

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Julho 2025

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Dezembro 2009

Código de Negociação

HGCR11

CNPJ

11.160.521/0001-22

Cotas Emitidas

15.418.106

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

Acesse a cota diária do Fundo



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

Clique aqui para acessar nossas políticas



Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE

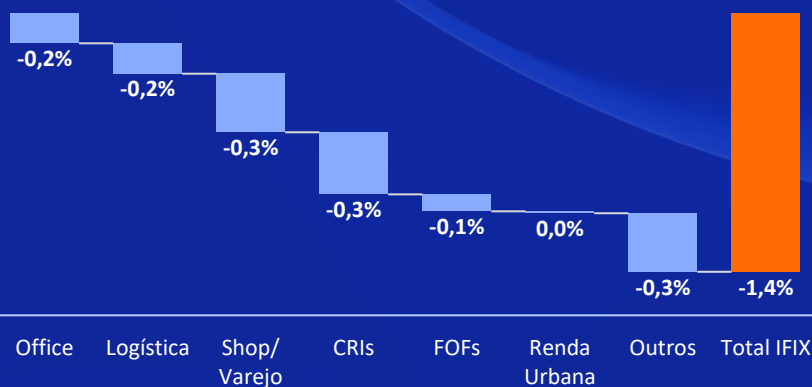


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

Resumo HGCR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.489,38 milhões	R\$ 96,60/cota	0,98x P/VP*
Valor de Mercado*	R\$ 1.465,80 milhões	R\$ 95,07/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	94,5%	16,4%	5,3%	10,6%	4,0	2,6%
FII	6,9%	17,2%	5,3%	11,2%	4,1	3,2%
Carteira	101,3%	16,7%	5,3%	10,8%	0,0	0,0%
Caixa	1,1%	11,7%	5,3%	6,1%	0,0	0,0%
Compromissada	-2,4%	15,8%	5,3%	10,0%	0,0	0,0%
Portfólio	100,0%	16,7%	5,3%	10,8%	4,0	0,0%

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 3,8 milhões	R\$ 1,05	R\$ 0,81/cota	100.486

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
102,6	10,2%	9,3%
100,1	10,4%	9,5%
97,6	10,7%	9,8%
95,1	11,0%	10,1%
92,6	11,2%	10,3%
90,1	11,6%	10,7%
87,6	11,9%	11,0%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI e Operações Estruturadas, FII e caixa. Data base 31/07.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Durante o mês, o **valor da cota** negociada em bolsa ajustada por rendimentos apresentou **variação de +1,6% (versus +1,3% do CDI e -1,4% do IFIX)**, totalizando **+3,2% no período de 12 meses (versus +12,6% do CDI e +2,1% do IFIX)**. Já o valor da cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de -0,004% (equivalente a -0,3% do CDI) no mês e de +8,8% (equivalente a +70,2% do CDI) no período de 12 meses.
- No dia 14 de agosto, **será pago o valor de R\$ 1,05/cota para todos os cotistas do Fundo**, com base em 31 de julho, em linha com o guidance de rendimentos informado no relatório de junho de 2025.
- No mês de julho de 2025, o **resultado caixa do Fundo foi de R\$ 1,14/cota, impactado positivamente pelo recebimento de R\$ 6 milhões de amortização do CRI JFL Lorena**, que possibilitou o reconhecimento do valor integral de correção monetária acumulada no papel, em igual valor, o **equivalente a R\$ 0,39/cota**. Além disso, durante o mês, o Fundo recebeu **R\$ 88 mil em prêmio dos CRIs Mega Moda, Ecopark II e BHG Salvador, que totalizam R\$ 0,01/cota**.
- Considerando o resultado de R\$ 1,14/cota no mês de julho, o **Fundo encerrou o mês com resultado acumulado e não distribuído no valor de R\$ 0,81/cota (vs R\$ 0,72/cota em junho)** e com saldo de inflação acruada de R\$ 1,44/cota (vs R\$ 1,54/cota em junho), totalizando R\$ 2,25/cota em resultados acumulados e inflação acruada ao final de julho (vs R\$ 2,26/cota em junho).

RESUMO DA CARTEIRA:

- O Fundo fechou o mês com o patrimônio líquido 94,5% alocado em CRI, 6,9% em FII's e 1,1% em caixa, além disso, conta uma exposição de 2,4% em compromissadas reversas (venda com compromisso de recompra).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês de junho, houve integralização de R\$ 12,9 milhões no CRI JFL Lorena II, à taxa de IPCA+10,50% a.a. O CRI é uma operação para financiamento de empreendimento residencial multifamily de alto padrão em desenvolvimento pela JFL Realty, na esquina entre a Alameda Lorena e Rua da Consolação, no bairro dos Jardins, em São Paulo/SP.
- A primeira série do CRI (JFL Lorena), com saldo devedor atual aproximado de R\$ 67 milhões, foi adquirida pelo Fundo em 2022 para aquisição do terreno, e agora inicia-se o desembolso da nova série (JFL Lorena II), com valor total de R\$ 78,4 milhões, para construção do empreendimento. A integralização do valor subscrito no CRI JFL Lorena II será realizada em tranches, de acordo com a evolução das obras do Empreendimento JFL Lorena, tendo sido integralizados R\$ 12,9 milhões até a presente data.
- As duas séries remuneram a IPCA+10,50%, possuem prazo de 15 anos e contam com alienação fiduciária do Empreendimento JFL Lorena, alienação fiduciária das cotas da SPE JFL Lorena, cessão fiduciária de recebíveis futuros e fiança do sócio principal da JFL.

COMPROMISSADAS:

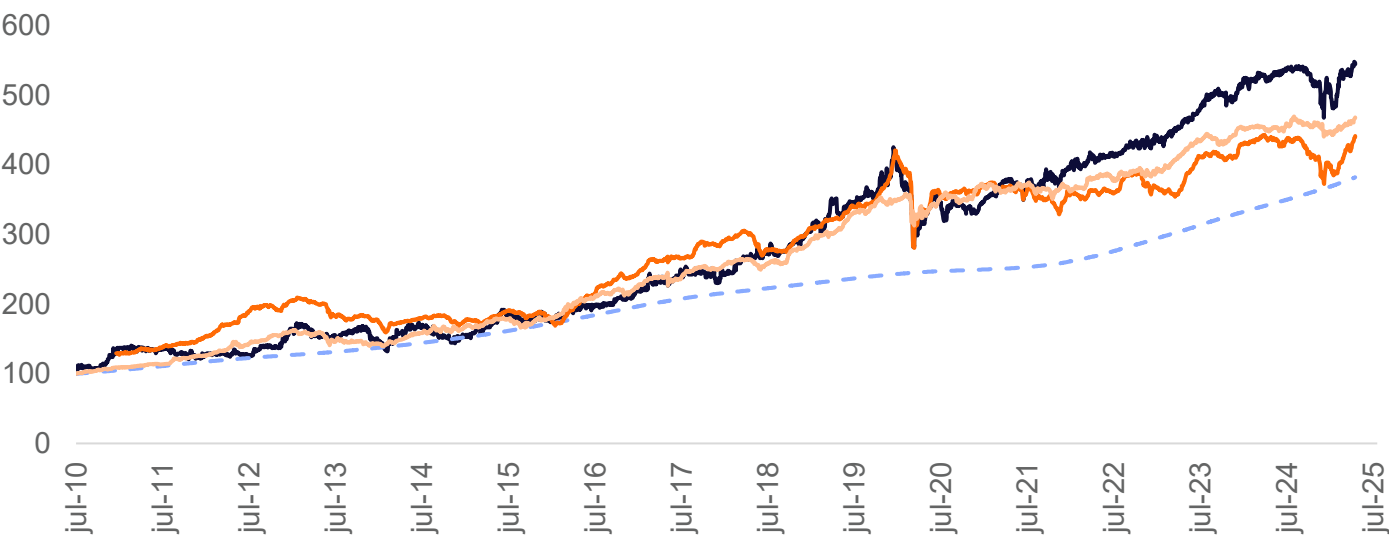
- Durante o mês de julho de 2025, houve recompra total das operações compromissadas reversas, no valor de R\$ 29,3 milhões, resultando em uma despesa financeira de R\$ 2,9 milhões, que representa R\$ 0,19/cota. Ainda durante o mês, foram negociadas novas operações compromissadas reversas na ordem de R\$ 36 milhões, com vencimento em julho de 2026.
- O Fundo encerrou o mês com saldo acumulado total de cerca de R\$ 36 milhões em operações compromissadas de CRI (venda com compromisso de recompra), o que representa 2,4% do patrimônio líquido do fundo, com base em 31 de julho. Para saber mais detalhes [clique aqui](#).

WATCHLIST:

- Nesse mês, nenhuma operação nova foi adicionada ao watchlist. Para mais informações [clique aqui](#).

Performance

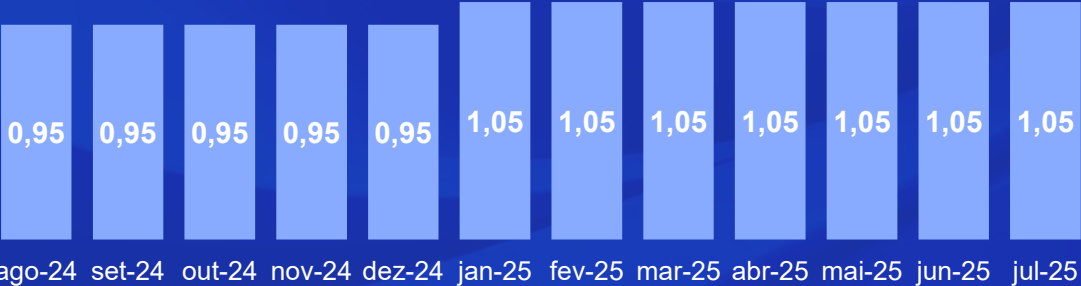
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
HGCR111	1,6%	5,8%	455,6%	12,2%
IFIX	-1,4%	10,3%	-	-
CDI Bruto	1,3%	7,8%	295,9%	9,7%
IMA-B	-0,8%	8,0%	378,7%	11,1%

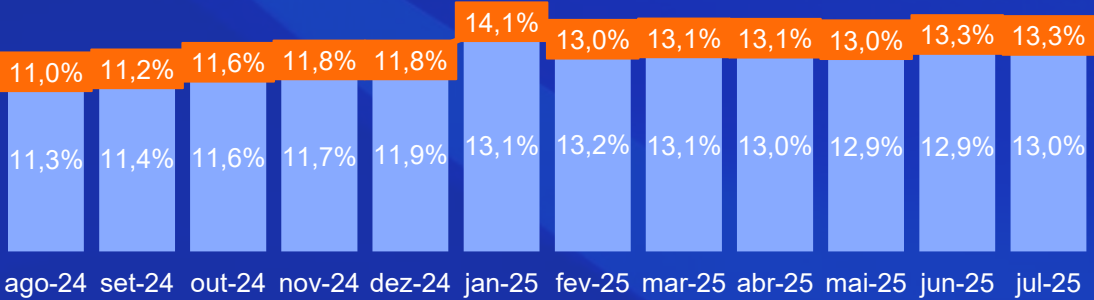
Distribuições por Cota²

Média 12M | R\$ 1,01



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



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

Resultado

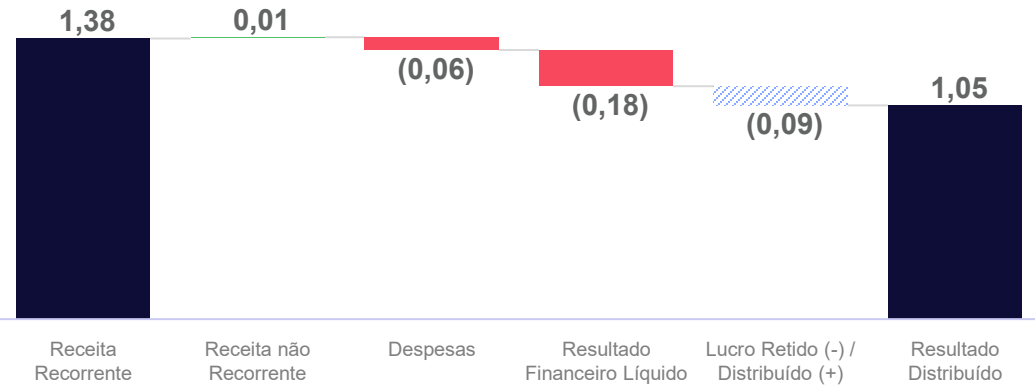
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	20.165.852	1,31	114.756.657	183.256.267
Resultado com FII	1.087.412	0,07	7.453.998	29.126.034
Receita Extraordinária	85.806	0,01	4.959.924	5.701.480
Receitas - Total	21.339.070	1,38	127.170.579	218.083.781
Despesas - Total	(971.417)	(0,06)	(7.270.001)	(12.802.330)
Resultado Financeiro Líquido	(2.736.149)	(0,18)	(1.471.867)	(14.061.718)
Resultado Distribuível*	17.631.503	1,14	118.428.711	191.219.733
Resultado Distribuído	16.189.011	1,05	113.323.079	186.559.083

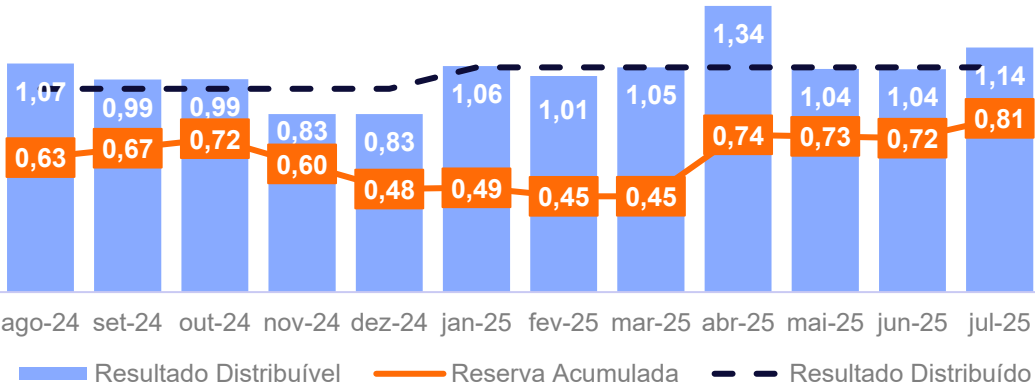
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

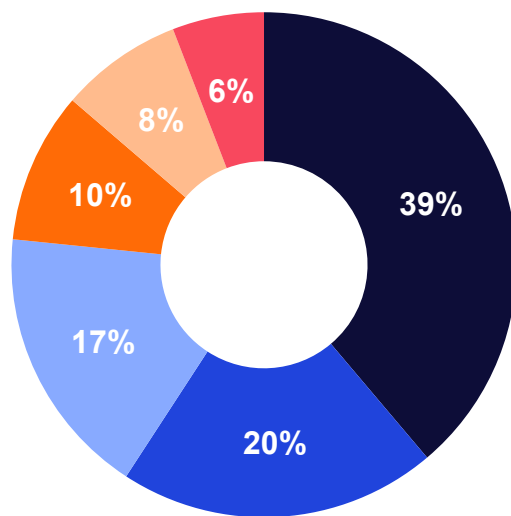


*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#).

Carteira de Ativos¹ (1/2)

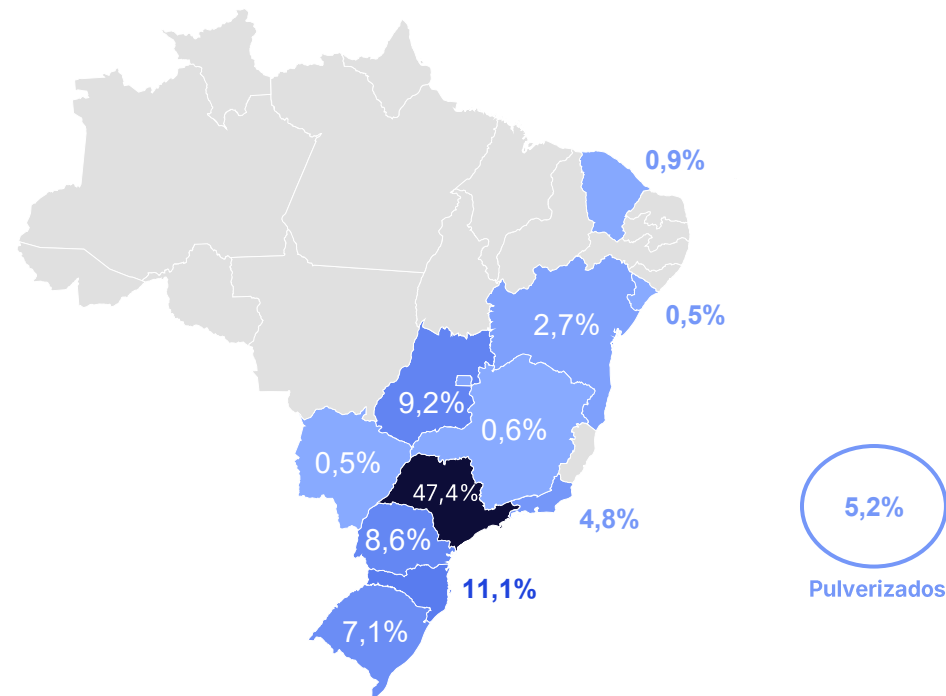
PATRIA

Ativos Imobiliários



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

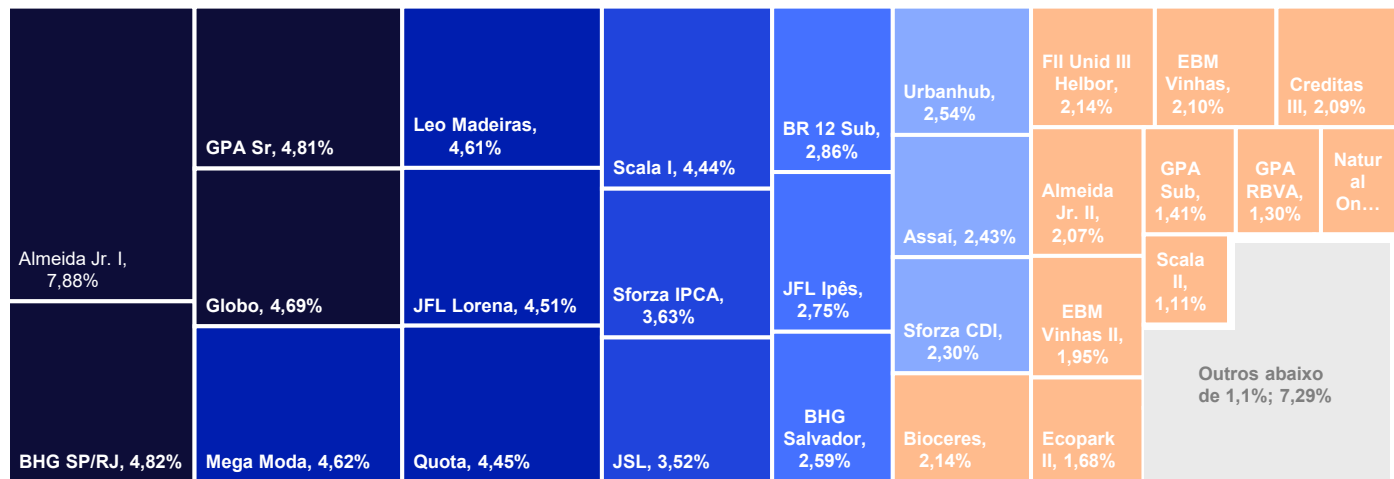
Distribuição Geográfica



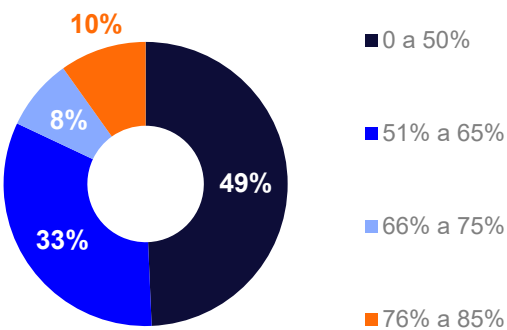
Portfólio com 42 CRI, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (39%), residencial (20%) e logística (17%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 47% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI

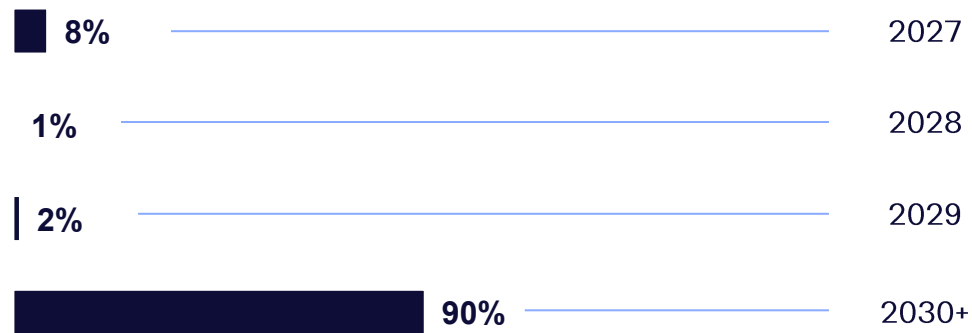


Distribuição por LTV

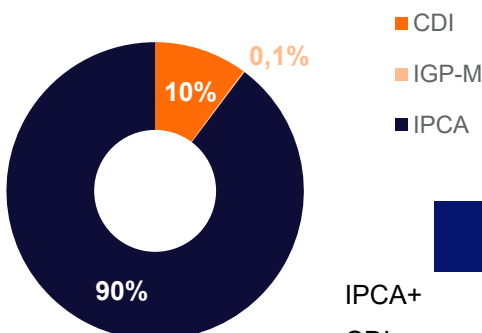


LTV Médio Ponderado de 48%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,4%	8,2%	4,06
CDI+	4,1%	3,9%	3,05
IGPM+	10,8%	8,5%	2,21

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

Detalhamento de Ativos (1/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
1	Almeida Jr. I	117,3	7,88%	Varejo	SC	Virgo Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	8,1%	9,8%	6,11	ago-39	36,8%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	BHG SP/RJ	71,8	4,82%	Hotel	SP e RJ	Opea Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,8%	3,02	fev-34	40,6%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
3	GPA Sr	71,6	4,81%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2423591	IPCA	6,8%	7,5%	10,1%	5,99	jun-41	58,9%	AFI, CF, FR, FD
4	Globo	69,8	4,69%	Corporativo	SP	Opea Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	7,0%	8,0%	4,84	jan-37	65,8%	AFI, CF, FR
5	Mega Moda	68,8	4,62%	Varejo	GO	Opea Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,2%	8,6%	4,16	dez-34	39,9%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
6	Leo Madeiras	68,7	4,61%	Logística	SP	Opea Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,5%	8,9%	4,89	abr-37	55,5%	AFI, FD, Fiança
7	JFL Lorena	67,1	4,51%	Residencial	SP	Opea Sec	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	13,1%	2,09	dez-27	75,7%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
8	Quota	66,3	4,45%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,5%	3,14	jun-32	Em revisão	AFI, AFQ, Aval Sócio
9	Scala I	66,1	4,44%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	9,3%	4,02	nov-34	55,9%	AFI, CF, FR, FD
10	Sforza IPCA	54,0	3,63%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610250	IPCA	7,0%	8,0%	14,8%	2,75	dez-31	51,8%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
11	JSL	52,4	3,52%	Logística	SP, RJ e RS	Opea Sec	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	7,7%	4,21	jan-35	65,3%	AFI, Fiança, FD
12	BR 12 Sub	42,5	2,86%	Varejo	SP, RJ e DF	Opea Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,7%	10,6%	1,80	jul-27	63,0%	AFI, AFQ, CF, FR
13	JFL Ipês	40,9	2,75%	Residencial	SP	Opea Sec	20H0872720	IPCA	7,3%	7,3%	13,9%	2,28	ago-30	37,9%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia
14	BHG Salvador	38,5	2,59%	Hotel	BA	Opea Sec	22C0460560	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	4,27	mar-34	38,9%	AFI, CF, FR, Aval Cia
15	Urbanhub	37,8	2,54%	Logística	SP	Opea Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	3,08	jul-32	18,6%	AFI, CF, FR, FD
16	Assaí	36,1	2,43%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	Opea Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	7,4%	9,4%	3,77	abr-34	16,0%	AFQ
17	Sforza CDI	34,2	2,30%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610216	CDI	4,9%	5,9%	5,9%	3,84	dez-31	51,8%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
18	Bioceres	31,9	2,14%	Logística	PR	Opea Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,6%	5,05	jun-37	55,4%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio
19	FII Unid III Helbor	31,8	2,14%	Residencial	SP	N/A	52112223FII	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	3,00	ago-30	78,0%	Obrigação de Recompra, VMD liberado na venda dos imóveis, Desconto na aquisição dos imóveis
20	EBM Vinhas	31,3	2,10%	Residencial	GO	Opea Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,5%	3,64	jan-35	28,8%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
21	Creditas III	31,1	2,09%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,4%	5,19	jun-41	33,7%	AFI

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

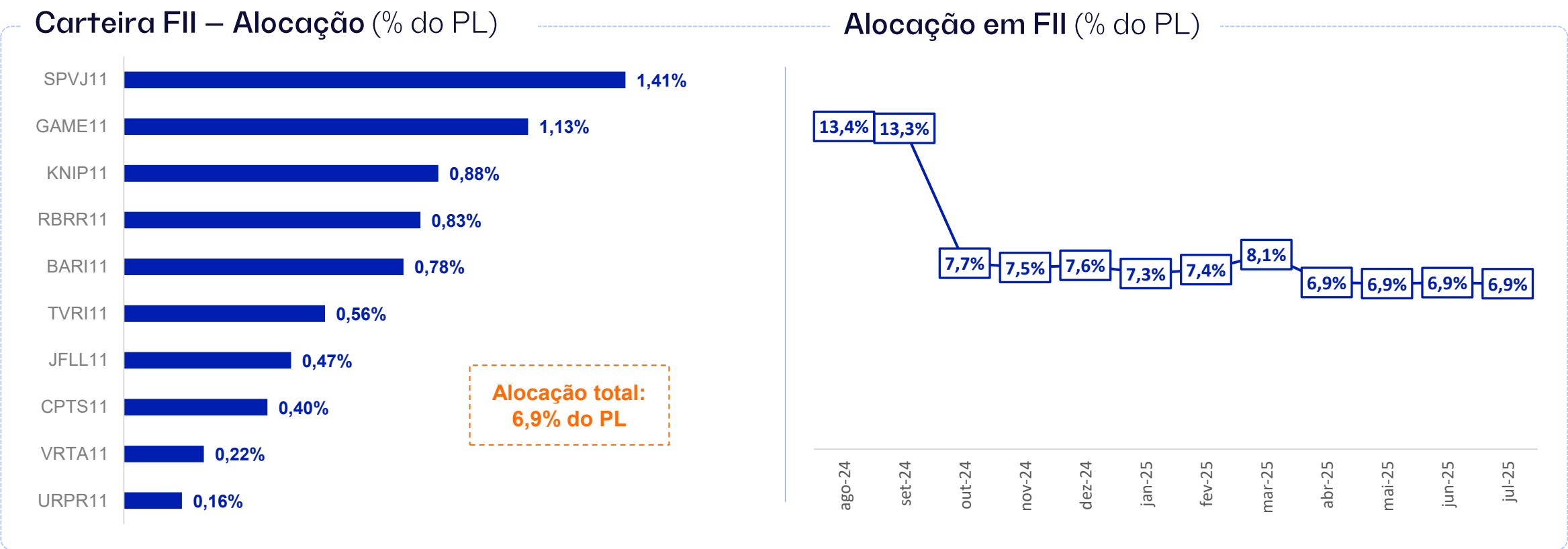
Detalhamento de Ativos (2/2)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
22	Almeida Jr. II	30,8	2,07%	Varejo	SC	Virgo Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	10,2%	5,67	ago-39	36,8%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
23	EBM Vinhas II	29,1	1,95%	Residencial	GO	Opea Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,8%	3,93	jan-35	28,8%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
24	Ecopark II	25,0	1,68%	Logística	PR	Opea Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	9,8%	4,85	out-36	11,1%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
25	GPA Sub	21,1	1,41%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2427179	IPCA	8,7%	9,4%	10,1%	8,21	jun-43	74,7%	AFI, CF, FR, FD
26	GPA RBVA	19,4	1,30%	Varejo	SP	Opea Sec	20L0687133	IPCA	5,6%	8,0%	8,3%	4,51	dez-35	77,9%	AFI, CF, FR, FD
27	Natural One	17,4	1,17%	Logística	SP	Opea Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	4,18	dez-31	74,7%	Fiança, AFI, Aval Sócio, Coobrigação
28	Scala II	16,5	1,11%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3439259	IPCA	10,0%	10,0%	11,2%	3,83	nov-34	55,9%	AFI, CF, FR, FD
29	Balaroti	15,1	1,02%	Varejo	PR e SC	Opea Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,2%	4,5%	1,95	out-29	28,6%	AFI, FR, Fiança
30	Creditas I	13,5	0,91%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	9,1%	4,96	jun-40	35,5%	AFI
31	JFL V House	13,3	0,89%	Residencial	SP	Opea Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,2%	12,7%	2,65	jul-31	49,2%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
32	Cashme Mez	13,0	0,87%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	8,2%	10,2%	3,15	mar-31	25,0%	AFI, FR, Fiança Cia
33	JFL Lorena II	12,9	0,87%	Residencial	SP	Opea Sec	25G3477922	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	5,65	jan-35	75,7%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
34	Logpar	11,9	0,80%	Logística	PR	Opea Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	14,2%	2,38	dez-30	10,8%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
35	JFL Ipês II	9,1	0,61%	Residencial	SP	Opea Sec	22L0147303	IPCA	9,0%	9,0%	11,4%	2,68	out-30	37,9%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
36	Cashme SR	9,0	0,61%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,6%	10,3%	2,00	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
37	So Marcas	7,9	0,53%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	7,3%	10,3%	1,63	dez-28	30,1%	AFI, Fiança
38	Iguatemi Fortaleza Mez	5,3	0,35%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,9%	1,5%	5,39	set-36	26,8%	AFI, CF, Aval Cia, FR
39	Creditas II	4,3	0,29%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20J0837185	IPCA	6,5%	6,5%	10,6%	5,90	out-40	24,1%	AFI
40	Pulverizado III	0,9	0,06%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	8,3%	11,1%	4,28	out-30	66,5%	AFI, FR, FD
41	Pulverizado II	0,8	0,05%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,3%	10,5%	0,51	jun-40	83,9%	AFI, FR, FD
42	Swiss Park	0,3	0,02%	Residencial	SP	Opea Sec	17H0922936	IGP-M	9,9%	9,9%	10,7%	0,00	mai-29	55,5%	AFI, FL

TOTAL 1.406,8 94,5%

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

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

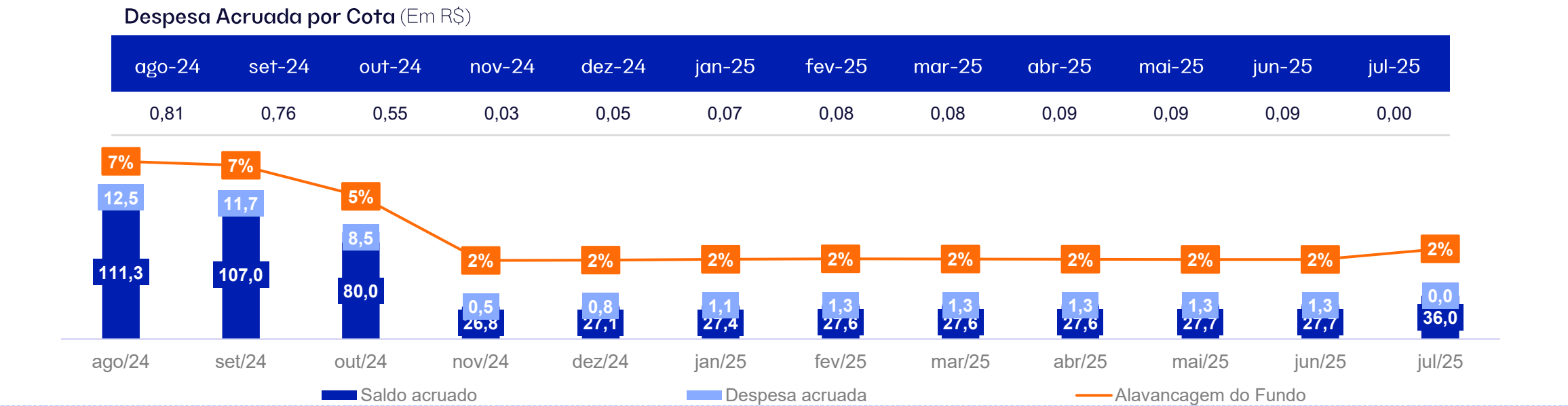


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economatica.

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

- (i) O saldo acumulado não representar mais que 10% do patrimônio líquido do Fundo ;
 - (ii) O custo da compromissada não superar o retorno dos ativos a serem adquiridos com os recursos da compromissada, ou seja, haver geração de valor para o Fundo.
- O saldo das operações compromissadas era de R\$ 36,0 milhões (ou 2,4% do patrimônio líquido) no encerramento do mês de julho de 2025.

Saldo Accrual



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

CRI Quota

Quota é uma desenvolvedora imobiliária e incorporadora focada no mercado de São Paulo, com mais de 50 anos de história. Em 2022, o Fundo fez uma operação no volume total de R\$ 70 milhões com garantia em sete lajes do edifício Quota Corporate, empreendimento comercial AAA localizado na região da Av. Chucri Zaidan, em São Paulo. O CRI foi emitido à taxa de IPCA+ 7,75% a.a., e possui como garantias:

- (i) Alienação fiduciária de 7 lajes (8.120 metros quadros de ABL) do Quota Corporate (LTV inicial de aproximadamente 65%);
- (ii) Alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do imóvel;
- (iii) Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis provenientes da locação do empreendimento;
- (iv) Aval dos sócios pessoas físicas da Quota; e
- (v) Fundo de reserva equivalente a 3 PMTs.

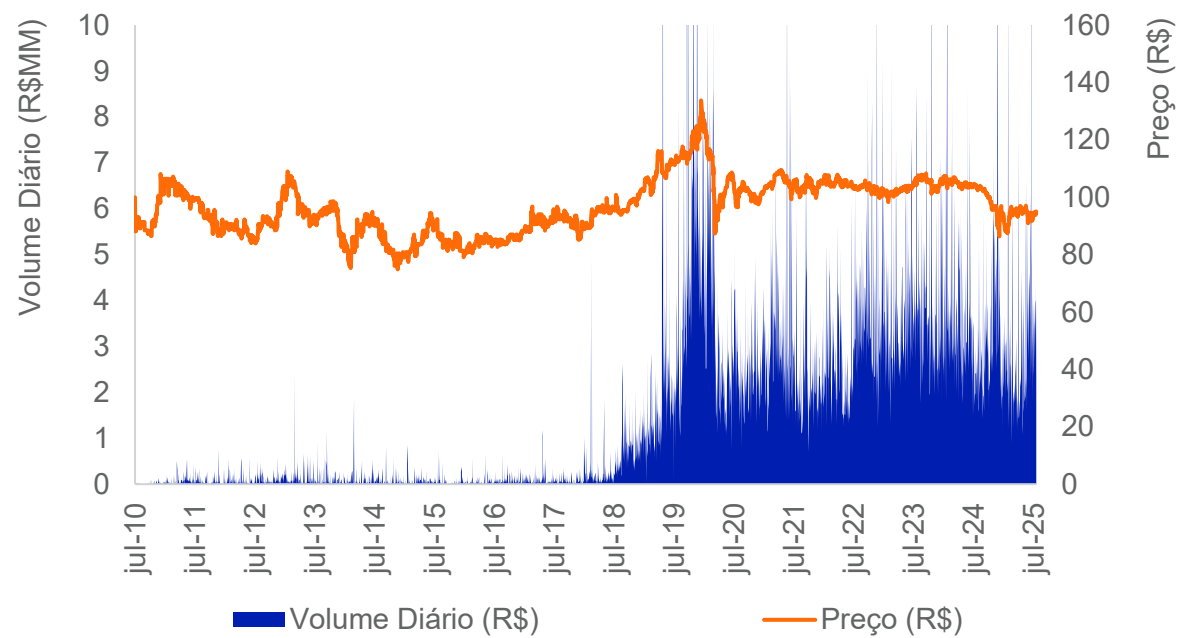
Julho 2025: O Quota inadimpliu o pagamento da parcela dos CRI vencida em 15 de abril de 2025. Em razão disso, ainda no mês de abril, a Quota foi notificada a realizar o pagamento do saldo devedor total dos créditos imobiliários devidos e, em 5 de maio, mediante o não pagamento, foi realizada assembleia especial de investidores ratificando a recompra compulsória dos créditos imobiliários, e consequentemente dos CRI, em razão da falta de pagamento da PMT dos CRI, e autorizando a securitizadora a seguir com os trâmites necessários para o início da execução das garantias. O prazo de cura se esgotou no início de junho, sendo certo que, desde então, todas as medidas judiciais adequadas para a recuperação do crédito estão sendo tomadas.

Em paralelo ao processo de execução das garantias, a Quota tem buscado evoluir com a venda deste e/ou outros ativos da companhia, sem evolução concreta por enquanto. Além disso, durante o mês de julho de 2025, as 70.000 quantidades do CRI Quota foram integralizadas em um FII (FII Corporate Chucri), o qual é administrado e gerido por terceiro e tem como único investidor o Fundo. Este movimento busca otimizar eventual futura monetização do ativo, facilitando a realização da venda e geração de liquidez para o Fundo.

#	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
8	Quota	66,3	4,45%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,5%	3,14	jun-32	Em revisão	AFI, AFQ, Aval Sócio

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	3,8	2,9	3,0
Giro	6,1%	28,8%	51,4%

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

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
11/jul/25	JFL Lorena	22L1429186	22	Aprovar	Aprovado
18/jul/25	JFL V House	19H0221304	4	Aprovar	Aprovado

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

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 FII's do Brasil



+ R\$ 27 bilhões sob gestão



20 FII's listados na B3,
2 FII's 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.