PATRIA

Relatório Gerencial

MVBI

FII VBI Crédito Multiestratégia

Distribuição Exclusiva EQI

Julho 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;

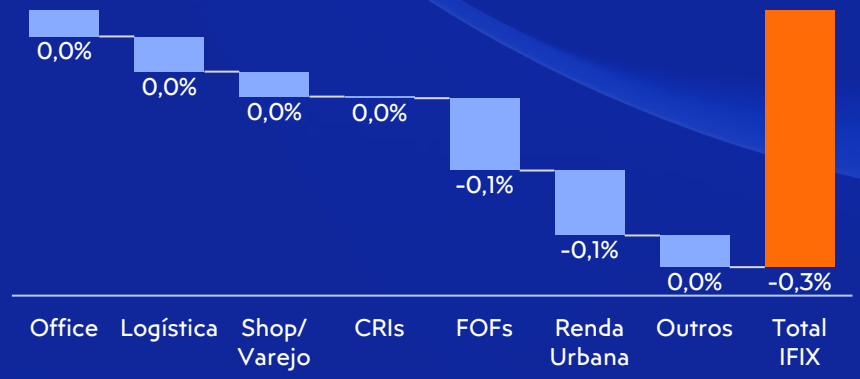
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**106**	**153.952**	**0,90**	**-0,3%**
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

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

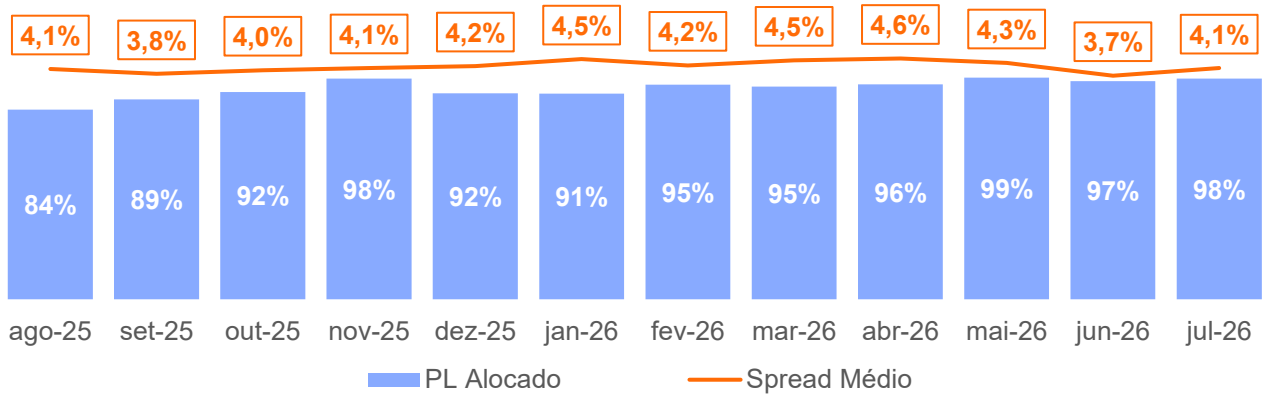
Resumo MVBI

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 101,15/cota	R$ 1,17/cota	R$ 0,88/cota	8.262

Patrimônio Líquido (ex-dividendos)	R$ 349,2 milhões	R$ 99,98/cota
Patrimônio Líquido (com-dividendos)	R$ 353,3 milhões	R$ 101,15/cota

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	97,4%	18,4%	5,0%	12,8%	2,0	4,0%
Equity	0,8%	24,6%	4,2%	19,6%	0,5	10,7%
Carteira de ativos	**98,2%**	**18,5%**	**0,0%**	**12,9%**	**2,0**	**4,1%**
Caixa	1,8%	11,0%	-	-	-	-
Portfólio	**100,0%**	**18,4%**	-	**12,8%**	**2,0**	-

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 1,30/cota, impactado positivamente, em R$ 0,18/cota, pela venda do CRI AXS IV.** De forma a linearizar os rendimentos, no dia 11 de agosto foi pago o valor de **R$ 1,17/cota**. Considerando o resultado distribuível no mês, a reserva acumulada aumentou para R$ 0,88/cota.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Resumo MVBI

PATRIA

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com 98,2% do patrimônio líquido alocado, sendo 97,4% em CRI e operações estruturadas, com **59,8% da carteira indexada a IPCA (IPCA + 13,9% a.a.), 33,2% a CDI (CDI + 5,0% a.a.), 5,1% a taxas pré-fixadas (PRÉ de 17,0% a.a.)** e **1,9% a IGP-M (IGP-M + 11,8% a.a.).** O Fundo não contava com operações compromissadas no fechamento de julho.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

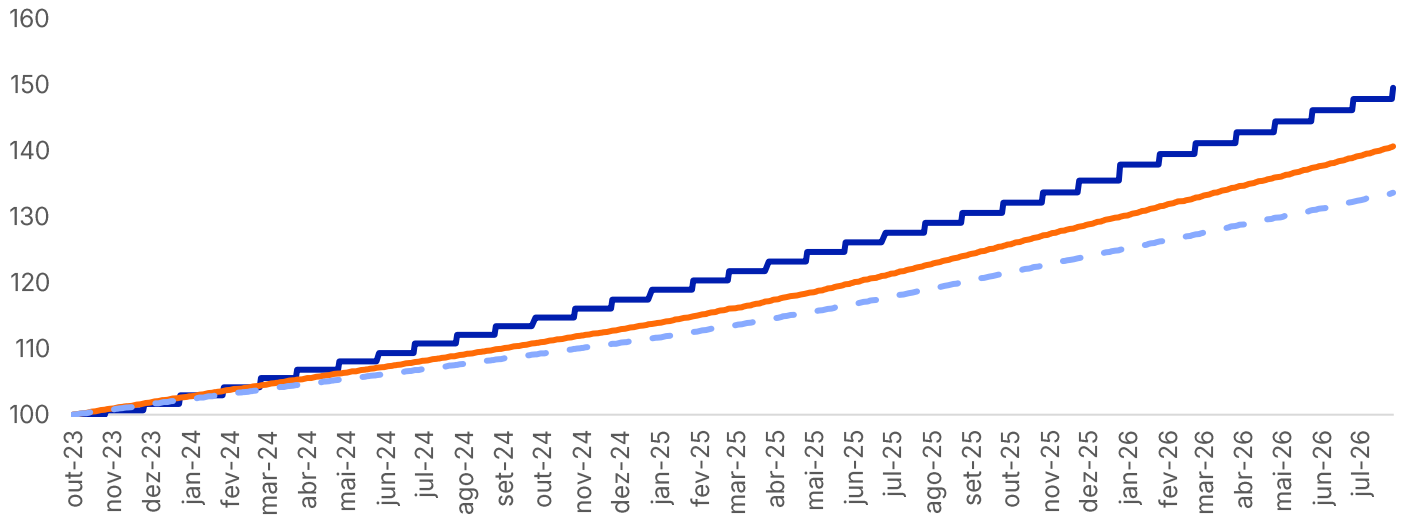
- Durante o mês, realizamos as seguintes movimentações; (i) aumentamos em **R$ 5,7 milhões a posição no CRI GAV Jeri – IPCA,** à taxa de IPCA + 11,0% a.a., em **R$ 1,0 milhão a posição no CRI Sabiá,** à taxa de CDI + 6,0% a.a. e em **R$ 260 mil a posição no CRI Dall,** à taxa de CDI + 4,5% a.a.**; (ii)** vendemos a posição de **R$ 21 milhões no CRI AXS IV, gerando um resultado de R$ 0,18/cota. Além disso, foram realizadas novas alocações nos seguintes papéis: (i) R$ 14,0 milhões no CRI CRI Galleria - Mezanino,** à taxa de IPCA + 12,0%; (ii) **R$ 5,3 milhões** do **CRI Lar,** à taxa de CDI + 2,14% . Para mais informações sobre as novas operações, clique aqui.
- Adicionalmente, no mês de julho, prorrogamos o prazo de vencimento da operação de equity detida pelo fundo (Equity Casas SP) por mais 6 meses, ou seja, até dezembro de 2026, nos mesmos termos contratados, incluindo o pagamento de renda mínima garantida mensal equivalente a 24,6% a.a."

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

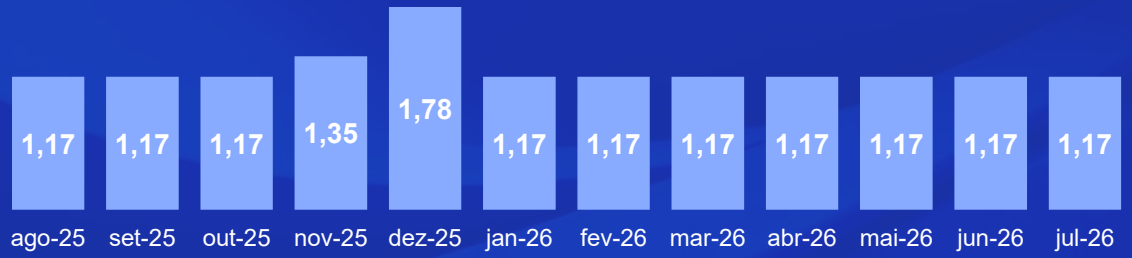


Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
MVBI[1]	1,2%	8,4%	49,6%	15,5%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	40,7%	13,0%
CDI Líquido[2]	1,0%	6,9%	33,7%	11,0%

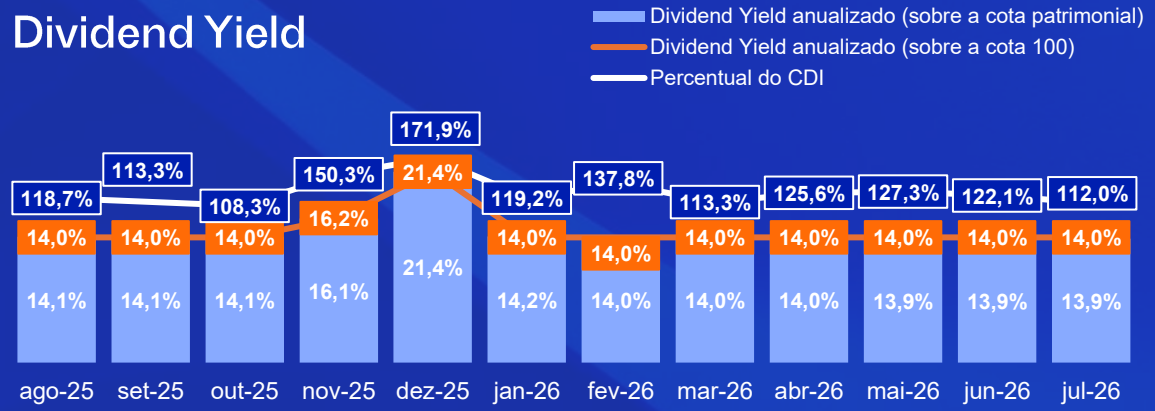
Retorno de **+147% do CDI Líquido**

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$)

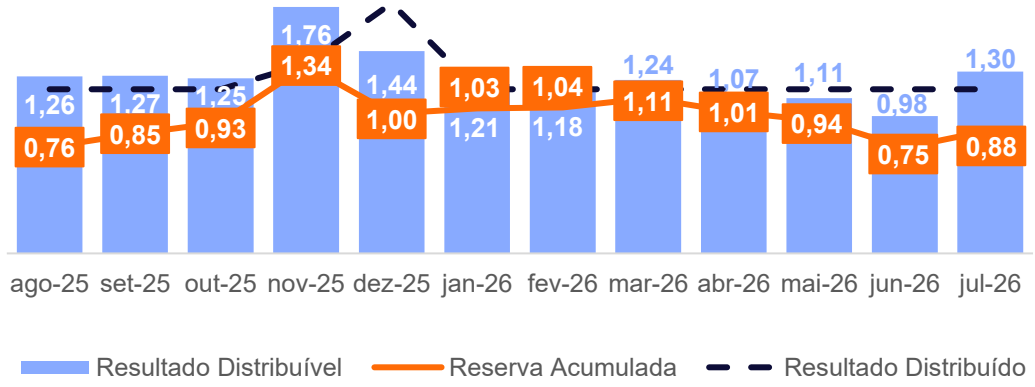
	JUL-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	4.169.962	1,19	28.154.339	49.807.406
MTM[1]	3.437.058	0,98	8.062.858	8.467.154
Receita de Equity	-	-	872.592	1.694.309
Receita Extraordinária	638.919	0,18	837.451	2.564.507
Receitas - Total	**8.245.940**	**2,36**	**37.927.239**	**62.533.375**
Despesas - Total	**(441.852)**	**(0,13)**	**(2.687.230)**	**(4.059.777)**
Resultado Financeiro Líquido	**158.928**	**0,05**	**1.017.292**	**2.542.178**
Ajuste para Distribuição – MTM[1]	(3.437.058)	(0,98)	(8.062.858)	(8.467.154)
Resultado Distribuível	**4.525.958**	**1,30**	**28.194.443**	**52.548.622**
Resultado Distribuído	**4.086.433**	**1,17**	**28.605.033**	**51.806.893**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



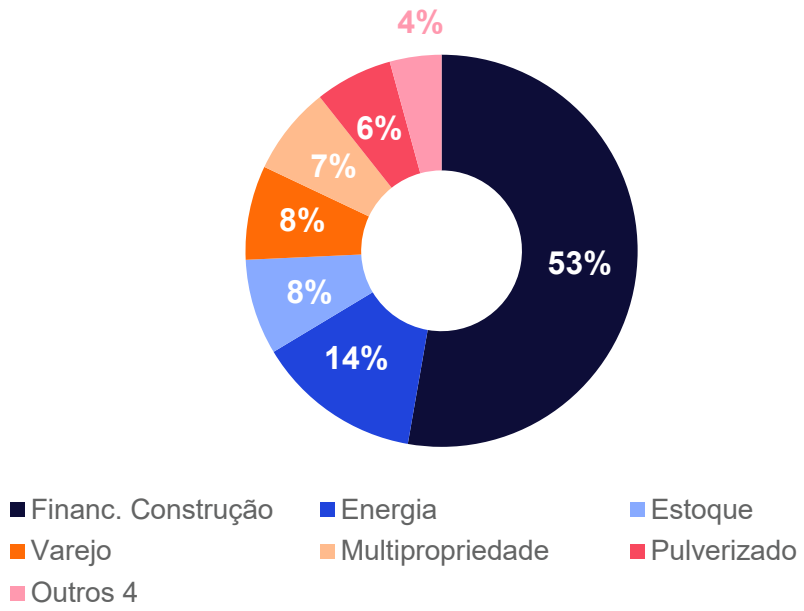
Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



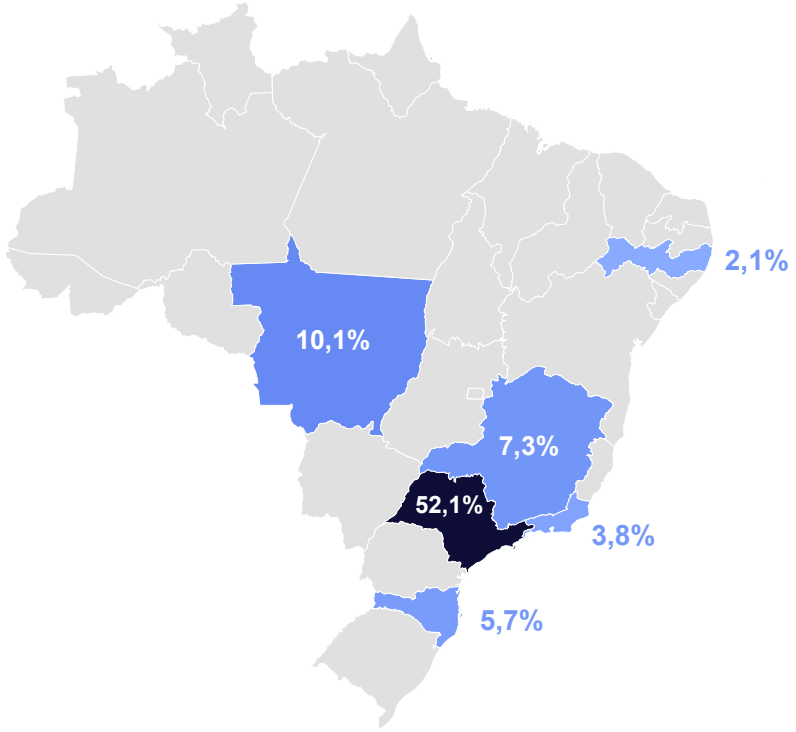
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (1/2)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



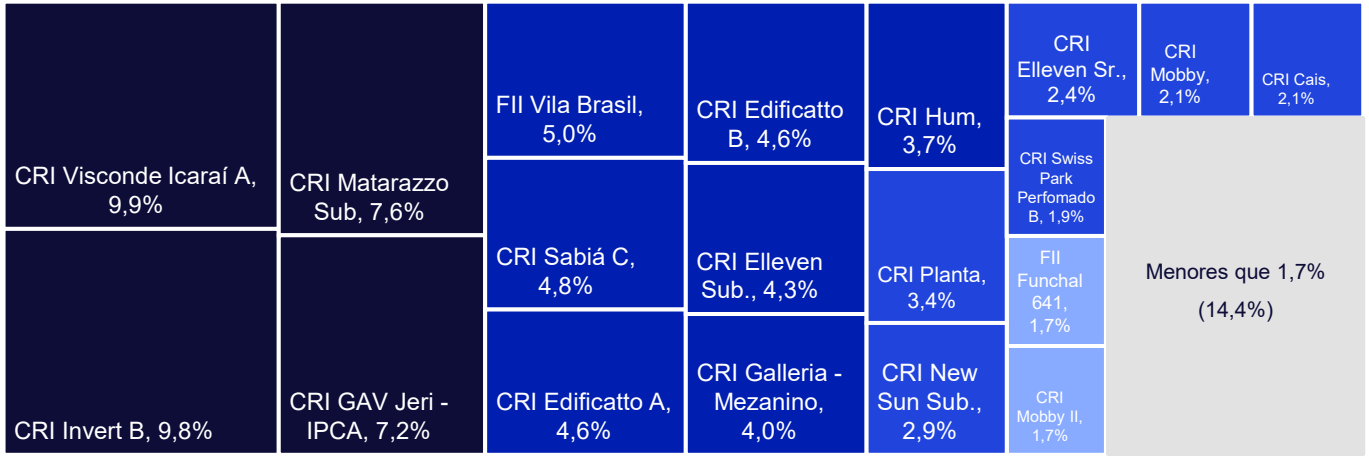
Portfólio com 30 CRI, 3 operações estruturadas e 1 operação de equity, diversificado em 10 segmentos, sendo a maior exposição ao segmento de financiamento à construção (53%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (52% da carteira de CRI e operações estruturadas).

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

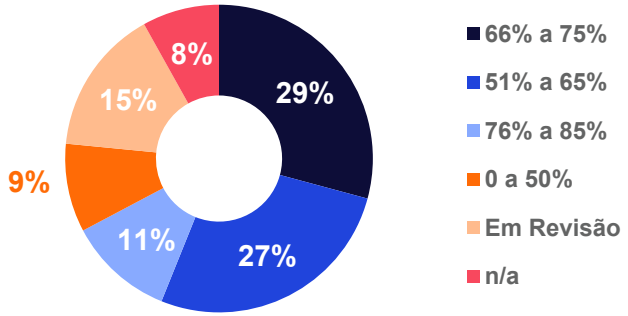
Carteira de Ativos (2/2)

PATRIA

Distribuição por Ativos[1] (% PL)

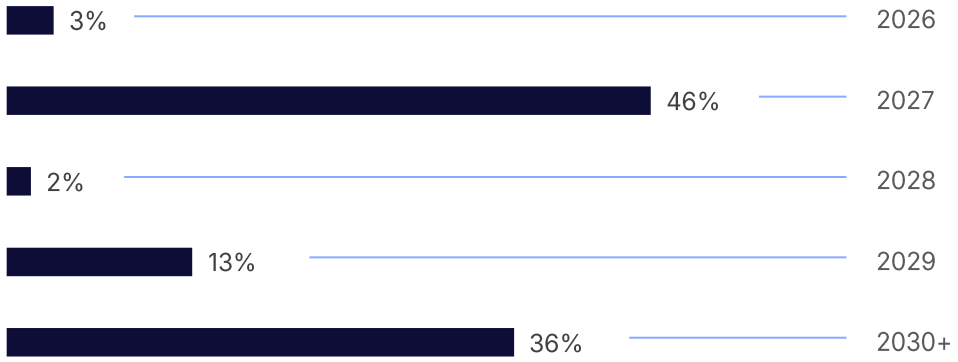


Distribuição por LTV[2] (% Ativos Alvo)

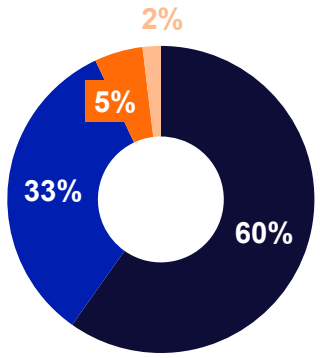


LTV Médio Ponderado de **63%**

Distribuição por Vencimento[2] (% Ativos Alvo)



Alocação por Indexador[2] (% Ativos Alvo)



- IPCA
- CDI
- Pré-fixado
- IGP-M

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA	13,9%	12,3%	2,29
CDI	5,0%	5,0%	1,44
PRÉ	17,0%	17,0%	2,00
IGP-M	11,8%	11,2%	3,95

*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	35,0	9,9%	Financ. Construção	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	12,5%	14,5%	1,0	ago-27	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
2	CRI Invert B	34,8	9,8%	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	27,0	7,6%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,8	out-29	52%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI GAV Jeri - IPCA	25,3	7,2%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785726	IPCA	11,0%	11,0%	11,8%	2,4	jan-33	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
5	CRI Sabiá C	17,0	4,8%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,3%	0,5	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
6	CRI Edificatto A	16,3	4,6%	Financ. Construção	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,6%	12,7%	1,1	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
7	CRI Edificatto B	16,3	4,6%	Financ. Construção	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,4%	12,5%	1,1	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
8	CRI Elleven Sub.	15,3	4,3%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,1%	16,2%	4,1	dez-38	82%	DRS, AFE, AFS, CFRA E FR
9	CRI Galleria - Mezanino	14,2	4,0%	Pulverizado	Pulverizado	Província	26F3751905	IPCA	12,0%	12,0%	12,1%	6,2	abr-41	50%	AFI
10	CRI Hum	13,1	3,7%	Energia	RJ	Canal	24H0000801	IPCA	9,9%	9,9%	12,4%	3,2	fev-34	76%	DRS, AFE, AFS, CFRA E FR
11	CRI Planta	12,1	3,4%	Financ. Construção	SP	Província	24G1896218	IPCA	10,0%	10,0%	12,0%	3,5	jul-34	70%	AFI, FJ E FO
12	CRI New Sun Sub.	10,3	2,9%	Energia	SP	Opea	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	23,6%	3,6	dez-39	80%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
13	CRI Elleven Sr.	8,6	2,4%	Energia	GO	Opea	23L2510336	IPCA	11,5%	11,9%	14,3%	4,3	dez-38	47%	DRS,AFE,AFS,CFRA E FR
14	CRI Mobby	7,3	2,1%	Financ. Construção	SC	Travessia	22G1225382	IPCA	12,5%	12,5%	15,3%	0,4	dez-26	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
15	CRI Cais	7,2	2,1%	Financ. Construção	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	0,5	ago-27	63%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
16	CRI Swiss Park Perfomado B	6,6	1,9%	Pulverizado	SP	Província	25I1918624	IGP-M	12,0%	11,2%	11,8%	4,0	nov-39	65%	AFI, CFR, FR, AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos

PATRIA

#	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*
17	CRI Mobby II	6,0	1,7%	Financ. Construção	SC	Travessia	24G2317369	IPCA	12,5%	12,5%	14,2%	1,0	ago-27	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
18	CRI Lar	5,2	1,5%	Agro	PR, MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	2,5%	2,1%	2,9	dez-34	68%	AFI, FR
19	CRI Visconde F	5,1	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204376	IPCA	13,0%	13,0%	10,6%	0,8	mai-27	55%	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
20	CRI Visconde C	5,0	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2203980	IPCA	13,0%	13,0%	13,0%	0,8	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
21	CRI Visconde E	5,0	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204324	IPCA	13,0%	13,0%	15,0%	0,6	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
22	CRI Visconde D	4,9	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,0%	16,2%	0,8	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
23	CRI Dall	4,9	1,4%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,3	jun-31	25%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
24	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
25	CRI HBR	3,5	1,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	2,3%	2,3%	3,1	out-30	63%	AFI, AFS, CFRCV, FR E AVS
26	CRI Visconde G	3,0	0,9%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204391	IPCA	13,0%	13,0%	13,1%	0,8	mai-27	55%	AFI,AFS,CFRCV,FR,FO,AVS
27	CRI Campeche Hills	1,7	0,5%	Financ. Construção	SC	Travessia	22G1046910	IPCA	12,5%	12,5%	15,3%	0,4	dez-26	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
28	CRI São Benedito III	1,5	0,4%	Loteamento	MT	Bari	22L1607693	CDI	2,8%	2,8%	3,0%	2,2	jan-30	62%	AFI, CFR, FR E AVS
29	CRI Sabiá D	1,5	0,4%	Financ. Construção	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,1%	0,5	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
30	CRI Swiss Park Performado A	1,4	0,4%	Pulverizado	SP	Província	24K1726028	IPCA	10,0%	10,0%	12,9%	3,9	nov-39	75%	AFI, CFR, FR, AVS
31	FII Vila Brasil	17,5	5,0%	Estoque	GO	-	-	Pré-fixado	17,0%	17,0%	17,0%	2,0	out-29	60%	-
32	FII Funchal 641	6,1	1,7%	Estoque	SP	-	-	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,0	jul-28	52%	-
33	Equity Casas SP	2,8	0,8%	Estoque	SP	-	-	-	24,6%	24,6%	24,6%	0,5	dez-26	n/a	-
		346,9	98,2%												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Novas Operações

CRI Lar

Trata-se de operação de securitização de crédito com lastro em Notas Comerciais da Lar Cooperativa Agroindustrial, uma das maiores cooperativas agrícolas do país, com atuação nos estados de Santa Catarina, Paraná e Mato Grosso do Sul. A operação conta com alienação fiduciária de imóvel e fundo de reserva como garantias.

CRI Galleria – Mezanino

Trata-se de operação de securitização de recebíveis imobiliários com lastro em CCI decorrentes de créditos imobiliários pulverizados da Galleria Bank, estruturada com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis objeto de cada CCI e apólices de seguro com endosso a securitizadora.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

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.

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	34,8	9,8%	Financ. Construção	32.733	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	0,06	mai-27	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

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.. 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*
5	CRI Sabiá C	17,0	4,8%	Financ. Construção	16.120	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,3%	0,06	mar-27	-[1]	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
29	CRI Sabiá D	1,5	0,4%	Financ. Construção	1.382	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,1%	0,06	mar-27	-[1]	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
2-jul-26	CRI Sabiá	24H2219162	2	Aprovar	Aprovado
8-jul-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806	2	Aprovar	Aprovado
8-jul-26	CRI Visconde	23K2203980 23K2204376 23K2204018 23K2204324	8	Aprovar	Aprovado
21-jul-26	CRI Sabiá	24H2219162	10	Aprovar	Aprovado
21-jul-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806	2	Aprovar	Aprovado
23-jul-26	CRI Visconde	23K2203980 23K2204376 23K2204018 23K2204324	3	Aprovar	Aprovado
27-jul-26	CRI Edificatto Terraz	24D3314338 24D3314465	7	Aprovar	Aprovado
28-jul-26	CRI Cais	24I1252587	2	Aprovar	Aprovado
29-jul-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806	3	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$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 37 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.

Estate

- 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.