

**PATRIA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

RESPONSABILIDADE LIMITADA I FII

CNPJ sob o nº 40.041.723/0001-53

Código ISIN: BRVCRRCTF008

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): VCRR11

**CONVOCAÇÃO DE CONSULTA FORMAL
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de administradora fiduciária do **PATRIA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA I FII**, inscrito no CNPJ/MF nº 40.041.723/0001-53, (“Fundo”), convoca os cotistas do Fundo (“Cotistas”), por meio desta, a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, **cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 10 de agosto de 2026**, utilizando-se da plataforma Cuore para Voto à Distância para deliberarem sobre as matérias constantes na Ordem do Dia abaixo, considerando a renúncia da **PATRIA VBI SECURITIES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69 (“Gestora Atual”), às funções de gestora da carteira do Fundo, conforme divulgado por meio de Fato Relevante publicado em 16 de julho de 2026, e a consequente necessidade de eleger nova instituição habilitada para prestar os serviços de gestão ao Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento;

Ordem do Dia:

- i. Deliberar sobre a substituição da Gestora Atual do Fundo, mediante a escolha entre as instituições cujas propostas se encontram anexas à presente convocação, podendo os cotistas votar em uma ou mais alternativas apresentadas, sendo considerada eleita a instituição que obtiver o maior número de votos válidos favoráveis., bem como deliberar sobre a

consequente alteração e consolidação do regulamento do Fundo para refletir a deliberação aprovada:

- a) **ALTAVISTA CAPITAL LTDA.** ("ALTAVISTA"), inscrita no CNPJ sob o nº 61.470.319/0001-75;
- b) **CANUMA CAPITAL LTDA.**, ("Canuma"), inscrita no CNPJ sob o nº 14.555.360/0001-64;
- c) **SEQUÓIA FUNDOS DE INVESTIMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.041.723/0001-53;

Fica a Administradora autorizada a praticar todos os atos e tomar todas as providências necessárias à implementação e efetivação das deliberações aprovadas nesta AGE, incluindo, mas não se limitando a consolidação do regulamento do Fundo, refletindo as alterações ora deliberadas.

A Gestora Atual, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, permanecerá no exercício de suas funções até o final do prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da notificação de renúncia endereçada à Administradora em 15 de julho de 2026 ou até que a substituição seja efetivamente implementada, o que ocorrer primeiro.

Informações Gerais

Somente poderão votar na AGE, ora convocada, os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da AGE, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas poderão participar da AGE diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I) **do momento do recebimento do e-mail no dia 29 de julho de 2026 com as instruções de voto até às 23:59 horas do dia 07 de agosto de 2026.**

A Consulta Formal se dará com a manifestação de pelo menos 01 (um) cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no regulamento do Fundo, as deliberações sobre as matérias constantes da Ordem do Dia dependerão de aprovação prévia de cotistas reunidos em AGE que representem, metade, no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

Para fins de deliberação desta matéria, o cotista deverá assinalar uma ou mais alternativas apresentadas, correspondente(s) à(s) gestora(s) que aprova para assumir a gestão do Fundo. Será considerada aprovada a candidata que

obtiver o maior número de votos válidos, observado o atingimento do quórum de aprovação aplicável.

Na hipótese de empate entre duas ou mais candidatas, será considerada aprovada a proposta que resultar no menor impacto financeiro para o Fundo, considerando-se, para esse fim, a remuneração proposta e os demais custos diretamente relacionados à assunção da gestão.

Será encaminhado para cada cotista, conforme endereço eletrônico previamente cadastrado, um e-mail com o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I ao presente edital constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma.

A divulgação do resultado desta AGE será realizada no dia 10 de agosto de 2026, após às 18:00 horas, horário de Brasília/DF.

Todos os documentos relativos ao Fundo e à presente Consulta Formal encontram-se disponíveis na página do Administrador na rede mundial de computadores – [Clique Aqui](#), de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto.

São Paulo, 24 de julho de 2026.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.,**

ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Jurídica: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) que está votando;
- (b) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano; e
- (d) na hipótese da representação da pessoa jurídica por mais de um representante, anexar carta com a anuência do voto pelo representante faltante.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

(1) O cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf.

Qualquer dúvida, acesse o RI do Fundo.



ALTAVISTA CAPITAL
GESTORA DE RECURSOS

PROPOSTA PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS DO PATRIA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 40.041.723/0001-53

Código ISIN: BRVCRRCTF008

Código de Negociação na B3: VCRR11

I. APRESENTAÇÃO

A **ALTAVISTA CAPITAL LTDA.** ("ALTAVISTA" ou "Gestora"), inscrita no CNPJ sob o nº 61.470.319/0001-75, com sede na Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 2601, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05424-150, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de gestão profissional de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório CVM nº 24.224, de 19 de novembro de 2025, vem, respeitosamente, apresentar a presente Proposta para Prestação dos Serviços de Gestão da Carteira de Valores Mobiliários do **PATRIA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" ou "VCRR11").

A presente Proposta tem por finalidade estabelecer as diretrizes gerais para o exercício da atividade de gestão profissional da carteira do Fundo, compreendendo a definição, implementação, acompanhamento e revisão das estratégias de investimento adotadas, observadas as disposições constantes de seu Regulamento, da legislação vigente, das normas expedidas pela CVM e das melhores práticas de governança corporativa, gerenciamento de riscos, controles internos e compliance aplicáveis ao mercado financeiro e de capitais.

A ALTAVISTA foi constituída com o propósito de desenvolver soluções de investimento pautadas pela excelência técnica, pela independência na tomada de decisões de investimento e pelo compromisso permanente com a preservação e geração de valor para os investidores, observando rigorosamente os mais elevados padrões fiduciários exigidos para o exercício da atividade de gestão profissional de recursos de terceiros.

A ALTAVISTA reconhece que a gestão de Fundos de Investimento Imobiliário pressupõe a observância permanente dos princípios do alinhamento de interesses, transparência informacional, disciplina na alocação do capital e responsabilidade fiduciária perante a coletividade de seus cotistas, comprometendo-se a exercer suas atribuições de forma independente, diligente e tecnicamente fundamentada, sempre orientada pela preservação e geração sustentável de valor para o Fundo.

No exercício de suas atribuições, a Gestora atuará em caráter discricionário, técnico e independente, observando os princípios da diligência, lealdade, boa-fé, transparência, eficiência operacional e do melhor interesse do Fundo e da universalidade de seus cotistas.





A atuação da ALTAVISTA compreenderá a condução das estratégias de investimento e desinvestimento do Fundo, a avaliação permanente das oportunidades de mercado compatíveis com sua política de investimentos, o gerenciamento contínuo dos riscos inerentes aos ativos integrantes de sua carteira e a implementação das medidas necessárias à adequada execução dos objetivos estabelecidos em seu Regulamento.

A presente Proposta reflete o compromisso institucional da ALTAVISTA CAPITAL LTDA. com a condução diligente e profissional dos investimentos do Fundo, buscando a geração sustentável de resultados, a eficiência na alocação dos recursos investidos e a preservação dos interesses da coletividade de seus cotistas, sempre em conformidade com os princípios que regem o mercado financeiro e de capitais brasileiro.

II. OBJETO DA PROPOSTA

Constitui objeto da presente Proposta a prestação dos serviços de gestão profissional da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo ao Gestor exercer todas as atividades inerentes à política de investimentos estabelecida em seu Regulamento e na regulamentação aplicável.

No exercício de suas atribuições, caberá ao Gestor:

- a. definir e implementar as estratégias de investimento e desinvestimento do Fundo;
- b. realizar a análise econômica, financeira, jurídica e operacional dos ativos elegíveis à composição de sua carteira, observados os limites previstos em seu Regulamento;
- c. decidir acerca da aquisição, alienação, negociação, subscrição, cessão, amortização, conversão e demais operações relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo;
- d. monitorar continuamente o desempenho patrimonial e financeiro dos investimentos realizados, promovendo os ajustes necessários ao adequado enquadramento da política de investimentos adotada;
- e. acompanhar permanentemente os riscos associados aos investimentos do Fundo, incluindo, dentre outros, riscos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, concentração patrimonial, riscos regulatórios e operacionais;
- f. prestar ao Administrador Fiduciário todas as informações necessárias ao cumprimento das obrigações legais, regulatórias e operacionais do Fundo;
- g. subsidiar tecnicamente o Administrador Fiduciário relativamente às matérias submetidas à Assembleia Geral de Cotistas que guardem relação direta com a política de investimentos e com a carteira do Fundo;
- h. praticar todos os atos necessários ao regular exercício da atividade de gestão profissional da carteira do Fundo, observadas as competências legalmente atribuídas ao Administrador Fiduciário.

III. ESCOPO DOS SERVIÇOS

Os serviços objeto da presente Proposta compreenderão, dentre outras atividades:

- a. análise permanente do mercado imobiliário, do mercado financeiro e do mercado de capitais, considerando fatores econômicos, regulatórios e setoriais relevantes ao Fundo;
- b. avaliação técnica e econômica dos ativos elegíveis à composição da carteira;
- c. implementação das teses e estratégias de investimento aprovadas para o Fundo;





- d. acompanhamento dos indicadores financeiros, patrimoniais e operacionais dos investimentos realizados;
- e. gerenciamento contínuo dos riscos inerentes à política de investimentos do Fundo;
- f. monitoramento do enquadramento regulatório e operacional da carteira administrada;
- g. elaboração de estudos, pareceres, memorandos e relatórios destinados ao Administrador Fiduciário relativamente às matérias relacionadas à gestão do Fundo;
- h. suporte técnico às deliberações societárias e regulatórias relacionadas à carteira do Fundo, quando solicitado pelo Administrador Fiduciário.

IV. DAS ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

O Gestor exercerá suas atribuições com plena autonomia técnica e observância do disposto no Regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável, comprometendo-se a empregar os melhores esforços profissionais na condução das estratégias de investimento adotadas.

Sem prejuízo das demais obrigações legais e contratuais aplicáveis, o Gestor compromete-se a:

- a. atuar de maneira diligente, leal e independente no exercício de suas funções;
- b. manter estrutura operacional, tecnológica e de pessoal compatível com a natureza e complexidade das atividades desempenhadas;
- c. observar integralmente as normas expedidas pela CVM e demais órgãos reguladores competentes;
- d. manter políticas e procedimentos destinados ao gerenciamento de riscos, controles internos e prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;
- e. preservar a confidencialidade das informações recebidas em razão da relação contratual estabelecida;
- f. assegurar a observância do princípio do tratamento equitativo dispensado aos cotistas do Fundo.

V. GOVERNANÇA, COMPLIANCE E GERENCIAMENTO DE RISCOS

O Gestor declara possuir estrutura de governança compatível com as exigências regulatórias aplicáveis ao exercício da atividade de gestão profissional de recursos de terceiros, comprometendo-se a manter mecanismos permanentes destinados a assegurar:

- a. a adequada segregação das atividades desempenhadas;
- b. o gerenciamento contínuo dos riscos inerentes aos investimentos realizados pelo Fundo;
- c. a observância das políticas internas de compliance e controles internos;
- d. o cumprimento das obrigações relativas à prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo;
- e. a implementação das melhores práticas de governança corporativa aplicáveis ao mercado de capitais;
- f. o estrito cumprimento das obrigações legais, regulamentares e contratuais assumidas perante o Fundo, seu Administrador Fiduciário e seus cotistas.

VI. REMUNERAÇÃO

Pela prestação dos serviços objeto desta Proposta, o Fundo pagará ao Gestor a remuneração prevista no Regulamento, podendo compreender:





- a. **Taxa de Gestão:** Correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor Patrimonial do Fundo, observada uma remuneração mínima mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). A Taxa de Gestão será provisionada diariamente, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao de sua competência, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo [IPCA].
- b. **Taxa de Performance:** A gestora não fará jus a taxa de performance.

A forma de cálculo, periodicidade e condições para pagamento da remuneração serão aquelas estabelecidas no Regulamento do Fundo e no respectivo Contrato de Prestação de Serviços.

VII. FATORES DE RISCO

Os investimentos realizados pelo Fundo encontram-se sujeitos aos riscos inerentes ao mercado financeiro, imobiliário e de capitais, incluindo, dentre outros, riscos de mercado, crédito, liquidez, contraparte, concentração patrimonial, vacância, inadimplemento, alterações regulatórias e demais fatores econômicos capazes de impactar o desempenho dos ativos integrantes de sua carteira.

Nesse contexto, a atividade desempenhada pelo Gestor constitui obrigação de meio, não representando garantia de rentabilidade mínima, preservação integral do patrimônio investido ou obtenção de resultados específicos, comprometendo-se o Gestor, contudo, a empregar os melhores esforços técnicos e profissionais na condução dos investimentos realizados em benefício do Fundo e de seus cotistas.

VIII. TRANSIÇÃO DA GESTÃO

Na hipótese de aprovação da contratação da **ALTAVISTA CAPITAL LTDA.** para o exercício da atividade de gestão profissional da carteira do Fundo, a Gestora compromete-se a conduzir o processo de transição operacional em estreita colaboração com o Administrador Fiduciário e com os demais prestadores de serviços do Fundo, observadas as disposições legais, regulamentares e contratuais aplicáveis.

A transição das atividades de gestão será realizada de forma planejada, transparente e diligente, buscando assegurar a continuidade operacional do Fundo, a adequada preservação de seus ativos e a manutenção do regular cumprimento de suas obrigações legais, regulatórias e operacionais.

A **ALTAVISTA** adotará todas as medidas necessárias à obtenção, análise e integração das informações relevantes relativas à carteira do Fundo, seus investimentos, contratos, obrigações assumidas e demais elementos indispensáveis ao adequado exercício da atividade de gestão profissional, promovendo a implementação dos procedimentos operacionais compatíveis com as características do VCRR11.

Durante o processo de transição, serão observados os princípios da eficiência operacional, continuidade da gestão dos investimentos, preservação dos interesses da coletividade dos cotistas e estrito cumprimento das normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, do Regulamento do Fundo e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.



ALTAVISTA CAPITAL
GESTORA DE RECURSOS

A **Gestora** compromete-se, ainda, a manter interlocução com a Gestora renunciante, visando assegurar que a transferência das atividades seja conduzida de maneira coordenada, segura, eficiente e compatível com as necessidades operacionais do VCRR11, preservando-se a estabilidade de sua estrutura operacional e a adequada condução das estratégias de investimento adotadas.

IX. DISPOSIÇÕES FINAIS

A prestação dos serviços objeto desta Proposta será realizada em estrita observância ao Regulamento do Fundo, à legislação vigente e às normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

A presente Proposta reflete o compromisso do Gestor com a excelência técnica, a observância dos mais elevados padrões de governança corporativa, a condução diligente e profissional dos investimentos do Fundo e a preservação dos interesses da universalidade de seus cotistas.

Os serviços ora propostos serão prestados sempre em benefício do Fundo, observados os princípios da transparência, eficiência operacional, integridade, responsabilidade fiduciária e estrito cumprimento das obrigações legais e regulamentares aplicáveis.

São Paulo, SP. 20 de julho de 2026.

Pedro Santos

ALTAVISTA CAPITAL LTDA.

CNPJ nº 61.470.319/0001-75

Representada na forma de seus atos constitutivos.



**PROPOSTA PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA DE
VALORES MOBILIÁRIOS**

**PATRIA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA I FII (VCRR11)**

Canuma Capital LTDA, 21 de julho de 2026

I. Apresentação

À

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 3.486.793/0001-42 / E-mail: juridico.fii@apexgroup.com

Na qualidade de Administradora Fiduciária do PATRIA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA I FII.

Prezados Senhores,

A **CANUMA CAPITAL LTDA.** ("Canuma"), gestora de recursos devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 12.610, de 04 de outubro de 2012, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 - 10º andar (Cj. 102), Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 14.555.360/0001-64 apresenta, por meio deste documento, sua proposta para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, em atendimento ao Fato Relevante divulgado pela Administradora em 16 de julho de 2026, que informou a renúncia da atual gestora e a abertura de prazo para apresentação de propostas por instituições habilitadas.

A presente proposta tem natureza institucional e destina-se exclusivamente à avaliação da Administradora e, caso assim decidido, à eventual divulgação aos cotistas no âmbito da Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a eleição de novo gestor.

A apresentação dessa proposta não constitui compromisso vinculante de prestação de serviços de forma imediata, permanecendo sujeita às condições, diligências e aprovações descritas neste documento.

II. Qualificação Institucional da Canuma Capital

A Canuma é uma gestora independente especializada em investimentos imobiliários, atuando em diferentes estratégias nos mercados brasileiro e internacional.

A equipe reúne profissionais com ampla experiência em:

- investimentos imobiliários privados;
- fundos de investimento imobiliário;
- mercado de capitais;
- crédito estruturado;
- ativos imobiliários internacionais;
- gestão de riscos;
- governança corporativa.

Os sócios da Canuma participaram, ao longo de suas trajetórias profissionais, de investimentos, financiamentos, aquisições, alienações e processos de gestão envolvendo ativos imobiliários que totalizam dezenas de bilhões de reais em valor transacionado, possuindo experiência em empreendimentos residenciais, comerciais, logísticos, varejo e crédito imobiliário.

III. Entendimento do Contexto do Fundo

A Canuma tomou conhecimento, por meio das informações públicas disponibilizadas pela Administradora, das recentes deliberações aprovadas pelos cotistas do Fundo, incluindo as alterações promovidas no Regulamento, que redefiniram aspectos relevantes da política de investimentos e da governança do Fundo.

Nesse contexto, a Canuma compreende que eventual atuação como gestora deverá observar integralmente:

- o Regulamento vigente;
- a Resolução CVM nº 175;
- as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- os contratos celebrados pelo Fundo;
- os deveres fiduciários inerentes à atividade de gestão.

A Canuma reconhece, ainda, que a atual fase do Fundo demanda processo de transição conduzido de forma técnica, diligente e coordenada com a Administradora, preservando a continuidade operacional e a segurança jurídica das atividades.

IV. Processo de Transição

Caso venha a ser eleita pelos cotistas e observadas as condições previstas nesta proposta, a Canuma pretende conduzir processo estruturado de transição, contemplando, entre outros:

- recebimento das informações operacionais;
- transferência das bases documentais;
- reuniões técnicas com a Administradora;
- reuniões de transição com a atual gestora;
- revisão dos contratos relevantes;
- revisão dos controles internos;
- revisão da carteira;
- avaliação dos prestadores de serviços;
- avaliação das contingências existentes.

A Canuma entende que a adequada condução desse processo é condição essencial para o início regular das atividades de gestão.

V. Condições para Assunção da Gestão

A eventual assunção da gestão permanecerá condicionada, cumulativamente:

1. à aprovação da Canuma pela Assembleia Geral de Cotistas;
2. à celebração dos instrumentos contratuais pertinentes;
3. à obtenção de todas as autorizações regulatórias eventualmente necessárias;
4. à disponibilização integral das informações necessárias ao processo de transição;
5. à conclusão satisfatória de diligência a critério da Canuma;
6. à inexistência de fatos supervenientes capazes de alterar substancialmente as premissas consideradas nesta proposta.

VI. Limitação de Responsabilidade

A eventual assunção da gestão produzirá efeitos exclusivamente a partir da data efetiva de início das atividades.

A Canuma não sucederá a atual gestora quanto à responsabilidade por:

- atos anteriormente praticados;
- decisões de investimento pretéritas;

- passivos ocultos;
- contingências existentes;
- informações eventualmente incorretas;
- demonstrações financeiras anteriores;
- obrigações vencidas anteriormente;
- descumprimentos regulatórios eventualmente existentes.

Da mesma forma, a Canuma não poderá ser responsabilizada por fatos ocorridos anteriormente à efetiva transferência da gestão.

VII. Compromissos da Canuma

Uma vez implementada a transição, a Canuma pretende exercer suas atividades pautada pelos seguintes princípios:

- atuação fiduciária;
- alinhamento aos interesses da coletividade dos cotistas;
- rigor técnico;
- transparência;
- disciplina na alocação de capital;
- comunicação tempestiva;
- gestão dentro dos limites definidos pelo Regulamento;
- observância integral das normas expedidas pela CVM e demais órgãos reguladores.

VIII. Considerações Finais

A Canuma agradece à BRL Trust pela oportunidade de participar do processo de seleção de novo gestor do Fundo e coloca toda sua equipe técnica à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Reitera, por fim, seu compromisso com elevados padrões de governança, diligência, transparência e atuação fiduciária, caso venha a ser escolhida pelos cotistas para exercer a gestão da carteira do Fundo.

MARCELO
VAINSTEIN:088236638
65

Assinado de forma digital por
MARCELO
VAINSTEIN:08823663865
Dados: 2026.07.21 15:44:18 -03'00'

FELIPE VAZ
MOREIRA:295610028
92

Assinado de forma digital por FELIPE
VAZ MOREIRA:29561002892
Dados: 2026.07.21 12:59:49 -03'00'

CANUMA CAPITAL LTDA.

21 de julho de 2026

ANEXO I: MATERIAL COMPLEMENTAR – PROPOSTA CANUMA CAPITAL

PATRIA RENDA RESIDENCIAL FII (VCRR11)

Com o objetivo de proporcionar à Administradora e aos Cotistas uma visão mais abrangente acerca da experiência, capacidade técnica e filosofia de gestão da Canuma, acompanha esta proposta o Material Complementar, de caráter exclusivamente informativo e institucional.

O referido material apresenta, dentre outros aspectos, informações sobre a Canuma, sua equipe de gestão, histórico profissional dos sócios, estrutura organizacional, experiência em investimentos imobiliários, caso prático de gestão de ativo residencial, bem como diretrizes preliminares acerca da abordagem que poderá ser adotada na condução do Fundo, caso a Canuma venha a ser regularmente eleita gestora.

As informações constantes do Material Complementar têm por finalidade subsidiar a avaliação da Administradora e dos cotistas quanto à qualificação técnica da Canuma, não constituindo promessa de rentabilidade, garantia de desempenho, compromisso de adoção de estratégias específicas de investimento ou obrigação de implementação de qualquer medida nele descrita.

CONFIDENCIAL

MATERIAL COMPLEMENTAR – PROPOSTA CANUMA CAPITAL PATRIA RENDA RESIDENCIAL FII (VCRR11)

JULHO 2026



MENSAGEM AOS COTISTAS – FII VCRR11

Estudo de Caso: KASA Vila Olímpia

Canuma Capital

Anexos

AGENDA

MENSAGEM AOS COTISTAS DO FII PATRIA RENDA RESIDENCIAL – VCRR11

A Canuma Capital agradece a oportunidade de apresentar sua proposta para exercer a atividade de gestão do Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada I FII (VCRR11). Temos plena consciência de que a gestão de um fundo de investimento imobiliário representa uma responsabilidade fiduciária relevante, que deve ser exercida com independência, diligência, transparência e permanente alinhamento aos interesses da coletividade dos cotistas.

Nossa eventual atuação à frente do Fundo será pautada pelo respeito às deliberações aprovadas pelos cotistas, ao Regulamento vigente e à regulamentação aplicável, buscando sempre a preservação do patrimônio do Fundo e a criação sustentável de valor ao longo do tempo.

A Canuma reúne profissionais com ampla experiência em investimentos imobiliários, gestão de ativos, mercado de capitais, fundos imobiliários, crédito estruturado e operações imobiliárias no Brasil e no exterior. Essa experiência nos permite avaliar os desafios inerentes à gestão de ativos imobiliários e compreender a importância de decisões fundamentadas, disciplina na alocação de capital e gestão dos empreendimentos.

Ao mesmo tempo, entendemos que qualquer planejamento responsável deve ser precedido de um amplo processo de diligência. Por essa razão, eventuais diretrizes e percepções apresentadas neste material refletem nossa visão preliminar, construída a partir das informações atualmente disponíveis ao mercado, e deverão ser oportunamente complementadas após o acesso integral às informações do Fundo e a conclusão do processo de transição, caso nossa proposta venha a ser aprovada.

Nosso compromisso é conduzir esse processo com responsabilidade, preservando a continuidade operacional do Fundo, mantendo diálogo transparente com a Administradora, os prestadores de serviços e os cotistas, e atuando sempre em conformidade com elevados padrões de governança.

Esperamos que este material contribua para apresentar nossa equipe, nossa experiência e os princípios que orientam nossa atuação como gestores de recursos. Agradecemos pela confiança e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

CANUMA CAPITAL LTDA.

21 de julho de 2026

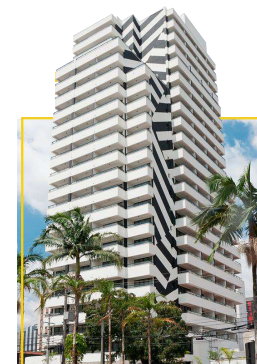
POR QUE A CANUMA CAPITAL?

ALINHAMENTO, GERAÇÃO DE VALOR E EXPERTISE NA GESTÃO

- Alinhamento com estratégia de longo prazo focada em geração de renda/criação de valor
- Time com *expertise* comprovada no mercado imobiliário, tendo realizado investimentos de **+R\$10 bilhões¹** em transações
- Gestão do maior *multifamily* da cidade de São Paulo, com transformação e melhoria dos indicadores do empreendimento.

ESTUDO DE CASO: KASA VILA OLÍMPIA

Imóvel residencial para locação com 243 apartamentos adquirido em 2023. Com gestão ativa da Canuma Capital, o aluguel teve um aumento de +27%.



Transformações aplicadas pelo time de gestão

Gestão própria realizada pela Canuma	Reformulação dos times de operação e comercial	Revisão da política comercial	Aumento do valor percebido pelos clientes
Aumento prazo médio dos contratos	Implantação de régua de cobrança	Diminuição da sazonalidade	Manutenção do ativo em perfeitas condições

PROCESSO DE TRANSIÇÃO E DIRETRIZES PRELIMINARES PARA A GESTÃO DO VCRR11

Etapa 1

Deliberação dos Cotistas

Após a convocação pela Administradora, os cotistas deliberarão acerca da eventual eleição da Canuma Capital para o exercício da atividade de gestão do Fundo, observados os prazos e procedimentos previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento do Fundo.

Etapa 2

Processo de Transição e Diligências

Caso aprovada pelos cotistas, a Canuma Capital pretende conduzir, em conjunto com a Administradora e a gestora então responsável, um processo estruturado de transição.

Esse processo compreenderá, dentre outros aspectos, diligências, a revisão da documentação, dos contratos relevantes, dos prestadores de serviços, dos ativos e das informações operacionais disponibilizadas durante a transição.

Etapa 3

Plano de Negócios – FII VCRR11

Apresentação do Plano de Negócios pela Canuma Capital. Parte desse plano depende de informações a serem obtidas durante o período de diligência.

O plano será divulgado aos Cotistas e mercado.

Mensagem aos Cotistas – FII VCRR11

ESTUDO DE CASO: KASA VILA OLÍMPIA

Canuma Capital

Anexos

AGENDA

ESTUDO DE CASO: KASA VILA OLÍMPIA

RACIONAL DA TRANSAÇÃO E RESULTADOS

- O Kasa Vila Olímpia é um imóvel residencial para locação com 243 apartamentos mobiliados e em operação desde 2018. A aquisição do ativo pelo FII Canuma Capital Multiestratégia (CCME11) ocorreu no início de 2023 e foi oportunística, pelo valor equivalente a R\$ 12,5 mil/m², inferior ao custo de reposição e a média das transações comparáveis na região.
- Trata-se do maior ativo *multifamily* (apartamentos para locação) com proprietário único em SP¹, garantindo o controle das decisões relacionadas à investimentos e operação.
- A tese de investimento também incorporou a implementação da gestão ativa, com o objetivo de melhoria dos indicadores do empreendimento.
- Desde aquisição, o aluguel médio mensal foi incrementado em +27% pelo time de gestão da Canuma Capital (de R\$ 90,00 para R\$ 114,00).



KASA VILA OLÍMPIA

FICHA TÉCNICA

Unidades (Aptos)	243
------------------	-----

Quantidade de Pavimentos	21
--------------------------	----

Quantidade de Vagas	203
---------------------	-----

Construção	2018
------------	------

Area Locável	7.279 m ²
--------------	----------------------

Área Privativa	9.295 m ²
----------------	----------------------

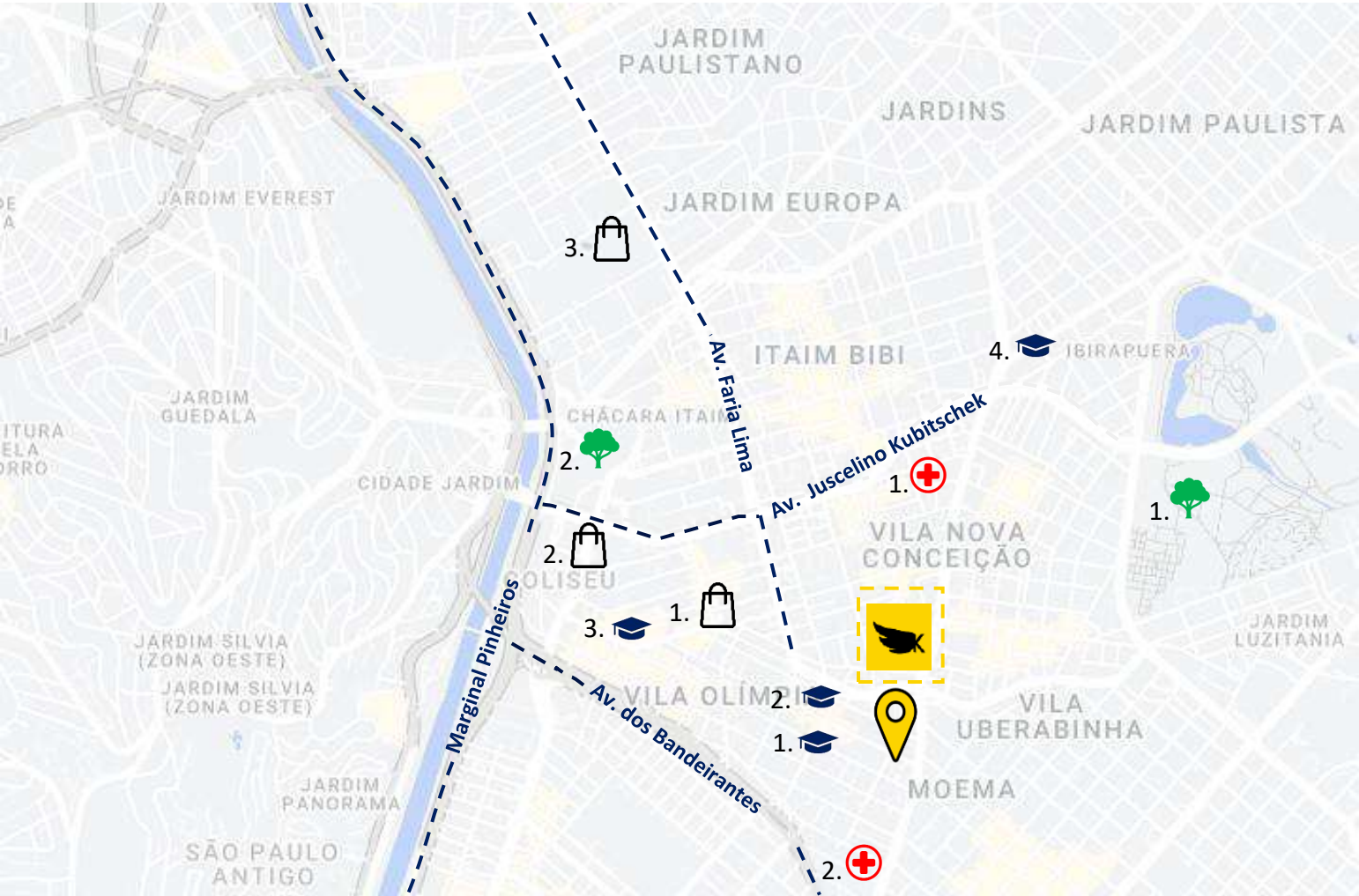
Participação	100%
--------------	------



KASA VILA OLÍMPIA

RUA CASA DO ATOR, 99

Próximo de centros financeiros com diversas opções de lazer, comércio e serviços



Educação



Escola Móbile

0,2 km



Insper

0,3 km



CPV - Educacional

1,2 km



Link School of Business

2,2 km

Shoppings



Shopping Vila Olímpia

1,5 km



Shopping JK Iguatemi

2,1 km



Shopping Iguatemi

3,2 km

Lazer



Parque Ibirapuera

1,8 km



Parque do Povo

2,3 km

Saúde



Hospital Santa Paula

0,7 km



Hospital Vila Nova Star

1,3 km

Avenidas



Av. Faria Lima

0,9 km



Av. dos Bandeirantes

1,0 km



Av. Jucelino Kubitschek

1,5 km

KASA VILA OLÍMPIA

ESTRUTURA



Serviço de Concierge



Academia



Solário



Espaço Co-Working



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Espaço Lounge



Wi-Fi



Estacionamento



Portaria e Segurança 24 horas



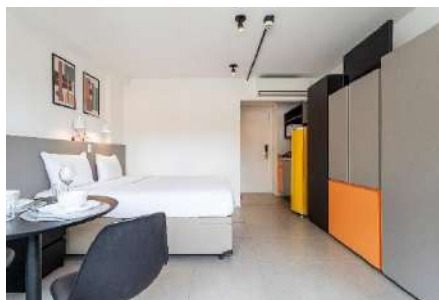
Quadra Beach Tennis



Churrasqueira



Sala Cinema/Multimídia



Apartamento-Modelo



Academia



Serviço de Concierge



Quadra Beach Tennis



Churrasqueira



Solário



Espaço Co-Working



Espaço Lounge



Pet Place



Mini-Mercado



Lavanderia



Sala Cinema/Multimídia

KASA VILA OLÍMPIA

ESTRUTURA

100% dos apartamentos equipados com:

Ar-condicionado

Wifi

Geladeira

Cooktop

Micro-ondas

Armários

Colchão

Cama Box

Mesa e Cadeiras

Confira o vídeo do
Apartamento-Modelo



KASA VILA OLÍMPIA

LINHA DO TEMPO



Transformações aplicadas pelo time de gestão

Gestão própria realizada pela Canuma

Reformulação dos times de operação e comercial

Revisão da política comercial

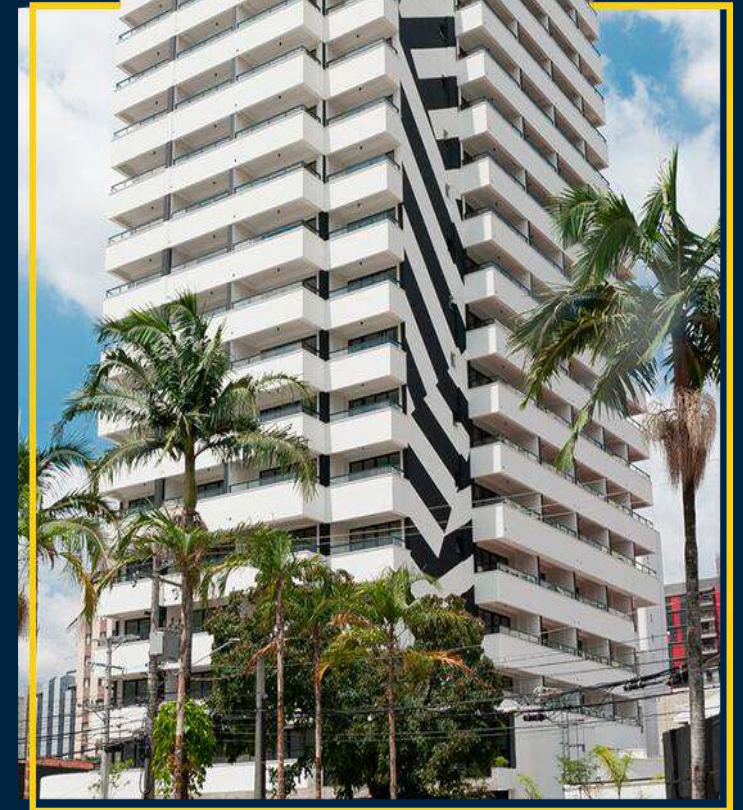
Aumento do valor percebido pelos clientes

Aumento prazo médio dos contratos

Implantação de régua de cobrança

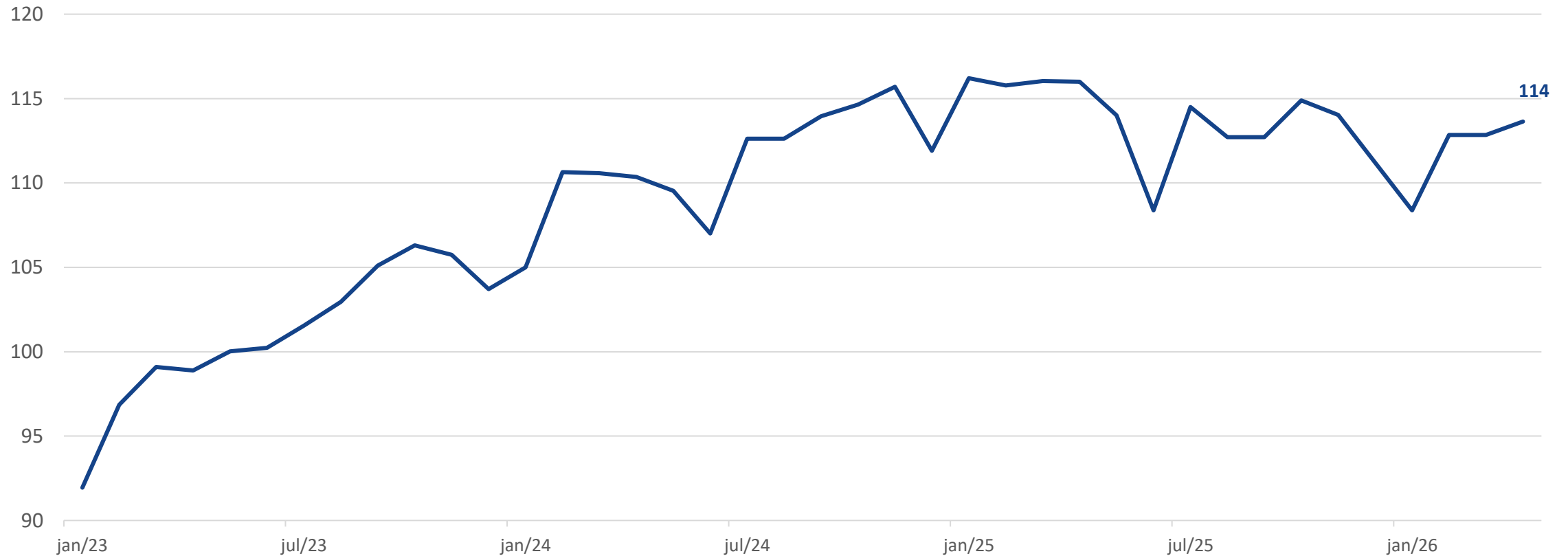
Diminuição da sazonalidade

Manutenção do ativo em perfeitas condições



KASA VILA OLÍMPIA

EVOLUÇÃO HISTÓRICA – ALUGUEL (R\$/m²)



Mensagem aos Cotistas – FII VCRR11

Estudo de Caso: KASA Vila Olímpia

CANUMA CAPITAL

Anexos

AGENDA

TRANSFORMANDO EXPERTISE IMOBILIÁRIA EM INVESTIMENTOS

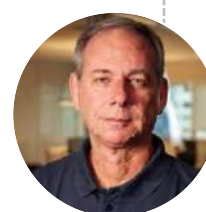
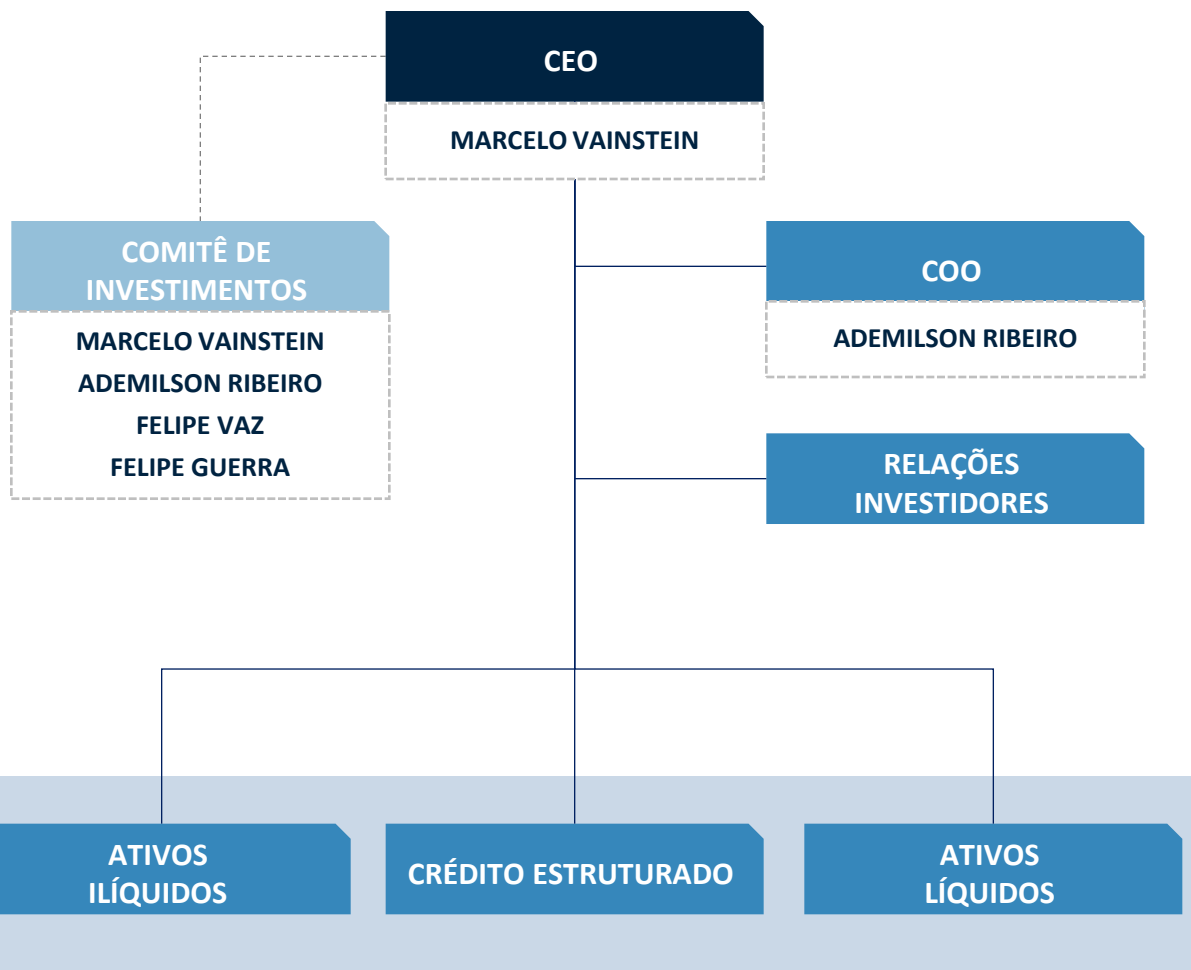
- **Gestora independente de investimentos alternativos**, focada no mercado imobiliário, com **R\$ 959,4 milhões¹** sob gestão
- Alocamos capital **sempre respeitando** o perfil do nossos clientes
- O investidor da **Canuma** tem acesso a uma ampla **diversificação em investimentos imobiliários**, nos **mercados local e internacional**
- O **sócio-fundador** foi CIO da Brookfield Property Group no Brasil entre 2016 e 2021 e **responsável por R\$11 bilhões²** em ativos sob gestão.
- O grupo de sócios fez investimentos e desinvestimentos imobiliários totalizando **+R\$10 bilhões³** e **R\$ 3,5 bilhões³** em transações de crédito estruturado.

Notas:

1. Ranking de Gestão de Fundos de Investimento ANBIMA (Mai/2026). Dez/2020. Fonte: Brookfield 2020/2021 Overview Brasil 3. Antigos empregadores + Canuma Capital (Jul/2021 a Jun/2026)

CANUMA CAPITAL

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



MARCELO VAINSTEIN

CANUMA
CAPITAL
Brookfield
Morgan Stanley
J.P.Morgan

CEO e Sócio-fundador

- **+35 anos** de experiência atuando no segmento de banco de investimentos e asset management
- CIO da Brookfield Property Group no Brasil (2016-2021)
- Head of Real Estate (Director/Managing Director) do Deutsche Bank, JP Morgan e Morgan Stanley



FELIPE VAZ

CANUMA
CAPITAL
Santander
ABN-AMRO

Sócio e Gestor de Portfólio (Brasil/EUA)

- **+25 anos** de experiência em investimentos, mercados de capitais e imobiliário
- Head de Análise de Fundos Imobiliários e REITs (EUA) no Santander (2016-2021)
- CAIA Charterholder, pós-graduado em Finanças pelo INSPER e especialização em Real Estate pela FIA

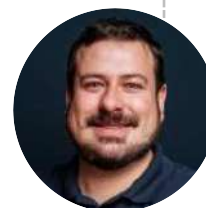


ADEMILSON RIBEIRO

CANUMA
CAPITAL
Brookfield

Sócio, Diretor de Compliance, PLD e Risco

- **+15 anos** de experiência, sendo 12 anos no Brookfield Brasil Retail Fund e Brookfield Property Group
- Histórico de sucesso com transações no mercado imobiliário somando +R\$10 bi
- CFA Charterholder, mestre em Economia pela FGV. Economista com especialização em Finanças pelo INSPER



FELIPE GUERRA

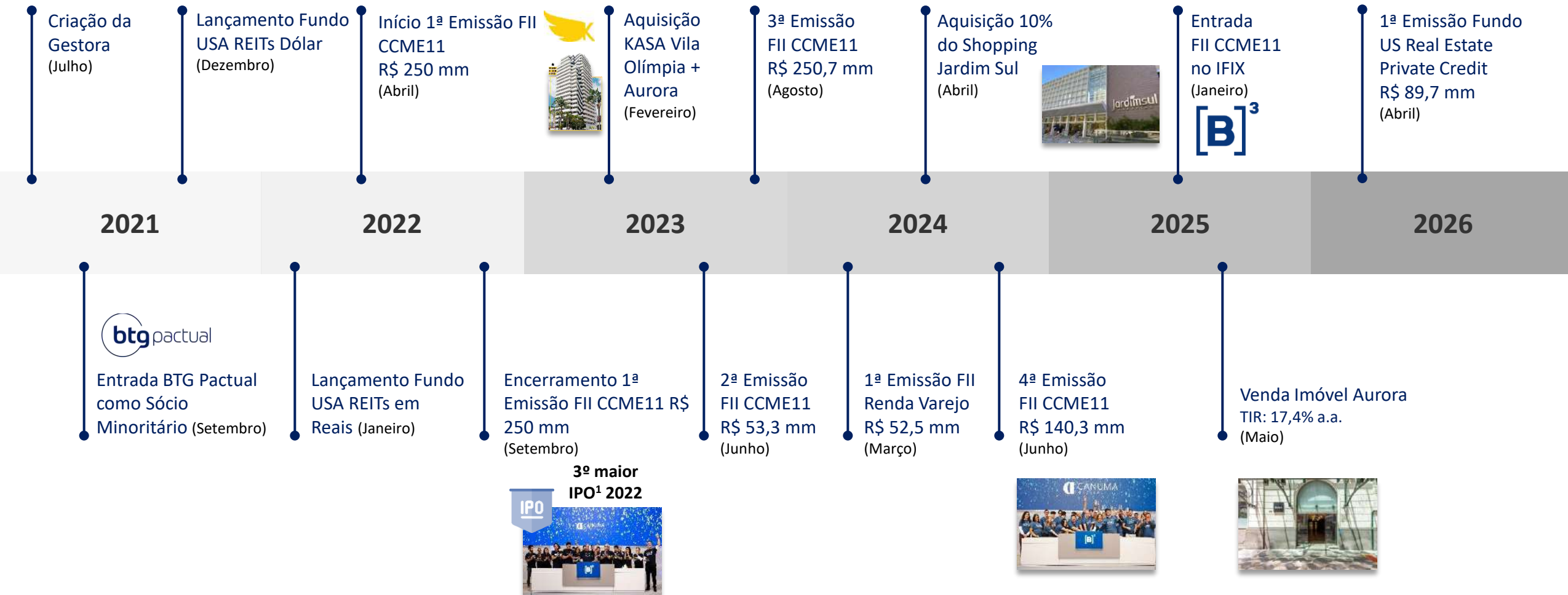
CANUMA
CAPITAL
Brookfield

Sócio, Head de Pesquisa e Análise

- **+10 anos** de experiência. Analista na Brookfield Property Group, período em que foram transacionados +R\$10 bi
- Responsável por valuation e análise de diversos setores imobiliários
- Eng. Civil pela universidade Presbiteriana Mackenzie, CFM – Certificate in Financial Management pelo Inesper

CANUMA CAPITAL

LINHA DO TEMPO



ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

Variados veículos complementares para portfólios no mercado imobiliário



Fundos Internacionais (EUA) - REITs & RE Private Credit

Exposição ao **maior e mais diversificado** mercado imobiliário global, com **baixa correlação** aos ativos brasileiros, utilizando processos de seleção proprietário.



Real Estate Private Equity

Investimentos no **segmento imobiliário** com a expertise do time da Canuma, buscando retornos majoritariamente por meio de **ganhos de capital** e horizonte de **longo prazo**.

Fundo Imobiliário Multiestratégia (CCME11)

Gestão ativa de portfólio focado na busca de **renda mensal e ganho de capital** através de imóveis, crédito, FIs e ações do segmento.



Club Deals, Mandatos Exclusivos & Co-Gestão

Investimentos **oportunistas** de alta qualidade com retorno **ajustado ao risco** dentro de um horizonte de **médio/longo prazos**.





Experiência e Track Record

+20 anos dedicados ao setor de Real Estate.

Sócio-fundador foi **CIO da Brookfield Property Group** no Brasil, com **R\$ 11 bilhões sob gestão**.

Private Equity	Carteira FIIs	Carteira REITs
TIR 23,1% ¹ a.a	18,3% ² a.a	23,3% ³ acum.

Portfolio CCME11
58,3%⁴ acum.



Processo de Investimento

Alocações são discutidas em comitês de forma intensa e sempre avaliando a relação **risco x retorno**.

Acompanhamento de **cada aspecto da tese de investimento**, monitorando mudanças e/ou catalisadores.



Excelência em Pesquisa

Research detalhado buscando identificar as **tendências**, os **motivadores** e **riscos** dos setores/ativos.

Modelo proprietário de precificação.



Independência

Gestor independente com modelo de negócios orientado à performance.

Sócios alinhados com visão de longo prazo para a gestora.

Notas:

1. Retorno calculado pela média ponderada dos valores totais das transações (2015-2021). Retorno Anualizado
2. Conforme resultado teórico histórico da Carteira Fundos Imobiliários Santander (2017-2021) elaborada pelo Gestor – Felipe Vaz.
3. Conforme resultado teórico histórico (Em Dólar) da Carteira Imobiliário Americano Santander (2021) elaborada pelo Gestor – Felipe Vaz.
4. Conforme resultado do portfólio líquido (FIIs e Ações) do FII CCME11 (De 10/06/2022 a 31/05/2026)

TRACK RECORD DA EQUIPE – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 11 biAtivos imobiliários
sob Gestão¹**23,1%**Taxa Interna Retorno (TIR)
– Alavancada³**R\$ 8,25 bi**Valores Transacionados²
2015-2021**R\$ 3,5 bi**Transações de Crédito
Estruturado⁴Aquisições/Vendas Realizadas³**Ed. Morumbi**

Fev/2019 - Jun/2020

R\$7.045/m²
AquisiçãoR\$10.447/m²
Venda**EZ Tower B**

Set/2017 - Out/2020

R\$13.837/m²
AquisiçãoR\$21.198/m²
Venda**Pq. Log. Cabreúva**

Jul/2018- Jun/2021

R\$1.811/m²
AquisiçãoR\$2.632/m²
Venda**Flamengo**

Fev/2019- Jun/2021

R\$6.088/m²
AquisiçãoR\$7.736/m²
Venda**JK D & E**

Dez/2015 - Dez/2019

R\$10.645/m²
AquisiçãoR\$31.022/m²
Venda**Cidade Jardim**

Dez/2015 - Fev/2019

R\$20.793/m²
AquisiçãoR\$30.956/m²
Venda**Ed. MV9**

Dec/2015 - Fev/2019

R\$7.407/m²
AquisiçãoR\$10.209/m²
Venda**WT Morumbi**

Dez/2015- Dez/2020

R\$11.696/m²
AquisiçãoR\$21.730/m²
VendaAquisições Realizadas³**BFC**

Fev/2019

R\$ 16.844/m²
Preço de Aquisição**Eldorado**

Fev/2019

R\$ 19.151/m²
Preço de Aquisição**O Parque**

Ago/2020

R\$ 10.474/m²
Preço de Aquisição**Pq. Log. Guarulhos**

Jul/2018

R\$ 2.740/m²
Preço de Aquisição

1- Conforme Brookfield 2020/2021 Overview Brasil. 2- Investimentos: EZ Tower B, Brazilian Financial, Eldorado Business Tower, Torre Almirante, Flamengo Park Tower, Ed. Morumbi, O Parque, Vila Leopoldina, Parque Logístico Guarulhos (I, II & III), Parque Logístico Cabreúva, Parque Logístico Barueri; Desinvestimentos: JK Torres D&E, EZ Tower B, Flamengo Park Tower, Ed. Morumbi, WT Morumbi B, Ed. Senado, Ed. Cidade Jardim, MV9, Parque Logístico Cabreúva, Shopping Leblon e West Plaza. As informações foram obtidas com base nas demonstrações financeiras públicas dos fundos imobiliários que detiveram os ativos, 4- Considerou-se o volume total das operações em crédito estruturado nos veículos Brookfield (2015-2021) + aquelas detidas de forma exclusiva e/ou ancoradas pelo FII Canuma Capital Multiestratégia - CCME11 (2022-2026).



TRACK RECORD DA EQUIPE – ATIVOS LÍQUIDOS (BRASIL E EUA)

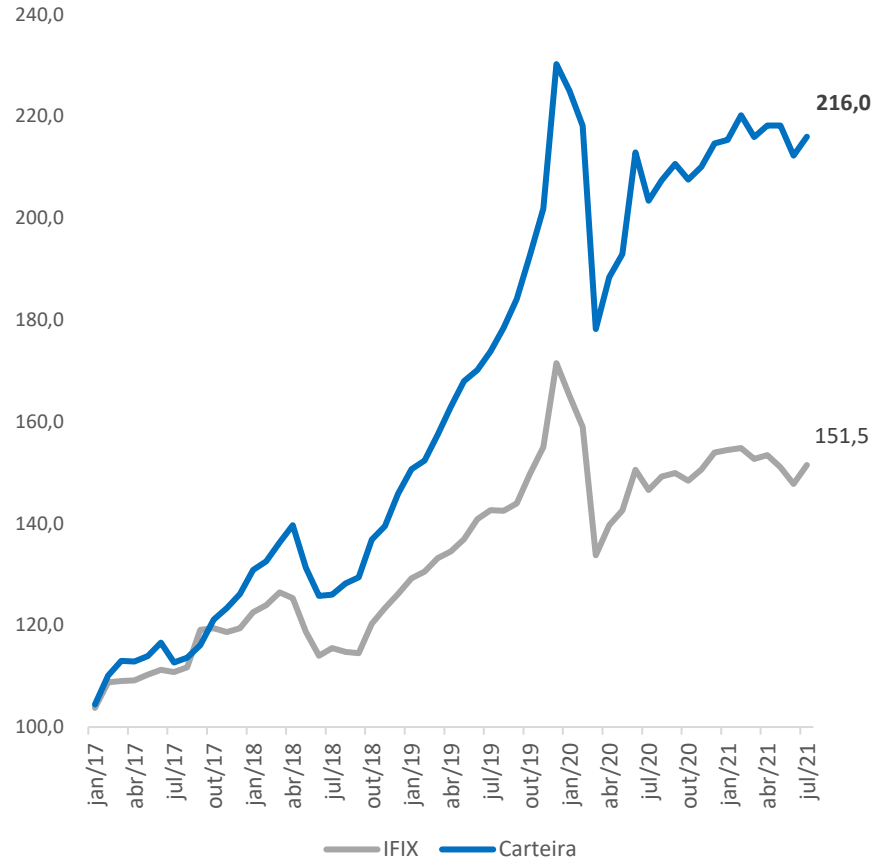
Carteira Recomendada FIIs¹

Carteira Recomendada FIIs¹ x IFIX

Carteira Recomendada REITs²



Jan. 17 – Jul. 21	Carteira Recomendada	IFIX
Retorno Anualizado	18,3%	9,5%
Meses Positivos	44	39
Meses Negativos	11	16
Meses Retorno > IFIX	37	-
Volatilidade ³	14,8%	12,3%



Mar. 21 – Jul. 21	Carteira Recomendada	FNER
Retorno Acumulado	23,3%	22,4%
Meses Positivos	3	3
Meses Negativos	2	2

1- Conforme resultado teórico histórico da Carteira Fundos Imobiliários Santander (2017-2021) elaborada pelo Gestor – Felipe Vaz. 2- Conforme resultado teórico histórico (em Dólar) da Carteira Imobiliário Americano Santander (2021) elaborada pelo Gestor – Felipe Vaz. 3- Volatilidade mensal anualizada

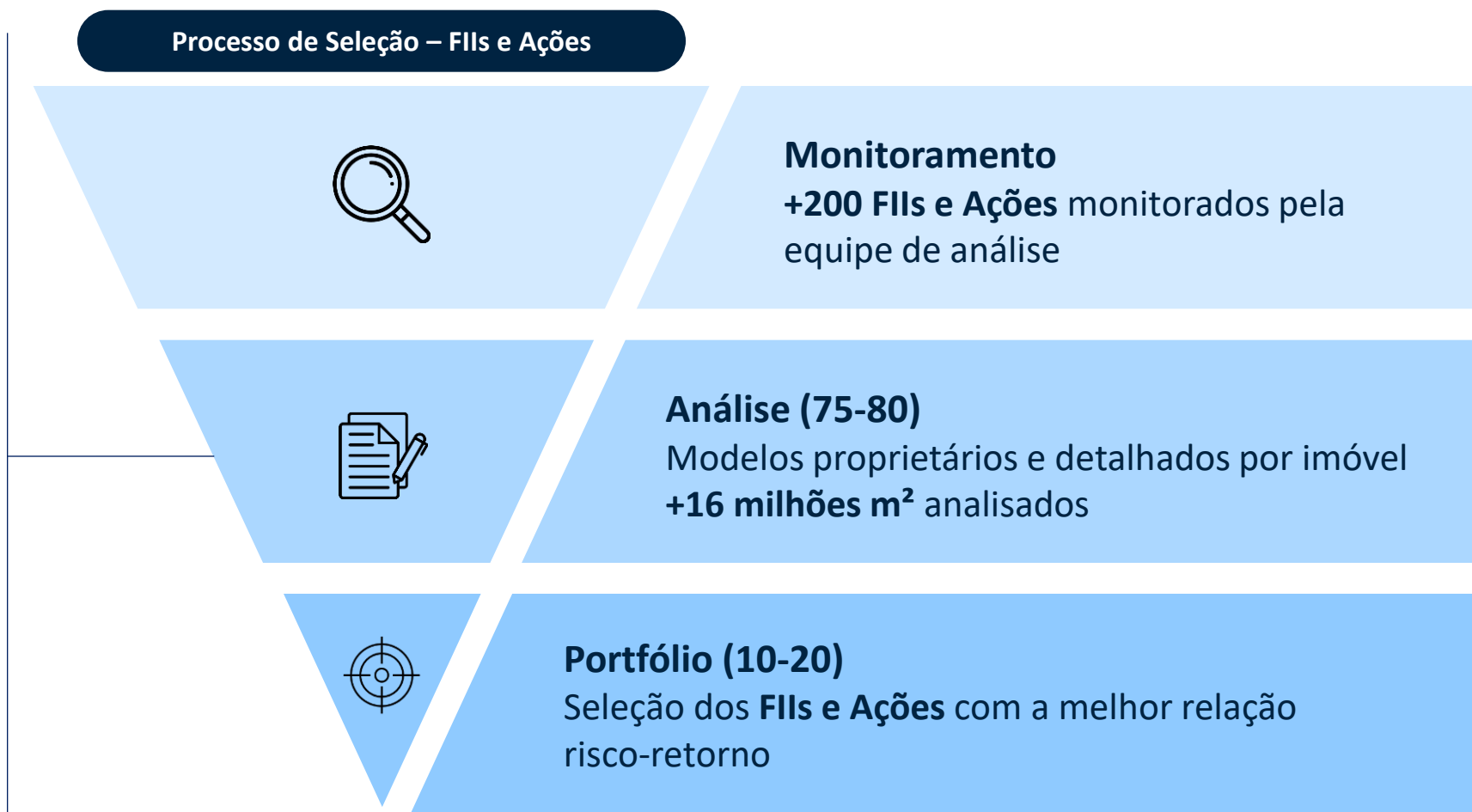
AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELA GESTORA NESTE SLIDE NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC..



PROCESSO DE SELEÇÃO – FIIs & AÇÕES

Equipe realiza extensa cobertura e análise visando aproveitar as melhores oportunidades

Varejo	468 Imóveis	R\$ 50 bi Valor Mercado	5,5 mi Área m²
Logística	223 Imóveis	R\$ 29 bi Valor Mercado	9,2 mi Área m²
Escritório	91 Imóveis	R\$ 14 bi Valor Mercado	1,8 mi Área m²
Crédito	+1.500 CRIs	R\$ 48 bi Valor Mercado	23 Fundos



Mensagem aos Cotistas – FII VCRR11

Estudo de Caso: KASA Vila Olímpia

Canuma Capital

ANEXOS

AGENDA

KASA VILA OLÍMPIA – SALA DE CINEMA/MULTIMÍDIA



KASA VILA OLÍMPIA – ACADEMIA



KASA VILA OLÍMPIA – QUADRA BEACH TENNIS E CHURRASQUEIRA



KASA VILA OLÍMPIA – PET PLACE



KASA VILA OLÍMPIA – COWORKING



KASA VILA OLÍMPIA – ESPAÇO LOUNGE



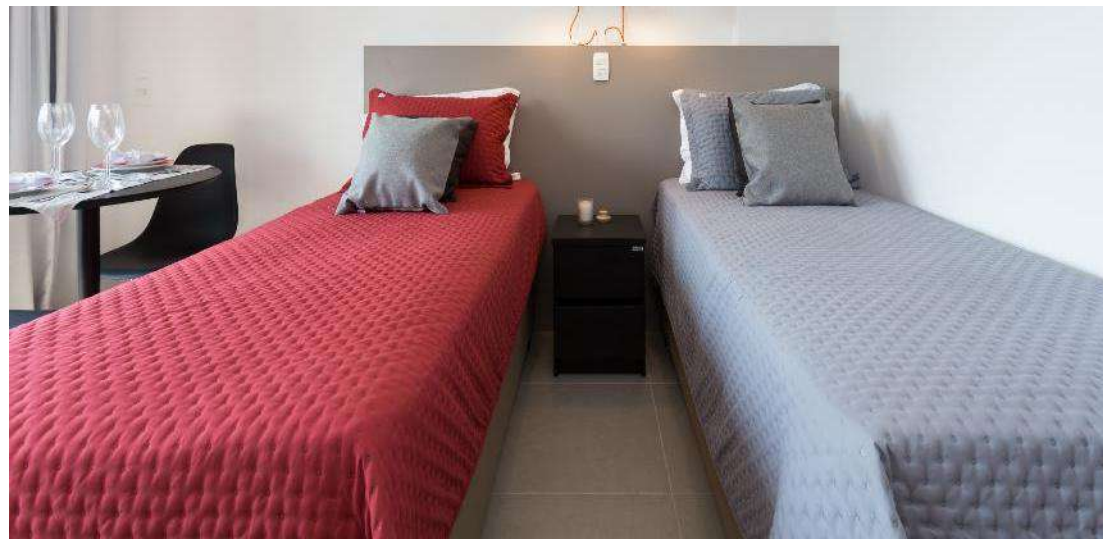
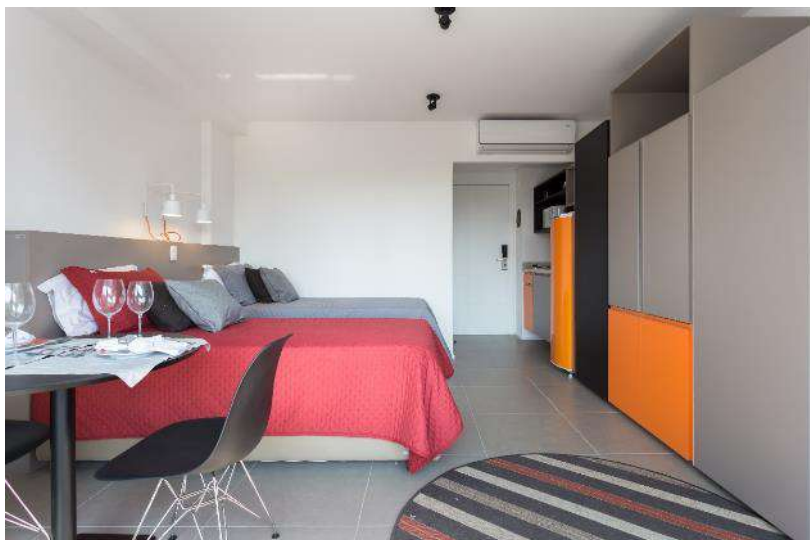
KASA VILA OLÍMPIA – SOLÁRIO



KASA VILA OLÍMPIA – SHARED STUDIO

32 m²

- 2x Cama Solteiro
- Ar-Condicionado
- Geladeira
- Cooktop
- Microondas
- Armários
- Cama Box
- Mesa
- Cadeira



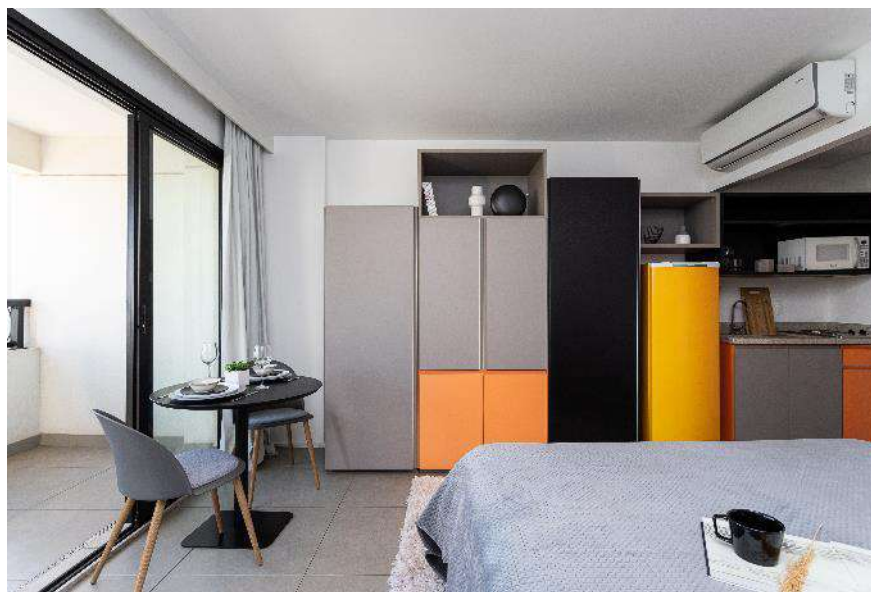
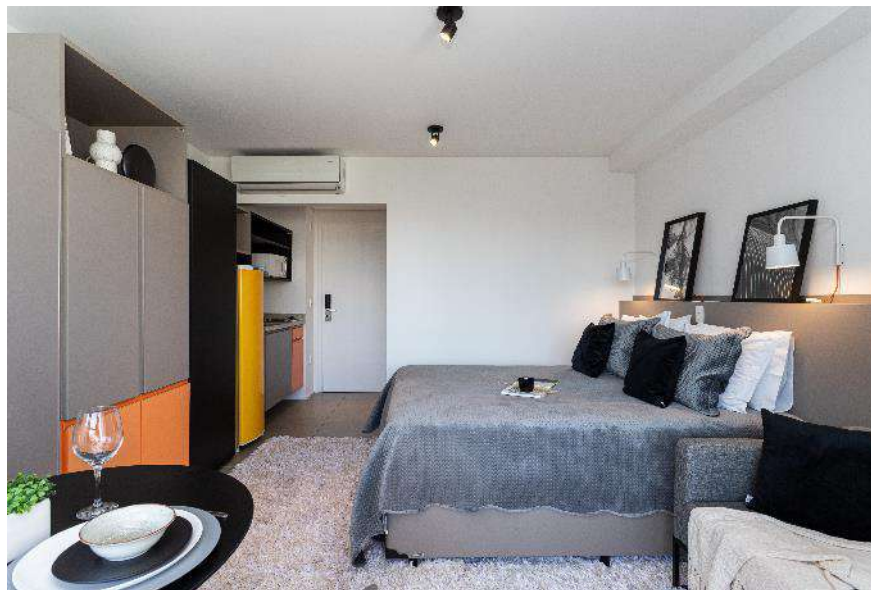
KASA VILA OLÍMPIA – SINGLE STUDIO



26 m²

- Cama Solteiro
- 2x Solteiro
- Ar-Condicionado
- Geladeira
- Cooktop
- Microondas
- Armários
- Cama Box
- Mesa
- Cadeira

KASA VILA OLÍMPIA – CASAL ESTUDIO



32 m²

- Cama Casal / 2x Solteiro
- Ar-Condicionado
- Geladeira
- Cooktop
- Microondas
- Armários
- Cama Box
- Mesa
- Cadeira

KASA VILA OLÍMPIA – SINGLE SUITE



26 m²

- Andares Altos
- Cama Solteiro
- 2x Solteiro
- Ar-Condicionado
- Televisão
- Geladeira Inox
- Cooktop
- Microondas Inox
- Armários
- Cama Box
- Mesa
- Cadeira

KASA VILA OLÍMPIA – CASAL SUITE



32 m²

- Andares Altos
- Cama Casal / 2x Solteiro
- Ar-Condicionado
- Televisão
- Geladeira Inox
- Cooktop
- Microondas Inox
- Armários
- Cama Box
- Mesa
- Cadeira

Esta apresentação foi preparada pela Canuma Capital LTDA. exclusivamente para fins informativos e de discussão restrita, sendo destinada unicamente ao destinatário indicado. As informações aqui contidas são confidenciais e proprietárias, não podendo ser reproduzidas, distribuídas, divulgadas ou utilizadas, total ou parcialmente, sem a prévia autorização por escrito da Canuma Capital LTDA.

Este material possui caráter meramente informativo e não constitui, nem deve ser interpretado como, oferta pública de distribuição, solicitação de investimento, recomendação de investimento, aconselhamento financeiro, jurídico, regulatório, contábil ou tributário, nos termos da regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e das diretrizes da ANBIMA.

As informações, opiniões, estimativas e projeções aqui contidas foram elaboradas com base em informações disponíveis na presente data e em fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Canuma Capital LTDA. não garante a exatidão, suficiência, precisão ou completude das informações, e não assume qualquer responsabilidade por perdas diretas ou indiretas decorrentes do uso deste material ou de seu conteúdo.

Quaisquer projeções, estimativas, metas, expectativas de retorno ou simulações apresentadas neste material não constituem garantia de rentabilidade futura e envolvem riscos e incertezas que podem resultar em diferenças materiais entre os resultados efetivos e aqueles aqui indicados. Investimentos nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário envolvem riscos, incluindo, mas não se limitando, a risco de mercado, liquidez, crédito, concentração, contraparte, variação cambial e perda do capital investido.

A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Este material não deve ser considerado como única fonte de informação para tomada de decisão de investimento. Recomenda-se que potenciais investidores realizem avaliação independente, inclusive com o auxílio de assessores jurídicos, tributários, regulatórios, financeiros e contábeis próprios, antes de qualquer decisão de investimento.

Este material não foi protocolado, revisado ou aprovado pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer outra autoridade reguladora ou autorreguladora.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015
10º andar, conj. 102 São Paulo, SP
CEP: 01452-000

+55 (11) 3167-5590

ri@canumacapital.com.br



Sequóia Properties

Proposta de Gestão Imobiliária
VCRR11

Agenda

1

SOBRE A SEQUÓIA

2

TESE DE INVESTIMENTO
MERCADO MULTIFAMILY

3

METODOLOGIA &
EXPERIÊNCIA NO SETOR

4

PROPOSTA DE GESTÃO



1

S O B R E A S E Q U Ó I A

S E Q U Ó I A

P R O P E R T I E S

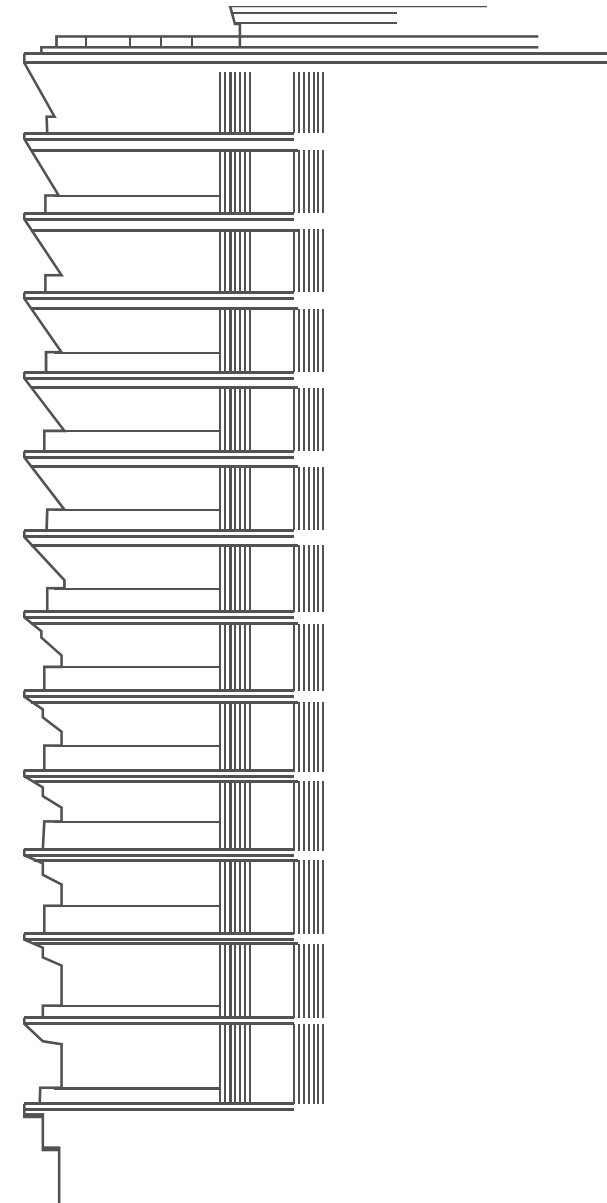
Manifesto

S E Q U Ó I A

Somos uma empresa do segmento de Real Estate, movida por criar conexões que transformam. Conectamos pessoas, segmentos de negócio, conhecimentos e experiências, sempre com a finalidade de gerar o maior valor possível para nossos investidores, parceiros e clientes. Gerando valor, nós geramos impacto. Transformamos positivamente recursos, empreendimentos, espaços, a vida de famílias e até mesmo a economia.

A Gestora Sequóia Fundos de Investimento LTDA. (“Sequoia Fundos”) é parte de uma plataforma imobiliária integrada fundada em 1989, com um formato próprio de atuação na gestão de imóveis. São três empresas atuando de forma integrada e com um diferencial competitivo muito expressivo que gera benefício direto aos clientes que a contratam. A visão de patrimônio que busca medir, gerenciar e ampliar o retorno sobre patrimônios imobiliários. A empresa busca adotar o pensamento solution-driven, ou seja, com foco na identificação e solução de problemas, tanto relacionados a novos investimentos como a empreendimentos performados. A Sequóia Fundos. tem sob sua gestão e/ou consultoria 8 fundos de investimento, sendo três deles listados na B3. São mais de R\$ 3,5 bilhão de reais com mais de 6.000 investidores. É uma gestora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e certificada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

Sequóia. Conexões que transformam.







André De Vivo

Chairman e Head do Comitê de Investimentos

Histórico Profissional

- Membro do Comitê de Investimentos da Sequoia desde 2008
- Conselheiro da Hypermarchas (2008-2009) e CEO do Farmasa (2003-2008)
- Fundador, sócio sênior e CEO do escritório DVWCA (1991-2003)

Histórico Acadêmico

- Direito, PUC-SP | OPM, Harvard Business School



Joaquim Azevedo

CEO

Histórico Profissional

- 30+ anos de experiência em Real Estate
- Diretor da Toll Brothers, Davis Brody Bond Aedas e JHSF

Histórico Acadêmico

- Arquitetura e Urbanismo, FAU-USP | AMDP Real Estate, Harvard



Fabio Idoeta

CFO

Histórico Profissional

- 17+ anos de experiência em Private Equity e Real Estate
- Finanças Corporativas e RI na Gol Linhas Aéreas

Histórico Acadêmico

- Administração de Empresas, FGV-SP | MBA, Kellogg School of Management



Marcos Monteiro

CCO

Histórico Profissional

- 18+ anos de experiência em Real Estate
- Wal-Mart, Econ - Atua, MaxHaus, Ikann

Histórico Acadêmico

- Administração de Empresas, FMU

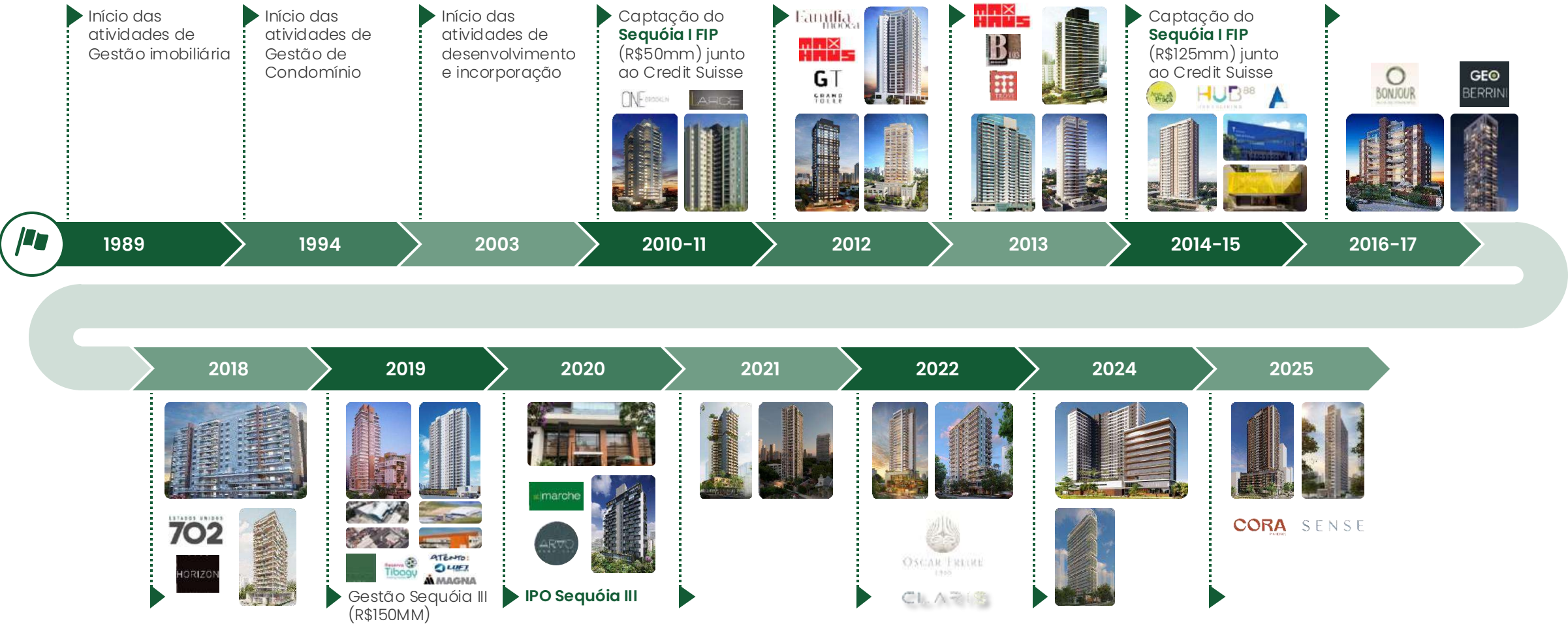
SEQUOIA PROPERTIES

40+

PESSOAS NOS TIMES COMERCIAL, OPERACIONAL, FINANCEIRO E JURÍDICO

Mais de 35 anos no mercado imobiliário

SEQUIÓIA



Parceiros

SEQUOIA



2

TESE DE INVESTIMENTO –
MERCADO MULTIFAMILY

S E Q U O I A

P R O P E R T I E S

Mudanças nas condições de mercado requerem novas soluções

- » Custo de reposição em trajetória ascendente, ampliando as barreiras competitivas do setor
- » Fundamentos de demanda ancorados em tendências demográficas estruturais
- » Restrição de oferta em mercados consolidados e altamente demandados

		Últimas Décadas	Próximas décadas	
1	 Valorização (Real)	Alta	~Flat	» Preços aproximaram do seu limite de valorização real » Espaço para expansão agressiva diminuiu significativamente
2	 Preços em localizações centrais	Relativamente baratos	Extremamente caro	» Preços em São Paulo dispararam, especialmente nos bairros aspiracionais » Localização centrais tornaram-se inacessível para jovens
3	 Idade média de Casamento	25-30	30-35	» A decisão de “criar raízes” (casamento, filhos) foi postergada em 5+ anos nas novas gerações
4	 Influência geracional	Mais Local	Mais Global	» A capacidade de morar / estudar / trabalhar no exterior aumentou em relação às gerações anteriores » Flexibilidade é essencial
5	 Estilo de vida	Living = owning	Living = access	» Busca por conveniência, proximidade a centros de trabalho

Mercado residencial para renda é pouco desenvolvido no Brasil

» Fundamentais do mercado criam espaço para o mercado se desenvolver no futuro próximo



Nova Iorque



São Francisco



Chicago



Londres



São Paulo

População (mm de habitantes) ⁽¹⁾	19.3	3.4	9.1	9.9	23.2
Tempo médio de deslocamento (min) ⁽²⁾	81.2	64.4	67.0	78.4	110.0
Gasto com Habitação (% da renda líquida) ⁽³⁾	68%	55%	38%	58%	34%
Taxa Média de Juros Imobiliários (a.a.) ⁽⁴⁾	6.1%	6.1%	6.1%	5.2%	13.5%
Presença de Investidores Institucionais	Consolidada	Consolidada	Consolidada	Consolidada	Emergente

(1) População: World Population Review (2026); MacroTrends Metro Area Projections. São Paulo data includes the Greater São Paulo Metropolitan Region (RMSP)
(2) Deslocamento: Instarem Global Traffic Index (2025/26); Rede Nossa São Paulo: Viver em São Paulo Survey (2025).
(3) Gasto com habitação SmartAsset Cost of Living Index (Q1 2026); J.P. Morgan Real Estate Outlook.
(4) Taxa de juros: Bankrate US Mortgage Monitor (Feb 2026), Banco Central do Brasil BCB Focus

Oportunidade Estrutural: O déficit habitacional & gargalo de acessibilidade

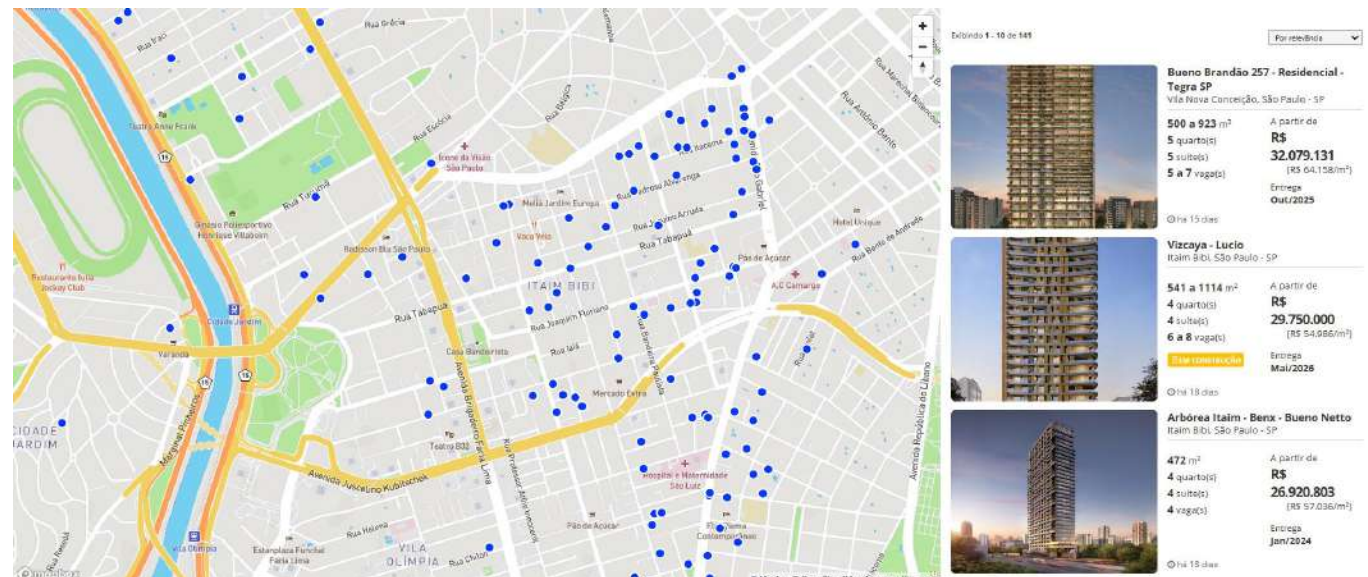
SEQUIA

» O mercado imobiliário de São Paulo é definido por uma demanda reprimida crônica & por inacessibilidade no eixo “prime”



- » Preços Proibitivos: Lançamentos no Itaim Bibi, Vila Olímpia e Jardins atingiram patamares de R\$ 60k – R\$ 75k/m², tornando a compra (e até o aluguel) inviável para a grande maioria da força de trabalho qualificada
- » O Desejo de Proximidade: O profissional moderno prioriza "tempo de vida". A demanda para morar perto do escritório nunca foi tão alta, mas a capacidade de pagamento estagnou
- » Arbitragem Geográfica: Investir em bairros adjacentes que estão a 15-20 minutos de metrô ou bike dos grandes centros corporativos

- » Déficit Quantitativo: Necessidade estimada de 400.000 a 450.000 novas unidades para suprir a carência imediata na capital
- » Unidades Compactas (Studios): Apresentam o menor custo de manutenção e a maior demanda por parte do público jovem profissional, garantindo fluxos de caixa estáveis
- » Valorização de Ativos: O índice de valorização imobiliária em SP tem demonstrado resiliência, atuando como um Hedge Inflacionário eficiente no longo prazo



3

METODOLOGIA & EXPERIÊNCIA NO
SETOR

S E Q U O I A

P R O P E R T I E S

- Sequóia é a maior Real Estate Wealth Manager do Brasil, atuando entre o Proprietário e todos os prestadores de serviço, focando no ativo e pressionando toda a cadeia para atingir os objetivos e resultados definidos junto com o Proprietário

Metodologia Sequóia assenta em 3 pilares essenciais

Abordagem Comercial

- » Sequóia: +30 anos de experiência com stakeholders do mercado imobiliário (brokers, imobiliárias, locatários, investidores)
- » Reposicionamento / Relançamento / Reciclagem / Venda
- » Conhecimento e monitoramento ativo do mercado
- » Equipe própria + rede de relacionamento no Brasil inteiro



Inteligência Imobiliária e Modelagem Financeira

- » Conhecimento de mercado amplo e profundo
- » Vasta experiência em todas as classes de ativos
- » Visão de portfólio e financeira
- » Modelagem financeira robusta e rigorosa
- » Avaliação de risco x retorno e diversificação
- » Capacidade de diagnóstico e definição de plano de ação
- » Experiência na relação com investidores
- » Governança e transparência

Eficiência Operacional

- » Eficiência de custo
- » Vasta experiência operacional em todas as classes de ativos
- » Baixo custo operacional ao nível do ativo por economias de escala e sinergias de estrutura
- » Relatórios de performance
- » Assessoria jurídica
- » Manutenção preventiva



01

DIAGNÓSTICO

Levantamento de dados do portfolio do VCRR11 & desenvolvimento do modelo financeiro



02

FOCO EM EFICIÊNCIA

Otimizar estrutura de custos para maior eficiência



03

REPOSICIONAMENTO

Análise de reposicionamento dos ativos para entender potencial aumento de receita e ocupação



04

ESTRATÉGIA DE SAÍDA/RECICLAGEM

Estudar alternativas de saída e melhores formas de gerar liquidez



300+

IMÓVEIS
SOB GESTÃO

20+

CLIENTES INSTITUCIONAIS E
INDIVIDUAIS

40+

COLABORADORES

R\$600m

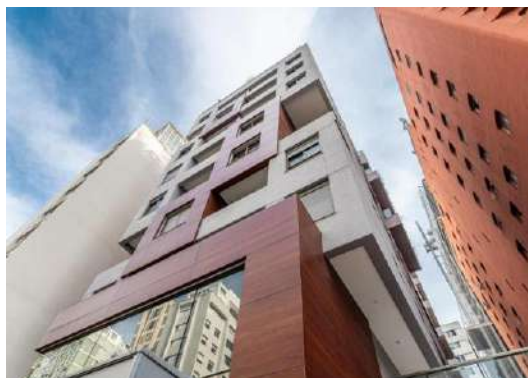
IMÓVEIS
SOB GESTÃO

Sequóia Portfólio Renda Residencial

- Entre os primeiros gestores a executar a tese multi-family
- Mais de 300 apartamentos sob gestão
- Locações short e longstay
- Plataforma comercial própria e divulgação nos principais serviços de locação (Air BnB, Zap/Viva Real, Booking.com)
- Back-office proprietário: contratos, cobrança, seguros, vistorias, manutenção, contas de consumo
- Help-desk com serviços ao locatário
- Gestão condominial



Habitarte – Brooklin



Terraço Oscar Freire



HUB 88



Arvo Rebouças



INCORPORAÇÃO TERRAÇO OSCAR FREIRE

- Lançamento: jun/19
- Entrega: ago/22
- VGV: R\$ 170mm
- Unidades: 60 un. residenciais + 28 un. NR para locação
- Tipologias: 2D (77m², 81m² e 110m²) e 3D (157m² e 163m²)
- *Bloco de Studios vendido inteiro para investidor institucional*

EXPERIÊNCIA EM RESIDENCIAL PARA RENDA

- Lançamento: ago/20
- Entrega: jul/23
- VGV: R\$ 60mm
- Unidades: 102 un. residenciais + 20 un. NR para locação + loja
- Tipologias: Studios (25m²) e 2D (47m² e 55m²)
- *Bloco de Studios vendido inteiro para investidor institucional*



Aluguel Atual:
+R\$200/m²



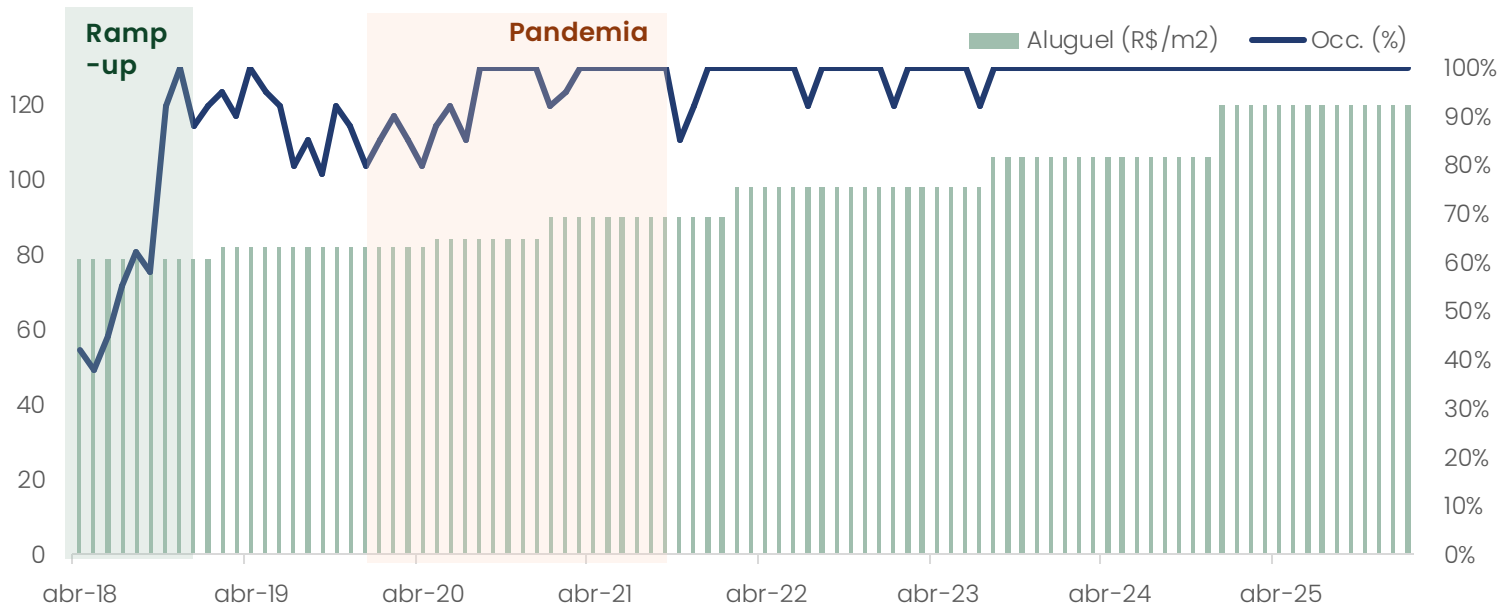
EXPERIÊNCIA EM RESIDENCIAL PARA RENDA

- Empreendimento residencial, com estratégia multifamily e histórico consistente de ocupação elevada, evidenciando baixa vacância e resiliência operacional ao longo do ciclo



HABITARTE

- Localização: Brooklin, SP
- Locação por temporada e tradicional
- Tx. Ocupação: 95%
- Aluguel líquido mensal: R\$ 95/m²



Início positivo

- Originação de terrenos
- Grandes empresas como locatários
- Desenvolvimento de bons ativos
- Contratos BTS robustos

Problemas de gestão

- Estrutura de capital do fundo inadequada
- 100% dos aluguéis securitizados
- Fundo era aberto, permitindo resgate
- Falta de modelo de retorno, planejamento financeiro

Troca gestor / turnaround

- **Gestor renuncia gestão, Sequóia assume**
- Reestabelecimento da relação com locatários e sócios
- Renegociação de contratos / solução para todo os passivos
- Desenvolvimento de controles, orçamento, fluxo de caixa e retomada da credibilidade com investidores

Transformação FII

- Captação de recursos em nova emissão de cotas
- Transformação em FII
- Listagem do fundo

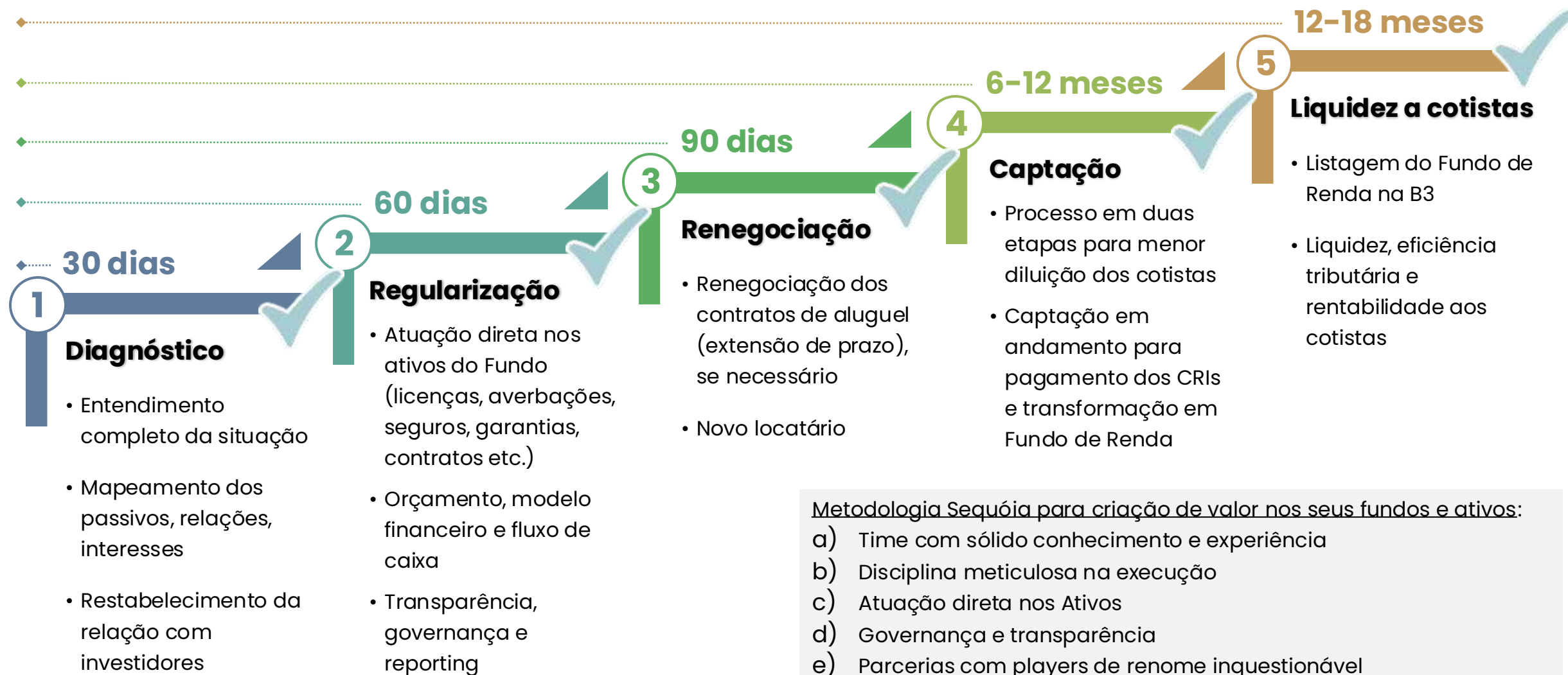
Crescimento em renda

- Plataforma para crescimento em renda
- Aquisição de ativos performados

Metodologia para Turnaround de Fundo – Histórico Sequóia III FII

S E Q U Ê N C I A

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA ESTRUTURADA DE GESTÃO NO FUNDO



4

PROPOSTA DE GESTÃO

S E Q U O I A

P R O P E R T I E S

VCRR11: Portfólio de qualidade, potenciais problemas operacionais



Iconyc



Atmosfera



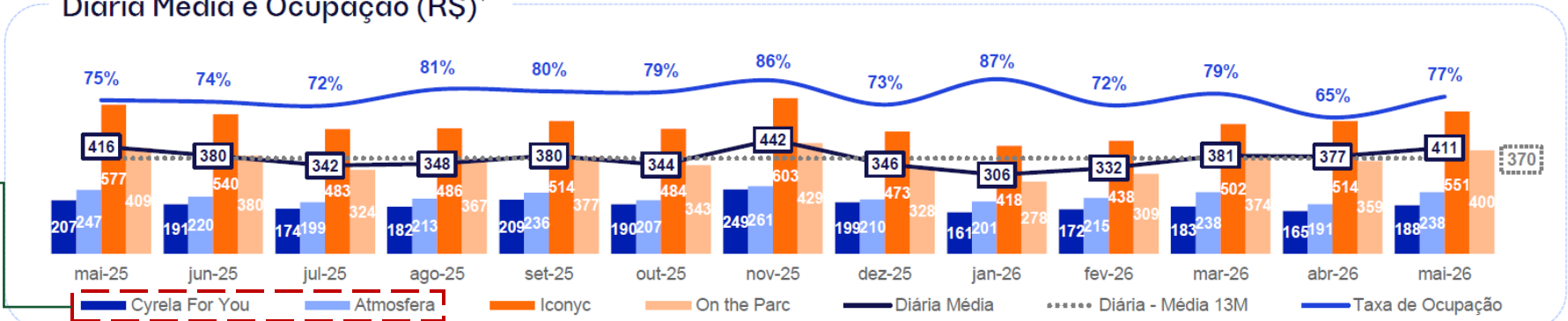
On the Parc



Cyrela for You

Bairro	Vila Clementino	Vila Mariana	Moema	Vila Mariana
ABL	5.828	1.687	1.494	1.438
Unidades	146	51	41	48

Diária Média e Ocupação (R\$)*



Candidatos a eventual reposicionamento dada a performance no short stay

Demonstração de Resultado (R\$)

	JUN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.841.581	1,42	14.644.808	31.816.386
Receitas Mobiliárias*	133.018	0,07	636.604	1.029.493
Receitas Extraordinárias	21.225	0,01	845.825	1.420.637
Receitas – Total	2.995.825	1,50	16.127.236	34.266.516
Despesas Imobiliárias¹	(1.800.898)	(0,90)	(10.152.811)	(17.207.236)
Despesas Operacionais	(186.716)	(0,09)	(1.318.663)	(6.966.810)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(1.987.614)	(0,99)	(11.471.474)	(24.174.046)
Resultado Distribuível*	1.008.211	0,50	4.655.763	10.092.470
Resultado Distribuído	800.000	0,40	4.800.000	10.800.000

Principal detrator de performance do Fundo, consome 50% da receita

Atuação imediata: Eficiência Operacional

- **Análise meticulosa de todas as despesas** para enxugamento de custo
- Possível sinergia com operação Sequóia de forma **a internalizar atividades que hoje são terceirizadas**

Gestor	Sequóia Fundos de Investimento Ltda
Fundo	Patria Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada I FII
CNPJ	40.041.723/0001-53
Taxa de Gestão	0,75% ao ano sobre o Patrimônio Líquido
Taxa de Performance	15% do que exceder o retorno de 6,0% a.a., corrigindo o valor das emissões a IPCA

Isenção de Responsabilidade

A Sequóia Fundos de Investimento (“Sequóia”) não vende ou distribui cotas de fundos de investimentos ou de qualquer outro ativo financeiro. As informações neste material foram disponibilizadas somente como fonte de informação e não constituem qualquer tipo de orientação financeira, e portanto, não devem ser utilizadas para este propósito. Os investidores não devem basear qualquer decisão sobre investimentos nas informações apresentadas neste relatório sem a orientação de um profissional. Nenhuma informação neste relatório constitui uma solicitação, oferta ou recomendação para comprar ou vender quaisquer cotas de quaisquer fundos de investimento geridos pela Sequóia, assim como quaisquer outros títulos, e não deve ser interpretada desta forma sob qualquer jurisdição onde a dita solicitação, oferta ou recomendação seria considerada legal. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor, qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). De acordo com as regulamentações emitidas pela Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBIMA), é recomendado um período mínimo de doze (12) meses para a avaliação da performance de fundos de investimento. Performance passada não constitui uma garantia de rentabilidade futura. Investimentos em fundos de investimentos geridos pela Sequóia, assim como quaisquer investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitos ao risco de perda do capital investido. Este documento pode conter declarações sobre o futuro, incluindo projeções sobre condições econômicas e financeiras e sobre a performance de empresas e investimentos. O Fundo, seus patrocinadores ou agentes não fazem declarações ou garantias quanto a exatidão de qualquer informação pertinentes a eventos futuros. Os investidores devem lembrar que o valor de seus investimentos pode aumentar ou diminuir e que é possível não recuperar o valor investido. Ao investir seus recursos, os investidores são orientados a ler o prospecto inteiro. A autorização para o funcionamento e/ou venda (pelo membro do sistema de distribuição) de ações de fundos de investimentos e outros títulos não implica em nenhuma garantia da Comissão de Valores Mobiliários do Brasil (CVM) ou da ANBIMA em relação a veracidade das informações providenciadas ou do cumprimento das respectivas regulamentações e prospectos com a legislação vigente e não darão qualquer opinião quanto a qualidade dos fundos e outros títulos ou seu administrador, gestor e outros prestadores de serviços. A Sequóia, seus administradores e seus funcionários não são responsáveis por quaisquer danos causados direta ou indiretamente pela utilização de informações neste relatório. Este material é de propriedade da Sequóia e seu conteúdo não pode ser reproduzido, distribuído ou publicado sem o expresso consentimento por escrito da Sequóia.