

PÁTRIA

Relatório de Gestão

RVBI11 | VBI REITS Multiestratégia FII

Informações Gerais RVBI11

Fevereiro 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.

Prazo

Prazo Indeterminado

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 FIs listados na B3** e **2 FIs 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

Fevereiro 2025

VBI REITS Multiestratégia – RVBI11

Patrimônio Líquido	R\$ 752,1 milhões	R\$ 73,19/cota
Valor de Mercado	R\$ 618,6 milhões	R\$ 60,20/cota
P / B	0,82x	
Alocação da Carteira ¹ :		
FII (% do PL)	87,2%	
CRI (% do PL)	12,6%	


**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**

R\$ 1,2 milhão


**Dividendo
por Cota**

R\$ 0,70


**Reserva
Acumulada**

R\$ 0,15/cota


**Número de
Cotistas**

52.179

PATRIA

Comentário da Gestão

O principal índice de fundos imobiliários da B3, o IFIX, registrou alta de 3,3% em fevereiro, encerrando o mês aos 3.121 pontos e interrompendo um ciclo de 5 meses consecutivos de queda. Mesmo com a forte alta do mês, a queda acumulada nos últimos seis meses, portanto desde o início de outubro, é de -5,6%. Em nossa leitura não houve um grande gatilho de recuperação de mercado ao longo de fevereiro, mas sim uma correção de preços diante das perdas severas dos meses anteriores, ainda na esteira do aumento da volatilidade do final de 2024. Este movimento de correção também foi viabilizado por um mês com poucas surpresas negativas no campo macro doméstico e um ligeiro fechamento das taxas de juros de longo prazo – que ainda permanecem em patamar elevado e próximo a IPCA + 7,5% a.a. nos vértices mais longos da NTN-B. Em suma, as taxas de juros, domésticas e globais, seguem em patamares bem elevados, a pressão inflacionária continua preocupante em meio à um contexto geopolítico incerto. Contudo, o fato de não termos tido nenhuma surpresa adicional negativa em fevereiro, somada ao fato da queda dos últimos meses ter construído um “abismo” entre preço na bolsa e valor real dos ativos, especialmente do tijolo, viabilizou uma forte alta dos FIIs.

Entendemos que o grau de desconto atingido pelos fundos imobiliários ao longo do último ano faz com que, mesmo em um contexto macroeconômico ainda desafiador, haja espaço para recuperação, ainda que parcial, dos preços no mercado secundário. Para os próximos meses, acreditamos que os fundos de papel podem ter performance marginalmente superior ao tijolo, uma vez que os rendimentos turbinados pela alta do CDI e IPCA mais elevados, tendem a ajudar na performance do setor no curto prazo. Contudo, sob um ponto de vista mais amplo, entendemos que o principal vetor de ganho de capital do setor seguem sendo os fundos de tijolo, onde é possível observar um forte descolamento de preço por m² no mercado de FIIs vs. transações observadas na economia real. Entre os gatilhos de destravamento de valor dos FIIs em geral, especialmente dos fundos de tijolo, o principal deverá ser o fim do ciclo de alta da taxa selic que, tudo mais constante, deverá atingir seu pico próximo a 15% a.a. ainda neste semestre, sendo portando, possível projetar a partir deste momento, quando poderá ter início a inflexão da taxa.

No tocante à performance do RVBI em fevereiro, o portfólio do Fundo¹ apresentou retorno de +3,1% (vs. +3,3% do IFIX). No acumulado de 2025, nossa carteira supera o benchmark, com retorno de +1,2% vs. +0,2% do IFIX. Já no acumulado dos últimos 12 meses, mesmo em um período desafiador de retração geral do setor, conseguimos preservar valor ante o mercado (-4,2% vs. -7,1% do IFIX), ao passo que desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total é de +15,3% vs. +2,1% do IFIX (+1.320 bps de alpha em 61 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” (pág. 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 FIs. Apenas a convergência entre valor patrimonial do RVBI e de seu portfólio resultaria em ganho de capital superior a 44% - além de renda recorrente superior a 11% a.a.

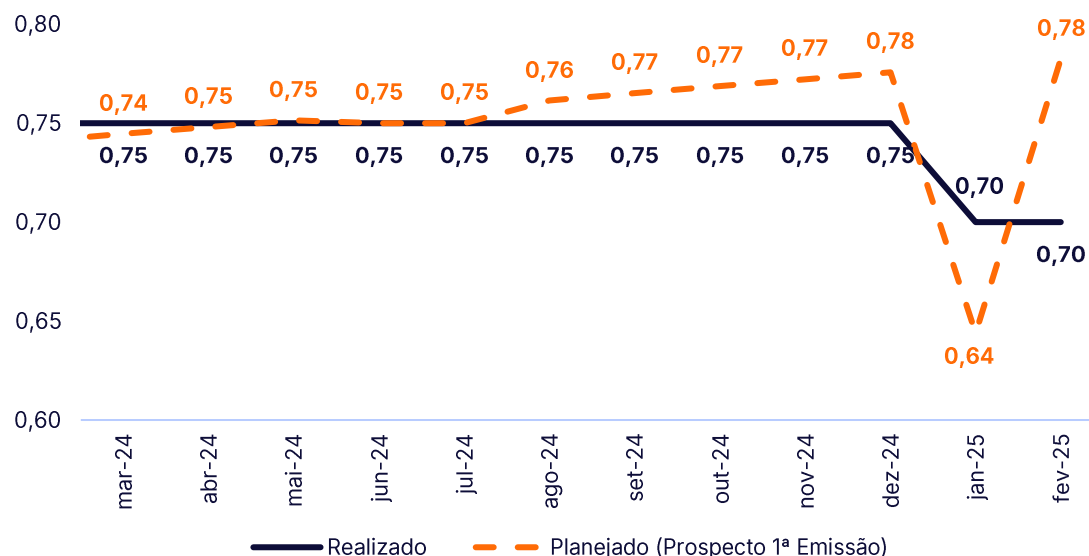
Em relação aos rendimentos do Fundo, conforme previsto nos relatórios divulgados ao longo do segundo semestre de 2024, reduzimos em janeiro/25 o rendimento para o valor aproximado da renda recorrente da carteira do RVBI, ou seja, R\$ 0,70 por cota, em comparação aos R\$ 0,75 por cota distribuídos anteriormente. A manutenção dos R\$ 0,75 por cota implicaria na utilização de reservas de lucro já realizado, bem como na realização prematura de lucro não realizado através de giros desnecessários de carteira, o que reduziria o lucro potencial futuro do Fundo. Em fevereiro, nosso resultado líquido para o cotista foi exatamente de R\$ 0,70 por cota (pág. 13), mantendo-se ainda R\$ 0,15 por cota de reserva não distribuída. Em termos de *dividend yield*, os R\$ 0,70 por cota representam 11,5% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo ou 14% a.a. sobre o valor de mercado.

Em relação às perspectivas do Fundo, realizaremos ajustes marginais na carteira nos próximos meses devido ao caixa reduzido do fundo (~1% do PL), com alocações táticas de curto prazo, permitindo que os ativos atualmente em carteira se valorizem de acordo com seu potencial. Embora o caixa seja reduzido em termos percentuais, nominalmente temos cerca de R\$ 7 milhões disponíveis para alocações táticas de curto prazo e menor liquidez, o que nos permite continuar extraindo algum *alpha* adicional para nosso portfólio sem comprometer a renda recorrente do Fundo.

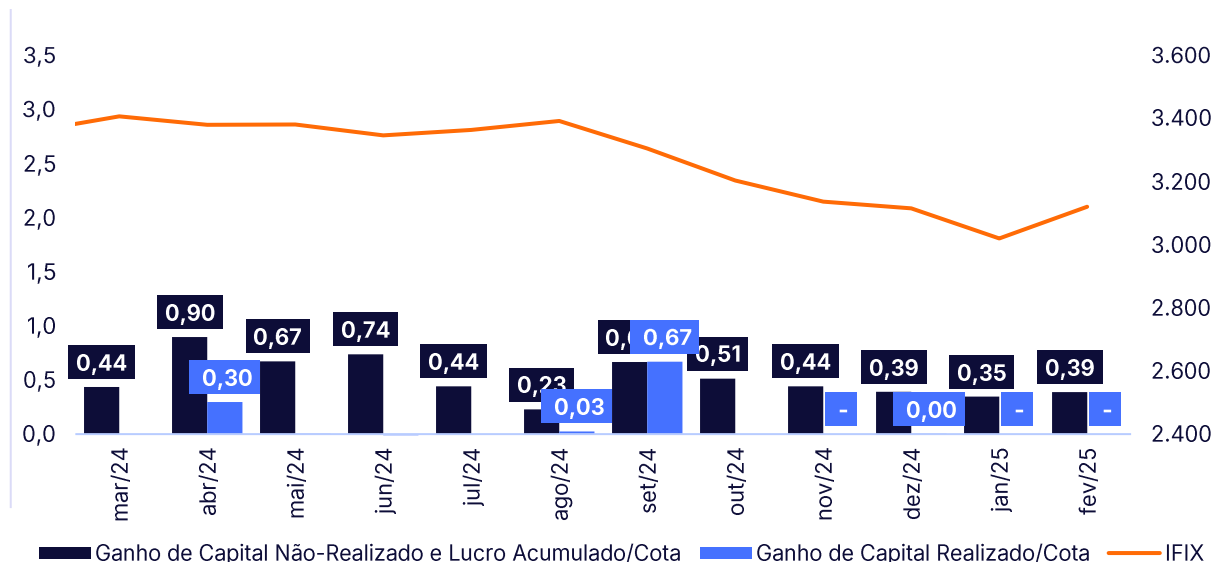
¹Com base no valor da cota patrimonial em 28/02.

Com base no resultado de fevereiro, foram distribuídos R\$ 0,70/cota ao investidor. Este valor representa um *dividend yield* de 11,5% 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\$ 0,39/cota de ganho de capital não-realizado.

Histórico de Distribuição por Cota vs. Projetado em Prospecto¹



Ganho de Capital e Lucro Acumulado por Cota¹

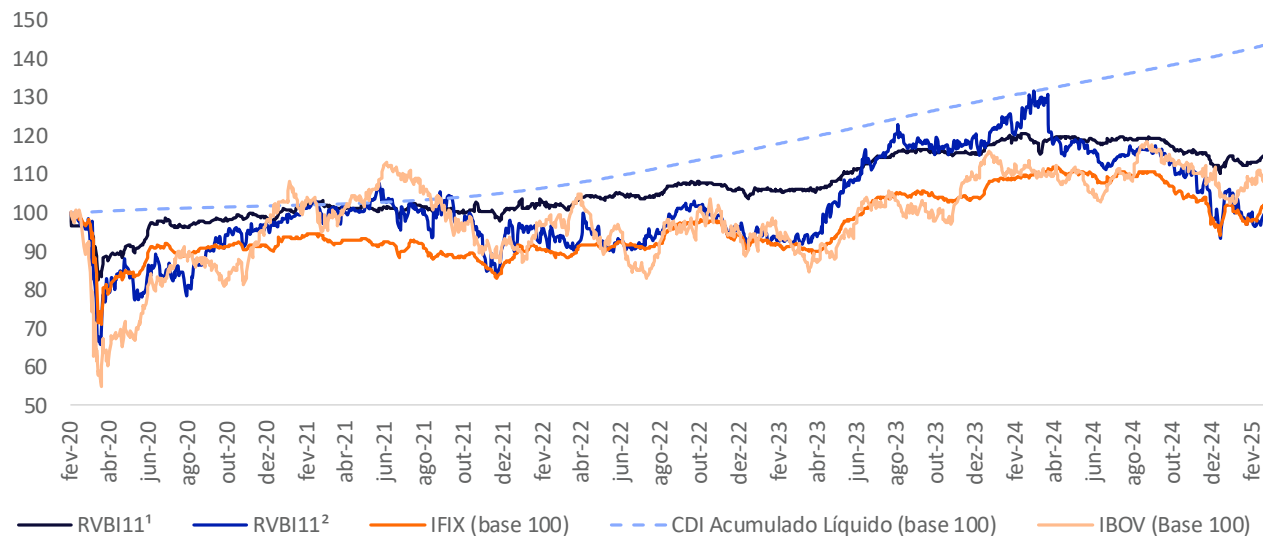


¹Gráfico dos últimos 12 meses, Ganho de capital inclui apenas os valores referentes à carteira de FIIs
Fonte: VBI Real Estate. Prospecto da 1ª Emissão de Cotas, página 350

Rendimentos

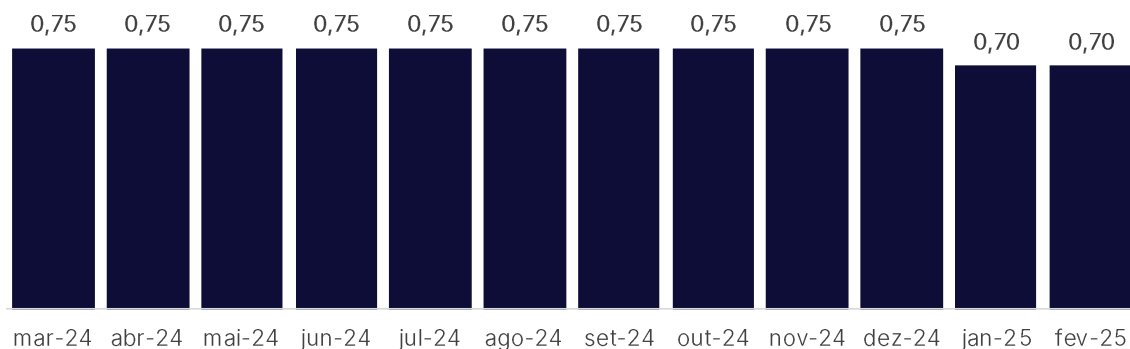
PATRIA

Performance Acumulada

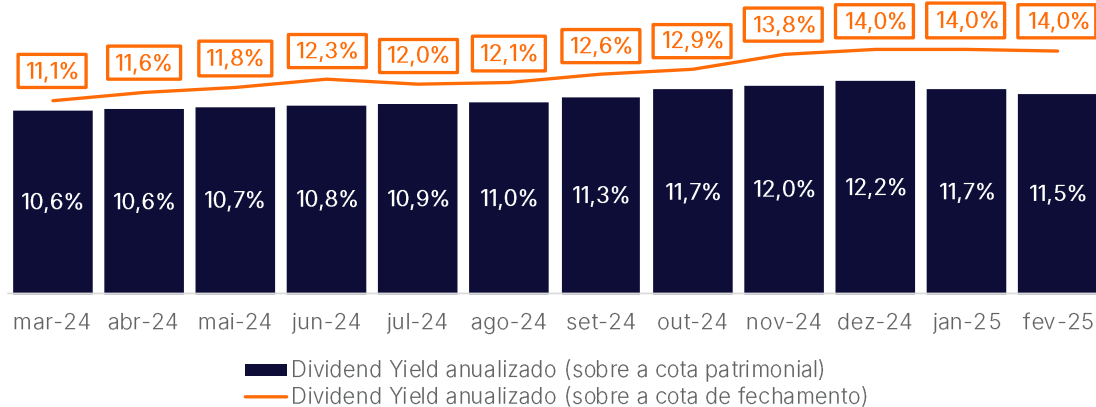


	Fevereiro/25	2025	12 meses	Desde o Início ³
Patrimônio Líquido ⁴	3,1%	1,2%	-4,2%	15,3%
Cota ^{4,5}	1,7%	-4,3%	-18,5%	2,3%
IFIX	3,3%	0,2%	-7,1%	2,1%
CDI Acumulado Líquido	0,8%	1,7%	9,3%	43,7%
Ibovespa	-2,7%	2,1%	-4,9%	6,1%

Histórico de Distribuições por Cota (12 meses)

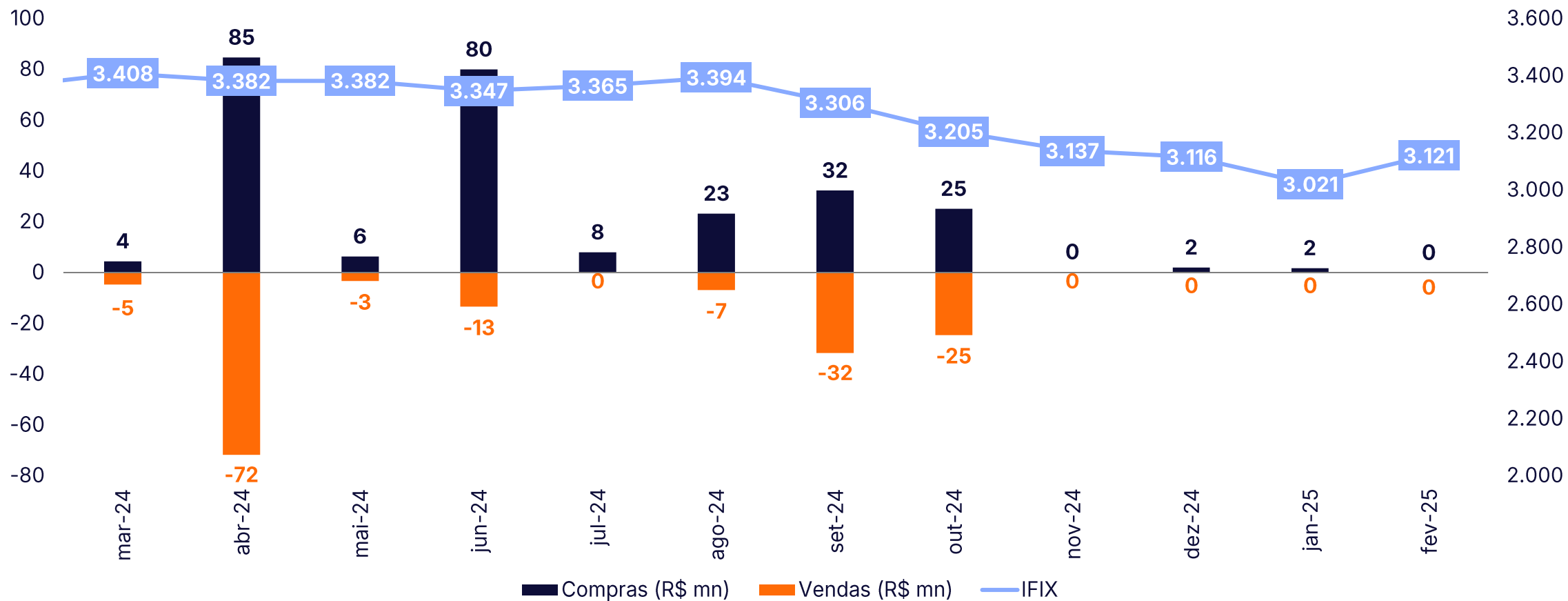


Dividend Yield



¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos rendimentos; ²Valor da cota ajustada por rendimento.; ³Desde fevereiro de 2020; ⁴Considera as distribuições acumuladas dos respectivos períodos; ⁵Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas. Fonte: Bloomberg.

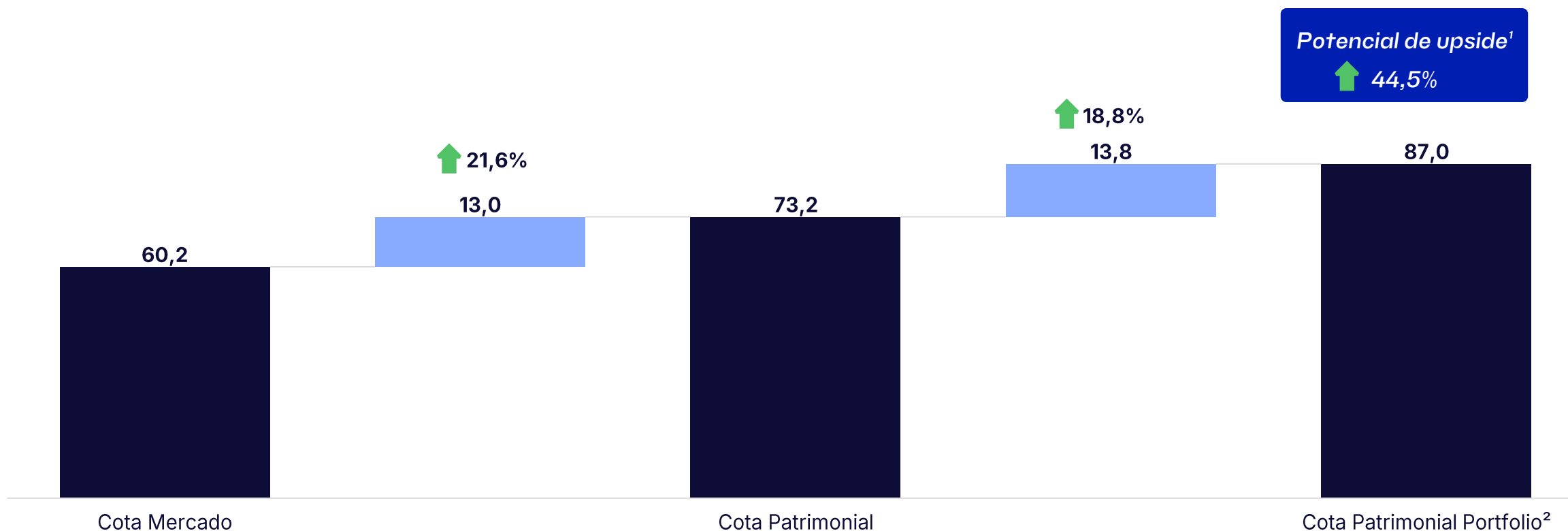
Giro de Carteira de FIs (últimos 24 meses)



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

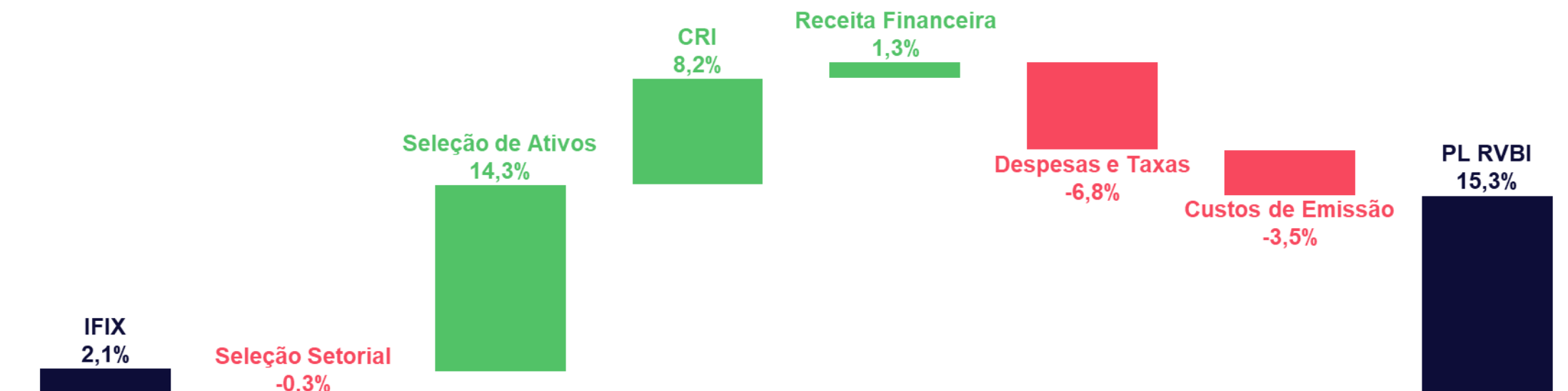
Potencial Upside

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.



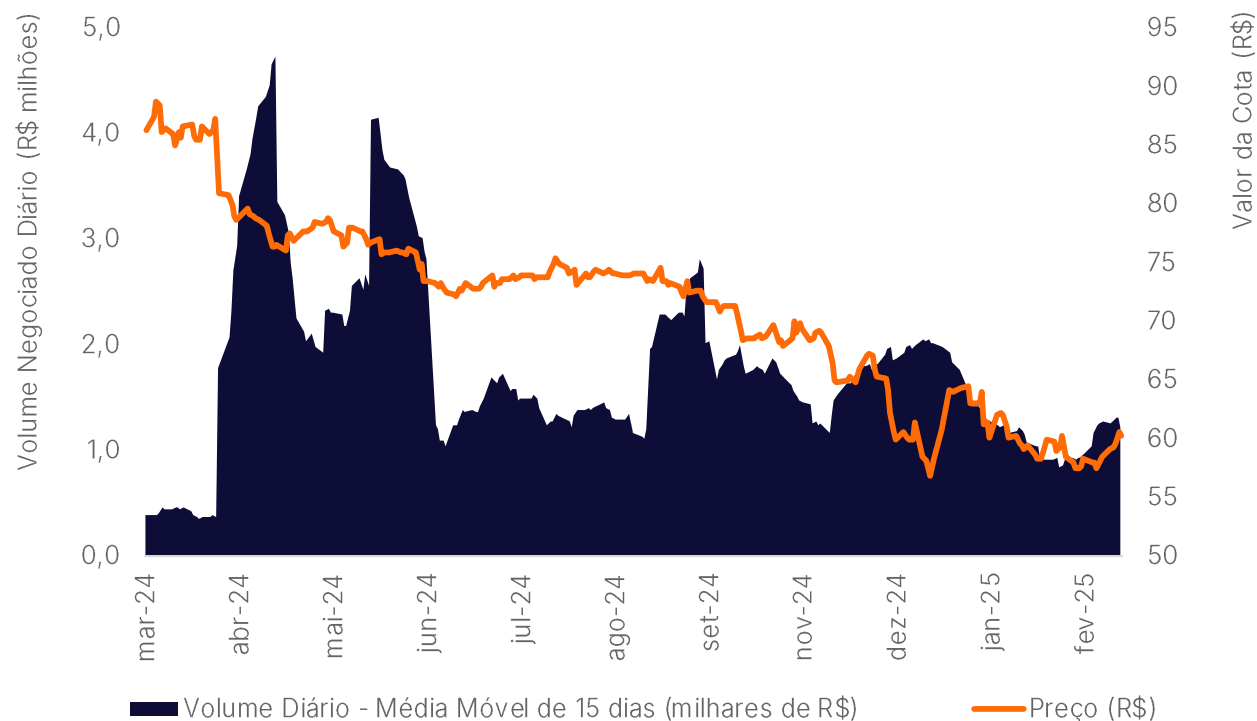
Atribuição de Performance Acumulada

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 28/02/2025, o IFIX acumulou crescimento de 2,1%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +15,3% - esta diferença de +13,2 p.p. equivale a alpha de 1.320 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 FIIs com melhor performance dentro de cada setor), receita com CRI e receita financeira, descontadas as despesas recorrentes e os custos de emissão.

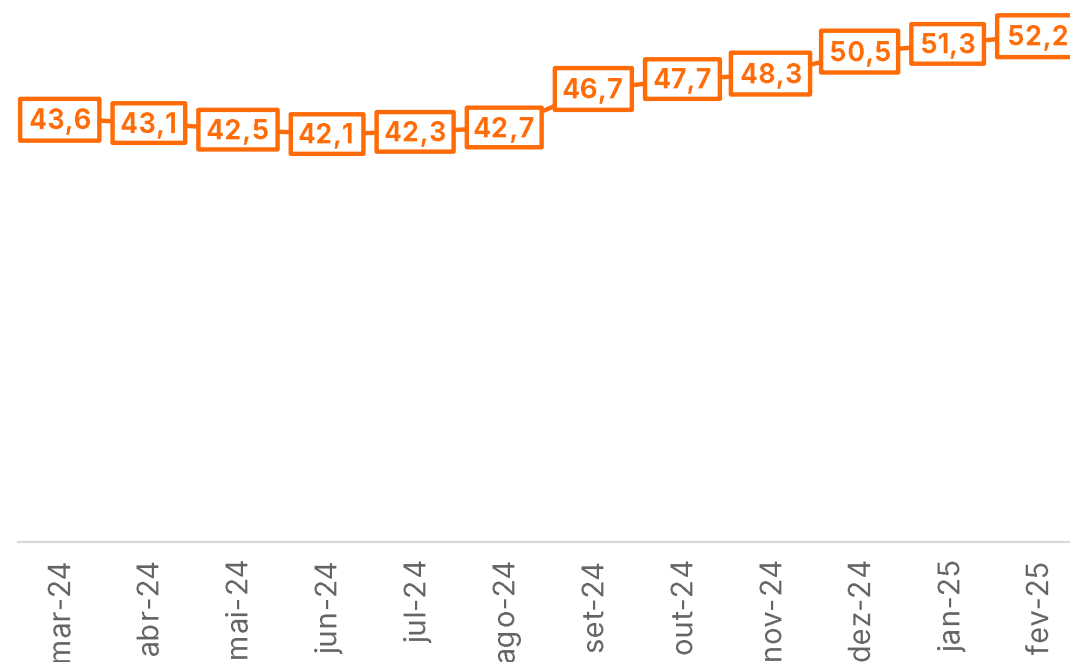


¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Resultado

Demonstração de Resultado

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

PATRIA

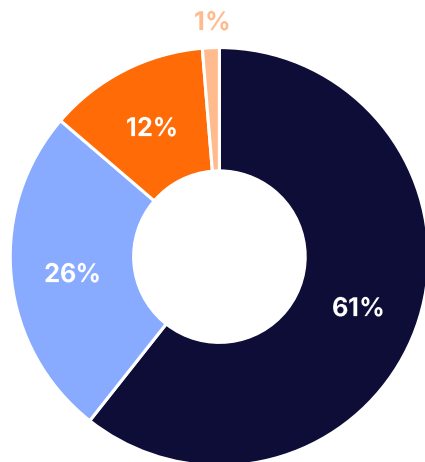
	FEV-25	R\$/cota	Acum. 2025	Acum. 12m
Rendimento com FIs	6.318.131	0,61	13.693.239	67.467.733
Receita de ganho de capital	0	0,00	0	10.063.078
Receita com CRI	1.372.983	0,13	2.904.643	21.256.375
Receitas - Total	7.691.114	0,75	16.597.881	98.787.186
Despesas Operacionais	(537.651)	(0,05)	(1.048.308)	(8.898.319)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(537.651)	(0,05)	(1.048.308)	(8.898.319)
Resultado Operacional	7.153.463	0,70	15.549.574	89.888.868
Resultado Financeiro Líquido	70.085	0,01	145.160	1.424.993
Lucro Líquido	7.223.548	0,70	15.694.734	91.313.860
Reserva de Lucro	(30.340)	(0,00)	(1.308.317)	142.646
Resultado Distribuído RVBI11	7.193.208	0,70	14.386.417	91.456.507
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,70		1,40	8,90
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,00	0,01

Carteira de Ativos

PATRIA

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

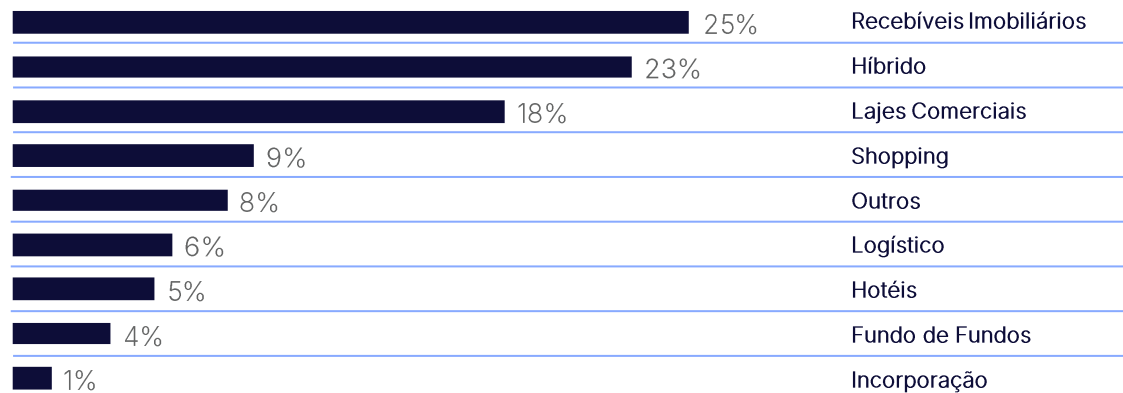
Alocação por Ativo Imobiliário



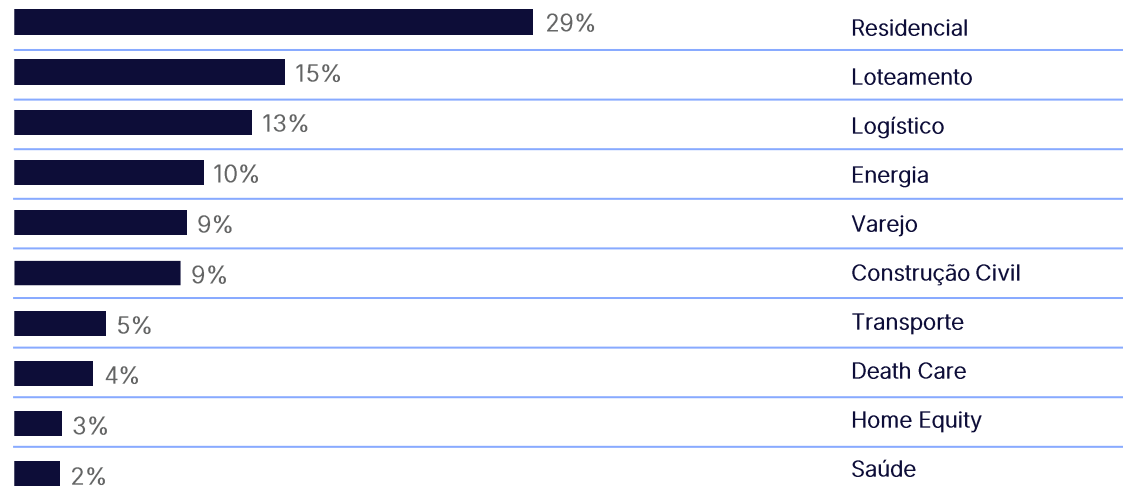
■ FIs Líquidos ■ FIs Private Placement ■ CRI ■ Caixa e Equivalentes

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

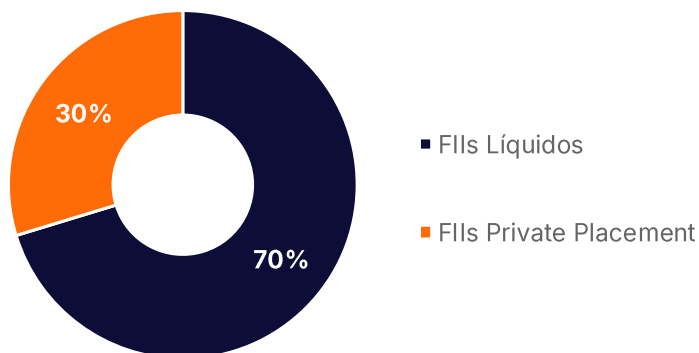
Exposição por Setor (% FII)



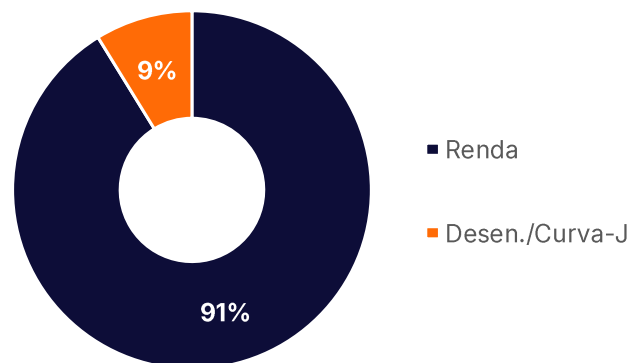
Exposição por Setor (% CRI)



Alocação por FII (% FII)



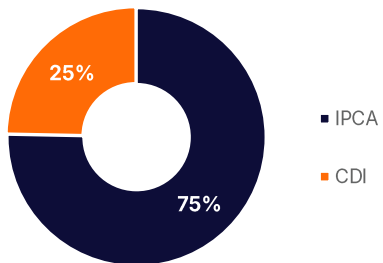
Alocação por Estratégia de Retorno (% FII)



Exposição por FII (em R\$ milhões)

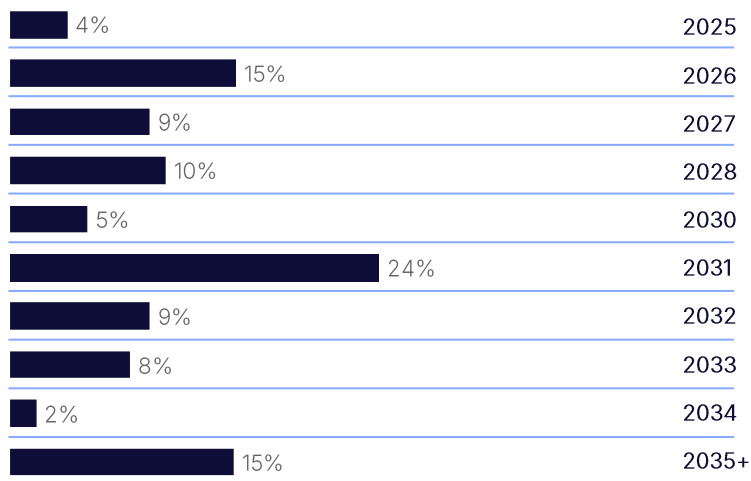
FIs Líquidos TRXF11	64,3	9,8%
FIs Líquidos PVBI11	54,8	8,4%
FIs Private Placement PRIME HOTELS FII	33,5	5,1%
FIs Private Placement MGR11	27,4	4,2%
FIs Líquidos TGAR11	24,6	3,8%
FIs Líquidos GAME11	24,1	3,7%
FIs Private Placement More Crédito Imobiliário	23,3	3,5%
FIs Private Placement RBR OFFICES	22,4	3,4%
FIs Líquidos MCRE11	22,2	3,4%
FIs Private Placement PRAZO FII	22,1	3,4%
FIs Líquidos SUNO FII	21,6	3,3%
FIs Líquidos CPSH11	20,9	3,2%
FIs Líquidos GZIT11	16,4	2,5%
FIs Líquidos BICE11	14,2	2,2%
FIs Líquidos VGRI11	12,0	1,8%
FIs Private Placement VRTM11	11,6	1,8%
FIs Líquidos GARE11	11,2	1,7%
FIs Líquidos HREC11	11,1	1,7%
FIs Líquidos TEPP11	10,3	1,6%
FIs Private Placement MEZANINO ESTRUTURADO FII	9,9	1,5%
FIs Líquidos XPML11	9,9	1,5%
FIs Líquidos BPML11	9,8	1,5%
FIs Private Placement INDE11	8,5	1,3%
FIs Líquidos KNIP11	8,4	1,3%
FIs Líquidos BLMG11	7,6	1,2%
FIs Private Placement MMVE11	7,6	1,2%
FIs Líquidos RBHG11	7,4	1,1%
FIs Líquidos KIVO11	7,2	1,1%
FIs Private Placement EMET11	7,0	1,1%
FIs Líquidos CVBI11	6,7	1,0%
FIs Private Placement GRUL11	6,3	1,0%
FIs Líquidos HGCR11	6,3	1,0%
FIs Líquidos AIEC11	6,2	0,9%
Outros FIs	99,0	15%

Distribuição por Indexador **(% CRI)**

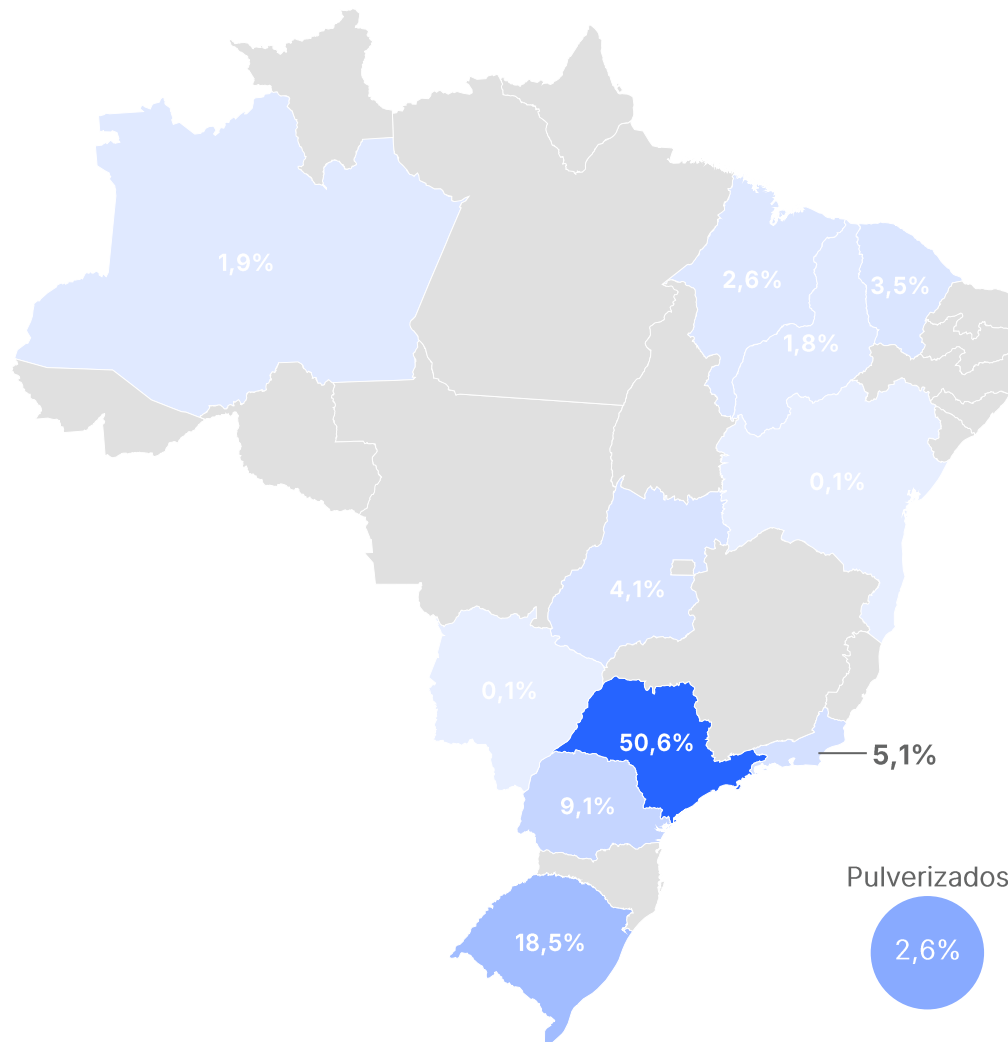


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	13,1%	11,7%	2,5
CDI+	4,6%	4,9%	3,0

Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (em R\$ milhões)



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	9,6	1,3%	RS	Província	22E0886427	IPCA	10,0%	13,0%	15,7%	1,4	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%	14,8%	0,8	ago-26	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%	1,6	nov-26	FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,8	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	13,3%	0,0	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Colmeia Living Garden	1,7	0,2%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	8,5%	0,0	fev-25	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You 2	1,1	0,1%	SP	Vert	21L0329279	CDI	4,3%	4,3%	4,8%	1,6	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.

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%	14,1%	2,9	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD

Logístico | R\$ 12,4 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 Ceratti & Magna	8,6	1,1%	SP	Virgo	22E0120555	IPCA	8,5%	9,3%	11,8%	1,0	mai-27	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sênior	3,8	0,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	12,3%	4,7	jan-37	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Medabil Sub	0,0	0,0%	RS	Virgo	22A0423267	IPCA	10,5%	0,0%	0,0%	5,8	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\$ 9,8 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 Athon	5,0	0,7%	RJ, MA	True	21G0864339	IPCA	6,5%	8,3%	10,5%	3,5	ago-33	AFE, AFS, FS, CFRCV, FR, FD
CRI Elleven Sub.	3,8	0,5%	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	15,2%	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%	21,6%	4,0	dez-39	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR e FS.

Varejo | R\$ 8,9 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 Primato	8,6	1,1%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,4	abr-32	AFI, CFRCV, FS, FR
CRI TRX GPA	0,4	0,0%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,3%	9,4%	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\$ 8,6 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 Melhoramentos	8,6	1,1%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	10,2%	2,6	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD

Transporte | R\$ 4,7 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	4,7	0,6%	SP	REIT	21G0707741	IPCA	8,0%	13,2%	15,9%	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	0,2%	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,0	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%	4,4	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%	4,3	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%	3,9	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\$ 2,4 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 Wimo Sênior	1,5	0,2%	Diversos	Virgo	21D0779652	IPCA	7,5%	9,4%	9,6%	4,2	jan-36	AFI, FR, FD
CRI Wimo IV	0,9	0,1%	Diversos	Virgo	22B0914263	IPCA	8,0%	8,7%	11,1%	4,5	jan-37	AFI, FR, FD

Saúde | R\$ 2,3 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	2,3	0,3%	RJ	Opea	20B0817201	IPCA	4,8%	8,7%	9,8%	4,2	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 14,5 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 3,8 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 adimplentes.

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	3,8	0,5%	RS	Virgo	22A0414381	IPCA	8,0%	10,3%	12,3%	4,7	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.