

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Janeiro 2026

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](#)



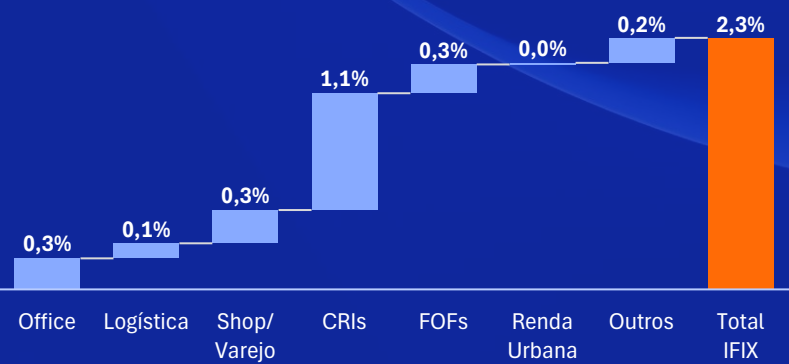
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	152.710	0,91	2,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,71	3,8%
IFIX - Logística	14	29.711	0,94	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.033	0,90	2,4%
IFIX - CRIs	42	60.547	0,93	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.351	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	8.974	0,96	0,2%
IFIX - Outros	21	15.280	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JANEIRO/26:

Dando continuidade ao otimismo observado no final de 2025, o mercado de Fundos Imobiliários iniciou 2026 com robustez, registrando o sexto mês consecutivo de alta. O IFIX encerrou janeiro com valorização de +2,3%, renovando sua máxima histórica. O movimento reflete a percepção de que o aperto monetário cumpriu seu papel, permitindo que o mercado antecipe o início do ciclo de cortes da Selic, já precificado para tão cedo quanto março ou o segundo trimestre.

O desempenho do mês foi sustentado por um alinhamento favorável entre os cenários doméstico e internacional. No front interno, o IPCA de dezembro trouxe o alívio aguardado: a inflação encerrou 2025 em 4,26%, dentro da meta. Embora a inflação de serviços (5,95%) ainda demande cautela e o mercado de trabalho siga aquecido, a desinflação valida a mudança de postura do Banco Central. Paralelamente, os dados de atividade indicaram que a economia vem perdendo tração em resposta aos juros de 15% a.a., reforçando a necessidade de afrouxamento monetário.

Externamente, o mês foi marcado pela retomada do apetite ao risco global. O afrouxamento monetário nos Estados Unidos e o enfraquecimento do dólar redirecionaram capital estrangeiro para mercados emergentes, beneficiando o Brasil. Esse movimento contribuiu para o fechamento da curva de juros futura e para a valorização do Real, mesmo diante de tensões geopolíticas como a operação militar dos EUA na Venezuela.

Setorialmente, observamos uma dinâmica de “caça aos descontos”. Fundos de Papel avançaram +2,5%, mantendo a atratividade do carregamento, com destaque para FOFs e Multiestratégia. Esses segmentos, que começaram o ano com descontos patrimoniais elevados, foram os mais sensíveis ao fechamento da curva de juros e lideraram semanas de alta. Já os Fundos de Tijolo subiram de forma mais tímida (+1,6%), com dispersão entre Lajes, Shoppings e o segmento Logístico, que ficou atrás devido a spreads comprimidos.

Em suma, janeiro confirmou que a janela de oportunidade nos FIIs permanece aberta. A combinação de inflação controlada, câmbio favorável e iminência do corte de juros sustenta uma visão construtiva para a classe, especialmente nos ativos ainda negociados com desconto patrimonial, embora 2026 possa apresentar volatilidade em meio ao calendário eleitoral e à dinâmica fiscal.

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

Comentários da Gestão (1/2)

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro (referente aos resultados operacionais de dezembro), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,27/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,29/cota**. Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,40/cota**, em linha com o *guidance* para o semestre informado pela gestão no último relatório. O pagamento ocorreu no dia 13 de fevereiro de 2026.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 71% e diária média de R\$ 473, resultando em um NOI total de R\$ 465 mil, sendo R\$ 3.186 por unidade. Esse valor está em linha com o resultado do mesmo mês no ano anterior.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 73% e diária média de R\$ 328, gerando um NOI total de R\$ 49 mil, sendo R\$ 1.189 por unidade. Esse valor é 60% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, principalmente em decorrência de despesas ordinárias de condomínio que antes ainda não haviam sido implementadas e diferimento da cobrança de IPTU.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 67% e diária média de R\$ 199, gerando um NOI total de R\$ 69 mil, sendo R\$ 1.443 por unidade, valor 24% abaixo do registrado no mesmo período do ano anterior, impactado principalmente por um RevPar 8% menor e reajuste das despesas condominiais.
- Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 77% de ocupação e diária média de R\$ 210, gerando um NOI total de R\$ 226 mil, sendo R\$ 1.436 por unidade. Esse valor é 21% menor do que o resultado do mesmo período no ano anterior, em decorrência dos reajustes condominiais e gastos extraordinários com manutenção dos apartamentos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 210,1 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 105,05

Valor de Mercado*

R\$ 134,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,31

P/VP*

0,64x

ADTV*

R\$ 0,2 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

7,1% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,6% a.a.

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

RESULTADO CONSOLIDADO:

- No consolidado do mês, o NOI/m² dos ativos ficou cerca de 19% abaixo do mesmo período do ano passado

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 efetivada neste mês de janeiro. A expectativa é que no decorrer do mês de fevereiro o volume de vendas seja significativamente maior em decorrência do aumento do volume de visitas
- 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	24
# em processo de repasse	5
R\$ / m² unidades vendidas²	16.489

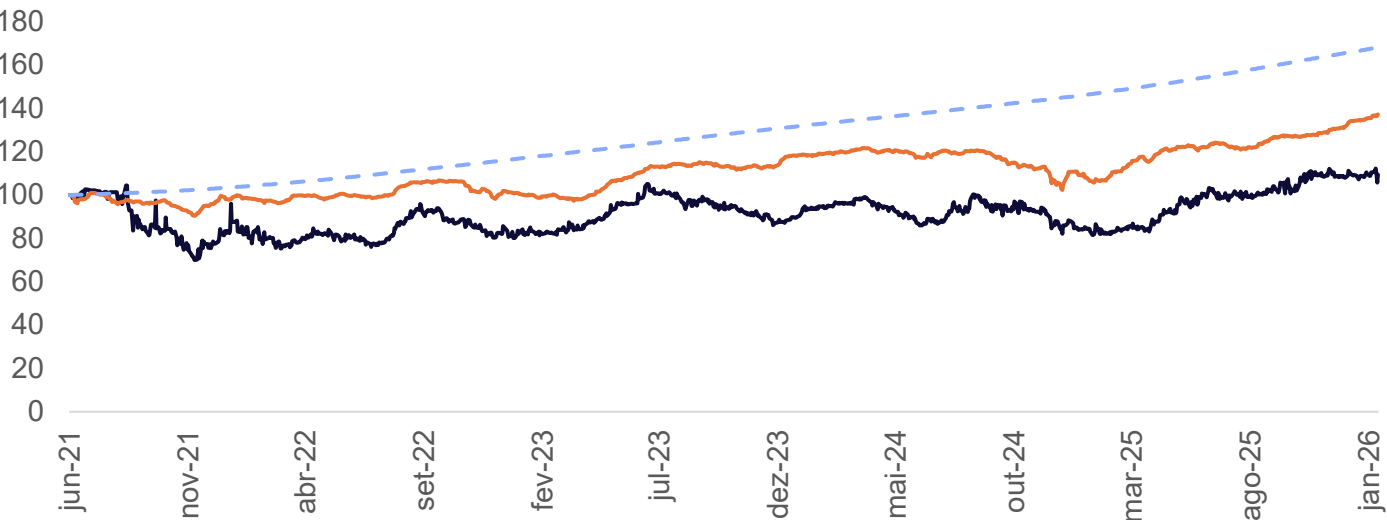
Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 711,2 mil
ABL (m²)*	NOI por m²,*
11.529	R\$ 62
Taxa de Ocupação*	Diária Média*
72,5%	R\$ 346
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio*
R\$ 11.624/m²	R\$ 250

*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	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	0,1%	0,1%	9,4%	2,0%
IFIX	2,3%	2,3%	37,2%	7,2%
CDI Bruto	1,2%	1,2%	68,2%	12,0%

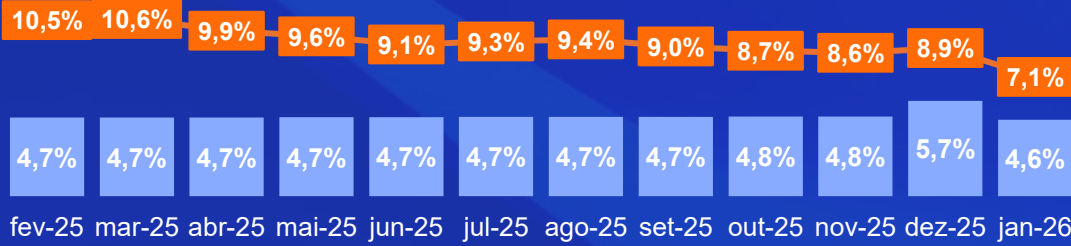
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49



Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



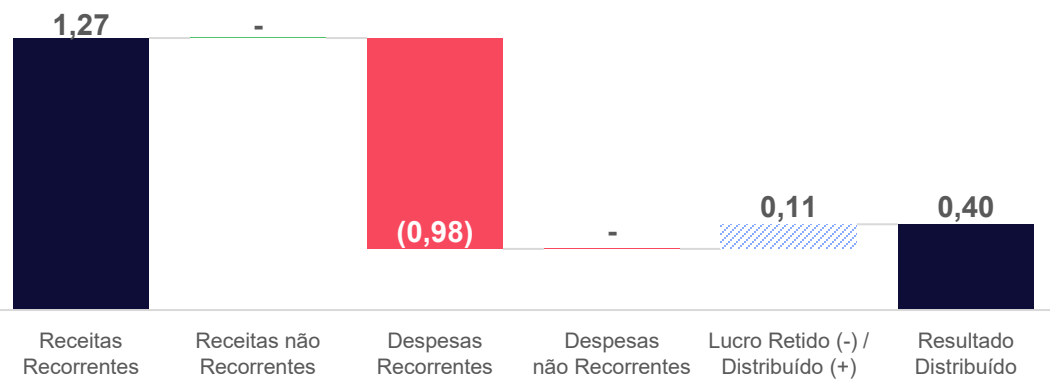
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

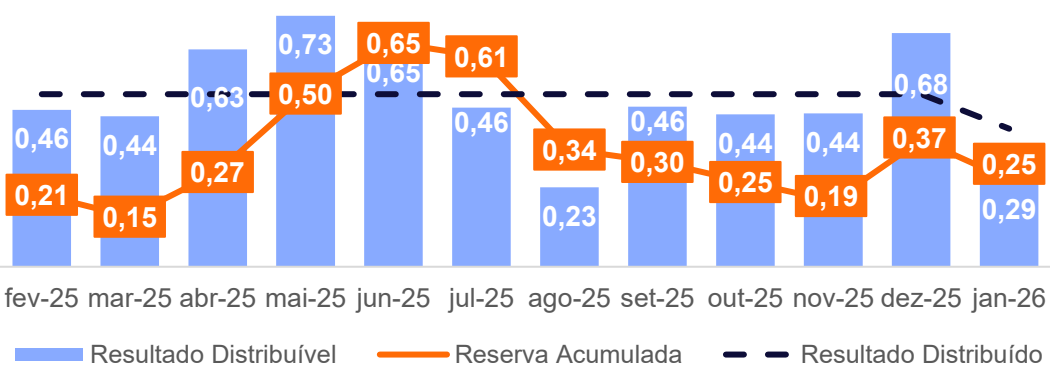
Demonstração de Resultado (R\$)

	JAN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.467.440	1,23	2.467.440	32.426.854
Receitas Mobiliárias*	70.646	0,04	70.646	627.969
Receitas Extraordinárias	-	-	-	2.883.800
Receitas – Total	2.538.086	1,27	2.538.086	35.938.623
Despesas Imobiliárias ¹	(1.753.217)	(0,88)	(1.753.217)	(11.598.183)
Despesas Operacionais	(214.843)	(0,11)	(214.843)	(12.543.635)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.968.061)	(0,98)	(1.968.061)	(24.141.819)
Resultado Distribuível*	570.025	0,29	570.025	11.796.804
Resultado Distribuído	800.000	0,40	800.000	11.800.000

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

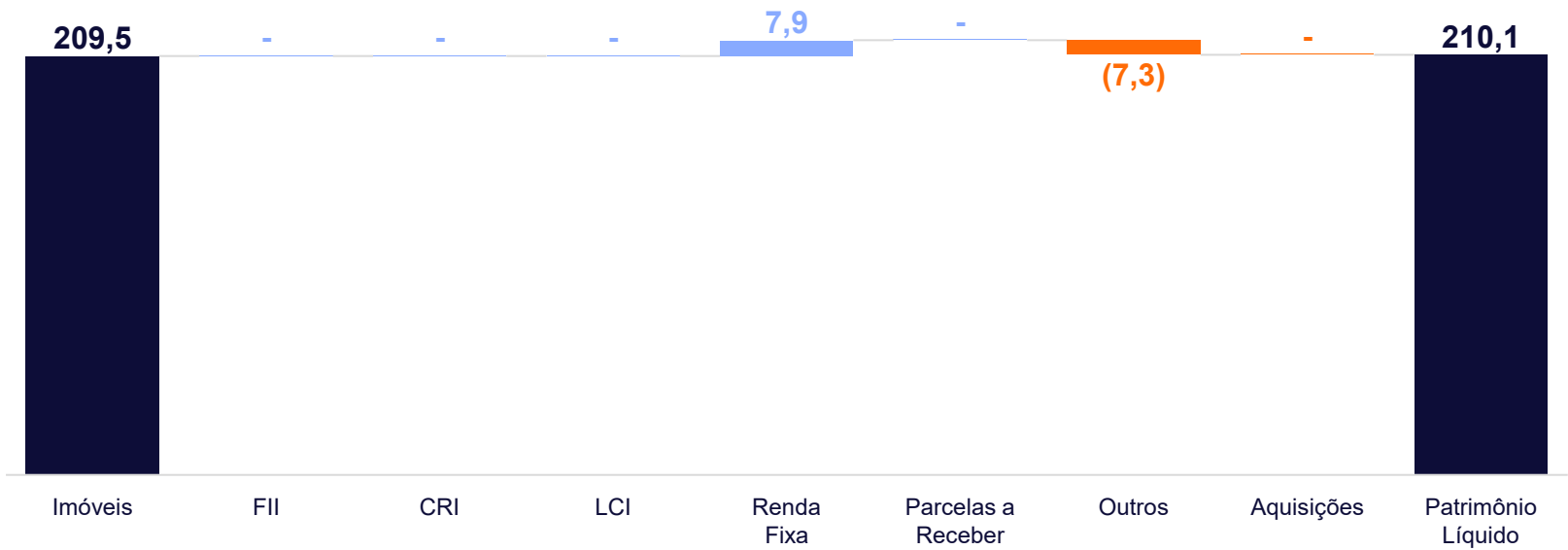


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e time operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água).
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: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

Balanco 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.

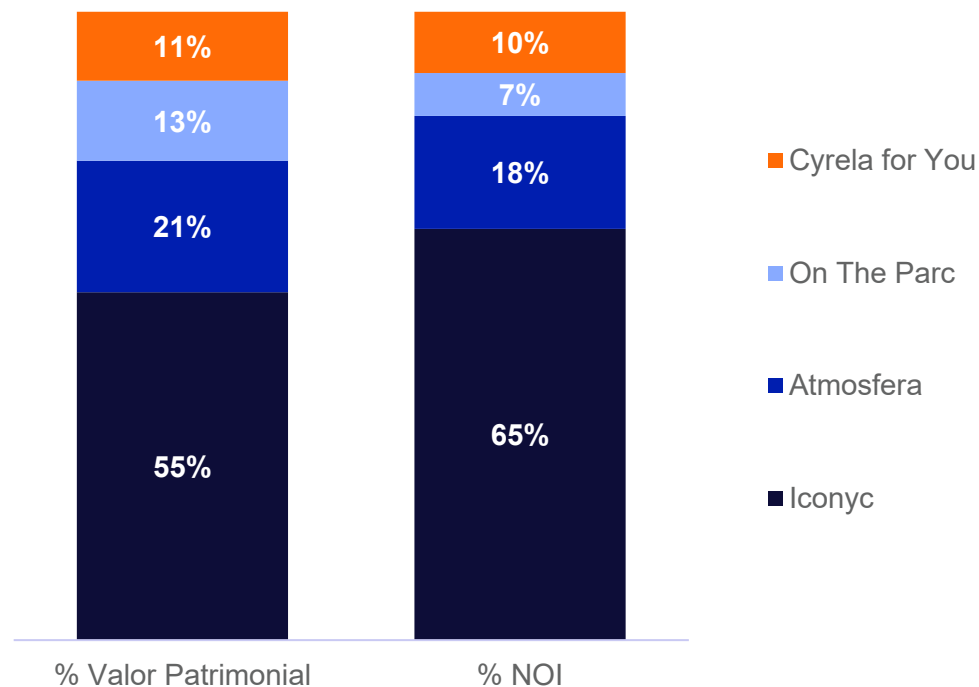


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

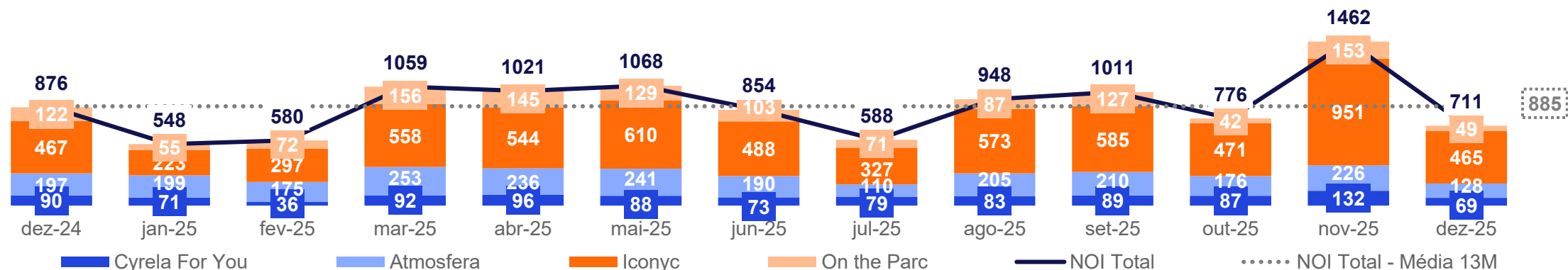


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **11 mil m²** de ABL

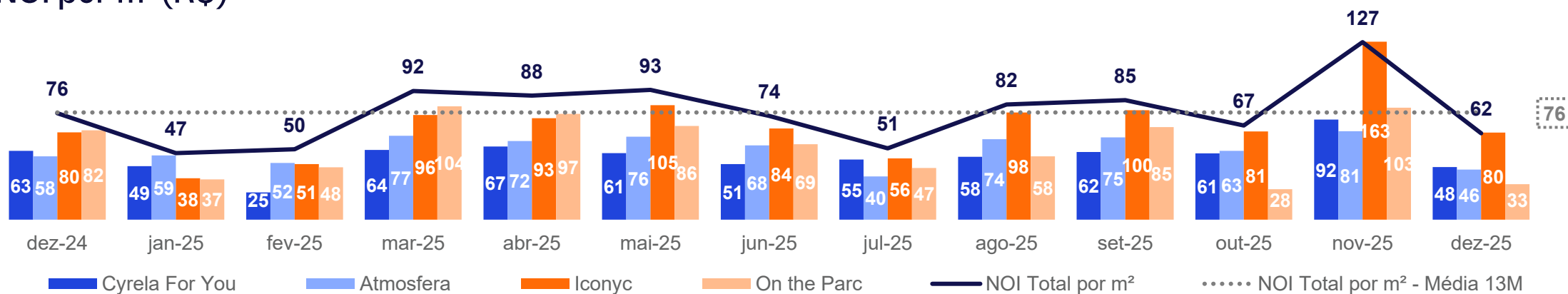
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

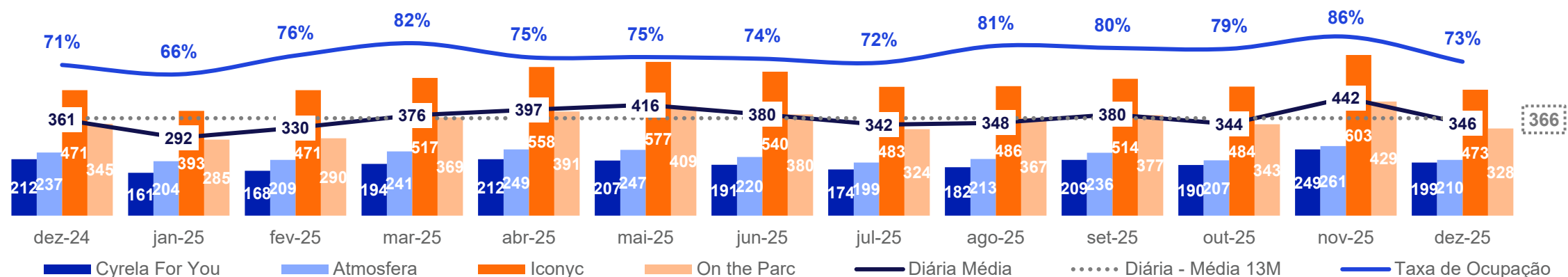


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

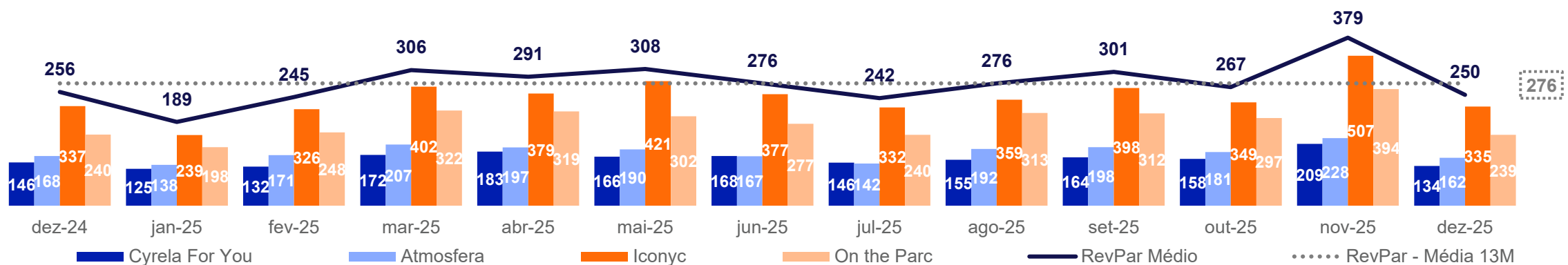
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	465	55%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	2,769	89	128	21%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	1,494	41	49	13%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	1,438	48	69	11%

Total

11,529

324

711

100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



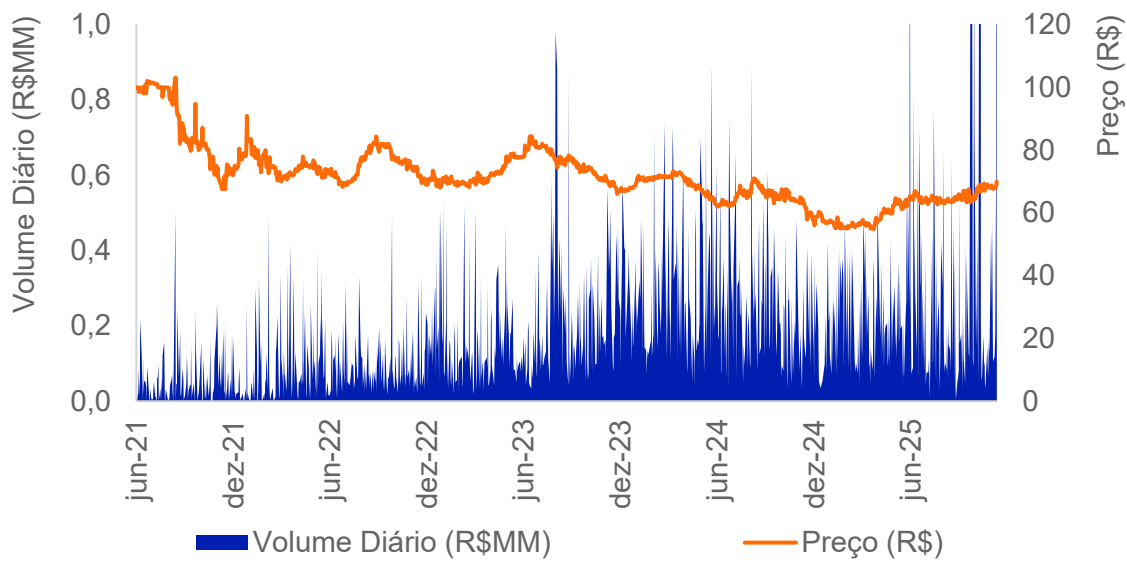
CYRELA FOR YOU



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

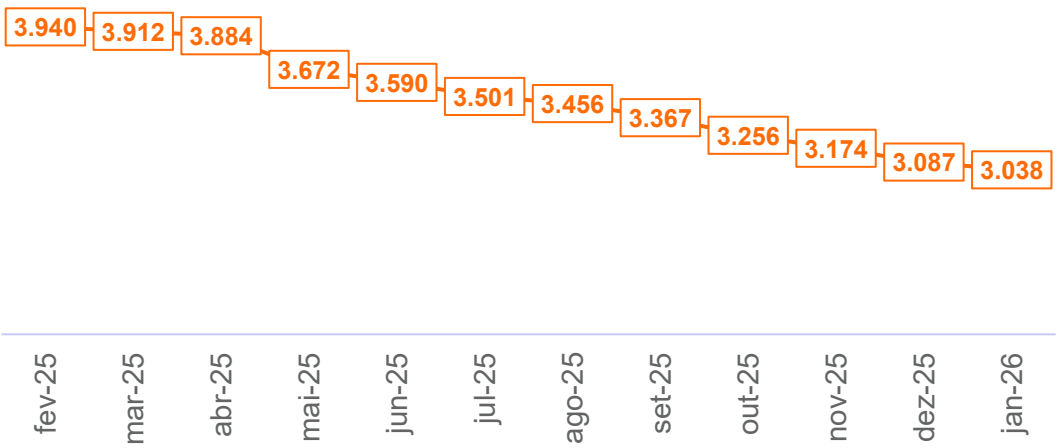
12

Liquidez



	Jan-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,2	0,2	0,3
Giro*	3,0%	3,0%	63,8%

Número de Cotistas



*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 **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FIs** listados na B3,
3 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.