PATRIA

Relatório Gerencial

MVBI

FII VBI Crédito Multiestratégia

Distribuição Exclusiva EQI

Setembro 2026

Copyright © 2025 Patria 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*

Patria - 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

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.

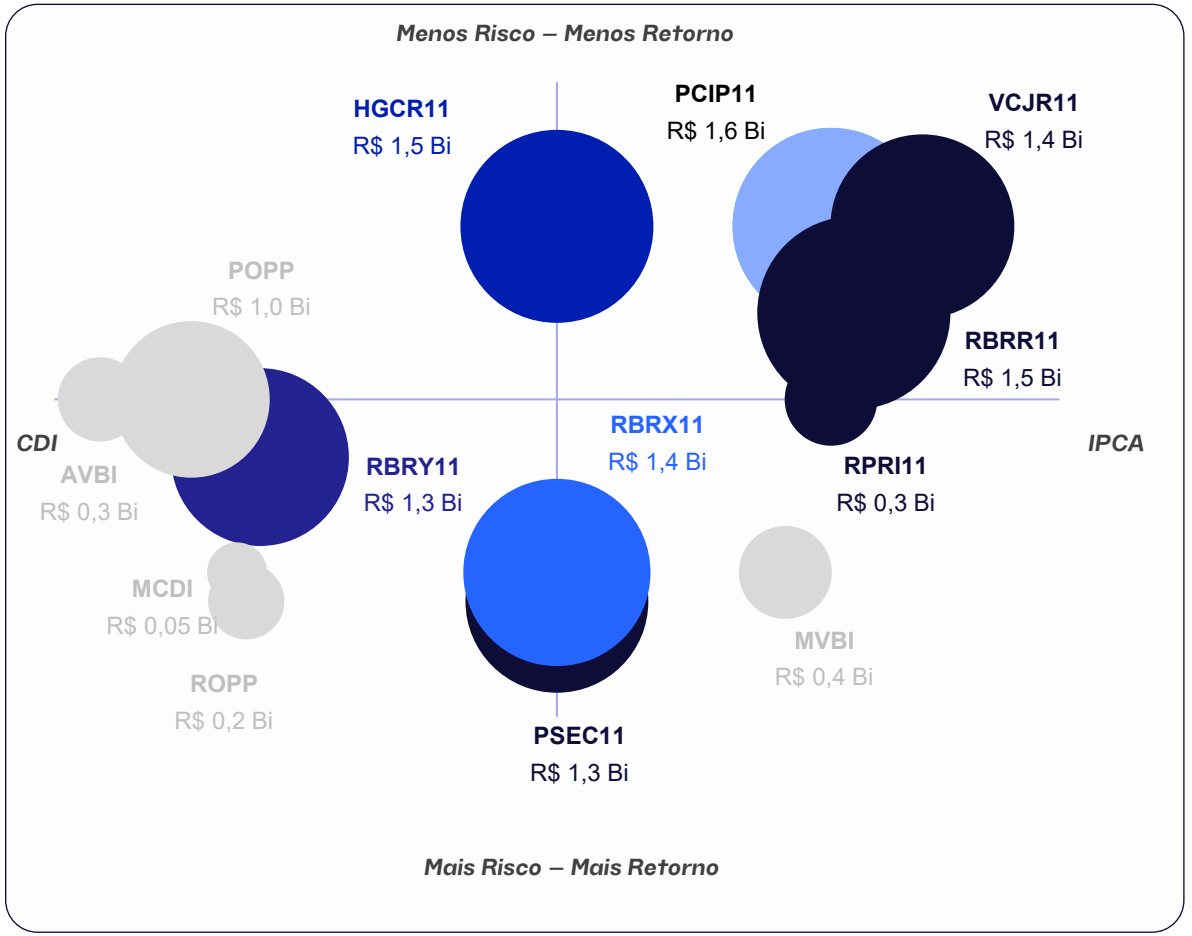
RBRX11 – Multiestratégia

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



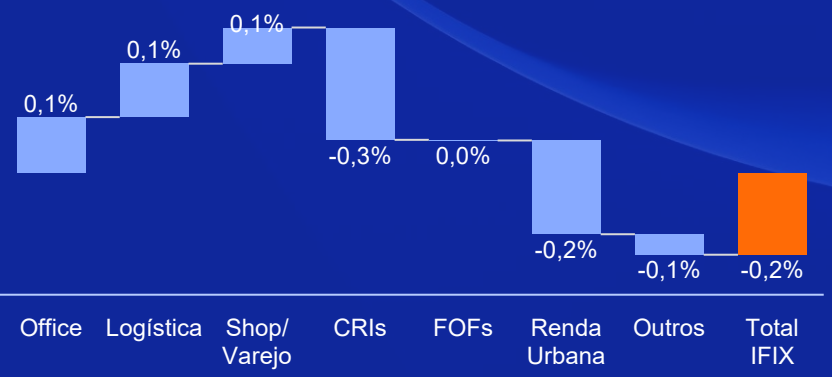
Data base: 31 de agosto de 2026. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg.

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 4 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.

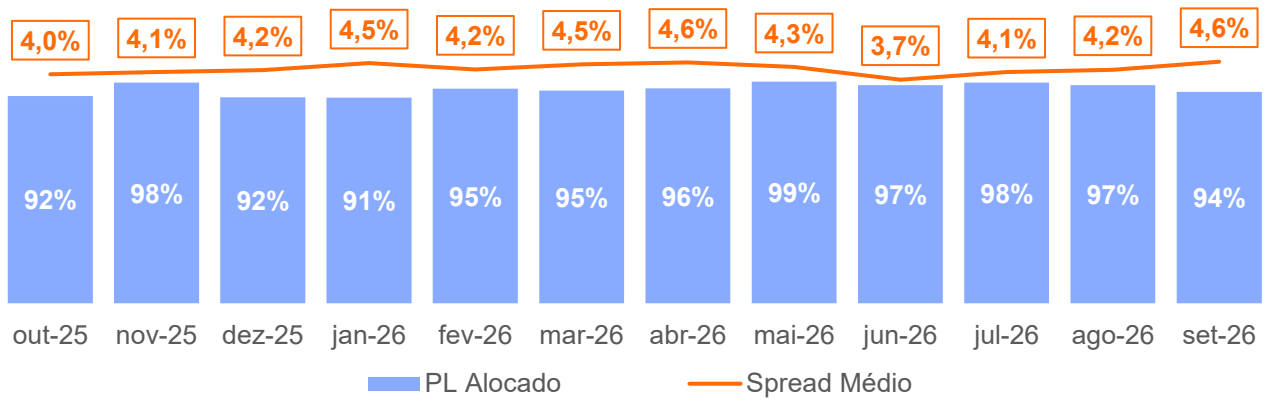
Resumo MVBI

Patrimônio Líquido por Cota	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R$ 102,25/cota	R$ 1,17/cota	R$ 0,72/cota	8.348

Patrimônio Líquido (ex-dividendos)	R$ 353,0 milhões	R$ 101,08/cota
Patrimônio Líquido (com-dividendos)	R$ 357,1 milhões	R$ 102,25/cota

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	93,2%	18,9%	6,0%	12,3%	2,0	4,5%
Equity	0,8%	24,6%	6,5%	17,0%	0,5	10,9%
Carteira de ativos	**94,0%**	**19,0%**	-	**12,3%**	**2,0**	**4,6%**
Caixa	6,0%	10,6%	-	-	-	-
Portfólio	**100,0%**	**18,5%**	-	**11,8%**	**1,9**	-

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 1,07/cota**, impactado positivamente de forma não recorrente em função da venda e recompra de CRI, conforme detalhado no próximo slide. **Em 9 de outubro, foi distribuído o valor de R$ 1,17/cota**, de forma a linearizar a distribuição de rendimentos pelo Fundo, reduzindo a **reserva de resultado acumulado para R$ 0,72/cota** (versus R$ 0,82/cota ao final de agosto).

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Resumo MVBI

- Considerando o movimento de desaceleração da inflação, que tem reduzido o resultado distribuível mensal em comparação aos últimos meses, a gestão está revisando o patamar de distribuição de rendimentos do Fundo, adequando as distribuições ao cenário macroeconômico atual. Essa medida visa recompor a reserva do Fundo para o nível considerado adequado pela gestão, fortalecendo sua posição financeira e proporcionando maior capacidade de absorver oscilações de resultado ao longo do tempo. Dessa forma, buscamos preservar maior previsibilidade das distribuições futuras. O novo guidance será divulgado na próxima comunicação de rendimentos.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com 94,0% do patrimônio líquido alocado, sendo 93,2% em CRI e operações estruturadas, com **60,3% da carteira indexada a IPCA (IPCA + 12,4% a.a.), 32,6% a CDI (CDI + 5,0% a.a.), 5,3% a taxas pré-fixadas (PRÉ de 17,0% a.a.)** e **1,9% a IGP-M (IGP-M + 11,1% a.a.).** O Fundo não contava com operações compromissadas no fechamento de setembro.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

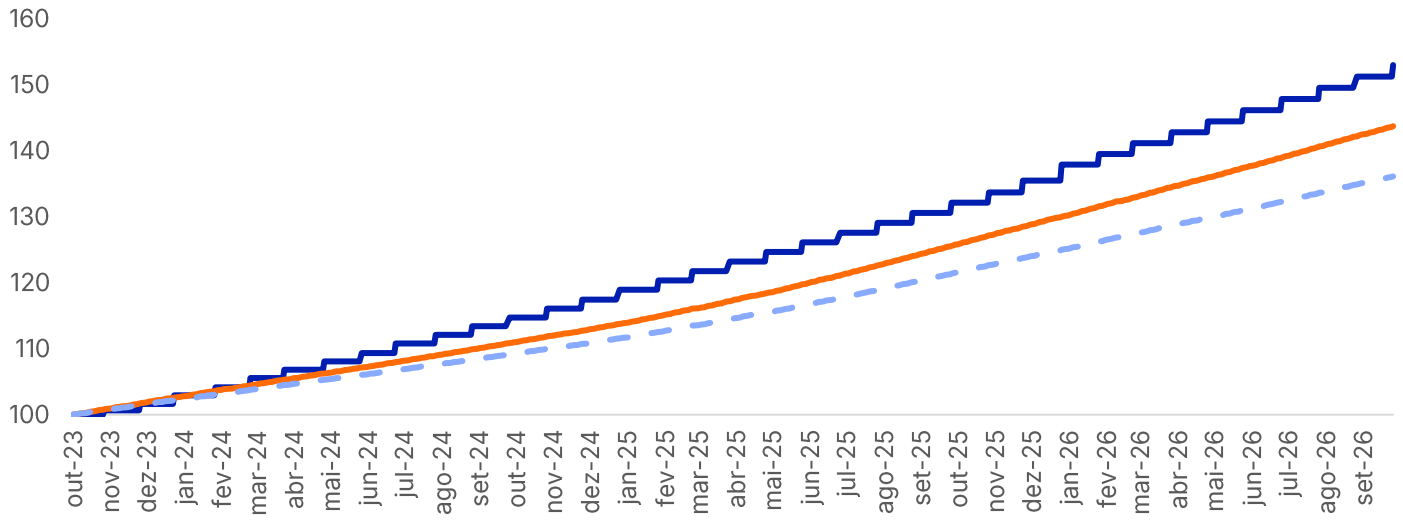
- Durante o mês, realizamos as seguintes movimentações: (i) redução em **R$ 5,0 milhões a posição no CRI Matarazzo Sub** e em **R$ 3,5 milhões no CRI Visconde Icaraí A**; e **(ii)** efetuamos a **venda e recompra dos CRIs Visconde Icaraí, Planta, Galleria Mezanino, HBR,** para reconhecimento de inflação acumulada nos papéis, gerando um resultado de **R$ 0,34/cota**.

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%	11,0%	53,1%	15,5%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	43,8%	13,1%
CDI Líquido[2]	0,9%	8,9%	36,2%	11,0%

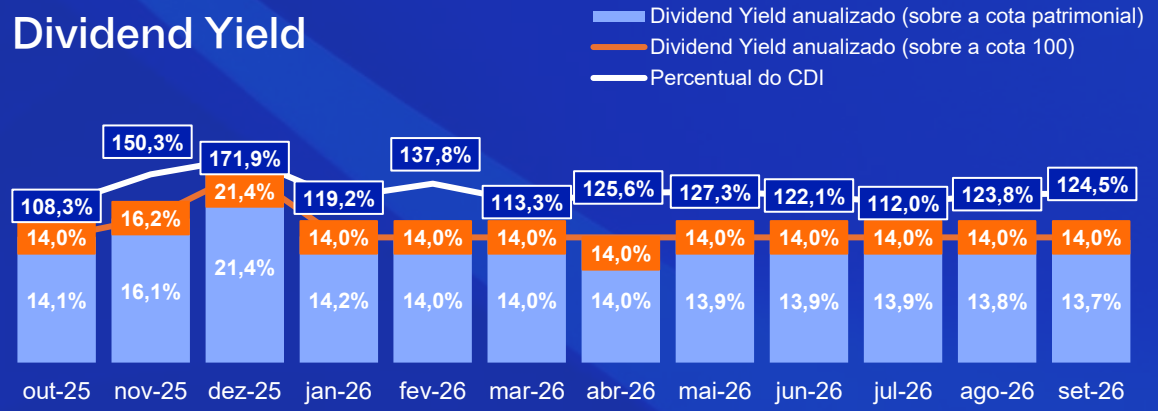
Retorno de **+147% do CDI Líquido**

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 1,24/cota



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$)

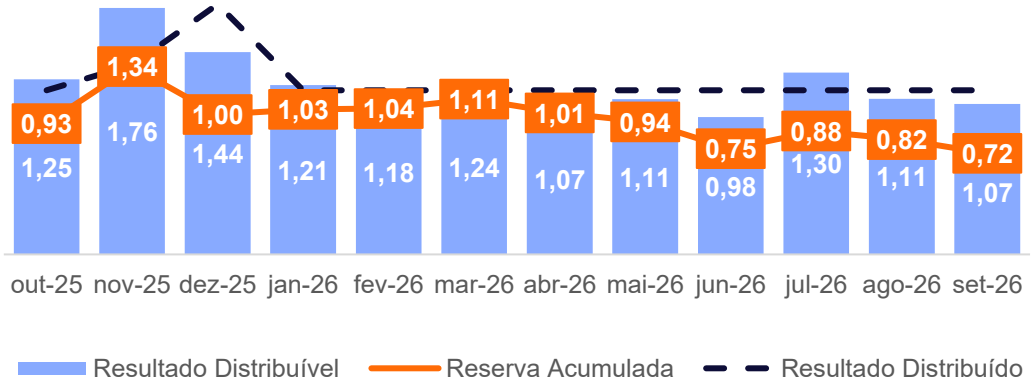
	Set-26	R$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	2.783.295	0,80	34.619.955	48.001.659
MTM[1]	2.651.371	0,76	12.598.292	12.752.538
Receita de Equity	50.875	0,01	1.025.217	1.518.247
Receita Extraordinária	1.187.352	0,34	2.483.321	4.210.377
Receitas - Total	**6.672.893**	**1,91**	**50.726.785**	**66.482.820**
Despesas - Total	**(446.723)**	**(0,13)**	**(3.581.211)**	**(4.231.622)**
Resultado Financeiro Líquido	**170.227**	**0,05**	**1.264.950**	**1.845.032**
Ajuste para Distribuição – MTM[1]	(2.651.371)	(0,76)	(12.598.292)	(12.752.538)
Resultado Distribuível	**3.745.027**	**1,07**	**35.812.232**	**51.343.692**
Resultado Distribuído	**4.086.433**	**1,17**	**36.777.899**	**51.806.893**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo por Cota (R$)



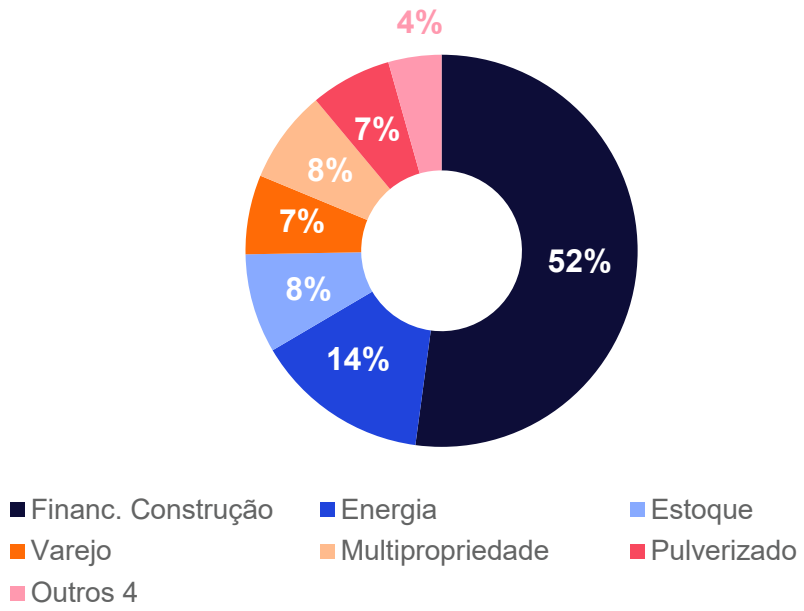
Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



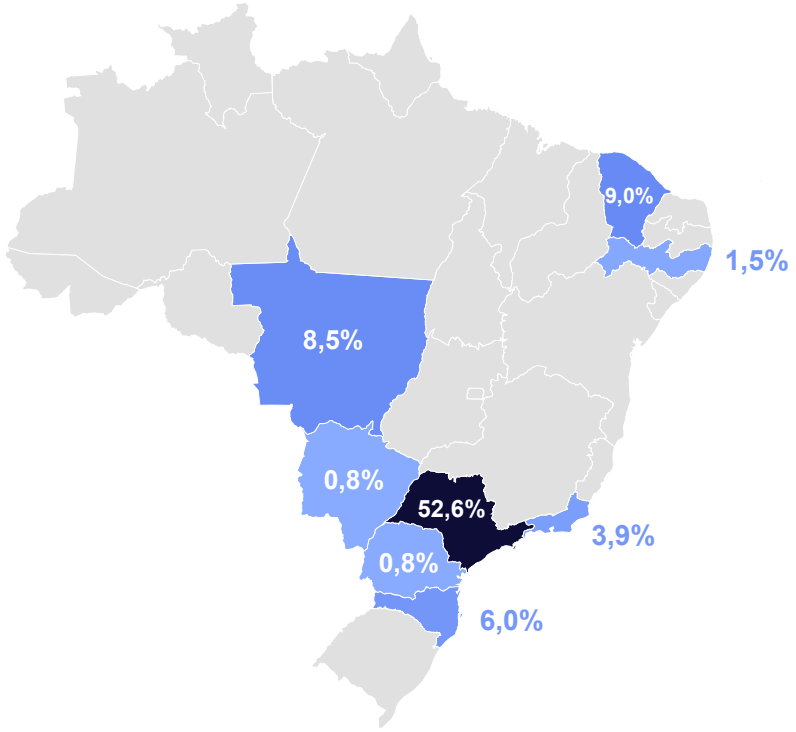
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (1/2)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

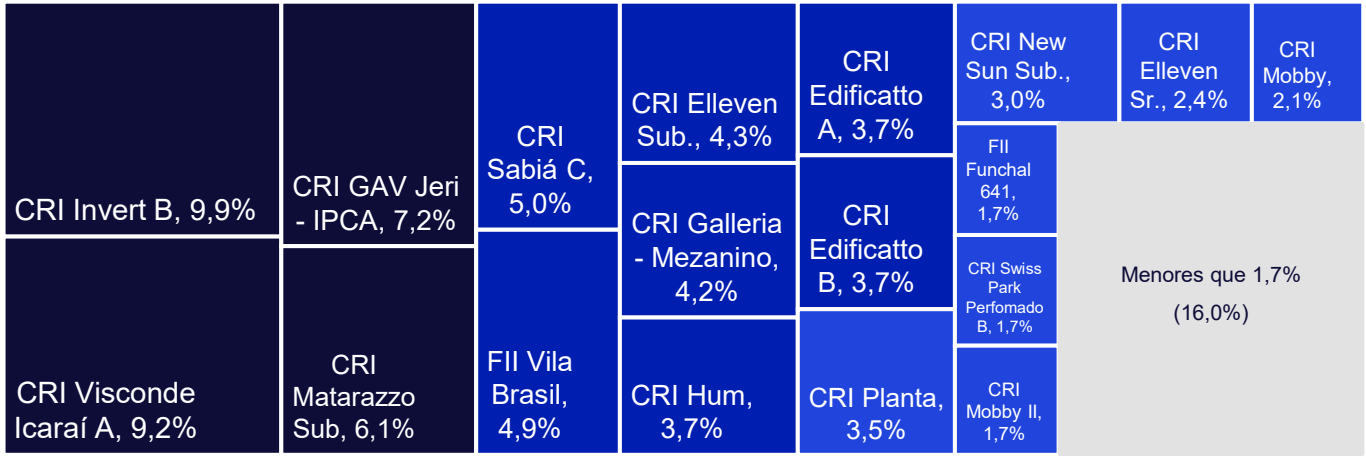


Portfólio com 30 CRI, 3 operações estruturadas e 1 operação de equity, diversificado em 10 segmentos, sendo a maior exposição ao segmento de financiamento à construção (52%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (53% da carteira de CRI e operações estruturadas).

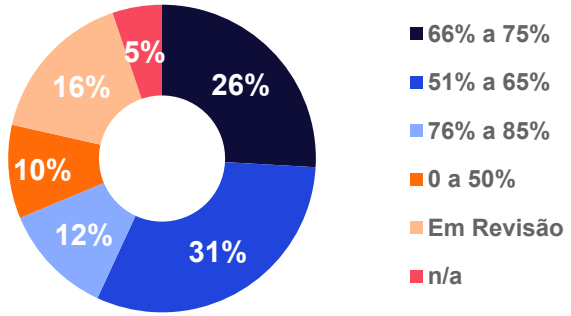
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e operações estruturadas

Carteira de Ativos (2/2)

Distribuição por Ativos[1] (% PL)

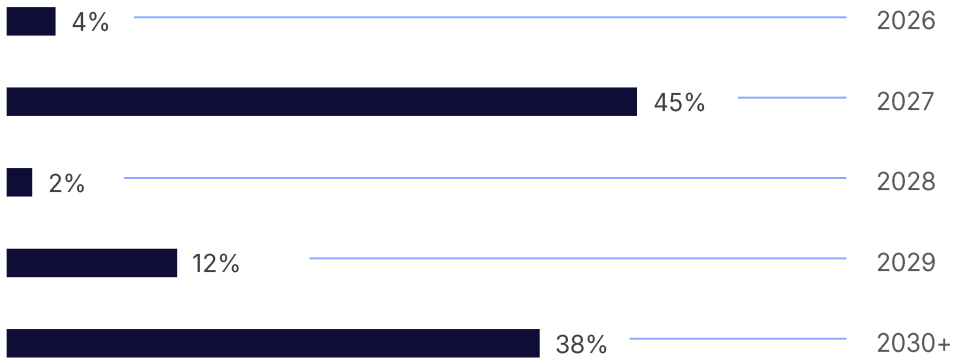


Distribuição por LTV[2] (% Ativos Alvo)

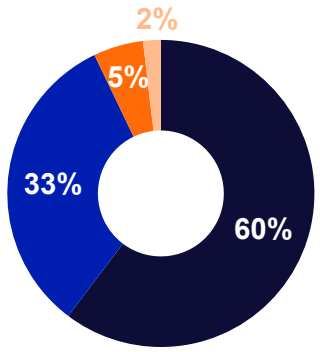


LTV Médio Ponderado de **64%**

Distribuição por Vencimento[2] (% Ativos Alvo)



Alocação por Indexador[2] (% Ativos Alvo)



	Taxa MTM a.a.	*Taxa Aq a.a.*	*Prazo Médio* (Anos)
IPCA	**12,4%**	**12,4%**	**2,27**
CDI	**5,0%**	**5,0%**	**1,32**
PRÉ	**17,0%**	**17,0%**	**2,00**
IGP-M	**11,1%**	**11,2%**	**4,07**

*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 Invert B	35,3	9,9%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	0,4	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
2	CRI Visconde Icaraí A	32,8	9,2%	Financ. Construção	SP	Canal	24D3311806	IPCA	12,5%	12,5%	12,5%	0,8	ago-27	65%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
3	CRI GAV Jeri - IPCA	25,8	7,2%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785726	IPCA	11,0%	11,0%	10,9%	2,3	jan-33	57%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
4	CRI Matarazzo Sub	21,9	6,1%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,7	out-29	52%	AFI, CFRA
5	CRI Sabiá C	17,7	5,0%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	5,9%	6,3%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
6	CRI Elleven Sub.	15,5	4,3%	Energia	GO	Opea	23L2510335	IPCA	13,0%	13,0%	15,5%	4,1	dez-38	82%	DRS, AFE, AFS, CFRA E FR
7	CRI Galleria - Mezanino	14,9	4,2%	Pulverizado	Pulverizado	Província	26F3751905	IPCA	12,0%	12,0%	11,5%	6,1	abr-41	50%	AFI
8	CRI Hum	13,2	3,7%	Energia	RJ	Canal	24H0000801	IPCA	9,9%	9,9%	11,7%	3,2	fev-34	76%	DRS, AFE, AFS, CFRA E FR
9	CRI Edificatto A	13,1	3,7%	Financ. Construção	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	12,6%	11,0%	1,0	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
10	CRI Edificatto B	13,1	3,7%	Financ. Construção	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,4%	10,8%	1,0	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
11	CRI Planta	12,4	3,5%	Financ. Construção	SP	Província	24G1896218	IPCA	10,0%	10,0%	11,3%	3,5	jul-34	70%	AFI, FJ E FO
12	CRI New Sun Sub.	10,8	3,0%	Energia	SP	Opea	23L1276227	IPCA	19,1%	19,1%	22,9%	3,6	dez-39	80%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
13	CRI Elleven Sr.	8,7	2,4%	Energia	GO	Opea	23L2510336	IPCA	11,5%	11,9%	13,6%	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%	10,1%	0,2	dez-26	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
15	CRI Swiss Park Perfomado B	6,2	1,7%	Pulverizado	SP	Província	25I1918624	IGP-M	12,0%	11,2%	11,1%	4,1	nov-39	65%	AFI, CFR, FR, AVS
16	CRI Mobby II	6,1	1,7%	Financ. Construção	SC	Travessia	24G2317369	IPCA	12,5%	12,5%	12,2%	0,8	ago-27	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
17	CRI Visconde F	5,3	1,5%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204376	IPCA	13,0%	13,0%	8,0%	0,6	mai-27	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E 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*
18	CRI Visconde C	5,2	1,5%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2203980	IPCA	13,0%	13,0%	10,4%	0,6	mai-27	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
19	CRI Lar	5,2	1,5%	Agro	PR, MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	2,5%	2,2%	2,8	dez-34	68%	AFI, FR
20	CRI Visconde E	5,2	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204324	IPCA	13,0%	13,0%	11,9%	0,5	mai-27	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
21	CRI Visconde D	5,1	1,4%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,0%	13,5%	0,6	mai-27	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
22	CRI Cais	5,1	1,4%	Financ. Construção	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	0,5	ago-27	63%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FJ
23	CRI Dall	4,9	1,4%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,2	jun-31	25%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
24	CRI Iguatemi Fortaleza Mez	4,5	1,3%	Shopping	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,4%	1,5%	3,7	set-36	26%	AFI, CF, Aval Cia, FR
25	CRI HBR	3,5	1,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	2,3%	2,2%	3,1	out-30	63%	AFI, AFS, CFRCV
26	CRI Visconde G	3,1	0,9%	Financ. Construção	SP	Canal	23K2204391	IPCA	13,0%	13,0%	10,4%	0,6	mai-27	75%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
27	CRI Campeche Hills	1,7	0,5%	Financ. Construção	SC	Travessia	22G1046910	IPCA	12,5%	12,5%	10,1%	0,2	dez-26	67%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
28	CRI Sabiá D	1,5	0,4%	Financ. Construção	SP	Riza	25L2266911	CDI	6,0%	6,0%	6,1%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
29	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
30	CRI Swiss Park Performado A	1,4	0,4%	Pulverizado	SP	Província	24K1726028	IPCA	10,0%	10,0%	12,2%	4,0	nov-39	75%	AFI, CFR, FR, AVS
31	FII Vila Brasil	17,5	4,9%	Estoque	GO	n/a	FII Vila Brasil	Pré-fixado	17,0%	17,0%	17,0%	2,0	out-29	n/a	n/a
32	FII Funchal 641	6,2	1,7%	Estoque	SP	n/a	FII Funchal 641	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,0	jul-28	52%	n/a
33	Equity Casas SP	2,8	0,8%	Estoque	SP	n/a	Equity Casas SP	n/a	24,6%	24,6%	24,6%	0,5	dez-26	68%	n/a
34	FII São Benedito	1,0	0,3%	Estoque	MT	n/a	FII São Benedito	CDI	4,3%	4,3%	4,3%	4,0	jul-29	60%	n/a
		335,6	*94,0%*												

*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*
1	CRI Invert B	35,3	9,9%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	0,4	mai-27	CRI Invert B	-[1]	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	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	17,7	5,0%	Financ. Construção	16.263	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	5,9%	6,3%	0,06	mar-27	-[1]	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
28	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]	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
2-set-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	8	Aprovar	Aprovado
2-set-26	CRI Visconde	23K2203980 23K2204376 23K2204018 23K2204324	2	Aprovar	Aprovado
11-set-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	3	Aprovar	Aprovado
16-set-26	CRI Visconde	23K2203980 23K2204376 23K2204018 23K2204324	5	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI Sabiá	24H2219162	12	Aprovar	Aprovado
21-set-26	CRI OAD (Hills e Mobby)	22G1225382 22G1046910	1	Aprovar	Aprovado
22-set-26	CRI Dall	26F3253367	4	Aprovar	Aprovado
23-set-26	CRI Edificatto Terraz	24D3314338 24D3314465	4	Aprovar	Aprovado
25-set-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	2	Aprovar	Aprovado

Anexos

Copyright © 2025 Patria Investimentos. All rights reserved

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 Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.