

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Abril 2026

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](#)



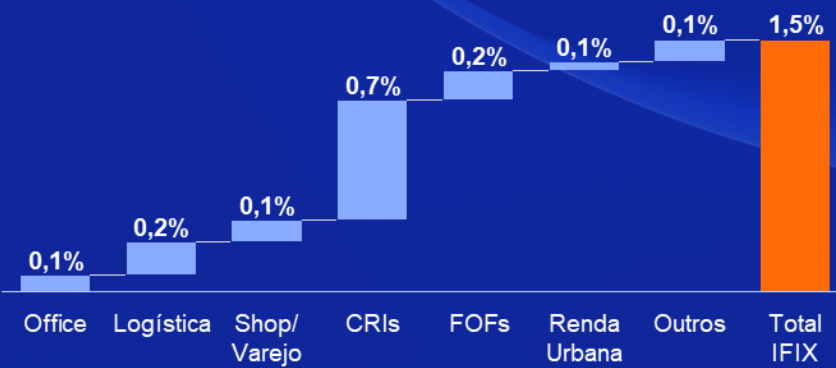
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão (1/3)

Abril 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril (referente aos resultados operacionais de março), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,62/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,55/cota**.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,40/cota**, em linha com o guidance para o semestre informado pela gestão no relatório de dezembro/25 ([clique aqui](#)). O pagamento ocorrerá no dia 15 de maio de 2026.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 74% e diária média de R\$ 502, resultando em um NOI total de R\$ 614 mil, sendo R\$ 4.204 por unidade. Esse valor é 10% maior do que o resultado do mesmo período no ano anterior, reflexo da evolução na maturação do ativo.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 88% e diária média de R\$ 374, gerando um NOI total de R\$ 105 mil, sendo R\$ 2.553 por unidade. Apesar do aumento do RevPar de 2%, o NOI gerado é 33% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, em decorrência de despesas ordinárias de condomínio que antes ainda não haviam sido implementadas e aumento dos custos operacionais do prédio.

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

R\$ 207,9 milhões

*Cota Patrimonial**

R\$ 103,97

*Valor de Mercado**

R\$ 125,2 milhões

*Cota de Mercado**

R\$ 62,59

*P/VP**

0,60x

*ADTV**

R\$ 0,3 milhão

*Dividend Yield
(mercado)**

7,7% a.a.

*Dividend Yield
(patrimonial)**

4,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 82% e diária média de R\$ 183, gerando um NOI total de R\$ 96 mil, sendo R\$ 2.001 por unidade, valor 4% acima do registrado no mesmo período do ano anterior. O resultado foi positivamente impactado pela redução dos custos operacionais, com destaque para a diminuição das despesas com comissões de canais e custos condominiais.
- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 81% de ocupação e diária média de R\$ 238, gerando um NOI total de R\$ 165 mil, sendo R\$ 2.064 por unidade. Esse valor é 12% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, em decorrência de um menor RevPAR, influenciado pelo processo de vendas e pelos reajustes condominiais.

RESULTADO CONSOLIDADO:

- Considerando os dados operacionais até março de 2026, o RevPAR YTD apresentou crescimento de 1%, passando de R\$ 246 em 2025 para R\$ 249 em 2026. Por outro lado, o NOI/m² YTD registrou leve retração, inferior a 1% no mesmo período, atingindo R\$ 60/m².
- Os ativos Iconyc e Cyrela For You vêm apresentando crescimento no NOI/m² YTD, da ordem de 31%, refletindo a expansão da margem operacional decorrente das estratégias implementadas na operação. Em paralelo, seguimos avaliando alternativas para a operação do On The Parc, com foco na otimização de custos, ao mesmo tempo em que monitoramos e aprimoramos continuamente a estratégia de precificação em todos os empreendimentos.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

*NOI Total do mês**

4

R\$ 979,5 mil

ABL (m²)^{3,}*

*NOI por m²,**

10.554

R\$ 87

*Taxa de Ocupação**

*Diária Média**

78,6%

R\$ 381

*Preço Médio do
Portfólio (mercado)**

*RevPar Médio**

R\$ 11.155/m²

R\$ 296

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹As unidades estão sendo transferidas para o Fundo conforme as vendas ocorrem; ²Líquido de despesas; ³ABL que esteve em operação dentro do mês de competência. Fonte: Patria.

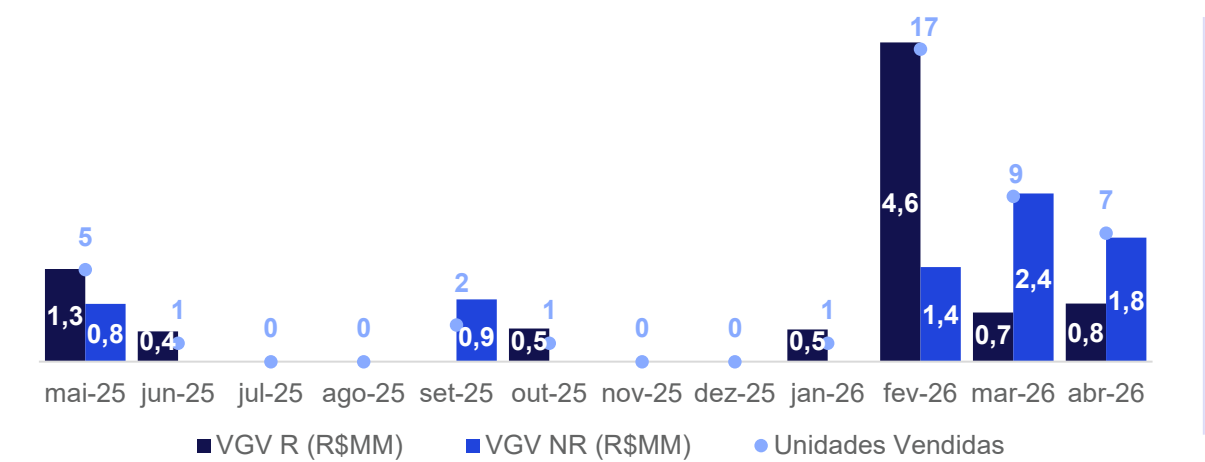
CONTEXTO REGULATÓRIO E IMPACTOS PARA O PORTFÓLIO DO FUNDO:

Recentemente, a Prefeitura de São Paulo intensificou ações voltadas ao uso adequado de unidades enquadradas como HIS e HMP, com a adoção de medidas que reforçam a destinação dessas unidades à política habitacional original. Nesse contexto, esclarecemos que todas as unidades que compõem o portfólio do Fundo não se enquadram nas categorias HIS ou HMP e permitem legalmente a locação por curta temporada, não havendo impactos regulatórios ou operacionais. As medidas adotadas tendem a reduzir a oferta de unidades nesse segmento, podendo influenciar positivamente a dinâmica de oferta e demanda para ativos plenamente regulares. Em relação às recentes discussões e decisões judiciais envolvendo a necessidade de autorização condominial para a exploração de locação por curta temporada, esclarecemos que a decisão não afeta o Fundo, uma vez que os empreendimentos integrantes do portfólio do VCRR11 possuem convenções condominiais que permitem expressamente a exploração de atividades de hospedagem e serviços correlatos. Dessa forma, as operações do Fundo permanecem plenamente aderentes às regras condominiais aplicáveis, sem impactos jurídicos ou operacionais decorrentes desse entendimento.

Conforme informado nos últimos meses, o fluxo de vendas e de visitas vem aumentando, resultado do crescimento do pipeline comercial e de uma maior tração no processo de vendas. Ao longo do mês, foram vendidas 7 unidades, principalmente das unidades NR, além da quitação de seis vendas que somam mais de R\$ 2 milhões em valor total. Esse desempenho evidencia não apenas o aumento do fluxo comercial, mas também a qualidade das unidades e a comprovada capacidade de geração de renda que elas oferecem. O interesse consistente dos investidores demonstra o forte apelo do produto, mesmo em um cenário de juros elevados e maior dificuldade de financiamento.

Reiteramos que o processo de vendas das unidades no varejo se manterá de forma gradual, com gestão ativa para ampliar o volume de vendas mês a mês. 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 do FGTS e exigência de destinação para hospedagem, o que reduz o público-alvo potencial; (ii) os processos de repasse junto aos bancos são mais morosos, pois a venda é realizada por meio de um FII e representada por outra pessoa jurídica (administradora), diferentemente do fluxo usual com SPEs, demandando esclarecimentos adicionais. Apesar desses desafios, seguimos atuando de forma ativa para acelerar tanto a liquidação quanto o repasse das unidades vendidas.

VGv x Unidades Vendidas



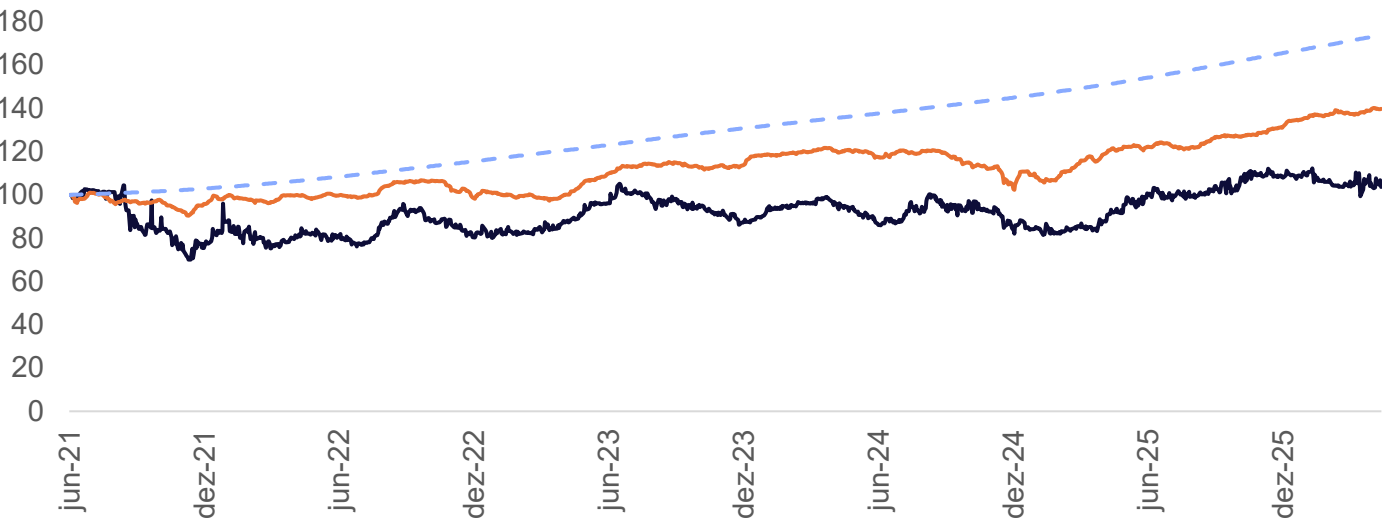
Status Unidades – R/NR

Atmosfera	Total	R	NR
# unidades totais	113	42	71
# unidades estoque	55	10	45
# unidades vendidas	58	32	26
# em processo de repasse	16	11	5
R\$/m² unidades vendidas²	14.461	14.639	14.237

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

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	-5,8%	-5,2%	3,6%	0,7%
IFIX	1,5%	4,1%	39,7%	7,2%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	73,8%	12,2%

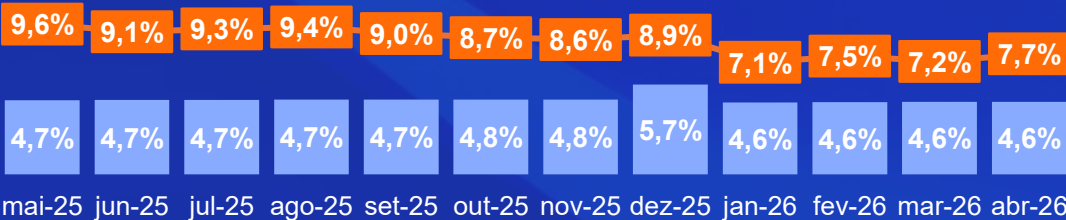
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,47



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\$)

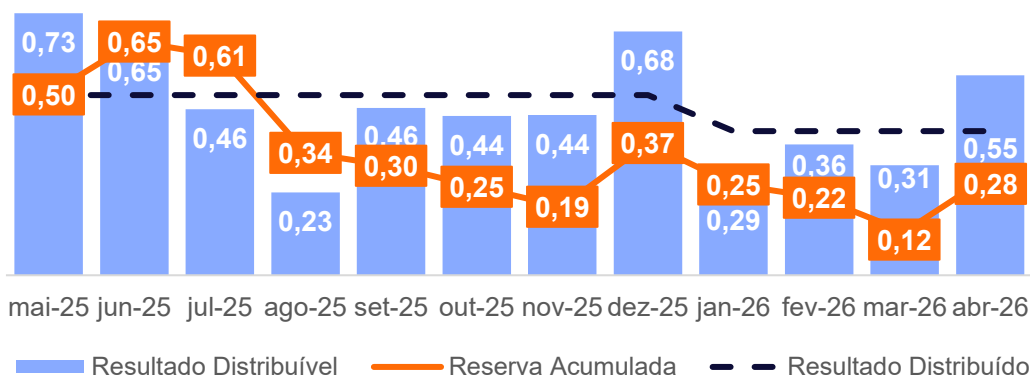
	ABR-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	2.826.262	1,41	9.467.010	32.629.314
Receitas Mobiliárias*	116.972	0,06	372.373	859.900
Receitas Extraordinárias	290.664	0,15	735.422	2.295.326
Receitas – Total	3.233.897	1,62	10.574.804	35.784.539
Despesas Imobiliárias ¹	(1.843.534)	(0,92)	(6.683.534)	(14.891.410)
Despesas Operacionais	(280.528)	(0,14)	(873.371)	(9.690.515)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(2.124.061)	(1,06)	(7.556.905)	(24.581.925)
Resultado Distribuível*	1.109.836	0,55	3.017.899	11.202.614
Resultado Distribuído	800.000	0,40	3.200.000	11.200.000

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

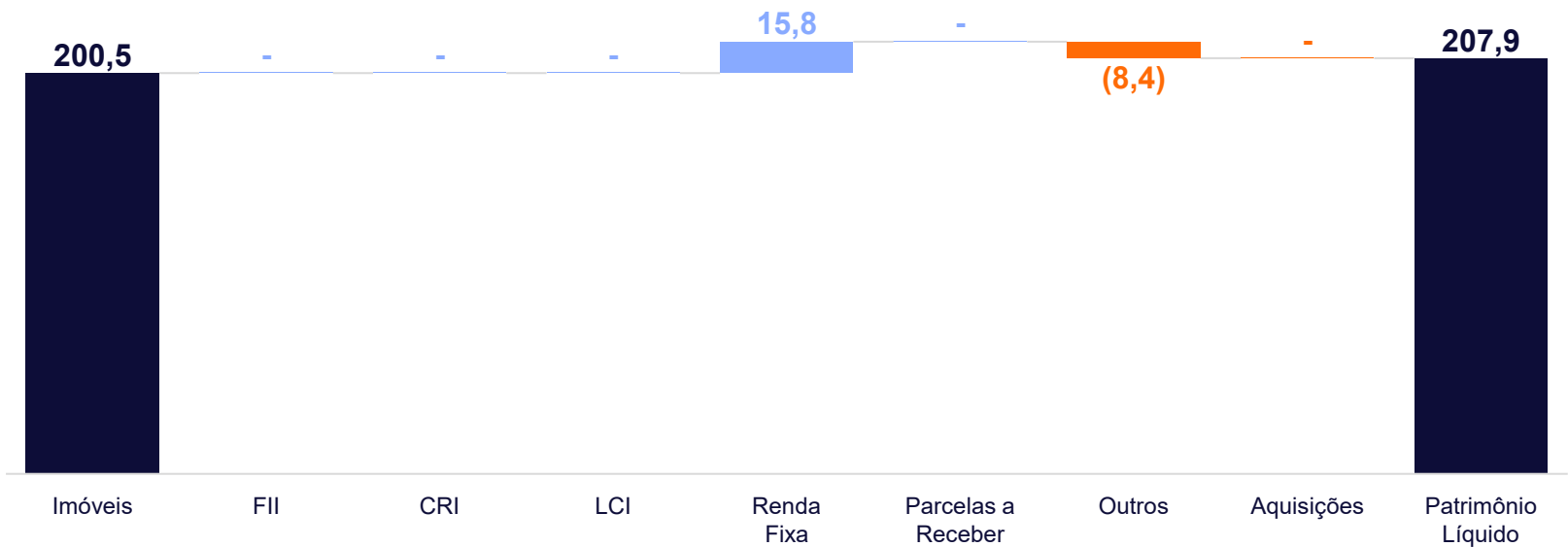


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e times de operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). A Charlie atua como operadora de locação, com foco na execução da operação do ativo, em atuação integrada ao time de gestão do Fundo. Suas responsabilidades incluem a centralização operacional, execução da estratégia de precificação, controle de ocupação e custos, gestão do relacionamento com os hóspedes, limpeza das unidades e integração dos canais de comercialização. *Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 93% dos ativos em imóveis e 7% em caixa. Conforme informado anteriormente, foi provisionado no passivo do Fundo o montante de aproximadamente R\$ 7 milhões relacionados aos custos de transferência dos imóveis do Fundo (ITBI, escritura e registro), que não foram desembolsados no momento da compra.

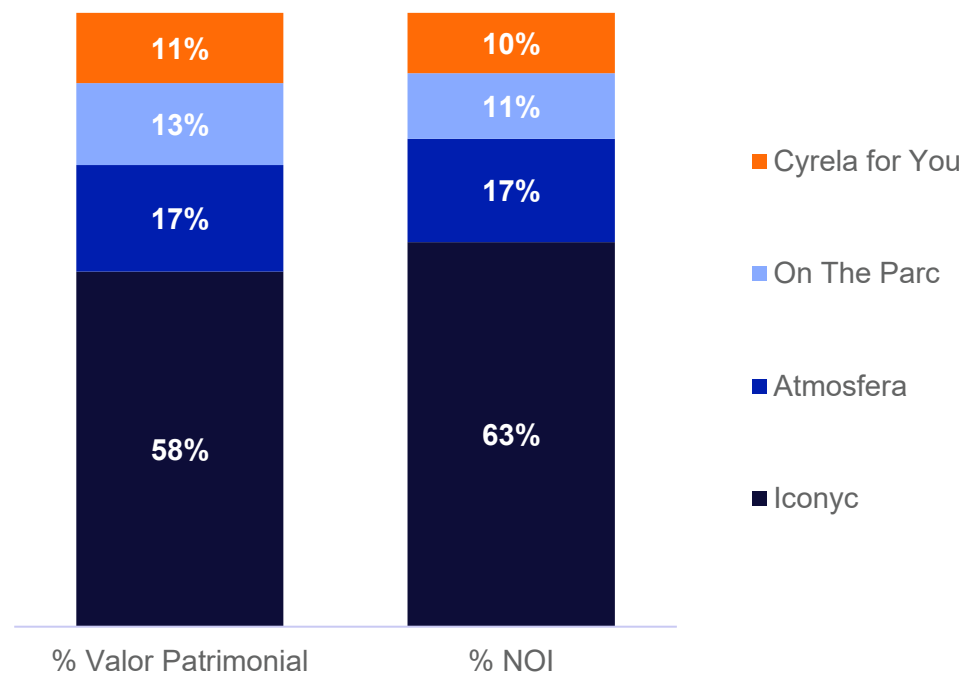


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

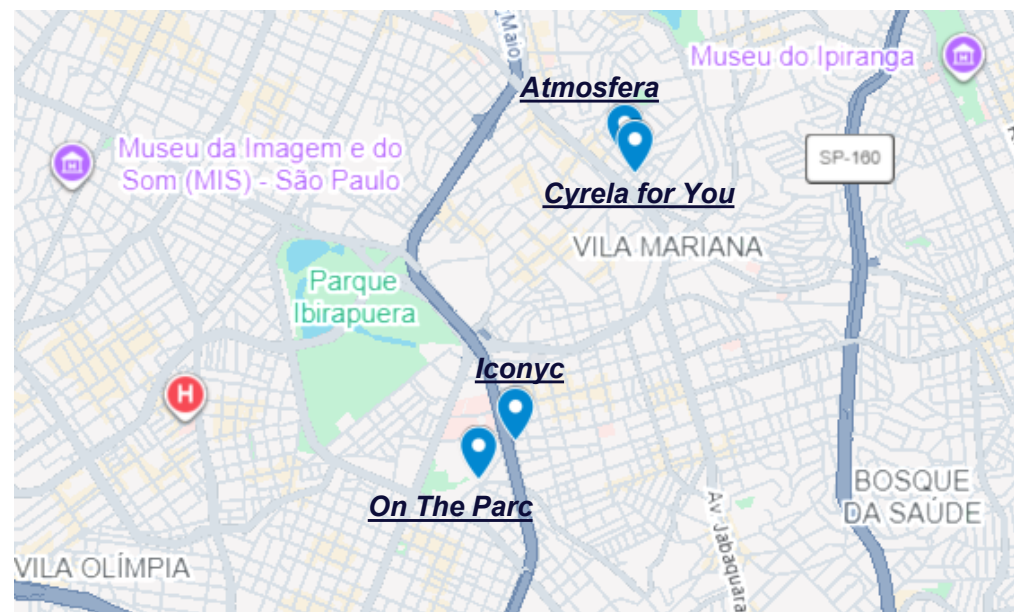
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

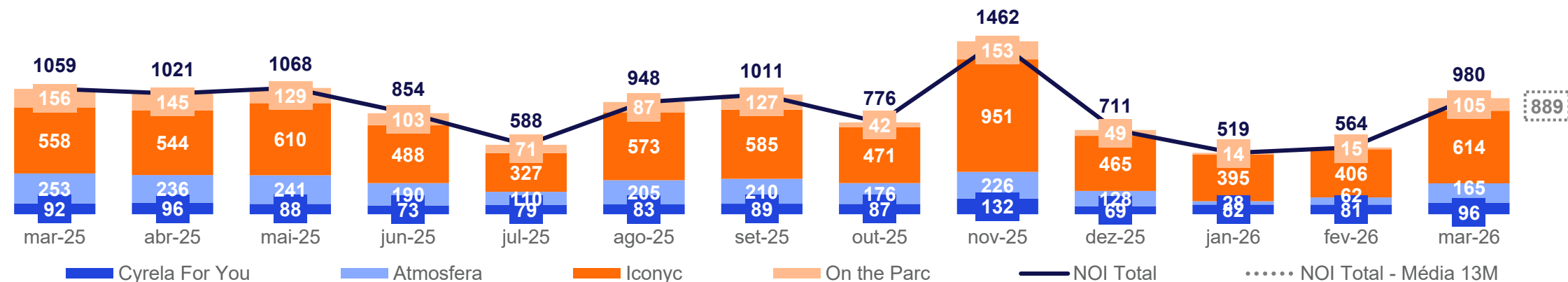


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **10 mil m²** de área privativa

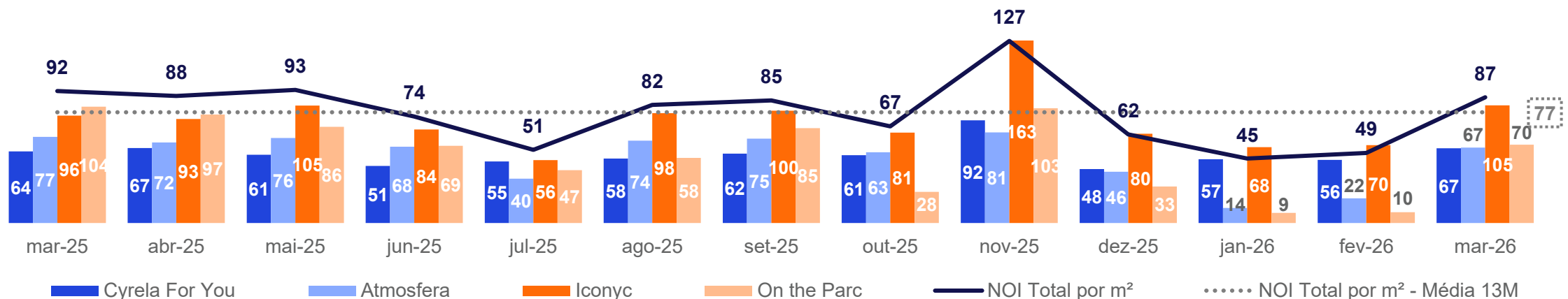
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

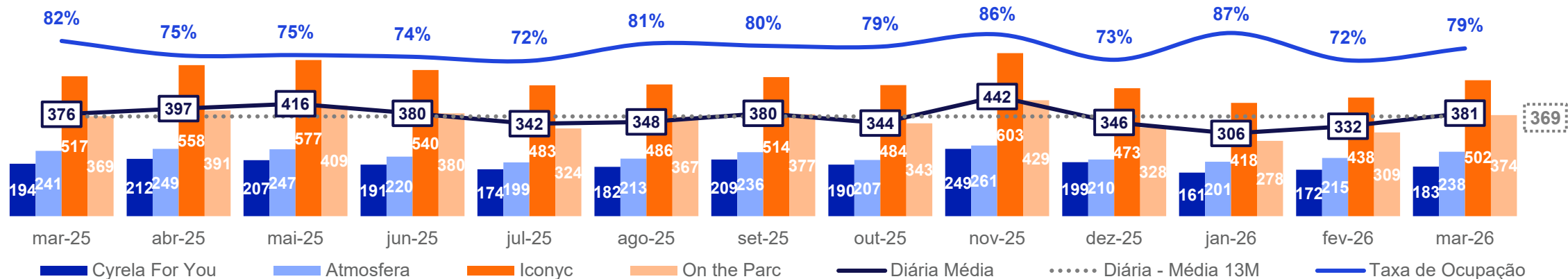


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

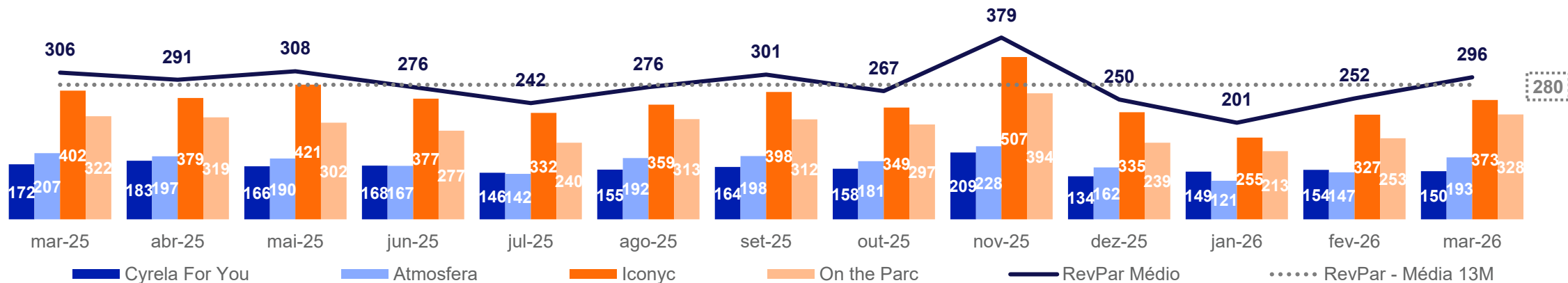
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	Operador ²	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Unidades*	NOI Total do mês (R\$ mil)*	VP (% ativos)
1	Iconyc	São Paulo - SP	Vila Clementino	Charlie	5.828	146	614	58%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.794	55	165	17%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	Charlie	1.494	41	105	13%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.438	48	96	11%

Total

10.554

290

980

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



CYRELA FOR YOU

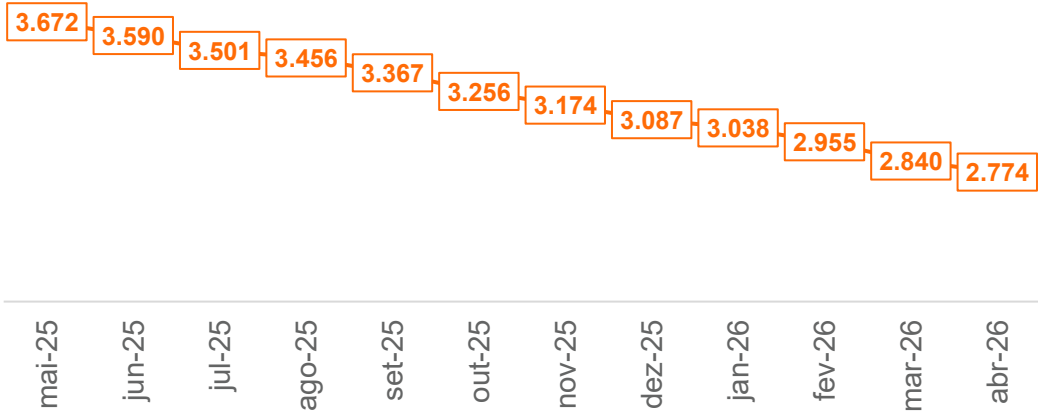
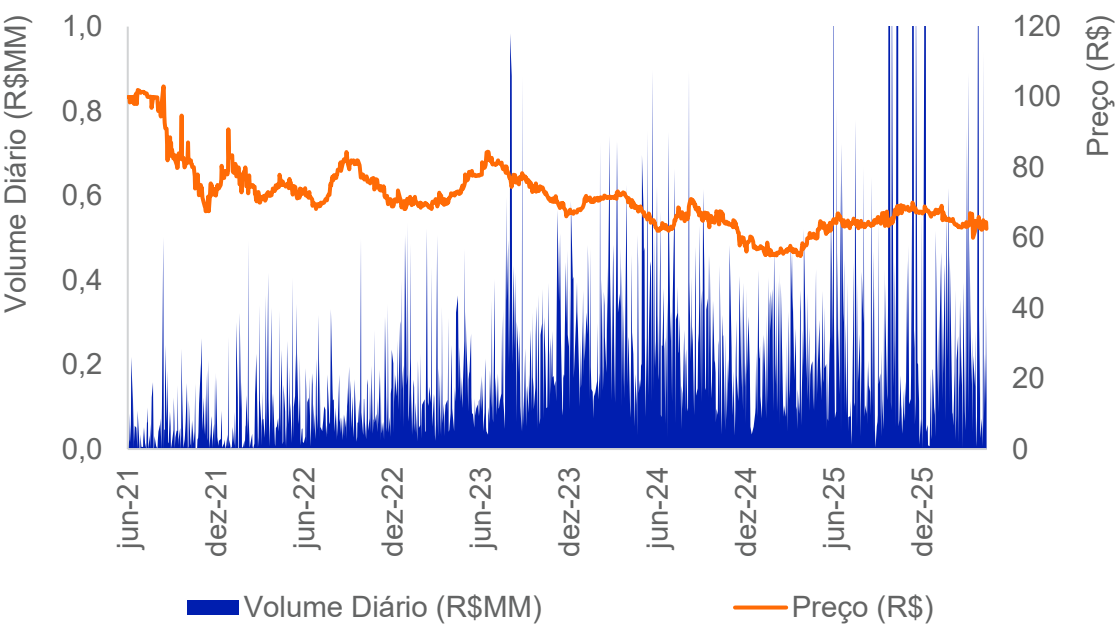


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²A Charlie atua como operadora de locação, com foco na execução da operação do ativo, em atuação integrada ao time de gestão do Fundo. Suas responsabilidades incluem a centralização operacional, execução da estratégia de precificação, controle de ocupação e custos, gestão do relacionamento com os hóspedes, limpeza das unidades e integração dos canais de comercialização. Fonte: Patria.

14

Liquidez

Número de Cotistas



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,3	0,2	0,3
Giro*	3,9%	15,0%	64,0%

*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 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 -
#**Patricia**
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.