

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Fevereiro 2026

# Informações Gerais VCRR11

PATRIA

## 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](#)



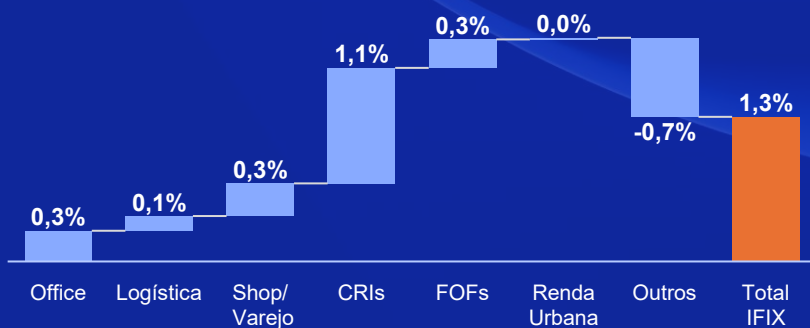
Informações gerais

[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>113</b>	<b>156.779</b>	<b>0,91</b>	<b>1,3%</b>
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.

# Comentários da Gestão (1/3)

PÁTRIA

## Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro (referente aos resultados operacionais de janeiro), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,20/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,36/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 13 de março de 2026.

### NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 61% e diária média de R\$ 418, resultando em um NOI total de R\$ 395 mil, sendo R\$ 2.705 por unidade. Esse valor é 77% maior do que o resultado do mesmo período no ano anterior, mostrando a resiliência e maturação do ativo.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 76% e diária média de R\$ 278, gerando um NOI total de R\$ 14 mil, sendo R\$ 330 por unidade. Esse valor é 75% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, principalmente em decorrência de despesas ordinárias de condomínio que antes ainda não haviam sido implementadas e diferimento da cobrança de IPTU.

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 209,1 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 104,56

Valor de Mercado\*

R\$ 127,6 milhões

Cota de Mercado\*

R\$ 63,80

P/VP\*

0,61x

ADTV\*

R\$ 0,3 milhão

Dividend Yield  
(mercado)\*

7,5% a.a.

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

4,6% a.a.

# Comentários da Gestão (2/3)

## Fevereiro 2026

### NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 93% e diária média de R\$ 161, gerando um NOI total de R\$ 82 mil, sendo R\$ 1.707 por unidade, valor 15% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, impactado principalmente por uma receita bruta 21% maior.
- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 60% de ocupação e diária média de R\$ 201, gerando um NOI total de R\$ 28 mil, sendo R\$ 344 por unidade. Esse valor é 86% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, em decorrência dos reajustes condominiais e gastos extraordinários com manutenção dos apartamentos.

### RESULTADO CONSOLIDADO:

- No consolidado do mês, o NOI/m<sup>2</sup> dos ativos ficou cerca de 6% abaixo do mesmo período do ano passado

### ATUALIZAÇÃO VENDAS ATMOSFERA<sup>1</sup>:

- 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 18 unidades, principalmente das unidades R, que possuem maior liquidez, além da quitação de nove vendas que somam mais de R\$ 3 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.

### Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

NOI Total do mês\*

4

R\$ 518,6 mil

ABL (m<sup>2</sup>)\*

NOI por m<sup>2</sup>,\*

11.562

R\$ 45

Taxa de Ocupação\*

Diária Média\*

86,7%

R\$ 227

Preço Médio do Portfólio (mercado)\*

RevPar Médio\*

R\$ 10.774/m<sup>2</sup>

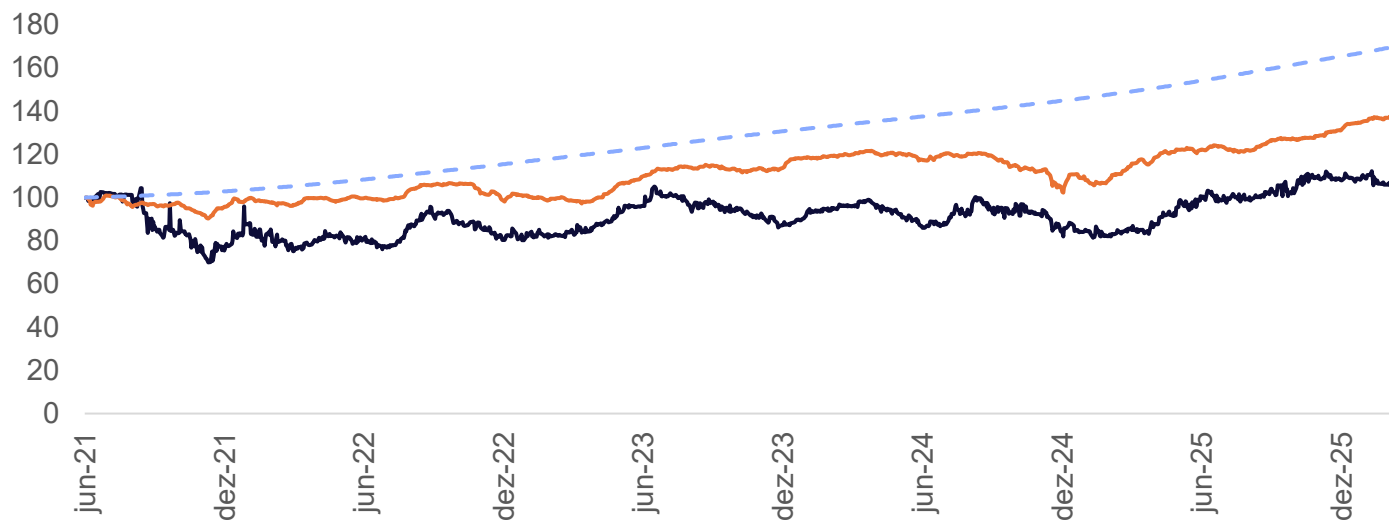
R\$ 196

- 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.

Atmosfera	
# unidades totais	113
# unidades estoque	71
# unidades vendidas	42
# em processo de repasse	11
R\$ / m <sup>2</sup> unidades vendidas <sup>2</sup>	14.936

# Performance

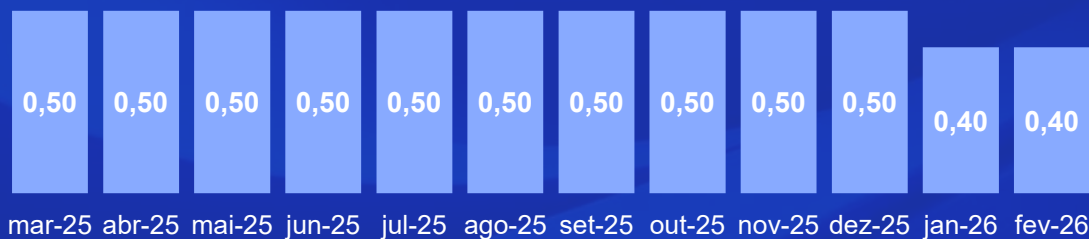
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR11 <sup>1</sup>	-4,6%	-4,5%	4,3%	0,9%
IFIX	1,3%	3,6%	39,1%	7,3%
CDI Bruto	1,0%	2,2%	69,9%	12,1%

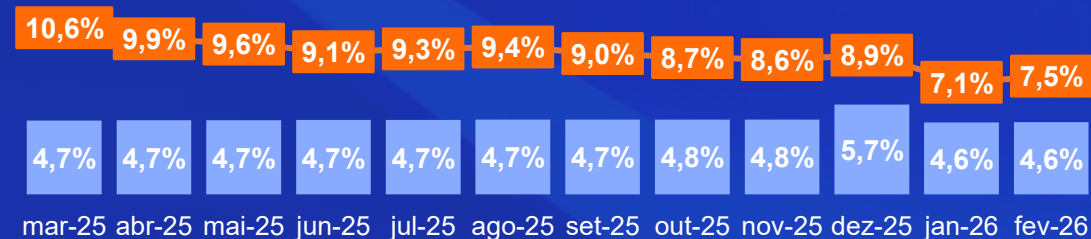
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,48



## Dividend Yield\*

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



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor 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.

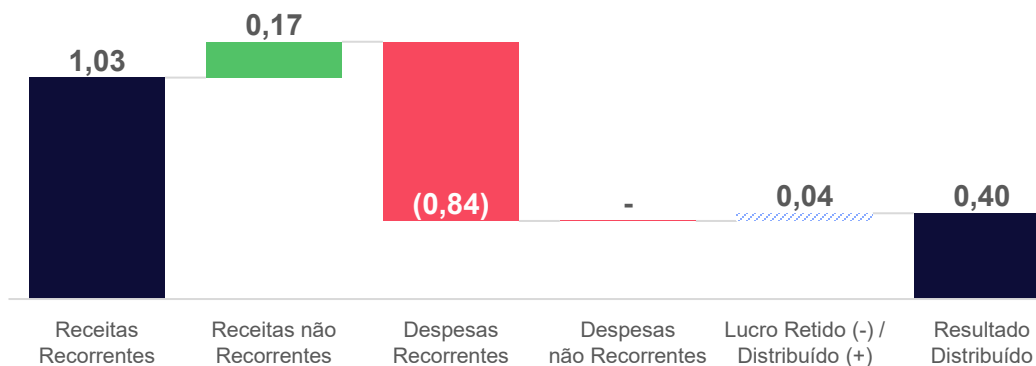
# Resultado

PATRIA

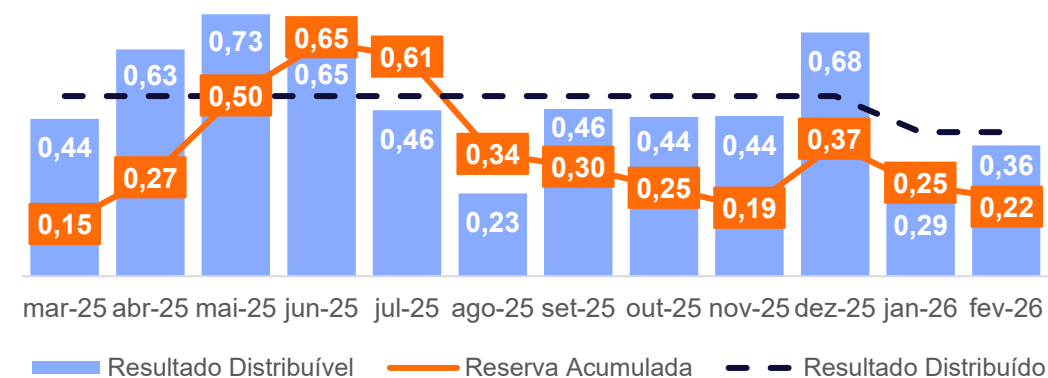
## Demonstração de Resultado (R\$)

	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	1.992.548	1,00	4.459.988	32.548.038
Receitas Mobiliárias*	71.882	0,04	142.527	678.961
Receitas Extraordinárias	334.173	0,17	334.173	2.689.448
<b>Receitas – Total</b>	<b>2.398.602</b>	<b>1,20</b>	<b>4.936.688</b>	<b>35.916.447</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(1.471.298)	(0,74)	(3.224.515)	(12.529.722)
Despesas Operacionais	(200.819)	(0,10)	(415.662)	(11.773.454)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
<b>Despesas – Total</b>	<b>(1.672.117)</b>	<b>(0,84)</b>	<b>(3.640.177)</b>	<b>(24.303.176)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>726.486</b>	<b>0,36</b>	<b>1.296.511</b>	<b>11.613.271</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>800.000</b>	<b>0,40</b>	<b>1.600.000</b>	<b>11.600.000</b>

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



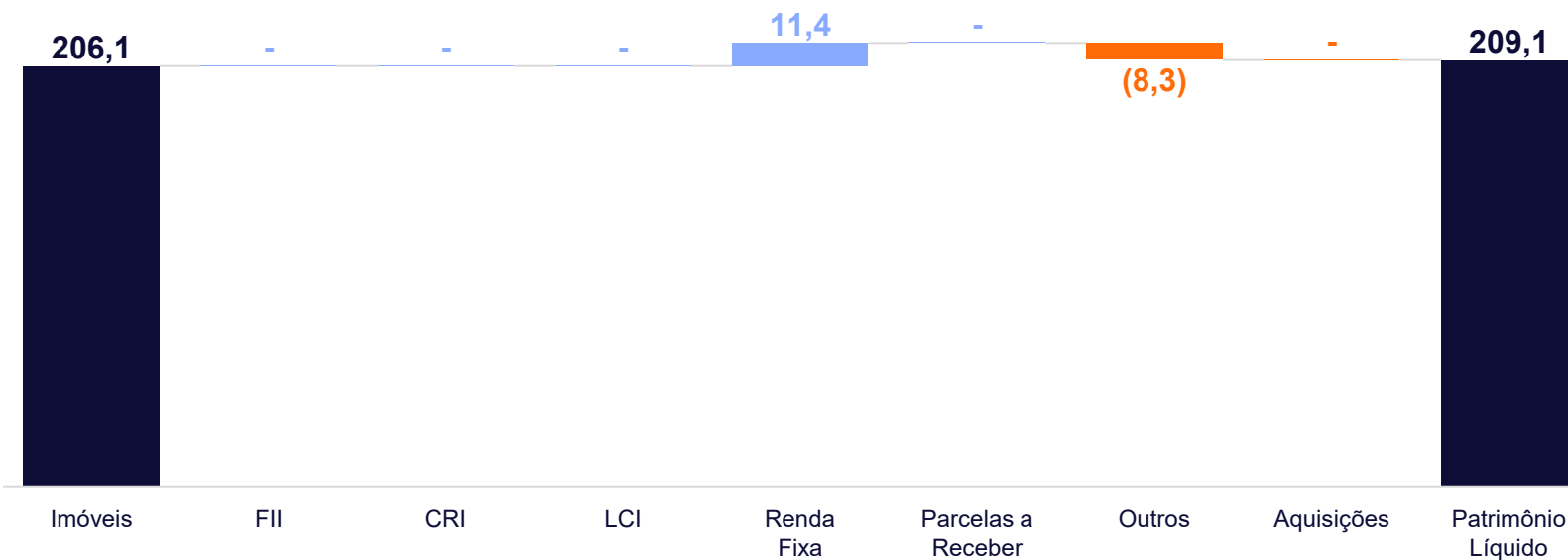
<sup>1</sup>Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e time operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água).

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

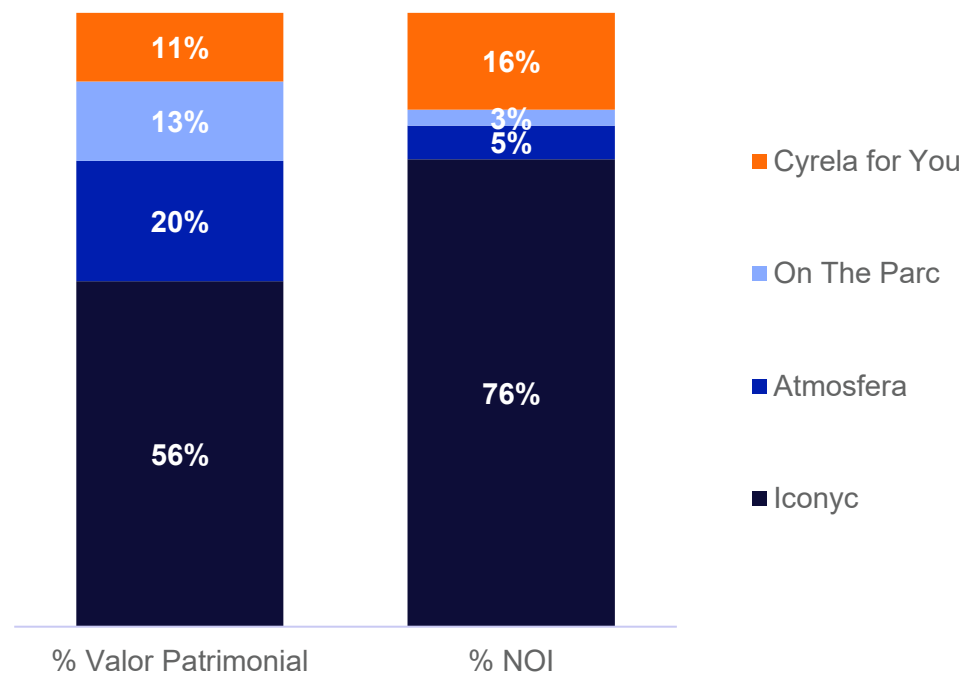
# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 95% dos ativos em imóveis e 5% 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.



## Ativos Imobiliários



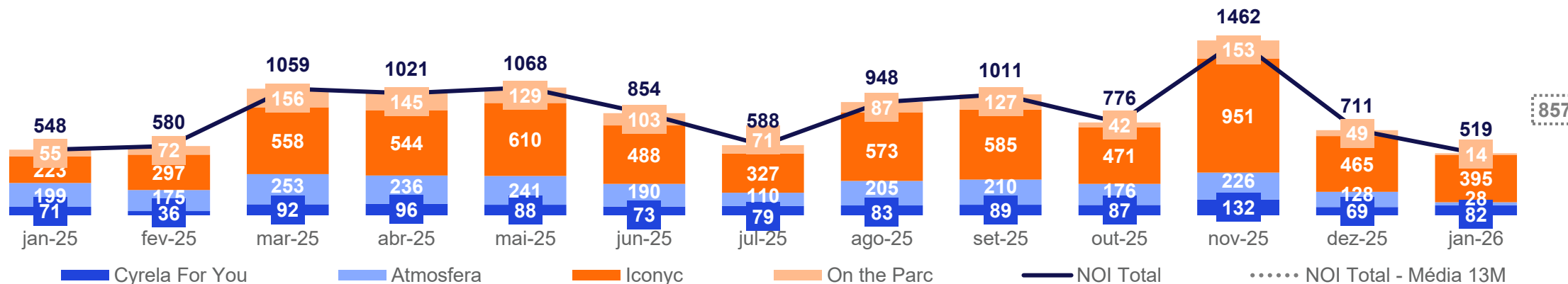
## Distribuição Geográfica



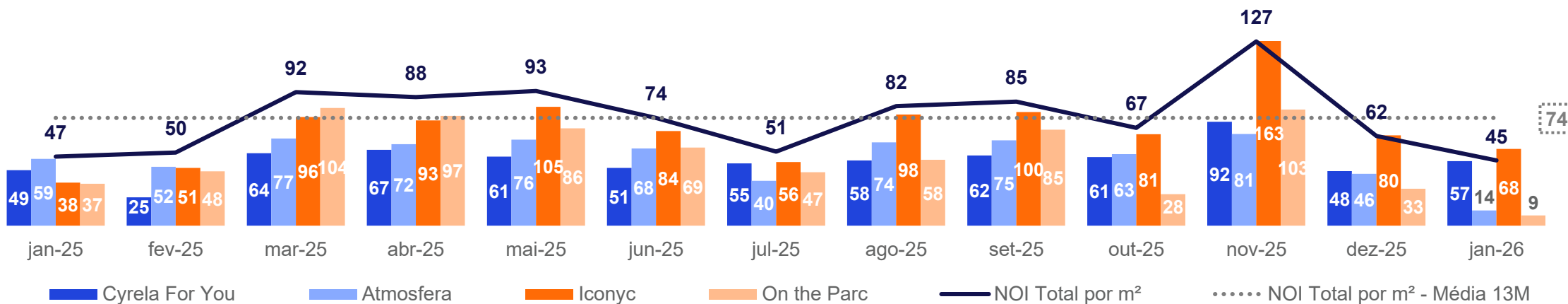
Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **11 mil m<sup>2</sup>** de ABL

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

NOI Total (R\$ mil)\*



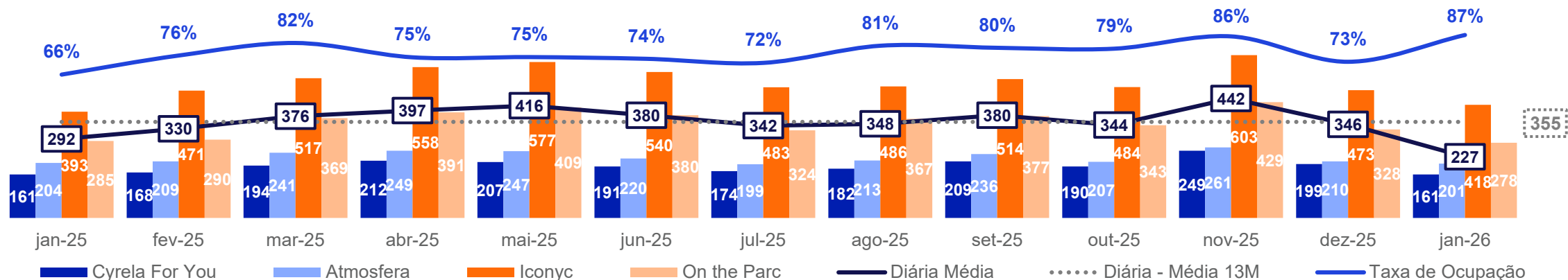
NOI por m<sup>2</sup> (R\$)\*



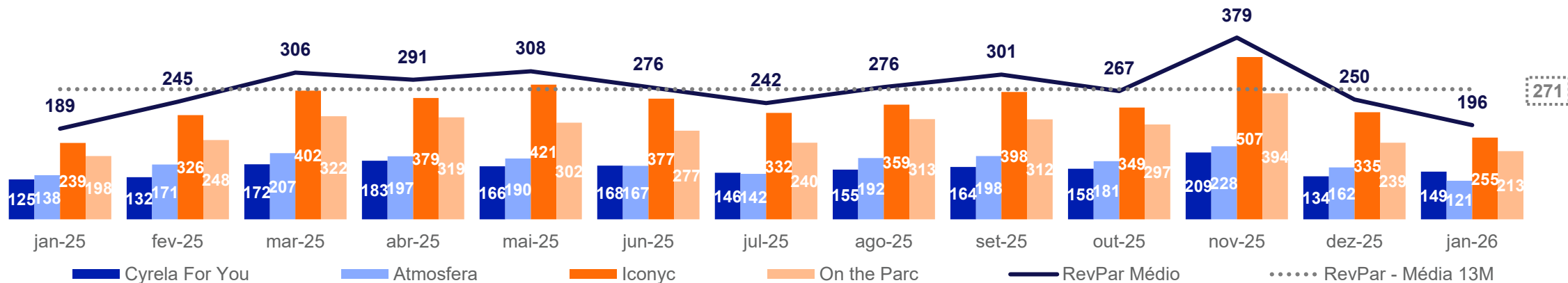
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (3/4)

## Diária Média e Ocupação (R\$)\*



## RevPar (R\$)\*



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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (4/4)

PATRIA

#	Ativo	Localização	Bairro	ABL detido pelo Fundo (m <sup>2</sup> )*	Unidades*	NOI Total do mês (R\$ mil)*	VP (% ativos)
1	Iconyc	São Paulo - SP	Vila Clementino	5.828	146	395	56%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2.802	82	28	20%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1.494	41	14	13%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1.438	48	82	11%

**Total**

**11.562**

**317**

**519**

**100%**

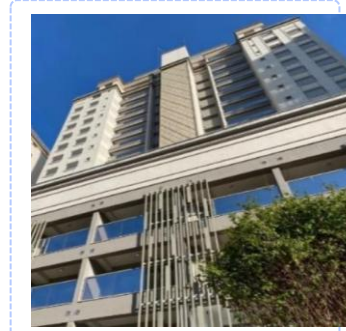
ICONYC



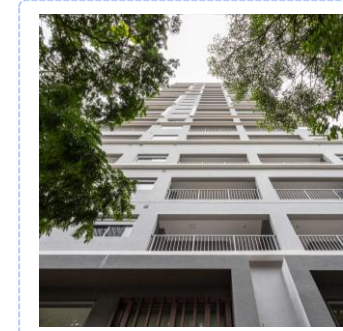
ATMOSFERA



ON THE PARC

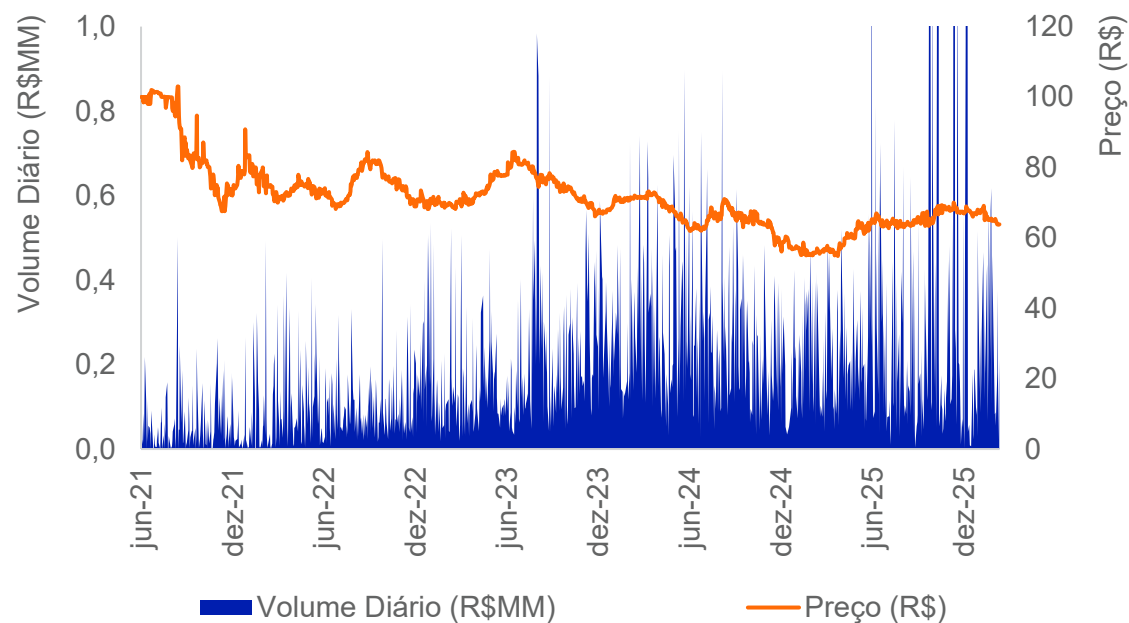


CYRELA FOR YOU



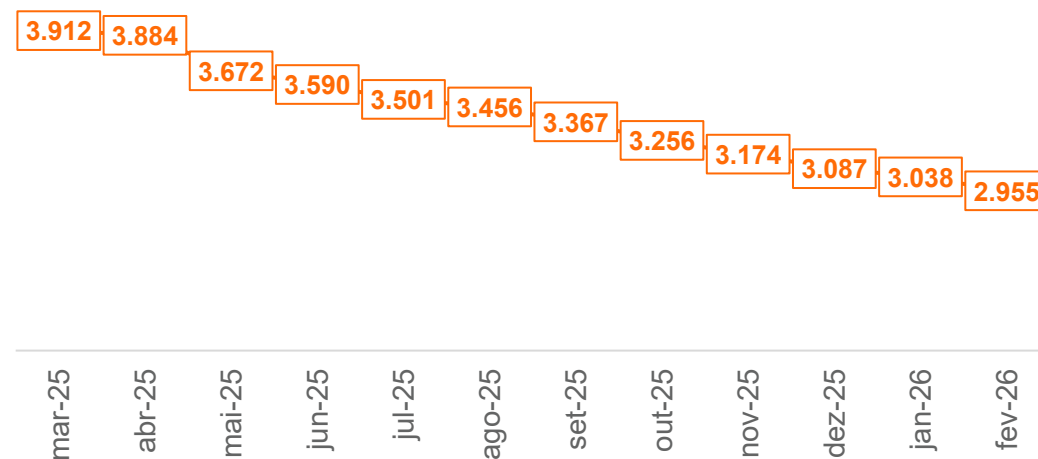
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
<b>ADTV (R\$ Milhões)*</b>	0,3	0,2	0,3
<b>Giro*</b>	3,6%	6,6%	62,6%

## Número de Cotistas



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 FII's do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII's** listados na B3, **3 FII's** negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



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.