

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Setembro 2025

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

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

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

Início das Atividades

Dezembro 2009

Código de Negociação

HGCR11

CNPJ

11.160.521/0001-22

Cotas Emitidas

15.418.106

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

[Acesse a cota diária do Fundo](#)



Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,8% ao ano sobre o valor de mercado do fundo.

Taxa de Performance*

20% sobre o excedente de 110% da média do CDI.

Público Alvo

Investidores em geral

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

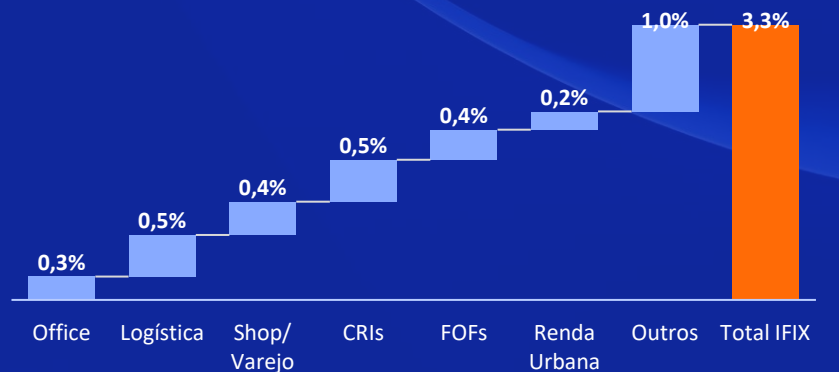


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

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

Resumo HGCR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.494,2 milhões	R\$ 96,91/cota	0,98 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.469,4 milhões	R\$ 95,30/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	94,5%	15,7%	4,8%	10,3%	4,1	2,4%
FII	7,0%	16,4%	4,8%	11,0%	4,7	3,0%
Carteira	101,4%	15,9%	4,8%	10,5%	-	-
Caixa	1,0%	11,7%	-	-	-	-
Compromissada	-2,5%	15,8%	-	-	-	-
Portfólio	100%	15,8%	-	-	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,3 milhões	R\$ 1,05	R\$ 0,72/cota	100.374

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
102,80	9,87%	8,97%
100,30	10,11%	9,21%
97,80	10,37%	9,47%
95,30	10,65%	9,75%
92,80	10,93%	10,03%
90,30	11,23%	10,33%
87,80	11,55%	10,65%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI e Operações Estruturadas, FII e caixa. Data base 30/09.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Durante o mês, o **valor da cota** negociada em bolsa **ajustada por rendimentos** apresentou **variação de +4,3% (versus +1,2% do CDI e +3,3% do IFIX), totalizando +6,5% no período de 12 meses (versus +13,3% do CDI e +8,6% do IFIX)**. Já o **valor da cota patrimonial** ajustada por rendimentos **apresentou variação de +1,3% (equivalente a 102,9% do CDI) no mês e de +10,4% (equivalente a +77,8% do CDI) no período de 12 meses**.
- No dia 14 de outubro, **será distribuído o valor de R\$ 1,05/ cota** aos cotistas do Fundo, com base na posição de 30 de setembro, em linha com o guidance de rendimentos divulgado no relatório de junho de 2025. Aproveitamos para informar que o **guidance está sendo reavaliado**, considerando fatores recentes como o pré-pagamento de CRI com carregos acima da média da carteira, a desaceleração da inflação, entre outros. Esses elementos podem influenciar a receita do Fundo no curto prazo, e eventuais ajustes serão comunicados oportunamente, sempre com foco na transparência e na previsibilidade para os cotistas.
- No mês de setembro de 2025, o **resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,99/cota**, impactado positivamente por (i) **amortização extraordinária do CRI Sforza IPCA**, que possibilitou o reconhecimento de correção monetária acumulada no papel, em **valor equivalente a R\$ 0,05/cota** (em razão da venda de imóveis, conforme detalhado anteriormente no relatório de gestão de agosto de 2025), (ii) **venda e recompra, de R\$ 10 milhões, do CRI BR 12 Sub**, que possibilitou reconhecer **resultado caixa de inflação acumulada equivalente a R\$ 0,04/cota**, e (iii) **recebimento de prêmios equivalentes a R\$ 0,01/cota dos CRIs Mega Moda, JFL Ipês, EBM, Ecopark II e BHG Salvador**. Além disso, o fundo reconheceu prejuízo caixa de R\$ 0,01/cota, em função da liquidação do FII BARI11, a qual foi paga parcialmente em caixa e parcialmente em cotas de PCIP11 (antigo CVBI11).
- Considerando o resultado distribuído de R\$ 0,99/cota no mês de setembro, o Fundo encerrou o mês com **resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,72/cota** (vs R\$ 0,78/cota em agosto) e com saldo de inflação acruada de R\$ 1,30/cota (vs R\$ 1,35/cota em agosto), totalizando R\$ 2,02/cota em resultados acumulados e inflação acruada ao final de setembro (vs R\$ 2,13/cota em agosto).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês de setembro de 2025, foram integralizados **R\$ 10 milhões no CRI Ecopark II, à taxa de IPCA + 8,75% a.a.**. Conforme informado no relatório de gestão de outubro de 2024, o CRI é destinado à expansão de centro logístico localizado em Curitiba-PR. A primeira fase do projeto, que também foi financiada pelo Fundo, encontra-se 100% locada, sendo o valor mensal de aluguel suficiente para perfazer o fluxo do CRI destinado à expansão. Como garantias da operação, há alienação fiduciária do condomínio logístico Ecopark, alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do imóvel, cessão integral do fluxo de locação e promessa de cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da expansão, aval dos principais sócios, além de fundo de reserva de 2 PMTs e fundo de despesas. **A operação tem volume total de R\$ 75 milhões, a ser liberado conforme avanço das obras no empreendimento, sendo certo que, até a presente data, foram liberados R\$ 35 milhões.**
- Além disso, conforme citado anteriormente, houve venda e recompra, de R\$ 10 milhões, do CRI BR 12 Sub, que possibilitou reconhecer resultado caixa de inflação acumulada equivalente a R\$ 0,04/cota, e vendas pontuais do CRI Iguatemi Fortaleza Sênior, adquirido no início do mês como uma alocação tática, que geraram resultado de R\$ 0,001/cota.
- Por fim, durante o mês, foi **recebido** pelo fundo o **valor de R\$ 2,4 milhões a título de amortização extraordinária dos CRI JFL Ipês** (na proporção de 80% para o CRI JFL Ipês e 20% para o CRI JFL Ipês II), em razão das vendas das unidades do empreendimento JFL Ipês, cujos recursos devem ser direcionados à amortização da operação via cash sweep, juntamente com o pagamento de prêmio total de R\$ 30,5 mil.

COMPROMISSADAS:

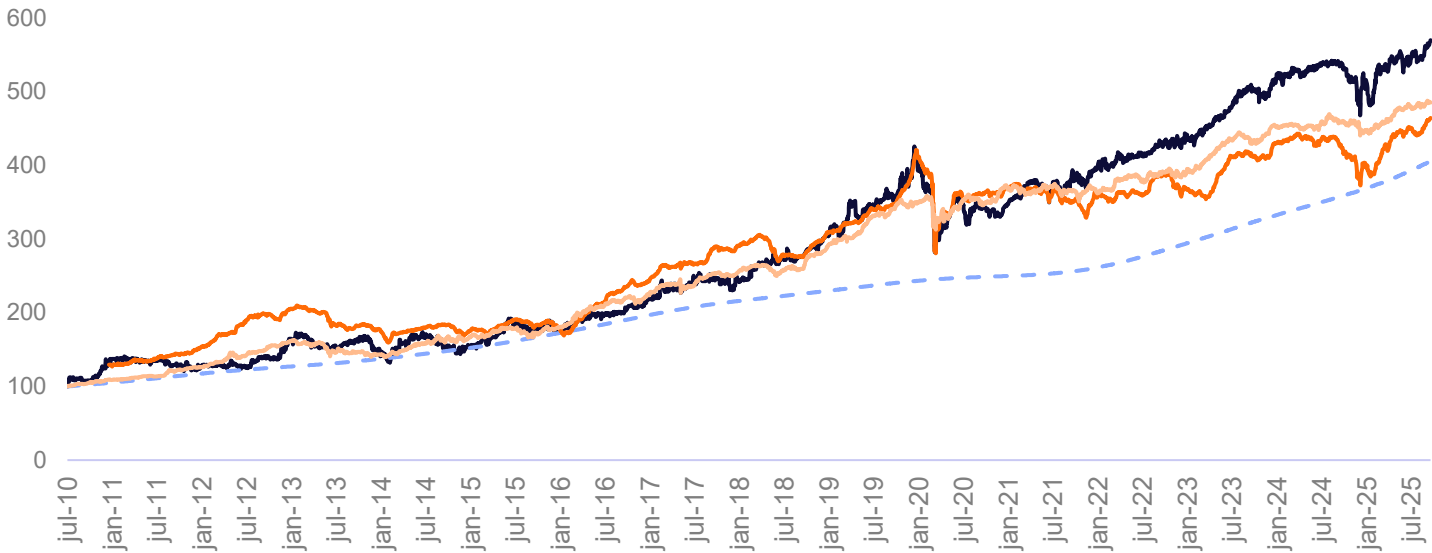
- O Fundo encerrou o mês com saldo acumulado total de cerca de R\$ 37 milhões em operações compromissadas de CRI (venda com compromisso de recompra), o que representa 2,5% do patrimônio líquido do fundo, com base em 30 de setembro. Para saber mais detalhes [clique aqui](#).

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Para mais informações [clique aqui](#).

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ HGCR111 ¹	4,3%	8,5%	469,6%	12,3%
■ IFIX	3,3%	15,2%	-	-
■ CDI Bruto	1,2%	10,4%	305,4%	9,8%
■ IMA-B	0,5%	9,5%	385,3%	11,1%

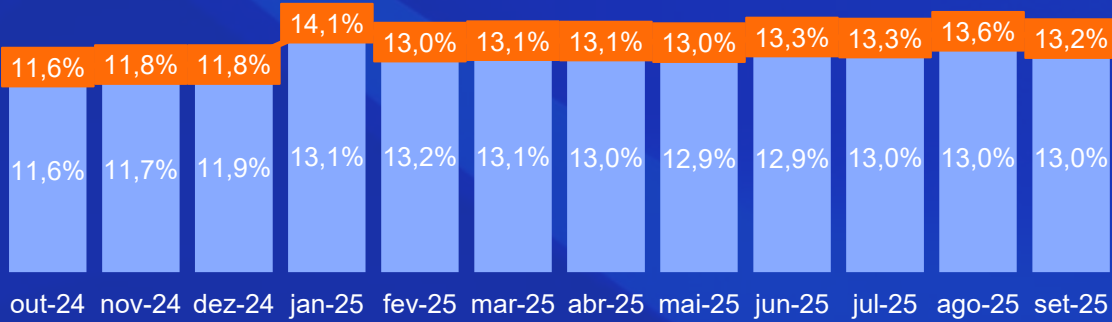
Distribuições por Cota²

Média 12M | R\$ 1,03



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. ² Distribuição anunciada no último dia útil do mês caixa e pagamento realizado no 10º dia do mês subsequente.
Fonte: Economática.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

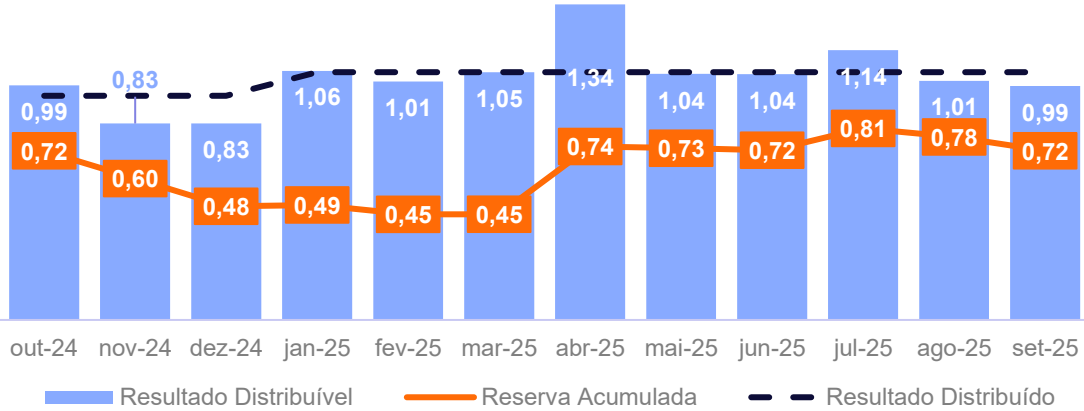
	SET-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	14.403.929	0,93	144.507.205	182.831.492
Resultado com FII	923.942	0,06	9.383.211	27.966.330
Receita Extraordinária	629.122	0,04	5.715.436	4.478.467
Receitas - Total	15.956.993	1,03	159.605.852	215.276.288
Despesas - Total	(1.004.942)	(0,07)	(9.388.107)	(12.671.070)
Resultado Financeiro Líquido	333.669	0,02	(872.336)	(12.258.539)
Resultado Distribuível*	15.285.720	0,99	149.345.409	190.346.678
Resultado Distribuído	16.189.011	1,05	145.701.102	189.642.704

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)

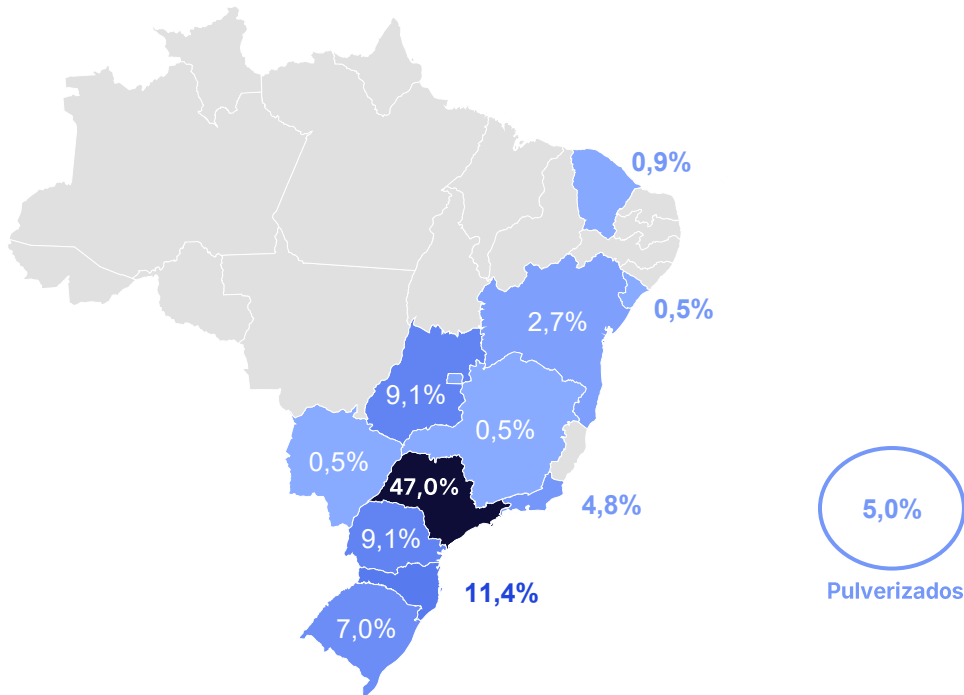


Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

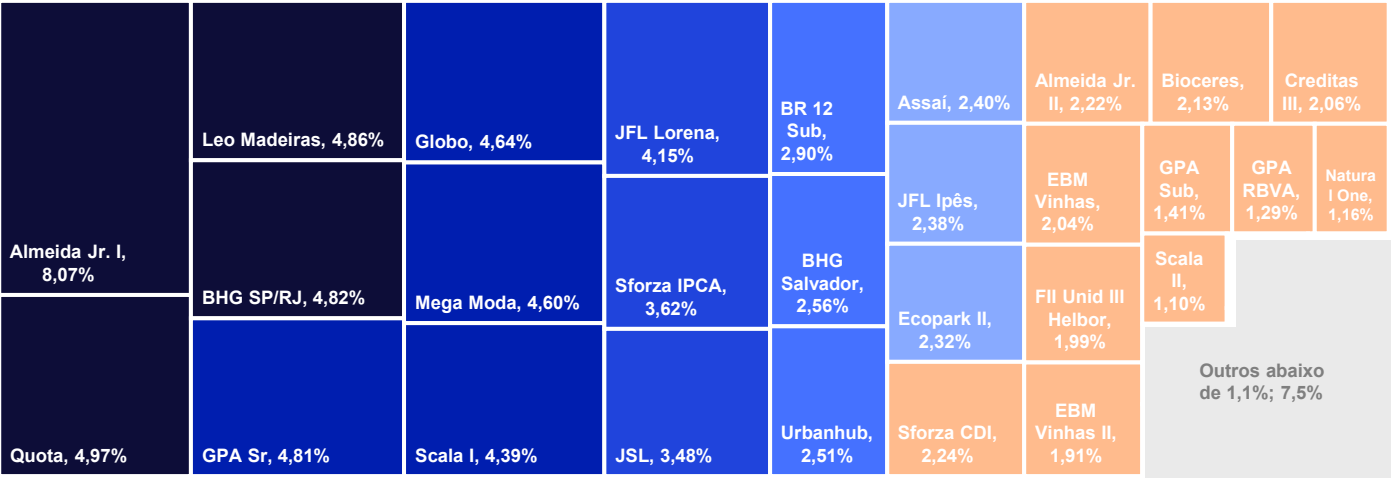
Distribuição Geográfica



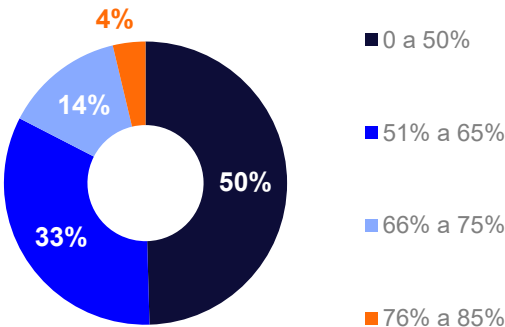
Portfólio com 43 CRI, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (39%), residencial (19%) e logística (18%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 47% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI

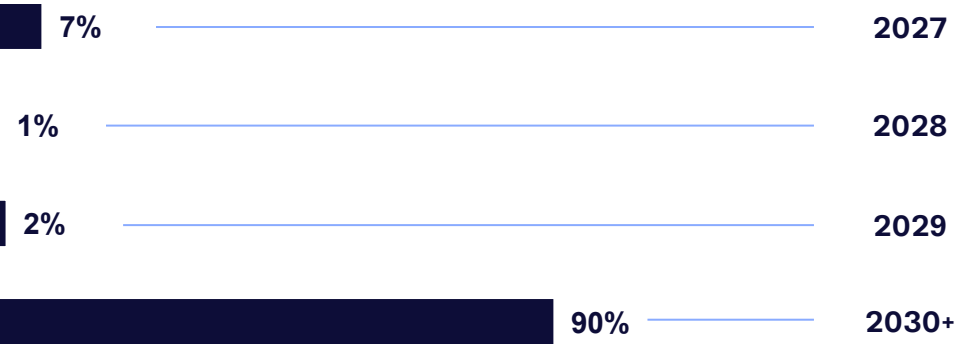


Distribuição por LTV

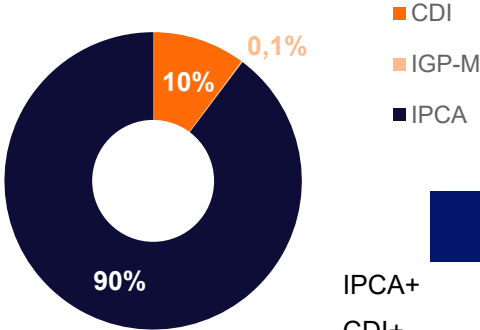


LTV Médio Ponderado de 47%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,2%	8,2%	4,12
CDI+	3,7%	3,9%	3,62
IGPM+	10,7%	8,5%	2,47

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

Detalhamento de Ativos (1/2)

#	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	Almeida Jr. I	120,6	8,07%	Varejo	SC	Virgo Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	8,1%	9,4%	6,02	ago-39	36,9%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	Quota	74,2	4,97%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,4%	0,00	jun-32	em revisão	AFI, AFQ, Aval Sócio
3	Leo Madeiras	72,6	4,86%	Logística	SP	Opea Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,5%	7,5%	5,01	abr-37	55,3%	AFI, FD, Fiança
4	BHG SP/RJ	72,1	4,82%	Hotel	SP e RJ	Opea Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,7%	2,92	fev-34	40,6%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
5	GPA Sr	71,8	4,81%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2423591	IPCA	6,8%	7,5%	10,1%	6,53	jun-41	58,7%	AFI, CF, FR, FD
6	Globo	69,3	4,64%	Corporativo	SP	Opea Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	7,0%	8,0%	4,88	jan-37	65,7%	AFI, CF, FR
7	Mega Moda	68,8	4,60%	Varejo	GO	Opea Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,2%	8,4%	4,12	dez-34	39,6%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
8	Scala I	65,5	4,39%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	9,3%	4,02	nov-34	55,8%	AFI, CF, FR, FD
9	JFL Lorena	62,0	4,15%	Residencial	SP	Opea Sec	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	12,9%	1,96	dez-27	70,1%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
10	Sforza IPCA	54,2	3,62%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610250	IPCA	7,0%	9,0%	16,2%	2,85	dez-31	51,3%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
11	JSL	52,1	3,48%	Logística	SP, RJ e RS	Opea Sec	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	7,7%	4,25	jan-35	64,9%	AFI, Fiança, FD
12	BR 12 Sub	43,4	2,90%	Varejo	SP, RJ e DF	Opea Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,7%	9,6%	1,65	jul-27	63,0%	AFI, AFQ, CF, FR
13	BHG Salvador	38,2	2,56%	Hotel	BA	Opea Sec	22C0460560	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	4,20	mar-34	38,8%	AFI, CF, FR, Aval Cia
14	Urbanhub	37,4	2,51%	Logística	SP	Opea Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,8%	3,11	jul-32	18,5%	AFI, CF, FR, FD
15	Assaí	35,8	2,40%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	Opea Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	7,4%	9,4%	3,85	abr-34	15,8%	AFQ
16	JFL Ipês	35,5	2,38%	Residencial	SP	Opea Sec	20H0872720	IPCA	7,3%	7,3%	13,7%	2,32	ago-30	34,5%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia
17	Ecopark II	34,6	2,32%	Logística	PR	Opea Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	9,8%	4,84	out-36	10,7%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
18	Sforza CDI	33,5	2,24%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610216	CDI	4,9%	5,9%	4,9%	3,76	dez-31	51,3%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
19	Almeida Jr. II	33,2	2,22%	Varejo	SC	Virgo Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,9%	5,76	ago-39	36,9%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
20	Bioceres	31,8	2,13%	Logística	PR	Opea Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,6%	4,99	jun-37	55,3%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio
21	Creditas III	30,8	2,06%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,4%	5,38	jun-41	33,4%	AFI

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

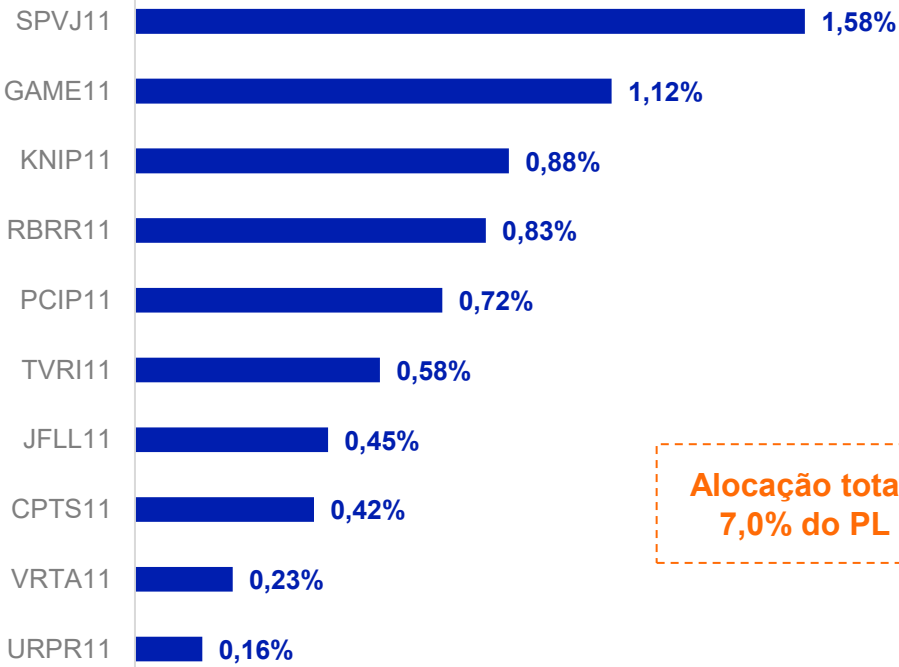
Detalhamento de Ativos (2/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
22	EBM Vinhas	30,5	2,04%	Residencial	GO	Opea Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,4%	3,90	jan-35	28,4%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
23	FII Unid III Helbor	29,7	1,99%	Residencial	SP	N/A	52112223FII	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,00	ago-30	78,0%	Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, Desconto na aquisição dos imóveis
24	EBM Vinhas II	28,6	1,91%	Residencial	GO	Opea Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,8%	3,90	jan-35	28,4%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
25	GPA Sub	21,1	1,41%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2427179	IPCA	8,7%	9,4%	10,1%	8,59	jun-43	74,6%	AFI, CF, FR, FD
26	GPA RBVA	19,3	1,29%	Varejo	SP	Opea Sec	20L0687133	IPCA	5,6%	8,0%	8,3%	4,65	dez-35	77,4%	AFI, CF, FR, FD
27	Natural One	17,3	1,16%	Logística	SP	Opea Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	4,10	dez-31	74,4%	Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação
28	Scala II	16,4	1,10%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3439259	IPCA	10,0%	10,0%	11,1%	3,84	nov-34	55,8%	AFI, CF, FR, FD
29	Balaroti	14,5	0,97%	Varejo	PR e SC	Opea Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,2%	3,0%	1,88	out-29	28,0%	AFI, FR, Fiança
30	Creditas I	13,0	0,87%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	9,1%	5,21	jun-40	35,4%	AFI
31	JFL Lorena II	12,9	0,87%	Residencial	SP	Opea Sec	25G3477922	IPCA	10,5%	10,5%	10,6%	5,58	jan-35	70,1%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
32	JFL V House	12,9	0,86%	Residencial	SP	Opea Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,2%	12,6%	2,73	jul-31	48,8%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
33	Cashme Mez	12,4	0,83%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	8,2%	10,1%	3,16	mar-31	25,0%	AFI, FR, Fiança Cia
34	Logpar	10,4	0,69%	Logística	PR	Opea Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	14,1%	2,44	dez-30	10,2%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
35	Cashme SR	8,5	0,57%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,6%	10,2%	1,97	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
36	JFL Ipês II	7,7	0,51%	Residencial	SP	Opea Sec	22L0147303	IPCA	9,0%	9,0%	11,3%	2,66	out-30	34,5%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
37	So Marcas	7,6	0,51%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	7,3%	10,1%	1,57	dez-28	29,5%	AFI, Fiança
38	Iguatemi Fortaleza Mez	5,2	0,35%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,9%	1,4%	5,32	set-36	25,7%	AFI, CF, Aval Cia, FR
39	Creditas II	4,3	0,29%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	10,6%	5,84	out-40	23,8%	AFI
40	Pulverizado III	0,9	0,06%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	8,3%	10,9%	4,68	out-30	66,3%	AFI, FR, FD
41	Pulverizado II	0,7	0,05%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,3%	10,5%	0,51	jun-40	83,9%	AFI, FR, FD
42	Swiss Park	0,2	0,01%	Residencial	SP	Opea Sec	17H0922936	IGP-M	9,9%	9,9%	10,4%	0,00	mai-29	55,5%	AFI, FL
43	Iguatemi Fortaleza Sr	0,1	0,01%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737680	CDI	1,3%	1,5%	1,3%	4,31	set-34	19,2%	AFI, CF, Aval Cia, FR
TOTAL		1.411,7	94,5%												

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

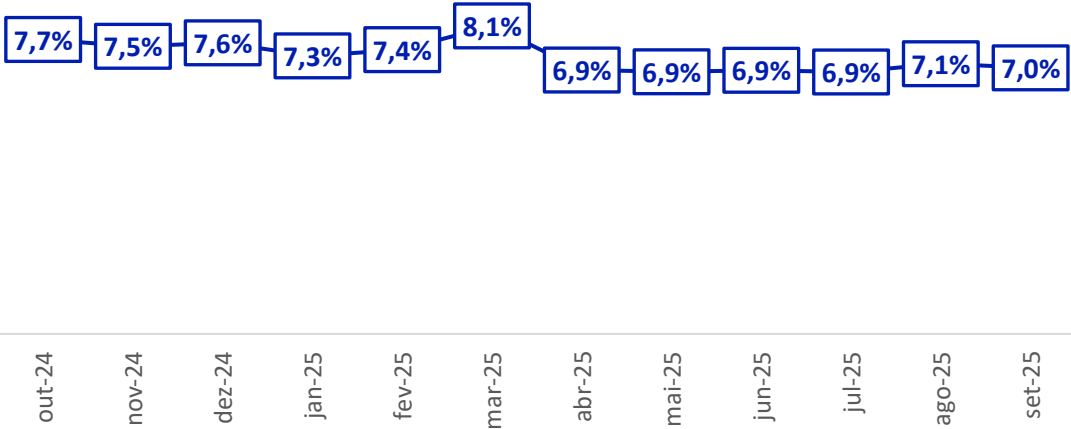
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta de 10 FIs que no fim do mês de Setembro representava 7,0% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação total:
7,0% do PL

Alocação em FII (% do PL)



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

Em novembro de 2022, o Fundo realizou, pela primeira vez, operações compromissadas (venda com compromisso de recompra) de CRIs como forma de captação adicional de recursos para alocação estratégica, incluindo a aquisição de novos CRIs. A realização de operações compromissadas pelo Fundo está condicionada a duas regras básicas e imutáveis:

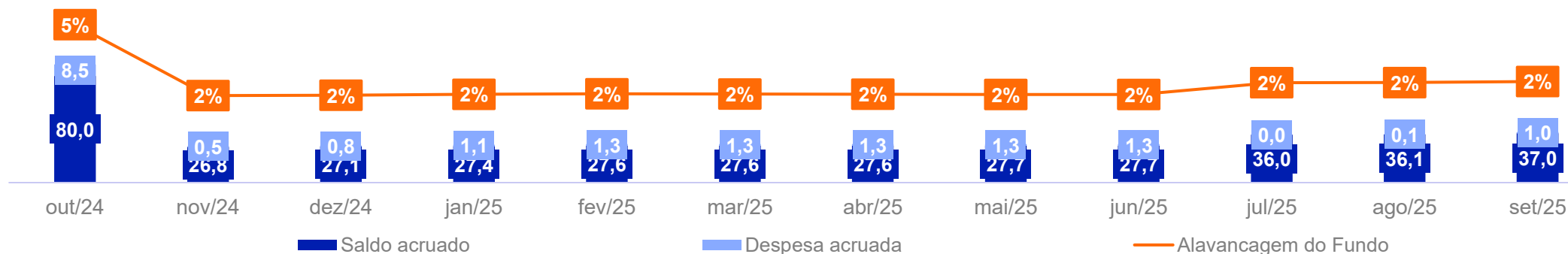
- (i) O saldo acumulado não representar mais que 10% do patrimônio líquido do Fundo ;
- (ii) O custo da compromissada não superar o retorno dos ativos a serem adquiridos com os recursos da compromissada, ou seja, haver geração de valor para o Fundo.

O saldo das operações compromissadas era de R\$ 37,0 milhões (ou 2,5% do patrimônio líquido) no encerramento do mês de Setembro de 2025.

Saldo Accrual

Despesa Acruada por Cota (Em R\$)

out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
0,55	0,03	0,05	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09	0,00	0,01	0,06



CRI Quota

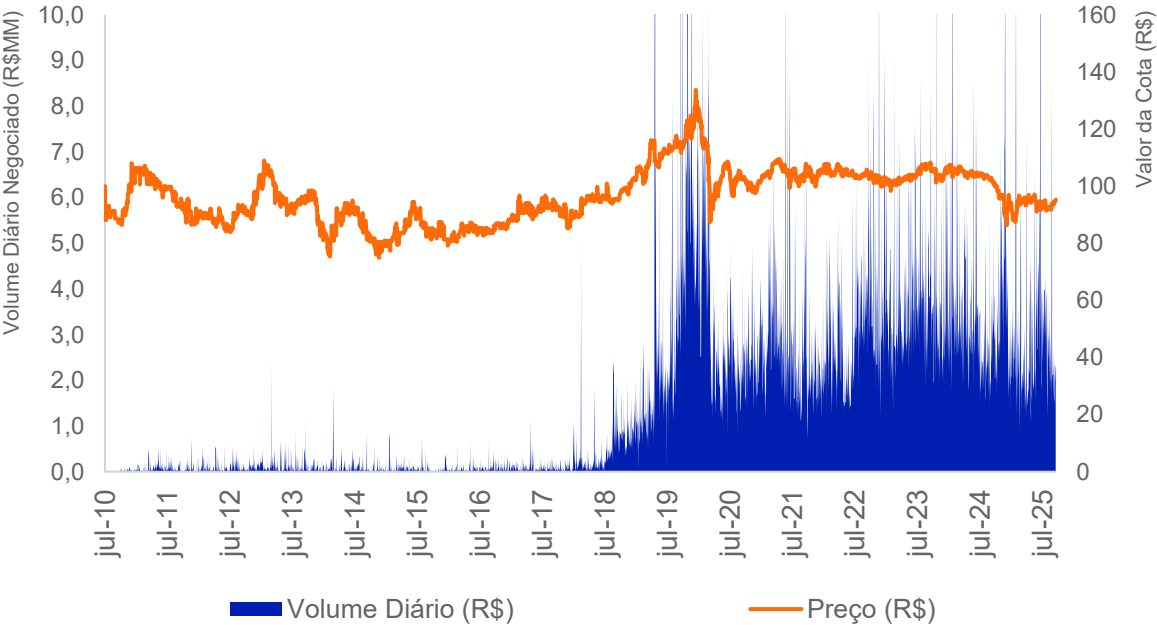
Quota é uma desenvolvedora imobiliária e incorporadora focada no mercado de São Paulo, com mais de 50 anos de história. Em 2022, o Fundo fez uma operação no volume total de R\$ 70 milhões com garantia em sete lajes do edifício Quota Corporate, empreendimento comercial AAA localizado na região da Av. Chucuri Zaidan, em São Paulo. O CRI foi emitido à taxa de IPCA+ 7,75% a.a., e possui como garantias:

- (i) Alienação fiduciária de 7 lajes (8.120 metros quadros de ABL) do Quota Corporate (LTV inicial de aproximadamente 65%);
- (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- (iii) Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis provenientes da locação do empreendimento;
- (iv) Aval dos sócios pessoas físicas da Quota; e
- (v) Fundo de reserva equivalente a 3 PMTs.

Setembro 2025: O Quota inadimpliu o pagamento da parcela dos CRI vencida em 15 de abril de 2025. Em razão disso, ainda no mês de abril, a Quota foi notificada a realizar o pagamento do saldo devedor total dos créditos imobiliários devidos. Em 5 de maio, mediante o não pagamento, foi realizada assembleia especial de investidores ratificando a recompra compulsória dos créditos imobiliários, e consequentemente dos CRI, e autorizando a securitizadora a seguir com os trâmites necessários para o início da execução das garantias. O prazo de cura se esgotou no início do mês de junho, sendo certo que, desde então, todas as medidas judiciais adequadas para a recuperação do crédito estão sendo tomadas. Até o momento, entretanto, não houve evolução concreta no processo de execução judicial, que tem evoluído com certa morosidade no judiciário, apesar da abordagem ativa do time de gestão e dos assessores jurídicos contratados para o caso. Não obstante, em paralelo ao processo de execução das garantias, temos liderado, juntamente com a Quota, o processo de venda do ativo para possíveis interessados, de forma que, durante o mês de setembro, houve certa evolução nesse sentido. Assim que houver um cenário concreto acerca do processo de venda, faremos a atualização neste relatório. É importante destacar que a posição do CRI Quota é detida de forma indireta, por meio do FII Corporate Chucuri, de forma a otimizar eventual futura monetização do ativo. No mês de setembro de 2025, o FII Corporate Chucuri arrematou, via leilão extrajudicial, a laje 81 do Empreendimento Quota por valor abaixo da exposição atual do fundo nas demais lajes. A aquisição foi viabilizada pelo aporte de 100% do valor pelo HGCR no FII Corporate Chucuri, e foi feita para que mantenhemos o controle do prédio, facilitando a venda do ativo para terceiros e a redução da nossa exposição posteriormente.

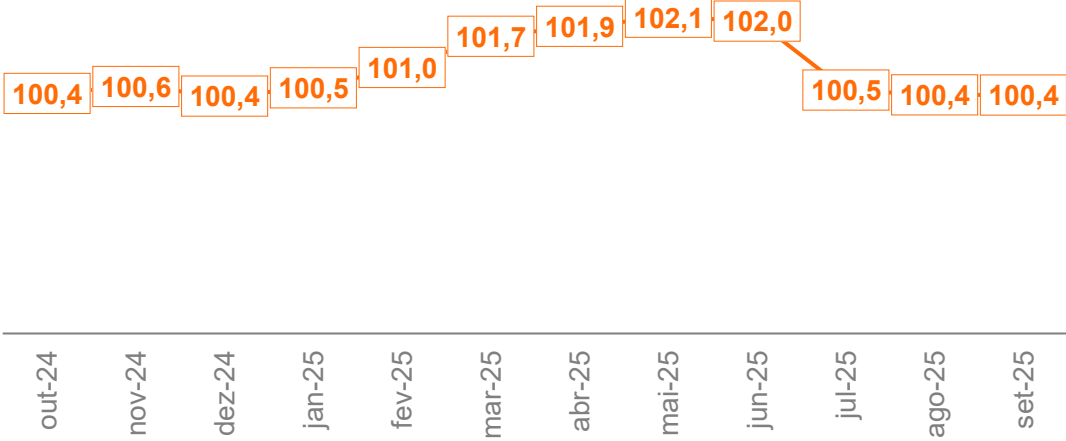
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
2	Quota	74,2	4,97%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,4%	0,00	jun-32	em revisão	AFI, AFQ, Aval Sócio

Liquidez



	SET-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	2,3	2,8	3,0
Giro	3,5%	36,3%	51,9%

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
16/set/25	CRI EBM Vinhas / EBM Vinhas II	21D0695098 25A3191016	6	Aprovar	Aprovado
29/set/25	CRI BHG Salvador	20H0872720	2	Aprovar	Aprovado

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

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 FIs** listados na B3,
2 FIs 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.