

Relatório Gerencial

VCJR11

VECTIS JUROS REAL FII

Abril 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](#)



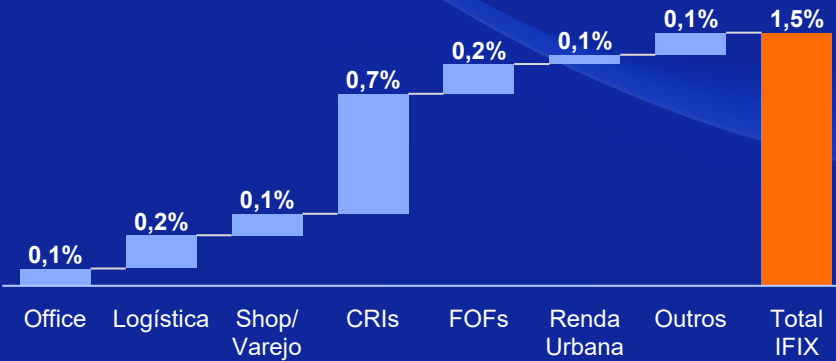
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

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

Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.390,3 milhões	R\$ 94,42/cota	} 0,86 P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.189,5 milhões	R\$ 80,79/cota	



**Volume Médio Diário
Negociado no Mês**

R\$ 2,8 milhões



**Rendimento
por Cota**

R\$ 1,00



**Reserva
Acumulada**

R\$ 1,08/cota



**Número de
Cotistas**

28.889

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	92,0%	16,9%	5,5%	10,8%	3,9	2,7%
FII	1,5%	17,7%	5,5%	11,6%	4,0	3,5%
Carteira de ativos	93,5%	16,9%	-	10,8%	3,9	2,7%
Caixa	6,5%	11,2%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,5%	-	10,5%	3,6	-

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
88,29	11,5%	9,9%
85,79	11,9%	10,3%
83,29	12,2%	10,6%
80,79	12,6%	11,0%
78,29	13,0%	11,4%
75,79	13,4%	11,8%
73,29	13,9%	12,3%

*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 abril, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,11/cota**, valor que serviu de base para a distribuição dos rendimentos no valor de R\$1,00/cota, a ser pago aos cotistas no dia 15 de maio de 2026. Considerando o resultado distribuível no mês, a reserva acumulada aumentou para **R\$ 1,08/cota**. A estratégia de reforço da reserva tem como objetivo suportar impactos de eventuais descontos em transações no mercado secundário, bem como acomodar ajustes pontuais na avaliação dos ativos da carteira do Fundo, quando necessários, preservando a estabilidade e a previsibilidade dos rendimentos distribuídos.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **93,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo 92,0% em CRI, com uma **rentabilidade média ponderada de 16,9% a.a.** (IPCA+ 10,8% a.a.), prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 2,7% a.a., e **1,5% (R\$ 20,8 milhões) no FII CYCR11**. Em 30/04, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 43 CRI, sendo 97% da carteira indexada ao IPCA (IPCA+ 10,7% a.a.), 2% indexados ao CDI (CDI+ 3,2% a.a.) e 2% a taxas pré fixadas (20,6% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, aumentamos em R\$ 10,0 milhões a posição do Fundo no CRI JFL Lorena, à taxa de IPCA + 10,49% a.a..

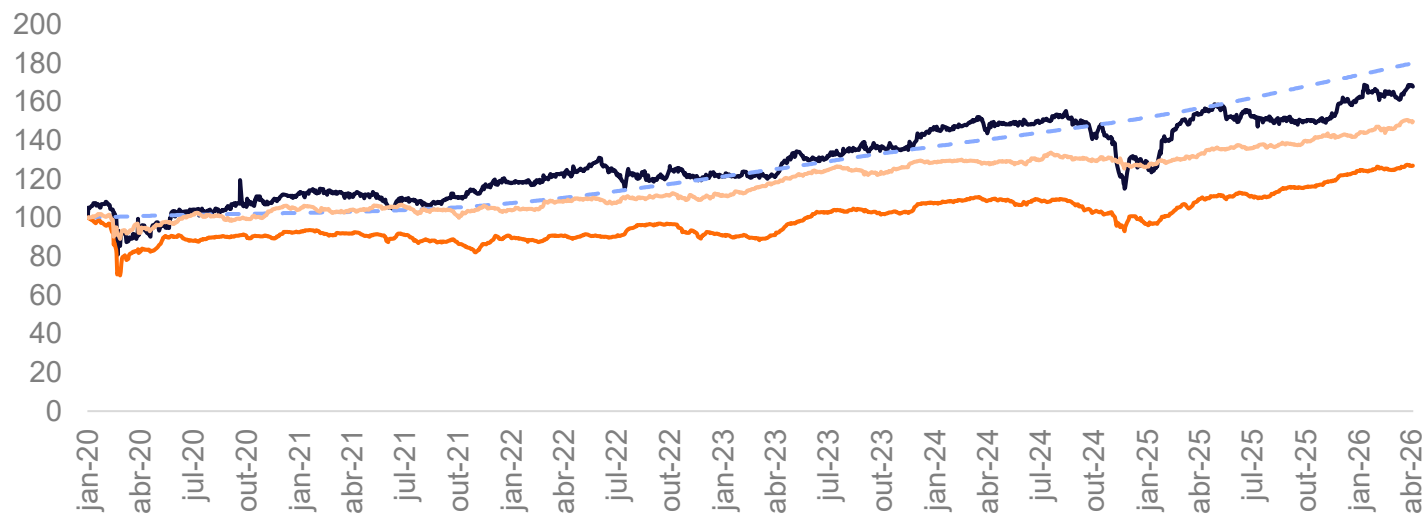
WATCHLIST:

- 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+

- Seguimos avançando na estratégia da reorganização dos fundos de crédito imobiliário *high grade* sob gestão do Patria - **PCIP, VCJR, RBRR e RPRI** - que compartilham estratégia semelhante, como alocação em **CRIs high grade indexados ao IPCA**, garantias imobiliárias robustas e portfólios diversificados.
- Essa convergência estratégica cria um ambiente favorável para um **potencial movimento de consolidação**, com benefícios relevantes aos investidores, ao contribuir ao permitir **maior diluição de riscos** por setor, geografia e devedores, **ganhos de escala** com eficiência na alocação e maior poder de negociação, **elevação da liquidez** das cotas no mercado secundário, com potencial redução de volatilidade, e **otimização de custos operacionais** relativos, contribuindo para a **formação de um fundo mais robusto** e melhor posicionado no universo de crédito imobiliário *high grade*.
- As análises técnicas e operacionais estão sendo conduzidas de forma criteriosa. Nosso objetivo é concluir essas etapas e iniciar formalmente o processo, com a convocação da assembleia, ainda dentro deste semestre, respeitando integralmente a regulamentação vigente e assegurando transparência, adequada comunicação e foco na criação de valor para os cotistas. Reforçamos que esse tema já vem sendo tratado nos relatórios gerenciais desde fevereiro, em linha com nosso compromisso de transparência ([clique aqui](#)).
- Qualquer eventual consolidação estará condicionada à aprovação em Assembleia Geral, conforme previsto em regulamento. No momento oportuno e somente após a conclusão das análises internas, serão divulgados aos investidores todos os detalhes, documentos e avaliações necessários para uma decisão devidamente informada.

Performance



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11 ¹	3,5%	3,5%	67,8%	8,7%
IFIX	1,5%	4,1%	27,1%	4,0%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	80,1%	10,0%
IMA-B	1,8%	4,9%	49,9%	6,8%

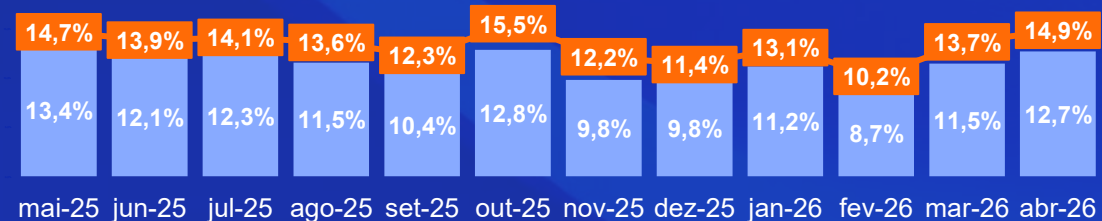
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,89



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\$)

	ABR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Juros e Correção Monetária ¹	17.144.474	1,16	60.259.325	137.946.944
MTM – CRI*	828.014	0,06	(6.409.013)	(15.379.635)
Resultado com FII	243.035	0,02	972.142	2.453.282
MTM – FII*	(68.784)	(0,00)	504.413	229.279
Receita Extraordinária	23.159	0,00	(1.520.953)	(1.323.643)
Receitas – Total	18.169.899	1,23	53.805.914	123.926.227
Despesas - Total	(1.938.339)	(0,13)	(7.857.532)	(20.385.408)
Resultado Financeiro Líquido	914.271	0,06	5.793.024	14.984.804
Ajuste para Distribuição (MTM - CRI)	(828.014)	(0,06)	5.904.599	15.150.356
Resultado Distribuível	16.317.817	1,11	57.646.005	133.675.980
Resultado Distribuído	14.723.970	1,00	51.092.176	157.104.760

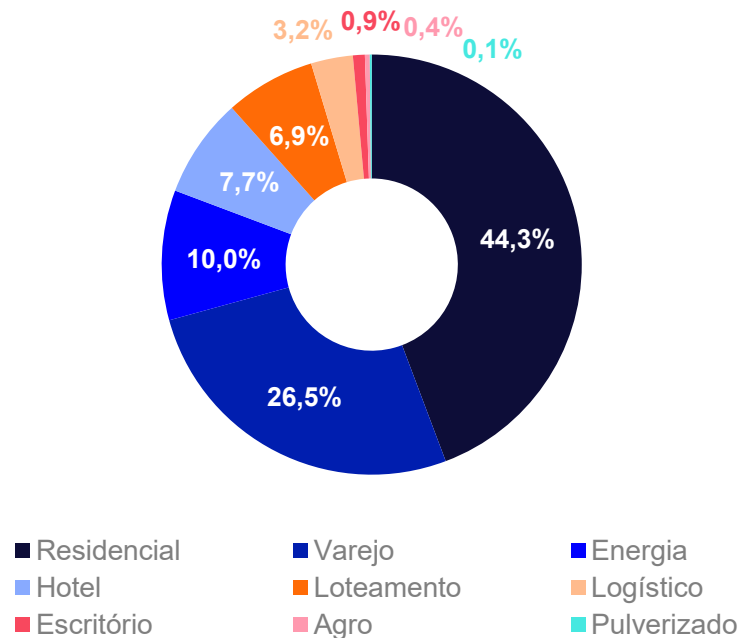
Resultado do Fundo por Cota (R\$)



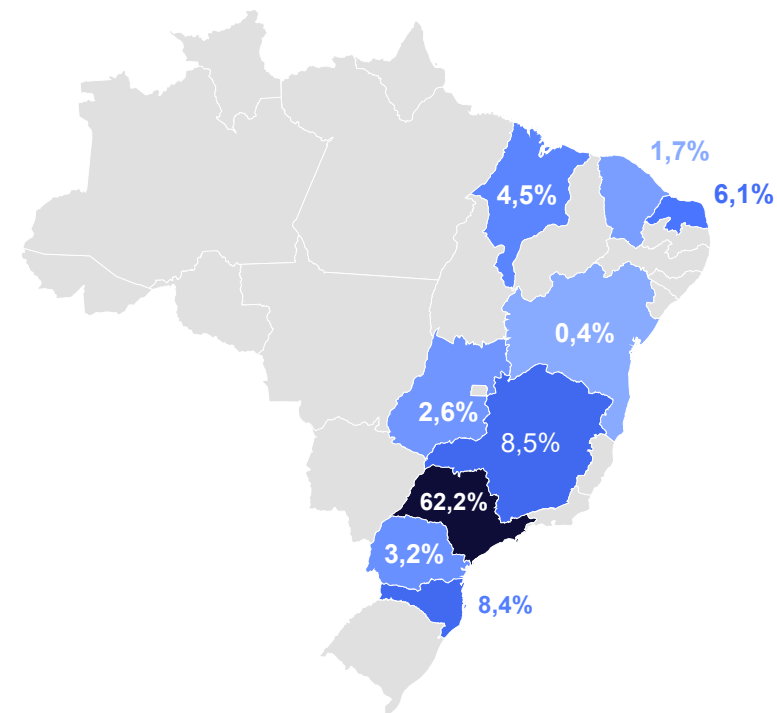
Movimentação da Reserva Acumulada



Ativos Imobiliários



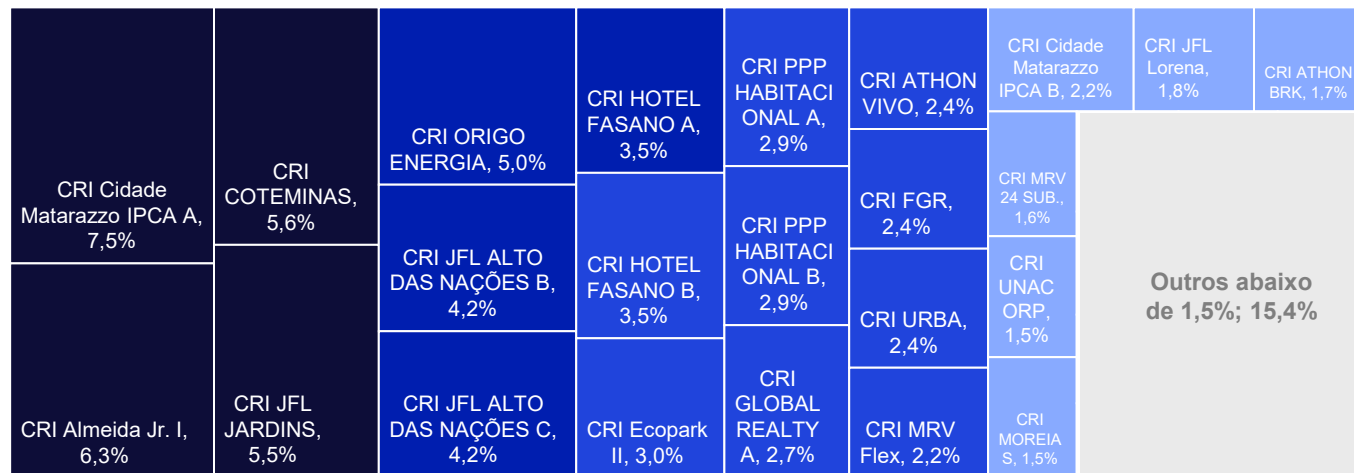
Distribuição Geográfica



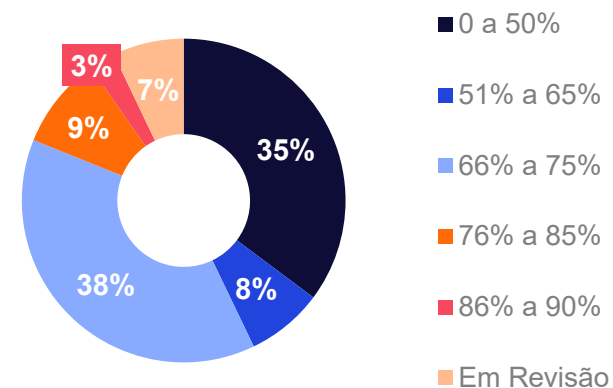
Portfólio com 43 CRI, diversificado em 9 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de residencial (44%), varejo (27%) e energia (10%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (62% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

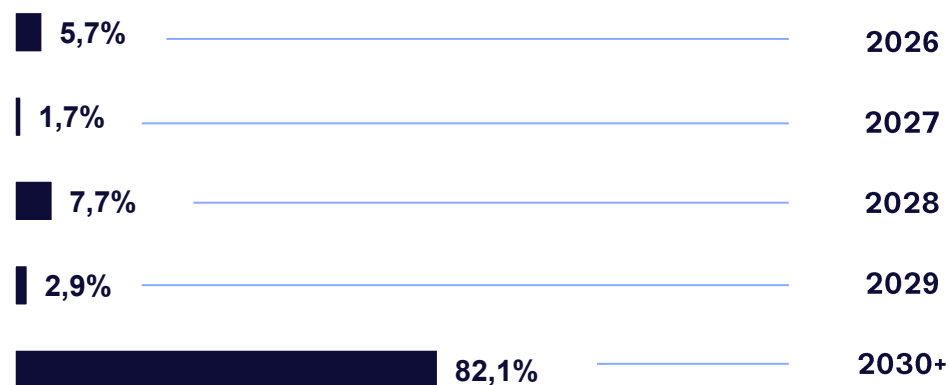


Distribuição por LTV

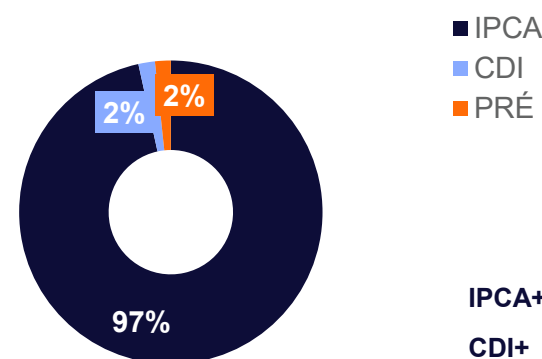


LTV Médio Ponderado de 60%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	10,7%	8,8%	3,9
CDI+	3,2%	3,8%	3,9
PRÉ	20,6%	20,0%	2,6

*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	104,6	7,5%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	10,5%	9,5%	11,6%	4,59	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI Almeida Jr. I	87,4	6,3%	Varejo	SC	Opea	20I0047200	IPCA	7,8%	7,8%	8,8%	2,82	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
3	CRI COTEMINAS	78,3	5,6%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	8,0%	9,3%	11,0%	4,46	jul-31	Em Revisão	AFI, CFRA, FR, AVS
4	CRI JFL JARDINS	76,7	5,5%	Residencial	SP	Opea	23J2238807	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,21	dez-39	75,0%	AFI, AVS
5	CRI ORIGO ENERGIA	70,2	5,0%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	10,0%	10,0%	9,8%	3,97	abr-37	42,0%	AFI, FS
6	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	57,8	4,2%	Residencial	SP	Opea	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,20	dez-39	75,0%	AFI, AVS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	57,8	4,2%	Residencial	SP	Opea	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,20	dez-39	75,0%	AFI, AVS
8	CRI HOTEL FASANO A	49,1	3,5%	Hotel	SP	Riza	21C0731446	IPCA	7,8%	7,8%	10,9%	0,92	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
9	CRI HOTEL FASANO B	49,1	3,5%	Hotel	SP	Riza	21C0732722	IPCA	7,8%	7,8%	10,9%	0,92	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI Ecopark II	41,2	3,0%	Logístico	PR	Opea	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	8,6%	4,50	out-36	19,0%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
11	CRI PPP HABITACIONAL A	39,7	2,9%	Residencial	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,0%	4,06	jan-36	n/a	CFR
12	CRI PPP HABITACIONAL B	39,7	2,9%	Residencial	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,0%	4,06	jan-36	n/a	CFR
13	CRI GLOBAL REALTY A	38,1	2,7%	Residencial	SP	Riza	21J0733885	IPCA	10,5%	10,5%	12,5%	0,46	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
14	CRI ATHON VIVO	33,8	2,4%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,6%	3,82	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
15	CRI FGR	33,3	2,4%	Residencial	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	12,2%	3,23	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR

*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 URBA	33,0	2,4%	Loteamento	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	11,7%	3,44	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
17	CRI MRV Flex	30,5	2,2%	Residencial	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,0%	5,85	jul-35	88,0%	Coobrigação, Obrigação de Constituição De AFI, FR
18	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	30,3	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,6%	4,59	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
19	CRI JFL Lorena	25,0	1,8%	Residencial	SP	Opea	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	10,6%	1,48	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, AVS
20	CRI ATHON BRK	23,9	1,7%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,6%	4,03	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
21	CRI MRV 24 SUB.	22,2	1,6%	Residencial	SP	Opea	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	11,8%	2,81	mar-33	60,0%	AFI, FR
22	CRI UNACORP	21,4	1,5%	Residencial	SP	Riza	24K1425359	PRÉ	20,0%	20,0%	20,6%	2,60	nov-29	66,2%	AFI, CFRCV
23	CRI MOREIAS	21,4	1,5%	Residencial	CE	Opea	22G0785359	IPCA	11,0%	11,0%	14,0%	0,15	jun-26	23,5%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
24	CRI Verde Urbanismo - Série II	20,3	1,5%	Loteamento	MG	Opea	25L4897350	IPCA	11,0%	11,0%	10,8%	3,92	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
25	CRI Almeida Jr. II	19,9	1,4%	Varejo	SC	Opea	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,8%	5,48	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
26	CRI Verde Urbanismo	18,3	1,3%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	11,0%	3,92	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
27	CRI Pacaembu II	17,8	1,3%	Varejo	SP	Opea	25L3133633	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,74	dez-35	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
28	CRI DAHMA B	15,3	1,1%	Loteamento	SP	Opea	24C1360385	IPCA	10,5%	10,5%	12,9%	1,38	fev-29	61,7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
29	CRI JFL REBOUÇAS A	12,8	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,16	dez-39	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS B	12,8	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,16	dez-39	75,0%	AFI, AVS

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

Detalhamento de Ativos (3/3)

#	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*
31	CRI JFL REBOUÇAS C	12,8	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,16	dez-39	75,0%	AFI, AVS
32	CRI JFL REBOUÇAS D	12,8	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,16	dez-39	75,0%	AFI, AVS
33	CRI JFL REBOUÇAS E	12,8	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,16	dez-39	75,0%	AFI, AVS
34	CRI JFL REBOUÇAS F	12,8	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,4%	6,16	dez-39	75,0%	AFI, AVS
35	CRI GLOBAL REALTY B	11,8	0,8%	Residencial	SP	Riza	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	12,5%	0,46	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
36	CRI COWORKING ALLIANZ	11,7	0,8%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	13,4%	0,63	jul-27	n/a	FS
37	CRI Visconde Icarai B	9,6	0,7%	Residencial	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	12,2%	1,19	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
38	CRI SERPASA	4,8	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,61	nov-31	Em Revisão	AFI, CFR, FR, AVS
39	CRI MRV 24 SR.	4,0	0,3%	Residencial	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	10,5%	2,86	mar-33	60,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
40	CRI DAHMA A	1,8	0,1%	Loteamento	SP	Opea	21F0880938	IPCA	9,0%	9,0%	14,1%	0,10	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%	9,1%	3,58	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINAÇÃO
42	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,3%	3,41	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV
43	CRI UNACORP SUB.	0,0	0,0%	Residencial	SP	Riza	24K1425360	PRÉ	20,0%	20,0%	20,8%	3,46	nov-31	66,2%	AFI, CFRCV

Total **1.278,7 92,0%**

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

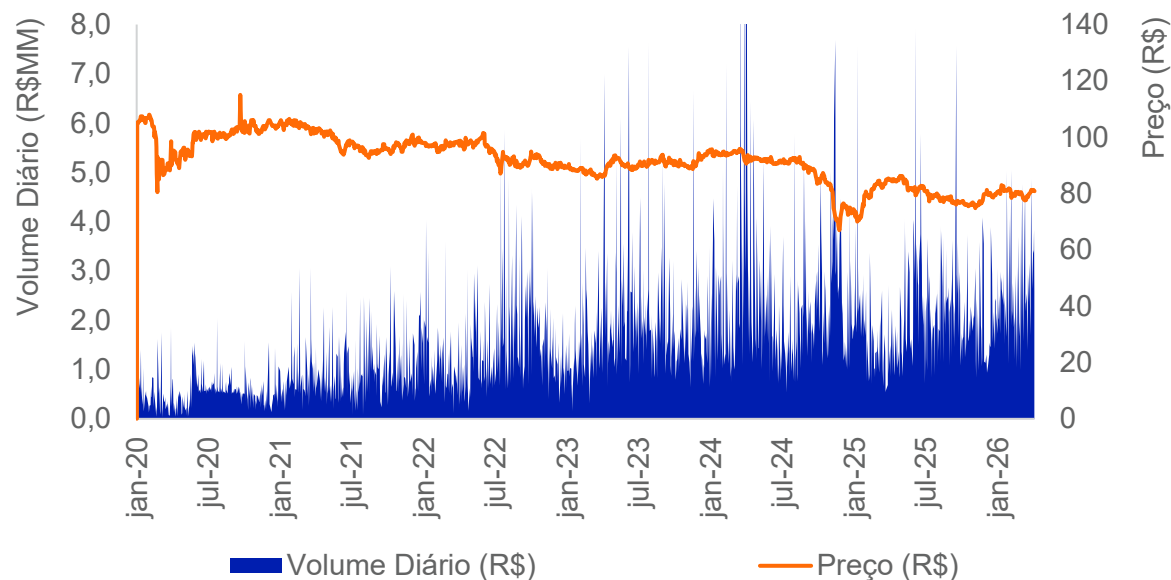
Resumo: O CRI Serpasa, emitido em abril de 2022, possui volume de emissão de R\$ 35 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 34,2 milhões, dos quais o Fundo detém 15% (0,4% do PL). A remuneração original de emissão é de CDI + 6,0% a.a., mas atualmente está remunerando CDI + 3,0% a.a., valor compatível 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	78,3	5,6%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	8,0%	9,3%	11,0%	4,46	jul-31	- ¹	AFI, CFRA, FR, AVS
38	CRI SERPASA	4,8	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,61	nov-31	- ¹	AFI, CFR, FR, AVS

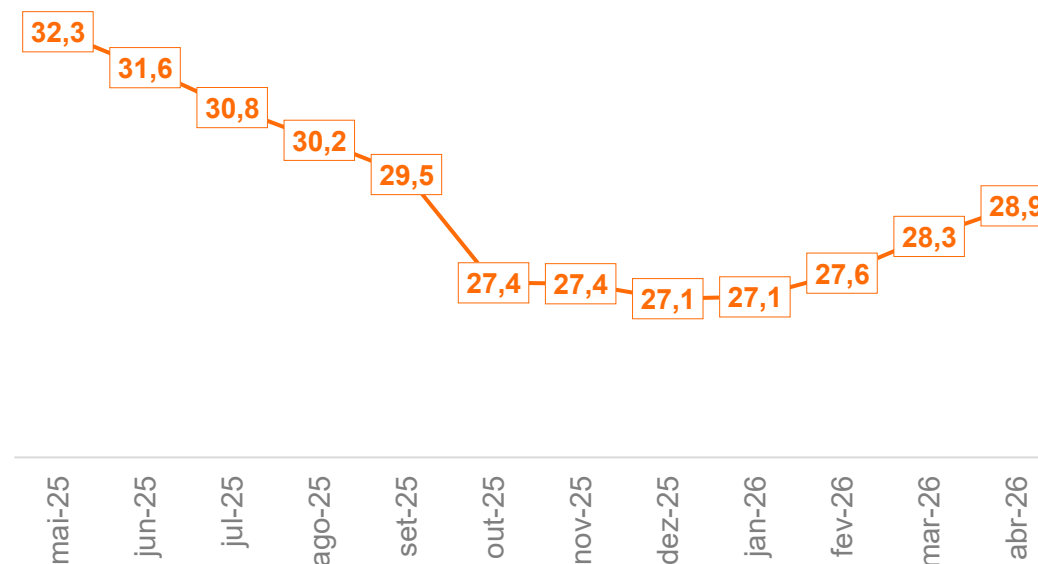
* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Em revisão

Liquidez



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,8	2,5	2,2
Giro	2,4%	8,4%	24,0%

Número de Cotistas (em milhares)



Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
01-abr-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806	11	Aprovar	Aprovado
07-abr-26	CRI JFL Lorena	25G3477922 22L1429186	3	Aprovar	Aprovado
09-abr-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	1	Aprovar	Aprovado
17-abr-26	CRI Coworking Allianz	21G0479417	1	Aprovar	Aprovado
24-abr-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\$ 309 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 FIIs 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](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.