

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Novembro 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*	Varição Mês
IFIX	112	142.309	0,88	1,9%
IFIX - Office	14	10.539	0,64	4,3%
IFIX - Logística	12	23.672	0,94	2,6%
IFIX - Shopping	10	18.713	0,86	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.708	0,90	1,5%
IFIX - FOFs	8	3.991	0,85	3,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.084	0,99	1,4%
IFIX - Outros	24	22.602	0,88	1,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE NOVEMBRO/25:

Após ficar praticamente estável no mês anterior, **o IFIX voltou a subir forte em novembro**, encerrando aos 3.660 pontos (+1,9% vs. outubro), **renovando a máxima histórica**. Seguindo a tendência desde o início do ano, os **fundos de tijolo¹** **(+2,7%) foram os principais responsáveis pela performance**, seguidos pelos fundos de papel² (+1,0%). No acumulado de **2025, o IFIX soma +17,9% (136% do CDI)**, com tijolo¹ avançando +19,3% e papel² +13,7%.

O mês foi marcado por fatores macroeconômicos que consolidaram um ambiente mais favorável aos ativos de risco. **A dinâmica inflacionária foi o principal vetor**: índices vieram abaixo das projeções, com forte contribuição de alimentos e bens duráveis, indicando desinflação consistente. Núcleos arrefeceram, enquanto serviços permanecem pressionados, mas com sinais de desaceleração. Esse conjunto reforçou a percepção de inflação convergindo para níveis próximos à meta, sustentando apostas de início do ciclo de cortes em março de 2026. Com isso, as curvas de juros fecharam, reduzindo prêmio de risco e melhorando *valuation* dos fundos. **A manutenção da Selic** elevada na reunião do Copom foi interpretada como sinal de estabilidade, reforçada por comunicação firme do Banco Central. Esse posicionamento ancorou expectativas e reduziu percepção de risco, preservando a atratividade dos FIIs como alternativa em cenário de juro real elevado, já que investidores entendem que a Selic esteja no pico e veem oportunidade para ganhos quando o ciclo de cortes começar. Além disso, novembro trouxe **sinais de desaceleração da atividade**, com IBC-Br em queda e desgaste no mercado de trabalho, quadro visto como parte do processo necessário para destravar cortes. Assim, a deterioração marginal deixou de ser interpretada como risco e passou a atuar como catalisador de expectativas positivas.

Nesse ambiente, segmentos do IFIX mais sensíveis à mudança de juros se beneficiaram. Fundos de tijolo – sobretudo shoppings e logística – capturaram a melhora no prêmio de risco e na revisão positiva das curvas, enquanto FOFs amplificaram o movimento por meio de reprecificação de portfólios. Já fundos de papel, pressionados pela inflação mais baixa e consequente redução de rendimentos, mostraram altas mais tímidas. O resultado foi **um mês de performance robusta, refletindo a combinação de inflação em queda e juros futuros descendentes**, formando o pano de fundo para a valorização do IFIX em novembro.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Novembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em novembro, e referente aos resultados operacionais de outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,52/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,44/cota**. Houve uma receita extraordinária de R\$ 0,13/cota referente à quitação de duas unidades do Atmosfera. Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorrerá no dia 12 de dezembro 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 72% e diária média de R\$ 484, resultando em um NOI total de R\$ 471 mil, sendo R\$ 3.327 por unidade. Esse valor é 17% menor do que o resultado do mesmo mês no ano passado, cujo principal fator de variação foi a consolidação de despesas que no ano anterior ainda não haviam sido implementadas durante o soft opening.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 86% e diária média de R\$ 343, gerando um NOI total de R\$ 42 mil, sendo R\$ 1.017 por unidade.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 83% e diária média de R\$ 190, gerando um NOI total de R\$ 87 mil, sendo \$ 1.819 por unidade, valor 16% abaixo do registrado no mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pela variação de RevPar.
- Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 87% de ocupação e diária média de R\$ 207, gerando um NOI total de R\$ 176 mil, sendo R\$ 1.955 por unidade. Esse valor é 16% menor do que registrado no mesmo período do ano anterior.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 251,9 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 125,95

Valor de Mercado*

R\$ 140,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 69,98

P/VP*

0,56x

ADTV*

R\$ 0,5 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,6% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,8% a.a.

Novembro 2025

RESULTADO CONSOLIDADO:

- No consolidado do mês, o NOI/m² dos ativos ficou cerca de 21% abaixo do mesmo período do ano passado.

ATUALIZAÇÃO VENDAS ATMOSFERA¹:

- Neste último mês, realizamos meetings com empresas de intermediação imobiliária apresentando o Atmosfera visando expandir a oferta das unidades atualmente em estoque. Apesar da atratividade reconhecida do produto, ainda temos a percepção que este processo de vendas ocorrerá de forma gradual, dado o cenário macroeconômico e os desafios operacionais elencados abaixo. De toda forma a gestão segue ativa, e fará eventuais ajustes de preço visando acelerar o processo de liquidação das unidades

Para ilustrar os desafios relacionados à liquidação das unidades do Atmosfera, destacamos:

- (i) dois terços do estoque são unidades NR, que possuem maior restrição de financiamento (limitado a 50% do valor de venda), impossibilidade de uso de recursos de FGTS e exigência de destinação para hospedagem, limitando o público-alvo;
- (ii) processo de repasse junto aos bancos são mais morosos, pois a venda é feita através de um FII e representada por outra pessoa jurídica (administradora), diferente do fluxo usual com SPEs, exigindo esclarecimentos adicionais. De toda forma, a gestão segue atuando de forma ativa para acelerar a liquidação e repasse das unidades vendidas.

Atmosfera	
# unidades totais	113
# unidades estoque	89
# unidades vendidas	24
# em processo de repasse	3
R\$ / m ² unidades vendidas ²	16.515

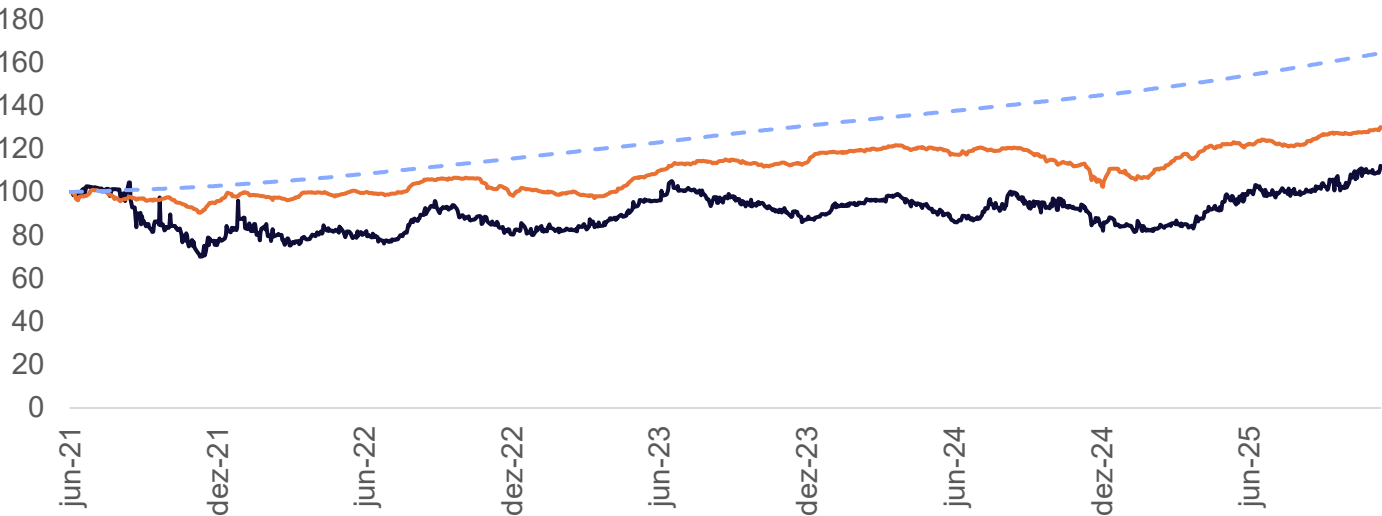
Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 776
ABL (m ²)*	NOI por m ² ,*
11.558	R\$ 67
Taxa de Ocupação*	Diária Média*
79,5%	R\$ 344
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio*
R\$ 12.066/m ²	R\$ 267

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹As unidades estão sendo transferidas para o Fundo conforme as vendas ocorrem; ²Líquido de despesas Data base 28/11. Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR11¹	2,2%	27,5%	12,1%	2,6%
IFIX	1,9%	17,5%	30,1%	6,1%
CDI Bruto	1,1%	13,0%	64,3%	11,9%

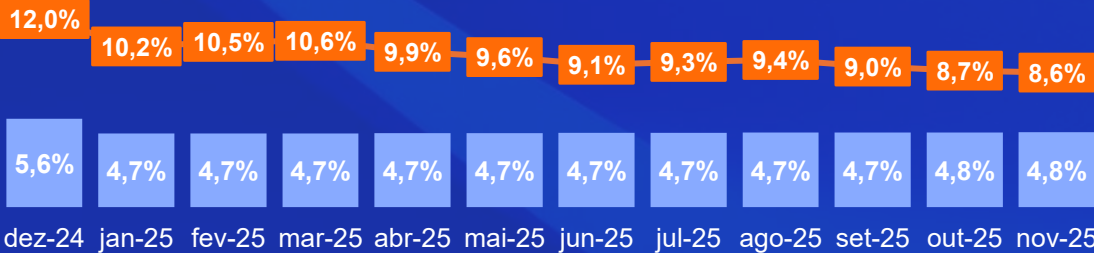
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,51



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

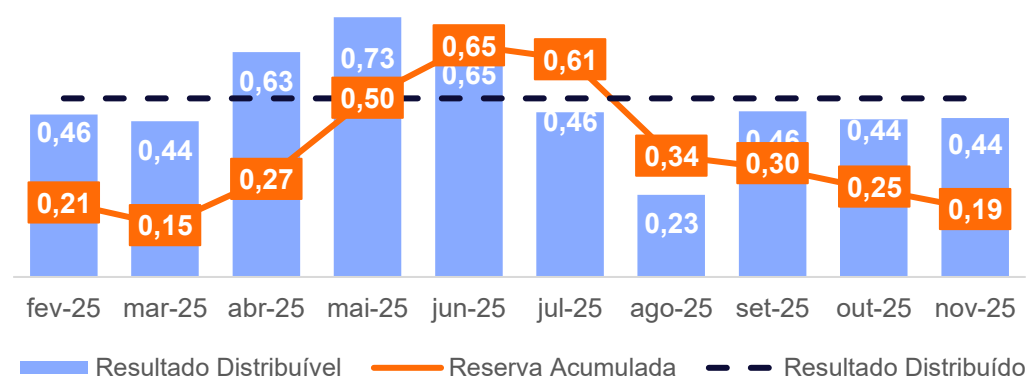
Demonstração de Resultado (R\$)

	NOV-25	R\$/COTA	ACUM. 2025
Receita de Locação*	2.719.504	1,36	28.604.341
Receitas Mobiliárias*	58.823	0,03	505.906
Receitas Extraordinárias	255.178	0,13	3.237.620
Receitas – Total	3.033.504	1,52	32.347.868
Despesas Imobiliárias ¹	(1.948.998)	(0,97)	(8.040.249)
Despesas Operacionais ²	(195.325)	(0,10)	(13.349.008)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(2.144.323)	(1,07)	(21.389.257)
Resultado Distribuível*	889.182	0,44	10.958.610
Resultado Distribuído	1.000.000	0,50	11.000.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



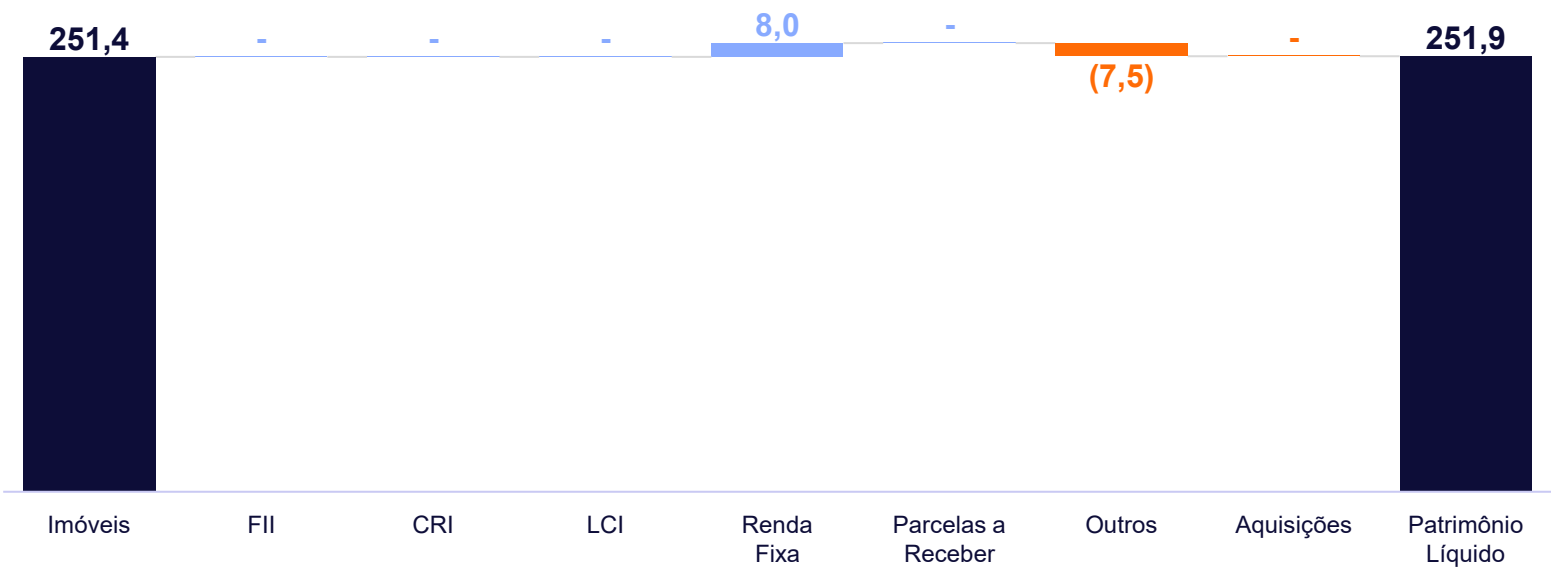
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU; ²Despesas Operacionais incluem: comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e time operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

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.

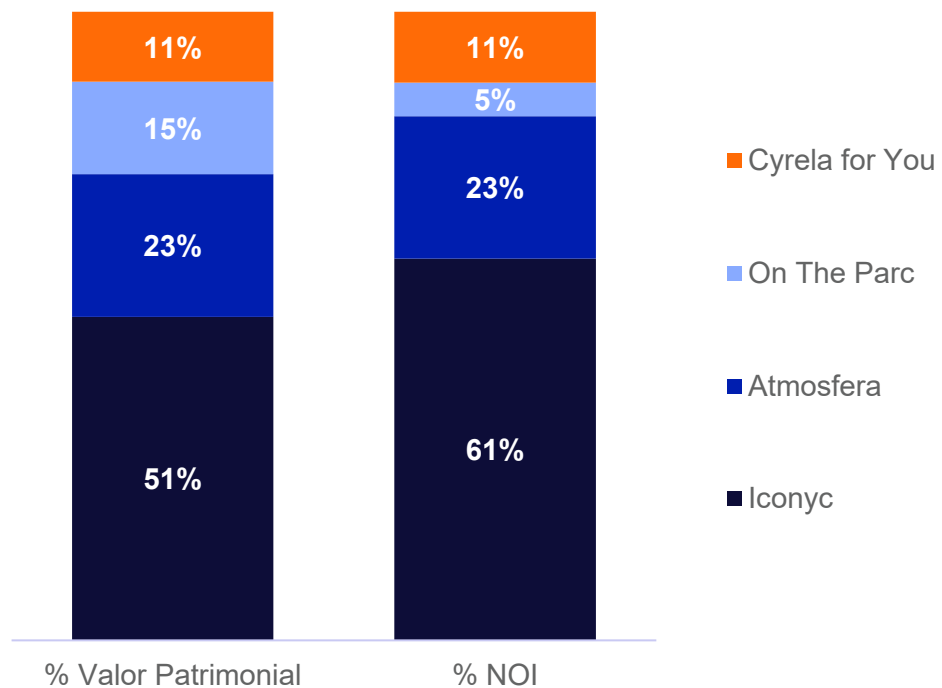


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

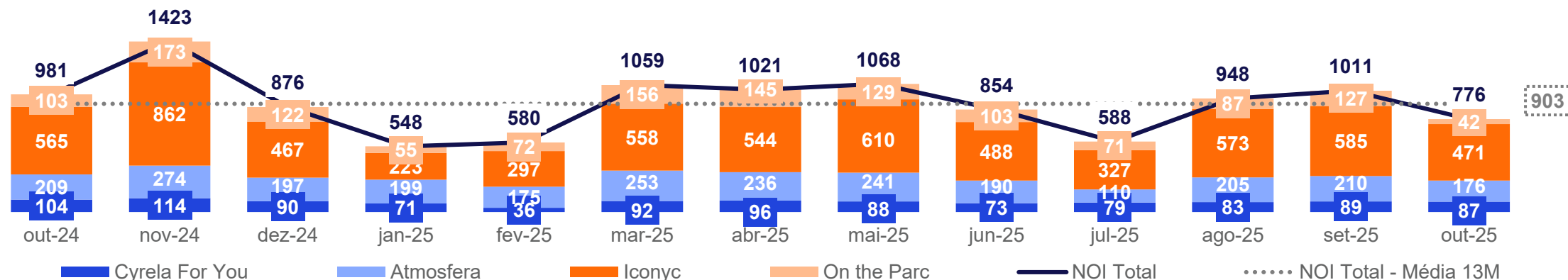


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **11 mil m²** de ABL

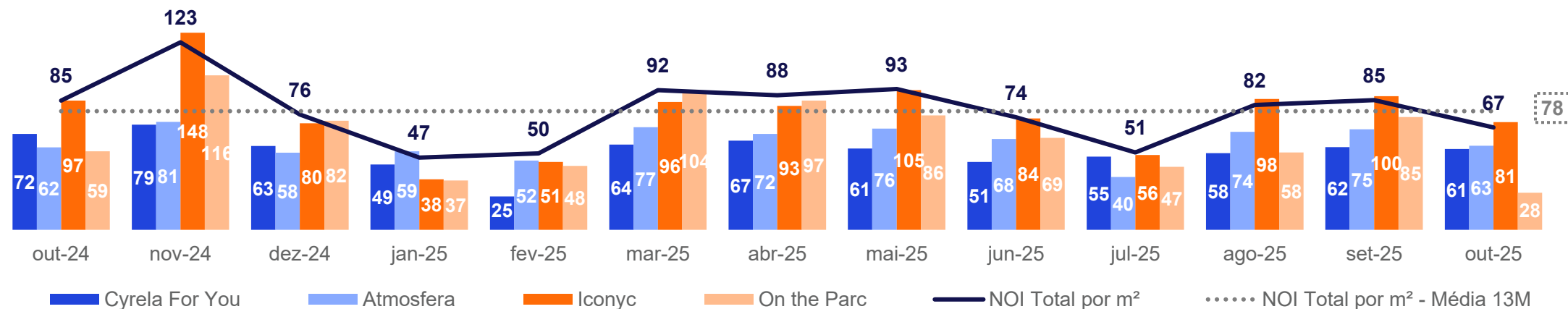
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

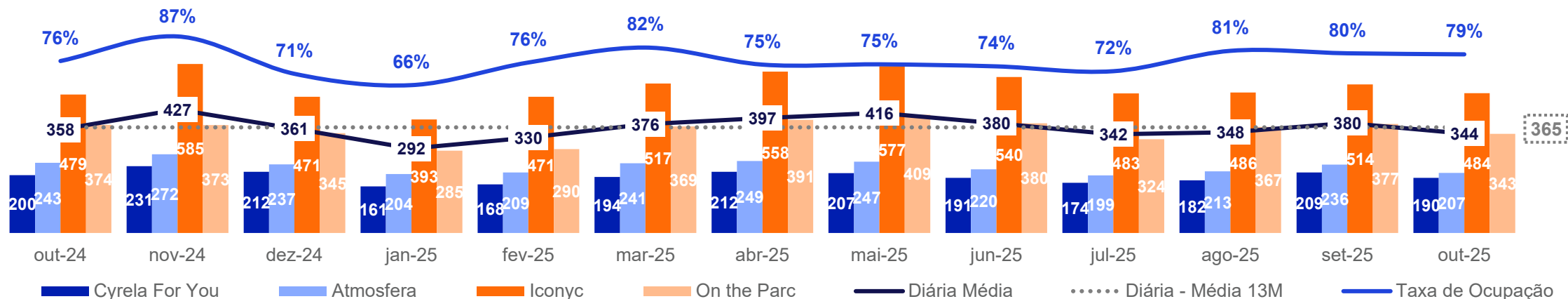


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

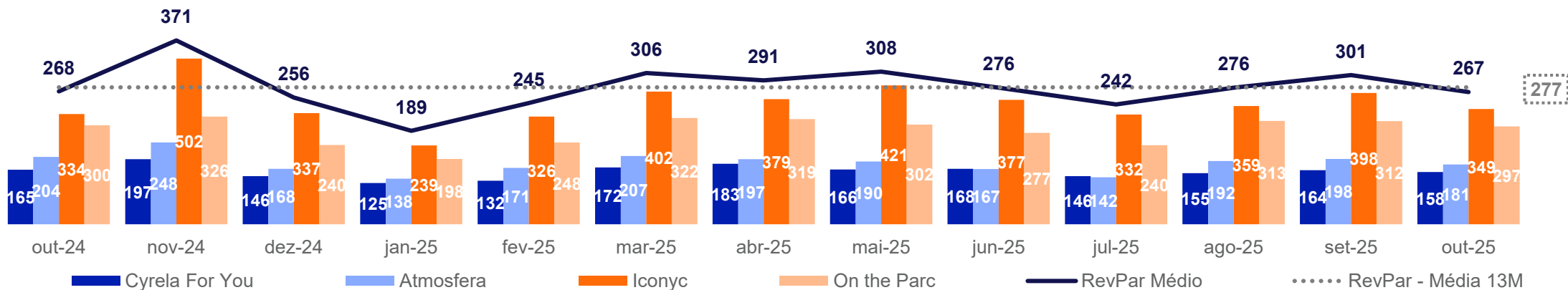
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	471	51%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2,769	89	176	23%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1,494	41	42	15%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1,438	48	87	11%

Total

11,529

324

776

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



CYRELA FOR YOU

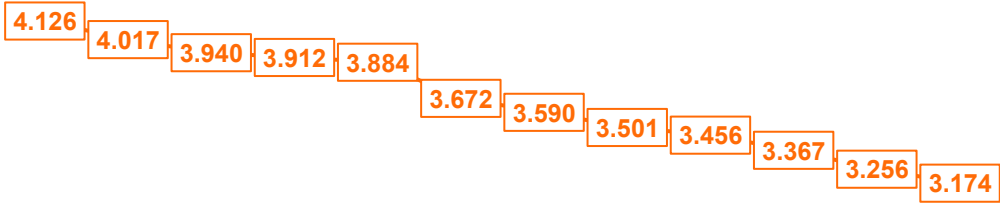
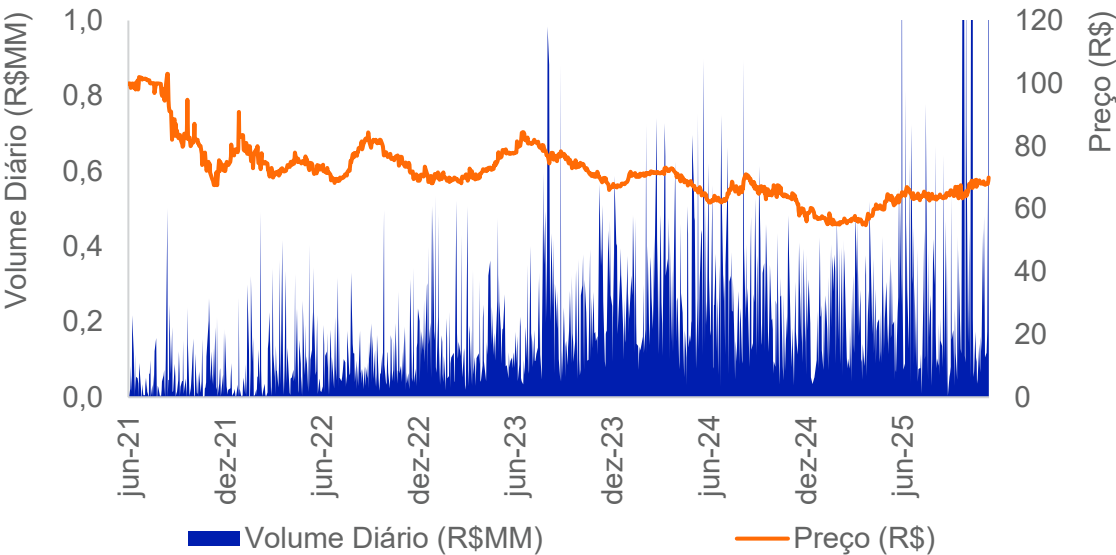


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

12

Liquidez

Número de Cotistas



dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25 mai-25 jun-25 jul-25 ago-25 set-25 out-25 nov-25

	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,5	0,3	0,3
Giro*	6,7%	57,2%	60,6%

*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\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 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



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.