

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Dezembro 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

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

Acesse a cota diária do Fundo



Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE

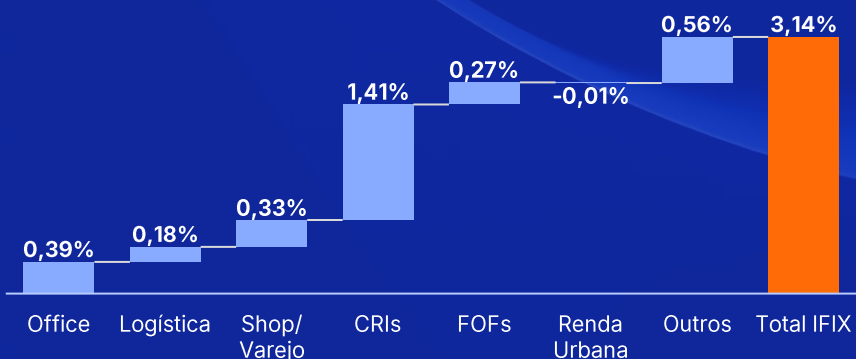


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

Resumo HGCR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.517,1 milhões	R\$ 98,40/cota	1,00 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.511,1 milhões	R\$ 98,01/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	86,2%	14,1%	4,5%	9,2%	3,6	1,4%
FII	9,3%	15,9%	4,5%	11,2%	4,3	3,0%
Carteira	95,5%	14,3%	4,5%	9,4%	-	-
Caixa	4,5%	11,5%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100%	14,2%	-	-	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 3,5 milhões	R\$ 1,00	R\$ 0,75/cota	100.257

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
105,51	8,75%	7,85%
103,01	8,97%	8,07%
100,51	9,19%	8,29%
98,01	9,42%	8,52%
95,51	9,67%	8,77%
93,01	9,93%	9,03%
90,51	10,20%	9,30%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI e Operações Estruturadas, FII e caixa. Data base 28/11.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de dezembro de 2025, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,13/cota**, valor que serviu de base para a **distribuição dos rendimentos, no valor de R\$ 1,00/cota**, pagos aos cotistas no dia 15 de janeiro de 2026. Considerando o **resultado distribuído**, o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado no valor de R\$ 0,75/cota (vs. R\$ 0,62/cota em novembro) e com saldo de inflação acruada de R\$ 0,81/cota (vs. R\$ 1,07/cota em novembro), totalizando R\$ 1,56/cota em resultados acumulados e inflação acruada ao final de dezembro (vs. R\$ 1,69/cota em novembro).
- No mês, o resultado do Fundo foi impactado positivamente em (i) **R\$ 0,47/cota pela venda total da posição nos CRIs GPA Sênior e GPA Subordinado**, (ii) **R\$ 0,02/cota** resultantes da **venda total do CRI Iguatemi Fortaleza Mezanino** e da **diminuição da exposição ao CRI Almeida Jr. I**, e (iii) **R\$ 0,03/cota** referentes ao **recebimento de prêmios dos CRIs Urban Hub, Mega Moda, Ecopark II, EBM e JFL Ipês**. Por outro lado, a venda da posição que o fundo detinha no **FII GAME11** gerou um resultado **negativo de R\$ 0,16/cota**. Mais detalhes a respeito das principais transações estão descritos adiante.
- Aproveitamos para informar que o *guidance* de rendimentos do Fundo está sob reavaliação, considerando fatores econômicos recentes, principalmente a desaceleração da inflação, que deve exercer influência sobre as receitas do Fundo no curto prazo. Eventuais ajustes serão comunicados oportunamente, buscando a transparência e a previsibilidade informacional aos cotistas.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **95,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo **86,2% em CRI e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de 14,1% a.a. (IPCA+ 9,2% a.a.)**, prazo médio de 3,6 anos e spread médio de 1,4% a.a.
- A carteira conta com **40 CRI e 1 Operação Estruturada**, sendo **90% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 9,0% a.a.)**, **9% indexados ao CDI (CDI+ 3,2% a.a.)**, **1% a uma taxa pré fixada de 14%** e **0,1% ao IGPM (IGPM+ 10,5%)**. Além disso, o Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos de investimento imobiliário. Para mais detalhes sobre essa alocação, [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- No mês de dezembro de 2025, o Fundo fez duas novas alocações táticas, sendo a primeira no **FII GARE11**, no valor de **R\$ 50 milhões**, e a segunda no **CRI WTC** no valor de **R\$ 8,5 milhões**, a uma taxa de **CDI +2,01%**. O Fundo também alocou **R\$ 8,5 milhões** no **CRI Carrefour** a uma taxa **PRÉ de 14% a.a.**. Para mais informações sobre as novas operações, [clique aqui](#). Além disso, o Fundo aumentou a sua exposição nos seguintes CRI, já detidos pelo Fundo: (i) **Ecopark II**, no valor de **R\$ 15 milhões**, à taxa de **IPCA + 8,75%**; (ii) **JFL Lorena II**, no valor de **R\$ 7,8 milhões**, à taxa de **IPCA + 10,5%**; (iii) **Mega Moda**, no valor de **R\$ 15 milhões**, à taxa de **IPCA + 8,9%**.
- Ainda, conforme mencionado, o Fundo vendeu sua posição no (i) **CRIs GPA Sênior e GPA Subordinado**, no valor total de **R\$ 110 milhões**, (ii) **CRI Iguatemi Fortaleza Mezanino**, no valor de **R\$ 3,5 milhões**, e (iii) **FII GAME11**, no valor de **R\$ 17,5 milhões**. Adicionalmente, a exposição ao **CRI Almeida Jr. I** foi reduzida em **R\$ 5 milhões**. A venda dos CRI permitirá ao time de gestão a **reciclagem da carteira**, com a alocação de recursos em operações com melhor carregamento.
- Os **CRIs GPA Sênior e GPA Subordinado**, originalmente **estruturados e integralmente adquiridos pelo Fundo** em 2023, **foram vendidos** em mercado secundário pela sua taxa de remuneração, reconhecendo, assim, **resultado significativo de pré-pagamento** da operação pelo deságio entre a taxa de aquisição e a taxa de remuneração, gerando **uma TIR nominal de 13,7% a.a.**, equivalente a **IPCA+9,4% a.a. e CDI+1,1% a.a.**
- Em relação às receitas extraordinárias, é importante pontuar o recebimento do **prêmio** do **CRI Urban Hub**, no valor de **R\$ 401 mil**, equivalente a **R\$ 0,026/cota**, integralmente no mês de dezembro de 2025, o qual foi negociado em contrapartida à venda do ativo lastro da operação e consequente substituição de cedente da operação.

COMPROMISSADAS:

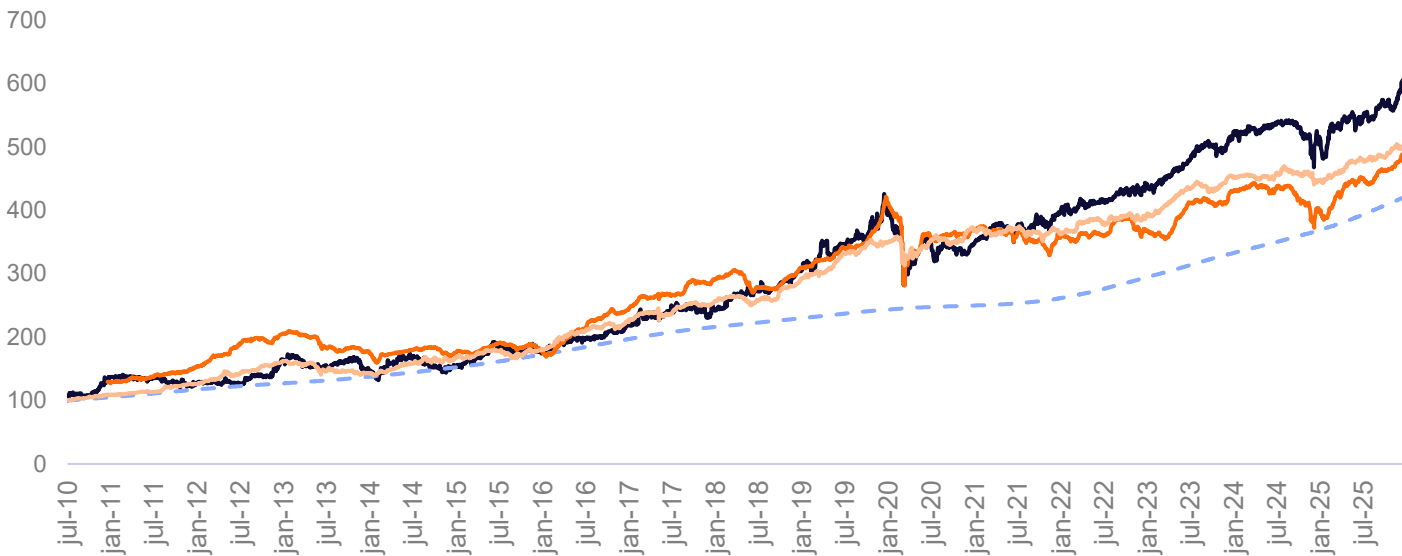
- O Fundo terminou o mês sem operações compromissadas.

WATCHLIST:

- Neste mês, tivemos importantes atualizações na renegociação do CRI Quota, para mais informações [clique aqui](#). Para além disso, não foram adicionados novos CRI no watchlist.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGCR111 ¹	6,1%	15,2%	505,1%	12,5%
IFIX	3,1%	21,1%	-	-
CDI Bruto	1,2%	14,3%	319,7%	9,8%
IMA-B	0,3%	13,2%	401,7%	11,1%

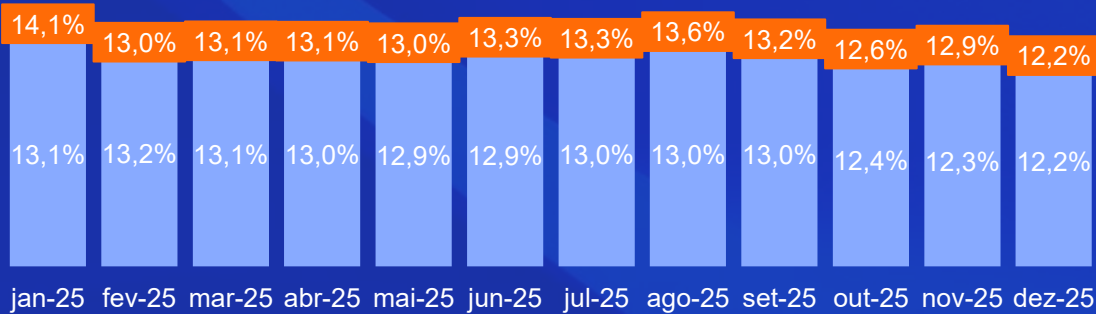
Distribuições por Cota²

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\$)

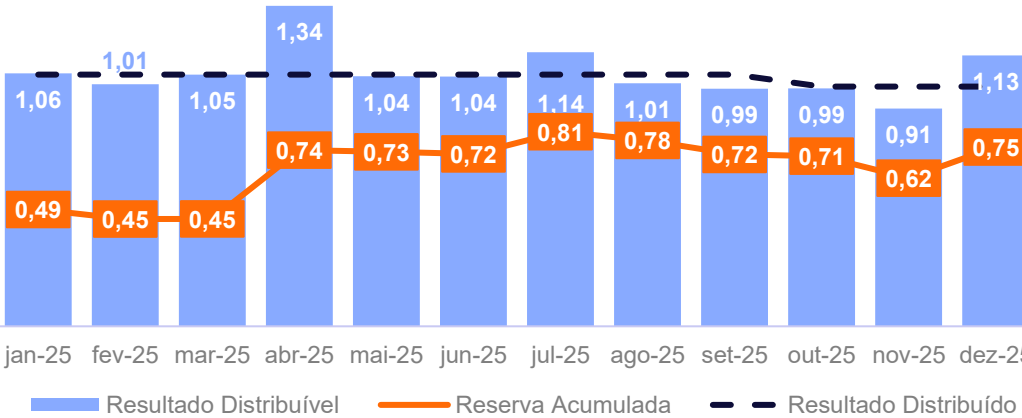
	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	11.343.613	0,74	181.284.888	181.284.888
Resultado com FII	943.242	0,06	12.223.169	12.223.169
Receita Extraordinária	5.727.298	0,37	16.110.415	16.110.415
Receitas - Total	18.014.154	1,17	209.618.472	209.618.472
Despesas - Total	(978.484)	(0,06)	(12.551.930)	(12.551.930)
Resultado Financeiro Líquido	383.297	0,02	(990.225)	(990.225)
Resultado Distribuível*	17.418.967	1,13	196.076.318	196.076.318
Resultado Distribuído	15.418.106	1,00	191.955.420	191.955.420

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)

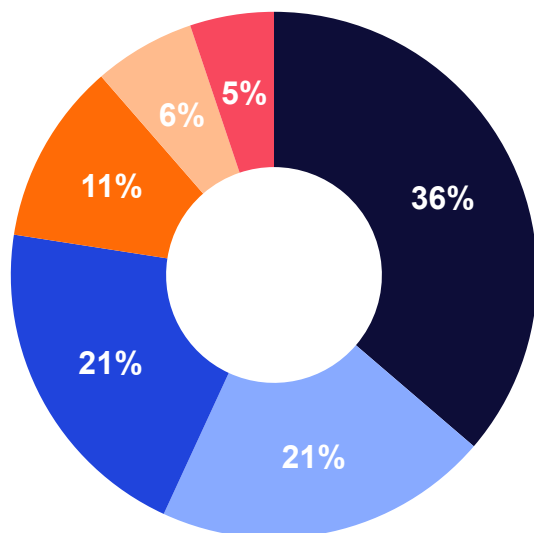


*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#).

Carteira de Ativos¹ (1/2)

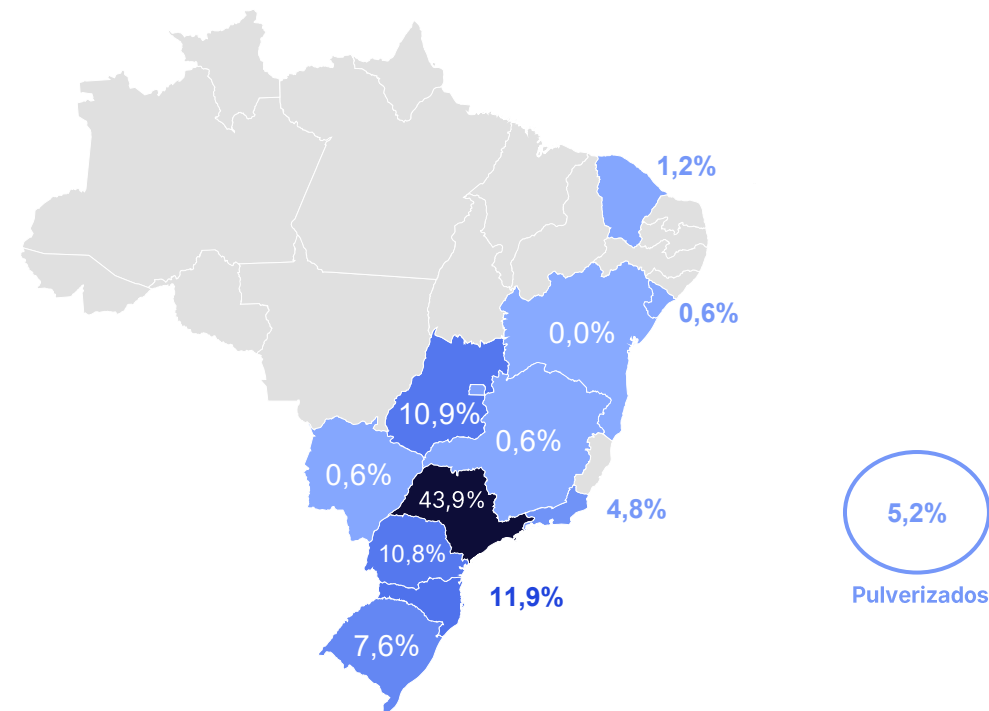
PATRIA

Ativos Imobiliários



■ Varejo ■ Logística ■ Residencial ■ Corporativo ■ Data Center ■ Hotel

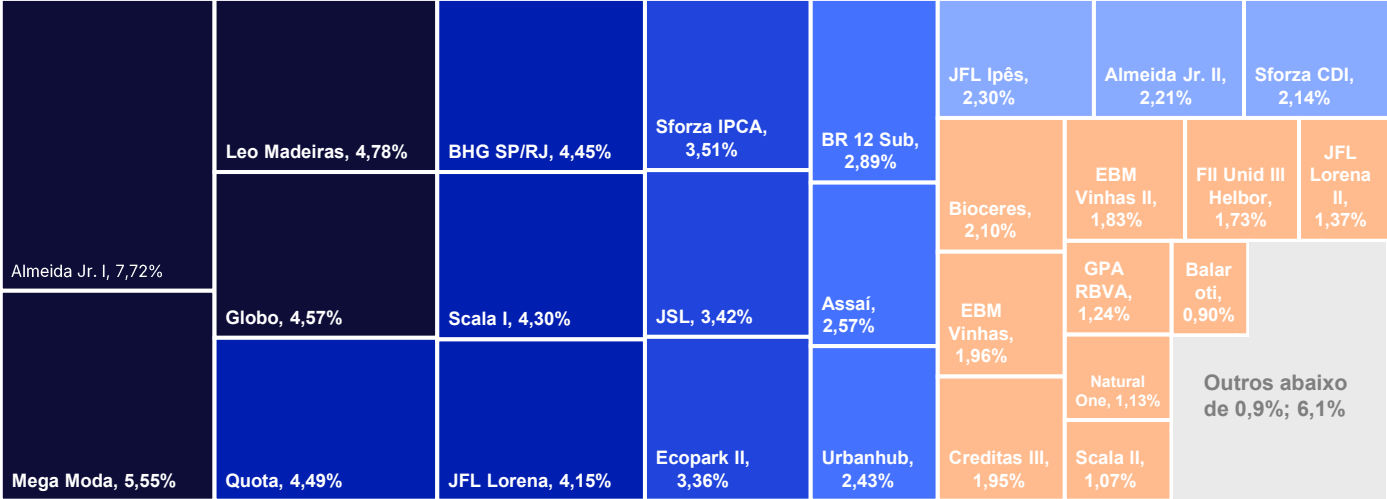
Distribuição Geográfica



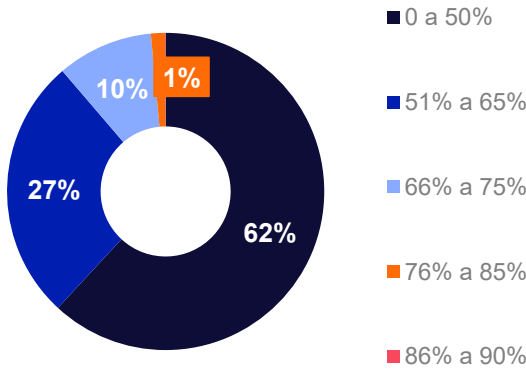
Portfólio com 41 CRI¹, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (36%), residencial (21%) e logística (21%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 44% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI

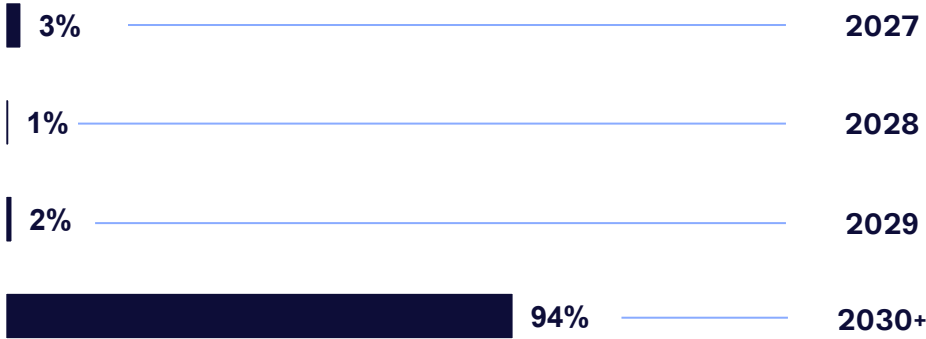


Distribuição por LTV

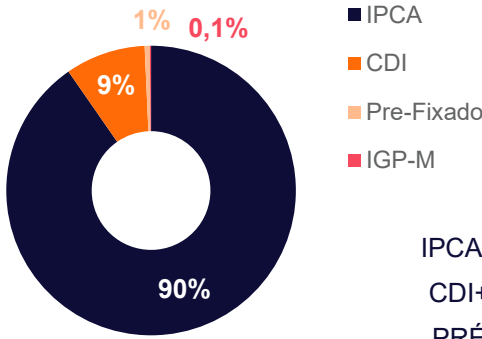


LTV Médio Ponderado de 45%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	9,0%	7,9%	3,70
CDI+	3,2%	3,5%	3,06
PRÉ	14,0%	14,0%	2,44
IGPM+	10,5%	8,4%	2,81

*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	117,2	7,72%	Varejo	SC	Riza Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	9,4%	9,3%	5,88	ago-39	37,1%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	Mega Moda	84,2	5,55%	Varejo	GO	OPEA Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,2%	8,2%	4,01	dez-34	32,0%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
3	Leo Madeiras	72,5	4,78%	Logística	SP	OPEA Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,5%	7,3%	4,91	abr-37	54,7%	AFI, FD, Fiança
4	Globo	69,4	4,57%	Corporativo	SP	OPEA Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	7,0%	7,9%	4,78	jan-37	65,0%	AFI, CF, FR
5	Quota	68,1	4,49%	Corporativo	SP	OPEA Sec	22E1313202	IPCA	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	jun-32	0,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio
6	BHG SP/RJ	67,5	4,45%	Hotel	SP e RJ	OPEA Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	2,97	fev-34	37,8%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
7	Scala I	65,3	4,30%	Data Center	RS	OPEA Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	9,1%	3,92	nov-34	55,0%	AFI, CF, FR, FD
8	JFL Lorena	62,9	4,15%	Residencial	SP	OPEA Sec	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	12,6%	1,75	jun-40	70,1%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
9	Sforza IPCA	53,3	3,51%	Varejo	SP e PR	OPEA Sec	20L0610250	IPCA	8,0%	9,0%	16,0%	2,74	dez-31	50,2%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
10	JSL	51,8	3,42%	Logística	SP, RJ e RS	OPEA Sec	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	7,5%	4,14	jan-35	63,7%	AFI, Fiança, FD
11	Ecopark II	51,0	3,36%	Logística	PR	OPEA Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	9,0%	4,69	out-36	19,3%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
12	BR 12 Sub	43,9	2,89%	Varejo	SP, RJ e DF	OPEA Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,6%	9,3%	1,43	jul-27	63,0%	AFI, AFQ, CF, FR
13	Assaí	39,0	2,57%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	OPEA Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	7,4%	6,1%	3,74	abr-34	15,5%	AFQ
14	Urbanhub	36,9	2,43%	Logística	SP	OPEA Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,6%	3,01	jul-32	18,1%	AFI, CF, FR, FD
15	JFL Ipês	34,9	2,30%	Residencial	SP	OPEA Sec	20H0872720	CDI	2,9%	2,9%	2,9%	1,95	ago-30	31,6%	AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR
16	Almeida Jr. II	33,6	2,21%	Varejo	SC	Riza Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,8%	5,63	ago-39	37,1%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
17	Sforza CDI	32,5	2,14%	Varejo	SP e PR	OPEA Sec	20L0610216	CDI	4,9%	5,9%	4,9%	3,63	dez-31	50,2%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
18	Bioceres	31,9	2,10%	Logística	PR	OPEA Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,4%	4,89	jun-37	54,9%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio
19	EBM Vinhas	29,7	1,96%	Residencial	GO	OPEA Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,2%	3,82	jan-35	27,5%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
20	Creditas III	29,6	1,95%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,3%	5,32	jun-41	31,9%	AFI

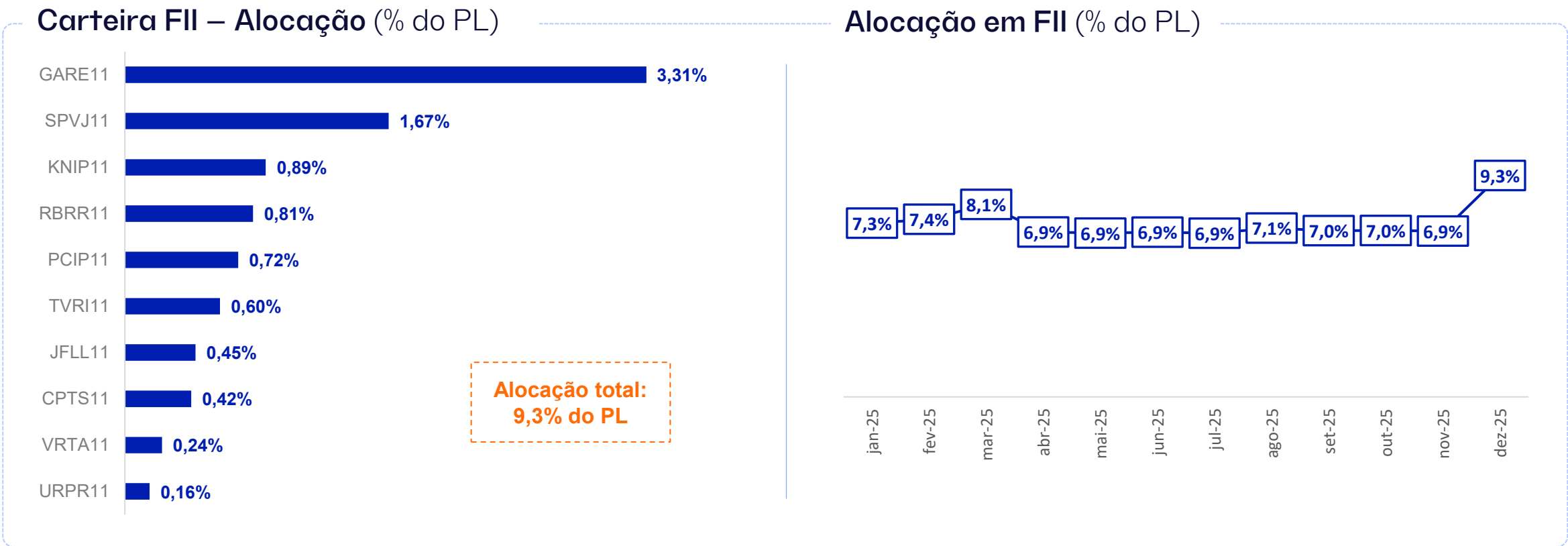
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economatica.

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
21	EBM Vinhas II	27,8	1,83%	Residencial	GO	OPEA Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,6%	3,82	jan-35	27,5%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
22	FII Unid III Helbor	26,2	1,73%	Residencial	SP	n/a	52112223FII	IPCA	3,5%	3,5%	3,5%	3,00	ago-30	75,0%	Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, Desconto na aquisição dos imóveis
23	JFL Lorena II	20,8	1,37%	Residencial	SP	OPEA Sec	25G3477922	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	5,47	jun-40	70,1%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
24	GPA RBVA	18,8	1,24%	Varejo	SP	OPEA Sec	20L0687133	IPCA	5,6%	8,0%	8,1%	4,54	dez-35	76,0%	AFI, CF, FR, FD
25	Natural One	17,1	1,13%	Logística	SP	OPEA Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	3,96	dez-31	73,8%	Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação
26	Scala II	16,3	1,07%	Data Center	RS	OPEA Sec	24J3439259	IPCA	10,0%	10,0%	10,9%	3,75	nov-34	55,0%	AFI, CF, FR, FD
27	Balaroti	13,7	0,90%	Varejo	PR e SC	OPEA Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,2%	3,0%	1,77	out-29	26,3%	AFI, FR, Fiança
28	Creditas I	12,8	0,85%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	8,9%	5,11	jun-40	34,7%	AFI
29	JFL V House	12,1	0,80%	Residencial	SP	OPEA Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,2%	12,4%	2,61	jul-31	46,6%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
30	Cashme Mez	11,8	0,77%	Varejo	Pulverizado	OPEA Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	8,2%	10,0%	3,08	mar-31	25,0%	AFI, FR, Fiança Cia
31	WTC	8,4	0,56%	Corporativo	SP	OPEA Sec	24J2347147	CDI	2,0%	2,0%	2,0%	5,42	out-34	22,0%	AFI, AFQ, CF, FR
32	Logpar	8,3	0,55%	Logística	PR	Riza Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	13,9%	2,33	dez-30	8,1%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
33	Cashme SR	8,0	0,53%	Varejo	Pulverizado	OPEA Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,6%	9,9%	1,85	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
34	Carrefour	7,5	0,49%	Varejo	BA, MG, SP, PE, RS	Bari Sec	25L2402882	Pre-Fixado	14,0%	14,0%	14,0%	2,44	dez-28	43,3%	AFI, CF
35	So Marcas	7,2	0,47%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	7,3%	9,8%	1,45	dez-28	28,8%	AFI, Fiança
36	JFL Ipês II	6,3	0,41%	Residencial	SP	OPEA Sec	22L0147303	CDI	2,9%	2,9%	2,9%	2,28	out-30	31,6%	AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR
37	Iguatemi Fortaleza Mez	4,2	0,28%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,9%	1,4%	5,20	set-36	26,4%	AFI, CF, Aval Cia, FR
38	Creditas II	4,2	0,27%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	10,5%	5,75	out-40	23,3%	AFI
39	Pulverizado III	0,9	0,06%	Residencial	Pulverizado	BR Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	8,3%	10,7%	5,13	out-30	67,3%	AFI, FR, FD
40	Pulverizado II	0,7	0,05%	Residencial	Pulverizado	BR Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,3%	10,3%	0,51	jun-40	86,0%	AFI, FR, FD
41	Swiss Park	0,2	0,01%	Residencial	SP	OPEA Sec	17H0922936	IGP-M	9,9%	9,9%	10,2%	0,00	mai-29	55,5%	AFI, FL
TOTAL		1.308,1	86,2%												

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

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 10 FIs, que representavam, no fechamento do mês de dezembro, 9,3% do patrimônio líquido do Fundo.



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

FII GARE11

Alocação tática de recursos no FII GARE11, no volume total de R\$ 50 mi, em contrapartida à venda total da posição alocada no FII GAME11. A integralização, feita no mercado primário pelo valor de R\$ 9,01/cota, ou seja, em linha com o valor de mercado das cotas negociadas no mercado secundário no mês de dezembro de 2025, visa melhorar tanto as condições de carregamento da carteira, considerando um *dividend yield* em linha com os demais *peers* de mercado, quanto a saída da posição pelo Fundo, considerando a maior liquidez das cotas no mercado de bolsa.

CRI WTC

Alocação tática de **R\$ 8,5 milhões** no CRI WTC, à taxa de **CDI + 2,01%**, para melhora do carregamento da carteira de CRI do Fundo. O CRI, que tem lastro em CCI representativas dos contratos de venda e compra e de locações do Complexo WTC, localizado às margens do Rio Pinheiros, em São Paulo/SP, conta com garantias reais robustas, quais sejam, alienação fiduciária de fração ideal do imóvel, cessão fiduciária dos direitos creditórios, alienação fiduciária de cotas e de debêntures e fundo de reserva, além de coobrigação, outorgada pelo Fundo, em garantia das obrigações garantidas das locações. Adicionalmente, em janeiro de 2026, foi acordado em assembleia de investidores o pagamento de um spread adicional de 1,5% ao ano, a título de prêmio extraordinário, sobre o saldo devedor da operação, a contar da data da realização da assembleia até a data do evento de resgate, observado o prazo máximo de 30 de junho de 2026.

CRI Carrefour

Alocação líquida de R\$ 7,5 milhões no **CRI Carrefour**, à taxa **PRÉ** de **14% a.a.** O CRI, que tem prazo de 3 anos, com pagamento de juros mensais e amortização *bullet*, é lastreado no contrato de venda e compra de 15 imóveis do grupo Carrefour Atakadão (LTV de 43%) e tem como garantias alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis (contratos atípicos de locação, com prazo de 15 anos e valor de locação mensal de R\$ 5 milhões). As 15 lojas totalizam uma área bruta locável de 187 mil metros quadrados e contam com boa dispersão geográfica, estando localizadas nos estados de Bahia, Mato Grosso, Minas Gerais, Paraná, Pernambuco, Rio Grande do Sul e São Paulo.

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. Chucri Zaidan, em São Paulo. O CRI foi emitido à taxa de IPCA+ 7,75% a.a., e possui como garantias:

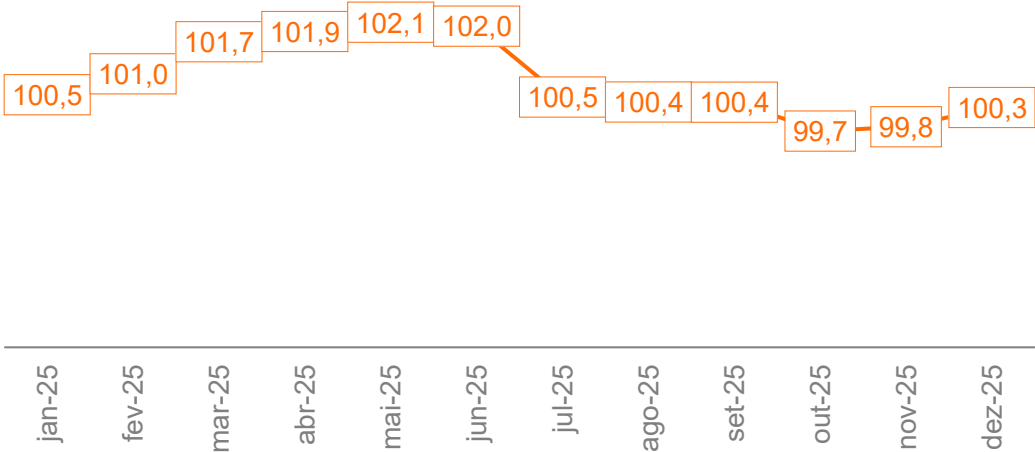
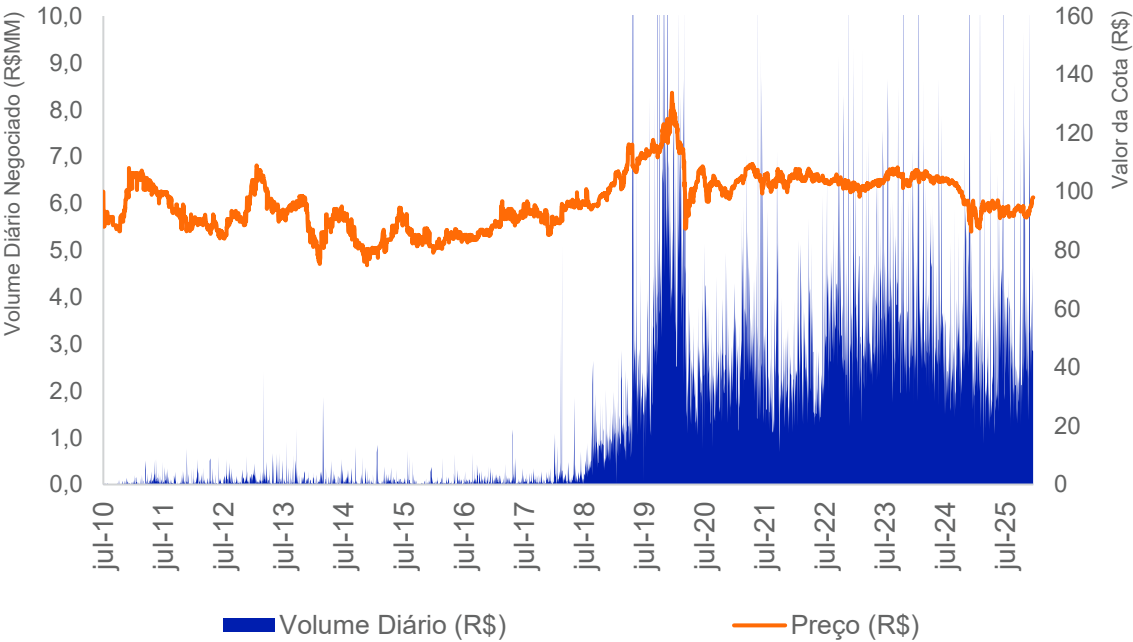
- (i) Alienação fiduciária de 7 lajes (8.120 metros quadros de ABL) do Quota Corporate (LTV inicial de aproximadamente 65%);
- (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- (iii) Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis provenientes da locação do empreendimento;
- (iv) Aval dos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

Dezembro 2025: O CRI Quota inadimpliu o pagamento da parcela dos CRI vencida em abril/2025. Em razão disso, no mesmo mês, 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 para o início da execução das garantias. O prazo de cura se esgotou em junho, desde então, todas as medidas judiciais adequadas para a recuperação do crédito foram tomadas, sem qualquer evolução concreta no processo de execução judicial até então. Em paralelo ao processo de execução das garantias, o time de gestão liderou, junto a Quota, a venda do ativo, sendo certo que, em dezembro/2025, foi assinado contrato de venda e compra, sob condições suspensivas, de venda da totalidade do imóvel, incluindo as lajes dadas em garantias na operação de CRI e a laje detida diretamente pelo FII Corporate Chucri, para uma empresa de comunicação, pelo valor bruto de R\$ 100 milhões, sendo devido o pagamento de 5% do valor a título de sinal, já recebidos. A outorga da escritura e recebimento do valor remanescente do preço está condicionada à algumas Condições Precedentes, sendo que, do valor remanescente a receber, serão descontados os tributos não recolhidos e/ou repactuados, estimados em aproximadamente R\$ 7 milhões, de forma que o resultado financeiro total e o respectivo impacto por cota será divulgado na conclusão da transação. Destacamos que a posição do CRI Quota é detida de forma indireta, por meio do FII Corporate Chucri, de forma a otimizar a monetização do ativo. Além disso, optamos por excluir a remuneração do CRI do respectivo relatório, considerando que o ativo não remunera a taxa acordada na operação em razão de seu vencimento antecipado.

#	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	Quota	68,1	4,49%	Corporativo	SP	OPEA Sec	22E1313202	IPCA	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	jun-32	0,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	3,5	2,9	2,9
Giro	4,8%	50,1%	50,1%

*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
04/dez/25	CRI Urban Hub	22E1150634	3	Aprovar	Aprovada
04/dez/25	CRI JFL Lorena	22L1429186 25G3477922	3	Aprovar	Aprovada

*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\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 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



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.