PATRIA

Real Estate

Relatório Gerencial

AVBI

FII VBI Crédito Alocação Estratégica

Distribuição Exclusiva XP

Setembro 2026

Copyright © 2026 Patria 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*

Apex 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

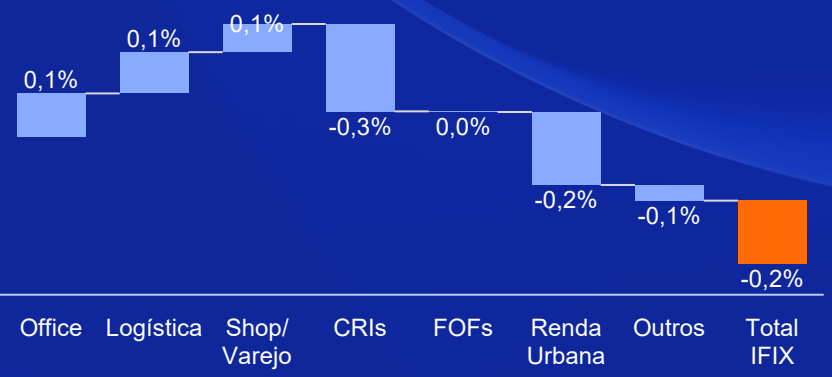
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**99**	**149.544**	**0,87**	**-0,2%**
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

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

Nossa Plataforma de Crédito: Mais de R$ 12 bilhões Sob Gestão

PATRIA

Nossos Principais Fundos

PCIP11 – High Grade Inflação +

Nosso fundo high grade Inflação +. Planeja consolidar as carteiras de RBRR11, VCJR11 e RPRI11. Track record desde 2019, superando os principais benchmarks.

HGCR11 – High Grade Misto (Inflação e CDI +)

Transita entre operações high grade indexadas à títulos de inflação e ao CDI+. Track record desde dezembro de 2009.

RBRY11 – Middle Risk CDI +

Foco em operações de crédito imobiliário indexadas ao CDI, com perfil de risco intermediário.

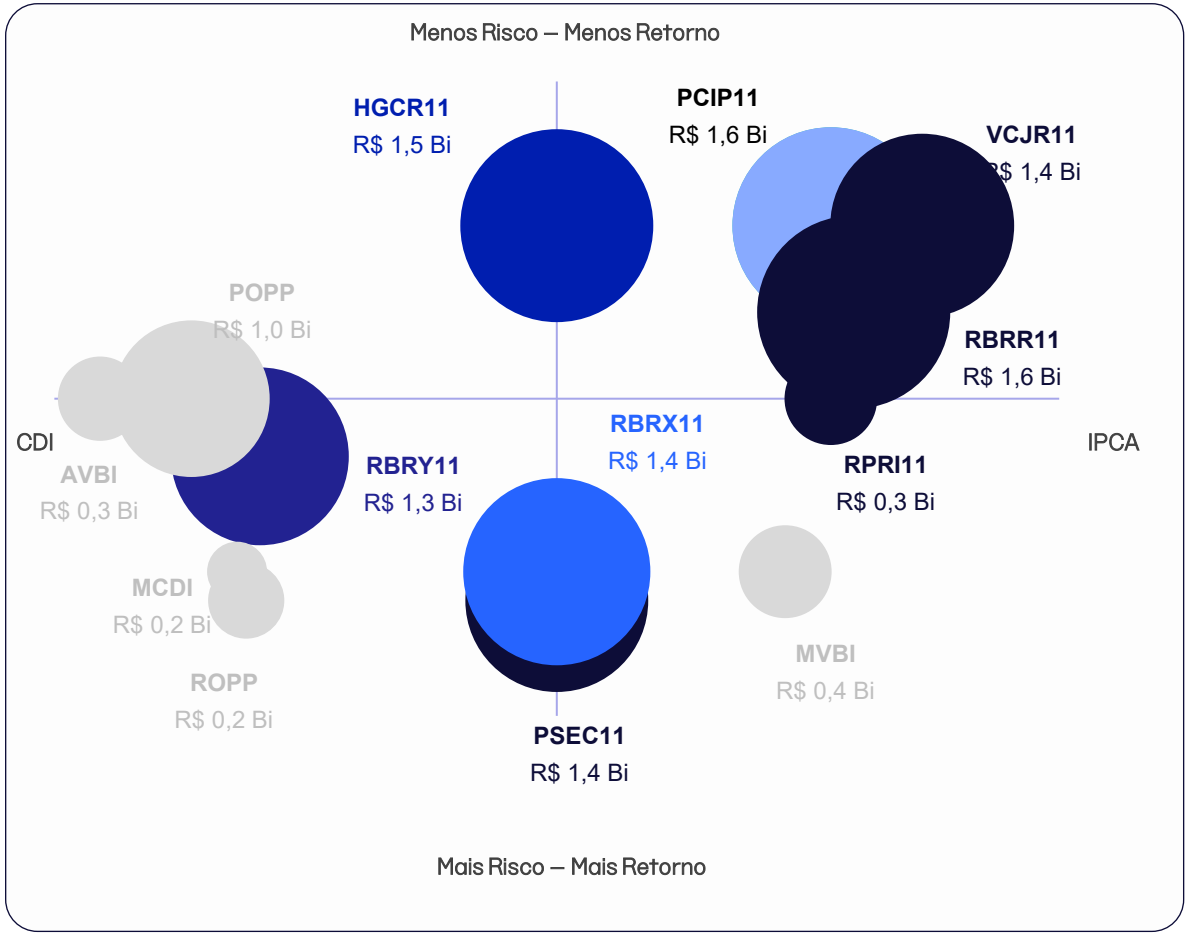
RBRX11 – Multiestratégia

Nosso fundo multiestratégia, combina carrego, posições oportunísticas e com foco em ganho de capital. Planeja consolidar a carteira do PSEC11.

Outros produtos (Cetipados)

Produtos exclusivos negociados em ambiente de balcão distribuídos nas diferentes plataformas (AVBI, MVBI, ROPP, POPP e MCDI)

Estratégias diversificadas com múltiplos indexadores



(1) Considerando o início do IFIX Recebíveis em 16/11/2018. (2) Fundos negociados em ambiente CETIP. (3) CDI Líquido da alíquota de imposto de renda de 15%. (4) Considerando como data-base o início do IFIX, 03/01/2011. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg. Data base: 31 de julho de 2026.

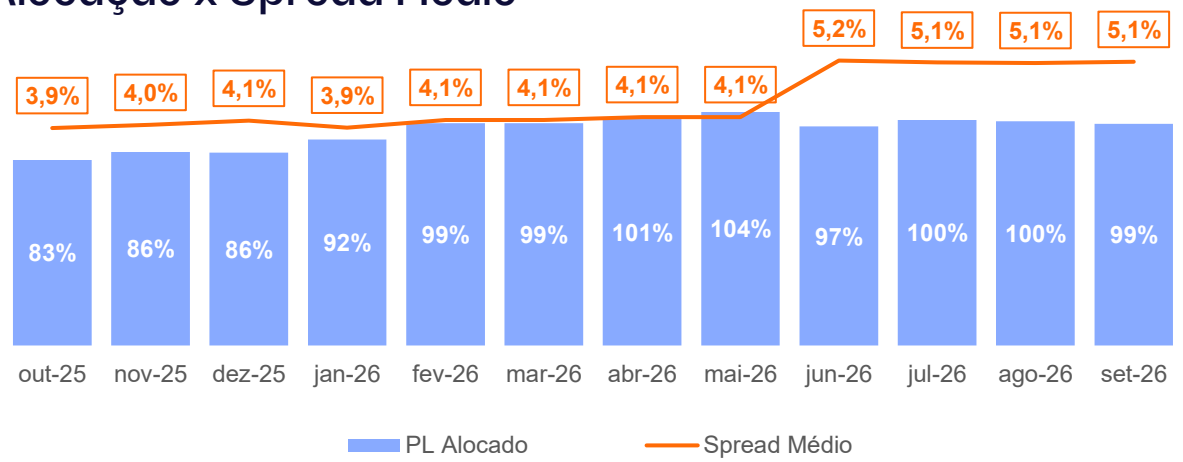
Resumo **AVBI** (1/2)

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 9,58/cota	R$ 0,1150/cota	R$ 0,1345/cota	1.371

VBI Crédito Alocação Estratégica - AVBI

Patrimônio Líquido	R$ 289,4 milhões
Alocação da Carteira (% do PL)	
CRI + Op. Estruturadas	98,6%
Caixa	1,4%
Compromissada	0,0%
Carteira de CRI	
Rentabilidade Média Ponderada	19,7% (142% sobre a curva DI x PRÉ)
Prazo Médio (anos)	2,4
Spread (sobre a pré ref.)[1]	5,1%

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 0,1245/cota**, impactado de forma não recorrente pelo resultado da redução da exposição no CRI Baroneza e Jardim Europa (com impacto positivo de R$ 0,0001/cota no resultado do Fundo). Com isso, no dia 09 de outubro, distribuímos o valor de R$ 0,115/cota, aumentando o valor nominal da reserva acumulada para **R$ 0,1345/cota.**

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/06/2026.

Resumo **AVBI** (2/2)

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês de setembro com **98,6% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de CDI + 5,1% a.a**. (142% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 2,4 anos e spread médio de 5,1% a.a.. A carteira conta com 20 CRIs e 3 Operações Estruturadas, sendo 100% da carteira indexada ao CDI.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- No mês, reduzimos a exposição em **R$ 2,8 milhões** no **CRI Baroneza e Jardim Europa.**

COMPROMISSADAS:

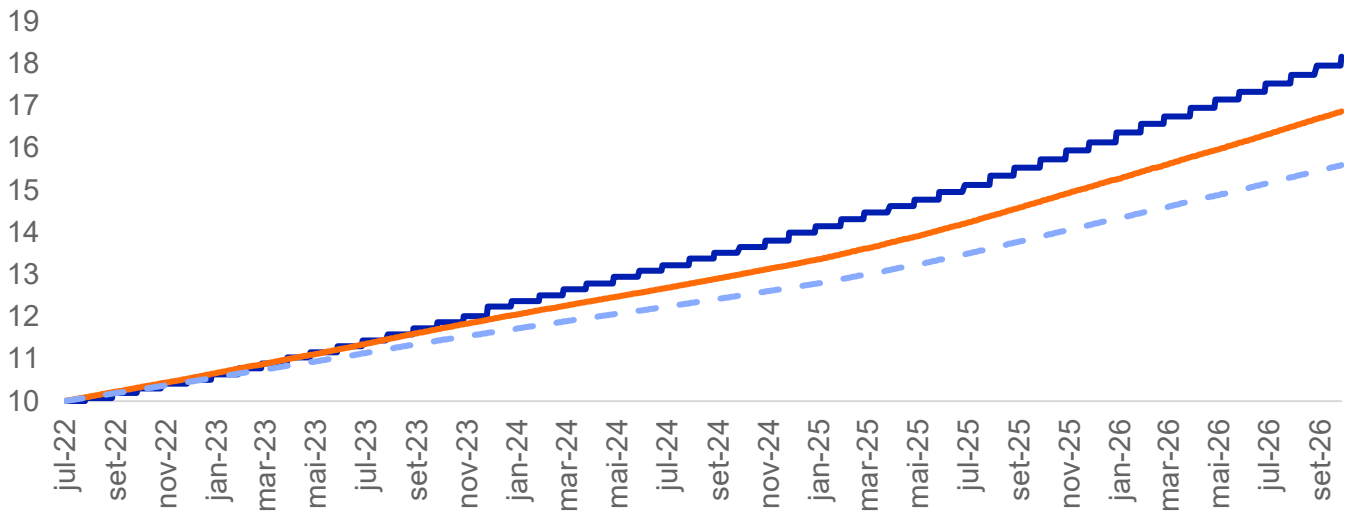
- Zeradas no mês de julho, não existe nenhuma operação compromissada reversa no Fundo.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRIs na Watchlist, clique aqui para consultar as atualizações realizadas na seção de watchlist. Vale ressaltar que os CRI do Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

*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]	1,2%	11,0%	81,7%	15,2%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	68,7%	13,2%
CDI Líquido[2]	0,9%	8,9%	55,9%	11,1%

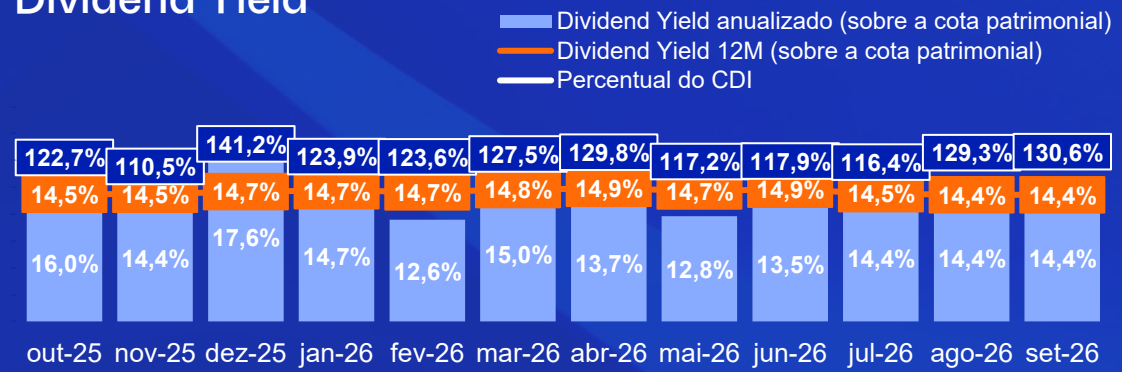
Retorno de **+146% do CDI Líquido**

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 0,1152



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.

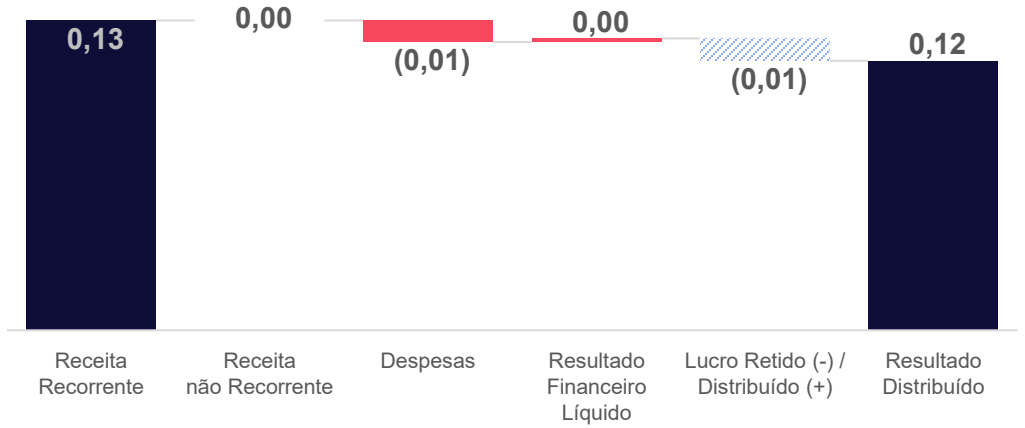
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

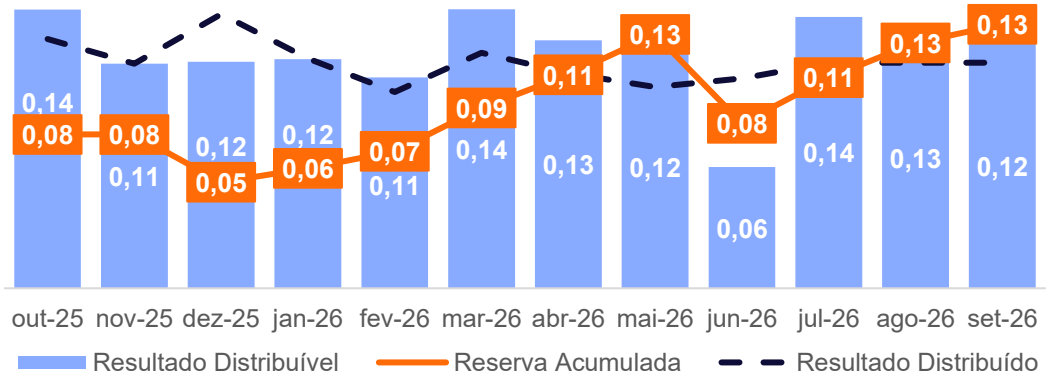
	SET-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	3.993.286	0,1322	36.394.597	47.899.195
MTM[1]	(581.617)	(0,0192)	1.864.813	2.344.075
Receita não Recorrente	1.668	0,0001	(1.518.538)	(1.502.669)
Receitas - Total	**3.413.337**	**0,1130**	**36.740.872**	**48.740.601**
Despesas - Total	**(275.538)**	**(0,0091)**	**(2.740.217)**	**(3.615.131)**
Resultado Financeiro Líquido	**42.106**	**0,0014**	**281.526**	**869.770**
Ajuste para Distribuição - MTM[1]	581.617	0,0192	**(1.864.813)**	**(2.344.075)**
Resultado Distribuível	**3.761.522**	**0,1245**	**32.417.368**	**43.651.166**
Resultado Distribuído	**3.474.598**	**0,1150**	**30.247.128**	**41.761.643**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

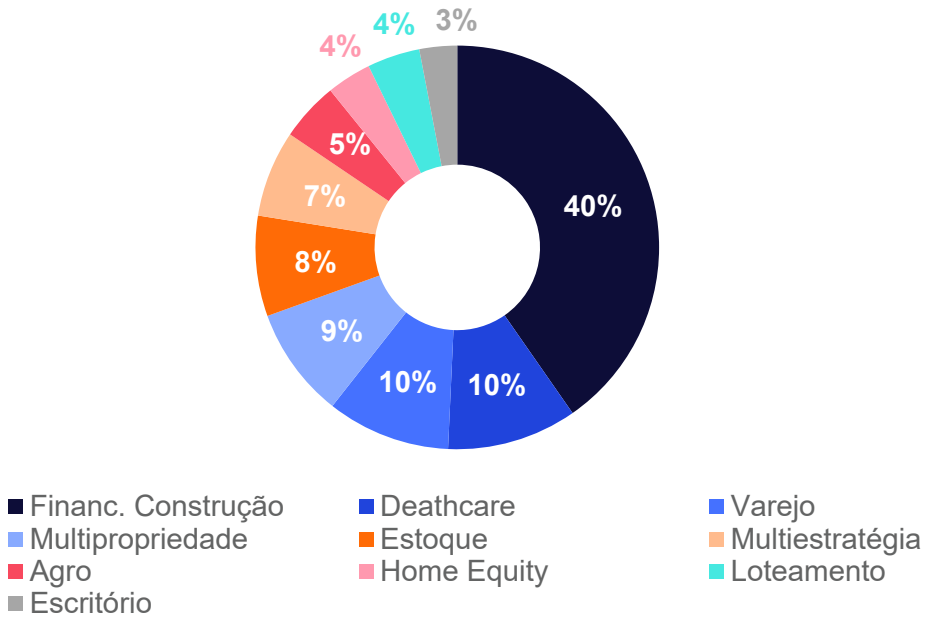


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

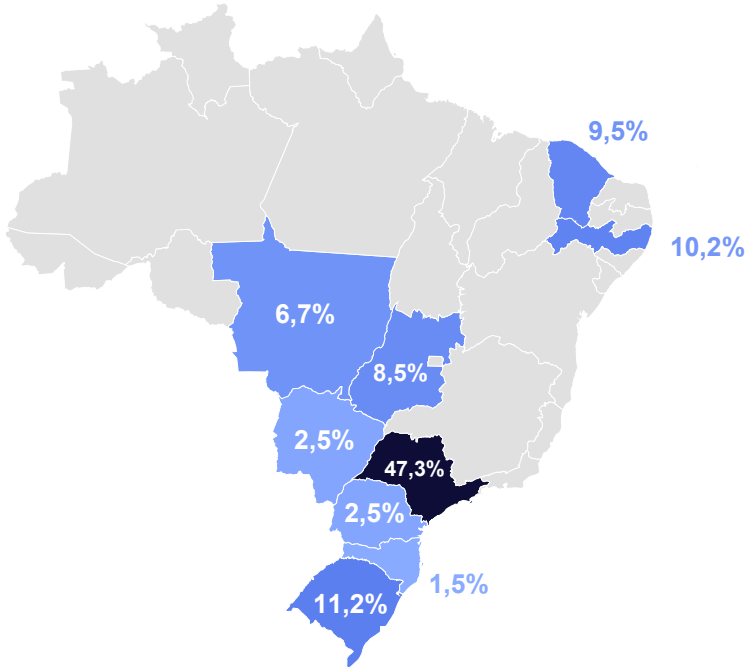
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

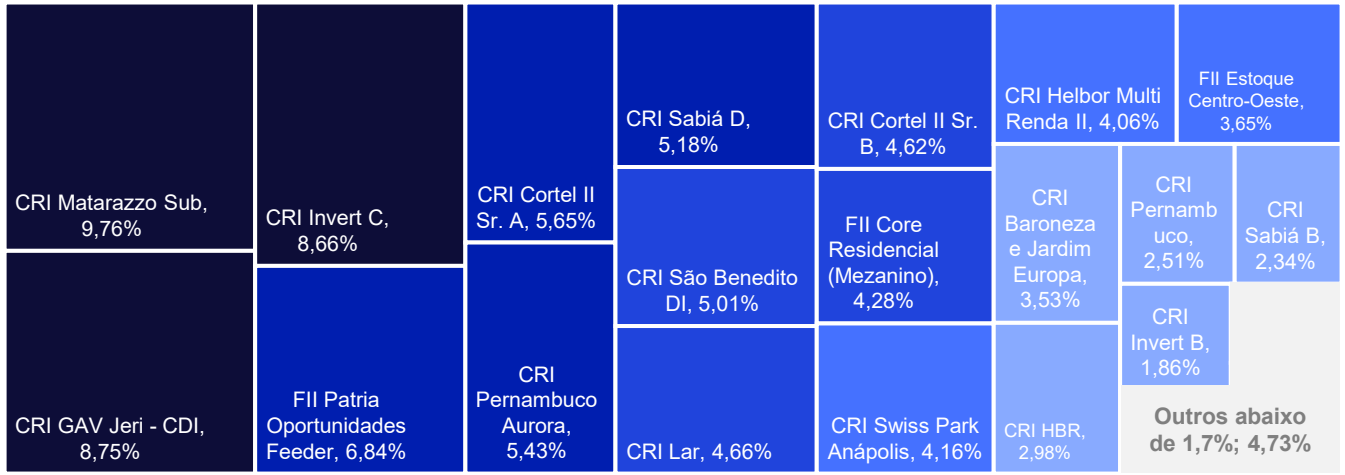


Portfólio com 20 CRI e 3 Operações Estruturadas, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos financiamento à construção (40%) e deathcare (10%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (47% da carteira).

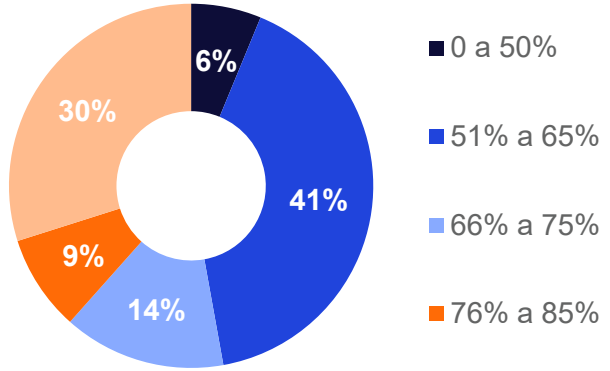
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (2/2)

Distribuição por CRI (% PL)

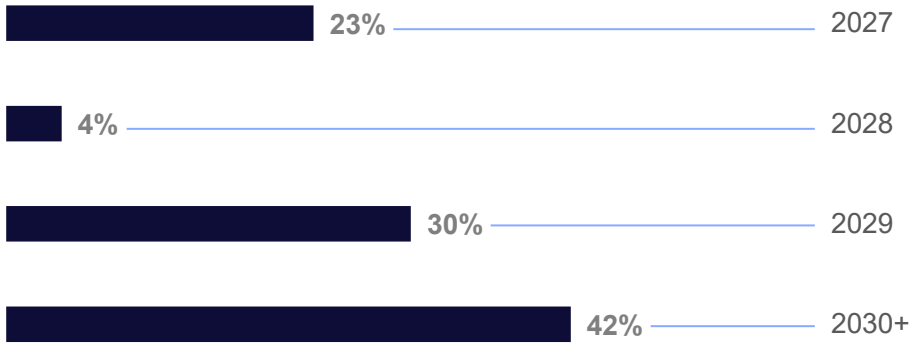


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo[1])

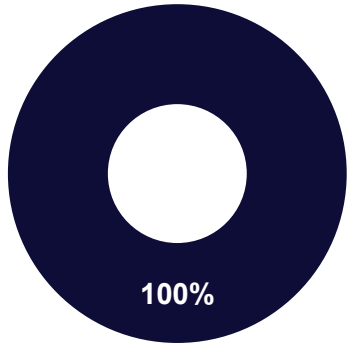


LTV Médio Ponderado de **60%**

Distribuição por Vencimento (% Ativos Alvo[1])



Alocação por Indexador (% Ativos Alvo[1])



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI+	**5,1%**	**4,3%**	**2,4**

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

Detalhamento de Ativos (1/2)

#	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	5,0%	5,0%	4,9%	2,0	out-29	52,0%	AFI, CFRA
2	**CRI GAV Jeri - CDI**	**25,3**	8,7%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785481	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,6	jan-33	57,0%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
3	**CRI Invert C**	**25,1**	8,7%	Financ. Construção	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	11,2%	0,4	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
4	**FII Patria Oportunidades Feeder**	**19,8**	6,8%	Multiestratégia	n/a	n/a	PATRIA OPORTUNIDADES FEEDER	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,5	jul-29	60,0%	-
5	**CRI Cortel II Sr. A**	**16,3**	5,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	3,8	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
6	**CRI Pernambuco Aurora**	**15,7**	5,4%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24D3062404	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,3	set-29	48,4%	AFI, CFR, AVS, FR
7	**CRI Sabiá D**	**15,0**	5,2%	Financ. Construção	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
8	**CRI São Benedito DI**	**14,5**	5,0%	Financ. Construção	MT	Riza	21C0663319	CDI	4,0%	4,1%	4,8%	5,3	jun-36	61,0%	AFI, CFR, AVS, FR
9	**CRI Lar**	**13,5**	4,7%	Agro	PR, MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	2,2%	2,4%	3,9	dez-34	68,0%	AFI, FR
10	**CRI Cortel II Sr. B**	**13,4**	4,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	3,3	jul-33	Em revisão	AFI, CFRA, FR
11	**FII Core Residencial (Mezanino)**	**12,4**	4,3%	Estoque	SP	n/a	6586026MZ1	CDI	3,4%	3,4%	3,4%	3,0	mar-29	54,0%	Obrigação de Recompra, desconto na aquisição dos imóveis
12	**CRI Swiss Park Anápolis**	**12,0**	4,2%	Loteamento	GO	Companhia	25B3690940	CDI	5,0%	4,9%	5,0%	1,8	ago-28	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
13	**CRI Helbor Multi Renda II**	**11,7**	4,1%	Financ. Construção	SP	Bari	25F2094673	CDI	2,5%	2,6%	2,6%	4,9	jun-35	81,0%	AFI, CFR, AVS
14	**FII Estoque Centro-Oeste**	**10,6**	3,6%	Estoque	GO	n/a	6662526UN1	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,0	dez-29	53,0%	Aval dos sócios (PJ e PF)
15	**CRI Baroneza e Jardim Europa**	**10,2**	3,5%	Home Equity	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,7	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos (2/2)

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*
16	CRI HBR	8,6	3,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	2,0%	2,0%	3,9	out-30	62,7%	AFI, AFS, CFRCV
17	CRI Pernambuco	7,2	2,5%	Financ. Construção	PE	Opea	23J1952372	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	1,0	out-27	75,0%	AFI, CFR, AVS, FR
18	CRI Sabiá B	6,8	2,3%	Financ. Construção	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,4	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
19	CRI Invert B	5,4	1,9%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	4,7%	11,1%	0,4	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
20	CRI Cais	4,2	1,4%	Financ. Construção	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	0,5	ago-27	62,6%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FJ
21	CRI Dall	4,0	1,4%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	5,1%	4,2	jun-31	25,0%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
22	CRI SÃO BENEDITO	3,3	1,1%	Financ. Construção	MT	Bari	24C1693601	CDI	3,0%	3,0%	2,8%	3,3	mar-31	29,0%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
23	CRI Sabiá C	2,3	0,8%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,4	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
	TOTAL	285,46	98,6%												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Operações Estruturadas

FII Core Residencial (Mezanino)

O FII Core Residencial possui prazo determinado, com vencimento em março de 2029, e se configura como uma operação estruturada para aquisição das unidades em estoque da incorporadora Helbor. A estrutura consiste nos seguintes termos: o fundo adquire da Helbor unidades performadas e em obras e a Helbor fica com a obrigação de comercializar essas unidades até o prazo de vencimento do fundo, com destinação dos recursos para amortização do FII. Caso as vendas não ocorram até o prazo máximo indicado, configura-se obrigação de recompra das referidas unidades pela incorporadora Helbor. O FII adquiriu unidades em cinco empreendimentos na cidade São Paulo, com LTV de 54%.

FII Estoque Centro-Oeste

A Operação Estruturada FII Estoque possui prazo determinado, com vencimento em dezembro de 2029, e se configura como uma operação estruturada para aquisição das unidades em estoque de empreendimentos pré-aprovados da incorporadora City em Goiânia-GO, com opção futura de recompra, pela incorporadora, das unidades que restarem no fundo no seu vencimento. O LTV da operação é de 53%.

FII Patria Oportunidades Feeder

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. 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 ser acompanhado 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.

No mês de julho de 2026, houve ajuste, pelo administrador, no spread de risco do CRI Invert, com aumento da taxa MTM ponderada de CDI + 5,64% para CDI + 11,62%, em função das premissas de risco da operação, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo.

#	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*
3	**CRI Invert C**	**25,1**	8,7%	Financ. Construção	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	11,2%	0,40	mai-27	Em revisão	AFI, CFR, AVS
19	**CRI Invert B**	**5,4**	1,9%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	4,7%	11,1%	0,41	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO

* 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. O empreendimento encontra-se com AVCB e Habite-se emitidos.

#	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*
7	CRI Sabiá D	15,0	5,2%	Financ. Construção	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,35	mar-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
18	CRI Sabiá B	6,8	2,3%	Financ. Construção	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,35	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
23	CRI Sabiá C	2,3	0,8%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,35	mar-27	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

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: Os CRIs Cortel encontram-se em processo de reestruturação, com o objetivo de adequar o fluxo financeiro da operação e reforçar o pacote de garantias. Adicionalmente, o time de gestão está atualmente em tratativas para venda em definitivo da posição.

No contexto desse processo, em junho, houve realização de prejuízo no valor recuperável dos ativos, antecipando potencial perda associada às operações.

#	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*
5	CRI Cortel II Sr. A	16,3	5,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	3,77	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
10	CRI Cortel II Sr. B	13,4	4,6%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	3,34	jul-33	Em revisão	AFI, CFRA, FR

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
3-set-26	CRI Cortel II A	22F1025673 22F1025672	4	Aprovar	Todas Aprovadas
17-set-26	CRI Sabiá	25L2266911 24H2219162 21L0002619	12	Aprovar	Todas Aprovadas
22-set-26	CRI Dall	26F3253367	4	Aprovar	Todas Aprovadas
23-set-26	CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	1	Aprovar	Todas Aprovadas



Anexos

somos o PATRIA

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

+ de **38 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.

- 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.