

Relatório Gerencial

CVBI11

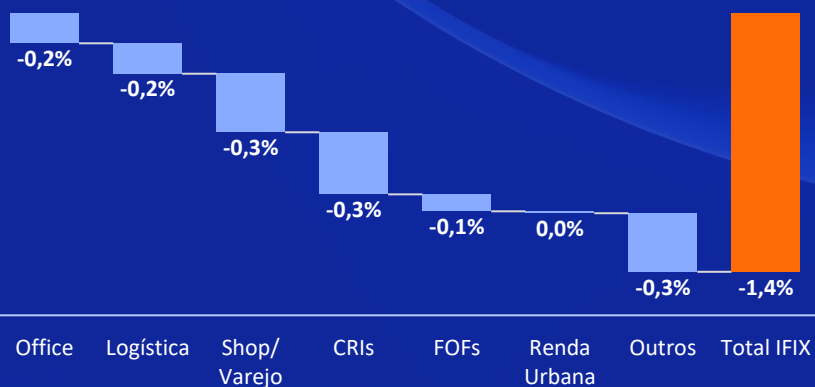
FII VBI CRI

Agosto 2025

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

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 Sem considerar as cotas emitidas na 8ª oferta.

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

CVBI11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

11.010.228 ¹

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



realestate.patria.com

Resumo CVBI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.022,62 milhões ²	R\$ 92,88/cota	0,91 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 933,12 milhões	R\$ 84,75/cota	

	% PL ³	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	88,1%	16,5%	5,1%	10,8%	3,6	2,6%
FII	9,2%	15,3%	3,8%	11,1%	1,2	1,1%
Carteira de ativos	97,3%	16,4%	5,0%	10,9%	3,4	2,5%
Caixa	2,7%	12,5%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,3%	-	10,7%	3,3	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 1,9 milhão	R\$ 1,05	R\$ 0,40/cota	83.720

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
92,25	10,8%	9,7%
89,75	11,1%	10,0%
87,25	11,4%	10,3%
84,75	11,7%	10,6%
82,25	12,1%	11,0%
79,75	12,4%	11,3%
77,25	12,9%	11,8%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. ² Não considerando as cotas emitidas na 8ª oferta; ³ Considera a carteira já consolidada. Data base 29/08.

Prezados cotistas,

No dia 1º de setembro, concluímos a 8ª emissão de cotas do Fundo, cujo objetivo foi viabilizar a **aquisição dos ativos pertencentes às carteiras dos fundos PLCR11 e BARI11**, conforme aprovado em suas respectivas assembleias. A oferta resultou em um montante captado de R\$ 555,8 milhões, e os recibos das **novas cotas foram convertidos e passaram a ser negociados na B3 a partir de 15 de setembro**. A partir dessa data, os novos cotistas passaram a participar de forma equitativa dos rendimentos gerados pelo Fundo. Gostaríamos de reiterar nosso agradecimento pela confiança depositada na Gestão ao longo desse processo. Estamos certos de que esse movimento de consolidação representa um avanço estratégico, trazendo benefícios relevantes aos cotistas, como maior diversificação, diluição de risco, aumento de liquidez, entre outros.

Adicionalmente, como parte da estratégia de unificação da marca e com o objetivo de dar maior clareza à política de alocação do Fundo, **aprovamos também a alteração da denominação e do ticker de negociação**. A partir de **24 de setembro**, o Fundo passa a ser negociado como **PCIP11 – PATRIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO ÍNDICE DE PREÇOS FII - RL**. Essa mudança reforça o **foco do Fundo em CRIs indexados a índices de preços, com baixo risco e 100% garantidos por ativos imobiliários, sem qualquer alteração na estratégia de investimento**.

Vale ressaltar que este relatório referente a agosto, já reflete a carteira consolidada de CRIs, que agora conta com mais de 122 operações, além de 3 operações estruturadas, distribuídas em 13 segmentos distintos — evidenciando a robustez e a diversificação do portfólio.

Para mais informações, acesse os Fatos Relevantes: [Encerramento da 8ª emissão de cotas](#) e [Mudança de nome e ticker](#)

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou um resultado distribuível de **R\$ 0,88/cota**, de forma a linearizar os rendimentos, foi pago o valor de **R\$ 1,05/cota**. Considerando o **resultado distribuível** no mês, houve redução da reserva acumulada para R\$ 0,40/cota. Devido a desaceleração da inflação ao longo dos últimos meses, e que deve perdurar para os próximos, estamos avaliando reduzir o patamar do dividendos nos próximos meses.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **97,3% do patrimônio líquido alocado**, sendo 88,1% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,5% a.a.** (IPCA+ 10,8% a.a.), prazo médio de 3,6 anos e spread médio de 2,6% a.a.. Em 29/08, o Fundo não contava com operações compromissadas.
- A carteira conta com 122 CRI e 3 Operações Estruturadas, sendo 87% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 10,7% a.a.), 10% indexados ao CDI (CDI+ 3,9% a.a.) e 3% ao IGPM (IGPM + 9,1%). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

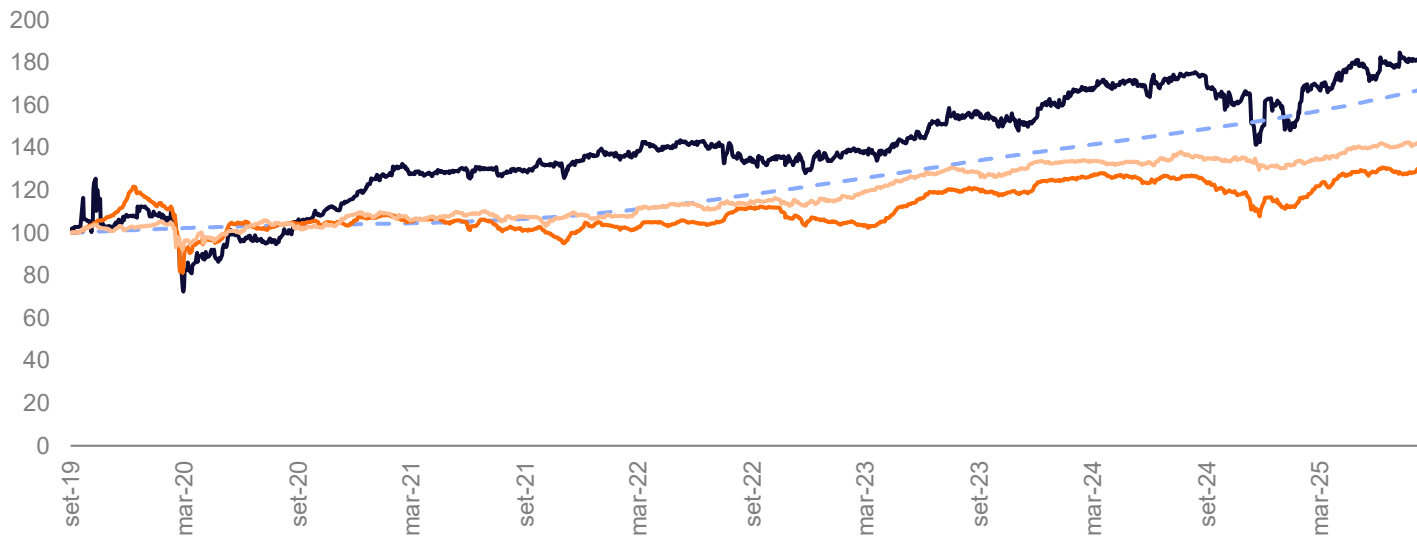
- Conforme previamente informado, no dia 29 de agosto, os ativos que anteriormente compunham as carteiras do BARI e do PLCR foram adquiridos pelo CVBI. É importante destacar que este movimento resultou em um aumento significativo da diversificação do portfólio, tanto por operação, região geográfica e segmento. Note ainda que as 10 maiores operações presentes no fundo que em julho representavam 47,6%, agora somam menos de 35% do PL. Note ainda que estamos reavaliando o LTV de algumas operações que foram adquiridas, afim de deixarmos as análise e dados dos ativos padronizados.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Note no entranto, que conforme informado no último relatório estamos monitorando de perto as atualizações que envolvem as operações como a Virgo como securitizadora. Os CRI do watchlist podem ser remarcados pelo administrador. Para mais informações e updates incluindo o caso Virgo, [clique aqui](#).

Performance

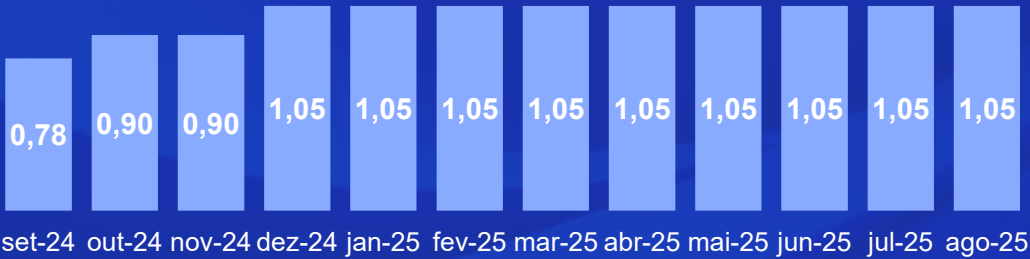
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ CVBI111 ¹	1,0%	11,6%	81,5%	10,7%
■ IFIX	1,2%	11,6%	30,1%	4,6%
■ CDI Bruto	1,2%	9,1%	67,0%	9,1%
■ IMA-B	0,8%	8,9%	41,9%	6,2%

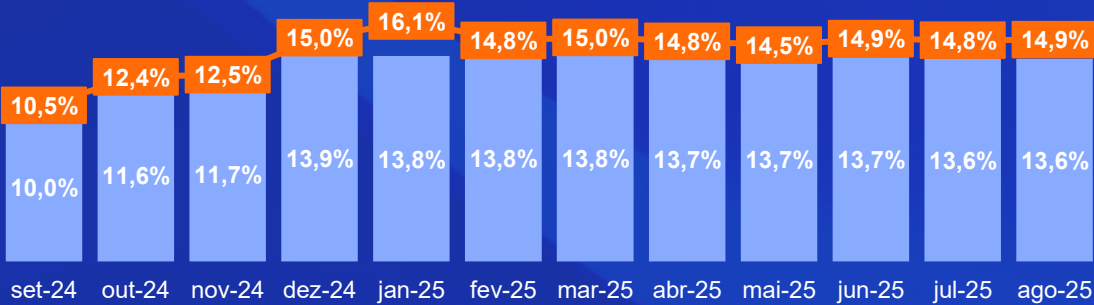
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,00



Dividend Yield

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



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

Resultado ²

Demonstração de Resultado (R\$)

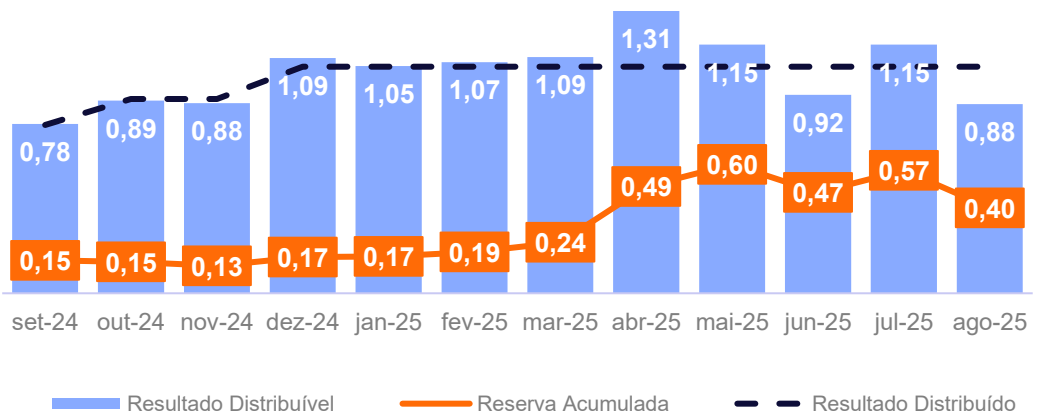
	AGO- 25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária ¹	9.095.752	0,83	82.572.064	115.332.061
MTM – CRI*	8.528.469	0,77	21.808.478	(11.395.467)
Resultado com FII	1.159.767	0,11	16.430.538	25.538.399
MTM – FII*	(483.548)	(0,04)	6.411.637	(853.442)
Receita Extraordinária	0	0,00	0	0
Receitas - Total	18.300.439	1,66	127.222.716	128.621.551
Despesas - Total	(940.517)	(0,09)	(6.433.206)	(9.869.723)
Resultado Financeiro Líquido	329.052	0,03	2.425.090	4.177.193
Ajuste para Distribuição – MTM*	(8.044.921)	(0,73)	(28.220.115)	12.248.909
Resultado Distribuível	9.644.054	0,88	94.994.485	135.177.929
Resultado Distribuído	11.560.739	1,05	92.485.915	132.453.043

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

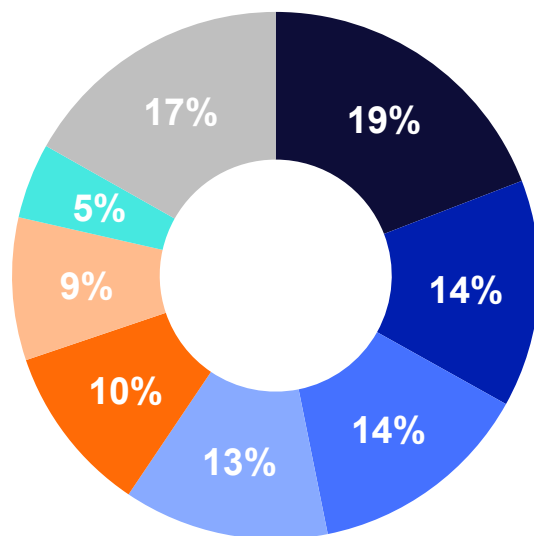


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Considera CRI e Operações Estruturada; ² O cálculo foi realizado considerando o período anterior à consolidação, de modo que apenas os cotistas do CVBI11 foram contemplados. Por esse motivo, a DRE reflete dados anteriores à 8ª emissão.

Carteira de Ativos^{1,2} (1/2)

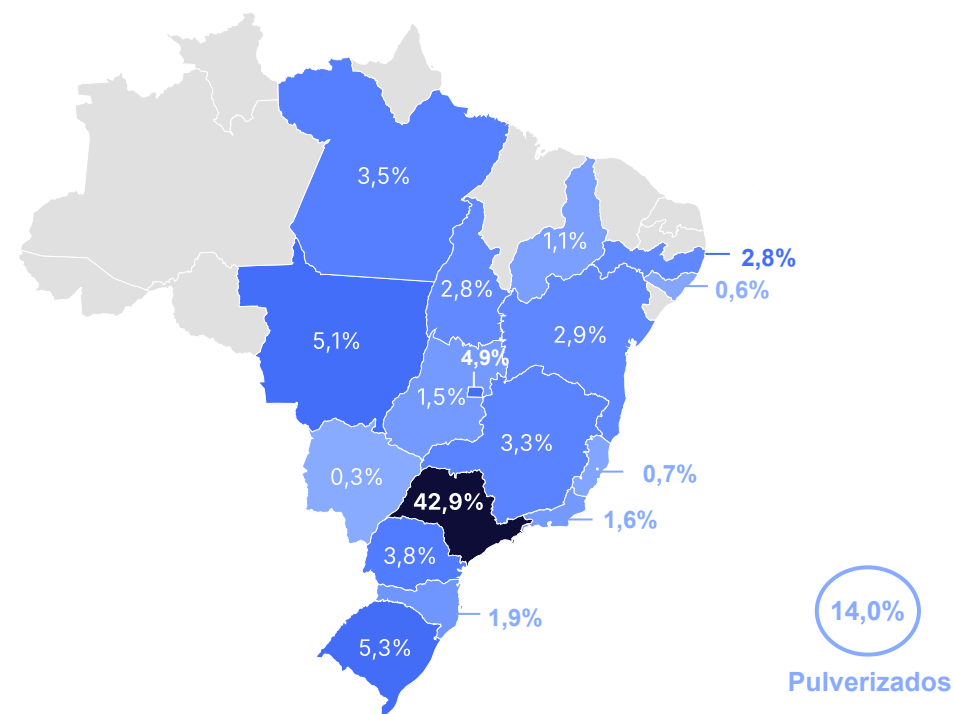
PATRIA

Ativos Imobiliários



■ varejo ■ pulverizado ■ residencial ■ logística
■ loteamento ■ shopping ■ energia ■ outros 8

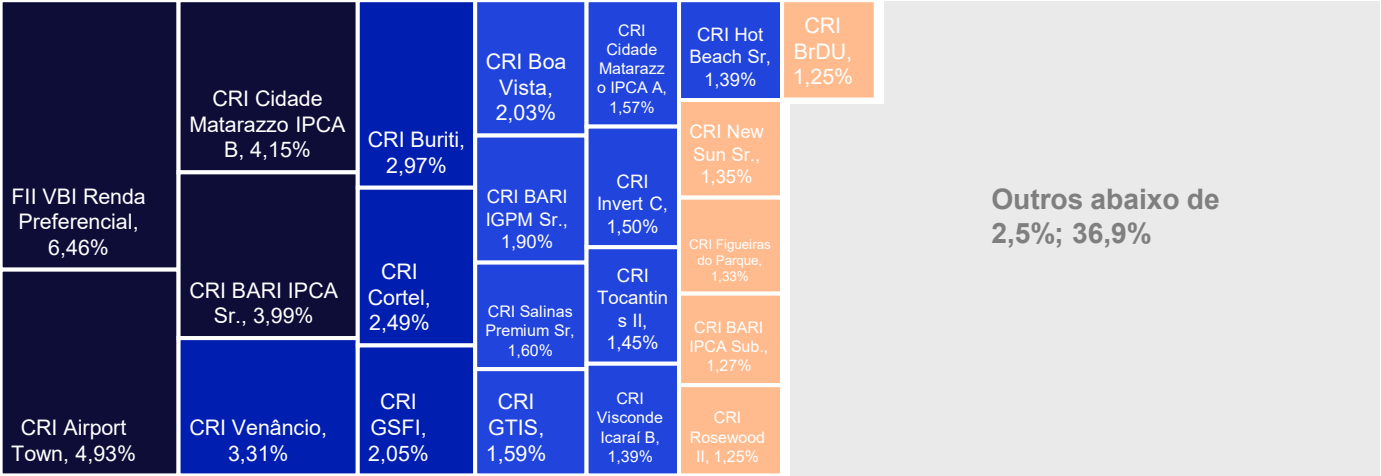
Distribuição Geográfica



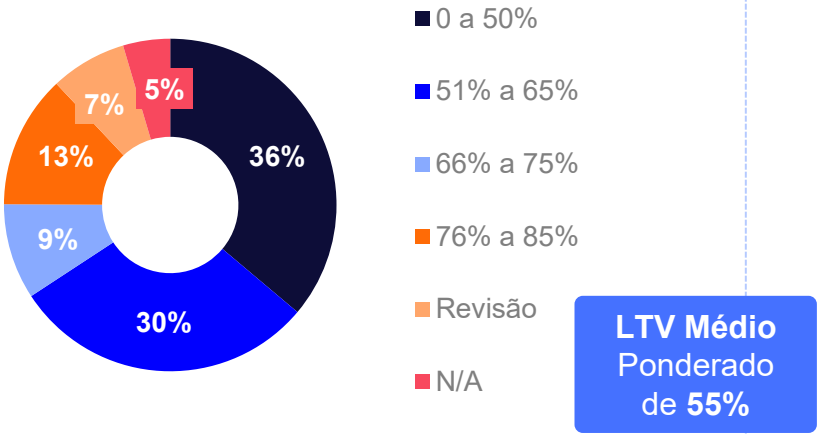
Portfólio com 122 CRI e 3 operações estruturadas, diversificado em 15 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (19%), pulverizado (14%) e loteamento (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (43% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos^{1,2} (2/2)

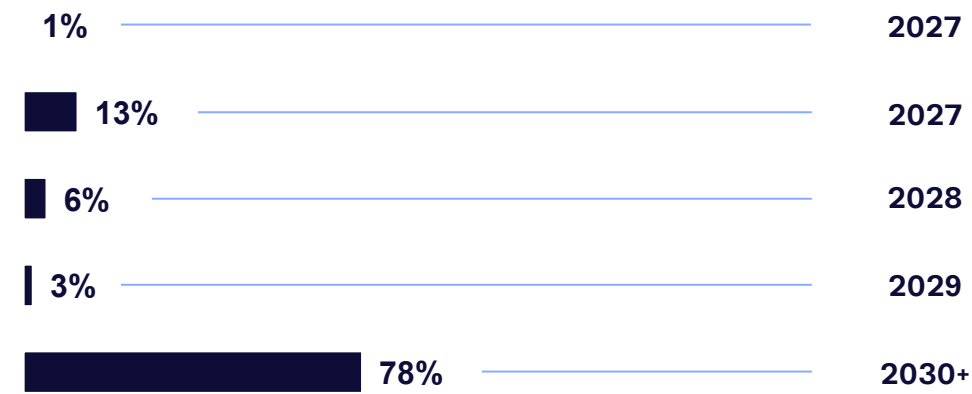
Distribuição por CRI (% do PL)



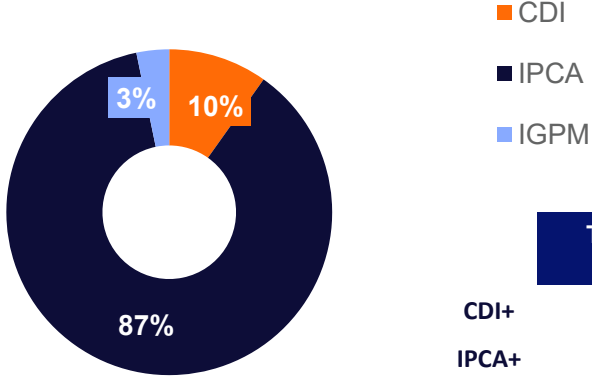
Distribuição por LTV



Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



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

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI e Operações Estruturadas; ² Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (1/7)

#	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	101,9	6,5%	varejo	SP			IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	6,69		50,0%	
2	CRI Airport Town	77,8	4,9%	logística	SP	virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	7,2%	6,40	ago-41	61,0%	AFI, AFS, CFRA E FR
3	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,5	4,2%	varejo	SP	opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,6%	4,70	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI BARI IPCA Sr.	63,0	4,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737311	IPCA	8,8%	8,8%	8,8%	3,00	out-40	59,0%	AFI,FR
5	CRI Venâncio	52,2	3,3%	educacional	DF	virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,4%	11,0%	4,10	jun-35	77,0%	AFI, CFRA, AVS E FR
6	CRI Buriti	46,8	3,0%	loteamento	TO, PA, BA	virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,1%	9,3%	2,70	nov-31	57,0%	AFS, CFRCV, AVS E FR
7	CRI Cortel	39,4	2,5%	deathcare	RS	opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,8%	2,60	dez-31	revisão	AFI, CFRA E FR
8	CRI GSFI	32,4	2,1%	shopping	SP, RJ, BA, GO	opea	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	8,9%	3,70	jul-32	49,0%	AFI, CFR E FR
9	CRI Boa Vista	32,0	2,0%	shopping	PE	opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,9%	11,0%	3,10	jun-32	38,0%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
10	CRI BARI IGPM Sr.	30,0	1,9%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737685	IGPM	8,8%	8,8%	8,8%	2,90	abr-38	61,0%	AFI,FR
11	CRI Salinas Premium Sr	25,2	1,6%	multiprop.	PA	opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,2%	1,10	mai-28	20,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior
12	CRI GTIS	25,1	1,6%	logística	SP	opea	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,9%	5,70	mar-40	28,0%	AFI, CFRA E FR
13	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,8	1,6%	varejo	SP	opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,6%	4,70	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
14	CRI Invert C	23,6	1,5%	residencial	SP	virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,30	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
15	CRI Tocantins II	22,8	1,4%	loteamento	TO	virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	13,0%	1,00	fev-28	27,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
16	CRI Visconde Icarai B	21,9	1,4%	residencial	SP	canal	24D3311867	IPCA	12,6%	13,5%	14,5%	1,70	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
17	CRI Hot Beach Sr	21,9	1,4%	multiprop.	SP	opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	11,7%	1,00	ago-27	14,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (2/7)

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*
18	CRI New Sun Sr.	21,3	1,4%	energia	SP	opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,6%	5,40	dez-39	53,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
19	CRI Figueiras do Parque	21,0	1,3%	loteamento	MT	virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,4%	3,30	fev-34	56,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
20	CRI BARI IPCA Sub.	20,0	1,3%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737312	IPCA	10,0%	10,0%	10,0%	3,40	out-40	83,0%	AFI,FR
21	CRI Rosewood II	19,8	1,3%	hotel	SP	true	21L0866334	IPCA	7,0%	8,8%	8,8%	3,70	nov-33	54,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
22	CRI BrDU	19,8	1,3%	loteamento	MT e ES	habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	11,9%	14,6%	1,50	jan-29	33,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
23	CRI São Benedito IP	19,4	1,2%	residencial	MT	virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	11,8%	4,40	mar-36	73,0%	AFI, CFR, FR E AVS
24	FII Valora CRI Infra	19,0	1,2%	Infraestrutura	MG e SC			IPCA	8,0%	8,0%	8,0%	5,00			
25	CRI Catuaí B	18,1	1,1%	shopping	PR	habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,80	out-34	77,0%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
26	CRI Catuaí A	18,1	1,1%	shopping	PR	habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,80	out-34	77,0%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
27	CRI Azzure e Jardim	16,4	1,0%	loteamento	SP, MT e GO	opea	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	15,2%	2,40	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
28	CRI AXS	16,3	1,0%	energia	MG	opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,5%	4,70	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
29	CRI Visconde Icarai A	15,9	1,0%	residencial	SP	canal	24D3311806	IPCA	12,5%	13,1%	13,1%	1,70	ago-27	65,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
30	CRI Evolua	15,0	0,9%	energia	MG	opea	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	11,2%	2,80	out-32	76,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
31	CRI Visconde A	14,9	0,9%	residencial	SP	canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	13,7%	1,50	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI Visconde B	14,9	0,9%	residencial	SP	canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	13,7%	1,50	mai-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
33	CRI Mateus	14,6	0,9%	varejo	PI	opea	20B0980166	IPCA	4,7%	9,1%	8,6%	2,90	fev-32	n/a	AFI, CFRA, FR E FS
34	CRI Assai/CBD	13,2	0,8%	varejo	SP	bari	19L0840477	IPCA	4,8%	13,4%	11,7%	2,00	jan-30	37,0%	AFI, CFRA, FR E FS
35	CRI HCC	11,8	0,7%	energia	RS	canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,6%	5,80	ago-38	51,0%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
36	CRI Bari XV Senior - 12 ^a	11,5	0,7%	pulverizado	Pulverizado	bari	22I0099580	IPCA	7,8%	10,2%	10,1%	3,00	mar-43	75,0%	AFI, CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (3/7)

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 Bari XXI Senior - 10 ^a	10,8	0,7%	pulverizado	Pulverizado	bari	23B0508037	IPCA	9,0%	11,6%	11,4%	3,50	mai-43	n/a	AFI, CFR, FR
38	CRI BARI IGPM Sub.	10,5	0,7%	pulverizado	Pulverizado	bari	25H3737686	IGPM	10,0%	10,0%	10,0%	3,40	abr-38	85,0%	AFI,FR
39	CRI Invert D	10,2	0,6%	residencial	SP	virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,20	fev-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
40	CRI FGR	10,2	0,6%	pulverizado	DF	canal	24E2453531	IPCA	9,0%	9,1%	9,0%	6,30	jun-41	75,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
41	CRI Evolution	9,2	0,6%	escritório	SP	habitasec	19L0823309	IPCA	6,3%	7,8%	14,2%	4,10	dez-34	56,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
42	CRI VCA III	9,1	0,6%	loteamento	BA	canal	24A2518977	IPCA	10,3%	12,7%	12,7%	3,40	jul-34	58,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
43	CRI Swiss Park Performado	9,0	0,6%	pulverizado	SP	provincia	24K1726028	IPCA	10,0%	11,6%	11,3%	3,90	nov-39	75,0%	AFI, CFR, FR
44	CRI Braspark	9,0	0,6%	logística	SC	virgo	21H0926710	IPCA	7,5%	10,5%	10,4%	2,40	ago-31	50,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
45	CRI Grupo Mateus	8,6	0,5%	varejo	AL	bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,5%	6,70	mai-43	48,0%	AFI, CFRA, FR E FS
46	CRI Salinas Premium Mez	8,4	0,5%	multirop.	PA	opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,3%	1,10	mai-28	26,0%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior
47	CRI HBR B	8,2	0,5%	residencial	SP	habitasec	19G0228153	IPCA	6,0%	9,1%	9,7%	3,80	jul-34	revisão	FS, AFI, AFA, CFDC, FR, FD
48	CRI REDE DOR NW	7,6	0,5%	varejo	DF e SP	opea	19H0235501	IPCA	3,9%	7,4%	15,5%	2,70	jul-31	n/a	AFI
49	CRI Cortel II Sub. A	7,5	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,00	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
50	CRI Cortel II Sub. B	7,4	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	2,80	jul-33	revisão	AFI, CFRA E FR
51	CRI Invert B	7,1	0,5%	residencial	SP	virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,30	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR
52	CRI Lar	7,0	0,4%	AGRO	PR e MS	habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	1,8%	2,5%	3,10	dez-32	69,0%	AFI E FR
53	CRI SHOP SÃO GONÇALO	7,0	0,4%	shopping	RJ	virgo	19L0928585	IPCA	5,1%	10,0%	9,1%	4,10	dez-34	23,0%	AFI, CFR, FS
54	CRI BR PROPERTIES	6,7	0,4%	logística	SP	opea	23H1023846	CDI	2,0%	1,4%	2,0%	3,20	ago-31	37,0%	AFI, CFDC

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (4/7)

#	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*
55	CRI Cais	6,7	0,4%	residencial	PE	opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,10	ago-27	63,0%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
56	CRI Copagril	6,6	0,4%	logística	PR	virgo	21F0968888	IPCA	6,5%	9,1%	9,9%	2,70	jun-31	55,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
57	CRI CORREIOS	6,4	0,4%	logística	BA	opea	20F0834225	IPCA	7,0%	18,8%	10,0%	2,50	mar-31	revisão	AFI
58	CRI MAGAZINE LUIZA	6,3	0,4%	logística	PB	virgo	19L0838850	IPCA	4,4%	9,5%	12,4%	2,40	out-30	68,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
59	CRI KeyCash Sr.	6,1	0,4%	pulverizado	Pulverizado	virgo	24F1278543	IPCA	9,5%	11,0%	11,0%	4,90	mai-43	32,0%	AFI, CFR, FR
60	CRI Blue Asset	6,0	0,4%	pulverizado	Pulverizado	bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,7%	12,4%	2,80	mar-33	50,0%	AFI, CFR, FR
61	CRI SHOPPING IGUATEMI FORTALEZA	6,0	0,4%	shopping	CE	habitasec	19I0737680	CDI	1,3%	1,1%	1,3%	3,50	set-34	revisão	AFI, CFR, AVS
62	CRI LOCALFRIO	5,6	0,4%	logística	SP e SC	virgo	19K0981679	IPCA	6,0%	11,6%	8,7%	2,90	dez-31	55,0%	AFS, AFI, CFRA, FS, FR, FD, ESPE
63	CRI COMPORTE	5,5	0,3%	logística	SP	opea	23I1270600	CDI	3,5%	4,4%	3,5%	2,10	set-30	revisão	FS, AFI, CFR, FR
64	CRI Cortel II Sr. A	5,5	0,3%	deathcare	RS	opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,10	jul-34	revisão	AFI
65	CRI TRX GPA	4,8	0,3%	varejo	SP, BA, MS e PI	bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	8,1%	4,30	mai-35	69,0%	AFI, AFS, CFRA, FR E FS
66	CRI Bari XIV Senior - 103 ^a	4,7	0,3%	pulverizado	Pulverizado	bari	22C0899517	IPCA	7,3%	10,1%	10,0%	3,30	mar-41	n/a	AFI, CFR, FR
67	CRI RP GPA Sub.	4,6	0,3%	varejo	SP e RJ	opea	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,6%	6,90	fev-38	64,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
68	CRI Edificatto A	4,5	0,3%	residencial	MT	canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,8%	15,2%	1,80	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
69	CRI Edificatto B	4,5	0,3%	residencial	MT	canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,2%	15,0%	1,80	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
70	CRI Minas Brisa	4,5	0,3%	residencial	MG	ourinvest	21I0912120	CDI	4,5%	4,7%	4,7%	2,40	set-26	95,0%	AFI, CFRA, FR, AVAL
71	CRI Socicam	4,4	0,3%	logística	SP	reit	21G0707741	IPCA	10,0%	17,8%	19,2%	2,00	jan-30	62,0%	AFS, CF, AVAL
72	CRI Ceratti & Magni	4,1	0,3%	logística	SP	virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	13,7%	10,6%	1,50	mai-27	49,0%	AFI, CF, FD
73	CRI DINAMO AG	4,1	0,3%	logística	SP	opea	20K0549411	IPCA	8,8%	15,6%	10,3%	1,60	nov-28	32,0%	AFI, CFRA, FS, FRM, CFDR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (5/7)

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*
74	CRI ALLOS III	4,0	0,3%	shopping	Pulverizado	opea	23B0587522	CDI	1,2%	0,3%	1,2%	3,10	mar-30	n/a	AFS, AFI
75	CRI JSL	4,0	0,3%	logística	SP, RJ e RS	opea	20A0977906	IPCA	6,0%	7,6%	13,5%	4,30	jan-35	revisão	AFI, FIANÇA, FD
76	CRI JSL B	4,0	0,3%	logística	Pulverizado	opea	20A0978038	IPCA	6,0%	7,6%	13,9%	4,20	jan-35	revisão	AFI, FS, FD
77	CRI BLUMENAU SHOPPING	3,9	0,2%	shopping	SC	opea	19L0909950	CDI	1,3%	1,6%	1,3%	1,80	dez-29	30,0%	CFR, AFI, AFA
78	CRI Spot	3,9	0,2%	residencial	PR	habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,20	ago-23	85,0%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
79	CRI CANTO RJ	3,8	0,2%	residencial	RJ	opea	21I0566602	IPCA	12,0%	13,8%	11,7%	0,20	nov-25	revisão	AVS, AFI, AFS, CFDC, FR, FD
80	CRI LOCALIZA	3,6	0,2%	varejo	0	virgo	23C0247388	CDI	1,3%	0,4%	1,3%	2,00	mar-28	n/a	FS
81	CRI Cogna Santo André	3,6	0,2%	educacional	SP	opea	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	9,9%	0,00	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
82	CRI SÃO BENEDITO	3,6	0,2%	residencial	MT	bari	24C1693601	CDI	3,0%	3,2%	3,0%	3,00	mar-31	n/a	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
83	CRI Helbor Multi Renda II	3,5	0,2%	residencial	SP	bari	25F2094673	CDI	2,5%	2,6%	2,3%	3,80	set-35	75,0%	AFI, CFR, AVS
84	CRI AZUL	3,4	0,2%	escritório	SP	vert	19I0330886	IPCA	4,5%	11,0%	12,7%	1,40	jun-28	38,0%	AFI, FS
85	CRI SINAL I	3,3	0,2%	varejo	SP	virgo	20K0568000	IPCA	7,5%	12,4%	15,7%	3,10	nov-32	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
86	CRI EMBRAED V	3,3	0,2%	residencial	SC, PR	canal	23E1295288	CDI	3,5%	3,2%	3,5%	1,30	mai-28	49,0%	CFR, AFI, FS, FR, FD
87	CRI EBM	3,3	0,2%	residencial	GO, DF	opea	23C1232565	CDI	1,5%	1,6%	1,5%	0,60	abr-26	n/a	AVS,
88	CRI MRV I	3,2	0,2%	residencial	Pulverizado	opea	22I1423539	CDI	3,0%	3,0%	3,0%	1,70	set-27	51,0%	AFI, Subordinação da MRV (27,25% do volume total), FR
89	FII São Benedito	3,0	0,2%	residencial	MT			CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,00			
90	CRI RP GPA I Sr.	2,8	0,2%	varejo	SP e RJ	opea	23C2829802	IPCA	7,0%	7,3%	8,7%	4,30	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
91	CRI ASCENTY B	2,7	0,2%	logística	SP	opea	20L0710860	IPCA	5,7%	11,4%	13,9%	2,20	mai-30	50,0%	AFI, CFRA, Seguros
92	CRI ASCENTY A	2,6	0,2%	logística	SP	opea	20G0798867	IPCA	5,0%	9,9%	7,8%	2,40	abr-30	47,0%	AFI, CFRA, Seguros

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Detalhamento de Ativos¹ (6/7)

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*
93	CRI Creditas I	2,6	0,2%	pulverizado	Pulverizado	vert	20F0755566	IPCA	6,6%	8,3%	8,4%	4,90	jun-40	36,0%	AFI
94	CRI Lote 5 Serena	2,6	0,2%	loteamento	SP	opea	23K2348010	IPCA	10,5%	12,6%	12,0%	1,80	nov-29	80,0%	AFI, CFR, FR, AVAL
95	CRI Prevent Sênior	2,3	0,1%	SAUDE	SP	opea	20B0817201	IPCA	5,9%	10,1%	10,8%	4,60	mar-35	66,0%	CFRA
96	CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,1%	varejo	SP e RJ	opea	23C2830001	IPCA	7,0%	7,3%	10,1%	4,20	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
97	CRI Toscana C	2,3	0,1%	loteamento	GO	opea	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	12,8%	1,70	jul-29	55,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
98	CRI TRX GPA III	2,2	0,1%	varejo	SP	bari	20H0695880	IPCA	5,0%	10,1%	9,6%	4,30	ago-35	61,0%	AFT, FR, FD, FS
99	CRI KROTON ANHANGUERA	2,0	0,1%	educacional	SP	opea	12L0023493	IPCA	4,5%	11,3%	12,9%	1,10	nov-27	26,0%	AFI, CFRA, AVS
100	CRI WIMO	1,9	0,1%	residencial	Pulverizado	virgo	21J0856001	IPCA	7,0%	13,3%	8,4%	4,60	ago-36	33,0%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
101	CRI Toscana B	1,8	0,1%	loteamento	GO	opea	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	12,8%	1,70	jul-29	56,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
102	CRI Toscana A	1,8	0,1%	loteamento	GO	opea	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	12,8%	1,70	jul-29	56,0%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
103	CRI CASHME_II	1,7	0,1%	pulverizado	Pulverizado	província	23C0248214	IPCA	8,0%	10,1%	10,2%	2,00	abr-30	40,0%	AFI, FS
104	CRI SINAL II	1,7	0,1%	varejo	SP	virgo	20K0866670	IPCA	7,0%	12,4%	7,6%	3,30	dez-32	47,0%	AFI, CFRA, FR e FS
105	CRI VIVER	1,6	0,1%	residencial	SP	canal	23J1216116	IPCA	12,7%	15,0%	21,8%	1,80	out-27	revisão	AFI, CFDC, FD, FO, JF, AVS
106	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,1%	varejo	SP e RJ	opea	23C2829803	IPCA	7,0%	7,3%	10,1%	4,20	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
107	CRI RP GPA IV Sr.	1,5	0,1%	varejo	SP e RJ	opea	23C2830002	IPCA	7,0%	7,3%	11,1%	4,10	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
108	CRI Bari XVII - 109 ^a	1,4	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	22K0643283	IGPM	8,1%	0,0%	0,0%	15,70	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
109	CRI Bari Sênior	1,3	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	21F0929727	IGPM	9,0%	0,0%	0,0%	12,90	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
110	CRI You II	1,2	0,1%	residencial	SP	vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,1%	3,3%	1,10	nov-26	revisão	AFA, AFI, CFR, FS
111	CRI MRV II	1,0	0,1%	residencial	Pulverizado	opea	22L1198359	CDI	3,0%	9,0%	3,0%	1,90	dez-27	43,0%	AFI, Subordinação da MRV (27,25% do volume total), FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

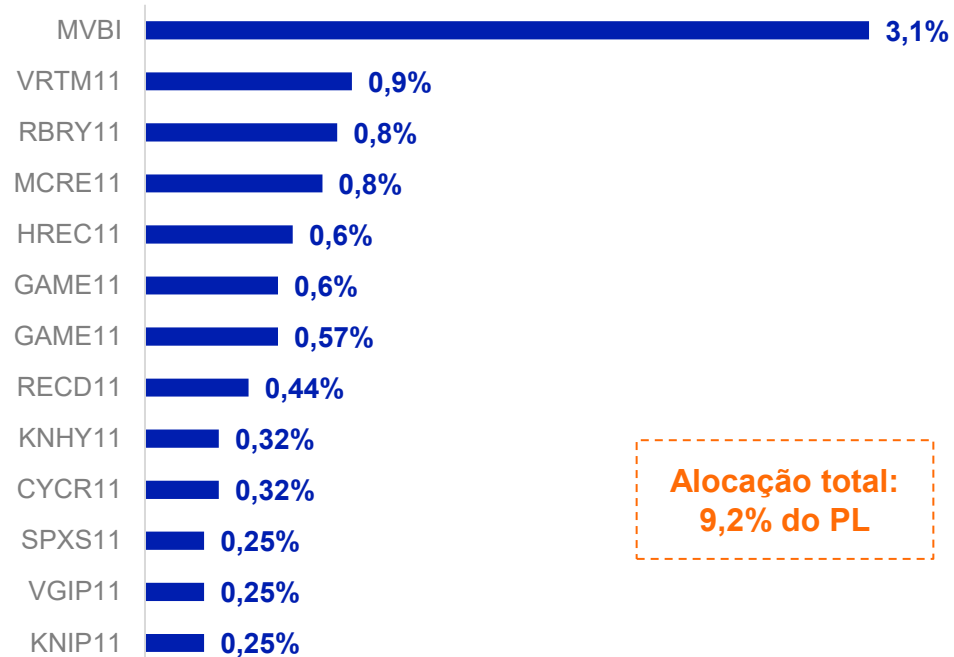
Detalhamento de Ativos¹ (7/7)

#	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*
112	CRI SINAL III	1,0	0,1%	varejo	SP	virgo	25C3754692	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,90	mar-33	48,0%	AFI, CFRA, FR e FS
113	CRI Credits II	1,0	0,1%	pulverizado	Pulverizado	vert	20J0837185	IPCA	6,5%	10,5%	10,8%	5,10	out-40	23,0%	AFI
114	CRI Bari X Senior - 89 ^a	0,9	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	21D0521612	IPCA	7,0%	0,0%	14,8%	15,70	fev-41	n/a	AFI, CFR, FR
115	CRI 3Z	0,9	0,1%	residencial	Pulverizado	opea	21I0683349	IPCA	7,5%	10,8%	0,0%	1,30	set-28	revisão	AFS, CFR
116	CRI Bari VII - 80 ^a	0,8	0,1%	pulverizado	Pulverizado	bari	20E0929816	IGPM	8,1%	0,0%	15,9%	18,70	jan-44	n/a	AFI, CFR, FR
117	CRI TRX GPA I	0,7	0,0%	varejo	SP	bari	20G070319 1	IPCA	5,0%	9,7%	6,6%	4,40	jul-35	62,0%	AFT, FR, FD, FS
118	CRI Bari XVIII - 111 ^a	0,5	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	22K0643973	IPCA	8,8%	0,0%	16,7%	14,90	mai-40	n/a	AFI, CFR, FR
119	CRI Bari XX - 112 ^a	0,5	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	22K1045233	IGPM	8,2%	0,0%	0,0%	12,90	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
120	CRI Bari XII (IGPM) - 94 ^a	0,4	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21H0770120	IGPM	7,0%	0,0%	0,0%	9,60	fev-35	n/a	AFI, CFR, FR
121	CRI Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	0,4	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21H0770156	IPCA	7,5%	0,0%	0,0%	15,10	jul-40	n/a	AFI, CFR, FR
122	CRI Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	0,3	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21C0641790	IPCA	5,8%	0,0%	0,0%	3,50	fev-29	n/a	AFI, CFR, FR
123	CRI Bari XI Junior - 92 ^a	0,2	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	21F0930158	IGPM	22,5%	0,0%	0,0%	12,90	mai-38	n/a	AFI, CFR, FR
124	CRI Vitacon II Sr.	0,2	0,0%	residencial	SP	virgo	22I1555753	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,00	set-26	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR
125	CRI Bari IX (Tecnisa) - 114 ^a	0,1	0,0%	pulverizado	Pulverizado	bari	23H1578104	IPCA	8,0%	0,0%	0,0%	10,30	out-35	n/a	AFI, CFR, FR
TOTAL		1390,4	88,1%												

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹ Para fins de diversificação, a carteira já considera os ativos adquiridos das carteiras do (BARI e PLCR) com recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo.

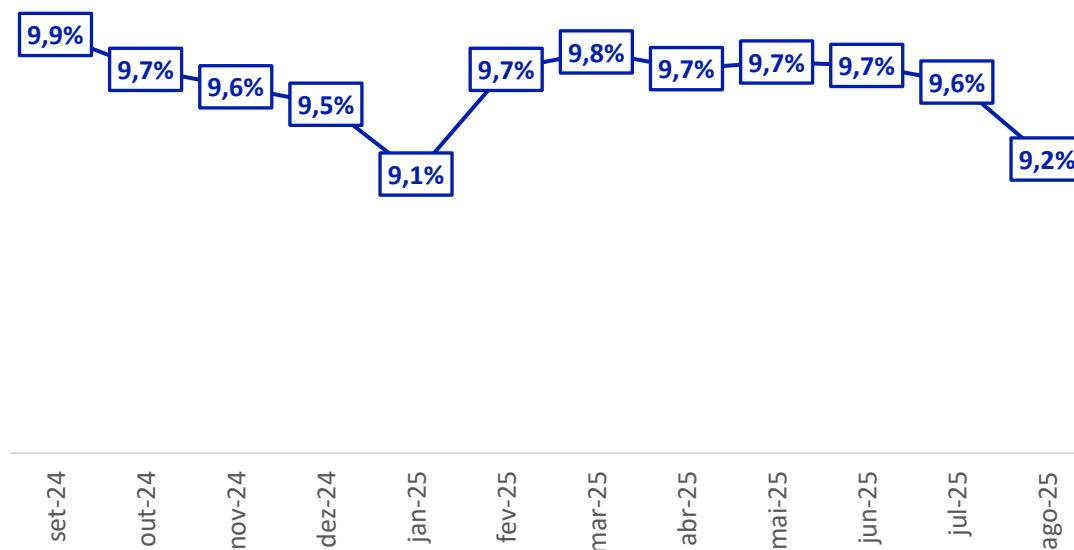
O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 13 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,2% do PL.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
9,2% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



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.

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 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\$ 40,9 milhões (1,5% do PL na série C, 0,6% na série D e 0,6% 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: O CRI foi recentemente reestruturado nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (estão em processo de registro), ii) a companhia tem a obrigação de aportar equity, mensalmente conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra, iii) pagamentos da obra devem ser aprovados por Gerenciador contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e report para prestador de serviço contratado pelo CRI para acompanhamento de comunicação. Ainda que a reestruturação foi realizada recentemente, a Companhia tem apresentado dificuldades para cumprimento das suas obrigações e com situação restritiva de liquidez, estamos em constantes tratativas para sanar as pendências e acompanhando de perto o caso, eventuais atualizações serão feitas por meio deste relatório.

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
7	CRI Cortel	39,4	2,5%	deathcare	RS	opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,8%	2,60	dez-31	revisão	AFI, CFRA E FR
49	CRI Cortel II Sub. A	7,5	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	3,00	jul-34	revisão	AFI, CFRA E FR
50	CRI Cortel II Sub. B	7,4	0,5%	deathcare	RS	opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	2,80	jul-33	revisão	AFI, CFRA E FR
64	CRI Cortel II Sr. A	5,5	0,3%	deathcare	RS	opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,10	jul-34	revisão	AFI
14	CRI Invert C	23,6	1,5%	residencial	SP	virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,30	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
39	CRI Invert D	10,2	0,6%	residencial	SP	virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,20	fev-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
51	CRI Invert B	7,1	0,5%	residencial	SP	virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	1,30	mar-27	revisão	AFI,AFS,CFRCV,FR

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

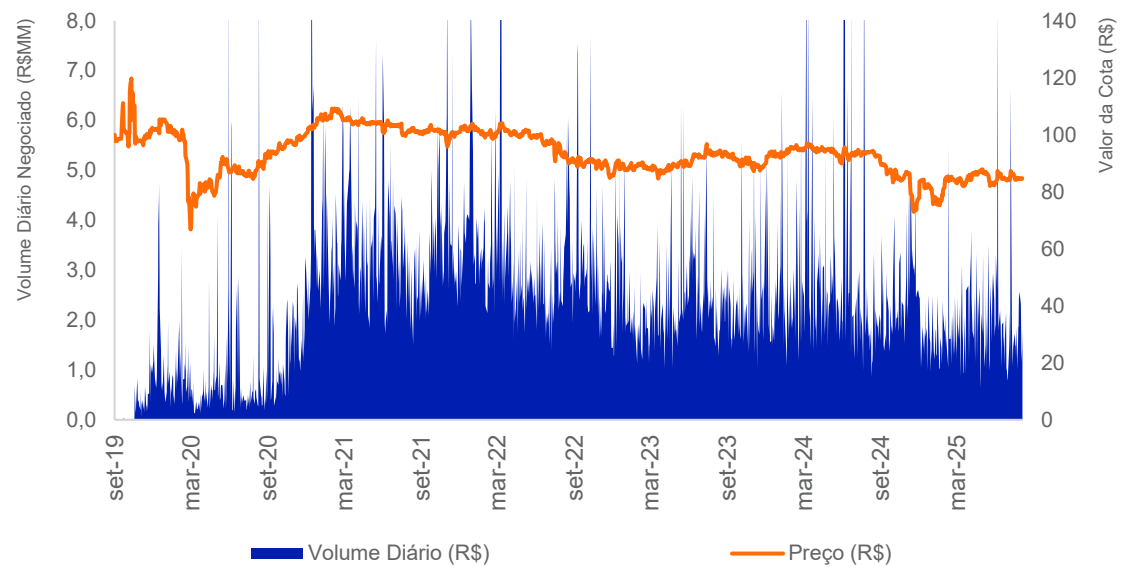
Virgo

Recentemente, vieram a público informações sobre falhas de governança envolvendo a securitizadora Virgo, especialmente relacionadas à gestão de contas de reserva, mecanismos acessórios que existem para reforçar a segurança das operações e garantir maior disponibilidade de recursos em casos de inadimplência, podendo ser que, em última instância, devolvidos aos cessionários quando da quitação do CRI. Conforme comunicado ao mercado publicado pela securitizadora em 25/08/2025 ([clique aqui](#)).

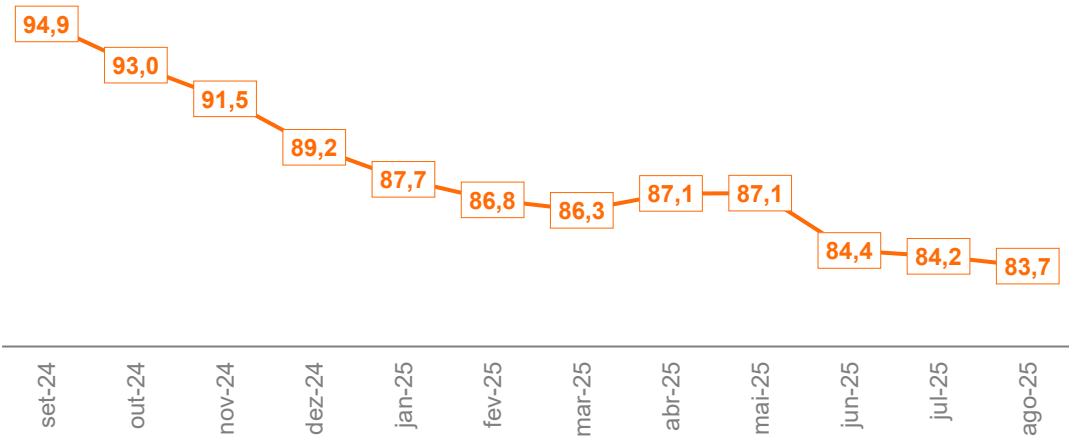
É importante destacar que essa situação não afeta a integridade do CRI, que segue com fluxo de pagamentos e garantias vinculadas conforme originalmente estruturado. Estamos em contato direto com a securitizadora para endereçar o ressarcimento desse valor e endereçar com os Devedores formatos para mitigar esse problema, manteremos os cotistas atualizados sobre os próximos desdobramentos.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	AGO- 25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	1,9	1,9	2,0
Giro	2,1%	16,7%	26,9%



*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
19-Aug-25	CRI Cortel IPCA	21L0146951	4	Aprovar	Aprovado
28-Aug-25	CRI São Benedito	21C0663319	4	Aprovar	Aprovado
29-Aug-25	CRI Cortel II A	22F1025672	5	Aprovar	Aprovado
29-Aug-25	CRI Cortel II B	22F1025725	5	Aprovar	Aprovado

CVBI11 agora é PCIP11

Conforme aprovado em assembleia, a **partir de 24/09/2025** o fundo **FII VBI CRI negociado com o ticker CVBI11** passará a se chamar **Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços**, com novo ticker **PCIP11**. A mudança reflete apenas a consolidação da marca e uma maior identificação do Fundo aos ativos alvo, sem alteração na política de investimentos.

Nome: Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços

Ticker: PCIP11

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\$ 28 bilhões** sob gestão



20 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.