

PÁTRIA

Relatório Gerencial – Agosto 2024

Pátria Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

Agosto 2024

[Cota Diária](#)

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Número de Cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 103,40	R\$ 100,49	R\$ 1,6 bilhão	101.106	R\$ 55,3 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	LTV Médio Ponderado
R\$ 0,95	11,03%	1,03x	104,56%	51,6%

1. Comentário do Gestor

No dia 13 de setembro será pago o valor de R\$ 0,95/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 30 de agosto. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +1,0% (equivalente a 112,7% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +9,5% (equivalente a 84,8% do CDI), negativamente impactada pela abertura das curvas de juros reais no período. Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos, apresentou variação de +0,1% no mês (vs +0,9% do CDI e +0,9% do IFIX) e em 12 meses a variação foi de +7,3% (vs +11,2% do CDI e +5,6% do IFIX). No mês de agosto, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 55,3 milhões, representando um volume médio de R\$ 2,5 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores era de 101.106 (vs 100.979 em julho).

O Fundo apresentou, em agosto, resultado total de aproximadamente R\$ 16,5 milhões (R\$1,07/cota), sem que tenha ocorrido durante o mês eventos não-recorrentes relevantes. Encerramos o mês com R\$ 9,7 milhões (R\$ 0,63/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 15,7 milhões (R\$ 1,01/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, somando valor total de R\$ 1,64/cota em estoque de resultados (vs R\$ 1,62/cota ao final de julho). Este estoque contribuirá para mantermos o nível de distribuição em nível satisfatório em nossa visão, mesmo no cenário de baixa inflação esperada para o segundo semestre deste ano. Para este semestre ainda não indicamos qualquer *guidance* de rendimentos, uma vez que há diversas variáveis que podem impactar – em grande parte positivamente – o resultado deste semestre, como a amortização do SPVJ11, pré-pagamento de CRIs, entre outros. Nesse contexto, nossa estratégia, mesmo diante do cenário mais positivo se materializando, será utilizar eventual resultado adicional gerado para manter o nível de distribuição nos próximos semestres, ao invés de, por exemplo, subir o patamar deste semestre e eventualmente ter que reduzir futuramente. Daremos mais informações nos próximos relatórios, na medida em que os eventos ocorram, se for o caso.

Relativo à movimentação da carteira, no mês de agosto ocorreu o vencimento do CRI Helbor/TF, que (i) havia sido adquirido pelo Fundo em abril de 2020 e remunerava CDI+2,95%a.a., e (ii) possuía como garantia terreno nobre localizado no bairro da Vila Nova Conceição em São Paulo. A TIR do investimento para o Fundo nestes aproximados quatro anos e meio de investimento foi de aproximadamente 11,2% a.a.

Durante o mês, foi realizada assembleia no CRI Almeida JR, de forma a viabilizar a emissão de série adicional no valor de R\$ 50 milhões, que somada às atuais elevará o saldo total do CRI para R\$ 245 milhões. A nova série foi emitida com prazo de 15 anos, com pagamento de juros mensais sem carência, carência de amortização de 24 meses e taxa de IPCA+8,85% ao ano, enquanto as séries atuais foram aditadas para refletir as mesmas condições da nova série, mas com taxa unificada de IPCA+7,80% a.a.. A operação se configura como operação exclusiva e as alterações acima mencionadas vão em linha com a estratégia do Fundo de aproveitar o momento atual para aumentar a exposição a CRIs com bom risco de crédito e indexados ao IPCA. O CRI conta com garantia real do Garten Shopping, localizado em Joinville – SC (LTV 56%) e aval da Almeida Jr, bem como de seu principal acionista. A Almeida JR possui rating “AA-”, emitido pela Fitch Ratings. As alterações acima mencionadas, bem como liquidação da nova série, ocorreram até esta data, mas já no mês de setembro, de forma que serão refletidas apenas no relatório do próximo mês.

No mês, foi realizada também assembleia do CRI Mega Moda na qual foi aprovada pela totalidade dos investidores a concessão de *waiver* para evento de vencimento antecipado automático do CRI devido ao: (i) *cross default* decorrente de outras operações de CRI da Novo Mundo S.A. e da Martins Ribeiro Participações S.A. e também em face do (ii) pedido de recuperação judicial de outras empresas do grupo que compõem o Shopping Mega Moda, notadamente a Novo Mundo S.A. e a Martins Ribeiro Participações S.A., esta última holding do grupo e garantidora do CRI. Apesar do ocorrido, a SPE do shopping não faz parte do pedido e o CRI constou como crédito extraconcursal no âmbito da recuperação judicial, de forma que, até o momento, não houve qualquer impacto na operação em decorrência do evento. No âmbito da assembleia, também foi aprovada pelos detentores dos CRI a formação de um fundo de reserva em valor equivalente a duas parcelas do CRI e pagamento pela cedente de um prêmio de 1% sobre o saldo devedor do CRI, ambos a serem pagos ao longo dos próximos 18 meses. O CRI Mega Moda foi emitido na empresa com propósito específico para operação do shopping, conta com alienação fiduciária do shopping (LTV 47%) e cessão fiduciária dos recebíveis de locação do shopping, que nos últimos seis meses representou em média 150% do pagamento mensal do CRI. O CRI segue adimplente e as garantias estão devidamente constituídas, e eventuais atualizações, se for o caso, serão informadas neste relatório.

2. Carteira e Mercado

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 1,7 milhão, sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente - R\$ 1,7 milhão, além da amortização do Helbor/TF, conforme já mencionado:

- I. Venda de R\$ 445 mil do CRI Leo Madeiras à taxa de IPCA+7,2%a.a.. O CRI havia sido adquirido em maio à taxa de IPCA + 7,5%a.a. e a operação gerou um resultado de R\$7 mil;
- II. Amortização do CRI Helbor/TF no valor de R\$ 5,1 milhões. O CRI foi originalmente adquirido em abril de 2020 e o retorno no período foi equivalente a 11,2% ao ano; e
- III. Venda de R\$ 1,2 milhão em cotas de FII, que geraram um prejuízo de aproximadamente R\$ 58,1 mil;

3. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 02 de Julho de 2024, disponível nesse [link](#), os serviços de administração e gestão do Fundo foram transferidos ao Banco Genial S.A. e ao Pátria Investimentos, respectivamente.

Em razão disso, as comunicações do Fundo, incluindo este relatório gerencial, foram atualizadas a fim de refletir a identidade visual do Pátria.

Reforçamos aos investidores que se familiarizem com os novos canais de comunicações do Fundo, especialmente o domínio <https://realestate.patria.com/>, e se cadastrem no novo mailing mantido pelo Gestor, em <https://realestate.patria.com/fale-conosco/mailling/>, para o recebimento das informações do Fundo de forma direta.

Composição do Resultado

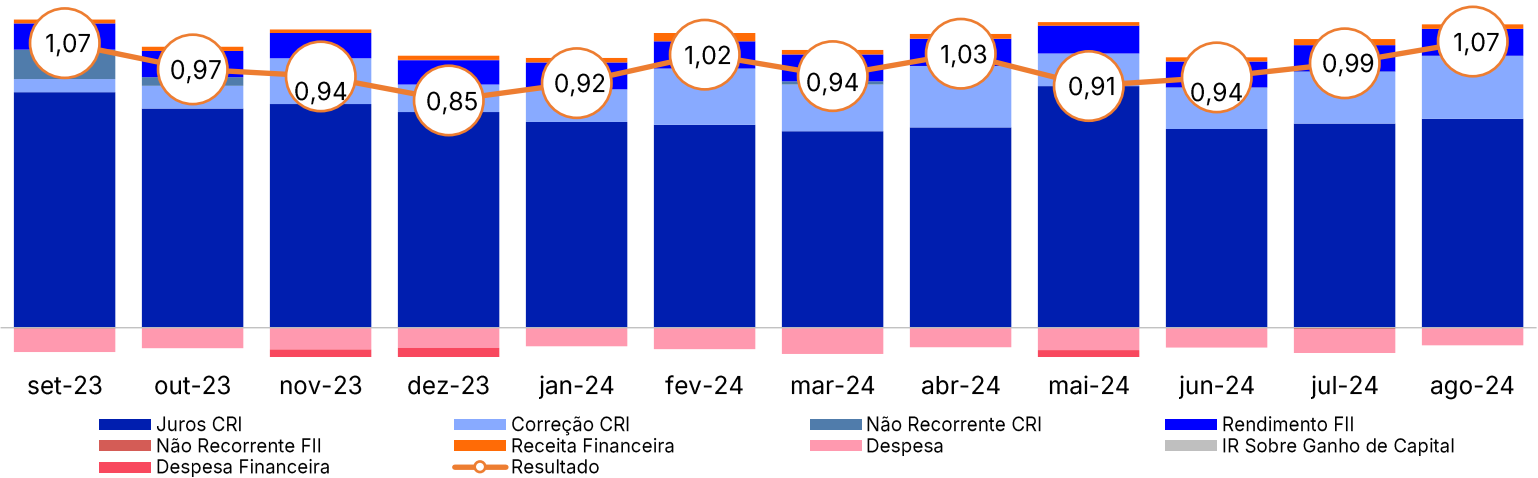
(Valores em reais: R\$)	Ago-24	Jul-24	2024	12 Meses
Receitas Recorrentes	17.250.278	16.317.811	130.560.525	194.439.345
Receita de CRI's	15.688.892	14.811.815	118.153.592	176.136.282
Receita de FIIs	1.561.386	1.505.996	12.406.933	18.303.063
Receitas Não Recorrentes	(59.367)	5.301	(251.056)	1.375.488
Resultado operações CRIs	7.002	5.301	217.471	2.415.987
Resultado operações FIIs	(66.369)	0	(468.527)	(1.040.499)
IR sobre ganho de capital	0	0	0	0
Receitas Financeiras	262.724	363.105	2.366.953	3.277.531
Total de Receitas	17.453.635	16.686.217	132.676.421	199.092.363
Despesas Operacionais	(987.039)	(1.388.231)	(9.740.850)	(14.671.679)
Despesas Financeiras	0	0	(2.362.824)	(4.772.122)
Total de Despesas	(987.039)	(1.388.231)	(12.103.674)	(19.443.800)
Resultado Bruto	16.466.596	15.297.987	120.572.747	179.648.562
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
Rendimento HGCR	14.647.201	14.647.201	117.177.606	180.391.840
Quantidade de Cotas	15.418.106	15.418.106	15.418.106	15.418.106

Fonte: Pátria ¹ FII Helbor Unidades Autônomas, por se tratar de um fundo com prazo determinado, indexado ao CDI e sem negociação em bolsa de valores, está classificado juntamente aos CRIs

Resultado do Fundo por Cota (Valores em reais: R\$)

Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24
Rendimento Distribuído											
1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
0,64	0,61	0,56	0,41	0,37	0,45	0,44	0,52	0,48	0,47	0,51	0,63

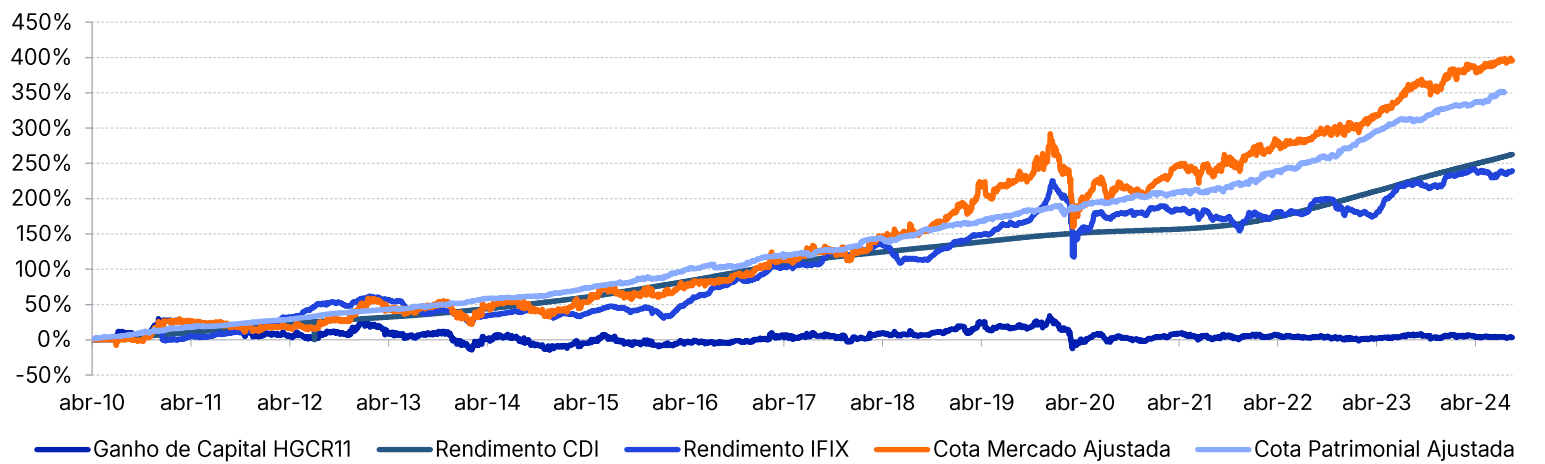
Fonte: Pátria Investimentos



Fonte: Pátria Investimentos

Rentabilidade

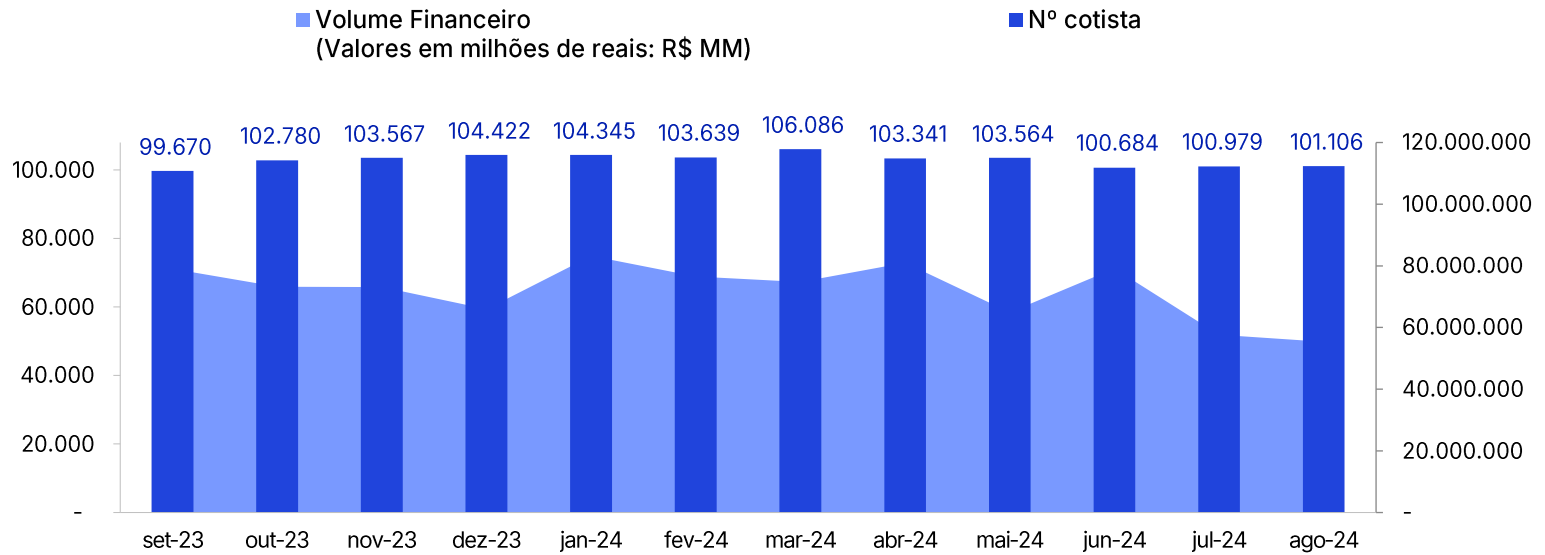
Tabela de Rentabilidade¹	Ago-24	2024	12 meses	Início²
HGCR11 (Mercado)	0,1%	5,8%	7,3%	396,1%
HGCR11 (Patrimonial Ajustada)	1,0%	5,8%	9,5%	350,4%
IFIX	0,9%	2,5%	5,6%	*
CDI bruto	0,9%	7,1%	11,2%	262,7%



Fonte: Economática. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). ² Data de início do Fundo: 22/08/20219

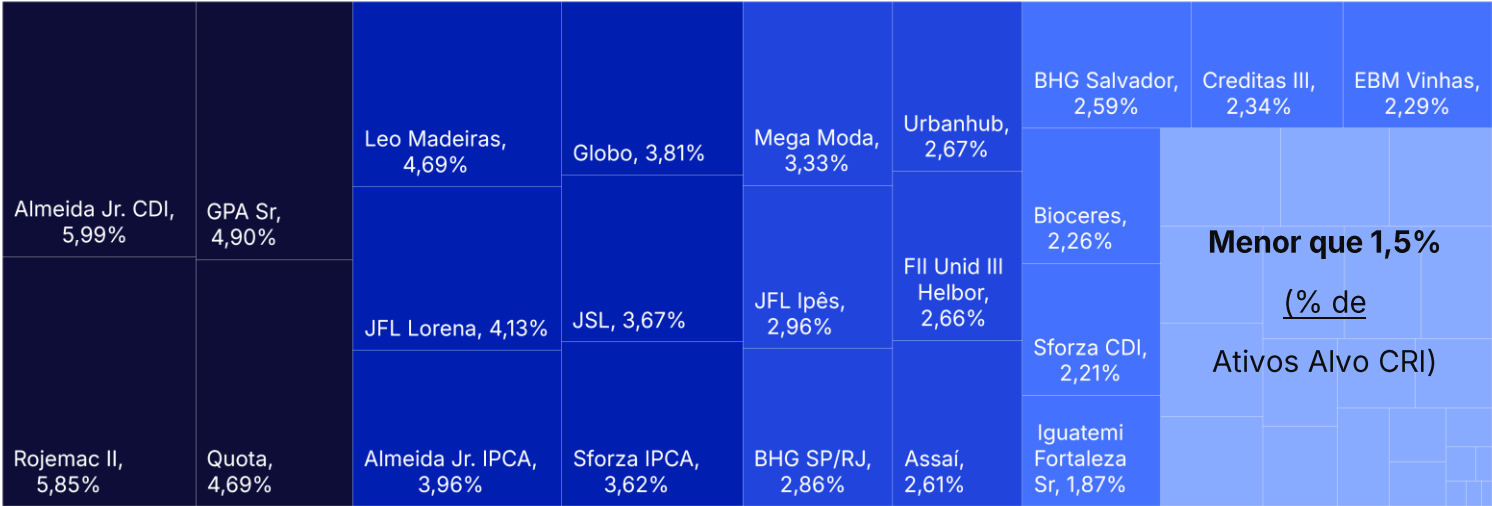
Liquidez

Tabela de Liquidez¹	Ago-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal (Valores em R\$ MM)	55,3	572,5	863,8
Giro	3,5%	35,5%	53,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%



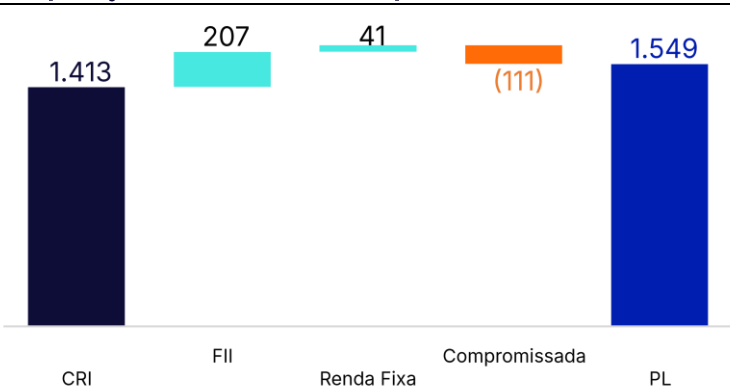
Fonte: Economática e Pátria.

Carteira (% do PL)



Fontes: Patria ¹ FII Helbor Unidade Autônomas, por se tratar de um fundo com prazo determinado, indexado ao CDI e sem negociação em bolsa de valores, está classificado juntamente aos CRIs

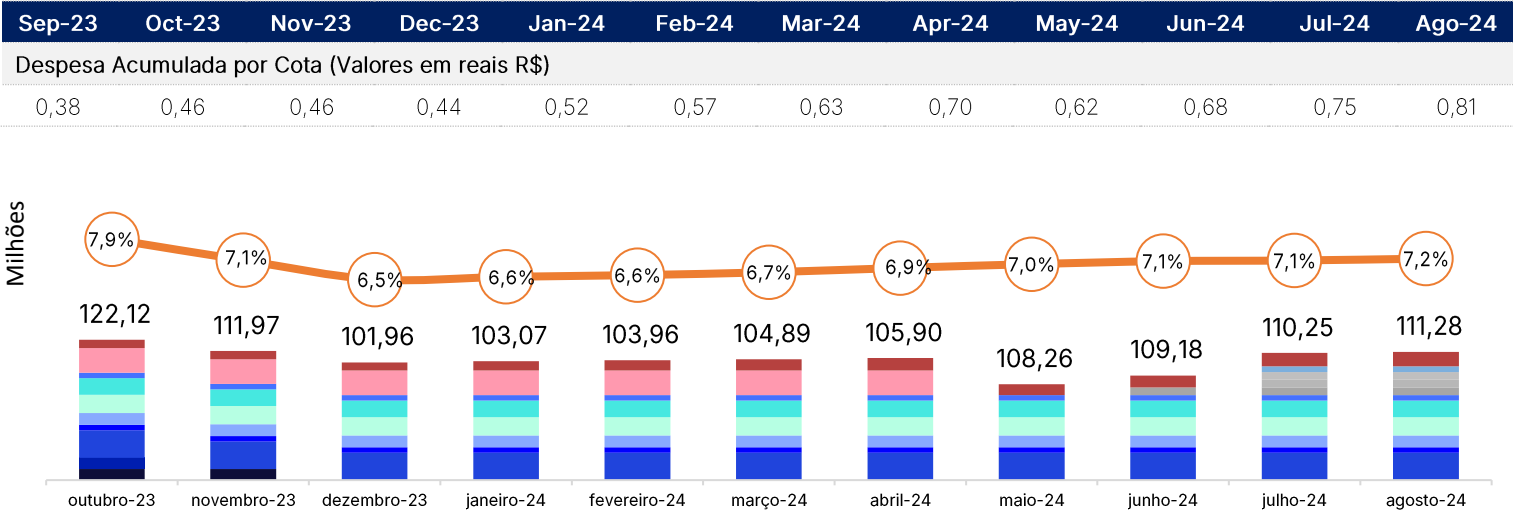
Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



Classe	(Valores: R\$ milhões)
CRIs	1.413
FIIs	207
Renda Fixa	41
Compromissadas	-111
Patrimônio Líquido	1.549
Quantidade de Cotas (nº)	15.106.408
Cota patrimonial (R\$)	100,49

Fontes : Patria ¹ FII Helbor Unidades Autônomas, por se tratar de um fundo com prazo determinado, indexado ao CDI e sem negociação em bolsa de valores, está classificado juntamente aos CRIs.

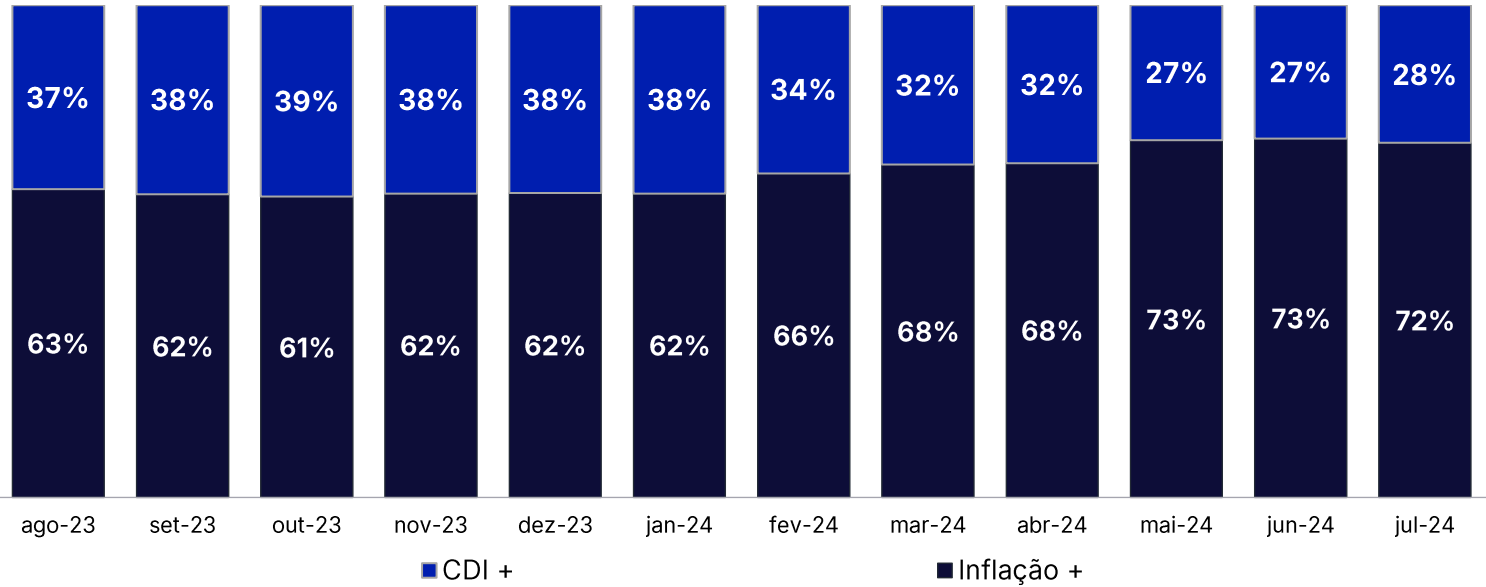
Compromissadas - Saldo Acruado



Fontes: Patria Investimentos. *Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. Estas despesas apenas circularam no resultado caixa do fundo quando do vencimento de cada uma das compromissadas. Cada cor da coluna se refere ao valor principal de cada operação compromissada, e a coluna em vermelho se refere aos juros acruados de todas as operações somadas

Carteira

Alocação Histórica em CRIs (% de CRIs da carteira)



Exposição Setorial (% do PL) (% de CRIs)



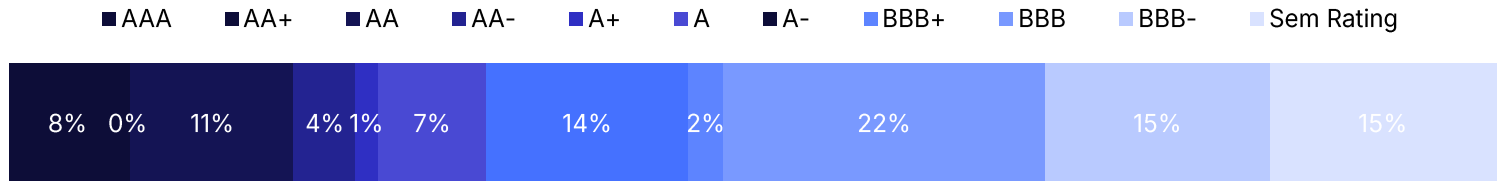
Fonte: Pátria

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



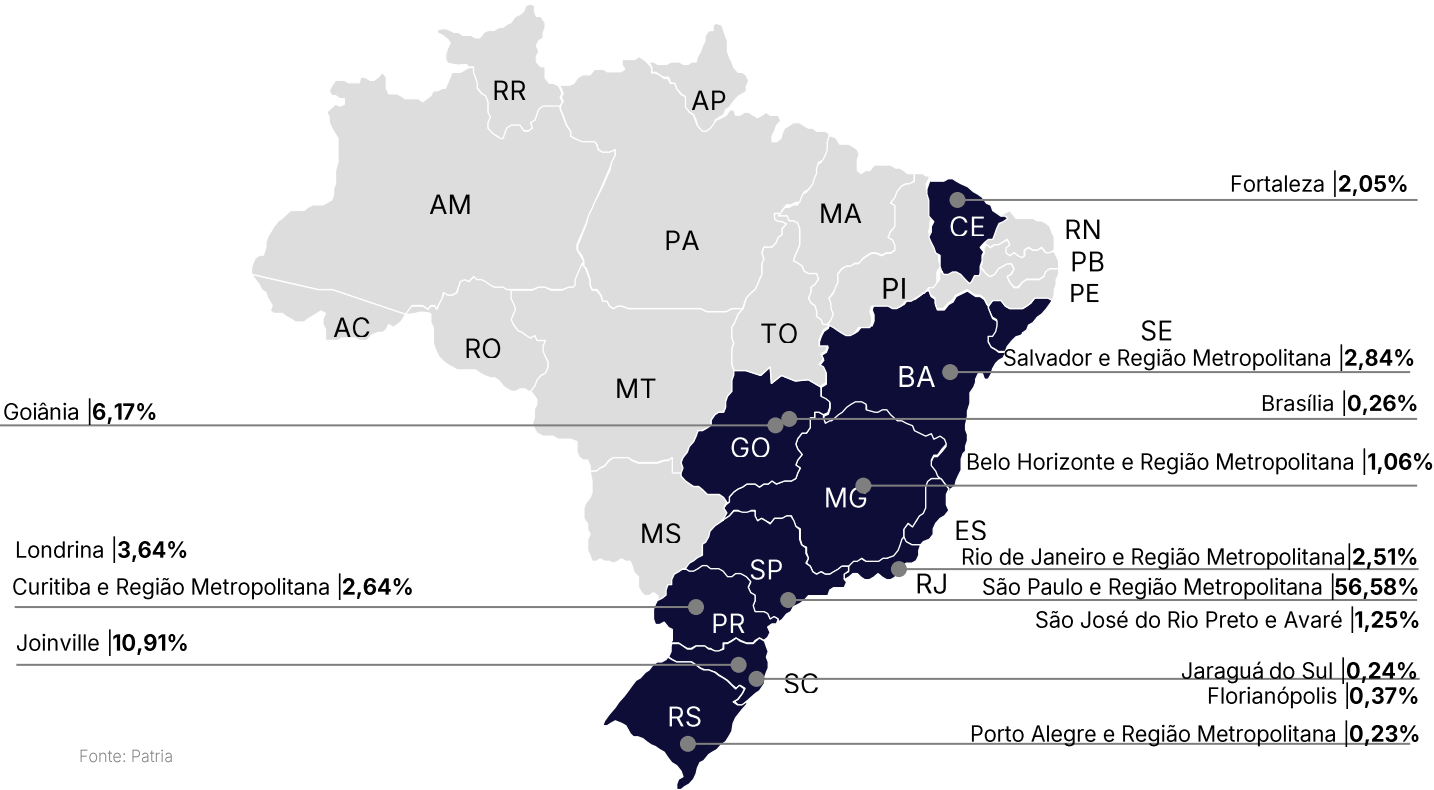
Fonte: Pátria

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



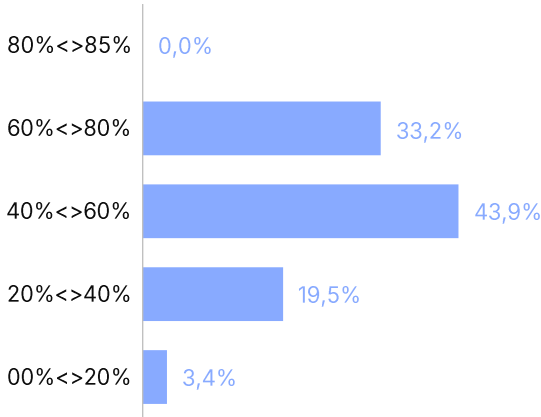
Fonte : Pátria

Garantia Reais CRIs¹ - Distribuição Geográfica



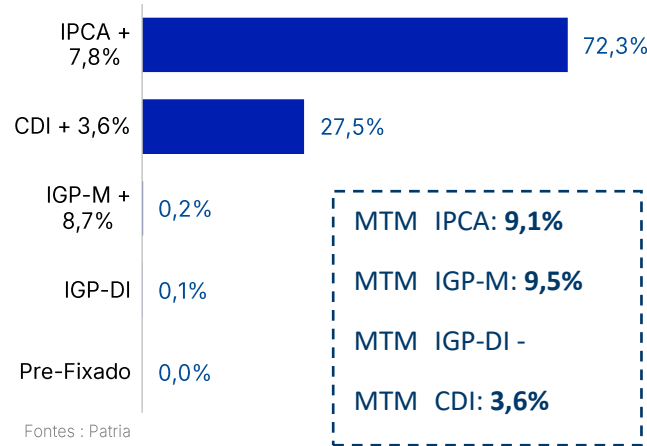
Fonte: Pátria

LTV¹
(%CRIs)



Fontes : Pátria

Taxa Por Indexador
(%CRIs)



Fontes : Pátria

Divisão por Duration¹



Carteira de CRIs

Ativo	Nome	Emissor	Qtd	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	33	0,7	0,05%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	1,0	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Opea Sec	8	1,1	0,07%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	13A0016692	71,4%
CRI 4	Swiss Park	True Sec	6.812	0,5	0,03%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	Rede D'Or	Opea Sec	6.115	3,4	0,22%	out-17	nov-27	AA+	6,8%	IPCA	17H0164854	38,0%
CRI 6	Ecopark	Virgo Sec	26.600	4,8	0,31%	nov-18	out-26	BBB+	8,6%	IPCA	18J0879551	5,0%
CRI 7	So Marcas	Forte Sec	13.500	9,7	0,62%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	36,8%
CRI 8	JFL V House	True Sec	461	15,0	0,97%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	50,6%
CRI 9	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	28,9	1,87%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	44,8%
CRI 10	Balaroti	Opea Sec	44.330	22,1	1,43%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	50,3%
CRI 11	Natural One	Opea Sec	19.620	17,9	1,15%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	77,6%
CRI 12	JSL	Opea Sec	55.294	56,9	3,67%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	71,2%
CRI 13	Creditas I	Vert Sec	37.853	16,1	1,04%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	60,0%
CRI 14	Bahema	Virgo Sec	14.120	11,2	0,72%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	48,0%
CRI 15	Almeida Jr. CDI	Virgo Sec	970	92,8	5,99%	set-20	ago-32	A-	3,8%	CDI	20I0047574	37,1%
CRI 16	Almeida Jr. IPCA	Virgo Sec	540	61,3	3,96%	set-20	ago-32	A-	7,9%	IPCA	20I0047574	37,1%
CRI 17	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	45,8	2,96%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20I0047200	56,5%
CRI 18	Creditas II	Vert Sec	17.082	5,8	0,37%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	13,2%
CRI 19	Logpar	Opea Sec	33.000	19,0	1,23%	dez-20	dez-30	A	7,5%	IPCA	20L0630618	18,7%
CRI 20	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	34,3	2,21%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	43,5%
CRI 21	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	56,1	3,62%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	43,5%
CRI 22	EBM Vinhas	Opea Sec	41.000	35,5	2,29%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 23	Creditas III	Vert Sec	62.600	36,2	2,34%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	23,5%
CRI 24	Rojemac I	Opea Sec	26.099	18,5	1,19%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	49,4%
CRI 25	Rojemac II	Opea Sec	94.901	90,7	5,85%	ago-21	ago-34	BBB-	3,9%	CDI	21H0084506	49,4%
CRI 26	BHG Salvador	True Sec	40.000	40,2	2,59%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,8%
CRI 27	Globo	Opea Sec	55.567	59,1	3,81%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	67,7%
CRI 28	São Carlos	Virgo Sec	30.000	10,1	0,65%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	73,0%
CRI 29	Assaí	Opea Sec	43.770	40,5	2,61%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	58,5%
CRI 30	Quota	True Sec	70.000	72,7	4,69%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	65,0%
CRI 31	Bioceres	Opea Sec	34.770	35,1	2,26%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	56,7%
CRI 32	Urbanhub	Opea Sec	40.000	41,4	2,67%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 33	Cashme Mez	True Sec	29.469	17,2	1,11%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 34	Cashme SR	True Sec	20.000	12,2	0,79%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 35	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	10,1	0,65%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	56,5%
CRI 36	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	64,0	4,13%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	75,1%
CRI 37	Mega Moda	True Sec	54.536	51,6	3,33%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	46,8%
CRI 38	Munnir Abud	True Sec	15.917	1,9	0,12%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	13,0%
CRI 39	GPA Sr	Opea Sec	84.913	75,9	4,90%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	52,2%
CRI 40	GPA Sub	Opea Sec	21.558	20,0	1,29%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	65,7%
CRI 41	BR 12 Sub	Opea Sec	15.930	17,2	1,11%	jan-24	jul-27	-	8,5%	IPCA	22G0282333	63,0%
CRI 42	BHG SP/RJ	Opea Sec	44.961	44,3	2,86%	fev-24	fev-34	A	10,5%	IPCA	24B1693195	42,0%
CRI 43	Leo Madeiras	Opea Sec	73.598	72,6	4,69%	jan-00	abr-37	-	7,5%	IPCA	22A0699149	61,0%
CRI 44	FII Unid III Helbor	N/A	434.256	41,2	2,66%	abr-24	dez-28	-	3,5%	CDI	5211223FII	78,0%

*LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base: Agosto 2024 ([Link](#)) em excel da tabela.

¹ FII Helbor Unidades Autônomas. Por se tratar de um fundo com prazo determinado, indexado ao CDI, e com obrigação da Helbor na Recompra dos ativos está classificado como CRI.

Carteira de CRI

1 – Pulverizado II



Concentração PL²: 0,05%

Devedor: Pulverizado

Juros: IGP-M+ 8,3% a.a.

LTV¹: 26,0%

Rating: A+

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- Subordinação (90% Sênior; 10% Júnior).

Localização:

Diversos empreendimentos residenciais de incorporação no Distrito Federal, Bahia, Goiás, Minas Gerais, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo.

2 – Pulverizado III



Concentração PL²: 0,06%

Devedor: Pulverizado

Juros: IGP-M+ 8,3% a.a.

LTV¹: 29,3%

Rating: AA-

Garantias:

- Fundo de Reserva;
- Fundo de Despesa;
- Alienação Fiduciária;
- Subordinação (90% Sênior; 10% Júnior).

Localização:

Diversos empreendimentos residenciais e comerciais de incorporação na Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Pará, Paraíba, Paraná, Rio de Janeiro, Santa Catarina e São Paulo e Sergipe.

3- Shopping Goiabeiras



Concentração PL²: 0,07%

Devedor: Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda.

Juros: IGP-DI+ 7,5% a.a.

LTV¹: 71,4%

Rating: AA-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Cotas, com condição resolutiva;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Liquidez;

Localização:

Cuiabá- Mato Grosso

4 – Swiss Park



Concentração PL²: 0,03%

Devedor: Pulverizado

Juros: IGP-M+ 9,9% a.a.

LTV¹: 51,9%

Rating: AA-

Garantias:

- Alienação fiduciária dos lotes no valor de R\$ 15,6 milhões;
- Fundo de liquidez de 1 PMT Subordinação de 20%.

Localização:

Campinas – São Paulo

5 – Rede Dor



Concentração PL²: 0,22%

Devedor: Rede D'Or São Luiz S.A.

Juros: IPCA+6,3%.

LTV¹: 38,0%

Rating: AA+

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel (Hospital Santa Helena);
- Cessão Fiduciária.

Localização:

São Paulo – São Paulo

6- Ecopark



Concentração PL²: 0,31%

Devedor: Grupo OVD e Expresso.

Juros: IPCA+8,6%.

LTV¹: 5,0%

Rating: BBB+

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Cessão Fiduciária.
- Fundo De Antecipação

Localização:

Curitiba -PR

7- Só Marcas



Concentração PL²: 0,62%

Devedor: So Marcas Outlet

Juros: IPCA + 7,3% a.a.

LTV¹: 36,8%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

8 – JFL V House



Concentração PL²: 0,97%

Devedor: JFL

Juros: IPCA + 7,2% a.a.

LTV¹: 50,6%

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva
- Aval da JFL Holding;
- Alienação Fiduciária das ações da V House;

Localização:

São Paulo

9 – Iguatemi Fortaleza Sr.



Concentração PL²: 1,87%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

Juros: CDI + 1,3% a.a. e CDI + 1,5% a.a.

LTV¹: 44,8%

Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária dos Dividendos do Shopping;
- Aval da Calila Investimentos;
- CRI Subordinado;
- Fundo de reserva;

Localização:
Fortaleza, CE

10- Balaroti



Concentração PL²: 1,43%

Devedor: Balaroti Comércio de Materiais de Construção S.A.

Juros: CDI + 3,0% a.a.

LTV¹: 50,3%

Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Fundo de reserva;
- Fiança pela Balaroti e Casa Forte.

Localização:
Curitiba e Região Metropolitana, Florianópolis e Jaraguá do Sul

11 – Natural One



Concentração PL²: 1,15%

Devedor: Natural One

Juros: CDI+2,2% a.a.

LTV¹: 77,6%

Rating: BBB-

Garantias:

- Fiança bancária;
- Alienação fiduciária do imóvel;
- Aval do sócio da locatária;
- Coobrigação da cedente.

Localização:
Jarinu, SP

12 – JSL



Concentração PL²: 3,67%

Devedor: JSL

Juros: IPCA + 6,0% a.a.

LTV¹: 71,2%

Rating: AA-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança JSL;
- Fiança dos controladores;
- Fundo de despesas;

Localização:

Itaquacetuba – SP, Mogi das Cruzes – SP, Rio de Janeiro – RJ, Eldorado do Sul – RS.

13 – Creditas I



Concentração PL²: 1,04%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,6% a.a.

LTV¹: 15,6%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:
Pulverizado

14 – Bahema



Concentração PL²: 0,72%

Devedor: Bahema Educação S.A.

Juros: IPCA + 8,5% a.a.

LTV¹: 48,00%

Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:

Rio de Janeiro – RJ

15 e 16 – Almeida Junior



Concentração PL²: 9,95%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

Juros: IPCA + 7,5% a.a. e CDI + 3,8% a.a.

LTV¹: 37,1%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação fiduciária de 85% do Garten Shopping;
- Fundo de Reserva de 2 PMTs;
- Aval do sócio;
- Fundo de Despesas de 2 anos;

Localização:

Joinville - SC.

17 – JFL Ipês



Concentração PL²: 2,96%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 7,3% a.a.

LTV¹: 56,5%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval do sócio;
- Aval do JFL Holding;

Localização:

São Paulo – SP.

18 – Creditas II



Concentração PL²: 0,37%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,5% a.a.

LTV¹: 13,2%

Rating: -

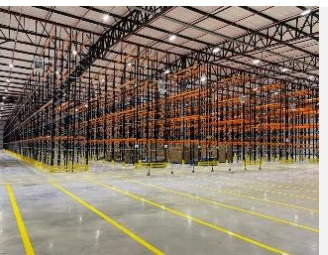
Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

19 – Logpar



Concentração PL²: 1,23%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

Juros: IPCA + 7,5% a.a.

LTV¹: 18,7%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança de duas PJs;
- Aval dos sócios;
- Fundo de reserva;
- Fundo de obras;

Localização:

São José dos Pinhais – PR.

20 e 21 – Sforza IPCA e CDI



Concentração PL²: 5,83%

Devedor: Sforza

Juros: IPCA + 8,0% a.a. e CDI + 5,9% a.a.

LTV¹: 43,5%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval do sócios do grupo Sforza;
- Aval da Maori Holding;
- Fundo de reserva e Fundo de despesas;

Localização:

Pulverizado.

22 – EBM Vinhas



Concentração PL²: 2,29%

Devedor: EA3 Urbanismo e Loteamentos.

Juros: IPCA + 9,4% a.a.

LTV¹: 75,6%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão fiduciária dos recebíveis;
- Alienação Fiduciária das Ações da SPE;
- Aval dos sócios;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesa;
- Fundo de obras;

Localização:

Goiania– GO

23 – Credits III



Concentração PL²: 2,34%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 6,7% a.a.

LTV¹: 23,5%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

24 e 25 – Rojemac I e II



Concentração PL²: 7,05%

Devedor: Grupo Rojemac

Juros: CDI + 3,0% a.a. e CDI + 4,75% a.a.

LTV¹: 49,4%

Rating: BBB-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora dos imóveis;
- Aval do sócios PF do grupo;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesas;

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

26- BHG Salvador



Concentração PL²: 2,59%

Devedor: BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

Juros: CDI + 4,0% a.a.

LTV¹: 44,8%

Rating: A

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva;
- Aval da BHG.

Localização:

Salvador e Região Metropolitana

27- Globo



Concentração PL²: 3,81%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

Juros: IPCA + 7,0% a.a.

LTV¹: 67,7%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Fundo de reserva.

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

28 – São Carlos



Concentração PL²: 0,65%

Devedor: Casas Pernambucanas

Juros: IPCA + 6,7% a.a.

LTV¹: 73,0%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Coobrigação da São Carlos.

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

29 – Assaí



Concentração PL²: 2,62%

Devedor: Sendas

Juros: IPCA + 6,8% a.a.

LTV¹: 58,5%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail.

Localização:

Pulverizado

30 – Quota



Concentração PL²: 4,69%

Devedor: Quota Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

Juros: IPCA + 7,8% a.a.

LTV¹: 65,0%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

31 – Bioceres



Concentração PL²: 2,26%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

Juros: IPCA + 8,0% a.a.

LTV¹: 56,7%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão fiduciária BTS;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Aval PFs.

Localização:
Londrina/PR

32- Urbanhub



Concentração PL²: 1,96%

Devedor: Capitania Logística

Juros: IPCA + 8,0% a.a.

LTV¹: 24,2%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Promessa de cessão fiduciária;
- Fundo de reserva;
- Fundo de despesas;

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

33 e 34 – Cashme Mez



Concentração PL²: 1,90%

Devedor: Pulverizado

Juros: IPCA + 7,1% a.a. e IPCA + 7,8%

LTV¹: 37% e 25%

Rating: brAAA E brAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fundo de reserva;
- Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A.;

Localização:
Pulverizado

35 – JFL Ipês



Concentração PL²: 0,65%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 9,0% a.a.

LTV¹: 56,6%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval dos sócios;
- Aval do JFL Holding;

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

36 - JFL Lorena



Concentração PL²: 4,13%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

Juros: IPCA + 9,2% a.a.

LTV¹: 75,1%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Aval dos sócios;
- Aval do JFL Holding;

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

37 – Mega Moda



Concentração PL²: 3,33%

Devedor: Shopping Mega Moda

Juros: IPCA + 8,2% a.a.

LTV¹: 46,8%

Rating: AA

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Shopping;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis Do Shopping Mega Moda;
- Aval da Holding;
- Aval dos principais sócios pessoas físicas;

Localização:
Goiânia-GO

38 -Munnir Abud



Concentração PL²: 0,12%

Devedor: Munir Abbud

Juros: CDI+ 4,0% a.a.

LTV¹: 13,0%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis do empreendimento
- Aval dos sócios;

Localização:
Avaré-SP

39 e 40 – GPA Sênior e Subordinada



Concentração PL²: 6,19%

Devedor: FII GARE11

Juros: IPCA+7,5% a.a e IPCA e+9,44% a.a

LTV¹: 52,2% e 65,7%

Rating: AA e A+

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária provenientes dos fluxos de locação contrato sales-leaseback
- Fundo de Reserva e Fundo de Despesa

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

41 Brookfield Subordinada



Concentração PL²: 1,11%

Devedor: Brookfield

Juros: IPCA + 8,5%

LTV¹: 63,0%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos Imóveis
- Alienação Fiduciária de Cotas
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis de locação dos imóveis
- Fundo de Reserva

Localização:
São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília

42-BHG RJ/SP



Concentração PL²: 2,85%

Devedor: BHG

Juros: IPCA + 10,5%

LTV¹: 42,0%

Rating: A

Garantias:

- Alienação Fiduciária dos Hotéis
- Cessão Fiduciária dos recebíveis
- Fundo de Reserva
- Coobrigação da BHG

Localização:
São Paulo e Angra dos Reis (Rio de Janeiro)

43 – Leo Madeiras



Concentração PL²: 4,72%

Devedor: Leo Madeiras

Juros: IPCA + 7,5%a.a.

LTV¹: 61,0%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Fundo de Despesa
- Fiança LP Bens;

Localização:
São Paulo Região
Metropolitana

44 – Unidades Autônomas III



Concentração PL²: 2,79%

Devedor: Helbor Hesas

Juros: CDI + 3,5%a.a.

LTV¹: 79,0%

Rating: -

Garantias:

- Obrigação de Recompra Helbor;
- VMD liberado quando da venda do imóvel;
- Desconto na aquisição das unidades.

Localização:
São Paulo Região
Metropolitana

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
02/08/2024	Quota	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
14/08/2024	Mega Moda	(I)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
27/08/2024	Almeida Junior	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(III)	Aprovar	Aprovado
		(IV)	Aprovar	Aprovado
		(V)	Aprovar	Aprovado
		(VIII)	Aprovar	Aprovado
		(IX)	Aprovar	Aprovado
		(X)	Aprovar	Aprovado
		(XI)	Aprovar	Aprovado
		(XII)	Aprovar	Aprovado
		(XIII)	Aprovar	Aprovado
		(XIV)	Aprovar	Aprovado
		(XV)	Aprovar	Aprovado
		(XVI)	Aprovar	Aprovado
		(XVII)	Aprovar	Aprovado
		(XVIII)	Aprovar	Aprovado
		(XIX)	Aprovar	Aprovado
		(XXI)	Aprovar	Aprovado
		(XXII)	Aprovar	Aprovado
		(XXIII)	Aprovar	Aprovado
		(XXIV)	Aprovar	Aprovado
		(XXV)	Aprovar	Aprovado
		(XXVI)	Aprovar	Aprovado
		(XXVII)	Aprovar	Aprovado
		(XXVII)	Aprovar	Aprovado
30/08/2024	Natural One	(i)	Aprovar	Aprovado

Pátria Recebíveis Imobiliários FII – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

Objeto 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.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 1.568.519.442,77

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	Ago-24
1.571	1.554	1.571	1.578	1.573	1.572	1.563	1.544	1.548	1.539	1.539	1.549

Quantidade de Cotas: 15.418.106

Início das atividades

Dezembro de 2009

Custodiante e Escriturador

Banco Genial S.A

Administradora

Banco Genial S.A.

Gestora

Pátria Investimentos LTDA

Tipo Anbima – segmento de atuação

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Público-alvo

Invetidores em Geral

Taxa de administração

Taxa de administração: 0,8% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.
Taxa de performance: 20% sobre o que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme regulamento.

Taxa de Performance

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGCR11

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2024 (Database: 30/08/2024).

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
P/VP	Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIs.
LTV – Loan to Value	Termo em inglês. Compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.
MTM – Marcação a Mercado	Marcação a mercado (MTM) é o processo de refletir o valor de mercado dos ativos na cota que representa o valor da carteira.

Seção: Comentários da Gestão

FB	Fiança Bancária
AFI	Alienação Fiduciária de Imóvel
AFQ	Alienação Fiduciária de Quotas
AFA	Alienação Fiduciária de Ações
GF	Garantia Fidejussória (Aval ou Fiança de pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas)
CF	Cessão Fiduciária
PA	Penhor de Ações
Fundos de Liquidez	Compreende os fundos de reserva e/ou fundos de liquidez constituídos na emissão do CRI, os quais ficam retidos na conta centralizadora e aplicados em títulos de renda fixa.
Múltiplo PMT Médio	Compreende o número correspondente à quantidade de vezes do valor retido nos fundos de liquidez versus o valor relativo à parcela atual do CRI.

Seção: Composição do Resultado

Receita de CRI	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receita de FI	Compreende os valores de rendimento advindos de FIs.
Receitas Recorrentes	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.

Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Receitas Financeiras	Compreende os ganhos de capital e rendimento com títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR e e os rendimentos obtidos, ou pagos, através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
Despesa Financeira	Compreende a despesa com compromissadas e o aluguel de FII (BTC)
Resultado	Compreende os ganhos financeiros auferidos pelo regime caixa no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (ou seja, considerando o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
<i>Duration</i>	Termo em inglês que mede a variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação nas taxas de juros.
CRI	Certificado de Recibíveis Imobiliários.
Guidance	Termo em inglês que refere-se a uma orientação
Cross Default	Termo em inglês significa “Padrão Cruzado” tratando-se de uma antecipação do prazo de vencimento de um débito em decorrência de outra inadimplência
TIR	Taxa Interna de Retorno
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.

PÁTRIA



Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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.