

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Junho 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](#)



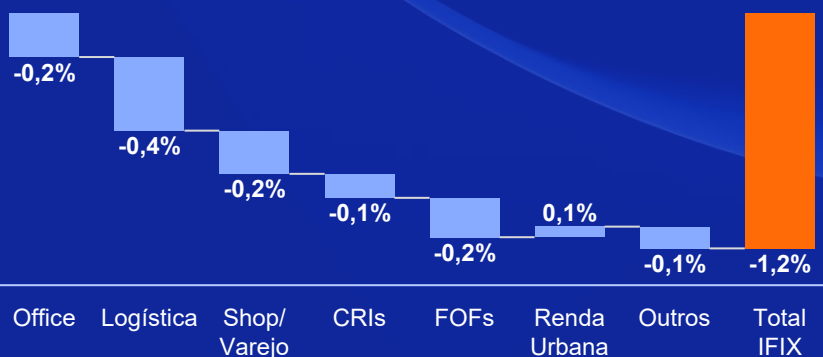
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando o **primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho (referente aos resultados operacionais de maio), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,50/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,50/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 14 de julho de 2026.
- A gestão mantém a estratégia de linearizar as distribuições para **aumentar a previsibilidade** e mitigar a sazonalidade natural da operação, que apresenta variações relevantes entre os meses. Nesse contexto, **foram distribuídos 103% do lucro apurado no primeiro semestre**, com utilização parcial da **reserva acumulada**, que permanece em **R\$ 0,29/cota**.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- **Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 73% e diária média de R\$ 551, resultando em um NOI total de R\$ 701 mil, sendo R\$ 4.798 por unidade.
- **On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 84% e diária média de R\$ 400, gerando um NOI total de R\$ 112 mil, sendo R\$ 2.726 por unidade.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 207,7 milhões	R\$ 103,84
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 117,6 milhões	R\$ 58,80
P/VP*	ADTV*
0,57x	R\$ 0,1 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,2% a.a.	4,6% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Junho 2026

NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 83% e diária média de R\$ 188, gerando um NOI total de R\$ 98 mil, sendo R\$ 2.041 por unidade.
- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 81% de ocupação e diária média de R\$ 238, gerando um NOI total de R\$ 125 mil, sendo R\$ 2.457 por unidade.

RESULTADO CONSOLIDADO:

- O mês de maio foi, até o momento, o melhor da operação em 2026, impulsionado pela forte geração de demanda decorrente de eventos corporativos e do fluxo turístico na cidade de São Paulo, além de menor influência de feriados. Como resultado, o portfólio alcançou o melhor RevPAR do ano, atingindo R\$ 312 e uma Diária Média de R\$ 411.
- No acumulado de 2026, o portfólio apresenta retração de 3% no RevPAR e de 6% no NOI/m², que atingiu R\$ 67/m². Os empreendimentos Iconyc e Cyrela For You continuam demonstrando desempenho positivo ao longo de 2026, com crescimento de 14% no NOI/m² YTD, reforçando sua trajetória de evolução operacional e financeira.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 1.035,6 mil
ABL (m ²) ^{3,*}	NOI por m ² * do mês
10.447	R\$ 94
Taxa de Ocupação*	Diária Média do mês*
77,0%	R\$ 411
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio do mês*
R\$ 10.439/m ²	R\$ 312

*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.

O que aconteceu?

Um cotista com posição relevante no Fundo (superior a 5%) **solicitou convocação de assembleia geral extraordinária**, o qual solicitou alteração de diversos pontos do regulamento existente do Fundo. Por se tratar de mudanças do regulamento, esta assembleia necessitava quórum qualificado de mais de 25%.

Recomendação do Gestor

O Patria, na qualidade de gestor do Fundo, **se manifestou contrário à aprovação das matérias submetidas a esta Assembleia**. As alterações do regulamento em pauta eliminam a autonomia do gestor em decisões fundamentais: novos investimentos, desinvestimentos, alocação de caixa e emissões de cotas. Na prática, essa configuração transfere o controle efetivo do Fundo para um único cotista - o mesmo responsável pela convocação desta Assembleia - criando um conflito estrutural de governança especialmente prejudicial aos cotistas minoritários. Um fundo de gestão ativa sem gestor ativo deixa de ser o que foi criado para ser.

Restrições da aprovação

Os resultados entregues desde agosto de 2025 demonstram a relevância desse mandato para o Patria: 41 unidades do Atmosfera foram vendidas, ritmo de desinvestimentos acelerado e contribuição equivalente a 13,2% do resultado do Fundo no período. **As restrições a esse processo gerariam fricções com compradores, reduziriam a velocidade das transações e fragilizariam a execução da estratégia em curso, desalinhando os interesses do conjunto dos cotistas - em especial os minoritários, que seriam os mais expostos às consequências de uma estrutura de governança desequilibrada.** Seguimos acreditando no segmento residencial para renda e permanecemos comprometidos com o seu desenvolvimento no Brasil, porém, conforme mencionado no Material de Apoio da Assembleia ([clique aqui](#)), a aprovação dessa pauta encerra o mandato do Patria à frente do VCRR.

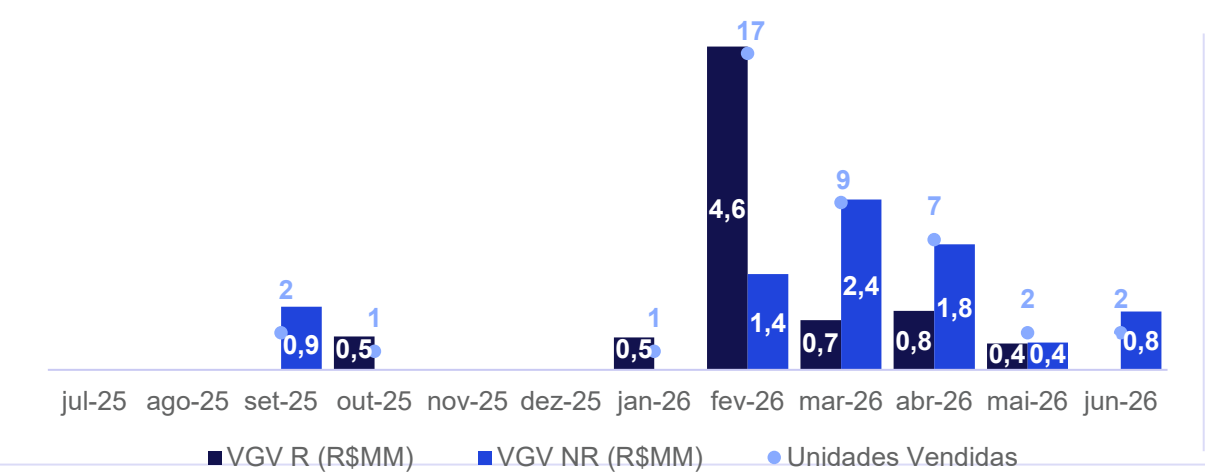
Resultados & Próximos Passos

Conforme divulgado no Termo de Apuração ([clique aqui](#)), com **34,5% dos votos**, a pauta foi **aprovada** no **dia 29/06**. Lamentamos o resultado da assembleia, entretanto, sem condições para gerir com responsabilidade e alinhamento aos cotistas, **não podemos continuar à frente da gestão do Fundo**. Estamos em discussão com o administrador e **o processo de nomeação de um novo gestor deverá ocorrer prontamente**, até então, seguiremos gerindo o Fundo com o mesmo compromisso e prezando pelo interesse dos cotistas. Qualquer nova atualização será comunicada ao mercado por meio de nossos canais oficiais.

Durante o mês de junho, continuamos observando um mercado com menor atividade comercial, refletindo na redução do volume de visitas em comparação ao fluxo registrado no início do ano. Ainda assim, as estratégias de vendas implementadas anteriormente resultaram na comercialização de **duas novas unidades NR**, produto que tradicionalmente apresenta menor liquidez. Como resultado desses esforços, também concluímos mais uma venda no período. Neste momento, um dos principais focos da equipe é a finalização das negociações em andamento, que demandam esclarecimentos adicionais em função da estrutura de venda envolvendo um FII e pessoas físicas. A transferência das unidades do empreendimento Atmosfera para o fundo encontra-se em fase final de conclusão. Em linha com as obrigações assumidas, o saldo gerado pelas vendas foi destinado à quitação de todos os custos envolvidos na transferência do Atmosfera, incluindo ITBI, escritura e registro. Restam pendentes os custos do Iconyc, For you e On the Parc.

Para contextualizar os desafios na liquidação das unidades do Atmosfera, destacam-se: (i) cerca de dois terços do estoque são unidades NR, que apresentam 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; e (ii) os processos de repasse junto aos bancos tendem a ser mais demorados, uma vez que as vendas são realizadas por meio de um FII e representadas por outra pessoa jurídica (administradora), diferentemente do fluxo usual com SPEs, demandando esclarecimentos adicionais. Apesar desses desafios, seguimos atuando de forma proativa para acelerar tanto a liquidação quanto o repasse das unidades vendidas.

VGv x Unidades Vendidas



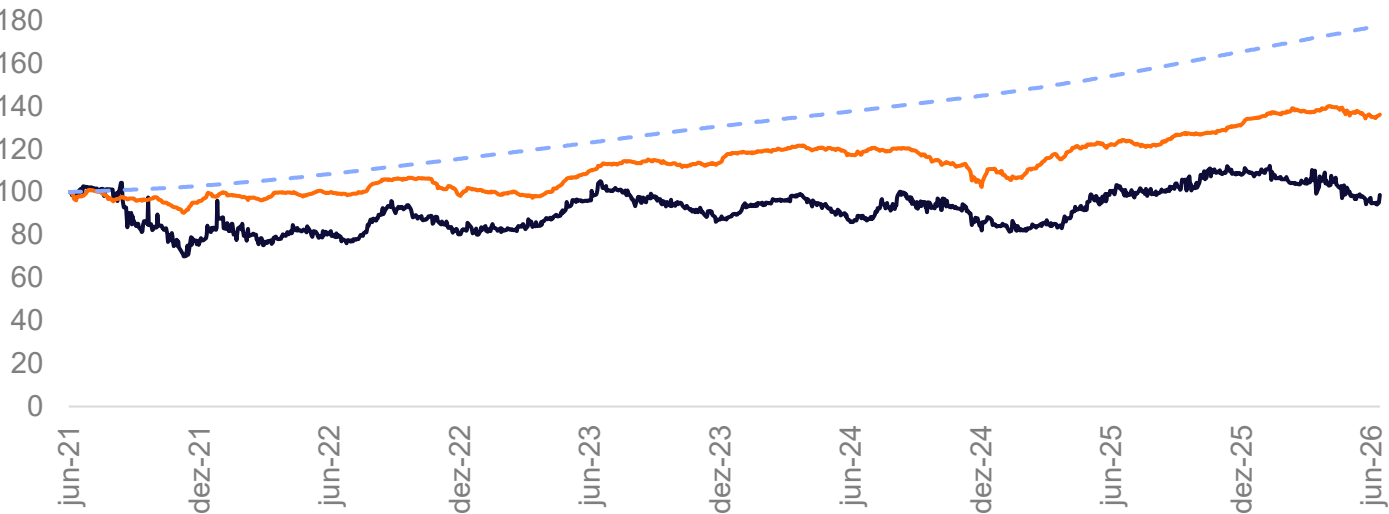
Status Unidades – R/NR

Atmosfera	Total	R	NR
# unidades totais	113	42	71
# unidades estoque	51	9	42
# unidades vendidas	62	33	29
# em processo de repasse	16	10	6
R\$/m² unidades vendidas²	14.418	14.665	14.137

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

Performance

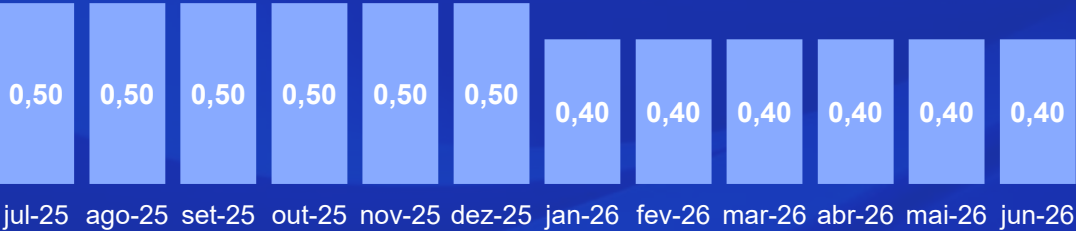
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	0,3%	-9,8%	-1,4%	-0,3%
IFIX	-1,2%	1,5%	36,2%	6,4%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	77,6%	12,2%

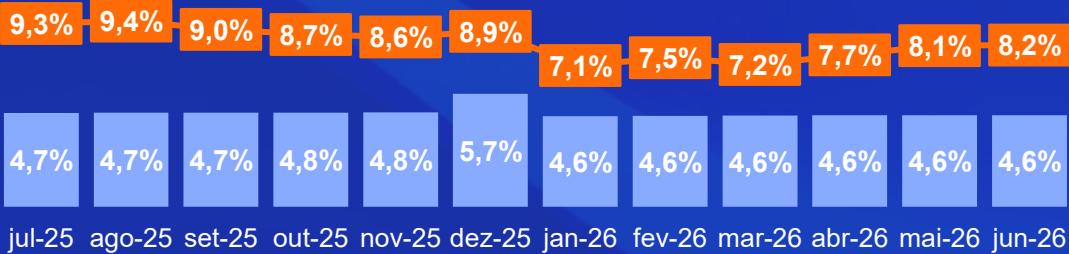
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,45



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\$)

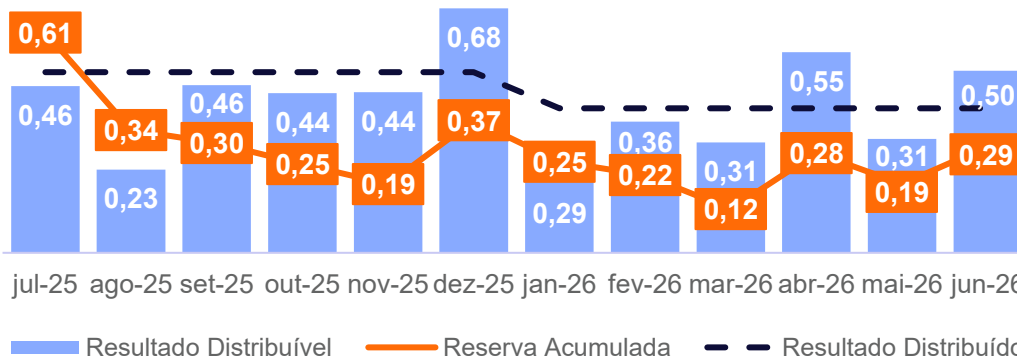
	JUN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.841.581	1,42	14.644.808	31.816.386
Receitas Mobiliárias*	133.018	0,07	636.604	1.029.493
Receitas Extraordinárias	21.225	0,01	845.825	1.420.637
Receitas – Total	2.995.825	1,50	16.127.236	34.266.516
Despesas Imobiliárias ¹	(1.800.898)	(0,90)	(10.152.811)	(17.207.236)
Despesas Operacionais	(186.716)	(0,09)	(1.318.663)	(6.966.810)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.987.614)	(0,99)	(11.471.474)	(24.174.046)
Resultado Distribuível*	1.008.211	0,50	4.655.763	10.092.470
Resultado Distribuído	800.000	0,40	4.800.000	10.800.000

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

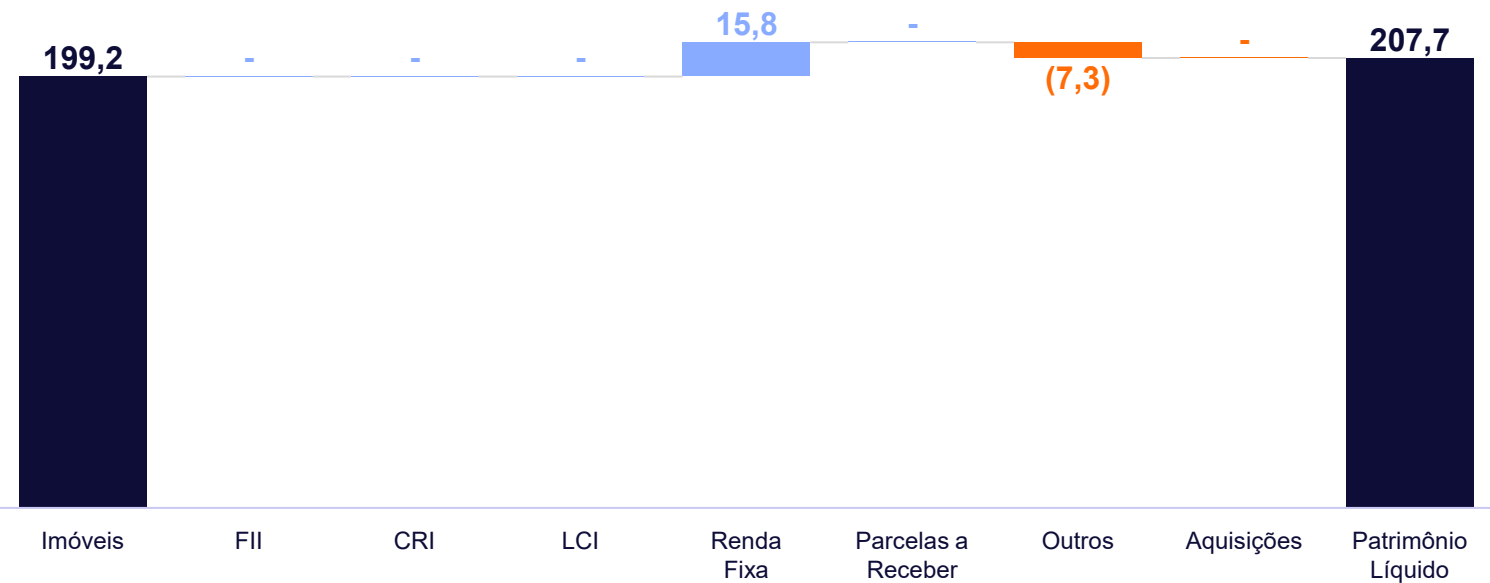


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e times de operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). A Charlie atua como operadora de locação, com foco na 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 93% dos ativos em imóveis e 7% em caixa. Conforme informado anteriormente, foi provisionado no passivo do Fundo o montante de aproximadamente R\$ 6 milhões relacionados aos custos de transferência dos imóveis do Fundo (ITBI, escritura e registro), que não foram desembolsados no momento da compra.

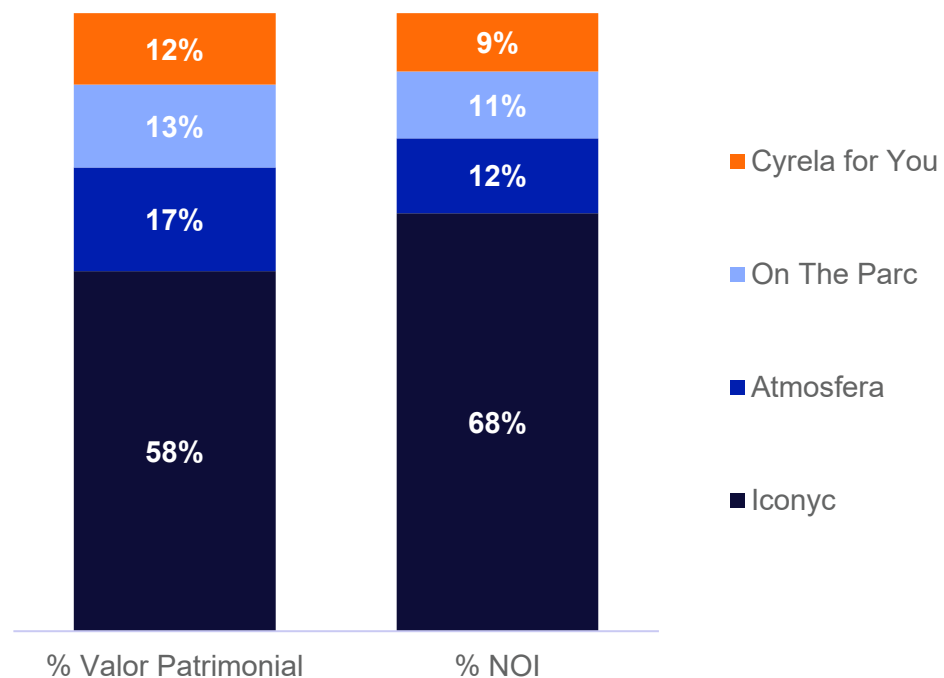


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

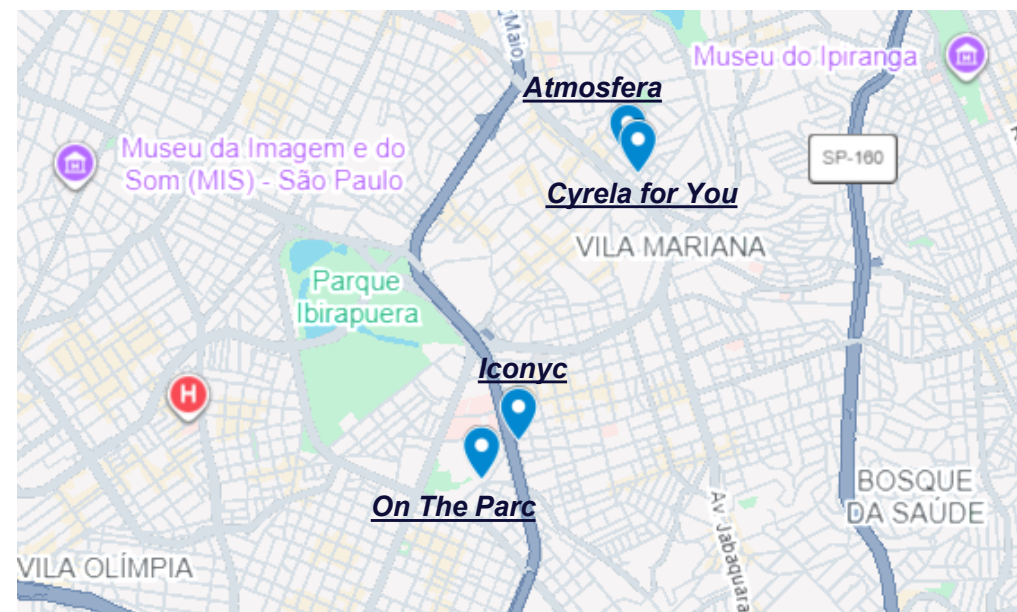
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

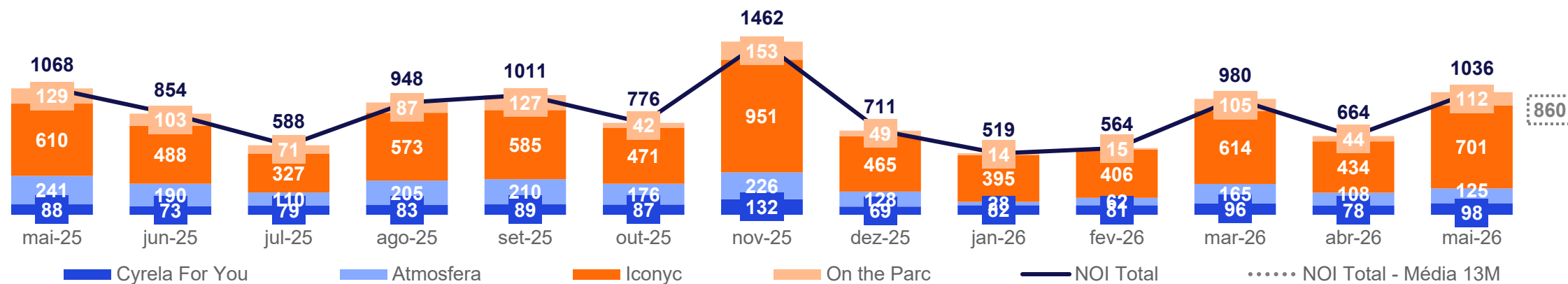


Portfólio com 4 ativos, localizados em regiões centrais da cidade de São Paulo e mais de 10 mil m² de área privativa

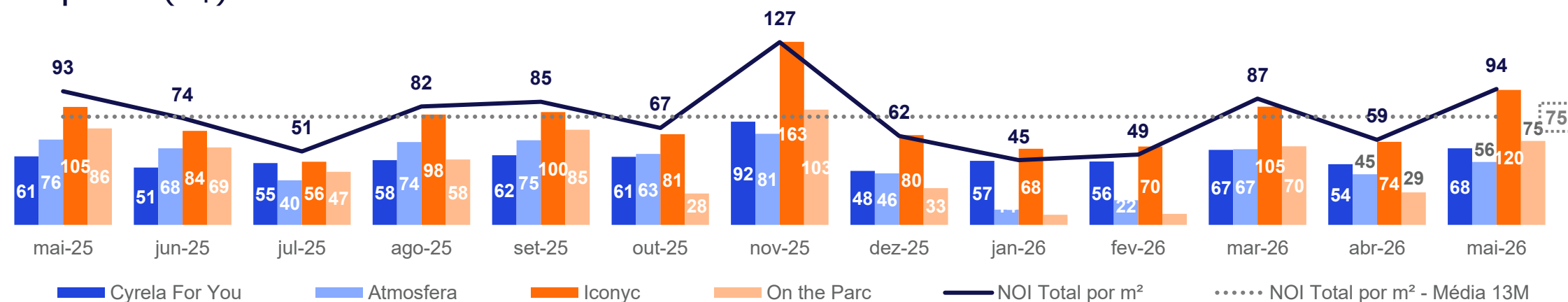
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

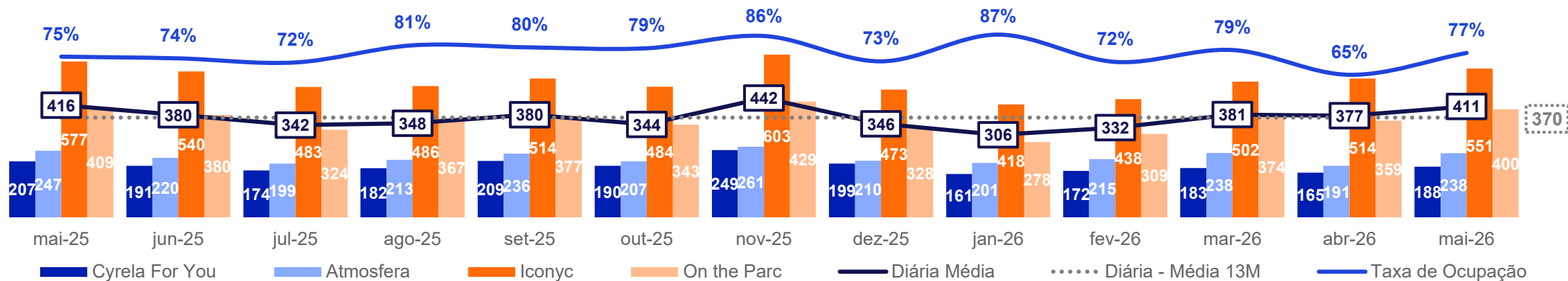


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

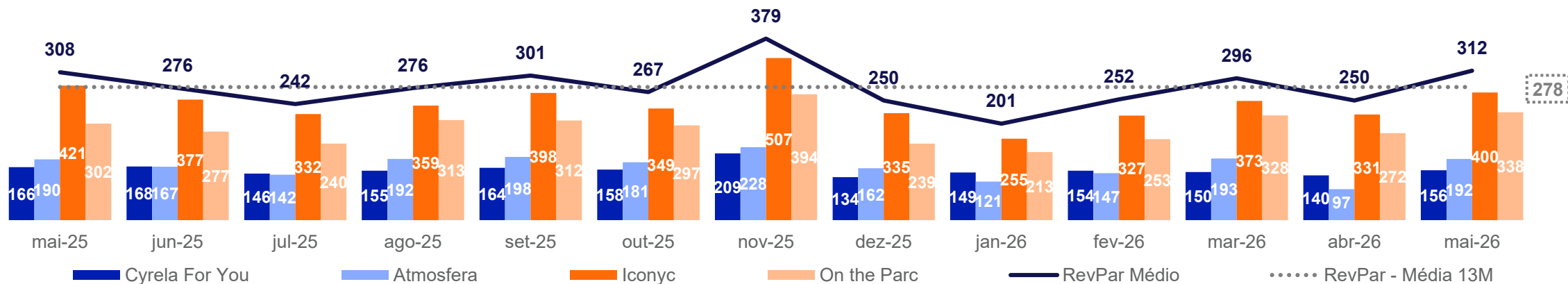
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	701	58%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.687	51	125	17%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	Charlie	1.494	41	112	13%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.438	48	98	12%
Total					10.447	286	1.036	100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



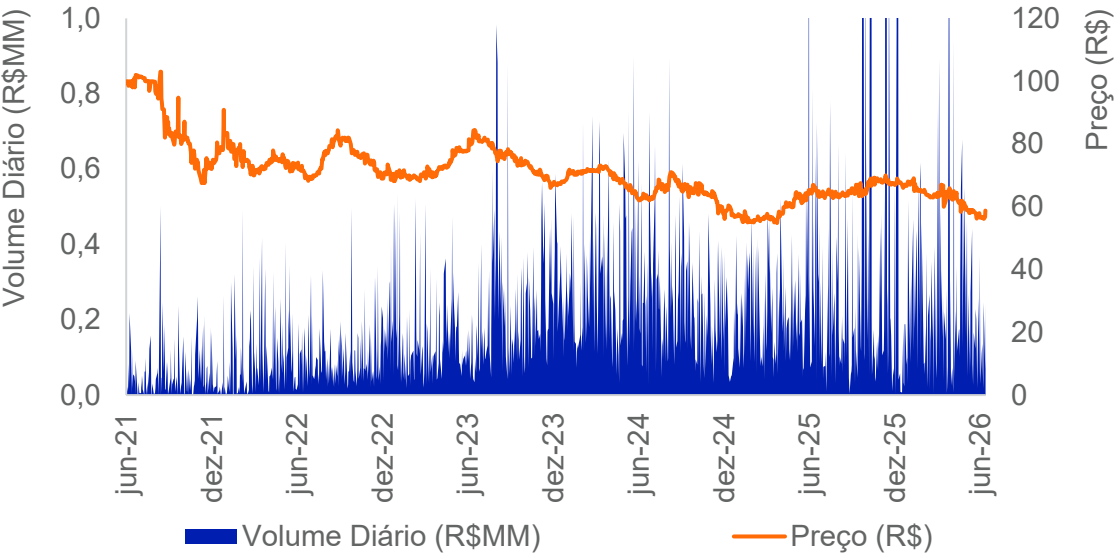
CYRELA FOR YOU



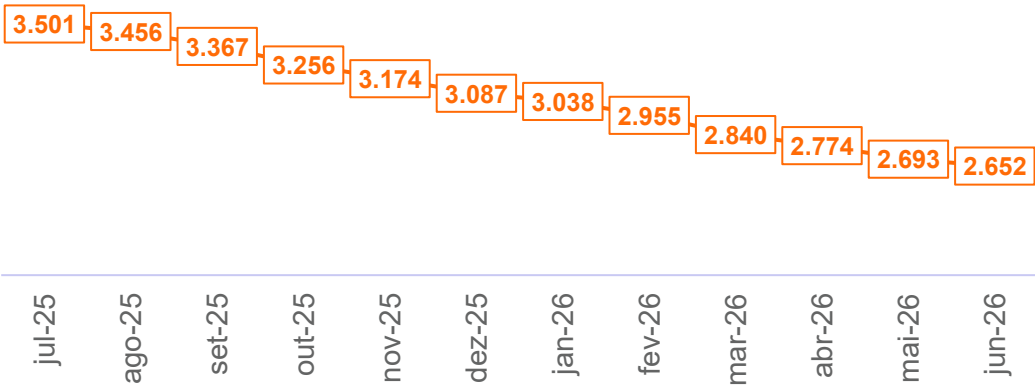
^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²A Charlie atua como operadora de locação, com foco na execução da operação do ativo, em atuação integrada ao time de gestão do Fundo. Suas responsabilidades incluem 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



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,1	0,2	0,3
Giro*	2,7%	22,2%	62,6%



*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 **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 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.