

Relatório Gerencial

VCJR11

VECTIS JUROS REAL FII

Dezembro 2025

Informações Gerais VCJR11

PÁTRIA

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

Pátria - 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](#)



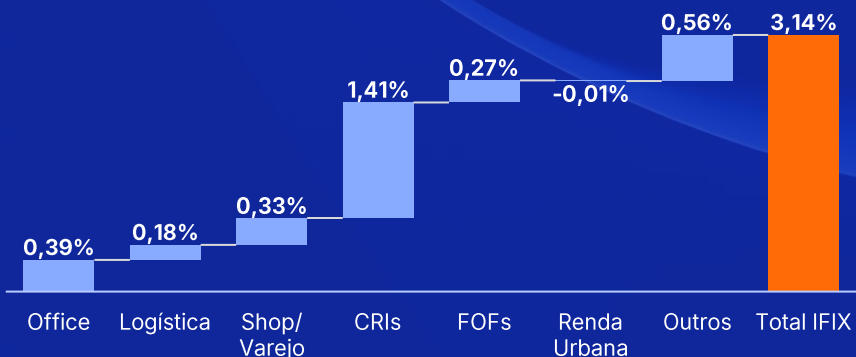
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.385,8 milhões	R\$ 94,12/cota	0,86x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.197,1 milhões	R\$ 81,30/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	90,8%	17,4%	5,3%	11,5%	3,9	3,2%
FII	1,5%	-	-	-	-	-
Carteira de ativos	92,2%	17,4%	5,3%	11,5%	3,9	3,2%
Caixa	7,8%	12,5%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	17,0%	0,0%	11,2%	3,6	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 1,9 milhões	R\$ 0,77	R\$ 0,60/cota	27.085

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
88,80	11,9%	10,3%
86,30	12,2%	10,6%
83,80	12,6%	11,0%
81,30	13,0%	11,4%
78,80	13,4%	11,8%
76,30	13,8%	12,2%
73,80	14,3%	12,7%

*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 dezembro, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 0,97/cota**, sem nenhum impacto de receita extraordinária. Em 14 de janeiro, foi distribuído o valor de **R\$ 0,77/cota**. Considerando o resultado distribuível no mês a reserva acumulada aumentou para **R\$ 0,60/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **92,2% do patrimônio líquido alocado**, sendo 90,8% em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 17,4% a.a.** (IPCA+ 11,5% a.a.), prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 3,2% a.a.. Em 30/12, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 43 CRI, sendo 95% da carteira indexada ao IPCA (IPCA+ 11,0% a.a.), 4% indexados ao CDI (CDI+ 8,4% a.a.) e 1% a taxas Pré fixadas (20,2% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

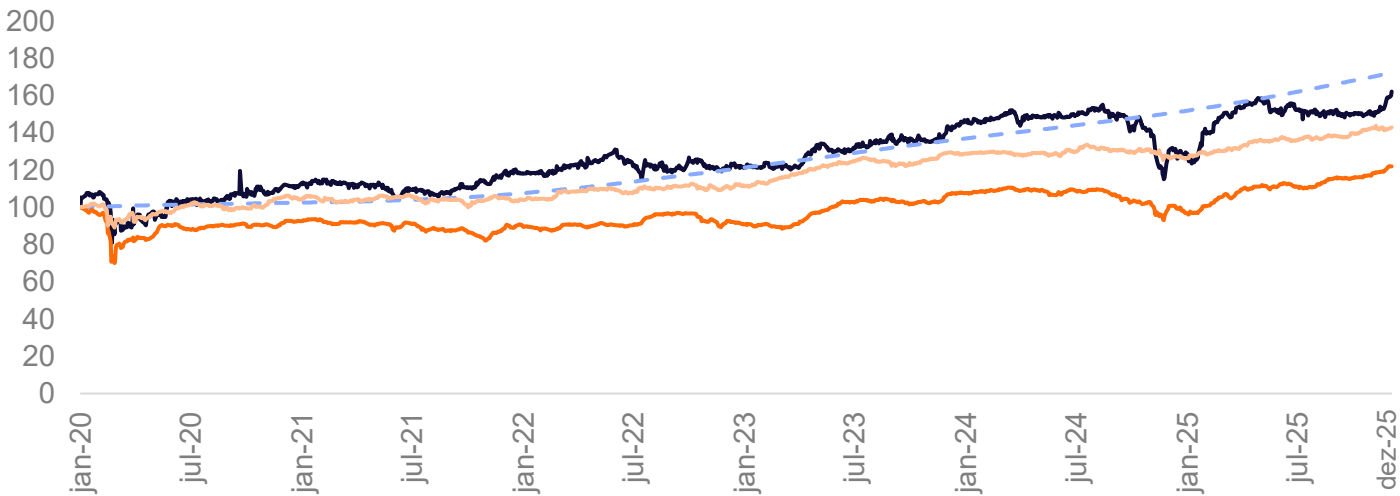
- Durante o mês, foram realizadas as seguintes movimentações; (i) **zeramos a posição** de R\$ 11,9 milhões no **CRI Embraed**; (ii) **reduzimos** em R\$ 37,3 milhões, a posição no **CRI JFL Alto das Nações**; (iii) **aumentamos** em R\$ 17,7 milhões a exposição ao **CRI Almeida Júnior**; e (iv) **montamos** posições nos **CRI Urbanes II A** (R\$ 15,8 milhões a uma taxa de IPCA+ 10,0% a.a.), **CRI Urbanes II B** (R\$ 9,5 milhões a uma taxa de IPCA+ 12,7% a.a.), **CRI Verde Urbanismo** (R\$ 19,2 milhões a uma taxa de IPCA+ 11,0% a.a.) e **CRI Visconde Icarai B** (R\$ 4,6 milhões a uma taxa de IPCA+ 12,6% a.a.). **Para mais informações sobre as novas operações, clique aqui.**

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no watchlist. Vale ressaltar que os CRI do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Para mais informações [clique aqui](#).

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11¹	8,1%	23,3%	62,2%	8,6%
IFIX	3,1%	21,1%	22,1%	3,5%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	72,2%	9,7%
IMA-B	0,3%	13,2%	42,9%	6,3%

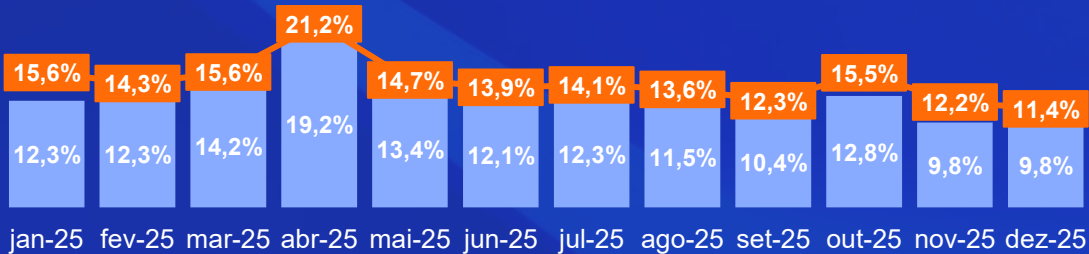
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,98



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

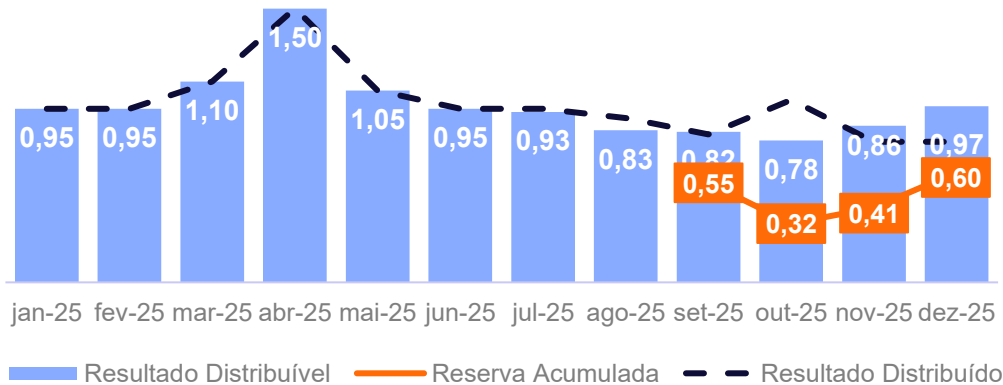
Demonstração de Resultado (R\$)

	DEZ-25	R\$/COTA
Juros e Correção Monetária¹	13.880.898	0,94
MTM – CRI*	(4.441.163)	(0,30)
Resultado com FII	243.035	0,02
MTM – FII*	641.980	0,04
Receita Extraordinária	-	-
Receitas - Total	10.324.751	0,70
Despesas - Total	(2.105.539)	(0,14)
Resultado Financeiro Líquido	1.548.762	0,11
Ajuste para Distribuição (MTM – CRI)	4.441.163	0,30
Resultado Distribuível	14.209.137	0,97
Resultado Distribuído	11.337.457	0,77

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

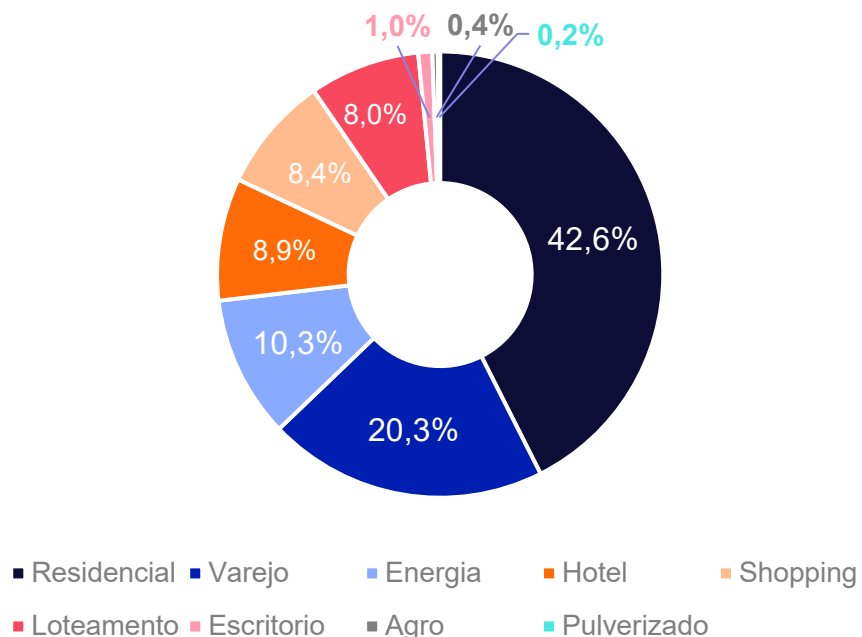


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturada

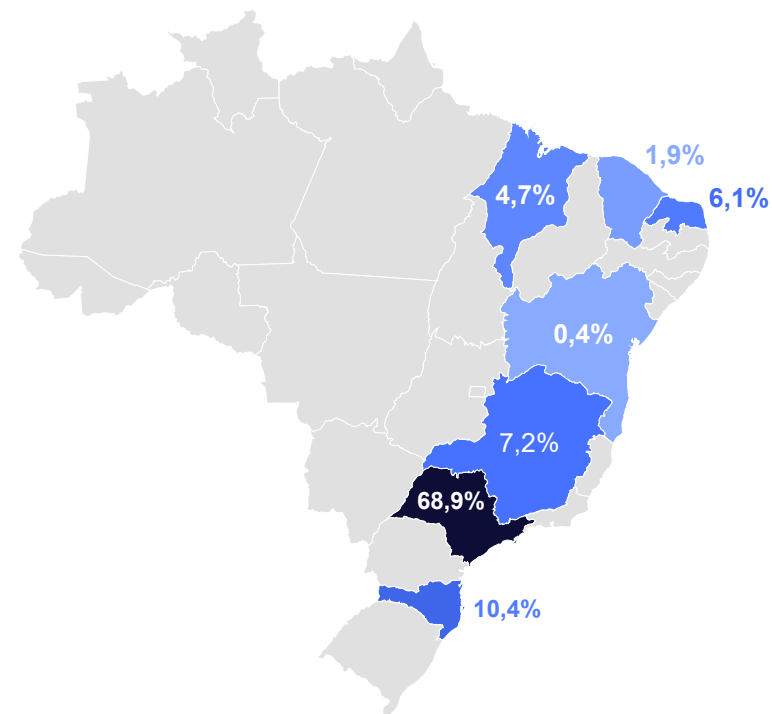
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



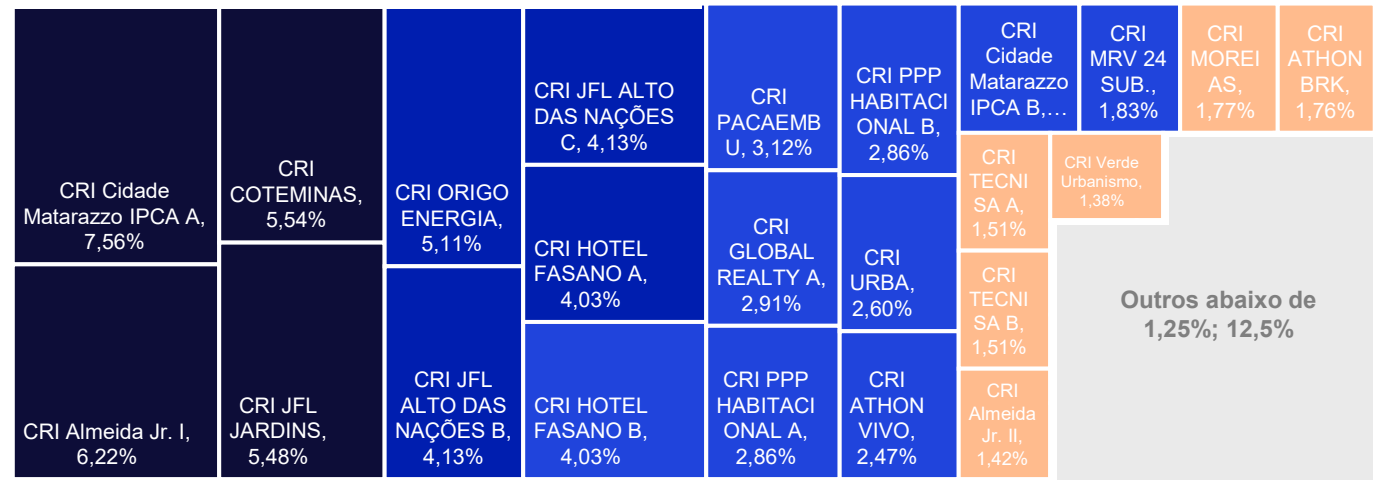
Distribuição Geográfica



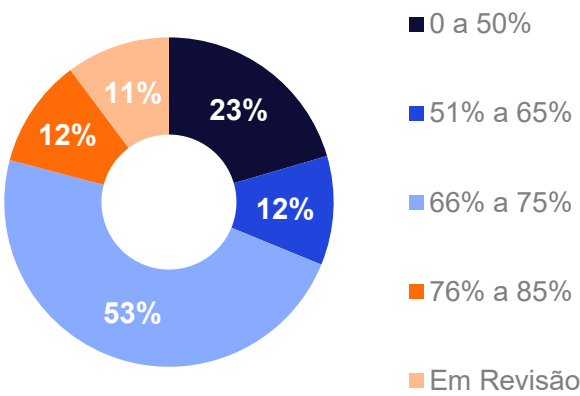
Portfólio com 43 CRI, diversificado em 8 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de residencial (43%), varejo (20%) e energia (10%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (69% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

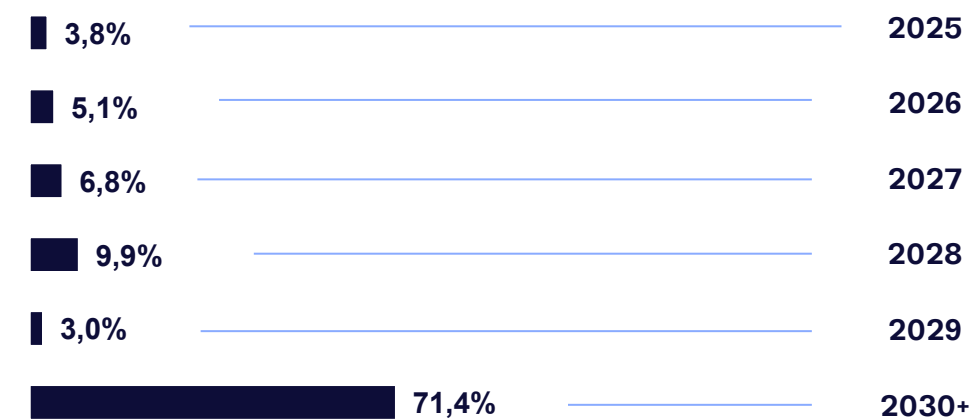


Distribuição por LTV

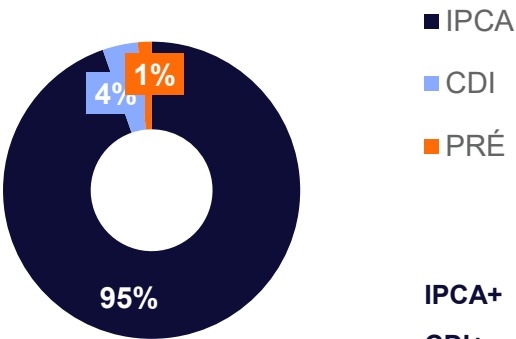


LTV Médio Ponderado de 54%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,0%	8,8%	4,0
CDI+	8,4%	8,7%	0,7
PRÉ	20,2%	20,0%	3,9

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

#	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	104,7	7,6%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,65	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI ALMEIDA Jr. I	86,1	6,2%	Shopping	SC	Virgo	20I0047200	IPCA	7,8%	8,9%	8,9%	5,40	ago-39	n/a	AFI, CFRCV
3	CRI COTEMINAS	76,7	5,5%	Varejo	RN	Virgo	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	10,9%	4,70	jul-31	Em Revisão	AFI, CFRA, FR, AVS
4	CRI JFL JARDINS	76,0	5,5%	Residencial	SP	Opea	23J2238807	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
5	CRI ORIGO ENERGIA	70,8	5,1%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	11,0%	10,0%	9,8%	4,10	mar-37	42,0%	AFI, FS
6	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	57,3	4,1%	Residencial	SP	Opea	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	57,3	4,1%	Residencial	SP	Opea	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
8	CRI HOTEL FASANO A	55,8	4,0%	Hotel	SP	Virgo	21C0731446	IPCA	7,8%	7,8%	11,6%	1,06	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
9	CRI HOTEL FASANO B	55,8	4,0%	Hotel	SP	Virgo	21C0732722	IPCA	7,8%	7,8%	11,6%	1,06	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI PACAEMBU	43,2	3,1%	Varejo	SP	Opea	22D0378281	CDI	5,0%	9,0%	9,0%	0,24	out-25	65,0%	AFI, CFR, FR, FS
11	CRI GLOBAL REALTY A	40,3	2,9%	Residencial	SP	Virgo	21J0733885	IPCA	10,5%	10,5%	13,5%	0,77	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
12	CRI PPP HABITACIONAL A	39,7	2,9%	Residencial	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,3%	4,20	jan-36	n/a	CFR
13	CRI PPP HABITACIONAL B	39,7	2,9%	Residencial	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,3%	4,20	jan-36	n/a	CFR
14	CRI URBA	36,1	2,6%	Loteamento	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	11,0%	3,55	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINACAO

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 1Em revisão.

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*
15	CRI ATHON VIVO	34,2	2,5%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,5%	3,94	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
16	CRI CIDADE MATARAZZO IPCA B	30,4	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,5%	4,65	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
17	CRI MRV 24 SUB.	25,3	1,8%	Residencial	SP	True	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	10,6%	2,94	mar-33	60,0%	AFI, FR
18	CRI MOREIAS	24,5	1,8%	Residencial	CE	Opea	22G0785359	IPCA	11,0%	11,0%	15,2%	0,46	jun-26	Em Revisão	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
19	CRI ATHON BRK	24,4	1,8%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,5%	4,12	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
20	CRI TECNISA A	21,0	1,5%	Residencial	SP	Opea	20E1000787	IPCA	9,5%	9,5%	13,8%	0,76	jul-27	74,0%	AFS, FR
21	CRI TECNISA B	21,0	1,5%	Residencial	SP	Opea	20E1000795	IPCA	9,5%	9,5%	13,8%	0,76	jul-27	74,0%	AFS, FR
22	CRI Almeida Jr. II	19,7	1,4%	Shopping	SC	Virgo	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	8,9%	5,40	ago-39	n/a	AFI, CFRCV
23	CRI VERDE URBANISMO	19,2	1,4%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	10,8%	4,11	dez-37	60,6%	AFI,CFRCV,FR,AVS
24	CRI UNACORP	18,9	1,4%	Residencial	SP	Virgo	24K1425359	PRÉ	20,0%	20,0%	20,2%	3,85	nov-29	n/a	AFI, CFRCV
25	CRI TECNISA C	16,9	1,2%	Residencial	SP	Opea	24B1328842	IPCA	9,5%	9,5%	13,8%	0,77	jul-27	74,0%	AFS, FR
26	CRI Urbanes II A	15,8	1,1%	Loteamento	SC	Travessia	25L2629887	IPCA	10,0%	10,0%	10,0%	6,40	nov-35	68,0%	AFI,CFRA,FR,FS
27	CRI DAHMA B	14,9	1,1%	Loteamento	SP	Opea	24C1360385	IPCA	10,5%	10,5%	13,1%	1,65	fev-29	61,7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
28	CRI COWORKING ALLIANZ	12,7	0,9%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	14,8%	0,75	jul-27	n/a	FS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 1Em revisão.

#	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*
29	CRI JFL REBOUÇAS C	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS D	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
31	CRI JFL REBOUÇAS F	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
32	CRI JFL REBOUÇAS A	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
33	CRI JFL REBOUÇAS E	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
34	CRI JFL REBOUÇAS B	12,7	0,9%	Residencial	SP	Opea	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,3%	6,30	dez-39	75,0%	AFI, AVS
35	CRI GLOBAL REALTY B	12,5	0,9%	Residencial	SP	Virgo	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	13,5%	0,77	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
36	CRI URBANES II B	9,5	0,7%	Loteamento	SC	Travessia	25L2630006	IPCA	12,7%	12,7%	12,6%	5,80	nov-35	68,0%	AFI,FR,CFRCV,FS
37	CRI DAHMA A	5,3	0,4%	Loteamento	Pulverizado	Opea	21F0880938	IPCA	10,5%	10,5%	15,3%	0,25	jun-26	45,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
38	CRI SERPASA	5,0	0,4%	Agro	BA	Virgo	22D0382755	CDI	3,0%	6,0%	2,8%	4,92	nov-31	Em Revisão	AFI, CFR, FR, AVS
39	CRI VISCONDE ICARAÍ B	4,6	0,3%	Residencial	SP	#N/A	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	12,5%	1,44	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
40	CRI MRV 24 SR.	4,4	0,3%	Residencial	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	10,6%	2,92	mar-33	60,0%	AFI, FR, SUBORDINACAO
41	CRI CREDITAS SR.	1,9	0,1%	Pulverizado	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	9,0%	3,69	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINACAO
42	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,2%	3,48	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV
43	CRI UNACORP SUB.	0,0	0,0%	Residencial	SP	Virgo	24K1425360	PRÉ	20,0%	20,0%	20,6%	5,85	nov-31	n/a	AVS, AFT, AFS, AFI, CFR

Total

1.257,8 90,8%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Em revisão.

CRI Urbanes II

Aquisição tática do CRI Urbanes II A e B no volume de **R\$ 15,8 milhões e R\$ 9,5 milhões, a taxa de IPCA + 10,0% a.a. e IPCA + 12,7% a.a.**, respectivamente. O CRI tem como foco projetos de loteamento localizados em Santa Maria – RS, próximos a entrega ou já performados. O CRI conta com garantias como, Fiança PF e PJ, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária dos recebíveis.

CRI Verde Urbanismo

O CRI Verde, operação estruturada exclusivamente, tem um volume total de emissão R\$ 60 milhões (**IPCA + 11% a.a.**) dos quais o VCJR adquiriu inicialmente **R\$ 20 milhões**. O projeto engloba 2 loteamentos abertos performados, já entregues, desenvolvidos pela Verde Urbanismo e localizados em Uberlândia-MG. Os empreendimentos possuem mais de 5 anos de lançamento e estão mais do que 95% vendidos. A operação conta com ampla cobertura de garantias como: (i) Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis presentes e futuros integrantes de cada SPE, (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes, (iii) Fiança solidária da Verde e seus principais sócios e (v) Fundo de Reserva. A operação esta em fase de integralização e conta com um volume de R\$40MM a integralizar no decorrer do ano.

CRI Visconde Icarai

O CRI Visconde Icarai é uma operação com volume de emissão de R\$ 100,0 milhões (IPCA + 12,6% a.a.), dos quais o VCJR adquiriu **R\$ 4,6 milhões, à taxa de IPCA + 12,6% a.a.** O CRI tem o objetivo de financiar a obra de construção de um condomínio residencial vertical de médio padrão, localizado em Salto/SP. O CRI conta com ampla cobertura de garantias, como: (i) Alienação Fiduciária do Terreno das Fases I e II do projeto, (ii) Alienação Fiduciária das quotas da SPE, (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos contratos de compra e venda presentes e futuros do Empreendimento, (iv) Aval da Visconde e sócios PFs, (v) Fundo de Reserva e Amortização e (vi) Seguros de obra.

CRI Coteminas

Resumo: O CRI Coteminas, emitido em julho de 2021, possui volume de emissão de R\$ 160 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 153,7 milhões, dos quais o Fundo detém 51% (5,5% do PL). A remuneração original de 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. 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 terrenos alienados ao CRI. Adicionalmente, a equipe de gestão está revisando o LTV e o CRI pode, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

CRI Serpasa

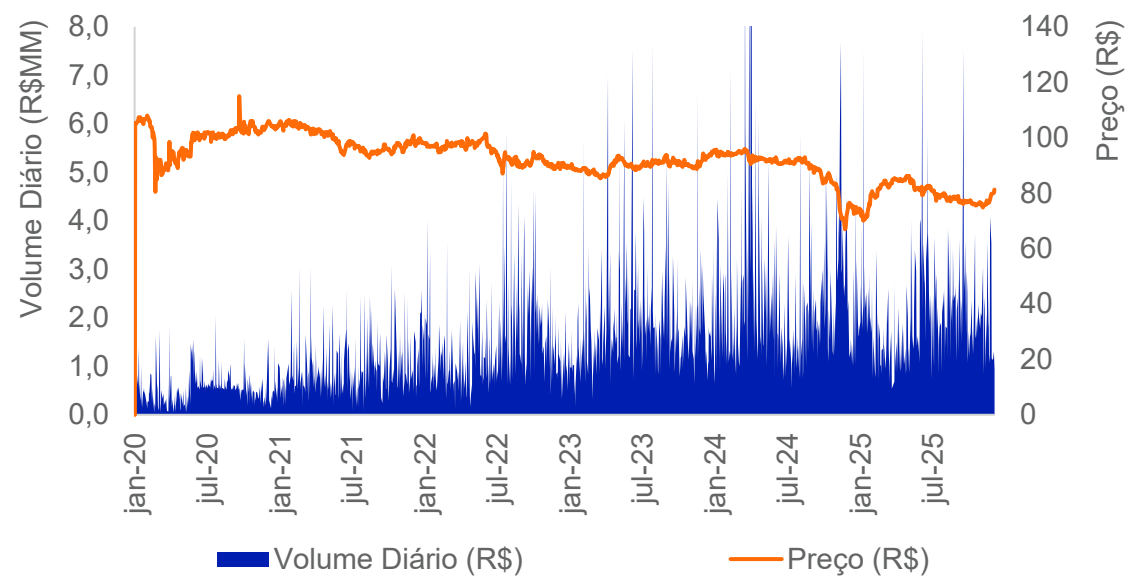
Resumo: O CRI Serpasa, emitido em abril de 2022, possui volume de emissão de R\$ 35 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 34,2 milhões, dos quais o Fundo detém 15% (0,4% do PL). A remuneração original de emissão é de CDI + 6,0% a.a., mas atualmente está remunerando CDI + 3,0% a.a., valor compatível com os fluxos de cessão esperado. 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 16/09. Desde então, foram tomadas as providências legais para execução extrajudicial e judicial, continuamos implementando nossas estratégias para recuperação dos créditos, atuando de forma coordenada tanto na esfera judicial quanto na extrajudicial. Vale ressaltar que a Companhia e seus acionistas entraram com pedido cautelar antecedente a procedimento de recuperação judicial, no entanto importante ressaltar que as garantias possuem caráter extraconcursal, tendo em vista que são garantias fiduciárias e o fato de possuir um imóvel descorrelacionado com a atividade da usina.

#	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	76,7	5,5%	Varejo	RN	Virgo	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	10,9%	4,70	jul-31	- ¹	AFI, CFRA, FR, AVS
36	CRI SERPASA	5,0	0,4%	Agro	BA	Virgo	22D0382755	CDI	3,0%	6,0%	2,8%	4,92	nov-31	- ¹	AFI, CFR, FR, AVS

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	1,9	2,0	2,0
Giro	1,7%	22,0%	22,0%

*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
16-dez-25	CRI Tecnisa C	24B1328842	1	Aprovar	Aprovado
23-dez-25	W Torre (Coworking Allianz)	21G0479417	2	Aprovar	Aprovado
23-dez-25	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668	1	Aprovar	Aprovado
26-dez-25	CRI Tecnisa A	20E1000787	1	Aprovar	Aprovado
30-dez-25	CRI Moreias	22G0785359	1	Aprovar	Aprovado

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\$ 30 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



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.