PATRIA

Relatório Gerencial

VCJR11

Vectis Juros Real FII

Outubro 2026

Copyright © 2025 Pátria Investimentos. All rights reserved

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 FIIs, 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

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.

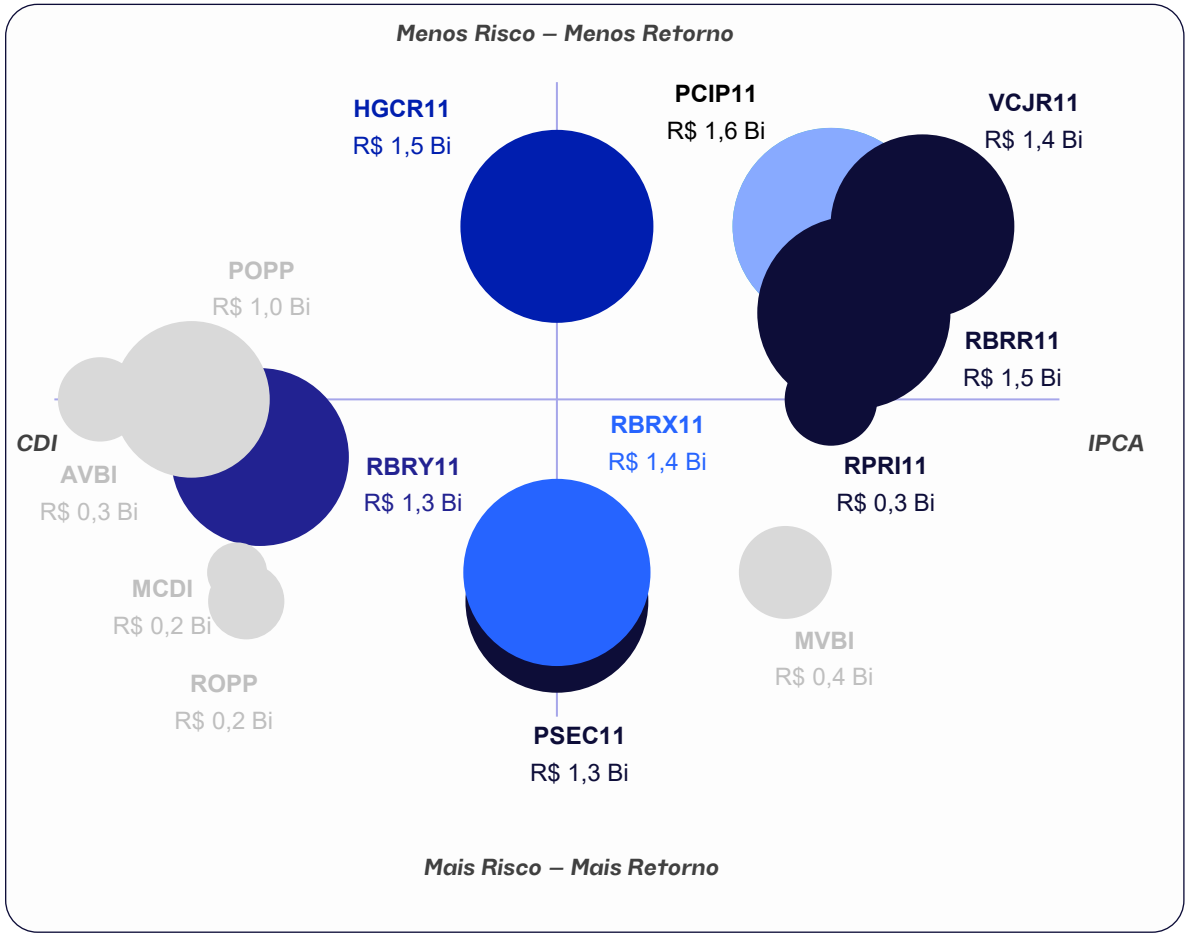
RBRX11 – Multiestratégia

Nosso fundo multiestratégia, combina carrego, 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



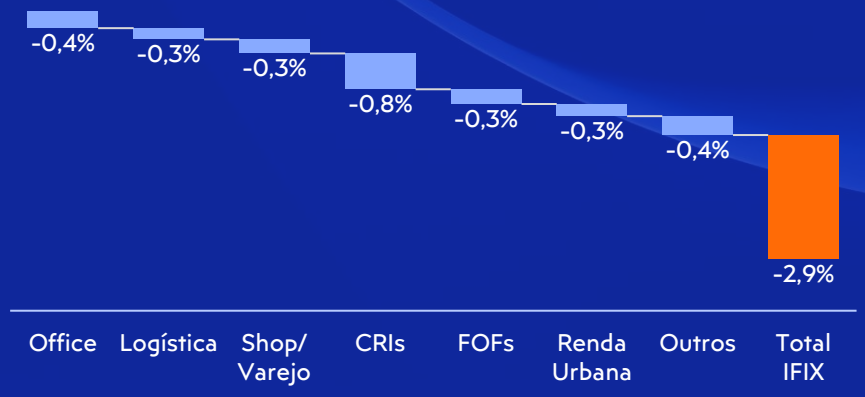
Data base: 30 de outubro de 2026. Fonte: Patria Real Estate e Bloomberg.

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Resumo VCJR11

*Patrimônio Líquido**	R$ 1.400,2 milhões	R$ 95,09/cota	0,68x P/VP[1]
*Valor de Mercado**	R$ 956,2 milhões	R$ 64,94/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	88,9%	18,1%	6,8%	10,6%	3,5	2,5%
FII	0,8%	18,9%	6,9%	11,2%	4,1	3,0%
Carteira de ativos	**89,7%**	**18,2%**	**-**	**10,6%**	**3,5**	**2,5%**
Caixa	10,3%	10,6%	-	-	-	-
Portfólio	**100,0%**	**17,4%**	**-**	**9,8%**	**3,1**	**-**

Volume Médio Diário Negociado no Mês	*Rendimento*	*Reserva Acumulada*	*Número de Cotistas*
R$ 3,5 milhões	R$ 0,82/cota	R$ 0,00/cota	26.875

Prezados cotistas,

Com o avanço do **cronograma de consolidação do VCJR no PCIP** e sua consequente liquidação, este será o **último relatório gerencial do Fundo**. Gostaríamos de agradecer a confiança depositada pelos cotistas desde a assunção da gestão pelo Pátria, em julho de 2025, e pelo apoio ao processo de consolidação dos fundos de crédito indexados ao IPCA.

A consolidação do VCJR pelo PCIP, aprovada em AGE com 26,37% de votos favoráveis, representa um **marco importante para a evolução da estratégia em um veículo mais resiliente**, **diversificado e eficiente**. Com a venda de todos os ativos do Fundo ao PCIP concluída no início de novembro, o processo de liquidação do VCJR entra agora em sua etapa final. Estima-se que os **atuais cotistas do Fundo recebam suas respectivas cotas de PCIP em 07 de dezembro**. Neste momento, o processo encontra-se na etapa de declaração do custo médio de aquisição, cujos detalhes e próximos marcos do cronograma serão apresentados nos slides seguintes.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera a carteira de CRI, FII e caixa.

Comentários da Gestão (1/2)

Embora o processo de liquidação já esteja em andamento, outubro foi o último mês em que o VCJR operou com carteira própria. Dessa forma, apresentamos a seguir um resumo das principais movimentações e resultados observados no período.

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R$ 0,69/cota.** Como este foi o último mês de existência do Fundo, foi também distribuída a totalidade da reserva de lucros acumulada até então, **resultando em uma distribuição de rendimentos de R$ 0,82 por cota**, paga aos cotistas em 13 de novembro de 2026. **Vale ressatar que os cotistas deverão receber os rendimentos de novembro já através de sua posição no PCIP.**

- **RESUMO DA CARTEIRA:**

- Encerramos o mês com **89,7% do patrimônio líquido alocado,** sendo 88,9% em CRI, com uma **rentabilidade média ponderada de 18,1% a.a.** (IPCA+ 10,6% a.a.), prazo médio de 3,4 anos e spread médio de 2,5% a.a., e **0,8% (R$ 10,7 milhões) no FII CYCR11**. Em 31/10, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 38 CRI, sendo 94% da carteira indexada ao IPCA (IPCA + 10,5% a.a.), 4% indexados ao CDI (CDI + 4,2% a.a.) e 2% indexados ao IGP-M (IGP-M + 8,8% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, realizamos as seguintes movimentações: (i) **venda integral** de R$ 313 milhões nos CRIs JFL Rebouças, JFL Alto das Nações e JFL Jardins, (ii) **redução** de **R$ 2 milhões** na exposição ao **CRI Cidade Matarazzo IPCA**; (iii) aumento de **R$ 40,1 milhões** na exposição ao **CRI FRG;** (iv) aumento de **R$ 41,5 milhões** na exposição ao **CRI MRV Flex;** (v) aumento de **R$ 39,9 milhões** na exposição ao **CRI Visconde Icaraí B;** (vi) aumento de **R$ 36,2 milhões** na exposição ao **CRI Ecopark II; e** (vii) seis **novas alocações** de R$ 106,0 milhões, montante distribuído entre os CRIs Creditas III Sênior A, CRI Mateus TRX, CRI Azzure e Jardim, CRI BARI IPCA Sr., CRI BARI IGPM Sr. e CRI Blue Asset (para mais informações sobre as novas alocações clique aqui). Estes movimentos refletem a estratégia de desinvestimentos em operações com risco não aderente à atual estratégia do Fundo, buscando a otimização e rebalanceamento do portfólio, de modo a investir recursos em operações mais aderentes ao perfil de risco e retorno almejado já com a visão da consolidação.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Comentários da Gestão (2/2)

WATCHLIST:

- Não foram adicionados novos CRI no watchlist. Para mais informações e updates sobre esse assunto em específico, clique aqui. Vale ressaltar que os CRI do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

DECLARAÇÃO DE PREÇO MÉDIO E PRÓXIMOS PASSOS:

- Com a integralização dos ativos do VCJR ao PCIP concluída no início de novembro, o processo entra agora em sua fase final. Nos slides a seguir, apresentamos os próximos marcos da liquidação do Fundo e orientações relacionadas à declaração do custo médio pelos investidores.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Guia do Cotista (1/2)

PATRIA

Cronograma estimado da liquidação

Concluído | Em andamento | Próximos passos

FASE 1
Assembleia e transição

CONCLUÍDA

21/08	Edital da Assembleia
20/10	Resultado da Assembleia
05/11	Bloqueio das cotas na B3
09/11	Apex assume o Fundo
09/11	Fato Relevante sobre o custo médio

FASE 2
Custo médio de aquisição

EM ANDAMENTO

10/11 a 30/11	**Envio do custo médio pela Cuore** Passo a passo: clique aqui
até 27/11	Pedir o link à Apex, se não recebeu
01/12 a 09/12	Apuração do custo médio pela Apex

VOCÊ ESTÁ AQUI

Envie seu custo médio até 30/11/2026

FASE 3
Liquidação do Fundo

PRÓXIMOS PASSOS

30/11	Fator de proporção e valor em dinheiro
01/12	Data base do evento
07/12	Entrega das cotas do PCIP11
10/12	Pagamento em dinheiro e fim da liquidação
11/12	Cancelamento do registro do Fundo

Datas estimadas, sujeitas a ajustes. Referência: Fato Relevante de 04/11/2026.

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Guia do Cotista (2/2)

PATRIA

Não deixe de enviar seu **custo médio de aquisição** por meio da **plataforma Cuore** até o dia **30 de novembro de 2026**

Por que informar?

A Apex retém **20% de IR sobre o ganho de capital** de cada cota.

Ganho = valor recebido (cotas do PCIP11 + dinheiro) menos o seu preço médio.

Como enviar

A partir de **10/11**, a Apex envia o link da **plataforma Cuore** ao seu e-mail cadastrado na B3.

Siga o passo a passo da próxima página ➜

Não recebeu o link?

Escreva até **27/11/2026** para:
eventos.financeiros@apexgroup.com
Assunto: “Formulário - Liquidação VCJR11”

E se eu não informar?

Será usado o **menor preço histórico** do VCJR11 na B3.

Isso pode deixar seu ganho de capital, e o IR, maiores do que o real.

Quem envia: quem era cotista no fim da negociação (05/11/2026)

Atenção: depois de enviado, não é possível alterar

Dúvidas: falecomri.re@patria.com

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Cotistas do **VCJR11**
Saiba como informar seu preço médio!

PATRIA

Prazo de envio até 30 de novembro

Passo a passo via cuore

1. Acesse seu e-mail cadastrado na B3 e busque pela chave:

   contact@cuoreplatform.com

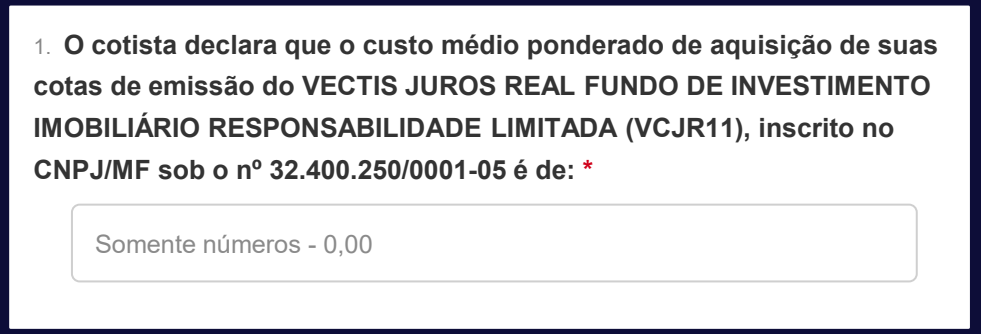
2. Abra o e-mail referente ao fundo VCJR11

   (Assunto do e-mail: MANIFESTAÇÃO SOBRE CUSTO MÉDIO DE AQUISIÇÃO DE COTAS DO VECTIS JUROS REAL FII RESP LIMITADA (VCJR11))

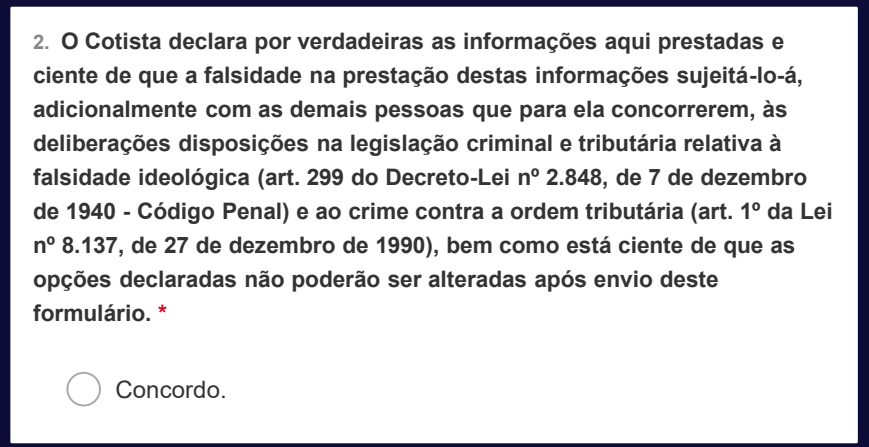
3. Clique no link e acesse a plataforma com os últimos

   4 dígitos do seu CPF

4. Informe o seu **preço médio de aquisição** no box 1



5. Clique em “Concordo” no box 2



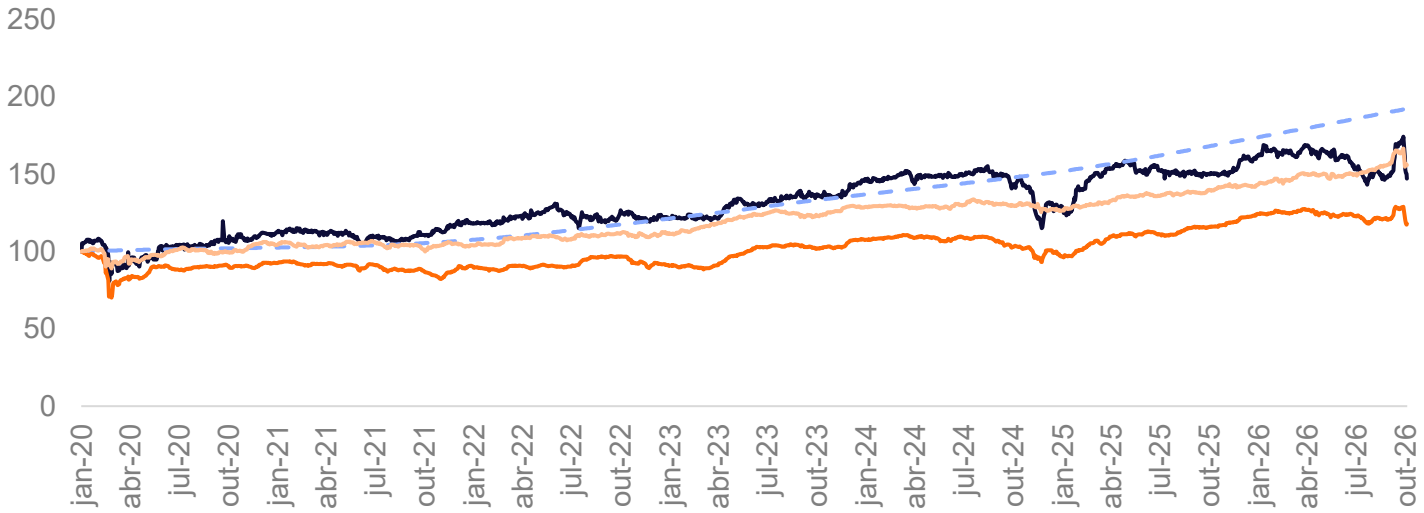
6. Envie o formulário e agora é só aguardar!

Sua resposta é importante!

Se não informar, será usado o custo médio apurado pela B3 ou, na falta dele, o menor preço histórico do Fundo, o que pode aumentar o seu IR.

Fonte: Patria.

Performance



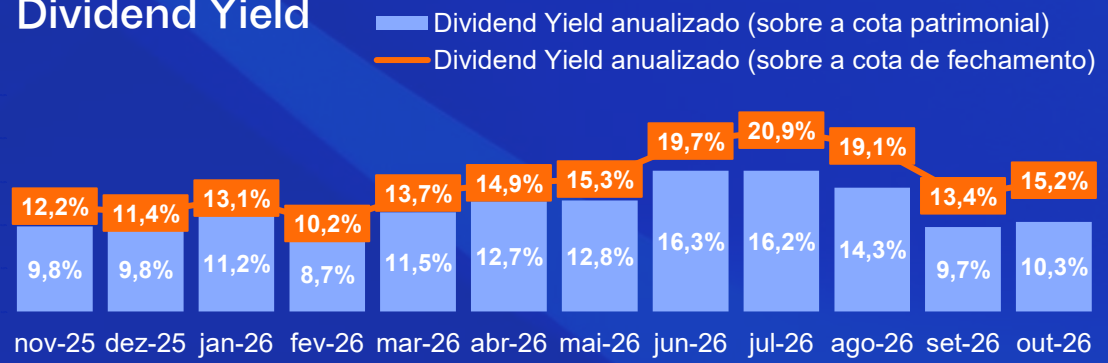
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11[1]	-2,6%	-9,3%	47,1%	5,9%
IFIX	-2,9%	-3,4%	17,9%	2,5%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	92,4%	10,3%
IMA-B	-1,0%	9,0%	55,8%	6,9%

Distribuições por Cota

Média 12M | R$ 0,93/cota



Dividend Yield



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

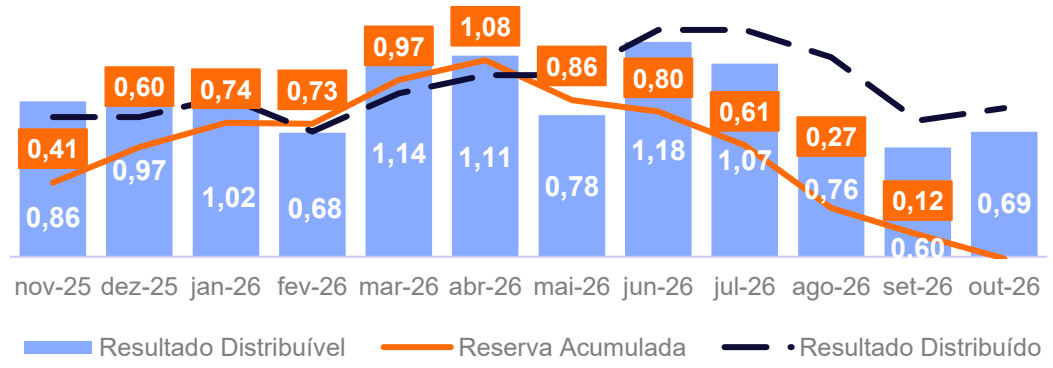
Demonstração de Resultado (R$)

	Out-26	R$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Juros e Correção Monetária[1]	9.587.221	0,65	147.145.795	173.830.152
MTM – CRI*	47.891.479	3,25	42.558.072	50.030.289
Resultado com FII	187.312	0,01	2.290.820	2.776.891
MTM – FII*	(347.979)	(0,02)	619.037	1.283.946
Receita Extraordinária	15.256	0,00	(9.797.358)	(9.600.047)
Receitas – Total	**57.333.288**	**3,89**	**182.816.367**	**218.321.229**
Despesas - Total	**(2.124.471)**	**(0,14)**	**(20.122.334)**	**(24.083.227)**
Resultado Financeiro Líquido	**2.809.827**	**0,19**	**12.767.324**	**15.521.340**
Ajuste para Distribuição (MTM - CRI)	(47.891.479)	(3,25)	(42.558.072)	(50.030.289)
Resultado Distribuível	**10.127.165**	**0,69**	**132.903.285**	**159.729.054**
Resultado Distribuído	**12.073.655**	**0,82**	**141.939.071**	**164.613.985**

Resultado do Fundo por Cota (R$)



Movimentação da Reserva Acumulada[2]

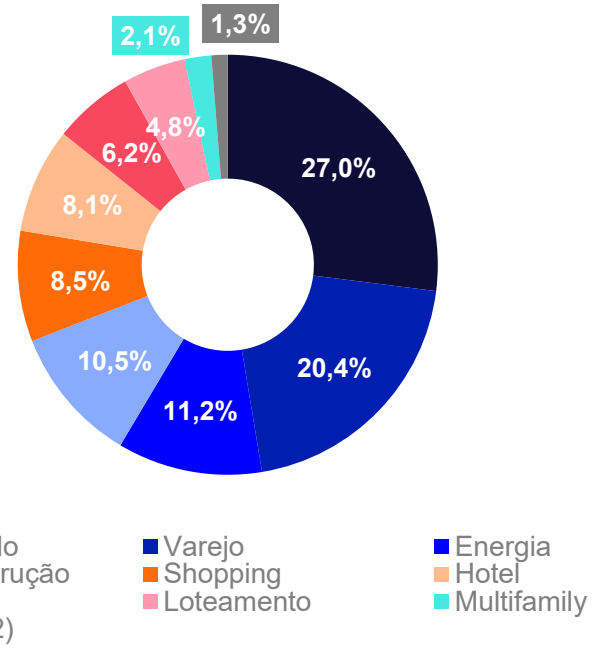


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Considera CRI e Operações Estruturada. [2] A Reserva Contábil contempla os ajustes a valor de mercado (MTM) dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) na apuração do saldo final da reserva. Por sua vez, a Reserva por Competência exclui esse efeito.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

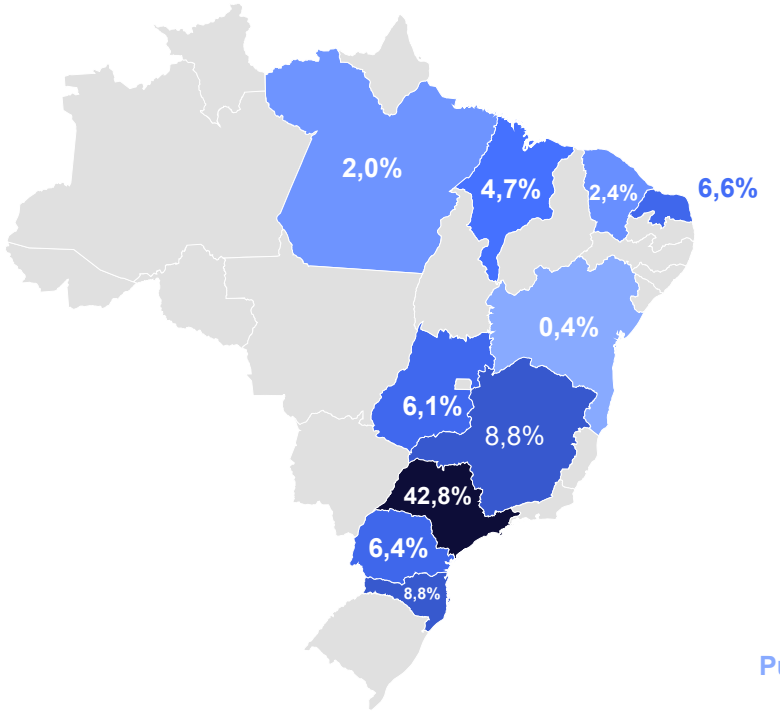
Carteira de Ativos[1] (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



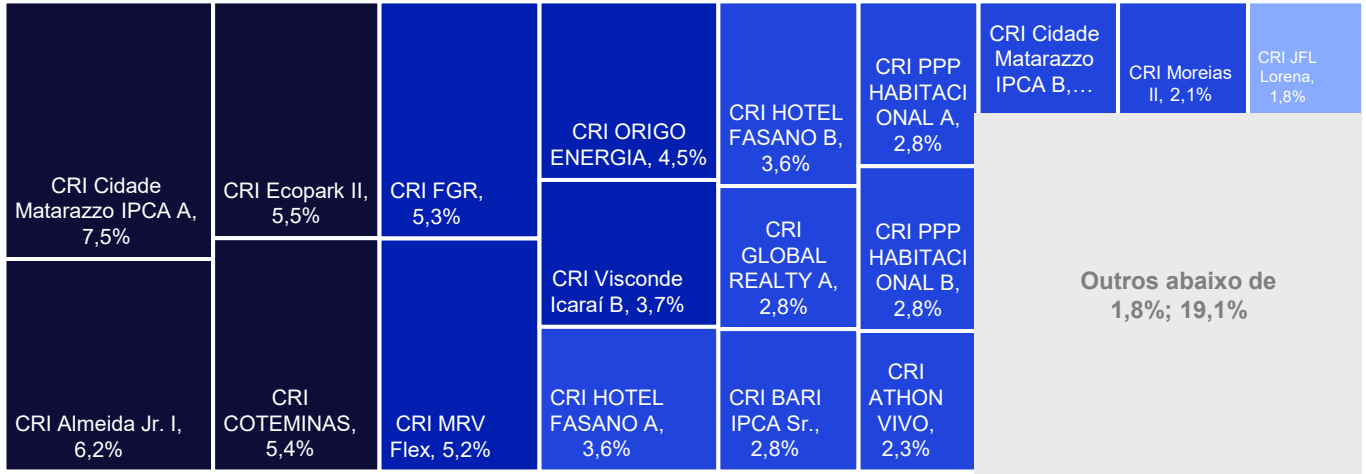
Portfólio com 38 CRI, diversificado em 11 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de Pulverizado (27%), varejo (20%) e energia (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (64% da carteira de CRI).

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]% sobre o total de CRI.

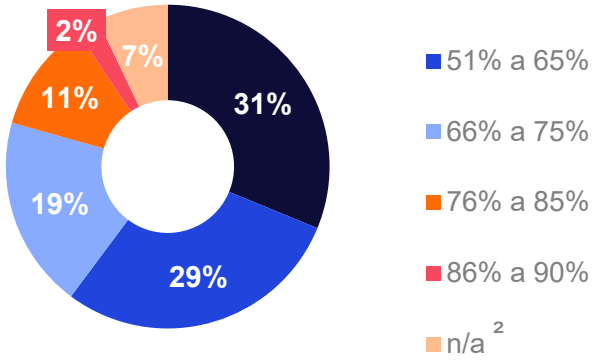
Carteira de Ativos[1] (2/2)

PATRIA

Distribuição por CRI (% do PL)

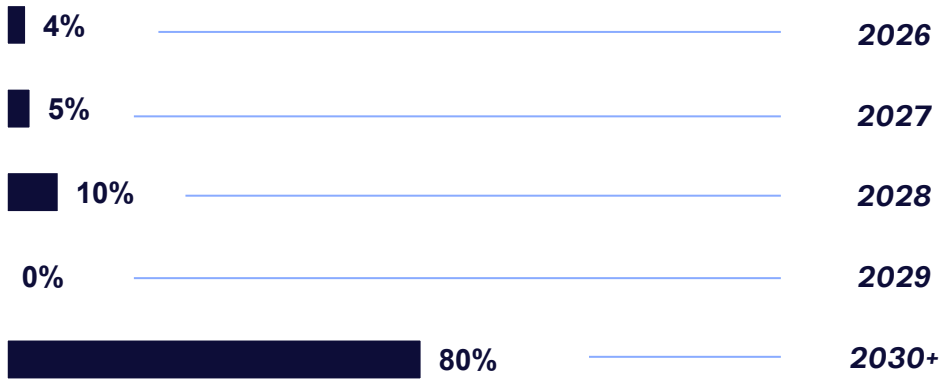


Distribuição por LTV

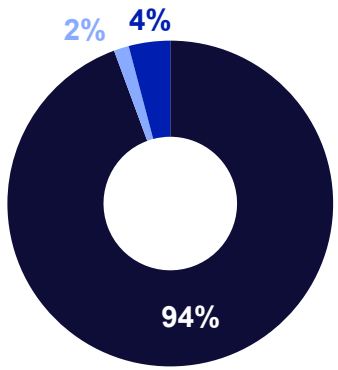


LTV Médio Ponderado de **59%**

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	*Taxa Aq a.a.*	*Prazo Médio* (Anos)
IPCA+	10,5%	9,1%	3,5
CDI+	4,2%	4,5%	2,3
IGP-M+	8,8%	8,7%	2,6

*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)

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*
1	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	104,8	7,5%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	11,7%	4,47	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI Almeida Jr. I	86,4	6,2%	Shopping	SC	Opea	20I0047200	IPCA	7,8%	7,8%	9,4%	5,24	ago-39	37,2%	AFI, AVS, FR
3	CRI Ecopark II	76,8	5,5%	Logística	PR	Opea	24J4613741	IPCA	8,8%	8,7%	8,8%	4,31	out-36	60,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
4	CRI COTEMINAS	75,7	5,4%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	13,3%	4,06	jul-31	70,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
5	CRI FGR	73,9	5,3%	Pulverizado	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	8,7%	9,7%	3,12	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI MRV Flex	72,5	5,2%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,3%	5,67	jul-35	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
7	CRI ORIGO ENERGIA	62,4	4,5%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	10,0%	10,0%	12,5%	3,67	abr-37	42,0%	AFI, FS
8	CRI Visconde Icaraí B	51,3	3,7%	Fin. Construção	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	10,0%	0,76	ago-27	61,7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
9	CRI HOTEL FASANO A	50,4	3,6%	Hotel	SP	Riza	21C0731446	IPCA	7,8%	7,7%	8,3%	0,69	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI HOTEL FASANO B	50,4	3,6%	Hotel	SP	Riza	21C0732722	IPCA	7,8%	7,7%	8,3%	0,69	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
11	CRI GLOBAL REALTY A	39,0	2,8%	Fin. Construção	SP	Riza	21J0733885	IPCA	10,5%	10,5%	8,4%	0,06	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
12	CRI BARI IPCA Sr.	38,9	2,8%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737311	IPCA	8,8%	8,8%	8,7%	2,73	out-40	59,0%	AFI, FR
13	CRI PPP HABITACIONAL A	38,6	2,8%	Pulverizado	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,7%	3,87	jan-36	n/a	CFR
14	CRI PPP HABITACIONAL B	38,6	2,8%	Pulverizado	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,7%	3,87	jan-36	n/a	CFR
15	CRI ATHON VIVO	32,8	2,3%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,7%	3,63	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Detalhamento de Ativos (2/3)

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*
16	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	31,0	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,7%	4,47	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
17	CRI Moreias II	28,9	2,1%	Fin. Construção	CE	Opea	26F3797283	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,26	dez-28	88,0%	COOBRIGAÇÃO, OBRIGAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE AFI, FR
18	CRI JFL Lorena	25,6	1,8%	Multifamily	SP	Opea	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	10,8%	5,05	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, AVS
19	CRI URBA	25,0	1,8%	Pulverizado	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	15,3%	3,12	nov-35	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
20	CRI Mateus TRX	24,5	1,7%	Varejo	PA	Bari	24L0003403	IPCA	6,8%	6,8%	9,3%	5,35	ago-39	73,2%	AFI, AFS, CFRA, FR, FD
21	CRI ATHON BRK	23,4	1,7%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,7%	3,83	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
22	CRI AXS IV	20,2	1,4%	Energia	PR, MG, SP e MT	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	11,6%	4,14	jun-37	76,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
23	CRI Almeida Jr. II	19,6	1,4%	Shopping	SC	Opea	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	9,4%	5,17	ago-39	80,0%	AFI, AVS, FR
24	CRI Verde Urbanismo - Série II	18,9	1,3%	Loteamento	MG	Opea	25L4897350	IPCA	11,0%	11,0%	10,9%	3,62	dez-37	60,0%	AFI, CFRCV, FR, AVS
25	CRI BARI IGPM Sr.	18,7	1,3%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	25H3737685	IGP-M	8,8%	8,7%	8,8%	2,60	abr-38	61,0%	AFI, FR
26	CRI Pacaembu II	17,8	1,3%	Varejo	SP	Opea	25L3133633	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,46	dez-35	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
27	CRI MRV 24 SUB.	17,4	1,2%	Pulverizado	SP	Opea	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	15,2%	2,56	mar-33	19,0%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
28	CRI Verde Urbanismo	17,1	1,2%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	10,9%	3,62	dez-37	60,0%	AFI, CFRCV, FR, AVS
29	CRI Azzure e Jardim	15,5	1,1%	Loteamento	SP, MT e GO	Opea	21L0905775	IPCA	8,8%	8,8%	9,0%	2,10	nov-33	65,0%	CFRCV, AFS, AVS E FR
30	CRI GLOBAL REALTY B	12,1	0,9%	Fin. Construção	SP	Riza	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	8,4%	0,06	out-26	67,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO

*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 COWORKING ALLIANZ	11,0	0,8%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	9,5%	0,37	jul-27	n/a	FS
32	CRI Verde Urbanismo - Série III	8,5	0,6%	Loteamento	MG	Opea	25L4926683	IPCA	11,0%	11,0%	10,5%	3,65	dez-37	60,0%	AFI, CFRCV, FR, AVS
33	CRI SERPASA	4,6	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,33	nov-31	85,0%	AFI, CFR, FR, AVS
34	CRI Creditas III Sênior A	4,3	0,3%	Pulverizado	Pulverizado	Liqi	26F4026275	IPCA	9,5%	9,5%	9,2%	7,58	out-44	45,5%	AFI, FR
35	CRI MRV 24 SR.	3,5	0,2%	Pulverizado	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	12,0%	2,67	mar-33	37,2%	AFI, CFRCV
36	CRI Blue Asset	3,4	0,2%	Pulverizado	Pulverizado	Bari	22L1564926	IPCA	10,0%	12,7%	10,9%	2,44	mar-33	50,0%	AFI, FR
37	CRI CREDITAS SR.	1,4	0,1%	Pulverizado	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	9,2%	3,41	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINAÇÃO
38	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,4%	3,24	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV
	Total	***1.245,2***	***88,9%***												

*Termos e definições no glossário (clique aqui).

Novas Operações (1/2)

PATRIA

CRI Azzure e Jardim

Operação de CRI com lastro em CCB de empreendimentos imobiliários residenciais (loteamentos) das empresas BRDU SPE Itupeva Ltda, SPE - Parque dos Ventos Ltda, BRDU SPE Parque da Mata Ltda e BRDU SPE Vermont Ltda, localizadas nos estados de São Paulo, Goiás e Mato Grosso. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária das cotas das cedentes; coobrigação das cedentes; fiança outorgada pela BRDU Ubanismo S.A.; cessão fiduciária de direitos creditórios.

CRI Blue Asset

Operação de CRI com lastro em Cessão de Carteira Pulverizada de imóveis residenciais, comerciais e loteamentos, tendo o FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário como cedente. A operação conta, como garantia, com alienação fiduciária dos imóveis.

CRI Mateus TRX

Trata-se de CRI lastreado em Contratos de Locação Atípicos de lojas de varejo localizadas em Ananindeua/PA, Marituba/PA, Russas/CE e São Mateus do Maranhão/MA, firmados entre o TRX Real Estate FII (TRXF11) e o Grupo Mateus, utilizando modelos de Sale & Leaseback e Built to Suit. A operação conta com alienação fiduciária dos imóveis objeto de locação, fiança locatícia do Grupo Mateus S.A., alienação fiduciária de quotas e fundo de reserva como garantias.

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Novas Operações (2/2)

PATRIA

CRI BARI IPCA Sr.

Operação de CRI com lastro em Cessão de Carteira Pulverizada de empreendimento imobiliário, com cedentes do grupo Bari e Melnick Even, dividido em duas séries (sênior e subordinada). As carteiras cedidas contam com alienação fiduciária dos imóveis registrada nas matrículas (LTV de 60%), a e operação conta com reforço de fundo de reserva.

CRI BARI IGPM Sr.

Operação de CRI com lastro em Cessão de Carteira Pulverizada de empreendimento imobiliário, com cedentes do grupo Bari, dividido em duas séries (sênior e subordinada). As carteiras cedidas contam com alienação fiduciária dos imóveis registrada nas matrículas (LTV de 60%), a e operação conta com reforço de fundo de reserva.

CRI Creditas III Sênior A

Operação de securitização de créditos imobiliários de Home Equity: empréstimos a pessoas físicas com garantia de alienação fiduciária (AF) de imóvel, originados pelas Companhias Hipotecárias OXY (Tempus II e IV) e BARI (só Tempus II), cedidos aos FIDCs Creditas Tempus II e Tempus IV e, destes, à Liqi Securitizadora (cessão definitiva, sem coobrigação). A série sênior do CRI, emitido originalmente em 4 séries, tem prazo de vencimento em outubro de 2044 e remunera à taxa de IPA + 9,50% a.a. Em relação as garantias, cada Crédito Imobiliário tem AF de imóvel (casa/apartamento, 'habite-se'; sem terrenos) formalizada no Contrato de Empréstimo e constituída desde a originação, e há exigência de contratação de seguros MIP (morte e invalidez permanente) e DFI (danos físicos ao imóvel), sendo tal contratação critério de eligibilidade, inclusive, e a operação conta ainda com fundo de liquidez.

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

Watchlist

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.

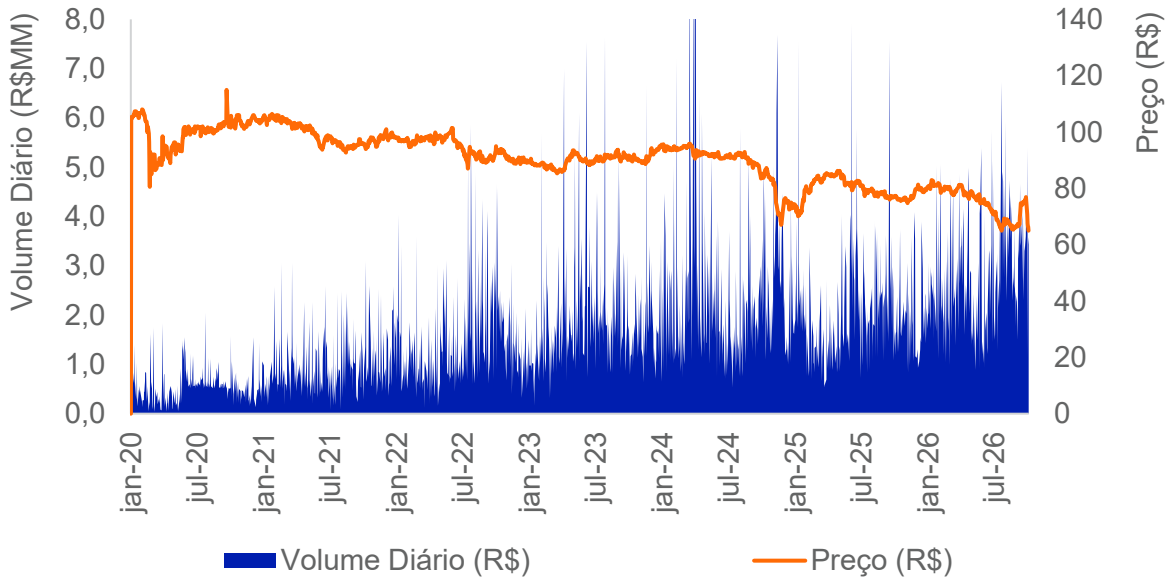
Update: A operação teve seu Resgate Antecipado declarado, pelo inadimplemento das obrigações pecuniárias pela devedora, conforme fato relevante divulgado pela securitizadora em setembro de 2025. Desde então, as providências legais para execução extrajudicial e judicial têm sido tomadas, visando à recuperação 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
4	CRI COTEMINAS	75,7	5,4%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	13,3%	4,06	jul-31	70,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
33	CRI SERPASA	4,6	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,33	nov-31	85,0%	AFI, CFR, FR, AVS

* Termos e definições no glossário (clique aqui).

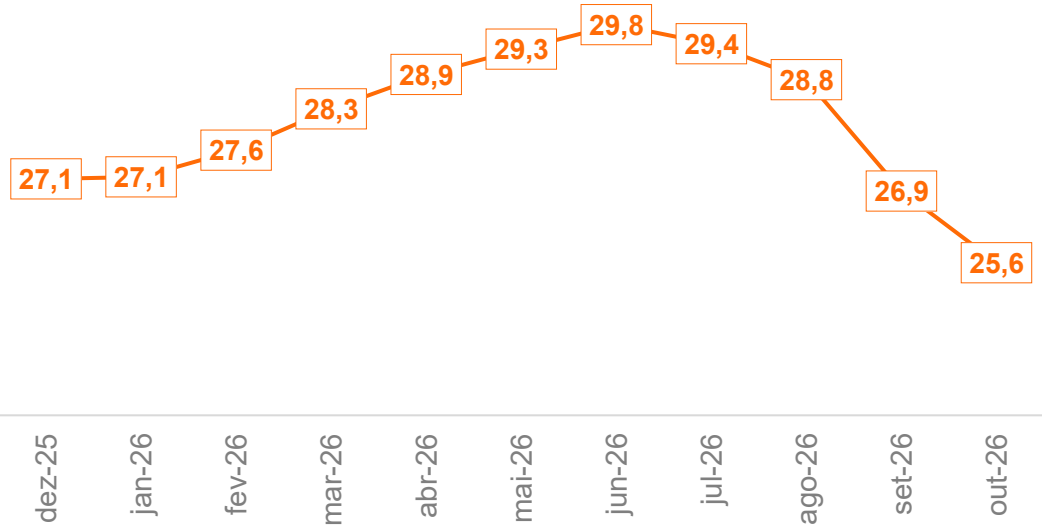
Liquidez e Passivo

Liquidez



	out-26	*2026*	*12 Meses*
ADTV (R$ milhões)	3,5	2,7	2,6
Giro	0,0%	18,6%	20,2%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
06-Oct-26	CRI MRV Flex	26C4863993	2	Aprovar	Aprovado
02-Oct-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	3	Aprovar	Aprovado
09-Oct-26	CRI Verde	25L4926683 25L4897350 25L2639155	3	Aprovar	Aprovado
15-Oct-26	CRI Global Realty	21J0733885 24H2017879	1	Aprovar	Aprovado
14-Oct-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311806 24D3311867	1	Aprovar	Aprovado
21-Oct-26	CRI ATHON BRK	21G0864335	10	Aprovar	Aprovado
21-Oct-26	CRI ATHON VIVO	21G0864337	9	Aprovar	Aprovado
27-Oct-26	CRI Coworking Allianz	21G0479417	4	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$ 323 BI*** sob gestão

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

Real Estate



Maior ***gestora independente de FIIs*** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.