

Relatório Gerencial

VCJR11

VECTIS JUROS REAL FII

Julho 2026

Informações Gerais VCJR11

PÁTRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente por meio do investimento em CRI, cotas de FIs, LCI, e outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, NTN-B + 1% a 3% ao ano, pelo investimento em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Outubro 2019

Código de Negociação

VCJR11

CNPJ

32.400.250/0001-05

Cotas Emitidas

14.723.970

Prazo

Indeterminado

Gestor

Pátria - VBI Securities Ltda.

Administrador e Escriturador

Itaú Unibanco Intrag DTVM Ltda

Taxa de Administração Total

1,60% a.a.

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

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

Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.360,4 milhões	R\$ 92,39/cota	0,78x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.055,1 milhões	R\$ 71,66/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	93,7%	17,2%	5,3%	11,3%	3,9	2,8%
FII	1,3%	17,1%	5,3%	11,2%	4,1	2,7%
Carteira de ativos	95,0%	17,2%	-	11,3%	3,9	2,8%
Caixa	5,0%	11,0%	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	16,9%	-	11,0%	3,7	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,4 milhões	R\$ 1,25/cota	R\$ 0,61/cota	29.420

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
79,16	13,2%	11,6%
76,66	13,6%	12,0%
74,16	14,1%	12,5%
71,66	14,6%	13,0%
69,16	15,1%	13,5%
66,66	15,6%	14,0%
64,16	16,3%	14,7%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, FII e caixa.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,07/cota**, valor que serviu de base para **distribuição de rendimentos no valor de R\$1,25/cota**, pago aos cotistas em 13 de agosto de 2026, e ao final de julho o saldo da reserva acumulada ficou em R\$ 0,61/cota.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **95,0% do patrimônio líquido alocado**, sendo 93,7% em CRI, com uma **rentabilidade média ponderada de 17,2% a.a.** (IPCA+ 11,3% a.a.), prazo médio de 3,9 anos e spread médio de 2,8% a.a., e **1,3% (R\$ 17,5 milhões) no FII CYCR11**. Em 31/07, o Fundo não contava com operações compromissadas. A carteira conta com 42 CRI, sendo 96% da carteira indexada ao IPCA (IPCA+ 11,2% a.a.) e 4% indexados ao CDI (CDI+ 4,2% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, o fundo integralizou R\$ 9 milhões no CRI Verde Urbanismo - Série III, à taxa de IPCA + 11,01% a.a., e fez uma nova alocação de R\$ 20,8 milhões no CRI AXS IV, à taxa de IPCA + 11% a.a. (para mais informações sobre a nova alocação, [clique aqui](#)). Além disso, o Fundo vendeu R\$ 3 milhões em cotas do fundo CYCR11, gerando prejuízo de R\$ 0,03/cota.

WATCHLIST:

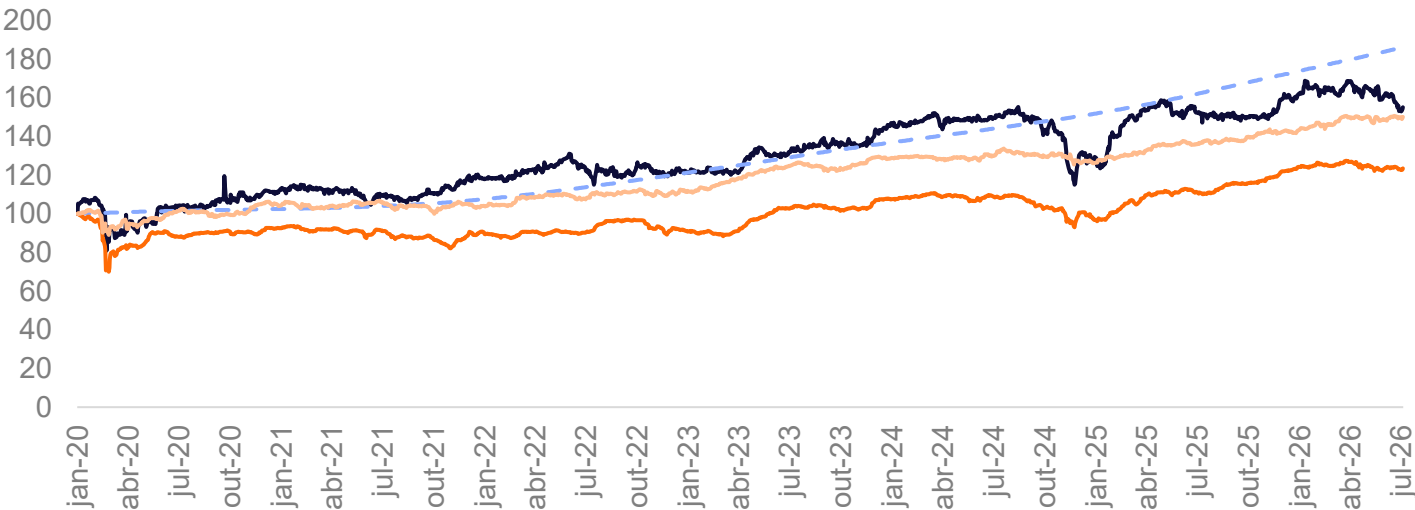
- Não foram adicionados novos CRI no watchlist. Para mais informações [clique aqui](#). Vale ressaltar que os CRI do watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

VISÃO ESTRATÉGICA FUNDOS HIGH GRADE IPCA+

- **Concluimos as medidas prévias necessárias para início o processo de consolidação** dos fundos de crédito imobiliário high grade sob gestão do Patria — PCIP, VCJR, RBRR e RPRI – que compartilham características semelhantes como alocação em CRIs high grade indexados ao IPCA, garantias imobiliárias robustas e portfólios diversificados. Essa convergência estratégica cria um ambiente favorável para um potencial movimento de consolidação entre os fundos, com benefícios relevantes aos investidores, incluindo maior diluição de riscos, ganhos de escala, aumento de liquidez e otimização de custos, contribuindo para a formação de um **fundo mais robusto e bem posicionado**.
- No âmbito desse processo, nos meses de maio, junho e julho, foram reconhecidas **provisões para perdas pontuais** em determinadas posições das carteiras, bem como realizados ajustes nos spreads de risco de alguns ativos, sempre **em alinhamento com os respectivos administradores**. Essas medidas refletem as melhores práticas de gestão e monitoramento de crédito adotadas pela Gestão, com o objetivo de **assegurar que os portfólios reflitam, de forma mais precisa e transparente, o valor econômico dos ativos**. Adicionalmente, tais ajustes contribuem para que o **processo de consolidação ocorra com bases patrimoniais mais aderentes à realidade das carteiras, em benefício de todos os cotistas**. Reforça-se que qualquer consolidação permanece **condicionada à aprovação em Assembleia Geral de cada fundo**.
- Com os ajustes devidamente refletidos, a Gestão entende que as carteiras dos fundos passam a representar, de forma adequada, seus respectivos valores e riscos. Nesse contexto, **serão convocadas, nos próximos dias, as Assembleias Gerais Extraordinárias** necessárias para deliberar sobre a consolidação.

Performance

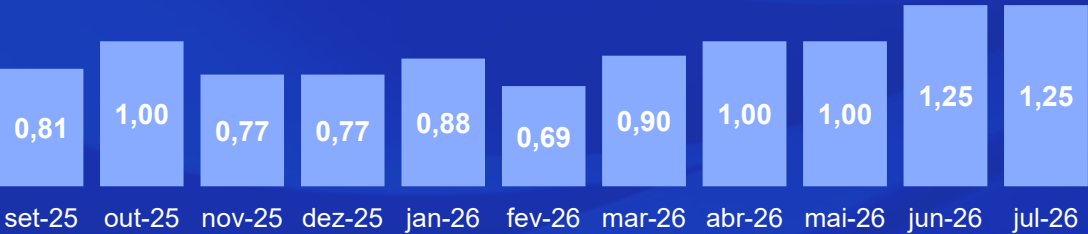
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11¹	-4,5%	-4,3%	55,2%	7,1%
IFIX	-0,3%	1,1%	23,5%	3,3%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	86,3%	10,1%
IMA-B	1,0%	5,1%	50,3%	6,5%

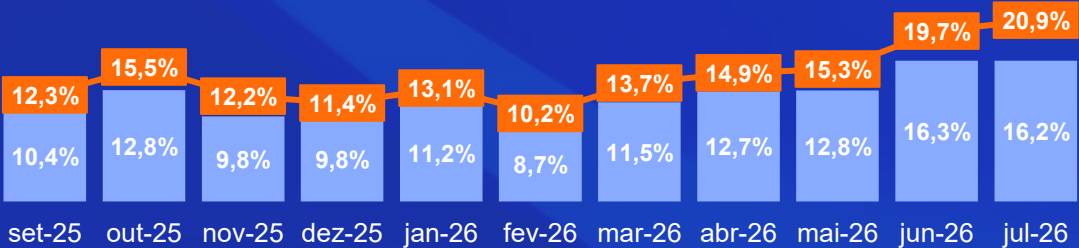
Distribuições por Cota

Média 12M / R\$ 0,94



Dividend Yield

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



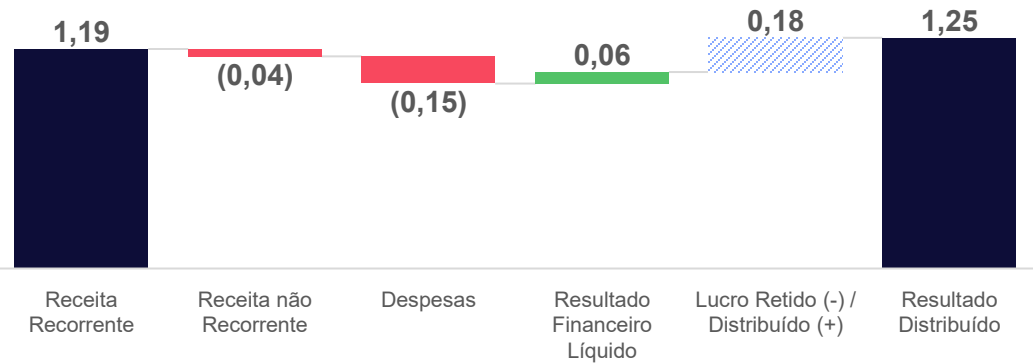
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	Jul-26	R\$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Juros e Correção Monetária¹	17.299.313	1,17	115.557.088	179.028.729
MTM – CRI*	5.191.206	0,35	(30.010.524)	(22.546.470)
Resultado com FII	243.035	0,02	1.701.248	2.916.425
MTM – FII*	(33.825)	(0,00)	149.598	539.372
Receita Extraordinária	(577.212)	(0,04)	(9.127.524)	(8.930.213)
Receitas – Total	22.122.518	1,50	78.269.886	151.007.842
Despesas - Total	(2.172.859)	(0,15)	(13.988.903)	(24.276.187)
Resultado Financeiro Líquido	922.866	0,06	8.485.961	16.170.365
Ajuste para Distribuição (MTM - CRI)	(5.191.206)	(0,35)	30.010.524	22.546.470
Resultado Distribuível	15.681.319	1,07	102.777.468	165.448.490
Resultado Distribuído	18.404.963	1,25	102.626.071	165.202.943

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada²

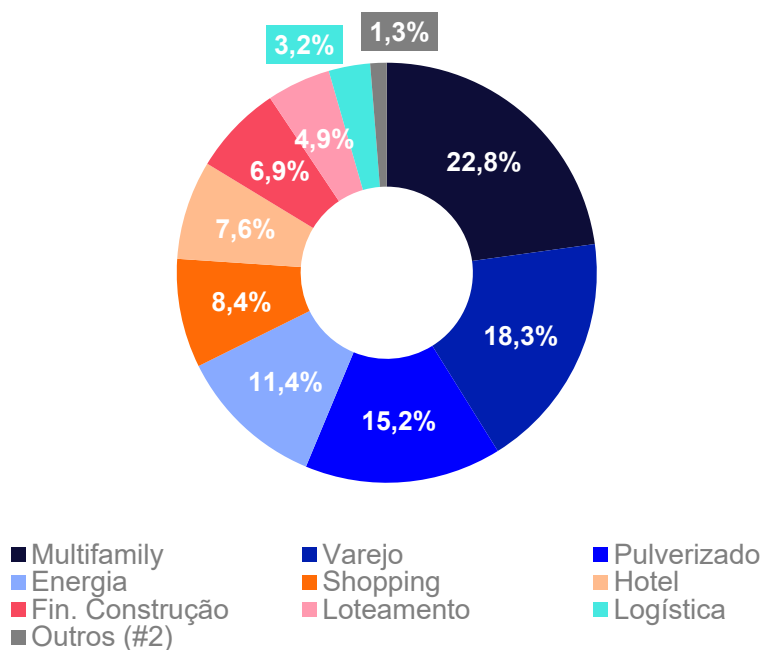


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturada. ² A Reserva Contábil contempla os ajustes a valor de mercado (MTM) dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) na apuração do saldo final da reserva. Por sua vez, a Reserva por Competência exclui esse efeito. Em linha com a metodologia adotada pelo administrador, prevalece o menor valor apurado entre ambas as reservas.

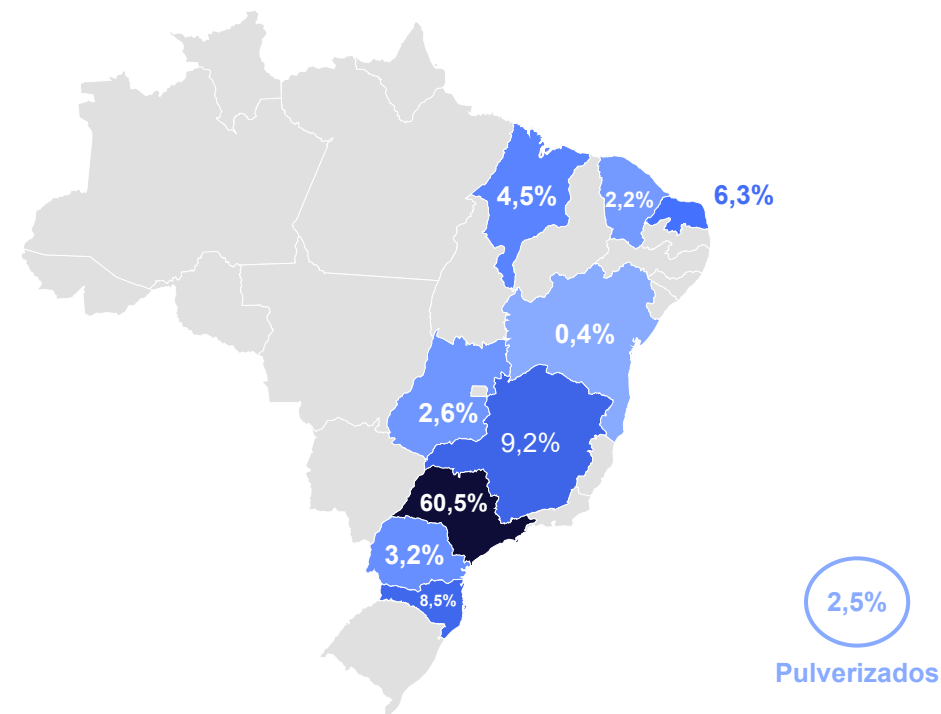
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



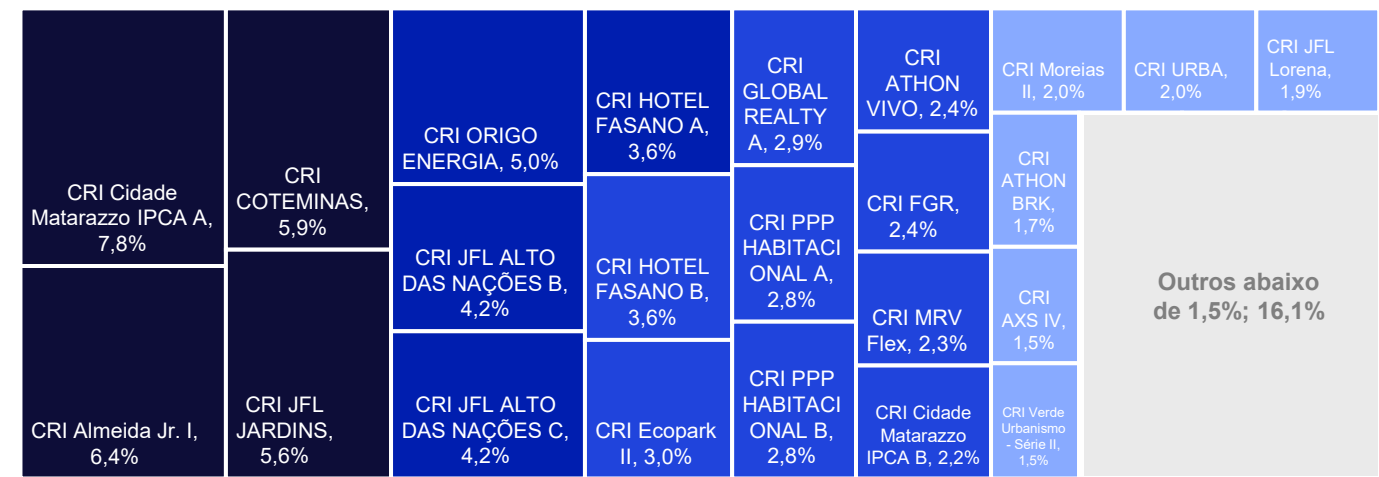
Distribuição Geográfica



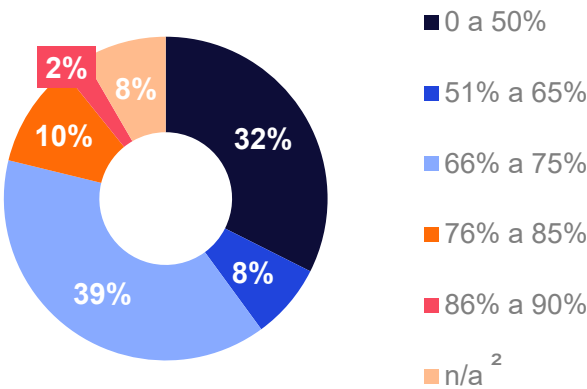
Portfólio com 42 CRI, diversificado em 11 segmentos distintos, sendo as maiores exposições ao segmentos de Multifamily (23%), varejo (18%) e pulverizado (15%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (61% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

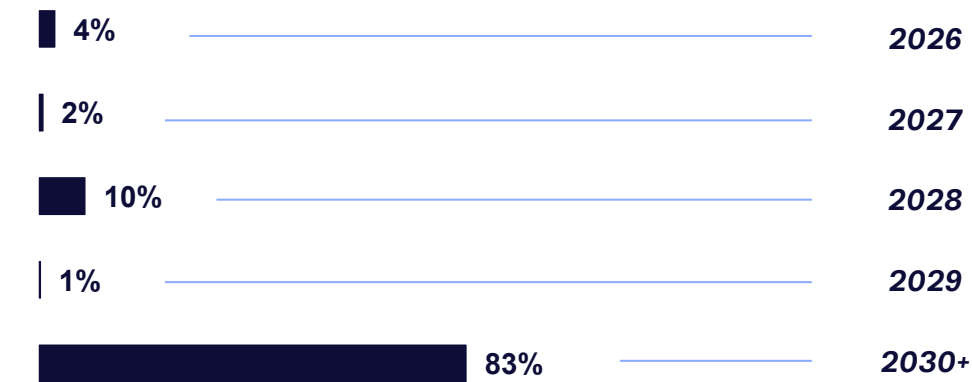


Distribuição por LTV

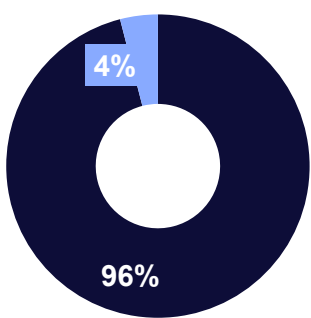


LTV Médio Ponderado de 61%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



■ IPCA
■ CDI

	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,2%	8,8%	4,1
CDI+	4,2%	4,5%	2,5

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI. ² n/a: CRIs pulverizados e/ou em revisão pelo time de gestão.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	CRI Cidade Matarazzo IPCA A	105,6	7,8%	Varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,5%	12,0%	4,48	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI Almeida Jr. I	87,0	6,4%	Shopping	SC	Opea	20I0047200	IPCA	7,8%	7,8%	9,3%	5,35	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
3	CRI COTEMINAS	79,6	5,9%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	11,5%	4,26	jul-31	70,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
4	CRI JFL JARDINS	75,5	5,6%	Multifamily	SP	Opea	23J2238807	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
5	CRI ORIGO ENERGIA	68,0	5,0%	Energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	10,0%	10,0%	10,5%	3,88	abr-37	42,0%	AFI, FS
6	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	56,9	4,2%	Multifamily	SP	Opea	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	56,9	4,2%	Multifamily	SP	Opea	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
8	CRI HOTEL FASANO A	48,6	3,6%	Hotel	SP	Riza	21C0731446	IPCA	7,8%	7,8%	10,8%	0,80	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
9	CRI HOTEL FASANO B	48,6	3,6%	Hotel	SP	Riza	21C0732722	IPCA	7,8%	7,8%	10,8%	0,80	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
10	CRI Ecopark II	40,7	3,0%	Logística	PR	Opea	24J4613741	IPCA	8,8%	8,8%	9,1%	4,37	out-36	19,0%	AFI, CF, FR, FD, Aval Sócio
11	CRI GLOBAL REALTY A	38,8	2,9%	Fin. Construção	SP	Riza	21J0733885	IPCA	10,5%	10,5%	12,9%	0,21	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
12	CRI PPP HABITACIONAL A	38,7	2,8%	Pulverizado	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,9%	3,94	jan-36	n/a	CFR
13	CRI PPP HABITACIONAL B	38,7	2,8%	Pulverizado	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,9%	3,94	jan-36	n/a	CFR
14	CRI ATHON VIVO	33,2	2,4%	Energia	MA	Opea	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	9,0%	3,69	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
15	CRI FGR	32,3	2,4%	Pulverizado	GO	Opea	23L1279637	IPCA	9,5%	9,5%	12,7%	3,11	dez-33	38,3%	AFI, CFR, AVS, FR

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

Detalhamento de Ativos (2/3)

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
16	CRI MRV Flex	30,7	2,3%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	26C4863993	IPCA	11,2%	11,2%	11,5%	5,73	jul-35	88,0%	Coobrigação, obrigação de constituição de AFI, FR
17	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	30,4	2,2%	Varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	12,0%	4,47	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
18	CRI Moreias II	27,6	2,0%	Fin. Construção	CE	Opea	26F3797283	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,45	dez-28	23,5%	AFI, AFS, CFRCV, FR E AVS
19	CRI URBA	27,6	2,0%	Pulverizado	SP	Opea	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	14,0%	3,24	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINAÇÃO
20	CRI JFL Lorena	25,6	1,9%	Multifamily	SP	Opea	22L1429186	IPCA	10,5%	10,5%	11,1%	5,13	jun-40	70,0%	AFI, AFQ, AVS
21	CRI ATHON BRK	23,5	1,7%	Energia	MA	Opea	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	9,0%	3,90	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
22	CRI AXS IV	20,5	1,5%	Energia	PR, MG, SP e MT	Opea	23F0046476	IPCA	11,0%	11,0%	11,6%	4,21	jun-37	76,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
23	CRI Verde Urbanismo - Série II	20,2	1,5%	Loteamento	MG	Opea	25L4897350	IPCA	11,0%	11,0%	11,3%	3,74	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
24	CRI Almeida Jr. II	19,8	1,5%	Shopping	SC	Opea	24H2371051	IPCA	8,9%	8,9%	9,4%	5,27	ago-39	37,2%	AFI, CFRCV
25	CRI MRV 24 SUB.	19,7	1,4%	Pulverizado	SP	Opea	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	14,2%	2,65	mar-33	60,0%	AFI, FR
26	CRI Verde Urbanismo	18,3	1,3%	Loteamento	MG	Opea	25L2639155	IPCA	11,0%	11,0%	11,3%	3,74	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
27	CRI Pacaembu II	17,8	1,3%	Varejo	SP	Opea	25L3133633	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	3,61	dez-35	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
28	CRI DAHMA B	15,1	1,1%	Loteamento	SP	Opea	24C1360385	IPCA	10,5%	10,5%	13,2%	1,19	fev-29	61,7%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
29	CRI JFL REBOUÇAS A	12,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS B	12,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS

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

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
31	CRI JFL REBOUÇAS C	12,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
32	CRI JFL REBOUÇAS D	12,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
33	CRI JFL REBOUÇAS E	12,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
34	CRI JFL REBOUÇAS F	12,6	0,9%	Multifamily	SP	Opea	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,9%	6,04	dez-39	75,0%	AFI, AVS
35	CRI GLOBAL REALTY B	12,0	0,9%	Fin. Construção	SP	Riza	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	12,9%	0,21	out-26	80,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
36	CRI COWORKING ALLIANZ	11,4	0,8%	Escritório	SP	Opea	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	13,3%	0,49	jul-27	n/a	FS
37	CRI Visconde Icarai B	10,0	0,7%	Fin. Construção	SP	Canal	24D3311867	IPCA	12,6%	12,6%	12,3%	0,98	ago-27	65,0%	AVS, AFI, AFS, CFDC, FD, FR, FO
38	CRI Verde Urbanismo - Série III	9,1	0,7%	Loteamento	MG	Opea	25L4926683	IPCA	11,0%	11,0%	10,8%	3,77	dez-37	60,6%	AFI, CFRCV, FR, AVS
39	CRI SERPASA	4,7	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,52	nov-31	85,0%	AFI, CFR, FR, AVS
40	CRI MRV 24 SR.	3,6	0,3%	Pulverizado	SP	Opea	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	12,4%	2,73	mar-33	60,0%	AFI, FR, Subordinação
41	CRI CREDITAS SR.	1,5	0,1%	Pulverizado	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	9,5%	3,47	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, Subordinação
42	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	Pulverizado	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,7%	3,29	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV

Total

1.274,4 93,7%

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

CRI AXS IV

Aquisição de R\$ 20,8 mi do CRI AXS IV, à taxa de IPCA + 11% a.a. Trata-se de operação de securitização de contratos de locação atípicos entre as UFVs desenvolvidas pela AXS e Consórcios e Cooperativas com base pulverizada de clientes obtida através da estrutura comercial da própria devedora. A operação conta com 11 usinas instaladas, sendo 4 no estado do Paraná, 3 no estado de São Paulo, 2 no estado de Minas Gerais e 2 no estado do Mato Grosso, sendo a capacidade total instalada de 24,8 MW (32,8 MWp). A operação conta com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de máquinas e equipamentos, (ii) alienação fiduciária de quotas representativas de 100% do capital social da cedente, (iii) cessão fiduciária de recebíveis da devedora devidos por consorciados, (iv) alienação fiduciária de direitos de superfície, (v) fiança.

CRI Coteminas

Resumo: O CRI Coteminas foi emitido em julho de 2021, com volume de emissão de R\$ 160 milhões. A remuneração original da emissão é de IPCA + 9,25% a.a., mas atualmente está remunerando IPCA + 6,0% a.a., valor compatível com os fluxos de cessão de aluguel do complexo comercial que lastreia a operação, sendo a diferença da remuneração acruada ao saldo devedor da operação. Apesar de o devedor estar em Recuperação Judicial, as garantias do CRI foram classificadas como extraconcursais. O caso conta com acompanhamento de um escritório especializado, cujos custos são cobertos pelo Fundo de Reserva, que também assegura a manutenção da remuneração.

Update: O CRI permanece adimplente. A equipe de gestão está em contato próximo com a devedora e os demais investidores do CRI para traçar um plano para destravar valor nos imóveis alienados ao CRI, em diversas frentes. Adicionalmente, o CRI pode, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador.

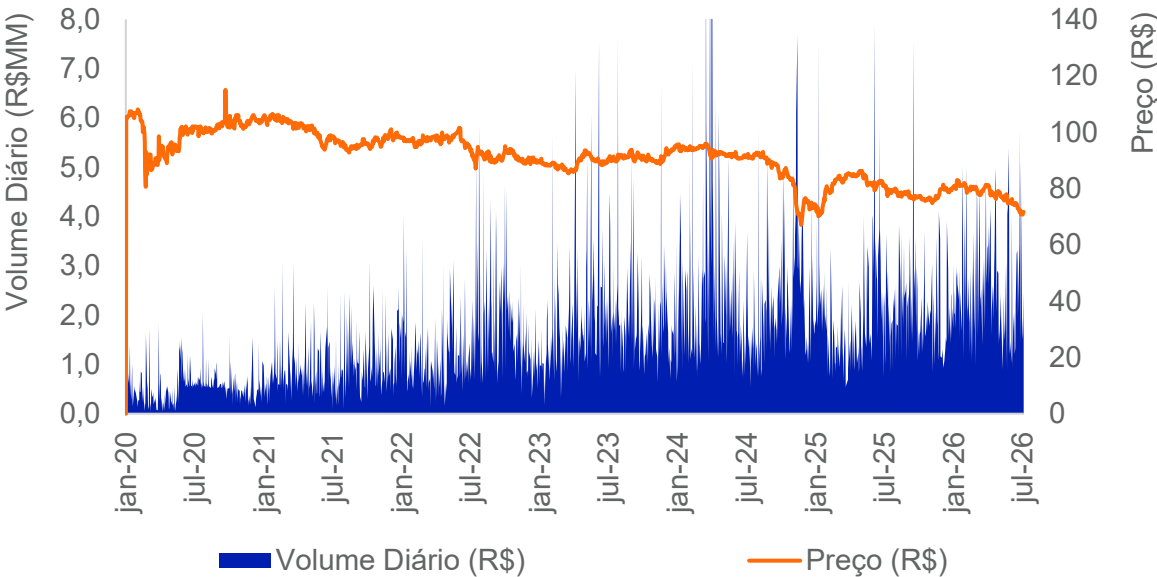
CRI Serpasa

Resumo: O CRI Serpasa foi emitido em abril de 2022, com volume de emissão de R\$ 40 milhões e remuneração de CDI + 6,0% a.a. A operação foi estruturada para financiar a implantação de um sistema de irrigação em uma das fazendas da companhia, tendo como garantias a alienação fiduciária de dois imóveis rurais com 5.100 hectares de área irrigada e cultivada, além de aval dos sócios e fundo de reserva.

Update: A operação teve seu Resgate Antecipado declarado, pelo inadimplemento das obrigações pecuniárias pela devedora, conforme fato relevante divulgado pela securitizadora em setembro de 2025. Desde então, as providências legais para execução extrajudicial e judicial têm sido tomadas, visando à recuperação dos créditos inadimplidos. Durante o mês, houve a confirmação, pelo Administrador Judicial (AJ), da exclusão do crédito do CRI da Recuperação Judicial. A decisão reforça o direito dos titulares do CRI de prosseguir com a consolidação das matrículas vinculadas à operação, em conformidade com o procedimento de execução da alienação fiduciária.

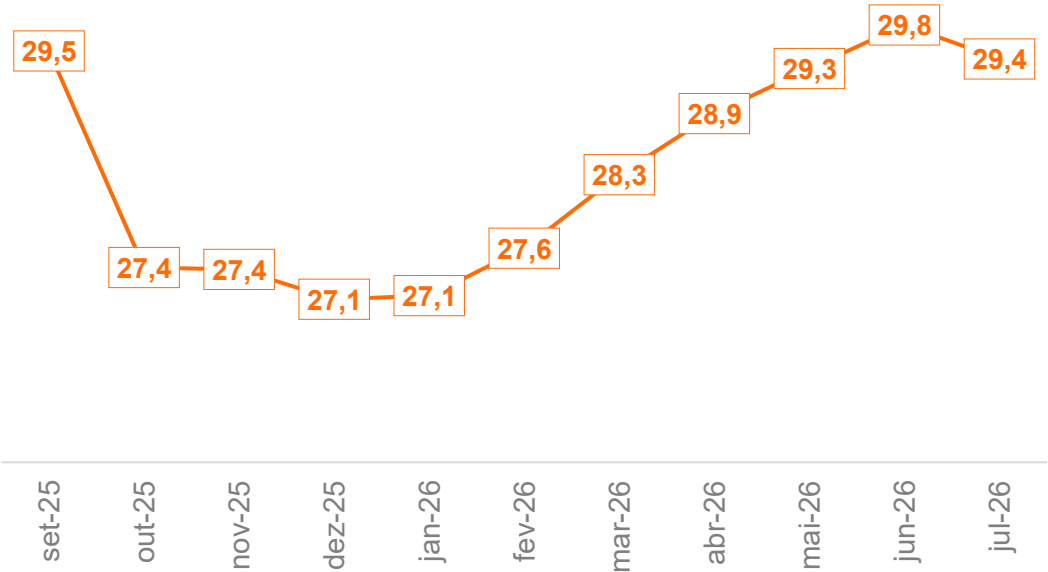
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias
3	CRI COTEMINAS	79,6	5,9%	Varejo	RN	Riza	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	11,5%	4,26	jul-31	70,0%	AFI, CFRA, FR, AVS
39	CRI SERPASA	4,7	0,3%	Agro	BA	Riza	22D0382755	CDI	3,0%	3,0%	0,0%	4,52	nov-31	85,0%	AFI, CFR, FR, AVS

Liquidez



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,4	2,4	2,3
Giro	2,6%	15,4%	23,4%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Deliberações das Assembleias do Mês

PATRIA

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
08-jul-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311867	2	Aprovar	Aprovado
15-jul-26	CRI Fasano A	21C0732722	4	Aprovar	Aprovado
15-jul-26	CRI Fasano B	21C0731446	4	Aprovar	Aprovado
21-jul-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311867	2	Aprovar	Aprovado
22-jul-26	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	1	Aprovar	Aprovado
28-jul-26	CRI Allegra Pacaembu II	25L3133633	3	Aprovar	Aprovado
29-jul-26	CRI Visconde Icaraí	24D3311867	3	Aprovar	Aprovado

Anexos

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.