

Relatório de Gestão

CVBI11 | FII VBI CRI



Informações Gerais CVBI11

Janeiro 2025

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Setembro 2019

Código de Negociação

CVBI11

Cotas Emitidas

11.010.228

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração Total

1,0% a.a. sobre o Valor de Mercado^{1,2} do Fundo, sendo 0,90% repassado ao Gestor

Taxa de Performance

Não há

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

¹Taxa de administração passou a ser cobrada sobre o valor de mercado desde de que o CVBI passou a integrar o IFIX em maio/2020. ²Foi aprovada a redução da Taxa de Administração do Fundo, com efeitos a partir de 01 de agosto de 2024 ([clique aqui](#) para acessar o Fato Relevante publicado dia 08 de agosto).

Informações gerais

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de **R\$ 23 bilhões** em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio **Rodrigo Abbud** e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente **1 milhão** de cotistas, mais de **500 locatários** e mais de **200 imóveis** sob gestão distribuídos em **18 FIIs listados na B3** e **2 FIIs negociados em ambiente CETIP**.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11

maior fundo
de logística



HGRU11

1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11

maior fundo
de escritórios

Somamos a experiência de **gestão dos times VBI e HG** à expertise **Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina**, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



Resumo da Estratégia do **CVBI11**

O Fundo atua num espectro de crédito amplo investindo em CRI com baixo risco e rentabilidade atrativa.

Carteira composta por ativos predominantemente indexados à inflação e que remunerem mensalmente o investidor

100% dos CRI
com garantia imobiliária

Spread alvo
no patamar de 3,0% a 4,0% a.a.

PATRIA

Diversificação entre região geográfica, crédito e segmento imobiliário



Diversificação por segmento reduzindo riscos setoriais

Máximo de 10% do PL do Fundo por ativo imobiliário

Máximo de 25% do PL do Fundo para ativos subordinados

Até 25% do PL do Fundo alocado em uma única região metropolitana

São Paulo é a única cidade que poderá chegar a 100% do PL

Baixo risco na composição do portfólio: Rating mínimo para investimento CR-9 (investment grade)

Resumo CVBI11

Janeiro 2025

Patrimônio Líquido

R\$ 1.006,7 milhões

R\$ 91,44/cota

Valor de Mercado

R\$ 860,8 milhões

R\$ 78,18/cota

0,86x
Price to book

% PL

Yield
Nominal²

IPCA Ref.

Yield
(IPCA +)²

Prazo Médio
(Anos)

Spread

CRI +
Op. Estrut

87,2%

17,7%

6,6%

10,4%

4,1

2,5%

FII

9,1%

17,3%

6,7%

9,9%

2,8

2,1%

**Carteira
de ativos**

96,4%

17,7%

6,6%

10,4%

4,0

2,5%

Caixa

3,6%

11,0%

-

-

-

-

Portfólio

100,0%

17,4%

0,0%

10,1%

3,9

0,0%

PATRIA



**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**

R\$ 1,6 milhão



**Dividendo
por Cota**

R\$ 1,05



**Reserva
Acumulada**

R\$ 0,17/cota



**Número de
Cotistas**

87.733

Tabela de Sensibilidade³

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +) ¹	Yield (-) custos (IPCA +)
85,68	10,8%	9,7%
83,18	11,2%	10,1%
80,68	11,5%	10,4%
78,18	11,9%	10,8%
75,68	12,3%	11,2%
73,18	12,7%	11,6%
70,68	13,1%	12,0%

¹ Projeção VBI de juros e inflação implícita com base nas curvas indicativas da Anbima em 31/01/2025;

² Considera o Valor Patrimonial do fundo.

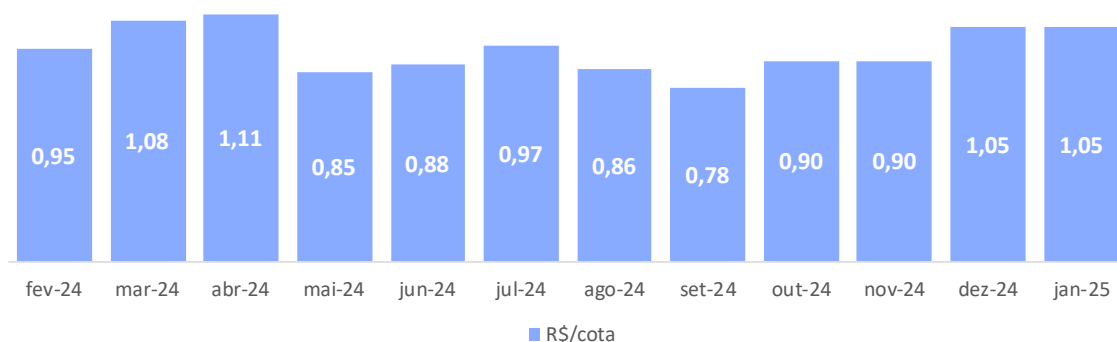
³ Considera a carteira de CRI, FII e caixa.

Encerramos o mês de janeiro com 96,4% do patrimônio líquido alocado, sendo 87,2% em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 20,7% a.a. (IPCA+ 13,2%), prazo médio de 4,8 anos e spread médio de 2,9% a.a. Em 31/01, o Fundo não contava com operações compromissadas.

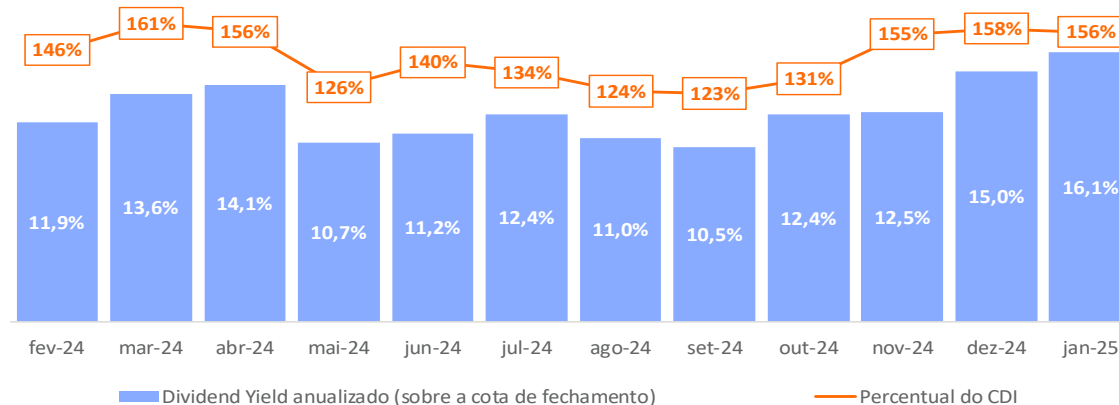
A carteira conta com 47 CRI e duas Operações Estruturadas, sendo 92% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 10,1% a.a.) e 8% indexados ao CDI (CDI+ 4,7% a.a.). O Fundo investe oportunisticamente em FII de crédito desde abril de 2020, gerando um retorno anualizado de 10,5%. O Fundo encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,1% do PL.

Com o encerramento de 2024, iniciamos o processo de revisão de rating dos CRI, que devemos concluir ao longo dos próximos 3 meses à medida que recebemos as informações atualizadas das demonstrações financeiras das empresas. No último mês 4 CRI foram adicionados (CRI Cortel I, Sr, e II Sub e CRI Invert A e B) no Watchlist. Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist, para mais informações e *updates* [clique aqui](#).

Histórico de Distribuições por Cota



Dividend Yield

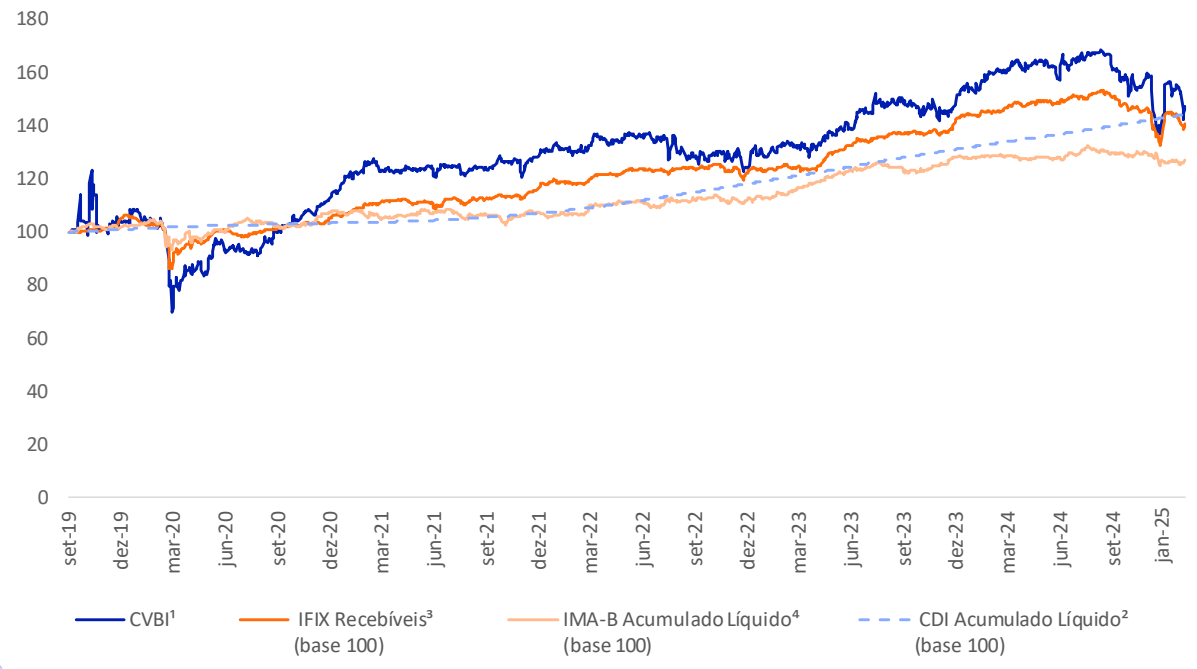


¹ Considera CRI mais Operações Estruturadas.

Performance

PATRIA

Performance da Cota B3



Retorno Histórico

	Alpha	Acumulado	Por ano ⁵
CVBI ¹		47,1%	8,8%
CDI Líquido ²	272 Bps	44,4%	8,3%
IFIX Recebíveis ³	612 Bps	41,0%	7,7%
IMA-B Líquido ⁴	2.012 Bps	27,0%	5,0%

Track Recors CVBI vs FIIs de Recebíveis⁶

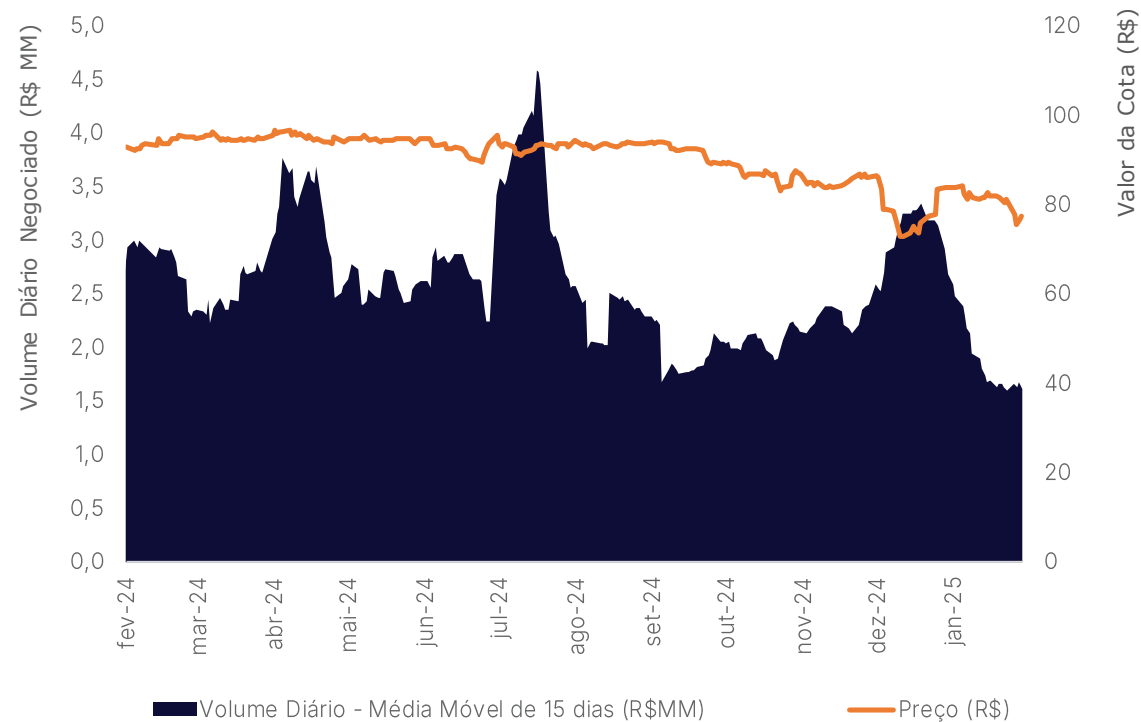
Ranking	Indexador	Tot. Return (Cota + Distribuições)		Alpha vs. IFIX Recebíveis (bps)	
1	CDI	FII 1	62,6%	2.153	
2	CDI	FII 2	58,8%	1.773	
3	IPCA	CVBI11	47,1%	612	
4	IPCA	FII 3	43,4%	238	
5	IPCA	IFIX Recebíveis	41,0%	0	
6	IPCA	FII 4	39,2%	-178	
7	IPCA	FII 5	33,7%	-733	
8	IPCA	FII 6	32,7%	-837	
9	IPCA	FII 7	30,0%	-1.099	
10	IPCA	FII 8	24,7%	-1.633	
11	IPCA	FII 9	22,3%	-1.868	
12	IPCA	FII 10	12,8%	-2.825	
13	IPCA	FII 11	11,4%	-2.964	
14	IPCA	FII 12	7,7%	-3.334	
15	IPCA	FII 13	2,1%	-3.894	

TOP3 performance entre os maiores fundos de recebíveis imobiliários

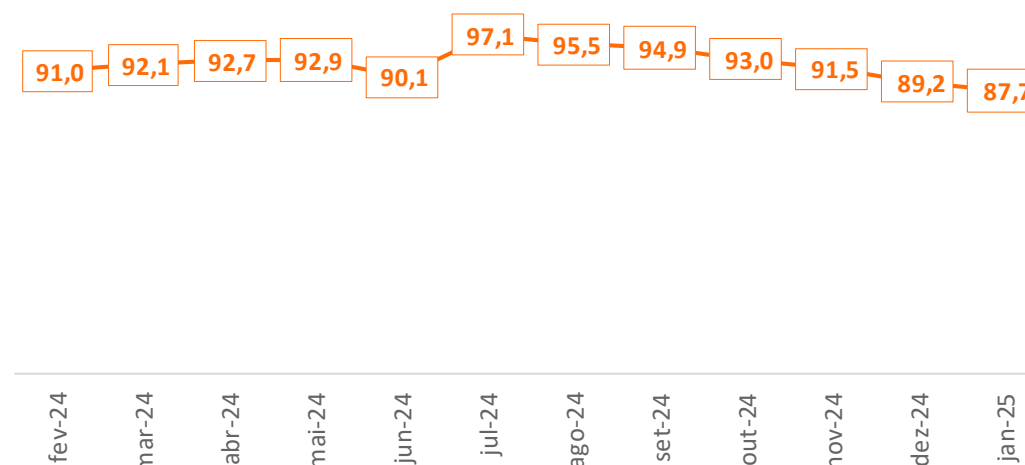
Melhor performance entre fundos com foco na alocação em CRI indexados ao IPCA

¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%; ³IFIX Recebíveis considera os fundos de recebíveis que compõem o IFIX; ⁴IMA-B líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. ⁵Considera como data inicial 25/09/2019. ⁶Considera amostra de Fundos Imobiliários de Recebíveis que compõem a cesta do IFIX, que existem desde o IPO do CVBI e foram considerados como 'High Grade' (VGIR11, PORD11, RECR11, OUJP11, KNCR11, HGCR11, RBRR11, KNIP11, BTC11, BARI11, VRTA11, IRDM11 e BCRI11) pela VBI. Fonte: Bloomberg.

Liquidez



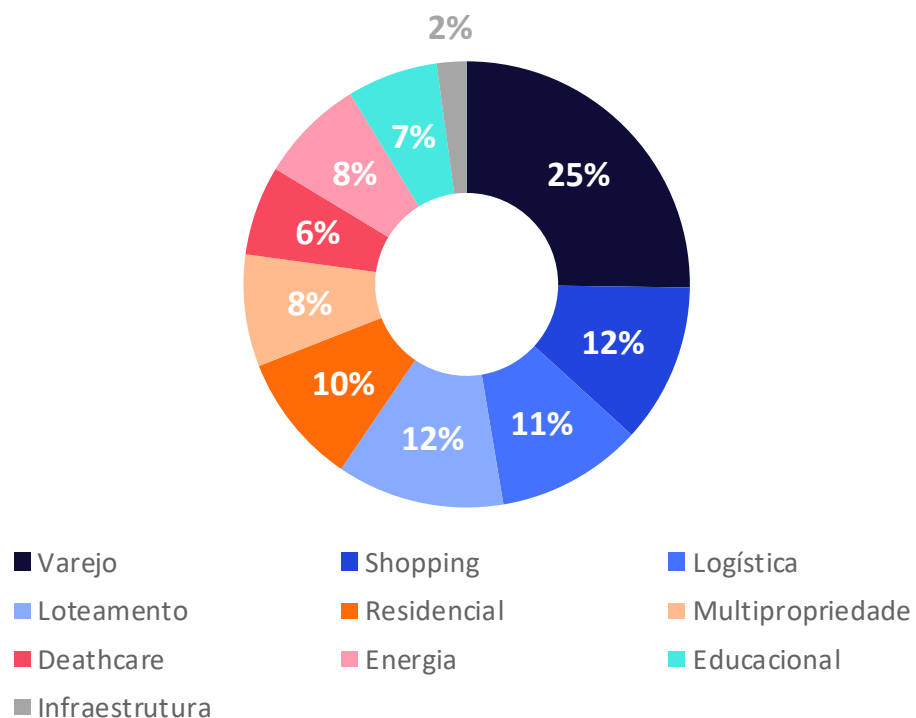
Número de Cotistas (em milhares)



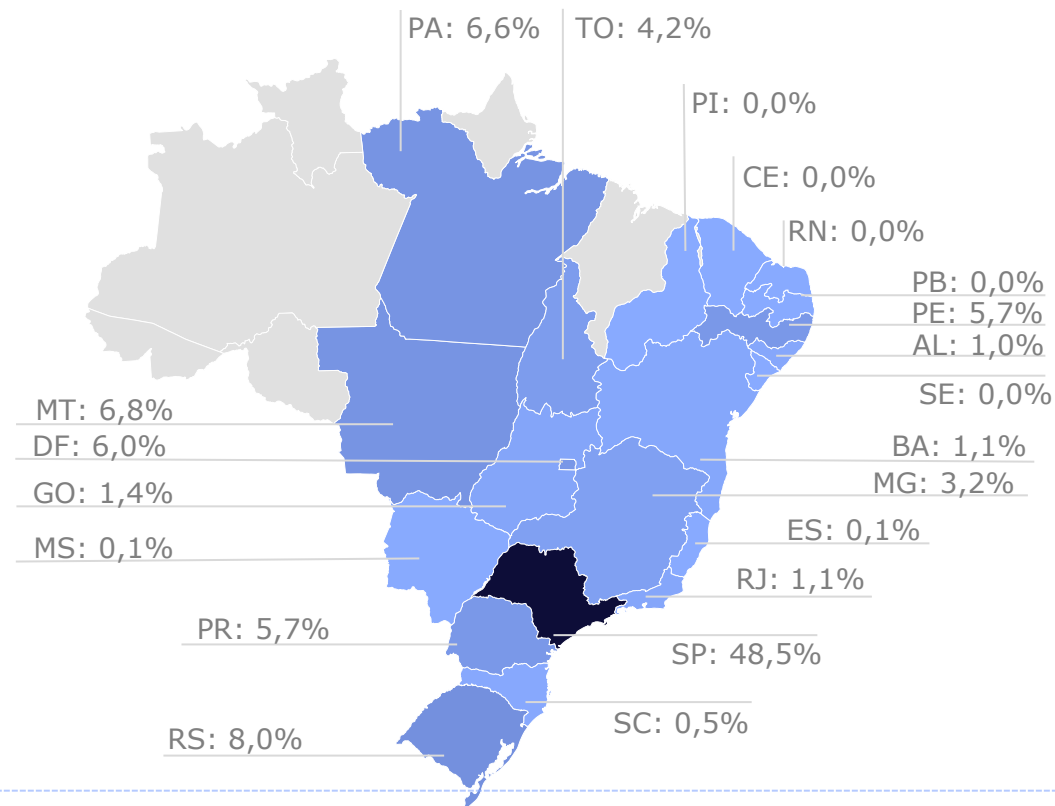
Carteira de Ativos¹

PATRIA

Distribuição por Segmento



Distribuição Geográfica



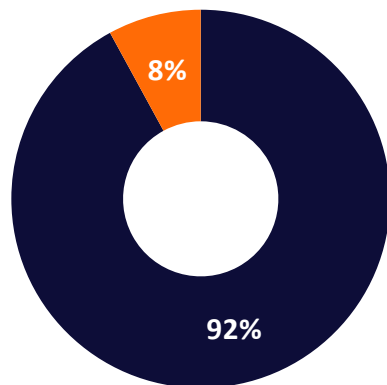
Portfólio com 47 CRI, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (25%), shopping (12%) e loteamento (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (48% da carteira de CRI).

¹ Considera CRI e Operações Estruturadas.

Carteira de Ativos

PATRIA

Alocação por Indexador¹



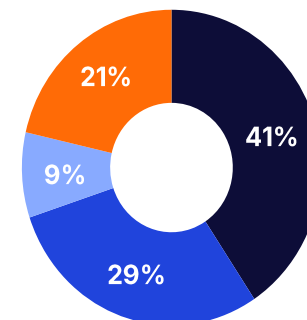
■ IPCA

■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,1%	8,2%	4,3
CDI+	4,7%	4,3%	1,8

Clique aqui
para acessar nossas
Planilhas de Fundamentos

Distribuição por LTV²



■ 0 a 50%

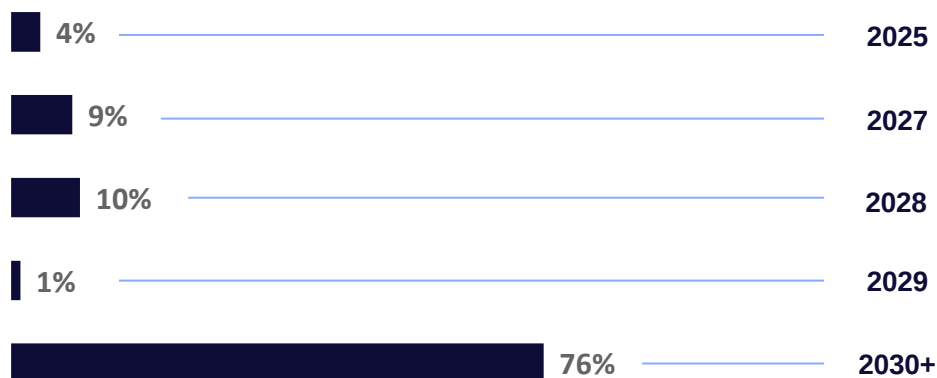
■ 51% a 65%

■ 66% a 75%

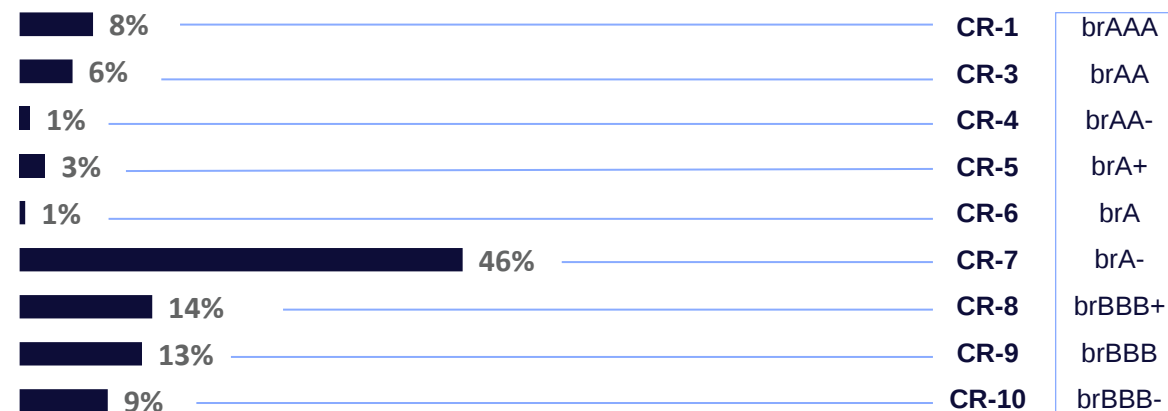
■ 76% a 85%

LTV Médio
Ponderado
de 54%

Distribuição por Vencimento¹



Distribuição por Rating²



¹ Considera CRI e Operações Estruturadas; ³ Considera somente CRI.

Resultado

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,17/cota.

PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

	JAN-25	JAN-25 R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	9,5	0,86	9,5	102,9
MTM – CRI	6,8	0,61	6,8	(43,9)
Resultado com FII	2,3	0,21	2,3	27,7
MTM – FII	2,2	0,20	2,2	(15,3)
Receitas – Total	20,8	1,89	20,8	71,5
Despesas – Total	(0,7)	(0,07)	(0,7)	(10,9)
Resultado Operacional	20,1	1,82	20,1	60,5
Resultado Financeiro Líquido	0,5	0,04	0,5	4,8
Lucro Líquido Contábil	20,5	1,87	20,5	65,4
Ajuste para Distribuição – MTM	(8,9)	(0,81)	(8,9)	59,2
Lucro Líquido Distribuível	11,6	1,05	11,6	124,5
Reserva Inicial	(1,8)	(0,17)	(1,8)	(2,7)
Lucro retido (-) / distribuído (+)	(0,0)	(0,00)	(0,0)	0,8
Reserva Final	(1,9)	(0,17)	(1,9)	(1,9)
Resultado Distribuído	11,6	1,05	11,6	125,3
Resultado Distribuído para CVBI	1,05		1,05	11,38

Detalhamento de Ativos

Residencial | R\$ 83,8 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Invert A	24,1	2,7%	SE	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,3 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI São Benedito A	20,6	2,3%	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,4%	4,5 anos	mar-36	CR-8	73%	AFI, CFR, FR e AVS.
CRI Cais	15,9	1,8%	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,8 anos	ago-27	CR-8	63%	AFI, AFS, CFR, AVS e FJ.
CRI Invert B	7,1	0,8%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,3 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde C	4,9	0,6%	SP	Canal	23K2203980	IPCA	13,5%	13,0%	13,9%	1,9 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Visconde D	4,9	0,6%	SP	Canal	23K2204018	IPCA	13,0%	13,0%	14,1%	1,9 anos	mai-27	CR-8	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Spot	3,8	0,4%	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	16,1%	0,8 anos	ago-27	CR-9	48%	AFI, AFS, FR, CFRCV e CFDC.
CRI LG D	2,4	0,3%	SC	Canal	23G1914926	IPCA	13,0%	13,0%	14,1%	1,9 anos	jul-27	CR-9	68%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de Ativos

PATRIA

Loteamento | R\$ 106,6 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Tocantins II	31,2	3,5%	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	6,0%	1,2 anos	fev-28	CR-7	27%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Buriti	25,0	2,8%	TO, PA, BA	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	8,8%	2,9 anos	nov-31	CR-7	57%	AFS, CFRCV, FR e AVS.
CRI Figueiras do Parque	22,3	2,5%	MT	Virgo	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	12,2%	3,5 anos	fev-34	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI Azzure e Jardim	18,3	2,1%	SP, MT e GO	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	13,1%	2,6 anos	nov-33	CR-7	65%	CFRCV, AFS, AVS e FR.
CRI BrDU	2,9	0,3%	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	8,5%	1,7 anos	jan-29	CR-7	33%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana C	2,6	0,3%	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	12,4%	2,0 anos	jul-29	CR-7	55%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana A	2,1	0,2%	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	12,4%	2,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Toscana B	2,1	0,2%	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	12,4%	2,0 anos	jul-29	CR-7	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS e FR.
CRI Colorado B	0,1	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048622	IPCA	23,1%	22,6%	8,2%	0,2 anos	set-25	CR-7	7%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação do CRI Júnior.
CRI Colorado A	0,0	0,0%	SE, PB, AL e PE	Virgo	17B0048606	IPCA	10,0%	10,0%	6,0%	0,2 anos	set-25	CR-7	2%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos CRI Júnior e dos CRI Mezanino.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de Ativos

Multipropriedade | R\$ 71,3 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Salinas Premium Sr	32,0	3,6%	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,3%	1,3 anos	mai-28	CR-7	20%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior.
CRI Hot Beach Sr	28,7	3,3%	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	5,8%	1,3 anos	ago-27	CR-7	14%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior.
CRI Salinas Premium Mez	10,6	1,2%	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,3%	1,3 anos	mai-28	CR-7	26%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação.

Deathcare | R\$ 57,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel	38,1	4,3%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	10,9%	2,8 anos	dez-31	CR-10	76%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. A	6,9	0,8%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,4 anos	jul-34	CR-9	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. B	6,9	0,8%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,0 anos	jul-33	CR-9	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sr. A	5,1	0,6%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,5 anos	jul-34	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de Ativos

PATRIA

Logística | R\$ 93,0 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Airport Town	62,4	7,1%	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	11,0%	5,9 anos	ago-41	CR-7	61%	AFI, AFS, CFRA e FR.
CRI GTIS	23,9	2,7%	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,9%	6,0 anos	mar-40	CR-1	28%	AFI, CFRA, FR e FD.
CRI Emergent Cold	6,7	0,8%	PR, SC e RS	Vert	22F0930128	IPCA	9,4%	9,3%	10,9%	4,0 anos	mar-34	CR-9	66%	AFI, CFRA e FR.

Infraestrutura | R\$ 18,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
Op Estrut. FII Valora CRI Infra	18,9	2,2%	MG e SC	N/A	N/A	IPCA	N/A	8,0%	8,0%	5,0 anos	jun-27	N/A	N/A	AF DRS, AFS, CFR, AVS, FR e Seguros.

Educacional | R\$ 57,7 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cogna Venâncio	53,0	6,0%	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	10,1%	4,4 anos	jun-35	CR-8	77%	AFI, CFRA, AVS e FR.
CRI Cogna Santo André	4,8	0,5%	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	3,2%	1,2 anos	jul-27	CR-3	30%	AFI, CFRA e FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de Ativos

PATRIA

Varejo | R\$ 221,5 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
Op Estrut. FII VBI Renda Preferencial	108,0	12,3%	SP	N/A	N/A	IPCA	N/A	9,3%	9,3%	6,7 anos	fev-37	N/A	N/A	DRS, FS e Seguros.
CRI Cidade Matarazzo IPCA B	63,7	7,3%	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,9 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,1	2,7%	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,5%	4,8 anos	jun-40	CR-7	50%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI Grupo Mateus	8,4	1,0%	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,6%	6,8 anos	mai-43	CR-5	48%	AFI, CFRA, FR e FS.
CRI TRX GPA	4,6	0,5%	SP, BA, MS e PI	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	8,4%	4,4 anos	mai-35	CR-3	69%	AFI, AFS, CFRA, FR e FS.
CRI RP GPA Sub.	4,4	0,5%	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,6%	7,0 anos	fev-38	CR-6	64%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA I Sr.	2,9	0,3%	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	8,6%	4,5 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,3%	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	10,0%	4,3 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA IV Sr.	1,6	0,2%	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	10,0%	4,3 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.
CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,2%	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	10,0%	4,3 anos	mar-35	CR-4	53%	CFRA, FR e Carta fiança.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

Detalhamento de Ativos

PATRIA

Shopping | R\$ 101,4 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Boa Vista	33,9	3,9%	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	9,8%	3,3 anos	jun-32	CR-1	38%	AFI, CFRA, FR, FL e FS.
CRI GSFI	32,3	3,7%	SP, RJ, BA, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,7%	4,0 anos	jul-32	CR-3	49%	AFI, CFR e FR.
CRI Catuaí A	17,6	2,0%		Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,9 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.
CRI Catuaí B	17,6	2,0%	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	5,9 anos	out-34	CR-9	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS e FR.

Energia | R\$ 66,9 milhões

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI New Sun Sr.	20,6	2,3%	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,6%	5,4 anos	dez-39	CR-7	53%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI AXS IV	19,4	2,2%	MG	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	12,8%	4,5 anos	jun-37	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR e AVS.
CRI Evoluta	15,0	1,7%	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	11,2%	3,1 anos	out-32	CR-9	76%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.
CRI HCC	11,8	1,3%	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,7%	6,0 anos	ago-38	CR-5	51%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS e FR.

Nota: CFRCV - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda; AFI - AF do imóvel; AFS - AF das cotas da SPE; AVS - Aval dos sócios; FR - Fundo de reserva; FD - Fundo de despesas; CFRA - Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel; FO - Fundo de obras; FJ - Fundo de juros; FL - Fundo de liquidez; AFE - AF de equipamento; AFT - AF Terrenos; CFR - Cessão fiduciária dos recebíveis; ESPE - Endosso dos seguros patrimoniais do empreendimento; CFDC - Cessão fiduciária de direitos creditórios; CFR - Cessão de contrato operacional; AFA - Alienação Fiduciária das Ações do Acionista; FS - Fiança dos Sócios. DRS - Direito Real de Superfície.

FII

Ativo	Montante (R\$ mm)	% / PI	Segmento	Nome do Fundo
MVBI11	47,3	4,7%	Recebíveis	FII VBI Crédito Multiestratégia
VRTM11	12,8	1,3%	Recebíveis	Fator Veritá Multiestratégia
MCRE11	10,6	1,1%	Recebíveis	Mauá Real Estate
HREC11	9,4	0,9%	Recebíveis	Hedge Recebíveis Imobiliários
GAME11	7,9	0,8%	Recebíveis	Guardian Multiestratégia Imobiliária I
SPXS11	3,9	0,4%	Recebíveis	SPX SYN Multiestratégia
91,9		9,1%		

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	Securitizadora	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado da matéria
22/01/2025	CRI Cidade Matarazzo IPCA A CRI Cidade Matarazzo IPCA B	23J2162618 22C0509668	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3	Aprovar	Aprovado
27/01/2025	CRI Visconde B CRI Visconde C	23K2203980 23K2204018	CANAL SECURITIZADORA S.A.	2	Aprovar	Aprovado

CRI Cortel

O CRI Cortel, emitido em dez/21, tem um volume de emissão de R\$ 100 milhões (IPCA +7,0% a.a.). O saldo devedor atual é de R\$ 105,2 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 38,1 milhões (3,8% do PL). O CRI conta com ampla cobertura de garantias como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O LTV da operação é de 76%.

Dezembro/24: Rating Rebaixado de CR-8 para CR-10, para mais detalhes [clique aqui](#);

Update: O CRI está em renegociação. A equipe de gestão, em conjunto com a companhia estão estudando o melhor plano de ação visando readequar a operação de forma sustentável.

CRI Cortel Sr.

O CRI Cortel II Sr., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 70 milhões (CDI +3,50% a.a.), dividida em 2 séries (A e B). O saldo devedor atual é de R\$ 66,8 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 5,1 milhões (0,5% do PL na série A). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O LTV da operação é de 45%.

Dezembro/24: Rating Rebaixado de CR-7 para CR-8, para mais detalhes [clique aqui](#);

Update: O CRI está em renegociação. A equipe de gestão, em conjunto com a companhia estão estudando o melhor plano de ação visando readequar a operação de forma sustentável.

CRI Cortel II Sub.

O CRI Cortel II Sub., emitido em jun/22, tem um volume de emissão de R\$ 20 milhões (CDI +4,6% na série A e CDI +4,2% a.a. na série B). O saldo devedor atual é de R\$ 19,0 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 13,8 milhões (0,7% do PL na série A e 0,7% na série B). O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como alienação fiduciária, cessão de recebíveis e fundo de reserva. O grupo Cortel atua no mercado de deathcare desde 1971 e atualmente opera em 4 estados (SP, RJ, MG e AM) através de uma estrutura verticalizada composta por cemitérios e planos funerários. O grupo é o principal player de um segmento altamente fragmentado no Brasil. O LTV da operação é de 58%.

Dezembro/24: Rating Rebaixado de CR-7 para CR-8, para mais detalhes [clique aqui](#);

Update: O CRI está em renegociação. A equipe de gestão, em conjunto com a companhia estão estudando o melhor plano de ação visando readequar a operação de forma sustentável.

CRI Invert

O CRI Invert, emitido em jun/21, é uma operação com volume de emissão de R\$ 120 milhões (CDI +4,0% a.a.) divididos em 2 séries A(e B). O saldo devedor atual é de R\$ 102 milhões, dos quais o Fundo possui R\$ 31,2 milhões (2,4% do PL na série A e 0,7% na série B). 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 garantia (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. O LTV máximo da operação é de 70%. Data de entrega prevista para Agosto/25.

Dezembro/24: Rating rebaixado de CR-7 para CR-10, para mais detalhes [clique aqui](#);

Update: CRI está em processo de renegociação. O objetivo é garantir o andamento e a entrega da obra dentro da nova previsão. A companhia irá aportar equity pari passu à liberação dos fundos da operação e adicionar novas garantias, que estão em processo de formalização.

Todas as operações do Watchlist seguem com as PMTs adimplentes e boas garantias. A equipe de gestão está realizando o acompanhamento próximo aos devedores para que as operações sigam saudáveis e adimplentes.

Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Região	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	Rating	LTV	Garantias
CRI Cortel	38,1	4,3%	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,5%	2,8 anos	dez-31	CR-10	76%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. A	6,9	0,8%	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,5 anos	jul-34	CR-8	58%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sub. B	6,9	0,8%	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	4,1 anos	jul-33	CR-8	71%	AFI, CFRA e FR.
CRI Cortel II Sr. A	5,1	0,6%	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,5 anos	jul-34	CR-8	45%	AFI, CFRA e FR.
CRI Invert A	24,1	2,7%	SE	Virgo	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,4 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.
CRI Invert B	7,1	0,8%	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	5,2%	4,0%	0,4 anos	jun-25	CR-10	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO e AVS.

somos o **PATRIA**

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

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ **R\$ 23 bilhões** sob gestão



18 FII's listados na B3,
2 FII's negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos



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

PÁTRIA



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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.