

Relatório Gerencial

VCJR11

VECTIS JUROS REAL FII

Março 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](#)



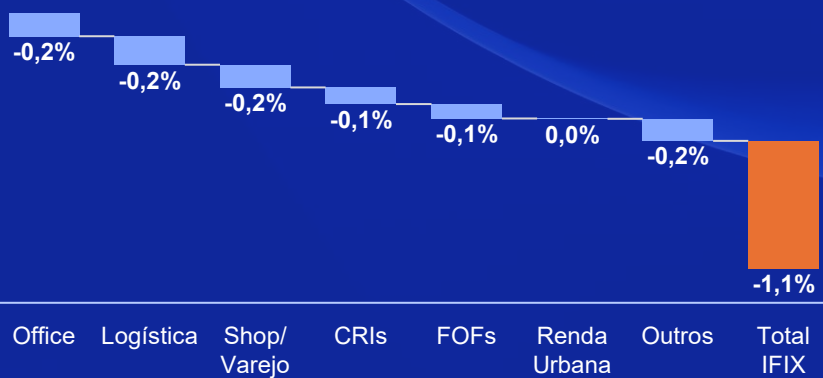
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.387,3 milhões	R\$ 94,22/cota	0,84x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.163,0 milhões	R\$ 78,99/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	91,4%	17,2%	5,6%	10,9%	4,0	2,9%
FII	1,5%	19,7%	5,6%	13,3%	3,8	5,1%
Carteira de ativos	92,9%	17,2%	-	11,0%	4,0	2,9%
Caixa	7,1%	11,4%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,8%	-	10,6%	3,7	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,4 milhões	R\$ 0,90	R\$ 0,97/cota	28.295

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
86,49	11,9%	10,3%
83,99	12,3%	10,7%
81,49	12,7%	11,1%
78,99	13,1%	11,5%
76,49	13,5%	11,9%
73,99	14,0%	12,4%
71,49	14,4%	12,8%

*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 março, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,14/cota**, em 14 de abril, foi distribuído o valor de **R\$ 0,90/cota**. Considerando o resultado distribuível no mês, a reserva acumulada aumentou para **R\$ 0,97/cota**, **contribuindo para maior resiliência do fundo frente a eventuais descontos no mercado secundário e movimentos de remarcação dos ativos da carteira.**

RESUMO DA CARTEIRA:

- No mês de março, seguimos com a alocação do fundo, adquirindo um total de R\$ 80,0 milhões em CRI a uma taxa ponderada de IPCA + 10,1% a.a.. Dessa maneira encerramos o mês com **92,9% do patrimônio líquido alocado** (vs. 85,3% no mês de fevereiro), sendo 91,4% em CRI, com uma **rentabilidade média ponderada de 17,2% a.a.** (IPCA+ 10,9% a.a.), prazo médio de 4,0 anos e spread médio de 2,9% a.a., e **1,5% (R\$ 20,9 milhões) no FII CYCR11**. Em 31/03, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 43 CRI, sendo 97% da carteira indexada ao IPCA (IPCA+ 10,8% a.a.), 2% indexados ao CDI (CDI+ 3,1% a.a.) e 2% a taxas pré fixadas (21,4% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, realizamos as seguintes operações: (i) **zeramos** a posição tática de **R\$ 20,3 milhões** no CRI Plano & Plano; (ii) **aumentamos** nossa exposição em **R\$ 20,0 milhões** ao CRI Verde Urbanismo – Série II (IPCA + 11,0% a.a.), em **R\$ 8,5 milhões** ao CRI JFL Lorena (IPCA + 10,5% a.a.) e em **R\$ 1,6 milhão** ao CRI Unacorp (taxa pré-fixada de 20,0% a.a.); e (iii) **fizemos três novas alocações nas seguintes operações: R\$ 40,8 milhões** no CRI Ecopark II, à taxa de IPCA + 8,8% a.a., **R\$ 36,5 milhões** no CRI FGR, à taxa de IPCA + 9,5% a.a., e **R\$ 30,0 milhões** no CRI MRV Flex, à taxa de IPCA + 11,2% a.a.. Para mais informações sobre as novas operações [clique aqui](#).

WATCHLIST:

- Não foram adicionados novos CRI no watchlist. Para mais informações clique aqui. Vale ressaltar que os CRI do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

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:

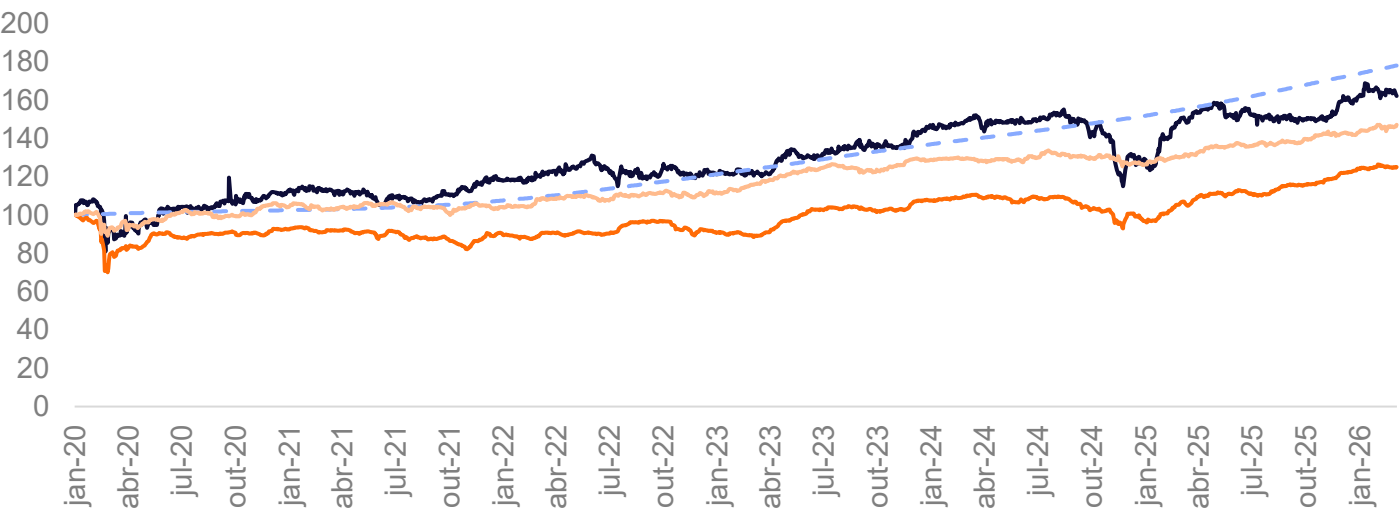
- **redução de riscos**, com maior diluição por setor, geografia, devedor e CRI;
- **aumento de escala**, permitindo maior eficiência do portfólio e maior diferencial competitivo na negociação comercial de novas oportunidades;
- **elevação da liquidez da cota no mercado secundário**, reduzindo a volatilidade 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

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11 ¹	-2,2%	0,0%	62,2%	8,2%
IFIX	-1,1%	2,5%	25,2%	3,7%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	78,1%	9,9%
IMA-B	0,2%	3,0%	47,3%	6,5%

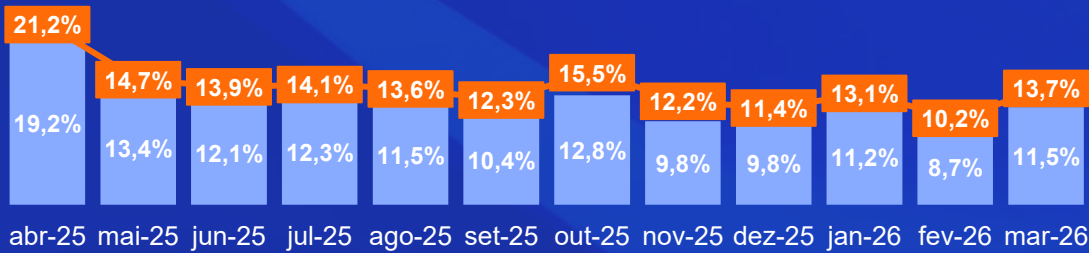
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,93



Dividend Yield

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



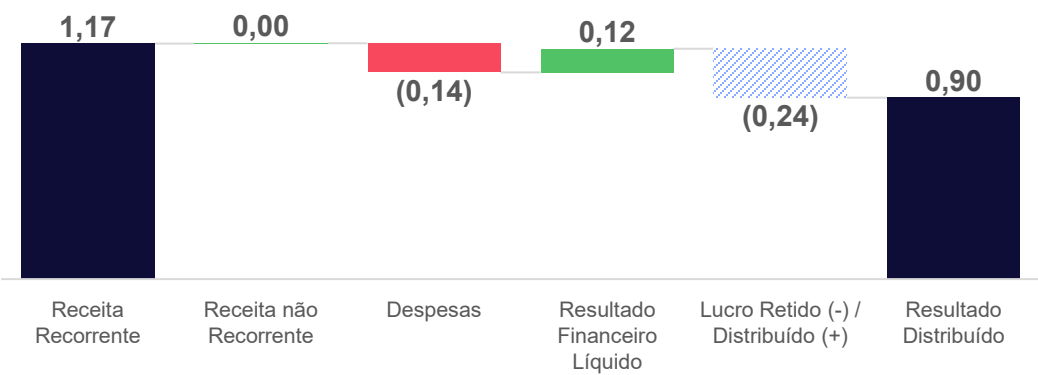
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

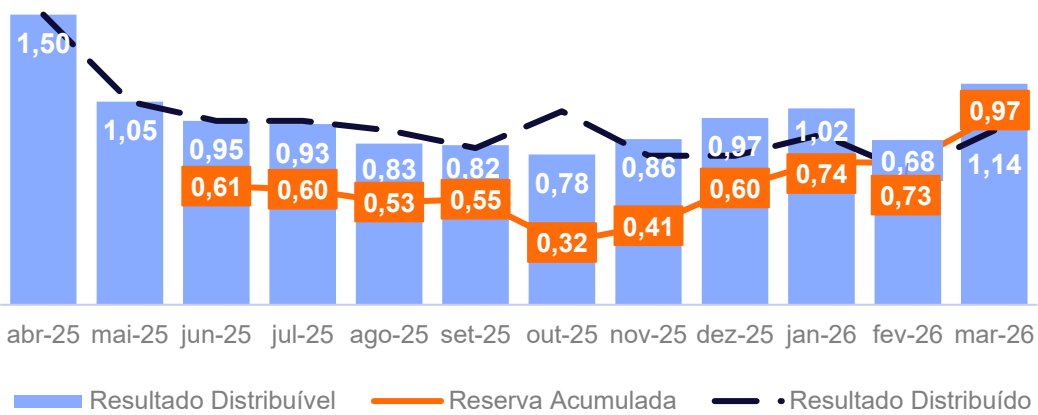
Demonstração de Resultado (R\$)

	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária¹	17.016.234	1,16	43.114.851	120.802.470
MTM – CRI*	(13.813.106)	(0,94)	(7.237.027)	(16.207.649)
Resultado com FII	243.035	0,02	729.106	2.210.247
MTM – FII*	(68.784)	(0,00)	573.197	298.062
Receita Extraordinária	20.839	0,00	(1.544.112)	(1.346.802)
Receitas – Total	3.398.219	0,23	35.636.015	105.756.327
Despesas - Total	(2.114.398)	(0,14)	(5.919.194)	(18.447.069)
Resultado Financeiro Líquido	1.718.111	0,12	4.878.753	14.070.533
Ajuste para Distribuição (MTM - CRI)	13.813.106	0,94	6.663.830	15.909.587
Resultado Distribuível	16.815.038	1,14	41.259.404	117.289.379
Resultado Distribuído	13.251.573	0,90	36.368.206	164.466.745

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

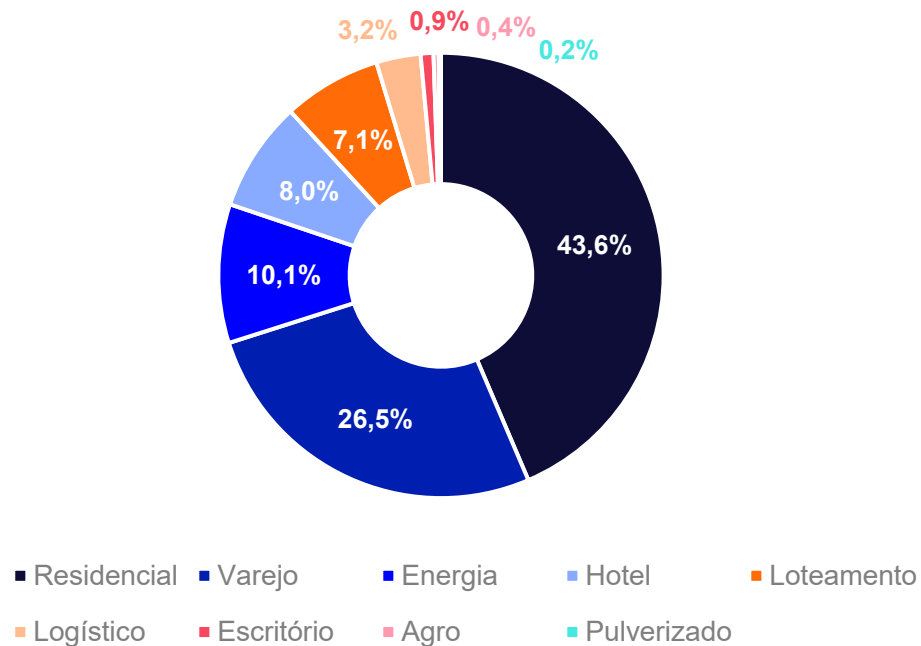


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturada

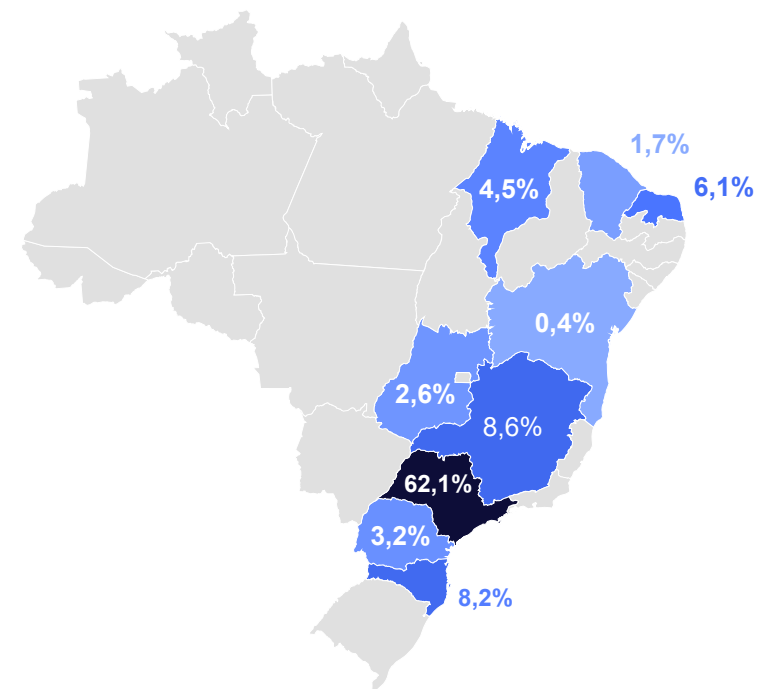
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



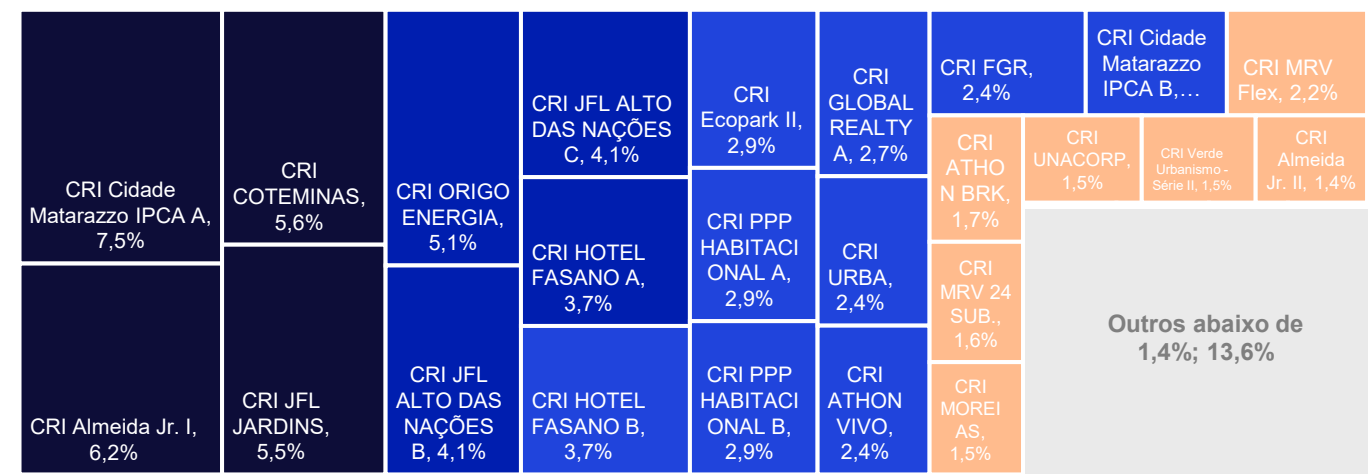
Distribuição Geográfica



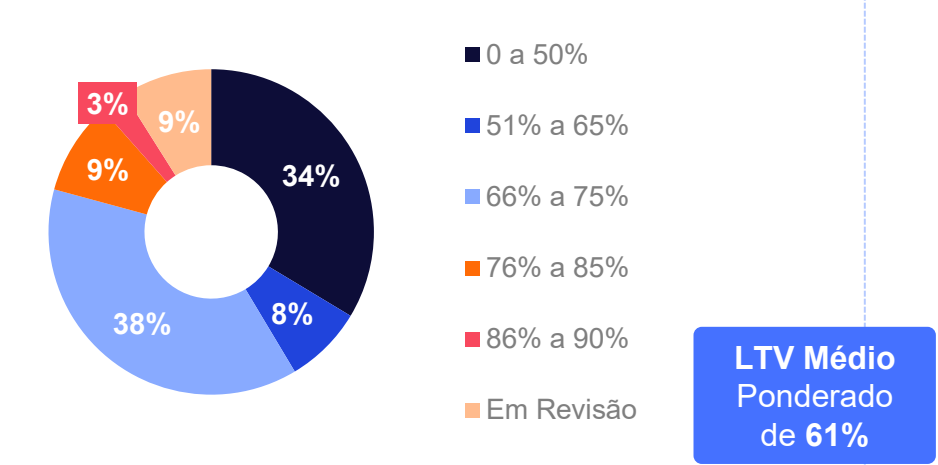
Portfólio com 43 CRI, diversificado em 9 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de residencial (44%), varejo (27%) e energia (10%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (62% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

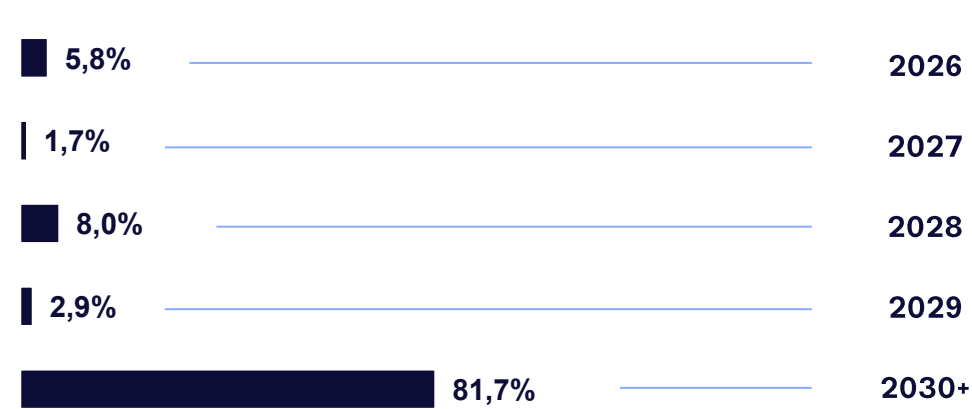
Distribuição por CRI (% do PL)



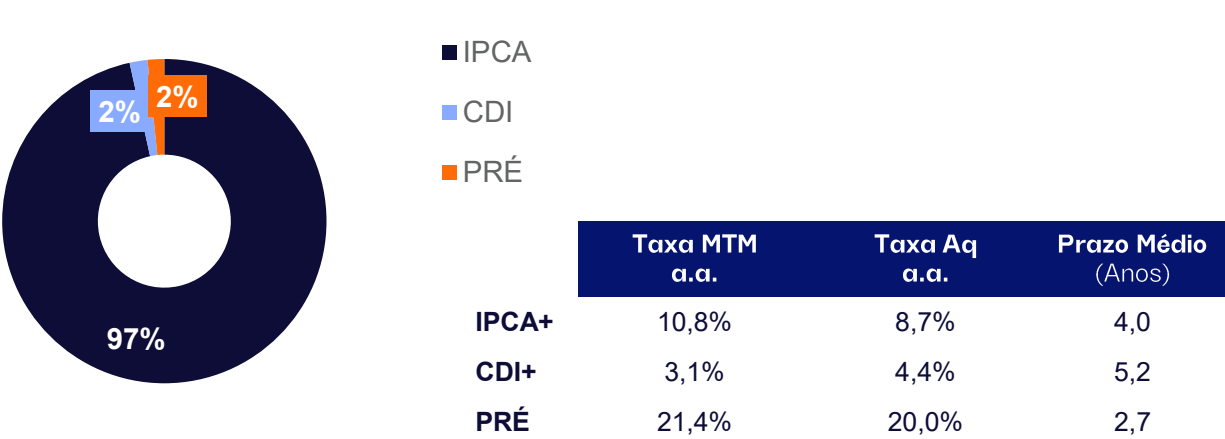
Distribuição por LTV



Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



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

Detalhamento de Ativos (1/3)

#	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	104,2	7,5%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,59	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI ALMEIDA JR. I	86,7	6,2%	Varejo	SC	Riza	20I0047200	IPCA	7,8%	8,9%	10,3%	2,86	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
3	CRI COTEMINAS	77,8	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	76,0	5,5%	Residencial	SP	Opea	23J2238807	IPCA	8,0%	8,0%	10,6%	6,25	dez-39	75,0%	AFI, AVS
5	CRI ORIGO ENERGIA	70,2	5,1%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	10,0%	10,0%	9,9%	3,97	abr-37	42,0%	AFI, FS
6	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	57,3	4,1%	Residencial	SP	Opea	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,6%	6,25	dez-39	75,0%	AFI, AVS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	57,3	4,1%	Residencial	SP	Opea	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,6%	6,25	dez-39	75,0%	AFI, AVS
8	CRI HOTEL FASANO A	50,8	3,7%	Hotel	SP	Riza	21C0731446	IPCA	6,3%	6,3%	10,9%	0,97	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
9	CRI HOTEL FASANO B	50,8	3,7%	Hotel	SP	Riza	21C0732722	IPCA	6,3%	6,3%	10,9%	0,97	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI ECOPARK II	40,9	2,9%	Logístico	PR	Opea	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	8,9%	4,41	out-36	19,0%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
11	CRI PPP HABITACIONAL A	39,6	2,9%	Residencial	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,3%	4,10	jan-36	n/a	CFR
12	CRI PPP HABITACIONAL B	39,6	2,9%	Residencial	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,3%	4,10	jan-36	n/a	CFR
13	CRI GLOBAL REALTY A	37,8	2,7%	Residencial	SP	Riza	21J0733885	IPCA	10,5%	10,5%	12,3%	0,55	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
14	CRI URBA	33,9	2,4%	Loteamento	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	11,2%	3,41	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
15	CRI ATHON VIVO	33,8	2,4%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,7%	3,88	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS

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

Detalhamento de Ativos (2/3)

#	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*
16	CRI FGR	33,5	2,4%	Residencial	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	12,4%	3,67	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR
17	CRI CIDADE MATARAZZO IPCA B	30,2	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,55	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
18	CRI MRV FLEX	30,0	2,2%	Residencial	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,2%	5,92	jul-35	88,0%	Coobrigação, Obrigação de Constituição de AFI, FR
19	CRI ATHON BRK	23,9	1,7%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,7%	4,09	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
20	CRI MRV 24 SUB.	22,8	1,6%	Residencial	SP	True	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	11,6%	2,89	mar-33	60,0%	AFI, FR
21	CRI MOREIAS	21,3	1,5%	Residencial	CE	Opea	22G0785359	IPCA	11,0%	11,0%	13,6%	0,24	jun-26	23,5%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
22	CRI UNACORP	21,1	1,5%	Residencial	SP	Riza	24K1425359	PRÉ	20,0%	20,0%	21,4%	2,73	nov-29	66,2%	AFI, CFRCV
23	CRI VERDE URBANISMO SÉRIE II	20,2	1,5%	Loteamento	MG	Opea	25L4897350	IPCA	11,0%	11,0%	11,1%	3,95	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
24	CRI ALMEIDA JR. II	19,7	1,4%	Varejo	SC	Riza	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	9,1%	5,49	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
25	CRI VERDE URBANISMO	18,5	1,3%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	11,2%	3,98	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
26	CRI PACAEMBU II	17,8	1,3%	Varejo	SP	Opea	25L3133633	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	5,61	dez-35	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
27	CRI DAHMA B	15,2	1,1%	Loteamento	SP	Opea	24C1360385	IPCA	10,5%	10,5%	13,0%	1,45	fev-29	61,7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
28	CRI JFL LORENA	14,8	1,1%	Residencial	SP	Opea	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	1,56	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, AVS
29	CRI JFL REBOUÇAS A	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,18	dez-39	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS B	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	7,73	dez-39	75,0%	AFI, AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 1ºEm 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*
31	CRI JFL REBOUÇAS C	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,18	dez-39	75,0%	AFI, AVS
32	CRI JFL REBOUÇAS D	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,18	dez-39	75,0%	AFI, AVS
33	CRI JFL REBOUÇAS E	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,18	dez-39	75,0%	AFI, AVS
34	CRI JFL REBOUÇAS F	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,18	dez-39	75,0%	AFI, AVS
35	CRI COWORKING ALLIANZ	11,8	0,8%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	13,2%	0,68	jul-27	n/a	FS
36	CRI GLOBAL REALTY B	11,7	0,8%	Residencial	SP	Riza	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	12,3%	0,55	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
37	CRI Visconde Icarai B	9,6	0,7%	Residencial	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	12,2%	1,26	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
38	CRI SERPASA	4,8	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	6,0%	6,0%	0,0%	3,70	nov-31	Em Revisão	AFI, CFR, FR, AVS
39	CRI MRV 24 SR.	4,1	0,3%	Residencial	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	10,7%	2,90	mar-33	60,0%	AFI, FR, Subordinação
40	CRI DAHMA A	2,7	0,2%	Loteamento	SP	Opea	21F0880938	IPCA	10,5%	10,5%	13,6%	0,15	jun-26	45,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
41	CRI CREDITAS SR.	1,7	0,1%	Pulverizado	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	9,3%	3,62	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINAÇÃO
42	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	9,7%	3,50	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV
43	CRI UNACORP SUB.	0,0	0,0%	Residencial	SP	Riza	24K1425360	PRÉ	20,0%	20,0%	22,1%	3,55	nov-31	66,2%	AFI, CFRCV

Total

1.268,4 91,4%

CRI Ecopark II

Alocação de R\$ 40,8 mi no CRI Ecopark II, à taxa de IPCA + 8,75% a.a.. Trata-se de operação de crédito para construção de expansão de centro logístico localizado em Curitiba/PR. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóvel (condomínio logístico denominado Ecopark), alienação fiduciária da cotas de SPE detentora do imóvel, cessão integral dos fluxos de recebíveis oriundos dos contratos de locação, aval dos sócios e fundo de reserva.

CRI FGR

Alocação de R\$ 36,5 mi no CRI FGR, à taxa de IPCA + 9,50% a.a.. Trata-se de operação de crédito com a incorporadora FGR para financiamento de projeto residencial horizontal localizado em Goiânia/GO. A FGR é uma empresa tradicional no mercado imobiliário da região centro-oeste, com mais de 30 anos de atuação. A operação conta com alienação fiduciária dos lotes, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do projeto, aval dos sócios e da holding, cessão fiduciária dos recebíveis do projeto e fundo de reserva.

CRI MRV Flex

Alocação de R\$ 30 mi no CRI MRV Flex, à taxa de IPCA + 11,17% a.a. Trata-se de operação de cessão de direitos creditórios oriundos da venda de unidades autônomas, ainda em fase de obras, por sociedades do grupo MRV Engenharia para os respectivos adquirentes. A operação conta com mais de 350 contratos de compra e venda originados em mais de 100 empreendimentos da companhia, diversificados pelas cinco regiões do país, com predominância das regiões Nordeste e Sudeste (80% da carteira cedida). A operação conta com as seguintes garantias: coobrigação da MRV na recompra de créditos inadimplentes e de distratos, fundo de reserva e obrigação de constituição e registro de alienação fiduciária de imóvel quando da entrega do empreendimento.

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.

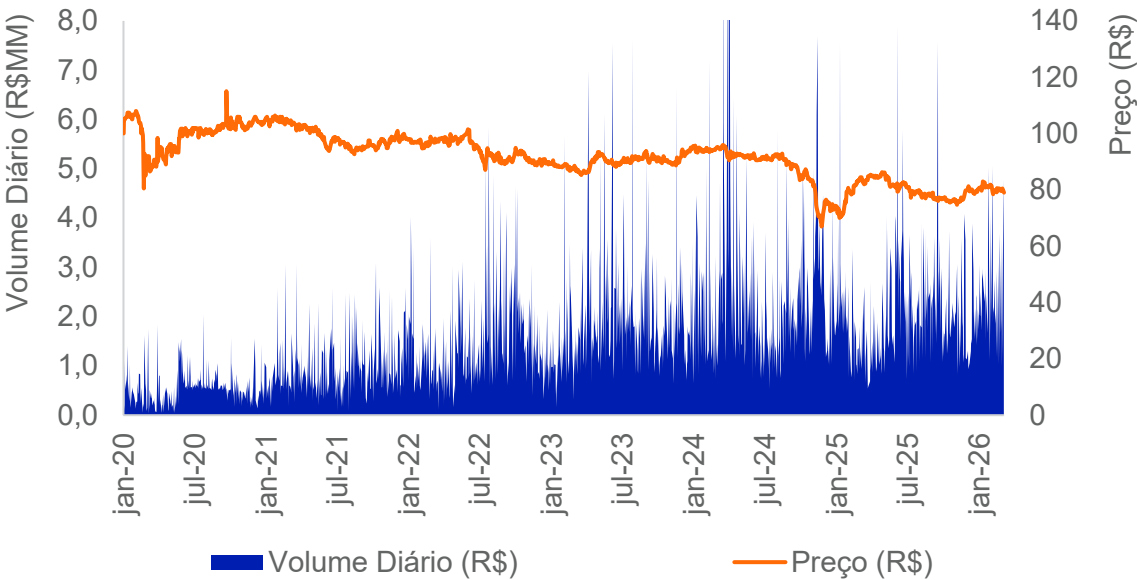
CRI Serpasa

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.

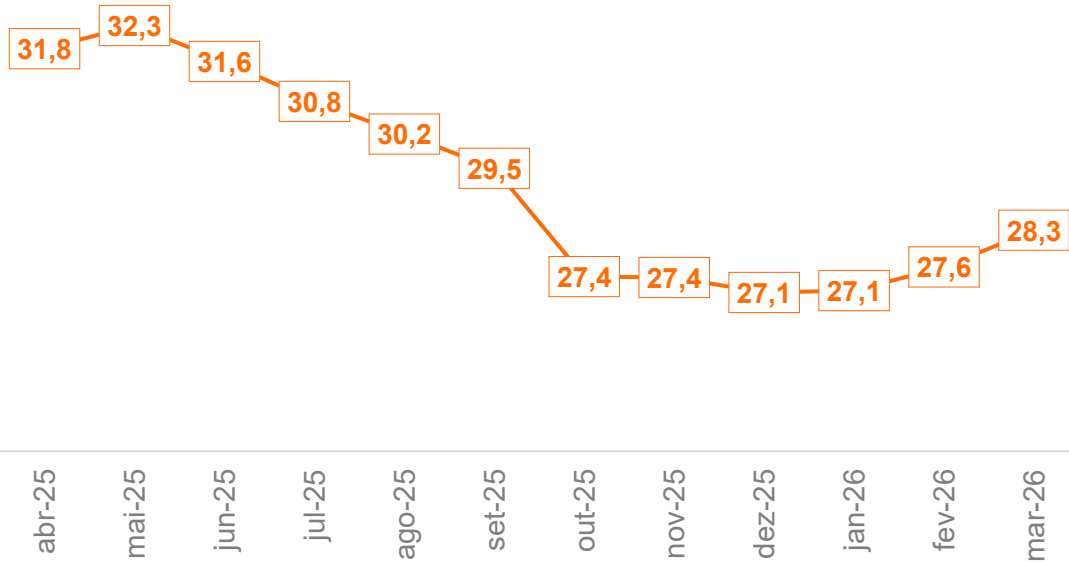
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
3	CRI COTEMINAS	77,8	5,6%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	8,0%	8,0%	10,8%	4,59	jul-31	- ¹	AFI, CFRA, FR, AVS
38	CRI SERPASA	4,8	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	6,0%	6,0%	0,0%	3,70	nov-31	- ¹	AFI, CFR, FR, AVS

Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,4	2,3	2,1
Giro	2,3%	6,0%	22,7%

Número de Cotistas (em milhares)



*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-mar-26	CRI Moreias	22G0785359	1	Aprovar	Aprovado
10-mar-26	CRI Visconde Icarai	24D3311867	14	Aprovar	Aprovado
20-mar-26	CRI Coworking Allianz	21G0479417	1	Aprovar	Aprovado
20-mar-26	CRI Moreias	22G0785359	2	Aprovar	Aprovado
24-mar-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.