

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Setembro 2025

Informações Gerais VCRR11

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo aplica em imóveis residenciais e não residenciais, localizados em pontos estratégicos da cidade de São Paulo. A carteira é composta por 4 empreendimentos desenvolvidos pela Cyrela, todas já em operação, e um em fase de “ramp up”.

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

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

Início das Atividades

Maio 2021

Código de Negociação

VCRR11

CNPJ

40.041.723/0001-53

Cotas Emitidas

2.000.000

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

Gestor*

Pátria – VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador*

BRL Trust Ltda DTVM.

Taxa de Administração Total*

0,80% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance*

15% do que exceder o retorno de 6,0% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA, após o período de Rentabilidade Garantida

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

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	114	138.604	0,88	3,3%
IFIX - Office	14	11.773	0,78	2,7%
IFIX - Logística	12	23.807	0,79	3,7%
IFIX - Shopping	10	13.565	0,87	3,7%
IFIX - CRIs	41	60.215	0,94	1,8%
IFIX - FOFs	9	2.567	0,82	3,7%
IFIX - Renda Urbana	4	6.521	1,00	3,8%
IFIX - Outros	24	20.156	0,86	3,9%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/25:

Ainda em meio ao ciclo de forte aperto monetário, o IFIX renovou a máxima histórica e encerrou o mês aos 3.589 pontos. No mês, o **índice avançou de forma consistente (+3,3%)**, sustentado principalmente pelo bom desempenho dos **fundos de tijolo (+4,3%)**, com contribuição também dos **fundos de papel (+1,4%)**. Antes de tudo, vale lembrar que o IFIX é um índice de retorno total, composto pelo preço das cotas somado aos rendimentos distribuídos, o que favorece sua recuperação, já que os FIIs distribuem obrigatoriamente 95% do resultado caixa.

O **principal vetor de alta do IFIX em 2025 segue sendo a valorização das cotas no mercado secundário**. Em setembro, o impulso veio do noticiário macroeconômico local e global. No campo doméstico, as expectativas inflacionárias de médio prazo recuaram e a curva de juros fechou levemente. Na primeira quinzena, destaque para a desaceleração do PIB no segundo trimestre e a deflação do IPCA de agosto. Na segunda, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano e reforçou a perspectiva de juros elevados por mais tempo. Embora o mercado espere cortes apenas em 2026, prevalece a percepção de que a política monetária está surtindo efeito, o que pode sinalizar o fim do ciclo de alta no início do próximo ano.

Quanto aos FIIs, o IPCA negativo de agosto deve impactar pontualmente os rendimentos dos fundos de CRI mais indexados à inflação, sem comprometer o retorno real. Por isso, investidores devem observar possíveis oportunidades de compra caso as cotas oscilem após a divulgação dos próximos rendimentos. No cenário externo, a decisão do Federal Reserve de cortar em 0,25% o juro básico nos EUA impulsionou o fluxo de capitais para a renda variável, sendo o principal fator de valorização dos mercados globais de risco, refletindo positivamente sobre os FIIs. Além disso, houve sinalização de mais dois cortes de 0,25% até o fim do ano, levando o juro básico à faixa entre 3,5% e 3,75% a.a.

Caso isso se confirme, os FIIs tendem a continuar se beneficiando. Assim, **mesmo com a Selic ainda elevada**, podemos estar diante de um **momento oportuno para alocação em FIIs**, que seguem bastante descontados em relação ao valor patrimonial e ao valor intrínseco dos imóveis na economia real, podendo se beneficiar do cenário macroeconômico atual.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,51/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,46/cota**. Neste mês, **houve impacto de resultado não recorrente, no valor de R\$ 0,06/cota**, relacionado a venda de uma unidade do ativo Atmosfera.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorrerá no dia 14 de outubro de 2025. A Gestão mantém a previsão de manutenção deste patamar de distribuição para o semestre.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 74% e diária média de R\$ 486, resultando em um NOI de R\$ 3.923 por unidade. Na avaliação da Gestão, **o Iconyc apresenta perfil estratégico em termos de localização e escala, com potencial de geração de retorno consistente aos cotistas à medida que atinge estabilidade operacional. Trata-se de um modelo de investimento que consideramos ideal para replicação em futuras alocações do Fundo.**
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 85% e diária média de R\$ 367, gerando um NOI de R\$ 2.120 por unidade.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 85% e diária média de R\$ 182, gerando um NOI de R\$ 1.728 por unidade.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 252,8 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 126,41

Valor de Mercado*

R\$ 134,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,00

P/VP*

0,53x

ADTV*

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,7% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/09. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2025

- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 90% de ocupação e diária média de R\$ 213, gerando um NOI de R\$ 2.231 por unidade. A partir de outubro, será iniciada uma gestão integrada de vendas e imobiliária, em parceria com empresa especializada, com o objetivo de acelerar o processo de comercialização e repasse das unidades do Atmosfera. Embora reconheçamos que se trata de um processo gradual, seguimos focados em ampliar o volume de vendas e repasses de forma consistente ao longo dos próximos meses.
- **Atualização Vendas Atmosfera¹:**

Atmosfera	
# unidades totais	113
# unidades estoque	90
# unidades vendidas	23
# em processo de repasse	4
R\$ / m² unidades vendidas ²	16.500

OBRIGAÇÕES DO FUNDO:

- Conforme já indicado nos relatórios anteriores, foi provisionado no passivo do Fundo o montante de aproximadamente R\$ 6 milhões relacionados aos custos de transferência dos imóveis do Fundo (ITBI, escritura e registro), os quais serão desembolsados conforme efetivação das vendas das unidades, no caso do Atmosfera. Para os demais, efetivaremos os respectivos pagamentos nos próximos meses, de maneira a não interferir na disponibilidade de caixa do Fundo.

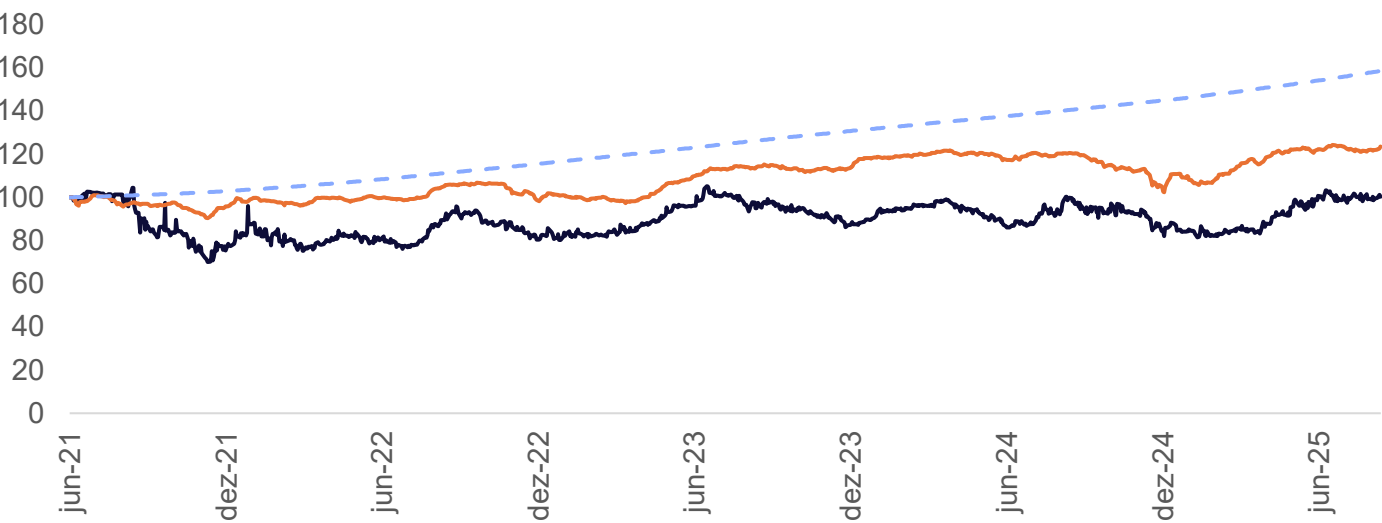
Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 947,7 mil
ABL (m²)*	NOI por m²,*
11.613	R\$ 82,1
Taxa de Ocupação*	Diária Média*
81,0%	R\$ 348,4
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio*
R\$ 11.510/m²	R\$ 275,6

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹As unidades estão sendo transferidas para o Fundo conforme as vendas ocorrem; ²Líquido de despesas. Data base 30/09. Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR11 ¹	5,5%	20,3%	5,8%	1,3%
IFIX	3,3%	15,2%	27,6%	5,9%
CDI Bruto	1,2%	10,4%	60,5%	11,8%

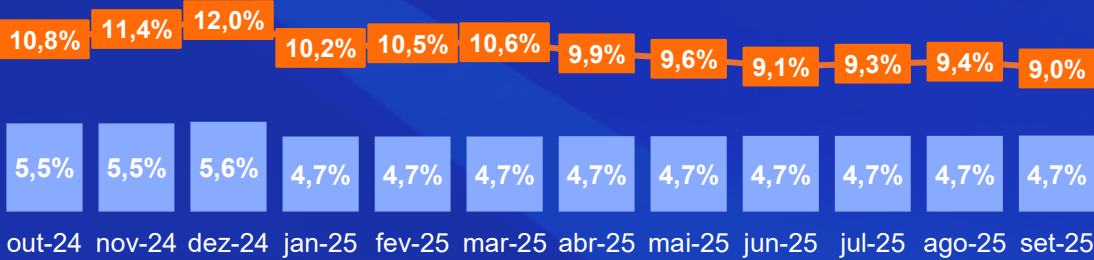
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,53



Dividend Yield*

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



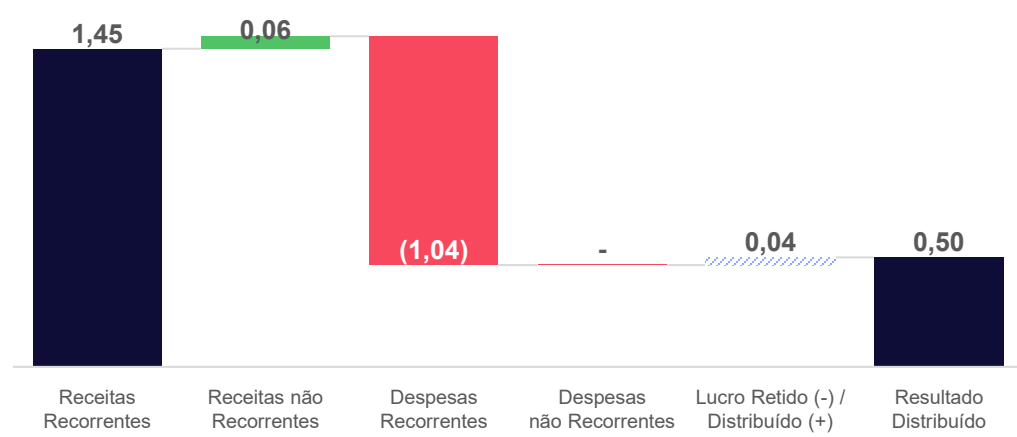
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

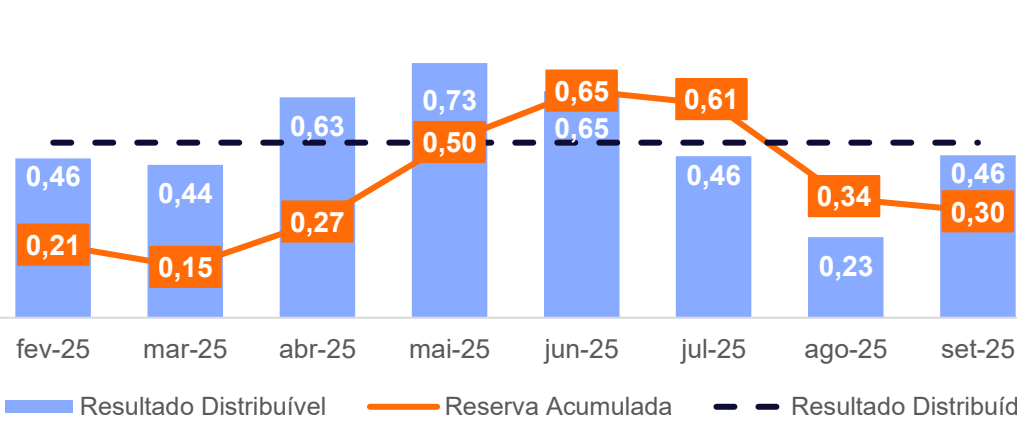
Demonstração de Resultado (R\$)

	SET-25	R\$/COTA	ACUM. 2025
Receita de Locação*	2.840.224	1,42	22.903.308
Receitas Mobiliárias*	62.784	0,03	378.635
Receitas Extraordinárias	114.034	0,06	2.982.443
Receitas – Total	3.017.042	1,51	26.264.386
Despesas Imobiliárias*	(713.580)	(0,36)	(5.376.117)
Despesas Operacionais*	(1.374.982)	(0,69)	(11.702.143)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(2.088.562)	(1,04)	(17.078.260)
Resultado Distribuível*	928.480	0,46	9.186.126
Resultado Distribuído	1.000.000	0,50	9.000.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

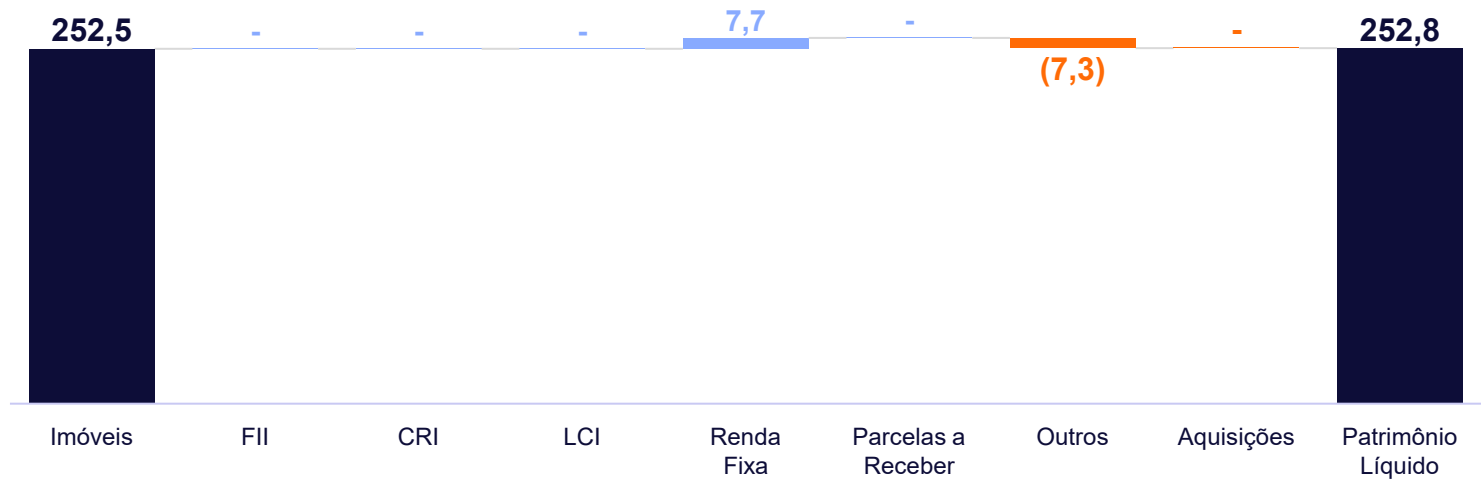


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis e 3% em caixa. Conforme informado anteriormente, foi provisionado no passivo do Fundo o montante de aproximadamente R\$ 6 milhões relacionados aos custos de transferência dos imóveis do Fundo (ITBI, escritura e registro), que não foram desembolsados no momento da compra. Os pagamento ocorrerão conforme efetivação das vendas das unidades individuais, no caso do Atmosfera. Para os demais ativos, os pagamentos serão realizados no decorrer dos próximos meses, de maneira a não interferir na disponibilidade corrente de caixa.

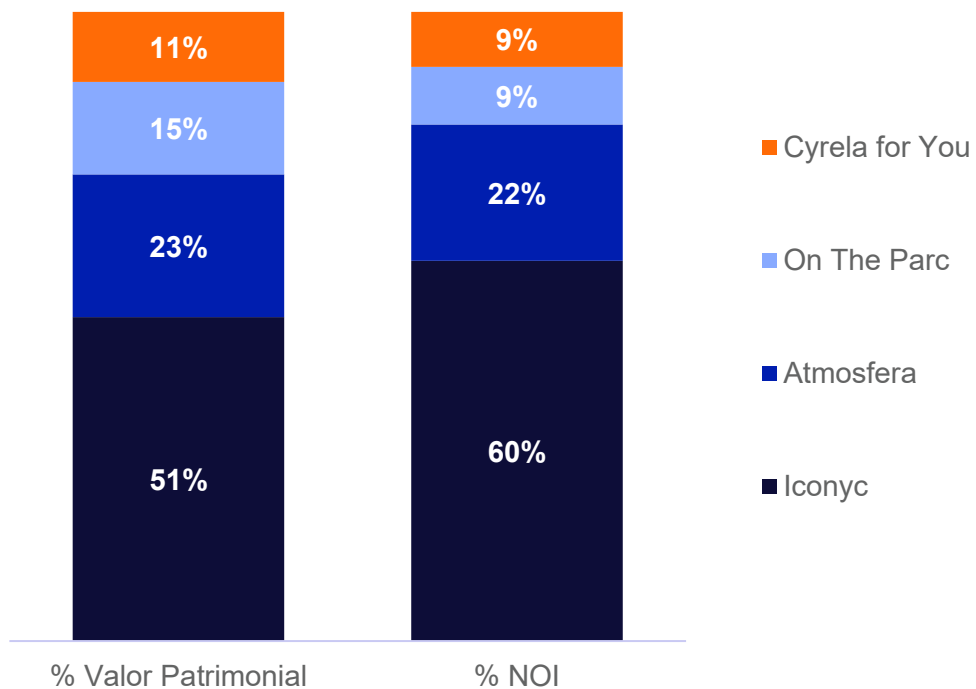


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

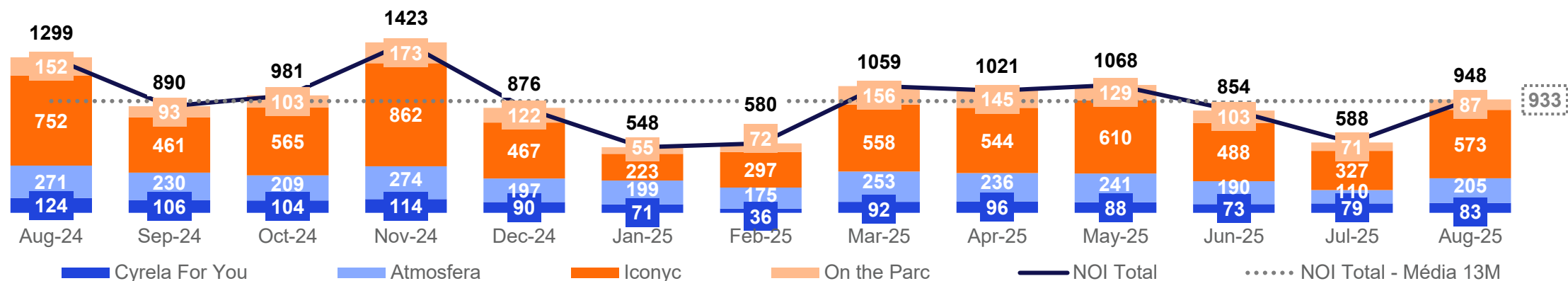


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **11 mil m²** de ABL

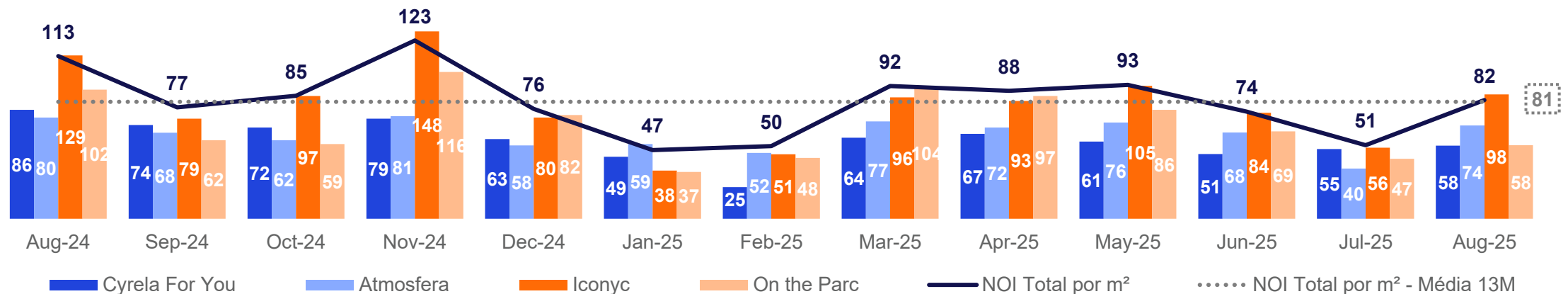
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

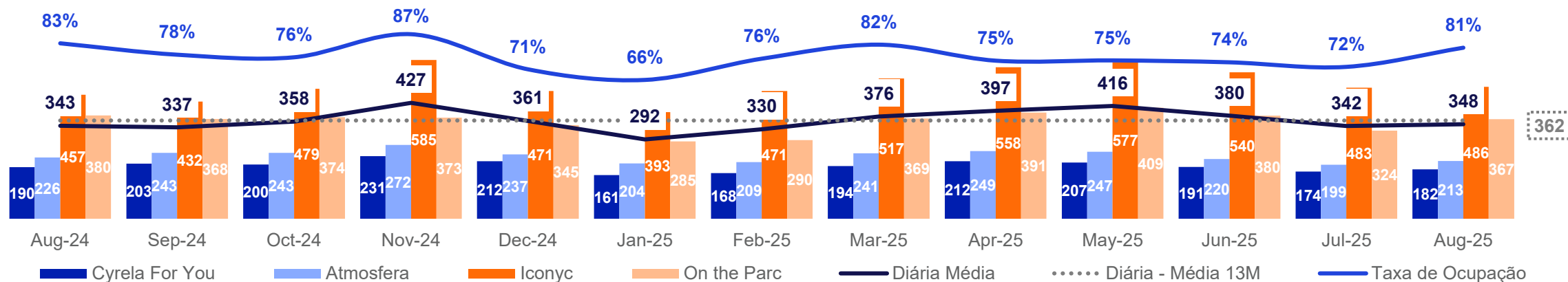


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

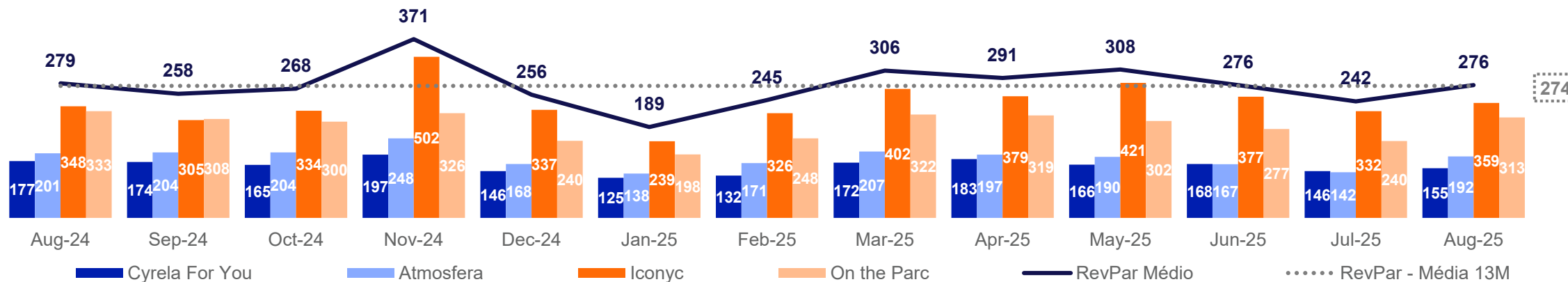
Carteira de Ativos¹ (3/4)

PATRIA

Diária Média e Ocupação (R\$)*



RevPar (R\$)*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

#	Ativo	Localização	Bairro	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Unidades*	NOI Total do mês (R\$ mil)*	VP (% ativos)
1	Iconyc	São Paulo - SP	Vila Clementino	5,828	146	573	51%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2,798	90	205	23%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1,494	41	87	15%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1,438	48	83	11%

Total

11,558

325

948

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



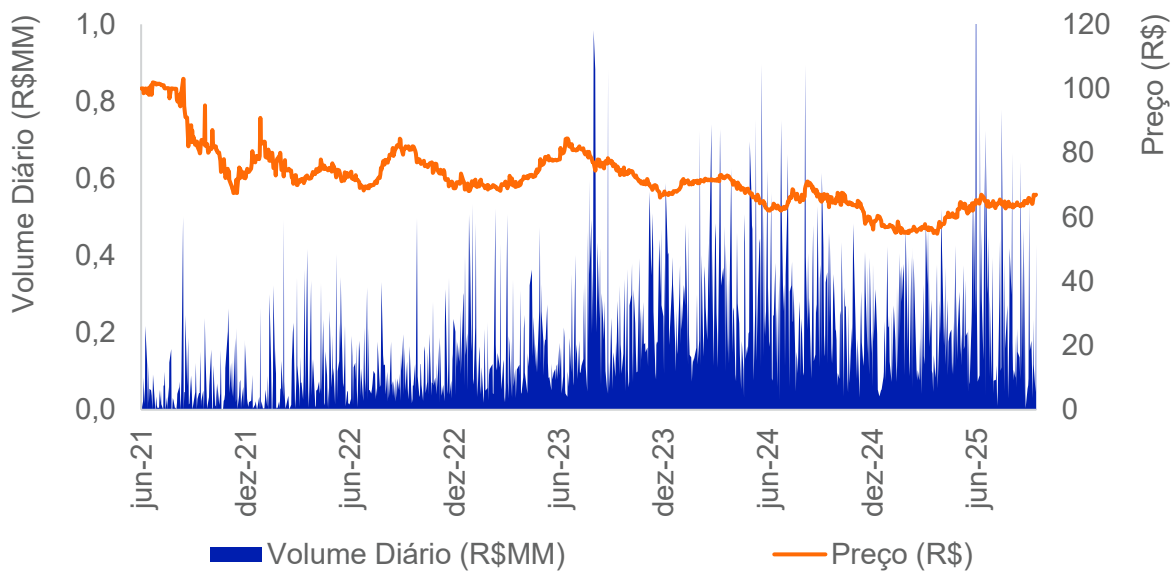
CYRELA FOR YOU



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

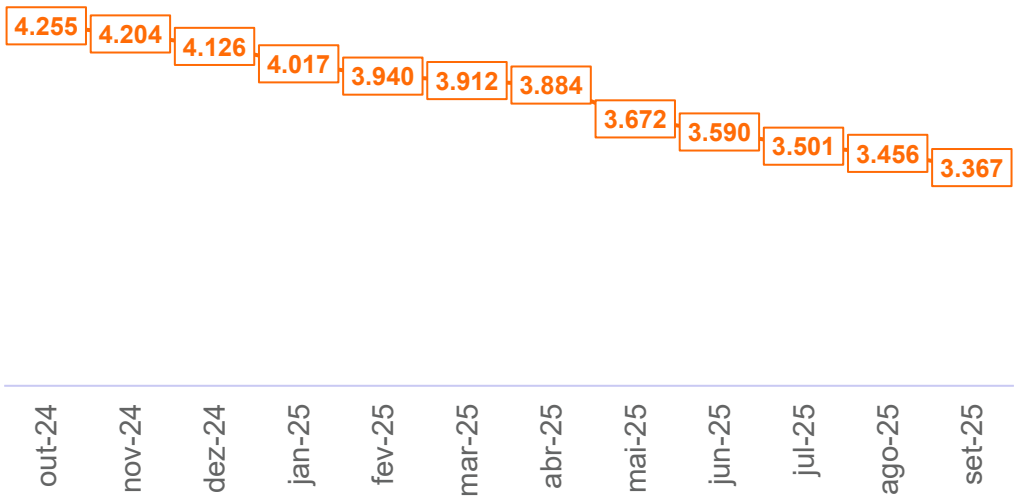
12

Liquidez



	Set-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	0,2	0,2
Giro*	3,3%	35,0%	44,9%

Número de Cotistas



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e 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\$ 278 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



+**20 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.