

PÁTRIA

Relatório de Gestão

RVBI11 | VBI REITS Multiestratégia FII

Informações Gerais RVBI11

Março 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

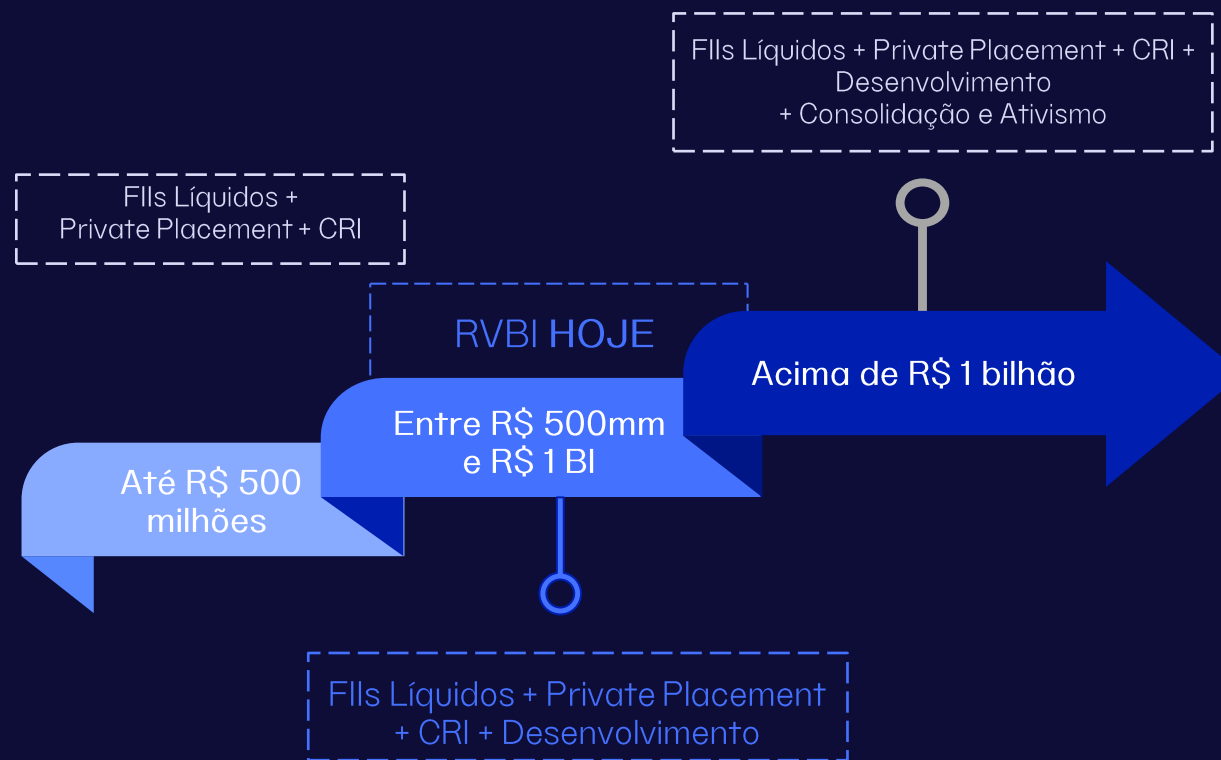


A proposta de geração de valor do RVBI11

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

Março 2025

VBI REITS Multiestratégia – RVBI11

Patrimônio Líquido R\$ 772,7 milhões R\$ 75,20/cota

Valor de Mercado R\$ 661,7 milhões R\$ 64,39/cota

P / B 0,86x

Alocação da Carteira¹:

FII (% do PL) 87,4%

CRI (% do PL) 12,1%



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 0,9 milhão



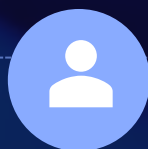
Dividendo
por Cota

R\$ 0,70



Reserva
Acumulada

R\$ 0,16/cota



Número de
Cotistas

52.842

PATRIA

Comentário da Gestão

O principal dos Índice de Fundos Imobiliários na B3, o IFIX, registrou expressiva alta de 6,1% em março de 2025, encerrando o mês aos 3.313 pontos. Esta foi a terceira maior variação positiva mensal do índice desde sua criação em 2012. A alta de março se somou à boa performance de fevereiro e com isso o índice acumula retorno de +6.3% em 2025, com ganhos acumulados tanto nos fundos de papel (+6,8%) quanto em tijolo (+5,7%) até o momento.

A boa performance pode ser entendida como uma correção positiva do mercado após forte desvalorização dos fundos imobiliários ao longo do último semestre em meio à novo ciclo de alta da taxa Selic, que atingiu 14,25% na reunião de março do Copom, conforme previsto pelo mercado, e um conturbado cenário macroeconômico global acirrado pela guerra tarifária em curso. Por mais que o cenário ainda seja desafiador para os FIIs, o grau de descolamento entre o valor de mercado dos fundos imobiliários e o valor dos imóveis na economia real chegou à um patamar pouco lógico – o que ajudou na alta dos FIIs até o momento em 2025. Para ilustrar, mesmo depois de março, a relação Preço/Valor Patrimonial dos fundos de tijolo ainda está abaixo de 0.85x e o *dividend yield* médio segue superior a 10% a.a.. Mesmo os fundos de papel, mais resilientes à alta da Selic, seguiram descontados em relação ao seu valor patrimonial em cerca de 5% ao final março.

Além disso, também contribuiu para a alta do IFIX, o envio pelo Ministério da Fazenda ao congresso do Projeto de Lei que mantém a isenção tributária dos fundos imobiliários – tanto sob o ponto de vista de sua receita interna quanto na distribuição de rendimentos. Cabe destacar contudo que trata-se apenas de um PL até o momento, cuja apreciação depende do congresso no âmbito da reforma tributária como um todo e ainda é passível de revisão. Apesar do cenário volátil no curto prazo, muito ainda depende da visibilidade acerca do topo do ciclo de alta de juros atual e do contexto marco, 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 por que o momento atual combina uma oportunidade de *dividend yield* próximo a dois dígitos em praticamente todos os segmentos – isentos de tributação – bem como uma oportunidade ganho de capital futuro.

No tocante à performance do RVBI em março, o portfólio do Fundo¹ apresentou retorno de +3,7% (vs. +6,1% do IFIX). No acumulado de 2025, apesar de positiva nossa carteira está abaixo do benchmark, com retorno de +4,8% vs. +6,3% 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 (-1,5% vs. -2,8% do IFIX), ao passo que desde o início do Fundo em fevereiro de 2020, o retorno total é de +18,0% vs. +8,3% do IFIX (+970 bps de alpha em 62 meses).

Considerando apenas a performance do último mês, no qual houve a terceira maior alta mensal da história do IFIX, é natural que nosso portfólio performe abaixo do benchmark, exatamente porque nestes momentos os ativos de maior valorização são os mais especulativos e que, por esse motivo, são os que mais sofrem em momentos de baixa, ou seja, são os ativos de maior volatilidade. Ainda assim, sob um prisma mais amplo de alocação e ciclo, como os últimos 12 meses e ou desde o início do fundo há pouco mais de 5 anos, entendemos que o retorno apresentado acima evidencia que nossa performance tem sido capaz de gerar valor ante um mercado desafiador afetado pela alta das taxas de juros ao longo dos últimos anos e a COVID-19 logo no início do fundo em 2020. Em nossa leitura, por mais que os próximos meses ainda devam ser de alta volatilidade por conta da taxa de juros elevada e de um contexto macro externo incerto, o ano de 2025 poderá seguir razoavelmente positivo para os fundos imobiliários na medida em que o ciclo de alta da Selic aproxime-se do seu fim e a pauta comece a ser novamente o re-início de um novo ciclo de corte do juro básico. Por mais que o juro *spot* ainda esteja elevado e a renda fixa se mantenha atrativa, o grau de desconto dos fundos imobiliários e a renda recorrente dos fundos superior a 10% a.a. em praticamente todos os setores faz com que investidores voltem a aumentar, ainda que gradualmente, sua exposição aos FIs.

No caso especificamente do portfólio do RVBI, optamos por seguir a estratégia dos últimos meses com giros pontuais de carteira enquanto a retomada gradual do mercado reduz o abismo entre preço e valor dos FIs. Em nossa leitura já temos um portfólio adequado para a retomada do mercado secundário com 71% do PL alocado em FIs líquidos e 63% do PL em FIs de tijolo. Esse perfil de alocação é capaz de acelerar a geração de *alpha*, além de manter uma renda recorrente elevada distribuída mensalmente aos cotistas. Para ilustrar, devido ao efeito "duplo desconto" (pág. 10) de nossa carteira, estamos bem posicionados para continuar superando o mercado no início de um novo ciclo positivo para os FIs. Apenas a convergência entre o valor patrimonial do RVBI e seu portfólio resultaria em um ganho de capital superior a 35%, além de uma renda recorrente superior a 11% ao ano. Em relação aos rendimentos do Fundo, conforme previsto nos relatórios divulgados ao longo do segundo semestre de 2024, reduzimos em jan/25 o rendimento para o valor aproximado da renda recorrente da carteira do RVBI, ou seja, R\$ 0,70/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 março, nosso resultado líquido para o cotista foi de R\$ 0,71 por cota (pág. 13), mantendo-se ainda R\$ 0,16 por cota de reserva não distribuída. Em termos de *dividend yield*, os R\$ 0,70 /cota representam 11,2% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo ou 13% a.a. sobre o valor de mercado.

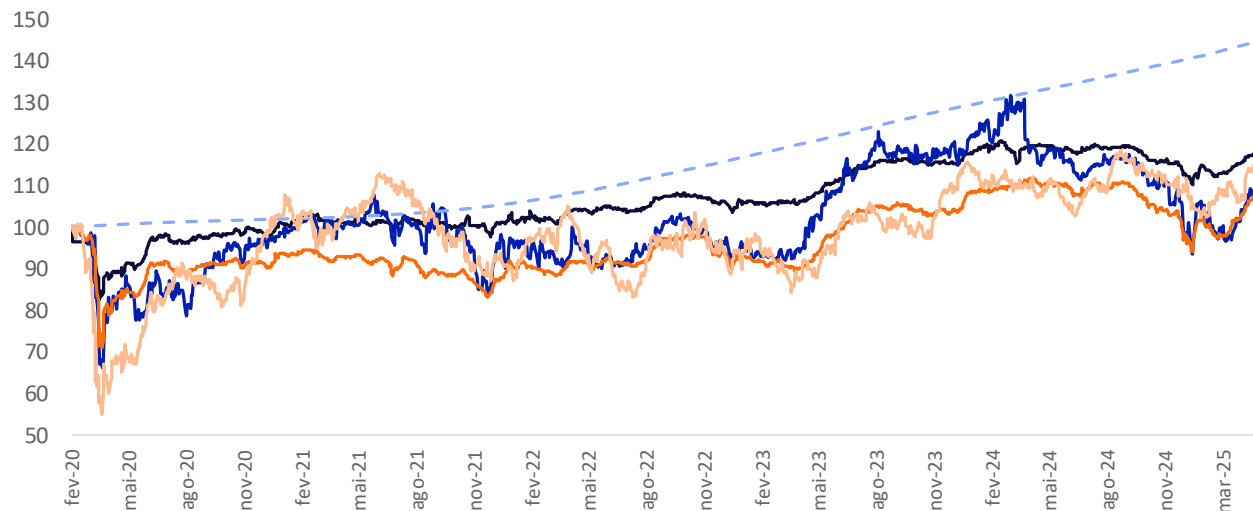
Em relação às perspectivas do Fundo, realizaremos ajustes marginais na carteira nos próximos meses devido ao caixa reduzido (~1% do PL), com alocações táticas de curto prazo, permitindo que os ativos atualmente em carteira se valorizem de acordo com seu potencial. Embora o caixa seja reduzido em termos 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.

Rendimentos

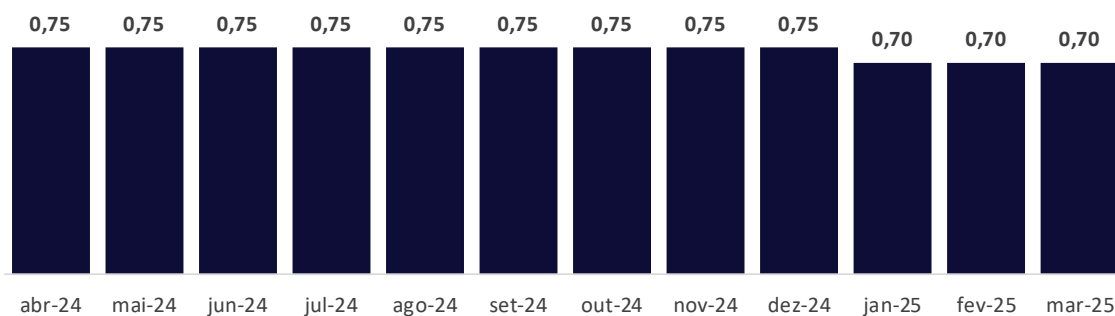
PATRIA

Performance Acumulada

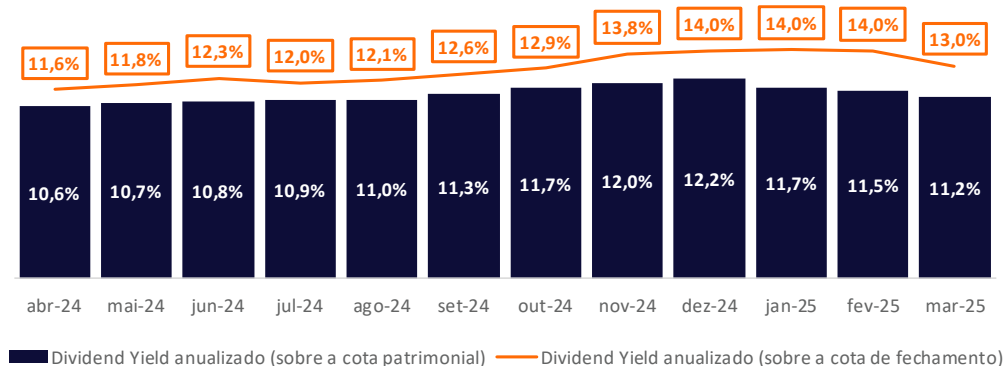


	Março	2025	12 meses	Desde o Início ³
RVBI11 ¹	3,7%	4,8%	-1,5%	18,0%
RVBI11 ^{2,4}	8,2%	3,6%	-9,5%	9,8%
IFIX	6,1%	6,3%	-2,8%	8,3%
CDI Acumulado Líquido	0,8%	2,5%	9,5%	44,9%
Ibovespa	6,1%	8,3%	1,6%	12,5%

Histórico de Distribuições por Cota (12 meses)



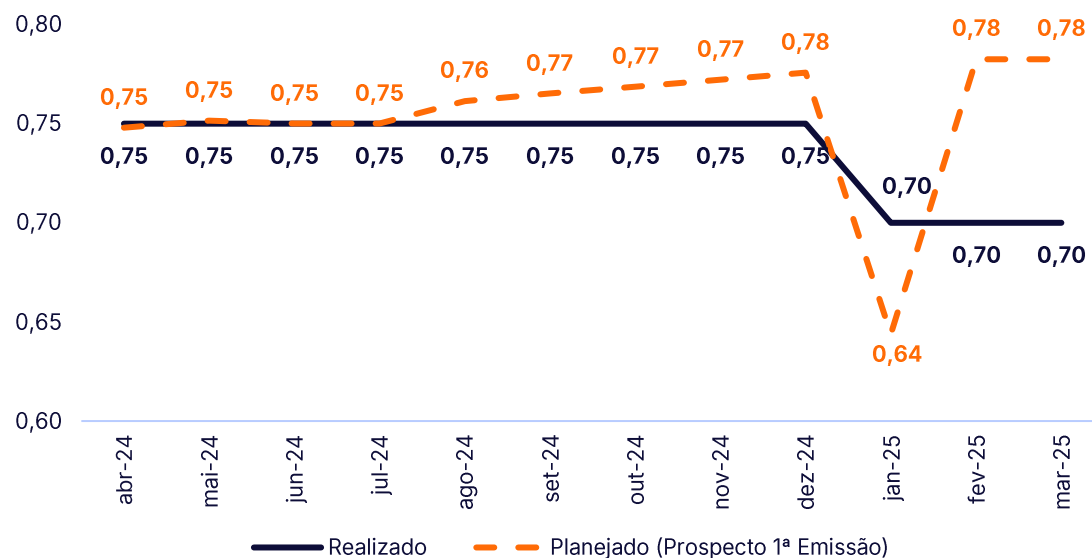
Dividend Yield



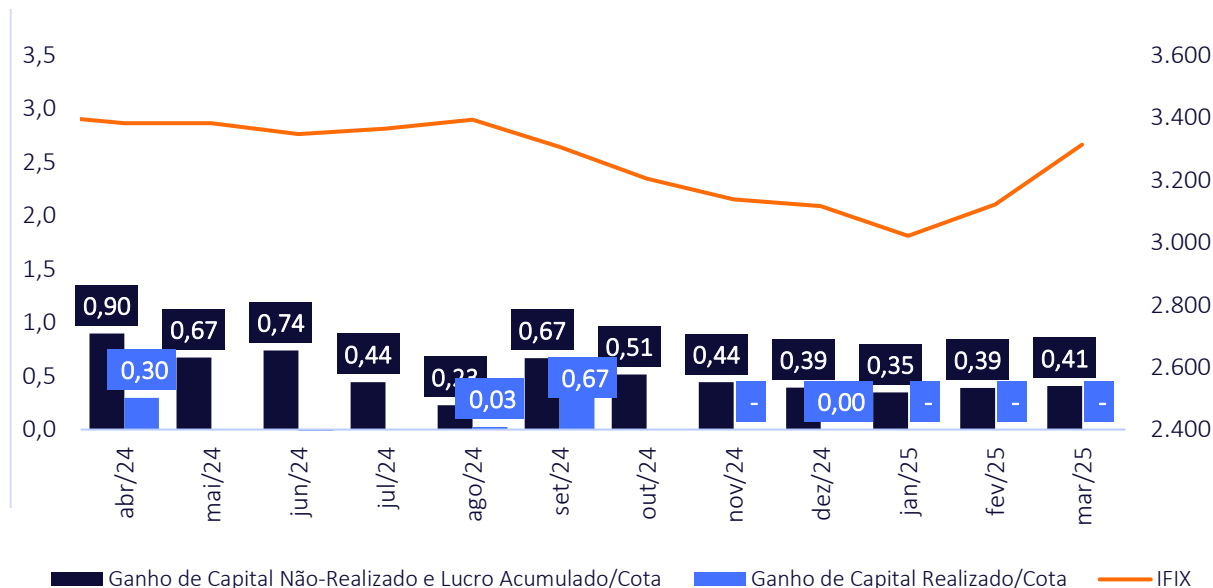
¹Valor da Cota Patrimonial ajustada pelos rendimentos; ²Valor da cota ajustada por rendimento.; ³Desde fevereiro de 2020; ⁴Não inclui distribuição de rendimentos pagos a recibos de cotas. Fonte: Bloomberg.

Com base no resultado de março, foram distribuídos R\$ 0,70/cota ao investidor. Este valor representa um *dividend yield* de 11,2% sobre o patrimônio líquido e de 13,0% sobre o valor de mercado do Fundo, mantendo ainda R\$ 0,16/cota em fundo de reserva de ganho de capital realizado, além de adicionais R\$ 0,41/cota de ganho de capital não-realizado.

Histórico de Distribuição por Cota vs. Projetado em Prospecto¹

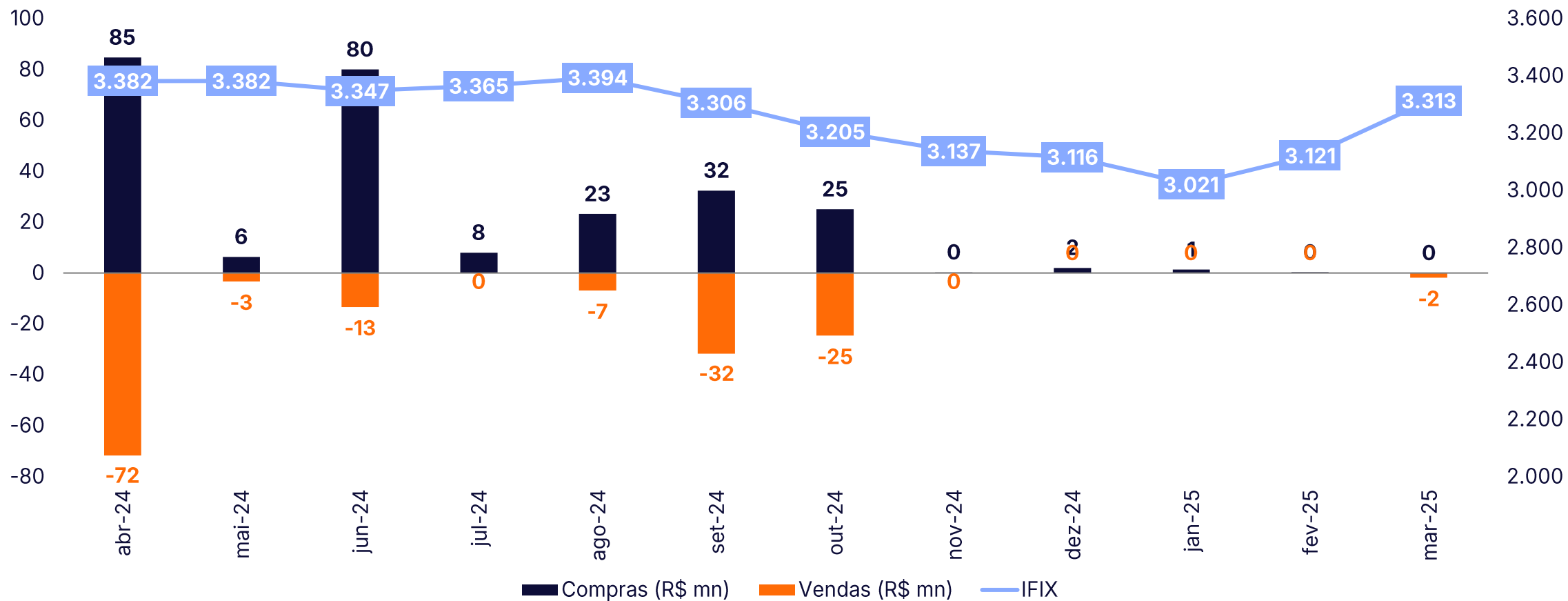


Ganho de Capital e Lucro Acumulado por Cota¹



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

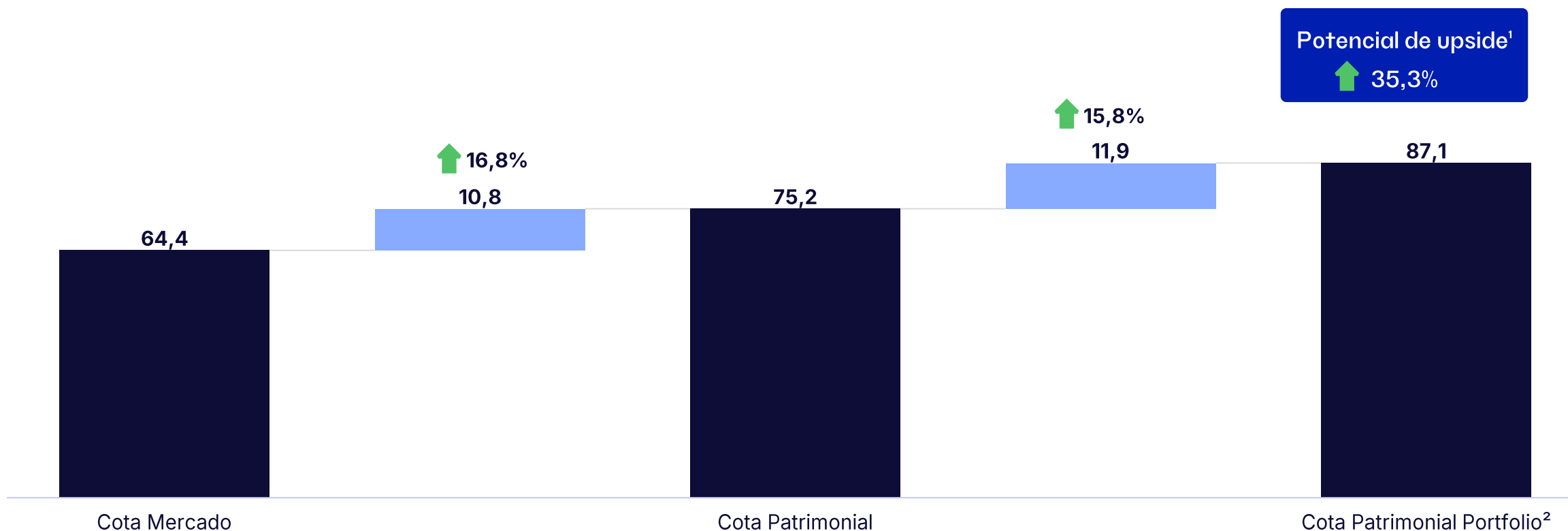
Giro de Carteira de FIs (últimos 24 meses)



R\$ 688 mm
(479% de giro sobre as integrações)

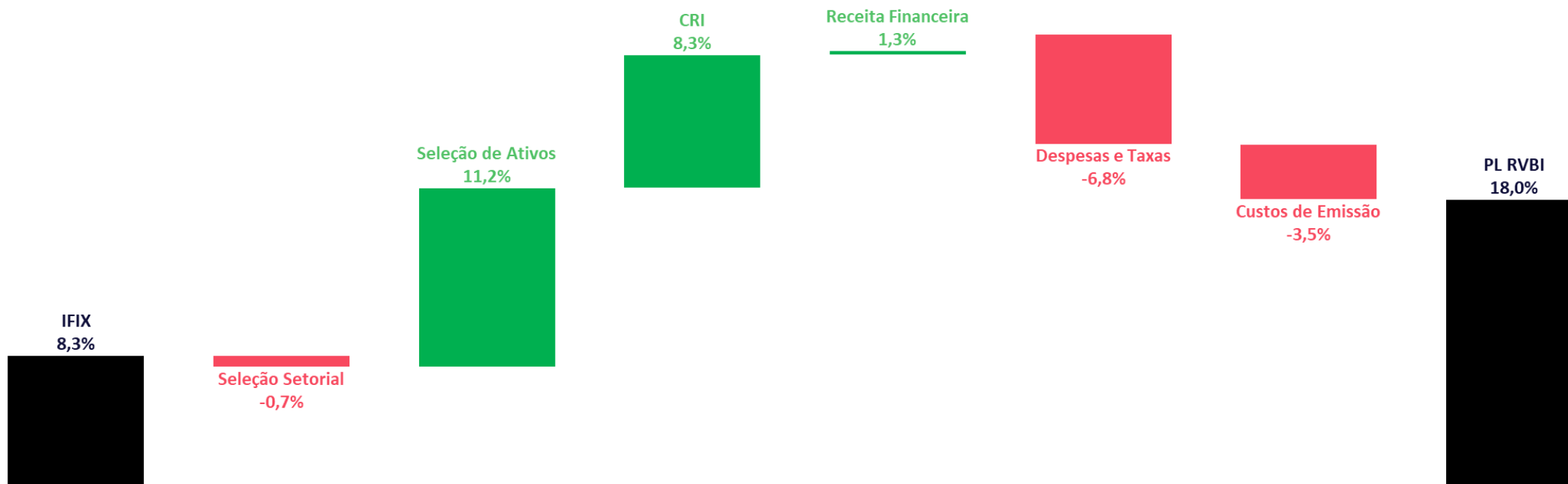
Potencial Upside

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.



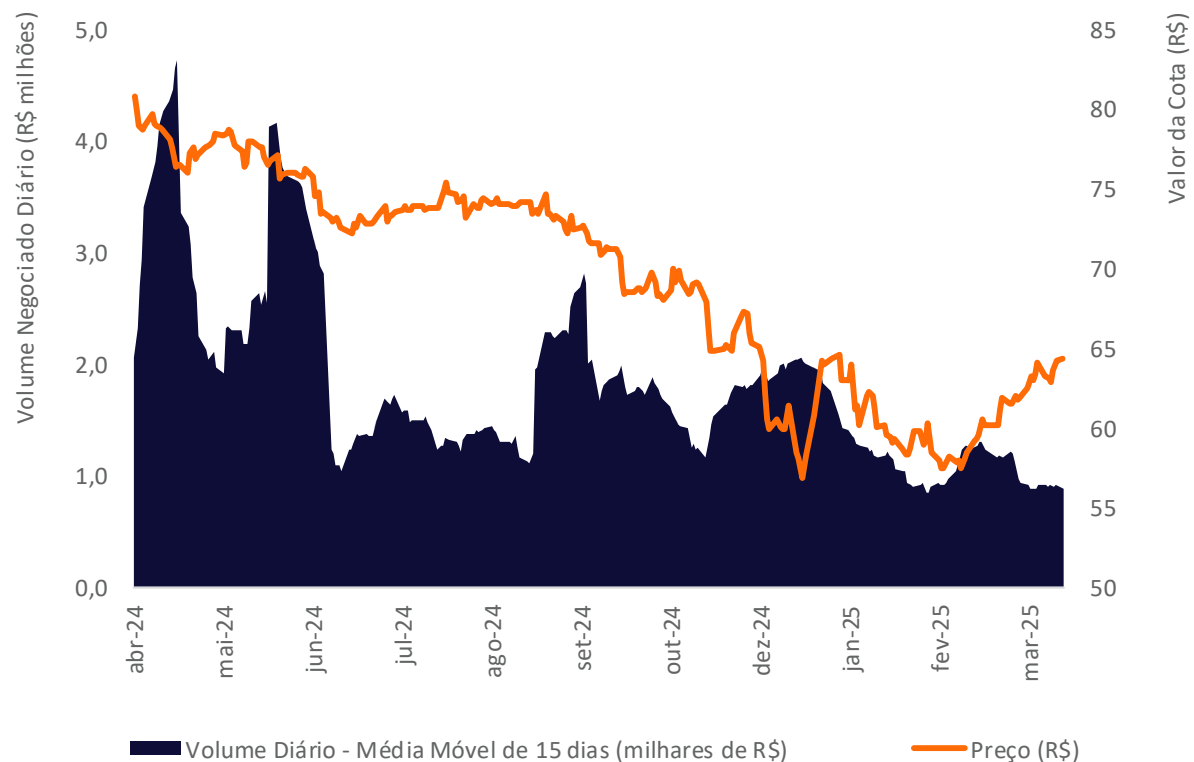
Atribuição de Performance Acumulada

Entre 04/02/20 (IPO do VBI REITS) e 31/03/2025, o IFIX acumulou crescimento de 8,3%, enquanto o PL¹ do Fundo avançou de +18,0% - esta diferença de +9,7 p.p. equivale a alpha de 970 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.

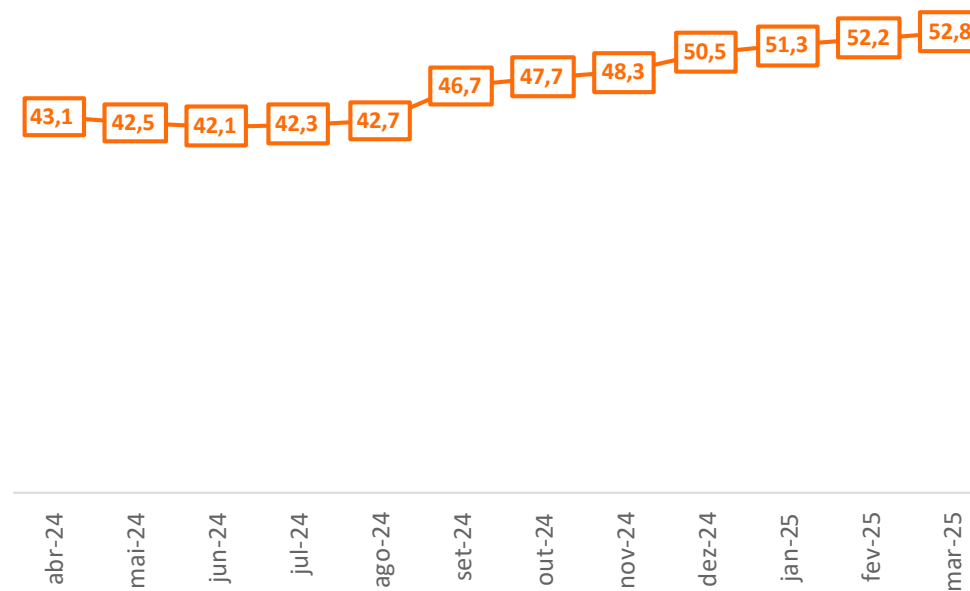


¹Valor da Cota Patrimonial somada aos rendimentos acumulados.

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\$ 0,16/cota

PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$)

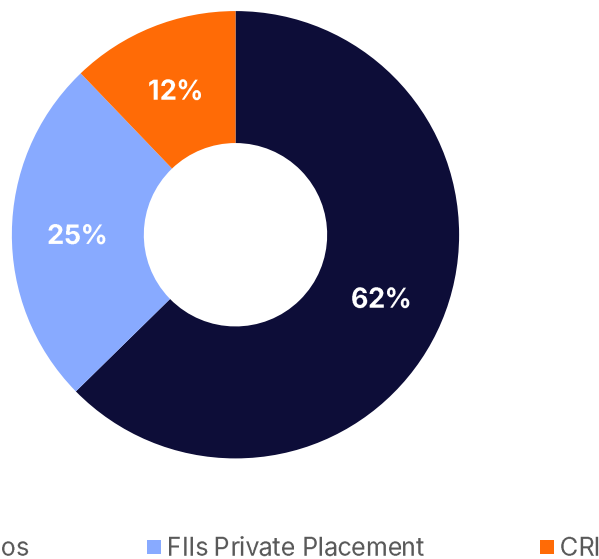
	MAR-25	R\$/cota	Acum. 2025	Acum. 12m
Rendimento com FII's	5.917.624	0,58	19.610.862	70.719.359
Receita de ganho de capital	(81.514)	(0,01)	(81.514)	9.994.682
Receita com CRI	1.794.444	0,17	4.699.087	20.681.104
Receitas - Total	7.630.554	0,74	24.228.435	101.395.144
Despesas Operacionais	(456.229)	(0,04)	(1.504.536)	(9.248.428)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(456.229)	(0,04)	(1.504.536)	(9.248.428)
Resultado Operacional	7.174.325	0,70	22.723.899	92.146.717
Resultado Financeiro Líquido	75.259	0,01	220.419	1.317.144
Lucro Líquido	7.249.584	0,71	22.944.317	93.463.861
Reserva de Lucro	(56.375)	(0,01)	(1.364.692)	(2.521.154)
Resultado Distribuído RVBI11	7.193.208	0,70	21.579.625	90.942.706
Resultado Distribuído Por Cota RVBI11	0,70		2,10	8,85
Distribuição Extraordinária RVBI13 e RVBI14	0,00		0,00	0,01

Carteira de Ativos

PATRIA

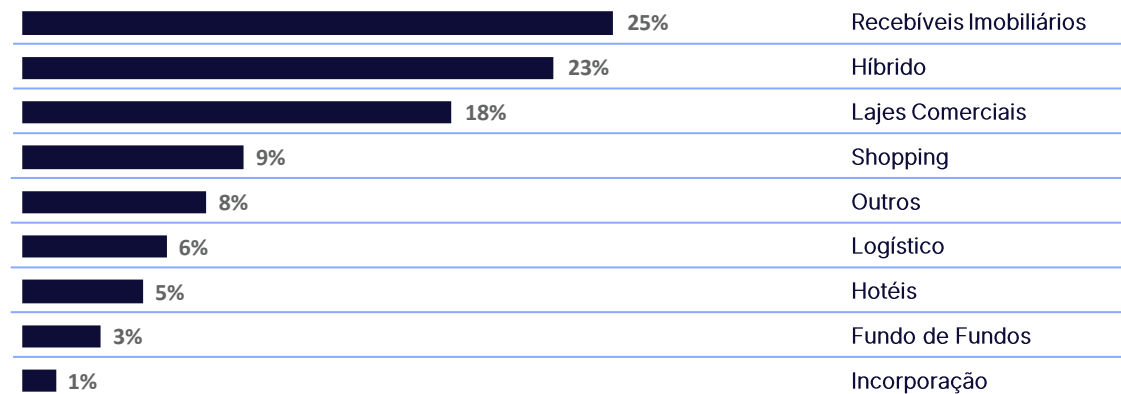
Ao final do mês, o total do patrimônio líquido alocado em ativos imobiliários era de 99% do ativo do Fundo.

Alocação por Ativo Imobiliário

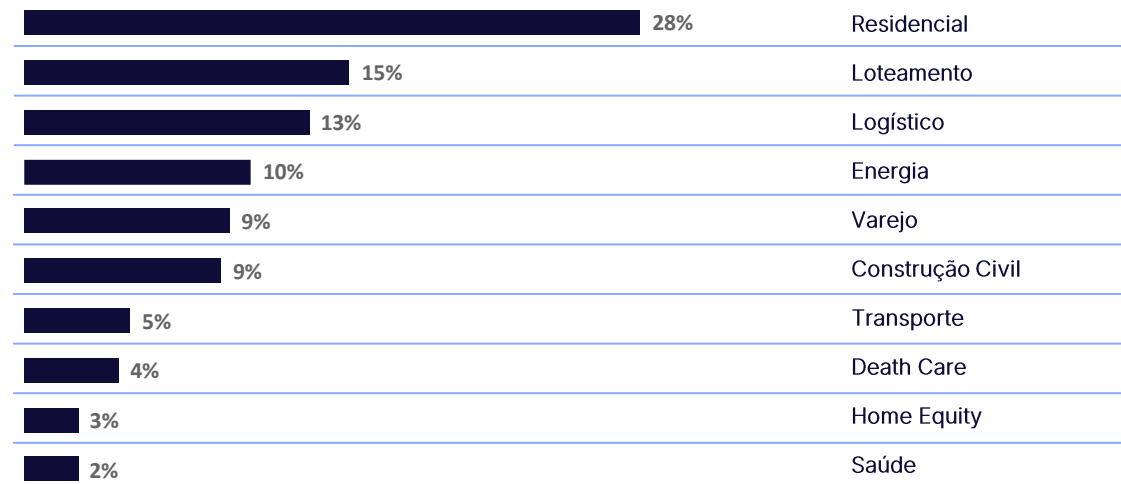


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

Exposição por Setor (% FII)



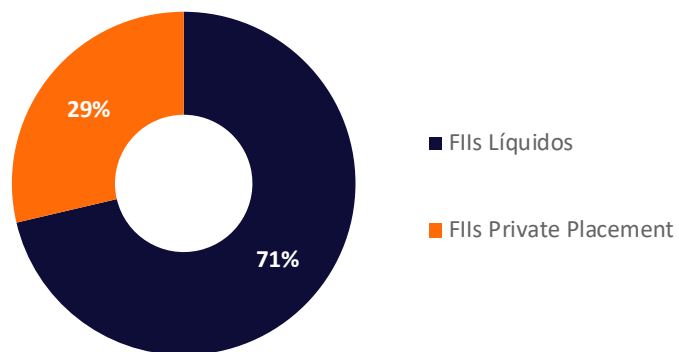
Exposição por Setor (% CRI)



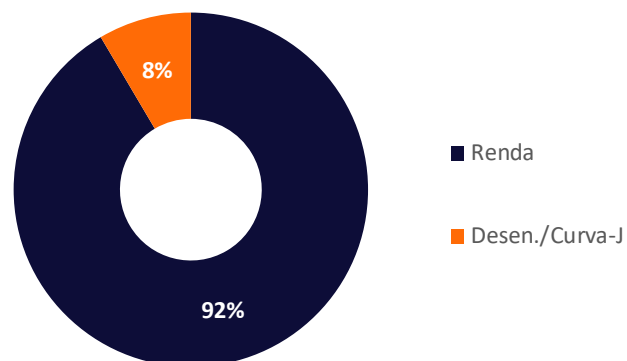
Carteira de FII

PATRIA

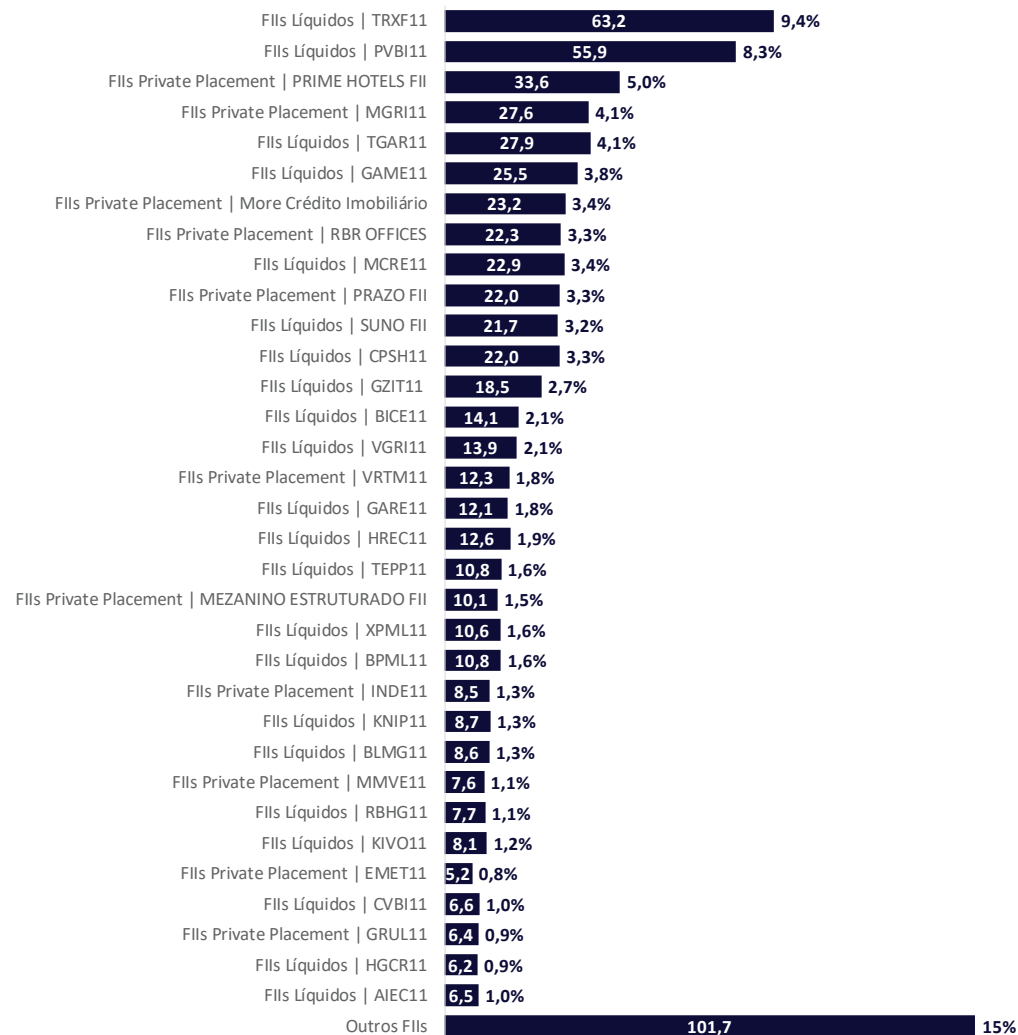
Alocação por FII (% FII)



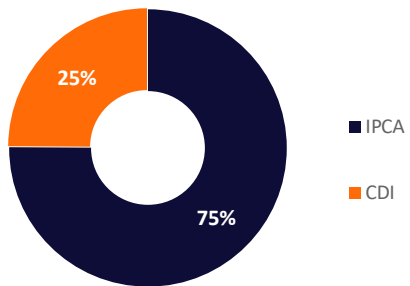
Alocação por Estratégia de Retorno (% FII)



Exposição por FII (em R\$ milhões)

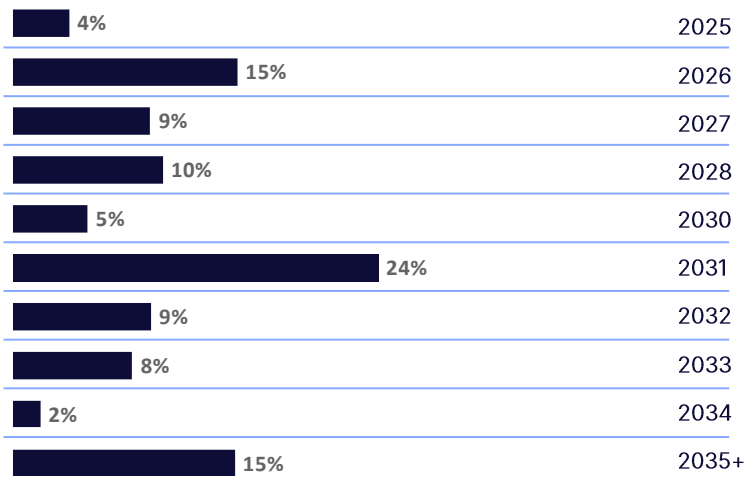


Distribuição por Indexador (% CRI)

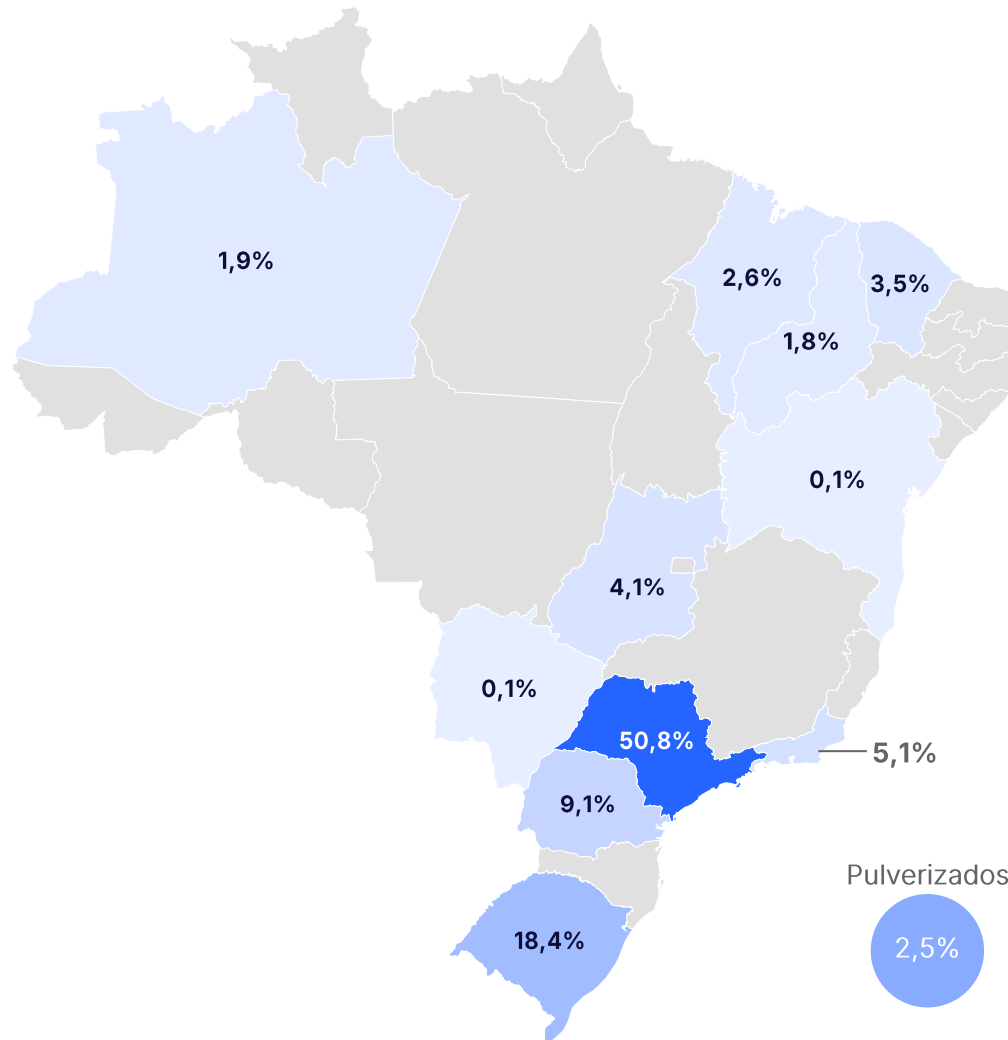


	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	13,1%	11,7%	2,5
CDI+	4,6%	4,9%	3,0

Distribuição por Vencimento (% CRI)



Exposição por CRI (em R\$ milhões)



Detalhamento de CRI

PATRIA

Residencial | R\$ 26,6 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 Dwell	9,3	1,2%	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%	1,5	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%	1,5	out-26	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, FD
CRI You	2,5	0,3%	SP	Vert	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	3,8%	1,5	nov-26	FD
CRI Colmeia Ponta Negra	1,8	0,2%	AM	Habitasec	21C0731447	IPCA	11,5%	18,2%	13,3%	0,9	fev-25	AFI, CFRCV, FR, FD
CRI Colmeia Living Garden	1,7	0,2%	CE	Habitasec	21C0731381	IPCA	11,5%	13,1%	8,5%	0,9	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%	1,5	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	1,8%	SP	ORE Sec.	21H0891311	IPCA	12,0%	12,8%	14,1%	2,8	ago-31	AFI, AFS, CFRCV, FS, FR, FO, FD

Logístico | R\$ 12,3 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 Ceratti & Magna	8,5	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%	4,6	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	4,9	0,6%	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.	1,1	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	8,5	1,1%	PR	Bari	22C0750182	CDI	4,5%	4,8%	4,3%	4,3	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%	4,3	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\$ 8,5 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 Melhoramentos	8,5	1,1%	SP	True	21I0892057	IPCA	8,1%	8,1%	10,2%	2,5	out-31	AFI, Coobrigação, CFRCV, FD

Transporte | R\$ 4,6 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 Socicam	4,6	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\$ 4,1 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 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%	4,4	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%	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.

Detalhamento de CRI

Home Equity | 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 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%	4,6	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.