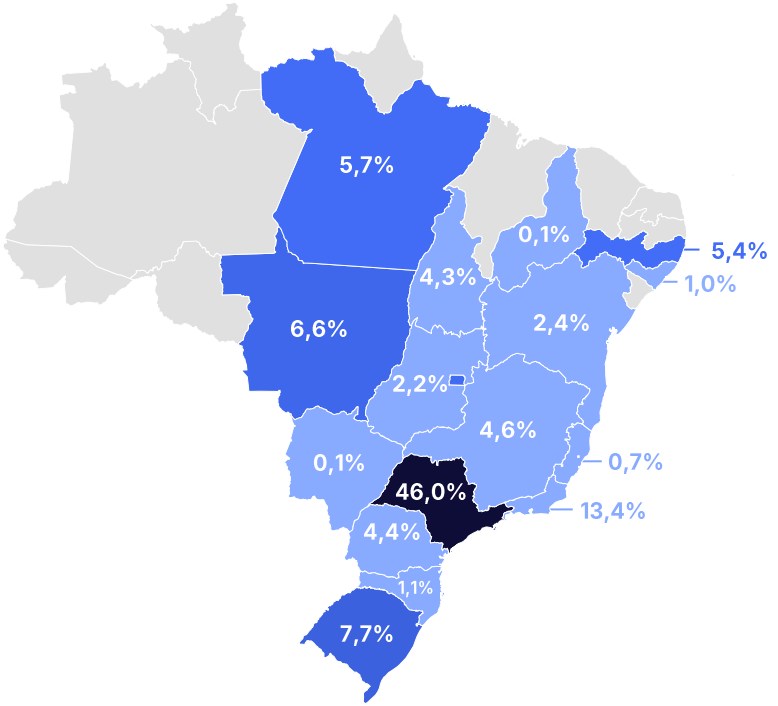
*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Carteira de Ativos[1] (1/2)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

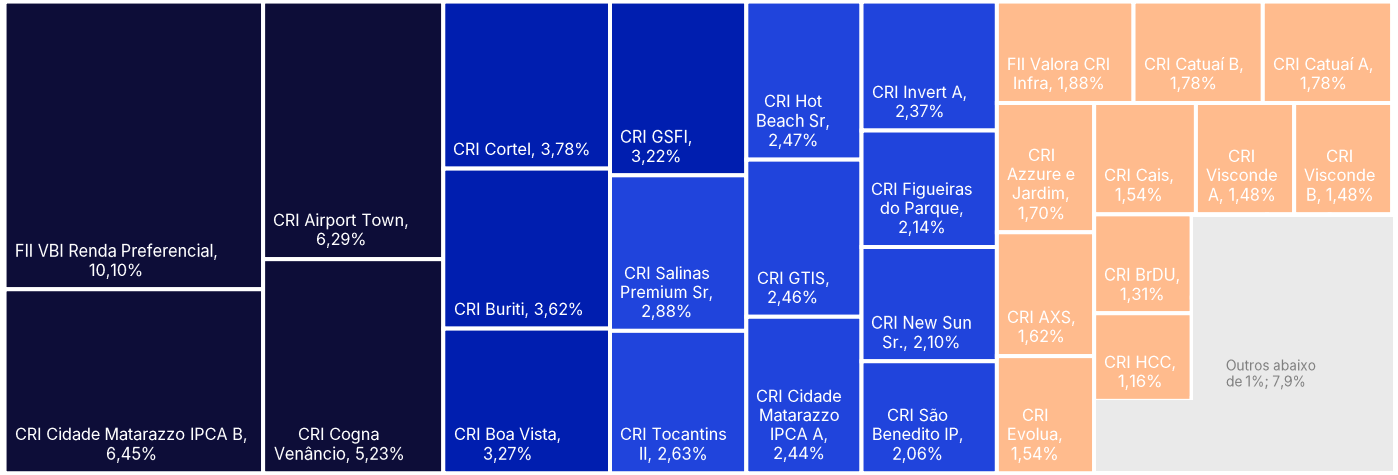


Portfólio com 47 CRI e 2 operações estruturadas, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (24%), loteamento (14%) e residencial (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (46% da carteira de CRI).

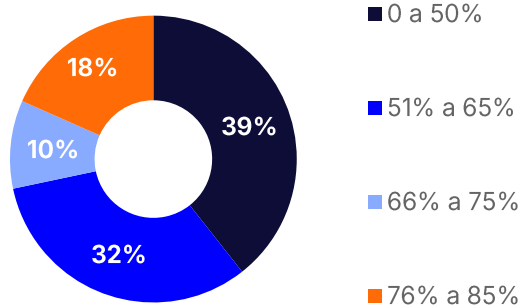
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1] Considera CRI e Operações Estruturadas.

Carteira de Ativos[1] (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

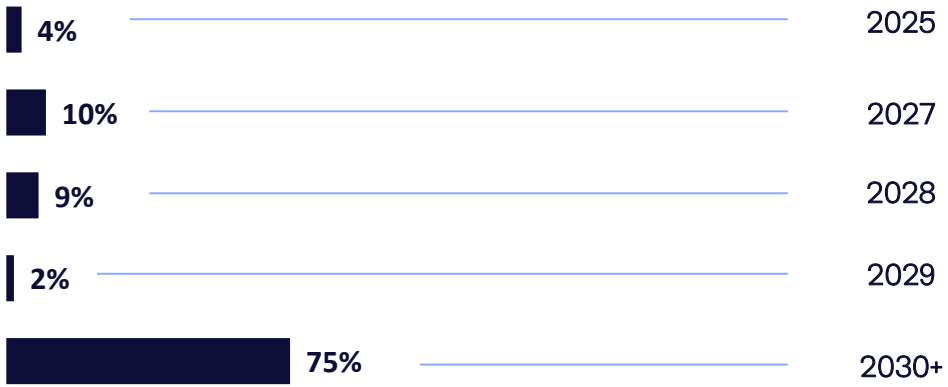


Distribuição por LTV

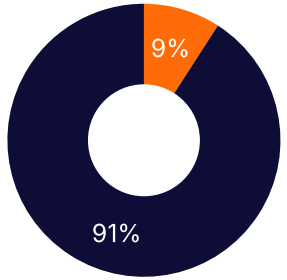


LTV Médio Ponderado de 55%

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%	1,6

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

Detalhamento de Ativos (1/3)

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*
1	FII VBI Renda Preferencial	102,5	10,10%	Varejo	SP					9,3%	9,3%	6,69			
2	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,5	6,45%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,2%	4,89	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR e FS.
3	CRI Airport Town	63,8	6,29%	Logística	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	10,7%	5,86	ago-41	61,5%	AFI, AFS, CFRA e FR.
4	CRI Cogna Venâncio	53,0	5,23%	Educacional	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	11,0%	4,23	jun-35	77,4%	AFI, CFRA, AVS e FR.
5	CRI Cortel	38,3	3,78%	Deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,6%	2,71	dez-31	-[1]	AFI, CFRA e FR.
6	CRI Buriti	36,7	3,62%	Loteamento	TO, PA, BA	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	8,8%	2,83	nov-31	57,1%	AFS, CFRCV, AVS e FR.
7	CRI Boa Vista	33,2	3,27%	Shopping	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	10,4%	3,18	jun-32	37,8%	AFI, CFRA, FR, FL e FS.
8	CRI GSFI	32,6	3,22%	Shopping	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,7%	3,84	jul-32	48,6%	AFI, CFR e FR.
9	CRI Salinas Premium Sr	29,2	2,88%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,3%	1,24	mai-28	19,8%	AFS, CFRCV, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
10	CRI Tocantins II	26,7	2,63%	Loteamento	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	12,3%	1,07	fev-28	27,3%	AFS, CFRCV, AVS e FR.
11	CRI Hot Beach Sr	25,1	2,47%	Multipropriedade	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	10,9%	1,18	ago-27	14,1%	AFS, CFRCV, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
12	CRI GTIS	24,9	2,46%	Logística	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,6%	5,94	mar-40	28,3%	AFI, CFRA e FR.
13	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,8	2,44%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,2%	4,81	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR e FS.
14	CRI Invert A	24,1	2,37%	Residencial	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,10	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
15	CRI Figueiras do Parque	21,7	2,14%	Loteamento	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	12,8%	3,37	fev-34	55,7%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
16	CRI New Sun Sr.	21,3	2,10%	Energia	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,3%	5,40	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
17	CRI São Benedito IP	20,9	2,06%	Residencial	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,2%	4,47	mar-36	73,0%	AFI, CFR, FR e AVS.
18	FII Valora CRI Infra	19,1	1,88%	Infraestrutura	MG e SC					8,0%	8,0%	5,00			

*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*
19	CRI Catuaí B	18,1	1,78%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	9,8%	5,88	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
20	CRI Catuaí A	18,1	1,78%	Shopping	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	9,8%	5,88	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
21	CRI Azzure e Jardim	17,3	1,70%	Loteamento	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	14,6%	2,51	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
22	CRI AXS	16,5	1,62%	Energia	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,5%	4,82	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CF, Aval e FR
23	CRI Evolua	15,6	1,54%	Energia	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	10,4%	2,96	out-32	75,6%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
24	CRI Cais	15,6	1,54%	Residencial	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,56	ago-27	62,8%	AFI, AFS, CFRA, FR e FS.
25	CRI Visconde A	15,0	1,48%	Residencial	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	12,9%	1,74	mai-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
26	CRI Visconde B	15,0	1,48%	Residencial	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	12,9%	1,74	mai-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
27	CRI BrDU	13,3	1,31%	Loteamento	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	13,8%	1,58	jan-29	33,3%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
28	CRI HCC	11,8	1,16%	Energia	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,6%	5,91	ago-38	50,8%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
29	CRI Salinas Premium Mez	9,7	0,96%	Multipropriedade	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,4%	1,23	mai-28	26,3%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação.
30	CRI Grupo Mateus	8,6	0,85%	Varejo	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,3%	6,68	mai-43	48,2%	AFI, CFRA, FR e FS.
31	CRI Cortel II Sub. A	7,2	0,71%	Deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	3,6%	4,35	jul-34	-[1]	AFI, CFRA e FR.
32	CRI Cortel II Sub. B	7,1	0,70%	Deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	2,5%	4,01	jul-33	-[1]	AFI, CFRA e FR.
33	CRI Invert B	7,1	0,70%	Residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,10	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
34	CRI Cortel II Sr. A	5,3	0,52%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	2,5%	4,42	jul-34	-[1]	AFI, CFRA e FR.
35	CRI TRX GPA	4,6	0,45%	Varejo	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	9,2%	4,30	mai-35	68,6%	AFI, AFS, CFRA, FR e FS.
36	CRI RP GPA Sub.	4,6	0,45%	Varejo	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,3%	6,95	fev-38	64,0%	CFRA, FR e Carta fiança.

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

Detalhamento de Ativos (3/3)

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*
37	CRI Cogna Santo André	4,1	0,41%	Educacional	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	7,1%	0,22	jul-27	30,0%	AFI, CFRA e FR.
38	CRI Spot	3,8	0,37%	Residencial	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	12,5%	0,70	ago-23	47,6%	AFI, AFS, FR, CFRCV e CFDC.
39	CRI RP GPA I Sr.	2,9	0,28%	Varejo	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	8,3%	4,39	mar-35	53,0%	CFRA, FR e Carta fiança.
40	CRI Toscana C	2,4	0,24%	Loteamento	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	13,9%	1,85	jul-29	55,2%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
41	CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,23%	Varejo	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,25	mar-35	53,0%	CFRA, FR e Carta fiança.
42	CRI Edificatto B	2,1	0,21%	Residencial	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,0%	14,1%	2,04	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
43	CRI Edificatto A	2,1	0,21%	Residencial	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	13,0%	14,4%	2,03	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
44	CRI Toscana B	1,9	0,19%	Loteamento	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	13,9%	1,85	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
45	CRI Toscana A	1,9	0,19%	Loteamento	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	13,9%	1,85	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
46	CRI RP GPA IV Sr.	1,6	0,16%	Varejo	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,25	mar-35	53,0%	CFRA, FR e Carta fiança.
47	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,15%	Varejo	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,25	mar-35	53,0%	CFRA, FR e Carta fiança.
48	CRI Colorado Mez	0,0	0,00%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	22,6%	22,7%	0,20	set-25	7,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação do CRI Júnior
49	CRI Colorado	0,0	0,00%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	10,0%	13,3%	0,22	set-25	2,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.
	Total	900,6	88,8%												

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

Novas Operações

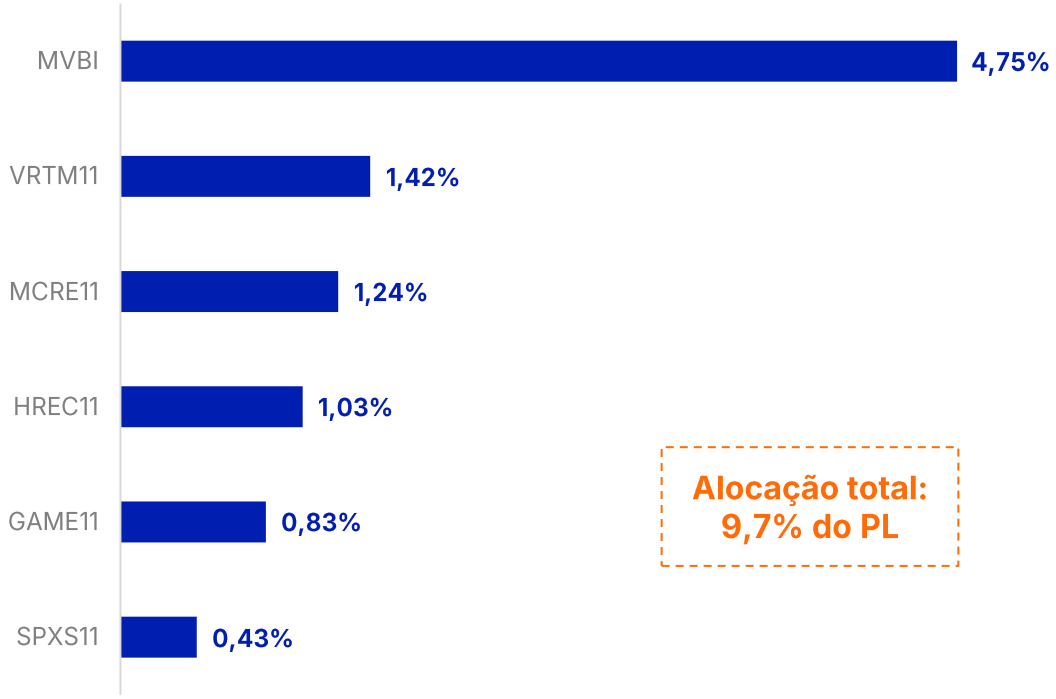
CRI Edificatto

O “CRI Edificatto” é uma operação de financiamento a construção da 1ª fase de um condomínio residencial horizontal de alto padrão em Primavera do Leste (MT), que o CVBI adquiriu aproximadamente R$ 4,2 milhões (IPCA +13% a 1ª Emissão e IPCA +12% a 2ª Emissão) e conta com ampla cobertura de garantias como (i) Alienação Fiduciária das quotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do Empreendimento, (iii) Alienação do terreno (já individualizado), (iv) Garantias adicionais (9 unidades da Fase II) (v) Aval dos empreendedores (PJ) e sócios PFs. O LTV máximo será de 73%.

Carteira de Ativos | FIIs

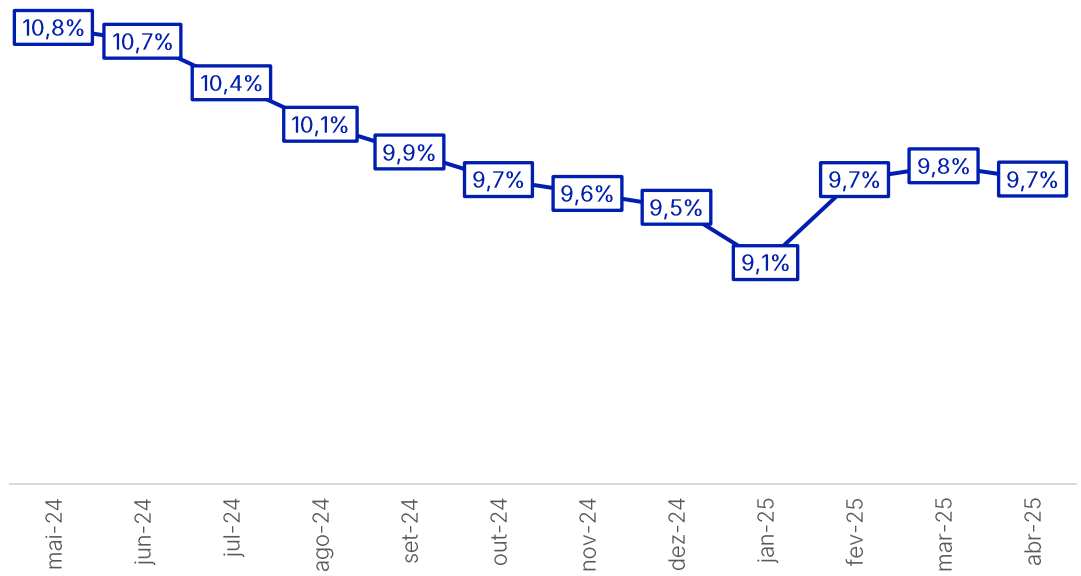
O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,7% do PL.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação total: 9,7% do PL

Alocação em FII (% do PL)



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

Watchlist

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$ 38,3 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$ 5,3 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$ 14,3 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.

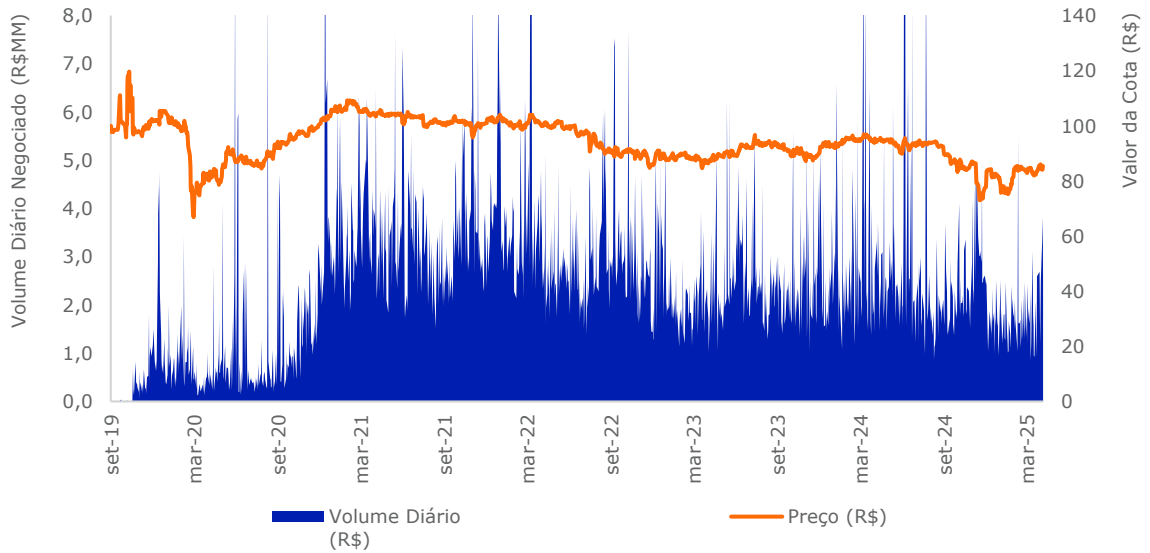
Todas as operações do *Watchlist* seguem com as PMTs adimplentes e boas garantias. A equipe de gestão está realizando o acompanhamento próximo aos devedores para que as operações sigam saudáveis e adimplentes.

#	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	38,3	3,78%	Deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,6%	2,71	dez-31	-[1]	AFI, CFRA e FR.
31	CRI Cortel II Sub. A	7,2	0,71%	Deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	3,6%	4,35	jul-34	-[1]	AFI, CFRA e FR.
32	CRI Cortel II Sub. B	7,1	0,70%	Deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	2,5%	4,01	jul-33	-[1]	AFI, CFRA e FR.
34	CRI Cortel II Sr. A	5,3	0,52%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	2,5%	4,42	jul-34	-[1]	AFI, CFRA e FR.
14	CRI Invert A	24,1	2,37%	Residencial	SP	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,10	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
33	CRI Invert B	7,1	0,70%	Residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,10	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.

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

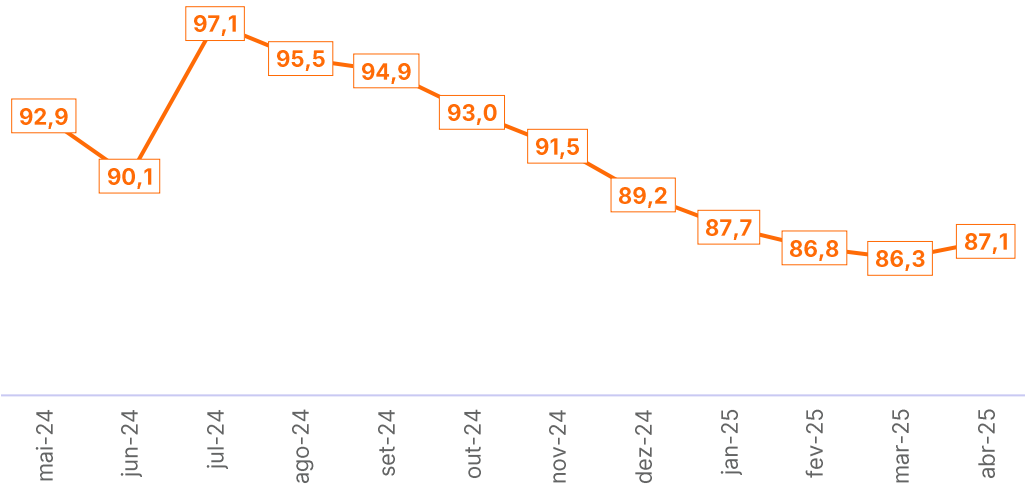
Liquidez e Passivo

Liquidez



	abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)	2,0	1,8	2,3
Giro	2,1%	7,9%	29,6%

Número de Cotistas (em milhares)



*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/abr/25	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	22C0509668	2	A favor	Todas Aprovadas
02/abr/25	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	23J2162618	2	A favor	Todas Aprovadas
09/abr/25	CRI Cortel	21L0146951	1	A favor	Todas Aprovadas
09/abr/25	CRI Cortel II Sr. A	22F1025672	1	A favor	Todas Aprovadas
09/abr/25	CRI Cortel II Sub. A	22F1025673	1	A favor	Todas Aprovadas
09/abr/25	CRI Cortel II Sub. B	22F1025727	1	A favor	Todas Aprovadas
11/abr/25	CRI Cais	24I1252587	4	A favor	Todas Aprovadas
17/abr/25	CRI Cortel	21L0146951	1	A favor	Todas Aprovadas
28/abr/25	CRI Cortel II Sr. A	22F1025672	1	A favor	Todas Aprovadas
28/abr/25	CRI Cortel II Sub. A	22F1025673	1	A favor	Todas Aprovadas
28/abr/25	CRI Cortel II Sub. B	22F1025727	1	A favor	Todas Aprovadas

Anexos

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

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

RI.RE@patria.com realestate.patria.com

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.