

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Fevereiro 2026

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

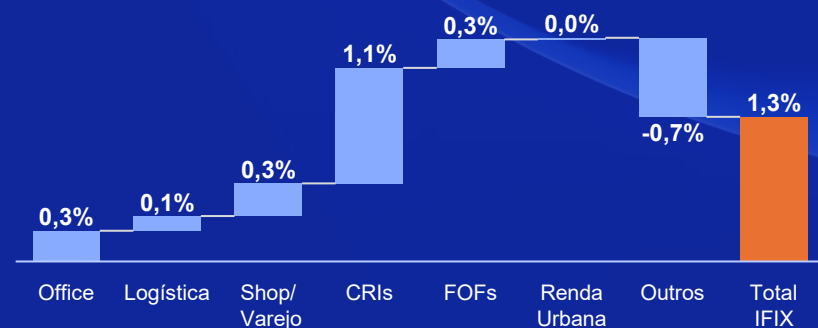


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Resumo HGCR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.535,3 milhões	R\$ 99,58/cota	0,98 P/VP¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.510,2 milhões	R\$ 97,95/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	91,2%	14,5%	4,9%	9,1%	3,7	1,4%
FII	8,9%	16,7%	5,1%	11,1%	4,3	3,4%
Carteira	100,1%	14,7%	0,0%	9,3%	-	-
Caixa	-0,1%	11,5%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100%	14,7%	-	-	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 3,8 milhões	R\$ 0,95	R\$ 0,49/cota	103.557

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
105,45	8,76%	7,86%
102,95	8,98%	8,08%
100,45	9,20%	8,30%
97,95	9,43%	8,53%
95,45	9,68%	8,78%
92,95	9,94%	9,04%
90,45	10,22%	9,32%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI e Operações Estruturadas, FII e caixa. Data base 27/02.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de fevereiro de 2026, o Fundo apresentou um resultado distribuível de R\$ 0,89/cota, valor que serviu de base para a distribuição dos rendimentos, no valor de R\$ 0,95/cota, a ser pago aos cotistas no dia 13 de março de 2026. Considerando o resultado distribuído, o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado no valor de R\$ 0,49/cota (vs. R\$ 0,54/cota em janeiro) e com saldo de inflação acruada de R\$ 1,03/cota (vs. R\$ 0,87/cota em janeiro), totalizando R\$ 1,51/cota em resultados acumulados e inflação acruada ao final de fevereiro (vs. R\$ 1,42/cota em janeiro). O patamar de distribuição de rendimentos, atualmente em R\$ 0,95/cota, pode ser mantido para o primeiro semestre de 2026, desde que seja sustentável, em linha com a geração de resultado da carteira do Fundo.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **100,1% do patrimônio líquido alocado**, sendo **91,2% em CRI e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de 14,5% a.a. (IPCA+ 9,1% a.a.)**, prazo médio de 3,7 anos e spread médio de 1,4% a.a. Note que no fim do mês o valor provisionado na carteira do fundo a título de pagamento de rendimentos descasou com o valor disponível em caixa, o que ocasionou o report de -0,1% do PL em caixa, sendo certo que o fundo ajustará as reservas de liquidez para o pagamento dos rendimentos no mês de março de 2026.
- A carteira conta com **40 CRI e 2 Operação Estruturada**, sendo **84% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 8,9% a.a.)**, **14% indexados ao CDI (CDI+ 3,8% a.a.)**, **2,4% a uma taxa pré-fixada de 14%** e **0,1% ao IGPM (IGPM+ 9,3%)**. Além disso, o Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos de investimento imobiliário. Para mais detalhes sobre essa alocação, [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Conforme informado no relatório de dezembro de 2025, houve uma alocação tática no FII GARE11. Em linha com a estratégia referida, o fundo iniciou as vendas das cotas no mercado secundário em janeiro de 2026, após conversão dos recibos em cotas, tendo sido liquidado o montante total de R\$ 0,5 mi durante o mês de fevereiro (ao preço médio de R\$ 8,77 por cota versus custo de aquisição de R\$ 9,01 por cota), gerando prejuízo de R\$ 14.647,01.
- No mês de fevereiro de 2026, houve alocações de recursos em duas novas operações; (i) o **CRI UNION**, no valor de **R\$ 32 milhões**, à taxa de **CDI+ 1,7%**; e (ii) e na classe sênior do **FII Core Residencial**, no valor de **R\$ 15 milhões**, à taxa de **CDI + 2,50%**, que se configura como uma **operação estruturada**. Para mais detalhes das novas operações [clique aqui](#).
- Adicionalmente, o Fundo aumentou a sua exposição nos seguintes CRI, já detidos pelo Fundo: (i) **CRI JFL Lorena II**, no valor de **R\$ 5 milhões**, à taxa **IPCA+ de 10,5% a.a.**; e (ii) **Mega Moda**, no valor de **R\$ 3,5 milhões**, à taxa de **IPCA + 8,9%**; e (iii) **CRI Iguatemi Fortaleza Mez**, no valor de **R\$ 10 milhões**, à taxa de **CDI+ 1,5%**.
- Em relação às receitas extraordinárias, é importante pontuar: (i) o recebimento da **amortização extraordinária** dos CRIs Sforza IPCA e CDI, no volume de R\$ 1,2 mi, **gerando resultado adicional de R\$ 0,06/cota**; (ii) a **amortização de R\$ 17 mi do FII Helbor Unidades Autônomas III**, gerando **prejuízo de R\$ 0,01/cota**; e (iii) a **venda do CRI Lorena**, no volume de R\$ 8,4 mi, **gerando resultado de R\$ 0,01/cota**.

COMPROMISSADAS:

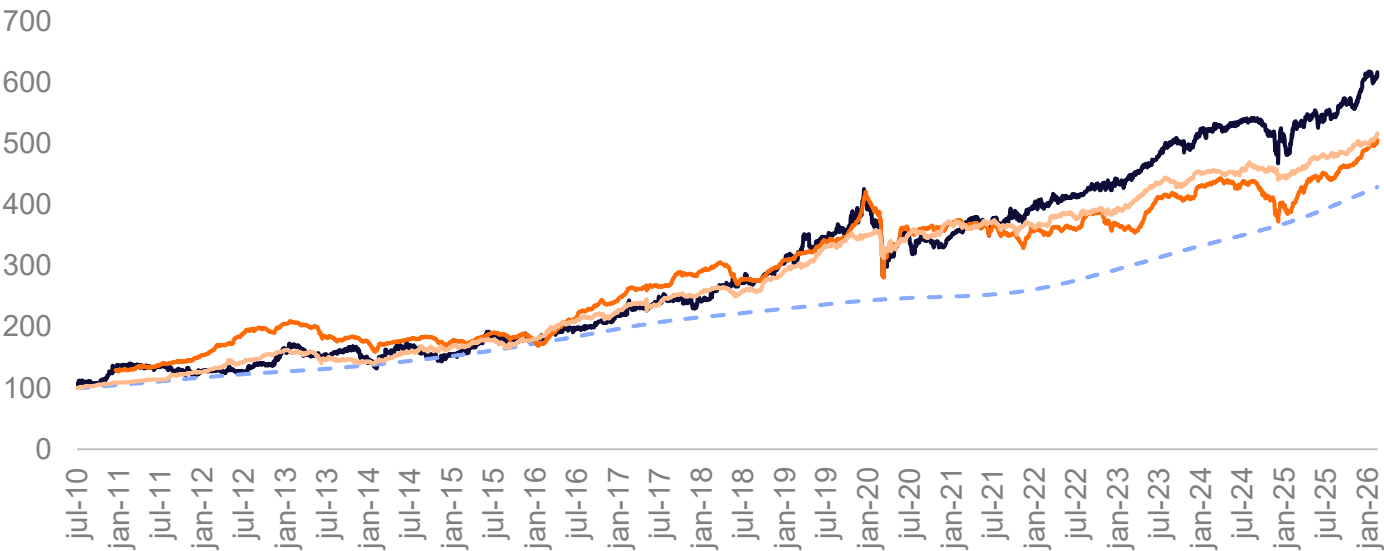
- O Fundo terminou o mês sem operações compromissadas.

WATCHLIST:

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

Performance

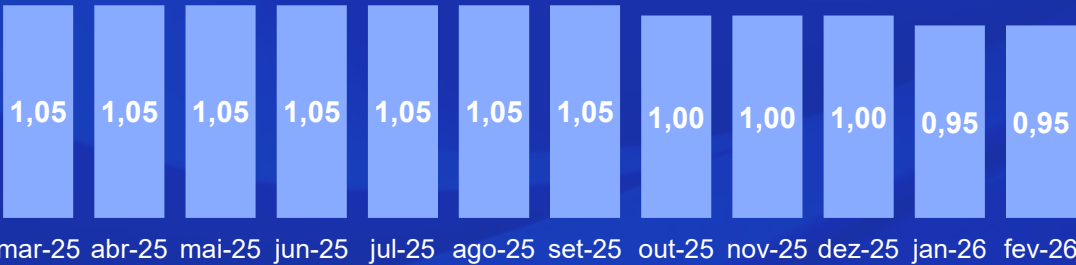
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGCR111	0,0%	1,9%	516,9%	12,5%
IFIX	1,3%	3,6%	-	-
CDI Bruto	1,0%	2,2%	329,1%	9,9%
IMA-B	1,8%	2,9%	416,0%	11,2%

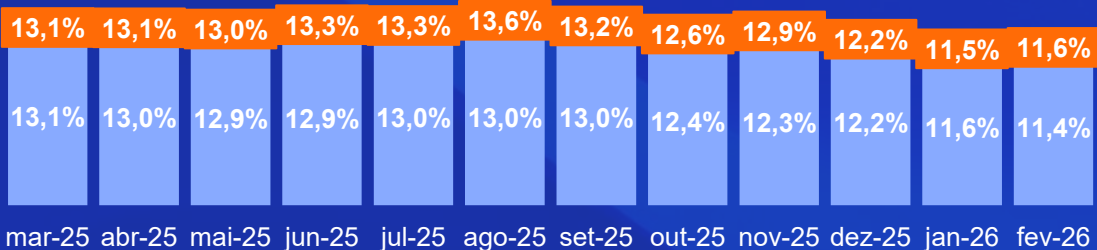
Distribuições por Cota²

Média 12M | R\$ 1,02



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

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

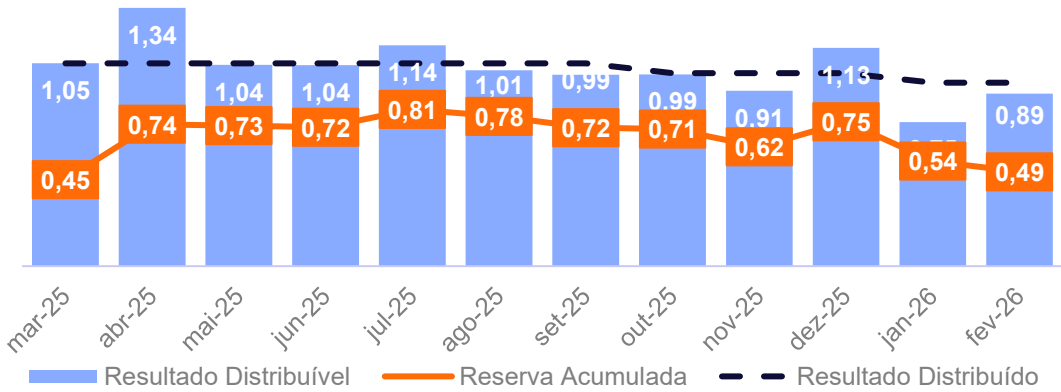
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	13.261.219	0,86	24.234.954	175.536.085
Resultado com FII	1.140.866	0,07	2.102.459	12.129.571
Receita Extraordinária	137.863	0,01	205.785	15.080.197
Receitas - Total	14.539.948	0,94	26.543.198	202.745.854
Despesas - Total	(1.103.821)	(0,07)	(2.221.107)	(12.642.503)
Resultado Financeiro Líquido	346.517	0,02	972.123	(586.175)
Resultado Distribuível*	13.782.643	0,89	25.294.214	189.517.176
Resultado Distribuído	14.647.201	0,95	29.294.401	188.871.799

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)

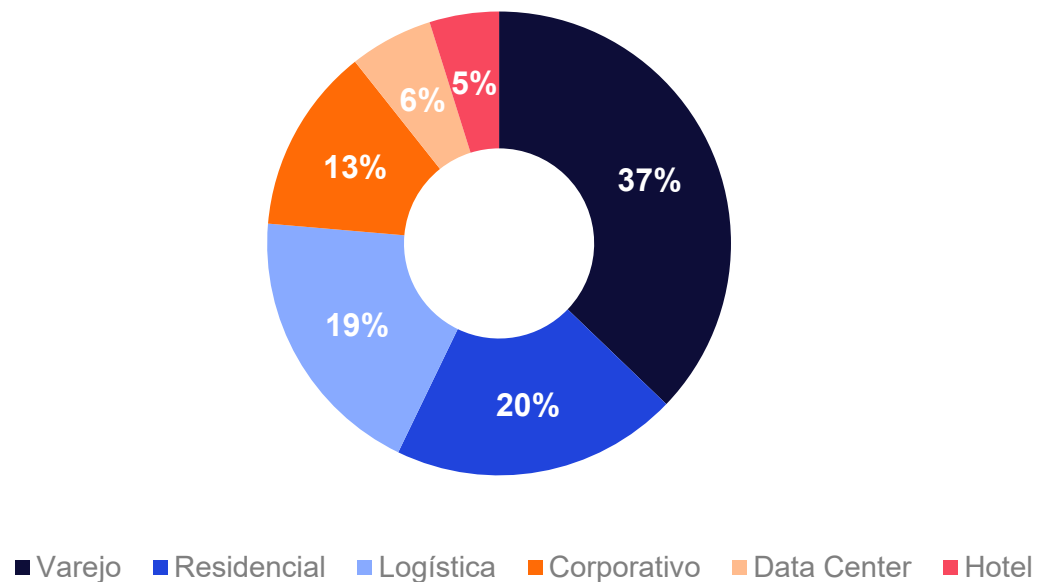


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

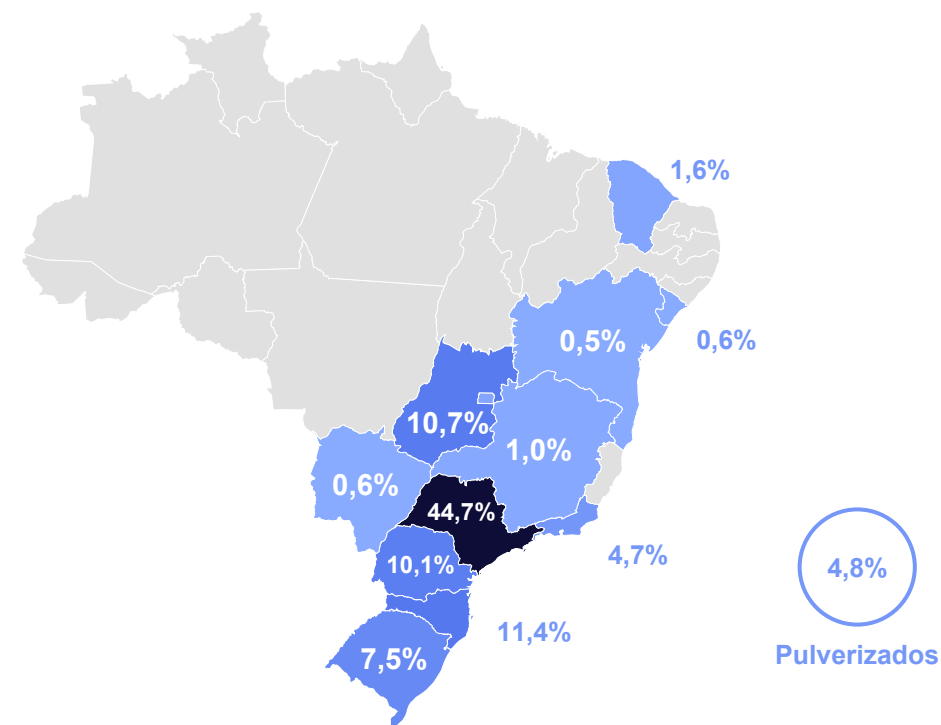
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



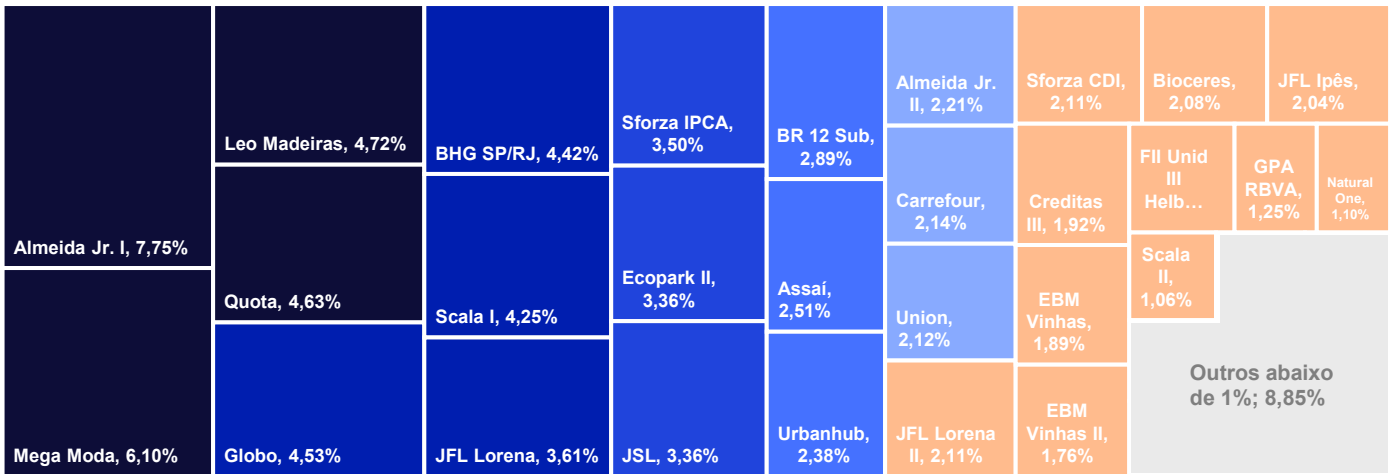
Distribuição Geográfica



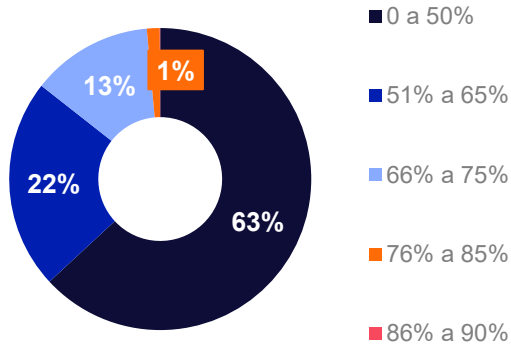
Portfólio com 42 CRI¹, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de varejo (37%), residencial (20%) e logística (19%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 45% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI

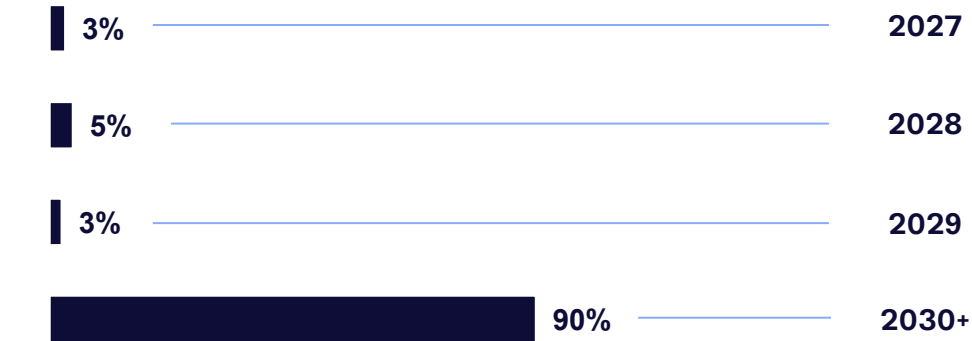


Distribuição por LTV

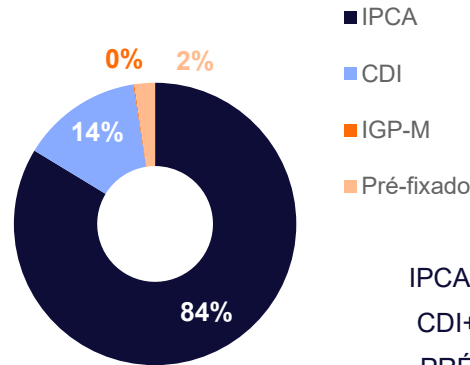


LTV Médio Ponderado de 44%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	8,9%	8,3%	3,84
CDI+	3,8%	3,4%	3,16
PRÉ	14,0%	14,0%	2,33
IGPM+	9,3%	8,3%	3,85

*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	118,9	7,75%	Varejo	SC	RIZA Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	8,2%	9,1%	5,79	ago-39	37,3%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	Mega Moda	93,7	6,10%	Varejo	GO	OPEA Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,4%	8,7%	3,95	dez-34	39,1%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
3	Leo Madeiras	72,5	4,72%	Logística	SP	OPEA Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,5%	7,2%	4,86	abr-37	54,3%	AFI, FD, Fiança
4	Quota	71,2	4,63%	Corporativo	SP	OPEA Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	0,0%	0,00	jun-32	0,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio
5	Globo	69,5	4,53%	Corporativo	SP	OPEA Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	7,0%	7,7%	4,73	jan-37	64,7%	AFI, CF, FR
6	BHG SP/RJ	67,8	4,42%	Hotel	SP e RJ	OPEA Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,3%	2,88	fev-34	37,8%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
7	Scala I	65,2	4,25%	Data Center	RS	OPEA Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	8,9%	3,87	nov-34	54,6%	AFI, CF, FR, FD
8	JFL Lorena	55,4	3,61%	Residencial	SP	OPEA Sec	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	11,8%	5,40	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
9	Sforza IPCA	53,8	3,50%	Varejo	SP e PR	OPEA Sec	20L0610250	IPCA	8,0%	9,0%	15,7%	2,68	dez-31	50,2%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
10	Ecopark II	51,7	3,36%	Logística	PR	OPEA Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	8,8%	4,60	out-36	19,0%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
11	JSL	51,7	3,36%	Logística	SP, RJ e RS	OPEA Sec	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	7,3%	4,08	jan-35	65,6%	AFI, Fiança, FD
12	BR 12 Sub	44,3	2,89%	Varejo	SP, RJ e DF	OPEA Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,6%	8,9%	1,30	jul-27	63,0%	AFI, AFQ, CF, FR
13	Assaí	38,6	2,51%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	OPEA Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	7,4%	5,9%	3,68	abr-34	15,3%	AFQ
14	Urbanhub	36,6	2,38%	Logística	SP	OPEA Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	2,95	jul-32	17,8%	AFI, CF, FR, FD
15	Almeida Jr. II	33,9	2,21%	Varejo	SC	RIZA Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,7%	5,55	ago-39	37,3%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
16	Carrefour	32,9	2,14%	Varejo	BA, MG, SP, PE, RS	BARI SECURITIZA DORA S.A.	25L2402882	Pré-fixado	14,0%	14,0%	14,0%	2,33	dez-28	10,0%	AFI, CF
17	Union	32,5	2,12%	Corporativo	SP	OPEA Sec	25F7064898	CDI	2,5%	1,7%	1,7%	3,81	jun-33	22,3%	AFI, CF, Aval Sócios
18	JFL Lorena II	32,3	2,11%	Residencial	SP	OPEA Sec	25G3477922	IPCA	10,5%	10,5%	10,4%	5,40	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
19	Sforza CDI	32,3	2,11%	Varejo	SP e PR	OPEA Sec	20L0610216	CDI	4,9%	5,9%	5,9%	3,57	dez-31	50,2%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
20	Bioceres	32,0	2,08%	Logística	PR	OPEA Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,3%	4,84	jun-37	54,7%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio

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

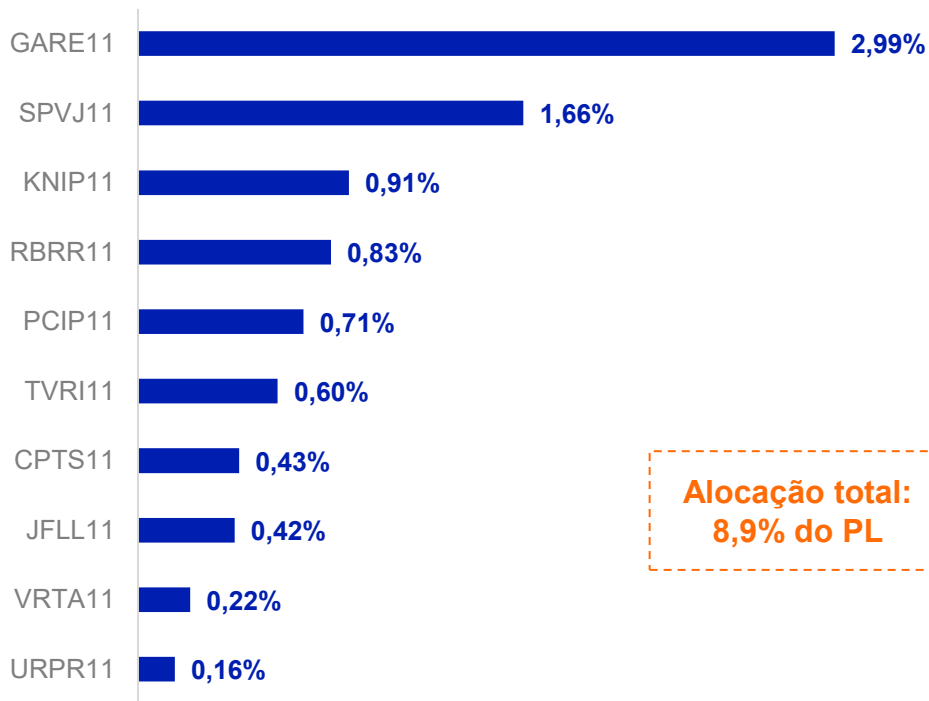
Detalhamento de Ativos (2/2)

#	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	JFL Ipês	31,4	2,04%	Residencial	SP	OPEA Sec	20H0872720	CDI	2,9%	2,9%	5,4%	1,92	ago-30	27,9%	AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR
22	Creditas III	29,4	1,92%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,1%	5,30	jun-41	31,5%	AFI
23	EBM Vinhas	29,0	1,89%	Residencial	GO	OPEA Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,0%	3,76	jan-35	26,6%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
24	EBM Vinhas II	27,1	1,76%	Residencial	GO	OPEA Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,4%	3,76	jan-35	26,6%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
25	FII Unid III Helbor	24,5	1,60%	Residencial	SP	-	5211223FII	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,00	dez-28	75,0%	Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, desconto na aquisição dos imóveis
26	GPA RBVA	19,1	1,25%	Varejo	SP	OPEA Sec	20L0687133	IPCA	5,6%	8,0%	7,9%	4,48	dez-35	78,6%	AFI, CF, FR, FD
27	Natural One	17,0	1,10%	Logística	SP	OPEA Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	3,90	dez-31	73,2%	Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação
28	Scala II	16,3	1,06%	Data Center	RS	OPEA Sec	24J3439259	IPCA	10,0%	10,0%	10,7%	3,70	nov-34	54,6%	AFI, CF, FR, FD
29	FII Core Residencial	15,0	0,98%	Residencial	SP	-	6586026SN1	CDI	1,7%	7,0%	2,5%	3,00	mar-29	54,0%	Obrigação de Recompra, desconto na aquisição dos imóveis
30	Iguatemi Fortaleza Mez	14,0	0,91%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,6%	1,5%	5,17	set-36	26,4%	AFI, CF, Aval Cia, FR
31	Balaroti	13,1	0,85%	Varejo	PR e SC	OPEA Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,2%	4,5%	1,71	out-29	25,2%	AFI, FR, Fiança
32	Creditas I	12,5	0,81%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	8,7%	5,07	jun-40	34,3%	AFI
33	JFL V House	12,0	0,78%	Residencial	SP	OPEA Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,2%	12,1%	2,55	jul-31	44,2%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
34	Cashme Mez	11,4	0,75%	Varejo	Pulverizado	OPEA Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	8,2%	9,7%	3,03	mar-31	25,0%	AFI, FR, Fiança Cia
35	WTC	8,4	0,55%	Corporativo	SP	OPEA Sec	24J2347147	CDI	2,0%	2,0%	2,0%	5,37	out-34	14,3%	AFI, AFQ, CF, FR
36	Cashme SR	7,6	0,50%	Varejo	Pulverizado	OPEA Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,6%	9,6%	1,79	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
37	Logpar	7,5	0,49%	Logística	PR	OPEA Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	13,5%	2,26	dez-30	6,7%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
38	So Marcas	6,9	0,45%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	7,3%	9,4%	1,38	dez-28	27,4%	AFI, Fiança
39	JFL Ipês II	5,6	0,36%	Residencial	SP	OPEA Sec	22L0147303	CDI	2,9%	2,9%	10,2%	2,24	out-30	27,9%	AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR
40	Creditas II	3,9	0,26%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	10,3%	5,71	out-40	22,7%	AFI
41	Pulverizado III	0,9	0,06%	Residencial	Pulverizado	BR Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	8,3%	10,3%	5,18	out-30	66,0%	AFI, FR, FD
42	Pulverizado II	0,8	0,05%	Residencial	Pulverizado	BR Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,3%	8,1%	0,53	jun-40	87,6%	AFI, FR, FD
TOTAL		1.400,3	91,2%												

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

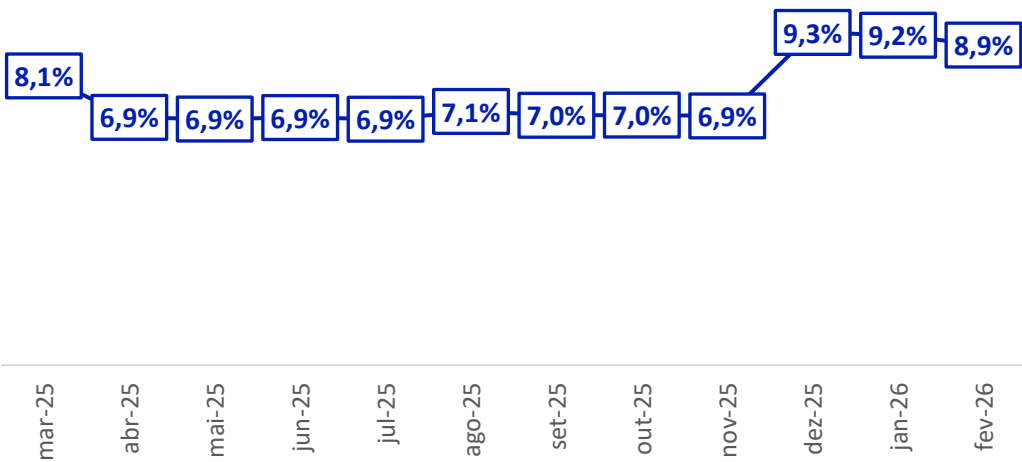
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 10 FIIs, que representavam, no fechamento do mês, 9,2% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação total:
8,9% do PL

Alocação em FII (% do PL)



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

FII Core Residencial

Alocação na classe sênior do FII Core Residencial, à taxa de CDI + 2,50%. O FII possui prazo determinado, com vencimento em março de 2029, e se configura como uma operação estruturada para aquisição das unidades em estoque da incorporadora Helbor. A estrutura consiste nos seguintes termos: o fundo adquire da Helbor unidades performadas e em obras e a Helbor fica com a obrigação de comercializar essas unidades até o prazo de vencimento do fundo, com destinação dos recursos para amortização do FII. Caso as vendas não ocorram até o prazo máximo indicado, configura-se obrigação de recompra das referidas unidades pela incorporadora Helbor. O FII adquiriu unidades em cinco empreendimentos na cidade São Paulo, com LTV de 54%.

CRI UNION

Alocação no CRI Union, à taxa de CDI + 1,70%. Trata-se de operação de antecipação de recebíveis do empreendimento Union, localizado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, no bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. A operação conta com alienação fiduciária de parte do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fiança dos sócios. Com LTV de 22%

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.

Fevereiro 2026: 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
4	Quota	71,2	4,63%	Corporativo	SP	OPEA Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	0,0%	0,00	jun-32	0,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio

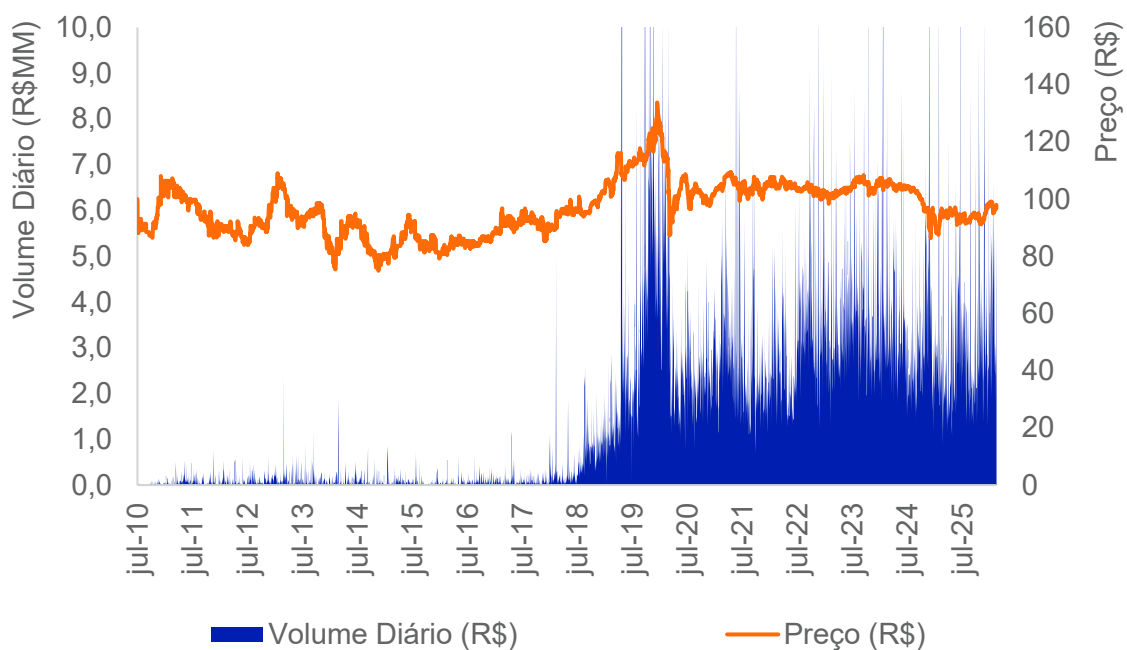
Exposição GPA

Em função do pedido de recuperação extrajudicial do Grupo Pão de Açúcar (GPA), realizamos um levantamento completo das exposições diretas e indiretas nos fundos de real estate sob gestão e identificamos que a exposição ocorre, no caso do HGCR, pela alocação no CRI GPA RBVA, e no GARE11.

As operações permanecem íntegras e sem impacto no fluxo de pagamentos, uma vez que a recuperação extrajudicial não alcança obrigações operacionais correntes, como o pagamento de aluguéis. Em relação aos CRI, os recebíveis que lastreiam as operações seguem exigíveis normalmente, e todas as estruturas contam com garantias robustas, incluindo garantias reais imobiliárias. Sobre o CRI GPA RBVA especificamente, a operação tem como devedor o FII Rio Bravo Renda Varejo e não o GPA diretamente. Nessa estrutura, o GPA atua exclusivamente como locatário de parte dos imóveis, sem responsabilidade direta pelo pagamento das obrigações dos CRIs. Com isso, o risco de crédito permanece associado ao FII de tijolo que compõe o lastro, devidamente amparado pelas garantias estabelecidas.

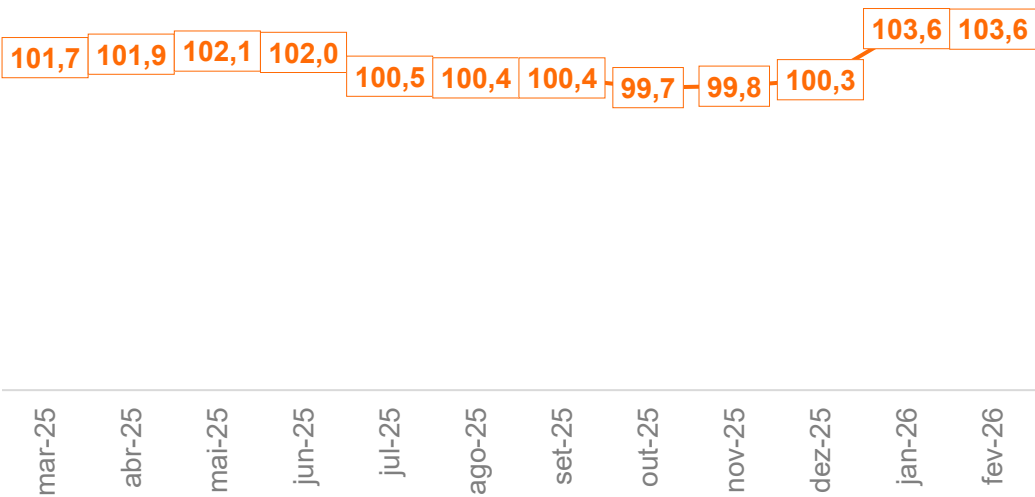
Considerando a qualidade das garantias, a estrutura das operações e o fato de que obrigações locatícias não são afetadas pela recuperação extrajudicial, não esperamos impacto material no fundo. Seguimos monitorando o tema de perto e manteremos o mercado informado caso haja qualquer evolução relevante.

Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	3,8	3,7	3,0
Giro	4,6%	9,5%	51,6%

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
5-Fev-26	CRI Urban Hub	22E1150634	2	Aprovar	Aprovada
19-Fev-26	CRI EBM	21D0695098	1	Aprovar	Aprovada
27-Fev-26	CRI EBM	21D0695098	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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 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.