

Relatório Gerencial

VCJR11

VECTIS JUROS REAL FII

Fevereiro 2026

Informações Gerais VCJR11

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente por meio do investimento em CRI, cotas de FIs, LCI, e outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, NTN-B + 1% a 3% ao ano, pelo investimento em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.

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

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

Início das Atividades

Outubro 2019

Código de Negociação

VCJR11

CNPJ

32.400.250/0001-05

Cotas Emitidas

14.723.970

Prazo

Indeterminado

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

Itaú Unibanco Intrag DTVM Ltda

Taxa de Administração Total

1,60% a.a.

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



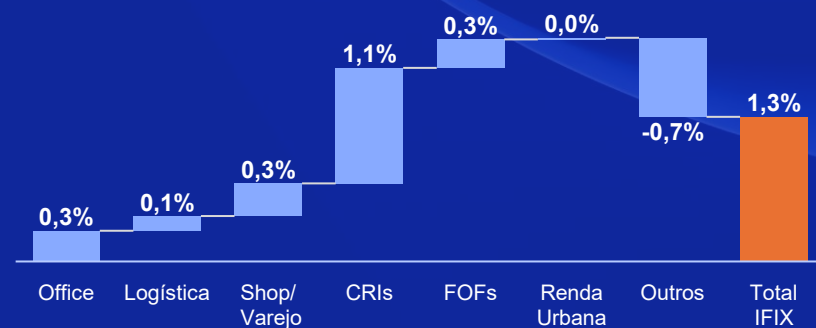
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.397,5 milhões	R\$ 94,92/cota	0,86x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.199,7 milhões	R\$ 81,48/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	83,8%	16,4%	5,2%	10,6%	4,1	2,4%
FII	1,5%	16,6%	5,2%	10,9%	3,8	2,7%
Carteira de ativos	85,3%	16,4%	-	10,6%	4,1	2,4%
Caixa	14,7%	11,5%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	15,7%	-	10,1%	3,5	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,6 milhões	R\$ 0,69	R\$ 0,73/cota	27.581

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
88,98	11,4%	9,8%
86,48	11,7%	10,1%
83,98	12,0%	10,4%
81,48	12,4%	10,8%
78,98	12,8%	11,2%
76,48	13,2%	11,6%
73,98	13,7%	12,1%

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

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,68/cota, impactado negativamente pelo resgate do CRI Pacaembu (detalhado abaixo)**. Em 12 de março, foi distribuído o valor de **R\$ 0,69/cota**. Considerando o resultado distribuível no mês a reserva acumulada caiu para **R\$ 0,73/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **85,3% do patrimônio líquido alocado**, sendo 83,8% em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 16,4% a.a.** (IPCA+ 10,6% a.a.), prazo médio de 4,1 anos e spread médio de 2,4% a.a., e **1,5% (R\$ 20,9 milhões) no FII CYCR11**. Em 27/02, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 40 CRI, sendo 96% da carteira indexada ao IPCA (IPCA+ 10,6% a.a.), 2% indexados ao CDI (CDI+ 5,5% a.a.) e 2% a taxas Pré fixadas (13,9% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, foram realizadas as seguintes operações: (i) **zeramos a posição tática de R\$ 25,5 milhões** que detínhamos no CRI Urbanes II A e B; (ii) **aumentamos em R\$ 3,5 milhões** nossa exposição ao CRI Visconde Icaraí B, à taxa de IPCA + 12,6 a.a.; e (iii) **montamos três novas posições**, sendo a **primeira de R\$ 17,6 milhões** na série subordinada do CRI Pacaembu II (CDI + 4,0% a.a.), a **segunda de R\$ 20,0 milhões** no CRI Plano a Plano (IPCA + 9,6% a.a.), e a **terceira de R\$ 6,3 milhões** no CRI JFL Lorena (IPCA + 10,5% a.a.). Para mais informações sobre as novas operações [clique aqui](#).
- Além dessas movimentações, no mês de fevereiro de 2026, **houve o resgate total do CRI Pacaembu**, operação de financiamento da renovação do estádio do Pacaembu, integralizada em abril de 2022 no volume de R\$ 40 milhões, com remuneração contratada de CDI + 5,0% a.a.. A operação foi estruturada com as seguintes

- garantias: fiança bancária, cessão fiduciária de direitos creditórios dos recebíveis do projeto de direitos creditórios dos recebíveis do projeto, alienação fiduciária de 100% das cotas da devedora, alienação fiduciária de cotas de veículo de investimento na devedora e coobrigação de sócios da devedora. **A operação foi resgatada em 13 de fevereiro de 2026, com o pagamento da totalidade do principal e do waiver fee, à taxa de CDI + 5,00%**, acordado para o período compreendido entre outubro de 2025 e o seu efetivo resgate. Em relação ao prêmio de resgate acordado na operação, ficou deliberado em assembleia geral de investidores do CRI acerca do **pagamento do valor total devido em 3 parcelas**, corrigidas monetariamente pela variação do CDI no período, nos seguintes percentuais e prazos: **10% em fevereiro de 2026, 45% em julho de 2026 e 45% em dezembro de 2026**, mediante assinatura de confissão de dívida para formalização do pagamento a prazo.
- Em razão do pagamento do prêmio a prazo, **o administrador do Fundo optou por aplicar, de forma unilateral, uma provisão de perda de 50%** sobre o valor remanescente a receber. Além disso, **o encerramento da operação também resultou em um ajuste técnico na marcação a mercado do ativo, contribuindo para o impacto negativo observado no resultado do mês, equivalente a R\$ 0,15/cota**. Caso a parcela prevista para julho de 2026 seja liquidada conforme o cronograma, a provisão será revertida. Manteremos os investidores informados sobre a evolução desse tema..

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no watchlist. Vale ressaltar que os CRI do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Para mais informações [clique aqui](#).

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

Ao longo dos últimos meses, temos aprofundado o trabalho de reorganização dos fundos de crédito imobiliário high grade sob gestão do Patria — incluindo o **PCIP**, que consolidou CVBI, PLCR e BARI em 2025; o **VCJR**, cuja gestão assumimos em julho do último ano; e, mais recentemente, o **RBRR** e o **RPRI**, incorporados à plataforma em fevereiro. Esses fundos compartilham estratégia similar de alocar **em CRI high grade indexados ao IPCA, com garantias imobiliárias robustas e portfólio bem diversificados**.

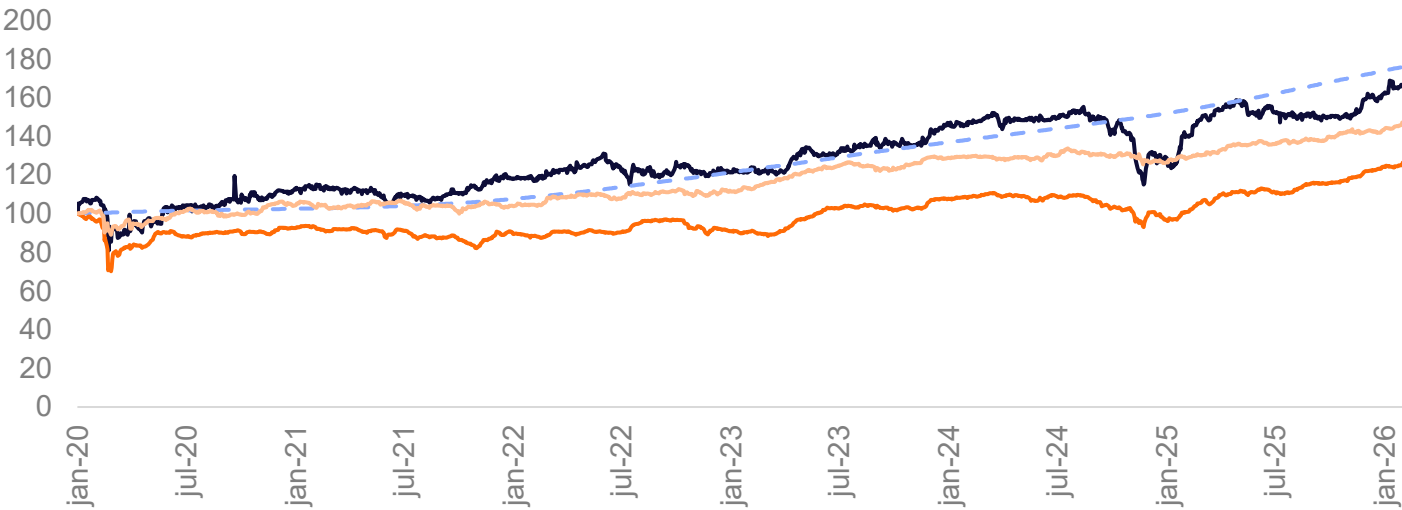
Os portfólios desses fundos compartilham características semelhantes criando um terreno favorável para um potencial movimento de consolidação, gerando benefícios concretos aos investidores. Entre os potenciais ganhos de uma consolidação entre os fundos, destacam-se:

- **redução de riscos**, com maior diluição por setor, geografia, devedor e CRI;
- **aumento de escala**, permitindo maior eficiência do portfólio e maior diferencial competitivo na negociação comercial de novas oportunidades;
- **elevação da liquidez da cota no mercado secundário**, reduzindo a volatilidade das cotas no secundário;
- **otimização de custos operacionais relativos**, com ganho de eficiência ao concentrar no veículo com menor taxa de administração e gestão.

Em conjunto, esses fatores contribuem para a **criação de um fundo mais robusto e melhor posicionado no universo de crédito imobiliário high grade**. Uma **eventual consolidação** entre os fundos **PCIP, VCJR, RBRR e RPRI** será feita de forma transparente, com comunicações com a devida antecedência e com a diretriz de beneficiar os cotistas de cada fundo. Dessa forma, nosso foco neste momento é assegurar que cada fundo esteja organizado com o valor patrimonial refletindo as devidas marcações a mercado dos ativos.

É importante reforçar que qualquer processo dessa natureza exige **aprovação em Assembleia Geral Extraordinária, com quórum qualificado (superior a 25% da base)**, conforme prevê a regulamentação. No momento oportuno e com uma comunicação adequada, e somente após a conclusão das análises internas, divulgaremos aos investidores todos os detalhes, documentos e avaliações necessárias para uma decisão bem informada. Seguimos comprometidos em fortalecer nossa plataforma de fundos de crédito imobiliário, buscando capturar oportunidades que foquem na **geração de valor sustentável, robustez e rentabilidade adequada** para todos os cotistas.

Performance



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR111 ¹	2,1%	2,3%	65,9%	8,8%
IFIX	1,3%	3,6%	26,5%	4,0%
CDI Bruto	1,0%	2,2%	76,0%	9,8%
IMA-B	1,8%	2,9%	47,0%	6,6%

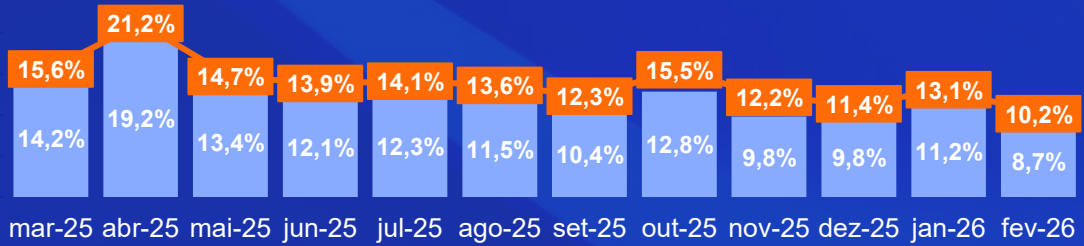
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,95



Dividend Yield

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



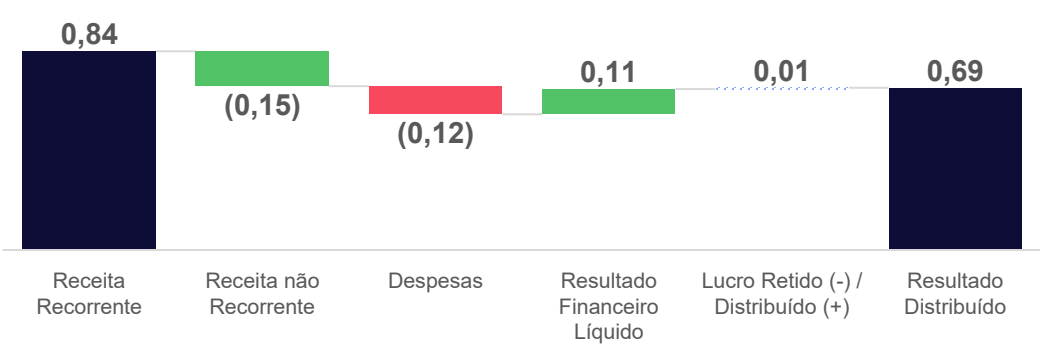
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

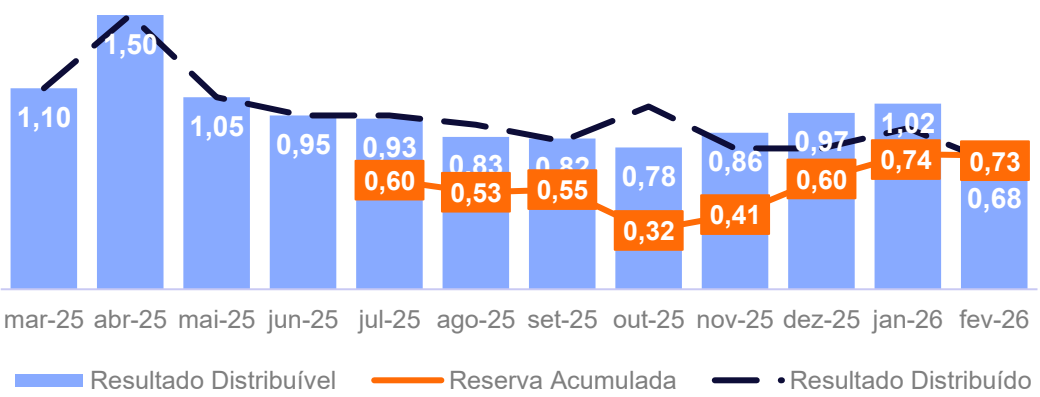
Demonstração de Resultado (R\$)

	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária¹	12.553.244	0,85	26.098.616	103.786.235
MTM – CRI*	1.487.829	0,10	6.576.079	(2.394.543)
Resultado com FII	243.035	0,02	486.071	1.967.211
MTM – FII*	(366.846)	(0,02)	641.980	366.846
Receita Extraordinária	(2.173.093)	(0,15)	(1.564.951)	(1.367.641)
Receitas - Total	11.744.170	0,80	32.237.796	102.358.108
Despesas - Total	(1.760.444)	(0,12)	(3.804.796)	(16.332.671)
Resultado Financeiro Líquido	1.573.504	0,11	3.160.642	12.352.422
Ajuste para Distribuição (MTM - CRI)	(1.487.829)	(0,10)	(7.218.059)	2.027.698
Resultado Distribuível	10.069.400	0,68	24.375.582	100.405.557
Resultado Distribuído	10.159.539	0,69	23.116.633	167.411.539

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

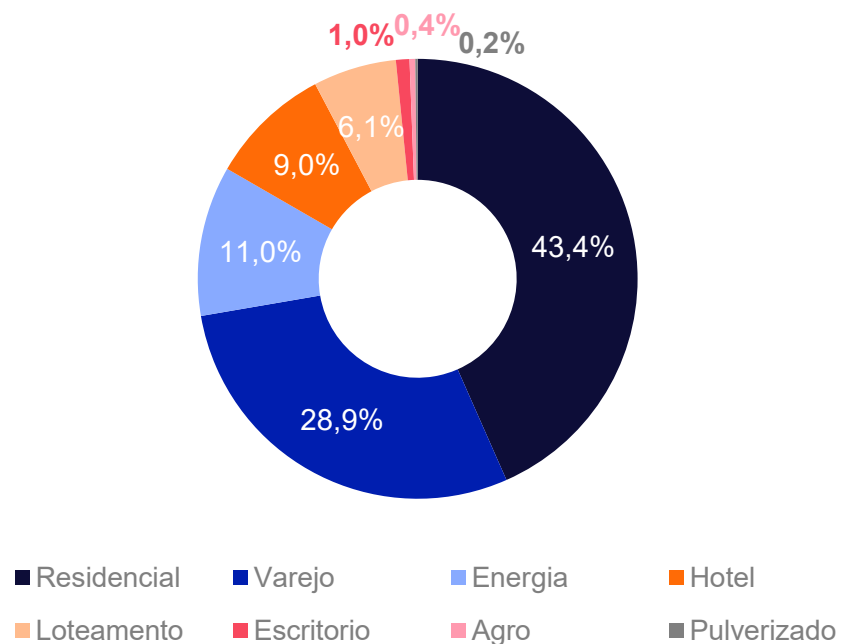


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturada

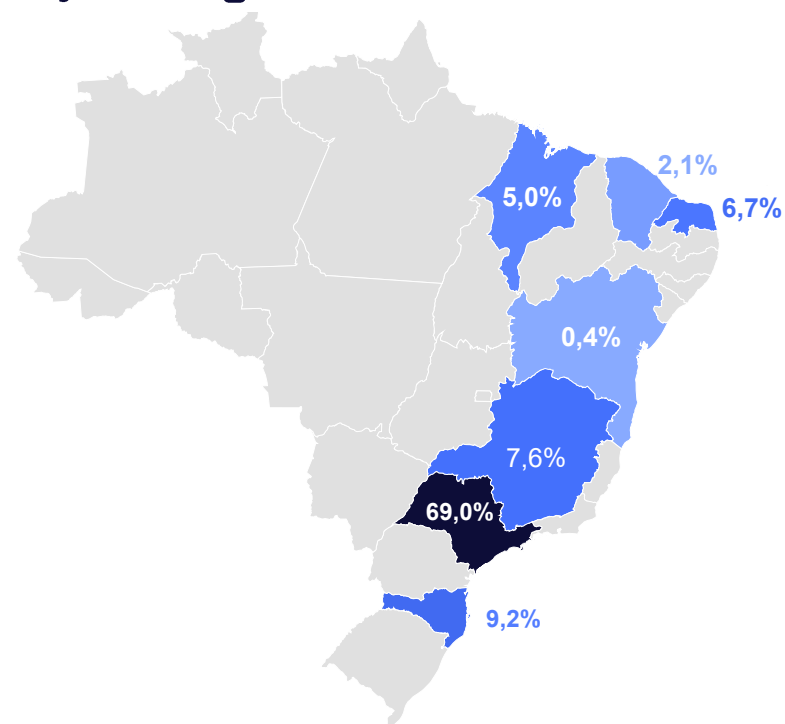
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



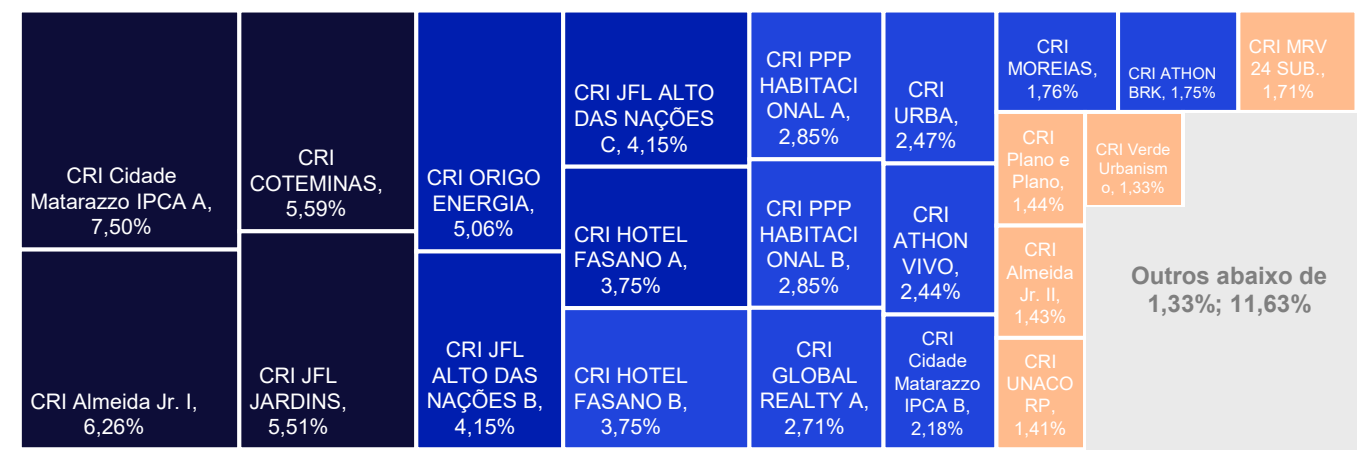
Distribuição Geográfica



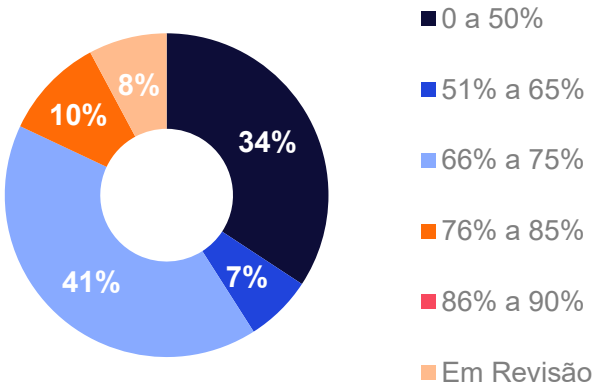
Portfólio com 40 CRI, diversificado em 8 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de residencial (43%), varejo (29%) e energia (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (69% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

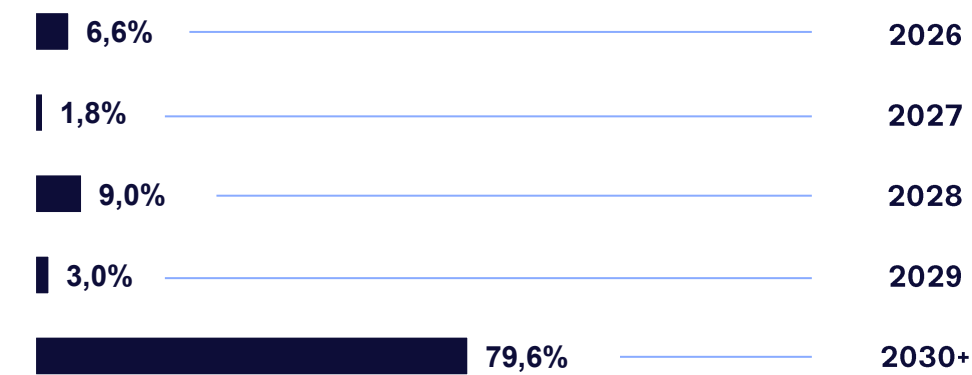


Distribuição por LTV

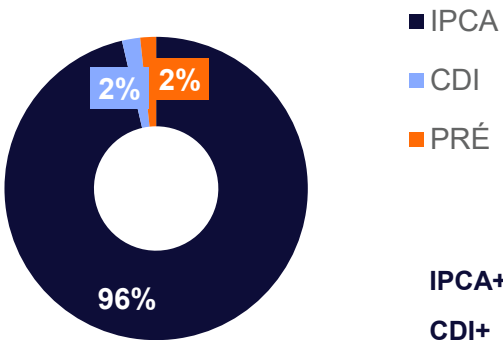


LTV Médio Ponderado de 61%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,6%	8,3%	4,1
CDI+	5,5%	4,4%	4,1
PRÉ	13,9%	20,0%	3,7

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI.

#	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	CRI CIDADE MATARAZZO IPCA A	104,8	7,5%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	10,5%	9,0%	11,3%	4,65	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI ALMEIDA JR. I	87,5	6,3%	Varejo	SC	Riza	20I0047200	IPCA	7,8%	5,8%	8,8%	5,69	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
3	CRI COTEMINAS	78,1	5,6%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	8,0%	8,0%	10,8%	4,59	jul-31	Em Revisão	AFI, CFRA, FR, AVS
4	CRI JFL JARDINS	77,0	5,5%	Residencial	SP	Opea	23J2238807	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
5	CRI ORIGO ENERGIA	70,7	5,1%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	10,0%	11,0%	9,2%	4,07	abr-37	42,0%	AFI, FS
6	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	58,0	4,2%	Residencial	SP	Opea	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	58,0	4,2%	Residencial	SP	Opea	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
8	CRI HOTEL FASANO A	52,4	3,8%	Hotel	SP	Riza	21C0731446	IPCA	7,8%	6,3%	11,4%	0,99	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
9	CRI HOTEL FASANO B	52,4	3,8%	Hotel	SP	Riza	21C0732722	IPCA	7,8%	6,3%	11,4%	0,99	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI PPP HABITACIONAL A	39,8	2,8%	Residencial	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	10,5%	4,16	jan-36	n/a	CFR
11	CRI PPP HABITACIONAL B	39,8	2,8%	Residencial	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	10,5%	4,16	jan-36	n/a	CFR
12	CRI GLOBAL REALTY A	37,8	2,7%	Residencial	SP	Riza	21J0733885	IPCA	10,5%	9,0%	13,0%	0,62	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
13	CRI URBA	34,5	2,5%	Loteamento	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	10,8%	3,54	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
14	CRI ATHON VIVO	34,1	2,4%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,5%	3,91	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Em revisão.

#	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*
15	CRI CIDADE MATARAZZO IPCA B	30,4	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,3%	4,65	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
16	CRI MOREIAS	24,6	1,8%	Residencial	CE	Opea	22G0785359	IPCA	11,0%	11,0%	14,3%	0,31	jun-26	23,5%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
17	CRI ATHON BRK	24,4	1,7%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,5%	4,08	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
18	CRI MRV 24 SUB.	23,9	1,7%	Residencial	SP	True	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	11,2%	2,88	mar-33	60,0%	AFI, FR
19	CRI PLANO E PLANO	20,1	1,4%	Residencial	SP	Opea	25F2919599	IPCA	8,2%	9,6%	9,9%	1,91	jan-30	24,0%	AFI, AVS
20	CRI ALMEIDA JR. II	19,9	1,4%	Varejo	SC	Riza	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,8%	5,61	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
21	CRI UNACORP	19,7	1,4%	Residencial	SP	Riza	24K1425359	PRÉ	20,0%	20,0%	13,9%	3,70	nov-29	66,2%	AFI, CFRCV
22	CRI VERDE URBANISMO	18,6	1,3%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	10,7%	4,04	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
23	CRI PACAEMBU II	17,7	1,3%	Varejo	SP	Opea	25L3133633	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,90	dez-35	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
24	CRI DAHMA B	15,1	1,1%	Loteamento	SP	Opea	24C1360385	IPCA	10,5%	10,5%	12,9%	1,52	fev-29	61,7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
25	CRI JFL REBOUÇAS A	12,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
26	CRI JFL REBOUÇAS B	12,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
27	CRI JFL REBOUÇAS C	12,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
28	CRI JFL REBOUÇAS D	12,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Em revisão.

#	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*
29	CRI JFL REBOUÇAS E	12,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS F	12,9	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
31	CRI GLOBAL REALTY B	11,7	0,8%	Residencial	SP	Riza	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	13,0%	0,62	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
32	CRI COWORKING ALLIANZ	11,6	0,8%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	13,9%	0,69	jul-27	n/a	FS
33	CRI Visconde Icarai B	9,5	0,7%	Residencial	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	12,3%	1,32	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
34	CRI JFL LORENA	6,3	0,4%	Residencial	SP	Opea	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	1,62	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, AVS
35	CRI SERPASA	4,9	0,4%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	6,0%	10,8%	4,77	nov-31	Em Revisão	AFI, CFR, FR, AVS
36	CRI MRV 24 SR.	4,2	0,3%	Residencial	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	10,5%	2,90	mar-33	60,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
37	CRI DAHMA A	3,5	0,3%	Loteamento	SP	Opea	21F0880938	IPCA	9,0%	8,0%	14,6%	0,18	jun-26	45,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
38	CRI CREDITAS SR.	1,8	0,1%	Pulverizado	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	9,0%	3,65	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINAÇÃO
39	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,1%	3,46	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV
40	CRI UNACORP SUB.	0,0	0,0%	Residencial	SP	Riza	24K1425360	PRÉ	20,0%	20,0%	14,0%	5,69	nov-31	66,2%	AVS, AFT, AFS, AFI, CFR

Total

1.170,7 83,8%

CRI Pacaembu II

Alocação de R\$ 17,6 milhões na série subordinada do CRI Pacaembu II, à taxa de CDI + 4,0%. Operação feita com a Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. para financiamento de gastos relacionados à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, em São Paulo/SP. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de 100% das ações da devedora, cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios detidos pela devedora (contrato de concessão, contratos de locação e demais fluxos de pagamento), fiança dos sócios e fundo de reservas.

CRI Plano e Plano

Alocação tática de R\$ 20 milhões no CRI Plano e Plano, à taxa de IPCA + 9,6% a.a.. Trata-se de operação de antecipação de recebíveis de contrato de compra e venda de um terreno localizado na cidade de São Paulo, SP, para posterior desenvolvimento de projeto de alto padrão residencial. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel e aval dos sócios.

CRI JFL Lorena

Alocação de R\$ 6,3 milhões no CRI JFL Lorena, à taxa de IPCA + 10,5% 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 remuneração do CRI é de IPCA + 10,5% a.a., possui prazo de 15 anos e conta, como garantias, 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.

CRI Coteminas

Resumo: O CRI Coteminas, emitido em julho de 2021, possui volume de emissão de R\$ 160 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 153,7 milhões, dos quais o Fundo detém 51% (5,6% do PL). A remuneração original de emissão é de IPCA + 9,25% a.a., mas atualmente está remunerando IPCA + 6,0% a.a., valor compatível com os fluxos de cessão de aluguel do complexo comercial que lastreia a operação. Apesar de o devedor estar em Recuperação Judicial, as garantias do CRI foram classificadas como extraconcursais. O caso conta com acompanhamento de um escritório especializado, cujos custos são cobertos pelo Fundo de Reserva, que também assegura a manutenção da remuneração.

Update: O CRI permanece adimplente. A equipe de gestão está em contato próximo com a devedora e os demais investidores do CRI para traçar um plano para destravar valor nos terrenos alienados ao CRI. Adicionalmente, a equipe de gestão está revisando o LTV e o CRI pode, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

CRI Serpasa

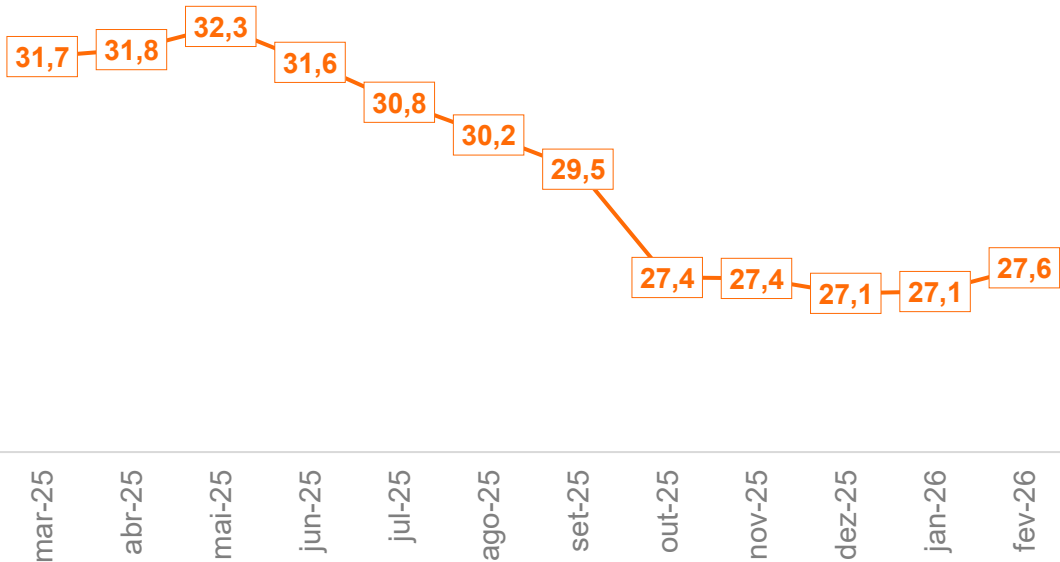
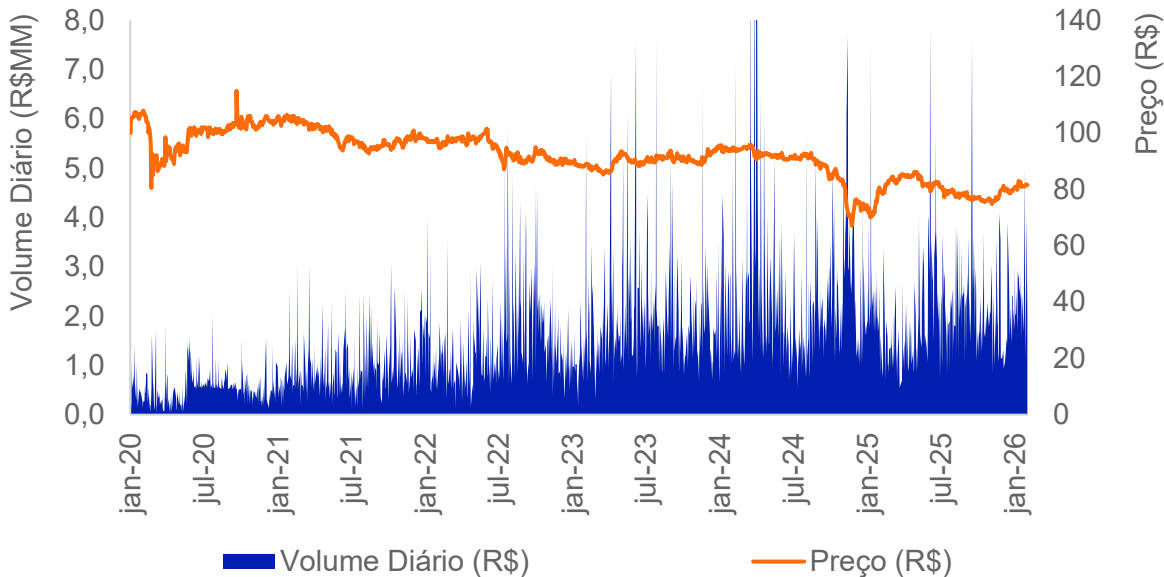
Resumo: O CRI Serpasa, emitido em abril de 2022, possui volume de emissão de R\$ 35 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 34,2 milhões, dos quais o Fundo detém 15% (0,4% do PL). A remuneração original de emissão é de CDI + 6,0% a.a., mas atualmente está remunerando CDI + 3,0% a.a., valor compatível com os fluxos de cessão esperado. A operação foi estruturada para financiar a implantação de um sistema de irrigação em uma das fazendas da companhia, tendo como garantias a alienação fiduciária de dois imóveis rurais com 5.100 hectares de área irrigada e cultivada, além de aval dos sócios e fundo de reserva.

Update: A operação teve seu Resgate Antecipado declarado, pelo inadimplemento das obrigações pecuniárias pela devedora, conforme fato relevante divulgado pela securitizadora em 16/09. Desde então, foram tomadas as providências legais para execução extrajudicial e judicial, continuamos implementando nossas estratégias para recuperação dos créditos, atuando de forma coordenada tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial. Vale ressaltar que a Companhia e seus acionistas entraram com pedido cautelar antecedente a procedimento de recuperação judicial, no entanto importante ressaltar que as garantias possuem caráter extraconcursal, tendo em vista que são garantias fiduciárias e o fato de possuir um imóvel descorrelacionado com a atividade da usina.

#	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
3	CRI COTEMINAS	78,1	5,6%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	8,0%	8,0%	10,8%	4,59	jul-31	Em Revisão	AFI, CFRA, FR, AVS
35	CRI SERPASA	4,9	0,4%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	6,0%	10,8%	4,77	nov-31	Em Revisão	AFI, CFR, FR, AVS

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,6	2,3	2,0
Giro	2,0%	3,8%	21,6%

*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
02-fev-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	3	Aprovar	Aprovado
10-fev-26	CRI Allegra Pacaembu	22D0378281	1	Aprovar	Aprovado
12-fev-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311867	2	Aprovar	Aprovado
23-fev-26	CRI Coworking Allianz	21G0479417	1	Aprovar	Aprovado
25-fev-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	1	Aprovar	Aprovado

PATRIA

Anexos

real estate

somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 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.