

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Maio 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](#)



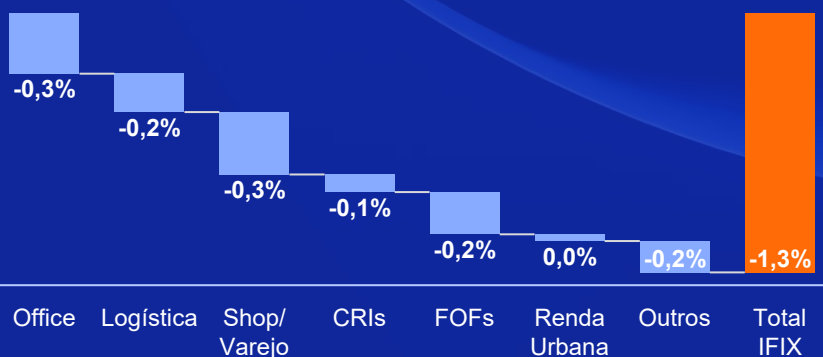
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

Comentários da Gestão (1/3)

Maio 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio (referente aos resultados operacionais de abril), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,28/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,31/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 junho de 2026.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 64% e diária média de R\$ 514, resultando em um NOI total de R\$ 434 mil, sendo R\$ 2.973 por unidade.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 76% e diária média de R\$ 359, gerando um NOI total de R\$ 44 mil, sendo R\$ 1.073 por unidade.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 207,5 milhões	R\$ 103,75
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 118,0 milhões	R\$ 59,01
P/VP*	ADTV*
0,57x	R\$ 0,3 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,1% a.a.	4,6% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/3)

NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 85% e diária média de R\$ 165, gerando um NOI total de R\$ 78 mil, sendo R\$ 1.625 por unidade.
- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 51% de ocupação e diária média de R\$ 191, gerando um NOI total de R\$ 108 mil, sendo R\$ 1.963 por unidade.

RESULTADO CONSOLIDADO:

- Em abril, o desempenho das atividades foi impactado diretamente pela distribuição dos feriados ao longo do mês, enquanto em 2025 houve concentração em um único período, favorecendo a demanda, em 2026 os feriados ocorreram de forma fragmentada, o que reduziu a eficiência dos principais dias de venda e resultou em menor tração comercial. Considerando os dados operacionais até abril de 2026, o RevPAR YTD apresentou uma redução de 4%, passando de R\$ 257 em 2025 para R\$ 248 em 2026. E o NOI/m² YTD registrou uma retração de aproximadamente 10% no mesmo período, atingindo R\$ 60/m².
- Os ativos Iconyc e Cyrela For You apresentaram crescimento de cerca de 14% no NOI/m² YTD, impulsionado por ganhos de eficiência operacional, com destaque para a redução de custos de canais e o aumento de outras receitas ao longo da estadia. Já o On The Parc segue com foco na otimização de custos, incluindo iniciativas de redução de despesas e revisão de estratégias de precificação.

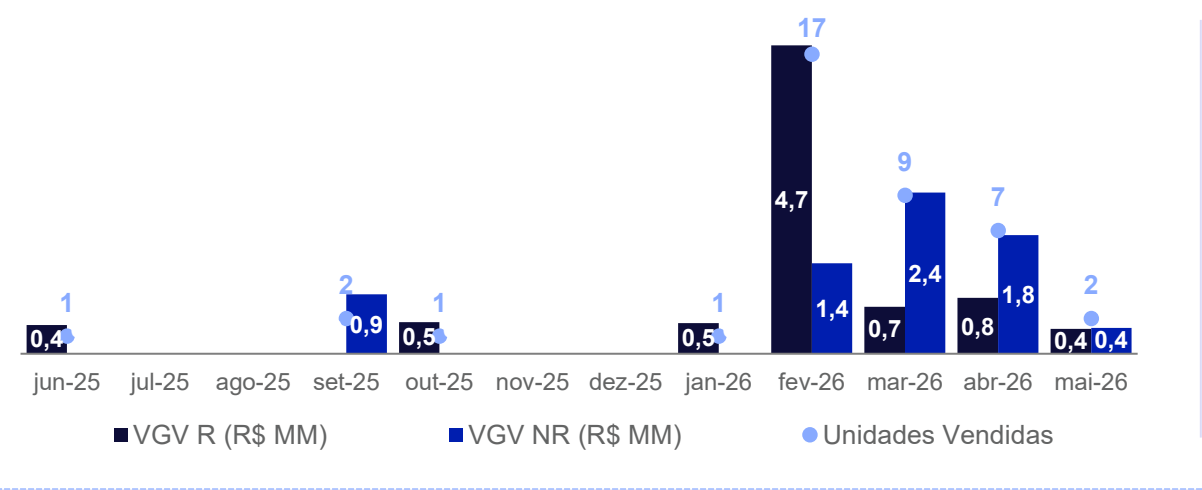
Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 663,8 mil
ABL (m²) ^{3,*}	NOI por m²* do mês
10.497	R\$ 59
Taxa de Ocupação*	Diária Média do mês*
65,4%	R\$ 377
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio do mês*
R\$ 11.241/m²	R\$ 250

*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.

Ao longo de maio, observamos uma redução no volume de visitas nas duas primeiras semanas, seguida de uma recuperação nas semanas finais, ainda que em patamar inferior ao dos meses anteriores. Diante desse cenário, iniciamos a estruturação de novas estratégias de marketing com foco na ampliação da geração de leads e no fortalecimento do funil comercial. No período, foram vendidas duas unidades — uma R e uma NR — além da quitação de outras duas vendas, totalizando aproximadamente R\$ 700 mil. Paralelamente, seguimos concentrados na conclusão das vendas em aberto, buscando converter negociações já iniciadas. Também foi iniciado o processo de transferência das unidades do empreendimento Atmosfera para o fundo, conforme previsto nas obrigações, utilizando o saldo disponível em caixa. Reiteramos que o processo de vendas no varejo continuará ocorrendo de forma gradual, com gestão ativa voltada ao aumento consistente do volume comercializado mês a mês. Para contextualizar os desafios na liquidação das unidades do Atmosfera, destacam-se: (i) cerca de dois terços do estoque são unidades NR, que apresentam 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; e (ii) os processos de repasse junto aos bancos tendem a ser mais demorados, uma vez que as vendas são realizadas por meio de um FII e representadas por outra pessoa jurídica (administradora), diferentemente do fluxo usual com SPEs, demandando esclarecimentos adicionais. Apesar desses desafios, seguimos atuando de forma proativa para acelerar tanto a liquidação quanto o repasse das unidades vendidas.

VGV x Unidades Vendidas



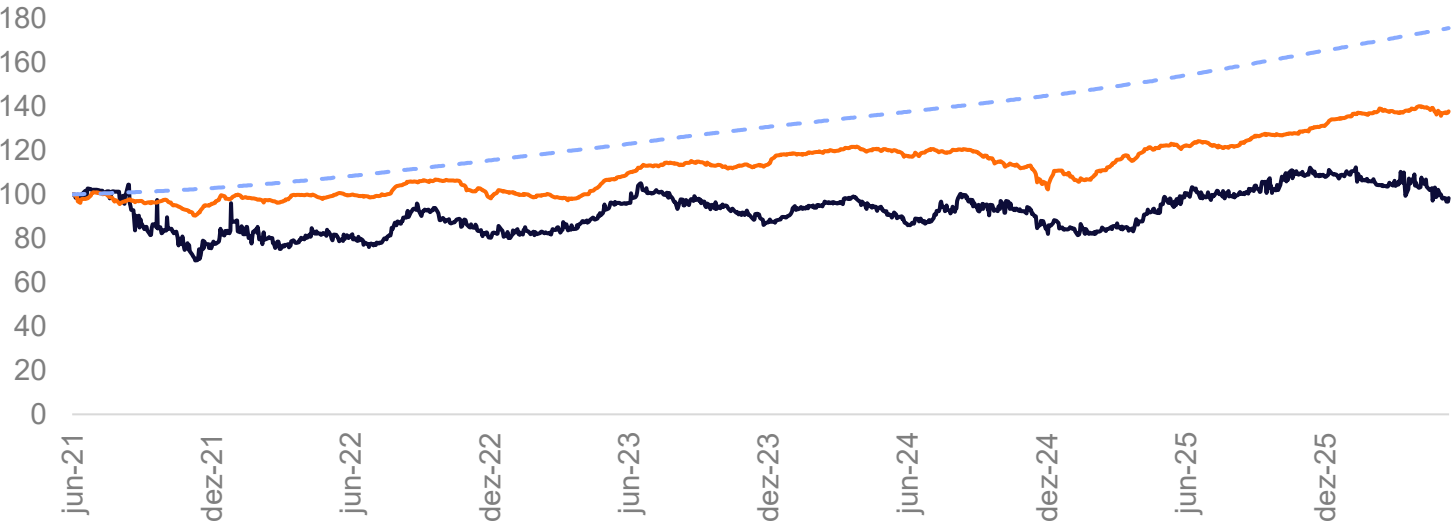
Status Unidades – R/NR

Atmosfera	Total	R	NR
# unidades totais	113	42	71
# unidades estoque	53	9	44
# unidades vendidas	60	33	27
# em processo de repasse	16	11	5
R\$/m² unidades vendidas²	14.456	14.665	14.198

*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	-5,1%	-10,0%	-1,7%	-0,3%
IFIX	-1,3%	2,7%	37,8%	6,8%
CDI Bruto	1,1%	5,7%	75,7%	12,2%

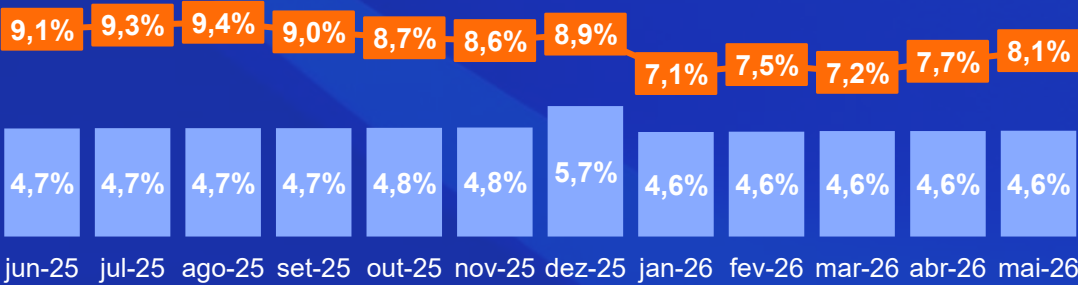
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,46



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

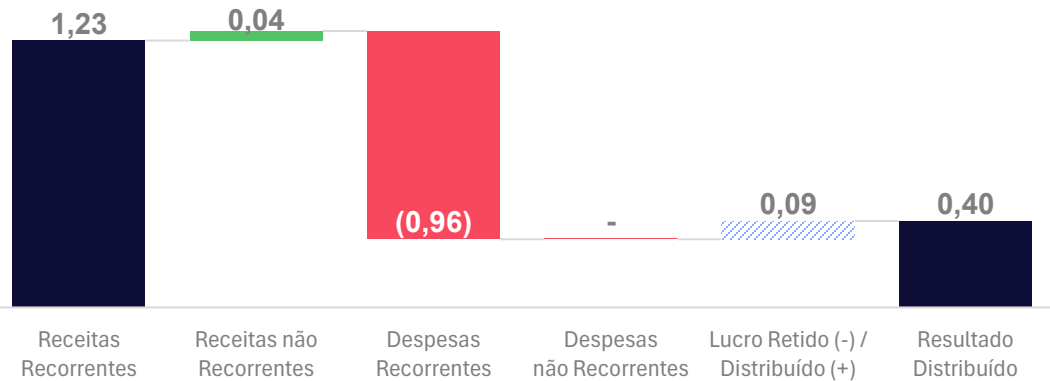
Demonstração de Resultado (R\$)

	MAI-26	R\$/cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	2.336.217	1,17	11.803.227	32.000.998
Receitas Mobiliárias*	131.212	0,07	503.585	951.873
Receitas Extraordinárias	89.177	0,04	824.600	1.754.144
Receitas – Total	2.556.607	1,28	13.131.412	34.707.015
Despesas Imobiliárias ¹	(1.668.379)	(0,83)	(8.351.913)	(15.981.055)
Despesas Operacionais	(258.576)	(0,13)	(1.131.947)	(8.348.143)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(1.926.955)	(0,96)	(9.483.860)	(24.329.198)
Resultado Distribuível*	629.652	0,31	3.647.551	10.377.817
Resultado Distribuído	800.000	0,40	4.000.000	11.000.000

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

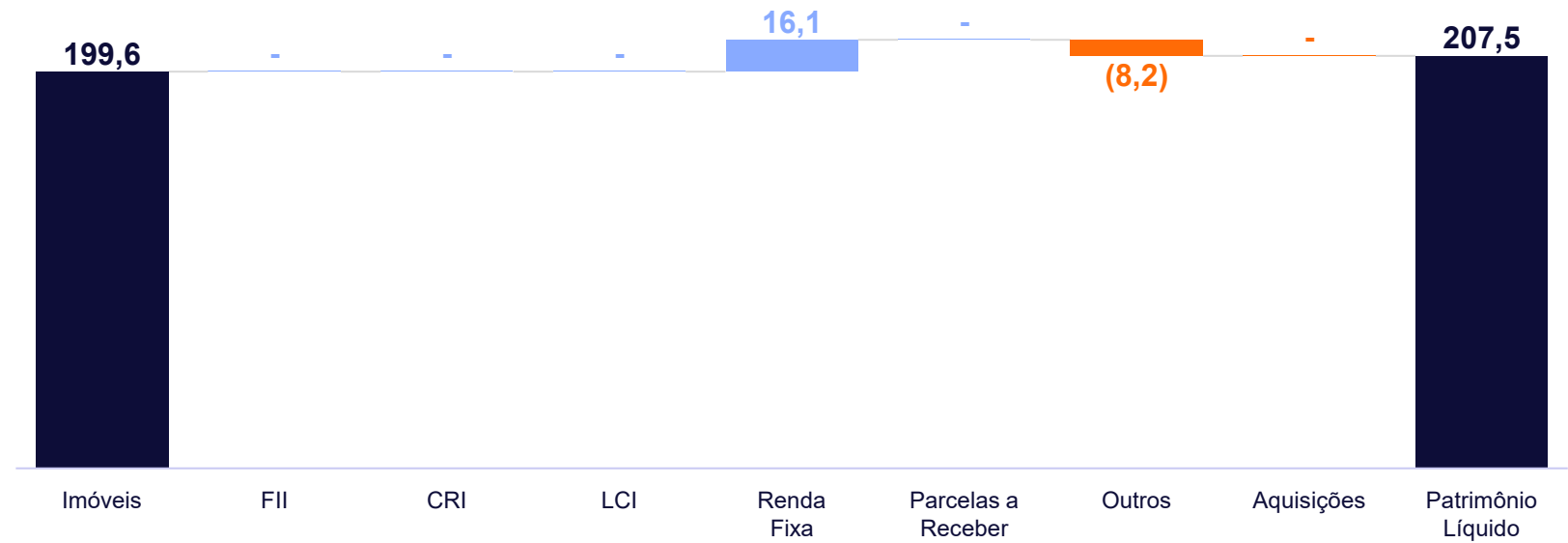


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e times de operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). A Charlie atua como operadora de locação, com foco na 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

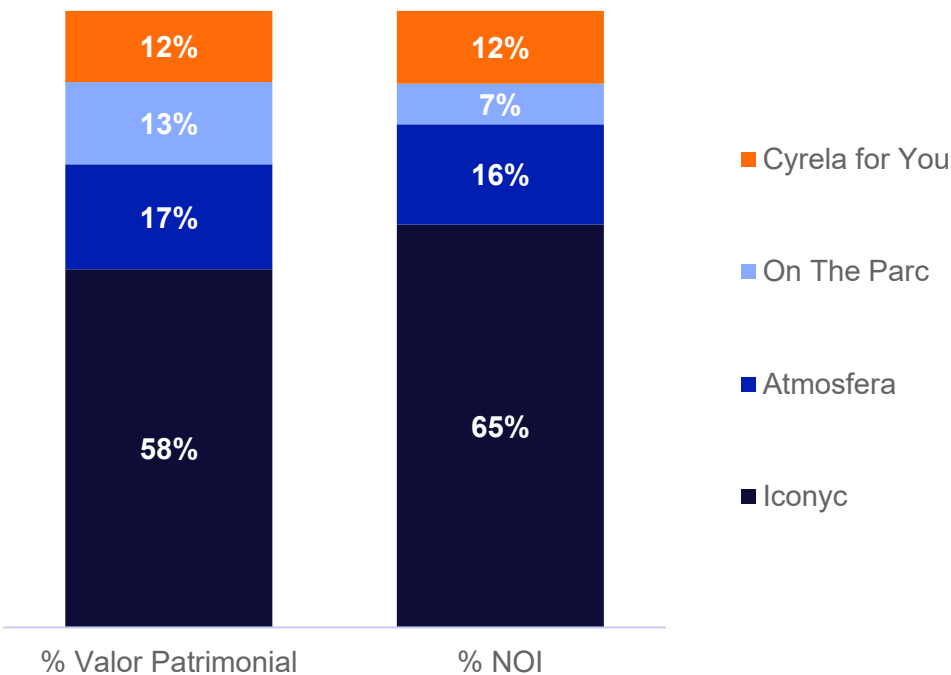
Carteira (em R\$ milhões)

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.

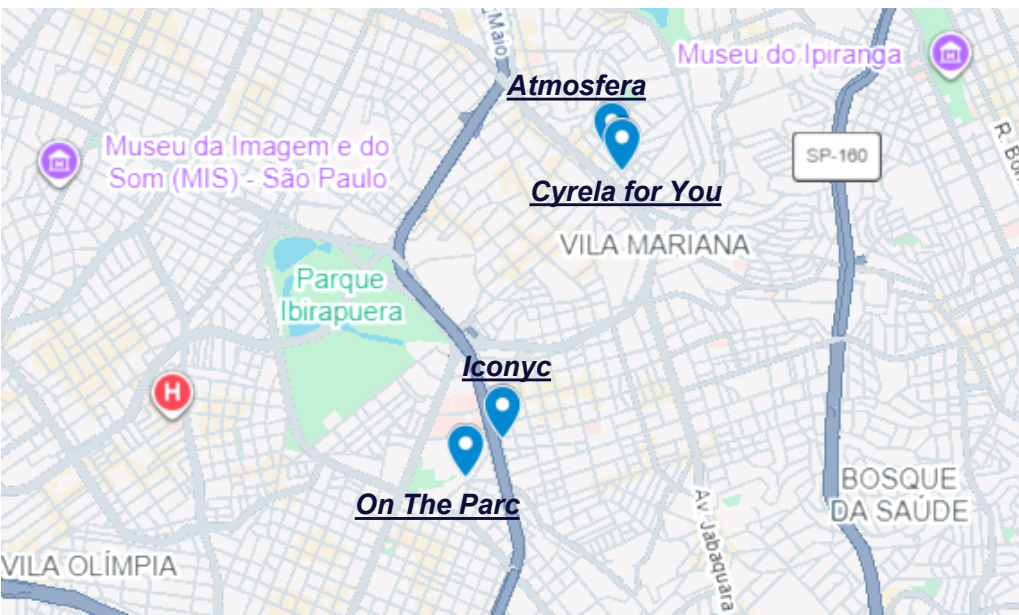


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



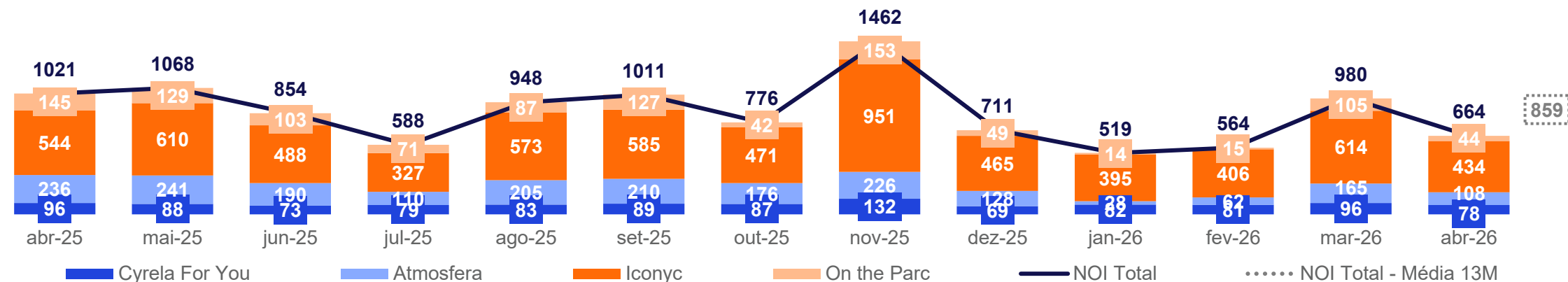
Portfólio com 4 ativos, localizados em regiões centrais da cidade de São Paulo e mais de 10 mil m² de área privativa

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

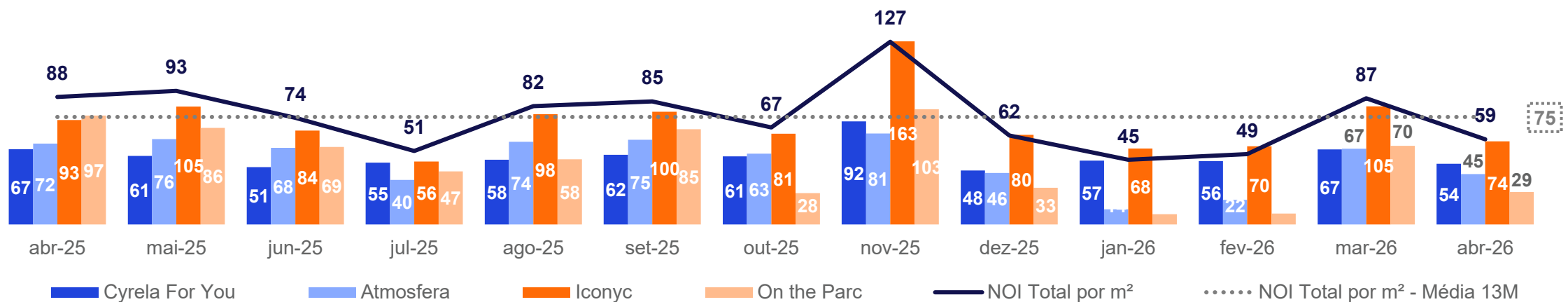
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

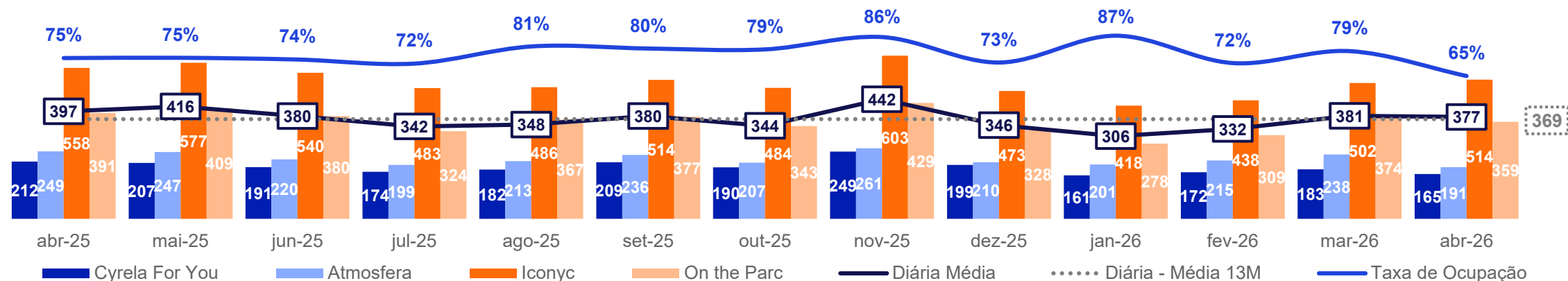


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

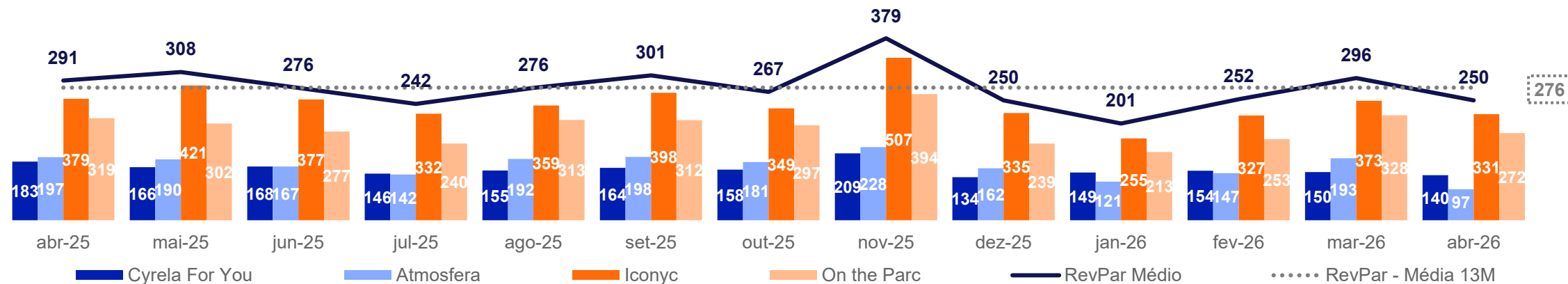
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	434	58%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.737	53	108	17%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	Charlie	1.494	41	44	13%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.438	48	78	12%
Total					10.497	288	664	100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



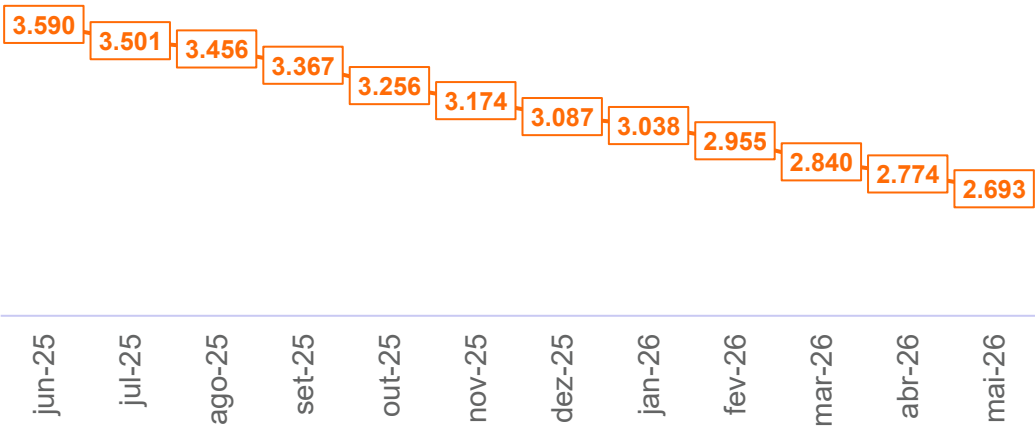
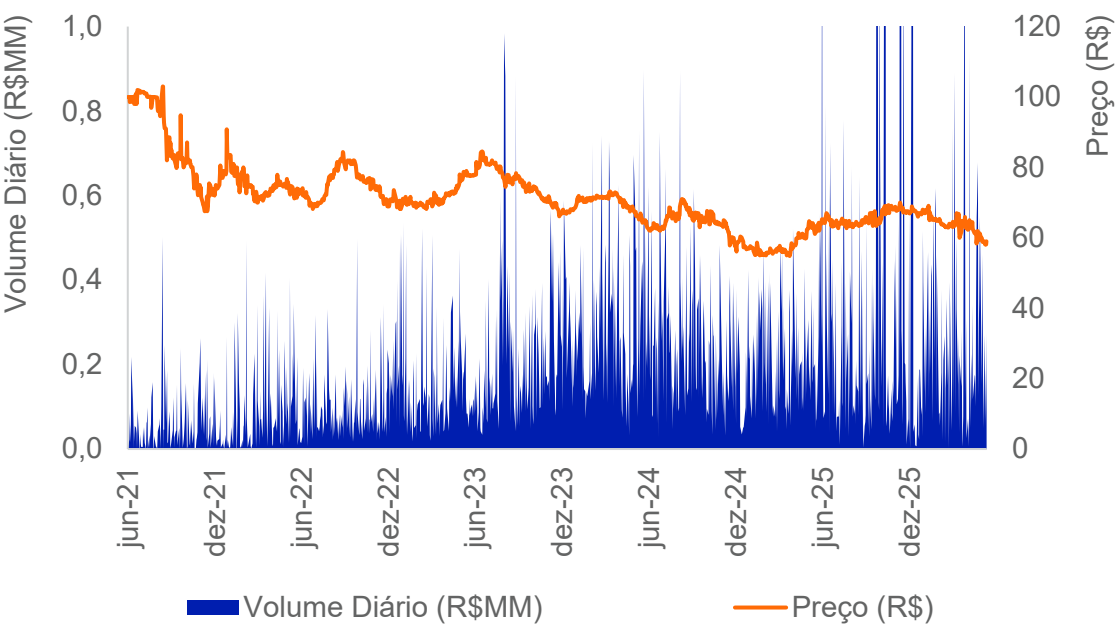
CYRELA FOR YOU



^{*}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.

Liquidez

Número de Cotistas



	MAI-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,3	0,2	0,3
Giro*	4,5%	19,5%	65,0%

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

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\$ 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 -
#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.