PATRIA

Real Estate

Relatório Gerencial

MVBI

FII VBI Crédito Multiestratégia

Distribuição Exclusiva EQI

Junho 2026

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais **MVBI**

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, 60% do seu patrimônio líquido diretamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados nos seguintes ativos: a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e) certificados de potencial adicional de construção; f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); g) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP"); h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Imobiliários"); j) ações ou quotas de sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

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

Início das Atividades

Outubro 2023

Código de Negociação

MVBI (Ambiente CETIP)

CNPJ

51.802.350/0001-02

Cotas Emitidas

3.492.678

Prazo

Indeterminado, como descrito no Regulamento.

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor*

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total*

1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo 1,00% repassado ao Gestor[1]

Taxa de Performance*

10% dos resultados que superarem CDI +2% a.a.

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

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considerando um PL entre R$ 200 milhões até R$ 400 milhões;

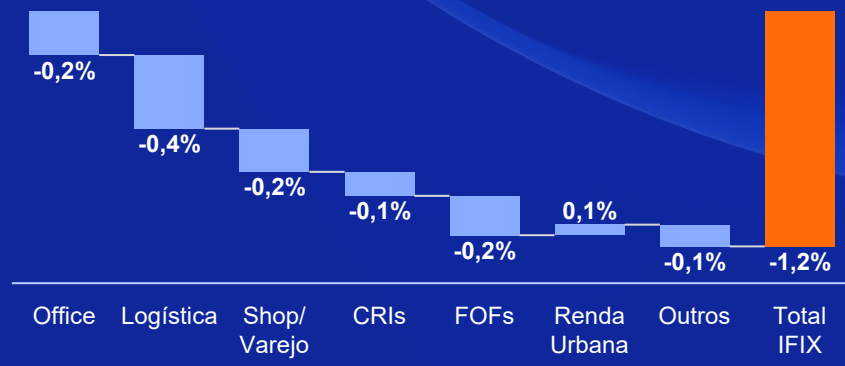
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**107**	**155.862**	**0,90**	**-1,2%**
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%,** fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%.** A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTNB, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã,** com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

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

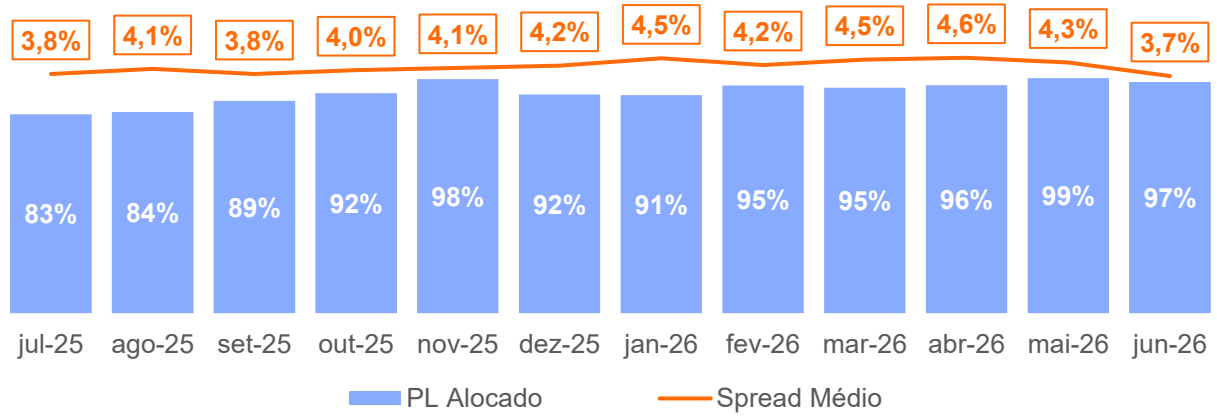
Resumo MVBI

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 100,41/cota	R$ 1,17/cota	R$ 0,75/cota	8.255

Patrimônio Líquido (ex-dividendos)	R$ 346,6 milhões	R$ 99,24/cota
Patrimônio Líquido (com-dividendos)	R$ 350,7 milhões	R$ 100,41/cota

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	96,1%	18,4%	5,0%	12,8%	2,0	3,7%
Equity	0,8%	24,6%	4,2%	19,6%	0,5	10,1%
Carteira de ativos	**96,9%**	**18,5%**	**0,0%**	**12,9%**	**2,0**	**3,7%**
Caixa	3,1%	11,0%	-	-	-	-
Portfólio	**100,0%**	**18,2%**	**-**	**12,7%**	**2,0**	**-**

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou um resultado distribuível de **R$ 0,98/cota**, e no dia 09 de julho foi pago o valor de **R$ 1,17/cota**, de forma a linearizar os rendimentos distribuídos. Considerando o resultado distribuível no mês, a reserva acumulada reduziu para R$ 0,75/cota.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Resumo MVBI

PATRIA

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com 97% do patrimônio líquido alocado, sendo 96,1% em CRI e operações estruturadas, com **60,6% da carteira indexada a IPCA (IPCA + 14,2% a.a.), 32,2% a CDI (CDI + 5,1% a.a.), 5,2% Pré-fixado (17,0% a.a.)** e **2,0% a IGP-M (IGP-M + 12,0% a.a.).** O Fundo não contava com operações compromissadas no fechamento de junho.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, realizamos as seguintes movimentações; (i) aumentamos em **R$ 2,5 milhões a posição no CRI Sabiá C** (CDI + 6,0% a.a.), em **R$ 3,2 milhões a posição no CRI GAV Jeri – IPCA** (IPCA + 11,0% a.a.); (ii) diminuímos em **R$ 2,0 milhões a exposição no CRI Matarazzo** e em **R$ 7,0 milhões no CRI Swiss Park Performado; e,** (iii) integralizamos **R$ 4,6 milhões no CRI Dall (CDI + 4,5% a.a.).** Para mais informações sobre a nova operação, clique aqui.

WATCHLIST:

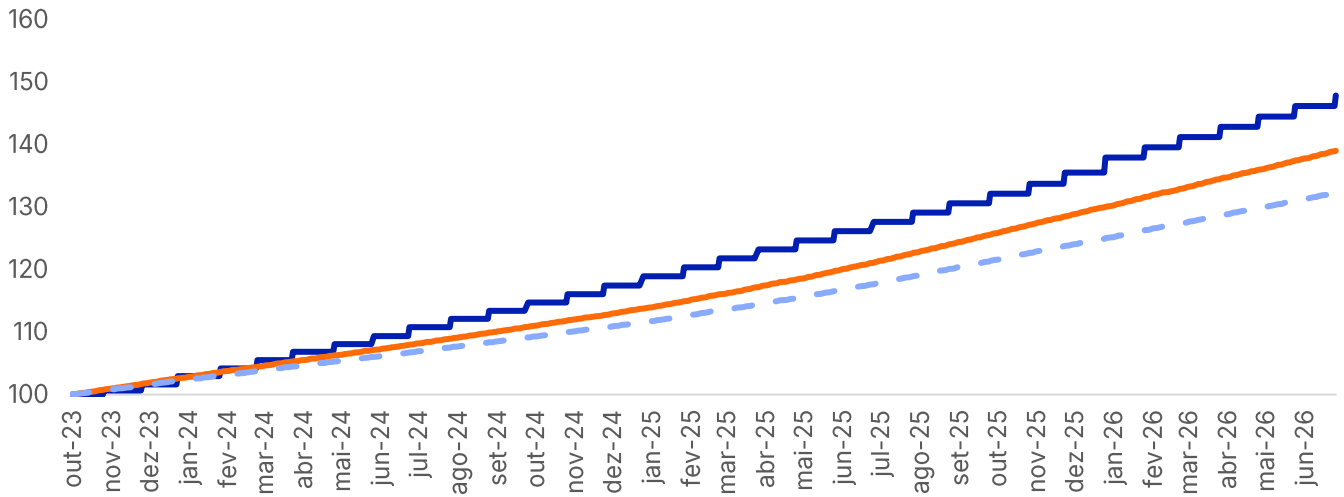
- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Vale ressaltar que os CRI do Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Para mais informações, clique aqui.

CARTEIRA DE ATIVOS – RECLASSIFICAÇÃO DE SEGMENTOS:

- Neste mês, revisitamos a classificação dos segmentos dos CRI da carteira, com o objetivo de proporcionar maior aderência ao perfil de risco das operações, permitindo ao investidor uma leitura mais precisa do perfil da carteira. A principal mudança foi no segmento Residencial, que passou a ser desmembrado conforme a etapa do ciclo imobiliário de cada operação: **Financiamento à Construção**, que contempla a fase de obras, e **Estoque**, referente às operações lastreadas em imóveis já concluídos. Vale ressaltar que a reclassificação não altera a composição dos investimentos, apenas a forma de apresentação.

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

Performance

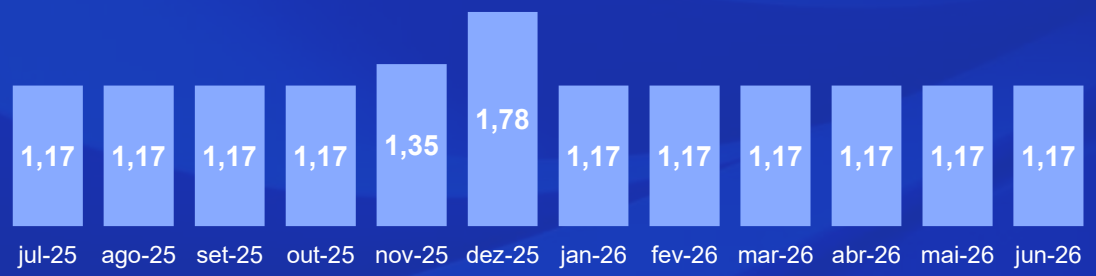


Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
MVBI[1]	**1,2%**	**7,2%**	**47,9%**	**15,6%**
CDI Bruto	**1,1%**	**6,9%**	**39,0%**	**13,0%**
CDI Líquido[2]	**1,0%**	**5,8%**	**32,3%**	**10,9%**

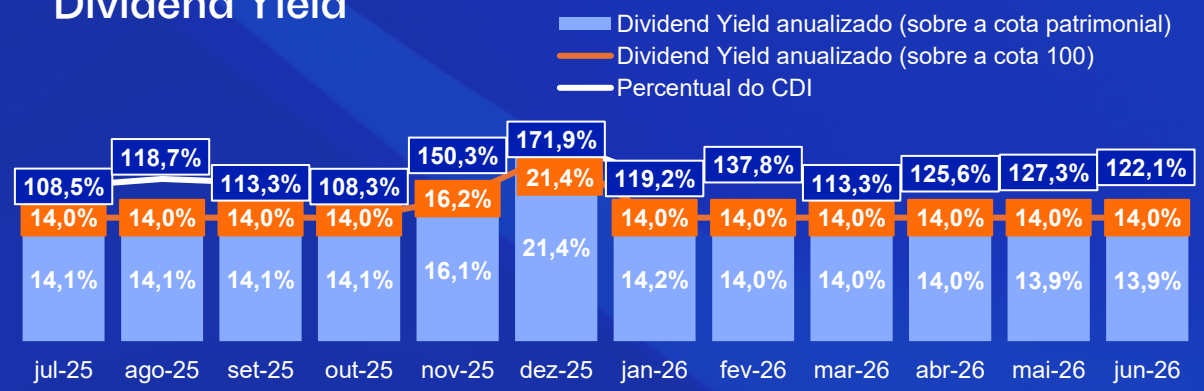
Retorno de **+148% do CDI Líquido**

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 1,24



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.

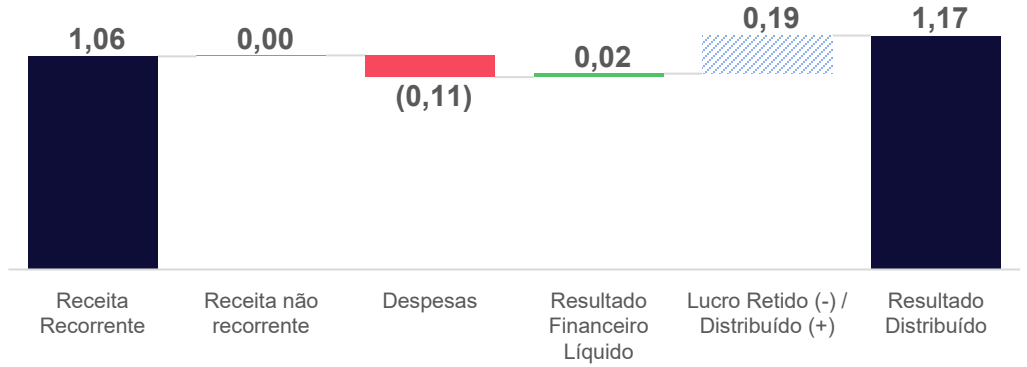
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

	JUN-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	3.668.112	1,05	23.984.376	49.614.082
MTM[1]	258.834	0,07	4.625.800	1.361.979
Receita de Equity	50.875	0,01	872.592	1.886.152
Receita Extraordinária	16.473	0,00	198.532	1.925.587
Receitas - Total	**3.994.294**	**1,14**	**29.681.300**	**54.787.801**
Despesas - Total	**(375.247)**	**(0,11)**	**(2.245.378)**	**(3.980.872)**
Resultado Financeiro Líquido	**60.086**	**0,02**	**858.364**	**2.945.927**
Ajuste para Distribuição – MTM[1]	(258.834)	(0,07)	(4.625.800)	(1.361.979)
Resultado Distribuível	**3.420.300**	**0,98**	**23.668.485**	**52.390.877**
Resultado Distribuído	**4.086.433**	**1,17**	**24.518.600**	**51.806.893**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

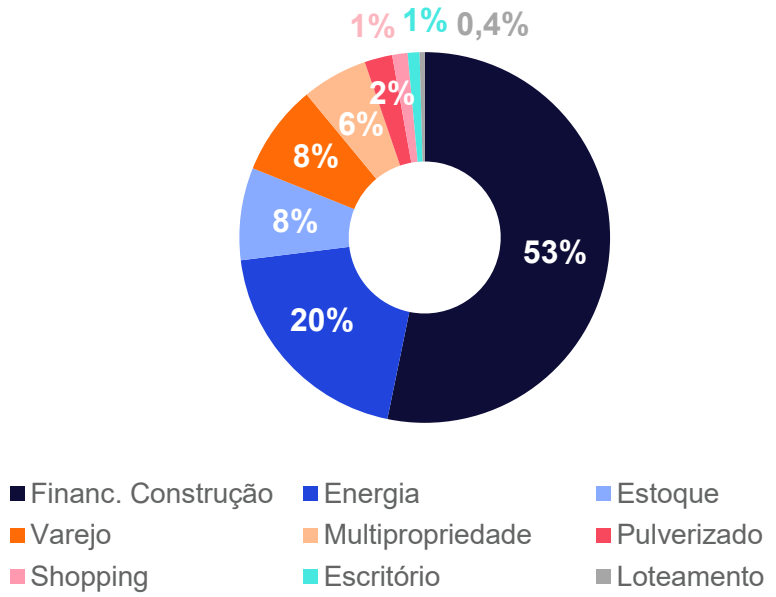


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

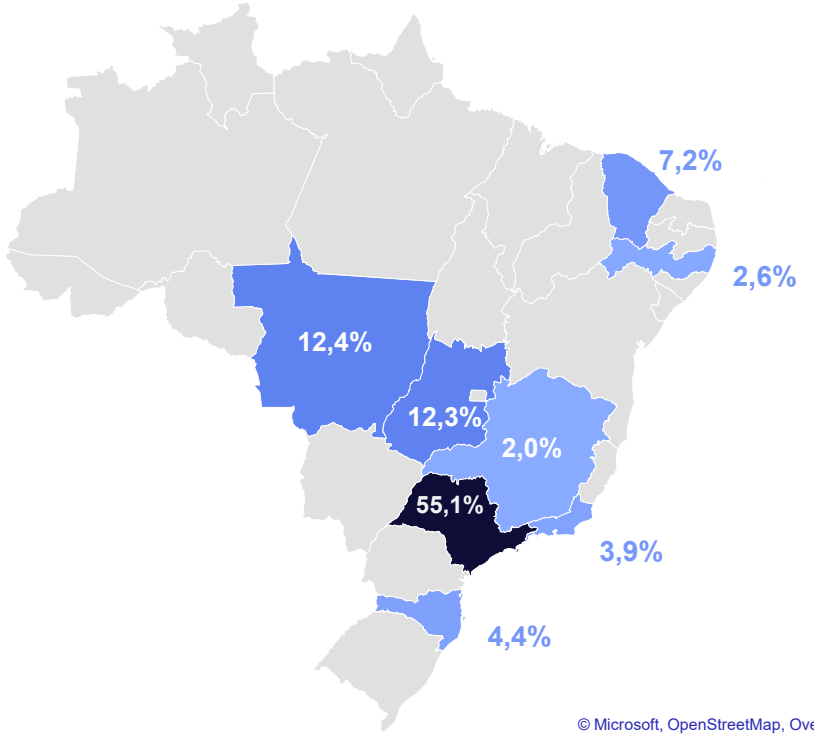
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

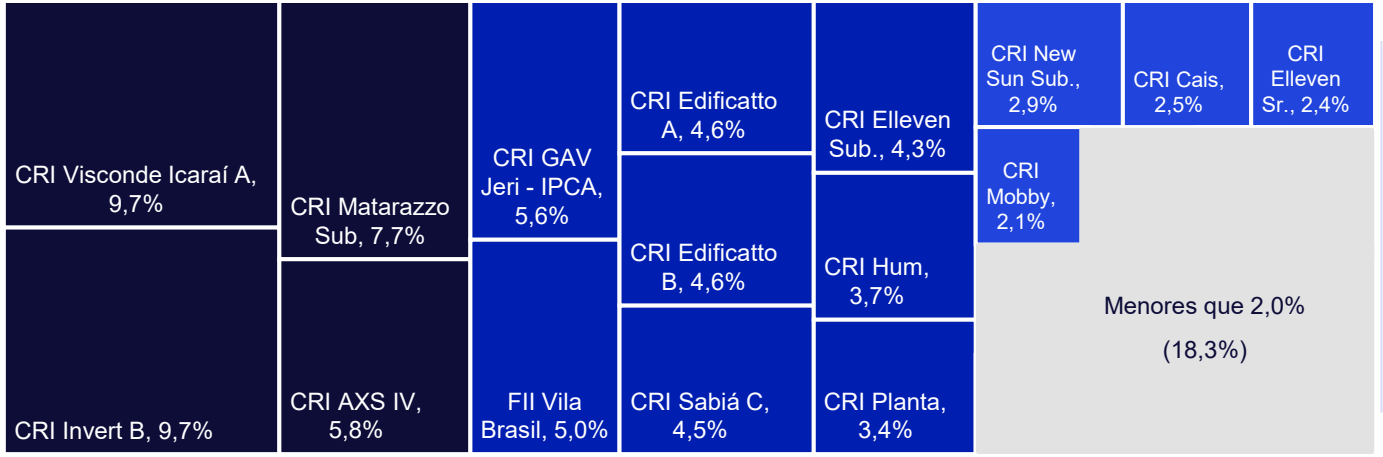


Portfólio com 29 CRI, 3 operações estruturadas e 1 operação de equity, diversificado em 9 segmentos, sendo as maiores exposições aos segmentos de Financiamento à Construção (53%) e Energia (20%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (55% da carteira de CRI e operações estruturadas).

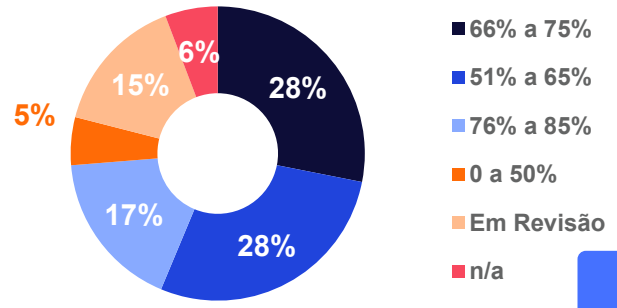
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e operações estruturadas

Carteira de Ativos (2/2)

Distribuição por Ativos[1] (% PL)

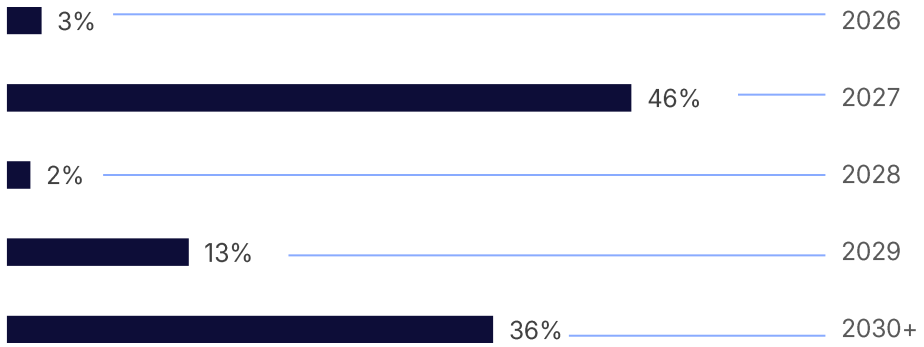


Distribuição por LTV[2] (% Ativos Alvo)

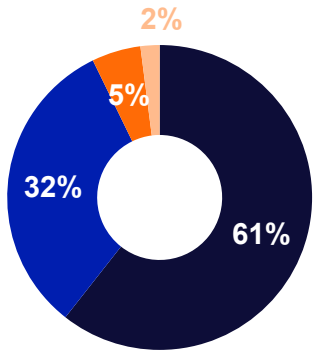


LTV Médio Ponderado de **65%**

Distribuição por Vencimento[2] (% Ativos Alvo)



Alocação por Indexador[2] (% Ativos Alvo)



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA	**14,2%**	**12,3%**	**2,27**
CDI	**5,1%**	**5,1%**	**1,50**
PRÉ	**17,0%**	**17,0%**	**2,00**
IGP-M	**12,0%**	**11,2%**	**3,93**

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI, Operações Estruturadas e Equity; [2]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Detalhamento de Ativos

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	CRI Visconde Icaraí A	34,2	9,7%	Financ. Construção	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	12,5%	15,1%	1,0	ago-27	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
2	CRI Invert B	34,2	9,7%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	0,6	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
3	CRI Matarazzo Sub	26,9	7,7%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,8	out-29	52%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI AXS IV	20,3	5,8%	Energia	MG, SP e MT	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	11,8%	4,2	jun-37	76%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
5	CRI GAV Jeri - IPCA	19,5	5,6%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785726	IPCA	11,0%	11,0%	12,1%	2,5	jan-33	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
6	FII Vila Brasil	17,5	5,0%	Estoque	GO	#N/A	-	Pré-fixado	17,0%	17,0%	17,0%	2,0	out-29	60%	n/a
7	CRI Edificatto A	16,2	4,6%	Financ. Construção	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,6%	13,2%	1,2	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
8	CRI Edificatto B	16,2	4,6%	Financ. Construção	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,4%	13,0%	1,2	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
9	CRI Sabiá C	15,7	4,5%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,3%	0,6	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
10	CRI Elleven Sub.	15,2	4,3%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,0%	16,3%	4,1	dez-38	82%	DRS, AFE, AFS, CFRA E FR
11	CRI Hum	13,0	3,7%	Energia	RJ	Canal	24H0000801	IPCA	9,9%	9,9%	12,6%	3,3	fev-34	76%	DRS, AFE, AFS, CFRA E FR
12	CRI Planta	11,9	3,4%	Financ. Construção	SP	Província	24G1896218	IPCA	10,0%	10,0%	12,2%	3,5	jul-34	70%	AFI, FJ E FO
13	CRI New Sun Sub.	10,2	2,9%	Energia	SP	Opea	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	23,7%	3,6	dez-39	80%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
14	CRI Cais	8,9	2,5%	Financ. Construção	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	0,6	ago-27	63%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
15	CRI Elleven Sr.	8,6	2,4%	Energia	GO	Opea	23L2510336	IPCA	11,5%	11,9%	14,4%	4,3	dez-38	47%	DRS,AFE,AFS,CFRA E FR
16	CRI Mobby	7,2	2,1%	Financ. Construção	SC	Travessia	22G1225382	IPCA	12,5%	12,5%	15,7%	0,5	dez-26	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
17	CRI Swiss Park Perfomado B	6,8	1,9%	Pulverizado	SP	Província	25I1918624	IGP-M	12,0%	11,2%	12,0%	3,9	nov-39	65%	AFI, CFR, FR, AVS
18	FII Funchal 641	6,1	1,7%	Estoque	SP	#N/A	-	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,0	jul-28	52%	n/a
19	CRI Mobby II	6,0	1,7%	Financ. Construção	SC	Travessia	24G2317369	IPCA	12,5%	12,5%	14,7%	1,1	ago-27	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
20	CRI Visconde F	5,0	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204376	IPCA	13,0%	13,0%	11,2%	0,8	mai-27	55%	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
21	CRI Visconde C	5,0	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2203980	IPCA	13,0%	13,0%	13,6%	0,8	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
22	CRI Visconde E	4,9	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204324	IPCA	13,0%	13,0%	15,6%	0,7	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
23	CRI Visconde D	4,9	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,0%	16,8%	0,8	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
24	CRI Dall	4,6	1,3%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	4,9	jun-31	25%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
25	CRI Iguatemi Fortaleza Mez	4,6	1,3%	Shopping	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,4%	1,5%	3,7	set-36	26%	AFI, CF, AVS, FR
26	CRI HBR	3,5	1,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	2,3%	2,2%	3,2	out-30	63%	AFI, AFS, CFRCV, FR E AVS
27	CRI Visconde G	3,0	0,8%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204391	IPCA	13,0%	13,0%	13,7%	0,8	mai-27	55%	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
28	Equity Casas SP	2,8	0,8%	Estoque	SP	#N/A	-	n/a	24,6%	24,6%	24,6%	0,5	dez-26	n/a	n/a

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
29	CRI Campeche Hills	1,7	0,5%	Financ. Construção	SC	Travessia	22G1046910	IPCA	12,5%	12,5%	15,7%	0,5	dez-26	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
30	CRI São Benedito III	1,5	0,4%	Loteamento	MT	N/A	22L1607693	CDI	2,8%	2,8%	3,0%	2,3	jan-30	62%	AFI, CFR, FR E AVS
31	CRI Sabiá D	1,4	0,4%	Financ. Construção	SP	N/A	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,1%	0,6	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI Swiss Park Performado A	1,4	0,4%	Pulverizado	SP	N/A	24K1726028	IPCA	10,0%	10,0%	13,1%	3,9	nov-39	75%	AFI, CFR, FR, AVS
33	FII São Benedito	1,0	0,3%	Estoque	MT	N/A	-	CDI	4,3%	4,3%	4,3%	4,0	jul-29	60%	n/a
	Total	339,9	96,9%												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Novas Operações

CRI Dall

O CRI Dall foi integralizado no montante de R$ 4,6 milhões, à taxa de CDI + 4,5% a.a. Trata-se de operação de financiamento à construção de empreendimento residencial vertical de alto padrão (Atmosphere) localizado na Praia Brava/SC, com aproximadamente 45% de vendas e 15% de obras incorridas. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno e das unidades futuras do empreendimento, alienação fiduciária de terreno adicional ao projeto, alienação fiduciária de cotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva.

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.

Atualização: 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 acompanhamento de perto pelo time de gestão, para sanar as pendências, caso a caso. Ao final 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. O empreendimento encontra-se com AVCB e Habite-se emitidos.

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	Quantidade	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
2	CRI Invert B	34,2	9,7%	Financ. Construção	32.733	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	0,6	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

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.. Adicionalmente, o empreendimento encontra-se com AVCB emitido.

#	Ativo	Montante MTM (R$ mm)	%/PL	Segmento	Quantidade	Estado	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
9	CRI Sabiá C	15,7	4,5%	Financ. Construção	15.159	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,3%	0,6	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
31	CRI Sabiá D	1,4	0,4%	Financ. Construção	1.382	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,1%	0,6	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
8-jun-26	CRI Sabiá	21L0002618 21L0002619 24H2219162 25L2266911	5	Aprovar	Aprovado
19-jun-26	CRI Edificatto A CRI Edificatto B	24D3314338 24D3314465	4	Aprovar	Aprovado
19-jun-26	CRI Sabiá	21L0002618 21L0002619 24H2219162 25L2266911	6	Aprovar	Aprovado
25-jun-26	CRI Invert	23I2156604 25F8639834 25F8639835	10	Aprovar	Aprovado

Anexos

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

somos o PATRIA

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

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

+ de **R$ 309 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.

- 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.