

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Julho 2025

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, três 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](#)



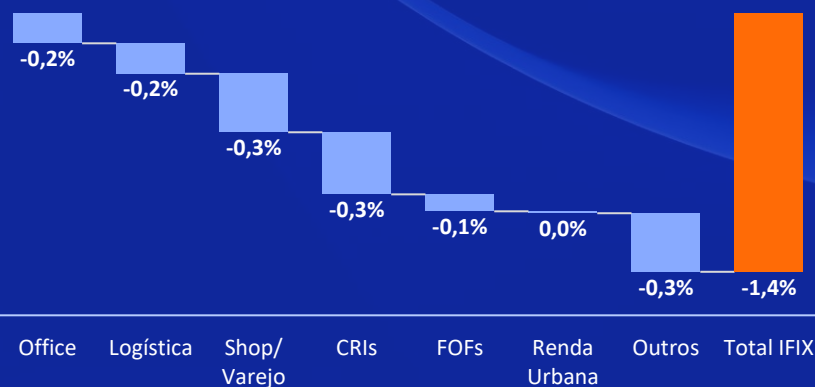
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado nos fatos relevantes dos dia 03 de julho e 20 de agosto, o Patria passou a controlar diretamente a Vectis Gestão de Recursos Ltda., e desde o dia 1 de julho assumiu a gestão do fundo Vectis Renda Residencial FII, que passou a se chamar Patria Renda Residencial FII (VCRR11).

Vale ressaltar que o **ticker de negociação permanece o mesmo.**

Quem é o Patria Real Estate?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 28 bilhões sob gestão
- +20 FIIs listados na B3, 2 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Comentários da Gestão (1/3)

Julho 2025

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fatos Relevantes, desde 1º de julho assumimos a gestão do VCRR e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Assumimos essa responsabilidade com total compromisso e confiança na nossa capacidade de gerar valor de forma consistente e sustentável. Contamos com uma estrutura robusta, formada por mais de 50 profissionais especializados, com cerca de duas décadas de experiência exclusivamente no segmento residencial. Nosso histórico inclui atuação consolidada em projetos de incorporação para venda e empreendimentos voltados à renda, com destaque para o mercado de residenciais estudantis. Nosso foco está em posicionar o Fundo com ativos de alta qualidade, plenamente aderentes à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo. Caso tenha qualquer dúvida, permanecemos à disposição através do nosso canal de RI (ri.re@patria.com).

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,47/cota** e um **resultado de R\$ 0,46/cota**, impactado positivamente em R\$ 0,10/cota pela venda de unidades do ativo Atmosfera.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 14 de agosto de 2025. A Gestão acredita que é possível manter o patamar de distribuição para o próximo semestre, com a composição de resultado operacional e vendas de unidades do Atmosfera.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 253,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 126,69

Valor de Mercado*

R\$ 129,7 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 64,85

P/VP*

0,51x

ADTV*

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,3% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,7% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/07. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/3)

Julho 2025

A Gestão mantém uma avaliação contínua da performance do atual operador dos prédios comparando com outros operadores do mercado, para entender qual o perfil ideal de operação para cada um dos ativos e não descarta ajustes/alterações para os próximos meses.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- **Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 70% e diária média de R\$ 540, resultando em um NOI de R\$ 3.341 por unidade. Na avaliação da Gestão, **o Iconyc apresenta perfil estratégico em termos de localização e escala, com potencial de geração de retorno consistente aos cotistas à medida que atinge estabilidade operacional.** O ativo foi responsável por 55% do resultado operacional do portfólio nos últimos 12 meses, evidenciando sua relevância e desempenho. **Trata-se de um modelo de investimento que consideramos ideal para replicação em futuras alocações do Fundo**
- **On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 73% e diária média de R\$ 380, gerando um NOI de R\$ 2.517 por unidade.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 88% e diária média de R\$ 191, gerando um NOI de R\$ 1.529 por unidade.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 854,3 mil
ABL (m²)*	NOI (m²)*
11.613	R\$ 74,0
Taxa de Ocupação*	Diária Média*
74,1%	R\$ 380,0
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio*
R\$ 10.612/m²	R\$ 275,7

- **Atmosfera:** O ativo, por sua vez, encerrou o mês com ocupação de 76% e diária média de R\$ 220, resultando em um NOI de R\$ 1.696 por unidade.

Venda de unidades¹: Apesar de entendermos que não é um processo rápido, a Gestão identificou que há valor a ser destravado mediante vendas das unidades no varejo e dará prosseguimento nesta estratégia

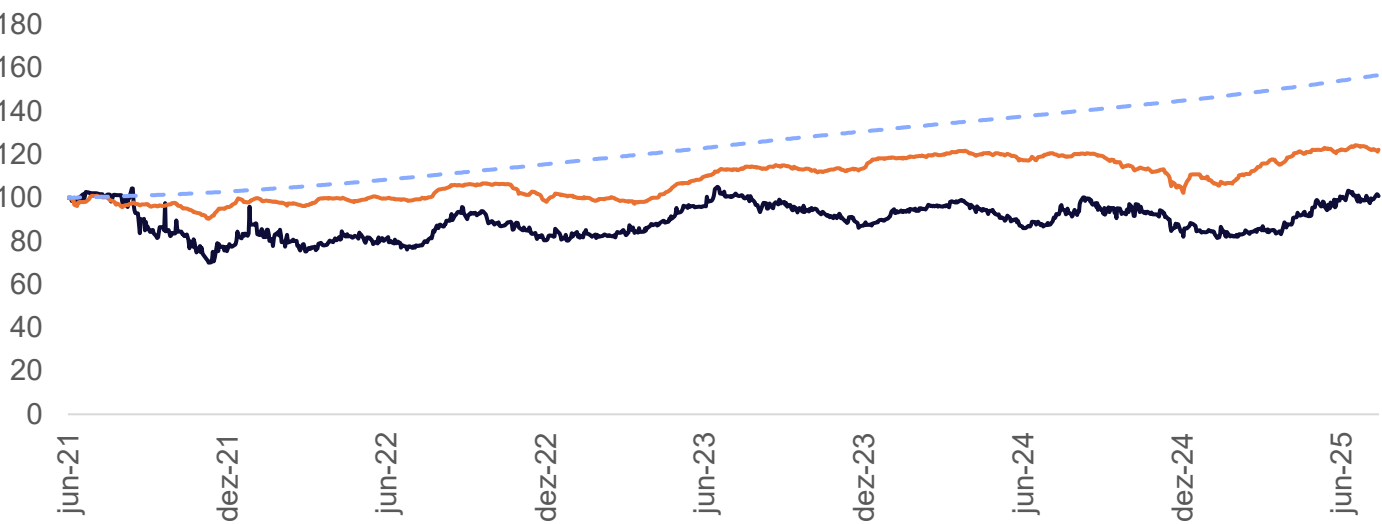
Atmosfera	
# unidades totais	113
# unidades vendidas	21
R\$/m² unidades vendidas ²	16.513
# unidades estoque	92

OBRIGAÇÕES DO FUNDO:

- Identificamos que os custos de transferência dos imóveis do Fundo (como ITBI) não foram desembolsados no momento da aquisição e não estão atualmente provisionados nas obrigações do Fundo. Estimamos que esse montante totalize aproximadamente R\$ 6 milhões, os quais serão desembolsados conforme efetivação das vendas das unidades individuais, no caso do Atmosfera. Para os demais ativos, os pagamentos serão realizados no decorrer dos próximos meses, de maneira a não interferir na disponibilidade corrente de caixa.

Performance

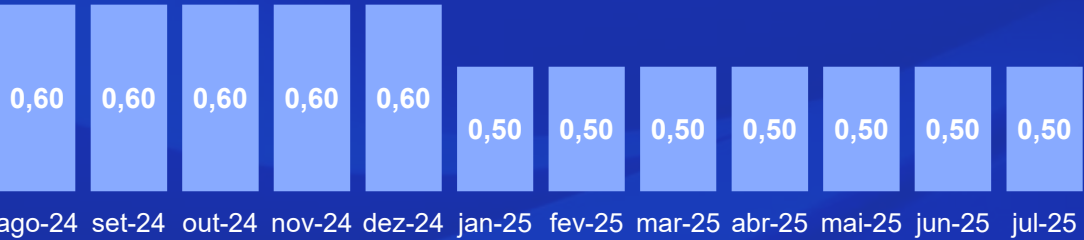
PATRIA



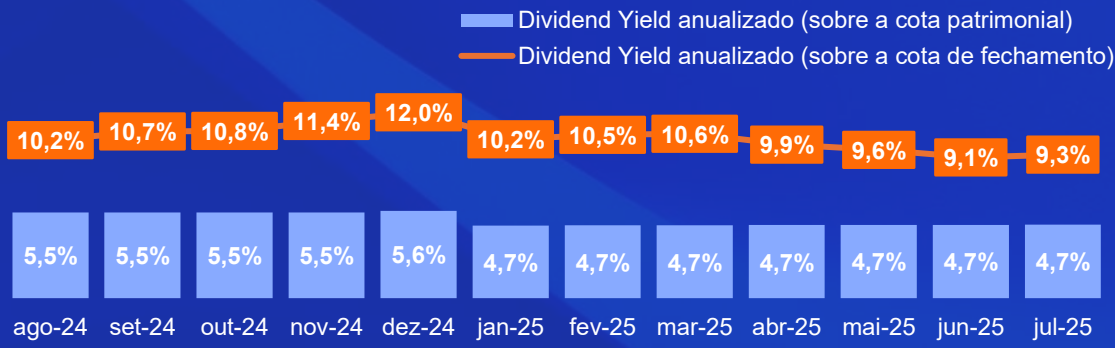
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	-1,2%	14,6%	0,8%	0,2%
IFIX	-1,4%	10,3%	22,1%	5,0%
CDI Bruto	1,3%	7,8%	56,7%	11,6%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,54



Dividend Yield*



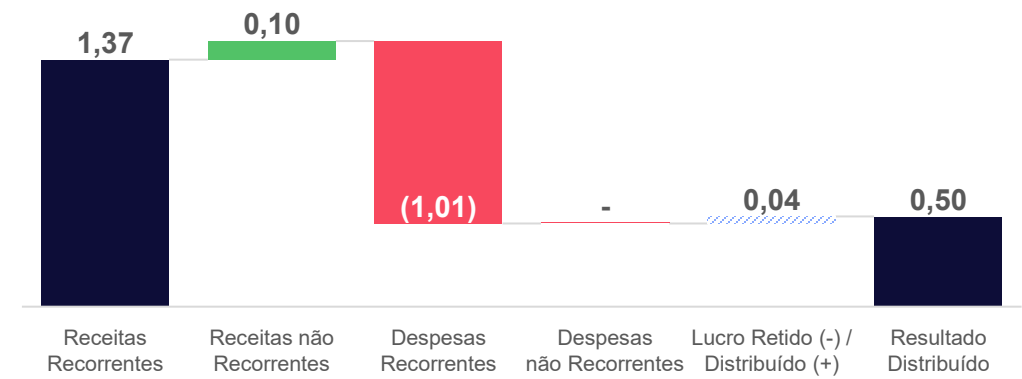
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

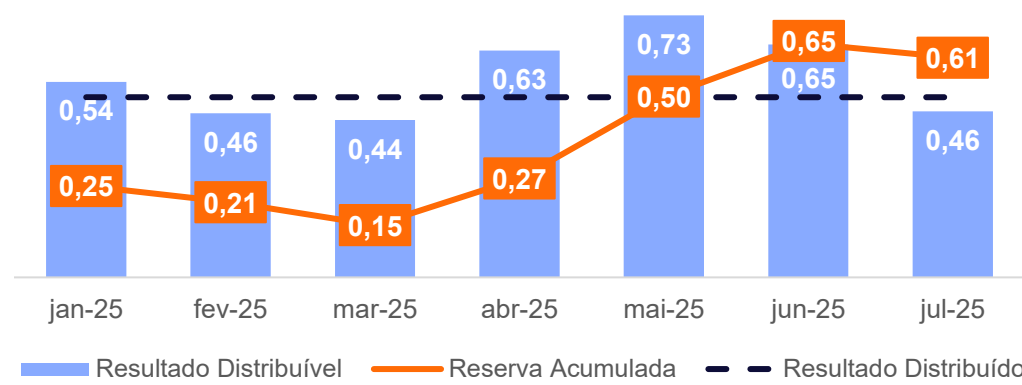
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-25	R\$/COTA	ACUM. 2025
Receita de Locação*	2.665.561	1,33	17.841.173
Receitas Mobiliárias*	67.501	0,03	251.160
Receitas Extraordinárias	205.600	0,10	2.868.409
Receitas – Total	2.938.662	1,47	20.960.742
Despesas Imobiliárias*	(698.116)	(0,35)	(3.976.817)
Despesas Operacionais*	(1.318.601)	(0,66)	(9.186.421)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(2.016.716)	(1,01)	(13.163.238)
Resultado Distribuível*	921.945	0,46	7.797.504
Resultado Distribuído	1.000.000	0,50	7.000.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



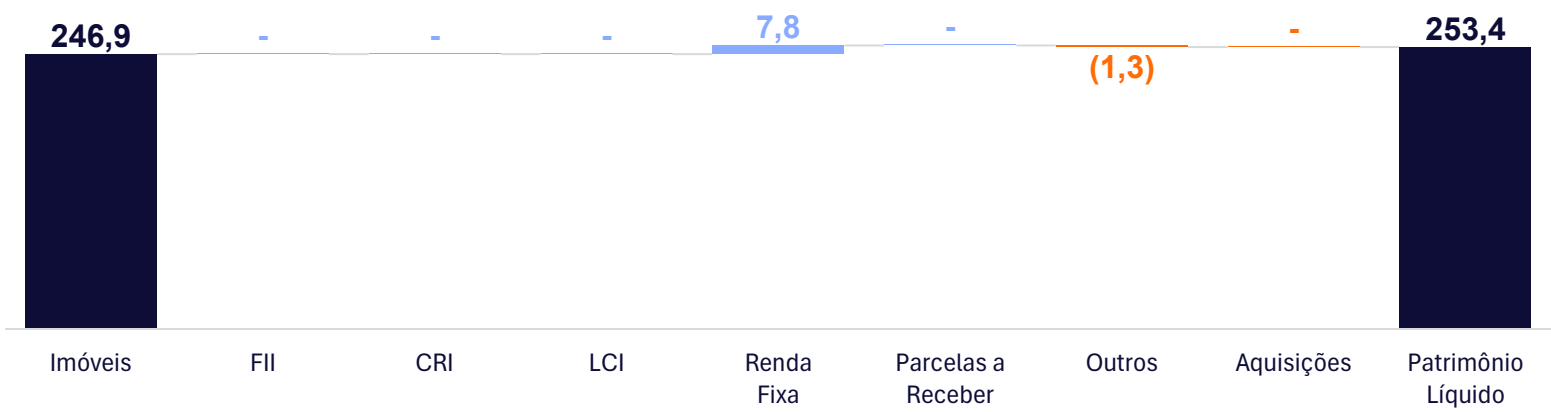
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

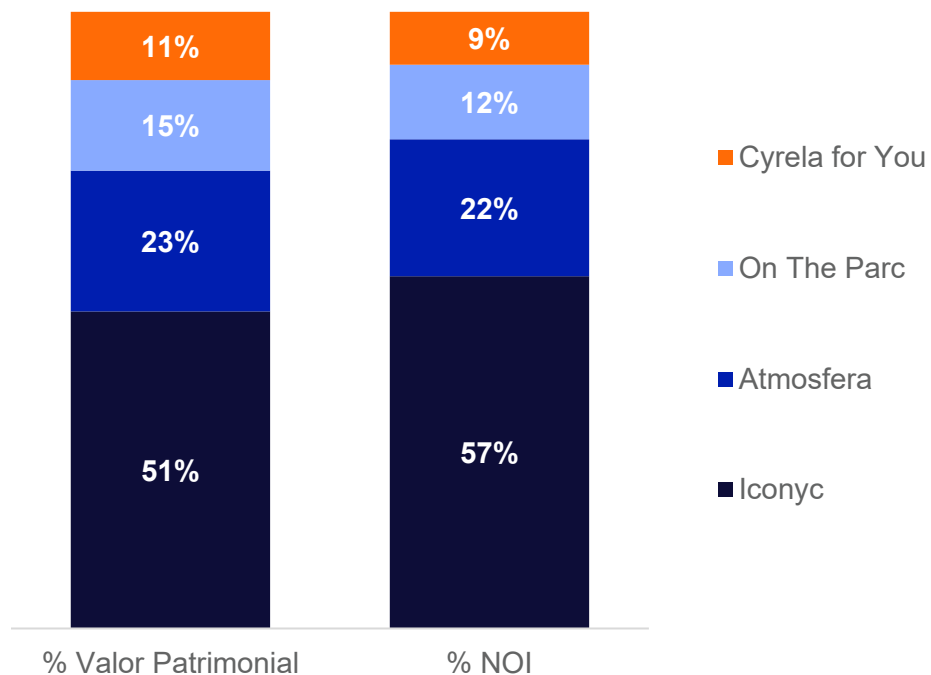
Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis e 3% em caixa. Identificamos que os custos de transferência dos imóveis do Fundo (como ITBI) não foram desembolsados no momento da aquisição e não estão atualmente provisionados nas obrigações do Fundo. Estimamos que esse montante totalize aproximadamente R\$ 6 milhões, os quais serão desembolsados conforme efetivação das vendas das unidades individuais, no caso do Atmosfera. Para os demais ativos, os pagamentos serão realizados no decorrer dos próximos meses, de maneira a não interferir na disponibilidade corrente de caixa.



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

Ativos Imobiliários

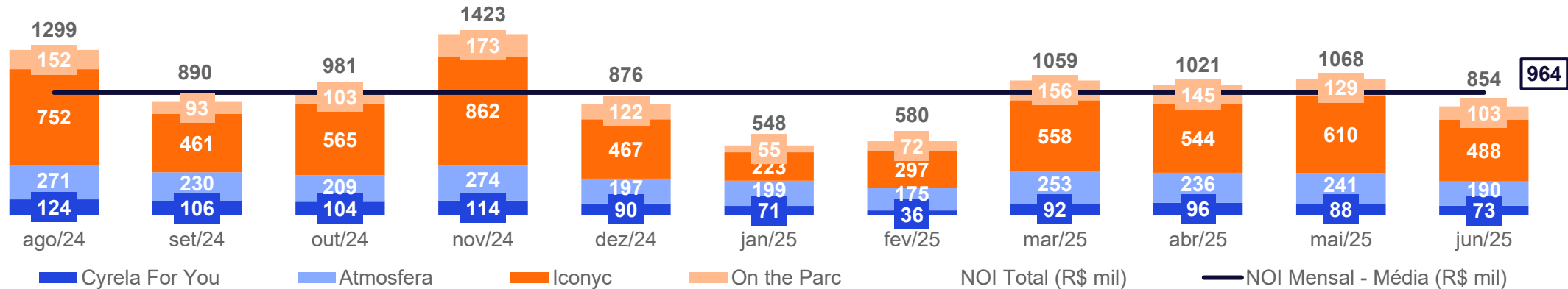


Distribuição Geográfica

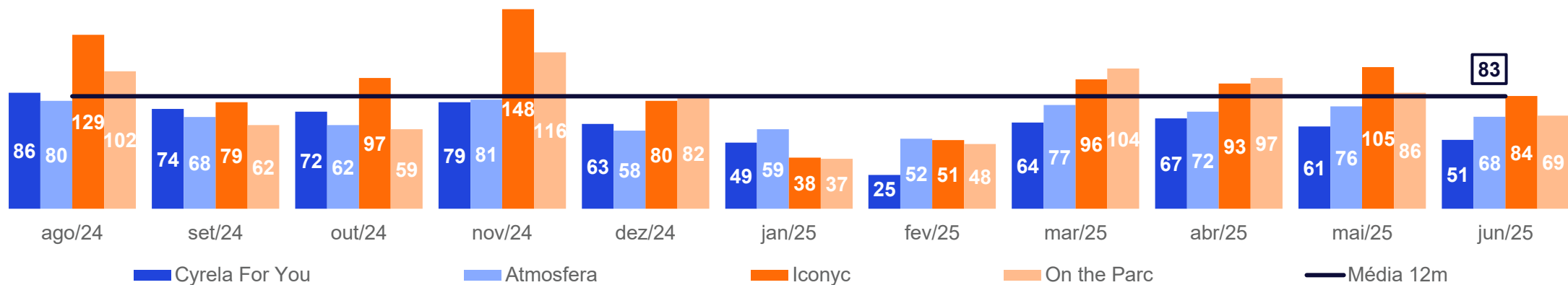


Portfólio com 4 ativos, localizados em regiões centrais da cidade de São Paulo e mais de 11 mil m² de ABL

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

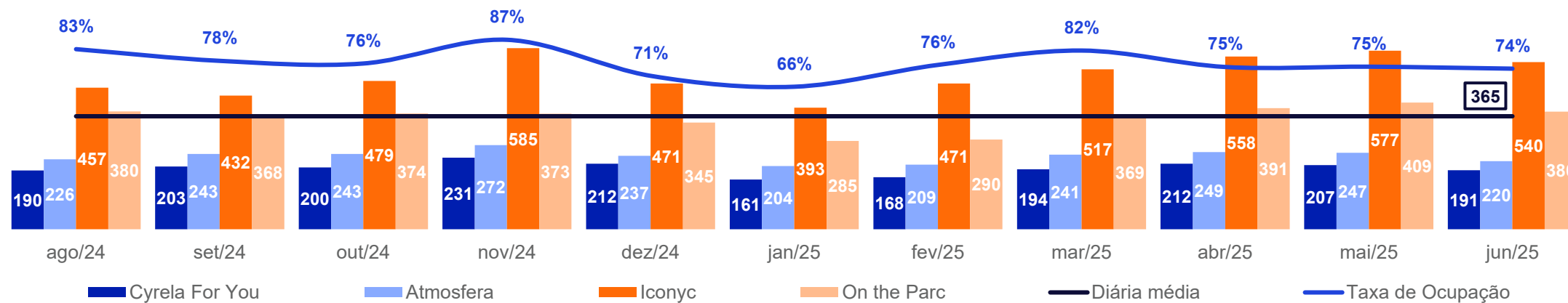


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

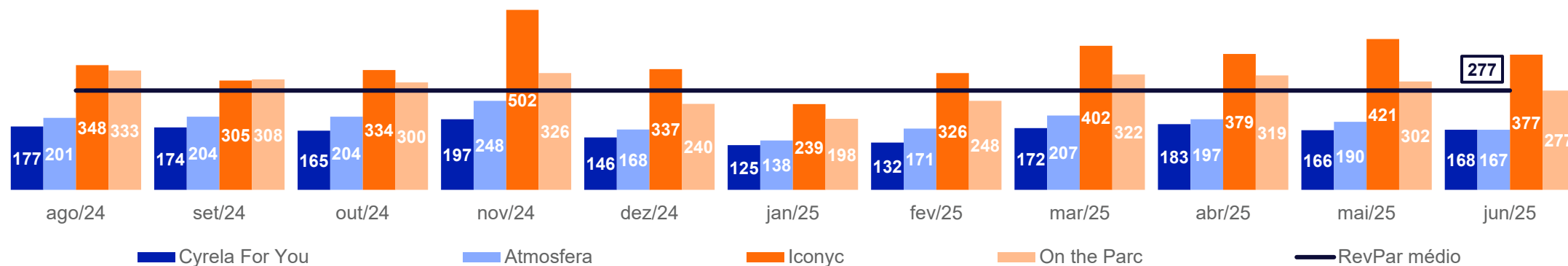
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Unidades*	NOI Total do mês (R\$ mil)*	VP (% ativos)
1	Iconyc	São Paulo - SP	Vila Clementino	5.828	146	488	51%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2.853	92	190	23%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1.494	41	103	15%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1.438	48	73	11%

Total

11.613

327

854

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



CYRELA FOR YOU

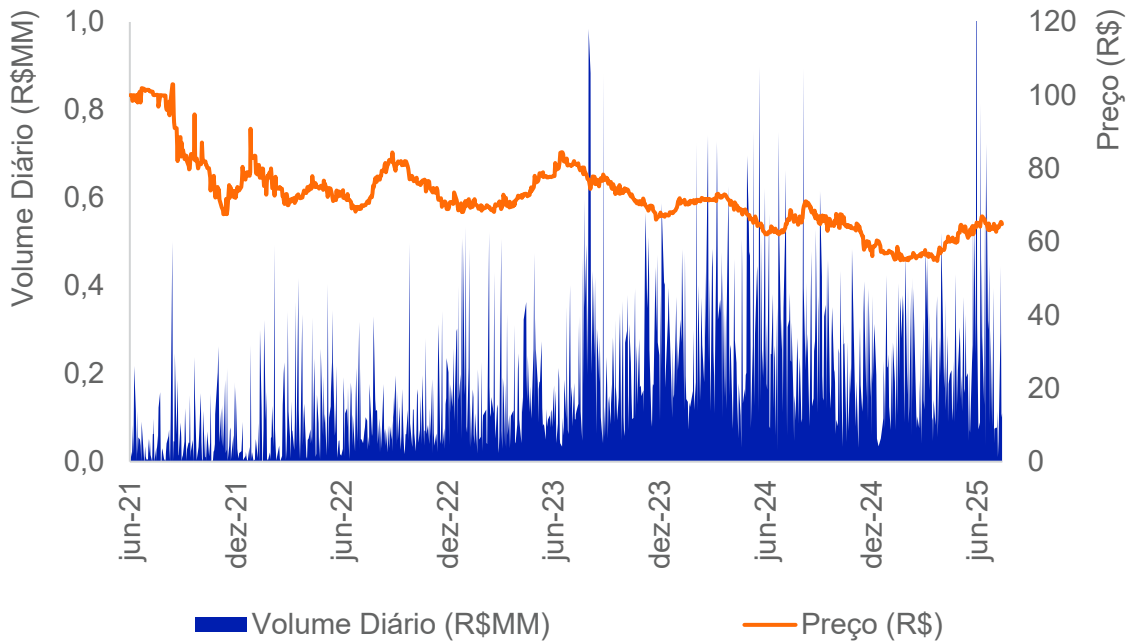


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

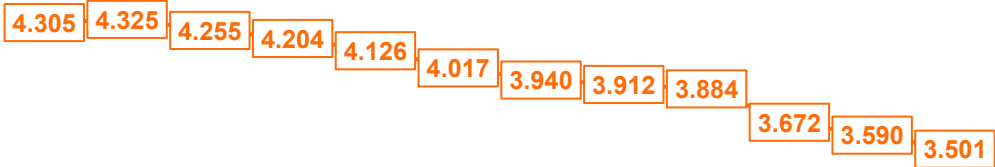
14

Liquidez

Número de Cotistas



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	0,2	0,2
Giro*	4,1%	27,8%	46,1%



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

PATRIA

Anexos

real estate

somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIs listados na B3,
2 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@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.