

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Outubro 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, 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](#)



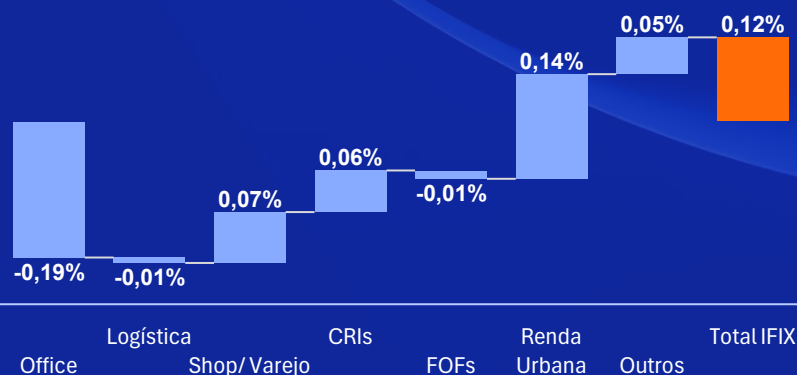
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	138.057	0,87	0,1%
IFIX - Office	14	10.481	0,64	-2,5%
IFIX - Logística	12	22.384	0,92	-0,1%
IFIX - Shopping	10	18.279	0,84	0,5%
IFIX - CRIs	40	52.288	0,89	0,2%
IFIX - FOFs	8	3.918	0,83	-0,2%
IFIX - Renda Urbana	4	9.024	0,98	2,3%
IFIX - Outros	24	21.683	0,88	0,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/25:

Outubro foi um mês de ajustes e reacomodação para o mercado de fundos imobiliários. Após dois meses de valorização e compressão dos prêmios de risco, o IFIX apresentou comportamento lateral, oscilando entre leves quedas e recuperações pontuais. **O índice encerrou o mês com alta de 0,1%**, sustentada mais uma vez pelos **fundos de tijolo¹, que avançaram 0,2%, enquanto os de papel¹ recuaram 0,1%**. Uma vez que o IFIX é um índice de Total Return, que soma rendimentos e variação no preço das cotas, é possível concluir que o índice próximo à estabilidade significa que as cotas dos fundos, na média, se desvalorizaram na mesma proporção da distribuição dos rendimentos no mês - hoje próximo à 0,9%.

O mês foi marcado por um cenário macroeconômico desafiador, com os FIIs pressionados pelos juros reais de longo prazo acima de 7% a.a. e pela Selic em 15% a.a. Este cenário persiste devido à inflação acima da meta e à expectativa de manutenção da Selic até o início de 2026.

Embora o IPCA e o IPCA-15 de setembro e outubro tenham vindo ligeiramente abaixo das projeções, os núcleos de inflação reforçaram a leitura de cautela na política monetária, alinhada aos comunicados do Copom. Com isso, o mercado projeta cortes de juros apenas para meados de 2026. Essa percepção levou à reabertura da curva de juros no início do mês, pressionando as cotas dos FIIs. A isso se somou a preocupação fiscal, intensificada pelo avanço do calendário eleitoral, o que aumentou a volatilidade da curva.

No cenário externo, o ciclo de cortes de juros continua. Em 29 de outubro, o Fed reduziu a taxa em 0,25 p.p., para a faixa de 3,75% a 4% a.a., em linha com as expectativas. **Essa decisão tende a estimular o fluxo de capital para economias emergentes e ativos de risco, como a renda variável brasileira** - o que contribuiu para a renovação da máxima histórica do Ibovespa e **pode beneficiar os FIIs**. No campo regulatório, o destaque foi a não aprovação da MP 1.303, que previa a tributação de ativos incentivados, incluindo FIIs. Apesar de conter pontos positivos, sua rejeição trouxe alívio ao mercado ao manter o ambiente regulatório estável e reduzir incertezas de curto prazo. Em síntese, mesmo diante de um cenário desafiador, **os FIIs mostraram resiliência, com alta acumulada em 2025 acima do CDI: +15,3% vs. 11,7%.**

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,52/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,44/cota**. Não houve impactos não recorrentes 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 14 de novembro de 2025. A Gestão mantém a previsão de manutenção deste patamar de distribuição para o semestre.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 77% e diária média de R\$ 514, resultando em um NOI de R\$ 4.010 por unidade, o que representa um crescimento de 27% em relação ao mesmo mês do ano anterior. 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 83% e diária média de R\$ 377, gerando um NOI de R\$ 3.090 por unidade, valor 36% maior em relação ao mesmo mês do ano anterior.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 78% e diária média de R\$ 209, gerando um NOI de R\$ 1.860 por unidade, valor 16% abaixo do registrado no mesmo período do ano anterior.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 252,4 milhões	R\$ 126,22
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 138,0 milhões	R\$ 68,99
P/VP*	ADTV*
0,55x	R\$ 0,9 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*

8,7% a.a.	4,8% a.a.
-----------	-----------

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 31/10. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

PÁTRIA

Outubro 2025

- **Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 84% de ocupação e diária média de R\$ 236, gerando um NOI de R\$ 2.334 por unidade, redução de 9% em relação ao mesmo mês do ano passado. Neste mês, foi iniciada uma gestão integrada de vendas e imobiliária, em parceria com empresa especializada, com o objetivo de acelerar o processo de liquidação e repasse das unidades do Atmosfera. Embora reconheçamos que se trata de um processo gradual, seguimos focados em ampliar o volume de vendas e repasses de forma consistente ao longo dos próximos meses.
- **Atualização Vendas Atmosfera¹:**

Atmosfera	
# unidades totais	113
# unidades estoque	90
# unidades vendidas	23
# em processo de repasse	4
R\$ / m² unidades vendidas ²	16.500

Para ilustrar os desafios relacionados à liquidação das unidades do Atmosfera, destacamos:

- dois terços do estoque são unidades NR, que possuem maior restrição de financiamento (limitado a 50% do valor de venda), impossibilidade de uso de recursos de FGTS e exigência de destinação para hospedagem, limitando o público-alvo;
- processo de repasse junto aos bancos são mais morosos, pois a venda é feita através de um FII e representada por outra pessoa jurídica (administradora), diferente do fluxo usual com SPEs, exigindo esclarecimentos adicionais. De toda forma, a gestão segue atuando de forma ativa para acelerar a liquidação e repasse das unidades vendidas.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

NOI Total do mês*

4

R\$ 1.011

ABL (m²)*

NOI por m²,*

11.558

R\$ 88

Taxa de Ocupação*

Diária Média*

79,9%

R\$ 380

Preço Médio do Portfólio
(mercado)*

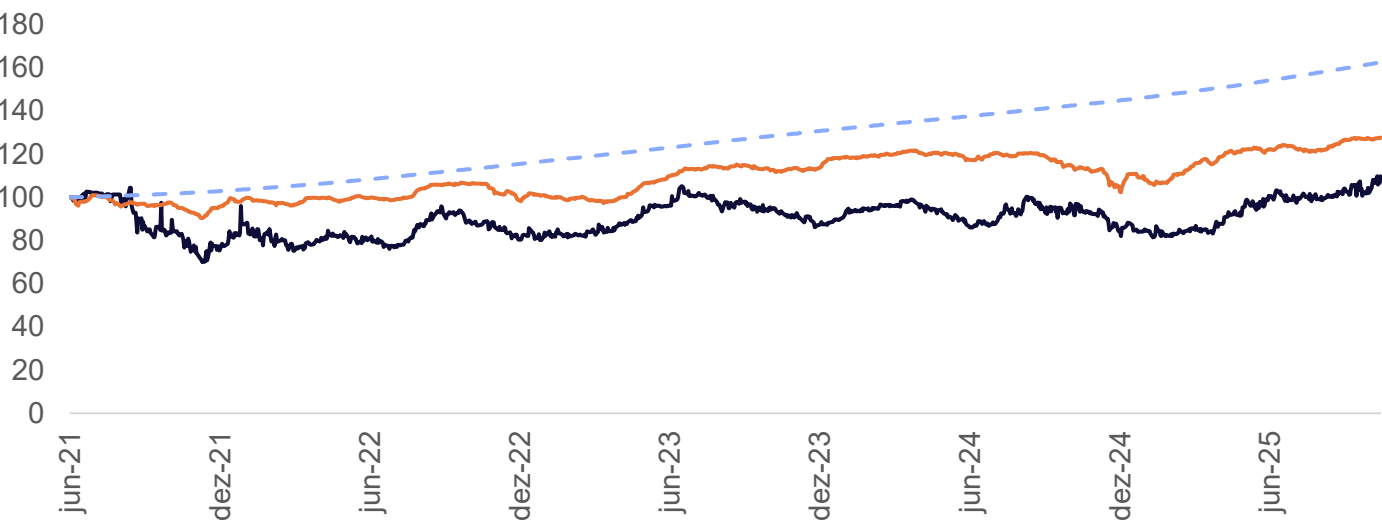
RevPar Médio*

R\$ 11.943/m²

R\$ 301

Performance

PATRIA



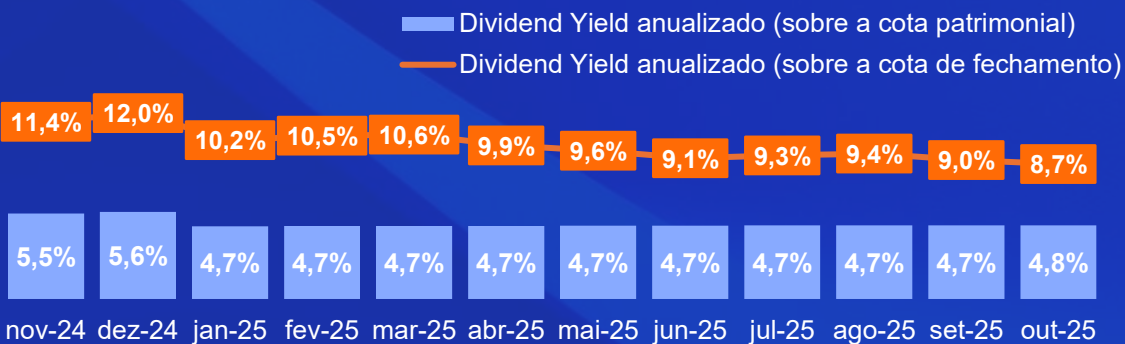
Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	3,7%	24,8%	9,7%	2,2%
IFIX	0,1%	15,3%	27,7%	5,8%
CDI Bruto	1,3%	11,8%	62,5%	11,8%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,52



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

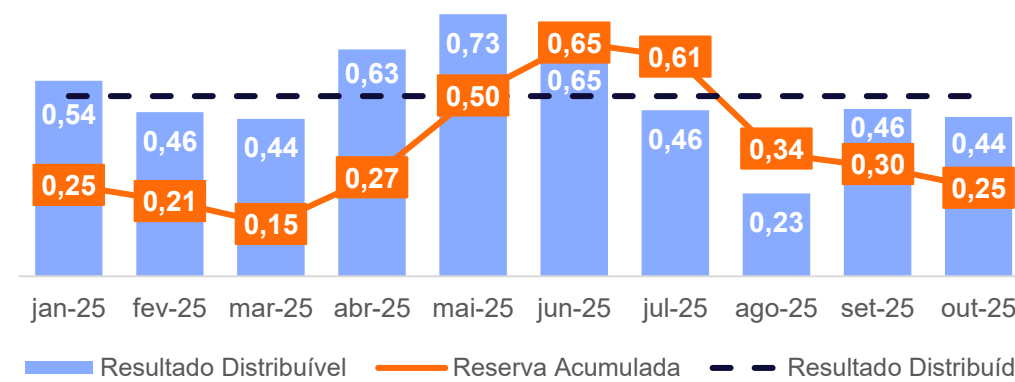
Demonstração de Resultado (R\$)

	OUT-25	R\$/COTA	ACUM. 2025
Receita de Locação*	2.981.529	1,49	25.884.837
Receitas Mobiliárias*	68.448	0,03	447.084
Receitas Extraordinárias	-	-	2.982.443
Receitas – Total	3.049.978	1,52	29.314.363
Despesas Imobiliárias ¹	(715.134)	(0,36)	(6.091.251)
Despesas Operacionais ²	(1.451.541)	(0,73)	(13.153.683)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(2.166.675)	(1,08)	(19.244.935)
Resultado Distribuível*	883.303	0,44	10.069.429
Resultado Distribuído	1.000.000	0,50	10.000.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

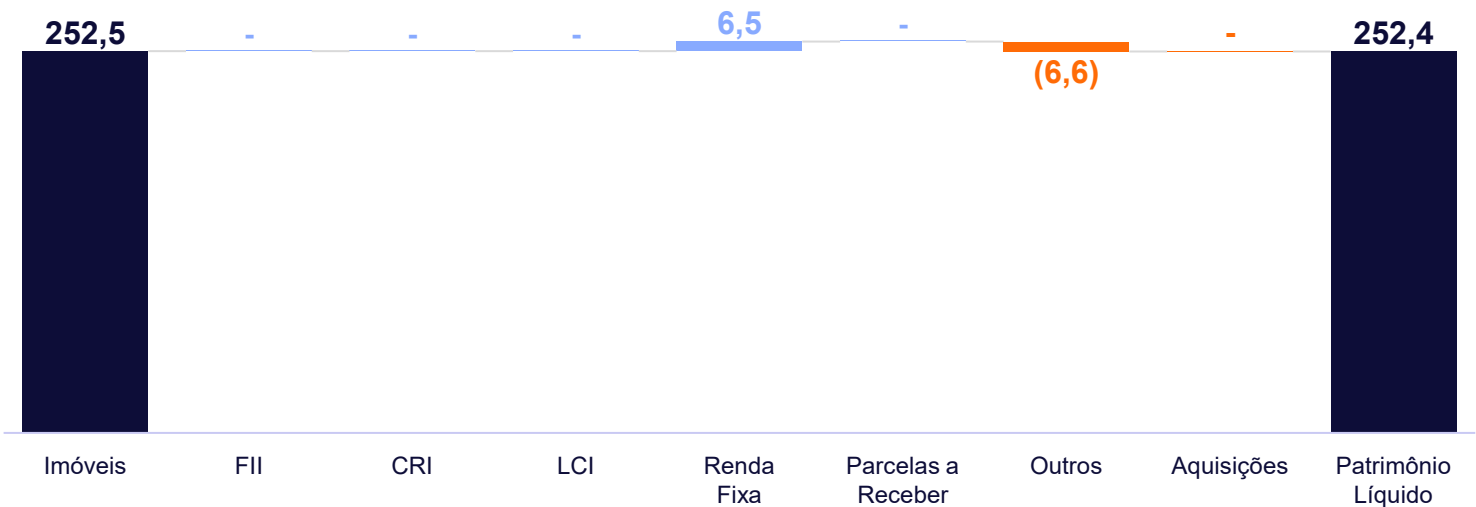


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU; ²Despesas Operacionais incluem: comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e time operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 96% dos ativos em imóveis e 4% 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.

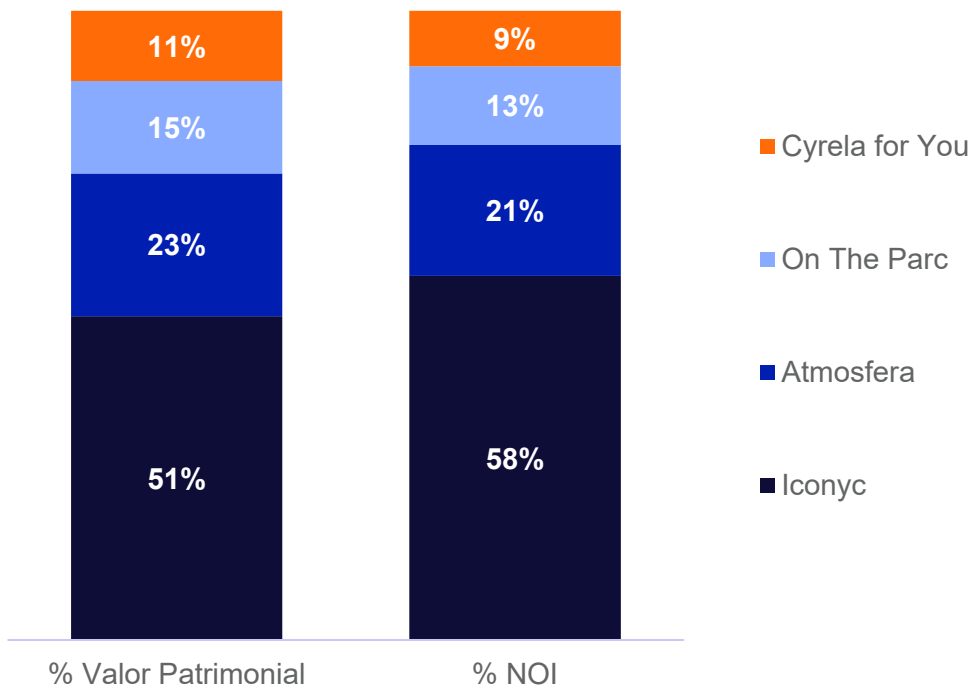


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

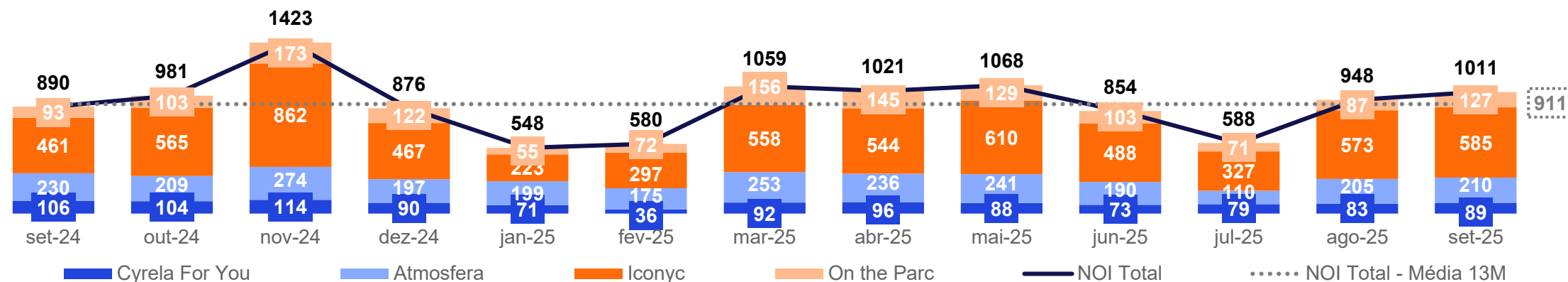


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **11 mil m²** de ABL

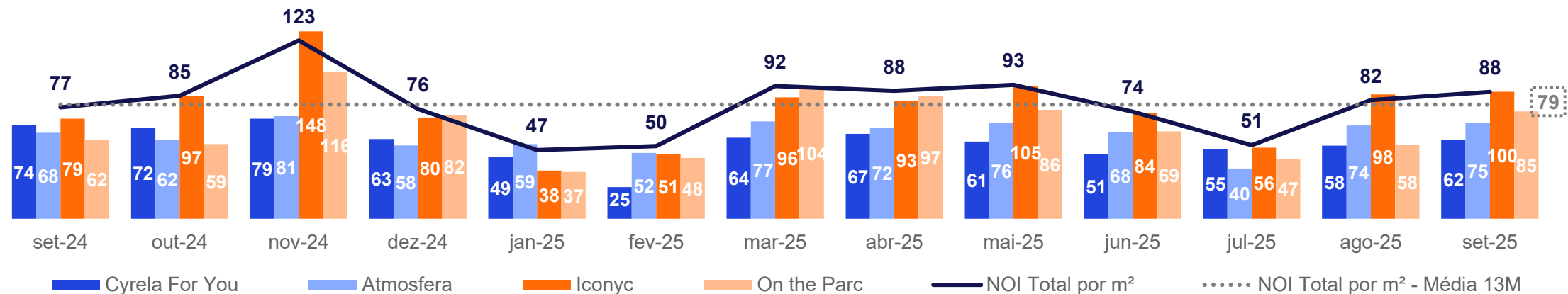
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

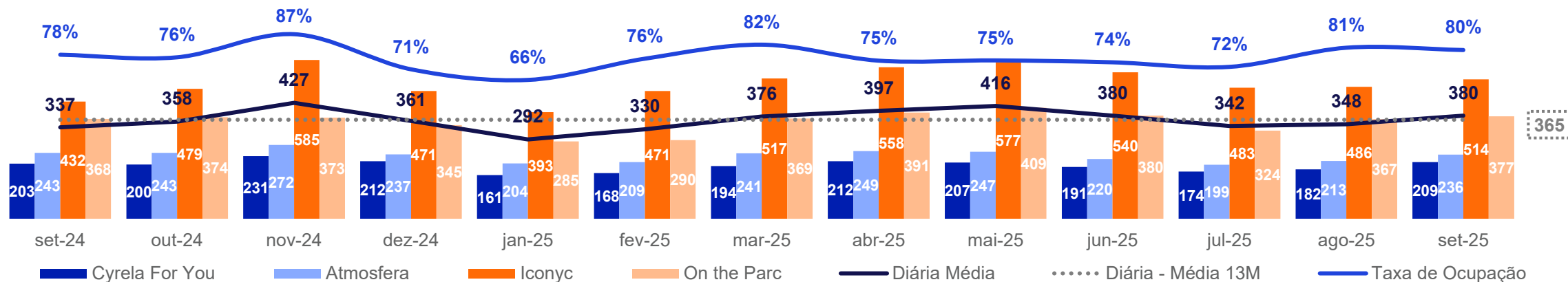


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

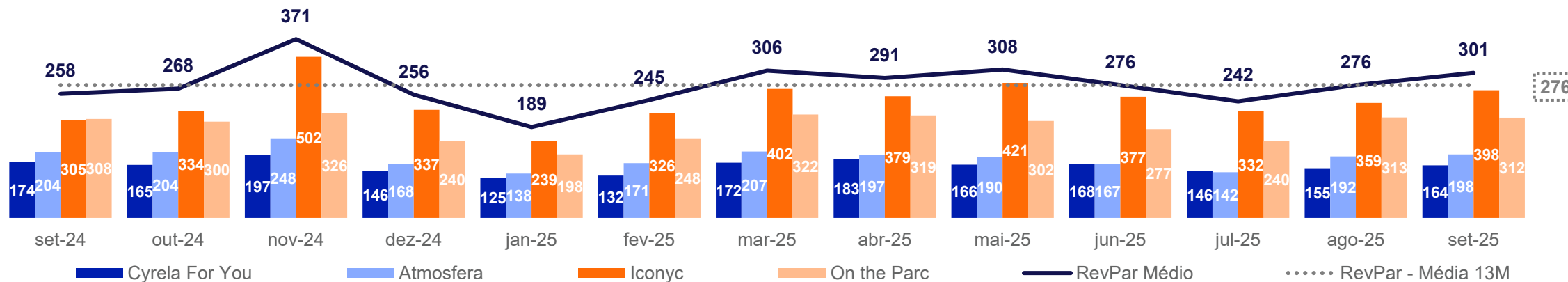
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Unidades*	NOI Total do mês (R\$ mil)*	VP (% ativos)
1	Iconyc	São Paulo - SP	Vila Clementino	5,828	146	585	51%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2,798	90	210	23%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1,494	41	127	15%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1,438	48	89	11%

Total

11,558

325

1.011

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



CYRELA FOR YOU

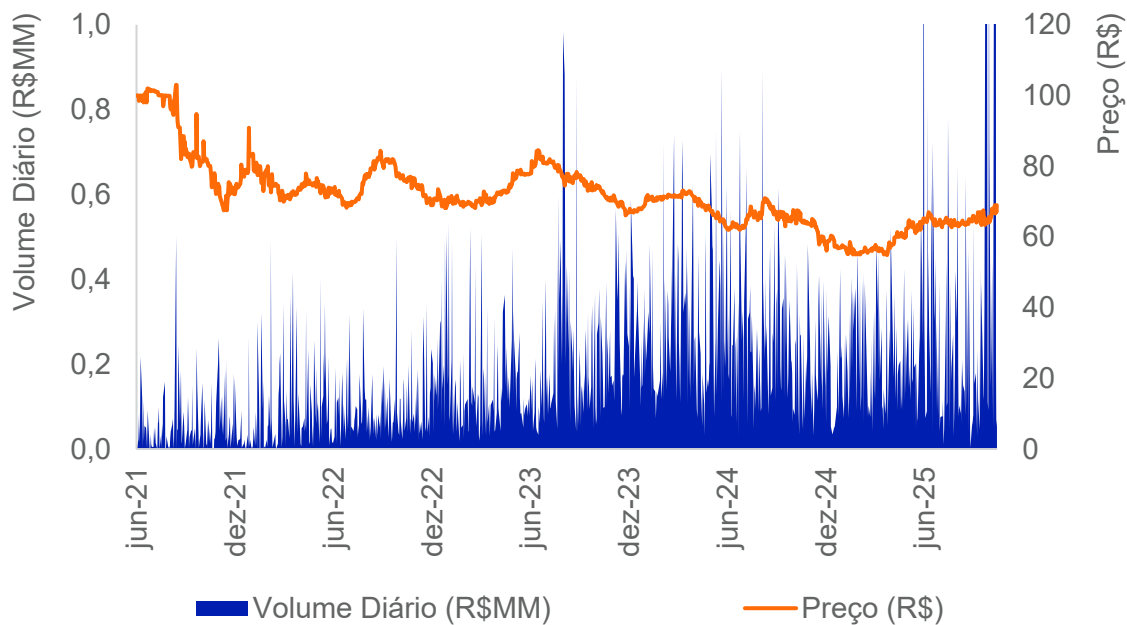


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

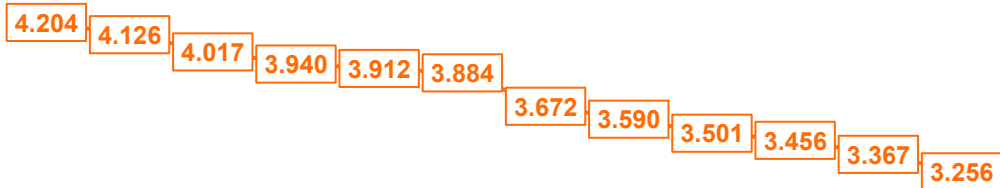
12

Liquidez

Número de Cotistas



	Out-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,9	0,3	0,3
Giro*	15,5%	50,5%	56,6%



nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 272 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.