

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Agosto 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](#)



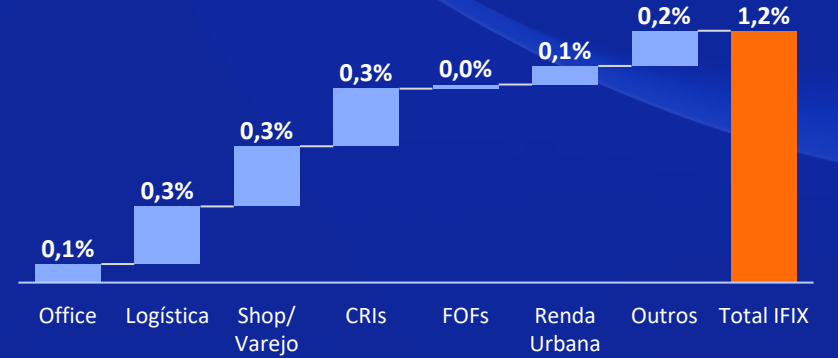
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,14/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,23/cota**. Não houve impactos não recorrente no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorrerá no dia 12 de setembro de 2025. A Gestão acredita que é possível manter o patamar de distribuição para o semestre, com a composição de resultado operacional e vendas de unidades do Atmosfera.

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 69% e diária média de R\$ 483, resultando em um NOI de R\$ 2.241 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. 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 74% e diária média de R\$ 324, gerando um NOI de R\$ 1.725 por unidade.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 252,9 milhões	R\$ 126,43
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 128,0 milhões	R\$ 64,00
P/VP*	ADTV*
0,51x	R\$ 0,2 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*

9,4% a.a.	4,7% a.a.
-----------	-----------

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 29/08. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2025

NÚCLEO VILA MARIANA:

- **Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 84% e diária média de R\$ 174, gerando um NOI de R\$ 1.649 por unidade.
- **Atmosfera:** O ativo, por sua vez, encerrou o mês com ocupação de 72% e diária média de R\$ 199, resultando em um NOI de R\$ 1.200 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, escritura e registro) 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.

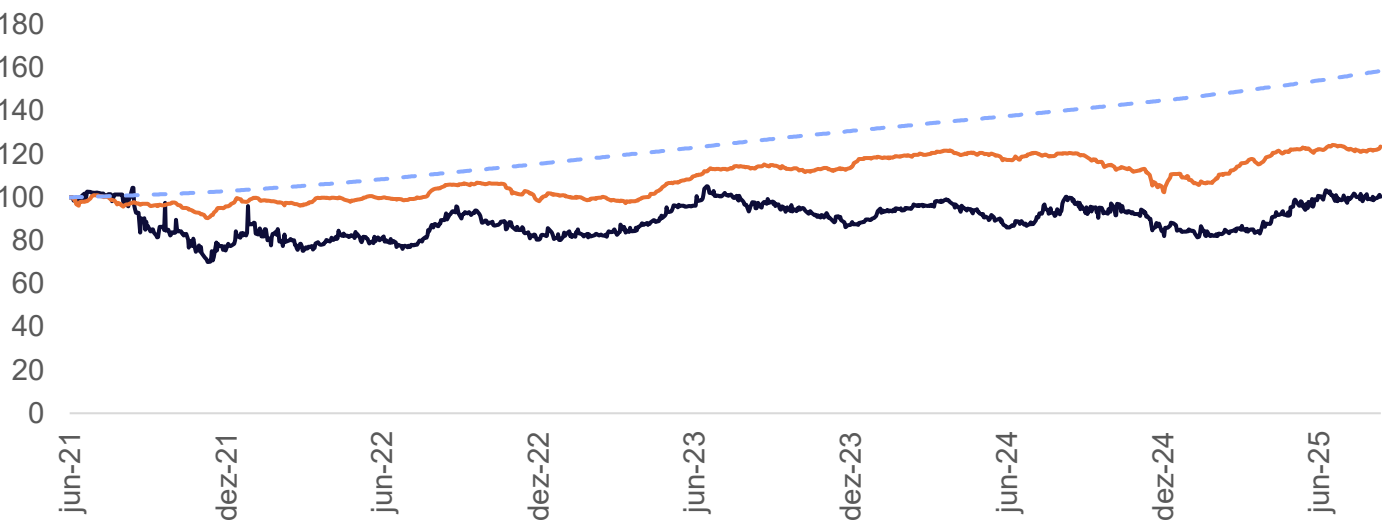
Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 587,5 mil
ABL (m²)*	NOI por m²,*
11.613	R\$ 50,9
Taxa de Ocupação*	Diária Média*
72,0%	R\$ 341,7
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio*
R\$ 10.511/m²	R\$ 242,2

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹As unidades estão sendo transferidas para o Fundo conforme as vendas ocorrem; ²Líquido de despesas. Data base 29/08. Fonte: Patria.

Performance

PATRIA



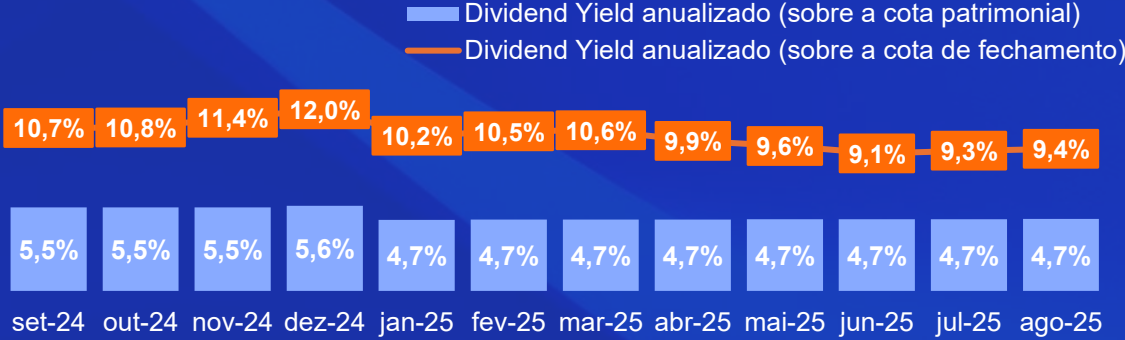
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	-0,5%	14,0%	0,2%	0,1%
IFIX	1,2%	11,6%	23,6%	5,2%
CDI Bruto	1,2%	9,1%	58,6%	11,7%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,53



Dividend Yield*



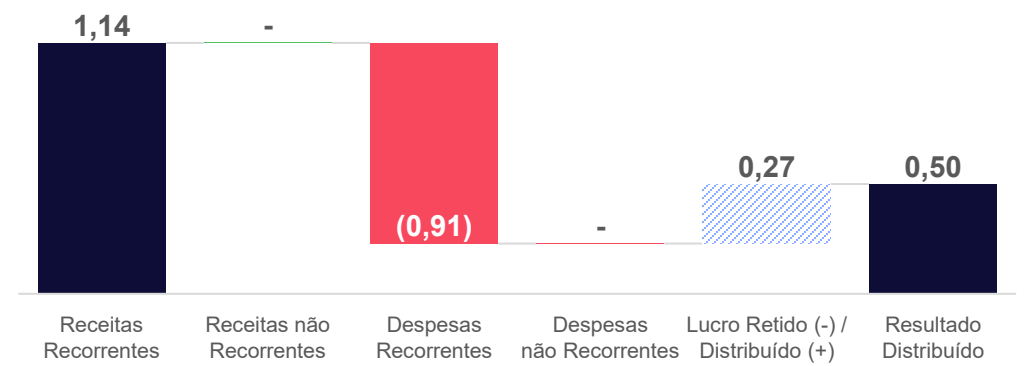
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

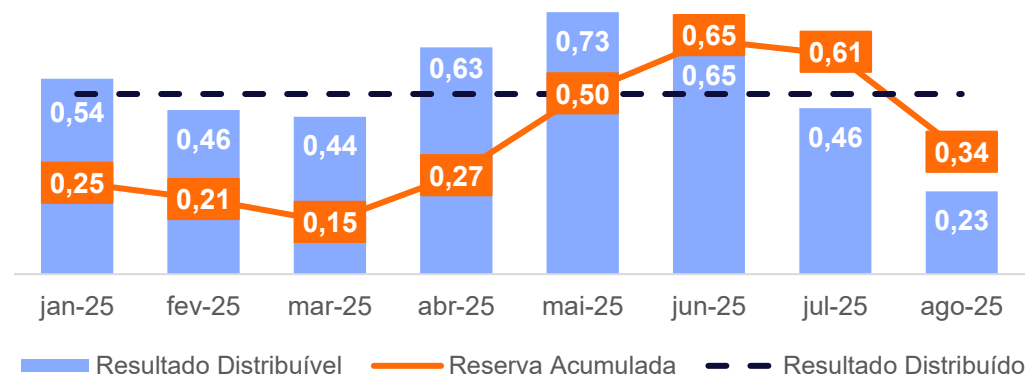
Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025
Receita de Locação*	2.221.910	1,11	20.063.083
Receitas Mobiliárias*	64.692	0,03	315.851
Receitas Extraordinárias	-	-	2.868.409
Receitas – Total	2.286.602	1,14	23.247.343
Despesas Imobiliárias*	(685.720)	(0,34)	(4.662.537)
Despesas Operacionais*	(1.140.740)	(0,57)	(10.327.160)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(1.826.460)	(0,91)	(14.989.697)
Resultado Distribuível*	460.142	0,23	8.257.646
Resultado Distribuído	1.000.000	0,50	8.000.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

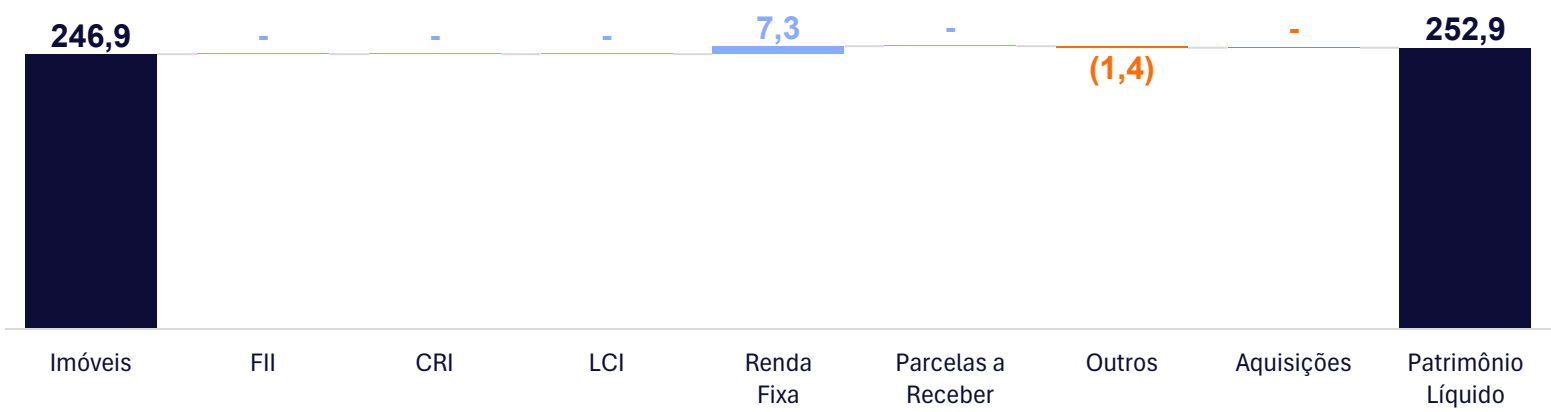


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

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.

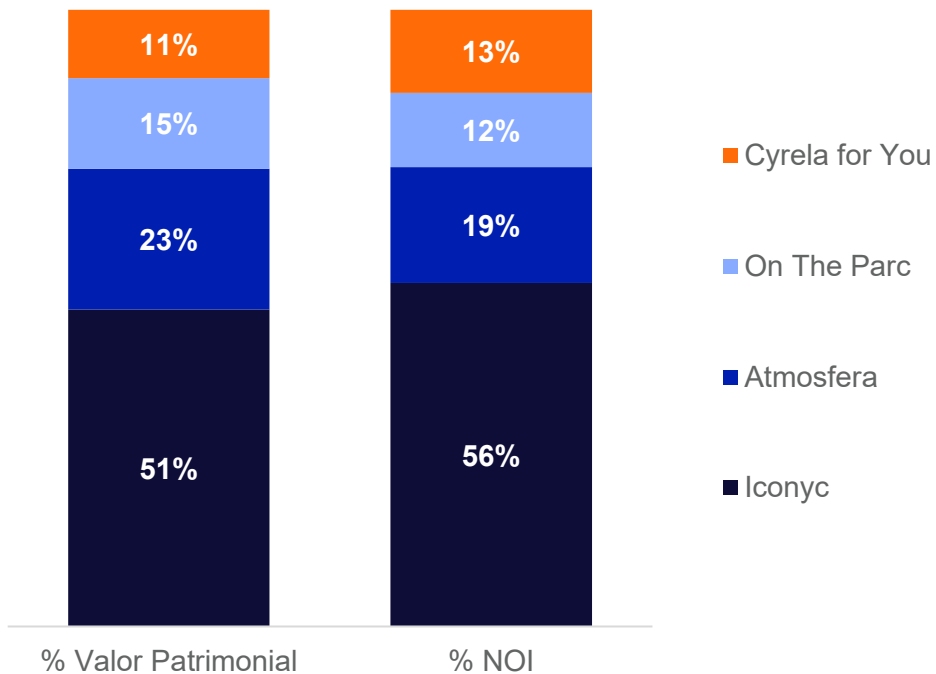


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários

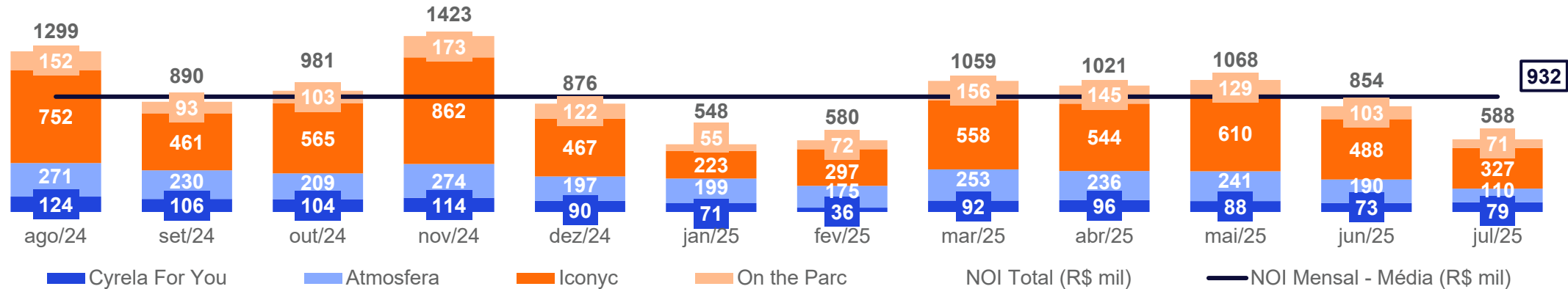


Distribuição Geográfica

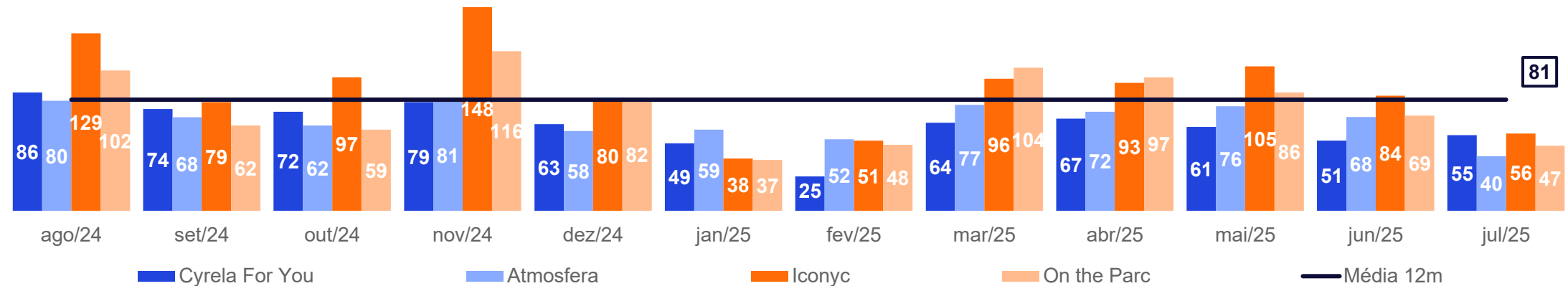


Portfólio com 4 ativos, localizados em regiões centrais da cidade de São Paulo e mais de 11 mil m² de ABL

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

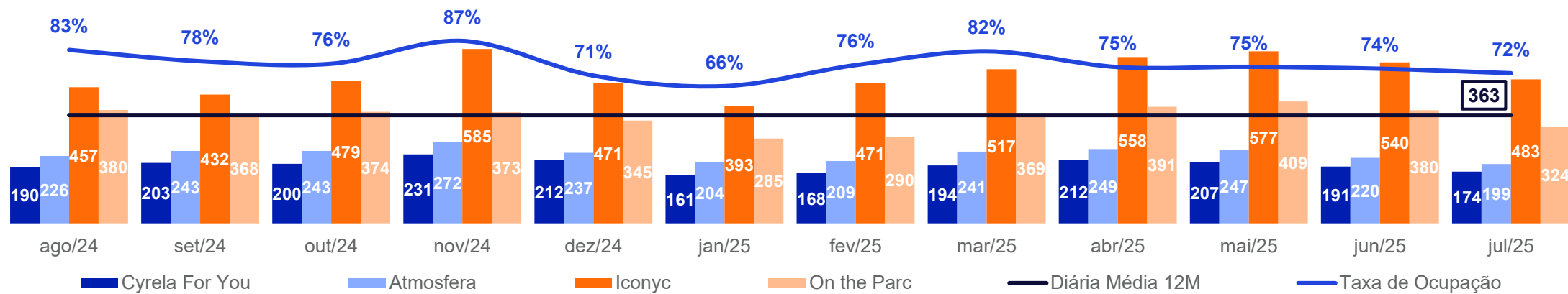


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

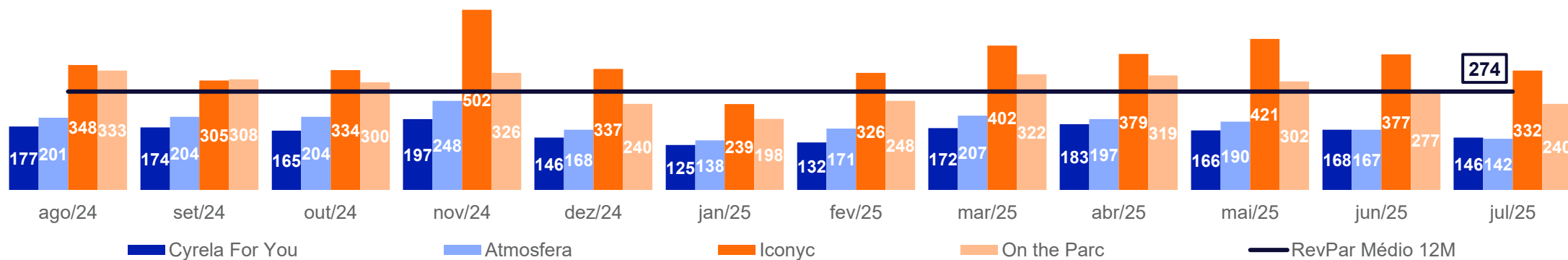
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	327	51%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2.853	92	110	23%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1.494	41	71	15%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1.438	48	79	11%

Total

11.613

327

588

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



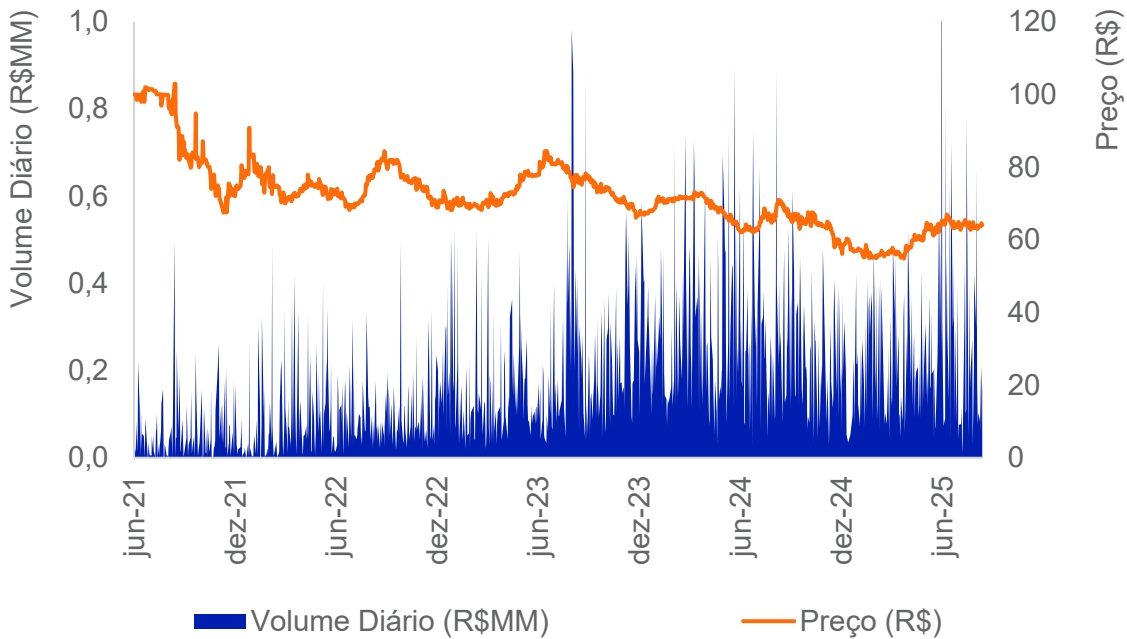
CYRELA FOR YOU



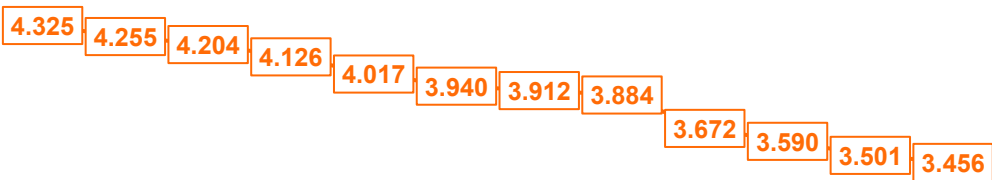
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas



	Ago-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	0,2	0,2
Giro*	3,8%	31,6%	45,9%



*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.