

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Abril 2025

Informações Gerais HGCR11

Abril 2025

PATRIA

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

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

PL Médio 12M*

R\$ 1.523,8 milhões

[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*	Variação Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a março. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação em 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,5%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores, e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguiu se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

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

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o *yield* médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Resumo HGCR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.492,55 milhões	R\$ 96,80/cota	0,99x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 1.484,76 milhões	R\$ 96,30/cota	



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 2,1 milhão



Rendimento
por Cota

R\$ 1,05



Reserva
Acumulada

R\$ 0,74/cota



Número de
Cotistas

101.923

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	94,4%	16,8%	5,8%	10,4%	4,0	2,9%
FII	7,0%	-	-	-	-	-
Caixa	0,8%	11,0%	-	-	-	-
Compromissada	-1,9%	-	-	-	-	-
Portfólio	100%	15,9%	5,8%	9,8%	3,8	-

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
99,0	9,7%	8,8%
98,0	9,9%	9,0%
97,0	10,2%	9,3%
96,0	10,5%	9,6%
95,0	10,8%	9,9%
94,0	11,1%	10,2%
93,0	11,4%	10,5%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, FII e caixa. Data base 30/04.

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,6% (equivalente a 153,7% do CDI), e a variação dos últimos 12 meses foi de +9,0% (equivalente a 78,2% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,3% no mês (versus +1,1% do CDI e +3,0% do IFIX) e de +3,7% em 12 meses (versus +11,5% do CDI e 0,9% do IFIX). O desempenho foi impulsionado por (i) recebimento de prêmio de pré-pagamento dos CRIs Rojemac I e II, detalhado a seguir, (ii) amortização extraordinária do CRI BR 12 Sub, que destravou inflação acruada no papel, e (iii) maior resultado de correção monetária em diversos CRIs. Encerramos o mês com R\$ 2,15/cota em resultados acumulados e inflação acruada, sendo R\$ 1,34/cota em abril. No dia 15 de maio, foi pago o valor de R\$ 1,05/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 30 de abril, em linha com o guidance de rendimento informado no relatório de janeiro de 2025. Considerando o resultado de R\$ 1,34/cota no mês, houve aumento da reserva acumulada para R\$ 0,74/ cota.

RESUMO DA CARTEIRA:

- No mês de abril, foi recebido cerca de R\$ 0,09/cota de prêmio de pré-pagamento dos CRIs Rojemac I e II. A operação Rojemac, estruturada exclusivamente para o Fundo, teve início em agosto de 2021 com um investimento total de R\$ 120 milhões, distribuído em duas séries remuneradas a CDI+ 3,0% a.a. e CDI+ 4,75% a.a.. Os recursos foram destinados à construção de um galpão logístico em Caieiras (SP), com aproximadamente 50 mil m² de área bruta locável. Em 2024, ocorreu a quitação antecipadas dos CRI Rojemac II, e no mês de abril a quitação antecipado do CRI Rojemac I, resultando no recebimento de prêmios de pré-pagamento que totalizaram cerca de R\$ 0,27/cota. Considerando todo o período da operação e os prêmios recebidos, a TIR consolidada foi de aproximadamente 17,5% ao ano, equivalente a IPCA + 11,5% a.a. ou CDI + 5,8% a.a.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês de abril, foi realizada uma movimentação total de compras e vendas na ordem de R\$ 11,8 milhões, sendo que a alocação líquida total foi de aproximadamente +9,4 milhões: (i) Aumento de exposição, no total de R\$ 7,5 milhões, nos CRIs BR 12 SUB e GPA RBVA, à taxa média de IPCA + 9,1% a.a., e de R\$ 1,9 milhões no CRI Balaroti, à taxa de CDI + 4,49% a.a.; (ii) Alocação tática de R\$ 1,2 mi no CRI Iguatemi Fortaleza Sênior, à taxa de CDI + 1,50% a.a., com venda dentro do próprio mês, gerando um lucro em regime caixa de R\$ 0,001/cota.

COMPROMISSADAS:

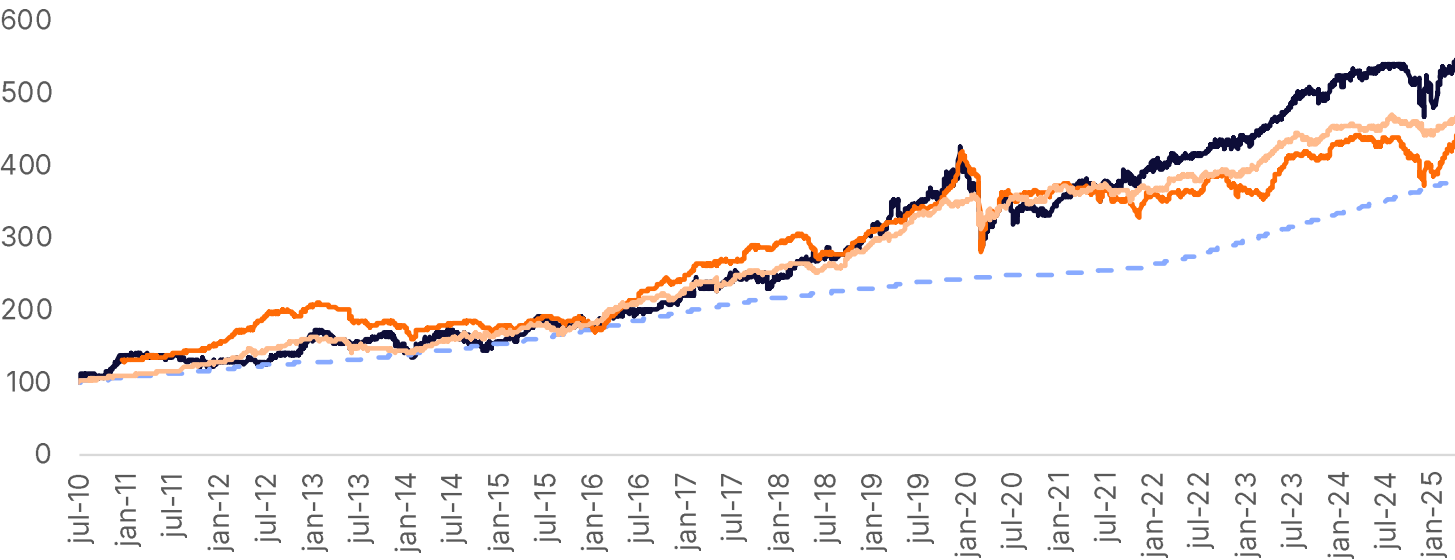
- O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,09/cota de operações compromissadas, o que representa uma alavancagem de 1,9% do patrimônio líquido, considerando o valor de 30/04. Para saber mais detalhes [clique aqui](#).

WATCHLIST:

- Nesse mês, atualizamos o watchlist com a operação Quota, cujo vencimento antecipado foi declarado no mês de abril/2025. Para mais informações [clique aqui](#).

Performance

PATRIA



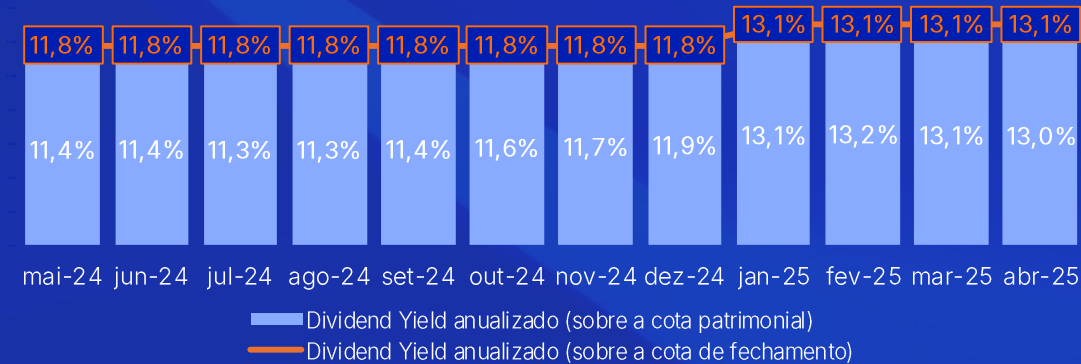
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGCR11 ¹	1,3%	3,7%	444,5%	12,3%
IFIX	3,0%	9,5%	*	9,1%
CDI Bruto	1,1%	4,1%	282,3%	9,6%
IMA-B	2,1%	5,7%	368,4%	325,9%

Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,98



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

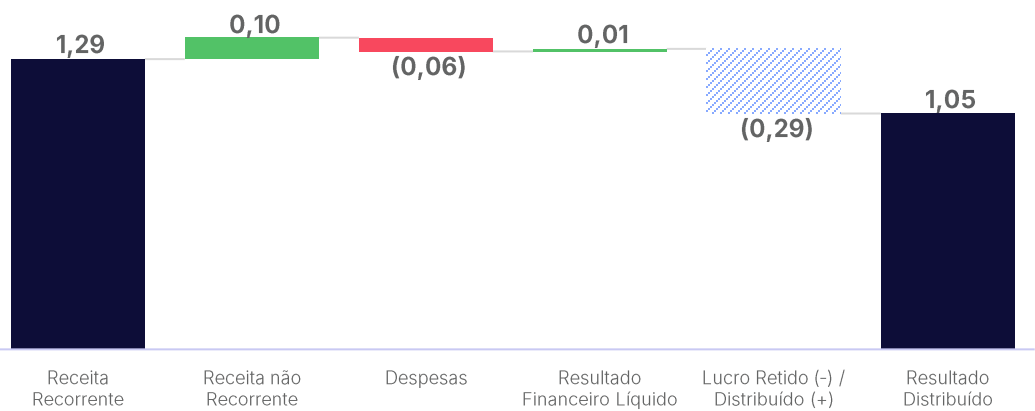
Resultado

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

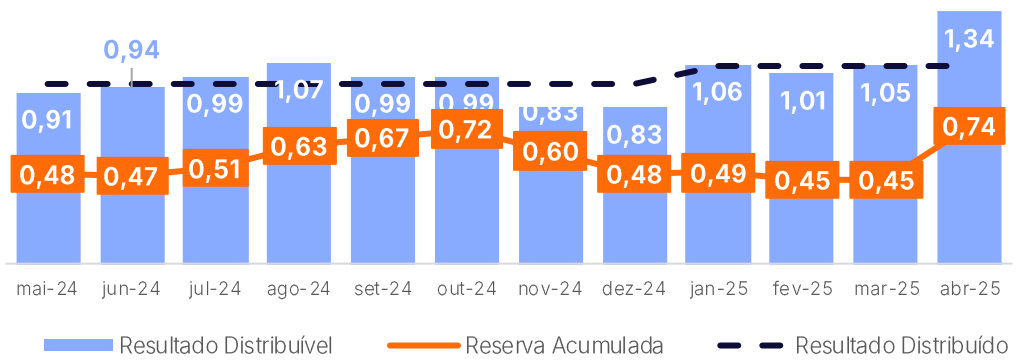
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	18,9	62,8	173,5
Resultado com FII	1,1	4,3	30,6
Receita Extraordinária	1,5	4,7	7,8
Receitas - Total	21,4	71,8	211,9
Despesas - Total	(0,9)	(4,0)	(13,4)
Resultado Financeiro Líquido	0,2	0,9	(13,3)
Resultado Distribuível*	20,6	68,7	185,2
Resultado Distribuído	16,2	64,8	181,9

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

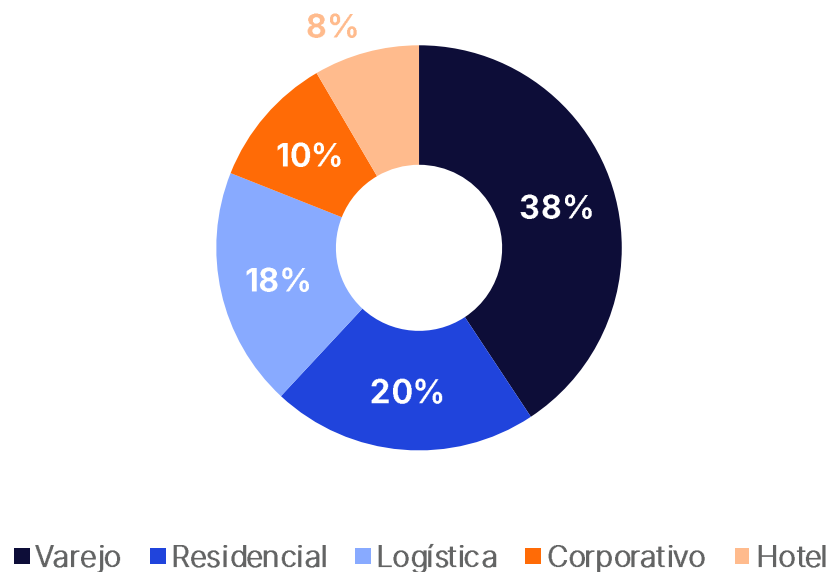


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

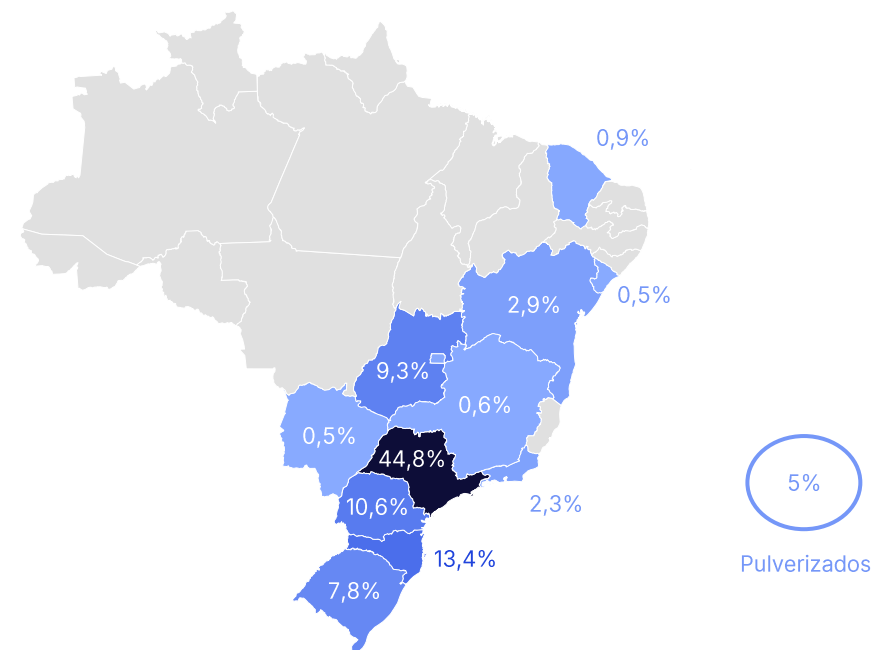
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



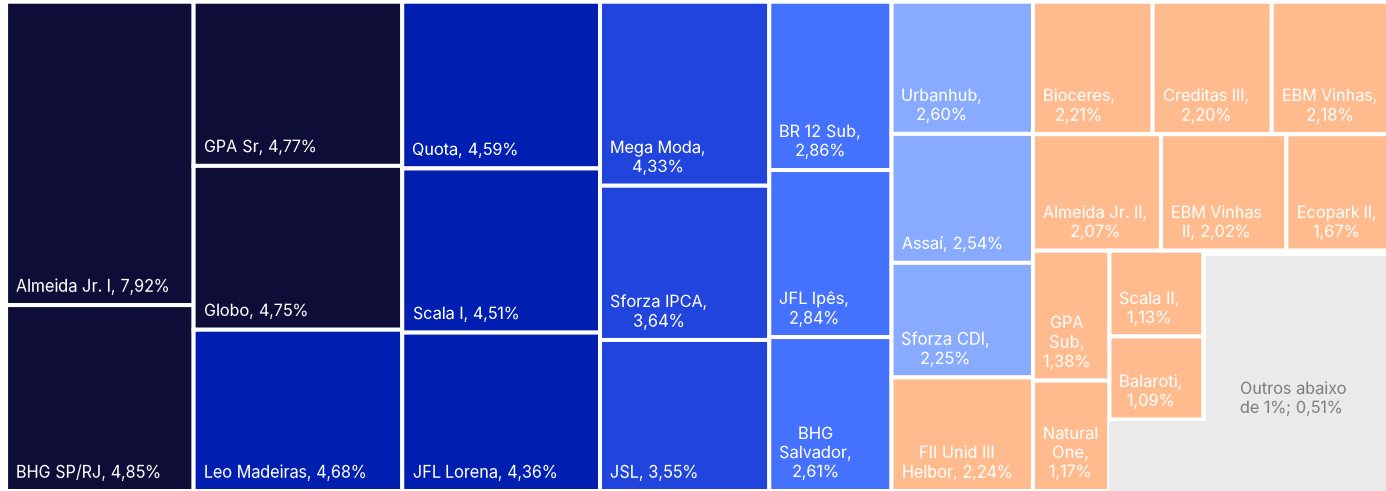
Distribuição Geográfica



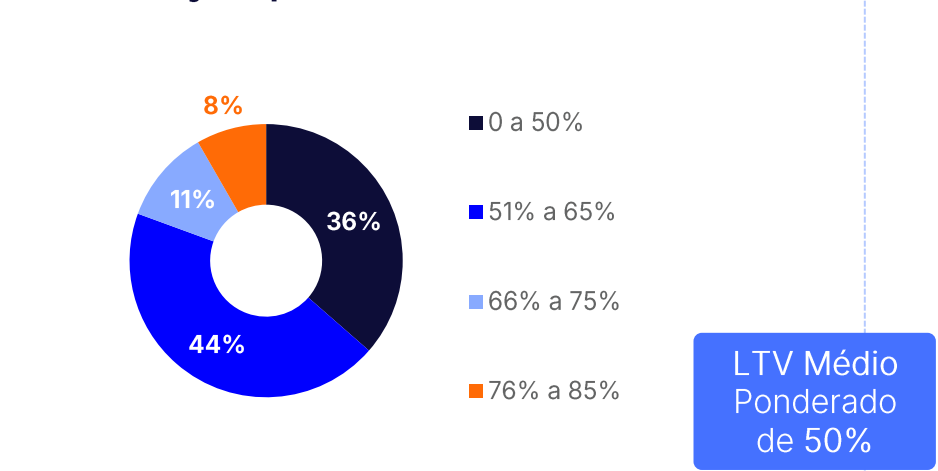
Portfólio com 42 CRI, diversificado em 5 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (38%), residencial (20%) e logística (18%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (45% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

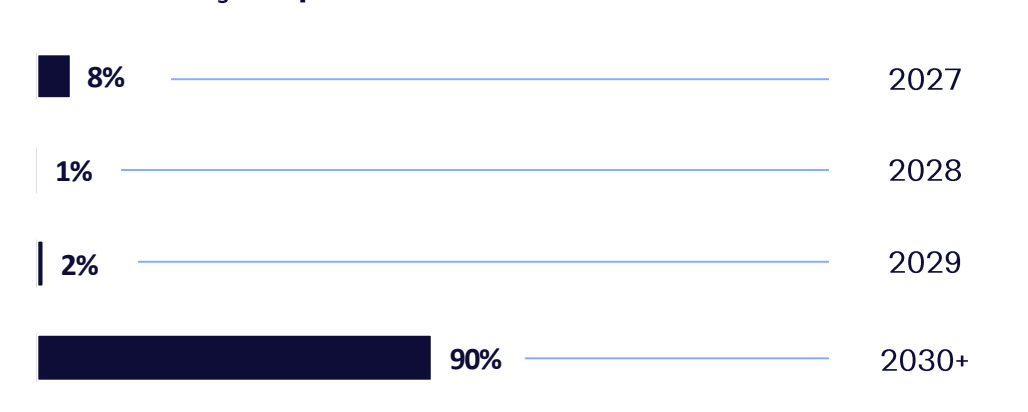
Distribuição por CRI



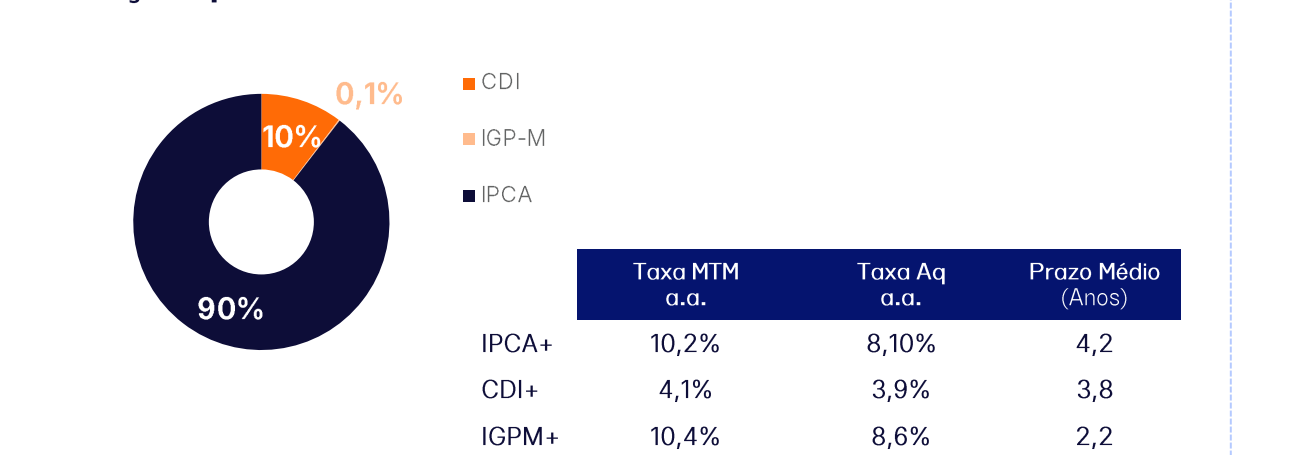
Distribuição por LTV



Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera 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	118,2	7,92%	Varejo	SC	Virgo Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	7,5%	10,4%	6,22	ago-39	56,8%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	BHG SP/RJ	72,4	4,85%	Hotel	SP e RJ	Opea Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,4%	3,19	fev-34	42,9%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
3	GPA Sr	71,2	4,77%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2423591	IPCA	6,8%	6,8%	10,0%	6,09	jun-41	56,6%	AFI, CF, FR, FD
4	Globo	70,9	4,75%	Corporativo	SP	Opea Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	6,9%	7,7%	4,96	jan-37	66,2%	AFI, CF, FR
5	Leo Madeiras	69,8	4,68%	Logística	SP	Opea Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,0%	8,6%	5,01	abr-37	55,8%	AFI, FD, Fiança
6	Quota	68,5	4,59%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	9,9%	3,17	jun-32	65,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio
7	Scala I	67,4	4,51%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	8,9%	4,14	nov-34	56,4%	AFI, CF, FR, FD
8	JFL Lorena	65,1	4,36%	Residencial	SP	Opea Sec	22L1429186	IPCA	9,2%	9,2%	12,3%	2,32	dez-27	77,1%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
9	Mega Moda	64,6	4,33%	Varejo	GO	Opea Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,2%	10,3%	4,16	dez-34	40,1%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
10	Sforza IPCA	54,3	3,64%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610250	IPCA	7,0%	7,0%	14,0%	2,86	dez-31	50,6%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
11	JSL	53,0	3,55%	Logística	SP, RJ e RS	Opea Sec	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	7,4%	4,33	jan-35	67,0%	AFI, Fiança, FD
12	BR 12 Sub	42,6	2,86%	Varejo	SP, RJ e DF	Opea Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,9%	10,5%	2,01	jul-27	63,0%	AFI, AFQ, CF, FR
13	JFL Ipês	42,3	2,84%	Residencial	SP	Opea Sec	20H0872720	IPCA	7,3%	7,3%	13,3%	2,39	ago-30	39,3%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia
14	BHG Salvador	39,0	2,61%	Hotel	BA	Opea Sec	22C0460560	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	4,41	mar-34	39,6%	AFI, CF, FR, Aval Cia
15	Urbanhub	38,9	2,60%	Logística	SP	Opea Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	3,20	jul-32	19,0%	AFI, CF, FR, FD
16	Assaí	37,9	2,54%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	Opea Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	6,8%	8,4%	3,93	abr-34	15,6%	AFQ
17	Sforza CDI	33,6	2,25%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610216	CDI	4,9%	4,9%	5,9%	3,98	dez-31	50,6%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
18	FII Unid III Helbor	33,4	2,24%	Residencial	SP	N/A	52112223FII	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,00	#N/A	78,0%	Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, Desconto na aquisição dos imóveis
19	Bioceres	33,0	2,21%	Logística	PR	Opea Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,3%	5,05	jun-37	57,0%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio
20	Creditas III	32,8	2,20%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,2%	5,28	jun-41	35,2%	AFI
21	EBM Vinhas	32,5	2,18%	Residencial	GO	Opea Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,0%	3,69	jan-35	29,6%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD

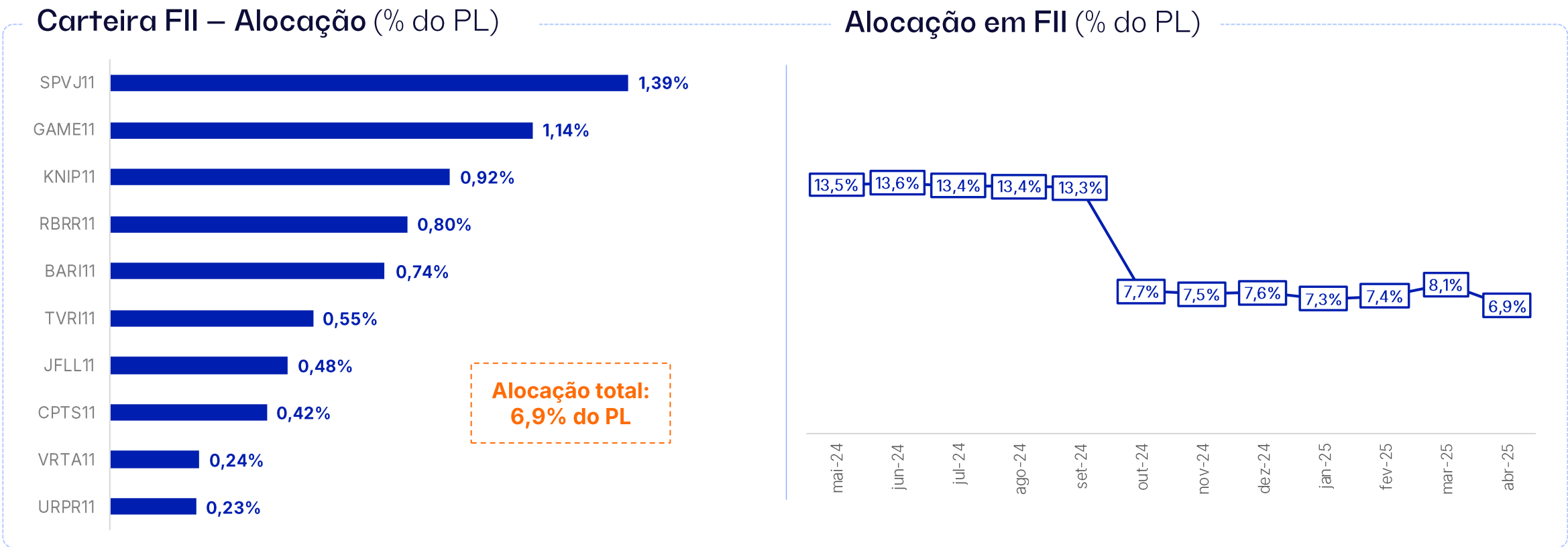
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economática.

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
22	Almeida Jr. II	30,9	2,07%	Varejo	SC	Virgo Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	10,0%	5,82	ago-39	56,8%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
23	EBM Vinhas II	30,2	2,02%	Residencial	GO	Opea Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,4%	4,00	jan-35	29,6%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
24	Ecopark II	25,0	1,67%	Logística	PR	Opea Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	9,5%	5,02	out-36	11,3%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
25	GPA Sub	20,6	1,38%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2427179	IPCA	8,7%	8,7%	10,1%	8,26	jun-43	71,6%	AFI, CF, FR, FD
26	Natural One	17,5	1,17%	Logística	SP	Opea Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	4,34	dez-31	75,6%	Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação
27	Scala II	16,8	1,13%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3439259	IPCA	10,0%	10,0%	10,8%	3,94	nov-34	56,4%	AFI, CF, FR, FD
28	Balaroti	16,3	1,09%	Varejo	PR e SC	Opea Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,0%	4,5%	2,06	out-29	27,6%	AFI, FR, Fiança
29	Creditas I	14,0	0,94%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	8,8%	5,08	jun-40	37,5%	AFI
30	JFL V House	14,0	0,94%	Residencial	SP	Opea Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,0%	12,2%	2,77	jul-31	52,3%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
31	Logpar	13,7	0,92%	Logística	PR	Opea Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	13,6%	2,49	dez-30	13,8%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
32	Cashme Mez	13,7	0,92%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	7,8%	9,7%	3,24	mar-31	25,0%	AFI, FR, Fiança Cia
33	GPA RBVA	10,6	0,71%	Varejo	SP	Opea Sec	20L0687133	IPCA	5,6%	5,6%	7,9%	4,63	dez-35	74,4%	AFI, CF, FR, FD
34	Cashme SR	9,7	0,65%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,1%	9,7%	2,13	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
35	JFL Ipês II	9,4	0,63%	Residencial	SP	Opea Sec	22L0147303	IPCA	9,0%	9,0%	10,8%	2,80	out-30	39,3%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
36	So Marcas	8,4	0,56%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	6,8%	9,6%	1,75	dez-28	33,0%	AFI, Fiança
37	Iguatemi Fortaleza Mez	5,3	0,36%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,4%	1,5%	5,52	set-36	27,3%	AFI, CF, Aval Cia, FR
38	Creditas II	4,8	0,32%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	10,4%	5,99	out-40	27,2%	AFI
39	São Carlos	1,3	0,09%	Logística	SP	Virgo Sec	22E0778729	IPCA	6,7%	6,7%	9,5%	3,58	abr-32	42,6%	AFI, Coobrigação
40	Pulverizado III	1,0	0,06%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	9,0%	10,6%	3,84	out-30	67,6%	AFI, FR, FD
41	Pulverizado II	0,7	0,05%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,9%	10,2%	0,48	jun-40	82,9%	AFI, FR, FD
42	Swiss Park	0,4	0,02%	Residencial	SP	Opea Sec	17H0922936	IGP-M	9,9%	9,9%	9,9%	1,49	mai-29	55,5%	AFI, FL

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

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta de 10 FII's que no fim do mês de abril representava 6,9% do patrimônio líquido do Fundo.



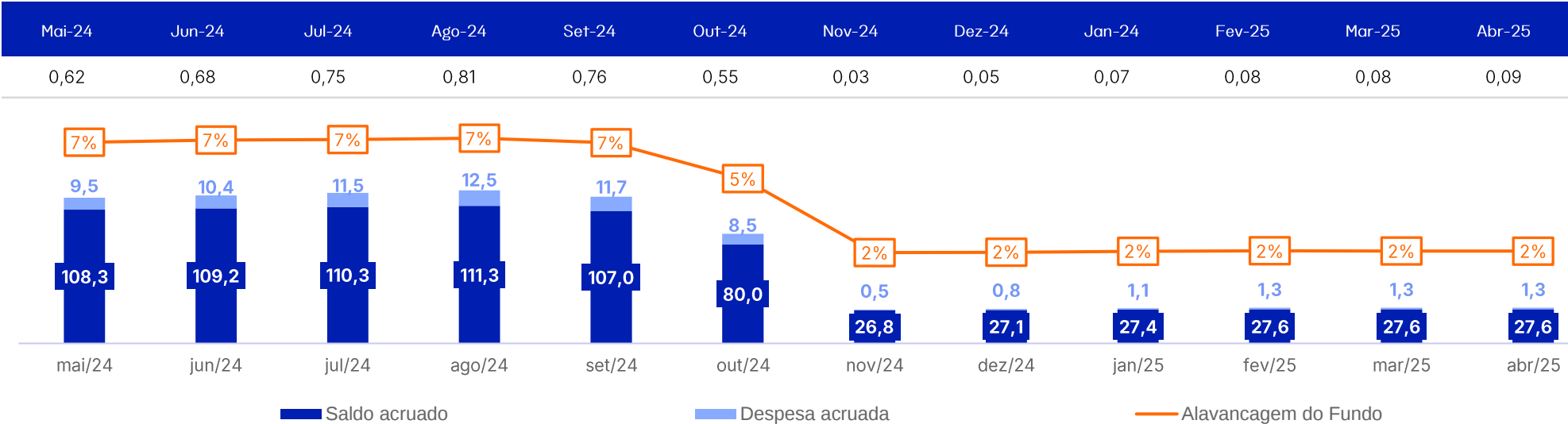
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economática.

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.
- O saldo das operações compromissadas era de R\$ 27,6 milhões (ou 1,9% do patrimônio líquido) no encerramento do mês de abril de 2025.

Saldo Accrua

Despesa Acruada por Cota (Em R\$)



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

CRI Quota

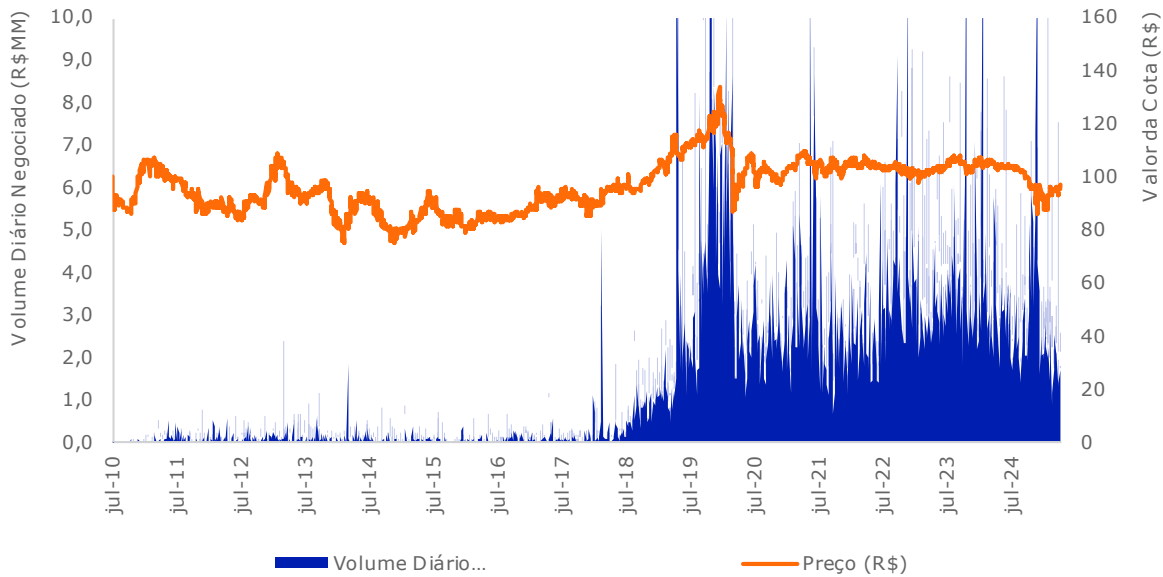
A Quota é uma desenvolvedora imobiliária e incorporadora focada no mercado de São Paulo, com mais de 50 anos de história. Em 2022, o Fundo fez uma operação no volume total de R\$ 70 milhões com garantia em sete lajes do edifício Quota Corporate, empreendimento comercial AAA localizado na região da Av. Chucuri 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.

Abril 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 e, 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 em razão da falta de pagamento da PMT dos CRI, autorizando que a Securitizadora prossiga com os trâmites necessários para o início da execução das garantias. Conforme temos mencionado há algum tempo neste relatório, o devedor vinha com dificuldades para manter a operação adimplente, e temos há algum tempo acompanhado o caso bastante de perto. Em paralelo ao processo de execução das garantias, a Quota tem evoluído em processo de venda do ativo lastro do CRI, juntamente com outro ativo da companhia, sem que ainda possamos quantificar o resultado/impacto deste processo para o Fundo. Novidades serão informadas aos investidores por meio deste relatório.

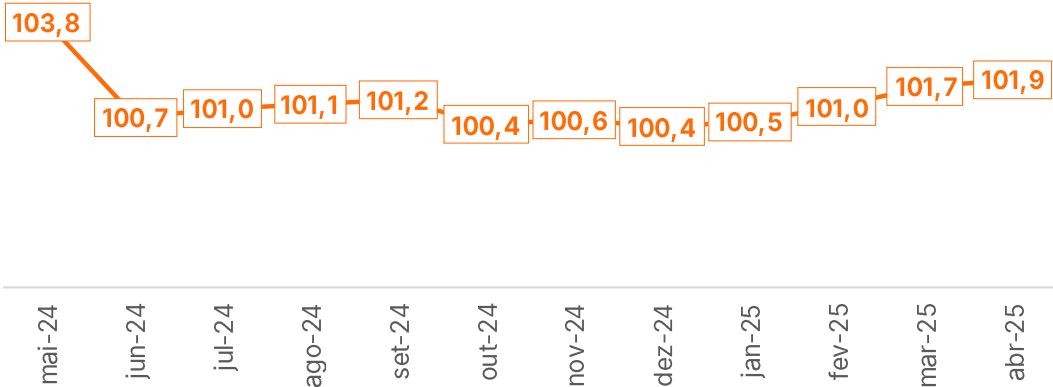
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
6	Quota	68,5	4,59%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	9,9%	3,17	jun-32	65,0%	AFI, AFQ, Aval Sócio

Liquidez



	abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	2,1	2,5	3,0
Giro	2,9%	14,0%	49,2%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
01/abr/25	Rojemac	21H0084172	2	(i) Aprovar; (ii) Aprovar	Aprovada
02/abr/25	Pulverizado II	10G0020942	2	(i) Aprovar; (ii) Aprovar	Aprovada
02/abr/25	Mega Moda	22L1668408	1	(i) Aprovar	Aprovada
14/abr/25	Scala I / Scala II	24J3438891 / 24J3439259	1	(i) Aprovar	Aprovada
17/abr/25	Quota	22E1313202	2	(i) Aprovar; (ii) Aprovar	Aprovada
29/abr/25	Sforza	20L0610216 / 20L0610250	3	(i) Aprovar; (ii) Aprovar; (iii) Aprovar	Aprovada

PATRIA

Anexos

real estate

somos o **PATRIA**

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ **R\$ 23 bilhões** sob gestão



18 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.