PATRIA

Relatório Gerencial

# MVBI

## FII VBI Crédito Multiestratégia

Distribuição Exclusiva EQI

Outubro 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.

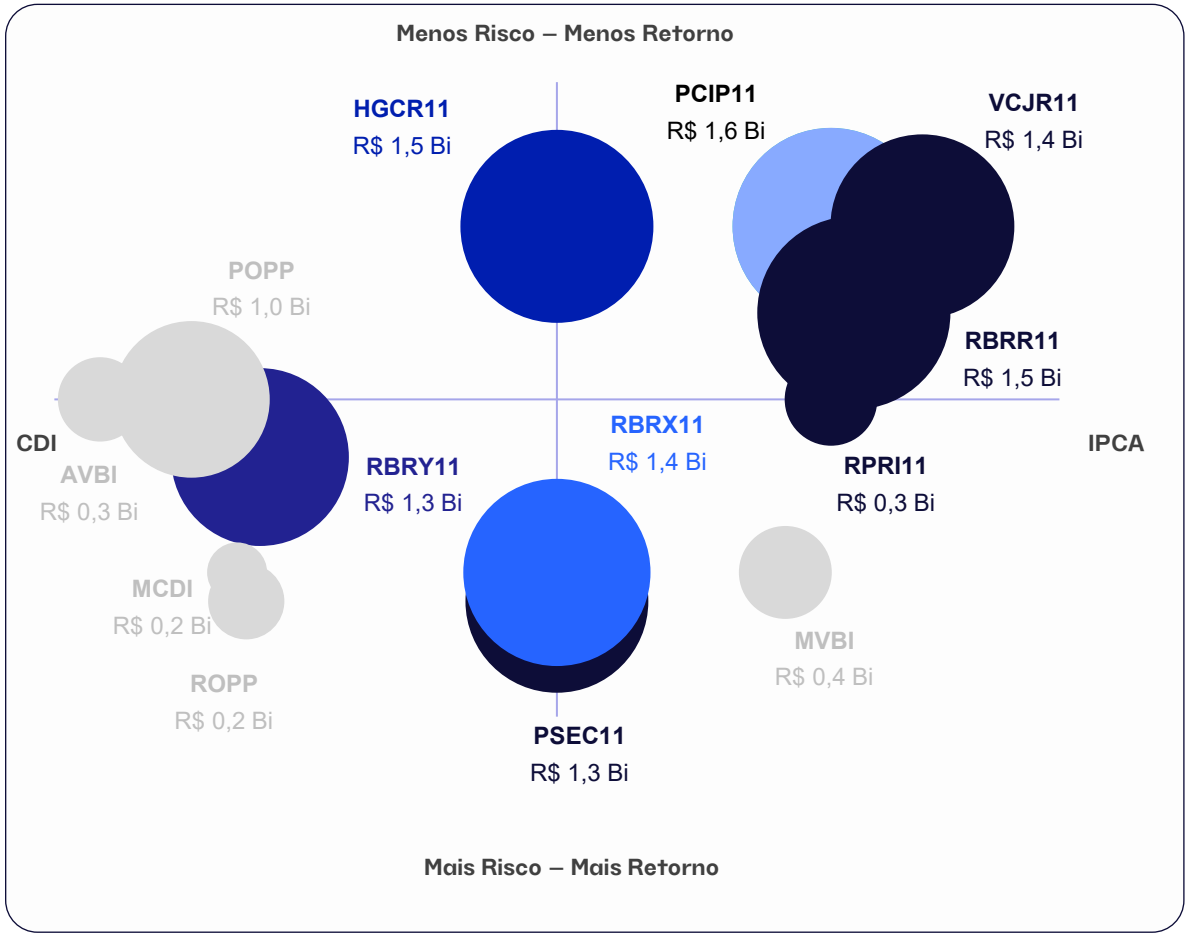
### RBRX11 – Multiestratégia

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



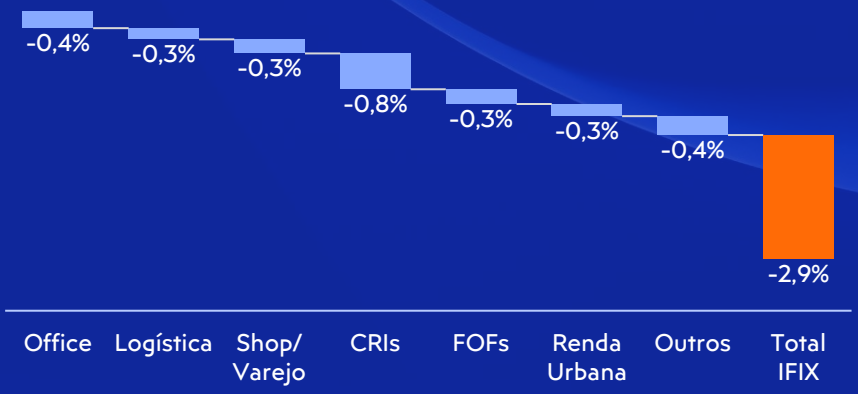

Data base: 30 de outubro de 2026. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg.

# Resumo do Cenário de FIIs

## Performance Setorial do IFIX*

| | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---|---|---|---|---|
| **IFIX** | **97** | **143.999** | **0,84** | **-2,9%** |
| IFIX - Office | 14 | 13.803 | 0,72 | -3,8% |
| IFIX - Logística | 12 | 31.869 | 0,87 | -1,2% |
| IFIX - Shopping | 9 | 18.454 | 0,83 | -2,6% |
| IFIX - CRIs | 37 | 51.952 | 0,90 | -2,2% |
| IFIX - FOFs | 15 | 13.275 | 0,81 | -3,9% |
| IFIX - Renda Urbana | 4 | 9.660 | 0,78 | -4,3% |
| IFIX - Outros | 6 | 4.984 | 0,69 | -8,2% |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX*




**PANORAMA DE OUTUBRO/26:**

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

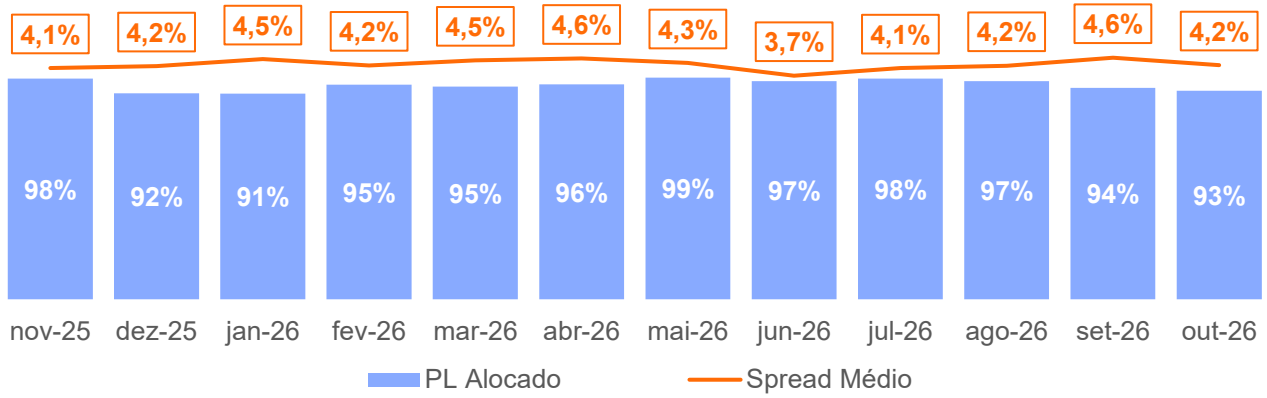
# Resumo MVBI

| Patrimônio Líquido por Cota | Rendimento por Cota | Reserva Acumulada | Número de Cotistas |
|---|---|---|---|
| R$ 102,00/cota | R$ 0,95/cota | R$ 0,49/cota | 8.367 |

| | | |
|---|---|---|
| Patrimônio Líquido (ex-dividendos) | R$ 352,9 milhões | R$ 101,05/cota |
| Patrimônio Líquido (com-dividendos) | R$ 356,3 milhões | R$ 102,00/cota |

| | % PL | Yield Nominal | IPCA Ref. | Yield (IPCA +) | Prazo Médio (Anos) | Spread |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI + Op. Estrut | 91,9% | 19,8% | 6,7% | 12,3% | 1,9 | 4,2% |
| Equity | 0,8% | 24,6% | 7,3% | 16,1% | 0,2 | 11,1% |
| **Carteira de ativos** | **92,7%** | **19,9%** | **-** | **12,3%** | **1,9** | **4,2%** |
| Caixa | 7,3% | 10,6% | - | - | - | - |
| **Portfólio** | **100,0%** | **19,2%** | **-** | **11,7%** | **1,8** | **-** |

## Alocação x Spread Médio




## Comentário da Gestão

**RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:**

- Em outubro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 0,72/cota**, impactado negativamente pela deflação do período e, em 11 de novembro**, foi distribuído o valor de R$ 0,95/cota**, reduzindo a reserva de **resultado acumulado para R$ 0,49/cota**. Considerando o atual patamar da inflação esperada e o resultado recorrente do Fundo, esperamos que este é o patamar de rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo até o final de 2026.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

# Resumo MVBI

- Conforme sinalizado no relatório anterior, a redução do rendimento distribuído reflete o menor patamar de resultado observado em função da desaceleração da inflação nos últimos meses. Com o ajuste, busca-se recompor gradualmente a reserva do Fundo, reforçando sua solidez financeira e criando condições para maior estabilidade e previsibilidade das distribuições futuras.

**RESUMO DA CARTEIRA:**

- Encerramos o mês com 92,7% do patrimônio líquido alocado, sendo 91,9% em CRI e operações estruturadas, com **60,6% da carteira indexada a IPCA (IPCA + 12,3% a.a.), 32,2% 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 + 11,5% a.a.).** O Fundo não contava com operações compromissadas no fechamento de outubro.

**MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:**

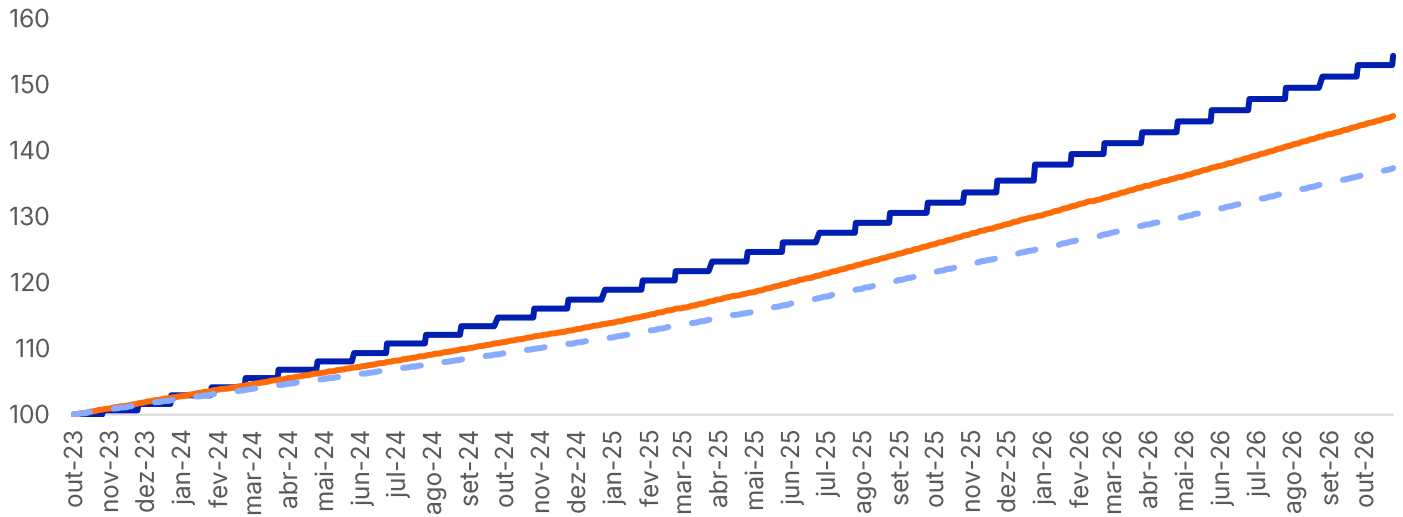
- Durante o mês, o Fundo **aumentou em R$ 1,9 milhão** sua exposição ao **CRI Dall**, à taxa de CDI + 4,5% a.a.. Além disso, ocorreu o **resgate antecipado do CRI Cais**, mediante o pagamento de prêmio adicional de 1,0% sobre o saldo devedor, resultando em **receita extraordinária de R$ 0,01/cota**

**WATCHLIST:**

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. No entanto, **estamos em discussão com o administrador do Fundo para rever a marcação dos CRI Invert e Sabiá**, em razão da deterioração de crédito da companhia e do valor recuperável dos ativos. A eventual remarcação poderá impactar no valor patrimonial das cotas, mas neste momento, não é esperado impacto nos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo. 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] | 0,9% | 12,0% | 54,5% | 15,4% |
| CDI Bruto | 1,1% | 11,8% | 45,3% | 13,1% |
| CDI Líquido[2] | 0,9% | 9,9% | 37,4% | 11,0% |

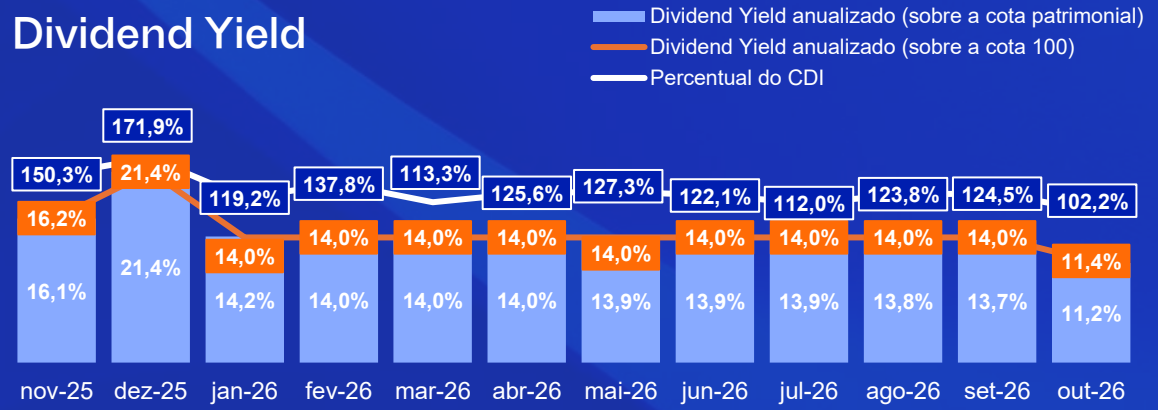
Retorno de **+146% do CDI Líquido**

## Distribuições por Cota

**Média 12M | R$ 1,24/cota**
**Guidance 3T26: R$0,95/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$)

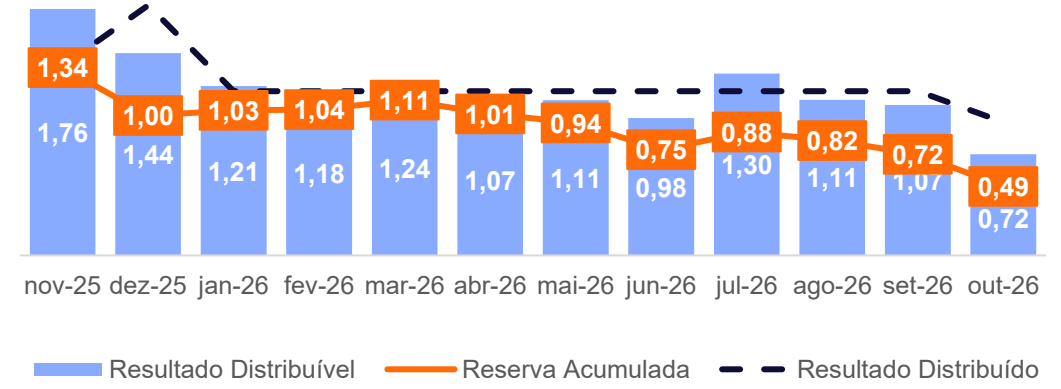
| | Out-26 | R$/Cota | Acum. 2026 | Acum. 12M |
|---|---|---|---|---|
| Juros e Correção Monetária[1] | 2.683.602 | 0,77 | 37.303.558 | 46.450.040 |
| MTM[1] | (446.183) | (0,13) | 12.152.109 | 12.342.117 |
| Receita de Equity | 50.875 | 0,01 | 1.076.092 | 1.404.778 |
| Receita Extraordinária | 49.306 | 0,01 | 2.532.628 | 4.259.683 |
| **Receitas - Total** | **2.337.601** | **0,67** | **53.064.386** | **64.456.619** |
| **Despesas - Total** | **(449.269)** | **(0,13)** | **(4.030.481)** | **(4.319.472)** |
| **Resultado Financeiro Líquido** | **183.659** | **0,05** | **1.448.609** | **1.704.239** |
| Ajuste para Distribuição – MTM[1] | 446.183 | 0,13 | (12.152.109) | (12.342.117) |
| **Resultado Distribuível** | **2.518.174** | **0,72** | **38.330.406** | **49.499.269** |
| **Resultado Distribuído** | **3.318.044** | **0,95** | **40.095.943** | **51.038.503** |

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

## Resultado do Fundo por Cota (R$)



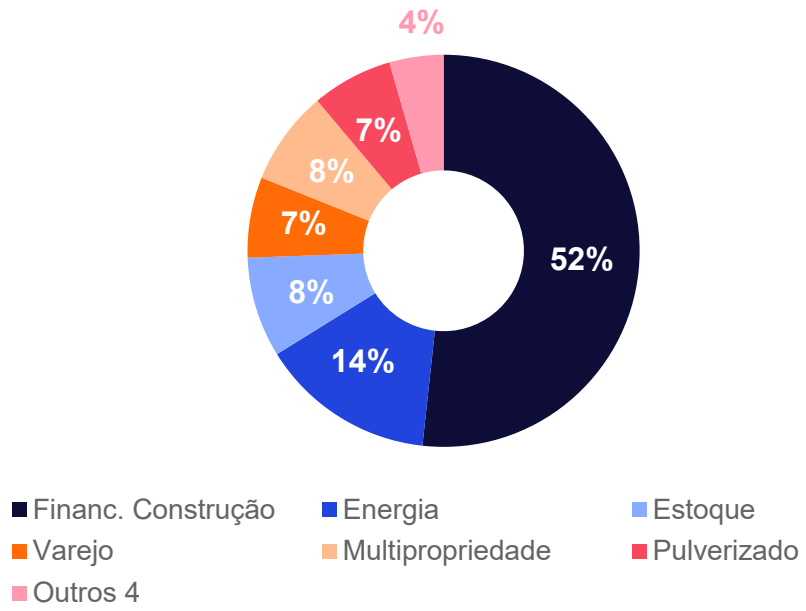

## Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



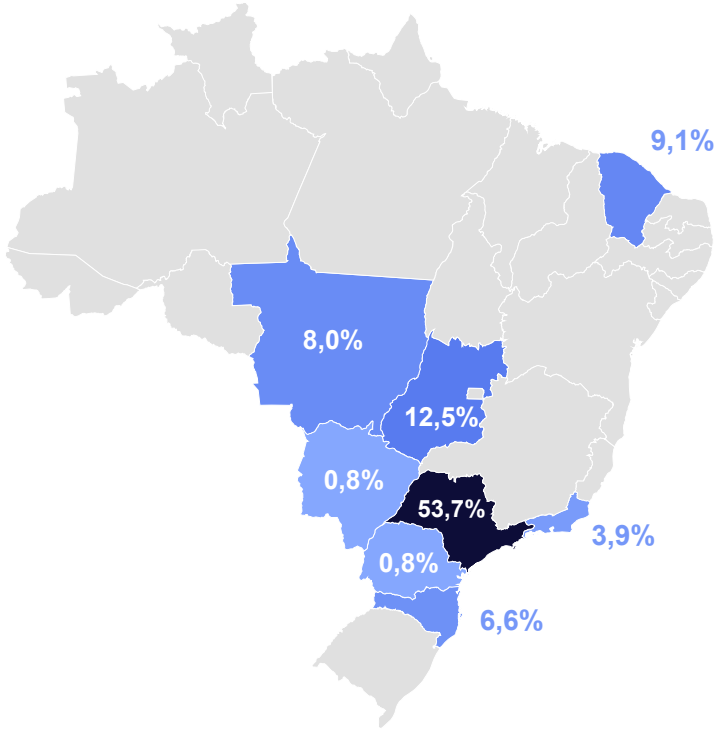

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

# Carteira de Ativos[1] (1/2)

## Ativos Imobiliários




## Distribuição Geográfica

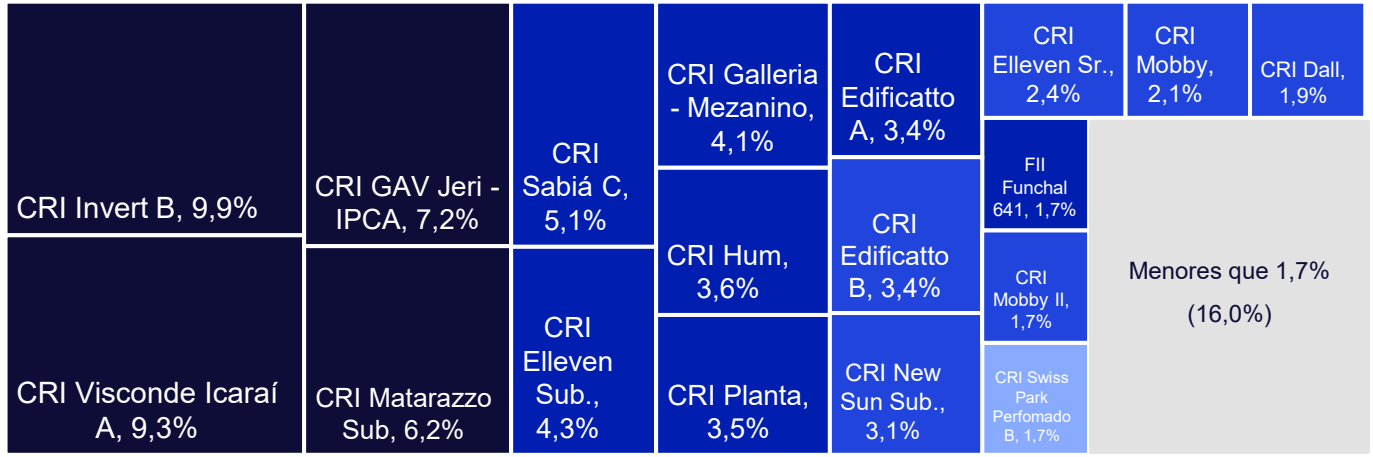



Portfólio com 29 CRI, 3 operações estruturadas e 1 operação de equity, diversificado em 10 segmentos, sendo a maior exposição ao segmento de financiamento à construção (52%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (54% da carteira de CRI e operações estruturadas).

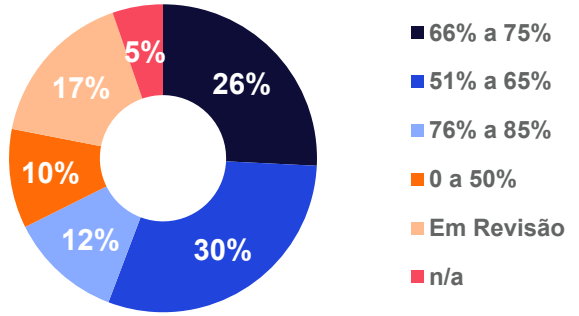
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e operações estruturadas

# Carteira de Ativos (2/2)

## Distribuição por Ativos[1] (% PL)

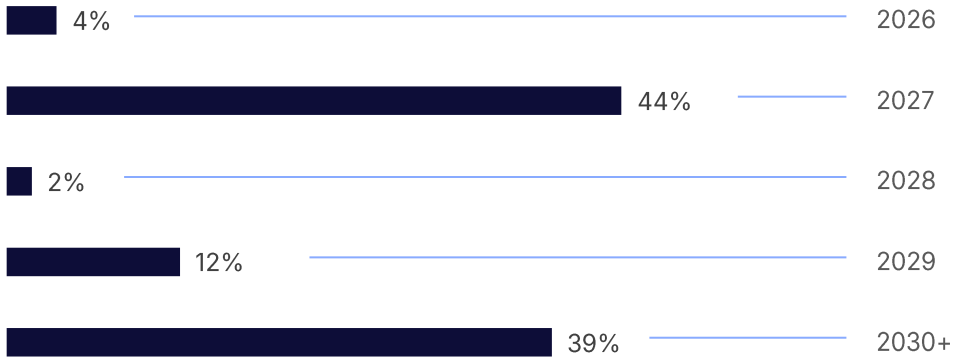



## Distribuição por LTV[2] (% Ativos Alvo)

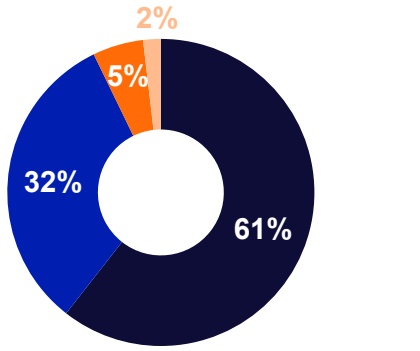



**LTV Médio** Ponderado de **64%**

## Distribuição por Vencimento[2] (% Ativos Alvo)




## Alocação por Indexador[2] (% Ativos Alvo)




| | Taxa MTM a.a. | Taxa Aq a.a. | Prazo Médio (Anos) |
|---|---|---|---|
| **IPCA** | **12,3%** | **12,4%** | **2,21** |
| **CDI** | **5,0%** | **5,0%** | **1,32** |
| **PRÉ** | **17,0%** | **17,0%** | **2,00** |
| **IGP-M** | **11,5%** | **11,2%** | **4,06** |

*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 | 35,4 | 9,9% | Financ. Construção | SP | Riza | 23I2156604 | CDI | 4,0% | 6,0% | 6,0% | 0,3 | mai-27 | Em revisão | AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO |
| 2 | CRI Visconde Icaraí A | 33,3 | 9,3% | Financ. Construção | SP | Canal | 24D3311806 | IPCA | 12,5% | 12,5% | 12,1% | 0,8 | ago-27 | 65% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 3 | CRI GAV Jeri - IPCA | 25,7 | 7,2% | Multipropriedade | CE | Opea | 26B3785726 | IPCA | 11,0% | 11,0% | 11,3% | 2,3 | jan-33 | 57% | AFQ, CFR, AVS, FR, FD |
| 4 | CRI Matarazzo Sub | 21,9 | 6,2% | Varejo | SP | Opea | 24K1488063 | CDI | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 1,6 | out-29 | 52% | AFI, CFRA |
| 5 | CRI Sabiá C | 18,0 | 5,1% | Financ. Construção | SP | Riza | 24H2219162 | CDI | 6,0% | 6,0% | 6,3% | 0,3 | mar-27 | Em revisão | AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ |
| 6 | CRI Elleven Sub. | 15,3 | 4,3% | Energia | GO | Opea | 23L2510335 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 15,9% | 4,1 | dez-38 | 82% | DRS, AFE, AFS, CFRA E FR |
| 7 | CRI Galleria - Mezanino | 14,6 | 4,1% | Pulverizado | Pulverizado | Província | 26F3751905 | IPCA | 12,0% | 12,0% | 11,8% | 6,0 | abr-41 | 50% | AFI |
| 8 | CRI Hum | 13,0 | 3,6% | Energia | RJ | Canal | 24H0000801 | IPCA | 9,9% | 9,9% | 12,1% | 3,2 | fev-34 | 76% | DRS, AFE, AFS, CFRA E FR |
| 9 | CRI Planta | 12,3 | 3,5% | Financ. Construção | SP | Província | 24G1896218 | IPCA | 10,0% | 10,0% | 11,7% | 3,4 | jul-34 | 70% | AFI, FJ E FO |
| 10 | CRI Edificatto A | 12,0 | 3,4% | Financ. Construção | MT | Canal | 24D3314338 | IPCA | 12,6% | 12,6% | 10,8% | 0,9 | out-27 | 73% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 11 | CRI Edificatto B | 12,0 | 3,4% | Financ. Construção | MT | Canal | 24D3314465 | IPCA | 12,4% | 12,4% | 10,6% | 0,9 | out-27 | 73% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 12 | CRI New Sun Sub. | 11,0 | 3,1% | Energia | SP | Opea | 23L1276227 | IPCA | 19,1% | 19,1% | 23,3% | 3,6 | dez-39 | 80% | DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR |
| 13 | CRI Elleven Sr. | 8,5 | 2,4% | Energia | GO | Opea | 23L2510336 | IPCA | 11,5% | 11,9% | 13,9% | 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% | 8,3% | 0,1 | dez-26 | 67% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 15 | CRI Dall | 6,8 | 1,9% | Financ. Construção | SC | Opea | 26F3253367 | CDI | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 3,1 | jun-31 | 25% | AFI, AFQ, CFR, AVS, FR |
| 16 | CRI Mobby II | 6,1 | 1,7% | Financ. Construção | SC | Travessia | 24G2317369 | IPCA | 12,5% | 12,5% | 11,8% | 0,8 | ago-27 | 67% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 17 | CRI Swiss Park Perfomado B | 6,1 | 1,7% | Pulverizado | SP | Província | 25I1918624 | IGP-M | 12,0% | 11,2% | 11,5% | 4,1 | nov-39 | 65% | AFI, CFR, FR, 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* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | CRI Visconde C | 5,3 | 1,5% | Financ. Construção | SP | Canal | 23K2203980 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 9,6% | 0,5 | mai-27 | 75% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 19 | CRI Visconde F | 5,3 | 1,5% | Financ. Construção | SP | Canal | 23K2204376 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 7,3% | 0,5 | mai-27 | 75% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 20 | CRI Lar | 5,3 | 1,5% | Agro | PR, MS | Habitasec | 22L1212138 | CDI | 2,5% | 2,5% | 1,8% | 2,7 | dez-34 | 68% | AFI, FR |
| 21 | CRI Visconde E | 5,2 | 1,5% | Financ. Construção | SP | Canal | 23K2204324 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 11,1% | 0,5 | mai-27 | 75% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 22 | CRI Visconde D | 5,2 | 1,5% | Financ. Construção | SP | Canal | 23K2204018 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 12,7% | 0,5 | mai-27 | 75% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 23 | CRI Iguatemi Fortaleza Mez | 4,5 | 1,3% | Shopping | CE | Habitasec | 19I0737681 | CDI | 1,4% | 1,4% | 1,5% | 3,6 | set-36 | 26% | AFI, CF, Aval Cia, FR |
| 24 | CRI HBR | 3,5 | 1,0% | Escritório | SP | Opea | 24J2417179 | CDI | 1,5% | 2,3% | 2,2% | 3,0 | out-30 | 63% | AFI, AFS, CFRCV |
| 25 | CRI Visconde G | 3,2 | 0,9% | Financ. Construção | SP | Canal | 23K2204391 | IPCA | 13,0% | 13,0% | 9,7% | 0,5 | mai-27 | 75% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 26 | CRI Campeche Hills | 1,7 | 0,5% | Financ. Construção | SC | Travessia | 22G1046910 | IPCA | 12,5% | 12,5% | 8,3% | 0,1 | dez-26 | 67% | AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS |
| 27 | 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 |
| 28 | CRI São Benedito III | 1,5 | 0,4% | Loteamento | MT | Bari | 22L1607693 | CDI | 2,8% | 2,8% | 3,0% | 2,1 | jan-30 | 62% | AFI, CFR, FR E AVS |
| 29 | CRI Swiss Park Performado A | 1,3 | 0,4% | Pulverizado | SP | Província | 24K1726028 | IPCA | 10,0% | 10,0% | 12,6% | 4,0 | nov-39 | 75% | AFI, CFR, FR, AVS |
| 30 | 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 |
| 31 | FII Funchal 641 | 6,1 | 1,7% | Estoque | SP | n/a | FII Funchal 641 | CDI | 4,0% | 4,0% | 4,0% | 3,0 | jul-28 | 52% | n/a |
| 32 | 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 |
| 33 | 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 |
| | | **330,2** | **92,7%** | | | | | | | | | | | | |

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

# 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.

**Marcação**: Em função da deterioração de crédito da companhia, estamos em discussão com o administrador do Fundo para rever a marcação do CRI Invert, considerando o valor recuperável dos ativos que compõem as garantias da operação. A eventual remarcação poderá impactar negativamente o valor patrimonial das cotas do Fundo, no entanto, não é esperado impacto nos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo.

| # | 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 | 35,4 | 9,9% | Financ. Construção | 32.733 | SP | Riza | 23I2156604 | CDI | 4,0% | 6,0% | 6,0% | 0,06 | mai-27 | -[1] | AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO |

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

**Marcação**: Em função da deterioração de crédito da companhia, estamos em discussão com o administrador do Fundo para rever a marcação do CRI Sabiá, assim como a do CRI Invert, considerando o valor recuperável dos ativos que compõem as garantias da operação. A eventual remarcação poderá impactar negativamente o valor patrimonial das cotas do Fundo, no entanto, não é esperado neste momento impacto nos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo.

| # | 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 | 18,0 | 5,1% | Financ. Construção | 16.263 | SP | Riza | 24H2219162 | CDI | 6,0% | 6,0% | 6,3% | 0,06 | mar-27 | -[1] | AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ |
| 27 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-out-26 | CRI Invert | 23I2156604 | 19 | Aprovar | Aprovado |
| 5-out-26 | CRI Hum | 24H0000801 | 1 | Aprovar | Aprovado |
| 8-out-26 | CRI New Sun | 23L1276227 | 5 | Aprovar | Aprovado |
| 14-out-26 | CRI Visconde Icaraí | 24D3311806<br>24D3311867 | 1 | Aprovar | Aprovado |
| 5-out-26 | CRI Gav Jeri | 26B3785726 | 1 | Aprovar | Aprovado |
| 28-out-26 | CRI Elleven | 23L2510335<br>23L2510336 | 13 | Aprovar | Aprovado |
| 29-out-26 | CRI Sabiá | 24H2219162 | 12 | 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$ 323 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,
**4 FIIs** negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
**patria**.com
**realestate**.patria.com

Fonte: Patria.

Estoque

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

Este material foi preparado pelo 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.