

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Novembro 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

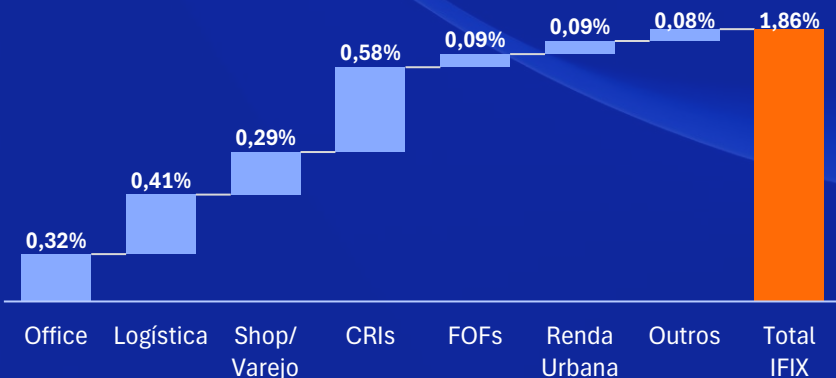


[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Varição Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|-------------|
| IFIX                | 112          | 142.309                    | 0,88  | 1,9%        |
| IFIX - Office       | 14           | 10.539                     | 0,64  | 4,3%        |
| IFIX - Logística    | 12           | 23.672                     | 0,94  | 2,6%        |
| IFIX - Shopping     | 10           | 18.713                     | 0,86  | 2,2%        |
| IFIX - CRIs         | 40           | 53.708                     | 0,90  | 1,5%        |
| IFIX - FOFs         | 8            | 3.991                      | 0,85  | 3,2%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 9.084                      | 0,99  | 1,4%        |
| IFIX - Outros       | 24           | 22.602                     | 0,88  | 1,6%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹** **(+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance**, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de **2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI)**, com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

# Resumo HGCR11

PATRIA

|                     |                     |                |                           |
|---------------------|---------------------|----------------|---------------------------|
| Patrimônio Líquido* | R\$ 1.509,4 milhões | R\$ 97,90/cota | 0,95<br>P/VP <sup>1</sup> |
| Valor de Mercado*   | R\$ 1.439,1 milhões | R\$ 93,34/cota |                           |

|                  | % PL         | Yield Nominal | IPCA Ref.   | Yield (IPCA +) | Prazo Médio (Anos) | Spread |
|------------------|--------------|---------------|-------------|----------------|--------------------|--------|
| CRI + Op. Estrut | 91,1%        | 14,3%         | 4,5%        | 9,4%           | 3,9                | 1,5%   |
| FII              | 6,9%         | 14,2%         | 4,5%        | 11,0%          | 4,7                | 2,9%   |
| <b>Carteira</b>  | <b>98,0%</b> | <b>14,2%</b>  | <b>4,5%</b> | <b>9,3%</b>    | -                  | -      |
| Caixa            | 2,0%         | 11,5%         | -           | -              | -                  | -      |
| Compromissada    | -            | -             | -           | -              | -                  | -      |
| <b>Portfólio</b> | <b>100%</b>  | <b>14,1%</b>  | -           | -              | -                  | -      |

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| <b>Volume Médio Diário Negociado no Mês</b>                                         | <b>Rendimento por Cota</b>                                                          | <b>Reserva Acumulada</b>                                                            | <b>Número de Cotistas</b>                                                           |
| R\$ 3,7 milhões                                                                     | R\$ 1,00                                                                            | R\$ 0,62/cota                                                                       | 99,834                                                                              |

## Tabela de Sensibilidade<sup>1</sup>

| Preço mercado | Yield portfolio (IPCA +) | Yield (-) custos (IPCA +) |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 100,84        | 9,01%                    | 8,11%                     |
| 98,34         | 9,24%                    | 8,34%                     |
| 95,84         | 9,48%                    | 8,58%                     |
| <b>93,34</b>  | <b>9,73%</b>             | <b>8,83%</b>              |
| 90,84         | 10,00%                   | 9,10%                     |
| 88,34         | 10,28%                   | 9,38%                     |
| 85,84         | 10,58%                   | 9,68%                     |

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

## RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de novembro de 2025, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,91/cota**, valor que serviu de base para a **distribuição dos rendimentos, no valor de R\$ 1,00/cota**, pagos aos cotistas em 12 de dezembro.
- No mês, o resultado do Fundo foi impactado positivamente pela **venda e recompra do CRI BR 12 Sub**, que possibilitou reconhecer o resultado caixa de inflação acumulada, e pela **venda dos CRI Iguatemi Fortaleza Mezanino e Iguatemi Fortaleza Sênior**, gerando um **resultado caixa distribuível total equivalente a R\$ 0,05/cota**.
- Considerando o **resultado distribuído de R\$ 1,00/cota**, o Fundo encerrou o mês com resultado acumulado no valor de R\$ 0,62/cota (vs. R\$ 0,71/cota em outubro) e com saldo de inflação acruada de R\$ 1,07/cota (vs. R\$ 1,15/cota em outubro), totalizando R\$ 1,69/cota em resultados acumulados e inflação acruada ao final de novembro (vs. R\$ 1,86/cota em outubro).

## RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **98,0% do patrimônio líquido alocado**, sendo **91,1% em CRI e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de 14,3% a.a. (IPCA+ 9,4% a.a.)**, prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 1,5% a.a.
- A carteira conta com **41 CRI e 1 Operação Estruturada**, sendo **90% da carteira<sup>1</sup> indexados ao IPCA (IPCA+ 9,1% a.a.)**, **10% indexados ao CDI (CDI+ 3,7% a.a.)** e **0,1% ao IGPM (IGPM+ 10,5%)**. Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

## MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

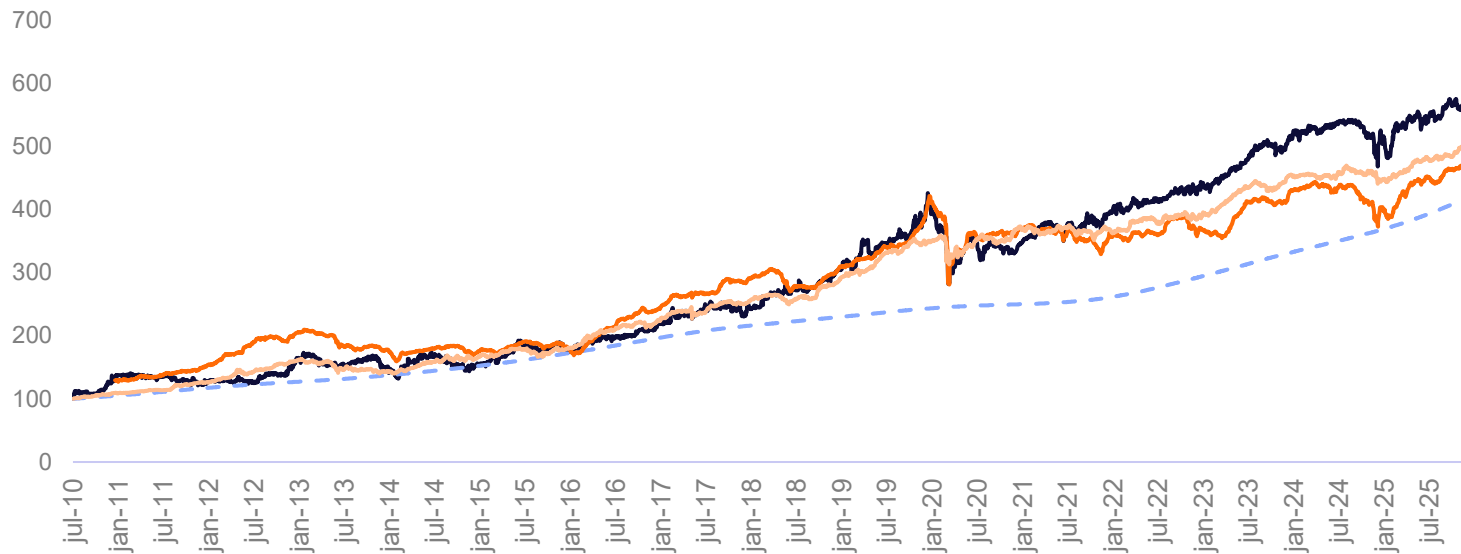
- No mês de novembro de 2025, foi realizado movimento de **venda e recompra do CRI BR 12 Sub**, no **montante total de R\$ 34 milhões**, possibilitando reconhecer resultado caixa de inflação acumulada de R\$ 0,05/cota. Além disso, houve **venda dos CRI Iguatemi Fortaleza Mezanino e Iguatemi Fortaleza Sênior**, no **montante total de R\$ 1,8 milhão**, gerando um resultado caixa distribuível total equivalente a R\$ 0,003/cota
- Além disso, no mês de outubro de 2025, foi realizada assembleia dos CRI JFL Ipês e JFL Ipês II regrando a alteração da remuneração de ambas as operações para CDI + 2,90%, em troca da exclusão da obrigação de constituição de alienação fiduciária sobre as unidades em estoque do empreendimento. Essa alteração dos juros remuneratórios dos CRI melhora o carregio da carteira, tendo início o recebimento caixa dos juros remuneratórios acordados a partir do mês de novembro de 2025.

## COMPROMISSADAS:

- O Fundo terminou o mês sem operações compromissadas.

# Performance

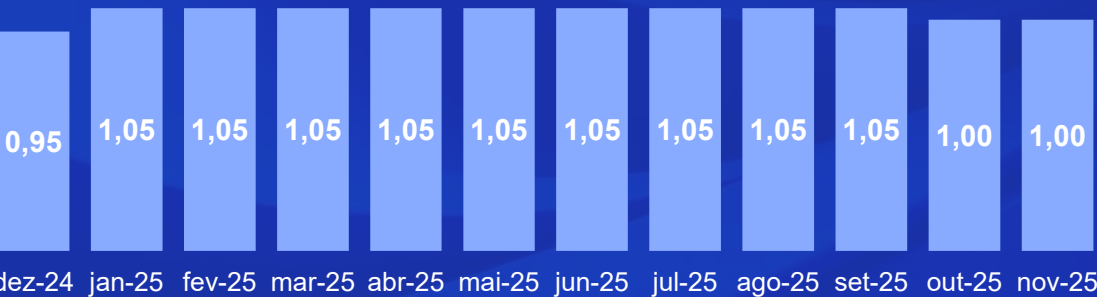
PATRIA



| Ativo                | Mês   | 2025  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|----------------------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
| HGCR111 <sup>1</sup> | -0,8% | 8,6%  | 470,1%                     | 12,1%                 |
| IFIX                 | 1,9%  | 17,5% | -                          | -                     |
| CDI Bruto            | 1,1%  | 13,0% | 314,9%                     | 9,8%                  |
| IMA-B                | 2,0%  | 12,9% | 400,4%                     | 11,2%                 |

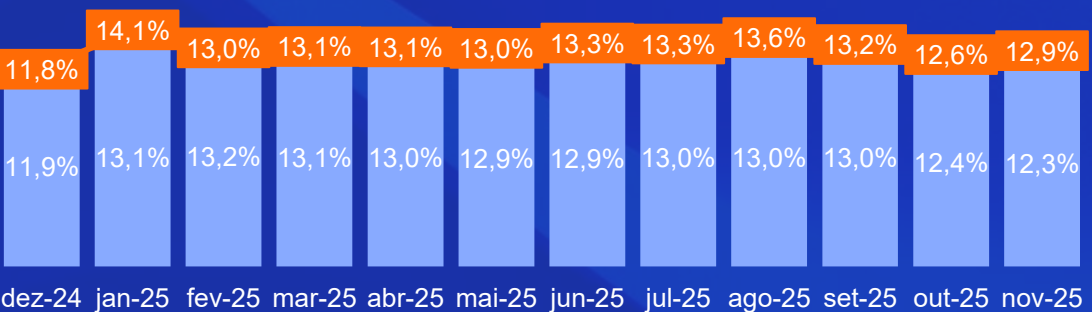
## Distribuições por Cota<sup>2</sup>

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](#)). <sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. <sup>2</sup> Distribuição anunciada no último dia útil do mês caixa e pagamento realizado no 10º dia do mês subsequente.  
Fonte: Economática.

# Resultado

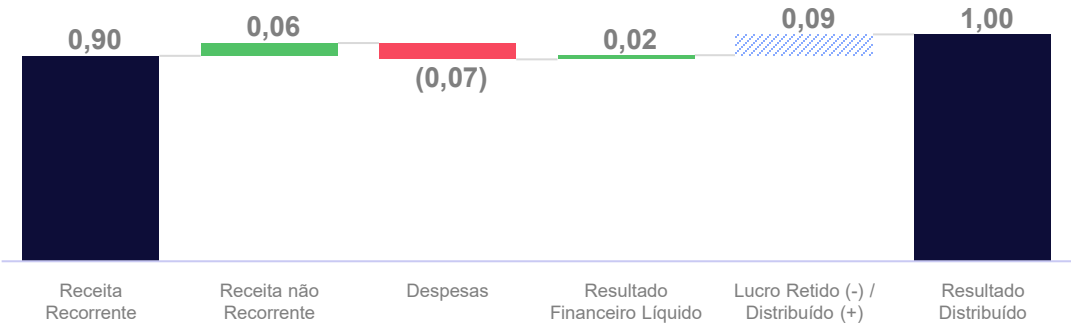
## Demonstração de Resultado (R\$)

|                                  | NOV-25      | R\$/COTA | ACUM. 2025   | ACUM. 12M    |
|----------------------------------|-------------|----------|--------------|--------------|
| Juros e Correção Monetária (CRI) | 12.980.483  | 0,84     | 169.941.275  | 182.308.677  |
| Resultado com FII                | 970.146     | 0,06     | 11.279.927   | 12.402.617   |
| Receita Extraordinária           | 877.162     | 0,06     | 10.383.117   | 10.480.285   |
| Receitas - Total                 | 14.827.791  | 0,96     | 191.604.318  | 205.191.579  |
| Despesas - Total                 | (1.118.904) | (0,07)   | (11.573.446) | (12.567.046) |
| Resultado Financeiro Líquido     | 292.915     | 0,02     | (1.373.522)  | (1.131.629)  |
| Resultado Distribuível*          | 14.001.802  | 0,91     | 178.657.351  | 191.492.904  |
| Resultado Distribuído            | 15.418.106  | 1,00     | 176.537.314  | 191.184.514  |

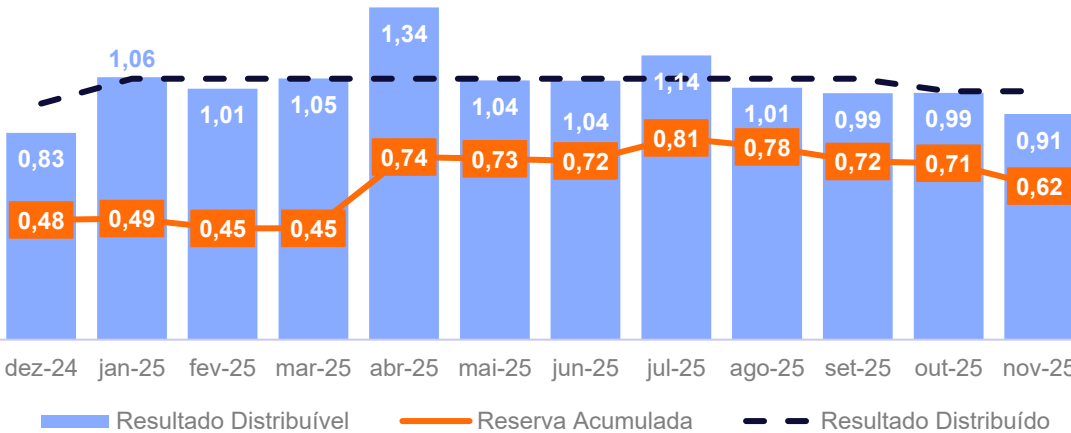
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

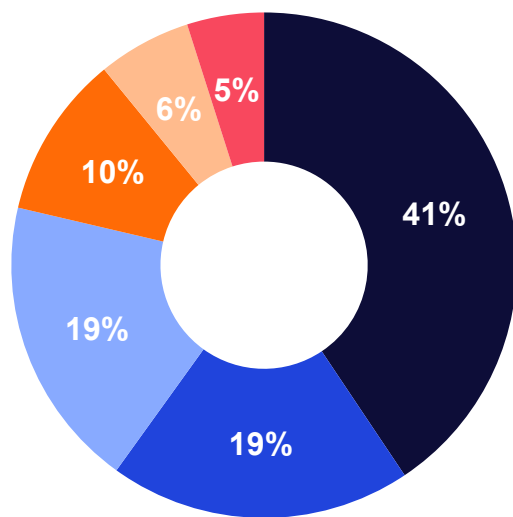


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (1/2)

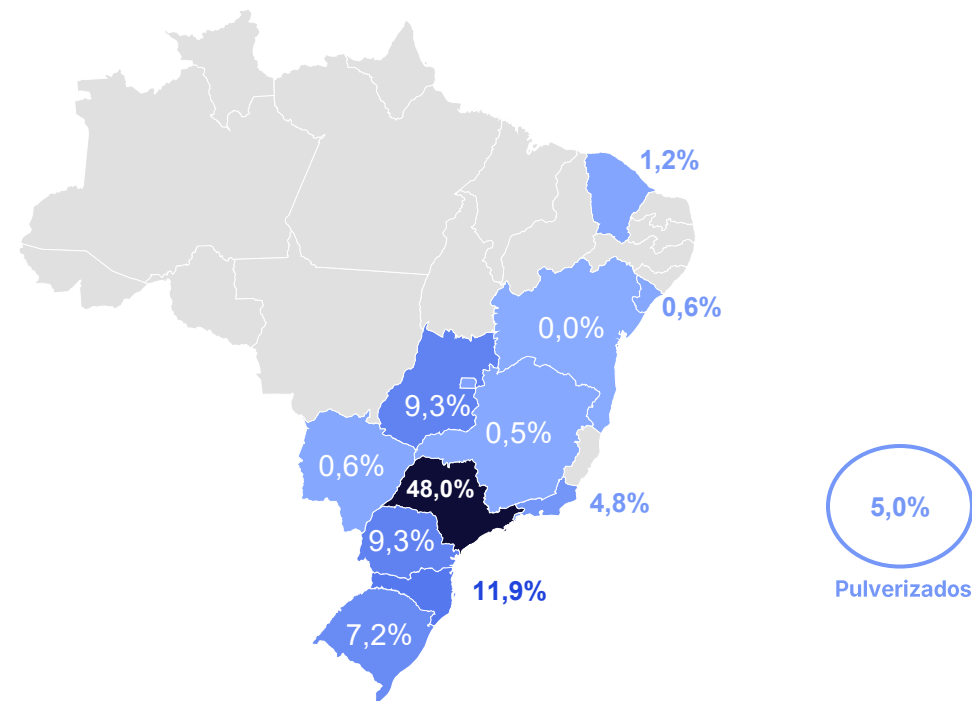
PATRIA

## Ativos Imobiliários



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

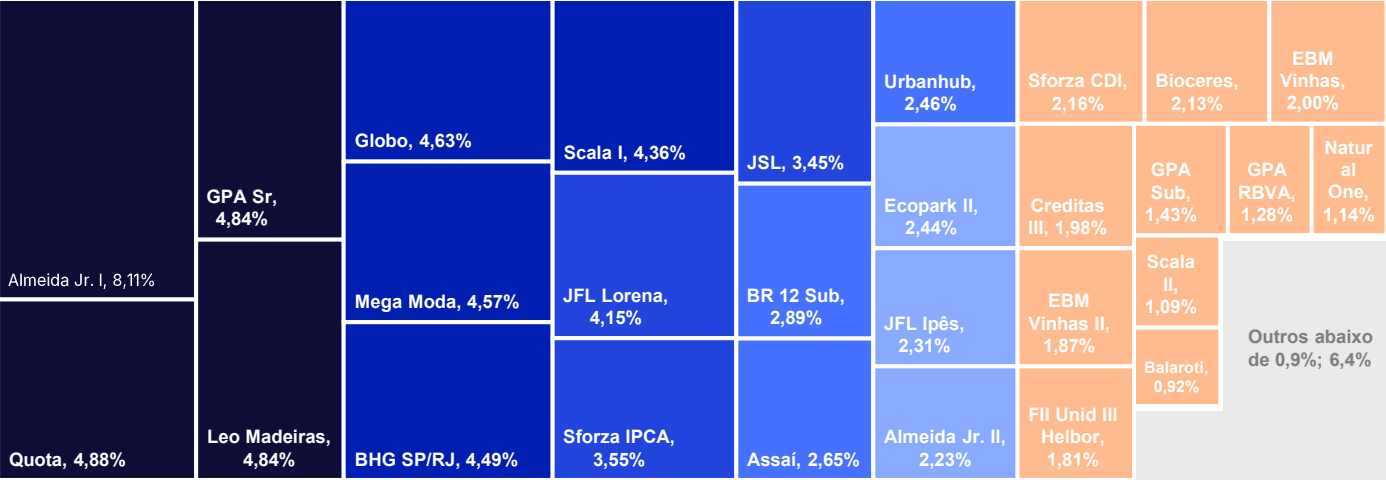
## Distribuição Geográfica



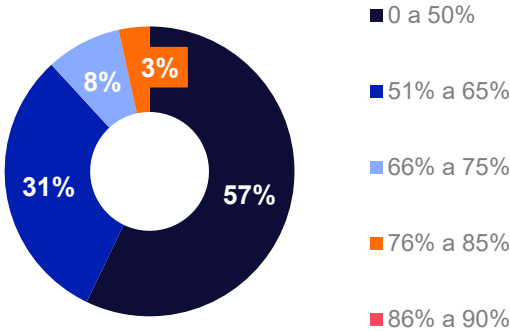
Portfólio com 42 CRI, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (41%), residencial (19%) e logística (19%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 48% da carteira de CRI).

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/2)

Distribuição por CRI

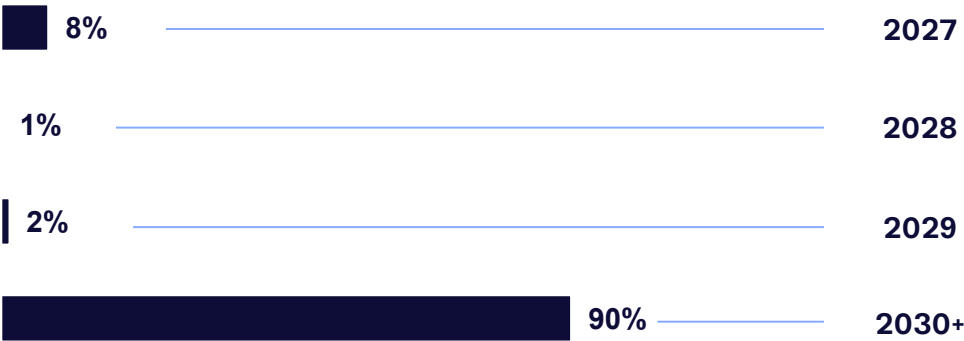


Distribuição por LTV

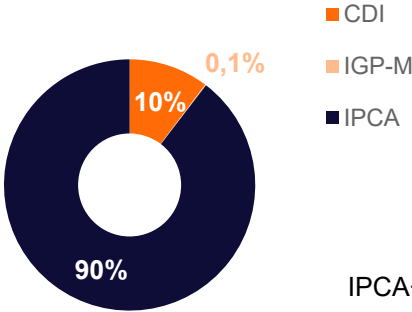


LTV Médio Ponderado de 47%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



|       | Taxa MTM a.a. | Taxa Aq a.a. | Prazo Médio (Anos) |
|-------|---------------|--------------|--------------------|
| IPCA+ | 9,1%          | 7,8%         | 3,95               |
| CDI+  | 3,7%          | 3,6%         | 3,05               |
| IGPM+ | 10,5%         | 8,4%         | 2,59               |

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup> Considera CRI e Operações Estruturadas.

# Detalhamento de Ativos (1/2)

| #  | Ativo          | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL  | Segmento    | UF                  | Emissor   | Código B3  | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa MTM<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV   | Garantias                                                                                   |
|----|----------------|-----------------------------|-------|-------------|---------------------|-----------|------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Almeida Jr. I  | 122,5                       | 8,11% | Varejo      | SC                  | Virgo Sec | 20I0047200 | IPCA      | 7,8%                         | 8,1%                           | 9,2%               | 5,93           | ago-39     | 37,1% | AFI, FR, Aval Sócio, FD                                                                     |
| 2  | Quota          | 73,7                        | 4,88% | Corporativo | SP                  | Opea Sec  | 22E1313202 | IPCA      | 7,8%                         | 0,0%                           | 0,0%               | 0,00           | jun-32     | 0,0%  | AFQ                                                                                         |
| 3  | GPA Sr         | 73,1                        | 4,84% | Varejo      | SP                  | Opea Sec  | 23F2423591 | IPCA      | 6,8%                         | 7,3%                           | 9,9%               | 6,47           | jun-41     | 58,2% | AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia                                                               |
| 4  | Leo Madeiras   | 73,1                        | 4,84% | Logística   | SP                  | Opea Sec  | 22A0699149 | IPCA      | 7,0%                         | 7,5%                           | 7,2%               | 4,95           | abr-37     | 54,7% | AFI, CFR, FR, Coobrigação                                                                   |
| 5  | Globo          | 69,8                        | 4,63% | Corporativo | SP                  | Opea Sec  | 22A0695877 | IPCA      | 6,9%                         | 7,0%                           | 7,8%               | 4,81           | jan-37     | 65,0% | AFI, CF, FR, Aval Cia                                                                       |
| 6  | Mega Moda      | 69,0                        | 4,57% | Varejo      | GO                  | Opea Sec  | 22L1668408 | IPCA      | 8,2%                         | 8,2%                           | 8,1%               | 4,05           | dez-34     | 39,3% | AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia                                                             |
| 7  | BHG SP/RJ      | 67,7                        | 4,49% | Hotel       | SP e RJ             | Opea Sec  | 24B1693195 | IPCA      | 10,5%                        | 10,5%                          | 10,5%              | 3,02           | fev-34     | 37,8% | AFI, AFQ, CF, FR                                                                            |
| 8  | Scala I        | 65,7                        | 4,36% | Data Center | RS                  | Opea Sec  | 24J3438891 | IPCA      | 8,2%                         | 8,2%                           | 9,0%               | 3,96           | nov-34     | 55,0% | AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio                                                                 |
| 9  | JFL Lorena     | 62,6                        | 4,15% | Residencial | SP                  | Opea Sec  | 22L1429186 | IPCA      | 10,5%                        | 10,5%                          | 12,7%              | 1,82           | dez-27     | 66,1% | AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia                                                             |
| 10 | Sforza IPCA    | 53,7                        | 3,55% | Varejo      | SP e PR             | Opea Sec  | 20L0610250 | IPCA      | 7,0%                         | 9,0%                           | 16,0%              | 2,78           | dez-31     | 50,2% | AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD                                                      |
| 11 | JSL            | 52,1                        | 3,45% | Logística   | SP, RJ e RS         | Opea Sec  | 20A0977906 | IPCA      | 6,0%                         | 6,0%                           | 7,5%               | 4,18           | jan-35     | 63,7% | AFI, Fiança, FD                                                                             |
| 12 | BR 12 Sub      | 43,6                        | 2,89% | Varejo      | SP, RJ e DF         | Opea Sec  | 22G0282333 | IPCA      | 8,9%                         | 8,6%                           | 9,4%               | 1,51           | jul-27     | 63,0% | AFI, CF, FR, FD                                                                             |
| 13 | Assaí          | 39,9                        | 2,65% | Varejo      | DF, SP, SE, CE e MS | Opea Sec  | 22E1284935 | IPCA      | 6,8%                         | 7,4%                           | 6,0%               | 3,78           | abr-34     | 15,5% | AFI, CF, FR                                                                                 |
| 14 | Urbanhub       | 37,2                        | 2,46% | Logística   | SP                  | Opea Sec  | 22E1150634 | IPCA      | 8,0%                         | 8,0%                           | 10,6%              | 3,04           | jul-32     | 18,1% | AFI, CF, AFQ, Aval Sócio                                                                    |
| 15 | Ecopark II     | 36,8                        | 2,44% | Logística   | PR                  | Opea Sec  | 24J4613741 | IPCA      | 8,8%                         | 6,3%                           | 8,6%               | 4,74           | out-36     | 14,1% | AFI, CF, FR, FD                                                                             |
| 16 | JFL Ipês       | 34,9                        | 2,31% | Residencial | SP                  | Opea Sec  | 20H0872720 | CDI       | 2,9%                         | 2,9%                           | 2,9%               | 2,25           | ago-30     | 31,6% | AFQ, Aval Sócio, Aval Cia                                                                   |
| 17 | Almeida Jr. II | 33,7                        | 2,23% | Varejo      | SC                  | Virgo Sec | 24H2371051 | IPCA      | 8,9%                         | 8,9%                           | 8,7%               | 5,68           | ago-39     | 37,1% | Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, Desconto na aquisição dos imóveis |
| 18 | Sforza CDI     | 32,6                        | 2,16% | Varejo      | SP e PR             | Opea Sec  | 20L0610216 | CDI       | 4,9%                         | 5,9%                           | 5,9%               | 3,69           | dez-31     | 50,2% | AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD                                                      |
| 19 | Bioceres       | 32,1                        | 2,13% | Logística   | PR                  | Opea Sec  | 22F1223555 | IPCA      | 8,0%                         | 8,3%                           | 9,3%               | 4,93           | jun-37     | 54,9% | AFI, AFQ, Aval Sócio                                                                        |
| 20 | EBM Vinhas     | 30,1                        | 2,00% | Residencial | GO                  | Opea Sec  | 21D0695098 | IPCA      | 9,4%                         | 9,4%                           | 14,2%              | 3,84           | jan-35     | 27,5% | AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD                                                            |

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

# Detalhamento de Ativos (2/2)

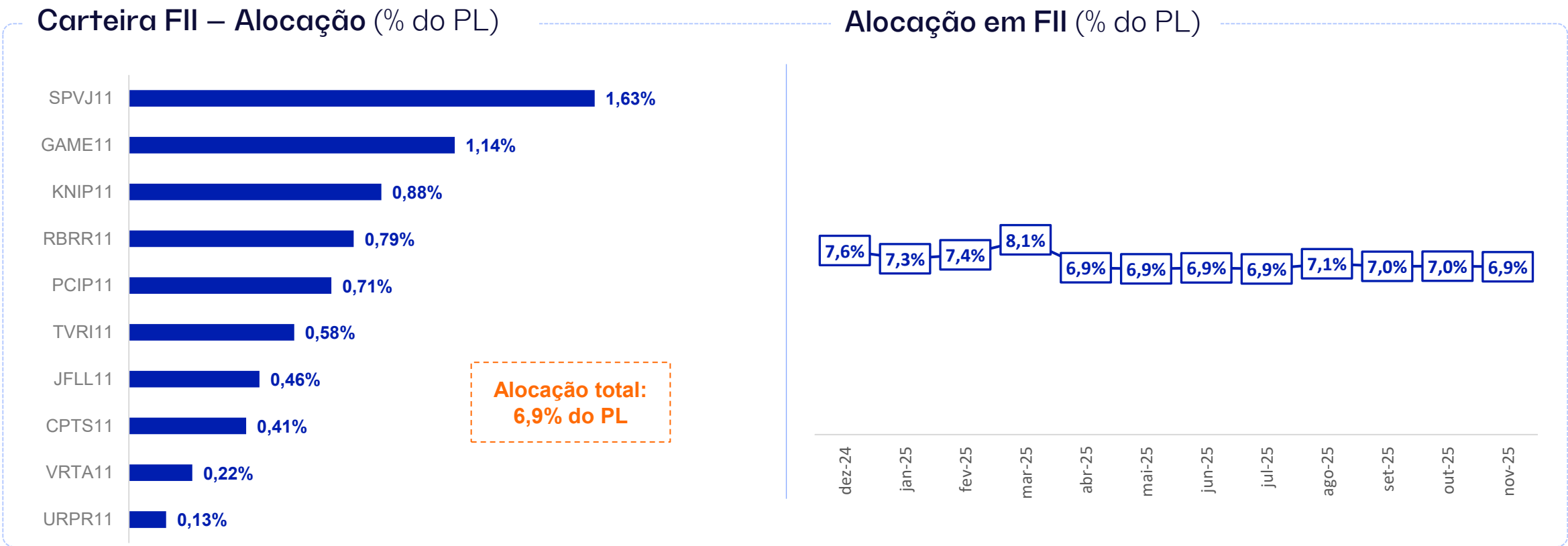
PATRIA

| #  | Ativo                  | Montante<br>MTM<br>(R\$ mm) | %/PL  | Segmento    | UF          | Emissor       | Código B3   | Indexador | Taxa de<br>Emissão<br>(a.a.) | Taxa de<br>Aquisição<br>(a.a.) | Taxa MTM<br>(a.a.) | Prazo<br>Médio | Vencimento | LTV   | Garantias                            |
|----|------------------------|-----------------------------|-------|-------------|-------------|---------------|-------------|-----------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|------------|-------|--------------------------------------|
| 21 | Creditas III           | 29,9                        | 1,98% | Residencial | Pulverizado | Vert Sec      | 21F1058275  | IPCA      | 6,7%                         | 9,4%                           | 10,2%              | 5,35           | jun-41     | 31,9% | AFI                                  |
| 22 | EBM Vinhas II          | 28,2                        | 1,87% | Residencial | GO          | Opea Sec      | 25A3191016  | IPCA      | 9,4%                         | 9,4%                           | 9,5%               | 3,84           | jan-35     | 27,5% | AFI, CF, Aval Cia, FR                |
| 23 | FII Unid III Helbor    | 27,3                        | 1,81% | Residencial | SP          | N/A           | 52112223FII | CDI       | 3,5%                         | 3,5%                           | 3,5%               | 3,00           | ago-30     | 78,0% | AFI, FD, Fiança                      |
| 24 | GPA Sub                | 21,5                        | 1,43% | Varejo      | SP          | Opea Sec      | 23F2427179  | IPCA      | 8,7%                         | 9,4%                           | 9,8%               | 8,55           | jun-43     | 74,0% | AFI, CF, FR, FD                      |
| 25 | GPA RBVA               | 19,3                        | 1,28% | Varejo      | SP          | Opea Sec      | 20L0687133  | IPCA      | 5,6%                         | 8,0%                           | 8,0%               | 4,58           | dez-35     | 76,0% | AFI, FR, Aval Sócio, FD              |
| 26 | Natural One            | 17,2                        | 1,14% | Logística   | SP          | Opea Sec      | 19L0987016  | CDI       | 2,2%                         | 2,2%                           | 2,2%               | 4,02           | dez-31     | 73,8% | Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação |
| 27 | Scala II               | 16,4                        | 1,09% | Data Center | RS          | Opea Sec      | 24J3439259  | IPCA      | 10,0%                        | 10,0%                          | 10,9%              | 3,78           | nov-34     | 55,0% | AFI, CF, FR, FD                      |
| 28 | Balaroti               | 14,0                        | 0,92% | Varejo      | PR e SC     | Opea Sec      | 19J0133907  | CDI       | 3,0%                         | 3,2%                           | 4,5%               | 1,81           | out-29     | 26,3% | AFI, FR, Fiança                      |
| 29 | JFL Lorena II          | 13,2                        | 0,87% | Residencial | SP          | Opea Sec      | 25G3477922  | IPCA      | 10,5%                        | 10,5%                          | 10,3%              | 5,51           | jan-35     | 66,1% | AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD     |
| 30 | Creditas I             | 13,0                        | 0,86% | Residencial | Pulverizado | Vert Sec      | 20F0755566  | IPCA      | 6,6%                         | 6,6%                           | 8,8%               | 5,15           | jun-40     | 34,7% | AFI                                  |
| 31 | JFL V House            | 12,7                        | 0,84% | Residencial | SP          | Opea Sec      | 19H0221304  | IPCA      | 7,0%                         | 7,2%                           | 12,4%              | 2,65           | jul-31     | 46,6% | AFI, FR, Aval Cia, AFQ               |
| 32 | Cashme Mez             | 12,1                        | 0,80% | Varejo      | Pulverizado | Opea Sec      | 22H1697882  | IPCA      | 7,8%                         | 8,2%                           | 9,9%               | 3,11           | mar-31     | 25,0% | AFI, CF, FR, FD                      |
| 33 | Logpar                 | 9,1                         | 0,60% | Logística   | PR          | Opea Sec      | 20L0630618  | IPCA      | 7,5%                         | 7,5%                           | 13,9%              | 2,37           | dez-30     | 8,1%  | AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO      |
| 34 | Cashme SR              | 8,3                         | 0,55% | Varejo      | Pulverizado | Opea Sec      | 22H1666875  | IPCA      | 7,1%                         | 7,6%                           | 10,0%              | 1,89           | nov-29     | 37,0% | AFI, FR, Fiança Cia                  |
| 35 | JFL Ipês II            | 7,6                         | 0,50% | Residencial | SP          | Opea Sec      | 22L0147303  | CDI       | 2,9%                         | 2,9%                           | 2,9%               | 2,58           | out-30     | 31,6% | AFQ, FR, Fiança Cia                  |
| 36 | So Marcas              | 7,3                         | 0,49% | Varejo      | MG          | Forte Sec     | 18L1168429  | IPCA      | 6,8%                         | 7,3%                           | 9,9%               | 1,49           | dez-28     | 28,8% | AFI, Fiança                          |
| 37 | Creditas II            | 4,2                         | 0,28% | Residencial | Pulverizado | Vert Sec      | 20J0837185  | IPCA      | 6,5%                         | 6,5%                           | 10,4%              | 5,79           | out-40     | 23,3% | AFI                                  |
| 38 | Iguatemi Fortaleza Mez | 4,2                         | 0,28% | Varejo      | CE          | Habitasec     | 19I0737681  | CDI       | 1,4%                         | 1,9%                           | 1,5%               | 5,27           | set-36     | 25,2% | AFI, CF, FR, FD                      |
| 39 | Iguatemi Fortaleza Sr  | 3,4                         | 0,23% | Varejo      | CE          | Habitasec     | 19I0737680  | CDI       | 1,3%                         | 1,5%                           | 1,1%               | 4,26           | set-34     | 18,8% | AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia      |
| 40 | Pulverizado III        | 0,9                         | 0,06% | Residencial | Pulverizado | Br Securities | 10K0024718  | IGP-M     | 9,0%                         | 8,3%                           | 10,7%              | 4,83           | out-30     | 67,3% | AFI, FR, FD                          |
| 41 | Pulverizado II         | 0,7                         | 0,05% | Residencial | Pulverizado | Br Securities | 10G0020942  | IGP-M     | 8,9%                         | 8,3%                           | 10,2%              | 0,51           | jun-40     | 86,0% | AFI, FR, FD                          |
| 42 | 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** **1.374,5** **91,1%**

\*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 Novembro, 6,9% do patrimônio líquido do Fundo.



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

## 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.

**Novembro 2025:** O Quota inadimpliu o pagamento da parcela dos CRI vencida em 15 de abril de 2025. Em razão disso, ainda no mês de abril, a Quota foi notificada a realizar o pagamento do saldo devedor total dos créditos imobiliários devidos. Em 5 de maio, mediante o não pagamento, foi realizada assembleia especial de investidores ratificando a recompra compulsória dos créditos imobiliários, e consequentemente dos CRI, e autorizando a securitizadora a seguir com os trâmites necessários para o início da execução das garantias. O prazo de cura se esgotou no início do mês de junho, sendo certo que, desde então, todas as medidas judiciais adequadas para a recuperação do crédito estão sendo tomadas. Até o momento, entretanto, não houve evolução concreta no processo de execução judicial, que tem evoluído com certa morosidade no judiciário, apesar da abordagem ativa do time de gestão e dos assessores jurídicos contratados para o caso.

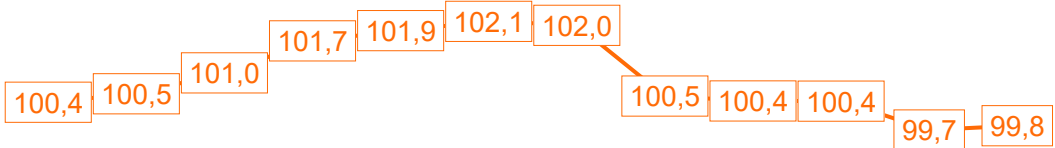
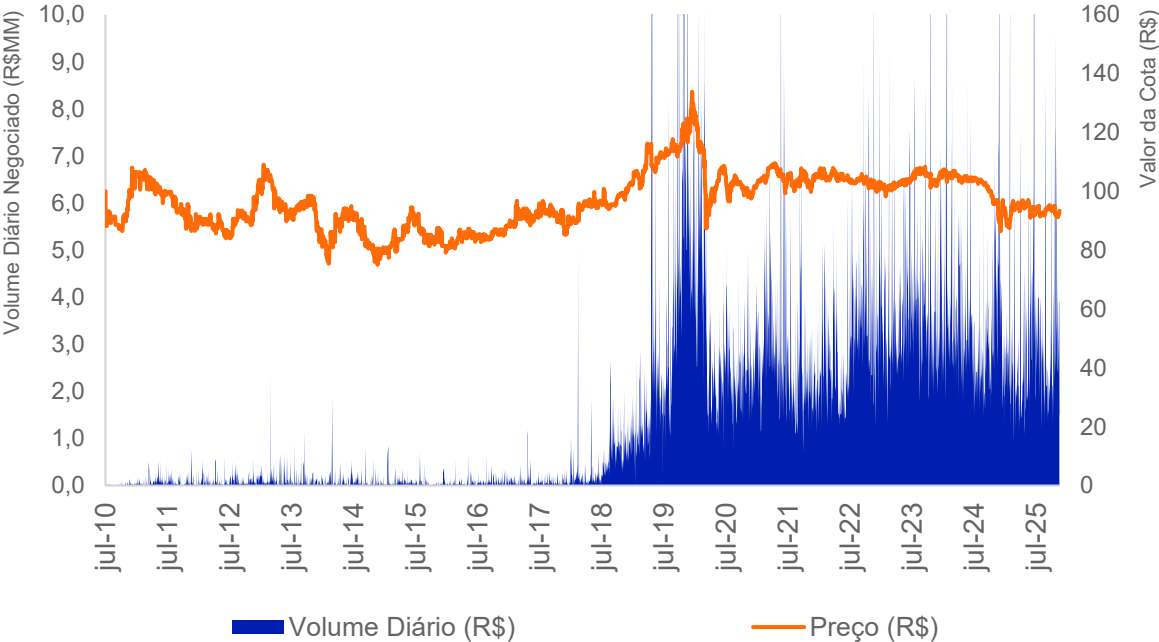
Conforme já mencionado, em paralelo ao processo de execução das garantias, o time de gestão tem liderado, junto a Quota, a venda do ativo para possíveis interessados. Em outubro de 2025, o processo de venda do ativo evoluiu, com tratativas em curso com interessados. Eventuais atualizações serão oportunamente divulgadas conforme houver avanços concretos sobre o assunto.

É importante destacar que a posição do CRI Quota é detida de forma indireta, por meio do FII Corporate Chucri, de forma a otimizar eventual futura 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 do 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 |
|---|-------|-----------------------|-------|-------------|----|----------|------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------|------------|------|-----------|
| 2 | Quota | 73,7                  | 4,88% | Corporativo | SP | Opea Sec | 22E1313202 | IPCA      | 7,8%                   | 0,0%                     | 0,0%            | 0,00        | jun-32     | 0,0% | AFQ       |

## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



|                    | Nov-25 | 2025  | 12 Meses |
|--------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões) | 3,7    | 2,8   | 2,9      |
| Giro               | 4,9%   | 45,3% | 51,6%    |

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

# Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

| Conclusão da Assembleia | Ativo          | Código B3               | # de Matérias | Voto Proferido | Resultado |
|-------------------------|----------------|-------------------------|---------------|----------------|-----------|
| 05/nov/25               | CRI EBM        | 21D0695098 / 25A3191016 | 1             | Aprovar        | Aprovada  |
| 11/nov/25               | CRI JFL Lorena | 22L1429186 / 25G3477922 | 5             | Aprovar        | Aprovada  |

# 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](http://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.