

PÁTRIA

Relatório de Gestão

RVBI11 | VBI REITS Multiestratégia FII

Informações Gerais RVBI11

Janeiro 2025

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

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

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

Início das Atividades

Fevereiro 2020

Código de Negociação

RVBI11

Cotas Emitidas

10.276.012

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total

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

Taxa de Performance

20% dos rendimentos que superarem a variação positiva do IFIX

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

¹Taxa de Administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde que o RVBI11 passou a integrar o IFIX em julho/2024; ²Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio Rodrigo Abbud e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente 1 milhão de cotistas, mais de 500 locatários e mais de 200 imóveis sob gestão distribuídos em 18 Flls listados na B3 e 2 Flls negociados em ambiente CETIP.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior
fundo de renda
urbana



PVBI11
maior fundo
de
escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com

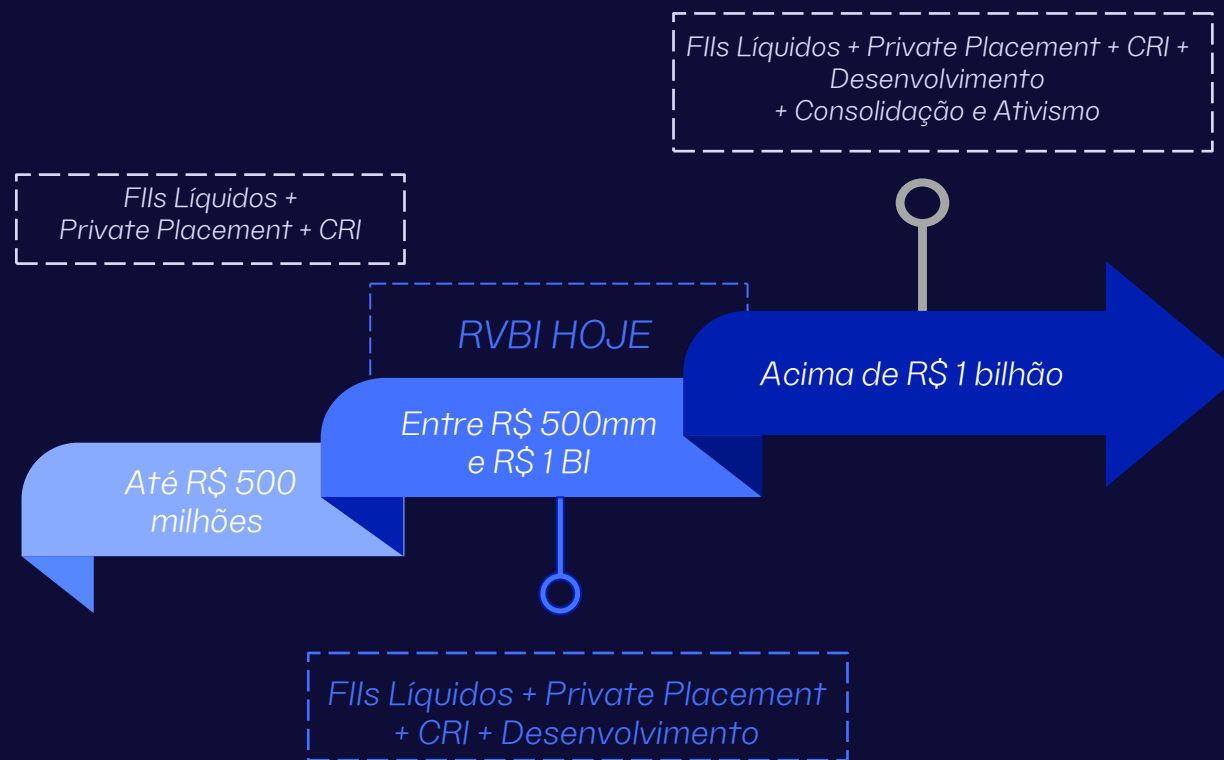


A proposta de geração de valor do RVBI11

Em nossa visão, o Fundo não deve se limitar apenas à gestão profissional e ativa de uma carteira de fundos imobiliários líquidos, mas também deve viabilizar o acesso da Pessoa Física a investimentos que ela não consegue acessar diretamente, seja pela necessidade de um investidor profissional e/ou pela complexidade da operação. Assim, a estratégia de alocação do VBI REITS MULTIESTRATEGIA está distribuída hoje¹ em:

- 1 FIs Líquidos:** alocação eficiente no mercado de FIs listados;
- 2 Private Placement:** veículos restritos a investidor profissional e/ou com baixa liquidez que ainda não passaram por oferta pública;
- 3 CRI:** alocação direta em CRI.

Estratégia de acordo com o patrimônio do Fundo



¹Detalhe da alocação atual por estratégia na página 14.

Resumo RVBI11

Janeiro 2025

PATRIA

VBI REITS Multiestratégia – RVBI11

Patrimônio Líquido	R\$ 736,4 milhões	R\$ 71,67/cota
Valor de Mercado	R\$ 615,3 milhões	R\$ 59,88/cota
P / B	0,84x	
Alocação da Carteira ¹ :		
FII (% do PL)	86,8%	
CRI (% do PL)	12,9%	



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 1,0 milhão



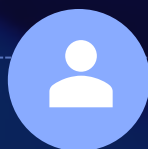
Dividendo
por Cota

R\$ 0,70



Reserva
Acumulada

R\$ 0,15/cota



Número de
Cotistas

51.338

Comentário da Gestão

O principal índice de fundos imobiliários da B3, o IFIX, registrou uma queda de 3,1% em janeiro, marcando o quinto mês consecutivo de retração. Este é o maior recuo mensal desde novembro de 2022, quando houve uma queda de 4,2%. O IFIX encerrou o mês aos 3.021 pontos, sendo este o menor patamar desde maio de 2023. Dois fatores principais contribuíram para o desempenho negativo no último mês. O primeiro deles, também o mais significativo, foi o aprofundamento do ciclo de alta da Taxa Selic, que subiu um ponto percentual e atingiu 13,25% a.a. após reunião do Copom realizada nos últimos dias do mês – em linha com o previsto pelo mercado. Este novo aumento, eleva a atratividade de produtos de renda fixa e drena o capital de investidores da renda variável, como é o caso dos fundos imobiliários. Para a próxima reunião do Copom em março o mercado já precifica mais 1 ponto percentual, atingindo 14,25% a.a.

O segundo fator de pressão sobre os FIIs foi o veto do governo federal à isenção da receita dos fundos imobiliários na reforma tributária do consumo atualmente em curso. Apesar de logo em seguida o Ministro da Fazenda ter alegado que se tratou de um veto técnico baseado em detalhes jurídicos e que, o mesmo deverá ser derrubado pelo Congresso com apoio da base governista, o que é o cenário base do mercado neste momento, a mera re-inserção deste risco na pauta colocou pressão adicional sobre os FIIs por se tratar de um assunto sensível. Mais uma vez, apesar do cenário volátil no curto prazo, muito ainda dependente da visibilidade acerca do topo do ciclo de alta de juros atual, nossa visão segue de que a queda dos FIIs nos últimos meses abriu uma janela de oportunidade para alocação de médio e longo prazo. Isso porque o valor intrínseco do metro quadrado negociado em bolsa encontra-se com descontos superiores a 20% ou 30% em diversos fundos de tijolo *versus* transações observadas na economia real, bem como o elevado *spread* dos fundos de CRI, aprofundado por um desconto médio superior a 15% em relação ao valor patrimonial.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel.

No tocante à performance do RVBI em janeiro, o portfólio do Fundo¹ apresentou retorno de -1,8% (vs. -3,1% do IFIX) reforçando mais uma vez o caráter resiliente de nossa alocação diante de um mercado em retração. No acumulado dos últimos 12 meses nossa carteira variou -6,8% vs. -9,4% do *benchmark*, ao passo que desde o início do Fundo, 5 anos completados no início de fevereiro, o retorno total é de +13,1% vs. queda de -1,2% do IFIX (+1.530 bps de alpha em 60 meses).

Sob um prisma amplo de alocação e ciclo, entendemos que o retorno apresentado acima evidencia que nossa performance tem sido capaz de preservar valor ante um mercado negativamente afetado pela alta das taxas de juros. Em nossa leitura o Fundo encontra-se com um portfólio com perfil defensivo no tocante aos fundamentos dos ativos em carteira e que, no momento de reversão do ciclo imobiliário e de juros também serão capazes de gerar (e acelerar) a geração de *alpha*, bem como a manutenção de renda recorrente elevada distribuída ao cotista mensalmente. Em suma, com o mercado em queda temos conseguido manter a performance sensivelmente acima do mercado e, devido ao efeito “duplo desconto” (slide 10) de nossa carteira, somado ao fato de FOFs/HF possuírem *beta* superior a 1.0, estamos bem posicionados para seguir superando o mercado no início de um novo ciclo positivo para os FIIIs.

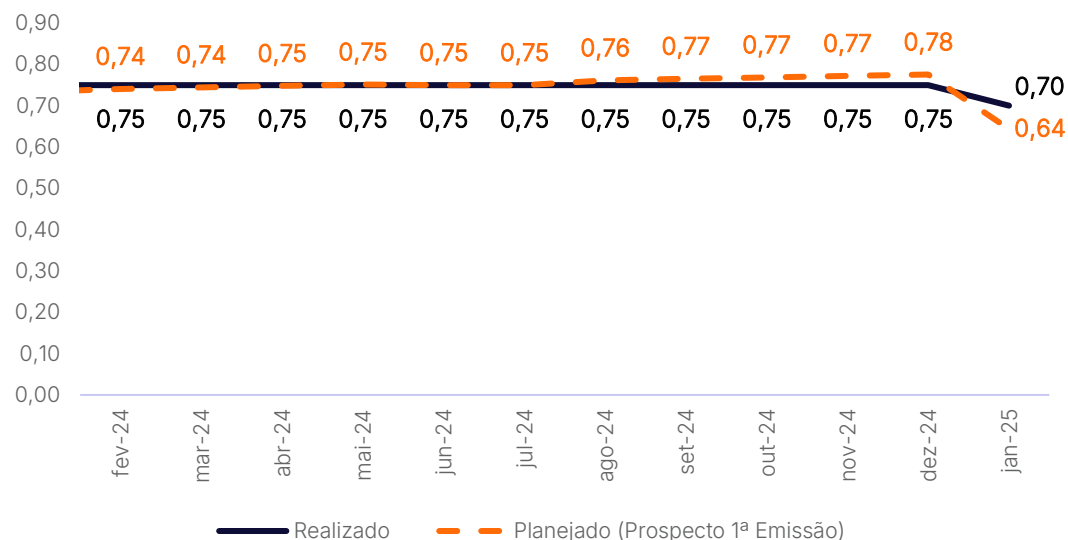
Acerca dos rendimentos do Fundo, conforme antecipado nos relatórios publicados ao longo do segundo semestre de 2024, reduzimos o rendimento de janeiro para o valor aproximado da renda recorrente da carteira do RVBI, ou seja R\$ 0,70/cota, ante os R\$ 0,75/cota distribuídos anteriormente. A manutenção dos R\$ 0,75/cota implicavam na utilização de reserva de lucro já realizado, bem como a realização de lucro não-realizado de forma prematura através de giro desnecessário de carteira que reduziria o lucro potencial futuro do Fundo. Além disso, se considerarmos o resultado-caixa do RVBI em janeiro, é possível observar que o resultado do último mês chegou a R\$ 0,82/cota, contudo, por abarcar resultados não-recorrentes de ativos relevantes da carteira (e.g.: TRXF11) que distribuíram lucros acumulados em dezembro, com efeito caixa em janeiro. Optamos por reter este resultado e distribuí-lo ao longo do semestre juntamente com a renda recorrente de nossa carteira. Traduzindo em *dividend yield*, os R\$ 0,70/cota representam 11,7% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo ou 14% a.a. sobre o valor de mercado.

No tocante às perspectivas do Fundo, manteremos giros pequenos de carteira nos próximos meses em função do caixa reduzido do fundo (~1% do PL) com alocações táticas de curto prazo. Apesar de percentualmente haver um caixa reduzido, em termos nomiais são cerca de R\$ 7 milhões disponíveis para alocações táticas de curto prazo e menor liquidez que nos permitem seguir extraindo algum *alpha* adicional para nosso portfólio sem colocar em risco a renda recorrente do Fundo.

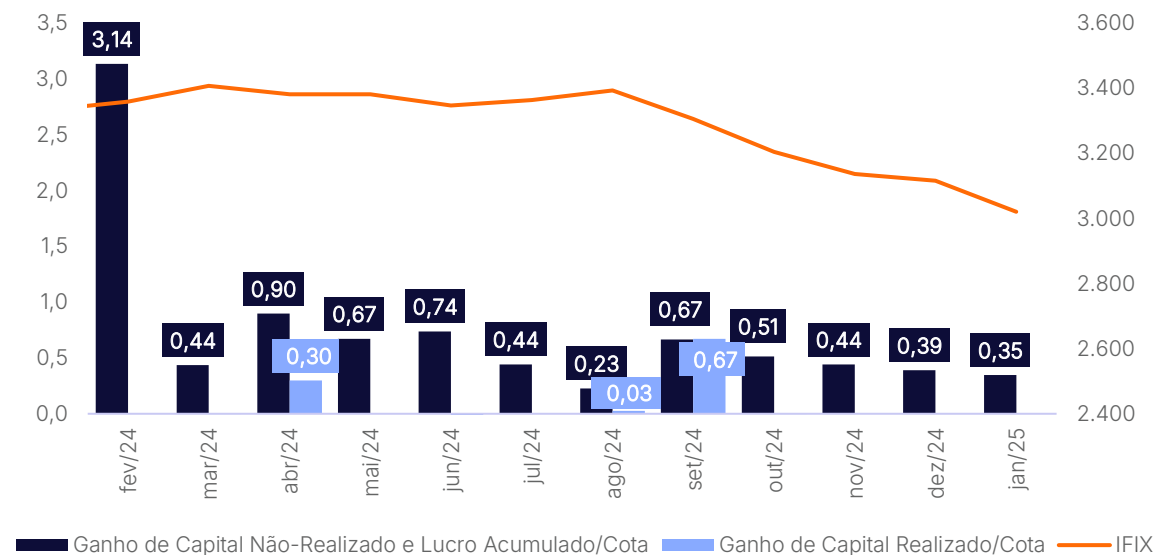
¹Com base no valor da cota patrimonial em 31/01.

Com base no resultado de janeiro, foram distribuídos R\$ 0,70/cota ao investidor. Este valor representa um *dividend yield* de 11,7% sobre o patrimônio líquido e de 14,0% sobre o valor de mercado do Fundo, mantendo ainda R\$ 0,15/cota em fundo de reserva de ganho de capital realizado, além de adicionais R\$ 0,35/cota de ganho de capital não-realizado.

Histórico de Distribuição por Cota vs. Projetado em Prospecto¹



Ganho de Capital e Lucro Acumulado por Cota¹

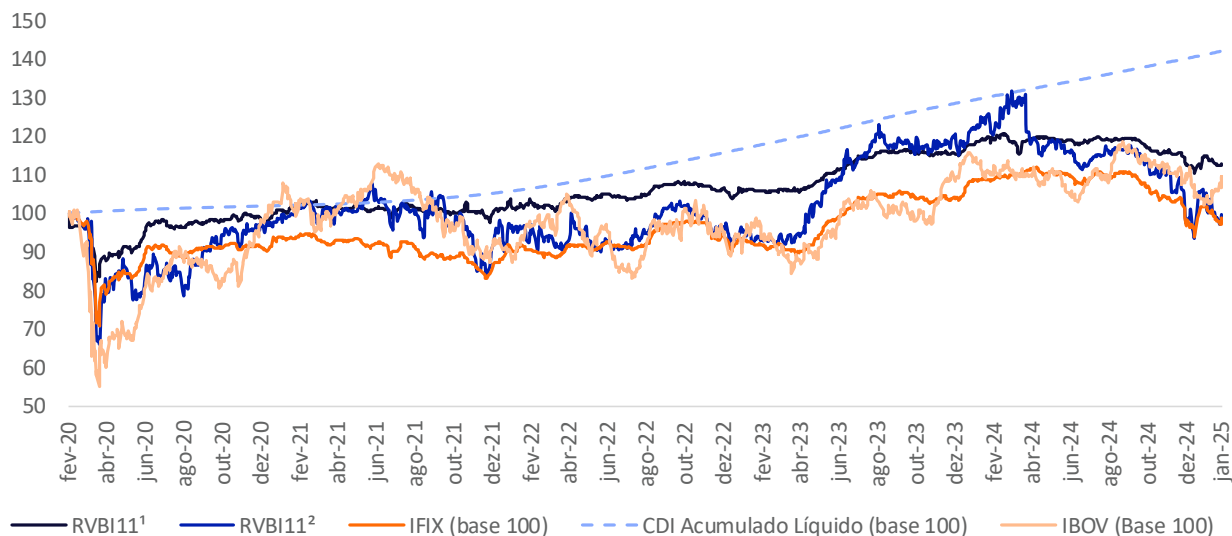


¹Gráfico dos últimos 12 meses, Ganho de capital inclui apenas os valores referentes à carteira de FIIs
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

Rendimentos

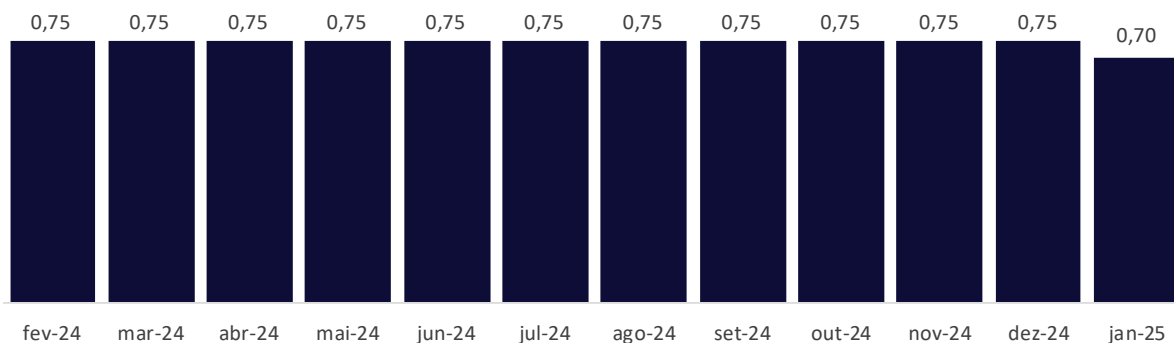
PATRIA

Performance Acumulada

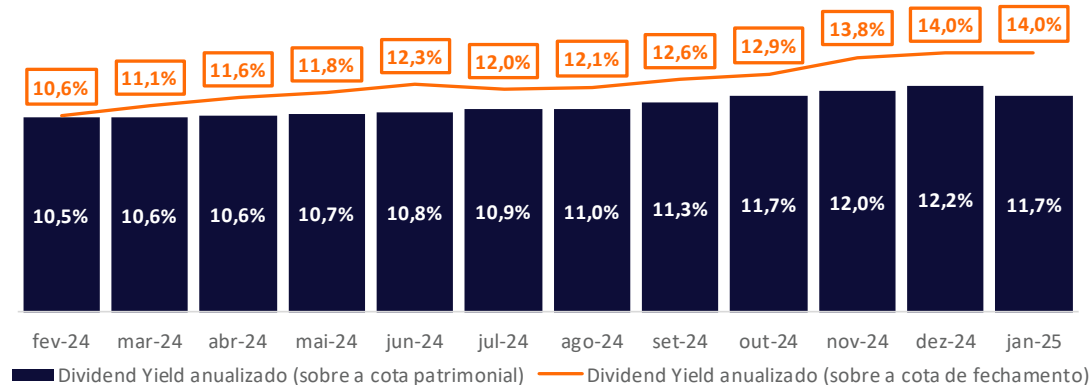


	Janeiro/25	2025	12 meses	Desde o Início ³
Patrimônio Líquido ⁴	-1,8%	-1,8%	-6,8%	13,1%
Cota ^{4,5}	-5,9%	-5,9%	-17,8%	1,3%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%	-1,2%
CDI Acumulado Líquido	0,9%	0,9%	9,2%	42,5%
Ibovespa	4,9%	4,9%	-1,3%	9,0%

Histórico de Distribuições por Cota (12 meses)



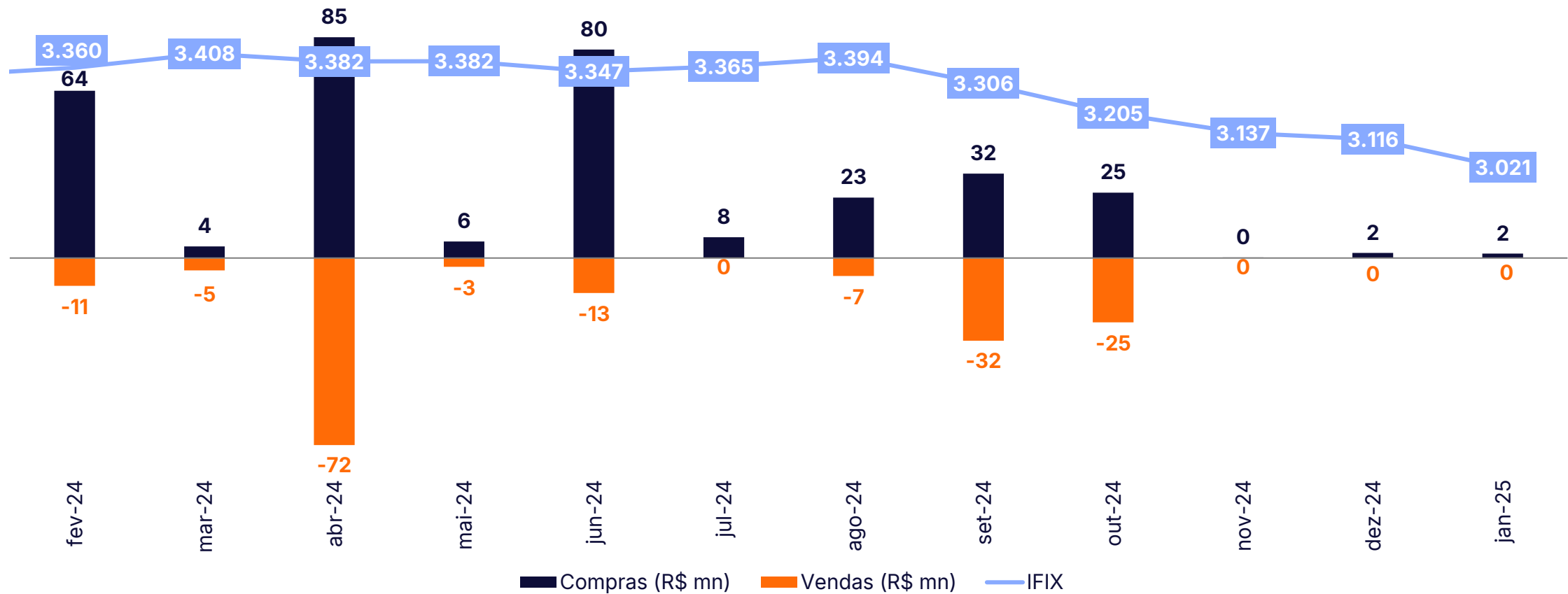
Dividend Yield



Comentários da Gestão

PATRIA

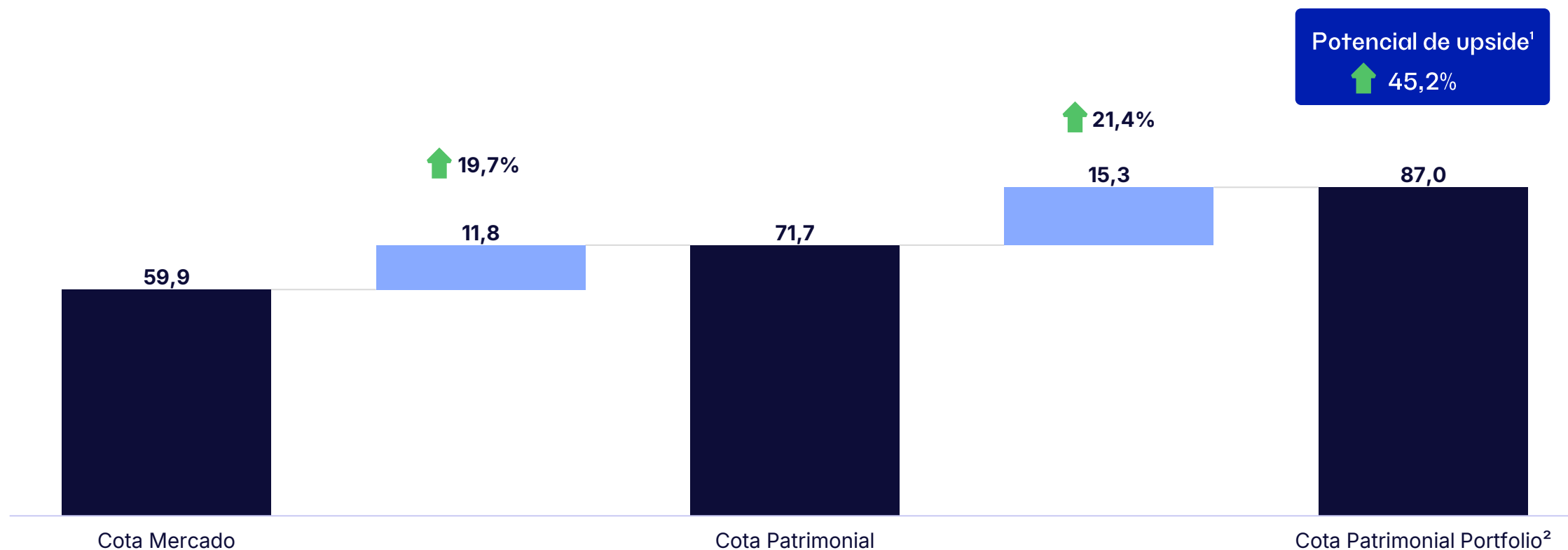
Giro de Carteira de FIs (últimos 24 meses)



R\$ 688 mm
(478% de giro sobre as integralizações)

Potencial Upside

A cota patrimonial do Fundo reflete a cotação a mercado dos FIs que compõem sua carteira. Essas cotas negociam com um desconto em relação às suas respectivas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio, aliado ao deságio da cota de mercado do RVBI, apresenta uma oportunidade de possível valorização da cota a mercado do Fundo.



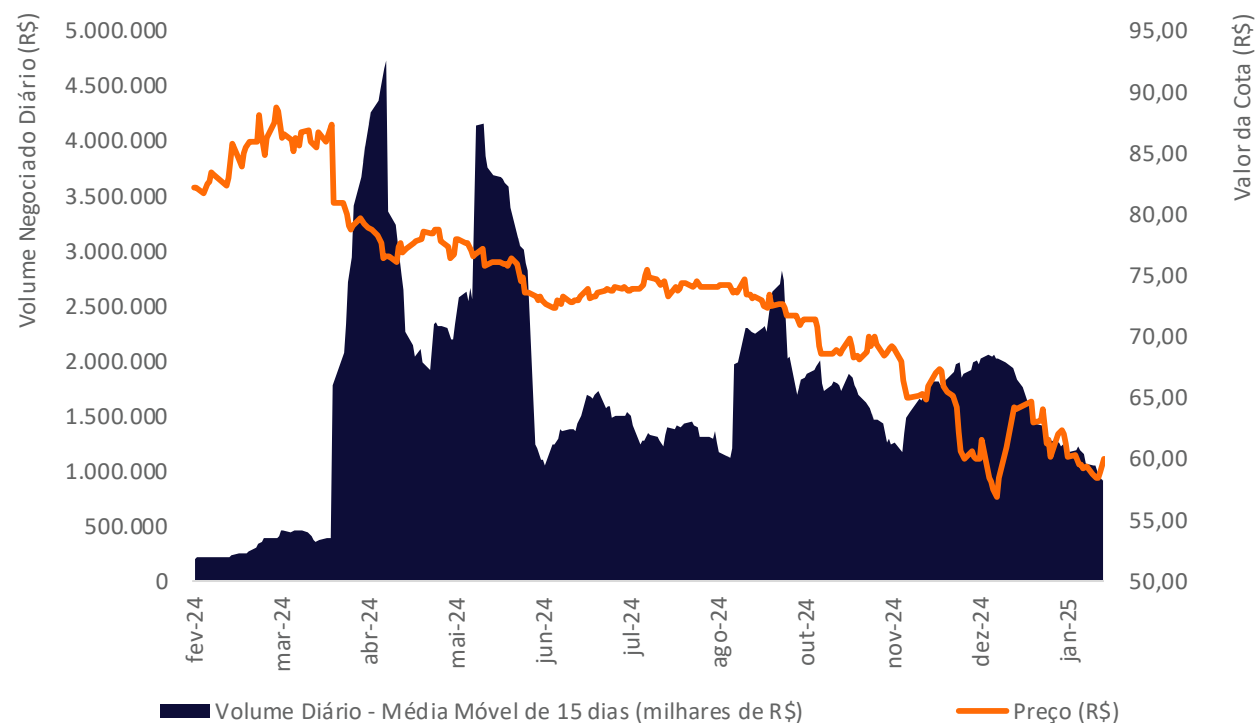
Atribuição de Performance Acumulada

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/01/2024, o IFIX acumulou baixa de -1,2%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +13,1% - esta diferença de +14,3 p.p. equivale a alpha de 1.432 bps gerados para o investidor - sendo esta uma das principais formas de mensurar a performance da gestão ativa. Esta diferença positiva pode ser decomposta nos fatores demonstrados abaixo, como seleção setorial (efeito do maior peso de alocação em setores com melhor performance dentro do IFIX), seleção de ativos (escolha de FIs com melhor performance dentro de cada setor), receita com CRI e receita financeira, descontadas as despesas recorrentes e os custos de emissão.

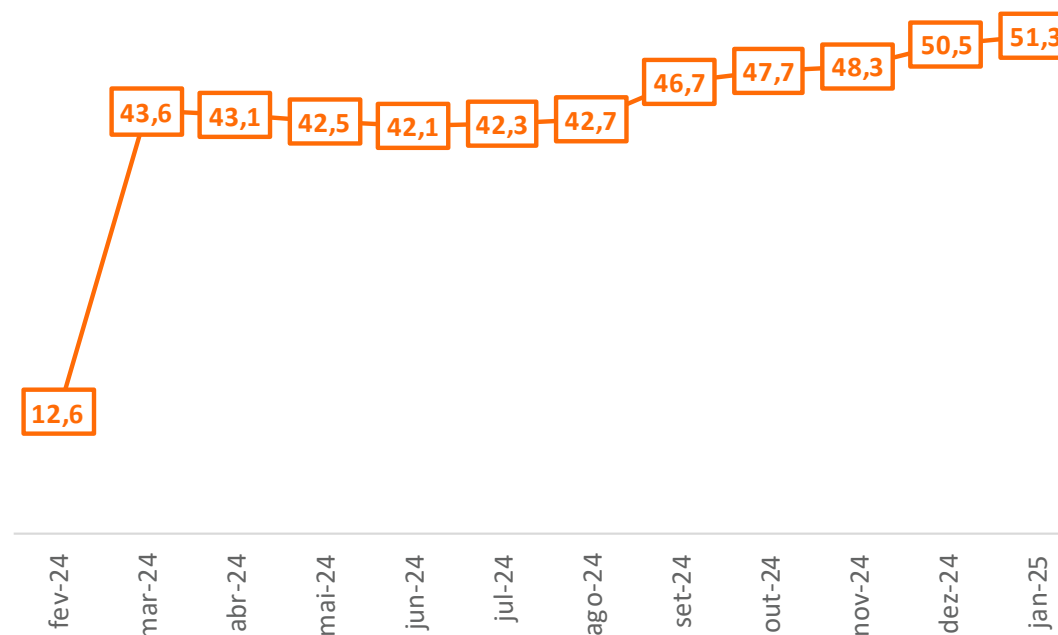


¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Resultado

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,15/cota

PATRIA

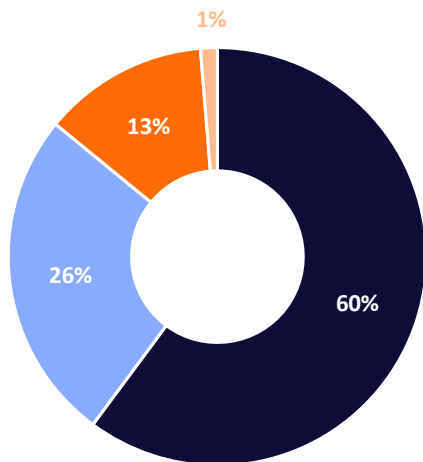
Demonstração de Resultado

	JAN-25	R\$/cota	Acum. 2025	Acum. 12m
Rendimento com FIs	7.375.108	0,72	7.375.108	63.460.822
Receita de ganho de capital	0	0,00	0	10.061.593
Receita com CRI	1.531.660	0,15	1.531.660	20.063.304
Receitas - Total	8.906.767	0,87	8.906.767	93.585.719
Despesas Operacionais	(510.657)	(0,05)	(510.657)	(8.560.211)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(510.657)	(0,05)	(510.657)	(8.560.211)
Resultado Operacional	8.396.111	0,82	8.396.111	85.025.509
Resultado Financeiro Líquido	75.075	0,01	75.075	1.457.223
Lucro Líquido	8.471.186	0,82	8.471.186	86.482.732
Reserva de Lucro	(1.277.977)	(0,12)	(1.277.977)	(1.139.434)
Resultado Distribuído RVBI11	7.193.208	0,70	7.193.208	85.343.298
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,70		0,70	8,95
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,00	0,06

Carteira de Ativos

Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 100% do ativo do Fundo.

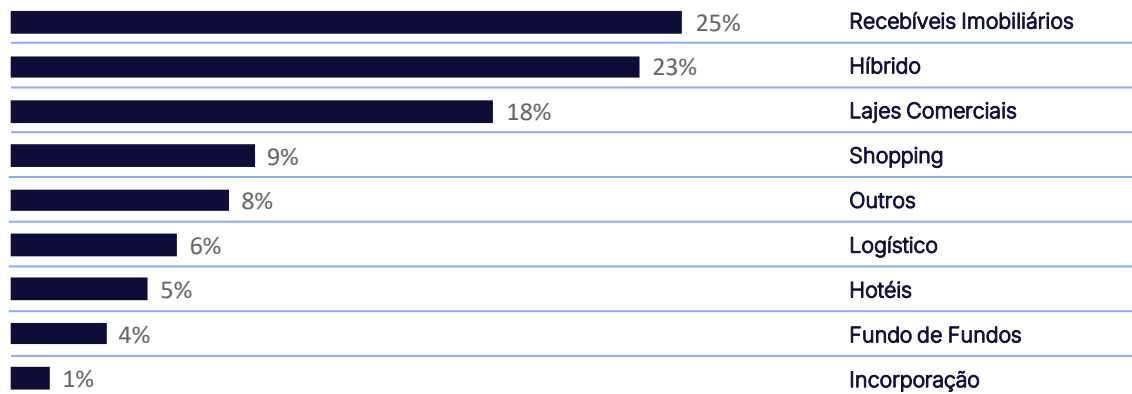
Alocação por Ativo Imobiliário



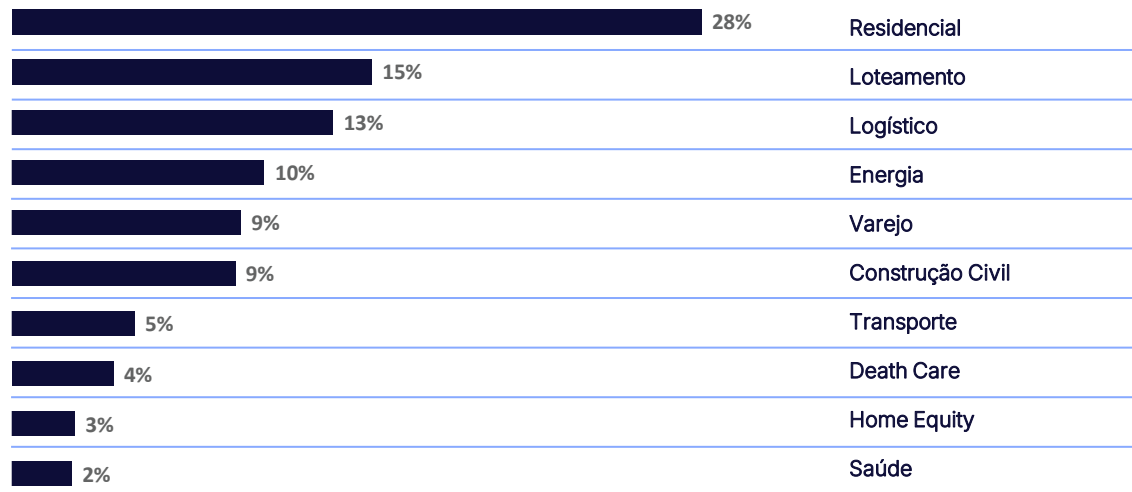
■ FIs Líquidos ■ FIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

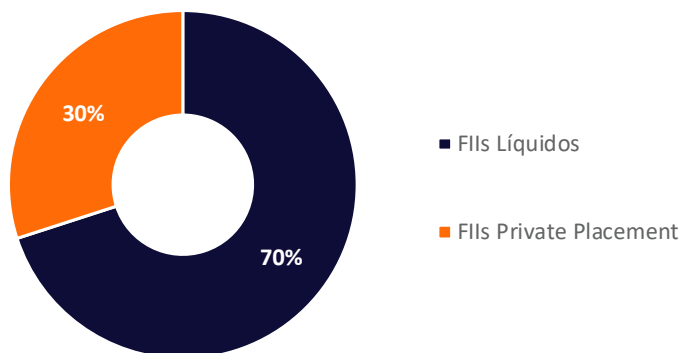
Exposição por Setor (% FII)



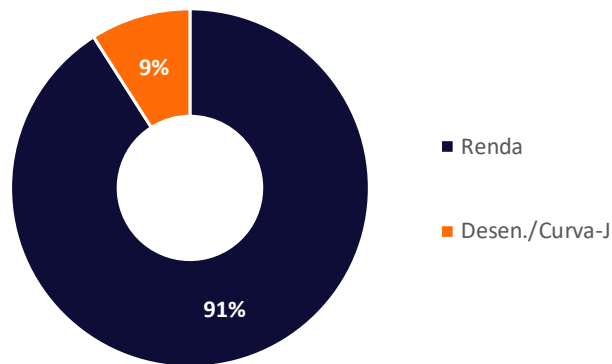
Exposição por Setor (% CRI)



Alocação por FII (% FII)



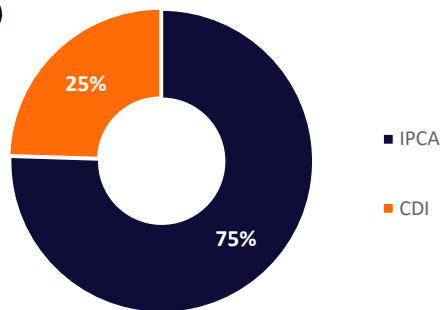
Alocação por Estratégia de Retorno (% FII)



Exposição por FII (em R\$ milhões)

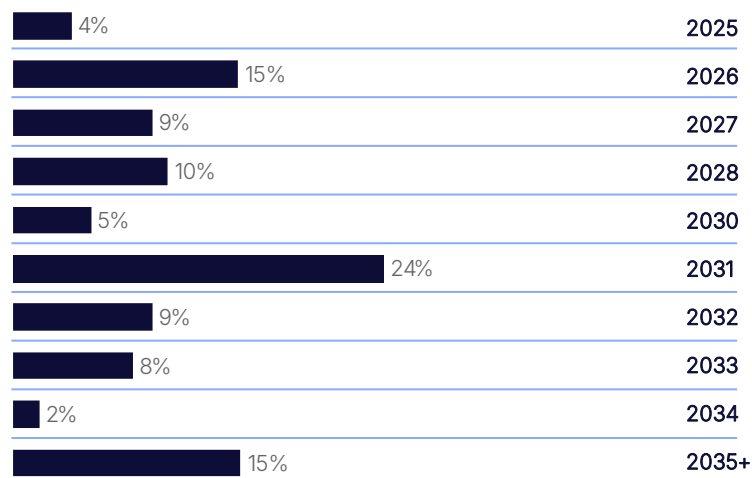
FIs Líquidos TRXF11	63,1	9,9%
FIs Líquidos PVBI11	50,8	8,0%
FIs Private Placement PRIME HOTELS FII	31,6	4,9%
FIs Private Placement MGRI11	27,1	4,2%
FIs Líquidos TGAR11	24,7	3,9%
FIs Líquidos GAME11	23,9	3,7%
FIs Private Placement More Crédito Imobiliário	22,8	3,6%
FIs Private Placement RBR OFFICES	22,5	3,5%
FIs Private Placement PRAZO FII	22,2	3,5%
FIs Líquidos SUNO FII	21,8	3,4%
FIs Líquidos CPSH11	21,5	3,4%
FIs Líquidos MCRE11	20,3	3,2%
FIs Líquidos GZIT11	14,5	2,3%
FIs Líquidos BICE11	14,2	2,2%
FIs Líquidos VGRI11	12,3	1,9%
FIs Private Placement VRTM11	11,2	1,7%
FIs Líquidos GARE11	11,0	1,7%
FIs Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	10,8	1,7%
FIs Líquidos HREC11	10,8	1,7%
FIs Líquidos XPML11	10,1	1,6%
FIs Líquidos BPML11	9,9	1,5%
FIs Líquidos TEPP11	9,7	1,5%
FIs Private Placement INDE11	8,5	1,3%
FIs Líquidos KNIP11	8,2	1,3%
FIs Líquidos BLMG11	7,9	1,2%
FIs Private Placement MMVE11	7,6	1,2%
FIs Líquidos RBHG11	7,3	1,1%
FIs Líquidos KIVO11	6,9	1,1%
FIs Private Placement EMET11	6,9	1,1%
FIs Líquidos AIEC11	6,6	1,0%
FIs Líquidos CVBI11	6,2	1,0%
FIs Private Placement GRUL11	5,9	0,9%
FIs Líquidos HGCR11	5,8	0,9%
Outros FIs	94,9	15%

Distribuição por Indexador (% CRI)

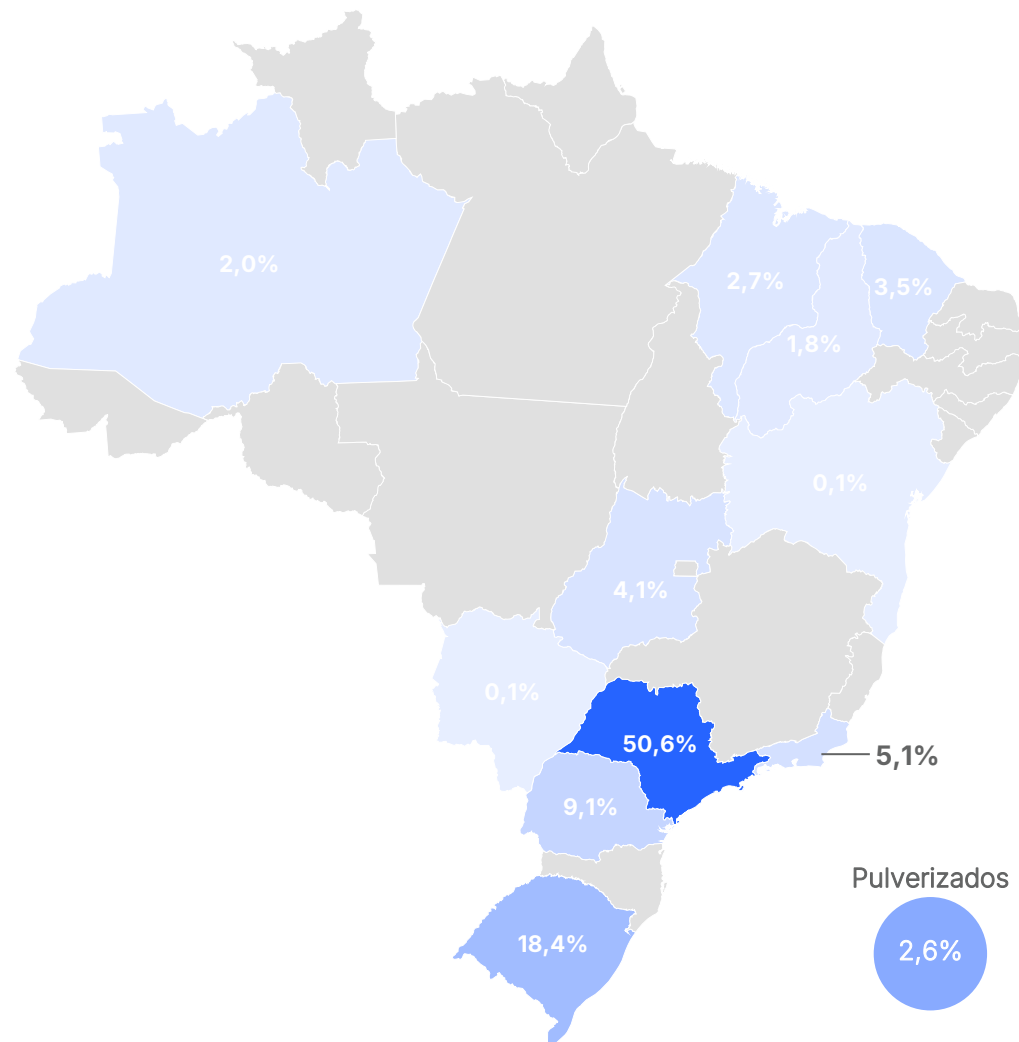


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	12,6%	11,6%	2,4
CDI+	4,6%	4,9%	3,1

Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por FII (em R\$ milhões)



Pulverizados

2,6%

Detalhamento de CRI

PATRIA

Residencial | R\$ 27,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Dwell	9,5	1,3%	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	15,2%	1,5	mai-28	AFI, CFRCV, AVS, FR, FO, FD
CRI BIT II	4,4	0,6%	SP	Habitasec	22J1411297	CDI	5,5%	6,1%	5,5%	1,6	out-26	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD
CRI Manhattan II	3,2	0,4%	CE, PI	Habitasec	20L0870667	IPCA	12,0%	19,5%	13,9%	0,9	dez-24	AFI, CFRCV, Hipoteca, Fiança, FR, FD
CRI BIT	2,7	0,4%	SP	Habitasec	22J1411295	CDI	5,5%	6,1%	6,0%	1,6	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You	2,5	0,3%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	1,7	nov-26	FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,9	0,3%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	12,5%	0,1	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Colmeia Living Garden	1,7	0,2%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	7,7%	0,1	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You 2	1,1	0,2%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	1,7	nov-26	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FD

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de CRI

PATRIA

Loteamento / R\$ 14,1 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Capuava	14,1	1,9%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	13,7%	2,9	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD

Logístico / R\$ 12,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Ceratti & Magna	8,6	1,2%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	11,4%	1,1	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	4,0	0,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	12,0%	4,6	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	0,1	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de CRI

PATRIA

Energia / R\$ 9,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Athon	5,0	0,7%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,2%	3,6	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	3,9	0,5%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	14,9%	4,4	dez-38	DRS, AFE, AFS, AVS, CFRCA, FR, FO, FD
CRI New Sun Sub.	1,0	0,1%	SP	Virgo	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	21,3%	3,9	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.

Varejo / R\$ 9,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Primato	8,6	1,2%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,4	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX GPA	0,4	0,1%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	9,1%	4,4	mai-35	AFI, AFS, CFRCA, FR, FD, FS.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Construção Civil | R\$ 8,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Melhoramentos	8,8	1,2%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	9,9%	2,4	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD

Transporte | R\$ 4,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Socicam	4,8	0,7%	SP	REIT Sec.	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	15,4%	2,2	jan-30	FS, Coobrigação, CFRCV, FR

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Death Care | R\$ 4,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Cortel II Sr. B	1,9	0,3%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,1	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.
CRI Cortel II Sr. A	1,1	0,1%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,5	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
CRI Cortel II Sub. A	0,5	0,1%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,4	jul-34	AFI, FR, FD e AVS.
CRI Cortel II Sub. B	0,5	0,1%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,0	jul-33	AFI, FR, FD e AVS.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Home Equity | R\$ 2,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Wimo Sênior	1,5	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,3%	4,2	jan-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo IV	0,9	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	10,8%	4,6	jan-37	AFI, FR, FD

Saúde | R\$ 2,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Prevent Sênior	2,4	0,3%	RJ	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	9,4%	0,0	mar-35	AFS, Seguro FS, FR, FD

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

CRI Medabil

O CRI Medabil, emitido em 28/01/2022, tem um volume de emissão de R\$ 20,6 milhões (IPCA + 8,0 a.a.). O saldo devedor atual é de RS 15,2 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 4,0 milhões (0,5% do PL).

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

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

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	% PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Garantias
CRI Medabil Sênior	4,0	0,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	12,0%	4,6	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD

somos o **PATRIA**

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

+ de 35 anos
de atuação em alternativos

+ de R\$ 240 BI sob gestão

Uma das maiores gestoras de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

PÁTRIA



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.