PATRIA

Relatório Gerencial

AVBI

FII VBI Crédito Alocação Estratégica

Distribuição Exclusiva XP

Março 2026

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

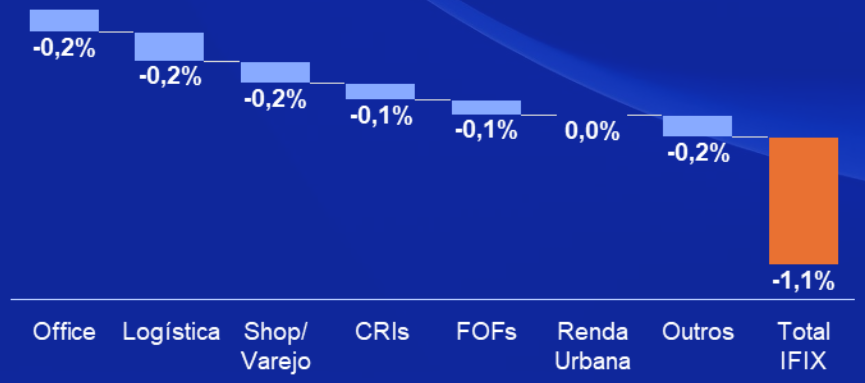
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**113**	**155.965**	**0,89**	**-1,1%**
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US$ 70 para patamares superiores a US$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros**. Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado**. Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carrego favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

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

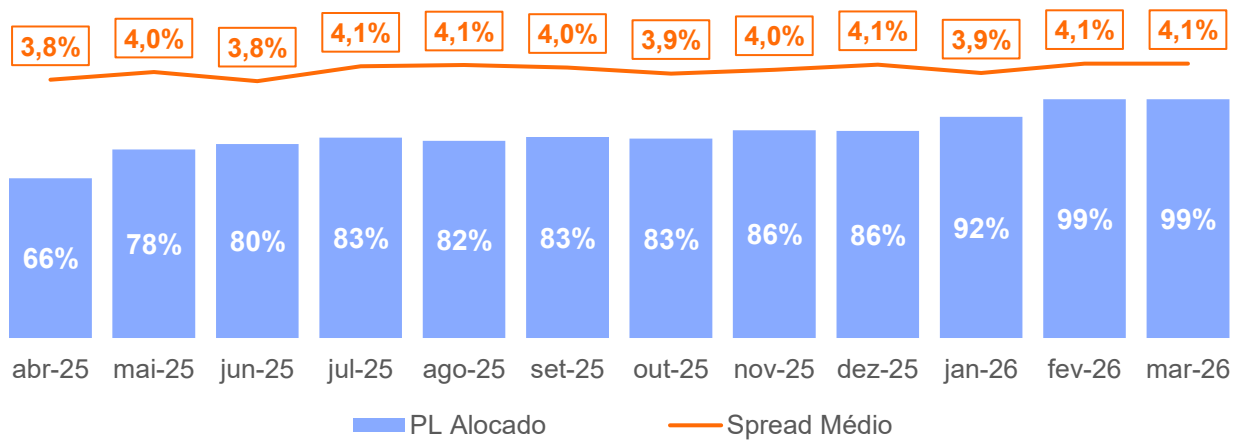
Resumo AVBI

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 9,57/cota	R$ 0,1200/cota	R$ 0,09/cota	1.696

VBI Crédito Alocação Estratégica - AVBI

Patrimônio Líquido	R$ 289,2 milhões
Alocação da Carteira (% do PL)	
CRI + Op. Estruturadas	98,8%
Caixa	5,2%
Carteira de CRI	
Rentabilidade Média Ponderada	18,44% (134% sobre a curva DI x PRÉ)
Prazo Médio (anos)	3,0
Spread (sobre a pré ref.)[1]	4,1%

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 0,14/cota**, dos quais **R$ 0,01/cota** referem-se a **receitas não recorrentes**, distribuindo, no dia 10 de abril, **o valor de R$ 0,1200/cota**.

*Termos e definições no glossário (clique aqui); [1]Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 31/03/2026.

Resumo AVBI

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês de março com **98,8% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de 18,4% a.a**. (134% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 3,0 anos e spread médio de 4,1% a.a. A carteira conta com 24 CRIs e uma operação estruturada, sendo 100% da carteira indexados ao CDI.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- No mês, alocamos **R$ 6 milhões no CRI Pernambuco** (CDI + 5,0% a.a.) e **R$ 973 mil no CRI Pernambuco Aurora** (CDI + 5,0% a.a.). Para mais informações sobre as novas operações clique aqui.
- Além disso, aumentamos a nossa exposição em **R$ 2,7 milhões no CRI Swiss Park Anápolis** (CDI + 4,95% a.a.), **R$ 2,7 milhões no CRI Sabiá D** (CDI + 6,00% a.a.) e **R$ 1,5 milhão no CRI GAV Jeri** (CDI + 3,5% a.a.).
- Reduzimos a nossa exposição em **R$ 5 milhões no CRI Iguatemi Fortaleza Mezanino**.

COMPROMISSADAS:

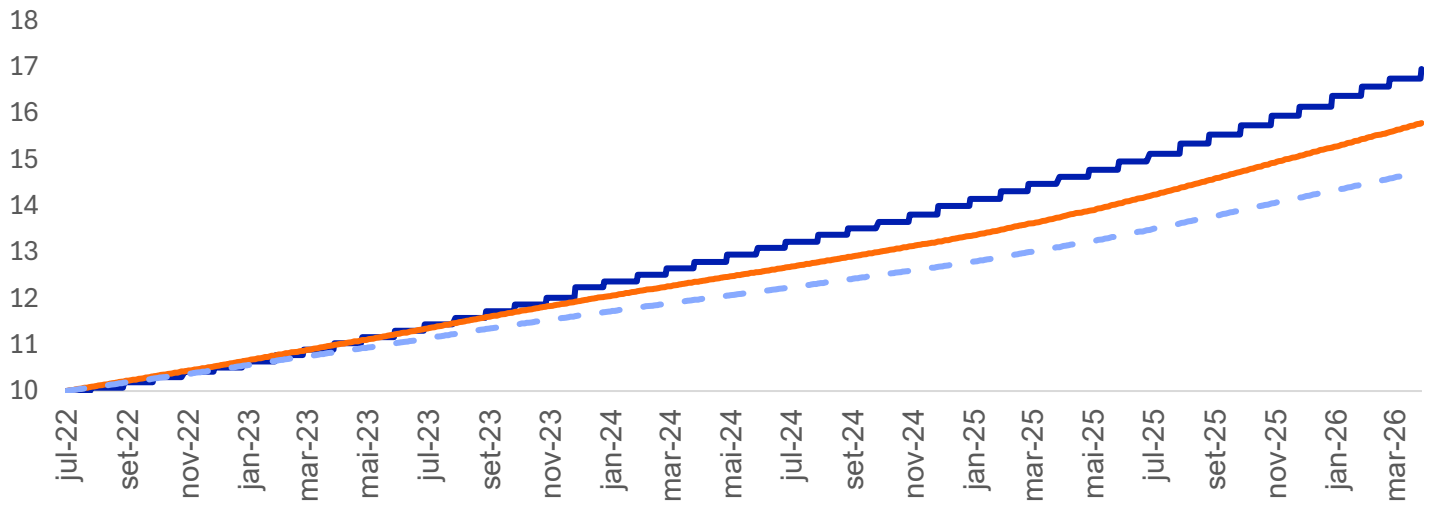
- O Fundo realizou, no mês de março, operações compromissadas (venda com compromisso de recompra) de CRIs, a um carrego médio de CDI + 0,79%, como forma de captação adicional de recursos para alocação estratégica. O saldo das operações compromissadas era de R$ 11,6 milhões, o que representa 4,0% do Patrimônio Líquido do Fundo, no fechamento do mês.
- O racional para a realização dessas operações pelo Fundo está condicionado ao fato de que o custo da compromissada não deve superar o retorno dos ativos a serem adquiridos com os recursos dela provenientes, de modo a assegurar que, ao final, a operação compromissada gere valor para o Fundo, observado o limite máximo de 10% do seu patrimônio líquido.

WATCHLIST:

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

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

Performance



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
AVBI[1]	1,3%	3,6%	69,5%	15,3%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	57,8%	13,1%
CDI Líquido[2]	1,0%	2,9%	47,4%	11,0%

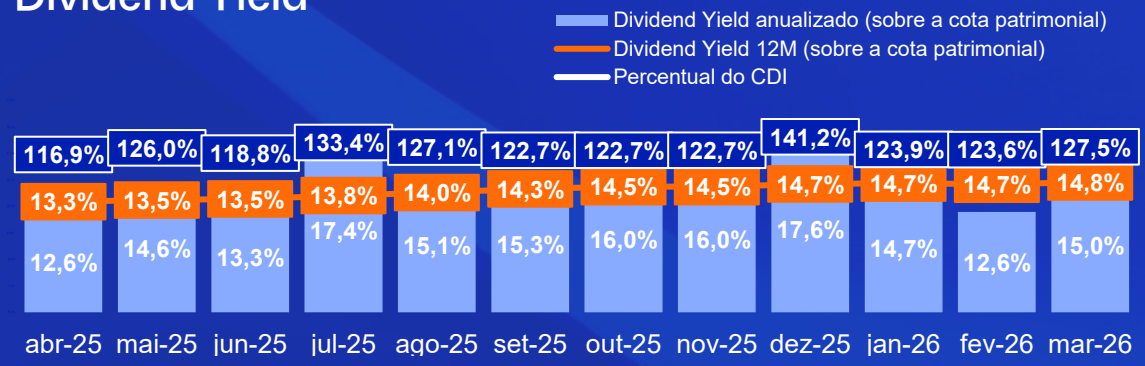
Retorno de **+147% do CDI Líquido**

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$)

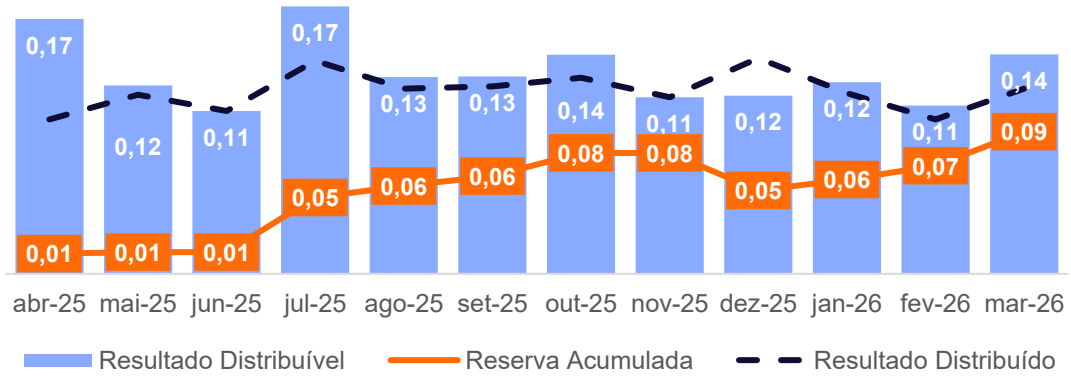
	MAR-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	4.287.708	0,1419	11.647.892	45.517.816
MTM[1]	176.053	0,0058	(85.119)	211.499
Receita não Recorrente	175.914	0,0058	178.492	194.361
Receitas - Total	**4.639.675**	**0,1536**	**11.741.265**	**45.923.676**
Despesas - Total	**(237.355)**	**(0,0079)**	**(815.115)**	**(3.338.869)**
Resultado Financeiro Líquido	**66.884**	**0,0022**	**321.467**	**3.041.712**
Ajuste para Distribuição – MTM[1]	(176.053)	(0,0058)	**85.119**	**(211.499)**
Resultado Distribuível	**4.293.152**	**0,1421**	**11.332.736**	**45.415.020**
Resultado Distribuído	**3.625.667**	**0,1200**	**10.182.082**	**41.679.702**
Distribuição Extraordinária	**-**	**-**	**-**	**1.063.962**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



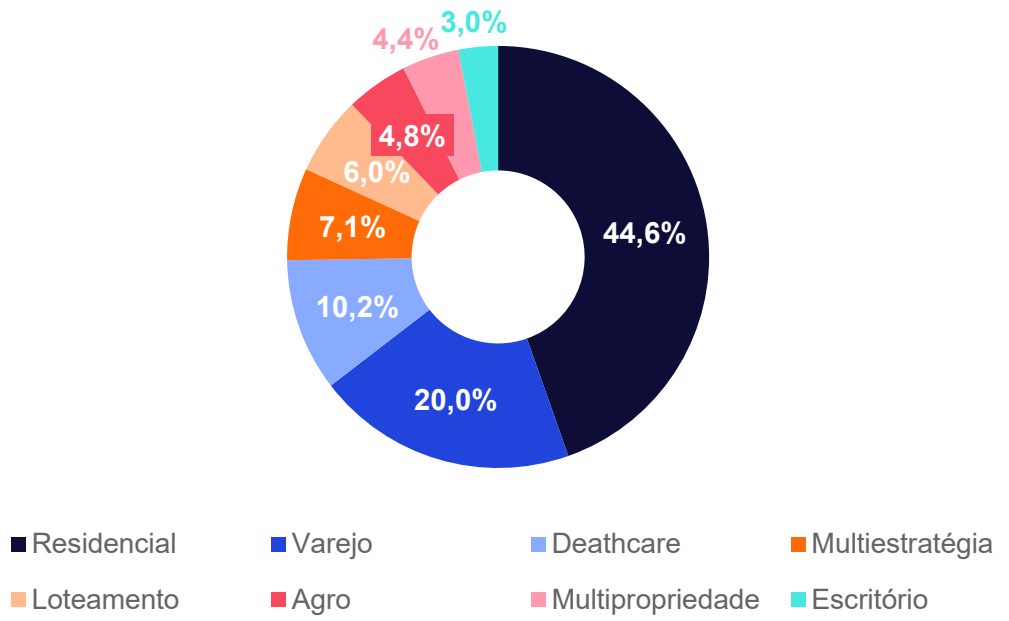
Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



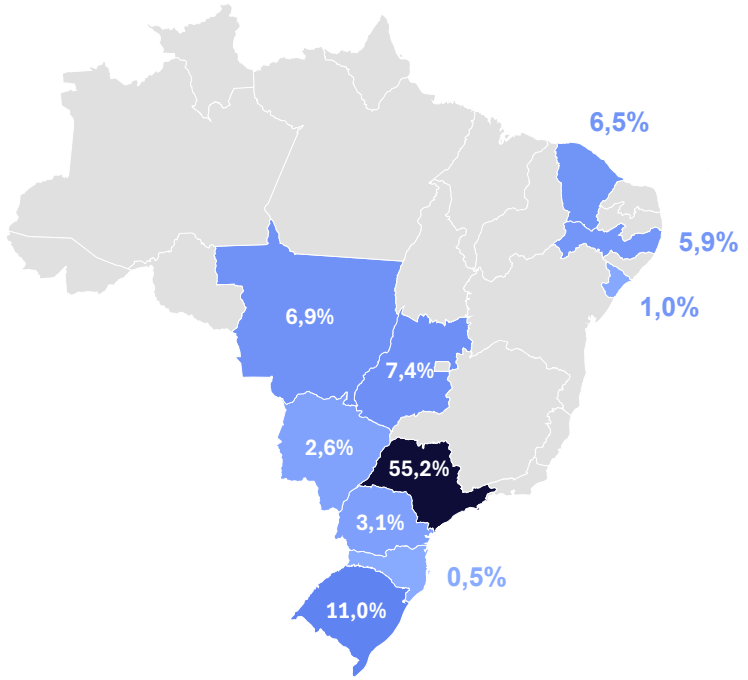
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (1/2)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

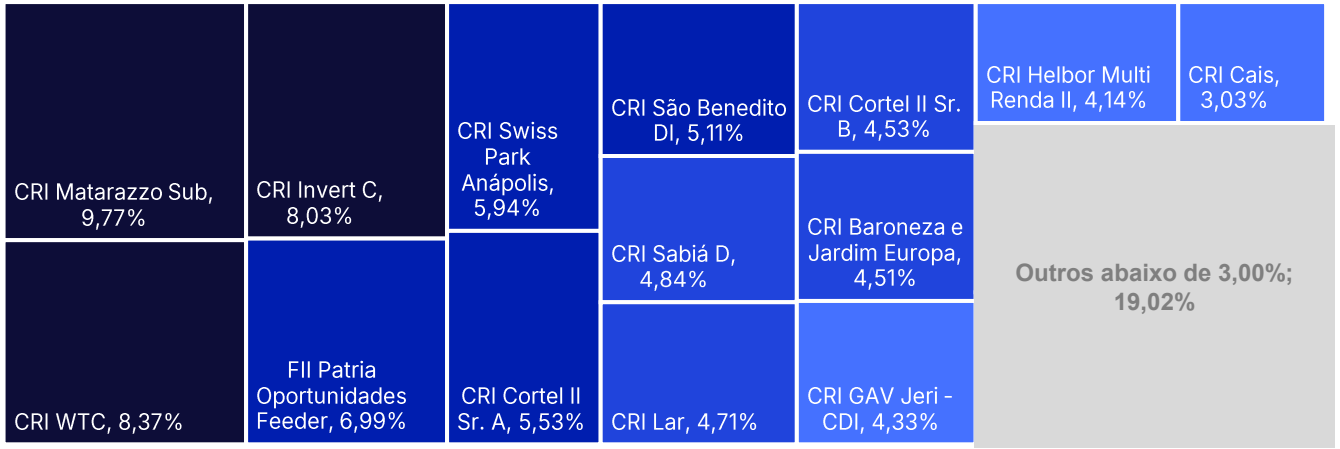


Portfólio com 24 CRI e 1 operação estruturada, diversificado em 8 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos residencial (45%) e varejo (20%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (55% da carteira).

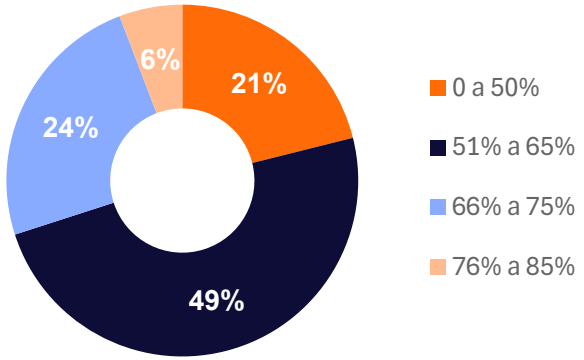
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (2/2)

Distribuição por CRI (% PL)

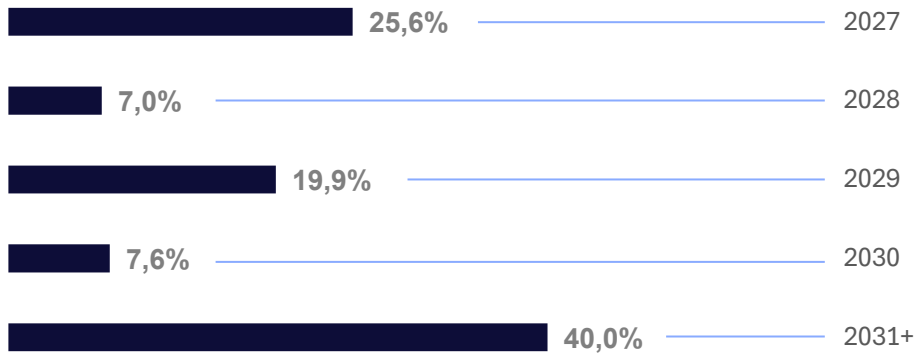


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo[1])

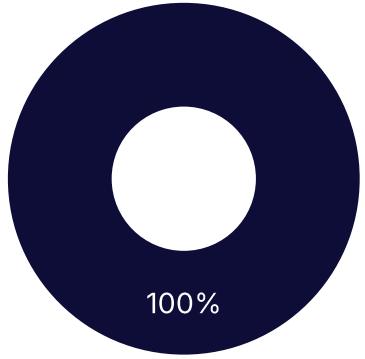


LTV Médio Ponderado de **56%**

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%**	**3,0**

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

Detalhamento de Ativos (1/2)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM¹ (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	CRI Matarazzo Sub	28,2	9,8%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	4,95%	4,95%	4,92%	3,28	Oct-29	52%	AFI, CF, AVS, FR
2	CRI WTC	24,2	8,4%	Varejo	SP	Opea	24J2347143	CDI	1,99%	1,99%	1,99%	6,23	Oct-34	22%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR
3	CRI Invert C	23,2	8,0%	Residencial	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,00%	6,00%	6,01%	0,88	May-27	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
4	FII Patria Oportunidades Feeder	20,2	7,0%	Multiestratégia	n/a	-	-	-	5,00%	5,00%	5,00%	2,50	Jul-29	60%	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
5	CRI Swiss Park Anápolis	17,2	5,9%	Loteamento	GO	Província	25B3690940	CDI	4,95%	4,95%	5,40%	2,24	Aug-28	75%	AFI, CFRA, FR
6	CRI Cortel II Sr. A	16,0	5,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,48%	3,91	Jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
7	CRI São Benedito DI	14,8	5,1%	Residencial	MT	Riza	21C0663319	CDI	4,00%	4,08%	4,56%	5,57	Jun-36	61%	AFI, FR
8	CRI Sabiá D	14,0	4,8%	Residencial	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,84	Mar-27	Em revisão	AFI, CFR, FS, FR, FD
9	CRI Lar	13,6	4,7%	Agro	PR, MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,45%	2,16%	2,01%	4,37	Dec-34	68%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
10	CRI Cortel II Sr. B	13,1	4,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,48%	3,47	Jul-33	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV
11	CRI Baroneza e Jardim Europa	13,0	4,5%	Residencial	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,70%	3,70%	3,70%	1,91	Mar-30	71%	AFI, CFR, AVS, FR
12	CRI GAV Jeri – CDI	12,5	4,3%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785481	CDI	3,50%	3,50%	3,50%	3,07	Jan-33	57%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
13	CRI Helbor Multi Renda II	12,0	4,1%	Residencial	SP	Bari	25F2094673	CDI	2,50%	2,57%	2,55%	5,26	Jun-35	81%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI Cais	8,8	3,0%	Residencial	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,50%	4,50%	4,50%	0,72	Aug-27	63%	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
15	CRI HBR	8,6	3,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,50%	2,04%	1,86%	4,39	Oct-30	63%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FJ

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

Detalhamento de Ativos (2/2)

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM[1] (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
16	CRI Emoções	7,7	2,7%	Residencial	SP, SE, GO	Opea	23J0019401	CDI	5,80%	5,80%	5,80%	1,07	May-27	54%	AFS, CFRA, FD
17	CRI Vitacon	7,4	2,6%	Residencial	SP	Riza	19I0739560	CDI	2,00%	2,00%	2,30%	1,83	Sep-29	23%	AFI, AFS, CFRCV
18	CRI Sabiá B	6,2	2,1%	Residencial	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,84	Mar-27	Em revisão	AFI, CFRA
19	CRI Pernambuco	6,0	2,1%	Residencial	PE	Opea	23J1952372	CDI	5,00%	5,00%	4,95%	1,49	Oct-27	75%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
20	CRI Invert B	5,1	1,8%	Residencial	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,00%	4,72%	4,00%	0,89	May-27	Em revisão	AFI, AVS, FR
21	CRI Iguatemi Fortaleza Mez	4,6	1,6%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,40%	1,50%	1,45%	5,85	Sep-36	26%	AFI, CFR, AVS
22	CRI SÃO BENEDITO	3,5	1,2%	Residencial	MT	Bari	24C1693601	CDI	3,00%	3,00%	2,48%	3,63	Mar-31	29%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
23	CRI EMBRAED V	2,8	1,0%	Residencial	SC, PR	Canal	23E1295288	CDI	3,50%	3,15%	3,18%	1,06	May-28	49%	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
24	CRI Sabiá C	2,1	0,7%	Residencial	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,00%	6,31%	6,00%	0,84	Mar-27	Em revisão	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
25	CRI Pernambuco Aurora	1,0	0,3%	Residencial	PE	Habitasec	24D3062404	CDI	5,00%	5,00%	5,00%	1,49	Sep-29	48%	-
	TOTAL	**285,8**	**98,8%**												

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

Novas Operações

CRI Pernambuco

O **CRI Pernambuco**, que **remunera CDI + 5,0% a.a**., é uma operação de financiamento de um projeto de desenvolvimento imobiliário residencial localizado na Praia de Muro Alto - PE, próximo a cidade de Porto de Galinhas, executado pela Incorporadora Pernambuco, empresa tradicional com mais de 50 anos de experiência no mercado imobiliário da região. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel alvo, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva.

CRI Pernambuco Aurora

O **CRI Pernambuco Aurora**, que **remunera CDI + 5,0% a.a.,** é uma operação de financiamento de um projeto de desenvolvimento imobiliário residencial localizado em Recife - PE, executado pela Incorporadora Pernambuco, empresa tradicional com mais de 50 anos de experiência no mercado imobiliário da região. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel alvo, alienação fiduciária das quotas da SPE detentora do projeto, fiança dos sócios (pessoa física e pessoa jurídica), cessão fiduciária dos recebíveis e fundos de reserva e de obras.

Watchlist

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 de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
3	CRI Invert C	23,2	8,0%	Residencial	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,00%	6,00%	6,01%	0,88	May-27	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
20	CRI Invert B	5,1	1,8%	Residencial	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,00%	4,72%	4,00%	0,89	May-27	Em revisão	AFI, AVS, FR

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

Watchlist

CRI Sabiá

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

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

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
8	CRI Sabiá D	14,0	4,8%	Residencial	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,84	Mar-27	Em revisão	AFI, CFR, FS, FR, FD
18	CRI Sabiá B	6,2	2,1%	Residencial	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,00%	6,00%	6,00%	0,84	Mar-27	Em revisão	AFI, CFRA
24	CRI Sabiá C	2,1	0,7%	Residencial	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,00%	6,31%	6,00%	0,84	Mar-27	Em revisão	AFQ, CFR, AVS, FR, FD

* Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Em 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 de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
6	CRI Cortel II Sr. A	16,0	5,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,50%	3,50%	3,48%	3,91	Jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
10	CRI Cortel II Sr. B	13,1	4,5%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,50%	3,50%	3,48%	3,47	Jul-33	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV

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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
2-mar-26	CRI Sabiá D CRI Sabiá B CRI Sabiá C	25L2266911 21L0002619 24H2219162	8	Aprovar	Todas Aprovadas
6-mar-26	CRI Sabiá D CRI Sabiá B CRI Sabiá C	25L2266911 21L0002619 24H2219162	8	Aprovar	Todas Aprovadas
16-mar-26	CRI Invert B CRI Invert C	23I2156604 25F8639835	11	Aprovar	Todas Aprovadas
18-mar-26	CRI Sabiá D CRI Sabiá B CRI Sabiá C	25L2266911 21L0002619 24H2219162	10	Aprovar	Todas Aprovadas
24-mar-26	CRI Cortel II Sr. A	22F1025672	3	Aprovar	Todas Aprovadas
24-mar-26	CRI Cortel II Sr. B	22F1025725	3	Aprovar	Todas Aprovadas



Anexos

somos o PATRIA

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

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

+ de **R$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



+ **R$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 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.