

Relatório Gerencial

AVBI

FII VBI Crédito Alocação Estratégica

Distribuição Exclusiva



Abril 2026

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo (CRI e outros ativos de crédito com lastro no mercado imobiliário), observados o Limite de Concentração previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

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

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

Início das Atividades

Julho 2022

Código de Negociação

AVBI (Ambiente CETIP)

CNPJ

45.338.646/0001-11

Cotas Emitidas

30.213.893

Prazo

7 anos contados de julho/2022

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*

Até 1,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 1,0% repassado ao Gestor

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem 100% CDI

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



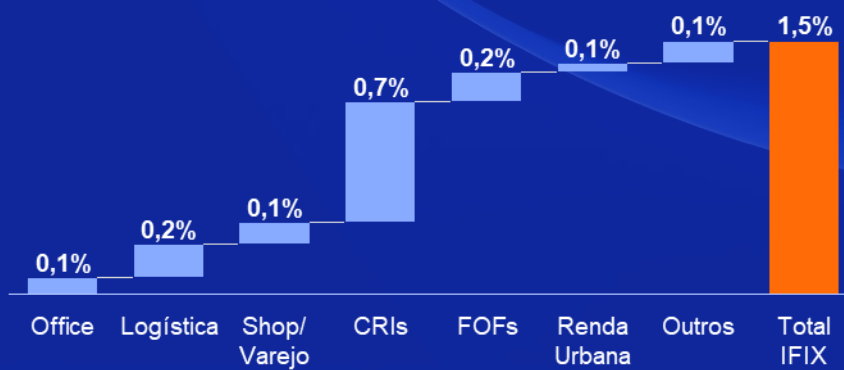
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Resumo AVBI



VBI Crédito Alocação Estratégica - AVBI

Patrimônio Líquido R\$ 289,3 milhões

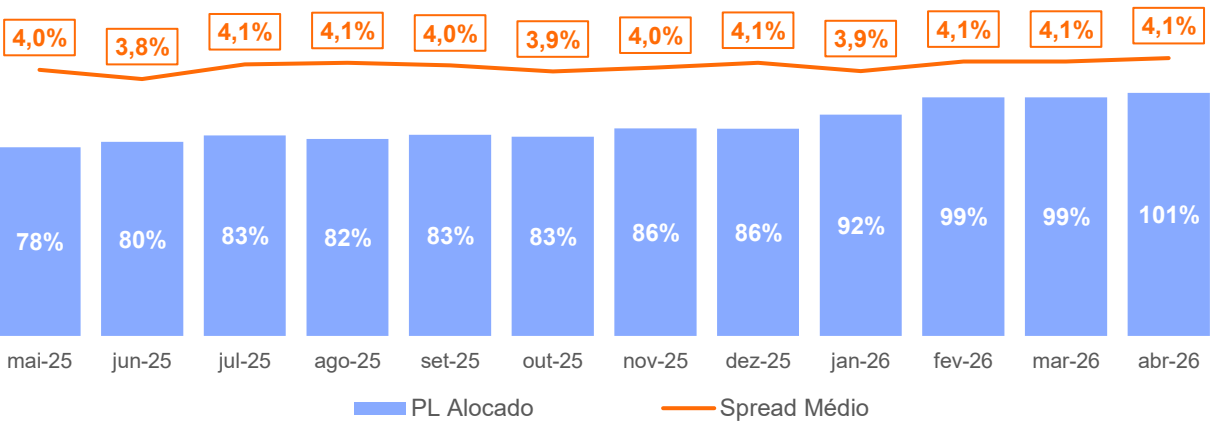
Alocação da Carteira (% do PL)

CRI + Op. Estruturadas	100,7%
Caixa	3,3%

Carteira de CRI

Rentabilidade Média Ponderada	18,45% (134% sobre a curva DI x PRÉ)
Prazo Médio (anos)	3,0
Spread (sobre a pré ref.)¹	4,1%

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,1264/cota**, distribuindo, no dia 12 de maio, **o valor de R\$ 0,1095/cota**. Considerando o resultado distribuível no mês e o valor efetivamente distribuído, o valor nominal da reserva acumulada aumentou para **R\$ 0,1090/cota**.
- A estratégia de reforço da reserva tem como objetivo suportar impactos de eventuais descontos em transações no mercado secundário, bem como acomodar ajustes pontuais na avaliação dos ativos da carteira do Fundo, quando necessários, preservando a estabilidade e a previsibilidade dos rendimentos distribuídos.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)); ¹Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/04/2026.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês de abril com **100,7% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de 18,4% a.a.** (134% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 3,0 anos e spread médio de 4,1% a.a. A carteira conta com 24 CRIs e uma operação estruturada, sendo 100% da carteira indexados ao CDI.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- No mês, aumentamos a nossa exposição em **R\$ 3,5 milhões no CRI Pernambuco** (CDI + 5,00% a.a.), **R\$ 2,2 milhões no CRI Pernambuco Aurora** (CDI + 5,00% a.a.) e **R\$ 1,2 milhão no CRI GAV Jeri** (CDI + 3,5% a.a.).

COMPROMISSADAS:

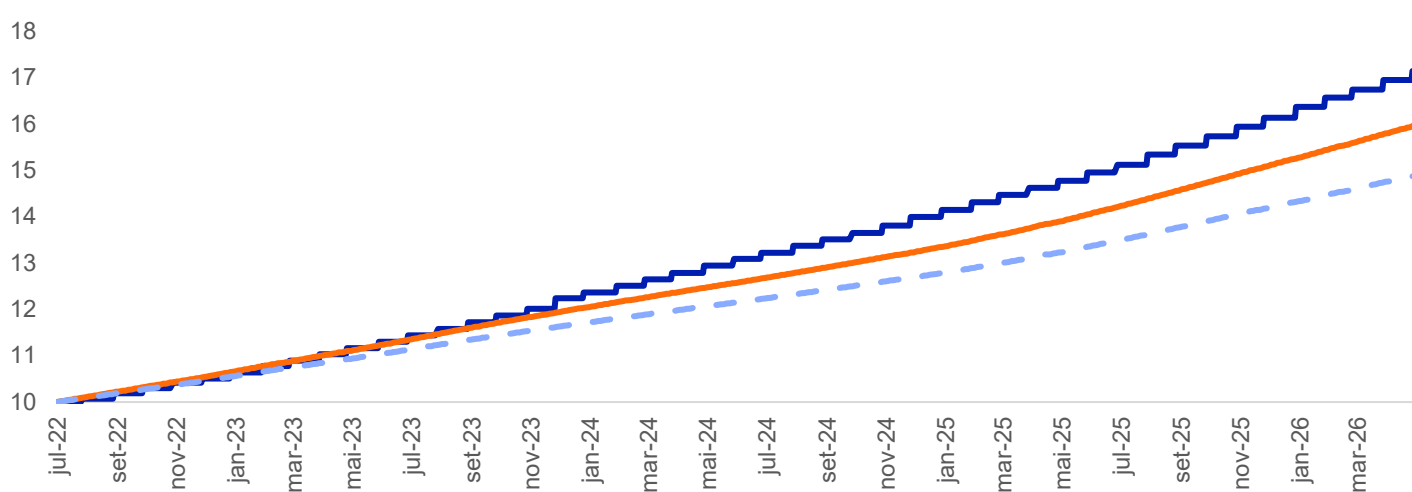
- O Fundo realizou, no mês de março, operações compromissadas (venda com compromisso de recompra) de CRIs, a um carregamento médio de CDI + 0,79%, como forma de captação adicional de recursos para alocação estratégica. No fechamento do mês de abril, o saldo das operações compromissadas era de R\$ 11,7 milhões, o que representa 4,1% do Patrimônio Líquido do Fundo.
- O racional para a realização dessas operações pelo Fundo está condicionado ao fato de que o custo da compromissada não deve superar o retorno dos ativos a serem adquiridos com os recursos dela provenientes, de modo a assegurar que, ao final, a operação compromissada gere valor para o Fundo, observado o limite máximo de 10% do seu patrimônio líquido.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRIs no watchlist. Vale ressaltar que os CRIs do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Para mais informações [clique aqui](#).

Performance

PATRIA

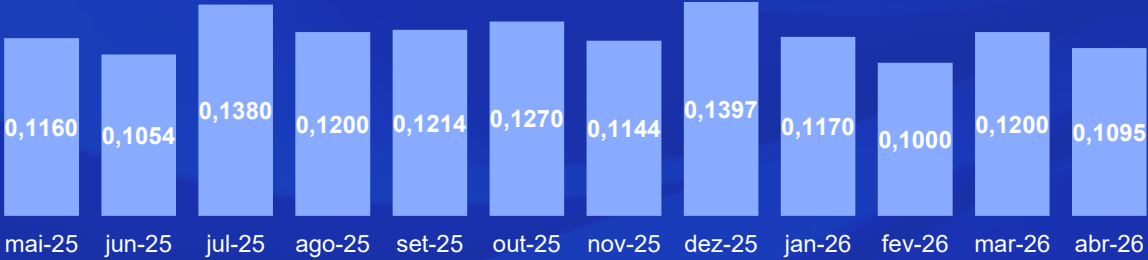


Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
AVBI ¹	1,1%	4,8%	71,5%	15,3%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	59,5%	13,1%
CDI Líquido ²	0,9%	3,9%	48,7%	11,0%

Retorno de +147% do CDI Líquido

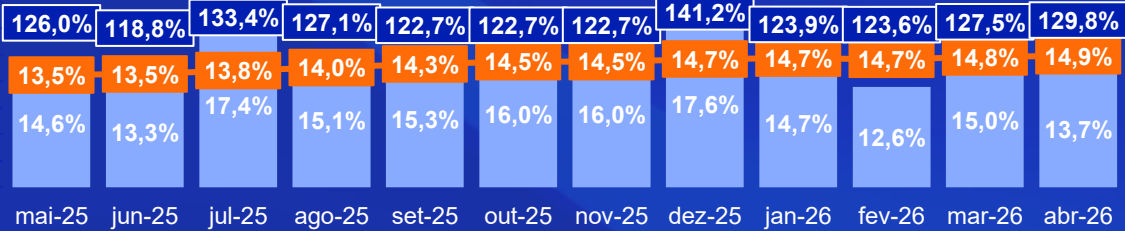
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,1190



Dividend Yield

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield 12M (sobre a cota patrimonial)
Percentual do CDI



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%.Fonte: Economática.

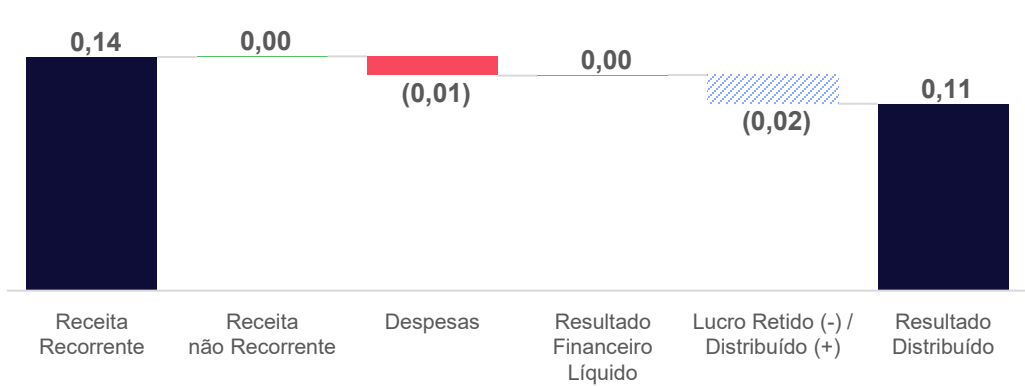
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

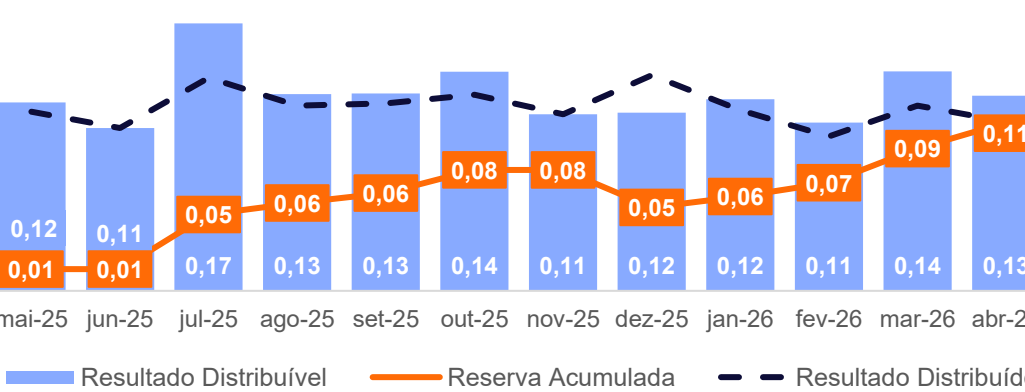
	ABR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária¹	4.139.473	0,1370	11.869.831	47.124.893
MTM¹	(296.876)	(0,0098)	21.145	(85.377)
Receita não Recorrente	12.394	0,0004	188.308	206.754
Receitas - Total	3.854.991	0,1276	12.079.284	47.246.270
Despesas - Total	(341.624)	(0,0113)	(857.501)	(3.478.003)
Resultado Financeiro Líquido	8.794	0,0003	203.072	2.358.238
Ajuste para Distribuição – MTM¹	296.876	0,0098	(21.145)	85.377
Resultado Distribuível	3.819.037	0,1264	11.403.710	46.211.882
Resultado Distribuído	3.308.421	0,1095	9.955.478	43.157.525
Distribuição Extraordinária	-	-	-	-

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

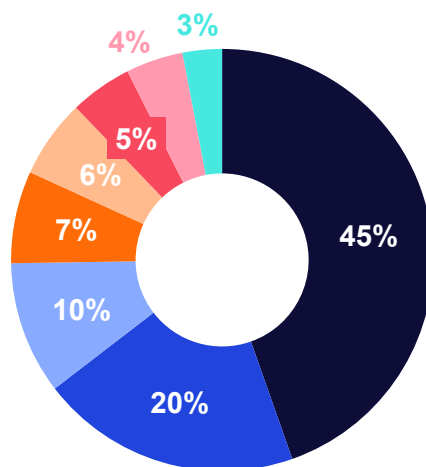


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Considera CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos¹ (1/2)

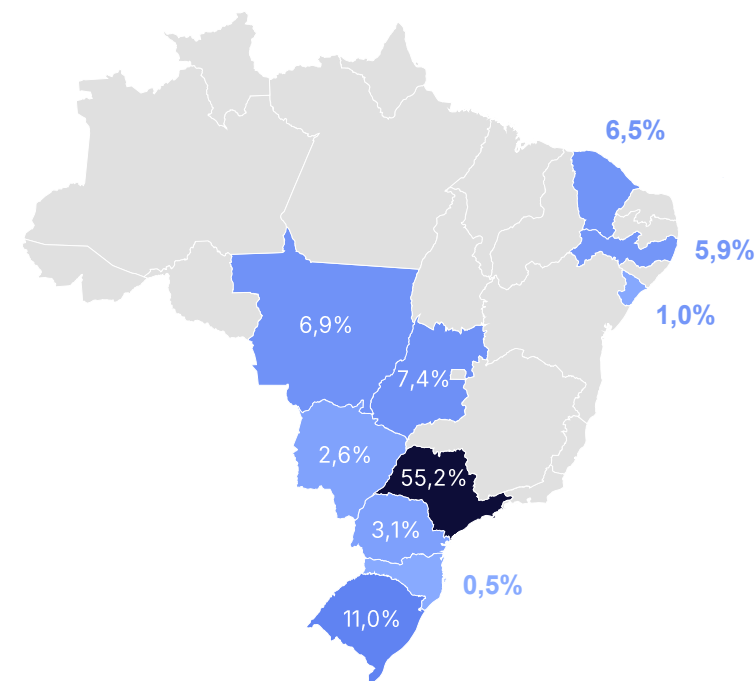
PATRIA

Ativos Imobiliários



■ Residencial ■ Varejo ■ Deathcare ■ Multiestratégia
■ Loteamento ■ Agro ■ Multipropriedade ■ Escritório

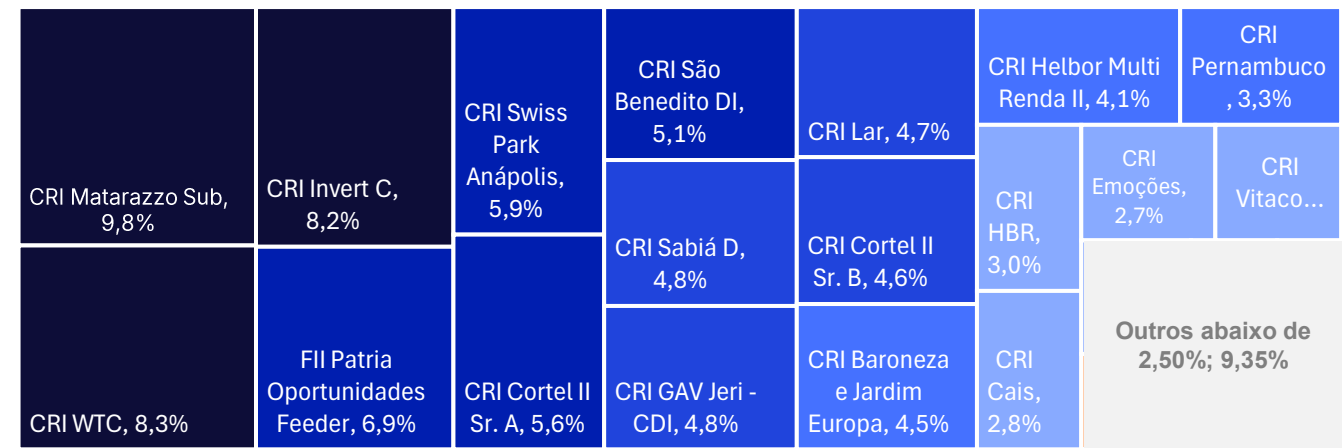
Distribuição Geográfica



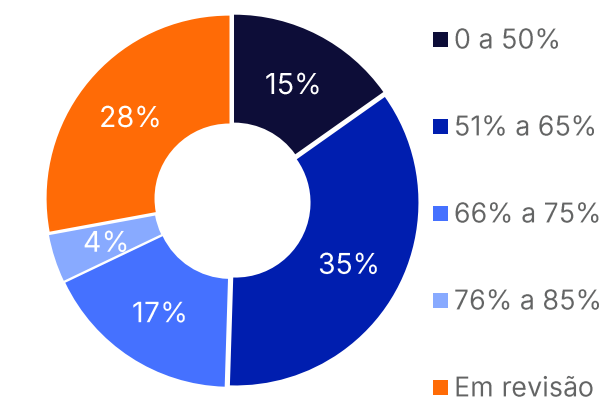
Portfólio com 24 CRI e 1 operação estruturada, diversificado em 8 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos residencial (45%) e varejo (20%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (55% da carteira).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% PL)

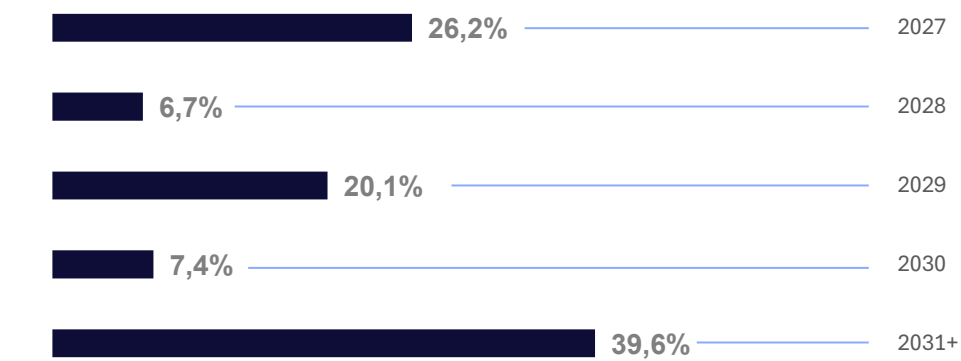


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo¹)

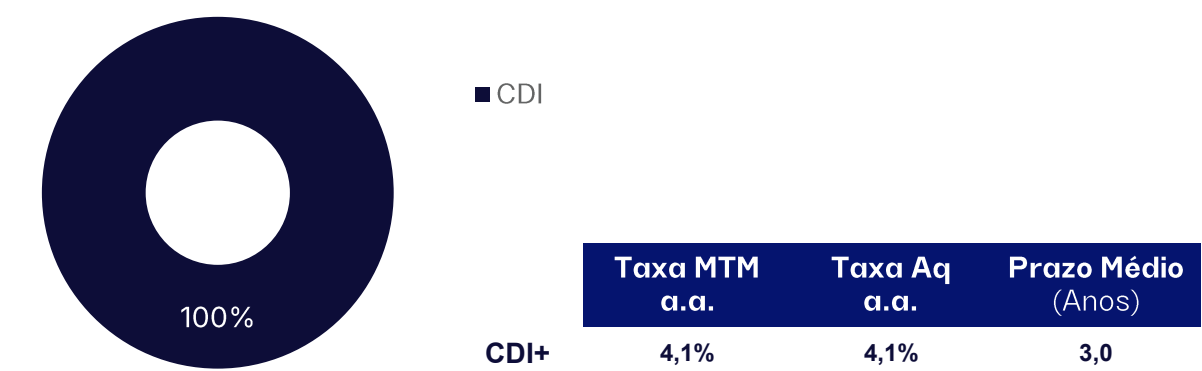


LTV Médio Ponderado de 56%

Distribuição por Vencimento (% Ativos Alvo¹)



Alocação por Indexador (% Ativos Alvo¹)



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

Detalhamento de Ativos (1/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM¹ (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	CRI Matarazzo Sub	28,24	9,8%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	4,95%	4,95%	4,92%	3,21	Oct-29	52%	AFI, CFRA
2	CRI WTC	24,11	8,3%	Varejo	SP	Opea	24J2347143	CDI	1,99%	1,99%	2,06%	6,17	Oct-34	22%	AFS, CFRA, FD
3	CRI Invert C	23,59	8,2%	Residencial	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,81	May-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
4	FII Patria Oportunidades Feeder	19,91	6,9%	Multiestratégia	n/a	-	-	#N/A	5,00%	5,00%	5,00%	2,50	Jul-29	60%	-
5	CRI Swiss Park Anápolis	17,07	5,9%	Loteamento	GO	Província	25B3690940	CDI	4,95%	4,95%	5,42%	2,17	Aug-28	75%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
6	CRI Cortel II Sr. A	16,08	5,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,64%	3,83	Jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
7	CRI São Benedito DI	14,71	5,1%	Residencial	MT	Riza	21C0663319	CDI	4,00%	4,08%	4,56%	5,54	Jun-36	61%	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI Sabiá D	13,99	4,8%	Residencial	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,76	Mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
9	CRI GAV Jeri - CDI	13,76	4,8%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785481	CDI	3,50%	3,58%	3,50%	3,00	Jan-33	57%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
10	CRI Lar	13,49	4,7%	Agro	PR, MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,45%	2,16%	2,22%	4,29	Dec-34	68%	AFI, FR
11	CRI Cortel II Sr. B	13,18	4,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,68%	3,39	Jul-33	Em revisão	AFI, CFRA, FR
12	CRI Baroneza e Jardim Europa	13,04	4,5%	Residencial	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,70%	3,70%	3,70%	1,88	Mar-30	71%	AFI, AVS, FR
13	CRI Helbor Multi Renda II	11,93	4,1%	Residencial	SP	Bari	25F2094673	CDI	2,50%	2,57%	2,55%	5,21	Jun-35	81%	AFI, CFR, AVS
14	CRI Pernambuco	9,47	3,3%	Residencial	PE	Opea	23J1952372	CDI	5,00%	5,00%	4,95%	1,42	Oct-27	75%	AFI, CFR, AVS, FR
15	CRI HBR	8,62	3,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,50%	2,04%	1,86%	4,32	Oct-30	63%	AFI, AFS, CFRCV

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

Detalhamento de Ativos (2/2)

#	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*
16	CRI Cais	8,23	2,8%	Residencial	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,50%	4,50%	4,50%	0,69	Aug-27	63%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FJ
17	CRI Emoções	7,72	2,7%	Residencial	SP, SE, GO	Opea	23J0019401	CDI	5,80%	5,80%	5,80%	1,00	May-27	54%	AFI, AFS, CFRCV
18	CRI Vitacon	7,24	2,5%	Residencial	SP	Riza	19I0739560	CDI	2,00%	2,00%	2,30%	1,79	Sep-29	23%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR
19	CRI Sabiá B	6,21	2,1%	Residencial	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,78	Mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
20	CRI Invert B	5,21	1,8%	Residencial	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,00%	4,72%	4,00%	0,82	May-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
21	CRI Iguatemi Fortaleza Mez	4,61	1,6%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,40%	1,50%	1,45%	5,81	Sep-36	26%	AFI, CF, AVS, FR
22	CRI SÃO BENEDITO	3,44	1,2%	Residencial	MT	Bari	24C1693601	CDI	3,00%	3,00%	2,48%	3,59	Mar-31	29%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
23	CRI Pernambuco Aurora	3,16	1,1%	Residencial	PE	Habitasec	24D3062404	CDI	5,00%	5,00%	5,00%	2,69	Sep-29	48%	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI EMBRAED V	2,33	0,8%	Residencial	SC, PR	Canal	23E1295288	CDI	3,50%	3,15%	3,17%	1,18	May-28	49%	AFI, CFR, FS, FR, FD
25	CRI Sabiá C	2,08	0,7%	Residencial	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,78	Mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ

TOTAL 291,4 100,7%

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

CRI Invert

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

Uptate: O CRI foi reestruturado em julho de 2025 nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (em processo de registro), ii) obrigação de aporte de equity, conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra, iii) aprovação dos pagamentos da obra por Gerenciador independente contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e reporte para prestador de serviço independente contratado pelo CRI para acompanhamento da operação. Dessa forma, a operação conta com as seguintes garantias atualmente: (i) alienação fiduciária do empreendimento-alvo e de outro empreendimento da Gafisa S.A.; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento e de empresas do mesmo grupo econômico; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento-alvo e de outro empreendimento desenvolvido pela Gafisa S.A.; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de venda de terreno de propriedade de empresas do grupo econômico da devedora; (v) fundos de reserva, juros e obra; (vi) aval da Gafisa S.A. Ainda que a reestruturação tenha sido realizada recentemente, a Companhia tem apresentado dificuldades para cumprimento das suas obrigações e se encontra em situação restritiva de liquidez, o que demanda acompanhando de perto pelo time de gestão, para sanar as pendências, caso a caso. Ao final de 2025, foi aprovado o pagamento, com os recursos do Fundo de Despesas, dos custos para registro das garantias, que ainda não foram integralmente formalizadas. Adicionalmente, o AVCB do empreendimento foi emitido no mês de abril de 2026, e os trâmites para obtenção do Habite-se estão avançados, o que temos acompanhado de perto junto aos prestadores de serviço contratados.

#	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*
3	CRI Invert C	23,59	8,2%	Residencial	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,81	May-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
20	CRI Invert B	5,21	1,8%	Residencial	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,00%	4,72%	4,00%	0,82	May-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO

* Termos e definições no glossário (clique aqui). *Em revisão

CRI Sabiá

O CRI Sabiá III, emitido em dez/21, é uma operação de financiamento à construção dividida em 3 séries (B, C e D), com taxa de remuneração de CDI + 6% a.a., sendo o saldo devedor atual da operação de R\$ 43,6 milhões. O CRI tem o objetivo de financiar a obra de empreendimento residencial de alto padrão desenvolvido pela Gafisa no bairro de Moema em São Paulo. O CRI possuía, como garantias originais: (i) alienação fiduciária das cotas das SPEs, (ii) alienação fiduciária do terreno, (iii) cessão de recebíveis de contratos de compra e venda de apartamento, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Reserva e (vi) Aval da Gafisa S.A. Em outubro de 2025, foi aprovada em assembleia do CRI a contratação de novo prestador de serviço independente para aprovar os pagamentos da obra, via conta Escrow, e acompanhar renegociações contratuais.

Update: Tendo em vistas as dificuldades para cumprimento de obrigações e a situação restritiva de liquidez em que a companhia se encontra recentemente, o CRI foi reestruturado em dezembro de 2025, de forma a prever: i) postergação do prazo de vencimento; ii) adição de novas garantias à operação (em processo de registro); iii) step-up de taxa, de forma que todas as séries da emissão remunerem à taxa de CDI + 6% a.a.; iv) novo cronograma de aporte de *equity* pela companhia, com objetivo de garantir recursos para término de obra. Dessa forma, a operação conta com as seguintes garantias atualmente: (i) alienação fiduciária do empreendimento-alvo e de outro empreendimento da Gafisa S.A.; (ii) alienação fiduciária das cotas da SPE desenvolvedora do empreendimento e de empresas do mesmo grupo econômico; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento-alvo e de outro empreendimento desenvolvido pela Gafisa S.A.; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis de venda de terreno de propriedade de empresas do grupo econômico da devedora; (v) fundos de reserva, juros e obra; (vi) aval da Gafisa S.A.

#	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*
8	CRI Sabiá D	13,99	4,8%	Residencial	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,76	Mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
19	CRI Sabiá B	6,21	2,1%	Residencial	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,78	Mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
25	CRI Sabiá C	2,08	0,7%	Residencial	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,78	Mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ

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

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\$ 71,3 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 28,4 milhões (5,4% do PL na série A e 4,4% 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.

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

#	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*
6	CRI Cortel II Sr. A	16,08	5,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,64%	3,83	Jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
11	CRI Cortel II Sr. B	13,18	4,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,68%	3,39	Jul-33	Em revisão	AFI, CFRA, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui). *Em revisão

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
2-abr-26	CRI Invert	23I2156604	10	Aprovar	Todas Aprovadas
9-abr-26	CRI Matarazzo Sub	24K1488063	1	Aprovar	Todas Aprovadas
17-abr-26	CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	2	Aprovar	Todas Aprovadas
27-abr-26	CRI Cortel II A	22F1025672	2	Aprovar	Todas Aprovadas
27-abr-26	CRI Cortel II B	22F1025725	2	Aprovar	Todas Aprovadas
28-abr-26	CRI Sabiá	21L0002618	15	Aprovar	Todas Aprovadas

PATRIA

Anexos

real estate

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



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

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



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.