

PATRIA

**Relatório Gerencial – Fevereiro
2025**

Patria Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

[Cota Diária](#)

[Cadastre-se no Mailing](#)

Fevereiro 2025

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Número de Cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 96,75	R\$ 95,61	R\$ 1,5 bilhão	100.995	R\$ 56,0 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	LTV Médio Ponderado
R\$ 1,05	13,0%	1,01x	98,7%	49,7%

1. Comentário do Gestor

No dia 18 de março, será pago o valor de R\$ 1,05/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 28 de fevereiro. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +0,4% (equivalente a 40,9% do CDI), e a variação dos últimos 12 meses foi de +5,4% (equivalente a 48,2% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +9,5% no mês (versus +1,0% do CDI e +3,3% do IFIX) e de +2,2% em 12 meses (versus +11,1% do CDI e -7,1% do IFIX). No mês de fevereiro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 56,0 milhões, representando um volume médio diário de R\$2,8 milhões, abaixo do histórico recente. Ainda, no fechamento do mês de fevereiro, o número de cotistas era de 100.995 (leve aumento em relação ao número de cotistas em janeiro, de 100.536).

O Fundo apresentou, em fevereiro, resultado total de aproximadamente R\$ 15,6 milhões (R\$1,01/cota) e encerrou o mês com R\$ 6,9 milhões (R\$ 0,45/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 16,2 milhões (R\$ 1,26/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, resultando em R\$ 1,71/cota de estoque total de resultados (versus R\$ 1,54/cota ao final de janeiro). Durante o mês, não ocorreram eventos extraordinários impactantes do resultado do Fundo.

Ainda, sobre o CRI Quota, não houve evolução relevante desde a divulgação do último relatório. O CRI segue adimplente em sua parcela de juros e amortização, e o devedor permanece com os esforços de venda dos imóveis lastro do CRI. Novidades sobre o caso serão comentadas neste relatório.

Carteira e Mercado

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 36,2 milhões, sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente +25,8 milhões:

- I. Alocação de R\$ 30 milhões, via mercado primário, do CRI EBM Vinhas II, à taxa de IPCA+9,4% a.a.
Essa operação é uma segunda emissão do CRI EBM Vinhas, o qual foi exclusivamente estruturado em maio de 2021 e tinha como garantia principal a alienação fiduciária do condomínio residencial de lotes localizado na região metropolitana de Goiânia/GO. Com a finalização das obras do empreendimento e o acompanhamento da carteira e das vendas da operação, notamos um significativo aumento no preço de venda dos lotes e um comportamento extremamente saudável da carteira de mutuários. Com base nesse racional, reestruturamos a operação, liberando o volume adicional acima mencionado, de R\$ 30 milhões, aumentando o volume da operação, que agora totaliza R\$ 70 milhões, alongando o prazo da operação para 12 anos. A EBM possui mais de 40 anos de história, sendo uma das incorporadoras mais tradicionais do estado de Goiás, e atualmente faz parte de uma *joint venture* com a Cyrela (CYRE3).
Com a reestruturação, a operação conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de aproximadamente 500 lotes, perfazendo um LTV de 26%, (ii) cessão fiduciária da carteira de recebíveis superior a 150% do saldo devedor do CRI, (iii) Alienação Fiduciária de quotas da SPE, (iv) aval dos acionistas, e (v) fundos de reserva e de despesas.
- II. Alocação líquida de R\$ 0,9 milhão, via mercado secundário, do CRI Iguatemi Fortaleza Sênior;
- III. Venda de R\$ 5,1 milhões, via mercado secundário, do CRI JHSF III, à taxa média de CDI+1,19%, encerrando a posição do Fundo no CRI. Adquirido inicialmente em janeiro de 2025, via mercado secundário, à taxa de CDI+1,5%, como uma estratégia de alocação tática. O encerramento de posição gerou um ganho nominal de R\$ 91 mil.

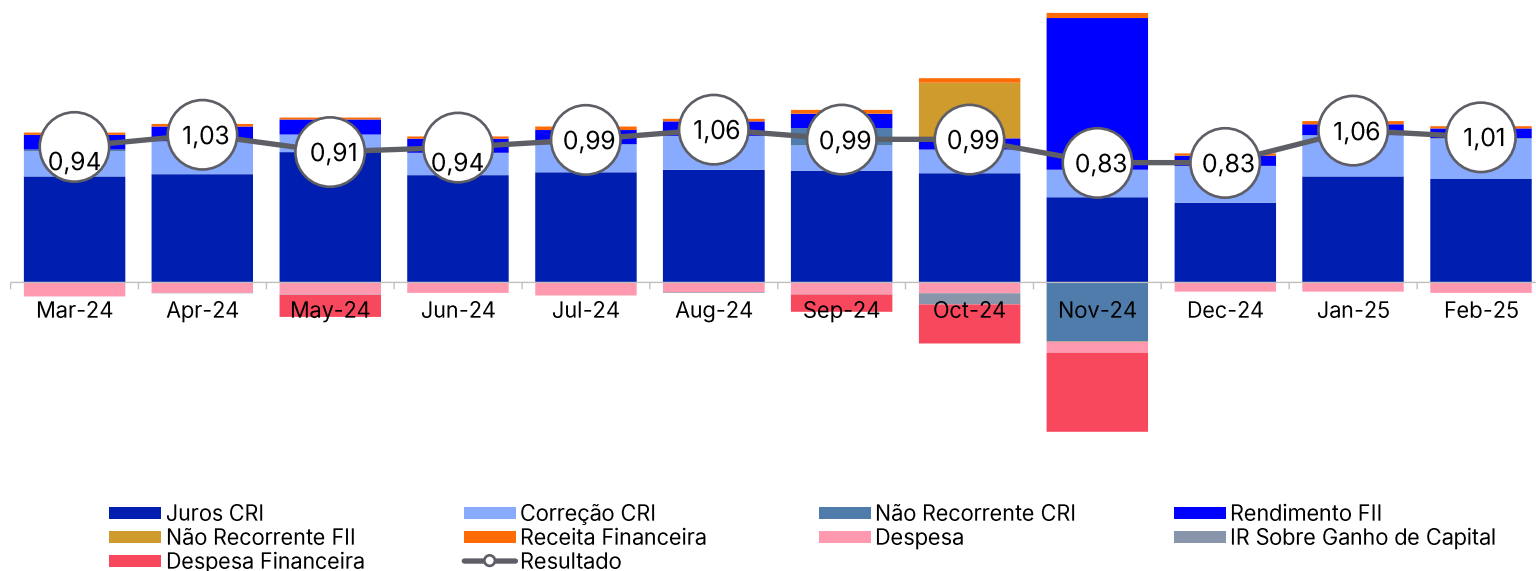
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fev-25	Jan-25	2025	12 Meses
Receitas Recorrentes	16.424.906	16.916.480	33.341.386	205.552.644
Receita de CRIs ¹	15.397.475	15.747.854	31.145.329	173.961.926
Receita de FIIs	1.027.432	1.168.625	2.196.057	31.590.718
Receitas Não Recorrentes	64.632	9.798	74.431	397.101
Resultado operações CRIs	64.632	9.798	74.431	(4.220.131)
Resultado operações FIIs	0	0	0	5.811.704
IR sobre ganho de capital	0	0	0	(1.194.472)
Receitas Financeiras	223.814	344.259	568.073	3.857.646
Total de Receitas	16.713.353	17.270.537	33.983.890	209.807.391
Despesas Operacionais	(1.136.304)	(994.229)	(2.130.533)	(14.100.009)
Despesas Financeiras	0	0	0	(16.887.907)
Total de Despesas	(1.136.304)	(994.229)	(2.130.533)	(30.987.917)
Resultado Bruto	15.577.049	16.276.308	31.853.357	178.819.474
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
Rendimento HGCR	16.189.011	16.189.011	32.378.023	178.850.030
Quantidade de Cotas	15.418.106	15.418.106	15.418.106	15.418.106

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

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

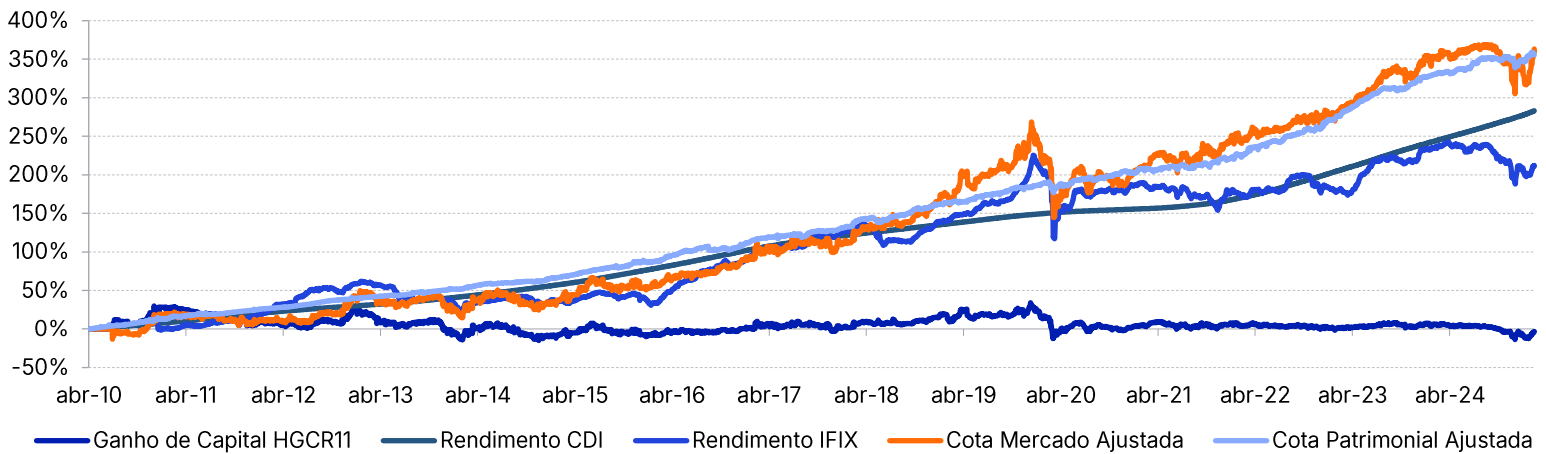
Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25
Rendimento Distribuído											
0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,05	1,05
Saldo de Resultado Acumulado¹											
0,44	0,52	0,48	0,47	0,51	0,63	0,67	0,72	0,60	0,48	0,49	0,45



Fonte: Pátria Investimentos

Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade ¹	Fev-25	2025	12 meses	Início ²
HGCR11 (Mercado)	9,5%	1,9%	2,2%	363,4%
HGCR11 (Patrimonial Ajustada)	0,4%	2,2%	5,4%	355,2%
IFIX	3,3%	0,2%	-7,1%	*
CDI bruto	1,0%	2,0%	11,1%	283,1%

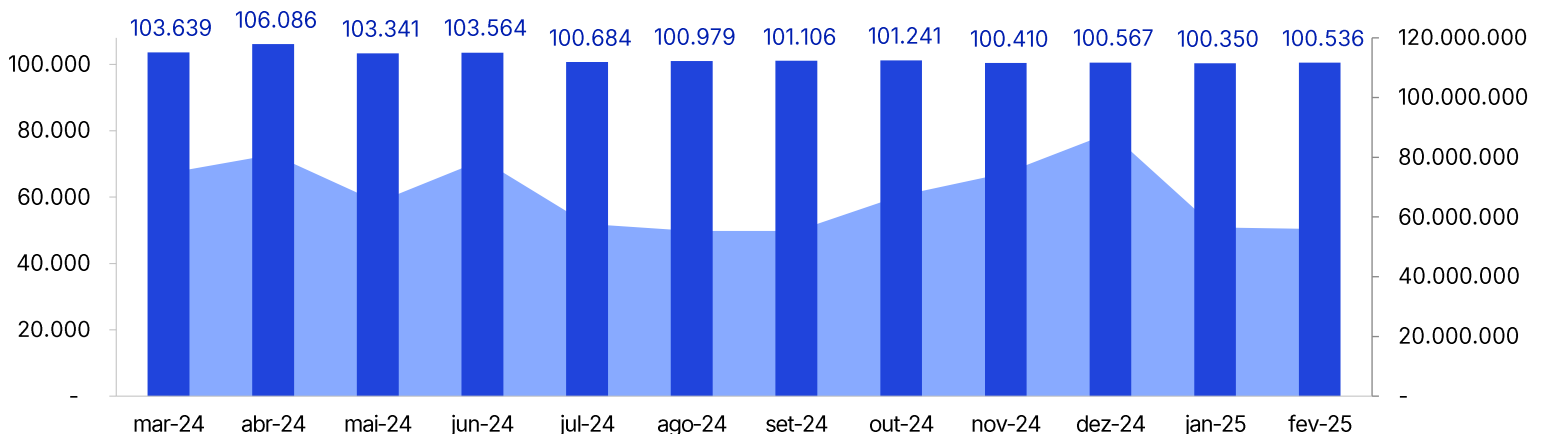


Fonte: Economática. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).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

Liquidez

Tabela de Liquidez ¹	Fev-25	2025	12 meses
Volume financeiro mensal (Valores em R\$ MM)	56,0	112,4	810,8
Giro	4,0%	8,0%	52,8%
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%

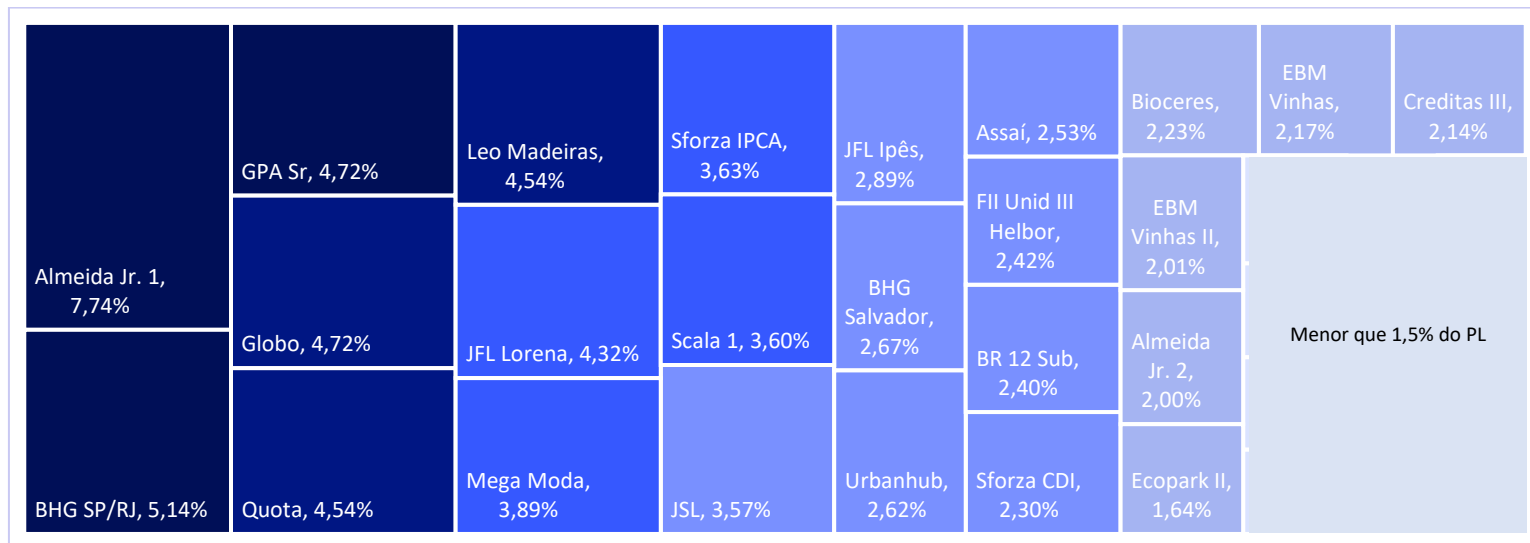
■ Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM) ■ Cotistas



Fonte: Economática e Patria Investimentos.

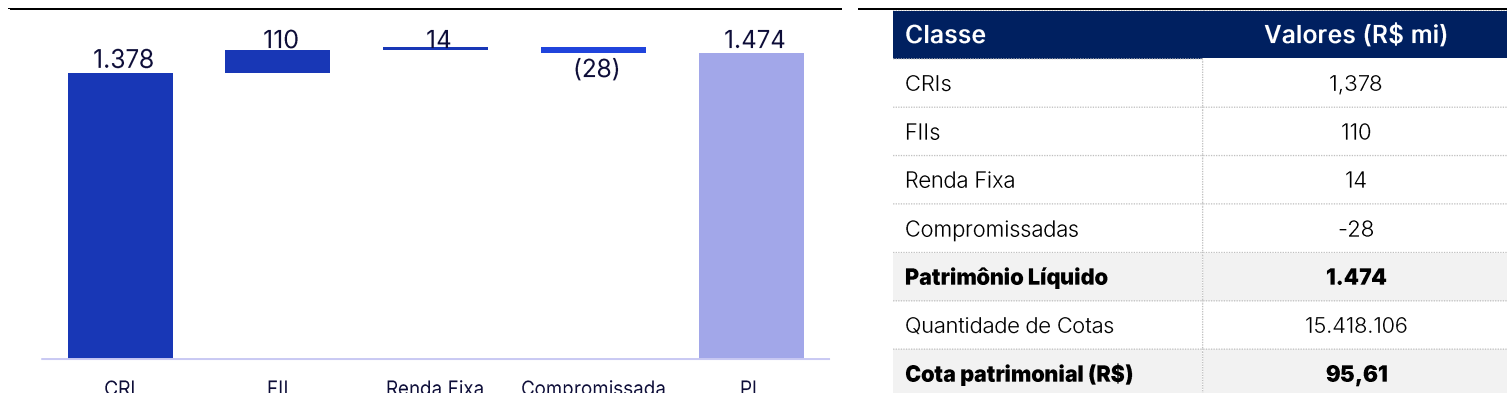
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2025 (Data-base: 28/02/2025).

CRIs (% do PL)



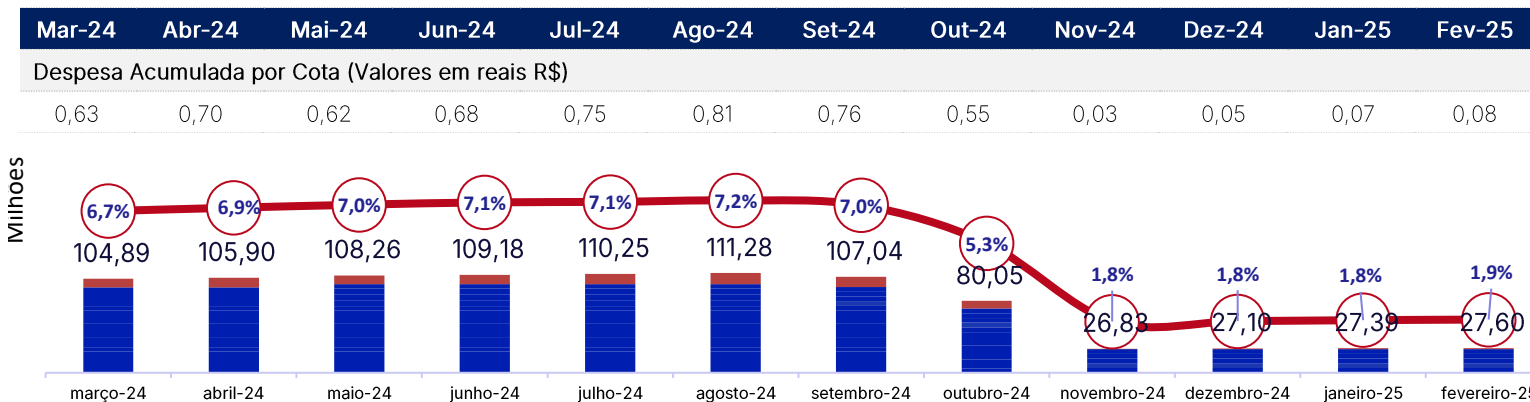
Fonte: Pátria Investimentos. *FII Helbor Unidades Autônomas está classificado juntamente aos CRIs por se tratar de um FII com prazo determinado, indexado ao CDI e sem negociação em bolsa de valores.

Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



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

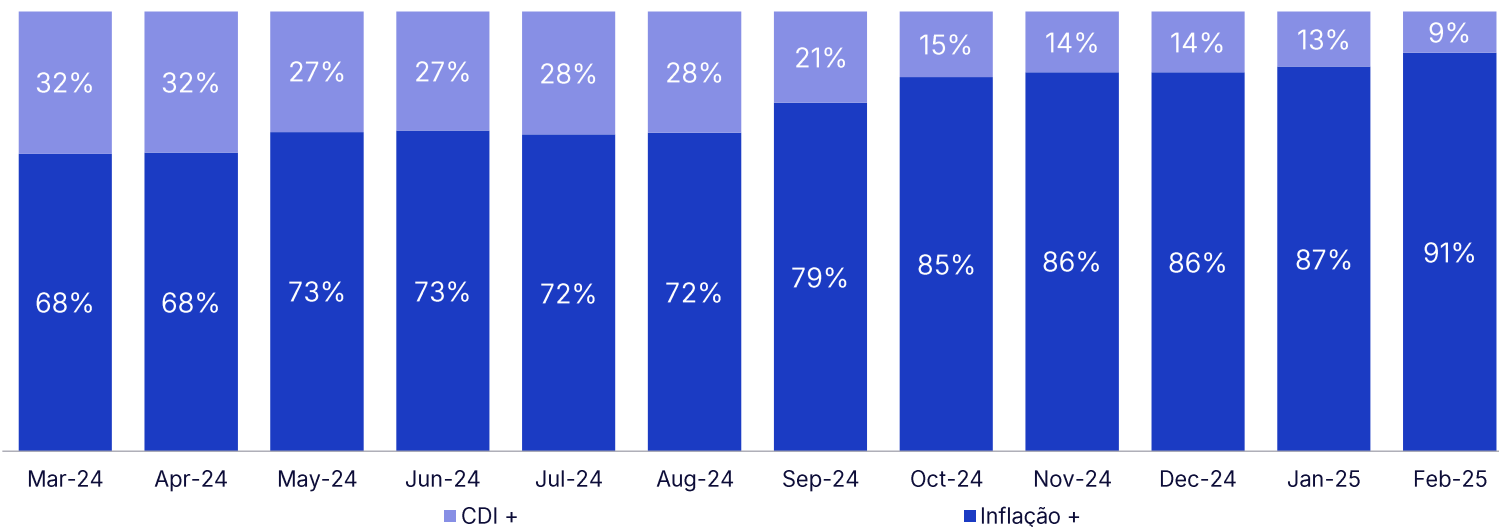
Compromissadas - Saldo Accrual



Fonte: Pátria Investimentos. Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. As respectivas despesas apenas circularão no resultado caixa do fundo quando do vencimento de cada uma das operações compromissadas. Cada cor da coluna é referente ao valor principal de cada operação compromissada, e a coluna em vermelho é referente aos juros acumulados de todas as operações somadas.

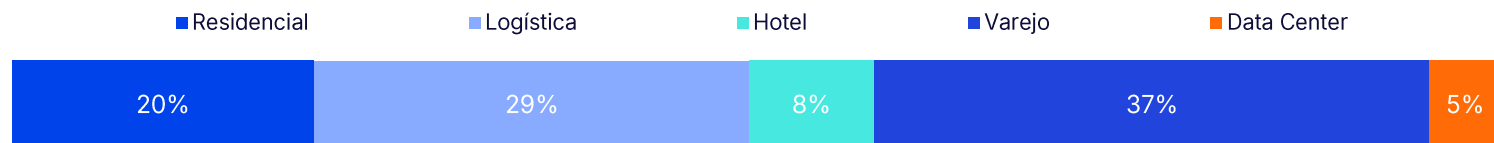
Carteira

Alocação Histórica em CRIs (% de CRIs da carteira)



Fonte: Pátria Investimentos.

Exposição Setorial (% de CRIs da carteira)



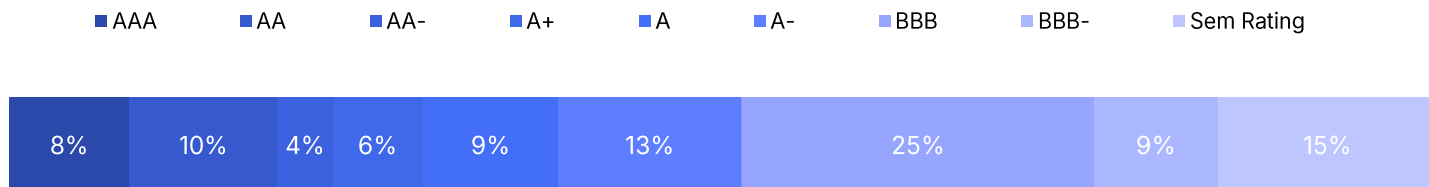
Fonte: Pátria Investimentos.

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs da carteira)



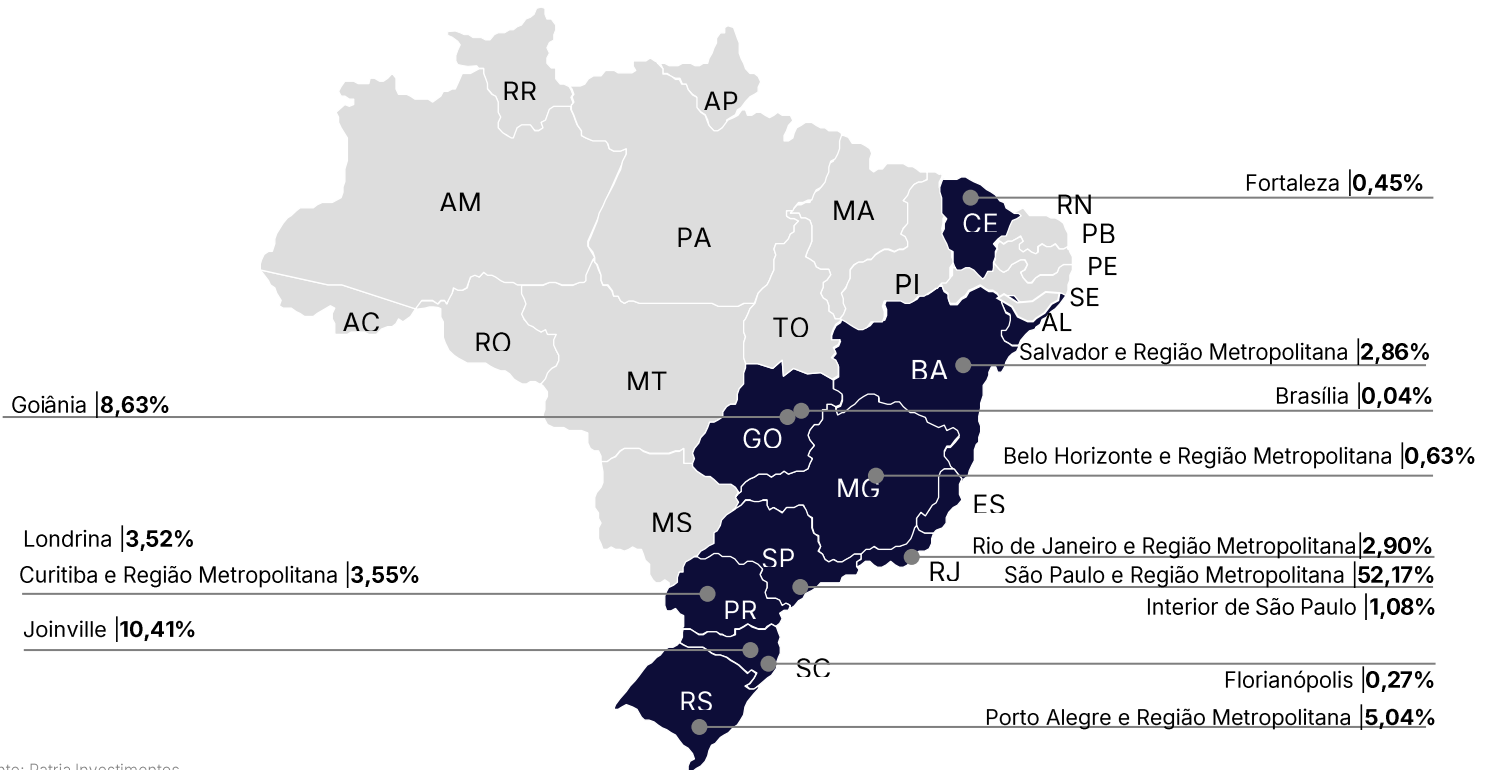
Fonte: Pátria Investimentos.

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs da carteira)



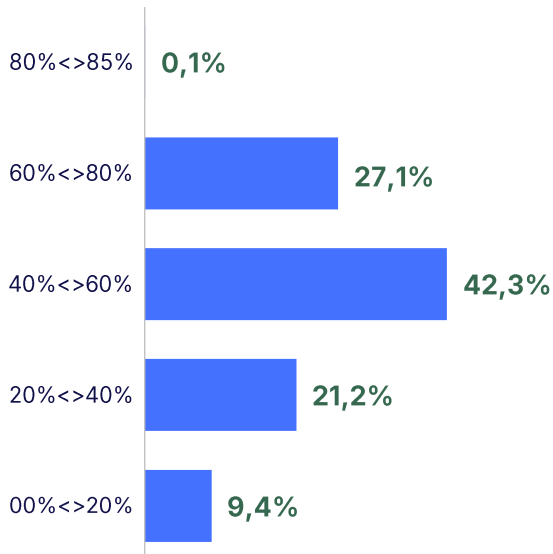
Fonte: Pátria Investimentos.

Garantia Reais CRIs¹ - Distribuição Geográfica



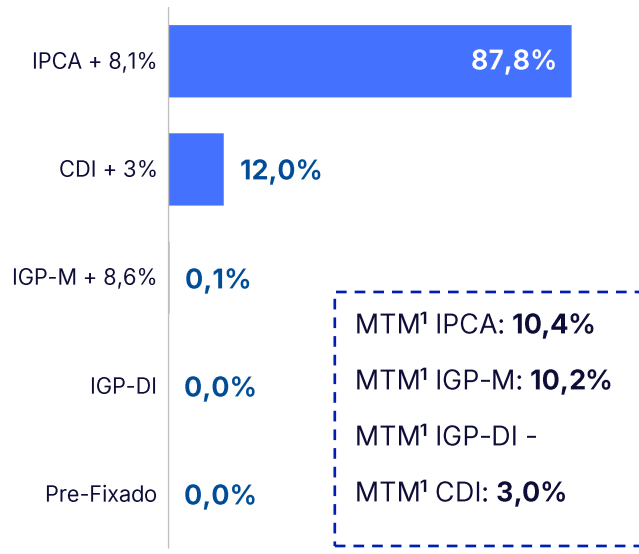
Fonte: Patria Investimentos.

LTV¹ (% CRIs)



Fonte: Patria Investimentos.

Taxa Por Indexador (% CRIs)



Fonte: Patria Investimentos.

Divisão por Duration¹



Fonte: Patria Investimentos.

Tabela de Ativos

Ativo	Nome	Emissor	Qty	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	81,2%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	0,8	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	68,5%
CRI 3	Swiss Park	True Sec	6.812	0,4	0,03%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 4	So Marcas	Forte Sec	13.500	8,7	0,59%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	34,5%
CRI 5	JFL V House	True Sec	461	14,0	0,95%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	13,2%
CRI 6	Balaroti	Opea Sec	44.330	15,6	1,06%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	33,1%
CRI 7	Natural One	Opea Sec	19.620	17,6	1,20%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	76,0%
CRI 8	JSL	Opea Sec	55.294	52,6	3,57%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	67,9%
CRI 9	Creditas I	Vert Sec	37.853	13,8	0,94%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	38,4%
CRI 10	Almeida Jr. 1	Virgo Sec	1.233	114,0	7,74%	set-20	ago-39	A-	8,2%	IPCA	20I0047200	58,9%
CRI 11	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	42,6	2,89%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20H0872720	39,7%
CRI 12	Creditas II	Vert Sec	17.082	4,9	0,33%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	27,5%
CRI 13	Logpar	Opea Sec	33.000	15,3	1,04%	dez-20	dez-30	A	7,5%	IPCA	20L0630618	13,9%
CRI 14	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	33,9	2,30%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	49,4%
CRI 15	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	53,5	3,63%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	49,4%
CRI 16	EBM Vinhas	Opea Sec	41.000	31,9	2,17%	mai-21	jan-35	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	29,4%
CRI 17	Creditas III	Vert Sec	62.600	31,6	2,14%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	35,8%
CRI 18	Rojemac I	Opea Sec	26.099	17,0	1,16%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	20,4%
CRI 19	BHG Salvador	True Sec	40.000	39,4	2,67%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,1%
CRI 20	Globo	Opea Sec	69.211	69,6	4,72%	mai-22	jan-37	AAA	7,0%	IPCA	22A0695877	65,8%
CRI 21	São Carlos	Virgo Sec	30.000	1,3	0,09%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	73,0%
CRI 22	Assaí	Opea Sec	42.592	37,2	2,53%	jun-22	abr-34	AAA	7,4%	IPCA	22E1284935	15,8%
CRI 23	Quota	True Sec	70.000	66,9	4,54%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	65,0%
CRI 24	Bioceres	Opea Sec	34.770	32,9	2,23%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	57,7%
CRI 25	Urbanhub	Opea Sec	40.000	38,6	2,62%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	19,1%
CRI 26	Cashme Mez	True Sec	29.469	13,8	0,94%	nov-22	mar-31	AA	8,2%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 27	Cashme SR	True Sec	20.000	9,9	0,67%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 28	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	9,4	0,64%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	39,7%
CRI 29	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	63,7	4,32%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	75,9%
CRI 30	Mega Moda	True Sec	64.709	57,3	3,89%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	39,8%
CRI 31	GPA Sr	Opea Sec	84.913	69,6	4,72%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	56,9%
CRI 32	GPA Sub	Opea Sec	21.558	20,0	1,36%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	72,0%
CRI 33	BR 12 Sub	Opea Sec	32.303	35,3	2,40%	jan-24	jul-27	-	8,5%	IPCA	22G0282333	63,0%
CRI 34	BHG SP/RJ	Opea Sec	74.905	75,8	5,14%	fev-24	fev-34	A	10,5%	IPCA	24B1693195	42,3%
CRI 35	Leo Madeiras	Opea Sec	73.251	66,9	4,54%	abr-24	abr-37	-	7,5%	IPCA	22A0699149	59,0%
CRI 36	FII Unid III Helbor	N/A	434.256	35,6	2,42%	jul-24	#N/A	-	3,5%	CDI	52112223FII	78,0%
CRI 37	Almeida Jr. 2	Virgo Sec	310	29,5	2,00%	set-24	ago-39	A-	8,9%	IPCA	24H2371051	58,9%
CRI 38	GPA RBVA	True Sec	10.110.000	9,0	0,61%	set-24	dez-35	-	8,0%	IPCA	20L0687133	63,0%
CRI 39	Ecopark II	Opea Sec	25.000	24,2	1,64%	out-24	out-36	BBB	8,8%	IPCA	24J4613741	11,2%
CRI 40	Scala 1	Opea Sec	54.400	53,1	3,60%	out-24	nov-34	A+	8,2%	IPCA	24J3438891	45,0%
CRI 41	Scala 2	Opea Sec	13.600	13,4	0,91%	out-24	nov-34	A+	10,0%	IPCA	24J3439259	45,0%
CRI 42	Iguatemi Fortaleza Mez	Habitasec	5.893	5,4	0,36%	dez-24	set-36	BBB-	1,9%	CDI	19I0737681	26,6%
CRI 43	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	1.028	0,9	0,06%	fev-25	set-34	BBB+	1,5%	CDI	19I0737680	26,6%
CRI 44	EBM Vinhas II	Opea Sec	30.000	29,7	2,01%	fev-25	jan-35	BBB	9,4%	IPCA	25A3191016	29,4%

Fonte: Patria Investimentos. Data-base: fevereiro de 2025. FII Helbor Unidades Autônomas está classificado juntamente aos CRIs por se tratar de um FII com prazo determinado, indexado ao CDI e sem negociação em bolsa de valores. LTV calculado com base na última avaliação disponível em garantia. [Z](#) em excel da tabela.

Carteira de CRI

1 – Pulverizado II



Concentração PL¹: 0,05%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 81,2%

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 PL¹: 0,06%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 68,5%

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 PL¹: 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 PL¹: 0,59%

Devedor: Só Marcas Outlet

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

LTV¹: 34,5%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança.

Localização:

Contagem – MG

5 – JFL VHouse



Concentração PL¹: 0,95%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 13,2%

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva
- Aval da JFL Holding;
- Alienação Fiduciária das ações da VHouse.

Localização:

São Paulo

6 - Balaroti



Concentração PL¹: 1,06%

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

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

LTV¹: 33,1%

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 PL¹: 1,20%

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 PL¹: 3,57%

Devedor: JSL

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

LTV¹: 67,9%

Rating: AA-

Garantias:

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

Localização:

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

9 - Creditas I



Concentração PL¹: 0,94%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 38,4%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Localização:

Pulverizado

10 e 37 - Almeida Junior



Concentração PL¹: 9,74%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

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

LTV¹: 58,9%

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 PL¹: 2,89%
Devedor: Casa dos Ipês Ltda
Juros: IPCA + 7,3% a.a.
LTV¹: 39,7%
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 – Creditas II



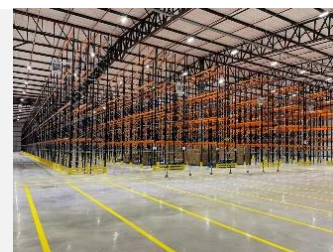
Concentração PL¹: 0,33%
Devedor: Pulverizado
Juros: IPCA + 6,5% a.a.
LTV¹: 27,5%
Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Localização:
Pulverizado

13 – Logpar



Concentração PL¹: 1,04%
Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.
Juros: IPCA + 7,5% a.a.
LTV¹: 13,9%
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 PL¹: 5,93%
Devedor: Sforza
Juros: IPCA + 8,0% a.a. e CDI + 5,9% a.a.
LTV¹: 49,4%
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 e 45 – EBM Vinhas I e II



Concentração PL¹: 4,18%
Devedor: EA3 Urbanismo e Loteamentos.
Juros: IPCA + 9,4% a.a.
LTV¹: 29,4%
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:
Goiânia – GO

17 -Creditas III



Concentração PL¹: 2,14%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 35,8%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Localização:

Pulverizado

18 – Rojemac I



Concentração PL¹: 1,16%

Devedor: Grupo Rojemac

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

LTV¹: 20,4%

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 PL¹: 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 PL¹: 4,72%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

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

LTV¹: 65,8%

Rating: AAA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

21 – São Carlos



Concentração PL¹: 0,09%

Devedor: Casas Pernambucanas

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

LTV¹: 73,0%

Rating: AAA

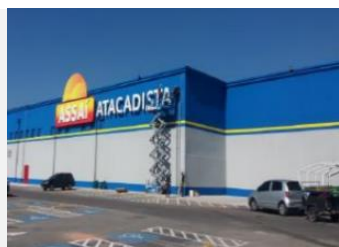
Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

22 – Assaí



Concentração PL¹: 2,53%

Devedor: Sendas

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

LTV¹: 15,8%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail.

Localização:
Pulverizado

23 – Quota



Concentração PL¹: 4,54%

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 PL¹: 2,23%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

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

LTV¹: 57,7%

Rating: A-

Garantias:

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

Localização:
Londrina/PR

25- Urbanhub



Concentração PL¹: 2,62%

Devedor: Capitania Logística

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

LTV¹: 19,1%

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



Concentração PL¹: 1,60%

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 PL¹: 0,64%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 39,7%

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: 4,32%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 75,9%

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 PL¹: 3,89%

Devedor: Shopping Mega Moda

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

LTV¹: 39,8%

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

31 e 32 – GPA Sênior e Subordinada



Concentração PL¹: 6,08%

Devedor: FII GARE11

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

LTV¹: 56,9% e 72,0%

Rating: AA e A+

Garantias:

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Cessão Fiduciária proveniente dos fluxos de locação de contrato SLB;
- Fundo de Reserva e Fundo de Despesa.

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

33 – Brookfield Subordinada



Concentração PL¹: 2,40%

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 PL¹: 5,14%

Devedor: BHG

Juros: IPCA + 10,5%

LTV¹: 42,3%

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 PL¹: 4,54%

Devedor: Leo Madeiras

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

LTV¹: 59,0%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

36 – Unidades Autônomas III



Concentração PL¹: 2,50%

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 RBVA



Concentração PL¹: 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 PL¹: 1,64%

Devedor: REC SUL

Juros: IPCA+8,75%.

LTV¹: 11,2%

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 PL¹: 4,51%

Devedor: ALZR11

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

LTV¹: 42%

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 e 43 – Iguatemi Fortaleza Mezanino e Sênior



Concentração PL¹: 0,42%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

Juros: CDI + 1,9% a.a. e CDI + 1,5% a.a.

LTV¹: 26,6%

Rating: BBB- e BBB+

Garantias:

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

Localização:

Fortaleza, CE

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
19/02/2025	EBM Vinhas II	(i)	Aprovar	Aprovado
21/02/2025	Urban Hub	(i)	Aprovar	Aprovado

Patria Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ 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\$ 1.535.919.928,93

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25
1.563	1.544	1.548	1.539	1.549	1.549	1.536	1.517	1.504	1.475	1.484	1.474

Quantidade de Cotas: 15.418.106

Início das atividades

Dezembro de 2009

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Administrador

Banco Genial S.A.

Escriturador e Custodiante

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima – segmento de atuação

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Público-alvo

Investidores em geral

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.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGCR11

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 FII's.
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 FII	Compreende os valores de rendimento advindos de FII's.
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.
Duration	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.

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.