PATRIA

Relatório Gerencial

AVBI

FII VBI Crédito Alocação Estratégica

Distribuição Exclusiva XP

Outubro 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

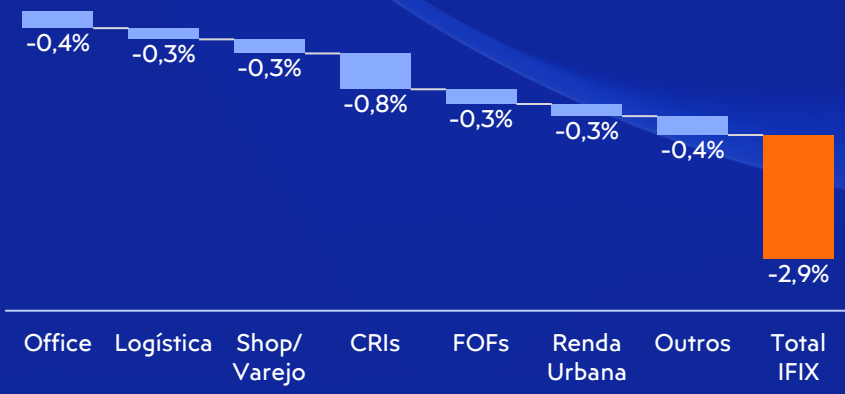
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**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.

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

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.

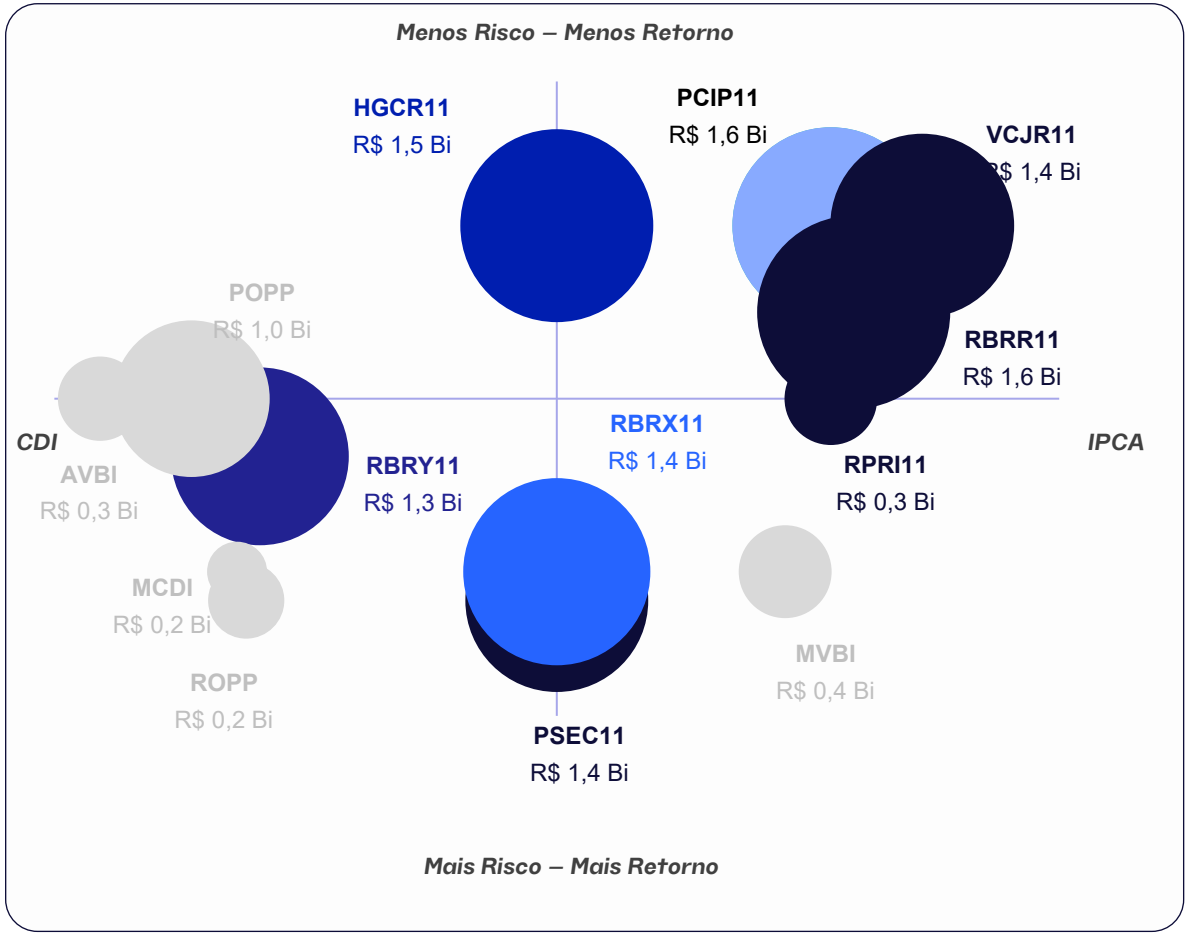
RBRX11 – Multiestratégia

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$ 9,59/cota	R$ 0,1150/cota	R$ 0,1550/cota	1.334

VBI Crédito Alocação Estratégica - AVBI

Patrimônio Líquido	R$ 289,8 milhões

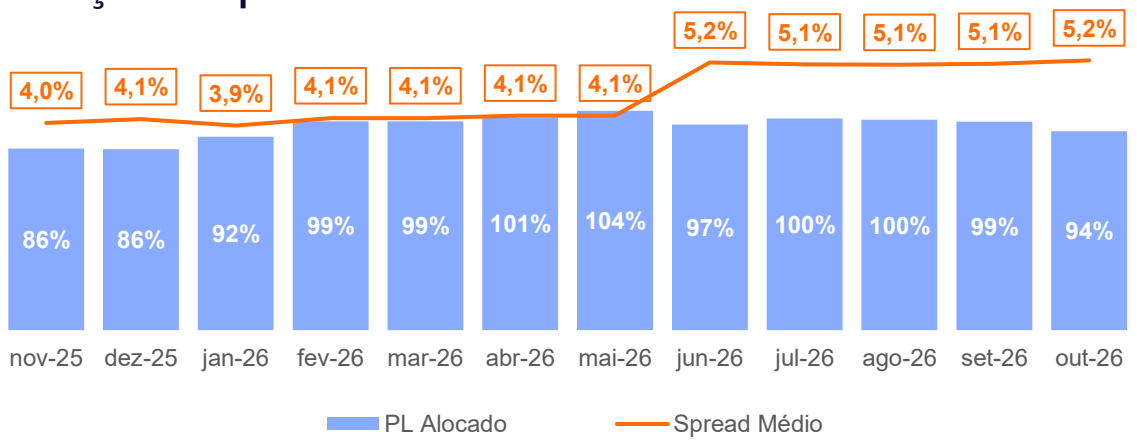
Alocação da Carteira (% do PL)

CRI + Op. Estruturadas	94,2%
Caixa	5,8%
Compromissada	0,0%

Carteira de CRI

Rentabilidade Média Ponderada	20,9% (140% sobre a curva DI x PRÉ)
Prazo Médio (anos)	2,0
Spread (sobre a pré ref.)[1]	5,2%

Alocação x Spread Médio



Comentário da Gestão

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou um resultado distribuível de **R$ 0,1355/cota**, impactado positivamente, de forma não recorrente, por vendas e resgate antecipado de CRI, detalhados adiante. Com isso, no dia 11 de novembro, distribuímos o valor de **R$ 0,115/cota**, aumentando o valor nominal da reserva acumulada para R$ 0,1550/cota.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Projeção Patria de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 30/10/2026.

Resumo ***AVBI*** (2/2)

PATRIA

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês de outubro com **94,2% do patrimônio líquido alocado em CRIs e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de CDI + 5,2% a.a**. (140,1% sobre a curva DI x PRÉ), prazo médio de 2,0 anos e spread médio de 5,2% a.a.. A carteira conta com 19 CRIs e 3 Operações Estruturadas, sendo 100% da carteira indexada ao CDI.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- No mês, reduzimos a exposição em **R$ 2,7 milhões** no **FII Estoque Centro-Oeste**, em **R$ 2,2 milhões** no **CRI Matarazzo Sub** e em **R$ 6,0 milhões** no **CRI GAV Jeri – CDI**, gerando resultado de **R$ 0,0022/cota**. Além disso, houve o resgate antecipado do **CRI Cais**, mediante pagamento de prêmio adicional de 1% sobre o saldo devedor, gerando resultado extraordinário de **R$ 0,0017/cota**. Durante o mês, também aumentamos a nossa exposição em **R$ 1,6 milhão** no **CRI Dall** (CDI + 4,5%) e em **R$ 2,0 milhões** no **CRI Pernambuco Aurora** (CDI + 5,0%).

COMPROMISSADAS:

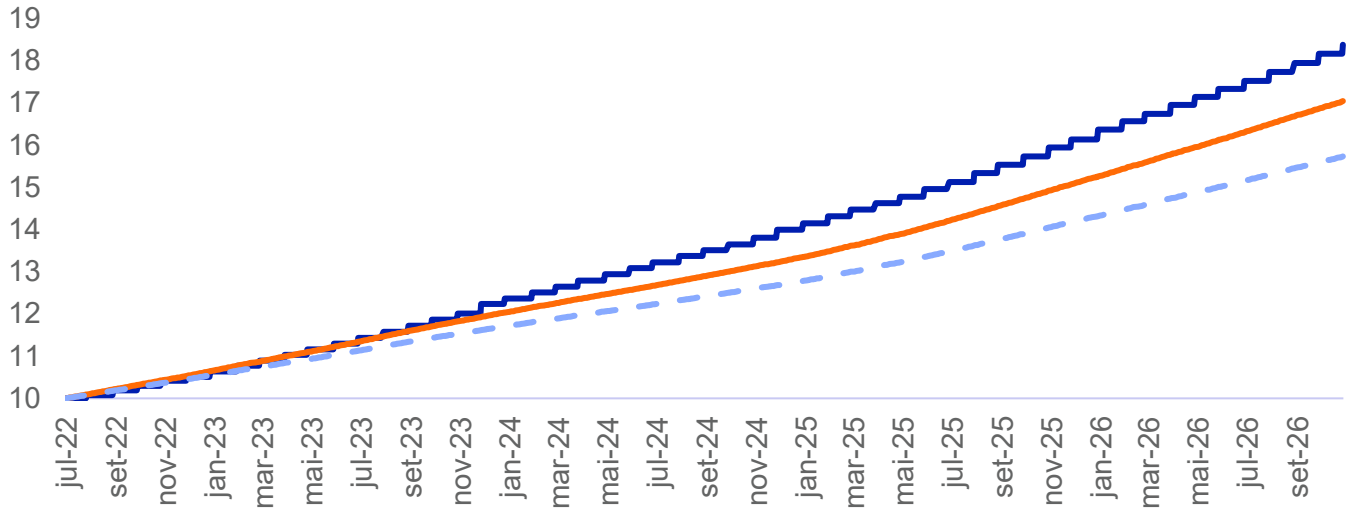
- Zeradas no mês de julho, não existe nenhuma operação compromissada reversa no Fundo.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRIs na Watchlist, clique aqui para consultar as atualizações realizadas na seção. Vale ressaltar que os CRI do Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Em relação ao **CRI Cortel, concluímos a venda da posição em novembro**, por meio da integralização do CRI e de um montante em caixa na 13ª emissão de cotas do RECR11. Trocamos um crédito estressado, na Watchlist desde dez/24, por cotas de um FII listado e líquido, o que reduz o risco do Fundo. Embora as cotas do RECR11 negociem no secundário com desconto sobre o patrimonial a operação preserva retorno positivo, com TIR estimada de ~6% a.a. e múltiplo de 1,2x. Detalhamos toda a transação em uma seção específica deste relatório. 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.)
AVBI[1]	1,2%	12,3%	83,8%	15,2%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	70,5%	13,2%
CDI Líquido[2]	0,9%	9,9%	57,4%	11,1%

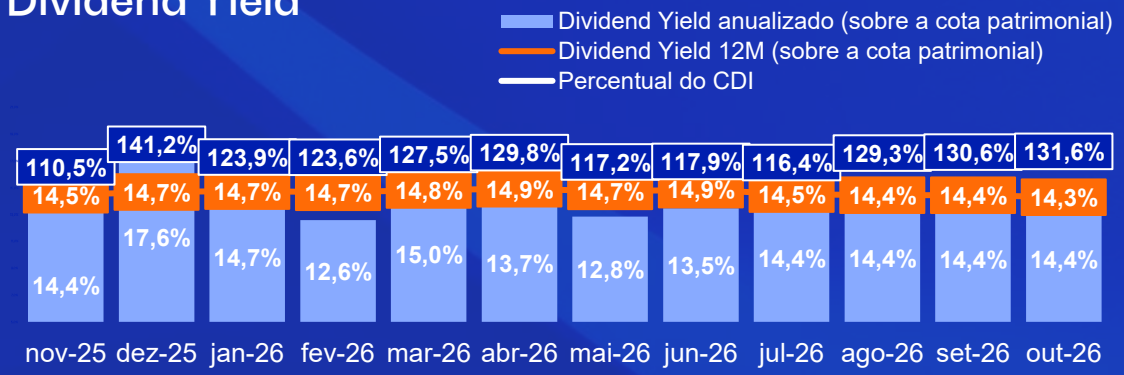
Retorno de **+146% do CDI Líquido**

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 0,1142



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.

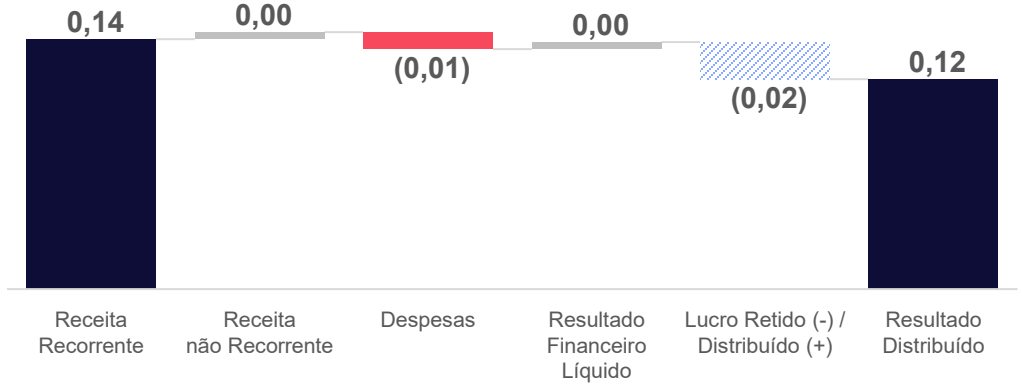
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

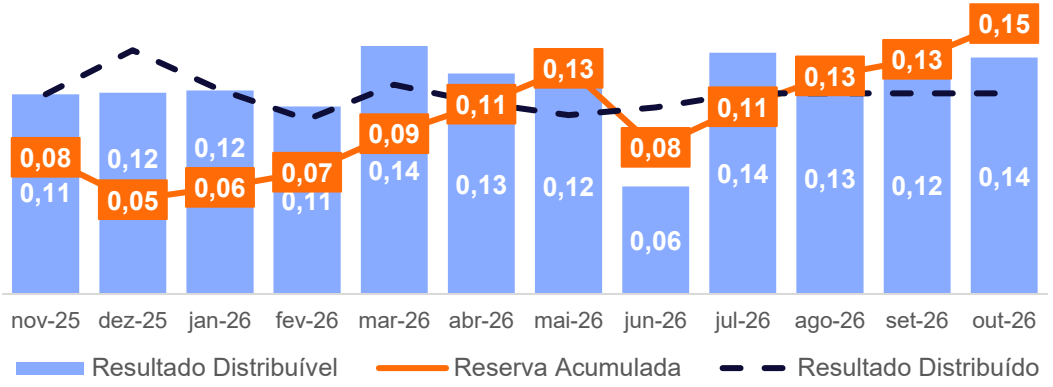
	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	4.137.544	0,1369	40.532.141	47.675.570
MTM[1]	(245.886)	(0,0081)	1.618.927	2.073.471
Receita não Recorrente	117.756	0,0039	(1.400.782)	(1.384.913)
Receitas - Total	**4.009.414**	**0,1327**	**40.750.286**	**48.364.128**
Despesas - Total	**(282.320)**	**(0,0093)**	**(3.022.537)**	**(3.599.123)**
Resultado Financeiro Líquido	**120.396**	**0,0040**	**401.923**	**761.942**
Ajuste para Distribuição - MTM[1]	245.886	0,0081	**(1.618.927)**	**(2.073.471)**
Resultado Distribuível	**4.093.376**	**0,1355**	**36.510.744**	**43.453.476**
Resultado Distribuído	**3.474.598**	**0,1150**	**33.721.726**	**41.399.076**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aq

Resultado do Fundo por Cota (R$)



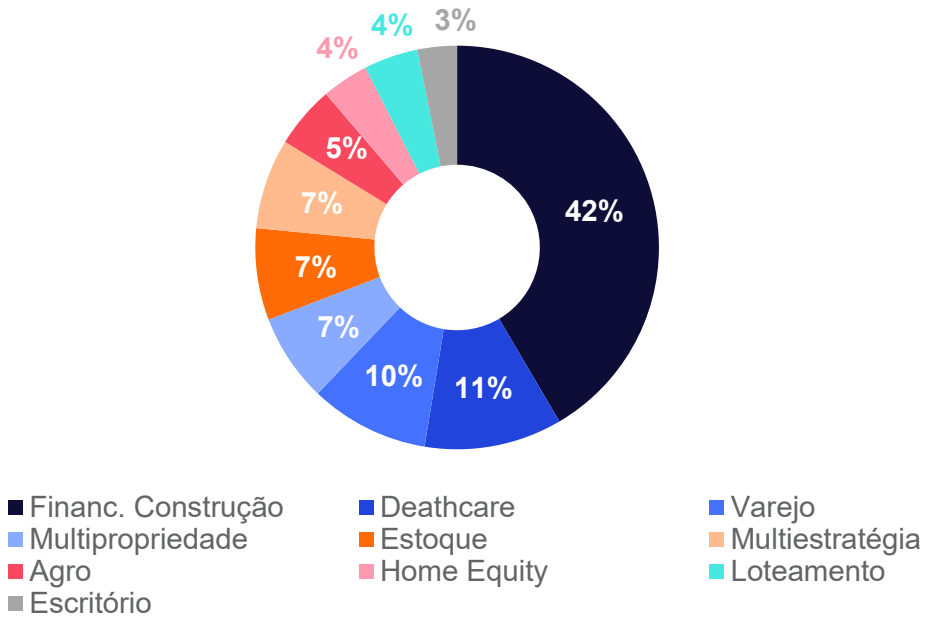
Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)



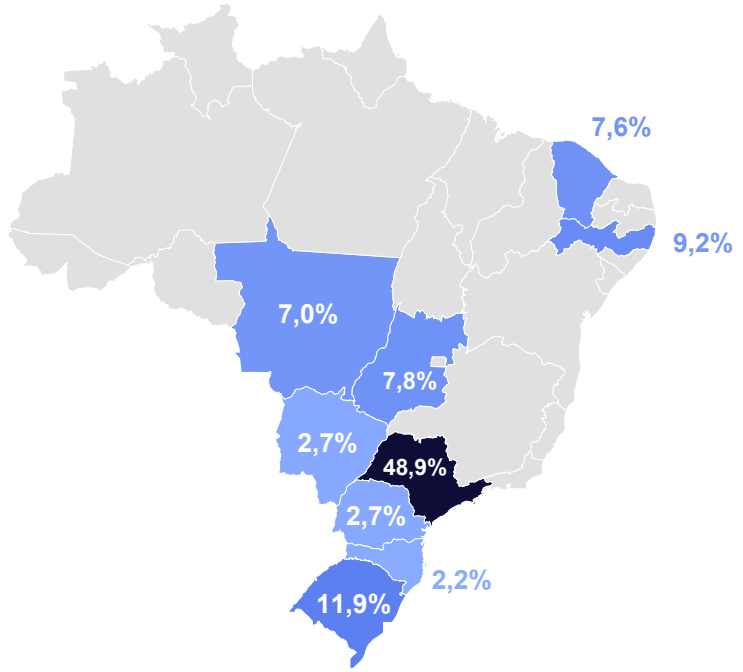
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (1/2)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

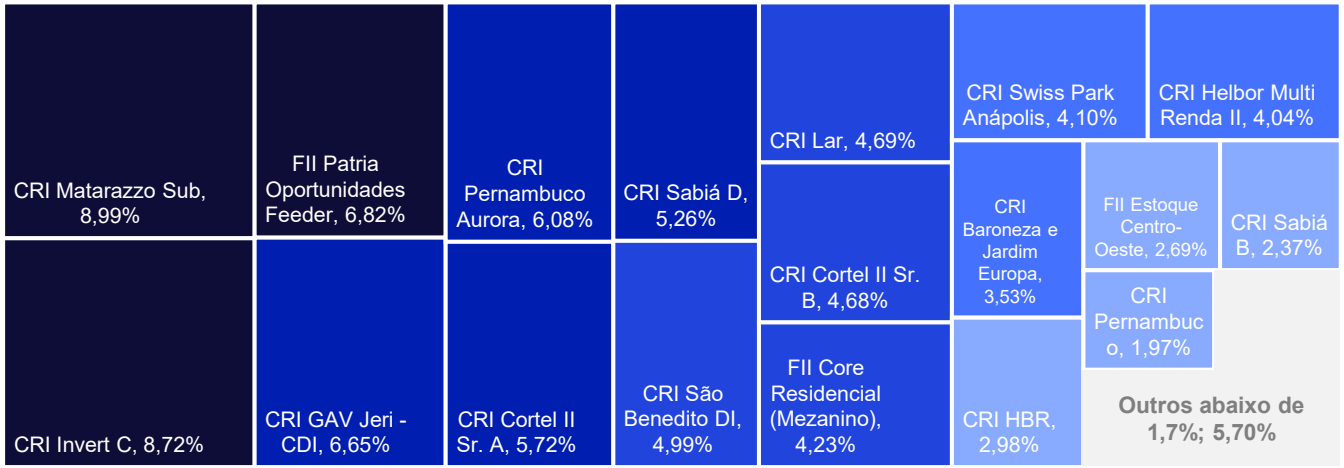


Portfólio com 19 CRI e 3 Operações Estruturadas, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos financiamento à construção (42%) e deathcare (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (49% da carteira).

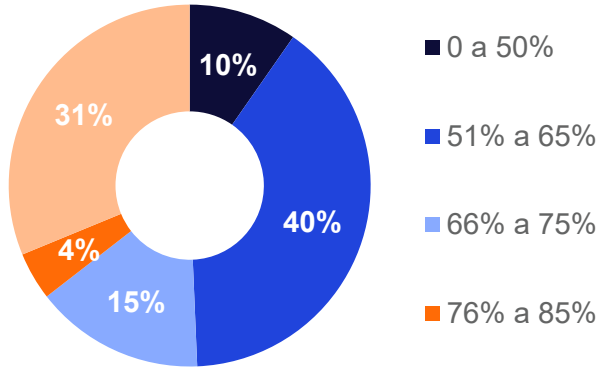
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera carteira de CRI e Operações Estruturadas

Carteira de Ativos[1] (2/2)

Distribuição por CRI (% PL)

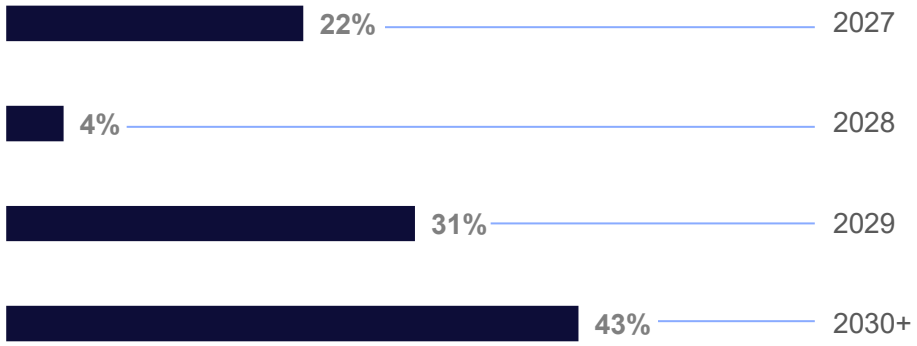


Distribuição por LTV (% Ativos Alvo[1])

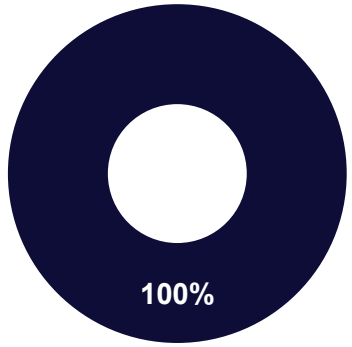


LTV Médio Ponderado de **59%**

Distribuição por Vencimento (% Ativos Alvo[1])



Alocação por Indexador (% Ativos Alvo[1])



	Taxa MTM a.a.	*Taxa Aq a.a.*	*Prazo Médio* (Anos)
CDI+	**5,2%**	**4,3%**	**2,0**

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

Detalhamento de Ativos (1/2)

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*
1	CRI Matarazzo Sub	26,1	9,0%	Varejo	SP	Opea	24K1488063	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	1,6	out-29	52,0%	AFI, CFRA
2	CRI Invert C	25,3	8,7%	Financ. Construção	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	11,0%	0,3	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
3	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%	-
4	CRI GAV Jeri - CDI	19,3	6,7%	Multipropriedade	CE	Opea	26B3785481	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,0	jan-33	57,0%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
5	CRI Pernambuco Aurora	17,6	6,1%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24D3062404	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	1,9	set-29	48,4%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI Cortel II Sr. A	16,6	5,7%	Deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	5,5%	2,6	jul-34	Em revisão	AFI, CFRA, FR
7	CRI Sabiá D	15,2	5,3%	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%	3,4	jun-36	61,0%	AFI, CFR, AVS, FR
9	CRI Lar	13,6	4,7%	Agro	PR, MS	Habitasec	22L1212138	CDI	2,5%	2,2%	2,4%	2,7	dez-34	68,0%	AFI, FR
10	CRI Cortel II Sr. B	13,6	4,7%	Deathcare	RS	Opea	22F1025725	CDI	3,5%	3,5%	5,8%	2,4	jul-33	Em revisão	AFI, CFRA, FR
11	FII Core Residencial (Mezanino)	12,3	4,2%	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	11,9	4,1%	Loteamento	GO	Companhia	25B3690940	CDI	5,0%	4,9%	5,0%	1,5	ago-28	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
13	CRI Helbor Multi Renda II	11,7	4,0%	Financ. Construção	SP	Bari	25F2094673	CDI	2,5%	2,6%	2,6%	3,3	jun-35	81,0%	AFI, CFR, AVS
14	CRI Baroneza e Jardim Europa	10,2	3,5%	Home Equity	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,4	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR
15	CRI HBR	8,6	3,0%	Escritório	SP	Opea	24J2417179	CDI	1,5%	2,0%	2,0%	3,0	out-30	62,7%	AFI, AFS, CFRCV

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos (2/2)

#	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*
16	FII Estoque Centro-Oeste	7,8	2,7%	Estoque	GO	n/a	6662526UN1	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,0	dez-29	53,0%	Aval dos sócios (PJ e PF)
17	CRI Sabiá B	6,9	2,4%	Financ. Construção	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
18	CRI Pernambuco	5,7	2,0%	Financ. Construção	PE	Opea	23J1952372	CDI	5,0%	5,0%	4,9%	0,9	out-27	75,0%	AFI, CFR, AVS, FR
19	CRI Dall	5,6	1,9%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	3,1	jun-31	25,0%	AFQ, CFR, AVS, FR, FD
20	CRI Invert B	5,4	1,9%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	4,7%	10,9%	0,3	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
21	CRI SÃO BENEDITO	3,2	1,1%	Financ. Construção	MT	Bari	24C1693601	CDI	3,0%	3,0%	3,1%	2,5	mar-31	29,0%	AVS, CFDC, AFI, AFS, FD, FO
22	CRI Sabiá C	2,3	0,8%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
	TOTAL	**273,04**	**94,2%**												

*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

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*
2	CRI Invert C	25,3	8,7%	Financ. Construção	SP	Riza	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	11,0%	0,3	mai-27	Em revisão	AFI, AFS, CFRCV, AVS, FR, FO
20	CRI Invert B	5,4	1,9%	Financ. Construção	SP	Riza	23I2156604	CDI	4,0%	4,7%	10,9%	0,3	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 vista 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	15,2	5,3%	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
17	CRI Sabiá B	6,9	2,4%	Financ. Construção	SP	Riza	21L0002619	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ
22	CRI Sabiá C	2,3	0,8%	Financ. Construção	SP	Riza	24H2219162	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	0,3	mar-27	Em revisão	AFS, AFI, CFRCV, AVS, FD, FO, FJ

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

CRI Cortel | Desinvestimento preserva retorno e reduz risco

PATRIA

O que aconteceu?

Em novembro, **concluímos a venda do CRI Cortel**, operação que integrava a watchlist do fundo AVBI desde dezembro de 2024. Tratava-se de uma operação estressada, cujo impacto potencial estava parcialmente refletido na marcação da carteira. A decisão de venda foi tomada no contexto da gestão ativa do portfólio, com o objetivo de direcionar os recursos para oportunidades com melhor potencial de retorno.

Como a transação foi estruturada?

A transação permitiu **substituir a exposição a um crédito estressado por cotas de um fundo imobiliário listado**, com maior liquidez e flexibilidade para o desinvestimento. A venda foi realizada **sem desconto sobre seu valor de curva**, por meio de uma estrutura que envolveu o recebimento e a subscrição de cotas do RECR11 pelo valor patrimonial (R$ 89/cota), o que resultou em uma posição de 570 mil cotas do RECR11 detida pelo Fundo.

Impacto a mercado

Como essas cotas são negociadas no mercado secundário com desconto em relação ao seu valor patrimonial, a operação poderá gerar impacto por marcação a mercado. Considerando a cotação de 18/nov, o impacto estimado é de **R$ 0,37/cota (3,9% do valor patrimonial)**.

Próximos passos

O desinvestimento será gradual e oportunístico, **em até 12 meses**, buscando capturar eventual redução do desconto.

Retorno estimado do investimento [1]

~6% a.a.

TIR estimada desde o início do investimento

1,2x

múltiplo do capital investido

O Fundo encerra a exposição a um crédito estressado e passa a deter um ativo líquido, em linha com a preservação do capital.

Sensibilidade ao preço de venda do RECR11

Preço de venda (R$)	61,00	63,00	65,00	66,39	68,00	70,00	72,00	75,00
Múltiplo do investimento	1,09	1,13	1,18	**1,21**	1,24	1,29	1,33	1,40
Impacto no PL por cota (R$)	(0,47)	(0,43)	(0,40)	**(0,37)**	(0,34)	(0,30)	(0,26)	(0,21)

Cenários de preço médio de venda das cotas do RECR11; destaque na cotação de 18/nov.

Termos e definições no glossário (clique aqui).

[1]Considerando todo o fluxo financeiro do CRI (incluindo pagamento de principal, juros e correção monetária) e a venda de 100% das cotas do RECR11 a R$ 66,39.

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
5-out-26	CRI Invert	25F8639835 23I2156604	19	Aprovar	Todas Aprovadas
5-out-26	CRI Gav Jeri	26B3785481	1	Aprovar	Todas Aprovadas
7-out-26	CRI Swiss Park Anápolis	25B3690940	3	Aprovar	Todas Aprovadas
13-out-26	CRI Cortel II B	22F1025725	3	Aprovar	Todas Aprovadas
21-out-26	CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	8	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$ 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.

- 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.