

PÁTRIA

**Relatório Gerencial – Janeiro
2025**

Pátria Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

[Cota Diária](#)

[Cadastre-se no Mailing](#)

Janeiro 2025

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Número de Cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 89,39	R\$ 96,27	R\$ 1,4 bilhão	100.536	R\$ 56,5 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	LTV Médio Ponderado
R\$ 1,05	14,1%	0,93x	99,4%	52,5%

1. Comentário do Gestor

No dia 14 de fevereiro será pago o valor de R\$ 1,05/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de janeiro. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,7% (equivalente a 171,9% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +5,9% (equivalente a 53,6% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de -6,9% no mês (vs +1,0% do CDI e -3,1% do IFIX) e em 12 meses a variação foi de -5,5% (vs +10,9% do CDI e -9,4% do IFIX). No mês de janeiro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 56,5 milhões, representando um volume médio de R\$2,6 milhões ao dia, abaixo do histórico recente. Ainda, ao final do mês, o número de investidores era de 100.536 (vs 100.350 em dezembro). No patamar atual de preço em bolsa, a carteira de CRIs negocia em taxa implícita equivalente a IPCA+11,60% a.a., já líquida das despesas do Fundo, equivalente a um spread líquido sobre NTN-B de aproximadamente 3,80% ao ano.

O Fundo apresentou, em janeiro, resultado total de aproximadamente R\$ 16,3 milhões (R\$1,06/cota) e encerrou o mês com R\$ 7,5 milhões (R\$ 0,49/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 16,2 milhões (R\$ 1,05/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA. No mês de janeiro, o resultado do Fundo foi positivamente impactado pelo recebimento de R\$1,1 milhão em prêmios de pré-pagamento referentes a amortizações extraordinárias no (i) CRI Sforza, devido a venda de parcela dos imóveis lastro da operação, e (ii) do CRI Rojemac II, que foi liquidado em novembro de 2024, e conforme informado no relatório daquele mês, receberíamos, propositadamente, este prêmio no decorrer do primeiro semestre de 2025.

Como informado no relatório de dezembro, trabalharíamos durante o mês de janeiro para indicar um novo *guidance* de distribuição de rendimentos, e fica estabelecido para os primeiros meses do ano ao patamar de R\$1,05/cota. Este patamar poderá ainda, ao longo do semestre, ser revisto na medida em que tenhamos maior clareza dos acontecimentos futuros. De qualquer forma, vemos o Fundo em uma situação bastante confortável em relação ao patamar atual de distribuição, uma vez que (i) segue com elevado grau de alocação em operações de carregio interessante, (ii) o nível de alavancagem em compromissadas segue bastante reduzido, e (iii) o Fundo possui elevado saldo de resultado acumulado e inflação acruada que, segundo nossa projeção, caso não seja feita nenhuma gestão ativa da carteira atual e tudo mais constante, se encerrará próxima a R\$ 2,50/cota ao final de 2025. Este colchão de resultado proporcionará ao Fundo boa margem de manobra para o ano.

Conforme mencionado na seção assembleias ao final do relatório, neste mês realizamos mais uma assembleia no CRI Quota, para a deliberação da postergação da recomposição do Fundo de Reserva. Conforme comentado no relatório de outubro, o cedente se encontra em situação restritiva de liquidez, e vem focando esforços na venda do ativo e consequente quitação do CRI. Ainda que o CRI se encontre adimplente atualmente, não temos visibilidade até quando essa adimplência se mantém, até que o imóvel seja vendido e o CRI quitado. Temos acompanhado de perto este caso, e eventuais atualizações serão feitas por meio deste relatório.

Carteira e Mercado

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 39,5 milhões, sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente -5,8 milhões:

- I. Aumento de posição por meio de aquisição de R\$9,9 milhões, via mercado secundário, do CRI BHG RJ/SP á taxa de IPCA+10,5% a.a.;
- II. Aquisição de R\$6,8 milhões, via mercado secundário, do CRI JHSF à taxa média de CDI+1,5% a.a.. O CRI foi emitido em 2022 e possui 5 anos de prazo com vencimento previsto para novembro de 2027, possui como garantias principais (i) alienação fiduciária de área comercializável do complexo Boa Vista Estates (LTV máximo de 50%); (ii) Alienação Fiduciária das cotas da Polonia Incorporações, SPE desenvolvedora do Boa Vista Estates; e (iii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes do imóvel;
- III. Venda R\$22,6 milhões via mercado secundário dos CRIs JHSF e Iguatemi Fortaleza.

2. Relação com o Investidor

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2024 serão disponibilizados integralmente no formato digital a partir de 28/02/2025, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos operacionais para sua emissão a serem divulgados oportunamente.

Devido à transferência de escrituração dos fundos de investimento imobiliário, serão emitidos dois Informes de Rendimentos referentes ao ano-calendário de 2024, conforme os períodos abaixo indicados:

Fundo	Itau	Genial
HGCR11	de janeiro a junho de 2024	de julho a dezembro de 2024

Solicitamos que o Investidor mantenha seu e-mail atualizado junto ao seu agente de custódia para o recebimento de informações acerca dos Informes de Rendimentos.

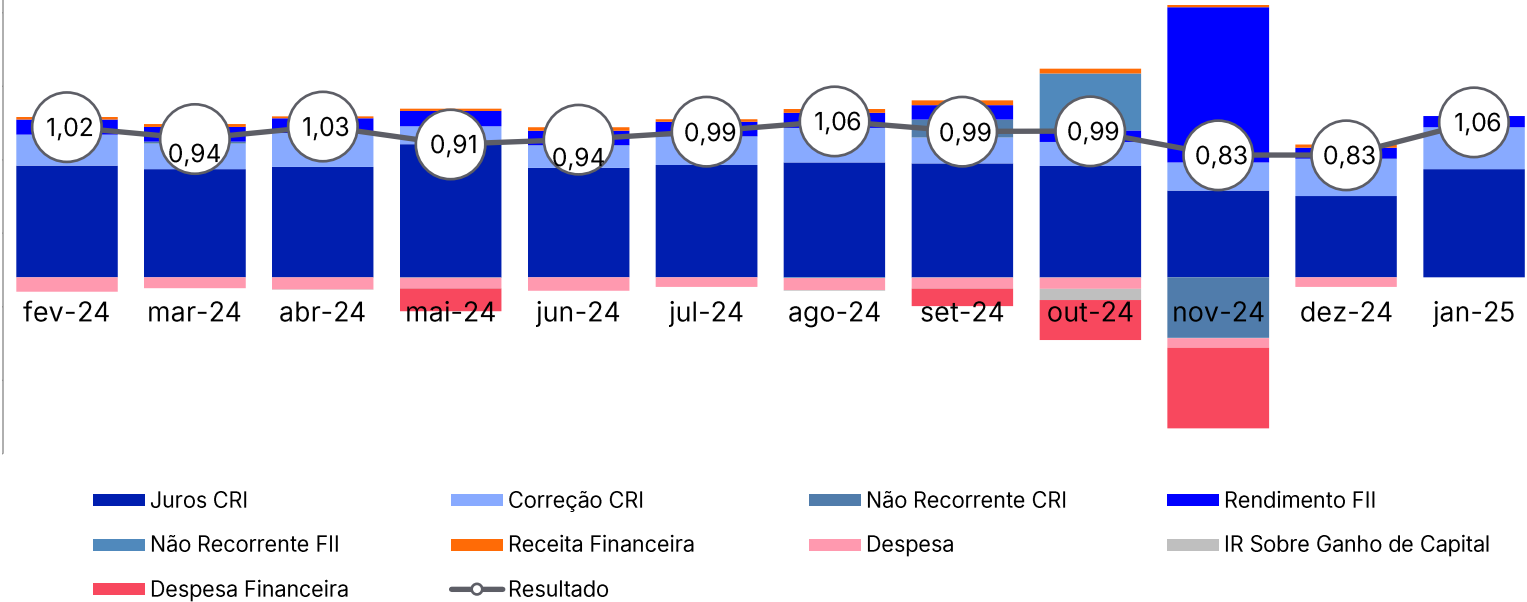
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Jan-25	Dez-24	2025	12 Meses
Receitas Recorrentes	16.916.480	13.580.972	16.916.480	205.686.074
Receita de CRI's	15.747.854	12.458.281	15.747.854	173.551.868
Receita de FIIs	1.168.625	1.122.690	1.168.625	32.134.206
Receitas Não Recorrentes	9.798	6.289	9.798	332.466
Resultado operações CRIs	9.798	6.289	9.798	(4.284.763)
Resultado operações FIIs	0	0	0	5.811.701
IR sobre ganho de capital	0	0	0	(1.194.472)
Receitas Financeiras	344.259	241.893	344.259	4.106.436
Total de Receitas	17.270.537	13.829.153	17.270.537	210.124.976
Despesas Operacionais	(994.229)	(993.600)	(994.229)	(14.203.010)
Despesas Financeiras	0	0	0	(16.887.907)
Total de Despesas	(994.229)	(993.600)	(994.229)	(31.090.918)
Resultado Bruto	16.276.308	12.835.553	16.276.308	179.034.058
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
Rendimento HGCR	16.189.011	14.647.201	16.189.011	177.308.219
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\$)

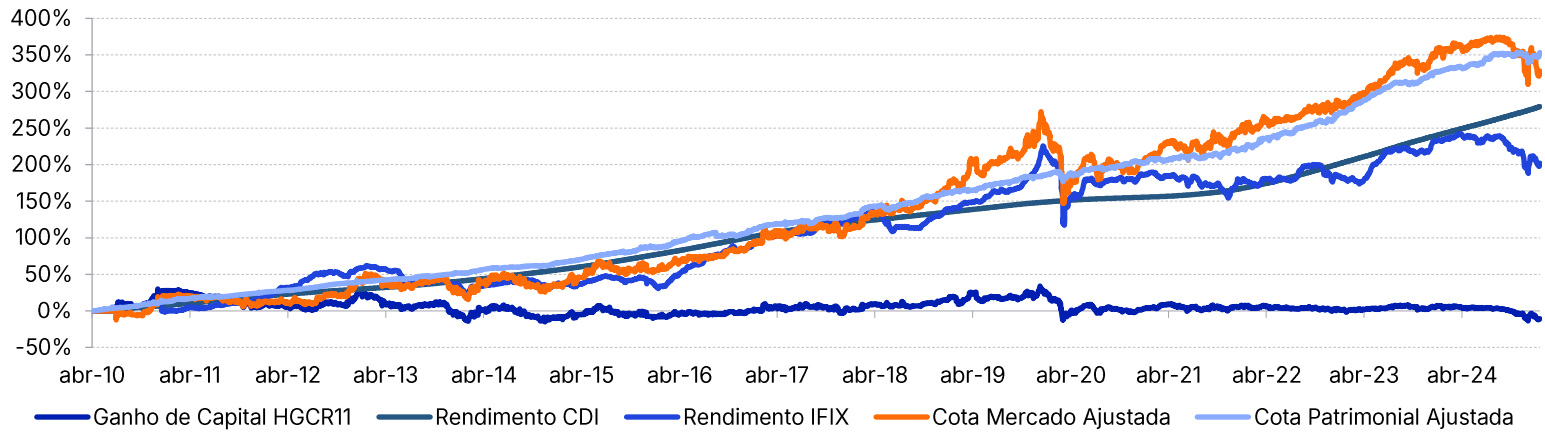
Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
Rendimento Distribuído											
0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,05
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
0,45	0,44	0,52	0,48	0,47	0,51	0,63	0,67	0,72	0,60	0,48	0,49



Fonte: Pátria Investimentos

Rentabilidade

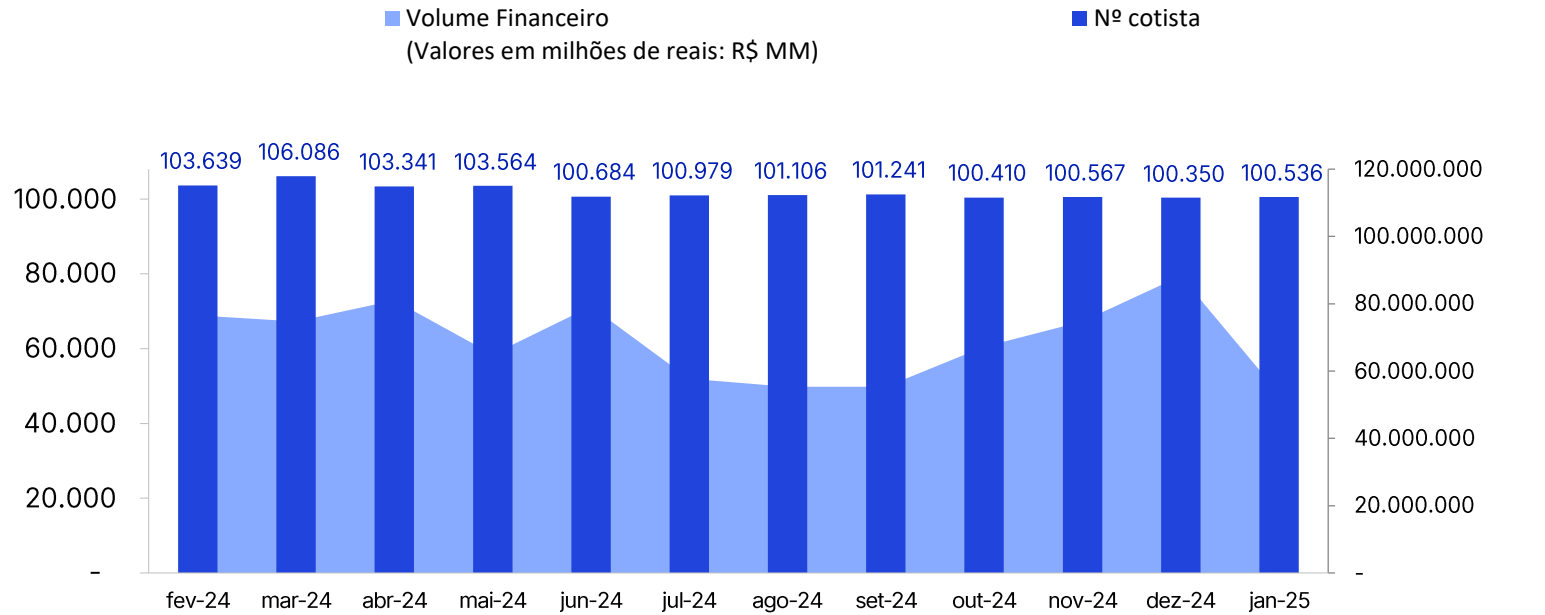
Tabela de Rentabilidade¹	Jan-25	2025	12 meses	Início²
HGCR11 (Mercado)	-6,9%	-6,9%	-5,5%	327,8%
HGCR11 (Patrimonial Ajustada)	1,7%	1,7%	5,9%	353,4%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%	*
CDI bruto	1,0%	1,0%	10,9%	279,4%



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: 22/08/2019

Liquidez

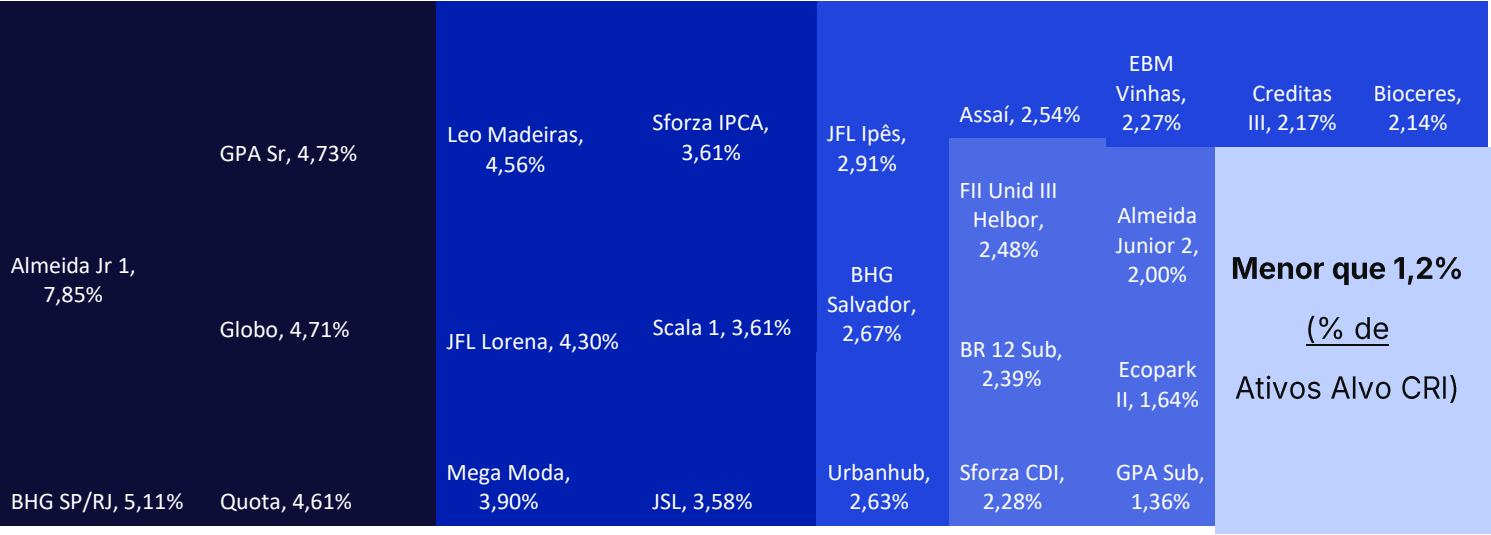
Tabela de Liquidez¹	Jan-25	2025	12 meses
Volume Financeiro mensal (Valores em R\$ MM)	56,5	56,5	831,4
Giro	4,0%	4,0%	53,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Economática e Patria.x

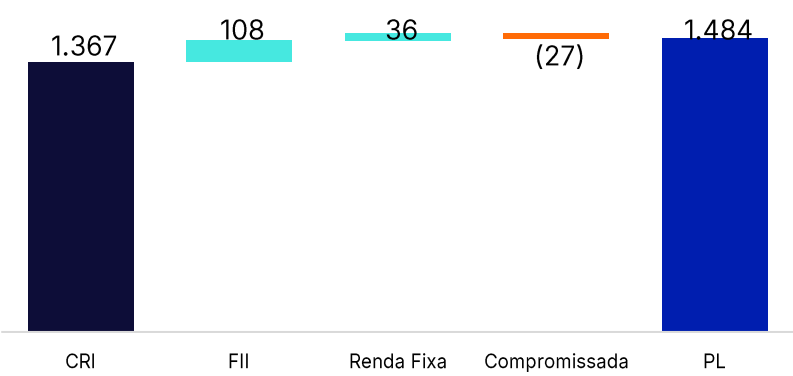
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2025 (Database: 31/01/2025).

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

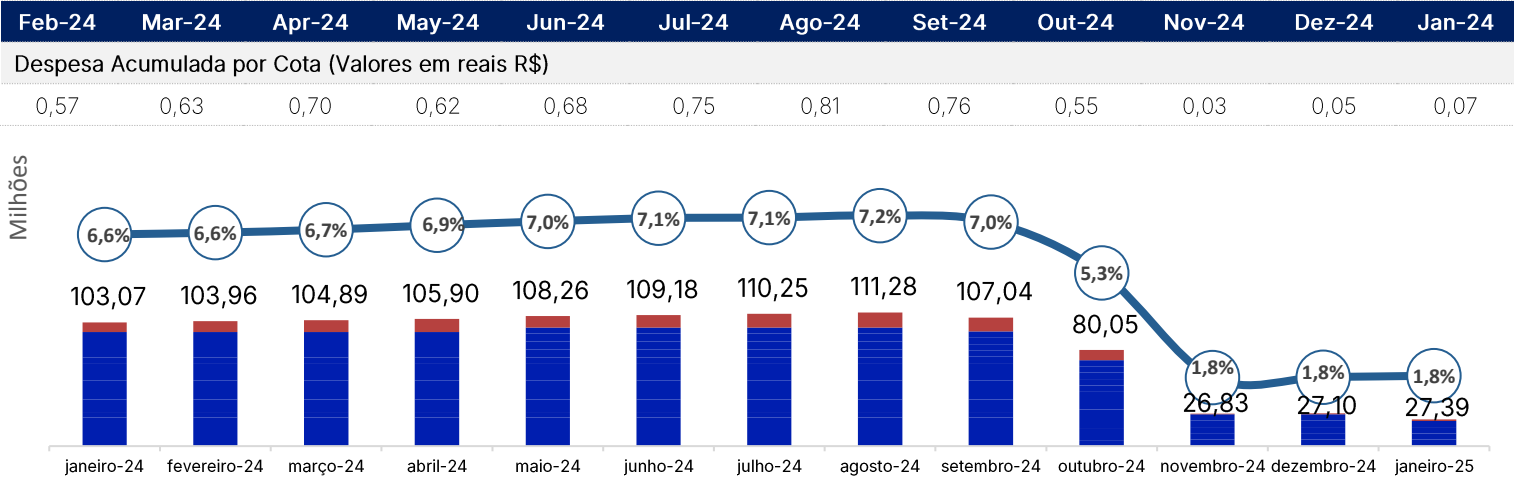
Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



Classe	(Valores: R\$ milhões)
CRIs	1.367
FIIs	108
Renda Fixa	36
Compromissadas	-27
Patrimônio Líquido	1.484
Quantidade de Cotas (nº)	15.418.106
Cota patrimonial (R\$)	96,27

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.

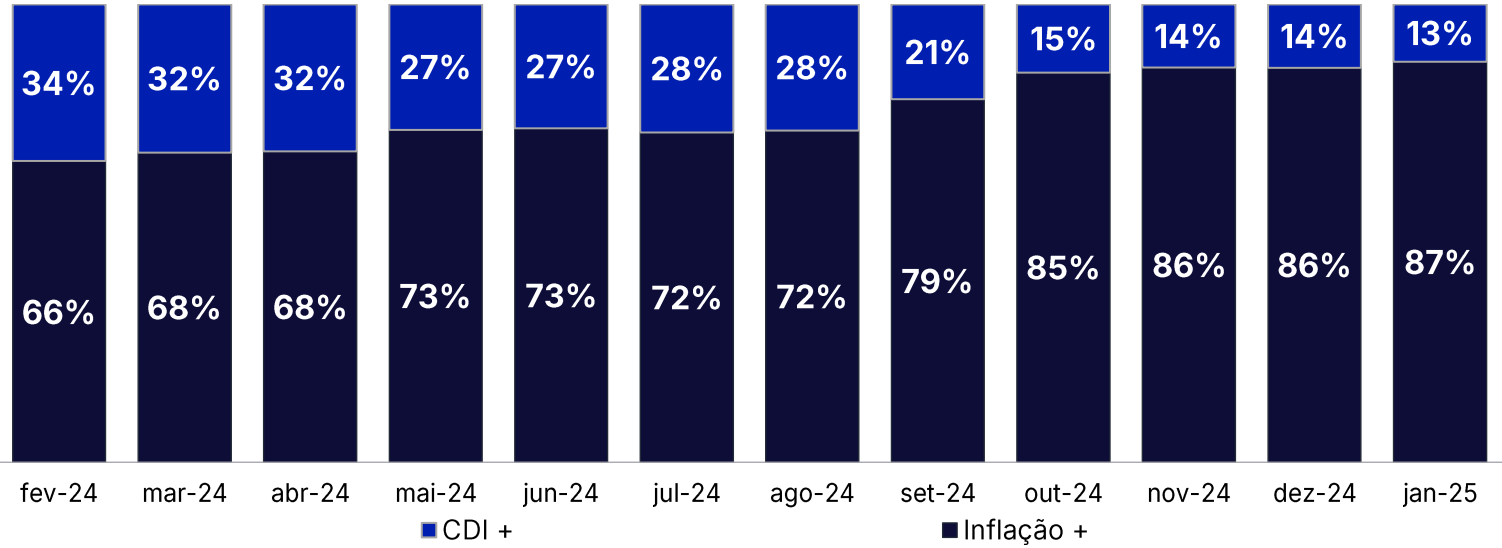
Compromissadas - Saldo Acruado



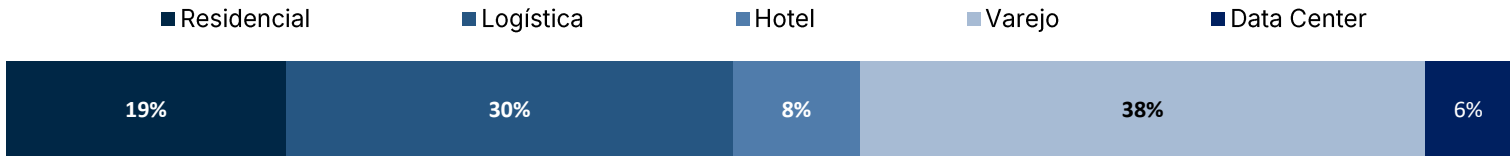
Fontes: Patria Investimentos. *Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. Estas despesas apenas circularam no resultado caixa do fundo quando do vencimento de cada uma das compromissadas. Cada cor da coluna se refere ao valor principal de cada operação compromissada, e a coluna em vermelho se refere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

Carteira

Alocação Histórica em CRIs (% de CRIs da carteira)



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



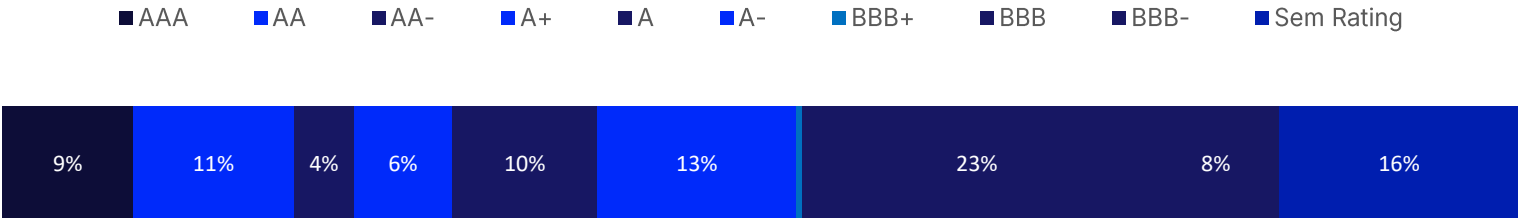
Fonte:Patria

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



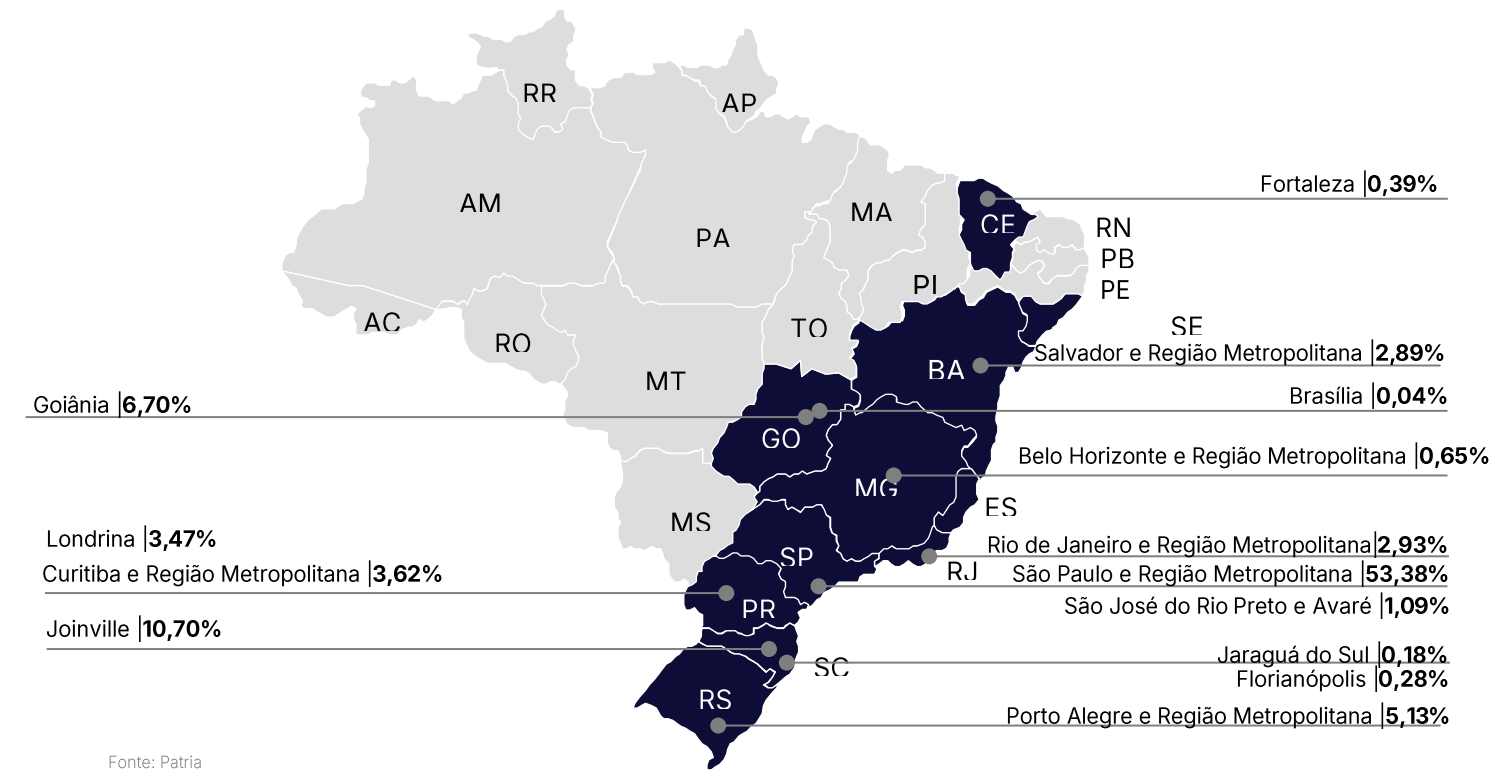
Fonte:Patria

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



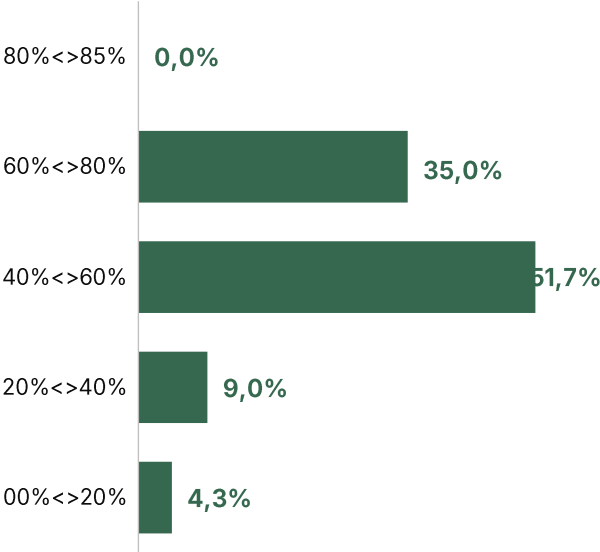
Fonte : Patria

Garantia Reais CRIs¹ - Distribuição Geográfica



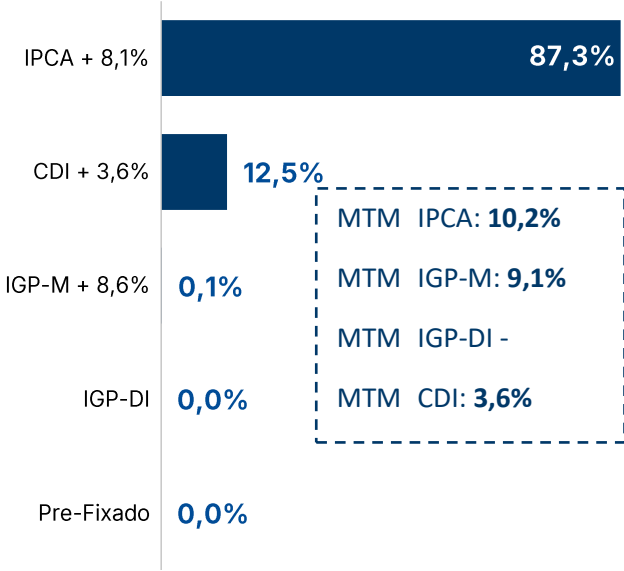
Fonte: Patria

LTV¹
(%CRIs)



Fontes : Patria

Taxa Por Indexador
(%CRIs)



Fontes : Patria

Divisão por Duration¹



Ativo	Nome	Emissor	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexador	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	0,7	0,05%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	0,7	0,05%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Swiss Park	True Sec	0,4	0,03%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 4	So Marcas	Forte Sec	8,9	0,60%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	33,1%
CRI 5	JFL V House	True Sec	14,2	0,96%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	47,9%
CRI 6	Balaroti	Opea Sec	15,9	1,07%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	31,0%
CRI 7	Natural One	Opea Sec	17,7	1,19%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	76,0%
CRI 8	JSL	Opea Sec	53,2	3,58%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	67,6%
CRI 9	Creditas I	Vert Sec	14,2	0,96%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	14,3%
CRI 10	Almeida Jr 1	Virgo Sec	116,6	7,85%	set-20	ago-39	A-	8,2%	IPCA	20I0047200	56,0%
CRI 11	JFL Ipês	Opea Sec	43,2	2,91%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	56,2%
CRI 12	Creditas II	Vert Sec	5,0	0,34%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	10,9%
CRI 13	Logpar	Opea Sec	15,5	1,04%	dez-20	dez-30	A	7,5%	IPCA	20L0630618	14,3%
CRI 14	Sforza CDI	Opea Sec	33,8	2,28%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	42,3%
CRI 15	Sforza IPCA	Opea Sec	53,6	3,61%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	42,3%
CRI 16	EBM Vinhas	Opea Sec	33,7	2,27%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 17	Creditas III	Vert Sec	32,1	2,17%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	22,0%
CRI 18	Rojemac I	Opea Sec	17,3	1,17%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	49,4%
CRI 19	BHG Salvador	True Sec	39,6	2,67%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,1%
CRI 20	Globo	Opea Sec	69,8	4,71%	mai-22	jan-37	AAA	7,0%	IPCA	22A0695877	67,1%
CRI 21	São Carlos	Virgo Sec	1,3	0,09%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	73,0%
CRI 22	Assaí	Opea Sec	37,7	2,54%	jun-22	abr-34	AAA	7,4%	IPCA	22E1284935	57,5%
CRI 23	Quota	True Sec	68,4	4,61%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	65,0%
CRI 24	Bioceres	Opea Sec	31,8	2,14%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	58,4%
CRI 25	Urbanhub	Opea Sec	39,0	2,63%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 26	Cashme Mez	True Sec	14,8	0,99%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 27	Cashme SR	True Sec	10,1	0,68%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 28	JFL Ipês II	Opea Sec	9,5	0,64%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	56,2%
CRI 29	JFL Lorena	Opea Sec	63,8	4,30%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	77,3%
CRI 30	Mega Moda	True Sec	57,9	3,90%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	46,3%
CRI 31	GPA Sr	Opea Sec	70,2	4,73%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	52,9%
CRI 32	GPA Sub	Opea Sec	20,1	1,36%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	66,9%
CRI 33	BR 12 Sub	Opea Sec	35,4	2,39%	jan-24	jul-27	-	8,5%	IPCA	22G0282333	63,0%
CRI 34	BHG SP/RJ	Opea Sec	75,9	5,11%	fev-24	fev-34	A	10,5%	IPCA	24B1693195	42,0%
CRI 35	Leo Madeiras	Opea Sec	67,7	4,56%	abr-24	abr-37	-	7,5%	IPCA	22A0699149	60,4%
CRI 36	FII Unid III Helbor	N/A	36,8	2,48%	jul-24	dez-28	-	3,5%	CDI	52112223FII	78,0%
CRI 37	Almeida Junior 2	Virgo Sec	29,8	2,00%	set-24	ago-39	A	8,9%	IPCA	24H2371051	56,0%
CRI 38	GPA RVBA	True Sec	9,1	0,61%	set-24	dez-35	-	8,0%	IPCA	20L0687133	63,0%
CRI 39	Ecopark II	Opea Sec	24,3	1,64%	out-24	out-36	BBB	8,8%	IPCA	24J4613741	11,1%
CRI 40	Scala 1	Opea Sec	53,6	3,61%	out-24	out-36	A+	8,2%	IPCA	24J3438891	44,4%
CRI 41	Scala 2	Opea Sec	13,4	0,90%	out-24	out-36	A+	10,0%	IPCA	24J3439259	44,4%
CRI 42	Iguatemi Fortaleza	Opea Sec	5,4	0,36%	dez-24	set-34	BBB+	1,9%	CDI	19I0737681	57,0%
CRI 43	JHSF	Opea Sec	5,1	0,34%	dez-22	dez-27		1,5%	CDI	22F1195721	50,0%

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 esta classificado como um CRI.
LTV calculado com base na última avaliação disponível em garantia. Data base Janeiro 2025 ([link](#)) em excel da tabela

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: 0,05%

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– 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

4- Só Marcas



Concentração PL²: 0,60%

Devedor: So Marcas Outlet

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

LTV¹: 33,1%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

5 – JFL V House



Concentração PL²: 0,96%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 47,9%

Garantias:

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

Localização:

São Paulo

6- Balaroti



Concentração PL²: 1,07%

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

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

LTV¹: 31,0%

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

7- Natural One



Concentração PL²: 1,19%

Devedor: Natural One

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

LTV¹: 76,0%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

Jarinu, SP

8 – JSL



Concentração PL²: 3,59%

Devedor: JSL

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

LTV¹: 67,6%

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.

9 – Creditas I



Concentração PL²: 0,96%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 14,3%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

10 e 37 – Almeida Junior



Concentração PL²: 9,86%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

Juros: IPCA + 7,8% a.a. e IPCA+8,85%

LTV¹: 56,0%

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.

11 – JFL Ipês



Concentração PL²: 2,91%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 56,2%

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.

12 – Credits II



Concentração PL²: 0,34%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 10,9%

Rating: -

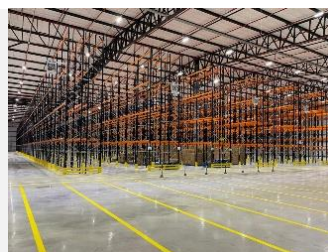
Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

13– Logpar



Concentração PL²: 1,04%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

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

LTV¹: 14,3%

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.

14 e 15 – Sforza IPCA e CDI



Concentração PL²: 5,89%

Devedor: Sforza

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

LTV¹: 42,3%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado.

16 – EBM Vinhas



Concentração PL²: 2,27%

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;

Localização:

Goiania– GO

17 – Creditas III



Concentração PL²: 2,17%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 22,0%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

18 – Rojemac I



Concentração PL²: 1,17%

Devedor: Grupo Rojemac

Juros: CDI + 3,0% 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

19- BHG Salvador



Concentração PL²: 2,67%

Devedor: BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

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

LTV¹: 44,1%

Rating: A

Garantias:

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

Localização:

Salvador e Região Metropolitana

20- Globo



Concentração PL²: 4,71%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

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

LTV¹: 67,1%

Rating: AAA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

21 – São Carlos



Concentração PL²: 0,09%

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

22 – Assaí



Concentração PL²: 2,54%

Devedor: Sendas

Juros: IPCA + 7,4% a.a.

LTV¹: 57,5%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail.

Localização:
Pulverizado

23 – Quota



Concentração PL²: 4,61%

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

24 – Bioceres



Concentração PL²: 2,14%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

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

LTV¹: 58,4%

Rating: A-

Garantias:

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

Localização:
Londrina/PR

25- Urbanhub



Concentração PL²: 2,63%

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

26 e 27 – Cashme Mez



Concentração PL²: 1,68%

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

28 – JFL Ipês



Concentração PL²: 0,64%

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

29 - JFL Lorena



Concentração PL²: 4,30%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 77,3%

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

30– Mega Moda



Concentração PL²: 3,90%

Devedor: Shopping Mega Moda

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

LTV¹: 46,3%

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

31 e 32 – GPA Sênior e Subordinada



Concentração PL²: 6,09%

Devedor: FII GARE11

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

LTV¹: 52,9% e 66,9%

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

33 Brookfield Subordinada



Concentração PL²: 2,39%

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

34-BHG RJ/SP



Concentração PL²: 5,11%

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)

35 – Leo Madeiras



Concentração PL²: 4,56%

Devedor: Leo Madeiras

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

LTV¹: 60,4%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

36 – Unidades Autônomas III



Concentração PL²: 2,62%

Devedor: Helbor Hesas

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

LTV¹: 78,0%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

38- GPA RVBA



Concentração PL²: 0,61%

Devedor: RBVA11

Juros: IPCA+8,0%.

LTV¹: 63,0%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesa

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

39- Ecopark II



Concentração PL²: 1,64%

Devedor: REC SUL

Juros: IPCA+8,75%.

LTV¹: 11,1%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesa
- Aval Sócios

Localização:

Curitiba e Região Metropolitana

40 e 41 Scala I e II



Concentração PL²: 4,52%

Devedor: ALZR11

Juros: IPCA+8,18% e IPCA +10,0%.

LTV¹: 44%

Rating: -A+

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesa
- Side Letter ALZR

Localização:
Porto Alegre e Região Metropolitana

42 iguatermi Fortaleza Mez



Concentração PL²: 0,36%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

Juros: CDI + 1,9% a.a.

LTV¹: 59,4%

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

43 JHSF



Concentração PL²: 0,34%

Devedor: JHSF

Juros: CDI+1,5%.

LTV¹: 50%

Rating:

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Cessão Fiduciária
- AF de Quotas Polônia SPE

Localização:
São Paulo e Região Metropolitana

Deliberação das assembleias do mês (PENDENTE CAROL)

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
22/01/2025	EBM	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
		(v)	Aprovar	Aprovado
		(vi)	Aprovar	Aprovado
		(vii)	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
23/01/2025	JFL Ipês	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
		(v)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	Rojemac	(i)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	Logpar	(i)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	EBM	(i)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	Natural One	(i)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	Bioceres	(i)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	PDC Brookfield	(i)	Aprovar	Aprovado
30/01/2025	Rojemac	(i)	Aprovar	Aprovado
31/01/2025	Quota	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	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\$ 1.542.623.573,78

fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
1.572	1.563	1.544	1.548	1.539	1.549	1.549	1.536	1.517	1.504	1.475	1.484

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



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.