

Relatório Gerencial

VCRR11

Patria Renda Residencial FII

Julho 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*

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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](#)



Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho (referente aos resultados operacionais de junho), o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,19/cota**, e um **resultado distribuível de R\$ 0,36/cota**.
- Com a saída do Patria da gestão do fundo, neste mês distribuímos o saldo do resultado gerado ao longo dos últimos meses, que vinha sendo utilizado, conforme as regras aplicáveis, para a linearização da distribuição de dividendos e cumprimento do *guidance* indicado pela gestão para o semestre. Desta forma, caberá ao novo gestor a definição da política de dividendos a partir da transição formal da prestação dos serviços. No mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,65** com pagamento no dia 14 de agosto de 2026.

NÚCLEO IBIRAPUERA:

- Iconyc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 67% e diária média de R\$ 463, resultando em um NOI total de R\$ 363 mil, sendo R\$ 2.485 por unidade.
- On The Parc:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 74% e diária média de R\$ 306, gerando um NOI total de R\$ 127 mil, sendo R\$ 3.092 por unidade.

NÚCLEO VILA MARIANA:

- Cyrela For You:** O ativo encerrou o mês com taxa de ocupação de 76% e diária média de R\$ 166, gerando um NOI total de R\$ 51 mil, sendo R\$ 1.071 por unidade.
- Atmosfera:** O ativo encerrou o mês com 63% de ocupação e diária média de R\$ 203, gerando um NOI total de R\$ 84 mil, sendo R\$ 1.655 por unidade.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 206,8 milhões	R\$ 103,40
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 108,5 milhões	R\$ 54,23
P/VP*	ADTV*
0,52x	R\$ 0,1 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
14,4% a.a.	7,5% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Julho 2026

RESULTADO CONSOLIDADO:

- Em junho, o resultado foi impactado pela sazonalidade característica do período e da menor demanda corporativa, impactada pela Copa do Mundo que reduziu a ocupação em toda a cidade, refletindo diretamente no desempenho da operação. Com o término do evento, a expectativa é de recuperação gradual da demanda e dos níveis de ocupação, impulsionada também pelo aumento da atividade comercial e corporativa no segundo semestre.
- Ao longo de junho foram implementadas mudanças significativas na operação dos empreendimentos On The Parc e Atmosfera, com foco no aumento da rentabilidade, similarmente ao que já foi realizado no Cyrela For You. O modelo operacional está sendo ajustado para uma proposta mais alinhada ao segmento de short stay, com redução de serviços como limpezas diárias, por exemplo. As primeiras melhorias já começam a ser observadas e a expectativa é que, nos próximos meses, as medidas contribuam para ganhos adicionais de rentabilidade e ocupação.
- No acumulado de 2026, o portfólio apresenta retração de 4% no RevPAR e de 9% no NOI/m², que atingiu R\$ 65/m². Os empreendimentos Iconyc e Cyrela For You continuam demonstrando desempenho positivo ao longo de 2026, com crescimento de 7% no NOI/m² YTD, reforçando sua trajetória de evolução operacional e financeira.

Indicadores Imobiliários

Nº de imóveis	NOI Total do mês*
4	R\$ 625,3 mil
ABL (m²) ^{3,*}	NOI por m²* do mês
10.447	R\$ 57
Taxa de Ocupação*	Diária Média do mês*
68,6%	R\$ 349
Preço Médio do Portfólio (mercado)*	RevPar Médio do mês*
R\$ 9.487/m²	R\$ 239

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹As unidades estão sendo transferidas para o Fundo conforme as vendas ocorrem; ²Líquido de despesas; ³ABL que esteve em operação dentro do mês de competência. Fonte: Patria.

O que aconteceu?

Um cotista com posição superior a 5% convocou Assembleia Geral Extraordinária para alterar pontos centrais do regulamento, retirando do gestor a autonomia sobre novos investimentos, desinvestimentos, alocação de caixa e emissões de cotas. Nós nos manifestamos contrariamente dado que no nosso entendimento, a mudança concentra o controle efetivo do Fundo em um único cotista e cria um conflito estrutural de governança em prejuízo dos minoritários e compromete a execução da estratégia em curso. Com 34,5% dos votos, a pauta foi aprovada em 29/06 e, sem as condições necessárias para gerir com responsabilidade e alinhamento aos cotistas, sinalizamos em 16/07 que deixaremos a gestão do VCRR. Com isso, foi iniciado um processo de alteração do Gestor através de uma convocação de uma AGE em 24/07.

Processo de nomeação de novo Gestor

Conforme Termo de Apuração de 10/08 ([clique aqui](#)), a Altavista Capital Ltda. foi eleita nova gestora do Fundo, com aproximadamente 35,4% dos votos. Conduziremos a transição de forma ordenada, em conjunto com o administrador. Atualizações sobre o tema serão comunicadas nas próximas semanas através dos canais oficiais do Fundo.

Encerramento e próximos passos

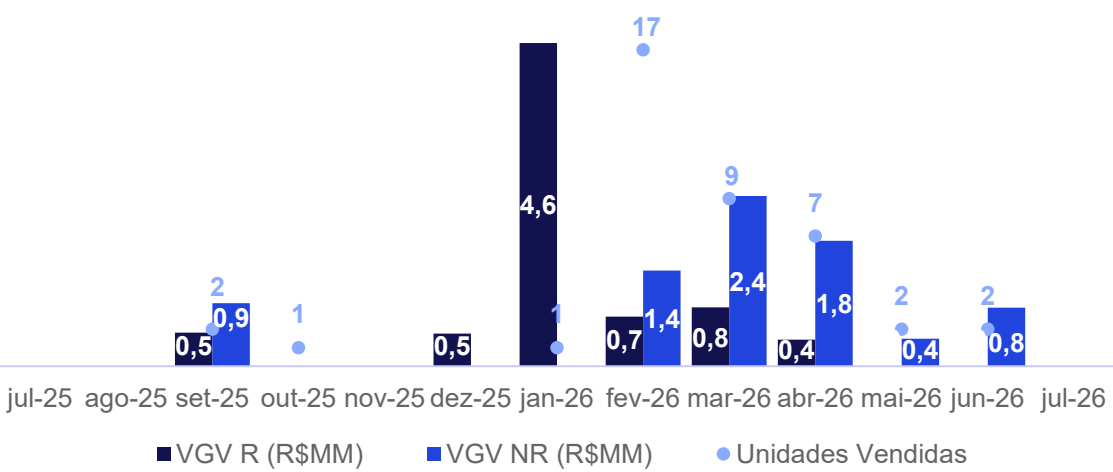
Com a definição do novo Gestor, este é o último relatório do Fundo sob gestão Patria. Desde agosto de 2025, quando da aquisição da Gestora, pelo Patria, nosso mandato entregou resultados concretos: 41 unidades do Atmosfera vendidas, ritmo de desinvestimentos acelerado e contribuição equivalente a 13,2% do resultado do Fundo no período. No campo operacional, o Iconyc — principal ativo do portfólio — registra resultado operacional 14% superior em 2026 na comparação anual, fruto da operação conduzida em parceria com a Charlie.

Ressaltamos que foi uma honra conduzir a gestão de um portfólio de ativos dessa qualidade em São Paulo e seguimos acreditando no setor residencial para a renda. Agradecemos a confiança dos cotistas ao longo dessa jornada.

No mês de julho, foram concluídas quatro vendas. Além disso, finalizamos o processo de transferência das unidades do empreendimento Atmosfera para o Fundo, conforme informado aos cotistas nos relatórios anteriores, utilizando os recursos disponíveis em caixa e assumindo as obrigações previstas na transação.

Permanecem pendentes apenas os custos relacionados aos empreendimentos Iconyc, For You e On The Parc. Com a conclusão dessas transferências e o avanço das etapas de assinatura, registro e revisão da documentação final das operações, esperamos uma aceleração no ritmo de conclusão das vendas nos próximos meses.

VGV x Unidades Vendidas¹



Status Unidades – R/NR

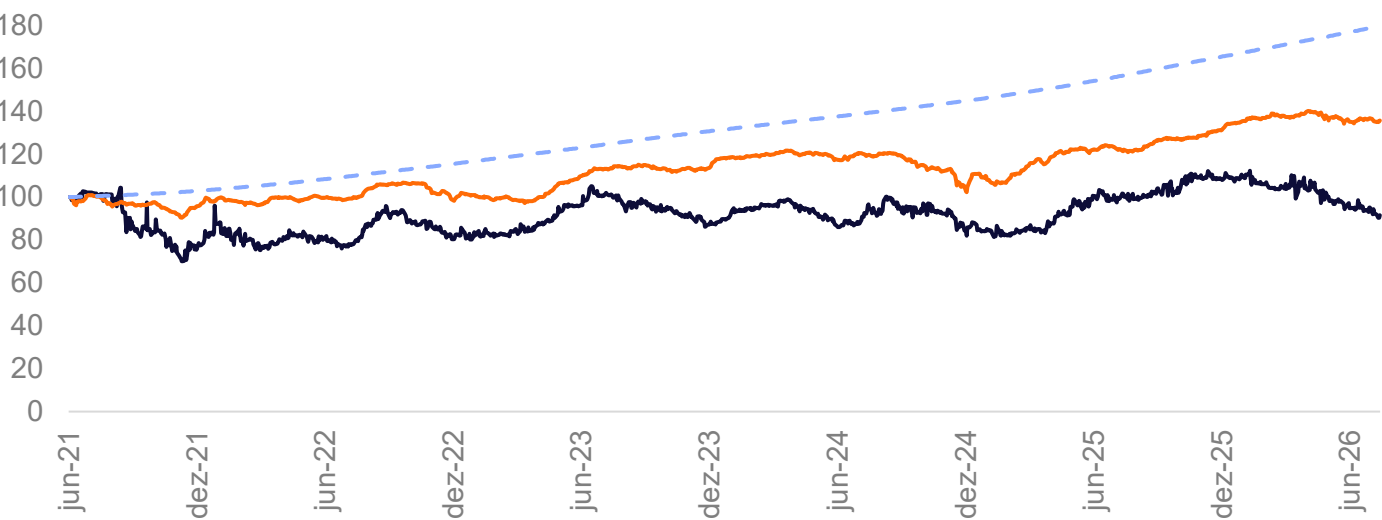
Atmosfera	Total	R	NR
# unidades totais	113	42	71
# unidades estoque	51	9	42
# unidades vendidas	62	33	29
# em processo de repasse	12	6	6
R\$/m² unidades vendidas²	14,418	14,665	14,137

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

¹Gráfico referente à assinatura de vendas

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCRR111 ¹	-7,1%	-16,2%	-8,4%	-1,7%
IFIX	-0,3%	1,1%	35,7%	6,2%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	79,8%	12,3%

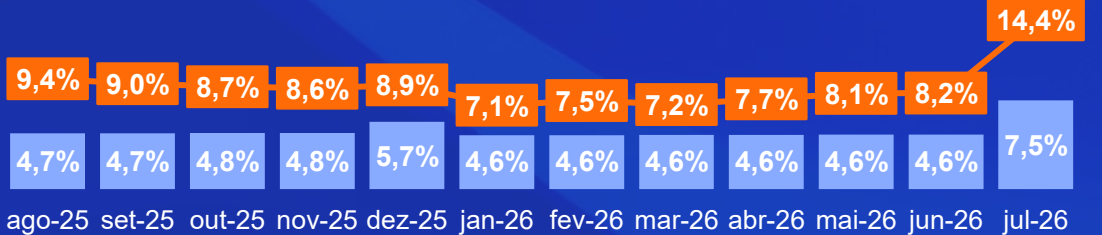
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,46



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\$)

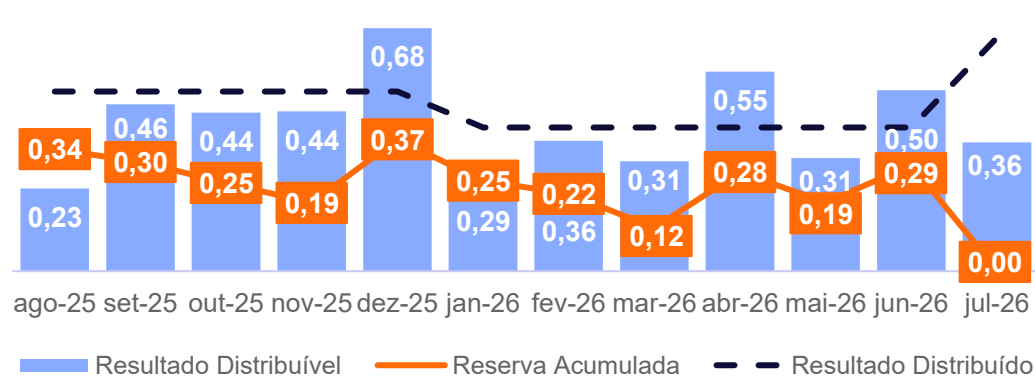
	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação*	2.094.423	1,05	16.739.230	31.245.248
Receitas Mobiliárias*	150.993	0,08	787.597	1.112.985
Receitas Extraordinárias	139.786	0,07	985.610	1.354.822
Receitas – Total	2.385.201	1,19	18.512.438	33.713.056
Despesas Imobiliárias ¹	(1.462.980)	(0,73)	(11.615.791)	(17.972.101)
Despesas Operacionais	(204.798)	(0,10)	(1.523.461)	(5.853.007)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(1.667.778)	(0,83)	(13.139.252)	(23.825.108)
Resultado Distribuível*	717.423	0,36	5.373.186	9.887.947
Resultado Distribuído	1.300.000	0,65	6.100.000	11.100.000

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique [aqui](#)

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

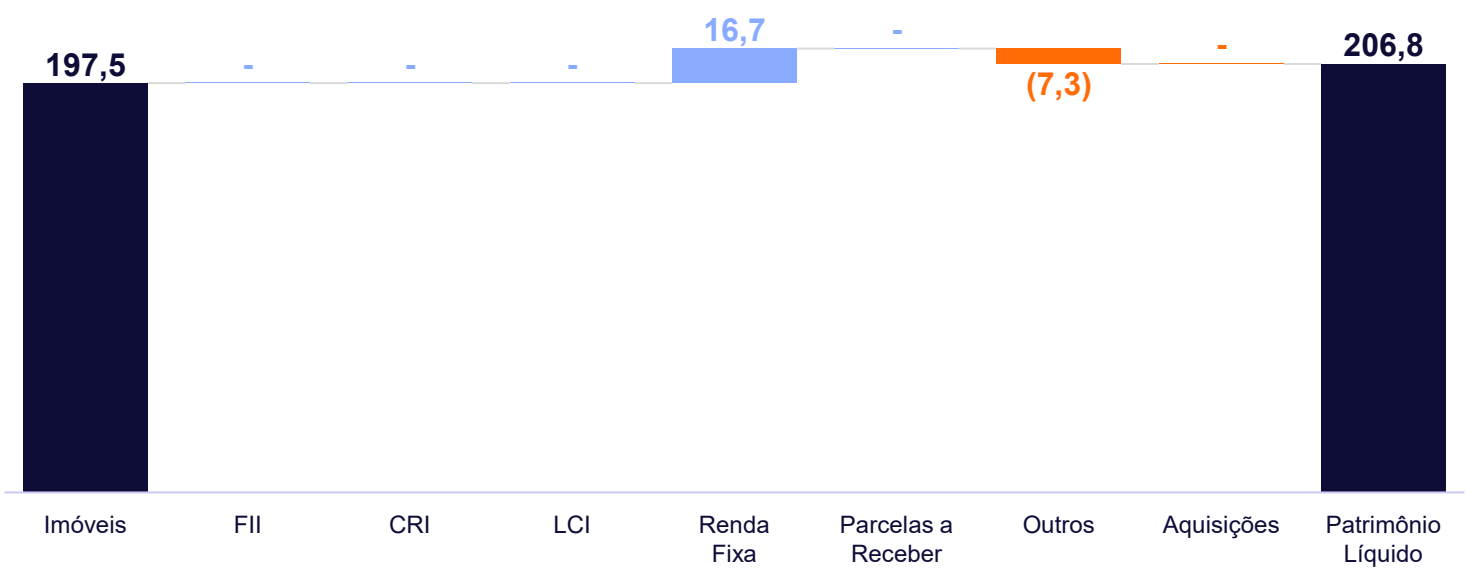


¹Despesas Imobiliárias incluem: condomínio e IPTU, comissão site de reserva (B2C e B2B), impostos sobre a receita, taxas de limpeza check-out e times de operação alocados nos prédios, taxa do operador, custo de manutenção e consumo (energia/água). A Charlie atua como operadora de locação, com foco na execução da operação do ativo, em atuação integrada ao time de gestão do Fundo. Suas responsabilidades incluem a centralização operacional, execução da estratégia de precificação, controle de ocupação e custos, gestão do relacionamento com os hóspedes, limpeza das unidades e integração dos canais de comercialização. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 93% dos ativos em imóveis e 7% 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.

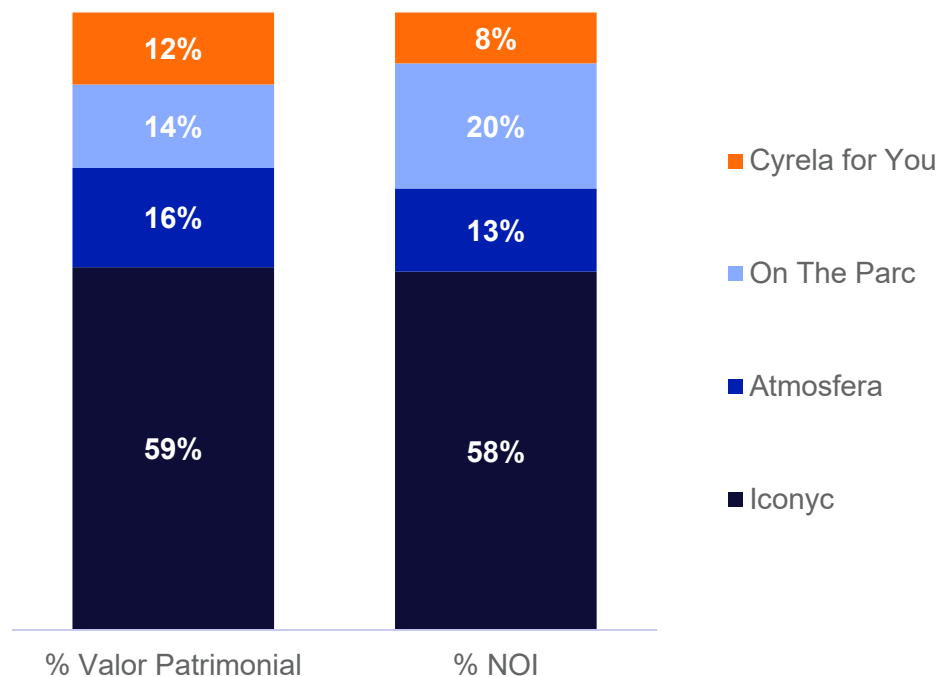


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

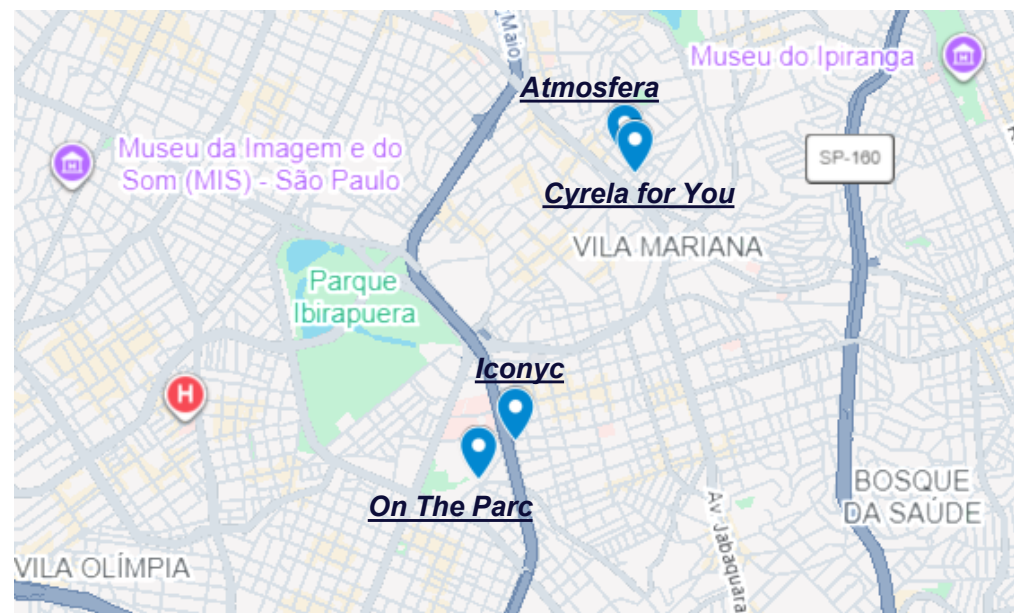
Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

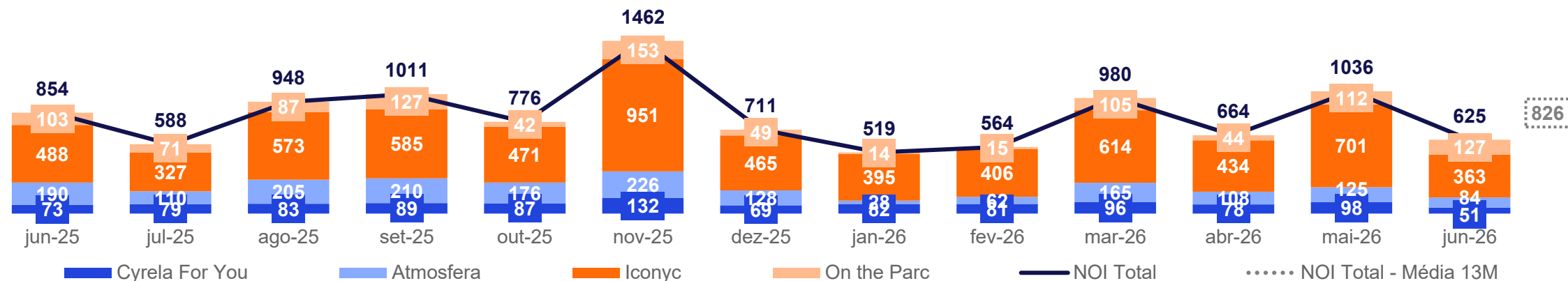


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **10 mil m²** de área privativa

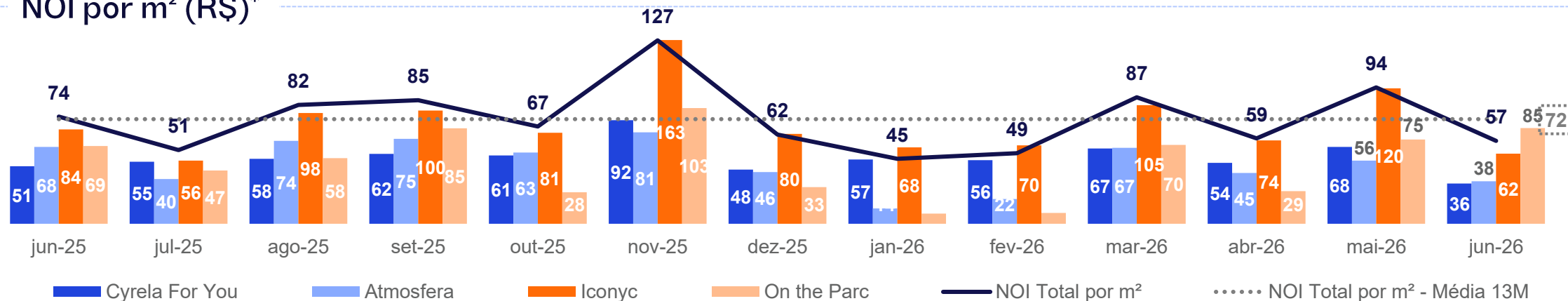
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

NOI Total (R\$ mil)*



NOI por m² (R\$)*

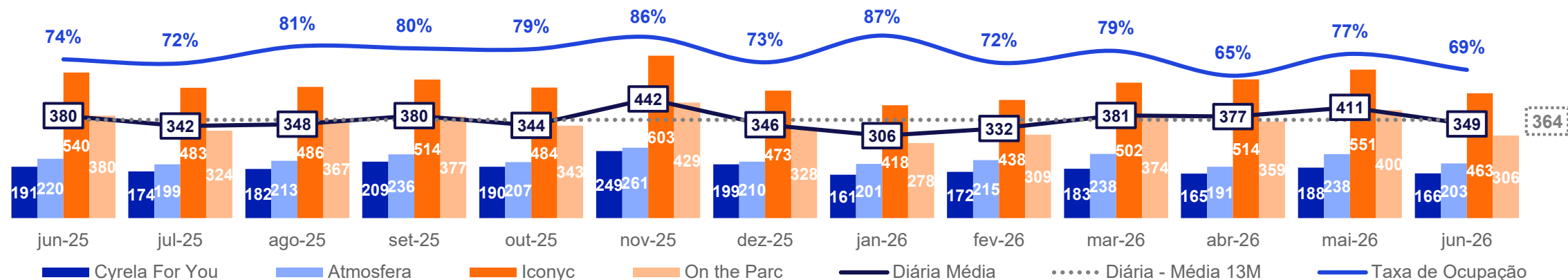


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

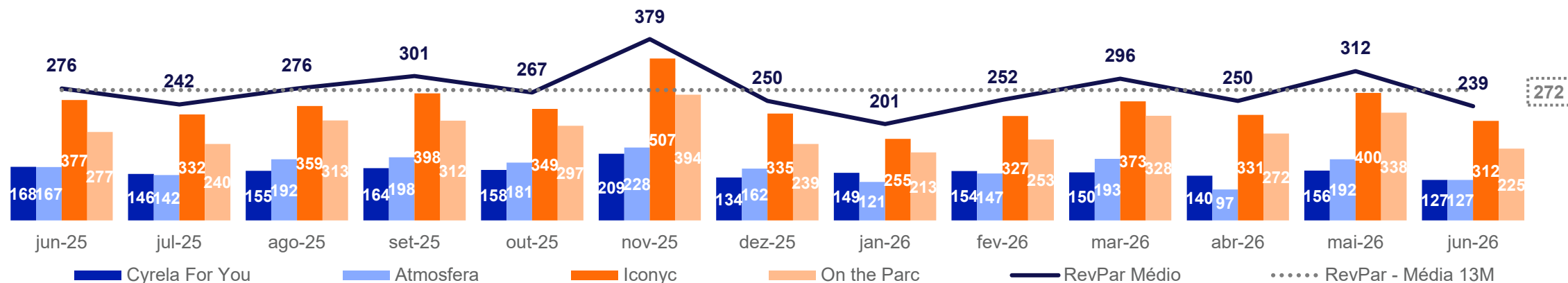
Carteira de Ativos¹ (3/4)

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	Operador ²	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Unidades*	NOI Total do mês (R\$ mil)*	VP (% ativos)
1	Iconyc	São Paulo - SP	Vila Clementino	Charlie	5.828	146	363	59%
2	Atmosfera	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.687	51	84	16%
3	On The Parc	São Paulo - SP	Moema	Charlie	1.494	41	127	14%
4	Cyrela for You	São Paulo - SP	Vila Mariana	Charlie	1.438	48	51	12%
Total					10.447	286	625	100%

ICONYC



ATMOSFERA



ON THE PARC



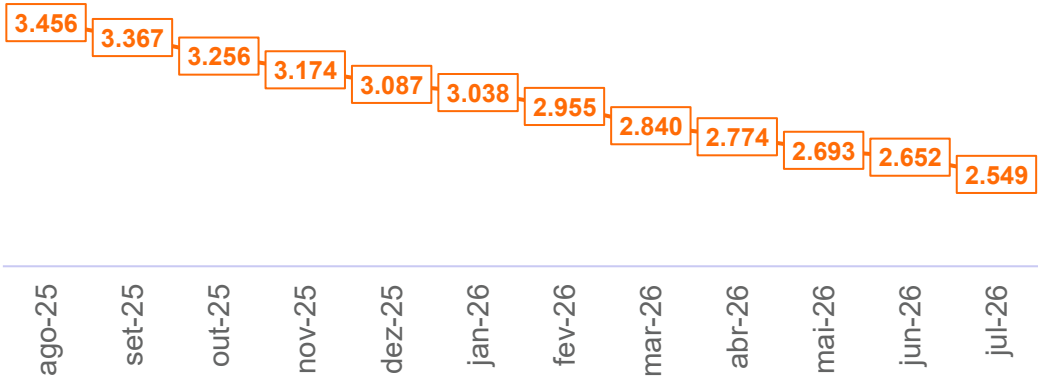
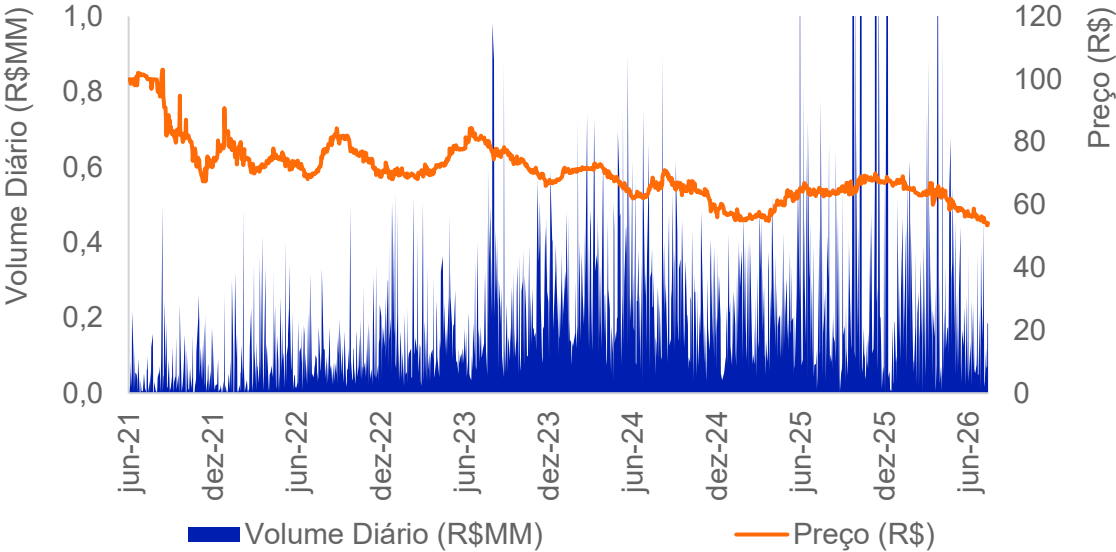
CYRELA FOR YOU



^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês; ²A Charlie atua como operadora de locação, com foco na execução da operação do ativo, em atuação integrada ao time de gestão do Fundo. Suas responsabilidades incluem a centralização operacional, execução da estratégia de precificação, controle de ocupação e custos, gestão do relacionamento com os hóspedes, limpeza das unidades e integração dos canais de comercialização. Fonte: Patria.

Liquidez

Número de Cotistas



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,1	0,2	0,3
Giro*	3,0%	25,3%	61,5%

*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\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 37 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.