

Relatório Gerencial

VCJR11

VECTIS JUROS REAL FII

Julho 2025

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

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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

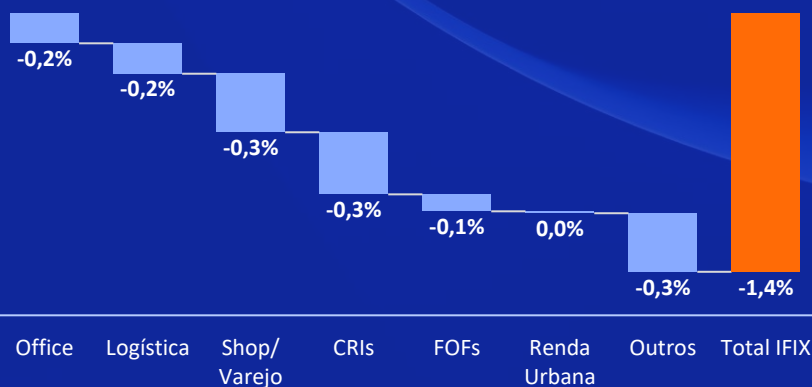


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	116	139.845	0,85	-1,4%
IFIX - Office	15	11.044	0,65	-2,0%
IFIX - Logística	12	21.521	0,88	-1,0%
IFIX - Shopping	10	17.997	0,80	-2,4%
IFIX - CRIs	40	54.492	0,92	-0,8%
IFIX - FOFs	11	5.762	0,80	-2,2%
IFIX - Renda Urbana	4	7.523	0,92	-0,1%
IFIX - Outros	24	21.507	0,78	-2,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/25:

Após 5 meses de alta, **julho foi o primeiro mês negativo para os fundos imobiliários desde janeiro**. O IFIX, principal índice do setor, **recuou 1,4%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo**, que tiveram uma queda de 1,7%, enquanto os FIIs papel seguiram o mesmo caminho, porém com menor intensidade, com queda de 0,8%.

Mais uma vez, a principal influência sobre o preço dos fundos imobiliários se deu a partir do noticiário macroeconômico e político. A principal pauta foi a expectativa ao redor do aumento de tarifas impostas pelo governo dos EUA aos produtos brasileiros. Em 9 de julho, o presidente Donald Trump anunciou que o Brasil seria alvo de até 50% de tarifas sobre importações a partir de 1º de agosto – sem dar maiores detalhes sobre a forma de aplicação e quais seriam os setores atingidos.

Apesar de não haver impacto direto sobre os fundos imobiliários, a reação negativa do mercado se deu sobre a renda variável como um todo, com forte aumento da aversão ao risco. Houve forte abertura da curva de juros futuros, com as NTN-B com prazo de 10 anos voltando ao patamar de IPCA+7.4% a.a. – sendo este o principal fator a afetar os FIIs.

Após o susto inicial, no final do mês o governo norte-americano, de fato, impôs tarifas de até 50% aos produtos brasileiros, porém com uma série de exceções, tirando boa parte da pressão sobre o mercado. Ainda, dados de emprego nos EUA, piores que o esperado sinalizaram uma possível desaceleração econômica por lá, o que pode significar o início de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros dos EUA ainda neste ano. As taxas de juros norte-americanas encontram-se no patamar mais elevado desde 2007 e são a principal referência para a precificação de ativos em todo o mundo, o que tende a refletir positivamente por aqui. Voltando a agenda doméstica, o COPOM manteve a taxa de juros em 15% a.a., em linha com a expectativa do mercado.

Ainda assim, mesmo com o ligeiro alívio do mercado nos últimos dias de julho, o mês fechou no negativo para os FIIs, com investidores ainda tateando os reais desdobramentos das tarifas impostas ao Brasil - em meio ainda a um cenário macroeconômico global e doméstico marcado por altas taxas de juros – mantendo o mercado volátil no curto prazo.

Tudo isso dito, é importante reforçar que precificação dos FIIs hoje se dá, portanto, em função do ciclo de aperto monetário e do noticiário macroeconômico. Porém, quando observamos os fundamentos do mercado imobiliário, os dados relevam solidez em termos de taxa de ocupação e preço dos aluguéis em praticamente todos os setores e regiões.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado em fatos relevantes do dia 10 de julho, o **Patria** passou a controlar, diretamente a **Vectis Gestão de Recursos Ltda**, e desde o dia 1 de julho, assumiu a gestão dos fundo **FII VECTIS JUROS (VCJR11)**.

Quem é o **Patria Real Estate**?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 28 bilhões sob gestão
- +20 FIIs listados na B3, 2 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Resumo VCJR11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.370,8 milhões	R\$ 93,10/cota	0,87x P/VP ¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.191,9 milhões	R\$ 80,95/cota	

	% PL	Yield Nominal	IPCA Ref.	Yield (IPCA +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI	87,1%	17,6%	5,2%	11,8%	3,8	3,1%
FII	1,5%	-	-	-	-	-
Carteira de ativos	88,5%	17,6%	5,2%	11,7%	3,8	3,1%
Caixa	11,5%	12,3%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	17,0%	5,2%	11,3%	3,3	-

			
Volume Médio Diário Negociado no Mês	Rendimento por Cota	Reserva Acumulada	Número de Cotistas
R\$ 2,8 milhões	R\$ 0,95	R\$ 0,60/cota	30.799

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (IPCA +)	Yield (-) custos (IPCA +)
88,45	11,9%	10,3%
85,95	12,2%	10,6%
83,45	12,6%	11,0%
80,95	13,0%	11,4%
78,45	13,4%	11,8%
75,95	13,9%	12,3%
73,45	14,3%	12,7%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, FII e caixa. Data base 31/07.

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, desde 1º de julho assumimos a gestão do VCJR e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Assumimos essa responsabilidade com total compromisso e confiança na nossa capacidade de gerar valor de forma consistente e sustentável. Contamos com uma estrutura robusta, composta por mais de 50 profissionais especializados no segmento imobiliário, com mais de 12 anos de atuação dedicada à originação, estruturação e gestão de crédito imobiliário. Nosso histórico inclui mais de R\$ 5 bilhões em operações estruturadas internamente, além da gestão de alguns dos fundos de crédito imobiliário com melhor desempenho do mercado, como o CVBI11 e o HGCR11. Seguiremos focados em alocar os recursos do Fundo em ativos alinhados à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou resultado distribuível de **R\$ 0,93/cota**, e de forma a linearizar os rendimentos, foi pago no dia 11 de julho, **R\$ 0,95/cota**. Considerando o **resultado distribuível** no mês, houve redução da **reserva acumulada para R\$ 0,60/cota**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **88,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo 87,1% em CRI com uma **rentabilidade média ponderada de 17,6% a.a.** (IPCA+ 11,8% a.a.), prazo médio de 3,8 anos e spread médio de 3,1% a.a.. Em 31/07, o Fundo não contava com operações compromissadas.

A carteira conta com 41 CRI, sendo 90% da carteira¹ indexados ao IPCA (IPCA+ 11,5% a.a.), 8% indexados ao CDI (CDI+ 5,9% a.a.) e 1% indexados em Pré (20,6% a.a.).

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, não tivemos movimentações na carteira.

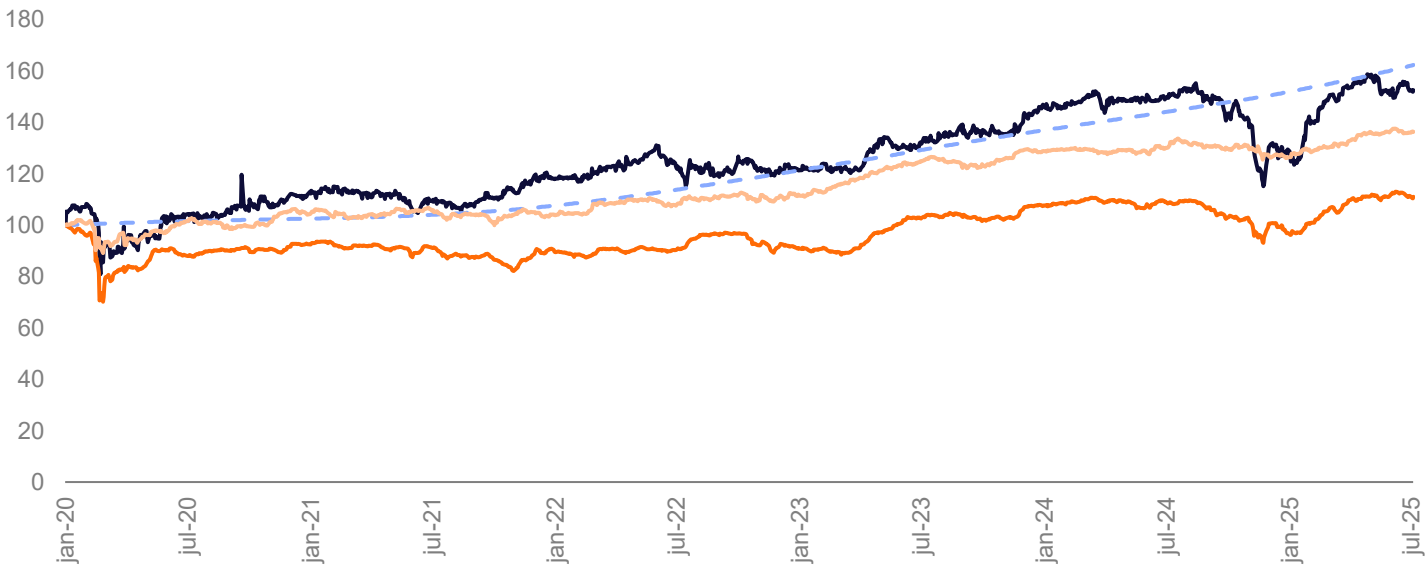
WATCHLIST:

- Com o início da gestão do Patria, estamos conduzindo uma revisão abrangente da carteira de CRI do Fundo, com foco nos principais indicadores de risco e na avaliação de eventuais remarcações. Como parte desse processo, os CRI Coteminas e Serpasa foram incluídos no Watchlist e alguns LTVs encontram-se em revisão pela equipe. Neste relatório, também abordamos o caso Virgo, que está sendo analisado pela equipe de gestão. Para mais informações [clique aqui](#).

Reforçamos aqui nosso compromisso com a transparência e comunicação contínua.

Performance

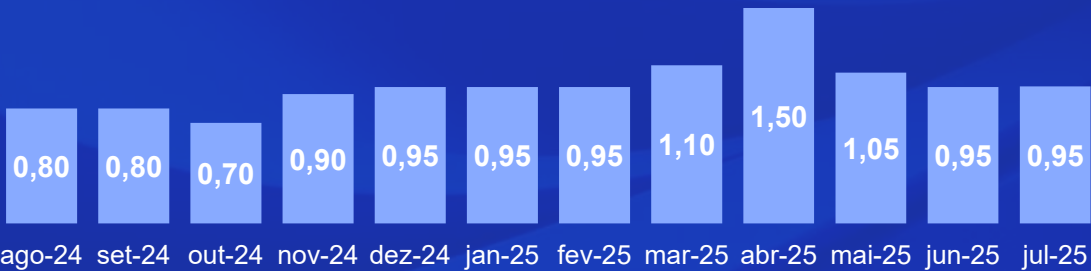
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
VCJR11¹	-0,5%	16,0%	52,6%	8,1%
IFIX	-1,4%	10,3%	11,1%	2,0%
CDI Bruto	1,3%	7,8%	62,4%	9,3%
IMA-B	-0,8%	8,0%	36,4%	5,9%

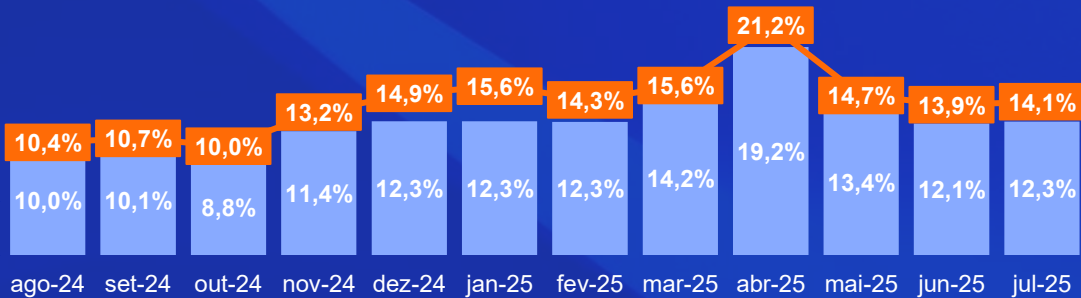
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 0,97



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

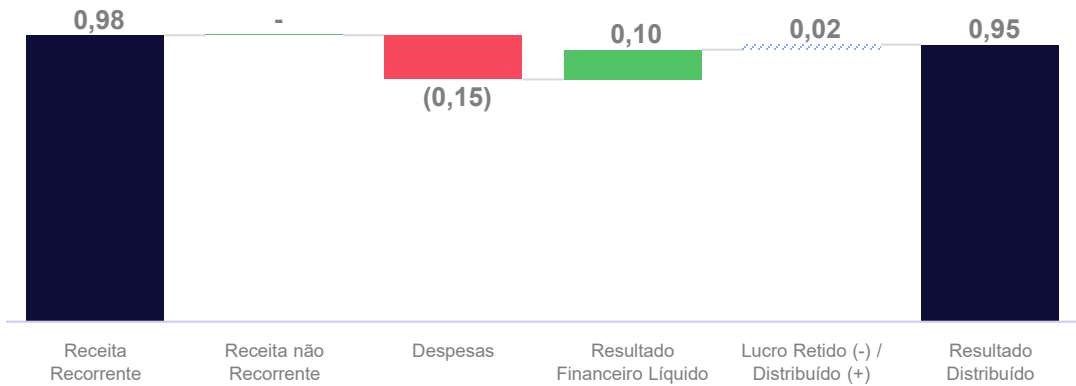
Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-25	R\$/COTA
Juros e Correção Monetária¹	14.198.920	0,96
MTM – CRI*	(16.417.619)	(1,12)
Resultado com FII	265.963	0,02
MTM – FII*	(664.908)	(0,05)
Receita Extraordinária	0	0,00
Receitas - Total	(2.617.644)	(0,18)
Despesas - Total	(2.240.591)	(0,15)
Resultado Financeiro Líquido	1.507.377	0,10
Ajuste para Distribuição – MTM*	17.082.527	1,16
Resultado Distribuível	13.731.669	0,93
Resultado Distribuído	13.987.772	0,95

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo por Cota (R\$)

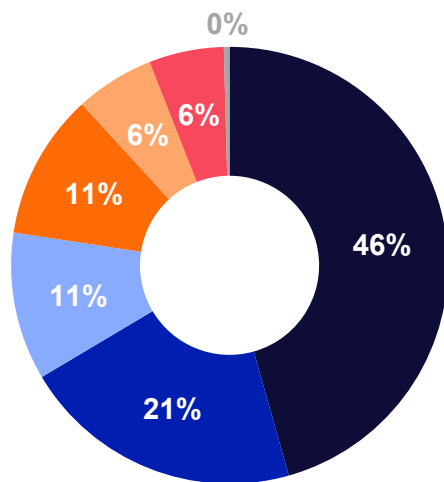


Movimentação da Reserva Acumulada



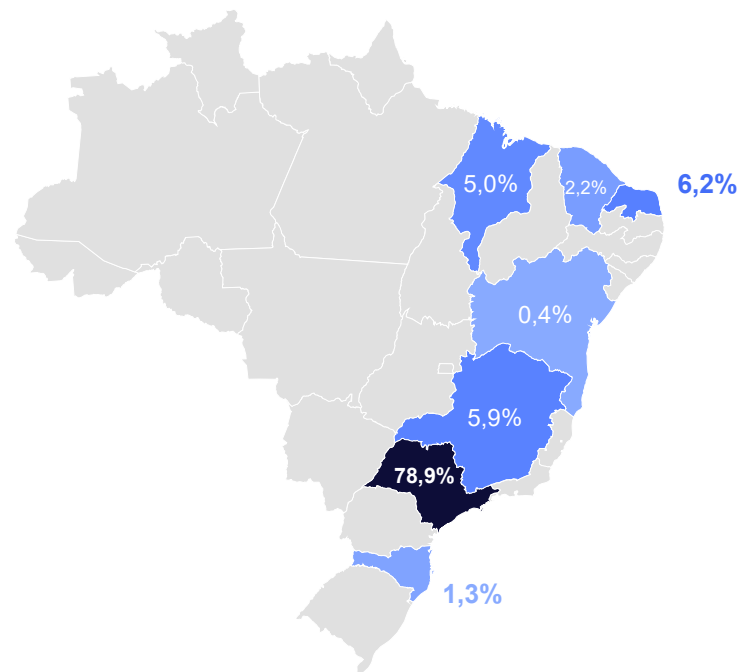
*Termos e definições no glossário [\(clique aqui\)](#). ¹ Considera CRI e Operações Estruturada

Ativos Imobiliários



■ Residencial ■ Varejo ■ Energia ■ Hotel
■ Escritório ■ Loteamento ■ Agro

Distribuição Geográfica



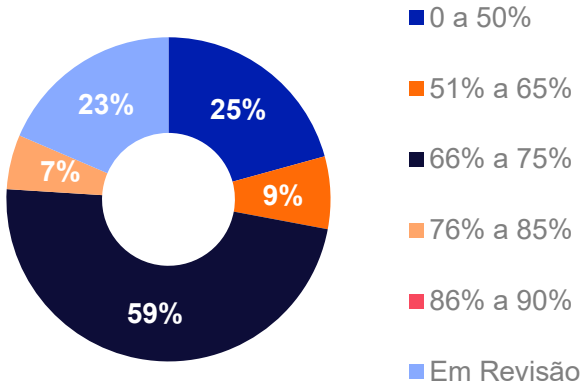
Portfólio com 41 CRI, diversificado em 7 segmentos distintos, sendo as maiores exposições aos segmentos de residencial (46%), varejo (21%) e energia (11%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (79% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)



Distribuição por LTV

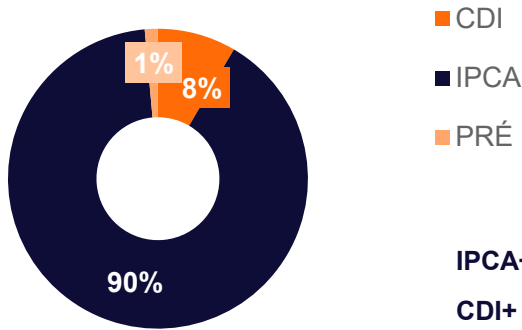


LTV Médio Ponderado de 60%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aq a.a.	Prazo Médio (Anos)
IPCA+	11,5%	8,5%	3,9
CDI+	5,9%	4,6%	2,1
PRÉ	20,6%	20,0%	4,3

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ % sobre o total de CRI.

Detalhamento de Ativos (1/3)

PATRIA

#	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	102,5	7,5%	varejo	SP	Opea	22C0509668	IPCA	9,5%	9,0%	11,7%	4,80	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
2	CRI JFL JARDINS	75,2	5,5%	residencial	SP	Opea	23J2238807	IPCA	11,0%	8,0%	10,5%	6,40	out-28	75,0%	AFI, AVS
3	CRI COTEMINAS	74,0	5,4%	varejo	RN	Virgo	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	11,1%	5,00	jul-31	- ¹	AFI, CFRA, FR, AVS
4	CRI ORIGO ENERGIA	70,8	5,2%	energia	MG	Opea	22C1012859	IPCA	11,0%	11,0%	10,6%	4,20	mar-37	42,0%	AFI, FS
5	CRI HOTEL FASANO A	64,4	4,7%	hotel	SP	Virgo	21C0731446	IPCA	6,3%	6,3%	12,4%	1,20	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
6	CRI HOTEL FASANO B	64,4	4,7%	hotel	SP	Virgo	21C0732722	IPCA	6,3%	6,3%	12,4%	1,20	mar-28	70,0%	AFI, CFRA, FR, FS
7	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES C	56,7	4,1%	residencial	SP	True	20B0929384	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	mar-27	75,0%	AFI, AVS
8	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES B	56,7	4,1%	residencial	SP	True	20B0929306	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	mar-27	75,0%	AFI, AVS
9	CRI GLOBAL REALTY A	44,4	3,2%	residencial	SP	Virgo	21J0733885	IPCA	9,0%	9,0%	13,8%	1,10	out-26	- ¹	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
10	CRI PACAEMBU	42,3	3,1%	varejo	SP	True	22D0378281	CDI	5,0%	5,0%	9,0%	0,20	mar-27	65,0%	AFI, CFR, FR, FS
11	CRI URBA	41,5	3,0%	loteamento	SP	True	24E3558401	IPCA	10,0%	10,0%	11,6%	3,60	nov-35	67,0%	AFI, FR, SUBORDINACAO
12	CRI PPP HABITACIONAL A	39,8	2,9%	residencial	SP	Travessia	20C0139730	IPCA	6,0%	6,0%	11,5%	4,40	jan-36	n/a	CFR
13	CRI PPP HABITACIONAL B	39,8	2,9%	residencial	SP	Travessia	20C0139788	IPCA	6,0%	6,0%	11,5%	4,40	jan-36	n/a	CFR
14	CRI JFL ALTO DAS NAÇÕES A	37,7	2,7%	residencial	SP	True	22C0508211	CDI	4,3%	4,3%	3,3%	4,80	set-29	75,0%	AFI, AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Em revisão.

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*
15	CRI ATHON VIVO	35,1	2,6%	energia	MA	True	21G0864337	IPCA	7,5%	7,8%	8,4%	4,10	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
16	CRI MRV 24 SUB.	32,1	2,3%	residencial	SP	True	24L0007474	IPCA	10,6%	10,9%	10,8%	3,10	mar-33	60,0%	AFI, FR
17	CRI Cidade Matarazzo IPCA B	29,7	2,2%	varejo	SP	Opea	23J2162618	IPCA	9,5%	9,5%	11,7%	4,80	jun-40	50,0%	AFI, CFRA, FR E FS
18	CRI MOREIAS	25,8	1,9%	residencial	CE	Opea	22G0785359	IPCA	11,0%	11,0%	15,1%	0,80	jun-26	- ¹	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
19	CRI ATHON BRK	24,9	1,8%	energia	MA	True	21G0864335	IPCA	7,5%	7,8%	8,4%	4,30	ago-35	80,0%	DRS, AFE, AFS, CFRA, FR E AVS
20	CRI TECNISA A	20,4	1,5%	escritorio	SP	True	20E1000787	IPCA	9,5%	9,5%	14,0%	1,10	jul-27	74,0%	AFS, FR
21	CRI TECNISA B	20,4	1,5%	escritorio	SP	True	20E1000795	IPCA	9,5%	9,5%	14,0%	1,10	jul-27	74,0%	AFS, FR
22	CRI UNACORP	16,9	1,2%	residencial	SP	Virgo	24K1425359	PRÉ	20,0%	20,0%	20,6%	4,30	nov-29	- ¹	AFI, CFRCV
23	CRI TECNISA C	16,5	1,2%	escritorio	SP	Opea	24B1328842	IPCA	9,5%	9,5%	14,0%	1,20	jul-27	74,0%	AFS, FR
24	CRI EMBRAED IV	16,0	1,2%	residencial	SC	Habitasec	22D1283353	CDI	3,9%	4,0%	3,9%	0,90	abr-26	50,0%	CFRCV, FR, FS
25	CRI DAHMA B	15,2	1,1%	loteamento	SP	Opea	24C1360385	IPCA	10,5%	10,5%	13,6%	2,00	fev-29	- ¹	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
26	CRI GLOBAL REALTY B	13,7	1,0%	residencial	SP	Virgo	24H2017879	IPCA	10,5%	10,5%	13,8%	1,10	out-27	- ¹	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E AVS
27	CRI JFL REBOUÇAS C	12,6	0,9%	residencial	SP	True	19K0093603	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	nov-26	75,0%	AFI, AVS
28	CRI JFL REBOUÇAS D	12,6	0,9%	residencial	SP	True	19K0093608	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	nov-26	75,0%	AFI, AVS

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹ Em revisão.

Detalhamento de Ativos (3/3)

#	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*
29	CRI JFL REBOUÇAS F	12,6	0,9%	residencial	SP	True	19K0093990	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	nov-26	75,0%	AFI, AVS
30	CRI JFL REBOUÇAS A	12,6	0,9%	residencial	SP	True	19K0093569	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	nov-26	75,0%	AFI, AVS
31	CRI JFL REBOUÇAS E	12,6	0,9%	residencial	SP	True	19K0093963	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	nov-26	75,0%	AFI, AVS
32	CRI JFL REBOUÇAS B	12,6	0,9%	residencial	SP	True	19K0093591	IPCA	8,0%	8,0%	10,5%	6,40	nov-26	75,0%	AFI, AVS
33	CRI COWORKING ALLIANZ	12,3	0,9%	escritorio	SP	True	21G0479417	IPCA	7,5%	7,5%	15,0%	1,10	jul-27	n/a	FS
34	CRI DAHMA A	9,5	0,7%	loteamento	SP	True	21F0880938	IPCA	8,0%	8,0%	15,1%	0,50	jun-26	- ¹	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
35	CRI MRV 24 SR.	5,3	0,4%	residencial	SP	True	24I1419236	IPCA	8,3%	11,3%	10,5%	3,00	mar-33	60,0%	AFI, FR, SUBORDINACAO
36	CRI SERPASA	5,0	0,4%	agro	BA	Virgo	22D0382755	CDI	6,0%	6,0%	5,0%	2,20	abr-27	- ¹	AFI, CFR, FR, AVS
37	CRI PORTE	4,7	0,3%	residencial	SP	Virgo	22L1463473	IPCA	11,1%	11,1%	14,9%	0,20	dez-25	37,0%	AFI, AFS, CFRCV, FR, FO E FS
38	CRI NORTIS	2,3	0,2%	residencial	SP	True	21J0842804	IPCA	7,2%	7,2%	11,1%	1,10	out-27	50,0%	AFS, CFRCV, FR, FO E FS
39	CRI CREDITAS SR.	2,0	0,1%	residencial	SP	Vert	20B0849733	IPCA	5,2%	5,2%	9,2%	3,80	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV, SUBORDINACAO
40	CRI CREDITAS MEZ	0,2	0,0%	residencial	SP	Vert	20B0850705	IPCA	7,3%	7,3%	11,5%	3,60	fev-35	37,0%	AFI, CFRCV
41	CRI UNACORP SUB.	0,0	0,0%	residencial	SP	Virgo	24K1425360	PRÉ	20,0%	20,0%	20,9%	6,30	nov-31	- ¹	AFI, CFRCV

Total1.193,787,1%

*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹ Em revisão.

CRI Coteminas

Resumo: O CRI Coteminas, emitido em julho de 2021, possui volume de emissão de R\$ 160 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 153,7 milhões, dos quais o Fundo detém 51% (5,4% do PL). A remuneração original de 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. 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 terrenos alienados ao CRI. Adicionalmente, a equipe de gestão está revisando o LTV e marcação da operação.

CRI Serpasa

Resumo: O CRI Serpasa, emitido em abril de 2022, possui volume de emissão de R\$ 35 milhões, com saldo devedor atual de R\$ 34,2 milhões, dos quais o Fundo detém 15% (0,4% do PL). A remuneração original de emissão é de CDI + 6,0% a.a., mas atualmente está remunerando CDI + 3,0% a.a., valor compatível com os fluxos de cessão esperado. 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. Atualmente, o devedor tem enfrentado dificuldades para honrar integralmente as parcelas.

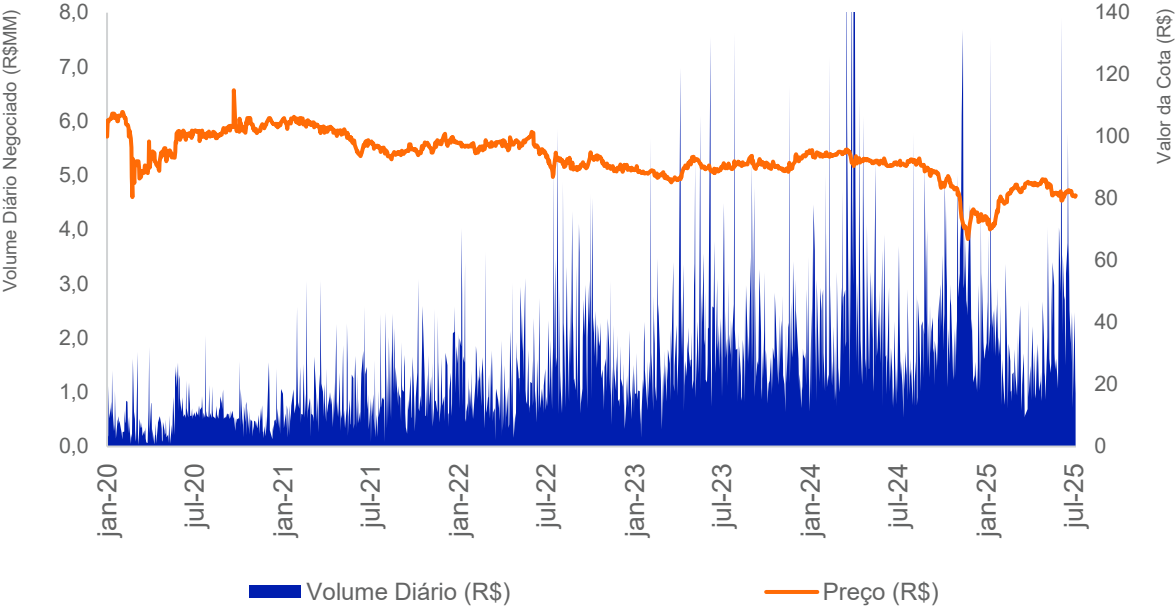
Update: A equipe de gestão está em contato próximo com os demais investidores do CRI para reestruturar a operação junto à companhia. Adicionalmente, estamos a equipe de gestão está revisando o LTV e marcação da operação.

#	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	74,0	5,4%	varejo	RN	Virgo	21G0785091	IPCA	9,3%	9,3%	11,1%	5,00	jul-31	- ¹	AFI, CFRA, FR, AVS
36	CRI SERPASA	5,0	0,4%	agro	BA	Virgo	22D0382755	CDI	6,0%	6,0%	5,0%	2,20	abr-27	- ¹	AFI, CFR, FR, AVS

Virgo

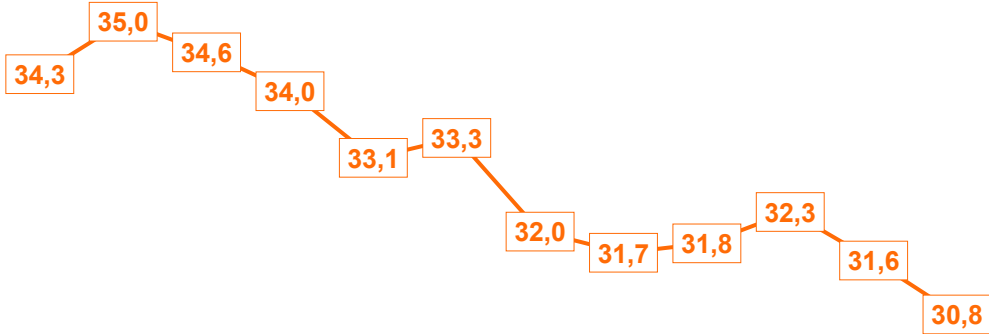
O fundo VCJR possui atualmente 21,0% de sua carteira alocada em operações que têm a Virgo como securitizadora, que recentemente teve notícias envolvendo falhas de governança na sua atuação. É importante destacar, em primeiro lugar, que os CRIs em si não são impactados e que as operações seguem normalmente, com fluxo de pagamentos e garantias vinculadas tais como anteriormente. As recentes notícias envolvendo falhas de governança dizem respeito, de forma específica, às contas de reserva — mecanismos acessórios que existem para reforçar a segurança das operações e que, em última instância, são de propriedade dos cessionários. Dessa forma, o percentual da carteira alocada em CRIs com a Virgo como securitizadora não representa risco direto aos créditos ou ao desempenho da carteira. Ainda assim, estamos checando detalhadamente as informações junto aos agentes fiduciários e, caso sejam confirmadas irregularidades nessas contas de reserva, tomaremos as medidas cabíveis para mitigar riscos e resguardar os interesses dos cotistas, em linha com as melhores práticas de gestão e com o previsto nos documentos dos CRIs.

Liquidez



	Jul-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	2,8	2,0	2,1
Giro	2,7%	12,1%	22,0%

Número de Cotistas (em milhares)



ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
08/07/2025	CRI Cidade Matarazzo IPCA	22C0509668 23J2162618	1	A favor	Todas Aprovadas
24/07/2025	CRI Unacorp	24K1425359 24K1425360	2	A favor	Todas Aprovadas

Anexos

somos o **PATRIA**

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes**.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 263 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



+ **R\$ 28 bilhões** sob gestão



20 FIIs listados na B3,
2 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@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.