

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Março 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](#)



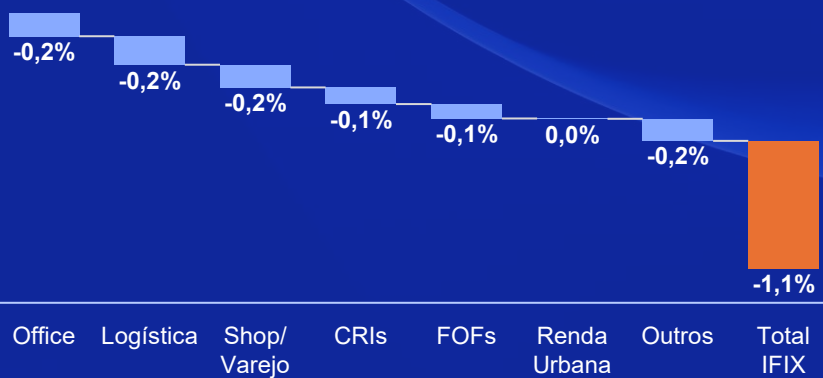
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	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.**

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março (referente aos resultados operacionais de fevereiro), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,20/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 ocorreu no dia 15 de abril de 2026.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 75% e diária média de R\$ 438, resultando em um NOI total de R\$ 406 mil, sendo R\$ 2.782 por unidade. Esse valor é 37% maior do que o resultado do mesmo período no ano anterior, reflexo da maturação gradual do ativo.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 82% e diária média de R\$ 309, gerando um NOI total de R\$ 15 mil, sendo R\$ 354 por unidade. Esse valor é 80% 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\$ 208,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 104,13

Valor de Mercado*

R\$ 133,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 66,82

P/VP*

0,64x

ADTV*

R\$ 0,3 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

7,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

PATRIA

Março 2026

NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 90% e diária média de R\$ 172, gerando um NOI total de R\$ 81 mil, sendo R\$ 1.691 por unidade, valor 125% acima do registrado no mesmo período do ano anterior.
- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 68% de ocupação e diária média de R\$ 215, gerando um NOI total de R\$ 62 mil, sendo R\$ 671 por unidade. Esse valor é 57% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, em decorrência de um menor RevPar devido ao processo de vendas, reajustes condominiais e custos relacionados às vendas passadas.

RESULTADO CONSOLIDADO:

- Tivemos um resultado positivo nos ativos Iconyc e Cyrela For You, que vêm apresentando ganhos de margem operacional como resultado das estratégias adotadas na operação. Paralelamente, seguimos monitorando os resultados e buscando melhorias na operação do On The Parc, além de equilibrar a operação do Atmosfera em conjunto com a evolução do seu processo de vendas.
- No consolidado do mês, apresentamos um RevPar com um aumento de 3%, fruto de uma diária média mais elevada. Em contrapartida, o NOI/m² dos ativos registrou queda de cerca de 3% frente ao mesmo período do ano anterior, pressionado em especial pelo ativo On the Parc, que teve seu resultado impactado por despesas de condomínio e IPTU que ainda não vinham sendo cobradas regularmente no ano passado, poluindo a comparação ano contra ano.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

NOI Total do mês*

4

R\$ 563,6 mil

ABL (m²)^{3,*}

NOI por m²,*

10.762

R\$ 49

Taxa de Ocupação*

Diária Média*

72,3%

R\$ 332

Preço Médio do
Portfólio (mercado)*

RevPar Médio*

R\$ 11.937/m²

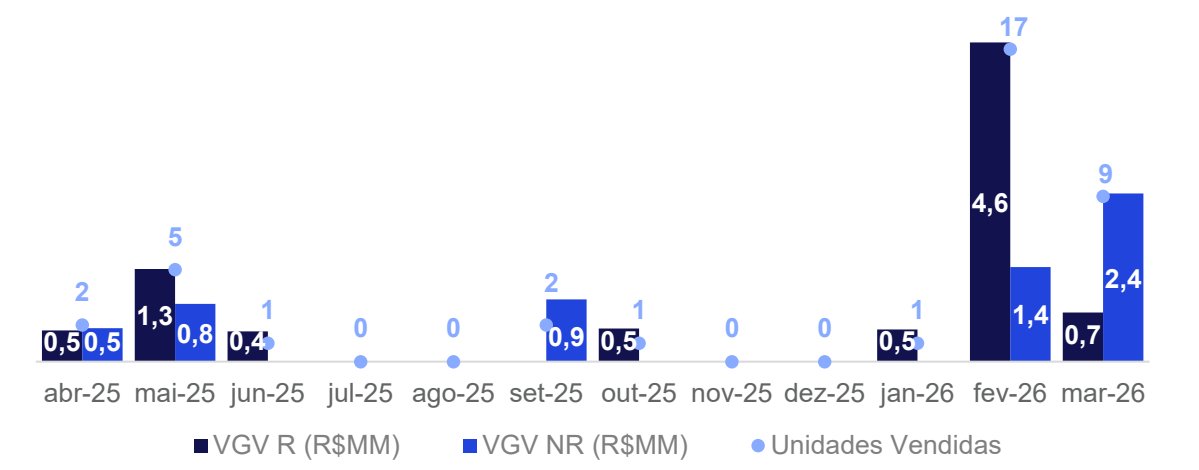
R\$ 252

*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.

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 9 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



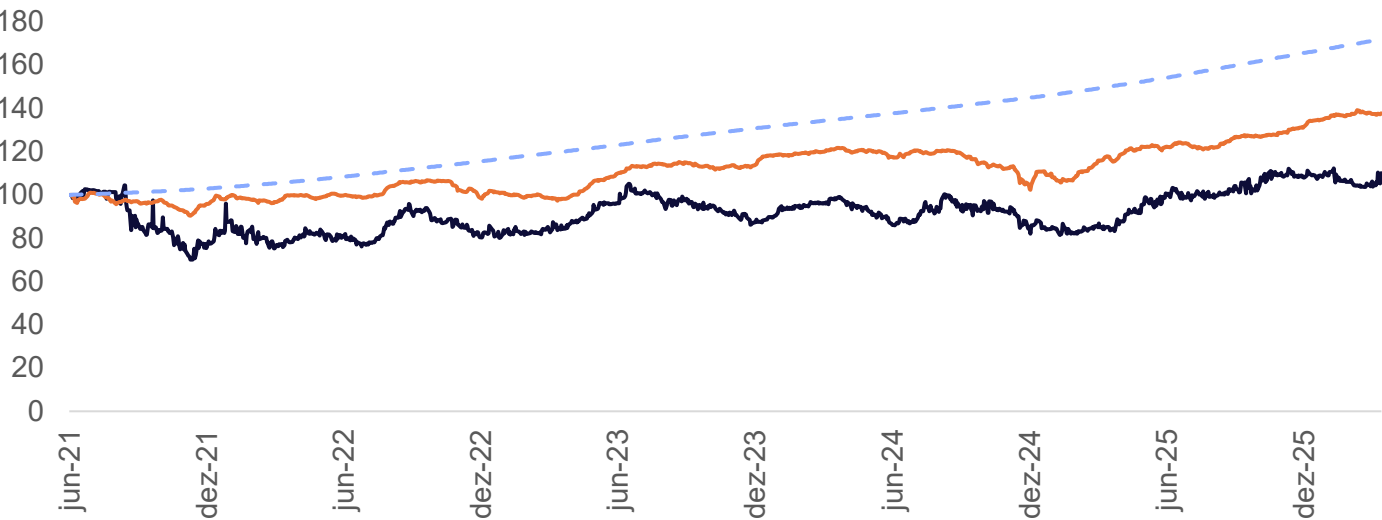
Status Unidades – R/NR

Atmosfera	Total	R	NR
# unidades totais	113	42	71
# unidades estoque	62	12	50
# unidades vendidas	51	30	21
# em processo de repasse	15	11	4
R\$/m² unidades vendidas²	14.598	14.679	14.482

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

Performance

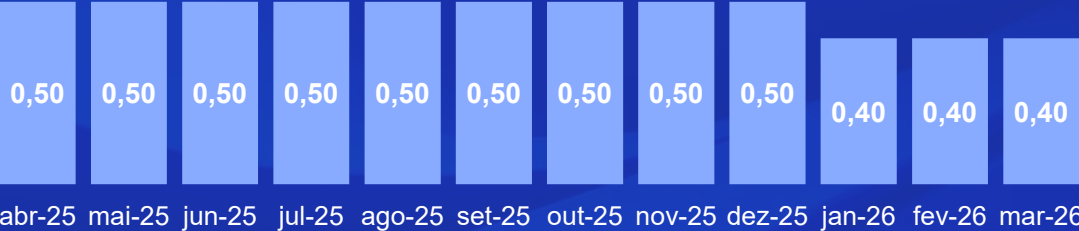
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR11¹	5,4%	0,6%	9,9%	2,0%
IFIX	-1,1%	2,5%	37,6%	7,0%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	71,9%	12,1%

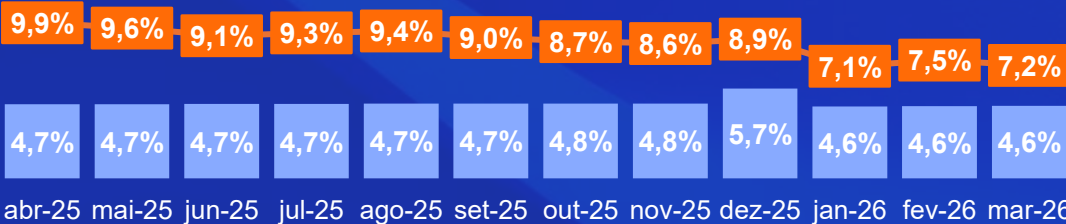
Distribuições por Cota (R\$)

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](#)). 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\$)

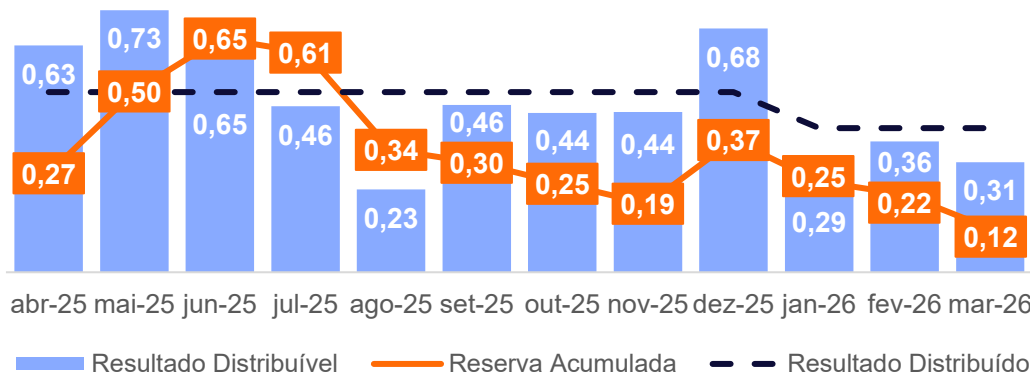
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.180.760	1,09	6.640.748	32.728.633
Receitas Mobiliárias*	112.874	0,06	255.401	767.988
Receitas Extraordinárias	110.585	0,06	444.758	2.347.674
Receitas – Total	2.404.219	1,20	7.340.907	35.844.295
Despesas Imobiliárias ¹	(1.615.485)	(0,81)	(4.840.000)	(13.594.706)
Despesas Operacionais	(177.182)	(0,09)	(592.844)	(10.897.711)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.792.666)	(0,90)	(5.432.844)	(24.492.416)
Resultado Distribuível*	611.552	0,31	1.908.063	11.351.878
Resultado Distribuído	800.000	0,40	2.400.000	11.400.000

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

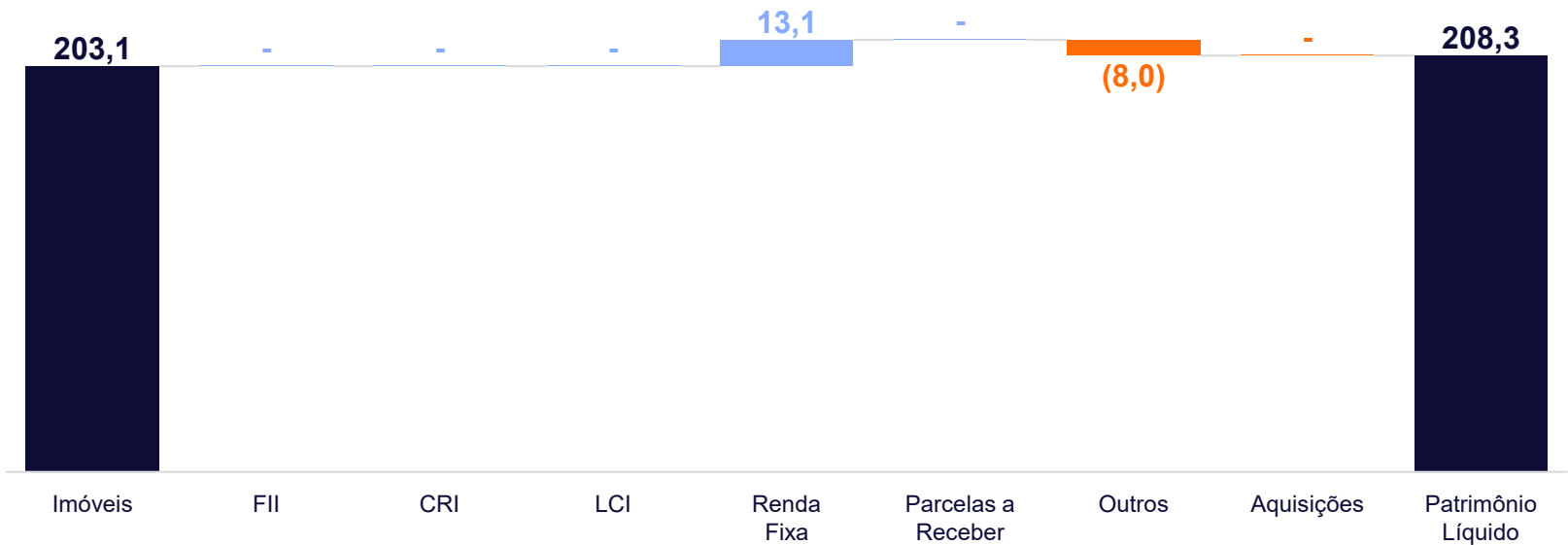


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e times de operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). A Charlie atua como operadora de locação, com foco na 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 94% dos ativos em imóveis e 6% 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.

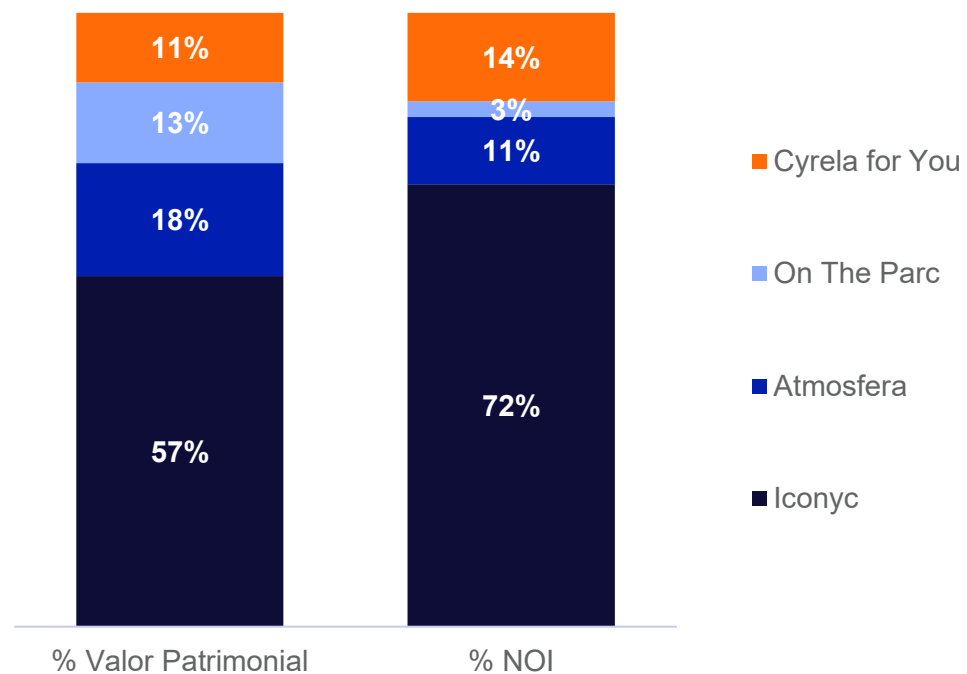


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

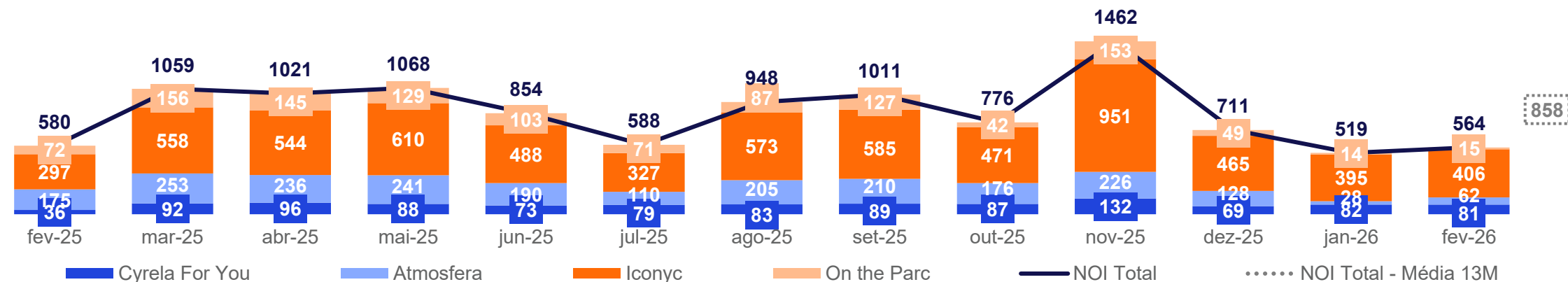


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **10 mil m²** de área privativa

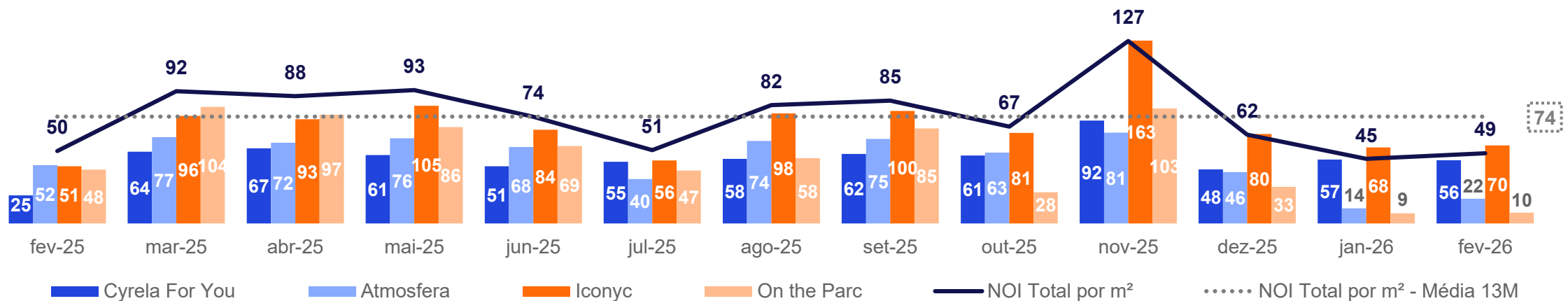
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

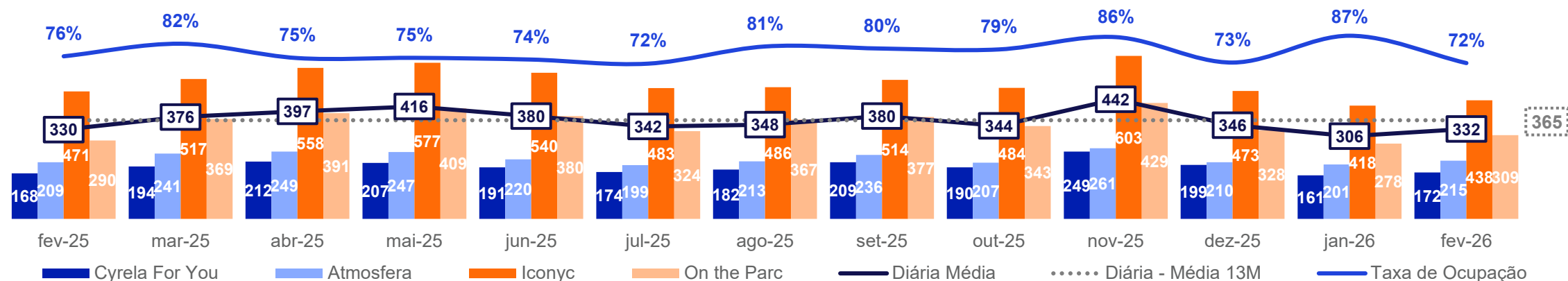


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

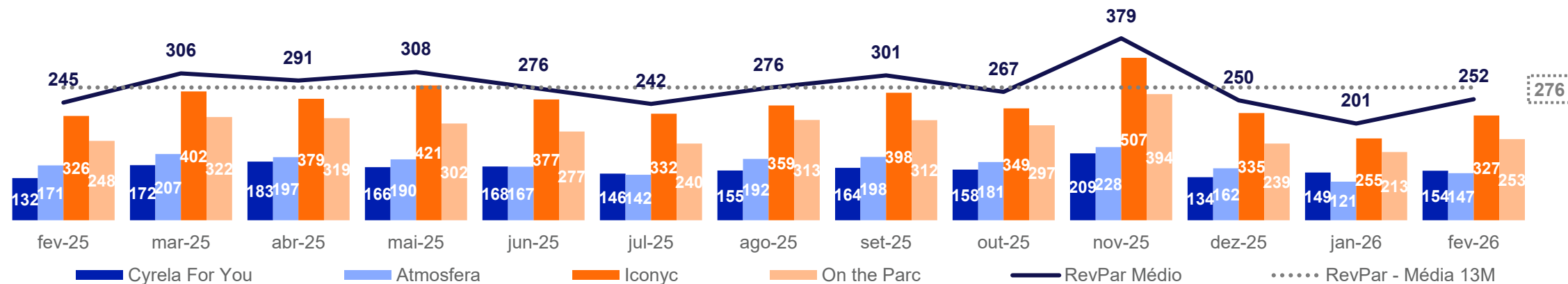
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	406	57%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	2.002	62	62	18%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	Charlie	1.494	41	15	13%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.438	48	81	11%
Total					10.762	297	564	100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



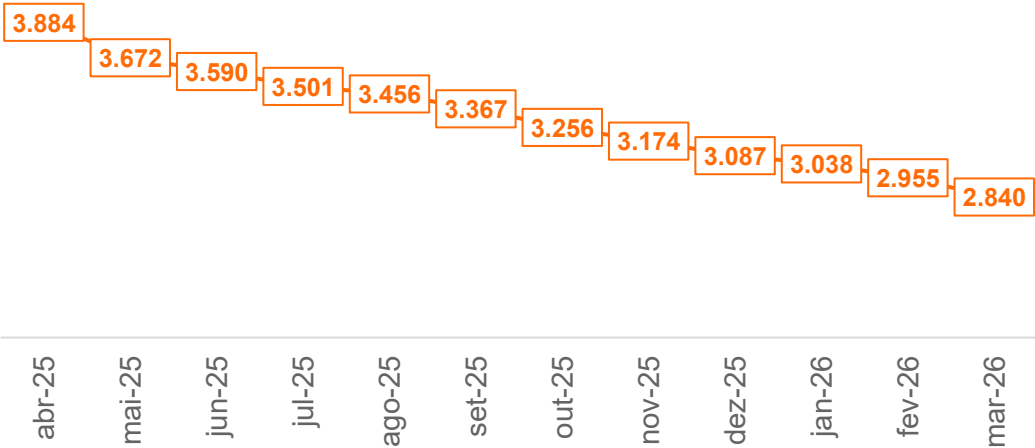
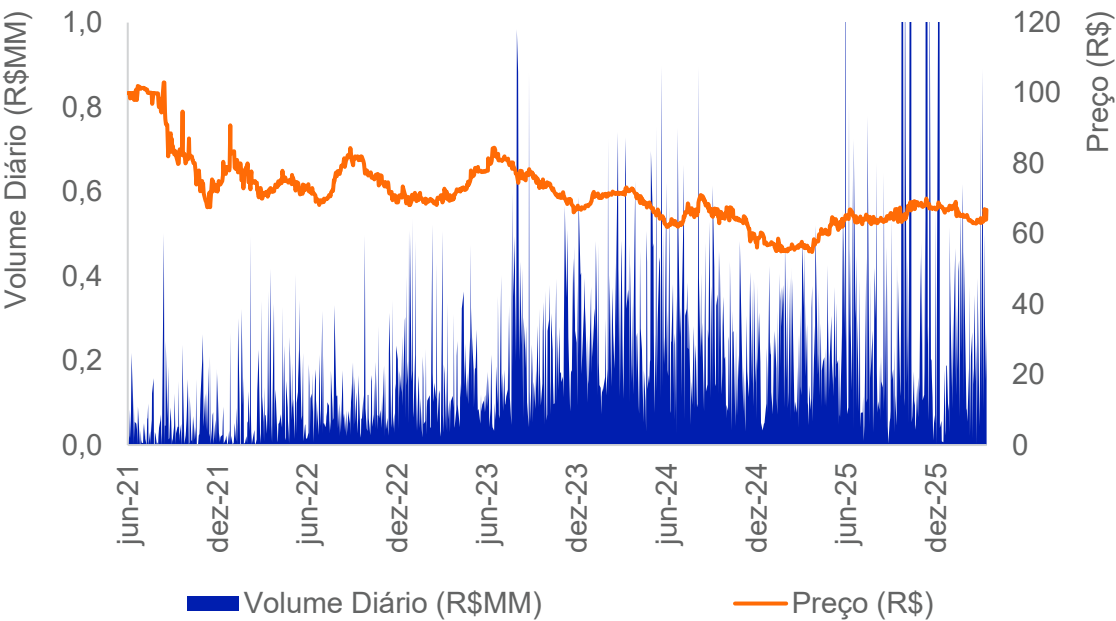
CYRELA FOR YOU



^{*}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



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,3	0,2	0,3
Giro*	4,4%	11,0%	63,5%

*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\$ 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.