PATRIA

Relatório Gerencial

AVBI

FII VBI Crédito Alocação Estratégica

Distribuição Exclusiva XP

Dezembro 2025

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais AVBI

PATRIA

Objetivo do Fundo

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

Para mais informações, clique aqui e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Início das Atividades

Julho 2022

Código de Negociação

AVBI (Ambiente CETIP)

CNPJ

45.338.646/0001-11

Cotas Emitidas

30.213.893

Prazo

7 anos contados de julho/2022

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor*

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

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

Taxa de Administração Total*

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

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem 100% CDI

Público Alvo

Investidores em geral

Clique aqui para acessar nossas políticas

Cadastre-se no mailing

Fale com o time de Relações com Investidores de RE

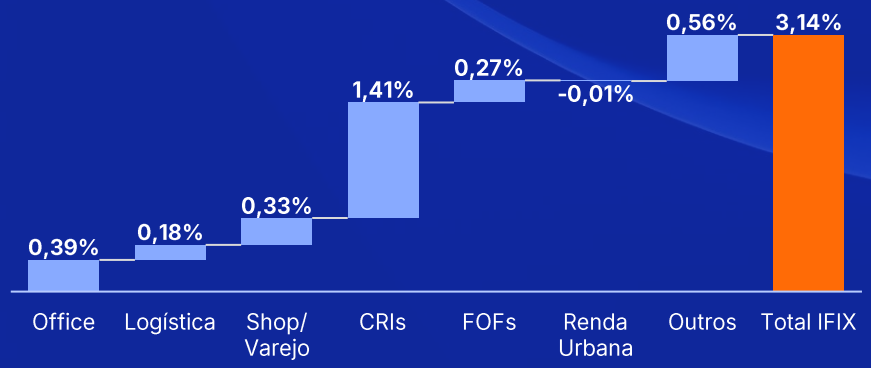
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**112**	**147.543**	**0,90**	**3,1%**
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) **o IFIX valorizou +21,1% no período**, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo**[1] (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel[2] (+17,6%).

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo[1] = +2,2% e Papel[2] = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre**. Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carrego isento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro**.

[1]TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

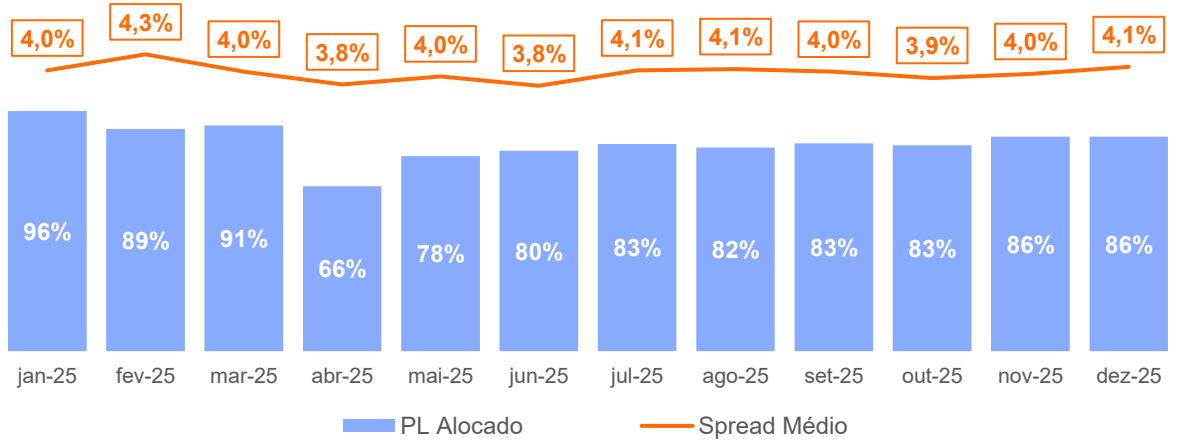
Resumo AVBI

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 9,54/cota	R$ 0,1397/cota	R$ 0,05/cota	1.921

VBI Crédito Alocação Estratégica - AVBI

Patrimônio Líquido	R$ 288,3 milhões
Alocação da Carteira (% do PL)	
CRI + Op. Estruturadas	85,8%
Caixa	14,2%
Carteira de CRI	
Rentabilidade Média Ponderada	18,2% (134% sobre a curva DI x PRÉ)
Prazo Médio (anos)	3,3
Spread (sobre a pré ref.)[1]	4,1%

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 0,1154/cota**, distribuindo, no dia 12 de janeiro, **o valor de R$ 0,1397/cota**. O resultado do mês foi impactado positivamente, de forma não recorrente, pelo prêmio recebido pelo CRI Swiss Park Anápolis. Dado a necessidade de enquadramento na regra de distribuição de 95% dos lucros auferidos no semestre, o rendimento distribuído pelo fundo apresentou um comportamento mais elevado no último mês do semestre.

*Termos e definições no glossário (clique aqui); [1]Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 28/11/2025.

Resumo AVBI

PATRIA

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês de dezembro com **85,8% do patrimônio líquido alocado em CRI** com uma **rentabilidade média ponderada de 18,2% a.a**. (134% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 2,9 anos e spread médio de 4,1% a.a. A carteira conta com 18 CRI e uma operação estruturada, sendo 100% da carteira indexados ao CDI.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

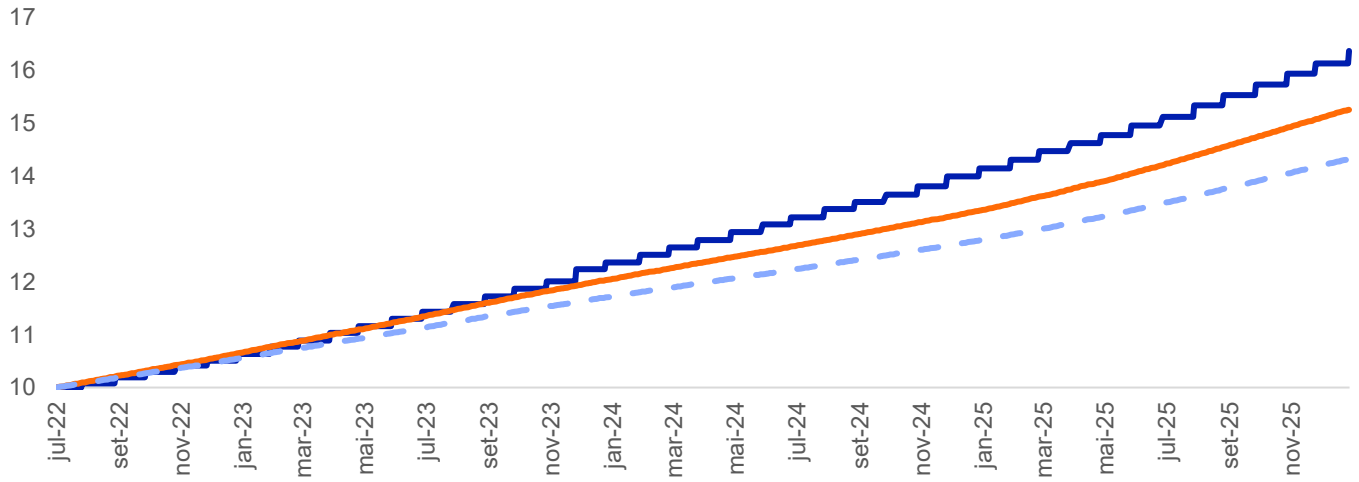
- No mês, montamos uma nova posição de **R$ 24,4 milhões no CRI WTC** (CDI+ 1,99% a.a.) e outra de **R$ 20,30 milhões** no **FII Patria Oportunidades Imobiliárias** (CDI+ 5,0% a.a.). Além disso, zeramos a posição de **R$ 13,6 milhões** que detínhamos, como uma operação estruturada, no FII São Benedito. Para mais informações sobre as novas operações clique aqui.

WATCHLIST:

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

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Performance

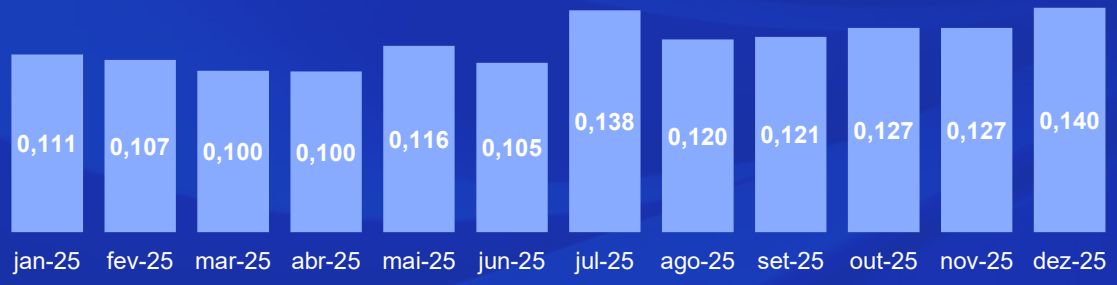


Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
AVBI[1]	1,5%	17,0%	63,7%	15,2%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	52,5%	12,9%
CDI Líquido[2]	1,0%	12,0%	43,2%	10,9%

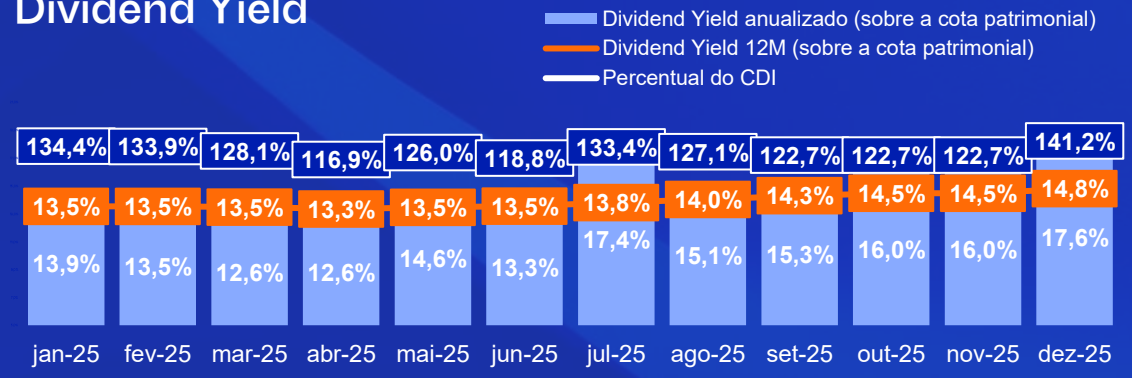
Retorno de **+148% do CDI Líquido**

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 0,118



Dividend Yield



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

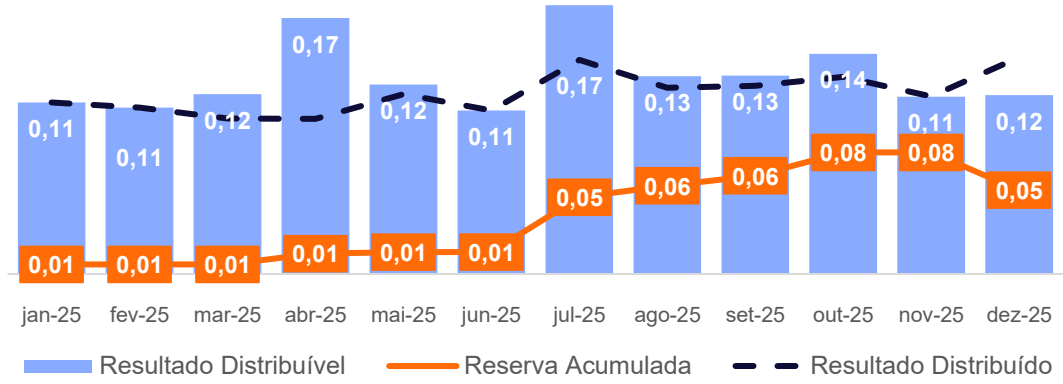
	DEZ-25	R$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	3.512.090	0,1162	33.633.032	40.170.755
MTM[1]	482.133	0,0160	296.585	296.297
Receita não Recorrente	15.869	0,0005	15.869	15.869
Receitas - Total	**4.010.092**	**0,1327**	**33.945.487**	**40.482.921**
Despesas - Total	**(274.040)**	**(0,0091)**	**(2.648.758)**	**(3.302.162)**
Resultado Financeiro Líquido	**233.308**	**0,0077**	**2.085.050**	**3.307.619**
Ajuste para Distribuição – MTM[1]	(482.133)	(0,0160)	(296.585)	(296.297)
Resultado Distribuível	**3.487.227**	**0,1154**	**33.085.194**	**40.192.080**
Resultado Distribuído	**4.220.881**	**0,1397**	**31.691.664**	**37.320.756**
Distribuição Extraordinária	**-**	**-**	**-**	**1.350.167**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

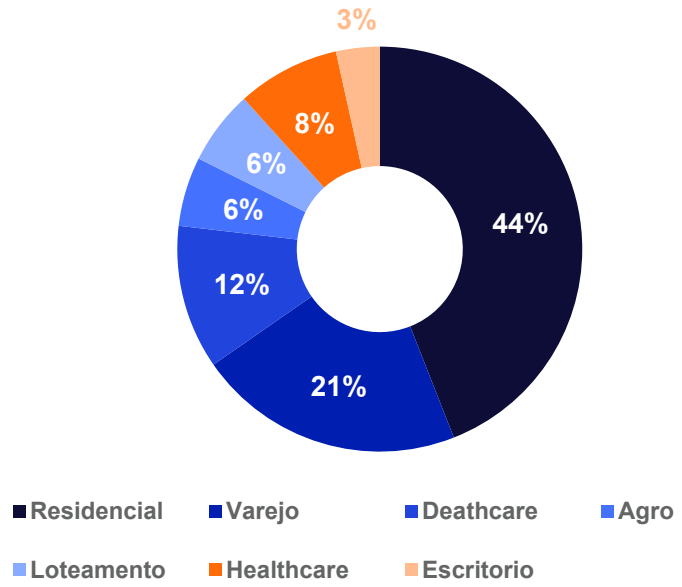


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

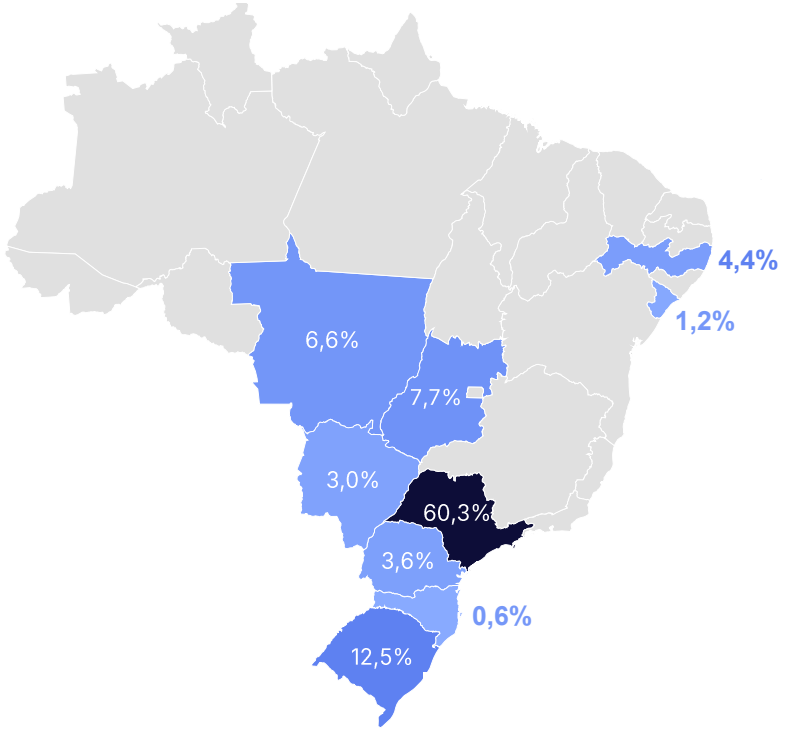
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

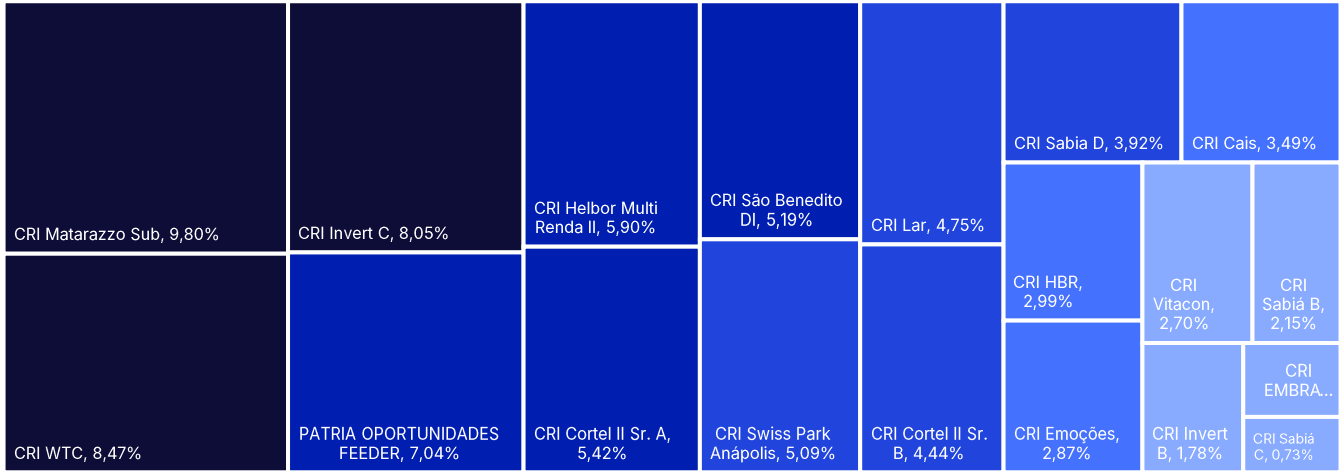


Portfólio com 18 CRI e 1 operação estruturada, diversificado em 7 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos residencial (44%) e varejo (21%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (60% da carteira).

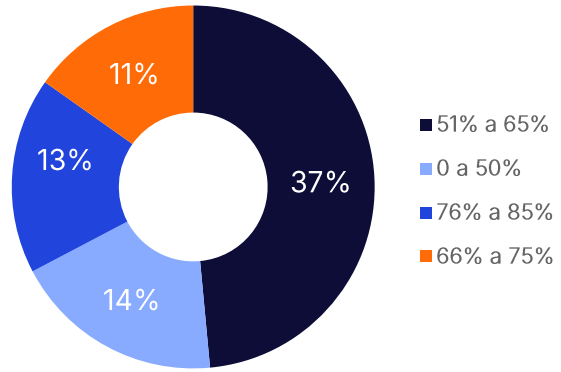
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (2/2)

Distribuição por CRI (% PL)

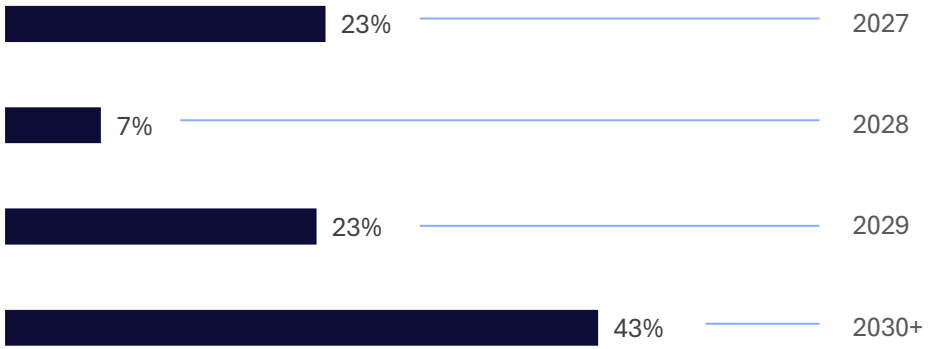


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo[1])

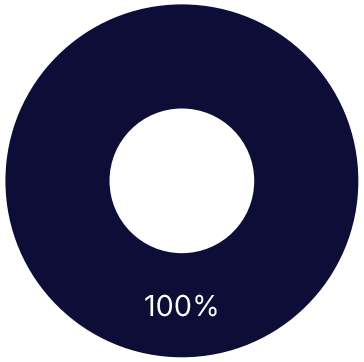


LTV Médio Ponderado de **43%**

Distribuição por Vencimento (% Ativos Alvo[1])



Alocação por Indexador (% Ativos Alvo[1])



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	**4,1%**	**4,1%**	**3,3**

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

Detalhamento de Ativos

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	CRI Matarazzo Sub	28,2	9,80%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	4,95%	4,95%	4,92%	3,50	out/29	52%	AFI,CFRA
2	CRI WTC	24,4	8,47%	Varejo	SP	Opea	24J2347143	CDI	1,99%	1,99%	1,99%	5,50	out/34	22%	AFS,CFRA,FD
3	CRI Invert C	23,2	8,05%	Residencial	SP	Virgo	25F8639835	CDI	6,00%	6,00%	6,01%	1,10	mar/27	-[1]	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
4	Patria Oportunidades	20,3	7,04%	Healthcare	-	-	-	CDI	5,00%	5,00%	5,00%	2,50	jul/29	60%	-
5	CRI Helbor Multi Renda II	17,0	5,90%	Residencial	SP	Bari	25F2094673	CDI	2,50%	2,57%	2,56%	5,40	set/35	81%	AFI,CFR,AVS
6	CRI Cortel II Sr. A	15,6	5,42%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,45%	4,10	jul/34	80%	AFI, CFRA E FR
7	CRI São Benedito DI	15,0	5,19%	Residencial	MT	Virgo	21C0663319	CDI	4,00%	4,09%	4,56%	5,80	mar/36	61%	AFI, CFR, FR E AVS
8	CRI Swiss Park Anápolis	14,7	5,09%	Loteamento	GO	Província	25B3690940	CDI	4,95%	4,95%	4,95%	2,50	ago/28	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
9	CRI Lar	13,7	4,75%	Agro	PR e MS	-	22L1212138	CDI	2,45%	2,15%	1,93%	4,60	dez/34	68%	AFI E FR
10	CRI Cortel II Sr. B	12,8	4,44%	Deathcare	RS	-	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,45%	3,60	jul/33	-[1]	AFI, CFRA E FR
11	CRI Sabia D	11,3	3,92%	Residencial	SP	Virgo	25L2266911	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	1,20	mar/27	-[1]	AFS,FD,AFI,CFRCV,FO,FJ,AVS
12	CRI Cais	10,1	3,49%	Residencial	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,50%	4,50%	4,50%	0,90	ago/27	63%	AFI,AFS,CFRCV,FJ,AVS
13	CRI HBR	8,6	2,99%	Escritorio	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,50%	2,04%	1,86%	4,60	out/30	63%	AFI,AFS,CFRCV
14	CRI Emoções	8,3	2,87%	Residencial	SP,SE,GO	Opea	23J0019401	CDI	5,80%	5,80%	5,80%	1,30	mai/27	54%	AFI,AFS,CFRCV
15	CRI Vitacon	7,8	2,70%	Residencial	SP	Virgo	19I0739560	CDI	2,00%	2,00%	2,29%	2,00	set/29	23%	AFI, AFS, CFRCV, AVS E FR
16	CRI Sabiá B	6,2	2,15%	Residencial	SP	Virgo	21L0002619	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	1,20	nov/25	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
17	CRI Invert B	5,1	1,78%	Residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,00%	4,90%	4,00%	1,10	mar/27	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
18	CRI EMBRAED V	2,8	0,98%	Residencial	SC,PR	Canal	23E1295288	CDI	3,50%	3,15%	3,18%	5,80	mai/28	49%	CFR,AFI,FS,FR,FD
19	CRI Sabiá C	2,1	0,73%	Residencial	SP	Virgo	24H2219162	CDI	4,25%	6,00%	6,00%	1,20	nov/25	-[1]	AFS,FD,AFI,CFRCV,FO,FJ,AVS
	TOTAL	**247,2**	**85,8%**												

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

Novas Operações

CRI WTC

Alocação tática de **R$ 8,5 milhões** no CRI WTC, à taxa de **CDI + 1,99%,** para melhora do carrego da carteira de CRI do Fundo. O CRI, que tem lastro em CCI representativas dos contratos de venda e compra e de locações do Complexo WTC, localizado às margens do Rio Pinheiros, em São Paulo/SP, conta com garantias reais robustas, quais sejam, alienação fiduciária de fração ideal do imóvel, cessão fiduciária dos direitos creditórios, alienação fiduciária de cotas e de debêntures e fundo de reserva, além de coobrigação, outorgada pelo Fundo, em garantia das obrigações garantidas das locações. Adicionalmente, em janeiro de 2026, foi acordado em assembleia de investidores o pagamento de um spread adicional de 1,5% ao ano, a título de prêmio extraordinário, sobre o saldo devedor da operação, a contar da data da realização da assembliea até a data do evento de resgate, observado o prazo máximo de 30 de junho de 2026.

FII PATRIA OPOTUNIDADES

O “FII Pátria Crédito Imobiliário Estruturado” é um FII com foco em CRIs *middle risk*, com LTV médio entre 50% e 60% e garantias reais imobiliárias. A estrutura do fundo contempla subclasses sênior e júnior, com subordinação de 70/30 e retorno alvo para a cota júnior de CDI + 5,0% a.a. O AVBI adquiriu R$ 20,3 milhões na cota júnior da estrutura, que conta com prazo determinado de 6 anos, sendo 2 anos de investimento e 4 anos de amortização via *cash sweep*. A carteira conta com boa diversificação entre segmentos e regiões, predominância de operações residenciais e garantias como alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fianças corporativas, conforme a natureza de cada CRI.

Watchlist

PATRIA

CRI Invert

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

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

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
3	CRI Invert C	23,21	8,1%	Residencial	SP	Virgo	25F8639835	CDI	6,00%	6,00%	6,01%	1,10	mar-27	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
17	CRI Invert B	5,13	1,8%	Residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,00%	4,90%	4,00%	1,10	mar-27	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS

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

Watchlist

PATRIA

CRI Sabiá

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

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

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
11	CRI Sabia D	11,29	3,9%	Residencial	SP	Virgo	25L2266911	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	1,20	mar-27	-[1]	AFS, FD, AFI, CFRCV, FO, FJ, AVS
16	CRI Sabiá B	6,21	2,2%	Residencial	SP	Virgo	21L0002619	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	1,20	nov-25	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
19	CRI Sabiá C	2,11	0,7%	Residencial	SP	Virgo	24H2219162	CDI	4,25%	6,00%	6,00%	1,20	nov-25	-[1]	AFS, FD, AFI, CFRCV, FO, FJ, AVS

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

Watchlist

CRI Cortel Sr.

O CRI Cortel II Sr., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R$ 70 milhões (CDI +3,50% a.a.), dividida em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R$ 71,3 milhões, dos quais o Fundo possui R$ 28,4 milhões (5,4% do PL na série A e 4,4% na série B). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil.

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

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
6	CRI Cortel II Sr. A	15,62	5,4%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,50%	3,45%	4,10	jul-34	-[1]	AFI, CFRA, FR
10	CRI Cortel II Sr. B	12,81	4,4%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,45%	3,60	jul-33	-[1]	AFI, CFRA, FR

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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
8-dez-25	CRI Sabiá B CRI Sabiá C CRI Sabiá D	21L0002618 21L0002619 24H2219162	7	Aprovar	Todas Aprovadas
18-dez-25	CRI Sabiá B CRI Sabiá C CRI Sabiá D	21L0002618 21L0002619 24H2219162	6	Aprovar	Todas Aprovadas
23-dez-25	CRI Cortel II A	22F1025672	2	Aprovar	Todas Aprovadas
23-dez-25	CRI Cortel II B	22F1025725	2	Aprovar	Todas Aprovadas
23-dez-25	CRI Matarazzo Sub	24K1488063	2	Aprovar	Todas Aprovadas



Anexos

somos o PATRIA

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

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate

Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil

+ **R$ 30 bilhões** sob gestão

+20 FIIs listados na B3,
2 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.

Estoque

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.