

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Dezembro 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](#)



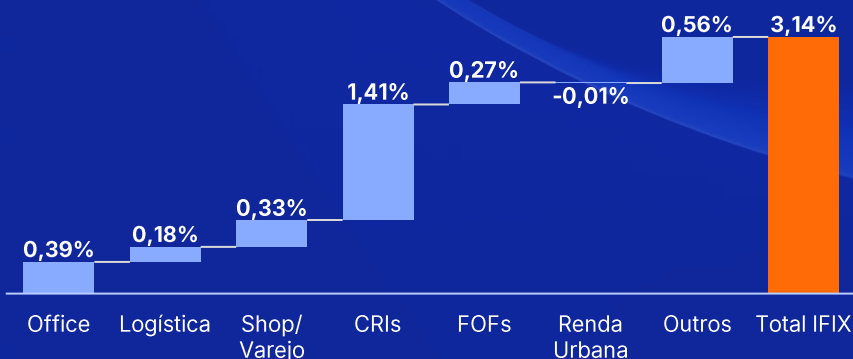
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	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.**

Comentários da Gestão (1/4)

PATRIA

Dezembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, e referente aos resultados operacionais de novembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,91/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,68/cota**. Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 15 de janeiro de 2026.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 84% e diária média de R\$ 603, resultando em um NOI total de R\$ 951 mil, sendo R\$ 6.511 por unidade. Esse valor é 10% maior do que o resultado do mesmo mês no ano anterior.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 92% e diária média de R\$ 429, gerando um NOI total de R\$ 153 mil, sendo R\$ 3.739 por unidade. Esse valor é 11% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 84% e diária média de R\$ 249, gerando um NOI total de R\$ 132 mil, sendo R\$ 2.751 por unidade, valor 16% acima do registrado no mesmo período do ano anterior.
- Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 87% de ocupação e diária média de R\$ 261, gerando um NOI total de R\$ 226 mil, sendo R\$ 2.537 por unidade. Esse valor está em linha com o resultado do mesmo mês do ano anterior.

RESULTADO CONSOLIDADO:

- No consolidado do mês, o NOI/m² dos ativos ficou cerca de 3% acima do mesmo período do ano passado.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 210,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 105,16

Valor de Mercado*

R\$ 135,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,74

P/VP*

0,64x

ADTV*

R\$ 0,5 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,9% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,7% a.a.

Comentários da Gestão (2/4)

PATRIA

Dezembro 2025

ATUALIZAÇÃO VENDAS ATMOSFERA¹:

- O período de férias, entre o final de dezembro e o início de janeiro, historicamente apresenta menor demanda por aquisição de apartamentos. Ainda assim, mantivemos um volume de visitas nesse intervalo que poderá se converter em novas vendas futuras — inclusive com uma venda já efetivada neste mês de janeiro.
- Reiteramos que o processo de vendas das unidades no varejo se manterá de forma gradual, com gestão ativa para ampliar o volume de vendas mês a mês. Para ilustrar os desafios relacionados à liquidação das unidades do Atmosfera, destacamos: (i) 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 do FGTS e exigência de destinação para hospedagem, o que reduz o público-alvo potencial.(ii) Os processos de repasse junto aos bancos são mais morosos, pois a venda é realizada por meio de um FII e representada por outra pessoa jurídica (administradora), diferentemente do fluxo usual com SPEs, demandando esclarecimentos adicionais.
- Apesar desses desafios, seguimos atuando de forma ativa para acelerar tanto a liquidação quanto o repasse das unidades vendidas.

Atmosfera	
# unidades totais	113
# unidades estoque	89
# unidades vendidas	25
# em processo de repasse	4
R\$ / m ² unidades vendidas ²	16.489

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis

NOI Total do mês*

4

R\$ 1.462 mil

ABL (m²)*

NOI por m²,*

11.529

R\$ 127

Taxa de Ocupação*

Diária Média*

86,0%

R\$ 442

Preço Médio do
Portfólio (mercado)*

RevPar Médio*

R\$ 11.680/m²

R\$ 379

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

Dezembro 2025

2º Semestre de 2025:

No segundo semestre de 2025 — primeiro período completo sob a gestão do Pátria — foi conduzida **uma revisão abrangente da estratégia do Fundo VCRR**. Essa revisão incluiu a **reavaliação das estratégias e dos processos de comercialização dos ativos em liquidação**, com destaque para o Atmosfera, bem **como o aprimoramento da aderência das marcações a valor justo dos ativos e maior transparência na marcação dos passivos**. Em linha com o compromisso de transparência e previsibilidade, a gestão optou por ajustar o valor dos rendimentos distribuídos, **adotando como referência um patamar mensal esperado de R\$ 0,40/cota para o próximo semestre** — composto pelos resultados operacionais recorrentes e pelo lucro da venda das unidades imobiliárias. Essa decisão levou em conta os seguintes fatores:

- (i) Historicamente, os meses de dezembro, janeiro e fevereiro apresentam os maiores desafios operacionais nas operações de short-stay, com menor patamar de RevPar (resultado da combinação entre diária média e ocupação).
- (ii) No primeiro semestre de 2025, quando foi definido o patamar de distribuição de R\$ 0,50 por cota, o Fundo ainda recebia receitas extraordinárias oriundas do acordo com a Cyrela no momento da aquisição dos imóveis, o que reduziu o impacto dos resultados operacionais mais fracos desses meses.

Nesse contexto, a gestão permanece focada em maximizar o desempenho operacional dos ativos e seguirá com a execução da estratégia de alienação já iniciada. Agradecemos a confiança dos cotistas e reafirmamos nosso compromisso em atuar de forma diligente, responsável e alinhada aos interesses do Fundo, mantendo uma comunicação clara e transparente.

Dezembro 2025

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

Com o encerramento do ano fiscal, os **ativos imobiliários do Fundo foram reavaliados a valor de mercado** (valor justo) em dezembro de 2025 pela Colliers. O resultado indicou **desvalorização média de 16,7%** em relação ao valor contábil de 28/11/2025, conforme divulgado em fato relevante do dia 14 ([clique aqui](#)). Essa reavaliação ajustou os valores dos imóveis para refletir condições atuais de mercado, considerando um cenário macroeconômico mais desafiador e preços reais de venda mais baixos do que estava sendo considerado no patrimônio do Fundo. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação:

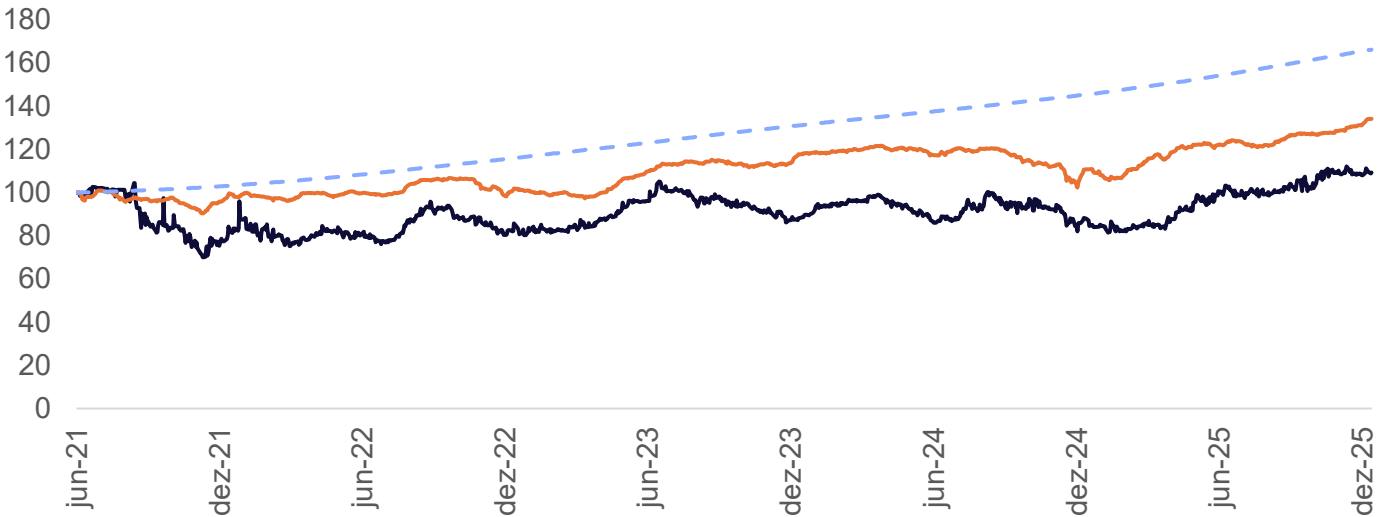
- **Iconyc (-10,8%):** Fizemos a atualização dos laudos, de forma que o valor do ativo refletisse na marcação atual o histórico de performance do ativo e potenciais *upsides* de preço e ocupação;
- **Cyrela For You (-18,3%):** O imóvel vinha sendo precificado acima do seu valor justo;
- **Atmosfera (-22,0%):** Fizemos a atualização dos laudos, de forma que o valor do ativo refletisse na marcação atual a atualização dos imóveis comparáveis na região (unidades não residenciais).
- **On the Parc (-28,0%):** Fizemos a atualização dos laudos, de forma que o valor do ativo refletisse na marcação atual a atualização dos imóveis comparáveis na região (unidades não residenciais).

Imóvel	Novembro 25 (R\$MM)	Dezembro 25 (R\$MM)	R\$/m² Dezembro 25	% Variação
Iconyc	130,0	116,0	19.904	-10,8%
Cyrela For You	28,1	23,0	15.994	-18,3%
Atmosfera	56,2	43,8	15.818	-22,0%
On the Parc	37,1	26,7	17.871	-28,0%
Total	251,4	209,5	18.172	-16,7%

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

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	-2,5%	24,3%	9,3%	2,0%
IFIX	3,1%	21,1%	34,2%	6,8%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	66,2%	12,0%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,51



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. 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

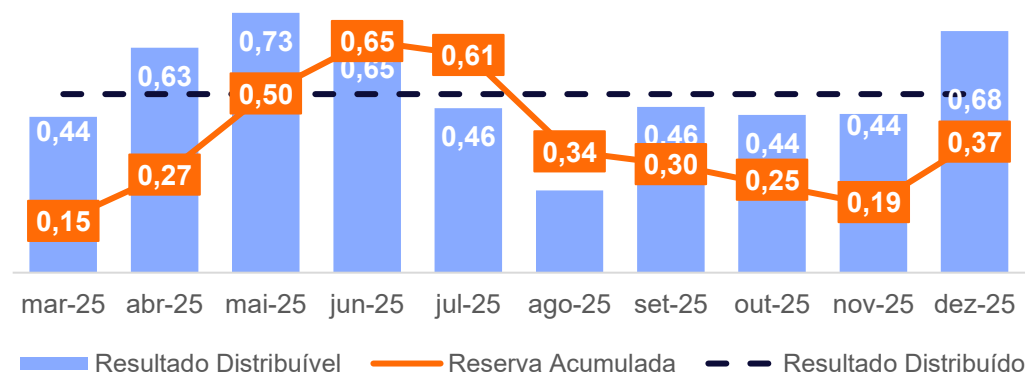
Demonstração de Resultado (R\$)

	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025
Receita de Locação*	3.742.850	1,87	32.347.191
Receitas Mobiliárias*	70.642	0,04	576.548
Receitas Extraordinárias	0	0,00	3.237.620
Receitas – Total	3.813.492	1,91	36.161.360
Despesas Imobiliárias ¹	(2.292.878)	(1,15)	(10.333.127)
Despesas Operacionais ²	(166.958)	(0,08)	(13.515.967)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0
Despesas – Total	(2.459.837)	(1,23)	(23.849.094)
Resultado Distribuível*	1.353.656	0,68	12.312.266
Resultado Distribuído	1.000.000	0,50	12.000.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

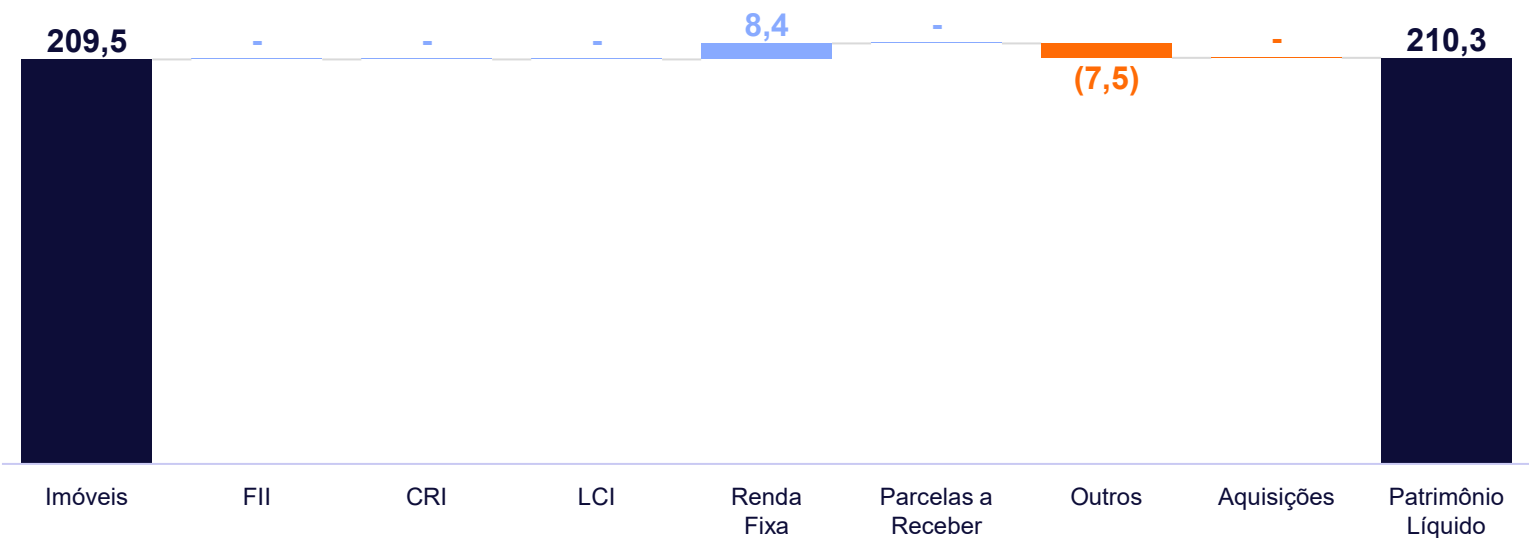


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU; ²Despesas Operacionais incluem: comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e time operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). *Termos e definições no glossário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

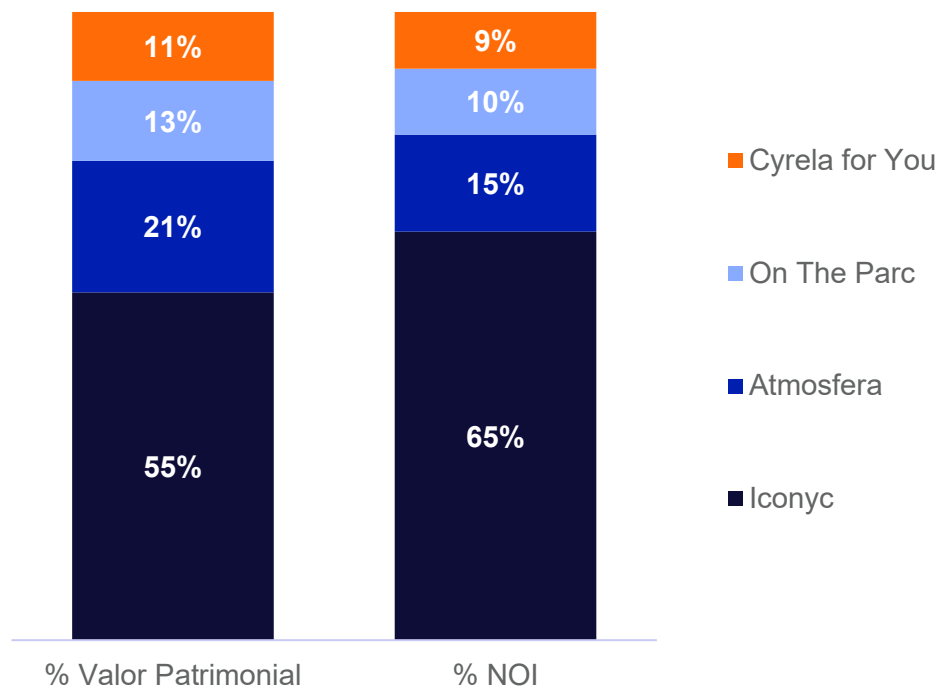


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

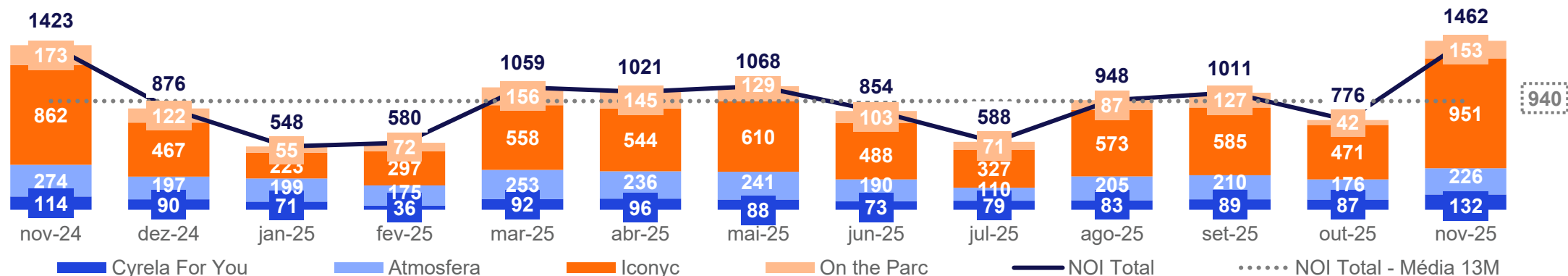


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **11 mil m²** de ABL

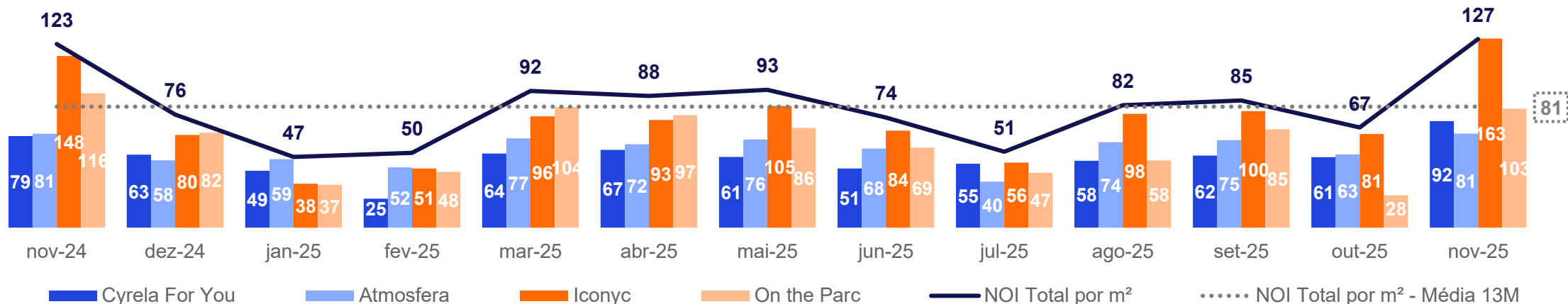
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

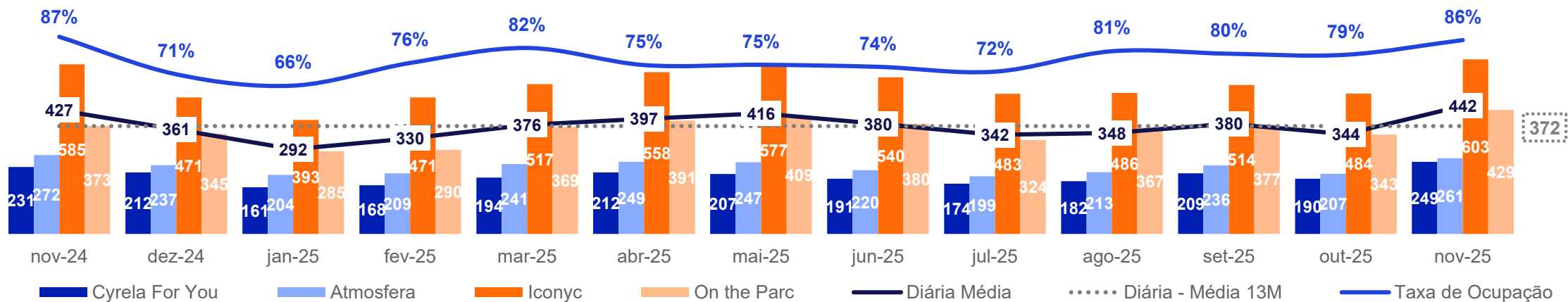


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

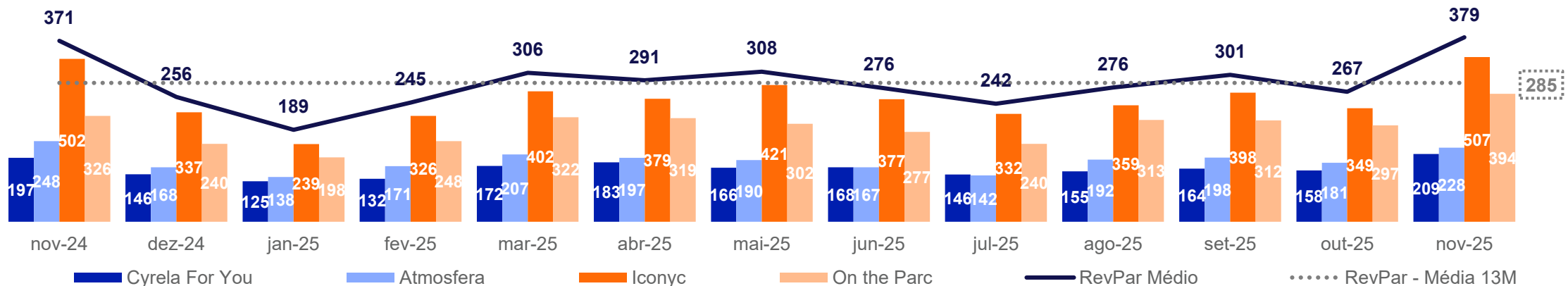
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	471	51%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2,769	89	176	23%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1,494	41	42	15%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1,438	48	87	11%

Total

11,529

324

776

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



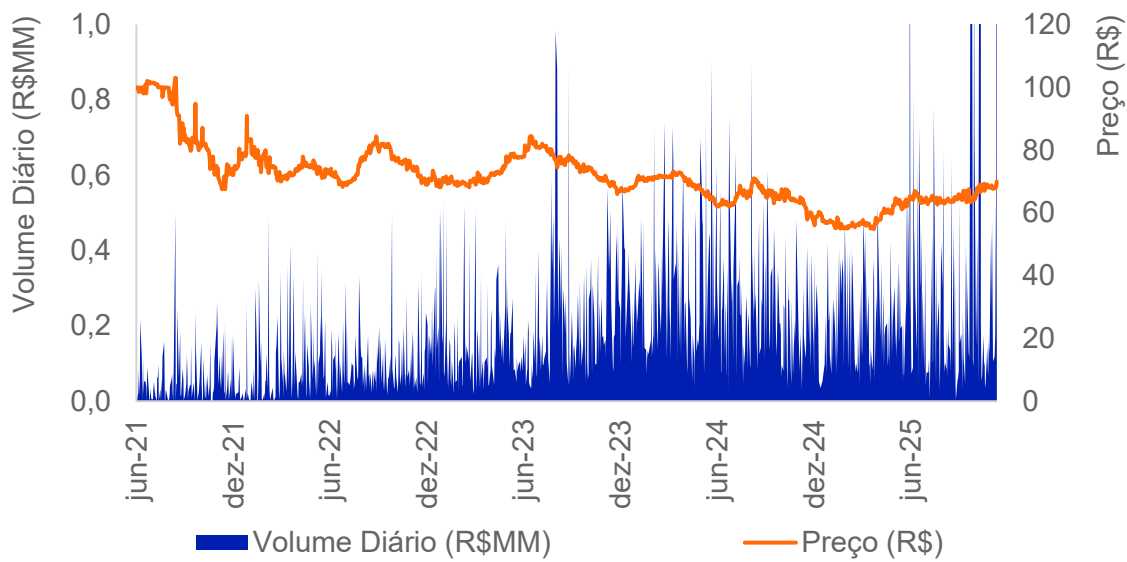
CYRELA FOR YOU



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

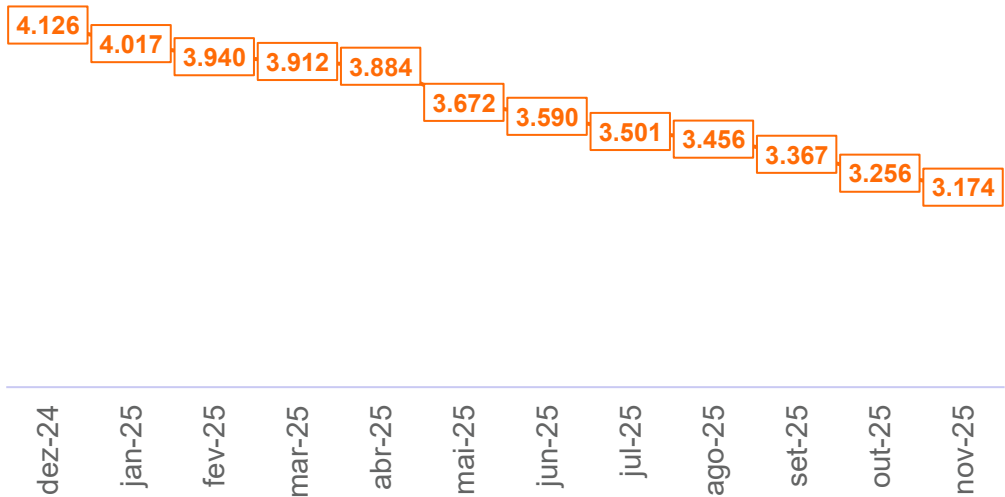
14

Liquidez



	Nov-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,5	0,3	0,3
Giro*	6,7%	57,2%	60,6%

Número de Cotistas



*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\$ 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.