

Relatório Gerencial

VCJR11

Vectis Juros Real FII

Setembro 2026

Informações Gerais VCJR11

PATRIA

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

Patria - 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

AGE | Consulta Formal | Consolidação

VCJR11

Vectis Juros Real

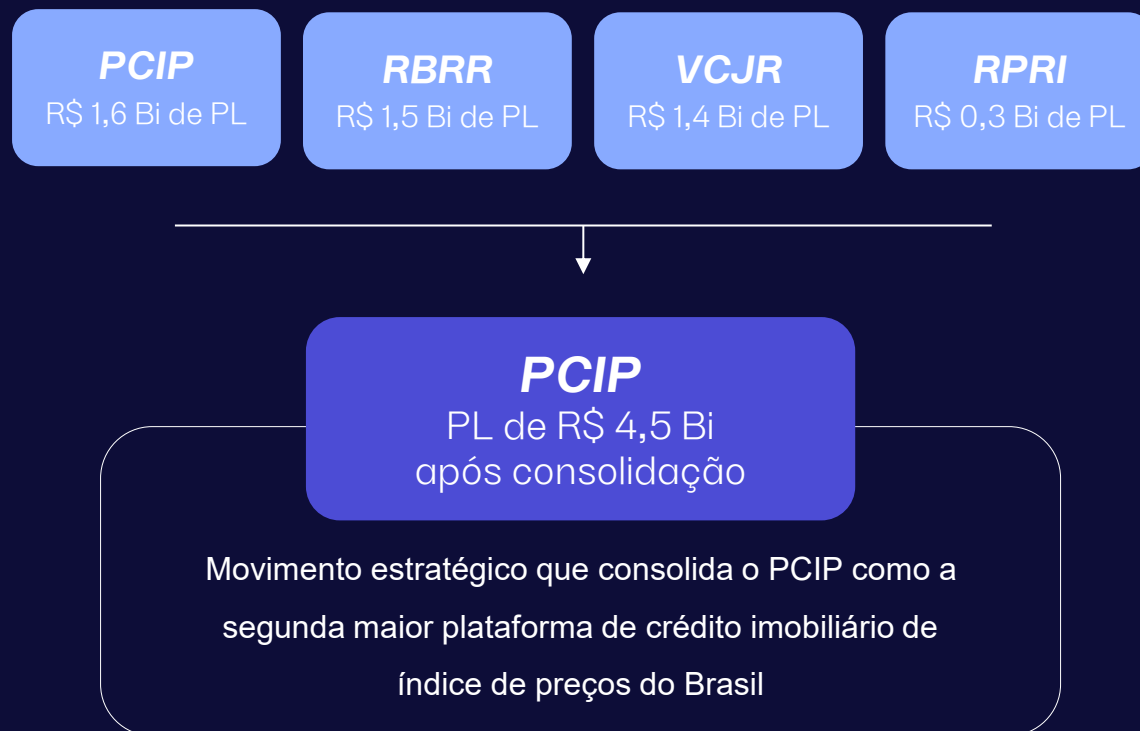
Em 21 de agosto, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a proposta de venda da totalidade dos ativos do VCJR11 ao PCIP11, seguida da liquidação do VCJR11. A operação prevê a alienação integral dos ativos da carteira, com amortização aos cotistas realizada em dinheiro e/ou em cotas do PCIP11.

Em 19 de outubro, foi concluída a votação da AGE, que foi **aprovada com quórum de 26,37%**. Adicionalmente, foram aprovadas as propostas de consolidação submetidas às AGEs dos fundos PCIP e RPRI. A votação da AGE do RBRR segue aberta até 23 de outubro. Os próximos passos do processo de consolidação, assim como seu cronograma, serão comunicados ao mercado por meio de fato relevante e dos relatórios gerenciais subsequentes.

Clique aqui para ver o
Material de Apoio na íntegra



Proposta de consolidação das carteiras dos 4 fundos de Crédito
High Grade de Índice de Preços do Patria Real Estate



➔ Cronograma

1. Votação da AGE - em todos os fundos
2. Sendo aprovadas¹ as deliberações da consolidação, será iniciada uma oferta no PCIP, nos termos da regulamentação aplicável
3. Os ativos do RBRR, VCJR e RPRI serão adquiridos pelo PCIP, com possibilidade de compensação dos créditos do preço da venda com a obrigação de integralizar cotas a serem emitidas pelo PCIP - sob os termos descritos na AGE
4. Transferência de prestadores de serviços do VCJR e RPRI (Intrag para Apex)
5. Inicia-se o processo de amortização² dos Fundos (RBRR, VCJR e RPRI)
6. Cotistas enviam preço médio de aquisição para que a administradora realize o recolhimento de seu IR
7. Inicia-se a fase final da liquidação³ dos Fundos (RBRR, VCJR e RPRI). Cotistas recebem cotas de PCIP e parcela em dinheiro líquida do IR sobre ganho de capital, se aplicável

(1) Para aprovação será necessário quórum qualificado (+25% do total dos cotistas). (2) Administrador amortiza os Fundos (RBRR11, RPRI11 e VCJR11) entregando cotas do PCIP11 para os cotistas dos Fundos RBRR11, VCJR11 e RPRI11. Administrador divulga cronograma de amortização. (3) Eventual fração de cotas de PCIP11 nos termos de troca será paga aos cotistas do RBRR11, VCJR11 e RPRI11 após leilão automático na B3.

Nossa Plataforma de Crédito: mais de **R\$ 12 bilhões** sob gestão **PATRIA**

Nossos Principais Fundos

● PCIP11 – High Grade Inflação +

Nosso fundo high grade Inflação +. Planeja consolidar as carteiras de RBRR11, VCJR11 e RPRI11. Track record desde 2019, superando os principais benchmarks.

● HGCR11 – High Grade Misto (Inflação e CDI +)

Transita entre operações high grade indexadas à títulos de inflação e ao CDI+. Track record desde dezembro de 2009.

● RBRY11 – Middle Risk CDI +

Foco em operações de crédito imobiliário indexadas ao CDI, com perfil de risco intermediário.

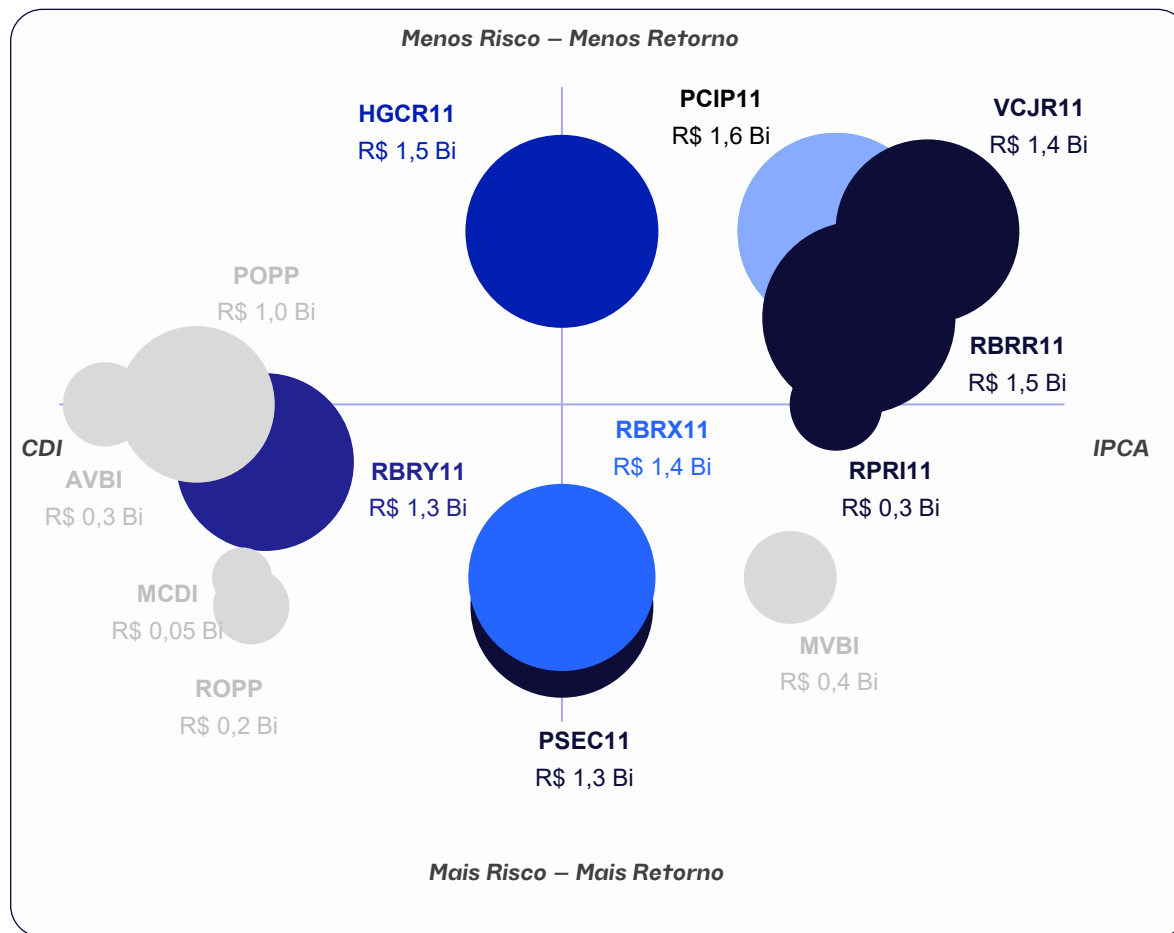
● RBRX11 – Multiestratégia

Nosso fundo multiestratégia, combina carregos, posições oportunísticas e com foco em ganho de capital. Planeja consolidar a carteira do PSEC11.

● Outros produtos (Cetipados)

Produtos exclusivos negociados em ambiente de balcão distribuídos nas diferentes plataformas (AVBI, MVBI, ROPP, POPP e MCDI)

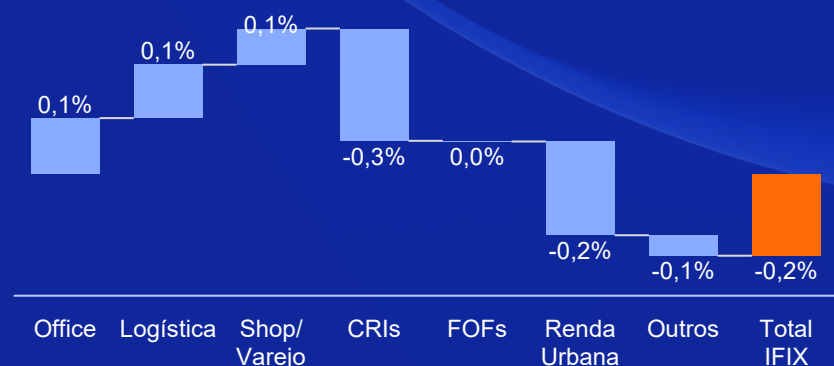
Estratégias diversificadas com múltiplos indexadores



Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 4 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.382,8 milhões	R\$ 93,92/cota	0,72x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 992,4 milhões	R\$ 67,40/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	90,1%	17,0%	6,0%	10,4%	3,9	2,6%
FII	0,8%	17,9%	6,0%	11,2%	4,1	3,4%
Carteira de ativos	90,9%	17,0%	-	10,4%	3,9	2,6%
Caixa	9,1%	10,6%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,4%	-	9,8%	3,5	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 3,1 milhões	R\$ 0,75/cota	R\$ 0,12/cota	26.875

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
74,90	13,1%	11,5%
72,40	13,5%	11,9%
69,90	14,0%	12,4%
67,40	14,5%	12,9%
64,90	15,1%	13,5%
62,40	15,7%	14,1%
59,90	16,3%	14,7%

*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 setembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,60/cota**. O resultado do mês foi impactado extraordinariamente pelo prejuízo na venda de cotas de FII e pelos eventos nos CRIs, conforme abaixo detalhado, além do recuo do IPCA, que veio abaixo da média dos últimos meses, reduzindo a receita de juros e correção monetária da carteira do Fundo. Em 14 de outubro de 2026, foi realizada a **distribuição de rendimentos de R\$ 0,75/cota, reduzindo a reserva acumulada para R\$ 0,12/cota ao final de setembro**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **90,9% do patrimônio líquido alocado**, sendo 90,1% em CRI, com uma **rentabilidade média ponderada de 17,0% a.a.** (IPCA+ 10,4% a.a.), prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 2,6% a.a., e **0,8% (R\$ 11,0 milhões) no FII CYCR11**. Em 30/09, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 41 CRI, sendo 96% da carteira indexada ao IPCA (IPCA+ 10,3% a.a.) e 4% indexados ao CDI (CDI+ 4,2% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

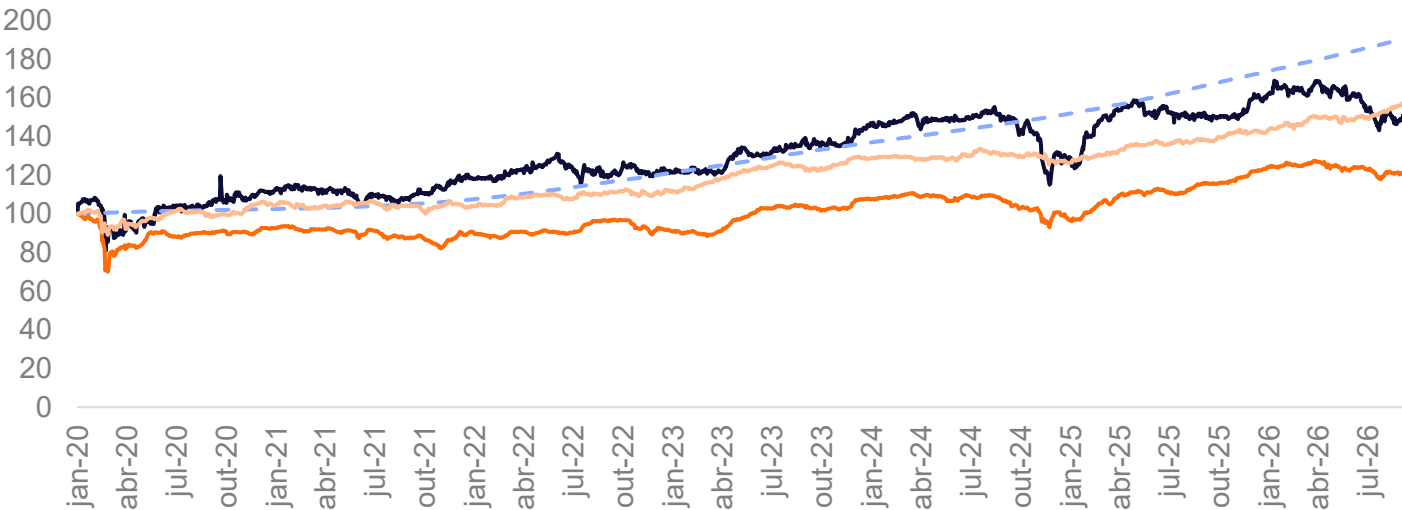
- Durante o mês, realizamos as seguintes movimentações: (i) aumento de **R\$ 1,5 milhão** na exposição ao **CRI FGR**, à taxa de IPCA + 9,24% a.a.; e (ii) **venda** de 471 mil cotas de **CYCR11**, no montante de **R\$ 4,2 milhões**, gerando prejuízo de R\$ 0,05/cota. Este movimento de venda reflete a estratégia de desinvestimentos em operações com risco inaderente à atual estratégia do Fundo, buscando a otimização e rebalanceamento do portfólio, o que entendermos ser benéfico para o Fundo no médio prazo, uma vez que a liquidez gerada permitirá a realocação dos recursos em novas oportunidades de investimento mais aderentes ao perfil de risco e retorno almejado pela estratégia atual.
- Além disso, no mês, ocorreu o resgate antecipado do CRI Dahma, com recebimento de prêmio de pré-pagamento de 1% sobre o saldo devedor, e o recebimento de montante equivalente a 50% da primeira parcela da confissão de dívida do CRI Pacaembu, pactuado em fevereiro de 2026, o que resultou na reversão proporcional da PDD constituída. Os eventos combinados geraram um resultado extraordinário de R\$ 0,03/cota no Fundo.

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.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11 ¹	-0,9%	-6,9%	51,0%	6,4%
IFIX	-0,2%	-0,5%	21,4%	3,0%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	90,4%	10,2%
IMA-B	3,1%	10,2%	57,5%	7,1%

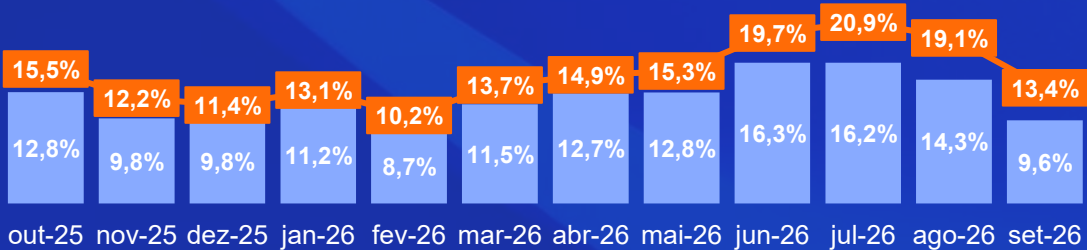
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,95/cota



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\$)

	Set-26	R\$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Juros e Correção Monetária¹	9.641.183	0,65	137.558.574	176.337.827
MTM – CRI*	23.144.097	1,57	(5.333.407)	3.579.454
Resultado com FII	187.312	0,01	2.103.508	2.832.615
MTM – FII*	547.872	0,04	967.017	1.310.935
Receita Extraordinária	(274.345)	(0,02)	(9.812.614)	(9.615.303)
Receitas – Total	33.246.118	2,26	125.483.079	174.445.526
Despesas - Total	(2.004.438)	(0,14)	(17.997.864)	(24.142.108)
Resultado Financeiro Líquido	778.872	0,05	9.957.498	14.308.554
Ajuste para Distribuição (MTM - CRI)	(23.144.097)	(1,57)	5.333.407	(3.579.454)
Resultado Distribuível	8.876.455	0,60	122.776.120	161.032.519
Resultado Distribuído	11.042.978	0,75	129.865.415	167.264.299

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada²

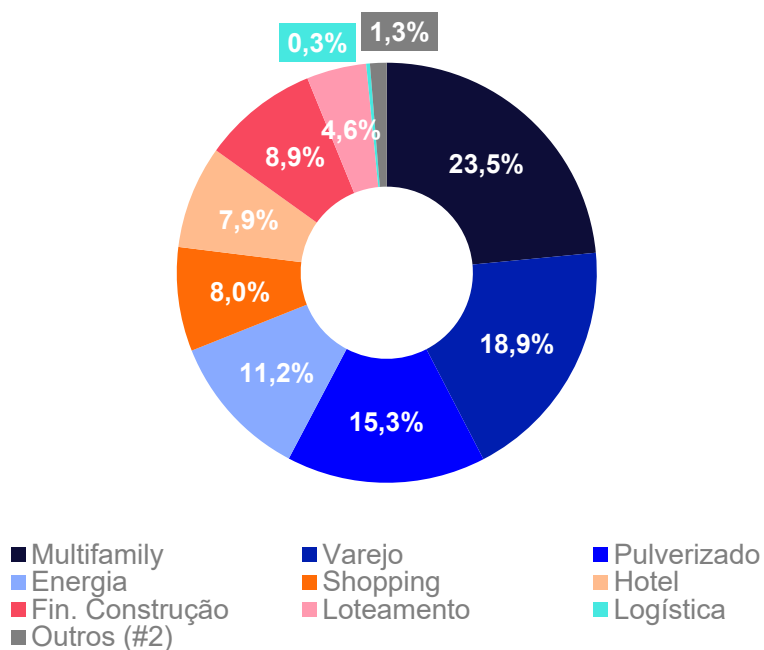


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturada. ² A Reserva Contábil contempla os ajustes a valor de mercado (MTM) dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) na apuração do saldo final da reserva. Por sua vez, a Reserva por Competência exclui esse efeito. Em linha com a metodologia adotada pelo administrador, prevalece o menor valor apurado entre ambas as reservas.

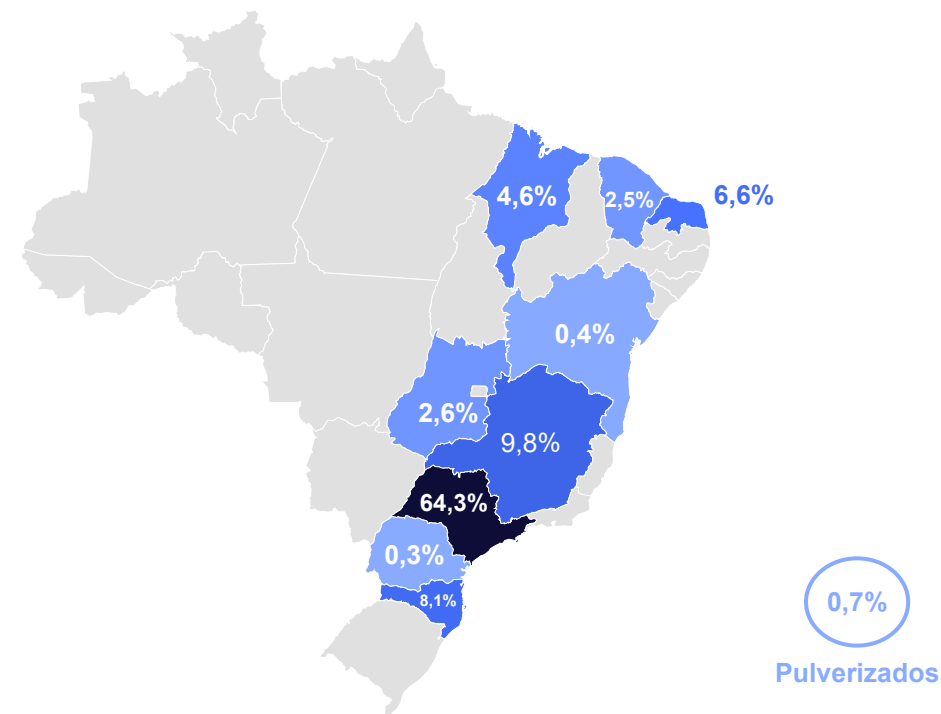
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



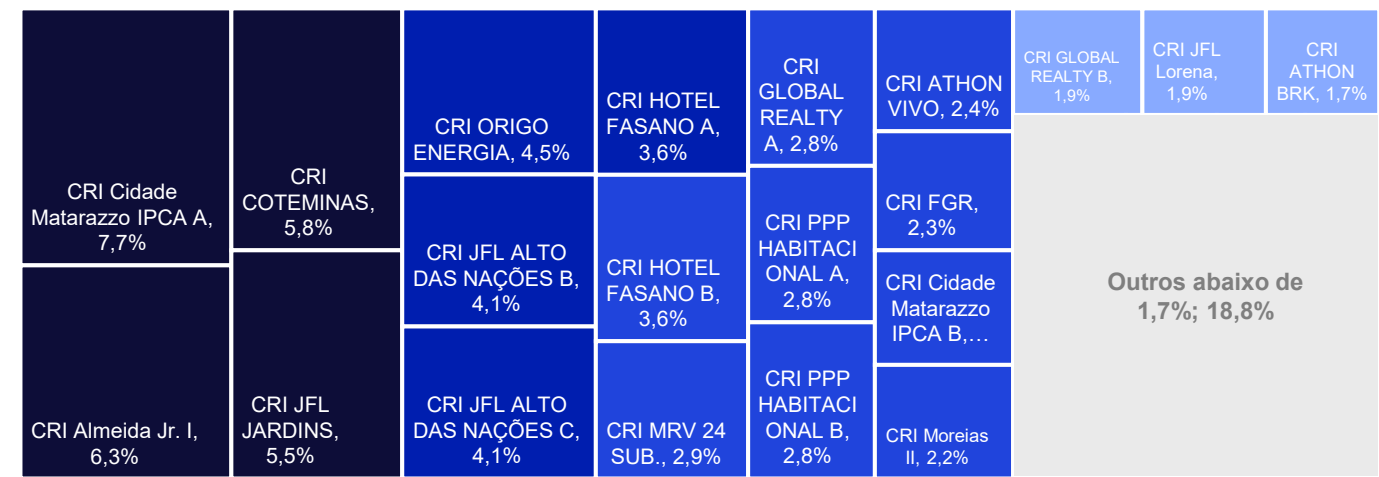
Distribuição Geográfica



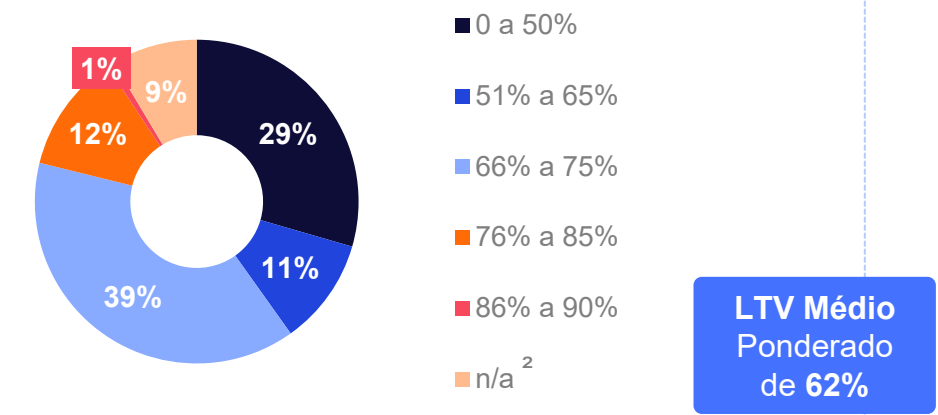
Portfólio com 41 CRI, diversificado em 11 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de Multifamily (23%), varejo (19%) e pulverizado (15%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (64% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

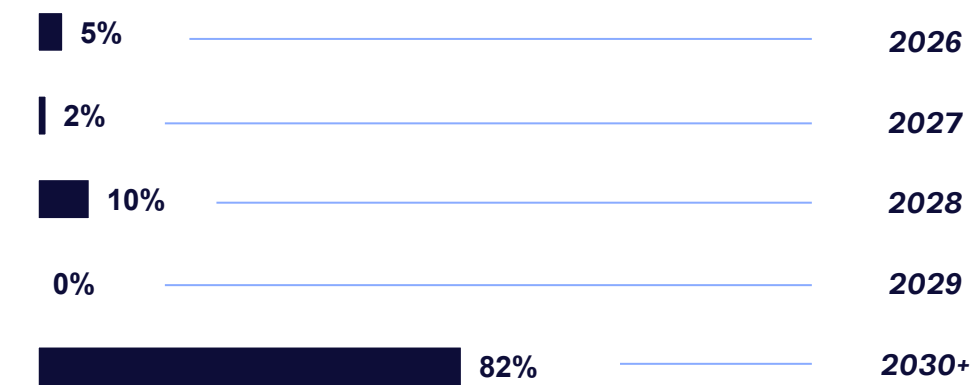
Distribuição por CRI (% do PL)



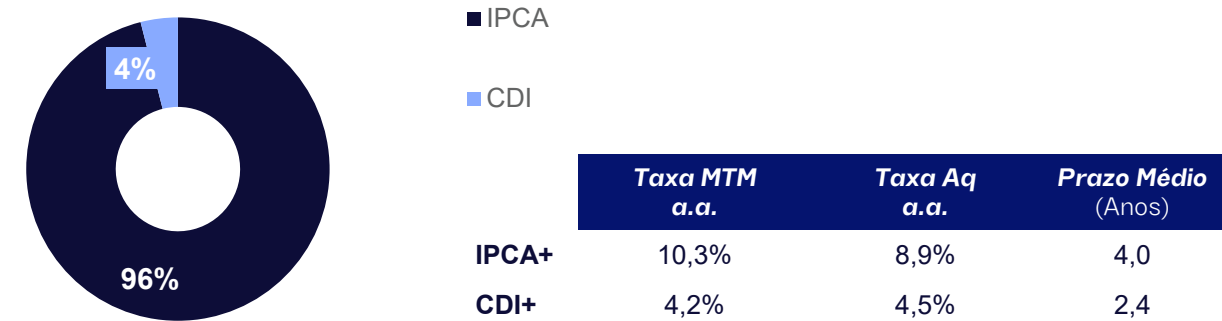
Distribuição por LTV



Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI. ² n/a: CRIs pulverizados e/ou em revisão pelo time de gestão.

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	105,8	7,7%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	11,4%	4,51	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI Almeida Jr. I	87,7	6,3%	Shopping	SC	Opea	20I0047200	IPCA	7,8%	7,8%	8,7%	5,33	ago-39	37,2%	AFI, AVS, FR
3	CRI COTEMINAS	80,7	5,8%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	10,8%	4,15	jul-31	70,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
4	CRI JFL JARDINS	76,0	5,5%	Multifamily	SP	Opea	23J2238807	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
5	CRI ORIGO ENERGIA	62,7	4,5%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	10,0%	10,0%	11,9%	3,72	abr-37	42,0%	AFI, FS
6	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	57,3	4,1%	Multifamily	SP	Opea	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	57,3	4,1%	Multifamily	SP	Opea	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
8	CRI HOTEL FASANO A	49,4	3,6%	Hotel	SP	Riza	21C0731446	IPCA	7,8%	7,8%	8,7%	0,73	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
9	CRI HOTEL FASANO B	49,4	3,6%	Hotel	SP	Riza	21C0732722	IPCA	7,8%	7,8%	8,7%	0,73	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI MRV 24 SUB.	40,7	2,9%	Pulverizado	SP	True	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	12,8%	2,65	mar-33	60,0%	AFI, FR
11	CRI GLOBAL REALTY A	39,0	2,8%	Fin. Construção	SP	Riza	21J0733885	IPCA	10,5%	10,5%	9,3%	0,05	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
12	CRI PPP HABITACIONAL A	38,6	2,8%	Pulverizado	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,3%	3,92	jan-36	n/a	CFR
13	CRI PPP HABITACIONAL B	38,6	2,8%	Pulverizado	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,3%	3,92	jan-36	n/a	CFR
14	CRI ATHON VIVO	33,2	2,4%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,4%	3,67	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
15	CRI FGR	32,2	2,3%	Pulverizado	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	9,3%	3,17	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR

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

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 Cidade Matarazzo IPCA B	30,9	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,4%	4,51	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
17	CRI Moreias II	30,7	2,2%	Fin. Construção	CE	Opea	26F3797283	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,33	dez-28	23,5%	AFI, AFS, CFRCV, FR E AVS
18	CRI GLOBAL REALTY B	26,8	1,9%	Fin. Construção	SP	Riza	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	9,3%	0,05	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
19	CRI JFL Lorena	25,6	1,9%	Multifamily	SP	Opea	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	10,5%	5,12	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, AVS
20	CRI ATHON BRK	23,5	1,7%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,4%	3,88	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
21	CRI AXS IV	20,5	1,5%	Energia	PR, MG, SP e MT	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	10,9%	4,21	jun-37	76,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
22	CRI Verde Urbanismo - Série III	20,1	1,5%	Loteamento	MG	Opea	25L4926683	IPCA	11,0%	11,0%	10,1%	3,71	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
23	CRI MRV 24 SR.	19,9	1,4%	Pulverizado	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	11,6%	2,71	mar-33	60,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
24	CRI Verde Urbanismo	19,5	1,4%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	10,6%	3,69	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
25	CRI Pacaembu II	18,1	1,3%	Varejo	SP	Opea	25L3133633	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,58	dez-35	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
26	CRI Verde Urbanismo - Série II	17,8	1,3%	Loteamento	MG	Opea	25L4897350	IPCA	11,0%	11,0%	10,6%	3,69	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
27	CRI Visconde Icarai B	14,8	1,1%	Fin. Construção	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	10,3%	0,83	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
28	CRI JFL REBOUÇAS A	12,7	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
29	CRI JFL REBOUÇAS B	12,7	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS C	12,7	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS

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

Detalhamento de Ativos (3/3)

PATRIA

#	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 D	12,7	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
32	CRI JFL REBOUÇAS E	12,7	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
33	CRI JFL REBOUÇAS F	12,7	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,09	dez-39	75,0%	AFI, AVS
34	CRI Almeida Jr. II	12,1	0,9%	Shopping	SC	Opea	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,7%	5,26	ago-39	37,2%	AFI, AVS, FR
35	CRI COWORKING ALLIANZ	11,3	0,8%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	10,5%	0,41	jul-27	n/a	FS
36	CRI URBA	10,2	0,7%	Pulverizado	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	13,1%	3,25	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
37	CRI MRV Flex	9,0	0,7%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	10,9%	5,73	jul-35	88,0%	COBRIGAÇÃO, OBRIGAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE AFI, FR
38	CRI SERPASA	4,7	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,39	nov-31	85,0%	AFI, CFR, FR, AVS
39	CRI Ecopark II	3,6	0,3%	Logística	PR	Opea	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	8,5%	4,36	out-36	19,0%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
40	CRI CREDITAS SR.	1,4	0,1%	Pulverizado	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	8,9%	3,45	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINAÇÃO
41	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,0%	3,28	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV

Total

1.245,790,1%

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

CRI Coteminas

Resumo: O CRI Coteminas foi emitido em julho de 2021, com volume de emissão de R\$ 160 milhões. A remuneração original da 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, sendo a diferença da remuneração acruada ao saldo devedor da 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 imóveis alienados ao CRI, em diversas frentes. Adicionalmente, o CRI pode, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

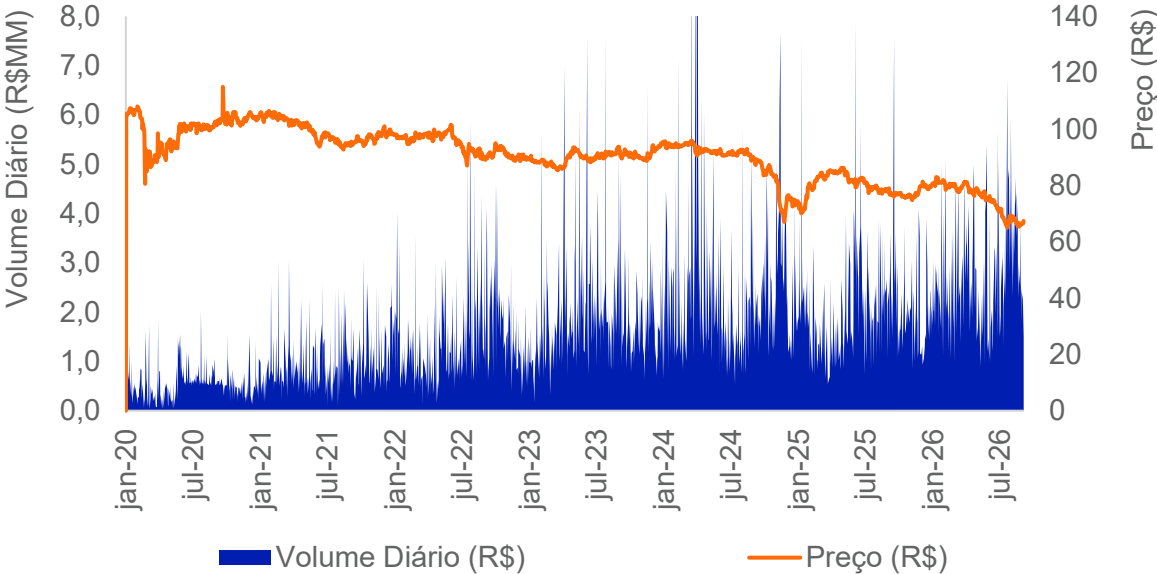
CRI Serpasa

Resumo: O CRI Serpasa foi emitido em abril de 2022, com volume de emissão de R\$ 40 milhões e remuneração de CDI + 6,0% a.a. 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 setembro de 2025. Desde então, as providências legais para execução extrajudicial e judicial têm sido tomadas, visando à recuperação dos créditos inadimplidos. Em julho, houve a confirmação, pelo Administrador Judicial (AJ), da exclusão do crédito decorrente do CRI dos efeitos da recuperação extrajudicial, tal decisão reforça o direito dos titulares do CRI de seguir com o rito normal da alienação fiduciária, possibilitando assim, ao final do processo, a consolidação do imóvel vinculado à operação.

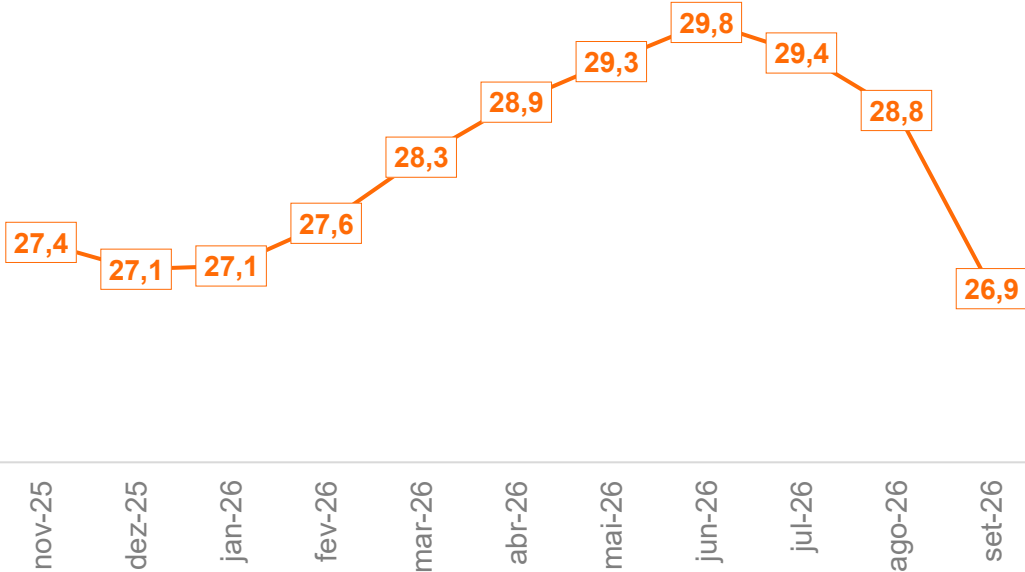
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
3	CRI COTEMINAS	80,7	5,8%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	10,8%	4,15	jul-31	70,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
39	CRI SERPASA	4,7	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,39	nov-31	85,0%	AFI, CFR, FR, AVS

Liquidez



	set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	3,1	2,6	2,5
Giro	0,0%	18,6%	21,9%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
02-set-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	8	Aprovar	Aprovado
11-set-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	3	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL REBOUÇAS D	19K0093608	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL REBOUÇAS E	19K0093963	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL JARDINS	23J2238807 23J2238808	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL REBOUÇAS B	19K0093591	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL REBOUÇAS A	19K0093569	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	20B0929306	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL REBOUÇAS C	19K0093603	1	Aprovar	Aprovado
17-set-26	CRI JFL REBOUÇAS F	4-Jan-00	1	Aprovar	Aprovado
18-set-26	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	20B0929384	1	Aprovar	Aprovado
25-set-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	2	Aprovar	Aprovado

Anexos

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 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 -
#Patría
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.