

PÁTRIA

**Relatório Gerencial – Novembro
2024**

Pátria Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

[Cota Diária](#)

[Cadastre-se no Mailing](#)

Novembro 2024

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Número de Cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 97,00	R\$ 97,56	R\$ 1,5 bilhão	100.567	R\$ 74,8 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield ¹	P/VP ¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	LTV Médio Ponderado
R\$ 0,95	11,75%	0,99x	99,9%	52,6%

1. Comentário do Gestor

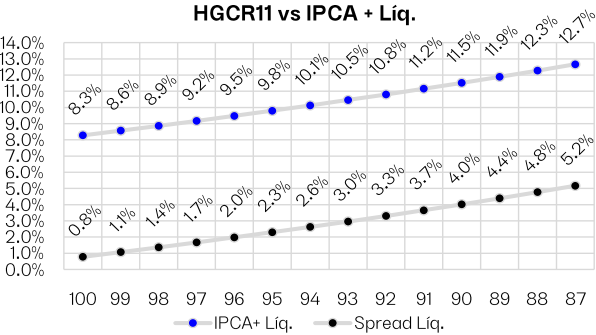
No dia 13 de dezembro será pago o valor de R\$ 0,95/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 29 de novembro. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +0,1% (equivalente a 12,2% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +7,4% (equivalente a 67,5% do CDI), impactada negativamente pelo aumento das taxas de juros futuras no período. Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de -0,3% no mês (vs 0,8% do CDI e -2,1% do IFIX) e em 12 meses a variação foi de +4,3% (vs +10,8% do CDI e -1,2% do IFIX). No mês de novembro, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 74,8 milhões, representando um volume médio de R\$4,0 milhões ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores era de 100.567 (vs 100.410 em outubro).

O Fundo apresentou, em novembro, resultado total de aproximadamente R\$ 12,8 milhões (R\$0,83/cota) e encerrou o mês com R\$ 9,2 milhões (R\$ 0,60/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 13,5 milhões (R\$ 0,88/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, somando valor total de R\$ 1,43/cota em estoque de resultados (vs R\$ 1,53/cota ao final de outubro). No mês, houve três eventos relevantes para o resultado do Fundo, sendo eles:

- i) conforme adiantado no relatório do mês passado, recebimento de R\$ 15,5 milhões (R\$ 1,00/cota do Fundo) em rendimentos extraordinários do FII SPVJ11, que vendeu parcela de seus ativos com lucro relevante, distribuído aos cotistas;
- ii) quitação de aproximadamente R\$53,7 milhões de compromissadas reversas durante o mês, que consumiram R\$8,5 milhões (-R\$0,55/cota do Fundo) em resultado. Com isto, o Fundo (i) reduziu relevantemente seu volume de alavancagem durante o mês, possuindo atualmente R\$ 27 milhões em compromissadas (vs R\$ 80 milhões em outubro), que equivalem atualmente a 1,8% do patrimônio do Fundo (vs 5,8% em outubro), e (ii) também reduziu a quase zero o volume de despesas financeiras a incorrer, para o equivalente a apenas R\$ 0,03/cota (vs R\$ 0,55/cota em outubro);
- iii) venda da posição integral no CRI Goiabeiras pelo valor de R\$ 1,6 milhão, que gerou prejuízo em regime de caixa de R\$6,3 milhões (R\$ 0,40/cota). Conforme já detalhado em outros relatórios anteriores, o CRI foi adquirido em abril de 2013 e desde novembro de 2019 se encontra inadimplente, tendo sido 100% provisionado como Provisão para Devedores Duvidosos – PDD na carteira do Fundo em dezembro de 2020. O lastro do CRI é participação no Shopping Goiabeiras, localizado em Cuiabá, e que há tempos passa por dificuldades operacionais, não gerando o fluxo de caixa suficiente para pagamento do CRI. Após um longo período de discussões, a garantia do CRI está atualmente em processo avançado de execução, mas diante de um cenário de seguidos prejuízos do shopping (conforme informações públicas), preferimos seguir com a venda do CRI, uma vez que eventual consolidação da garantia demandaria desembolsos de caixa adicionais pelo Fundo. O CRI foi adquirido no volume inicial de R\$ 8 milhões em abril de 2013, desde então pagou R\$ 6,7 milhões em juros e amortização, foram feitos aportes financeiros de R\$488,3 mil no CRI e foi vendido por R\$ 1,6 milhão, tendo gerado um prejuízo de aproximadamente R\$ 206 mil para o Fundo no período todo.

Conforme temos planejado há meses, inclusive comentado em relatórios anteriores, durante os últimos dois meses utilizamos parte dos resultados não recorrentes para quitar quase que 100% das despesas financeiras de compromissadas reversas, bem como adotamos outras medidas visando equalizar o resultado do Fundo no primeiro semestre de 2025. Para o mês de dezembro, esperamos resultado parecido com o do mês de novembro, e que o Fundo encerre o semestre tendo distribuído perto de 100% do resultado do período.

MTM Carteira: com a recente abertura da curva de juros reais, a taxa de Marcação a Mercado (“MTM”) dos CRIs do Fundo encontra-se em seu nível mais elevado dos últimos anos. Considerando-se as operações indexadas ao IPCA, e a taxa equivalente das indexadas ao CDI, a marcação atual está em IPCA + 9,8%a.a. (8,9%a.a. se descontada a taxa de administração e demais custos estimados), considerando a cota patrimonial de R\$ 97,56/cota ao final de novembro. Ainda, considerado o valor de mercado do Fundo no fechamento do dia 6 de dezembro, de R\$ 92,58/cota, e que os ativos líquidos detidos pelo fundo (caixa e FIIs) não interferem nesse racional, a taxa implícita de negociação dos CRIs, já líquida dos custos, é de IPCA + 10,60% a.a., bastante elevada em nossa opinião para um perfil de risco de crédito e diversificação como do HGCR. Ao lado, na tabela, apresentamos a taxa implícita de negociação dos CRIs, já líquida de custos, de acordo com a precificação da cota em mercado, bem como os spread sobre NTN-B, também já líquido.



2. Carteira e Mercado

Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 76,7 milhões, sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente - R\$ 59,3 além de R\$15,5 milhões referentes aos rendimentos do SPVJ11:

- I. Aquisição de R\$ 68 milhões do CRI Scala Data Center à taxa média de IPCA + 8,54% a.a., dividido em duas séries. O CRI se configura como mais uma operação exclusiva do Fundo, possui prazo de 10 anos, pagamentos mensais de juros e amortização e como lastro um CCV com destinação a aquisição do Scala Data Center em Porto Alegre pelo *Alianza Digital Realty FII*, fundo cujas cotas são integralmente detidas pelo ALZR11. O CRI conta com (i) a alienação fiduciária do data center, com LTV inicial de 44%; (ii) cessão do contrato de locação de 10 anos entre a Scala e o FII; (iii) fundo de reserva de 1 PMT; e (iv) fundo de despesas.
- II. Venda, via mercado secundário, de (i) R\$ 315 mil, do CRI Globo; (ii) R\$ 6,5 milhões do CRI Iguatemi Fortaleza Sr; (iii) R\$ 1,6 milhão do CRI Goiabeiras, conforme acima detalhado e (iv) R\$ 300 mil em cotas de FIIs.

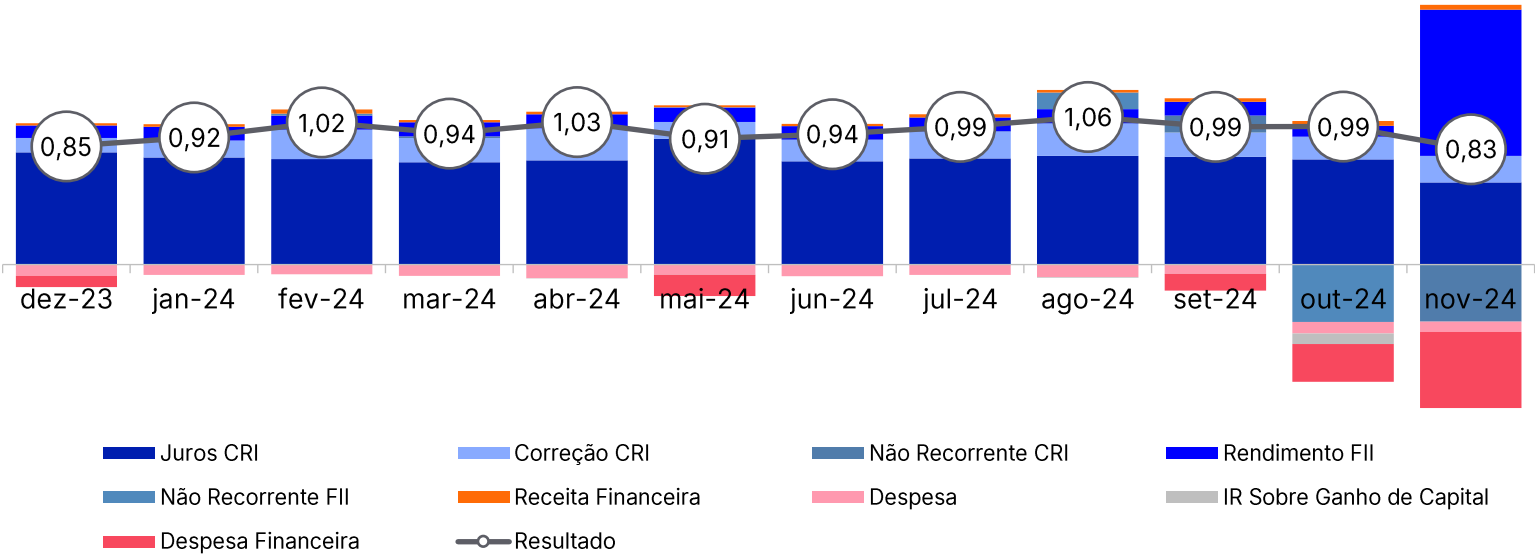
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Nov-24	Out-24	2024	12 Meses
Receitas Recorrentes	28.317.558	15.426.260	190.509.055	205.967.623
Receita de CRI's	12.066.737	14.216.653	159.114.162	173.175.871
Receita de FIIs	16.250.822	1.209.606	31.394.893	32.791.753
Receitas Não Recorrentes	(6.376.987)	4.716.344	(64.556)	(204.951)
Resultado operações CRIs	(6.338.389)	(39.961)	(4.300.850)	(4.300.850)
Resultado operações FIIs	(38.598)	5.950.777	5.430.767	5.290.371
IR sobre ganho de capital	0	(1.194.472)	(1.194.472)	(1.194.472)
Receitas Financeiras	527.299	503.376	3.797.568	4.042.560
Total de Receitas	22.467.871	20.645.980	194.242.067	209.805.232
Despesas Operacionais	(1.157.631)	(1.131.731)	(13.292.540)	(14.448.170)
Despesas Financeiras	(8.477.779)	(4.180.993)	(16.887.907)	(18.156.268)
Total de Despesas	(9.635.410)	(5.312.724)	(30.180.447)	(32.604.438)
Resultado Bruto	12.832.461	15.333.256	164.061.620	177.200.794
Proventos Recibos (Emissão Cotas)	0	0	0	0
Rendimento HGCR	14.647.201	14.647.201	161.119.208	176.537.314
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\$)

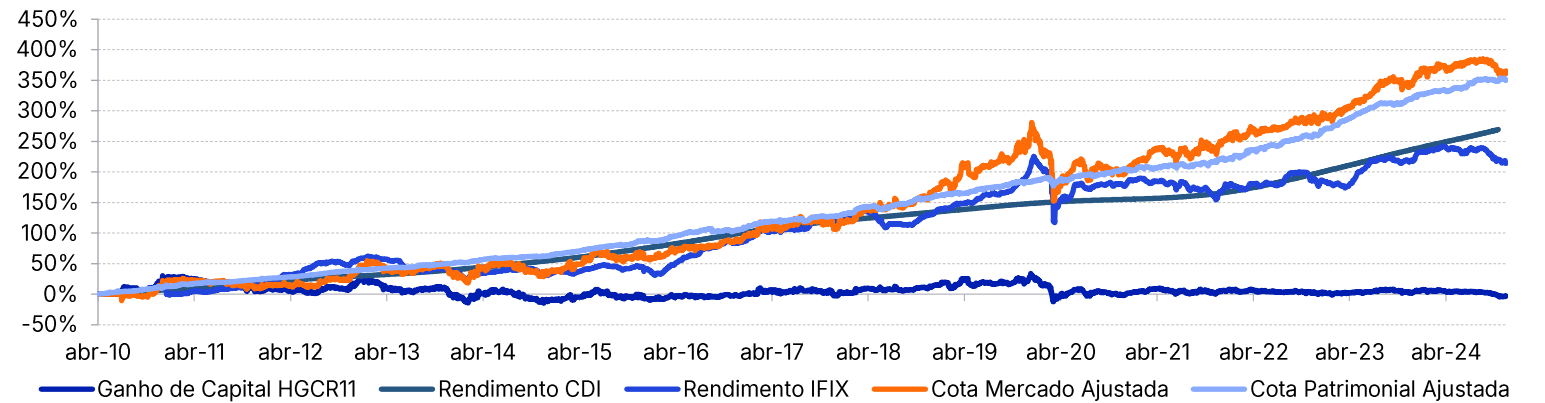
Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
Rendimento Distribuído											
1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
0,41	0,37	0,45	0,44	0,52	0,48	0,47	0,51	0,63	0,66	0,72	0,60



Fonte: Pátria Investimentos

Rentabilidade

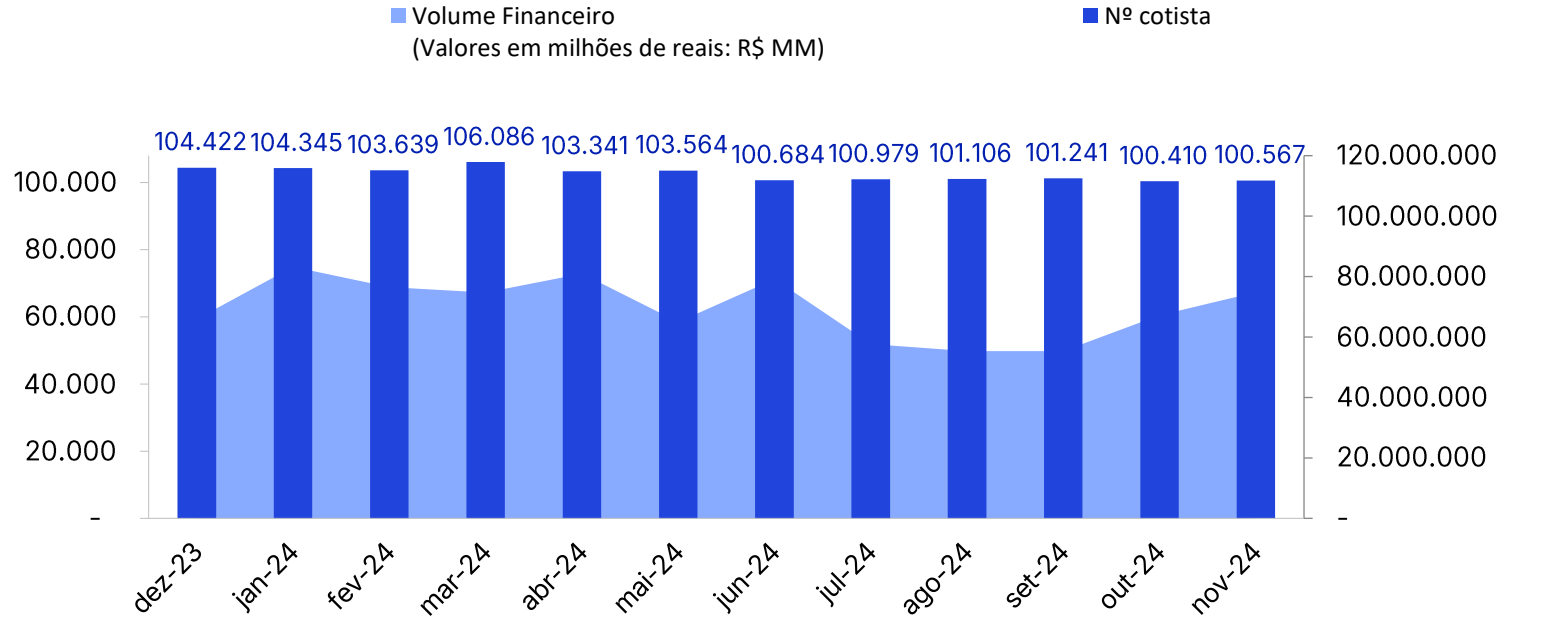
Tabela de Rentabilidade¹	Nov-24	2024	12 meses	Início²
HGCR11 (Mercado)	-0,3%	2,1%	4,3%	365,1%
HGCR11 (Patrimonial Ajustada)	0,1%	5,7%	7,4%	350,0%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%	*
CDI bruto	0,8%	9,9%	10,8%	272,1%



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"). ² Data de início do Fundo: 22/08/20219

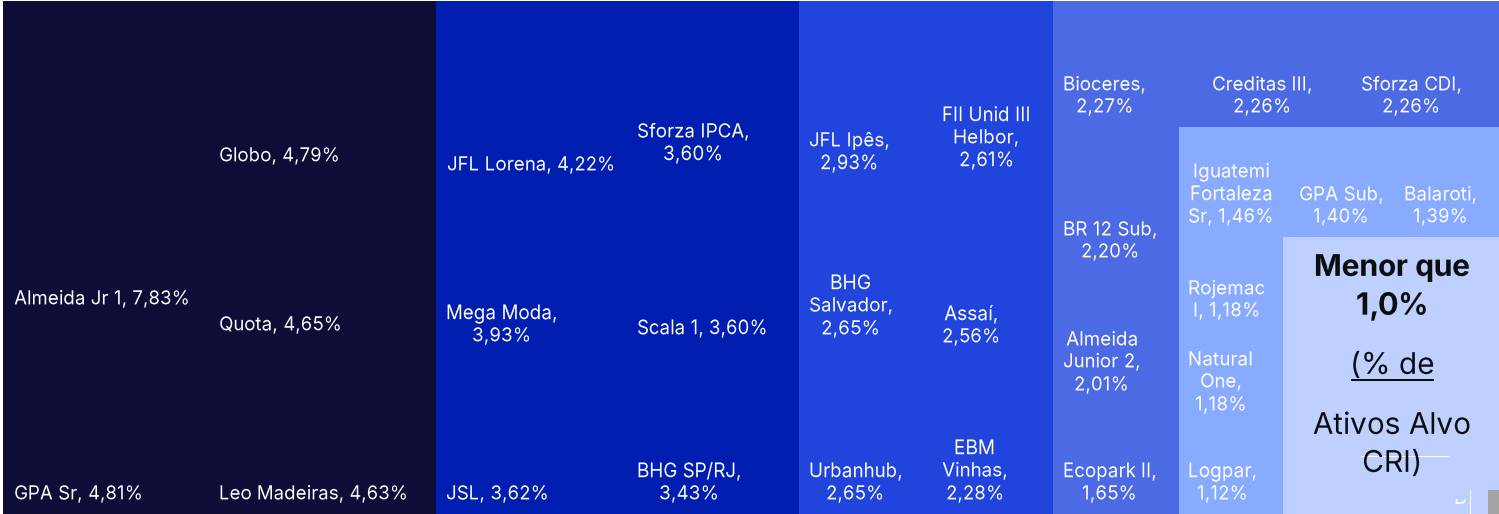
Liquidez

Tabela de Liquidez¹	Nov-24	2024	12 meses
Volume Financeiro mensal (Valores em R\$ MM)	74,8	769,9	835,8
Giro	5,0%	43,4%	52,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%



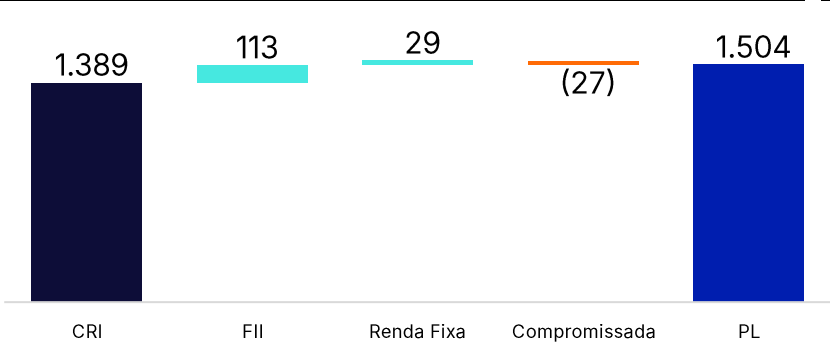
Fonte: Economática e Patria.x

Carteira (% do PL)



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

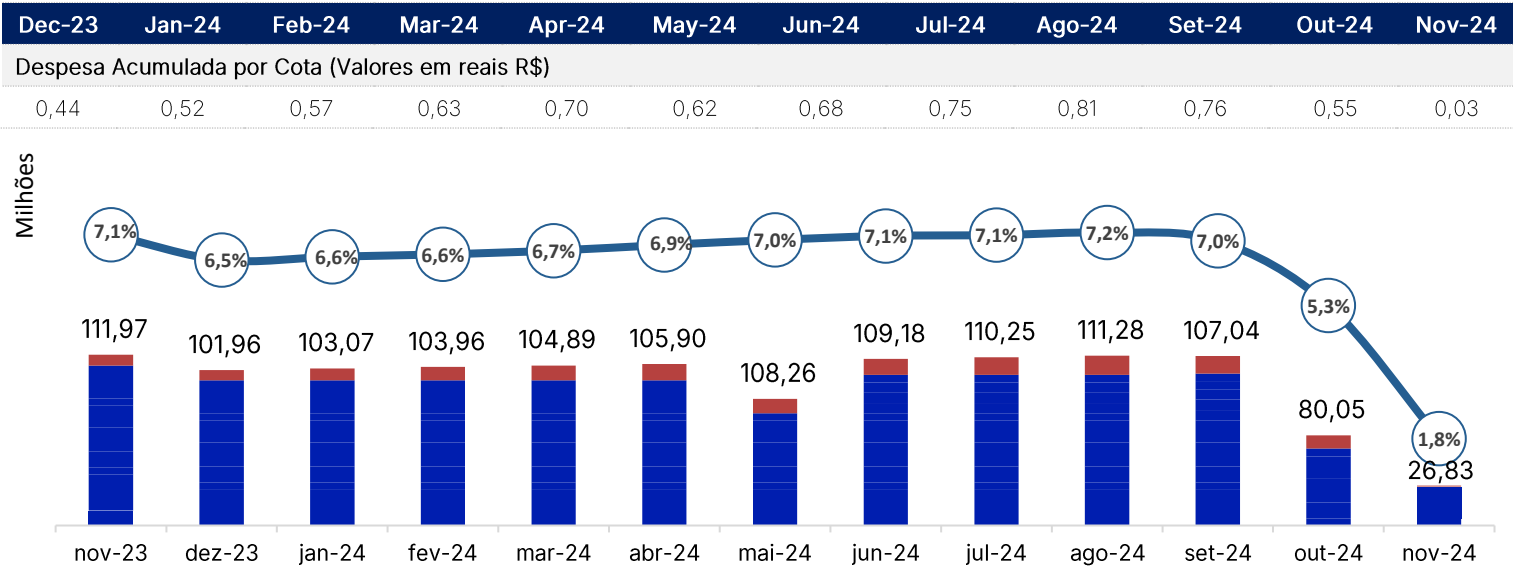
Composição do Patrimônio Líquido (R\$ Milhões)



Classe	(Valores: R\$ milhões)
CRIs	1.389
FIIs	113
Renda Fixa	29
Compromissadas	-27
Patrimônio Líquido	1.504
Quantidade de Cotas (nº)	15.418.106
Cota patrimonial (R\$)	97,56

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

Compromissadas - Saldo Acruado

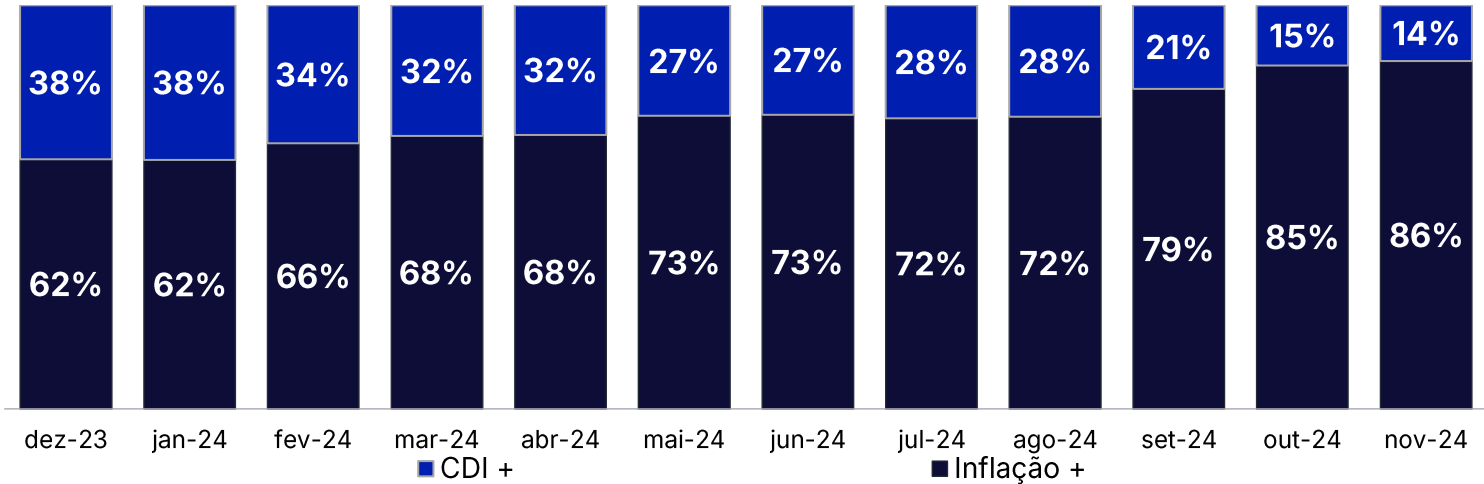


Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

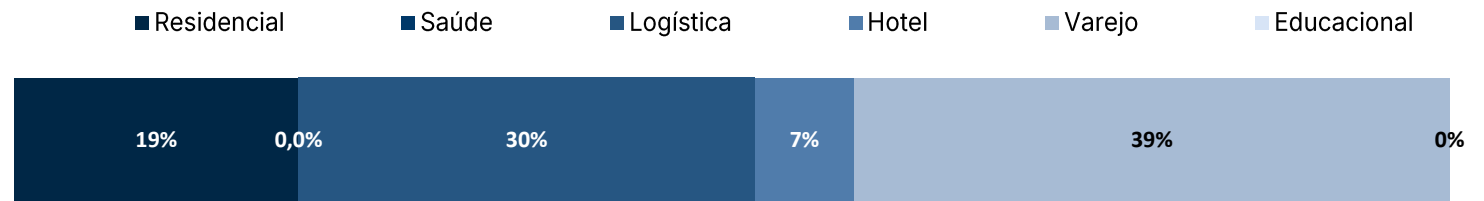
Fontes: Patria Investimentos. *Despesa contábil acumulada ao final de cada mês. Estas despesas apenas circularam no resultado caixa do fundo quando do vencimento de cada uma das compromissadas. Cada cor da coluna se refere ao valor principal de cada operação compromissada, e a coluna em vermelho se refere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

Carteira

Alocação Histórica em CRIs (% de CRIs da carteira)



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



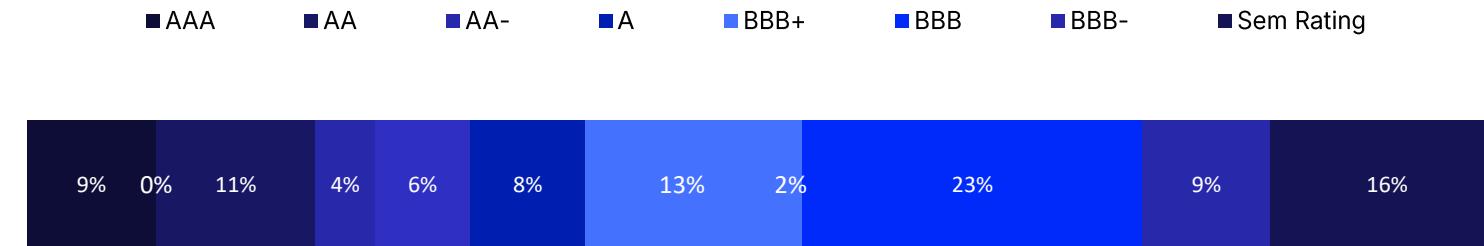
Fonte:Patria

Diversificação por Securitizadoras (% de CRIs)



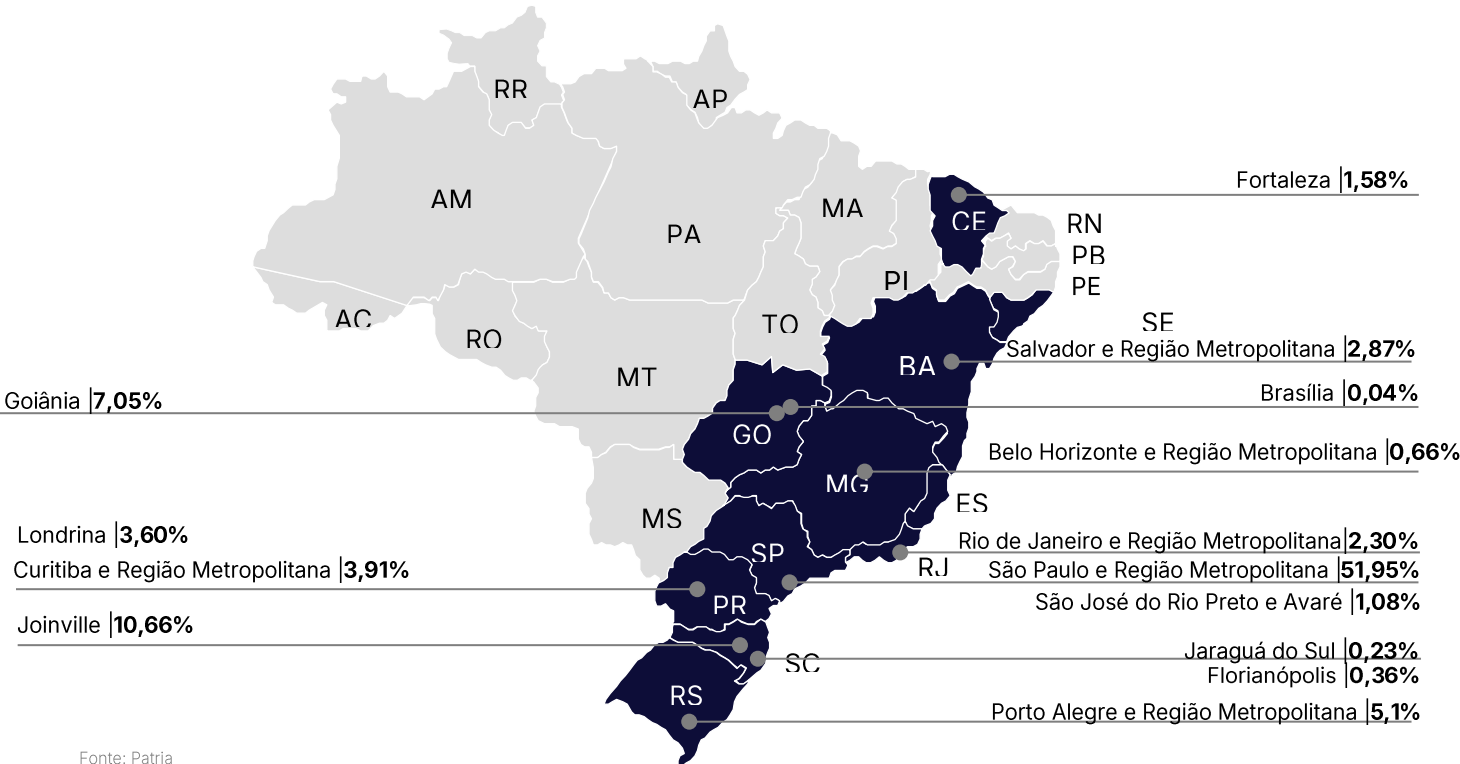
Fonte:Patria

Classificação de Risco – Rating (% de CRIs)



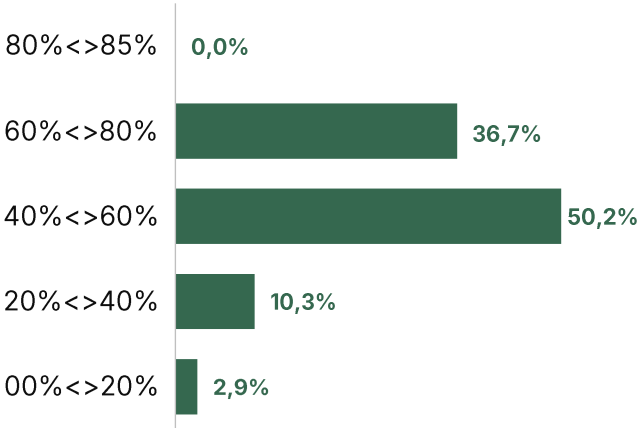
Fonte : Pátria

Garantia Reais CRIs ¹ - Distribuição Geográfica



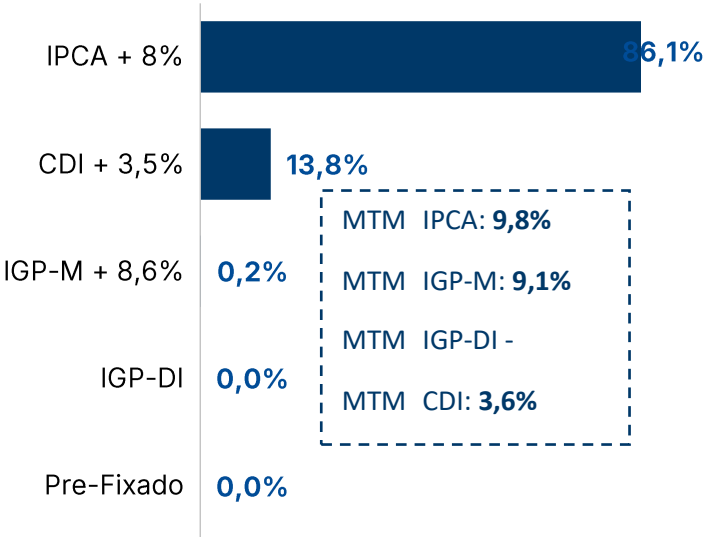
Fonte: Pátria

LTV ¹
(%CRIs)



Fontes : Pátria

Taxa Por Indexador
(%CRIs)



Fontes : Pátria

Divisão por Duration¹



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 – Novembro 2024 (Database: 29/11/2024).

Pátria Recebíveis Imobiliários FII (HGCR11)

Relatório Gerencial – Novembro 2024

PATRIA

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	0,9	0,06%	dez-10	out-30	AA-	8,3%	IGP-M	10K0024718	29,3%
CRI 3	Swiss Park	True Sec	6.812	0,5	0,03%	set-17	mai-29	AA-	9,9%	IGP-M	17H0922936	51,9%
CRI 4	So Marcas	Forte Sec	13.500	9,2	0,61%	mar-19	dez-28	BBB	7,3%	IPCA	18L1168429	32,8%
CRI 5	JFL V House	True Sec	461	14,4	0,96%	ago-19	jul-31	-	7,2%	IPCA	19H0221304	48,4%
CRI 6	Iguatemi Fortaleza Sr	Habitasec	25.021	22,0	1,46%	out-19	set-34	BBB+	1,3%	CDI	19I0737680	43,2%
CRI 7	Balaroti	Opea Sec	44.330	20,9	1,39%	out-19	out-29	BBB-	3,0%	CDI	19J0133907	40,8%
CRI 8	Natural One	Opea Sec	19.620	17,7	1,18%	jan-20	dez-31	BBB-	2,2%	CDI	19L0987016	76,4%
CRI 9	JSL	Opea Sec	55.294	54,5	3,62%	jan-20	jan-35	AA-	6,0%	IPCA	20A0977906	68,4%
CRI 10	Creditas I	Vert Sec	37.853	15,3	1,02%	jun-20	jun-40	-	6,6%	IPCA	20F0755566	60,0%
CRI 11	Almeida Jr 1	Virgo Sec	1.233	117,8	7,83%	set-20	ago-32	A-	8,2%	IPCA	20I0047574	56,0%
CRI 12	JFL Ipês	Opea Sec	58.263	44,1	2,93%	set-20	ago-30	BBB	7,3%	IPCA	20I0047200	56,2%
CRI 13	Creditas II	Vert Sec	17.082	5,3	0,35%	out-20	out-40	-	6,5%	IPCA	20J0837185	11,1%
CRI 14	Logpar	Opea Sec	33.000	16,8	1,12%	dez-20	dez-30	A	7,5%	IPCA	20L0630618	14,9%
CRI 15	Sforza CDI	Opea Sec	57.566	33,9	2,26%	dez-20	dez-31	BBB	5,9%	CDI	20L0610216	42,6%
CRI 16	Sforza IPCA	Opea Sec	73.210	54,1	3,60%	dez-20	dez-31	BBB	8,0%	IPCA	20L0610250	42,6%
CRI 17	EBM Vinhas	Opea Sec	41.000	34,3	2,28%	mai-21	abr-31	BBB	9,4%	IPCA	21D0695098	75,6%
CRI 18	Creditas III	Vert Sec	62.600	33,9	2,26%	jul-21	jun-41	-	6,7%	IPCA	21F1058275	22,3%
CRI 19	Rojemac I	Opea Sec	26.099	17,8	1,18%	ago-21	out-29	BBB-	3,0%	CDI	21H0084172	0,0%
CRI 20	BHG Salvador	True Sec	40.000	39,8	2,65%	mar-22	mar-34	A	4,0%	CDI	22C0460560	44,4%
CRI 21	Globo	Opea Sec	69.211	72,0	4,79%	mai-22	jan-37	AAA	7,0%	IPCA	22A0695877	67,1%
CRI 22	São Carlos	Virgo Sec	30.000	2,9	0,19%	mai-22	abr-32	AA	6,7%	IPCA	22E0778729	73,0%
CRI 23	Assai	Opea Sec	42.592	38,5	2,56%	jun-22	abr-34	AAA	7,4%	IPCA	22E1284935	58,2%
CRI 24	Quota	True Sec	70.000	69,9	4,65%	jun-22	jun-32	BBB	7,8%	IPCA	22E1313202	65,0%
CRI 25	Bioceres	Opea Sec	34.770	34,1	2,27%	jul-22	jun-37	A-	8,3%	IPCA	22F1223555	58,2%
CRI 26	Urbanhub	Opea Sec	40.000	39,8	2,65%	ago-22	jul-32	BBB	8,0%	IPCA	22E1150634	24,2%
CRI 27	Cashme Mez	True Sec	29.469	15,5	1,03%	nov-22	mai-31	AA	8,2%	IPCA	22H1697882	25,0%
CRI 28	Cashme SR	True Sec	20.000	11,0	0,73%	nov-22	nov-29	AAA	7,6%	IPCA	22H1666875	37,0%
CRI 29	JFL Ipês II	Opea Sec	10.000	9,7	0,64%	dez-22	out-30	BBB	9,0%	IPCA	22L0147303	56,2%
CRI 30	JFL Lorena	Opea Sec	61.640	63,4	4,22%	dez-22	dez-27	BBB-	9,1%	IPCA	22L1429186	76,6%
CRI 31	Mega Moda	True Sec	64.709	59,1	3,93%	jan-23	dez-34	AA	8,2%	IPCA	22L1668408	46,3%
CRI 32	GPA Sr	Opea Sec	84.913	72,4	4,81%	jul-23	jun-41	AA	7,5%	IPCA	23F2423591	53,2%
CRI 33	GPA Sub	Opea Sec	21.558	21,0	1,40%	jul-23	jun-43	A+	9,4%	IPCA	23F2427179	67,3%
CRI 34	BR 12 Sub	Opea Sec	30.298	33,0	2,20%	jan-24	jul-27	-	8,5%	IPCA	22G0282333	63,0%
CRI 35	BHG SP/RJ	Opea Sec	54.774	51,6	3,43%	fev-24	fev-34	A	10,5%	IPCA	24B1693195	42,0%
CRI 36	Leo Madeiras	Opea Sec	73.251	69,7	4,63%	abr-24	abr-37	-	7,5%	IPCA	22A0699149	60,5%
CRI 37	FII Unid III Helbor	N/A	434.256	39,3	2,61%	jul-24	dez-28	-	3,5%	CDI	5211223FII	78,0%
CRI 38	Almeida Junior 2	Virgo Sec	310	30,3	2,01%	set-24	ago-39	A	8,9%	IPCA	24H2371051	56,0%
CRI 39	GPA RVBA	True Sec	10.110.000	9,3	0,62%	set-24	dez-35	-	8,0%	IPCA	20L0687133	63,0%
CRI 40	Ecopark II	Opea Sec	25.000	24,8	1,65%	out-24	out-36	BBB	8,8%	IPCA	24J4613741	11,0%
CRI 41	Scala 1	Opea Sec	54.400	54,1	3,60%	out-24	out-36	BBB	8,2%	IPCA	24J3438891	44,4%
CRI 42	Scala 2	Opea Sec	13.600	13,5	0,90%	out-24	out-36	BBB	10,0%	IPCA	24J3439259	44,4%

Fii Helbor Unidades Autônomas. Por se tratar de um fundo com prazo determinado; Indexado ao CDI, e com obrigação da Helbor na Recompra dos ativos está classificado como CRI.
LTV calculado com base na última avaliação disponível dos ativos em garantia. Data base Novembro 2024 ([link](#)) em excel da tabela

Carteira de CRI

1- Pulverizado I



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– Swiss Park



Concentração PL²: 0,03%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 51,9%

Rating: AA-

Garantias:

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

Localização:

Campinas – São Paulo

4- Só Marcas



Concentração PL²: 0,61%

Devedor: So Marcas Outlet

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

LTV¹: 32,8%

Rating: BBB

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança;

Localização:

Contagem - MG

5 – JFL V House



Concentração PL²: 0,96%

Devedor: JFL

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

LTV¹: 48,4%

Garantias:

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

Localização:

São Paulo

6 – Iguatemi Fortaleza Sr.



Concentração PL²: 1,46%

Devedor: Calila Administração e Comércio S.A.

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

LTV¹: 43,2%

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

7- Balaroti



Concentração PL²: 1,39%

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

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

LTV¹: 40,8%

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

8 – Natural One



Concentração PL²: 1,18%

Devedor: Natural One

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

LTV¹: 76,4%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:
Jarinu, SP

9 – JSL



Concentração PL²: 3,62%

Devedor: JSL

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

LTV¹: 76,4%

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.

10 – Creditas I



Concentração PL²: 1,02%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 14,6%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:
Pulverizado

11 e 38 – Almeida Junior



Concentração PL²: 9,84%

Devedor: Joinville Shopping Participações Ltda.

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

LTV¹: 56,0%

Rating: A-

Garantias:

- Alienação fiduciária de 85% do Garten Shopping;
- Fundo de Reserva de 2 PMTs;
- Aval do sócio;
- Fundo de Despesas de 2 anos;

Localização:
Joinville - SC.

12 – JFL Ipês



Concentração PL²: 2,93%

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.

13 – Credits II



Concentração PL²: 0,35%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 11,1%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:
Pulverizado

14– Logpar



Concentração PL²: 1,12%

Devedor: Superfrio Armazéns Gerais S.A.

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

LTV¹: 14,9%

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.

15 e 16 – Sforza IPCA e CDI



Concentração PL²: 5,85%

Devedor: Sforza

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

LTV¹: 42,6%

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;

Localização:
Pulverizado.

17 – EBM Vinhas



Concentração PL²: 2,28%

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

18 -Creditas III



Concentração PL²: 2,26%

Devedor: Pulverizado

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

LTV¹: 23,5%

Rating: -

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Imóveis;

Localização:

Pulverizado

19 – Rojemac I



Concentração PL²: 1,18%

Devedor: Grupo Rojemac

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

LTV¹: 49,4%

Rating: BBB-

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

20- BHG Salvador



Concentração PL²: 2,65%

Devedor: BHG S.A. – Brazil Hospitality Group

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

LTV¹: 44,4%

Rating: A

Garantias:

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

Localização:

Salvador e Região Metropolitana

21- Globo



Concentração PL²: 4,79%

Devedor: Globo Comunicações e Participações

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

LTV¹: 67,1%

Rating: AAA

Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

22 – São Carlos



Concentração PL²: 0,19%

Devedor: Casas Pernambucanas

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

LTV¹: 73,0%

Rating: AAA

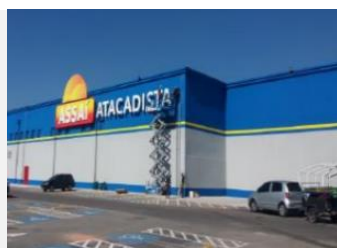
Garantias:

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

Localização:

São Paulo e Região Metropolitana

23 – Assaí



Concentração PL²: 2,56%

Devedor: Sendas

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

LTV¹: 58,2%

Rating: AAA

Garantias:

- Alienação Fiduciária de Cotas do FII Barzel Retail.

Localização:

Pulverizado

24 – 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

25 – Bioceres



Concentração PL²: 2,27%

Devedor: Rizobacter do Brasil;

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

LTV¹: 58,2%

Rating: A-

Garantias:

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

Localização:

Londrina/PR

26- Urbanhub



Concentração PL²: 2,65%

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

27 e 28 – Cashme Mez



Concentração PL²: 1,76%

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

29 – JFL Ipês



Concentração PL²: 0,64%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 56,2%

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 – JFL Lorena



Concentração PL²: 4,22%

Devedor: Casa dos Ipês Ltda

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

LTV¹: 76,6%

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

31 – 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

32 e 33 – GPA Sênior e Subordinada



Concentração PL²: 6,21%

Devedor: FII GARE11

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

LTV¹: 53,2% e 67,3%

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

34 Brookfield Subordinada



Concentração PL²: 2,20%

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

35-BHG RJ/SP



Concentração PL²: 3,43%

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)

36 – Leo Madeiras



Concentração PL²: 4,63%

Devedor: Leo Madeiras

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

LTV¹: 60,50%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

São Paulo Região Metropolitana

37 – Unidades Autônomas III



Concentração PL²: 2,61%

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

39- 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

40- Ecopark II



Concentração PL²: 1,65%

Devedor: REC SUL

Juros: IPCA+8,75%.

LTV¹: 10%

Rating: -

Garantias:

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

Localização:

Curitiba e Região Metropolitana

41 e -42 Scala I e II



Concentração PL²: 4,5%

Devedor: ALZR11

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

LTV¹: 44%

Rating: -A+

Garantias:

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

Localização:

Porto Alegre e Região Metropolitana

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
06/11/2024	Bioceres	(i)	Aprovar	Aprovado
06/11/2024	Quota	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
22/11/2024	Almeida Junior 1 e 2	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
		(v)	Aprovar	Aprovado
		(vi)	Aprovar	Aprovado
		(vii)	Aprovar	Aprovado
		(viii)	Aprovar	Aprovado
		(ix)	Aprovar	Aprovado
		(x)	Aprovar	Aprovado

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\$ 1.558.519.119,25

dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
1.578	1.573	1.572	1.563	1.544	1.548	1.539	1.549	1.549	1.536	1.517	1.504

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.



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.