

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Setembro 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*

Apex 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

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,15/cota**, com **resultado distribuível de R\$ 0,07/cota**. O desempenho do período refletiu o impacto positivo da redução da vacância, equivalente a aproximadamente **R\$ 0,03/cota**, parcialmente compensado por despesas de comissão, no montante de **R\$ 0,05/cota**.
- Neste mês, em linha com o anunciado no último relatório, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,09/cota**, com pagamento realizado em 9 de outubro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Dando continuidade ao processo de ocupação das áreas vagas do portfólio, foi concluída a locação de **672 m² de ABL para a Votorantim**, contribuindo para a redução da **vacância física do Fundo de 17,3% para 8,7%**. Adicionalmente, a **vacância financeira foi reduzida de 39,8% para 39,7%**, em função do reajuste contratual de um dos locatários pela variação do IPCA. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) passou para 3,5 anos, refletindo os efeitos da nova locação. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).
- A gestão segue avançando na comercialização das áreas vagas do portfólio. Atualmente, o único espaço disponível está localizado no Sky Corporate (672 m²), para o qual permanecem em andamento prospecções e negociações com potenciais ocupantes.

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

R\$ 119,0 milhões

*Cota Patrimonial**

R\$ 34,23

*Valor de Mercado**

R\$ 121,7 milhões

*Cota de Mercado**

R\$ 35,00

*P/VP**

1,02x

*ADTV**

R\$ 17,7 mil

*Dividend Yield (mercado)**

3,1% a.a.

*Dividend Yield (patrimonial)**

3,2% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de agosto, efeito caixa em setembro, foram realizados reajustes em 1.152 m².

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

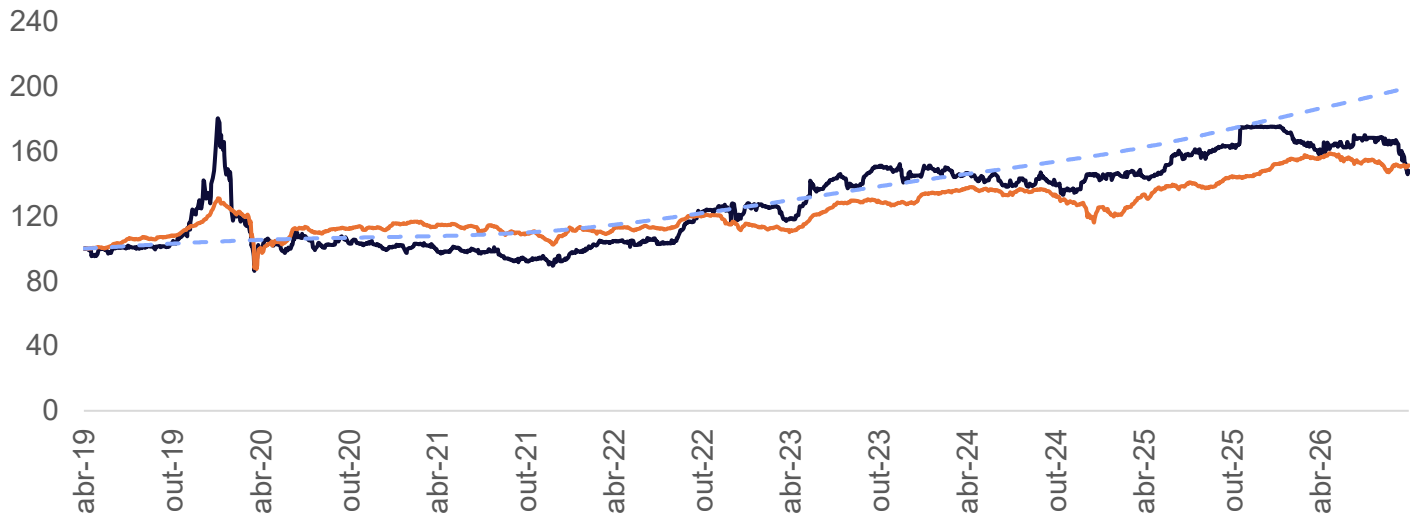
PATRIA

Indicadores Imobiliários

<i>Nº de edifícios</i>	<i>Nº de locatários</i>
4	6
<i>ABL (m²)*</i>	<i>WALE*</i>
7.756	3,5 anos
<i>Vacância Física*</i>	<i>Vacância Financeira*</i>
8,7%	39,7%
<i>Preço médio do Portfólio (mercado)*</i>	<i>Aluguel Médio do Portfólio*</i>
R\$ 15.720/m²	R\$ 113,47/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PATC111 ¹	-11,0%	-15,4%	48,0%	5,4%
IFIX	-0,2%	-0,5%	51,3%	5,7%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	99,3%	9,7%

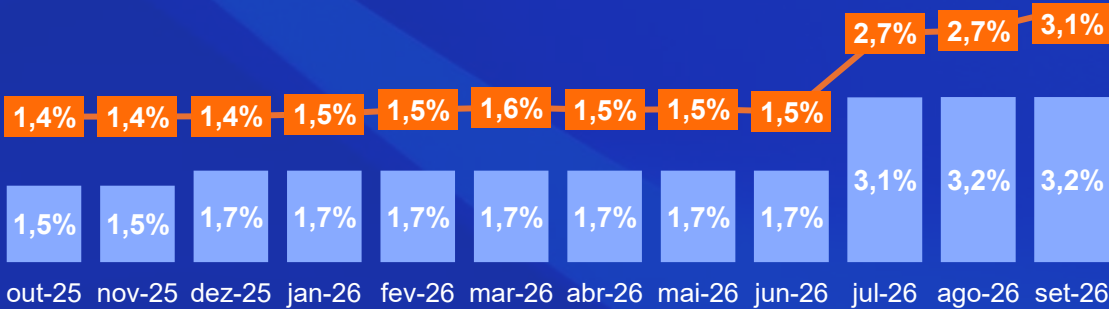
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M / R\$ 0,06/cota



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.

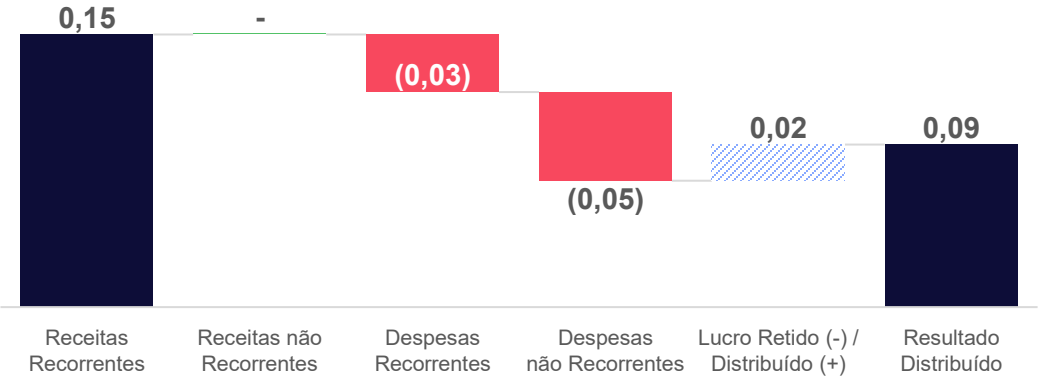
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

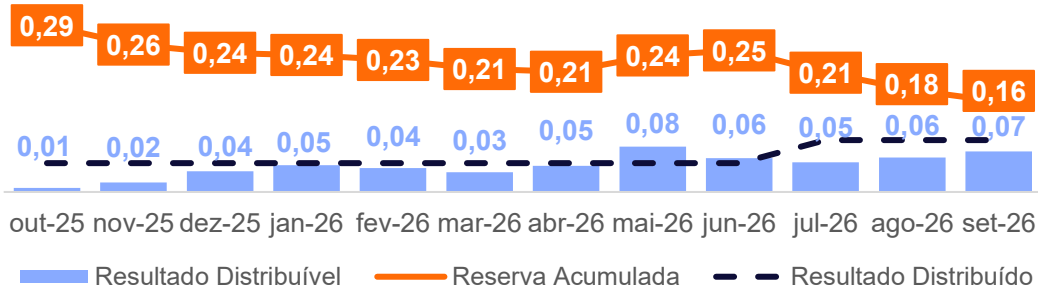
	Set-26	R\$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	522.263	0,15	4.437.441	5.738.749
Receitas Mobiliárias*	2.093	-	22.454	33.791
Receitas Extraordinárias	-	-	59.491	59.491
Receitas – Total	524.356	0,15	4.519.386	5.832.031
Despesas Imobiliárias*	(209.559)	(0,06)	(711.086)	(1.068.619)
Despesas Operacionais*	(71.131)	(0,02)	(2.120.384)	(2.869.953)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(280.690)	(0,08)	(2.831.469)	(3.938.572)
Resultado Distribuível*	243.666	0,07	1.687.917	1.893.459
Resultado Distribuído	312.969	0,09	1.982.137	2.503.752

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada¹ (R\$/cota)



*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Em março de 2026, houve um ajuste pontual na reserva inicial do fundo, com efeito de R\$ 0,02/cota na reserva acumulada.
Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com praticamente 100% dos ativos em imóveis. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.

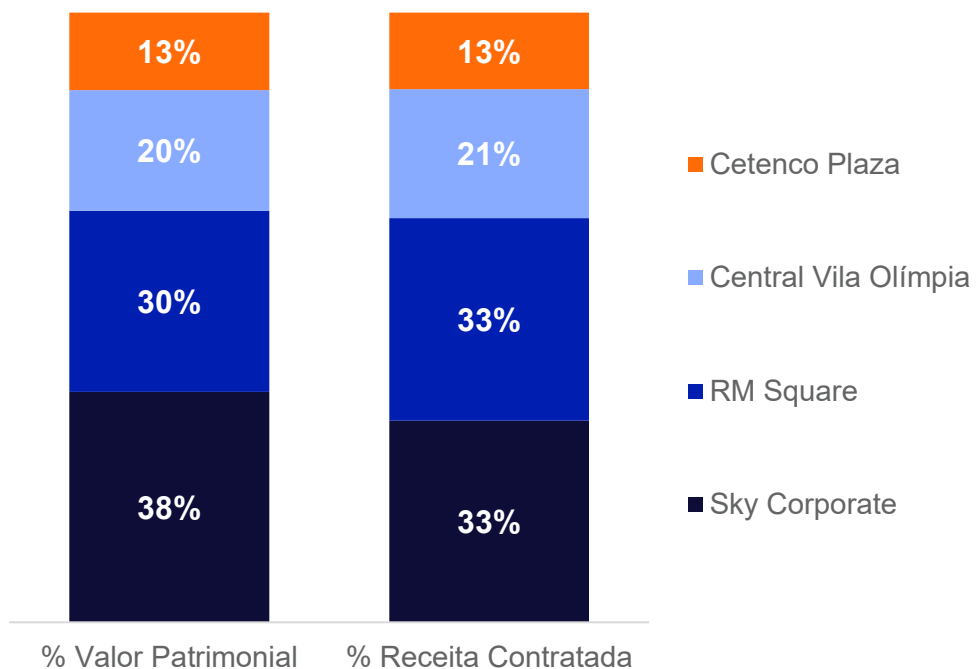


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

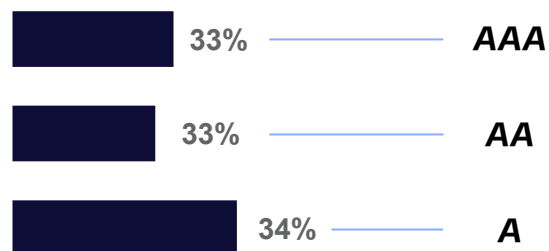


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **7,7 mil m²** de ABL

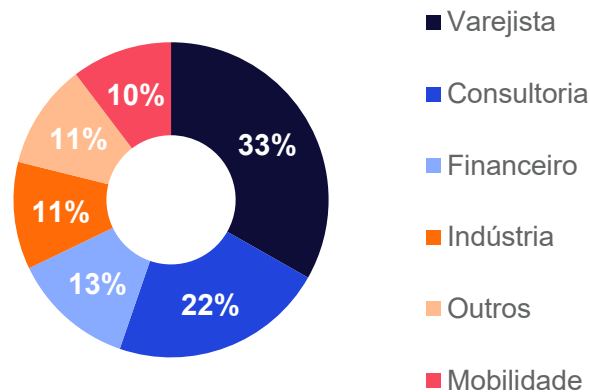
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

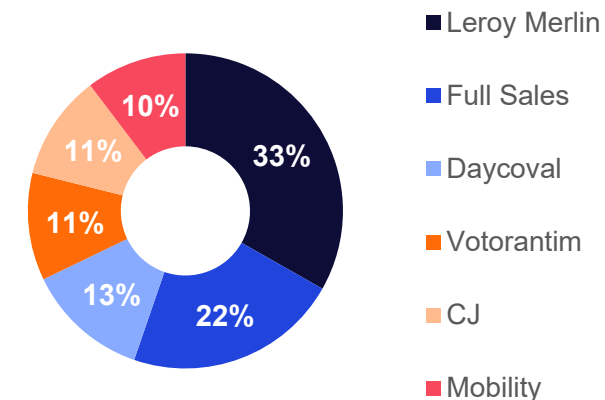
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



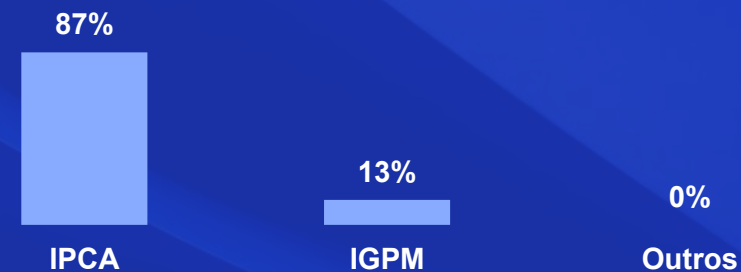
Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*

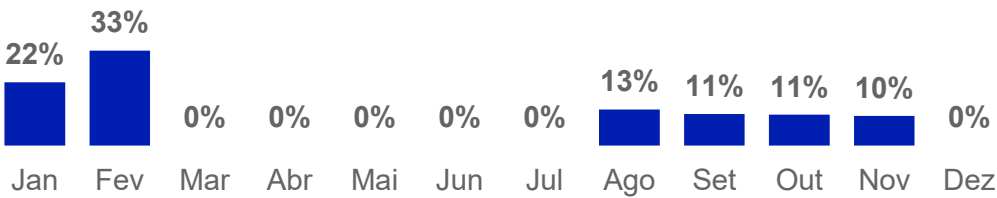


Alocação por Indexador

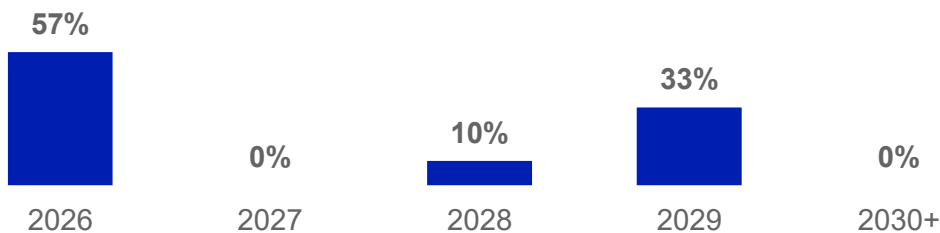


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

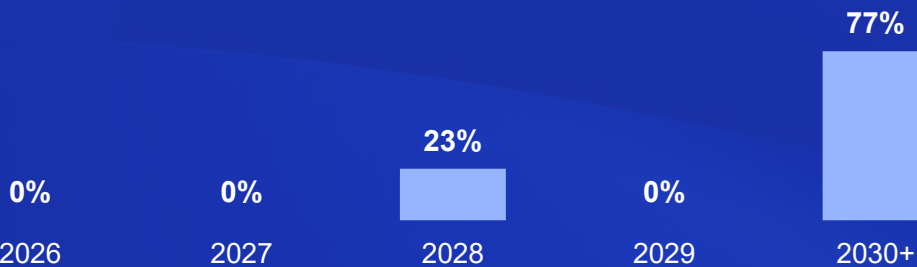
Mês de Reajuste



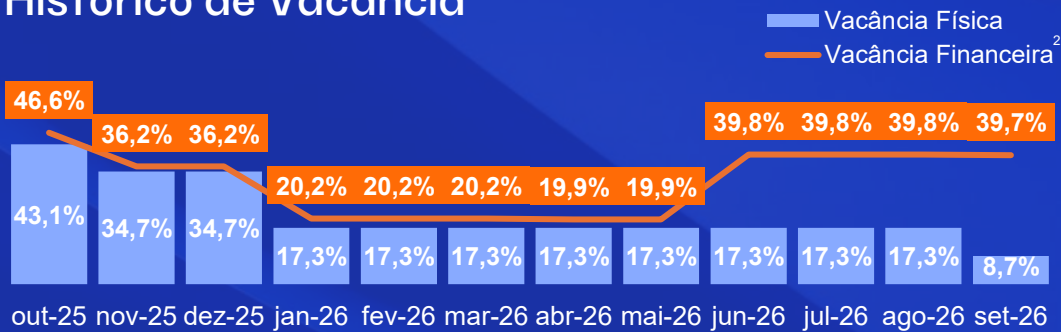
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria. ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

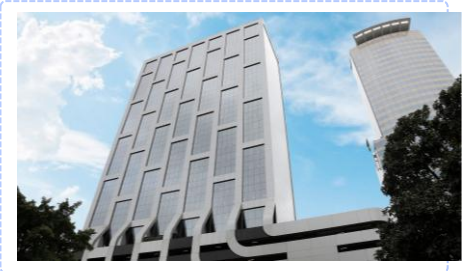
Clique para acessar e conferir os ativos do PATC11 ➡

PATRIA

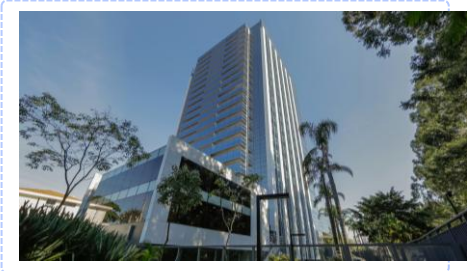
#	Ativo	Região	Cidade	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Sky Corporate	Vila Olímpia	São Paulo	AA	11%	2.690	25,0%	4,5	38%
2	RM Square	Paulista	São Paulo	AAA	10%	2.615	0,0%	3,3	30%
3	Central Vila Olímpia	Chucri Zaidan	São Paulo	A	9%	1.299	0,0%	3,0	20%
4	Cetenco Plaza	Vila Olímpia	São Paulo	A	4%	1.152	0,0%	1,8	13%

Total 7.756 8,7% 3,5 100%

SKY CORPORATE



RM SQUARE



CENTRAL VILA OLÍMPIA



CETENCO PLAZA

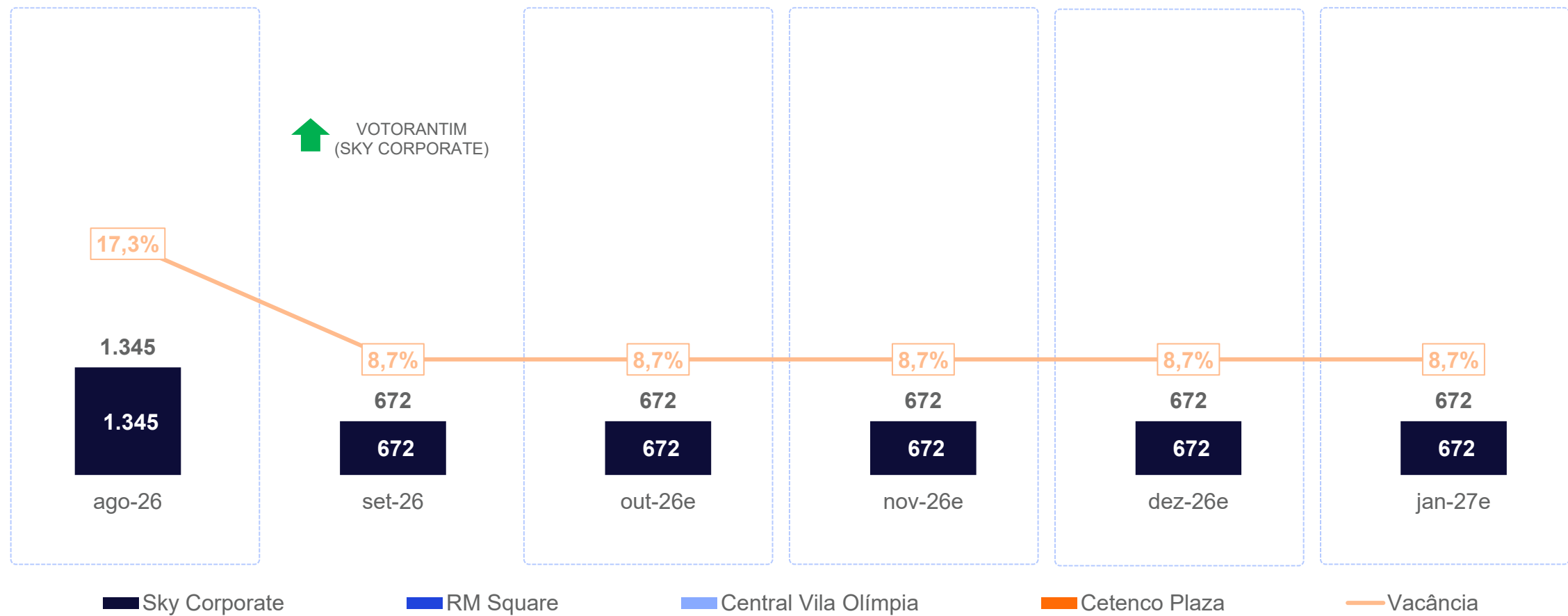


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

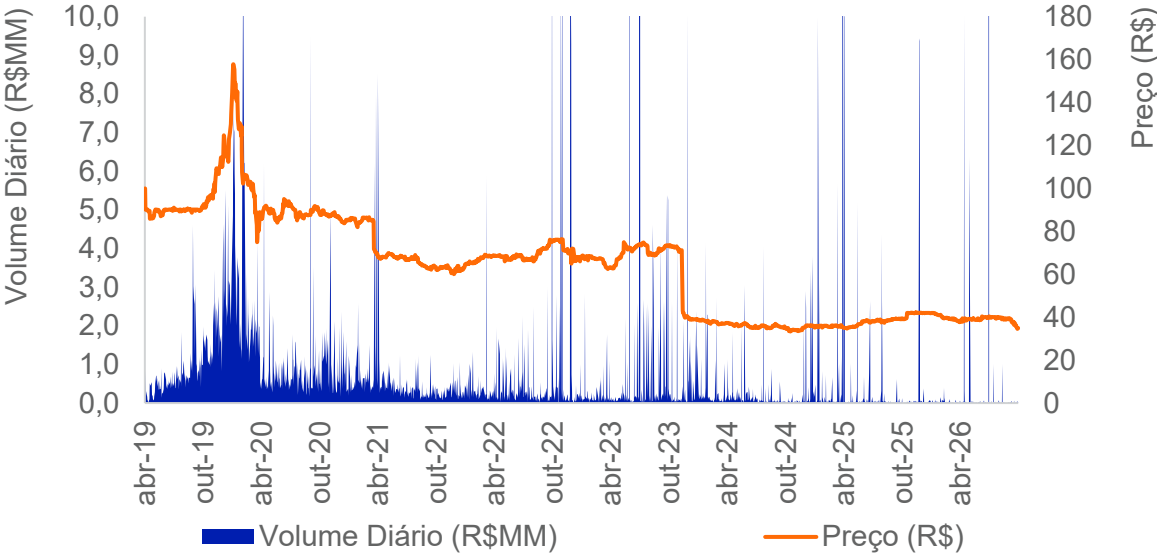
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

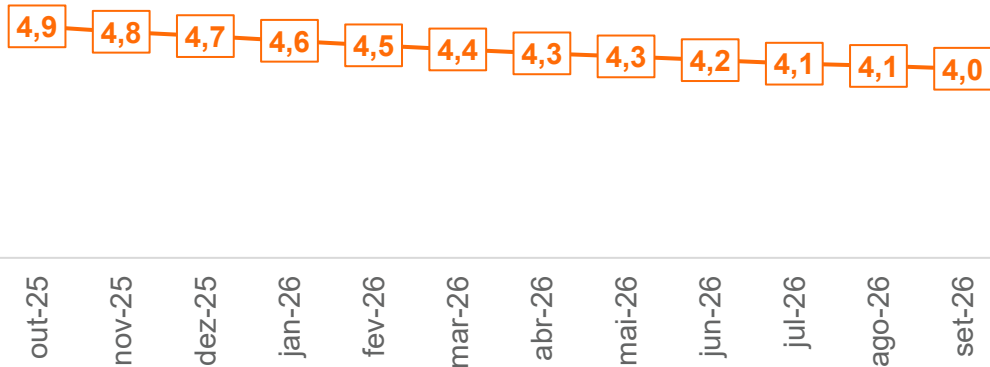


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,02	0,4	0,4
Giro*	3,2%	1178,2%	1464,1%

*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 **38 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



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.