

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Janeiro 2026

# Informações Gerais PATC11

PATRIA

## Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis construídos; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em Imóveis construídos, e ativos imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em outros ativos.

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

## Início das Atividades

Abril 2019

## Código de Negociação

PATC11

## CNPJ

30.048.651/0001-12

## Cotas Emitidas

3.477.434

## Prazo

Indeterminado

## Gestor\*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

## Administrador e Escriturador\*

MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## Taxa de Administração Total\*

1,175% a.a. sobre o patrimônio líquido

## Público Alvo

Investidores em geral

## Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

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

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

# Informações gerais

## Performance Setorial do IFIX\*

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

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE JANEIRO/26:

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

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

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

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

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

# Comentários da Gestão (1/2)

## Janeiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em janeiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,13/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,05/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,05/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 09 de fevereiro de 2026.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Neste mês, tivemos a entrada da Full Sales no ativo Sky Corporate, desta forma a **vacância caiu** para **17,3% (física)** e **20,2% (financeira)**. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 4,0 anos.
- Seguimos avançando nas negociações comerciais para reduzir a vacância do portfólio. Atualmente, o único espaço disponível é no ativo Sky Corporate (1.345 m²), e o time de gestão permanece em busca ativa de oportunidades para ocupação dos andares.

### Indicadores Financeiros

| Patrimônio Líquido*       | Cota Patrimonial*             |
|---------------------------|-------------------------------|
| R\$ 119,2 milhões         | R\$ 34,29                     |
| Valor de Mercado*         | Cota de Mercado*              |
| R\$ 142,7 milhões         | R\$ 41,05                     |
| P/VP*                     | ADTV*                         |
| 1,20x                     | R\$ 34,3 mil                  |
| Dividend Yield (mercado)* | Dividend Yield (patrimonial)* |

1,5% a.a. 1,7% a.a.

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 30/01. Fonte: Patria.

# Comentários da Gestão (2/2)

## Janeiro 2026

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/01, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

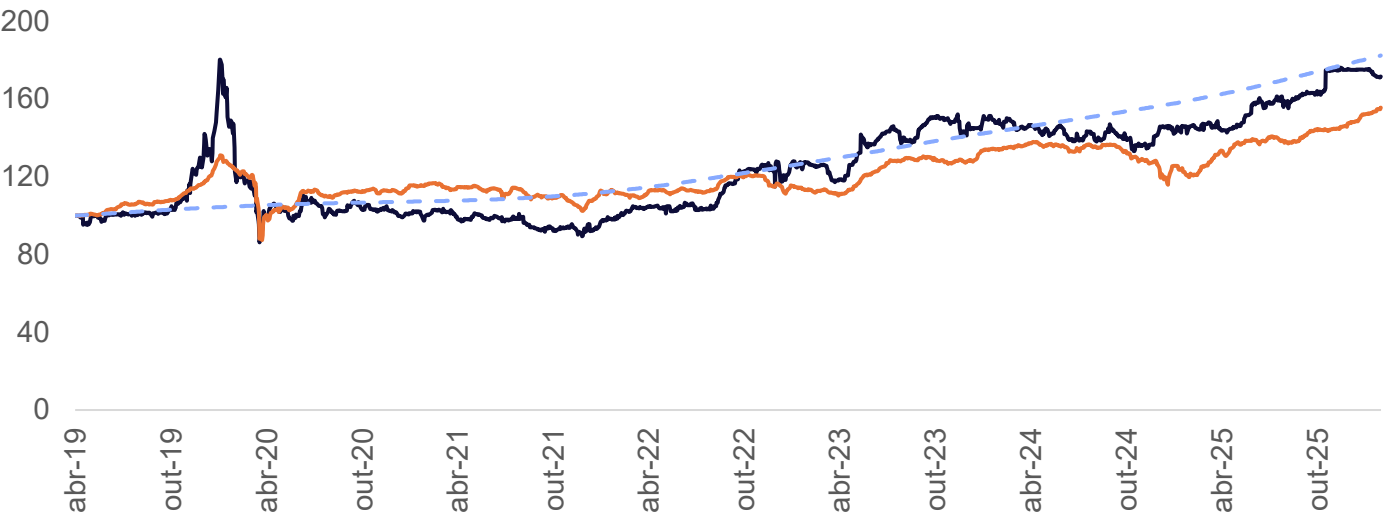
PATRIA

### Indicadores Imobiliários

| Nº de edifícios                     | Nº de locatários            |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 4                                   | 5                           |
| ABL (m²)*                           | WALE*                       |
| 7.756                               | 4,0 anos                    |
| Vacância Física*                    | Vacância Financeira*        |
| 17,3%                               | 20,2%                       |
| Preço médio do Portfólio (mercado)* | Aluguel Médio do Portfólio* |
| R\$ 18.381/m²                       | R\$ 111,74/m²               |

# Performance

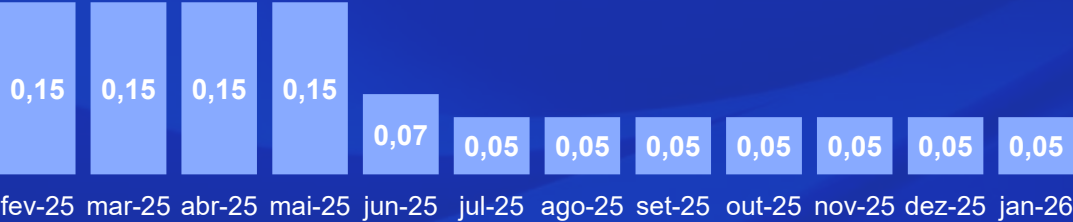
PATRIA



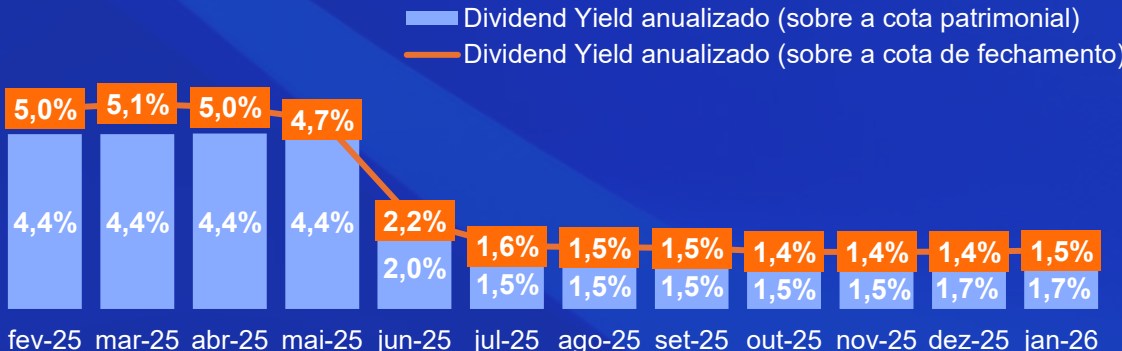
| Ativo                | Mês   | 2026  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|----------------------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
| PATC111 <sup>1</sup> | -2,0% | -2,0% | 71,5%                      | 8,3%                  |
| IFIX                 | 2,3%  | 2,3%  | 55,6%                      | 6,8%                  |
| CDI Bruto            | 1,2%  | 1,2%  | 82,4%                      | 9,3%                  |

## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,09



## Dividend Yield\*



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

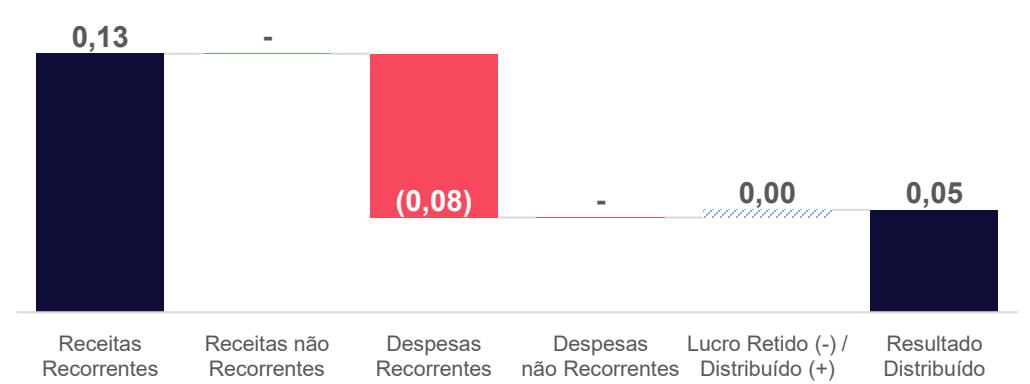
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

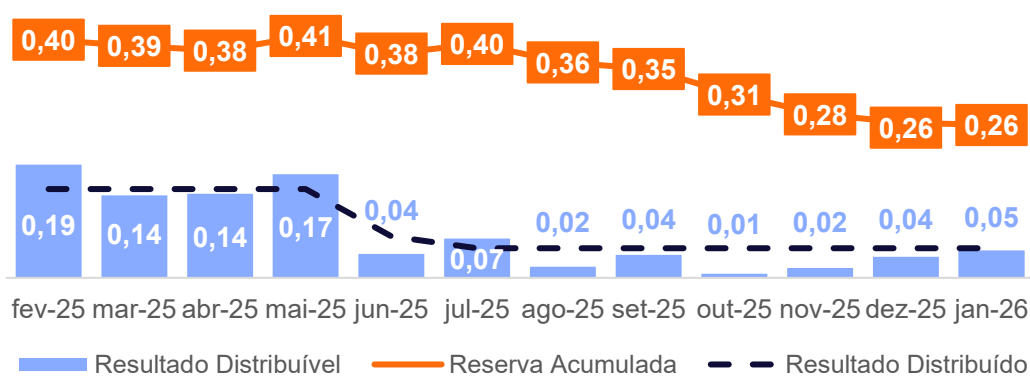
|                                | JAN-26           | R\$/COTA      | ACUM. 2026       | ACUM. 12M          |
|--------------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Receita de Locação*            | 435.172          | 0,13          | 435.172          | 6.716.869          |
| Receitas Mobiliárias*          | 3.793            | 0,00          | 3.793            | 73.299             |
| Receitas Extraordinárias       | -                | -             | -                | 473.196            |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>438.965</b>   | <b>0,13</b>   | <b>438.965</b>   | <b>7.263.364</b>   |
| Despesas Imobiliárias*         | (38.783)         | (0,01)        | (38.783)         | (1.087.956)        |
| Despesas Operacionais*         | (239.450)        | (0,07)        | (239.450)        | (2.985.634)        |
| Despesas Financeiras*          | -                | -             | -                | -                  |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(278.232)</b> | <b>(0,08)</b> | <b>(278.232)</b> | <b>(4.073.590)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>160.732</b>   | <b>0,05</b>   | <b>160.732</b>   | <b>3.189.774</b>   |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>173.872</b>   | <b>0,05</b>   | <b>173.872</b>   | <b>3.546.983</b>   |

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 99% dos ativos em imóveis e 1% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.

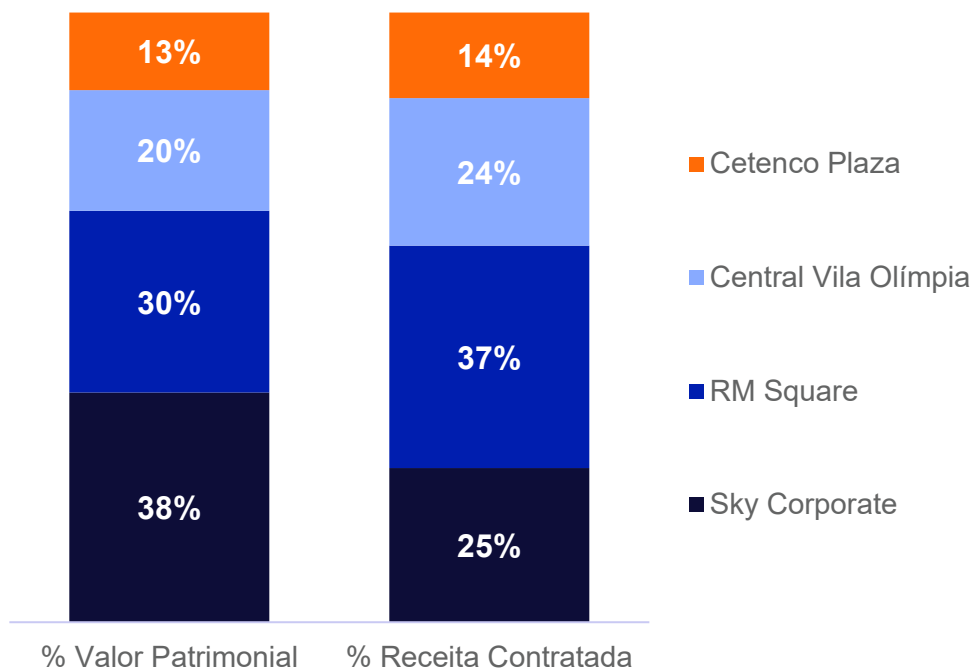


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (1/4)

PATRIA

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

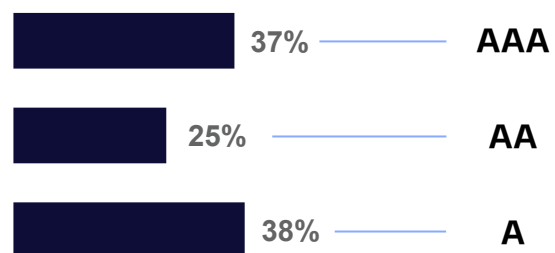


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **7,7 mil m<sup>2</sup>** de ABL

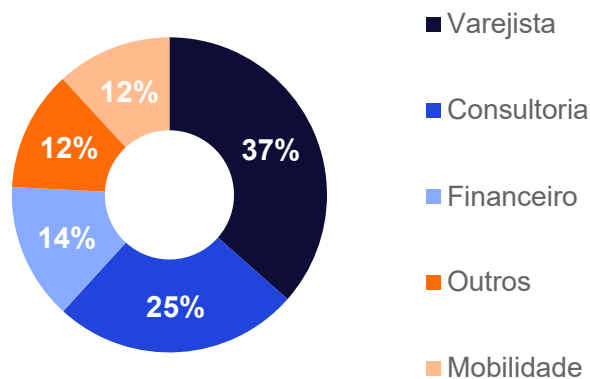
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

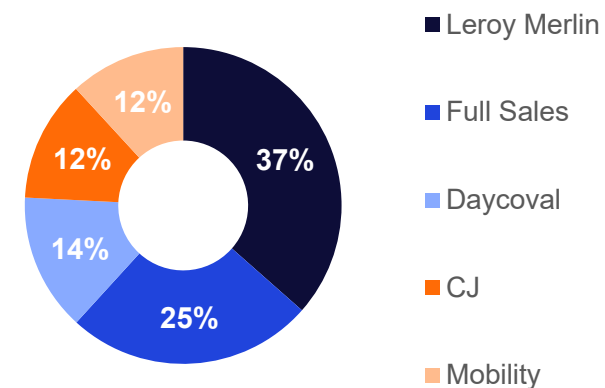
## Alocação por Classe\*



## Alocação por Segmento de Locatários



## Alocação por Inquilino



## Alocação Natureza dos Contratos\*

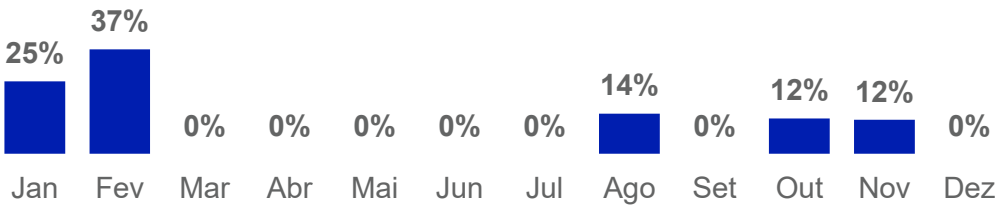


## Alocação por Indexador

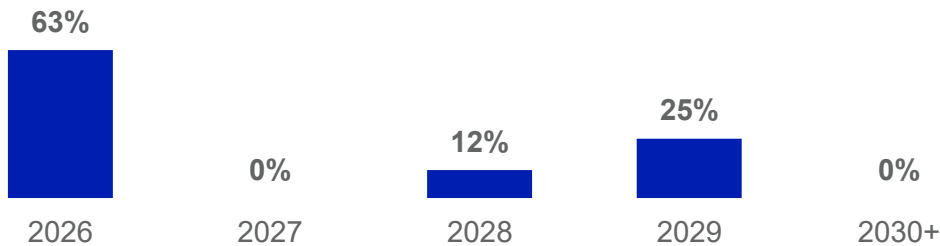


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

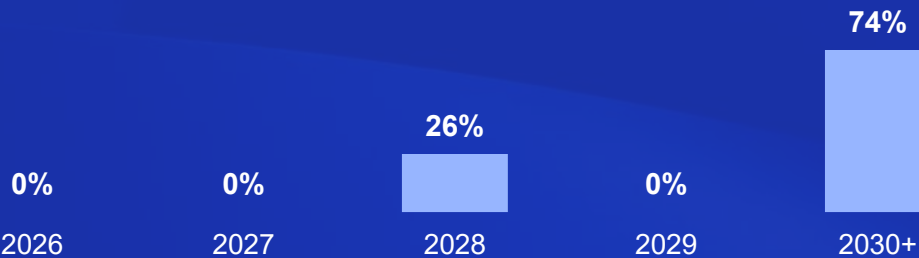
## Mês de Reajuste



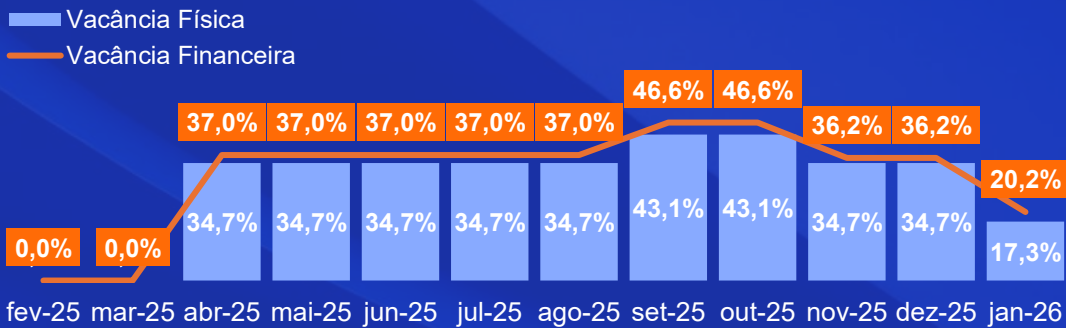
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



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

# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATC11 ➡

PATRIA

| #     | Ativo                | Classe* | % Fundo* | ABL detido pelo Fundo (m²)* | Vacância Física* | WALE (anos)* | VP (% imóveis) |
|-------|----------------------|---------|----------|-----------------------------|------------------|--------------|----------------|
| 1     | Sky Corporate        | AA      | 11%      | 2.690                       | 50,0%            | 4,9          | 38%            |
| 2     | RM Square            | AAA     | 9%       | 2.615                       | 0,0%             | 4,0          | 30%            |
| 3     | Central Vila Olímpia | A       | 10%      | 1.299                       | 0,0%             | 3,7          | 20%            |
| 4     | Cetenco Plaza        | A       | 4%       | 1.152                       | 0,0%             | 2,5          | 13%            |
| Total |                      |         |          | 7.756                       | 17,3%            | 4,0          | 100%           |

SKY CORPORATE



RM SQUARE



CENTRAL VILA OLÍMPIA



CETENCO PLAZA

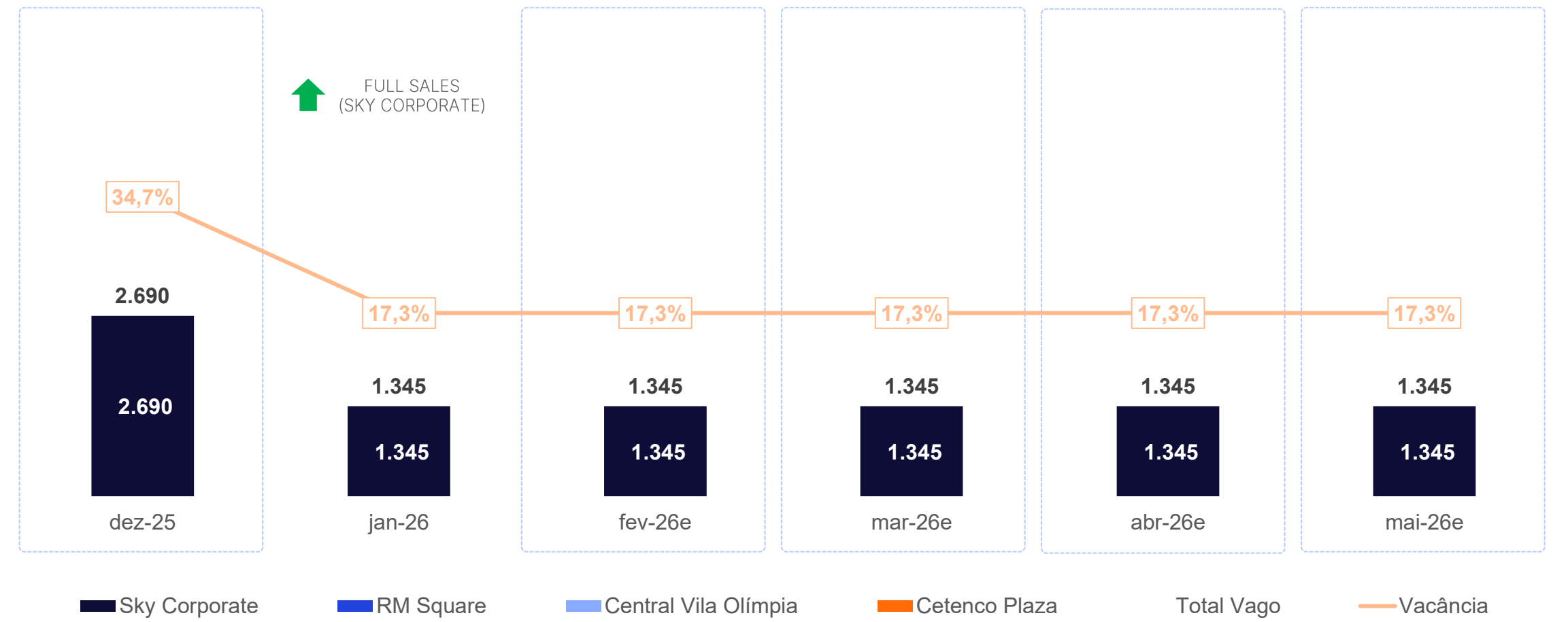


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

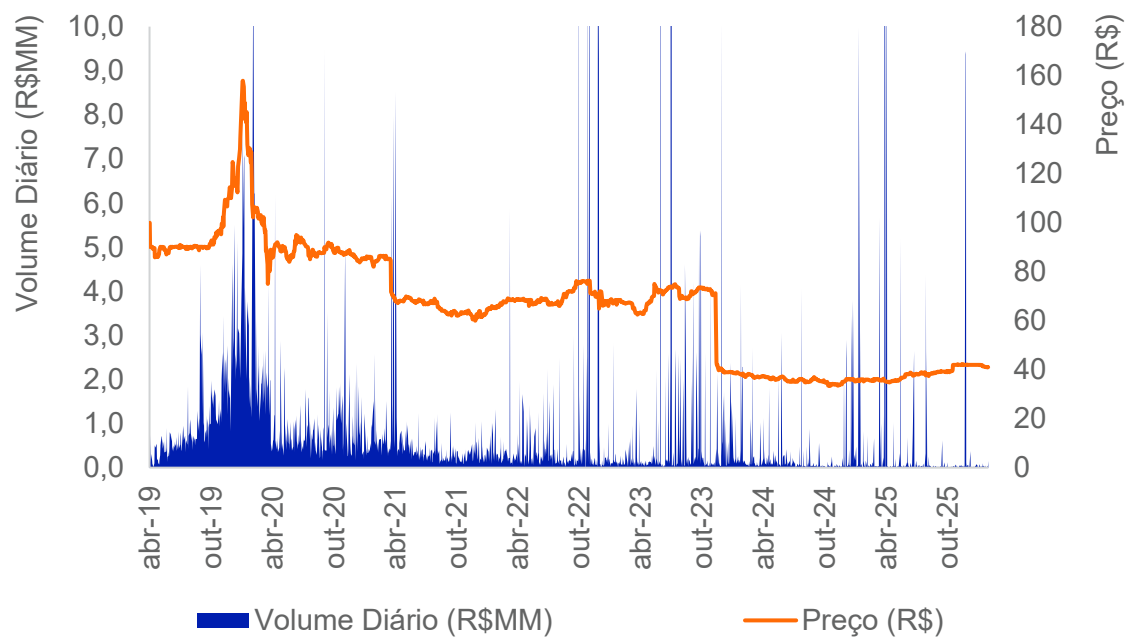
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



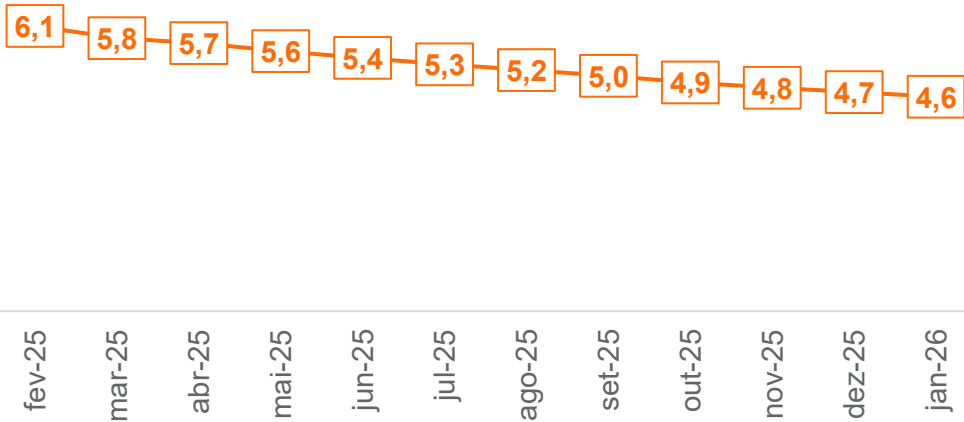
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



|                     | Jan-26 | 2026 | 12 Meses |
|---------------------|--------|------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 0,03   | 0,03 | 0,4      |
| Giro*               | 0,5%   | 0,5% | 76,9%    |



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

PATRIA

# Anexos

# somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**  
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



**+30 FIs** listados na B3,  
**3 FIs** negociados em ambiente CETIP,  
além de fundos exclusivos

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



[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/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.