

Relatório Gerencial

CVBI11

FII VBI CRI

Junho 2025

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

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

¹ Fundo iniciou as atividades em abril de 2019, no entanto as cotas passaram a ser negociadas na B3 em 25/09/2019.

Início das Atividades

Setembro 2019¹

Código de Negociação

CVBI11

CNPJ

28.729.197/0001-13

Cotas Emitidas

11.010.228

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

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

Taxa de Administração Total

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

Público Alvo

Investidores em geral

PL Médio 12M

R\$ 1.016,6 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

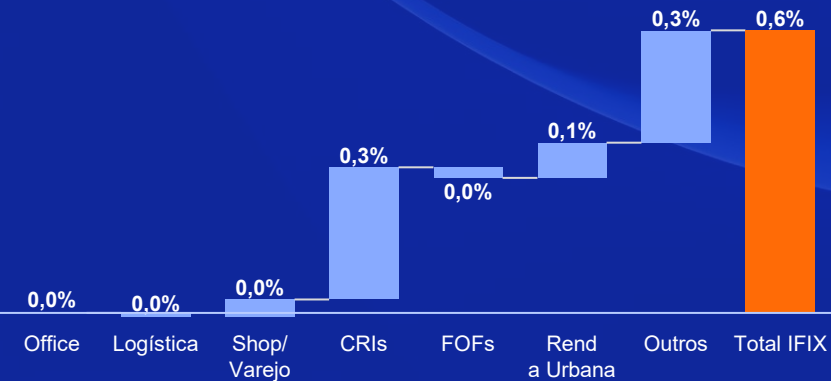


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM) *	P/VP*	Variação Mês
IFIX	117	134.701	0,89	0,6%
IFIX - Office	15	10.930	0,68	0,0%
IFIX - Logística	12	21.232	0,90	-0,1%
IFIX - Shopping	10	15.728	0,80	0,4%
IFIX - CRIs	41	54.542	0,94	0,9%
IFIX - FOFs	11	4.514	0,83	-0,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.309	0,98	1,9%
IFIX - Outros	24	21.446	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/25:

Mantendo o movimento positivo dos meses anteriores, o IFIX encerrou junho aos 3.476 pontos (+0,6% vs. Maio). Entre as diferentes classes, **os FII de tijolo¹ apresentaram variação de +0,6% enquanto os de papel +0,9%**. Apesar da alta, o último mês foi marcado por **elevada volatilidade** com movimentos distintos nas duas quinzenas, refletindo a combinação de **incertezas fiscais, política monetária restritiva e dinâmica inflacionária desafiadora**.

Na primeira quinzena, o mercado reagiu negativamente em meio à abertura da curva de juros influenciada por fatores externos como a atividade econômica nos EUA e o acirramento do conflito Irã x Israel, além de, principalmente, a apresentação da Medida Provisória nº 1.303/2025 que propõe a tributação de rendimentos distribuídos por FII em 5% e diversas mudanças para produtos de renda fixa a partir de 2026. A reação inicial foi negativa, com precificação de riscos ainda difusos.

A recuperação se deu na segunda metade do mês impulsionada pela decisão do Copom de elevar a Selic para 15% ao ano e sinalizar sua manutenção por período prolongado. Apesar do efetivo restritivo no curto prazo, essa medida reforçou a expectativa de menor inflação futura e resultou na redução dos juros futuros. Pensando especificamente nos FII, a decisão também favoreceu os fundos de recebíveis, que continuam entregando rendimentos elevados. Além disso, o Congresso derrubou o veto presidencial de janeiro deste ano que colocava em risco a isenção da receita dos FII com aluguéis, afastando temores adicionais. A medida já estava de certa forma precificada pelo mercado porém ainda era necessária a sanção pelo presidente do Senado Federal. O mesmo congresso também rejeitou o aumento do IOF apresentado pelo governo. A derrubada já era esperada, porém a votação com 383 favoráveis à derrubada x 98 a favor surpreendeu ao mercado e faz com que analistas agora projetem dificuldades do governo em aprovar a tributação dos FII e outros produtos incentivados e as mudanças na renda fixa – o que deu o empurrão final nos últimos dias do mês para o fechamento positivo.

Assim, junho mostrou um mercado testado por incertezas, mas que demonstrou resiliência. O cenário segue favorável aos fundos de recebíveis com risco de crédito controlado e boa diversificação, enquanto os fundos de tijolo continuam pressionados pela taxa de juros de curto prazo mas tendem a apresentar elevado ganho de capital no fechamento da curva de juros.

¹TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Resumo CVBI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.014,21 milhões	R\$ 92,12/cota	0,92x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 928,82 milhões	R\$ 84,36/cota	



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 2,1 milhões



Rendimento
por Cota

R\$ 1,05



Reserva
Acumulada

R\$ 0,47/cota



Número de
Cotistas

84.443

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	87,3%	16,6%	5,2%	10,9%	4,0	2,8%
FII	9,7%	15,5%	4,8%	10,3%	2,4	1,9%
Carteira de ativos	97,0%	16,5%	5,1%	10,8%	3,8	2,7%
Caixa	3,0%	12,0%	-	-	-	-
Compromissada	0,0%	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,4%	0,0%	10,7%	3,7	0,0%

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
91,86	10,7%	9,6%
89,36	11,0%	9,9%
86,86	11,3%	10,3%
84,36	11,7%	10,6%
81,86	12,0%	10,9%
79,36	12,4%	11,3%
76,86	12,8%	11,7%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 30/06.

Prezados cotistas,

Estamos avançando na padronização da comunicação dos nossos fundos, um movimento essencial para reforçar a transparência e a consistência das informações que compartilhamos com vocês. Sabemos que esse processo exige ajustes e, por isso, é importante destacar que, em junho, 9 dos 20 relatórios mensais (incluindo o HGRE), foram entregues dentro da meta da primeira quinzena - nosso foco para os demais relatórios nos próximos meses. O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site. Com isso, buscamos fortalecer ainda mais a transparência e profundidade das nossas comunicações com os investidores. Seguimos atentos, comprometidos com a escuta ativa e com uma evolução que, ainda que gradual, trará benefícios duradouros no nosso processo de comunicação. Agradecemos pela parceria e seguimos à disposição no canal ri.re@patria.com.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,01/cota**, o que levou a resultado de **R\$ 0,92/cota** (sem qualquer impacto não recorrente), de forma a linearizar os rendimentos, no dia 15 de julho foi pago o valor de **R\$ 1,05/cota**. Considerando o **resultado distribuível de R\$ 0,92/cota** no mês, houve redução da **reserva acumulada para R\$ 0,47/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- O Encerramos o mês com **97,0% do patrimônio líquido alocado**, sendo 87,3% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 16,6% a.a.** (IPCA+ 10,9% a.a.), prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 2,8% a.a.. Em 30/06, 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+ 10,7% a.a.) e 8% indexados ao CDI (CDI+ 4,2% a.a.). Além disso o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

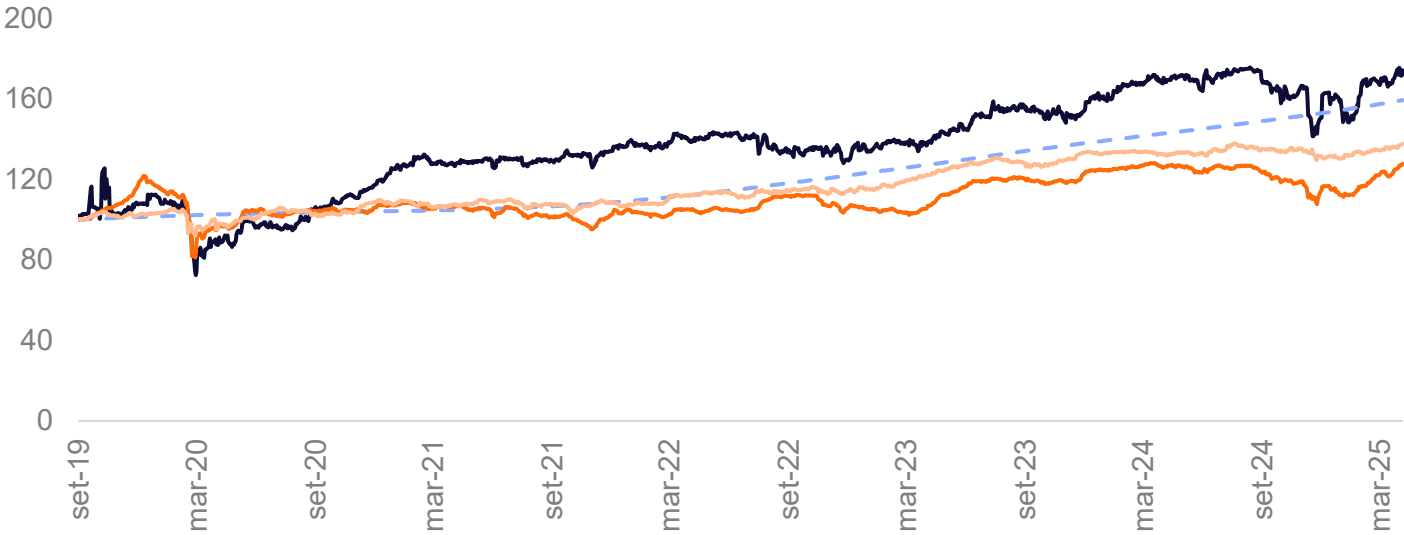
- Durante o mês, não houve movimentações na carteira.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist, no entanto finalizamos o processo de reestruturação do CRI Invert, para mais informações e updates, [clique aqui](#).

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
CVBI111 ¹	-1,7%	8,4%	76,3%	10,5%
IFIX	0,6%	11,8%	30,4%	4,8%
CDI Bruto	1,1%	6,5%	63,0%	9,0%
IMA-B	1,3%	8,9%	41,9%	6,4%

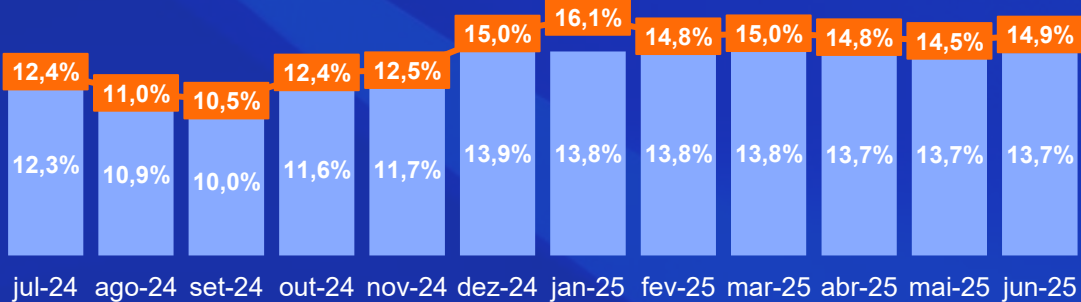
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,98



Dividend Yield

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

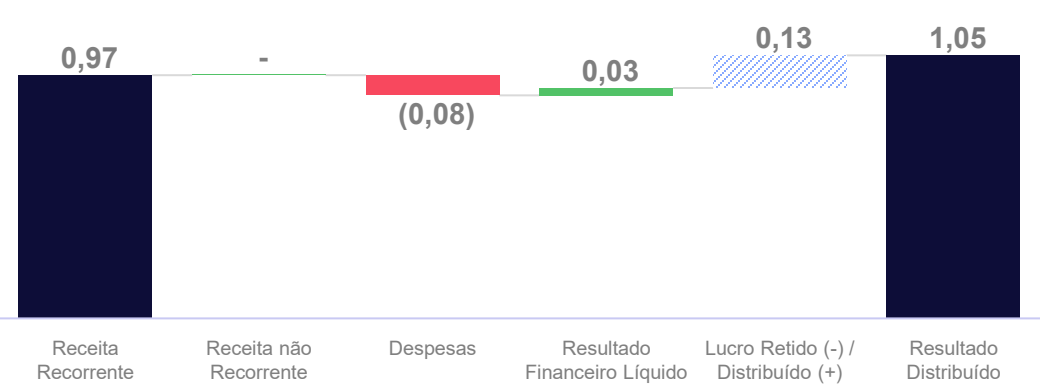
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUN-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	8.327.504	0,76	61.534.289	110.671.728
MTM – CRI*	1.081.944	0,10	7.175.628	(17.376.888)
Resultado com FII	2.366.552	0,21	14.105.749	27.880.986
MTM – FII*	(660.132)	(0,06)	6.163.605	(7.481.528)
Receita Extraordinária	-	-	-	-
Receitas - Total	11.115.868	1,01	88.979.270	113.694.299
Despesas - Total	(884.269)	(0,08)	(4.729.557)	(10.121.426)
Resultado Financeiro Líquido	320.806	0,03	1.751.762	4.576.801
Ajuste para Distribuição – MTM*	(421.812)	(0,04)	(13.339.233)	24.858.415
Resultado Distribuível	10.130.593	0,92	72.662.241	133.008.089
Resultado Distribuído	11.560.739	1,05	69.364.436	129.480.281

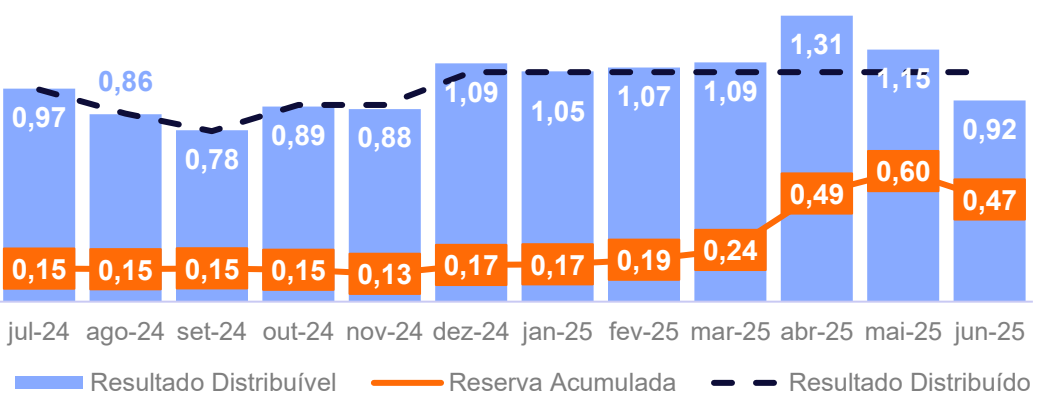
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

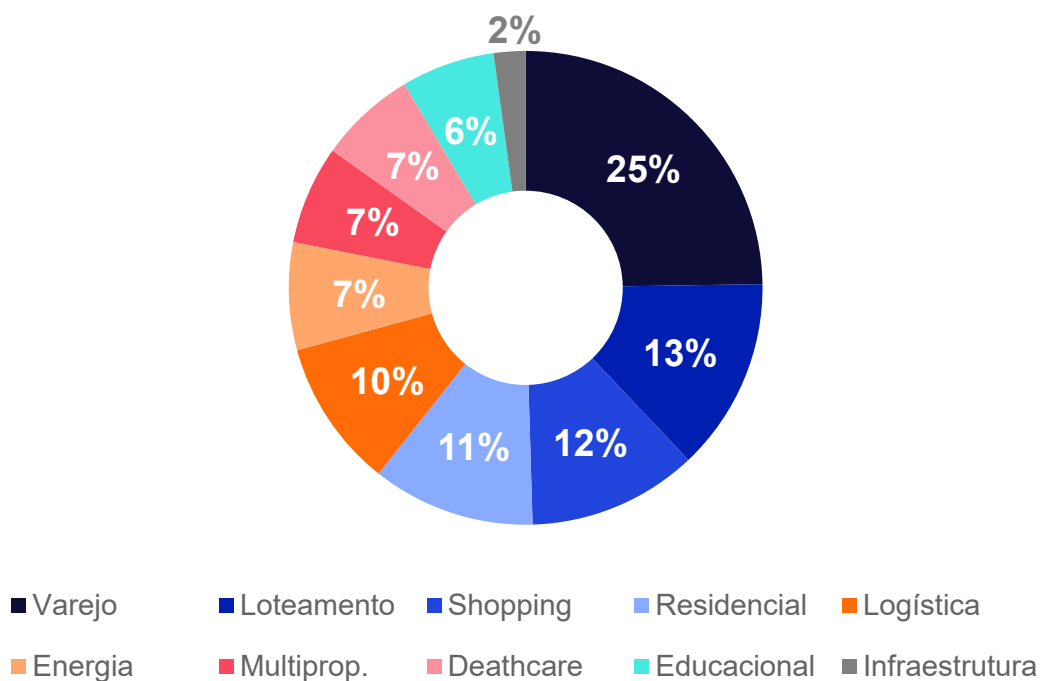


*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#).

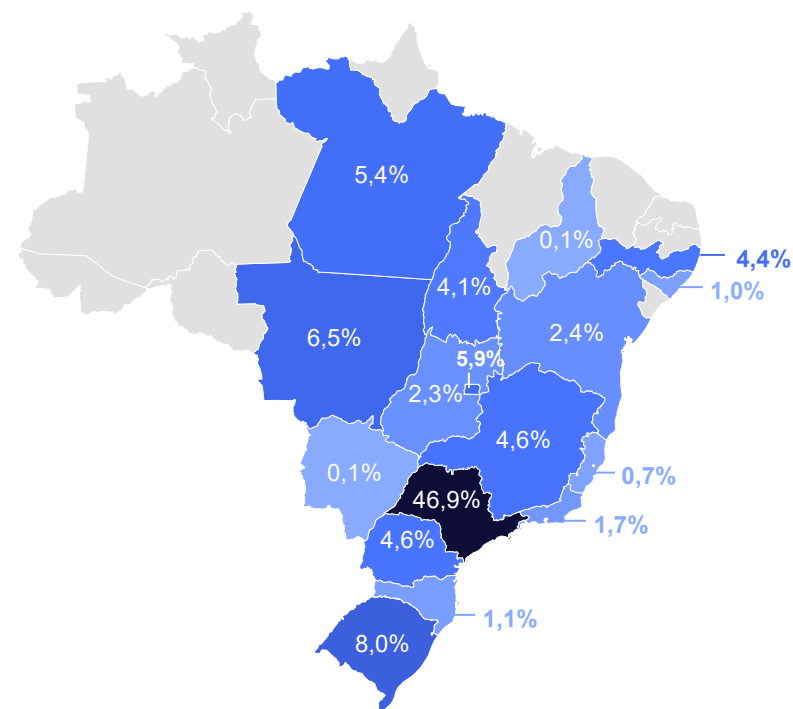
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



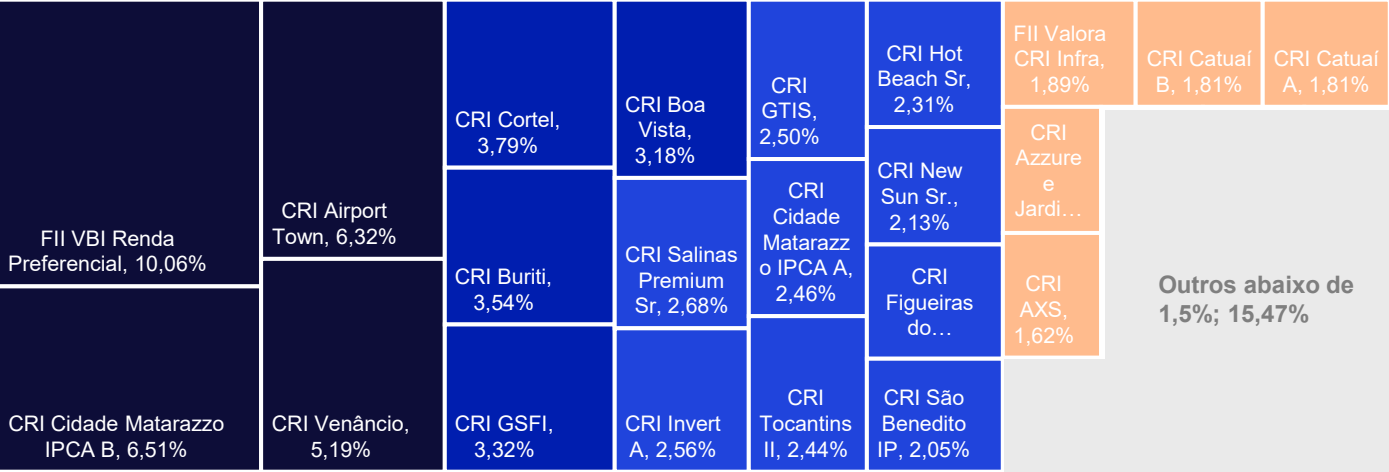
Distribuição Geográfica



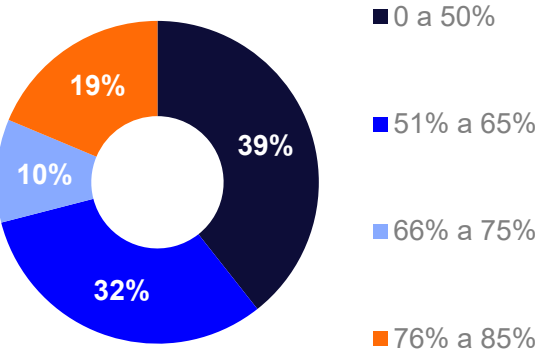
Portfólio com 47 CRI e 2 operações estruturadas, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (25%), loteamento (13%) e shopping (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (47% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

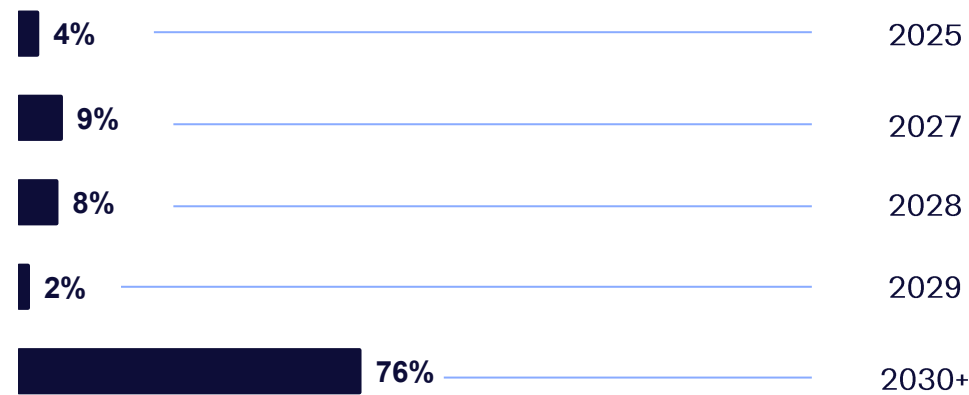


Distribuição por LTV

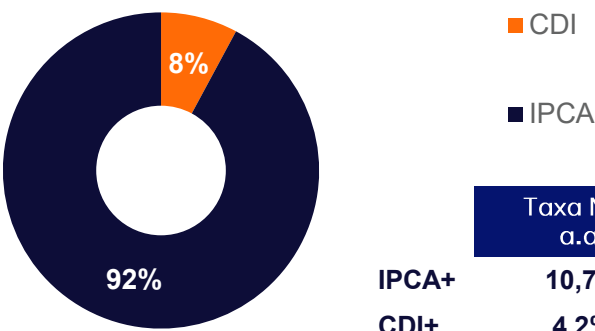


LTV Médio Ponderado de 55%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,7%	8,3%	4,2
CDI+	4,2%	4,4%	1,5

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI e Operações Estruturadas.

Detalhamento de Ativos (1/3)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	FII VBI Renda Preferencial	102,0	10,1%	Varejo	SP					9,3%	9,3%	6,69			
2	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	66,0	6,5%	Varejo	SP	OPEA	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,2%	4,90	jun-40	50%	AFI, CFRA, FR E FS
3	CRI Airport Town	64,1	6,3%	Logística	SP	VIRGO	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	10,6%	5,90	ago-41	61%	AFI, AFS, CFRA E FR
4	CRI Venâncio	52,6	5,2%	Educacional	DF	VIRGO	21F0547426	IPCA	6,0%	6,4%	11,0%	4,20	jun-35	77%	AFI, CFRA, AVS E FR
5	CRI Cortel	38,5	3,8%	Deathcare	RS	OPEA	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,6%	2,70	dez-31	- ¹	AFI, CFRA E FR
6	CRI Buriti	35,9	3,5%	Loteamento	TO, PA, BA	VIRGO	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	9,0%	2,80	nov-31	57%	AFS, CFRCV, AVS E FR
7	CRI GSFI	33,6	3,3%	Shopping	SP, RJ, BA, GO	TRUE	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,8%	3,80	jul-32	49%	AFI, CFR E FR
8	CRI Boa Vista	32,2	3,2%	Shopping	PE	OPEA	20F0734290	IPCA	7,3%	6,9%	10,6%	3,10	jun-32	38%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
9	CRI Salinas Premium Sr	27,2	2,7%	Multiprop.	PA	OPEA	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,3%	1,20	mai-28	20%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior
10	CRI Invert A	25,9	2,6%	Residencial	SP	VIRGO	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,00	jun-25	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
11	CRI GTIS	25,3	2,5%	Logística	SP	TRUE	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,5%	5,90	mar-40	28%	AFI, CFRA E FR
12	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	25,0	2,5%	Varejo	SP	OPEA	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,2%	4,80	jun-40	50%	AFI, CFRA, FR E FS
13	CRI Tocantins II	24,7	2,4%	Loteamento	TO	VIRGO	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	12,6%	1,00	fev-28	27%	CFRCV, AFS, AVS E FR
14	CRI Hot Beach Sr	23,4	2,3%	Multiprop.	SP	OPEA	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	11,2%	1,20	ago-27	14%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 230% para tranche sênior
15	CRI New Sun Sr.	21,6	2,1%	Energia	SP	OPEA	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,2%	5,40	dez-39	53%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
16	CRI Figueiras do Parque	20,9	2,1%	Loteamento	MT	VIRGO	20A0952498	IPCA	9,3%	9,5%	13,1%	3,30	fev-34	56%	CFRCV, AFS, AVS E FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Em renegociação

Detalhamento de Ativos (2/3)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
17	CRI São Benedito IP	20,7	2,0%	Residencial	MT	VIRGO	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	4,50	mar-36	73%	AFI, CFR, FR E AVS
18	FII Valora CRI Infra	19,2	1,9%	Infraestrutura	MG e SC					8,0%	8,0%	5,00			
19	CRI Catuaí B	18,3	1,8%	Shopping	PR	HABITASEC	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	9,7%	5,80	out-34	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
20	CRI Catuaí A	18,3	1,8%	Shopping	PR	HABITASEC	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	9,7%	5,80	out-34	77%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
21	CRI Azzure e Jardim	16,7	1,6%	Loteamento	SP, MT e GO	TRUE	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	14,9%	2,50	nov-33	65%	CFRCV, AFS, AVS E FR
22	CRI AXS	16,5	1,6%	Energia	MG	OPEA	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,4%	4,80	nov-36	73%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
23	CRI Evolua	15,1	1,5%	Energia	MG	TRUE	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	10,6%	2,90	out-32	76%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
24	CRI Visconde A	14,9	1,5%	Residencial	SP	CANAL	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	13,1%	1,70	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
25	CRI Visconde B	14,9	1,5%	Residencial	SP	CANAL	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	14,1%	1,70	mai-27	55%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
26	CRI BrDU	12,6	1,2%	Loteamento	MT e ES	HABITASEC	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	14,1%	1,60	jan-29	33%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
27	CRI HCC	12,0	1,2%	Energia	RS	CANAL	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,4%	5,90	ago-38	51%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
28	CRI Salinas Premium Mez	9,0	0,9%	Multiprop.	PA	OPEA	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,4%	1,20	mai-28	26%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação com razão de garantia mínima de 180% para a tranche sênior
29	CRI Grupo Mateus	8,7	0,9%	Varejo	AL	BARI	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,2%	6,80	mai-43	48%	AFI, CFRA, FR E FS
30	CRI Cortel II Sub. A	7,4	0,7%	Deathcare	RS	OPEA	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,10	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
31	CRI Cortel II Sub. B	7,3	0,7%	Deathcare	RS	OPEA	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,70	jul-33	- ¹	AFI, CFRA E FR
32	CRI Invert B	7,1	0,7%	Residencial	SP	VIRGO	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	0,00	jun-25	70%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Em renegociação

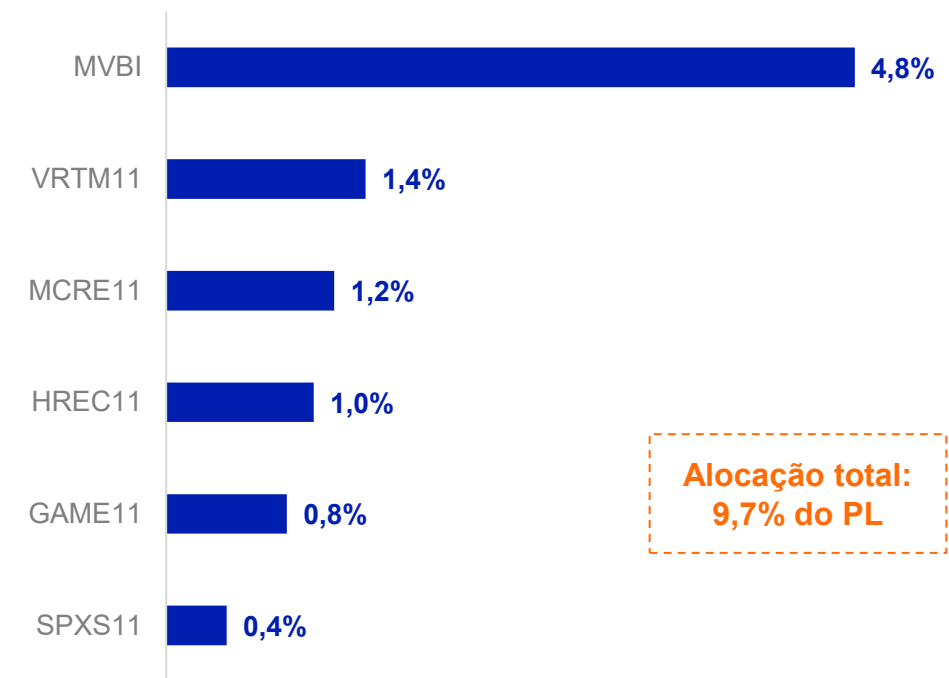
Detalhamento de Ativos (3/3)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
33	CRI Cais	6,8	0,7%	Residencial	PE	OPEA	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,50	ago-27	63%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
34	CRI Cortel II Sr. A	5,5	0,5%	Deathcare	RS	OPEA	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,20	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
35	CRI RP GPA Sub.	4,7	0,5%	Varejo	SP e RJ	TRUE	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,2%	6,90	fev-38	64%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
36	CRI TRX GPA	4,5	0,4%	Varejo	SP, BA, MS e PI	BARI	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	9,4%	4,20	mai-35	69%	AFI, AFS, CFRA, FR E FS
37	CRI Cogna Santo André	3,9	0,4%	Educacional	SP	TRUE	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	7,1%	0,10	jul-27	30%	AFI, CFRA E FR
38	CRI Spot	3,9	0,4%	Residencial	PR	HABITASEC	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	7,8%	0,70	ago-27	48%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
39	CRI RP GPA I Sr.	2,9	0,3%	Varejo	SP e RJ	TRUE	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	8,3%	4,40	mar-35	53%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
40	CRI Toscana C	2,3	0,2%	Loteamento	GO	TRUE	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	14,2%	1,80	jul-29	55%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
41	CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,2%	Varejo	SP e RJ	TRUE	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,20	mar-35	53%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
42	CRI Edificatto A	2,1	0,2%	Residencial	MT	CANAL	24D3314338	IPCA	12,6%	13,0%	14,7%	2,00	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
43	CRI Edificatto B	2,1	0,2%	Residencial	MT	CANAL	24D3314465	IPCA	12,4%	12,0%	14,5%	2,00	out-27	73%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
44	CRI Toscana B	1,9	0,2%	Loteamento	GO	TRUE	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	14,2%	1,80	jul-29	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
45	CRI Toscana A	1,9	0,2%	Loteamento	GO	TRUE	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	14,2%	1,80	jul-29	56%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
46	CRI RP GPA IV Sr.	1,6	0,2%	Varejo	SP e RJ	TRUE	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	9,7%	4,20	mar-35	53%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
47	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,2%	Varejo	SP e RJ	TRUE	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	9,8%	4,20	mar-35	53%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
48	CRI Colorado Mez	0,0	0,0%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	VIRGO	17B0048622	IPCA	23,1%	22,6%	29,4%	0,20	set-25	7%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos cri júnior e dos cri mezanino
49	CRI Colorado	0,0	0,0%	Loteamento	SE, PB, AL e PE	VIRGO	17B0048606	IPCA	10,0%	10,0%	14,6%	0,20	set-25	2%	CFRCV, AFS, AVS, FR e subordinação dos cri júnior e dos cri mezanino
Total		885,5	87,3%												

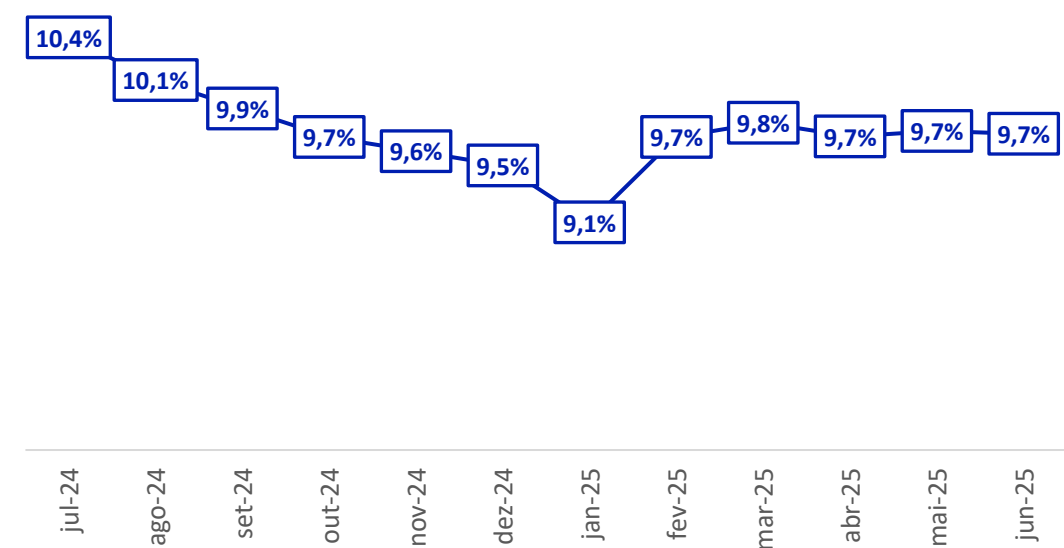
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Em renegociação

O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,7% do PL.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economatica.

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\$ 38,5 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.

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\$ 5,4 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\$ 14,5 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%.

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

Update: O CRI passou por um processo de reestruturação que trouxe mais solidez à operação. Entre as principais alterações estão: a inclusão de novas garantias, a contratação de prestadores de serviço especializados para reforçar a governança, e o compromisso da devedora em aportar recursos próprios (equity) para assegurar a conclusão da obra dentro do novo cronograma

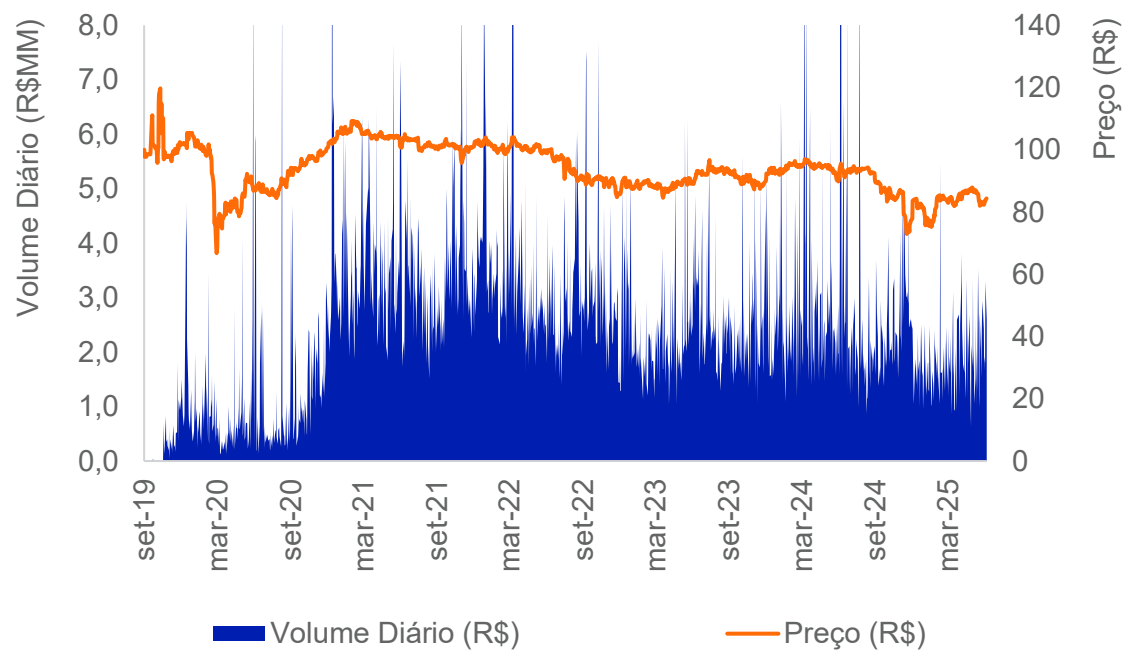
Todas as operações do Watchlist seguem com as PMTs adimplentes e boas garantias. A equipe de gestão está realizando o acompanhamento próximo aos devedores para que as operações sigam saudáveis e adimplentes.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
5	CRI Cortel	38,5	3,8%	Deathcare	RS	OPEA	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	11,6%	2,70	dez-31	-¹	AFI, CFRA E FR
30	CRI Cortel II Sub. A	7,4	0,7%	Deathcare	RS	OPEA	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,6%	4,10	jul-34	-¹	AFI, CFRA E FR
31	CRI Cortel II Sub. B	7,3	0,7%	Deathcare	RS	OPEA	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,2%	3,70	jul-33	-¹	AFI, CFRA E FR
34	CRI Cortel II Sr. A	5,5	0,5%	Deathcare	RS	OPEA	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	4,20	jul-34	-¹	AFI, CFRA E FR
10	CRI Invert A	25,9	2,6%	Residencial	SP	VIRGO	21F1007974	CDI	4,0%	4,0%	3,7%	0,00	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI Invert B	7,1	0,7%	Residencial	SP	VIRGO	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	4,0%	0,00	jun-25	70,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

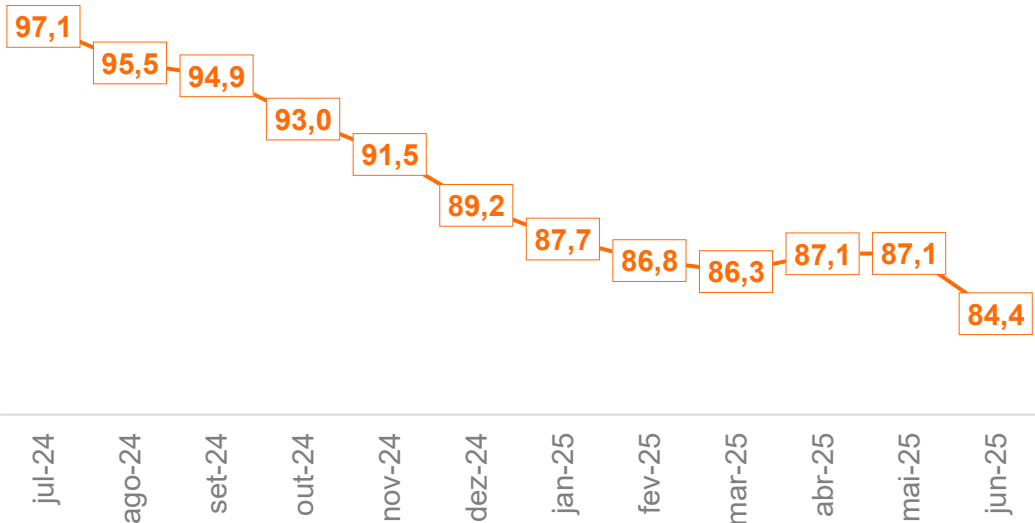
* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Em renegociação

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jun-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,1	1,8	2,2
Giro	2,3%	12,2%	28,8%



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economatica.

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
09/jun/25	CRI Invert A	21F1007974	11	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Invert B	23I2156604			
11/jun/25	CRI Visconde A	23K2202885	7	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Visconde B	23K2203899			
17/jun/25	CRI Cortel	21L0146951	3	A favor	Todas Aprovadas
24/jun/25	CRI Cortel II Sr. A	22F1025672	3	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Cortel II Sub. A	22F1025673			
	CRI Cortel II Sub. B	22F1025727			

PATRIA

Anexos

real estate

somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ R\$ 27 bilhões sob gestão



20 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



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.