

Relatório Gerencial

HGCR11

Patria Recebíveis Imobiliários FII

Agosto 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](#)



[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



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

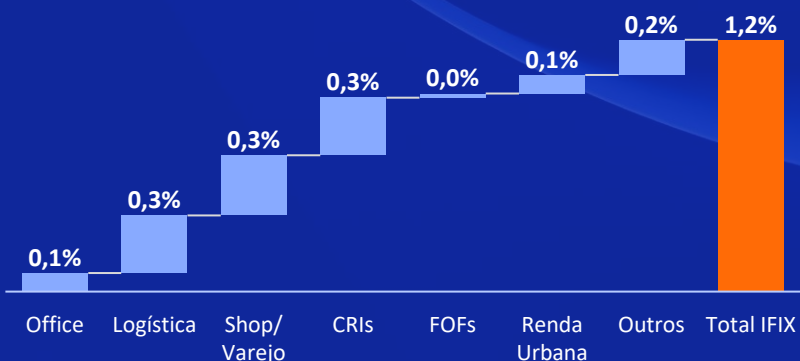
Investidores em geral

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

Resumo **HGCR11**

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.491,7 milhões	R\$ 96,75/cota	0,96x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.424,6 milhões	R\$ 92,40/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estrut	93,6%	16,3%	5,3%	10,4%	4,1	2,6%
FII	7,1%	17,5%	5,3%	11,6%	4,7	3,6%
Carteira	100,7%	16,4%	5,3%	10,6%	-	-
Caixa	1,7%	11,7%	-	-	-	-
Compromissada	-2,4%	15,8%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,4%	5,3%	10,6%	-	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,7 milhões	R\$ 1,05	R\$ 0,78/cota	100.378

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
99,90	10,25%	9,35%
97,40	10,51%	9,61%
94,90	10,79%	9,89%
92,40	11,08%	10,18%
89,90	11,39%	10,49%
87,40	11,72%	10,82%
84,90	12,06%	11,16%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI e Operações Estruturadas, FII e caixa. Data base 29/08.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Durante o mês, o valor da cota negociada em bolsa ajustada por rendimentos **apresentou variação de -1,7% (versus +1,2% do CDI e +1,2% do IFIX)**, totalizando **+1,3% no período de 12 meses (versus +12,9% do CDI e +2,4% do IFIX)**. Já o **valor da cota patrimonial ajustada por rendimentos** apresentou **variação de +1,2% (equivalente a 106,7% do CDI)** no mês e de **+9,1% (equivalente a +70,6% do CDI)** no período de **12 meses**.
- No dia 12 de setembro, será pago o valor de **R\$ 1,05/cota** para todos os cotistas do Fundo, com base em 29 de agosto, em linha com o guidance de rendimentos informado no relatório de junho de 2025.
- No mês de agosto de 2025, o **resultado caixa** do Fundo foi de **R\$ 1,01/cota**, impactado positivamente pelo (i) recebimento de prêmios equivalentes a R\$ 0,01/cota dos CRIs Mega Moda, Ecopark II, BHG Salvador e JFL Ipês (em razão de venda de imóveis, conforme detalhado adiante), e (ii) amortização extraordinária do CRI Sforza IPCA, que possibilitou o reconhecimento de correção monetária acumulada no papel, em valor equivalente a R\$ 0,05/cota (em razão de venda de imóveis, conforme detalhado adiante).
- Considerando o **resultado distribuído de R\$ 1,01/cota** no mês de agosto, o Fundo encerrou o mês com **resultado acumulado e não distribuído** no valor de **R\$ 0,78/cota (vs R\$ 0,81/cota em julho)** e com saldo de inflação acruada de R\$ 1,35/cota (vs R\$ 1,44/cota em julho), totalizando R\$ 2,13/cota em resultados acumulados e inflação acruada ao final de agosto (vs R\$ 2,25/cota em julho).

RESUMO DA CARTEIRA:

- O Fundo fechou o mês com o patrimônio líquido 93,6% alocado em CRI e Operações Estruturadas, 7,1% em FIIs e 1,7% em caixa, além disso, conta uma exposição de 2,4% em compromissadas reversas (venda com compromisso de recompra).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Não houve movimentações de compra e venda de CRIs durante o mês de agosto de 2025.
- Durante o mês, houve amortização extraordinária do CRI Sforza no valor de R\$ 1,2 mi (restando ainda o valor adicional de R\$ 2,4 mi a ser realizado nos próximos dois meses), que destravou o valor de inflação acumulada de R\$ 0,05/cota, conforme acima mencionado. A amortização extraordinária se deu pelo cumprimento, da devedora, de obrigação de amortização de ao menos R\$ 10 mi ao longo dos últimos meses, seja via venda de imóveis que compõem as garantias da operação, seja pelo aporte de recursos próprios, conforme assembleia realizada em outubro 2024.
- Ainda, durante o mês, foi renovada por mais doze meses a possibilidade da devedora amortizar o CRI via venda de imóveis no valor mínimo de R\$ 10 mi durante este período, com a obrigação de aporte de recursos próprios caso o volume de vendas não atinja este valor. Em contrapartida à renovação desta possibilidade, a remuneração da série IPCA (Série 154^a) para o Fundo foi majorada de IPCA+8,0% a.a. para IPCA+9,0% a.a. até a data de vencimento da operação. Os termos e condições foram formalizados em assembleia especial de investidores datada de 5 de agosto.
- Por fim, durante o mês, foi recebido pelo fundo o valor de R\$ 4,5 mi a título de amortização extraordinária dos CRI JFL Ipês (na proporção de 80% para o CRI JFL Ipês e 20% para o CRI JFL Ipês II), em razão das vendas das unidades do empreendimento JFL Ipês, cujos recursos devem ser direcionados à amortização da operação via cash sweep, juntamente com o pagamento de prêmio total de R\$ 58 mil.

COMPROMISSADAS:

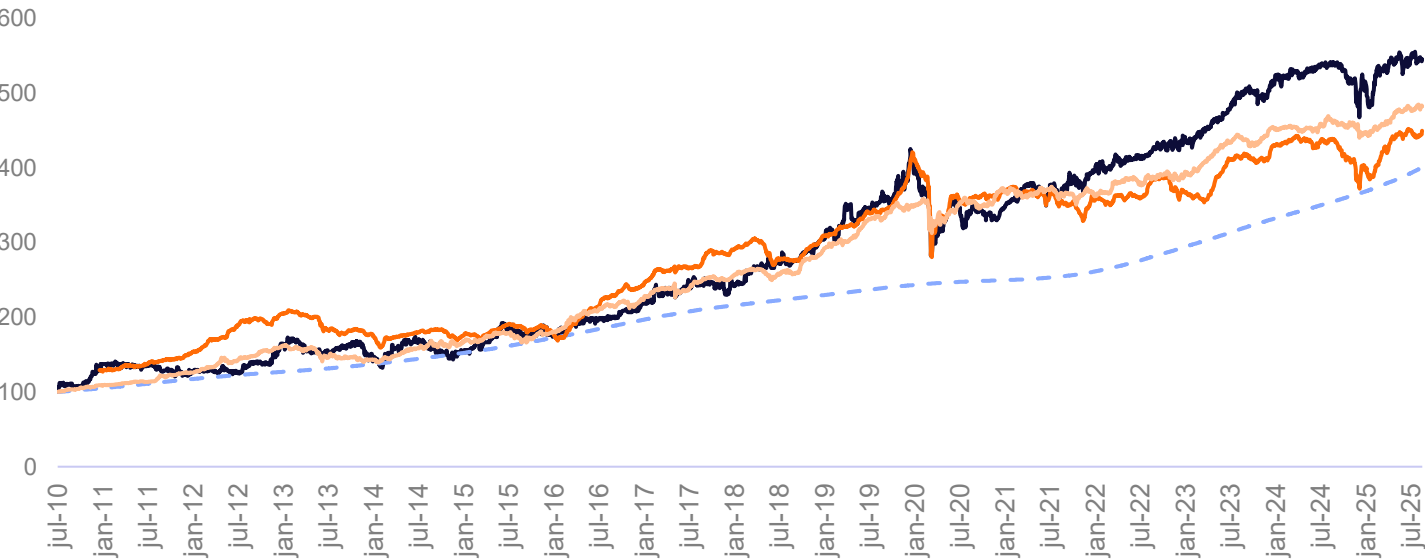
- O Fundo encerrou o mês com saldo acumulado total de cerca de R\$ 36,1 milhões em operações compromissadas de CRI (venda com compromisso de recompra), o que representa 2,4% do patrimônio líquido do fundo, com base em 29 de agosto. Para saber mais detalhes [clique aqui](#).

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Para mais informações [clique aqui](#). Sobre o caso Virgo, ressaltamos que não foram identificados CRIs com recursos alocados no Allocation.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ HGCR111 ¹	-1,7%	4,0%	446,0%	12,0%
■ IFIX	1,2%	11,6%	-	-
■ CDI Bruto	1,2%	9,1%	300,5%	9,7%
■ IMA-B	0,8%	8,9%	382,7%	11,1%

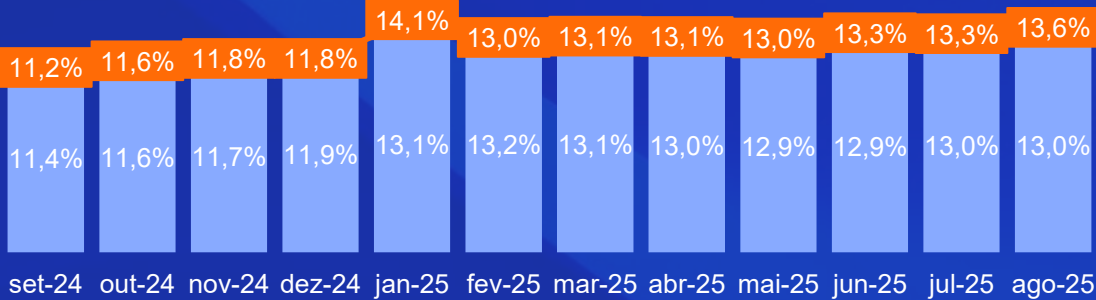
Distribuições por Cota²

Média 12M | R\$ 1,02



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.

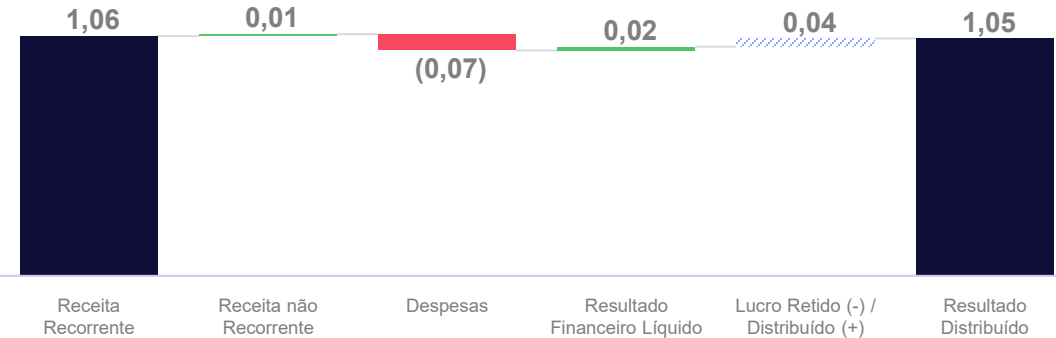
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

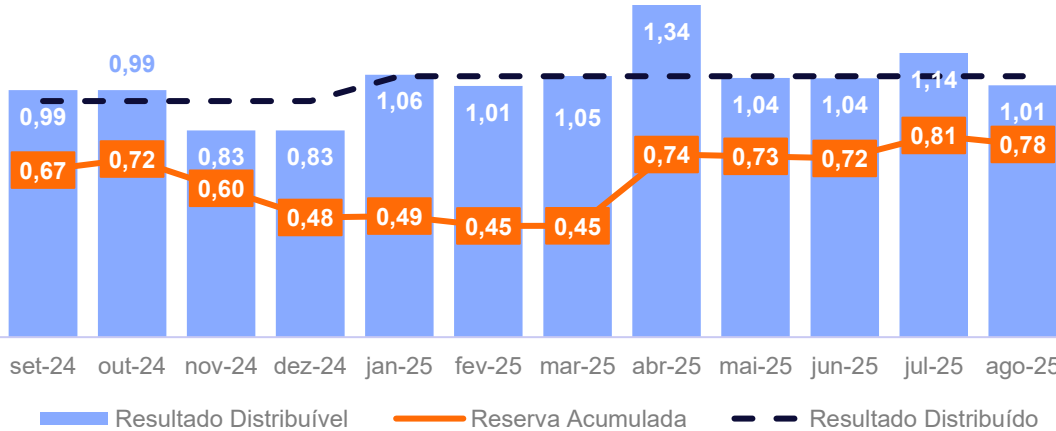
	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária (CRI)	15.346.618	1,00	130.103.276	182.926.813
Resultado com FII	1.005.271	0,07	8.459.269	28.569.920
Receita Extraordinária	126.390	0,01	5.086.314	5.874.418
Receitas - Total	16.478.280	1,07	143.648.859	217.371.150
Despesas - Total	(1.113.164)	(0,07)	(8.383.165)	(12.928.455)
Resultado Financeiro Líquido	265.862	0,02	(1.206.005)	(14.058.580)
Resultado Distribuível*	15.630.978	1,01	134.059.689	190.384.115
Resultado Distribuído	16.189.011	1,05	129.512.090	188.100.893

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)

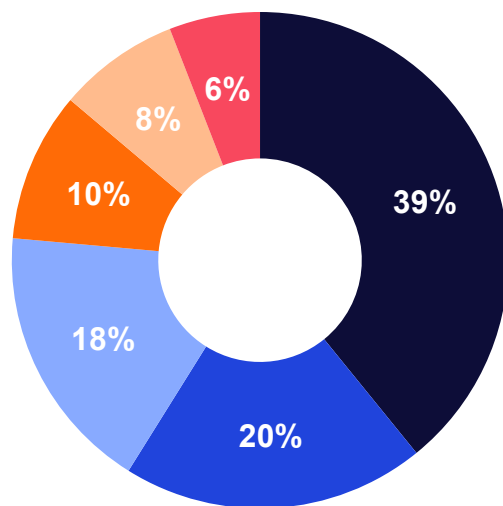


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Carteira de Ativos¹ (1/2)

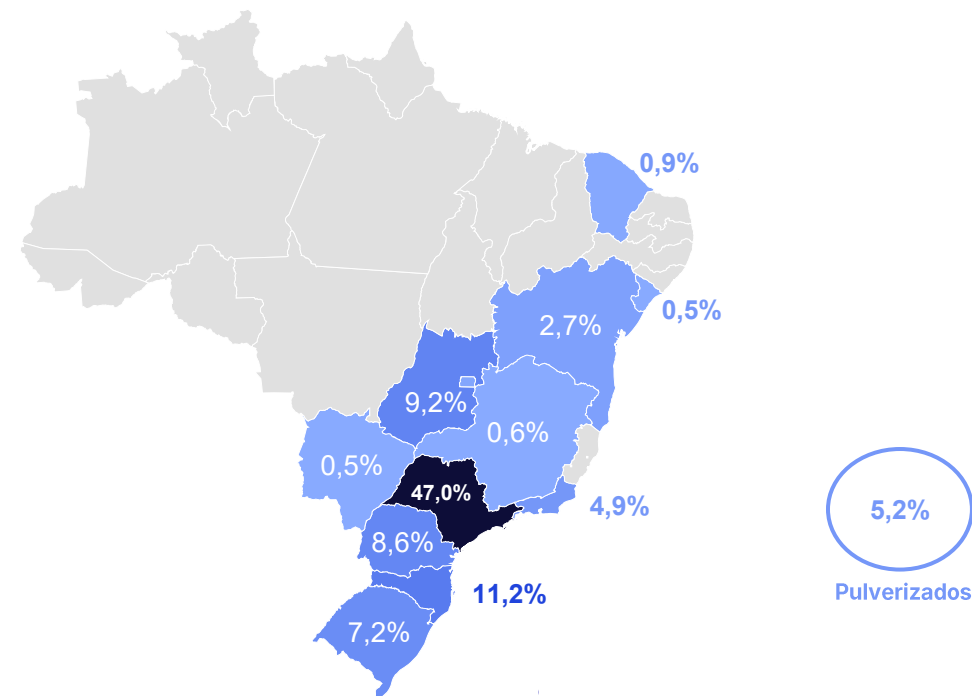
PATRIA

Ativos Imobiliários



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

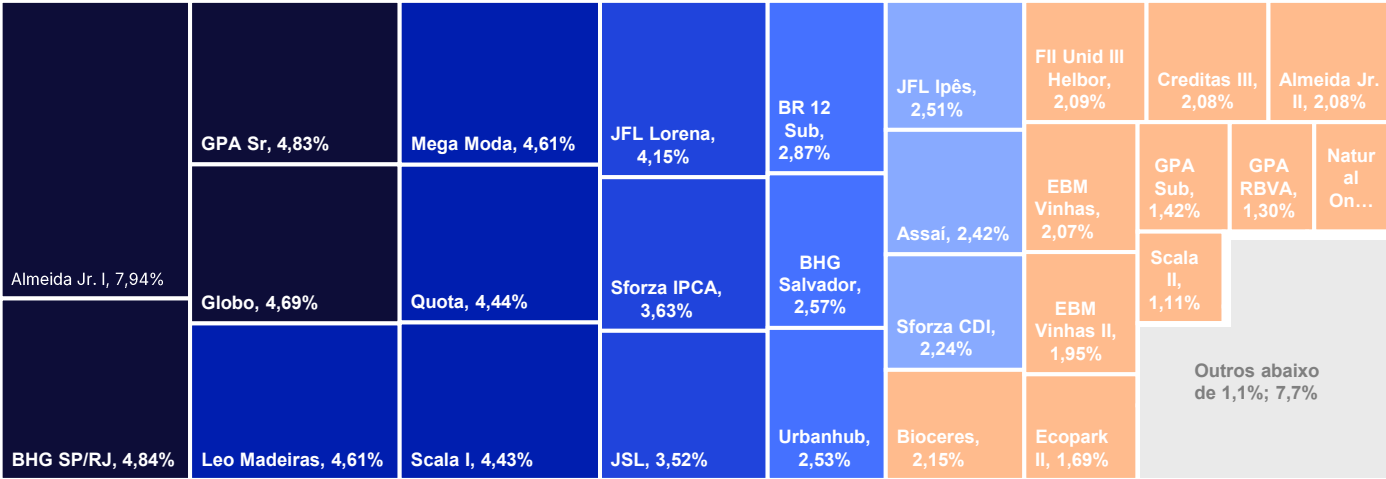
Distribuição Geográfica



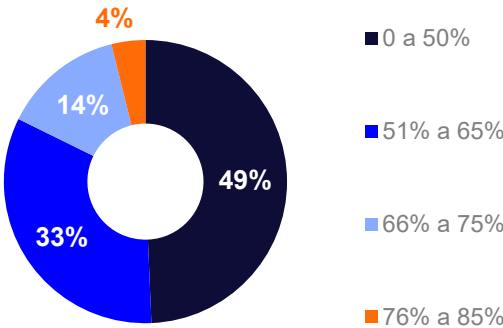
Portfólio com 42 CRI, diversificado em 6 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de varejo (39%), residencial (20%) e logística (18%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (mais de 47% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI

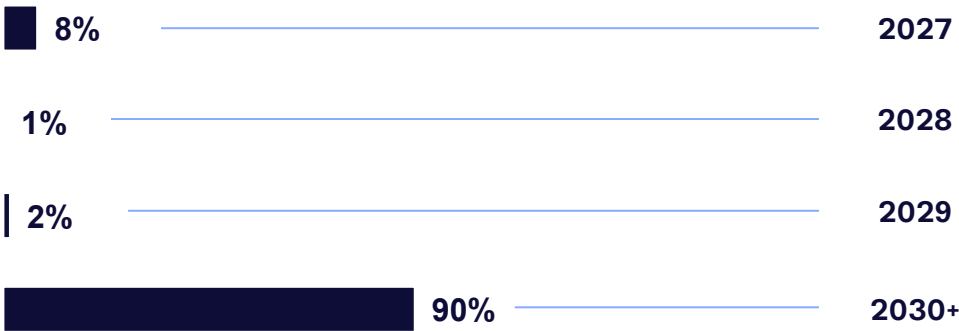


Distribuição por LTV

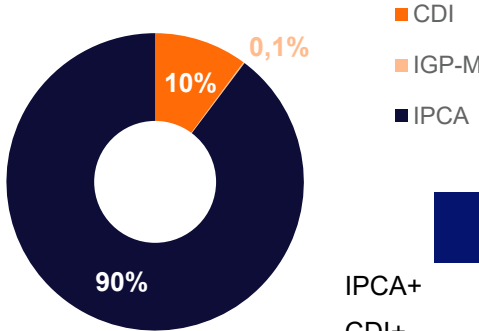


LTV Médio Ponderado de 48%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,28%	8,23%	4,15
CDI+	3,67%	3,94%	3,65
IGPM+	10,58%	8,49%	2,23

*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	118,4	7,94%	Varejo	SC	Virgo Sec	20I0047200	IPCA	7,8%	8,1%	9,7%	6,07	ago-39	36,8%	AFI, FR, Aval Sócio, FD
2	BHG SP/RJ	72,2	4,84%	Hotel	SP e RJ	Opea Sec	24B1693195	IPCA	10,5%	10,5%	10,7%	2,98	fev-34	40,6%	AFI, CFR, FR, Coobrigação
3	GPA Sr	72,0	4,83%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2423591	IPCA	6,8%	7,5%	10,1%	6,56	jun-41	58,9%	AFI, CF, FR, FD
4	Globo	69,9	4,69%	Corporativo	SP	Opea Sec	22A0695877	IPCA	6,9%	7,0%	7,9%	4,91	jan-37	65,8%	AFI, CF, FR
5	Leo Madeiras	68,8	4,61%	Logística	SP	Opea Sec	22A0699149	IPCA	7,0%	7,5%	8,8%	5,05	abr-37	55,5%	AFI, FD, Fiança
6	Mega Moda	68,8	4,61%	Varejo	GO	Opea Sec	22L1668408	IPCA	8,2%	8,2%	8,5%	4,15	dez-34	39,8%	AFI, CF, Aval Sócio, Aval Cia
7	Quota	66,2	4,44%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,3%	3,11	jun-32	Em revisão	AFI, AFQ, Aval Sócio
8	Scala I	66,1	4,43%	Data Center	RS	Opea Sec	24J3438891	IPCA	8,2%	8,2%	9,2%	4,06	nov-34	55,9%	AFI, CF, FR, FD
9	JFL Lorena	62,0	4,15%	Residencial	SP	Opea Sec	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	12,7%	2,03	dez-27	72,9%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
10	Sforza IPCA	54,1	3,63%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610250	IPCA	7,0%	9,0%	16,1%	2,88	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%	7,6%	4,29	jan-35	65,3%	AFI, Fiança, FD
12	BR 12 Sub	42,8	2,87%	Varejo	SP, RJ e DF	Opea Sec	22G0282333	IPCA	8,9%	8,7%	10,2%	1,73	jul-27	63,0%	AFI, AFQ, CF, FR
13	BHG Salvador	38,3	2,57%	Hotel	BA	Opea Sec	22C0460560	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	4,25	mar-34	38,9%	AFI, CF, FR, Aval Cia
14	Urbanhub	37,8	2,53%	Logística	SP	Opea Sec	22E1150634	IPCA	8,0%	8,0%	10,7%	3,15	jul-32	18,6%	AFI, CF, FR, FD
15	JFL Ipês	37,5	2,51%	Residencial	SP	Opea Sec	20H0872720	IPCA	7,3%	7,3%	13,6%	2,36	ago-30	37,9%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia
16	Assaí	36,1	2,42%	Varejo	DF, SP, SE, CE e MS	Opea Sec	22E1284935	IPCA	6,8%	7,4%	9,3%	3,89	abr-34	16,0%	AFQ
17	Sforza CDI	33,5	2,24%	Varejo	SP e PR	Opea Sec	20L0610216	CDI	4,9%	5,9%	4,9%	3,81	dez-31	51,8%	AFI, AFQ, Aval Sócio, Aval Cia, FR, FD
18	Bioceres	32,0	2,15%	Logística	PR	Opea Sec	22F1223555	IPCA	8,0%	8,3%	9,5%	5,02	jun-37	55,4%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio
19	FII Unid III Helbor	31,2	2,09%	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	Creditas III	31,0	2,08%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	21F1058275	IPCA	6,7%	6,7%	10,4%	5,40	jun-41	33,7%	AFI
21	Almeida Jr. II	31,0	2,08%	Varejo	SC	Virgo Sec	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	10,2%	5,81	ago-39	36,8%	AFI, FR, Aval Sócio, FD

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

Detalhamento de Ativos (2/2)

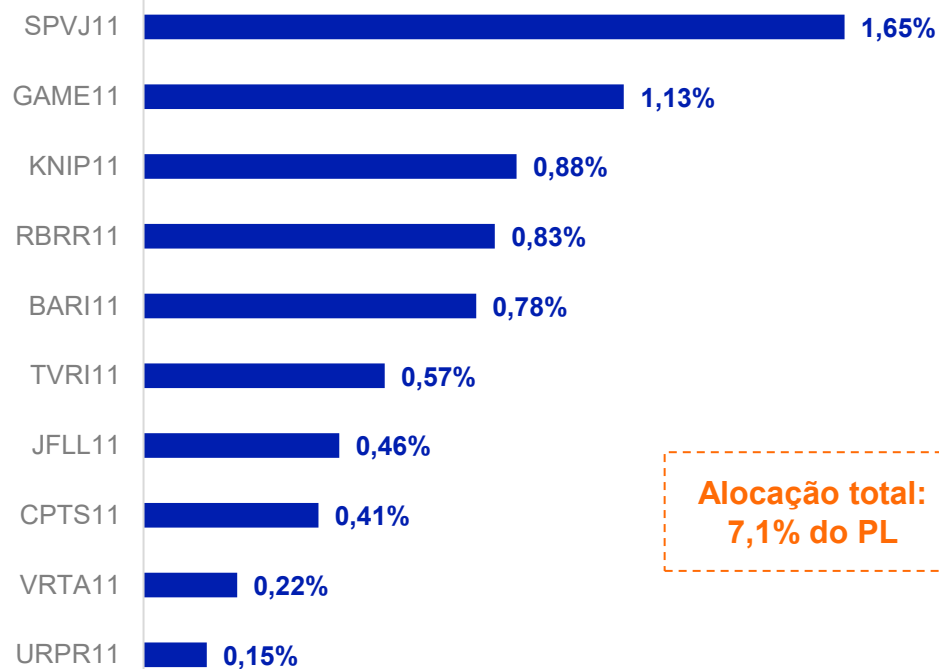
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Venciment o	LTV	Garantias
22	EBM Vinhas	30,8	2,07%	Residencial	GO	Opea Sec	21D0695098	IPCA	9,4%	9,4%	14,3%	3,94	jan-35	28,8%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
23	EBM Vinhas II	29,0	1,95%	Residencial	GO	Opea Sec	25A3191016	IPCA	9,4%	9,4%	9,7%	3,94	jan-35	28,8%	AFI, CF, AFQ, Aval Sócio, FR, FD
24	Ecopark II	25,1	1,69%	Logística	PR	Opea Sec	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	9,7%	4,89	out-36	10,8%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
25	GPA Sub	21,1	1,42%	Varejo	SP	Opea Sec	23F2427179	IPCA	8,7%	9,4%	10,0%	8,61	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%	8,2%	4,69	dez-35	77,9%	AFI, CF, FR, FD
27	Natural One	17,3	1,16%	Logística	SP	Opea Sec	19L0987016	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	4,15	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%	11,0%	3,87	nov-34	55,9%	AFI, CF, FR, FD
29	Balaroti	14,8	0,99%	Varejo	PR e SC	Opea Sec	19J0133907	CDI	3,0%	3,2%	3,0%	1,92	out-29	28,6%	AFI, FR, Fiança
30	Creditas I	13,5	0,91%	Residencial	Pulverizado	Vert Sec	20F0755566	IPCA	6,6%	6,6%	9,0%	5,24	jun-40	35,5%	AFI
31	JFL V House	13,1	0,88%	Residencial	SP	Opea Sec	19H0221304	IPCA	7,0%	7,2%	12,5%	2,77	jul-31	49,2%	AFI, FR, Aval Cia, AFQ
32	JFL Lorena II	13,0	0,87%	Residencial	SP	Opea Sec	25G3477922	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	5,62	jan-35	72,9%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
33	Cashme Mez	12,8	0,86%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1697882	IPCA	7,8%	8,2%	10,0%	3,20	mar-31	25,0%	AFI, FR, Fiança Cia
34	Logpar	11,3	0,76%	Logística	PR	Opea Sec	20L0630618	IPCA	7,5%	7,5%	14,0%	2,48	dez-30	10,8%	AFI, Fiança, Aval Sócio, FR, FO
35	Cashme SR	8,9	0,59%	Varejo	Pulverizado	Opea Sec	22H1666875	IPCA	7,1%	7,6%	10,1%	2,01	nov-29	37,0%	AFI, FR, Fiança Cia
36	JFL Ipês II	8,3	0,56%	Residencial	SP	Opea Sec	22L0147303	IPCA	9,0%	9,0%	11,1%	2,69	out-30	37,9%	AFI, AFQ, Aval Sócios, Aval Cia
37	So Marcas	7,8	0,52%	Varejo	MG	Forte Sec	18L1168429	IPCA	6,8%	7,3%	10,0%	1,62	dez-28	30,1%	AFI, Fiança
38	Iguatemi Fortaleza Mez	5,2	0,35%	Varejo	CE	Habitasec	19I0737681	CDI	1,4%	1,9%	1,4%	5,37	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%	5,87	out-40	24,1%	AFI
40	Pulverizado III	0,9	0,06%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10K0024718	IGP-M	9,0%	8,3%	10,8%	4,28	out-30	65,8%	AFI, FR, FD
41	Pulverizado II	0,7	0,05%	Residencial	Pulverizado	Br Securities	10G0020942	IGP-M	8,9%	8,3%	10,4%	0,51	jun-40	83,0%	AFI, FR, FD
42	Swiss Park	0,3	0,02%	Residencial	SP	Opea Sec	17H0922936	IGP-M	9,9%	9,9%	10,3%	0,00	mai-29	55,5%	AFI, FL

TOTAL 1.396,6 93,6%

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

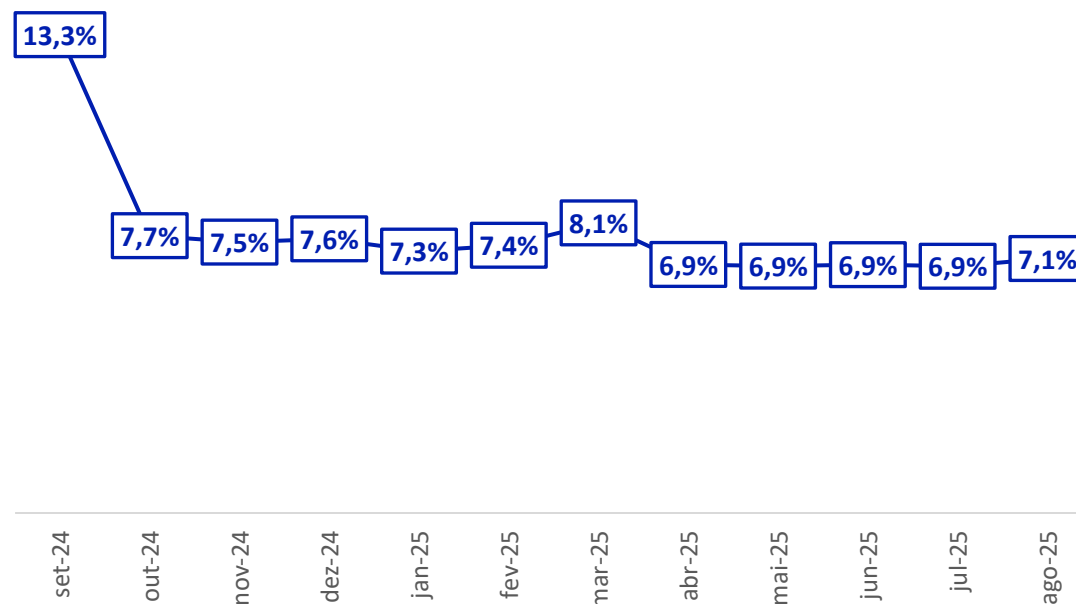
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta de 10 FIIs que no fim do mês de agosto representava 7,1% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



**Alocação total:
7,1% do PL**

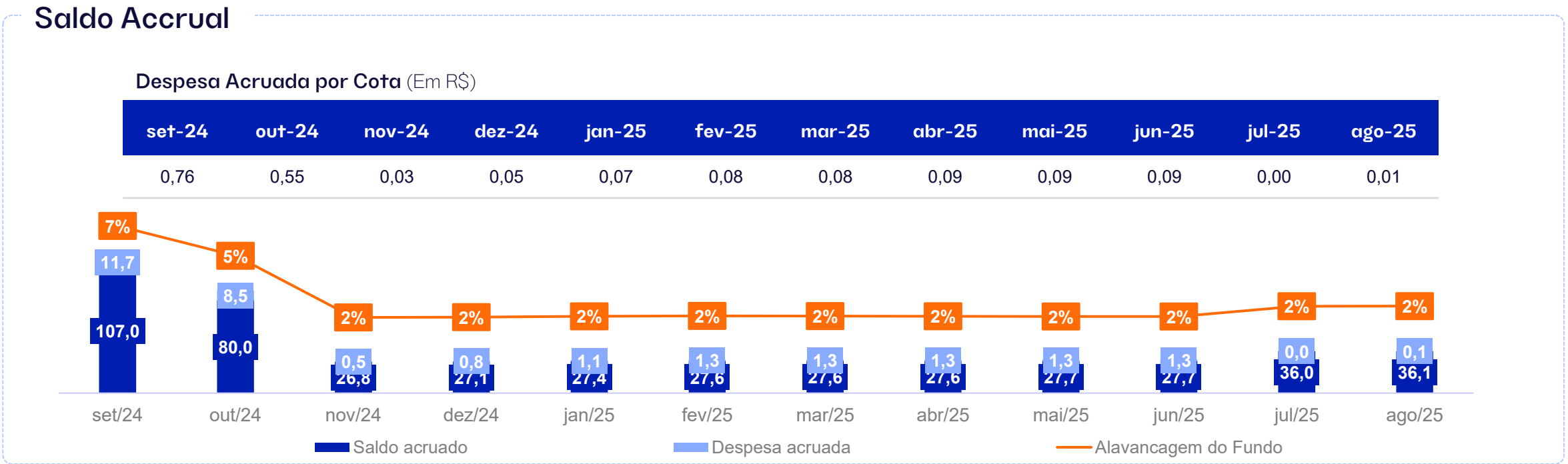
Alocação em FII (% do PL)



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\$ 36,1 milhões (ou 2,4% do patrimônio líquido) no encerramento do mês de agosto de 2025.



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

CRI Quota

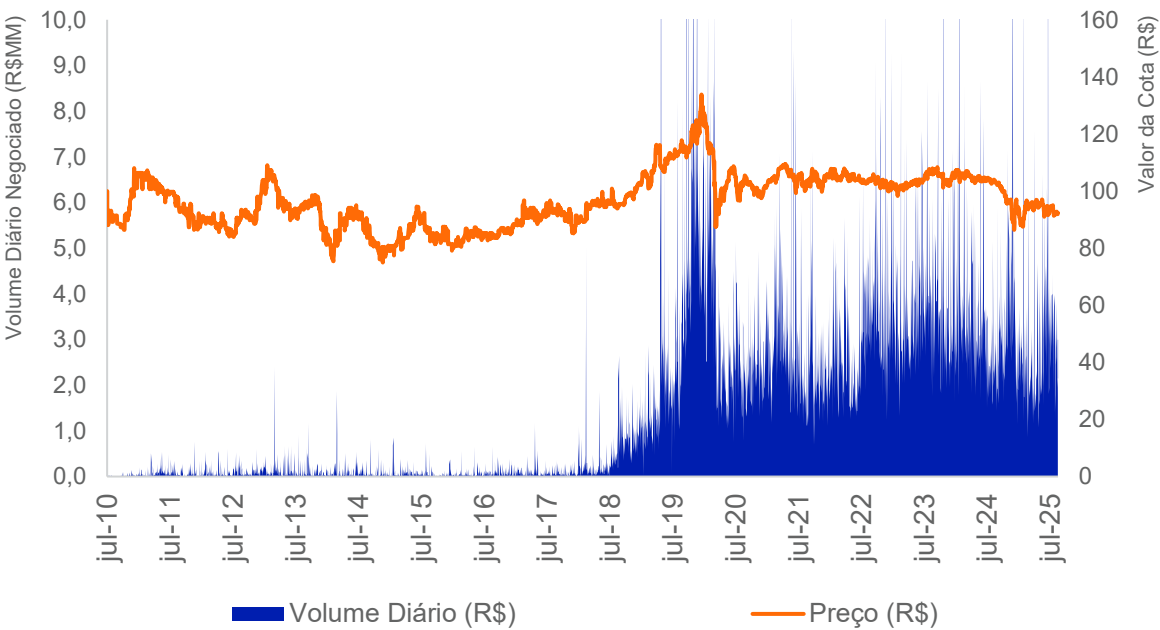
Quota é uma desenvolvedora imobiliária e incorporadora focada no mercado de São Paulo, com mais de 50 anos de história. Em 2022, o Fundo fez uma operação no volume total de R\$ 70 milhões com garantia em sete lajes do edifício Quota Corporate, empreendimento comercial AAA localizado na região da Av.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

Agosto 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. A posição do CRI Quota é detida de forma indireta, por meio do FII Corporate Chucri, de forma a otimizar eventual futura monetização do ativo, facilitando a realização da venda e geração de liquidez para o Fundo

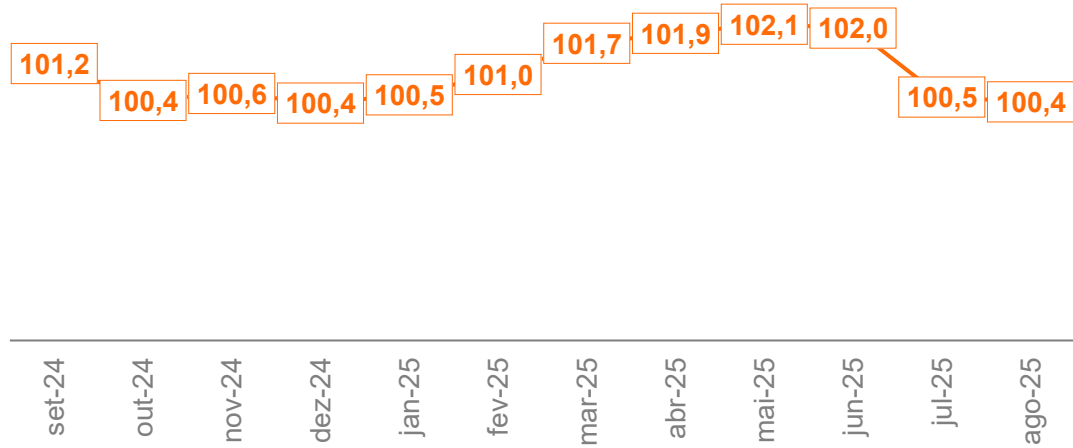
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
7	Quota	66,2	4,44%	Corporativo	SP	Opea Sec	22E1313202	IPCA	7,8%	7,8%	10,3%	3,11	jun-32	Em revisão	AFI, AFQ, Aval Sócio

Liquidez



	AGO-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)	2,7	2,8	3,1
Giro	4,0%	32,8%	52,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
05/ago/25	Sforza CDI Sforza IPCA	20L0610216 20L0610250	8	Aprovar	Aprovado
28/ago/25	JFL Ipês	20H0872720	2	Aprovar	Aprovado
28/ago/25	JFL Ipês II	22L0147303	2	Aprovar	Aprovado

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

Anexos

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 FIIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



20 FIIs listados na B3,
2 FIIs 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.