

Relatório Gerencial

CVBI11

FII VBI CRI

Julho 2025

PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%**, **puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

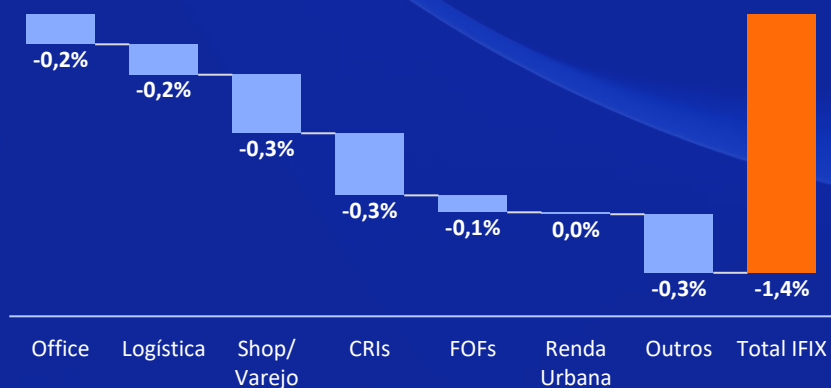
Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



realestate.patria.com

Resumo CVBI11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.019,8 milhões	R\$ 92,62/cota	0,92x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 935,3 milhões	R\$ 84,95/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	87,8%	17,2%	5,4%	11,2%	4,3	2,8%
FII	9,6%	15,8%	4,9%	10,4%	2,5	1,8%
Carteira de ativos	97,4%	17,0%	5,3%	11,1%	4,1	2,7%
Caixa	2,6%	12,3%	-	-	-	-
Compromissada	0,0%	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,9%	-	11,0%	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 1,9 milhão	R\$ 1,05	R\$ 0,57/cota	84.443

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
92,45	11,0%	10,0%
89,95	11,3%	10,3%
87,45	11,7%	10,7%
84,95	12,0%	11,0%
82,45	12,4%	11,4%
79,95	12,8%	11,8%
77,45	13,2%	12,2%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, Op. Estruturadas, FII e caixa. Data base 31/07.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,81/cota**, considerando o impacto de variação a mercado que não tem efeito caixa, resultando em um resultado distribuível de **R\$ 1,15/cota**, de forma a linearizar os rendimentos, foi pago o valor de **R\$ 1,05/cota**. Considerando o **resultado distribuível** no mês, houve aumento da **reserva acumulada para R\$ 0,57/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **97,4% do patrimônio líquido alocado**, sendo 87,8% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 17,2% a.a.** (IPCA+ 11,2% a.a.), prazo médio de 4,3 anos e spread médio de 2,8% a.a.. Em 31/07, 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+ 11,5% a.a.) e 8% indexados ao CDI (CDI+ 5,0% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, em linha com a reestruturação do CRI Invert, houve o pré pagamento de aproximadamente R\$ 24 milhões, referente ao CRI Invert A e investimento no Invert (série C e D), nos montantes de R\$ 23 milhões e R\$ 10 milhões, respectivamente. Além do aumento da exposição no CRI Edificato no montante de R\$ 7 milhões. Adicionalmente, o CRI Colorado foi quitado, também ao longo do mês de julho.

WATCHLIST:

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

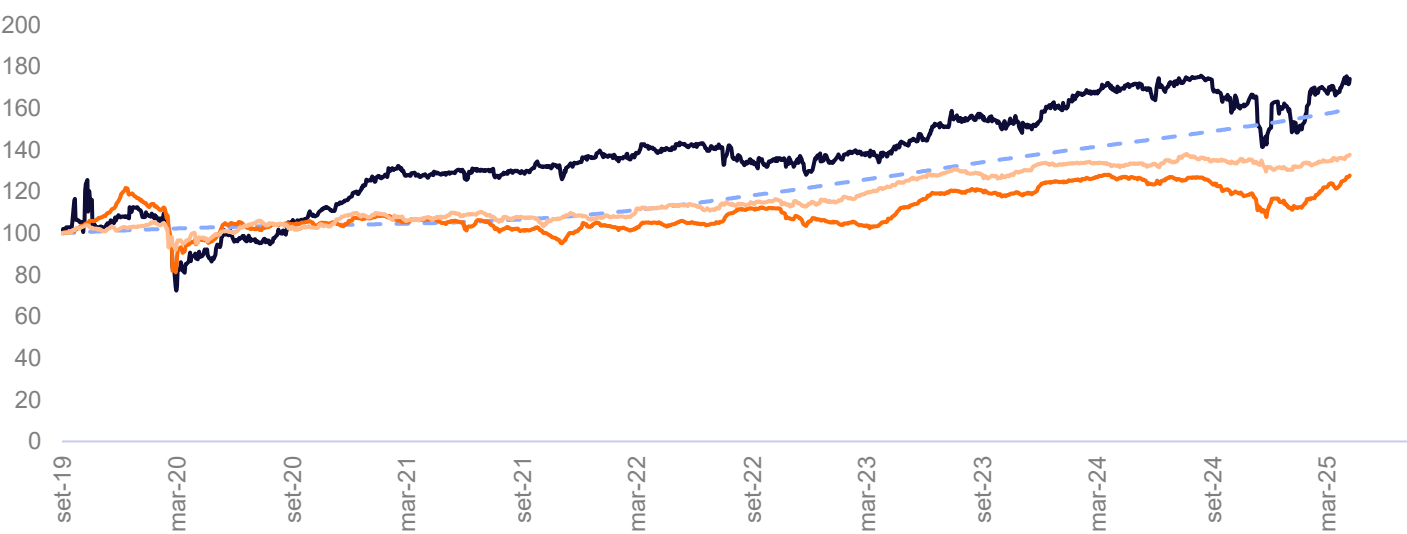
ASSEMBLEIAS E CONSOLIDAÇÃO DAS CARTEIRAS:

Conforme informado nos últimos relatórios, foram convocadas AGEs com a proposta de dissolução e liquidação dos fundos **PLCR11** e **BARI11** mediante alienação da totalidade dos ativos integrantes das suas carteiras para o **CVBI11**. A proposta foi aprovada pelos cotistas do **PLCR11**, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)), pelos cotistas do **BARI11**, conforme Fato Relevante ([clique aqui](#)) e a partir do encerramento do pregão do dia 22 de julho, ambos fundos deixaram de ter suas cotas negociadas na B3. Para mais informações sobre o cronograma de liquidação, acesse os respectivos fatos relevantes

Ainda, conforme Comunicado a Mercado divulgado no dia 05 de agosto de 2025 ([clique aqui](#)) o cronograma da oferta da 8ª emissão de cotas do CVBI11 foi alterado com anúncio de início realizado no própria dia. O prazo para exercício do direito de preferência na B3 e no escriturador é do dia 13 ao 27 de agosto, com início da oferta e período de subscrição no dia 29 de agosto. Mais informações a respeito desta oferta serão divulgadas conforme cronograma da oferta.

Performance

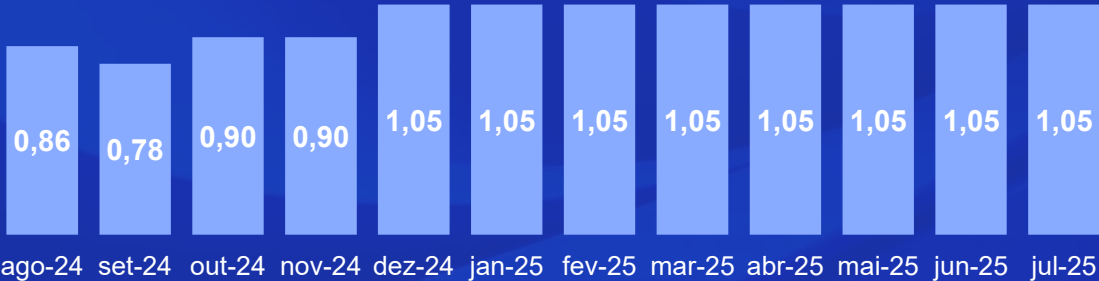
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ CVBI111 ¹	1,9%	10,5%	79,7%	10,7%
■ IFIX	-1,4%	10,3%	28,6%	4,5%
■ CDI Bruto	1,3%	7,8%	65,0%	9,1%
■ IMA-B	-0,8%	8,0%	40,8%	6,1%

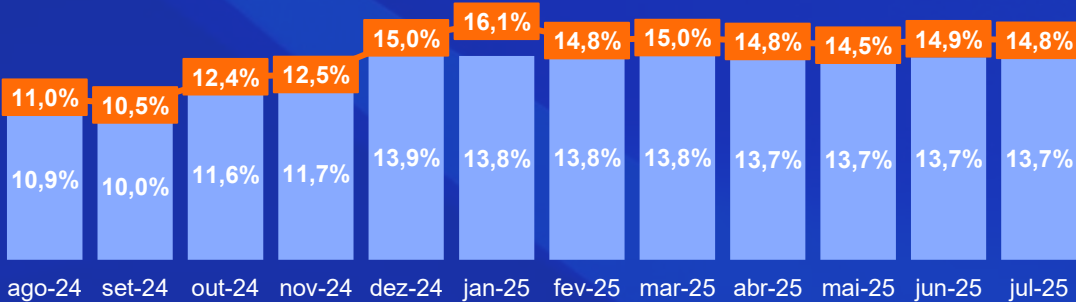
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,99



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\$)

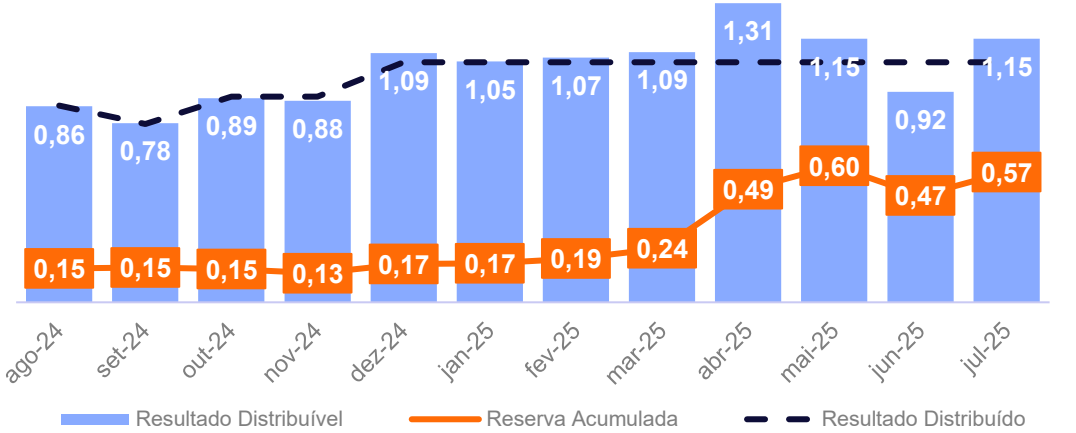
	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária¹	11.942.023	1,08	73.476.312	113.936.395
MTM – CRI*	6.104.381	0,55	13.280.009	(17.273.838)
Resultado com FII	1.165.023	0,11	15.270.771	26.579.905
MTM – FII*	731.580	0,07	6.895.185	(4.234.017)
Receita Extraordinária	0	0,00	0	0
Receitas - Total	19.943.007	1,81	108.922.277	119.008.444
Despesas - Total	(763.132)	(0,07)	(5.492.689)	(9.978.435)
Resultado Financeiro Líquido	344.276	0,03	2.096.038	4.432.700
Ajuste para Distribuição – MTM*	(6.835.961)	(0,62)	(20.175.194)	21.507.855
Resultado Distribuível	12.688.190	1,15	85.350.432	134.970.565
Resultado Distribuído	11.560.739	1,05	80.925.176	130.361.100

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

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

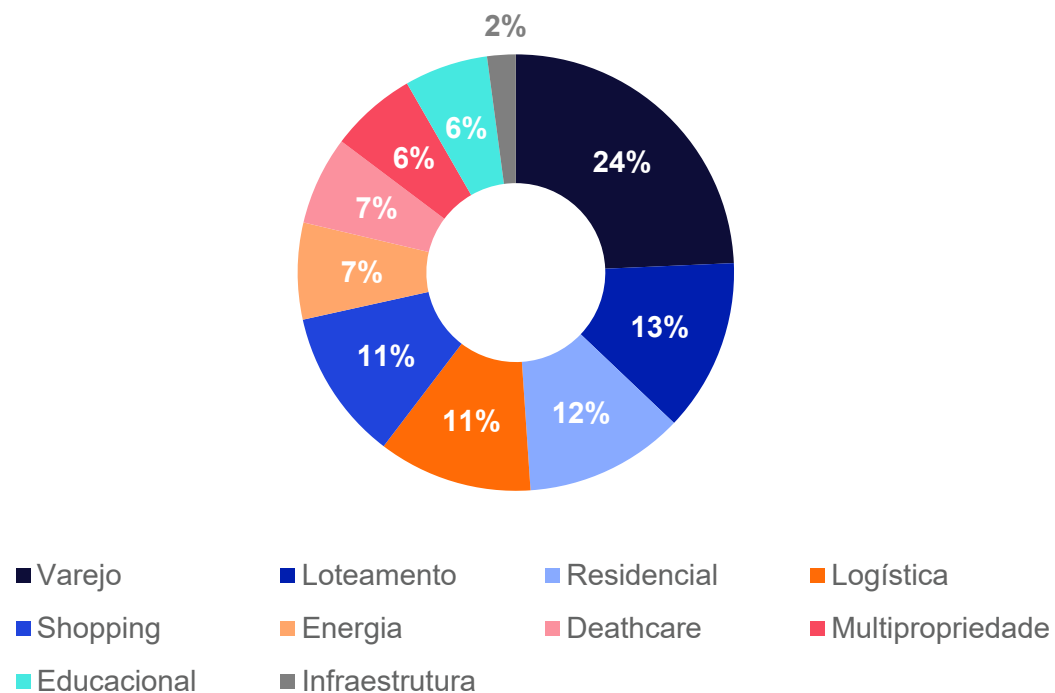


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹ Considera CRI e Operações Estruturada

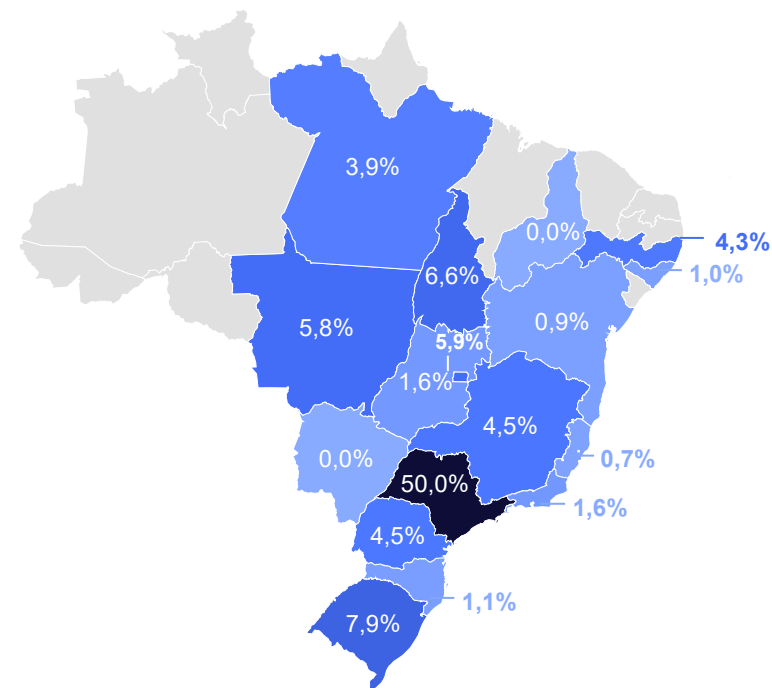
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



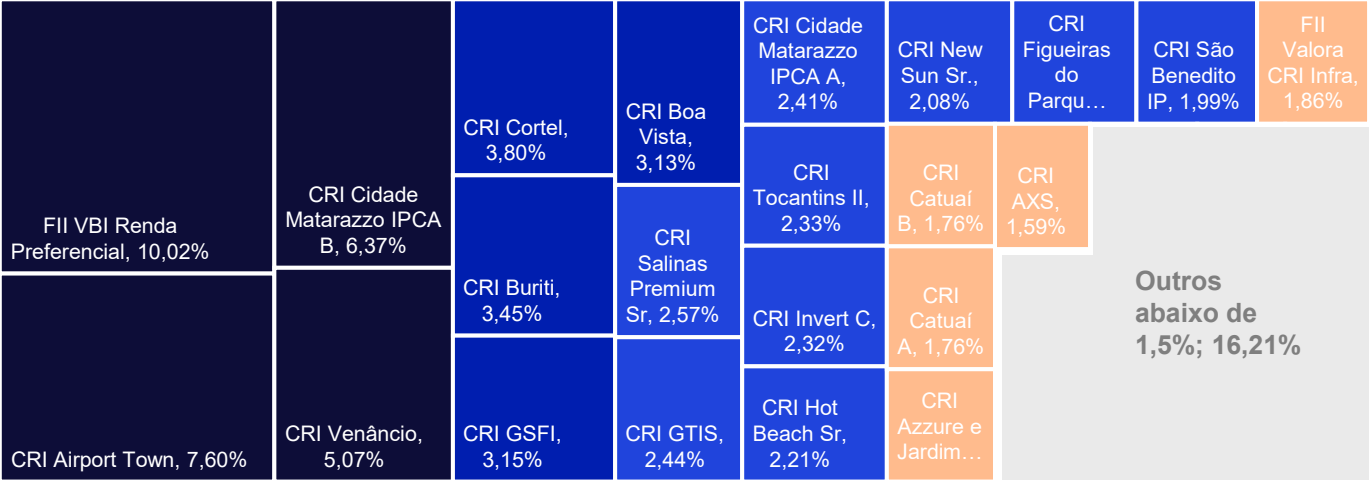
Distribuição Geográfica



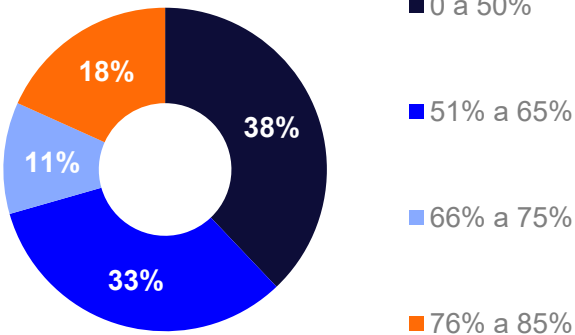
Portfólio com 46 CRI e 2 operações estruturadas, diversificado em 10 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (24%), loteamento (13%) e shopping (12%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (50% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

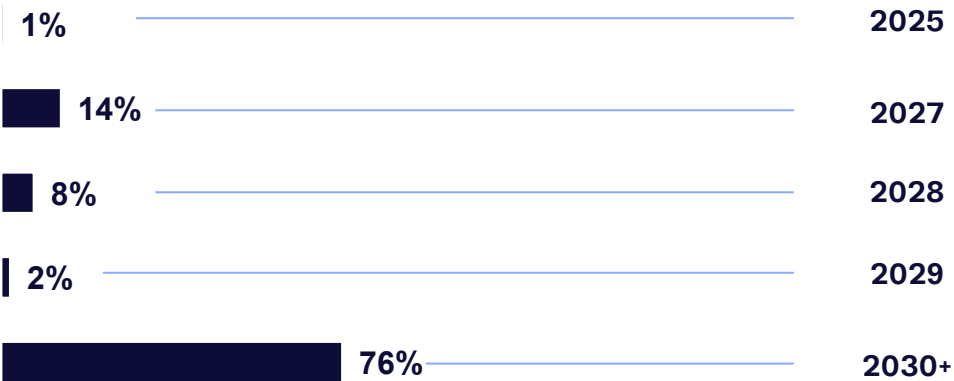


Distribuição por LTV

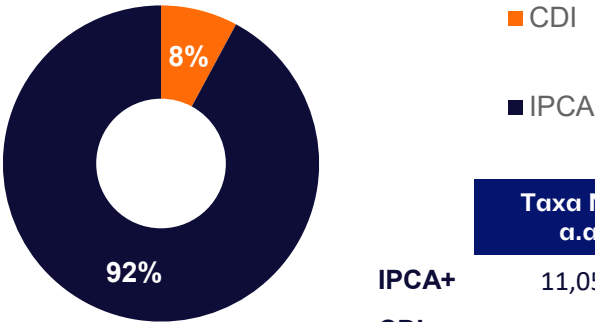


LTV Médio Ponderado de 62%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,05%	8,27%	4,4
CDI+	4,97%	5,29%	2,8

*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	102,2	10,0%	varejo	SP			IPCA	9,3%	9,3%	9,3%	6,69		50,0%	
2	CRI Airport Town	77,5	7,6%	logística	SP	Virgo	21H0976574	IPCA	6,5%	6,3%	11,0%	6,64	ago-41	61,5%	AFI, AFS, CFRA E FR
3	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	65,0	6,4%	varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,6%	5,03	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
4	CRI Venâncio	51,7	5,1%	educacional	DF	Virgo	21F0547426	IPCA	6,0%	6,3%	11,2%	4,44	jun-35	77,4%	AFI, CFRA, AVS E FR
5	CRI Cortel	38,8	3,8%	deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,2%	2,73	dez-31	- ¹	AFI, CFRA E FR
6	CRI Buriti	35,2	3,5%	loteamento	TO	Virgo	24L1786760	IPCA	9,0%	9,0%	9,5%	2,74	nov-31	57,1%	AFS, CFRCV, AVS E FR
7	CRI GSFI	32,1	3,2%	shopping	SP, GO	True	20G0800227	IPCA	5,0%	5,1%	9,1%	3,91	jul-32	48,6%	AFI, CFR E FR
8	CRI Boa Vista	32,0	3,1%	shopping	PE	Opea	20F0734290	IPCA	7,3%	6,8%	11,1%	3,20	jun-32	37,8%	AFI, CFRA, FR, FL E FS
9	CRI Salinas Premium Sr	26,2	2,6%	multipropriedade	PA	Opea	22F0636859	IPCA	9,0%	9,4%	9,3%	1,17	mai-28	19,8%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
10	CRI GTIS	24,9	2,4%	logística	SP	True	21J0043571	IPCA	5,9%	5,9%	9,9%	6,35	mar-40	28,3%	AFI, CFRA E FR
11	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	24,6	2,4%	varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	10,0%	11,6%	4,99	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
12	CRI Tocantins II	23,7	2,3%	loteamento	TO	Virgo	21C0482259	IPCA	7,5%	7,5%	13,4%	1,00	fev-28	27,3%	CFRCV, AFS, AVS E FR
13	CRI Invert C	23,6	2,3%	residencial	SP	Virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,89	mar-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
14	CRI Hot Beach Sr	22,6	2,2%	multipropriedade	SP	Opea	21H1034619	IPCA	9,7%	9,7%	12,0%	1,09	ago-27	14,1%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 230% PARA TRANCHE SÊNIOR
15	CRI New Sun Sr.	21,2	2,1%	energia	SP	Opea	23L1276199	IPCA	10,0%	10,0%	12,6%	5,68	dez-39	53,0%	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%	13,5%	3,45	fev-34	55,7%	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	20,3	2,0%	residencial	MT	Virgo	21C0662763	IPCA	6,0%	6,2%	10,5%	4,72	mar-36	73,0%	AFI, CFR, FR E AVS
18	FII Valora CRI Infra	18,9	1,9%	infraestrutura	MG e SC			IPCA	8,0%	8,0%	8,0%	5,00			
19	CRI Catuaí B	18,0	1,8%	shopping	PR	Habitasec	19J0713612	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	6,13	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
20	CRI Catuaí A	18,0	1,8%	shopping	PR	Habitasec	19J0713611	IPCA	6,0%	6,2%	10,1%	6,13	out-34	77,3%	AFI, AFS, CFRA, AVS E FR
21	CRI Azzure e Jardim	16,5	1,6%	loteamento	SP	True	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	15,6%	2,61	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
22	CRI AXS	16,2	1,6%	energia	MG	Opea	22K1397969	IPCA	11,0%	11,0%	10,8%	4,71	nov-36	73,0%	DRS, AFE, AFS, CFRR, FR E AVS
23	CRI Evolua	15,0	1,5%	energia	MG	True	22J0020689	IPCA	9,8%	9,8%	11,3%	2,89	out-32	75,6%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
24	CRI Visconde A	14,9	1,5%	residencial	SP	Canal	23K2202885	IPCA	13,0%	13,0%	14,0%	1,57	mai-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
25	CRI Visconde B	14,9	1,5%	residencial	SP	Canal	23K2203899	IPCA	13,0%	13,0%	14,0%	1,57	mai-27	55,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
26	CRI BrDU	12,2	1,2%	loteamento	MT e ES	Habitasec	18L1128777	IPCA	9,5%	10,0%	14,9%	1,54	jan-29	33,3%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
27	CRI HCC	11,7	1,1%	energia	RS	Canal	23H1637802	IPCA	10,5%	10,6%	12,6%	6,10	ago-38	50,8%	DRS, AFE, AFS, CFR, AVS E FR
28	CRI Invert D	10,2	1,0%	residencial	SP	Virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,98	fev-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
29	CRI Salinas Premium Mez	8,7	0,9%	multipropriedade	PA	Opea	22F0636861	IPCA	10,0%	10,4%	10,4%	1,16	mai-28	26,3%	CFRCV, AFS, AVS, FR E SUBORDINAÇÃO COM RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA DE 180% PARA A TRANCHE SÊNIOR
30	CRI Grupo Mateus	8,5	0,8%	varejo	AL	Bari	23F1241818	IPCA	7,8%	8,0%	9,5%	6,99	mai-43	48,2%	AFI, CFRA, FR E FS
31	CRI Cortel II Sub. A	7,4	0,7%	deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,0%	4,01	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
32	CRI Cortel II Sub. B	7,3	0,7%	deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,1%	3,59	jul-33	- ¹	AFI, CFRA E FR

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

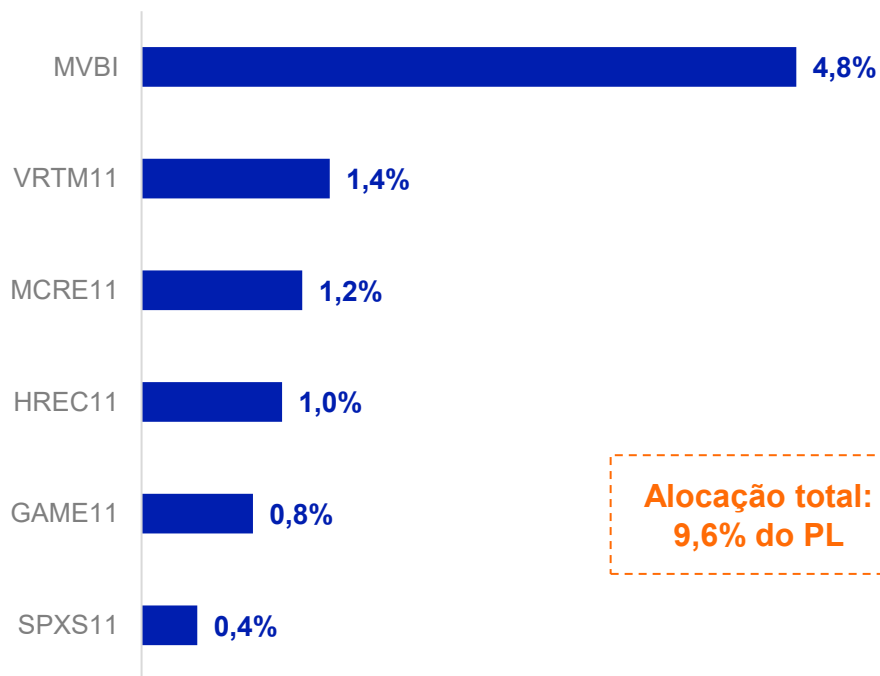
Detalhamento de Ativos (3/3)

#	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 Invert B	7,1	0,7%	residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	1,98	fev-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
34	CRI Cais	6,7	0,7%	residencial	PE	Opea	24I1252587	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	1,33	ago-27	62,8%	AFI, AFS, CFRCV, FJ, AVS
35	CRI Cortel II Sr. A	5,4	0,5%	deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,0%	4,15	jul-34	-¹	AFI, CFRA E FR
36	CRI TRX GPA	4,7	0,5%	varejo	SP	Bari	20E0031084	IPCA	5,8%	6,9%	8,2%	4,43	mai-35	68,6%	AFI, AFS, CFRA, FR E FS
37	CRI RP GPA Sub.	4,6	0,4%	varejo	SP e RJ	True	23C2830574	IPCA	7,5%	7,5%	10,6%	7,25	fev-38	64,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
38	CRI Spot	3,9	0,4%	residencial	PR	Habitasec	20B0797175	CDI	5,0%	5,0%	1,2%	0,63	ago-27	47,6%	AFI, AFS, FR, CFRCV E CFDC
39	CRI Cogna Santo André	3,7	0,4%	educacional	SP	True	21D0453486	IPCA	6,0%	6,0%	7,1%	1,87	jul-27	30,0%	AFI, CFRA E FR
40	CRI RP GPA I Sr.	2,8	0,3%	varejo	SP e RJ	True	23C2829802	IPCA	7,5%	7,3%	8,7%	4,39	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
41	CRI Toscana C	2,3	0,2%	loteamento	GO	True	19G0311543	IPCA	8,3%	8,6%	15,0%	1,81	jul-29	55,2%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
42	CRI RP GPA III Sr.	2,3	0,2%	varejo	SP e RJ	True	23C2830001	IPCA	7,5%	7,3%	10,2%	4,36	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
43	CRI Edificatto A	2,1	0,2%	residencial	MT	Canal	24D3314338	IPCA	12,6%	13,0%	15,3%	1,87	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
44	CRI Edificatto B	2,1	0,2%	residencial	MT	Canal	24D3314465	IPCA	12,4%	12,0%	15,1%	1,88	out-27	73,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
45	CRI Toscana B	1,8	0,2%	loteamento	GO	True	19G0311514	IPCA	8,3%	8,9%	15,0%	1,81	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
46	CRI Toscana A	1,8	0,2%	loteamento	GO	True	19G0311435	IPCA	8,3%	8,9%	15,0%	1,81	jul-29	55,8%	CFRCV, AFS, AFI, AVS E FR
47	CRI RP GPA II Sr.	1,5	0,1%	varejo	SP e RJ	True	23C2829803	IPCA	7,5%	7,3%	10,2%	4,33	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
48	CRI RP GPA IV Sr.	1,5	0,1%	varejo	SP e RJ	True	23C2830002	IPCA	7,5%	7,3%	10,9%	4,31	mar-35	53,0%	CFRA, FR E CARTA FIANÇA
Total		895,2	87,8%												

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

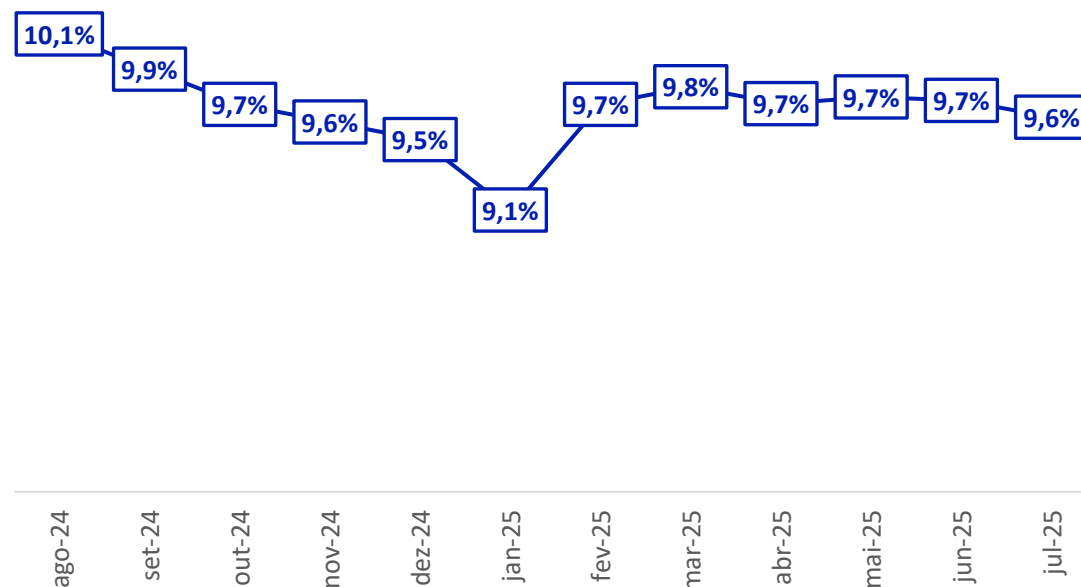
O Fundo investe oportunisticamente em FIIs de crédito desde abril de 2020, e encerrou o mês com 6 fundos imobiliários, que representam uma exposição de 9,7% do PL.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
9,6% do PL**

Alocação em FII (% do PL)



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 foi reestruturado nos seguintes termos: i) adição de novas garantias à operação (estão em processo de registro), ii) a companhia tem a obrigação de aportar equity, mensalmente conforme cronograma acordado, com objetivo de garantir recursos para término de obra iii) pagamentos da obra devem ser aprovados por Gerenciador contratado pelo CRI via conta Escrow, iv) envolvimento e report para prestador de serviço contratado pelo CRI para acompanhamento de comunicação com compradores;

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.

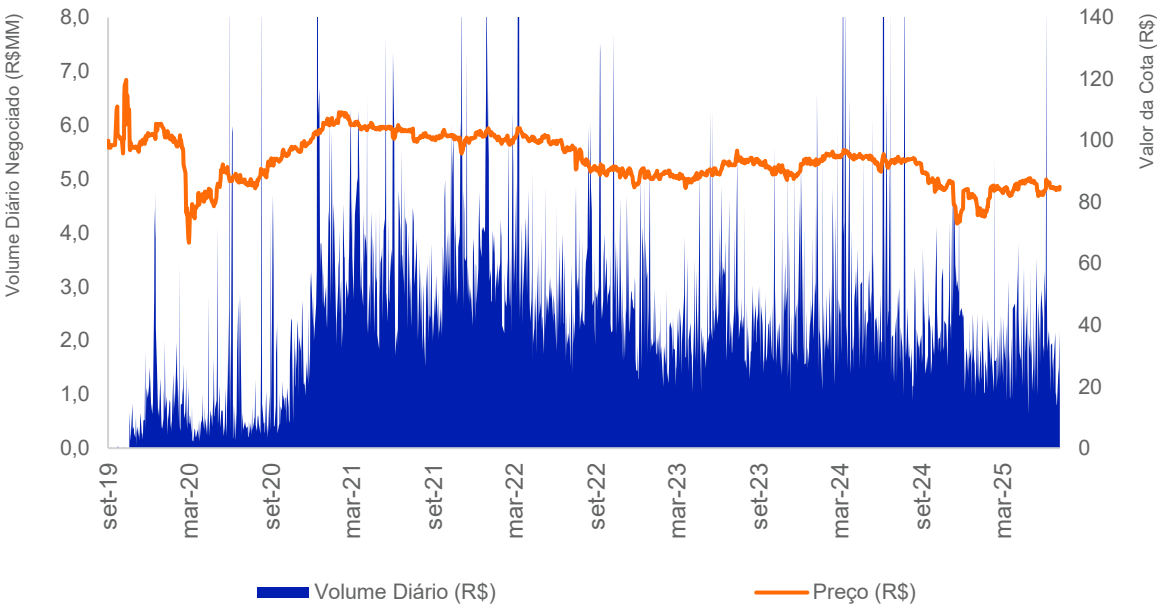
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
5	CRI Cortel	38,8	3,8%	deathcare	RS	Opea	21L0146951	IPCA	7,0%	7,0%	12,2%	2,73	dez-31	- ¹	AFI, CFRA E FR
31	CRI Cortel II Sub. A	7,4	0,7%	deathcare	RS	Opea	22F1025673	CDI	4,6%	4,6%	4,0%	4,01	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
32	CRI Cortel II Sub. B	7,3	0,7%	deathcare	RS	Opea	22F1025727	CDI	4,2%	4,2%	4,1%	3,59	jul-33	- ¹	AFI, CFRA E FR
35	CRI Cortel II Sr. A	5,4	0,5%	deathcare	RS	Opea	22F1025672	CDI	3,5%	3,5%	3,0%	4,15	jul-34	- ¹	AFI, CFRA E FR
13	CRI Invert C	23,6	2,3%	residencial	SP	Virgo	25F8639835	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,89	mar-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
28	CRI Invert D	10,2	1,0%	residencial	SP	Virgo	25F8639834	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	1,98	fev-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO, AVS
33	CRI Invert B	7,1	0,7%	residencial	SP	Virgo	23I2156604	CDI	4,0%	6,0%	6,0%	1,98	fev-27	75,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS

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

Virgo

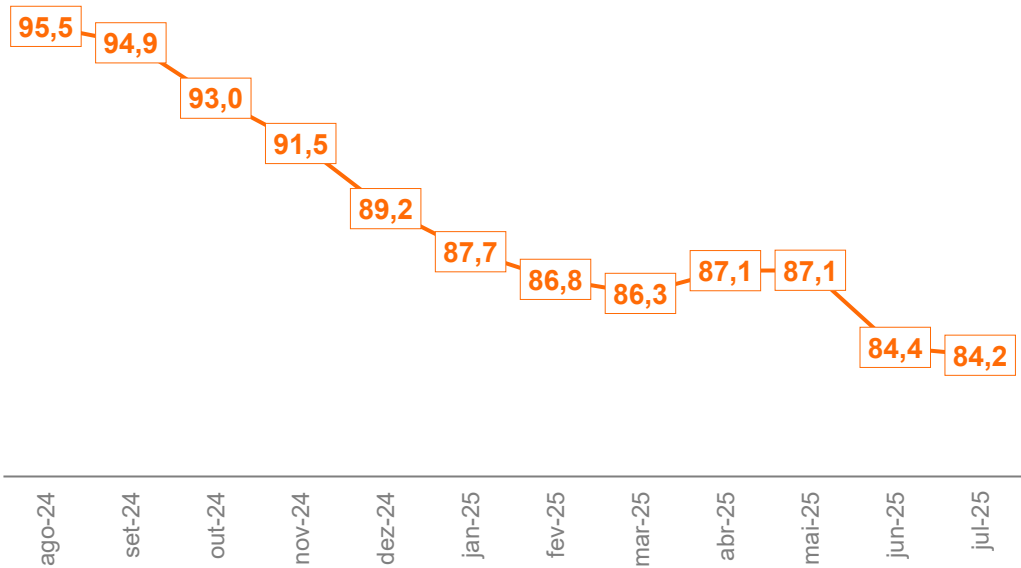
O fundo CVBI possui atualmente 26,5% de sua carteira alocada em operações que têm a Virgo como securitizadora, que recentemente teve notícias envolvendo falhas de governança na sua atuação. É importante destacar, em primeiro lugar, que os CRIs em si não são impactados e que as operações seguem normalmente, com fluxo de pagamentos e garantias vinculadas tais como anteriormente. As recentes notícias envolvendo falhas de governança dizem respeito, de forma específica, às contas de reserva — mecanismos acessórios que existem para reforçar a segurança das operações e que, em última instância, são de propriedade dos cessionários. Dessa forma, o percentual da carteira alocada em CRIs com a Virgo como securitizadora não representa risco direto aos créditos ou ao desempenho da carteira. Ainda assim, estamos checando detalhadamente as informações junto aos agentes fiduciários e, caso sejam confirmadas irregularidades nessas contas de reserva, tomaremos as medidas cabíveis para mitigar riscos e resguardar os interesses dos cotistas, em linha com as melhores práticas de gestão e com o previsto nos documentos dos CRIs.

Liquidez



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	1,9	1,8	2,1
Giro	2,3%	14,5%	27,2%

Número de Cotistas (em milhares)



*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
07/07/2025	CRI Colorado	17B0048606	1	A favor	Todas Aprovadas
07/07/2025	CRI Hot Beach Sr	21H1034619	2	A favor	Todas Aprovadas
14/07/2025	CRI Visconde A	23K2202885	3	A favor	Todas Aprovadas
	CRI Visconde B	23K2203899			Todas Aprovadas
17/07/2025	CRI Cortel	21L0146951	2	A favor	Todas Aprovadas
28/07/2025	CRI Cortel II Sr. A	22F1025672	4	A favor	Todas Aprovadas
28/07/2025	CRI Cortel II Sub. A	22F1025673	4	A favor	Todas Aprovadas
28/07/2025	CRI Cortel II Sub. B	22F1025727	4	A favor	Todas Aprovadas

Anexos

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 FIIs** do Brasil



+ **R\$ 27 bilhões** sob gestão



20 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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.