

PÁTRIA

Relatório Gerencial – Setembro 2024

Pátria Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

[Cota Diária](#)

[Cadastre-se no Mailing](#)

Setembro 2024

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Número de Cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 101,75	R\$ 99,65	R\$ 1,6 bilhão	101.241	R\$ 55,3 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	LTV Médio Ponderado
R\$ 0,95	11,20%	1,02x	105,16%	53,8%

1. Comentário do Gestor

No dia 14 de outubro será pago o valor de R\$ 0,95/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 30 de setembro. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +0,1% (equivalente a 12,1% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +9,6% (equivalente a 86,7% do CDI), ambas variações negativamente impactadas pela abertura de mais de 100bps da curva de juros real durante o 2024. Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de -0,7% no mês (vs +0,8% do CDI e -2,6% do IFIX) e em 12 meses a variação foi de +6,5% (vs +11,0% do CDI e +2,7% do IFIX). No mês de agosto, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 55,4 milhões, representando um volume médio de R\$ 2,5 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores era de 101.241 (vs 101.106 em agosto).

O Fundo apresentou, em setembro, resultado total de aproximadamente R\$ 15,3 milhões (R\$0,99/cota) e encerrou o mês com R\$ 10,4 milhões (R\$ 0,67/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 15,5 milhões (R\$ 1,0/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, somando valor total de R\$ 1,67/cota em estoque de resultados (vs R\$ 1,64/cota ao final de agosto).

Para o restante do semestre, fica estabelecido como *guidance* o patamar atual de distribuição, de R\$0,95/cota. Já temos melhor visibilidade dos eventos extraordinários deste semestre, que devem gerar resultado relevante para o fundo (>R\$10 milhões de resultado adicional), e com o resultado gerado por estes eventos buscaremos antecipar a quitação das compromissadas, despesando quase que integralmente até o final do ano a despesa atual a incorrer, de R\$ 0,76/cota. Com isso, não teremos pelos próximos três semestres, a partir de 2025, vencimentos de compromissadas. Em linha com este movimento, em setembro quitamos – e renovamos parcialmente – aproximadamente R\$ 26 milhões de compromissadas, que consumiram R\$ 1,9 milhão em resultado.

Relativo à movimentação da carteira, no mês de setembro ocorreu o vencimento antecipado do CRI Ecopark, que (i) havia sido adquirido exclusivamente pelo Fundo em novembro de 2018 e remunerava IPCA+8,6%a.a. e (ii) possuía como garantia principal a alienação fiduciária do condomínio logístico denominado Ecopark, localizado em Curitiba - PR. A TIR do investimento para o Fundo nestes aproximados 6 anos e meio foi de aproximadamente 14,5% a.a., equivalente a CDI+7,9% a.a.. O vencimento antecipado faz parte do contexto de uma nova operação que está sendo estruturada de forma exclusiva pelo fundo para financiar a expansão do empreendimento, e que deve liquidar ao longo de outubro.

No mês realizamos a compra de R\$ 37,8 milhões em CRIs a uma taxa média de aquisição de IPCA+8,82%, tais aquisições elevaram a taxa média de aquisição da carteira para IPCA+7,9%, e conforme mencionado em nossos relatórios durante o ano, esperamos finalizar 2024 com o carregamento da carteira em patamar superior à IPCA+8,0% a.a., buscando alongar o *duration* da carteira para “travar” os retornos atuais por mais tempo. Finalizamos o mês de com 80% da nossa carteira de CRIs exposta ao IPCA, maior composição já observada no fundo desde janeiro de 2018.

Por fim, durante o mês foi realizada assembleia no CRI JFL Ipês com a finalidade de aprovar os ajustes necessários na operação para que a devedora siga com a venda dos apartamentos do empreendimento, que se encontra em estágio final de obras e em processo inicial de comercialização. Nossa expectativa é que ao longo dos próximos semestres ocorra a amortização integral da operação.

10ª Emissão de Cotas: Em 27 de setembro de 2024, foram divulgados o Prospecto Preliminar a Lâmina e o aviso ao Mercado sobre a 10ª Emissão de Cotas do Fundo. Os Principais termos e condições da 10ª emissão foram aprovados por meio de Ato do Administrador publicado em 31 de julho de 2024, que pode ser consultado neste [link](#).

2. Carteira e Mercado

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 118,1 milhões, sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente - R\$ 20,1 milhão, além da amortização total do CRI Ecopark, conforme já mencionado:

- I. Venda, via mercado secundário, de R\$3,4 milhões do CRI Rede D'or à taxa de IPCA+6,8% a.a., com prejuízo de R\$18,3 mil. A venda faz parte da nossa estratégia de girar a carteira, vendendo CRIs com menor carregue e realocando em CRIs com maior retorno e bom risco de crédito;
- II. Aumento de posição, via mercado secundário, de R\$ 7,8 milhões do CRI BR12 Sub à taxa média de IPCA+8,5% a.a.;
- III. Aumento de posição, via mercado secundário, de R\$ 10,0 milhões do CRI Mega Moda à taxa média de IPCA+8,2% a.a.;
- IV. Aumento de posição, via mercado secundário, de R\$ 10,0 milhões do CRI BHG à taxa média de IPCA+10,5% a.a.;
- V. Aquisição de R\$10,0 milhões via mercado secundário do CRI GPA RBVA à taxa média de IPCA+8,0% a.a. (vs IPCA+5,6% a.a. de taxa de emissão). O CRI foi emitido em dezembro de 2020, possui 15 anos de prazo e é lastreado em contrato de *Sale and leaseback* de loja do GPA localizada em São José dos Campos, de propriedade do FII RBVA. O CRI possui como garantias a (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão do contrato de loja do GPA adicional pertencente ao portfólio do FII RBVA; (iii) Fundo de Reserva de 1 PMT, (iiii) Fundo de Despesa; e (iv) carta fiança;
- VI. Aquisição de R\$ 31,3 milhões do CRI Almeida Junior II à taxa de IPCA+8,85% a.a., conforme mencionado no relatório do mês passado. Também realizamos a venda de R\$ 31,6 milhões do CRI Almeida Junior I de forma a adequar a taxa média do CRI. A venda gerou resultado de inflação acruada de R\$ 1,3 milhão;
- VII. Venda de R\$ 14,0 milhões do CRI GPA Sub à taxa de IPCA+9,4% a.a., a venda foi realizada com a finalidade de abrir espaço de caixa no curto prazo, e gerou resultado de inflação de aproximadamente R\$550 mil;
- VIII. Venda de R\$ 146 mil em cotas de FII, que geraram um prejuízo de aproximadamente R\$ 12,5 mil;

Composição do Resultado

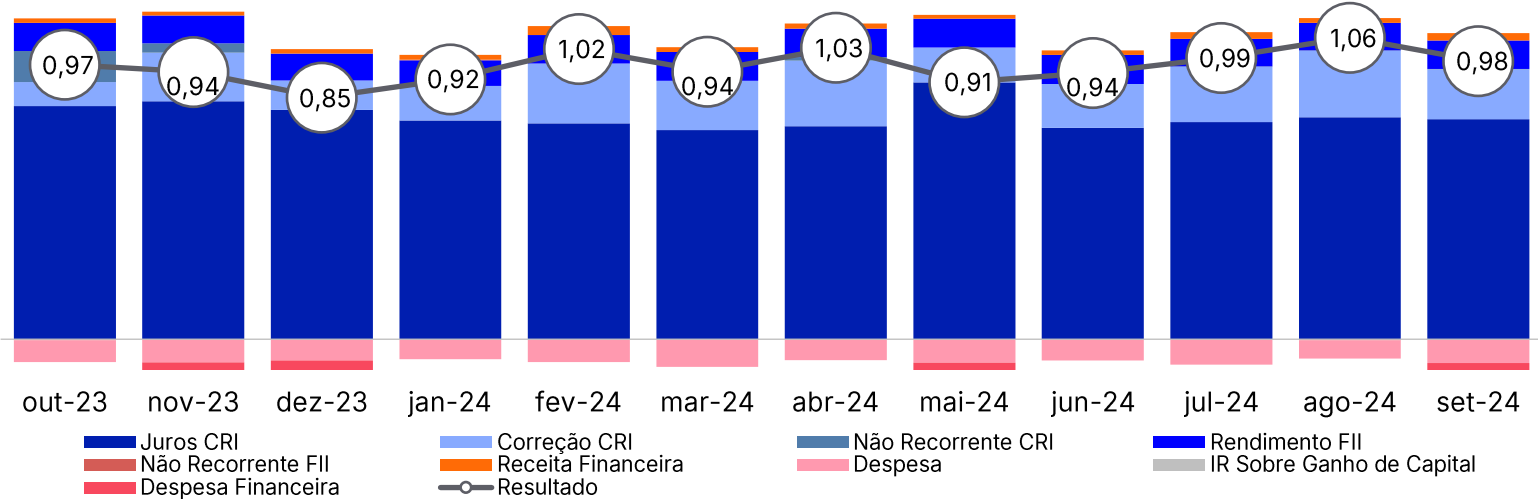
(Valores em reais: R\$)	Set-24	Ago-24	2024	12 Meses
Receitas Recorrentes	16.204.712	17.250.278	146.765.237	194.743.398
Receita de CRI's	14.677.180	15.688.892	132.830.772	176.437.510
Receita de FIIs	1.527.532	1.561.386	13.934.465	18.305.888
Receitas Não Recorrentes	1.847.143	(59.367)	1.596.087	1.530.958
Resultado operações CRIs	1.860.029	7.002	2.077.500	2.584.343
Resultado operações FIIs	(12.886)	(66.369)	(481.413)	(1.053.385)
IR sobre ganho de capital	0	0	0	0
Receitas Financeiras	399.940	262.724	2.766.892	3.463.146
Total de Receitas	18.451.795	17.453.635	151.128.216	199.737.502
Despesas Operacionais	(1.262.327)	(987.039)	(11.003.177)	(14.591.542)
Despesas Financeiras	(1.866.312)	0	(4.229.136)	(6.638.434)
Total de Despesas	(3.128.639)	(987.039)	(15.232.313)	(21.229.976)
Resultado Bruto	15.323.156	16.466.596	135.895.903	178.507.525
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	0	0	0	0
Rendimento HGCR	15.323.156	16.483.019	135.912.326	178.523.948
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\$)

Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
Rendimento Distribuído											
1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
0,61	0,56	0,41	0,37	0,45	0,44	0,52	0,48	0,47	0,51	0,63	0,66

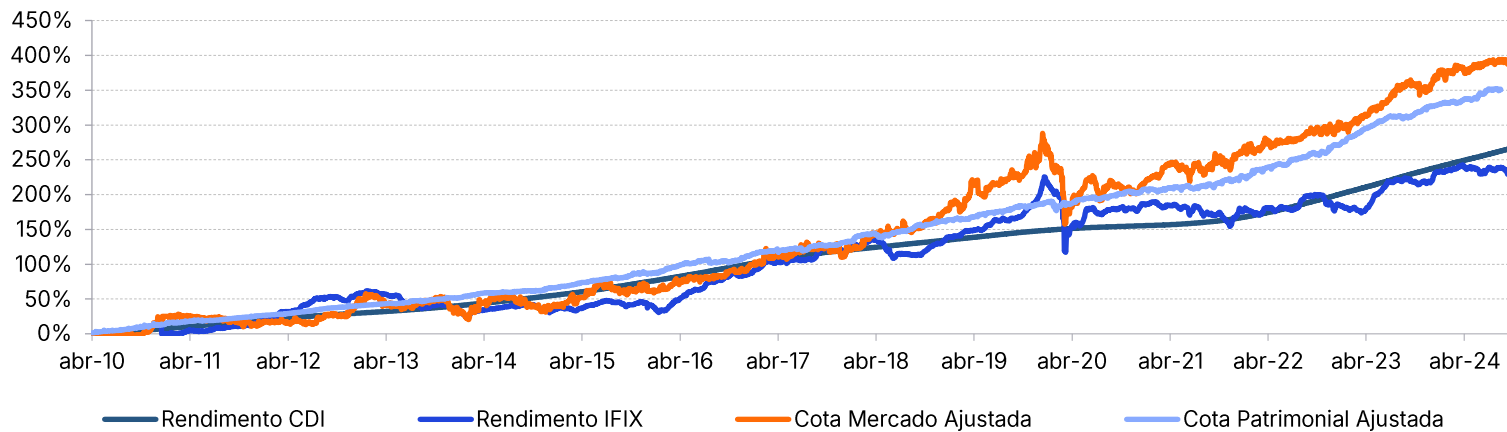
Fonte: Pátria Investimentos



Fonte: Pátria Investimentos

Rentabilidade

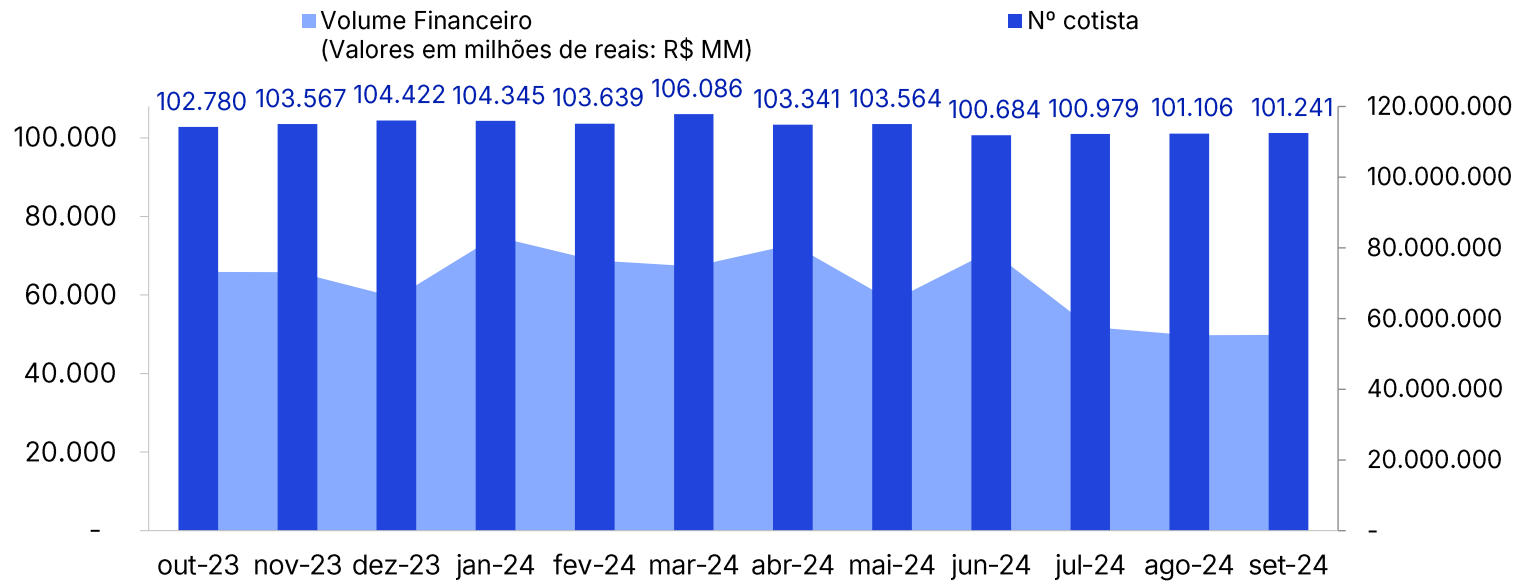
Tabela de Rentabilidade¹	Set-24	2024	12 meses	Início²
HGCR11 (Mercado)	-0,7%	5,1%	5,0%	388,1%
HGCR11 (Patrimonial Ajustada)	0,1%	5,9%	9,6%	350,9%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	*
CDI bruto	0,8%	8,0%	11,0%	265,8%



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

Liquidez

Tabela de Liquidez¹	Set-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal (Valores em R\$ MM)	55,3	627,9	840,2
Giro	3,5%	39,0%	52,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Economática e Pátria.

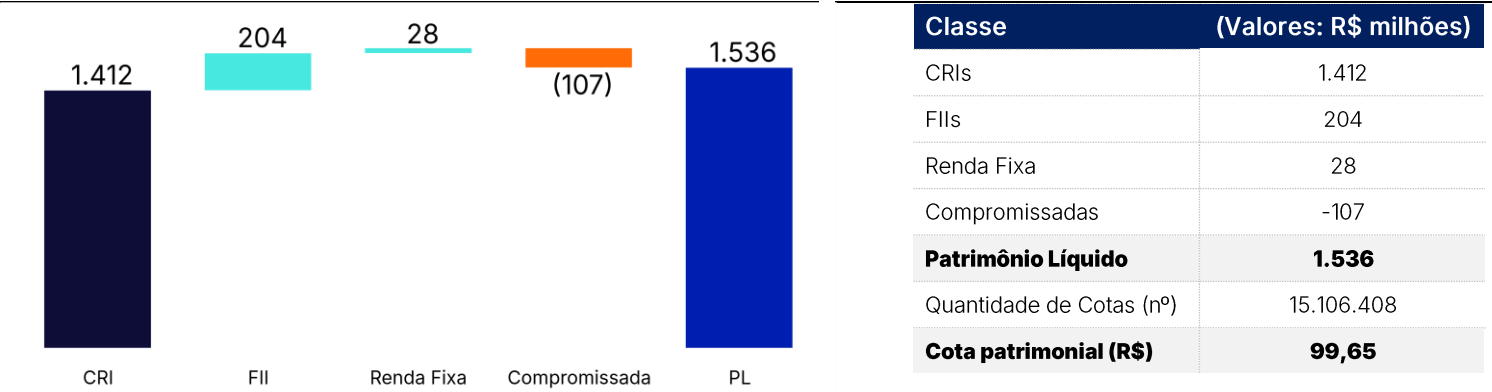
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Pátria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Setembro 2024 (Database: 30/09/2024).

Carteira (% do PL)

Almeida Jr 1, 8,00%	GPA Sr, 4,86%	JFL Lorena, 4,16%	JSL, 3,65%	JFL Ipês, 2,95%	BHG Salvador, 2,61%	Assaí, 2,60%	Creditas III, 2,30%	EBM Vinhas, 2,29%
	Leo Madeiras, 4,65%	Mega Moda, 3,93%	Sforza IPCA, 3,61%	Urbanhub, 2,67%	Bioceres, 2,26%	Iguatemi Fortaleza Sr, 1,87%	Menor que 1,4% (% de Ativos Alvo CRI)	
					Sforza CDI, 2,22%	BR 12 Sub, 1,62%		
	Quota, 4,65%	Globo, 3,78%	BHG SP/RJ, 3,49%	FII Unid III Helbor, 2,66%	Almeida Junior 2, 2,03%	Balaroti, 1,41%		
Rojemac II, 5,88%								

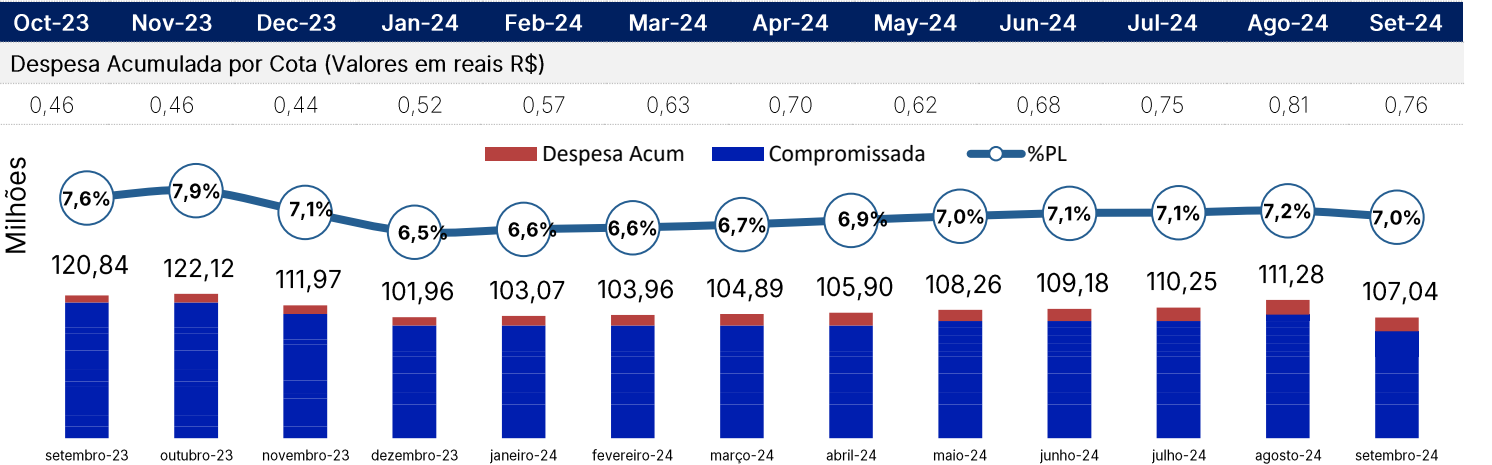
Fontes: Pátria ¹ FII Helbor Unidade Autônomas, por se tratar de um fundo com prazo determinado, indexado ao CDI e sem negociação em bolsa de valores, está classificado juntamente aos CRIs

Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



Fontes : 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.

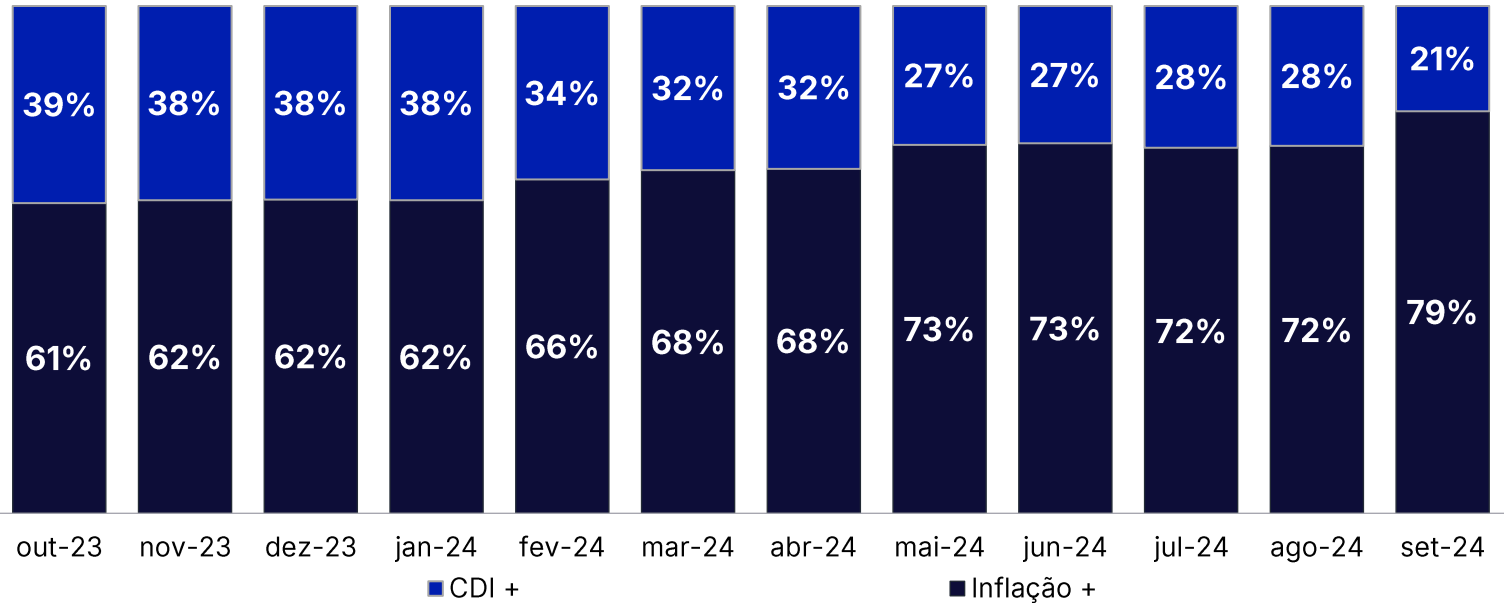
Compromissadas - Saldo Acruado



Fontes: Pátria 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)

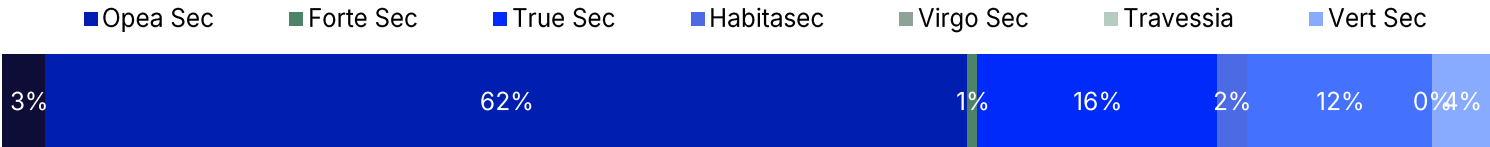


Exposição Setorial (% do PL) (% de CRIs)



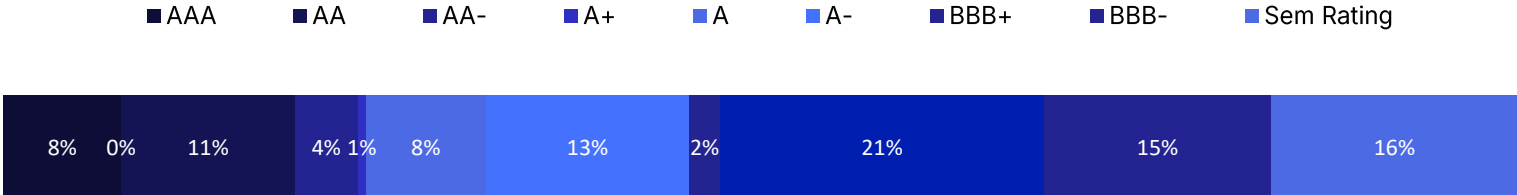
Fonte:Patria

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



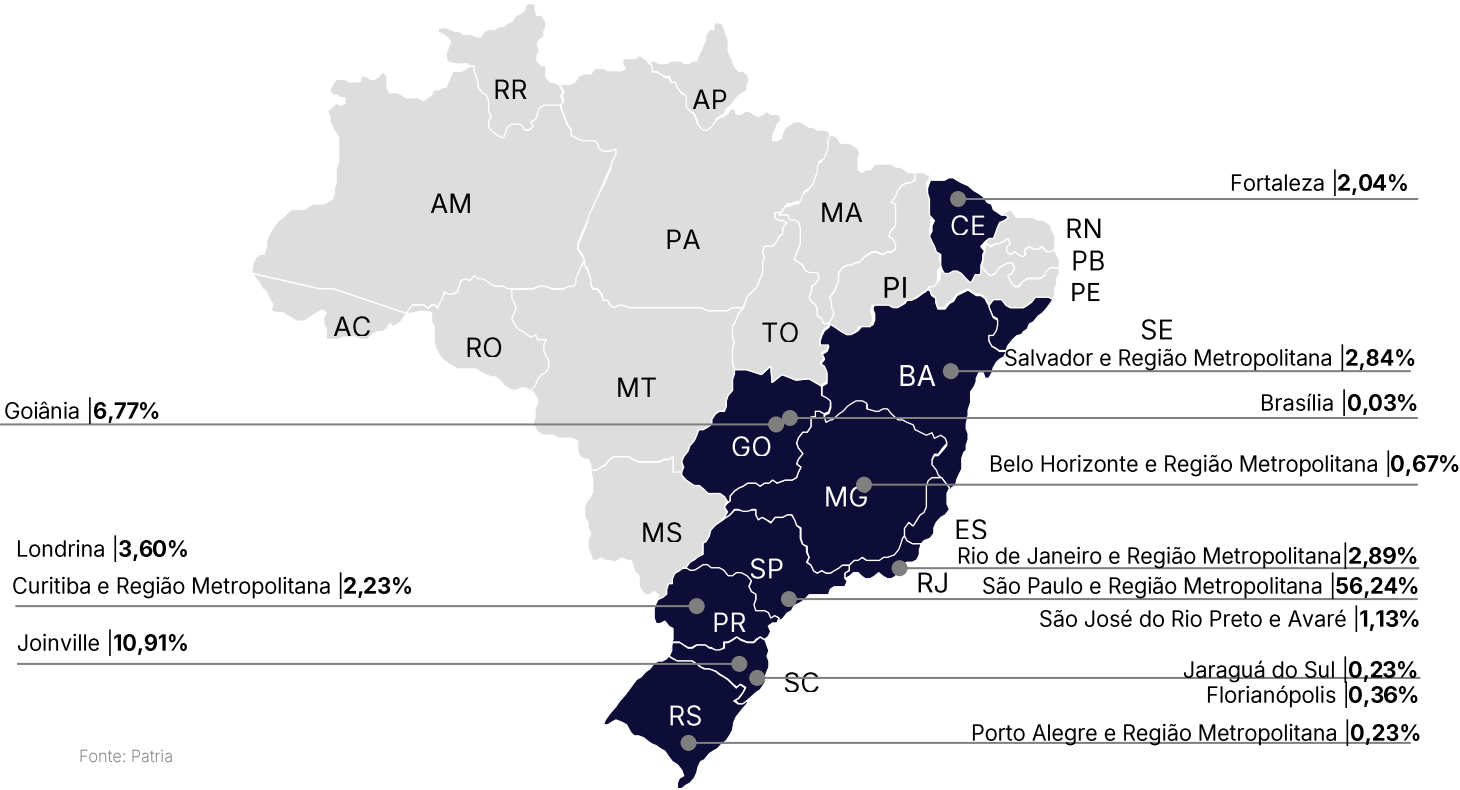
Fonte:Patria

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



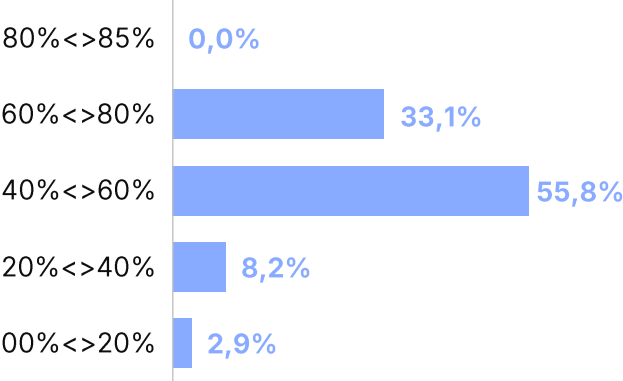
Fonte : Patria

Garantia Reais CRIs¹ - Distribuição Geográfica



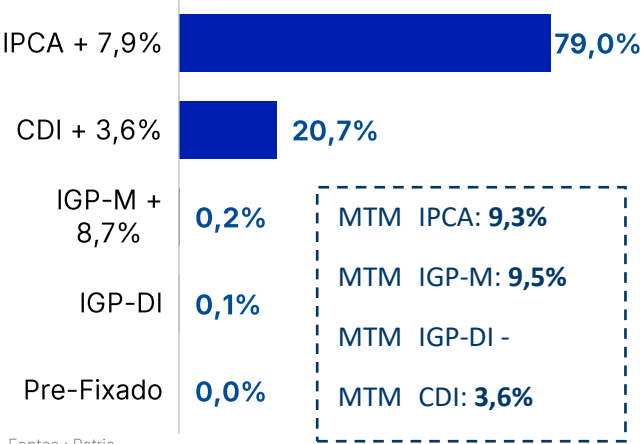
Fonte: Patria

LTV¹
(%CRIs)



Fontes : Patria

Taxa Por Indexador
(%CRIs)



Fontes : Patria

Divisão por Duration¹



Carteira de CRI

Ativo	Nome	Emissor	Qtd	Posição (MM R\$)	% PL	1ª Aquisição	Venc.	Rating	Taxa Média	Indexado r	Código CETIP	LTV
CRI 1	Pulverizado II	Br Securities	33	0,7	0,05%	ago-10	jun-40	A+	8,3%	IGP-M	10G0020942	26,0%
CRI 2	Pulverizado III	Br Securities	40	1,0	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Shopping Goiabeiras	Opea Sec	8	1,1	0,07%	abr-13	jan-25	AA-	7,5%	IGP-DI	13A0016692	71,4%
CRI 4	Swiss Park	True Sec	6.812	0,5	0,03%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 5	So Marcas	Forte Sec	13.500	9,5	0,62%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	36,8%
CRI 6	JFL V House	True Sec	461	14,8	0,97%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	50,6%
CRI 7	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	32.383	28,8	1,87%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	44,8%
CRI 8	Balaroti	Opea Sec	44.330	21,6	1,41%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	50,3%
CRI 9	Natural One	Opea Sec	19.620	17,8	1,16%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	77,6%
CRI 10	JSL	Opea Sec	55.294	56,1	3,65%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	71,2%
CRI 11	Creditas I	Vert Sec	37.853	15,9	1,03%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	60,0%
CRI 12	Bahema	Virgo Sec	14.120	11,1	0,72%	jul-20	jun-30	-	8,5%	IPCA	20G0628201	48,0%
CRI 13	Almeida Jr I	Virgo Sec	1.233	122,9	8,00%	set-20	ago-39	A-	8,0%	IPCA	20I0047574	56,0%
CRI 14	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	45,3	2,95%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20I0047200	56,5%
CRI 15	Creditas II	Vert Sec	17.082	5,7	0,37%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	13,2%
CRI 16	Logpar	Opea Sec	33.000	18,3	1,19%	dez-20	dez-30	A	7,5%	IPCA	20L0630618	18,7%
CRI 17	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	34,1	2,22%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	43,5%
CRI 18	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	55,5	3,61%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	43,5%
CRI 19	EBM Vinhas	Opea Sec	41.000	35,2	2,29%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 20	Creditas III	Vert Sec	62.600	35,3	2,30%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	23,5%
CRI 21	Rojemac I	Opea Sec	26.099	18,2	1,19%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	49,4%
CRI 22	Rojemac II	Opea Sec	94.901	90,3	5,88%	ago-21	ago-34	BBB-	3,9%	CDI	21H0084506	49,4%
CRI 23	BHG Salvador	True Sec	40.000	40,2	2,61%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,8%
CRI 24	Globo	Opea Sec	55.567	58,1	3,78%	mai-22	jan-37	AAA	6,9%	IPCA	22A0695877	67,7%
CRI 25	São Carlos	Virgo Sec	30.000	9,9	0,65%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	73,0%
CRI 26	Assai	Opea Sec	43.770	39,9	2,60%	jun-22	abr-34	AAA	6,8%	IPCA	22E1284935	58,5%
CRI 27	Quota	True Sec	70.000	71,4	4,65%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	65,0%
CRI 28	Bioceres	Opea Sec	34.770	34,7	2,26%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	56,7%
CRI 29	Urbanhub	Opea Sec	40.000	41,0	2,67%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 30	Cashme Mez	True Sec	29.469	16,9	1,10%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 31	Cashme SR	True Sec	20.000	11,9	0,77%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 32	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	9,9	0,65%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	56,5%
CRI 33	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	63,9	4,16%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	75,1%
CRI 34	Mega Moda	True Sec	64.709	60,4	3,93%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	46,8%
CRI 35	Munnir Abud	True Sec	15.917	0,7	0,05%	mar-23	fev-28	A-	4,0%	CDI	23B1741401	13,0%
CRI 36	GPA Sr	Opea Sec	84.913	74,7	4,86%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	52,2%
CRI 37	GPA Sub	Opea Sec	7.308	6,7	0,43%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	65,7%
CRI 38	BR 12 Sub	Opea Sec	22.992	24,9	1,62%	jan-24	jul-27	-	8,5%	IPCA	22G0282333	63,0%
CRI 39	BHG SP/RJ	Opea Sec	54.774	53,6	3,49%	fev-24	fev-34	A	10,5%	IPCA	24B1693195	42,0%
CRI 40	Leo Madeiras	Opea Sec	73.598	71,5	4,65%	abr-24	abr-37	-	7,5%	IPCA	22A0699149	61,0%
CRI 41	FII Unid III Helbor	N/A	434.256	40,8	2,66%	jul-24	dez-28	-	3,5%	CDI	5211223FII	78,0%
CRI 42	Almeida Junior II	Virgo Sec	310	31,1	2,03%	set -24	ago-39	A	8,9%	IPCA	24H2371051	56,0%
CRI 43	GPA RVBA	True Sec	10.1M	9,6	0,62%	set-24	dez-35	-	8,0%	IPCA	20L0687133	63,0%

*LTV calculado com base na última avaliação disponível em garantia. Data Base : Agosto 2024 ([Link](#)) em excel da tabela ¹FII 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 CRI

1 – Pulverizado II



Concentração PL²: 0,05%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 26,0%

Rating: A+

Garantias:

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

Localização:

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

2 – Pulverizado III



Concentração PL²: 0,06%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 29,3%

Rating: AA-

Garantias;

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

Localização:

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

3- Shopping Goiabeiras



Concentração PL²: 0,07%

Devedor: Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda.

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

LTV¹: 71,4%

Rating: AA-

Garantias:

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

Localização:

Cuiabá- Mato Grosso

4 – Swiss Park



Concentração PL²: 0,03%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 51,9%

Rating: AA-

Garantias:

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

Localização:

Campinas – São Paulo

5- Só Marcas



Concentração PL²: 0,62%

Devedor: So Marcas Outlet

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

LTV¹: 36,8%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

6 – JFL V House



Concentração PL²: 0,97%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 50,6%

Garantias:

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

Localização:

São Paulo

7 – Iguatemi Fortaleza Sr.



Concentração PL²: 1,87%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

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

LTV¹: 44,8%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

Fortaleza, CE

8- Balaroti



Concentração PL²: 1,41%

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

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

LTV¹: 50,3%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

Curitiba e Região Metropolitana, Florianópolis e Jaraguá do Sul

9 – Natural One



Concentração PL²: 1,16%

Devedor: Natural One

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

LTV¹: 77,6%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

Jarinu, SP

10 – JSL



Concentração PL²: 3,65%

Devedor: JSL

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

LTV¹: 71,2%

Rating: AA-

Garantias:

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

Localização:

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

11 – Creditas I



Concentração PL²: 1,03%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 60,0%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

12 – Bahema



Concentração PL²: 0,72%

Devedor: Bahema Educação S.A.

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

LTV¹: 48,00%

Rating: -

Garantia:

- Alienação Fiduciária do imóvel;

Localização:

Rio de Janeiro – RJ

13 e 42 – Almeida Junior



Concentração PL²: 10%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

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

LTV¹: 56,0%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação fiduciária de 82% do Gärten Shopping;
- Fundo de Reserva de 2 PMTs;
- Aval do sócio;
- Fundo de Despesas de 2 anos;

Localização:

Joinville - SC.

14 – JFL Ipês



Concentração PL²: 2,95%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 56,5%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

São Paulo – SP.

15 – Creditas II



Concentração PL²: 0,37%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 13,2%

Rating: -

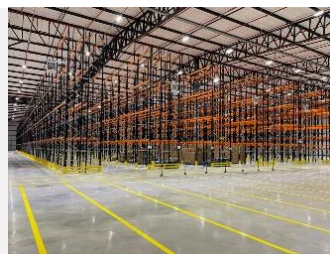
Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

16– Logpar



Concentração PL²: 1,19%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

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

LTV¹: 18,7%

Rating: A-

Garantias:

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

Localização:

São José dos Pinhais – PR.

17 e 18 – Sforza IPCA e CDI



Concentração PL²: 5,83%

Devedor: Sforza

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

LTV¹: 43,5%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

Pulverizado.

19 – EBM Vinhas



Concentração PL²: 2,29%

Devedor: EA3 Urbanismo e Loteamentos.

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

LTV¹: 75,6%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

Goiania– GO

20 – Creditas III



Concentração PL²: 2,30%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 23,5%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:
Pulverizado

21 e 22 – Rojemac I e II



Concentração PL²: 7,07%

Devedor: Grupo Rojemac

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

LTV¹: 49,4%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

23- BHG Salvador



Concentração PL²: 2,61%

Devedor: BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

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

LTV¹: 44,8%

Rating: A

Garantias:

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

Localização:

Salvador e Região Metropolitana

24- Globo



Concentração PL²: 3,78%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

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

LTV¹: 67,7%

Rating: AAA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

25 – São Carlos



Concentração PL²: 0,65%

Devedor: Casas Pernambucanas

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

LTV¹: 73,0%

Rating: AAA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

26 – Assaí



Concentração PL²: 2,60%

Devedor: Sendas

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

LTV¹: 58,5%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail.

Localização:
Pulverizado

27 – Quota



Concentração PL²: 4,65%

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

28 – Bioceres



Concentração PL²: 2,26%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

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

LTV¹: 56,7%

Rating: A-

Garantias:

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

Localização:
Londrina/PR

29- Urbanhub



Concentração PL²: 2,67%

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

30 e 31 – Cashme SR e Mez



Concentração PL²: 1,87%

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

32 – JFL Ipês



Concentração PL²: 0,65%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 56,6%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

33 - JFL Lorena



Concentração PL²: 4,16%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 75,1%

Rating: BBB

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

34 – Mega Moda



Concentração PL²: 3,93%

Devedor: Shopping Mega Moda

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

LTV¹: 46,8%

Rating: AA

Garantias:

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

Localização:

Goiânia-GO

35 -Munnir Abud



Concentração PL²: 0,05%

Devedor: Munir Abbud

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

LTV¹: 13,0%

Rating: A-

Garantias:

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

Localização:

Avaré-SP

36 e 37 – GPA Sênior e Subordinada



Concentração PL²: 5,30%

Devedor: FII GARE11

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

LTV¹: 52,2% e 65,7%

Rating: AA e A+

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

38 Brookfield Subordinada



Concentração PL²: 1,11%

Devedor: Brookfield

Juros: IPCA + 8,5%

LTV¹: 63,0%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília

39-BHG RJ/SP



Concentração PL²: 3,49%

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)

40 – Leo Madeiras



Concentração PL²: 4,65%

Devedor: Leo Madeiras

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

LTV¹: 61,0%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

41 – Unidades Autônomas III



Concentração PL²: 2,03%

Devedor: Helbor Hesas

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

LTV¹: 79,0%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

43- GPA RVBA



Concentração PL²: 0,62%

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

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
10/09/2024	Ecopark	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
19/09/2024	CRI Ipês I	(I)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
19/09/2024	CRI Ipês II	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	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\$ 1.565.469.068,68

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	Ago-24	Set-24
1.554	1.571	1.578	1.573	1.572	1.563	1.544	1.548	1.539	1.549	1.549	1.536

Quantidade de Cotas: 15.418.106

Início das atividades

Dezembro de 2009

Custodiante e Escriturador

Banco Genial S.A

Administradora

Banco Genial S.A.

Gestora

Pátria Investimentos LTDA

Tipo Anbima – segmento de atuação

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Público-alvo

Invetidores em Geral

Taxa de administração

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

Taxa de Performance

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGCR11

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

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

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

Seção: Comentários da Gestão

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

Seção: Composição do Resultado

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

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

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

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

PÁTRIA



Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

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