

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Outubro 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

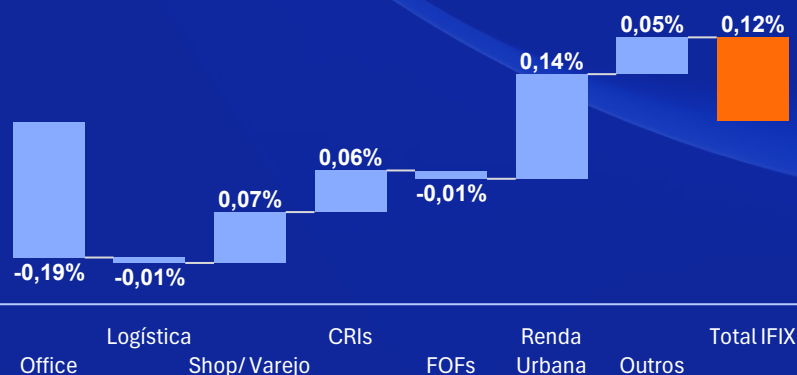


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%.**

Resumo HGCR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.494,5 milhões	R\$ 96,93/cota	0,98 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.465,6 milhões	R\$ 95,06/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	91,5%	15,6%	4,8%	10,2%	4,0	2,3%
FII	7,0%	16,3%	4,8%	10,9%	4,6	2,9%
Carteira	98,5%	15,5%	4,8%	10,1%	-	-
Caixa	1,5%	11,7%	-	-	-	-
Compromissada	0,0%	15,8%	-	-	-	-
Portfólio	100%	15,4%	-	-	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,6 milhões	R\$ 1,00	R\$ 0,71/cota	99.740

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
102,56	9,58%	8,68%
100,06	9,82%	8,92%
97,56	10,07%	9,17%
95,06	10,34%	9,44%
92,56	10,62%	9,72%
90,06	10,91%	10,01%
87,56	11,22%	10,32%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI e Operações Estruturadas, FII e caixa. Data base 31/10.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- No mês de outubro de 2025, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,99/cota**, valor que serviu de base para a distribuição dos **rendimentos**, no valor **de R\$ 1,00/cota**, pagos aos cotistas **em 14 de novembro**, com isso a **reserva acumulada não distribuída reduziu para R\$ 0,71/cota**. Como antecipado no último relatório, a redução do rendimento distribuído por cota reflete alguns fatores recentes, como a desaceleração da inflação e o pré-pagamento de CRI com carregos acima da média da carteira, conforme detalhado adiante.
- No mês, o resultado do Fundo foi impactado negativamente pela deflação apurada no mês de agosto de 2025 e pela quitação de operação compromissada reversa (despesa financeira de R\$ 0,09/cota) e positivamente pelo prêmio de pré-pagamento do CRI BHG Salvador, no valor de R\$ 0,07/cota, e pela venda e recompra dos CRIs GPA Sr. e GPA Sub, que possibilitou reconhecer o resultado caixa de inflação acumulada equivalente a R\$ 0,17/cota.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **98,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo **91,5% em CRI e Operações Estruturadas** com uma **rentabilidade média ponderada de 15,6% a.a. (IPCA+ 10,2% a.a.)**, prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 2,3% a.a.
- A carteira conta com **41 CRI e 1 Operação Estruturada**, sendo **92% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 10,1% a.a.)**, **8% indexados ao CDI (CDI+ 3,4% a.a.)** e **0,1% ao IGPM (IGPM + 10,7%)**. Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, para saber mais [clique aqui](#).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

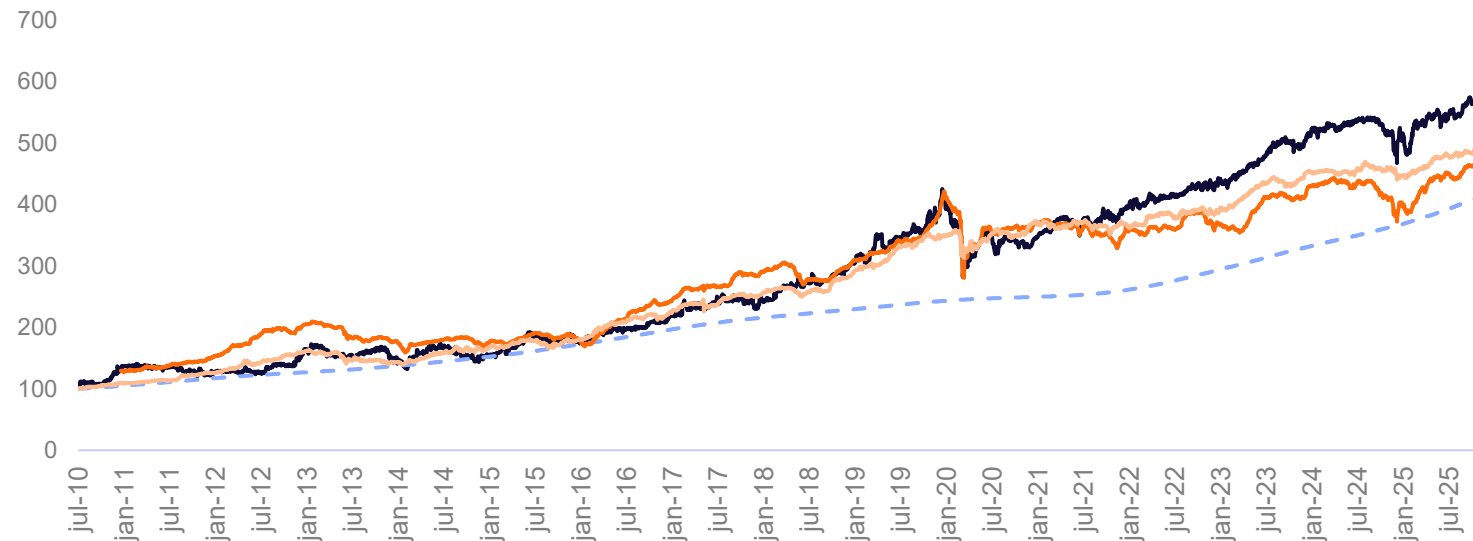
- Em outubro, houve **alocação tática no CRI Iguatemi Fortaleza Sr**, à taxa média de **CDI + 1,5%**, aumentando a exposição na operação no valor líquido de **R\$ 4 milhões**. Também foi realizado movimento de **venda e recompra dos CRIs GPA Sr. e GPA Sub**, no **montante total de R\$ 35,5 milhões**, possibilitando reconhecer resultado caixa de inflação acumulada de R\$ 0,17/cota.
- Além disso, em outubro de 2025, houve o **pagamento antecipado do CRI BHG Salvador**, que representava 2,5% do PL do Fundo, com recebimento, pelo Fundo, além do principal, de **prêmio de pré-pagamento em valor correspondente a R\$ 0,07/cota**. A operação, originada e estruturada in house, foi adquirida pelo Fundo em março de 2022, à taxa de CDI + 4,0% a.a., e contava com alienação fiduciária do Novotel Salvador, localizado em Salvador/BA, cessão fiduciária dos fluxos de caixa do hotel e fundos de reserva e despesa como garantias. A TIR da operação foi de 17,8% a.a., equivalente a IPCA+12,4% ou CDI+ 4,5%.

COMPROMISSADAS:

- No mês de outubro, o Fundo encerrou a posição em operações compromissadas reversas, resultando em uma despesa financeira total de R\$ 0,09/cota. Para encerrar a posição, foram utilizados os recursos recebidos extraordinariamente em função do pagamento antecipado do CRI BHG Salvador. Para saber mais detalhes clique aqui. Para saber mais detalhes [clique aqui](#).

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGCR111 ¹	0,9%	9,4%	474,5%	12,3%
IFIX	0,1%	15,3%	-	-
CDI Bruto	1,3%	11,8%	310,5%	9,8%
IMA-B	1,0%	10,6%	390,4%	11,1%

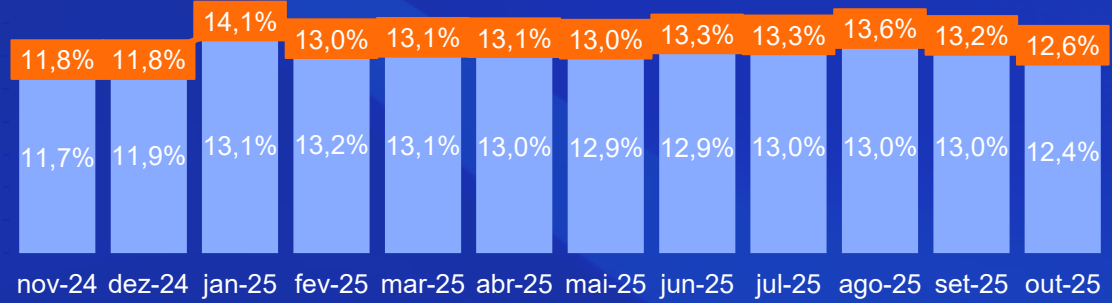
Distribuições por Cota²

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

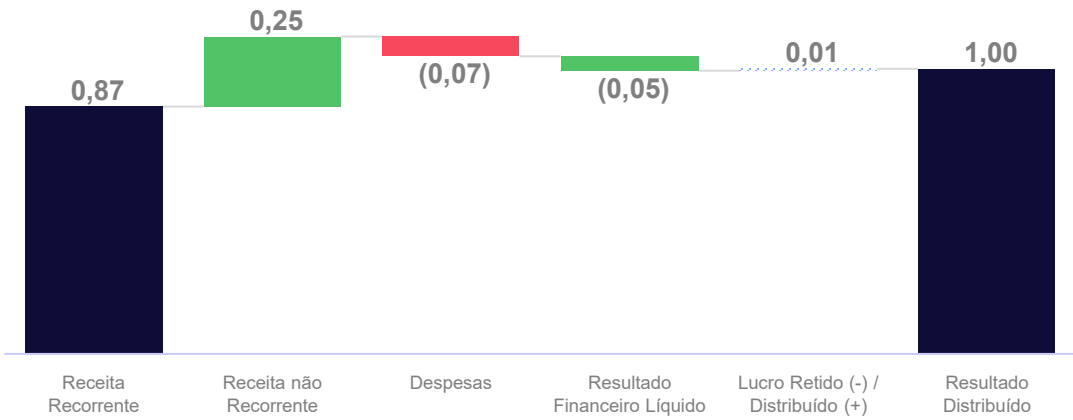
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

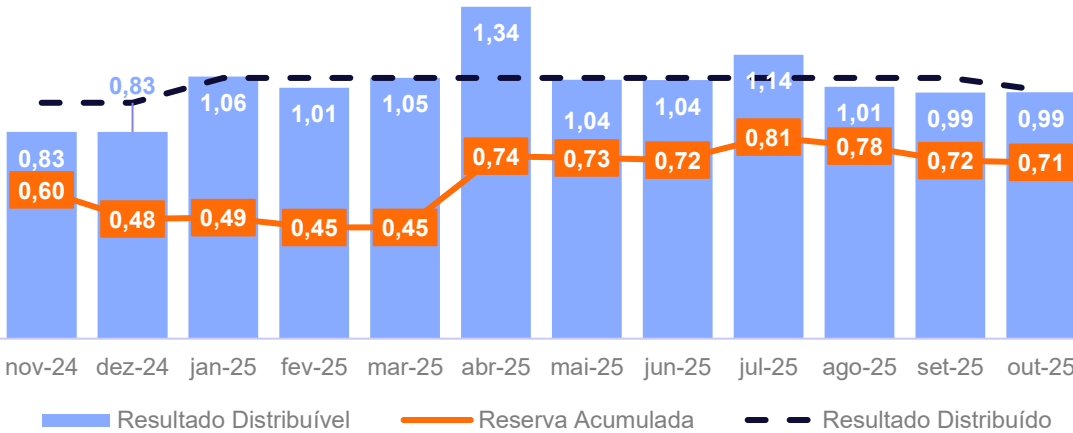
	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	12.453.587	0,81	156.960.792	181.365.714
Resultado com FII	926.569	0,06	10.309.781	27.683.293
Receita Extraordinária	3.790.519	0,25	9.505.955	3.255.353
Receitas - Total	17.170.675	1,11	176.776.527	212.304.359
Despesas - Total	(1.066.434)	(0,07)	(10.454.541)	(12.605.773)
Resultado Financeiro Líquido	(794.101)	(0,05)	(1.666.437)	(9.375.024)
Resultado Distribuível*	15.310.141	0,99	164.655.549	190.323.563
Resultado Distribuído	15.418.106	1,00	161.119.208	190.413.609

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

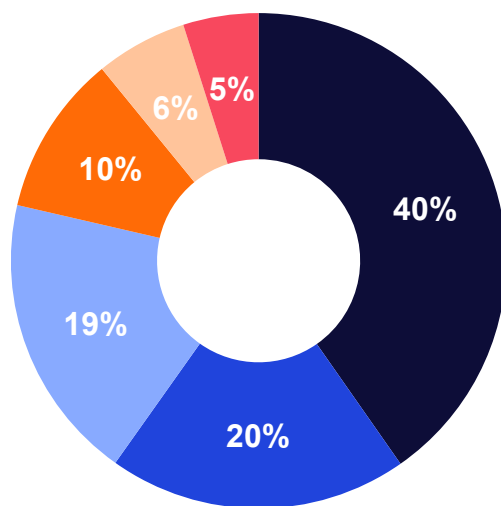


*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#).

Carteira de Ativos¹ (1/2)

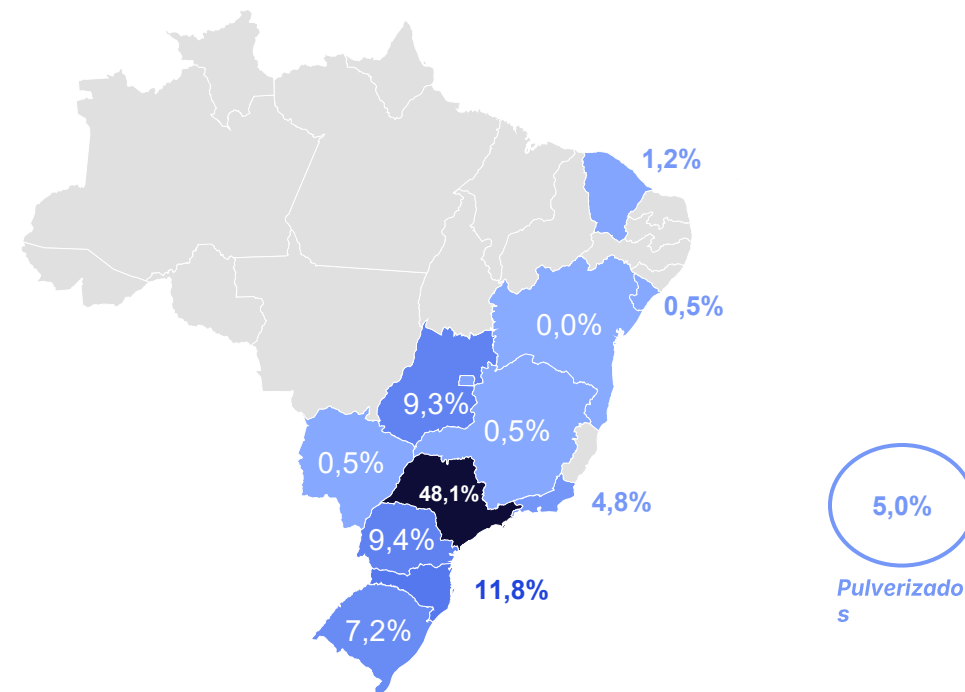
PATRIA

Ativos Imobiliários



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

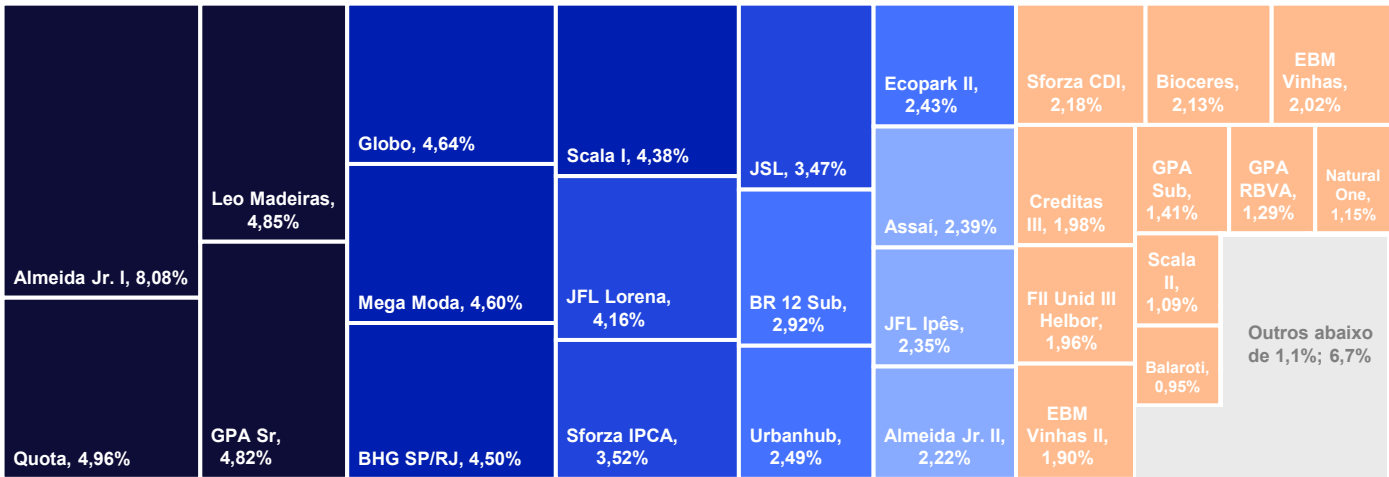
Distribuição Geográfica



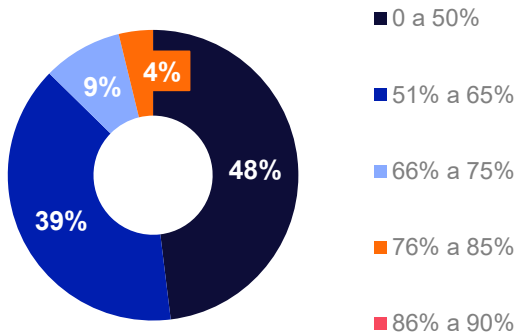
Portfólio com 42 CRI, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (40%), residencial (20%) e logística (19%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 47% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI

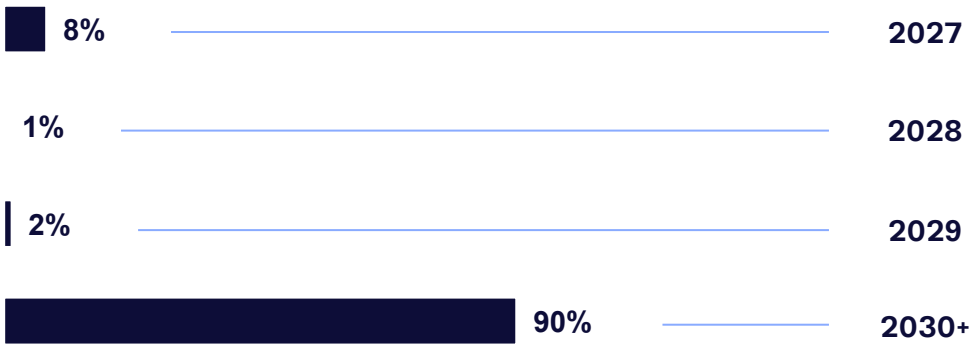


Distribuição por LTV

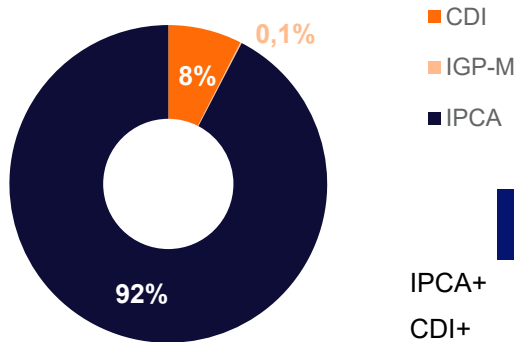


LTV Médio Ponderado de 47%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,1%	8,2%	4,09
CDI+	3,4%	3,8%	3,41
IGPM+	10,7%	8,4%	2,59

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Considera CRI e Operações Estruturadas.

Detalhamento de Ativos (1/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
1	Almeida Jr. I	120,7	8,08%	Varejo	SC	Virgo Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	8,1%	9,4%	5,96	ago-39	36,9%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	Quota	74,2	4,96%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,4%	3,03	jun-32	em revisão	AFQ
3	Leo Madeiras	72,5	4,85%	Logística	SP	Opea Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,5%	7,5%	4,98	abr-37	55,0%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
4	GPA Sr	72,0	4,82%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2423591	IPCA	6,8%	7,5%	10,1%	6,49	jun-41	58,6%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
5	Globo	69,3	4,64%	Corporativo	SP	Opea Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	7,0%	8,0%	4,84	jan-37	65,3%	AFI, CF, FR, Aval Cia
6	Mega Moda	68,7	4,60%	Varejo	GO	Opea Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,2%	8,4%	4,07	dez-34	39,6%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
7	BHG SP/RJ	67,3	4,50%	Hotel	SP e RJ	Opea Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,7%	3,06	fev-34	40,5%	AFI, AFQ, CF, FR
8	Scala I	65,5	4,38%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	9,3%	3,98	nov-34	55,4%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
9	JFL Lorena	62,2	4,16%	Residencial	SP	Opea Sec	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	12,9%	1,88	dez-27	68,8%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
10	Sforza IPCA	52,6	3,52%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610250	IPCA	7,0%	9,0%	16,2%	2,80	dez-31	50,7%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
11	JSL	51,9	3,47%	Logística	SP, RJ e RS	Opea Sec	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	7,7%	4,21	jan-35	64,5%	AFI, Fiança, FD
12	BR 12 Sub	43,6	2,92%	Varejo	SP, RJ e DF	Opea Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,7%	9,5%	1,58	jul-27	63,0%	AFI, CF, FR, FD
13	Urbanhub	37,1	2,49%	Logística	SP	Opea Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,8%	3,07	jul-32	18,3%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio
14	Ecopark II	36,3	2,43%	Logística	PR	Opea Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	6,3%	8,8%	4,78	out-36	14,4%	AFI, CF, FR, FD
15	Assaí	35,7	2,39%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	Opea Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	7,4%	9,4%	3,81	abr-34	15,7%	AFI, CF, FR
16	JFL Ipês	35,2	2,35%	Residencial	SP	Opea Sec	20H0872720	IPCA	7,3%	7,3%	13,7%	2,28	ago-30	32,5%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia
17	Almeida Jr. II	33,1	2,22%	Varejo	SC	Virgo Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,9%	5,71	ago-39	36,9%	Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, Desconto na aquisição dos imóveis
18	Sforza CDI	32,6	2,18%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610216	CDI	4,9%	5,9%	4,9%	3,71	dez-31	50,7%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
19	Bioceres	31,8	2,13%	Logística	PR	Opea Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,6%	4,95	jun-37	55,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio
20	EBM Vinhas	30,2	2,02%	Residencial	GO	Opea Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,4%	3,85	jan-35	28,1%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD

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

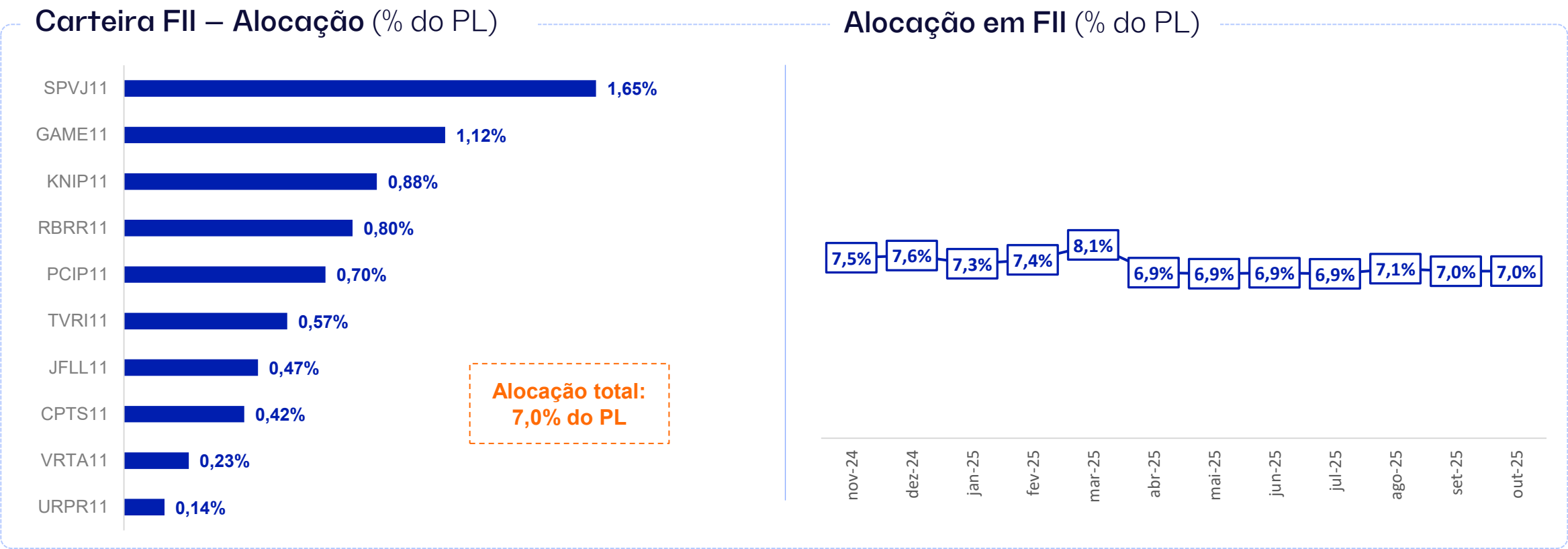
Detalhamento de Ativos (2/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
21	Creditas III	29,6	1,98%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,4%	5,35	jun-41	33,3%	AFI
22	FII Unid III Helbor	29,2	1,96%	Residencial	SP	N/A	52112223FII	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,00	ago-30	78,0%	AFI, FD, Fiança
23	EBM Vinhas II	28,3	1,90%	Residencial	GO	Opea Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,8%	3,85	jan-35	28,1%	AFI, CF, Aval Cia, FR
24	GPA Sub	21,1	1,41%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2427179	IPCA	8,7%	9,4%	9,5%	8,56	jun-43	74,4%	AFI, CF, FR, FD
25	GPA RBVA	19,3	1,29%	Varejo	SP	Opea Sec	20L0687133	IPCA	5,6%	8,0%	8,2%	4,61	dez-35	76,9%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
26	Natural One	17,2	1,15%	Logística	SP	Opea Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	4,05	dez-31	74,2%	Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação
27	Scala II	16,4	1,09%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3439259	IPCA	10,0%	10,0%	11,1%	3,80	nov-34	55,4%	AFI, CF, FR, FD
28	Balaroti	14,1	0,95%	Varejo	PR e SC	Opea Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,2%	3,0%	1,84	out-29	27,5%	AFI, FR, Fiança
29	JFL Lorena II	13,0	0,87%	Residencial	SP	Opea Sec	25G3477922	IPCA	10,5%	10,5%	10,6%	5,54	jan-35	68,8%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
30	Creditas I	12,9	0,86%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	9,1%	5,17	jun-40	35,2%	AFI
31	JFL V House	12,7	0,85%	Residencial	SP	Opea Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,2%	12,6%	2,68	jul-31	47,7%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
32	Cashme Mez	12,2	0,82%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	8,2%	10,1%	3,13	mar-31	25,0%	AFI, CF, FR, FD
33	Logpar	10,3	0,69%	Logística	PR	Opea Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	14,1%	2,40	dez-30	9,3%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
34	Cashme SR	8,4	0,56%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,6%	10,1%	1,92	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
35	JFL Ipês II	7,6	0,51%	Residencial	SP	Opea Sec	22L0147303	IPCA	9,0%	9,0%	11,2%	2,61	out-30	32,5%	AFI, FR, Fiança Cia
36	So Marcas	7,5	0,50%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	7,3%	10,1%	1,53	dez-28	28,8%	AFI, Fiança
37	Iguatemi Fortaleza Mez	5,2	0,35%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,9%	1,4%	5,28	set-36	25,4%	AFI, CF, FR, FD
38	Iguatemi Fortaleza Sr	4,3	0,29%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737680	CDI	1,3%	1,5%	0,0%	4,28	set-34	19,0%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
39	Creditas II	4,2	0,28%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	10,6%	5,81	out-40	23,8%	AFI
40	Pulverizado III	0,9	0,06%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	8,3%	10,9%	4,83	out-30	66,9%	AFI, FR, FD
41	Pulverizado II	0,7	0,05%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,3%	10,4%	0,51	jun-40	84,9%	AFI, FR, FD
42	Swiss Park	0,2	0,01%	Residencial	SP	Opea Sec	17H0922936	IGP-M	9,9%	9,9%	10,4%	0,00	mai-29	55,5%	AFI, FL

TOTAL 1.367,8 91,5%

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

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 10 FII's, que representavam, no fechamento do mês de outubro, 7,0% do patrimônio líquido do Fundo.



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

Em novembro de 2022, o Fundo realizou, pela primeira vez, operações compromissadas (venda com compromisso de recompra) de CRIs como forma de captação adicional de recursos para alocação estratégica, incluindo a aquisição de novos CRIs. A realização de operações compromissadas pelo Fundo está condicionada a duas regras básicas e imutáveis:

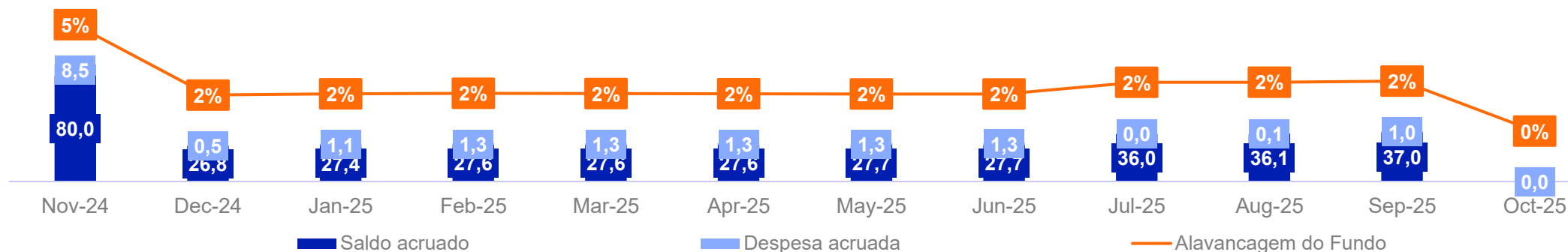
- (i) O saldo acumulado não representar mais que 10% do patrimônio líquido do Fundo ;
- (ii) O custo da compromissada não superar o retorno dos ativos a serem adquiridos com os recursos da compromissada, ou seja, haver geração de valor para o Fundo.

No mês de outubro, o Fundo encerrou a posição em operações compromissadas reversas, resultando em uma despesa financeira total de R\$ 0,09/cota.

Saldo Accrual

Despesa Acruada por Cota (Em R\$)

nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
0,55	0,03	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09	0,00	0,01	0,06	0,00



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.

Outubro 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.

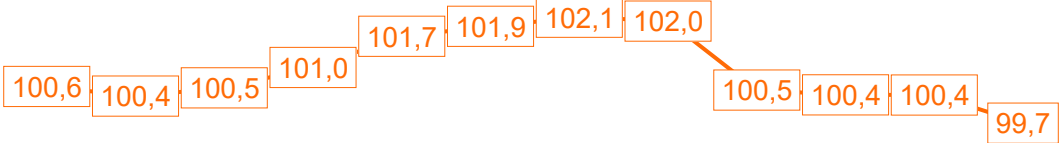
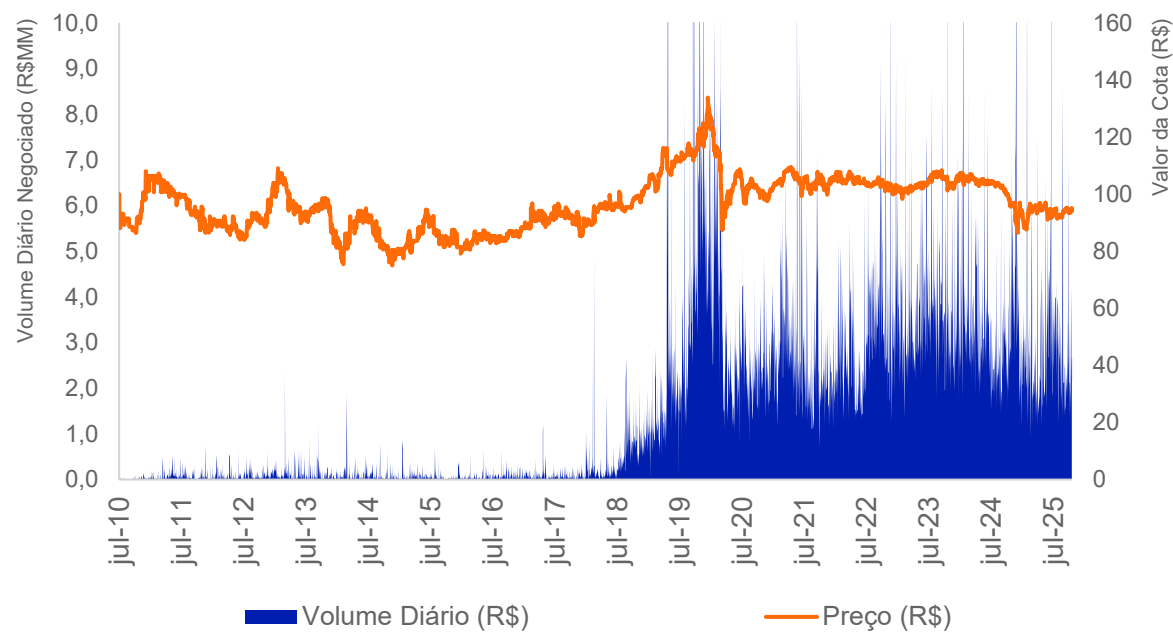
Conforme já mencionado, em paralelo ao processo de execução das garantias, o time de gestão tem liderado, juntamente com a Quota, o processo de venda do ativo para possíveis interessados. Em outubro, o processo de venda do ativo evoluiu, com tratativas em curso com interessados. Manteremos os investidores atualizados acerca do processo de venda por meio desse relatório, 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.

#	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	74,2	4,96%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,4%	3,03	jun-32	em revisão	AFQ

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	2,6	2,8	3,0
Giro	4,1%	40,4%	51,7%

*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
15/out/25	CRI Ecopark II	24J4613741	1	Aprovar	Aprovado
21/out/25	CRI JFL Ipês	20H0872720	9	Aprovar	Aprovado
21/out/25	CRI JFL Ipês II	22L0147303	9	Aprovar	Aprovado

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\$ 28 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



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.