

PATRIA

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Abril 2025

Informações Gerais PATC11

Abril 2025

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

Cotas Emitidas

3.477.434

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

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

PL Médio 12M*

R\$ 143,2 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



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

Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Varição Mês
IFIX	117	129.906	0,89	3,0%
IFIX - Office	15	10.886	0,68	4,4%
IFIX - Logística	15	23.436	0,91	4,3%
IFIX - Shop/Varejo	11	18.623	0,84	3,9%
IFIX - CRIs	44	55.394	0,94	1,3%
IFIX - FOFs	12	4.835	0,85	5,0%
IFIX - Outros	20	17.963	0,89	4,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/25:

Em abril os fundos imobiliários seguiram em alta. O IFIX, principal índice do setor na B3, encerrou o mês aos 3.413 pontos - o que representa alta de 3,0% em relação a Abril. Esta é a pontuação mais alta de fechamento mensal do índice desde sua criação 2011.

Mais uma vez, os fundos de Tijolo foram os principais responsáveis pela trajetória positiva, com valorização de 4,3%, enquanto os fundos de papel avançaram em ritmo mais moderado: +1,0%. Já no acumulado de 2025, o IFIX avança 9,4%, com fundos de tijolo entregando +10,3% enquanto os fundos de papel +7,9%. Ou seja, mesmo em um cenário macroeconômico volátil, o já IFIX proporcionou retorno superior a 230% do CDI no primeiro quadrimestre.

Em nossa visão, há uma confluência de fatores macroeconômicos externos e domésticos que explicam a boa performance do setor tanto em abril quanto no acumulado do ano.

Lá fora, os mercados seguiram com atenções voltadas para a agenda de novas tarifas comerciais iniciada pelos EUA. Logo nos primeiros dias do mês, houve o anúncio de tarifas generalizadas para importações, com países sendo taxados entre 10% e 50%. Por mais que este anúncio tenha assustado investidores e embutido alta volatilidade aos mercados, parte desta decisão já era aguardada por investidores e o fato do Brasil ter sido tarifado na menor faixa (10%) foi recebida de forma positiva. Além disso, na medida em que os dias se passaram, consolidou-se no mercado a percepção de que o Brasil possa ser um dos potenciais beneficiários da guerra comercial. Desta forma, os ativos de renda variável foram menos afetados por aqui.

Em paralelo, como resultado da guerra tarifária, o dólar seguir se desvalorizando frente ao real, e já recua 8,3% desde o início do ano. A queda do dólar ajuda a conter as expectativas de inflação por aqui e, junto com dados recentes de inflação, indicadores de consumo e atividade econômica mais moderada, faz com que o mercado já comece a estimar que o ciclo de aperto monetário pode estar finalmente atingindo seu ponto final após a Taxa Selic atingir 14,75% a.a. em maio.

Assim, ainda que o caldo macroeconômico global e doméstico seja complexo e volátil, há uma combinação de fatores que impulsionam os fundos imobiliários em 2025. Em primeiro lugar, o contexto acima tem contribuído para o fechamento da curva de juros, o que tem forte correlação negativa com preço de fundos imobiliários. Para ilustrar, em 1º janeiro a Pré-DI de 10 anos era negociada em 15,0% a.a. contra 13,8% a.a. ao final de abril. Mesmo que o patamar seja elevado, a queda dos juros futuros já redireciona um fluxo considerável de capital para a renda variável, incluindo os fundos imobiliários

Em complemento, o aperto monetário iniciado em 2021, desvalorizou fortemente os fundos imobiliários e produziu um grau elevado de desconto entre preço e valor quando consideramos métricas como Preço/Valor Patrimonial ou Valor de Mercado dos fundos por m², fazendo com que mesmo em um contexto de juros elevados no curto prazo, investidores já queiram antecipar a recuperação que costuma acontecer após o fim de um ciclo de alta no juro básico - especialmente nos fundos de tijolo.

Neste sentido, por mais que os últimos meses tenham sido de forte alta para os FIIs, considerando esta mesma métrica de desconto em relação ao valor patrimonial, ainda pode haver espaço para mais valorização, uma vez que fundos de tijolo encerraram abril cerca de 15% abaixo do seu valor patrimonial, enquanto os de papel, historicamente menos voláteis, com 5% de desconto. Além disso, o yield médio do IFIX segue acima de 10% a.a. tanto no tijolo quanto no papel, mantendo a classe atrativa para alocação tanto para os investidores que visam a renda isenta no curto prazo quanto para os que buscam ganho de capital futuro com a valorização das cotas.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Abril 2025

Prezado cotista, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal padronizado para todos os fundos de Real Estate. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão e enviar sugestões ao canal de RI (ir.re@patria.com).

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possui qualquer inadimplência. Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,15/cota, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 09 de maio de 2025. Dado o impacto negativo na geração de renda recorrente do fundo, pode ser necessária uma redução na distribuição do fundo para os próximos meses, tema este que será analisado e informado nos próximos relatórios gerenciais.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Conforme informado nos últimos relatórios, neste mês ocorreu a desocupação do ativo Sky Corporate pelo locatário Google. Desta forma, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 34,7%, referentes aos 2.690 m² disponíveis no ativo. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 3,6 anos. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 143,2 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 41,18

Valor de Mercado*

R\$ 124,4 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 35,77

P/VP*

0,87x

ADTV*

R\$ 1,1 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

5,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

4,4% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2025

- Com a desocupação de 2 andares do Sky Corporate pelo Google e a vacância futura de parte do Central Vila Olímpia, o fundo agora tem o desafio da reposição destes locatários. As atenções estão voltadas ao Sky e comercialmente temos tido diversas consultas e visitas. Como foram devolvidos outros andares no prédio, a depender do tamanho da demanda teremos que lidar com concorrência no próprio edifício, desta forma estamos trabalhando com uma estratégia de maior agressividade comercial aliada à grande capilaridade do time comercial em se antecipar aos interessados, além da possibilidade de atendimento às necessidades técnicas com velocidade, que esperamos que sejam furtivas para retornarmos o fundo ao patamar de vacância zero.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

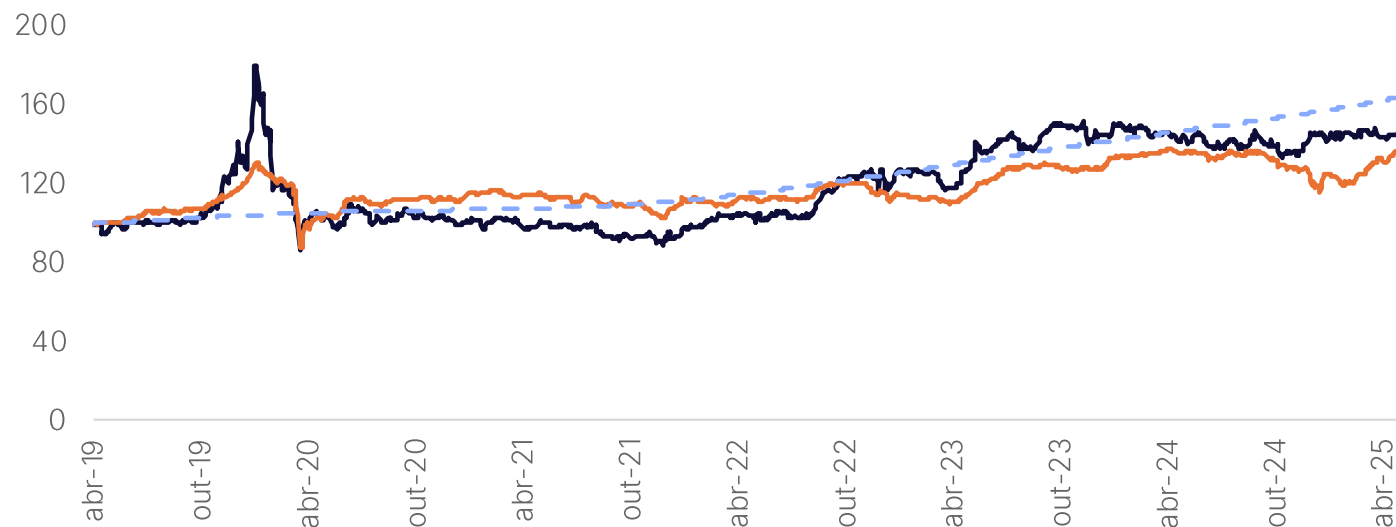
- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
4	4
ABL (m ²)*	WALE*
7.756	3,6 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
34,7%	37,0%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 15.949	R\$ 102,19/m ²

Performance

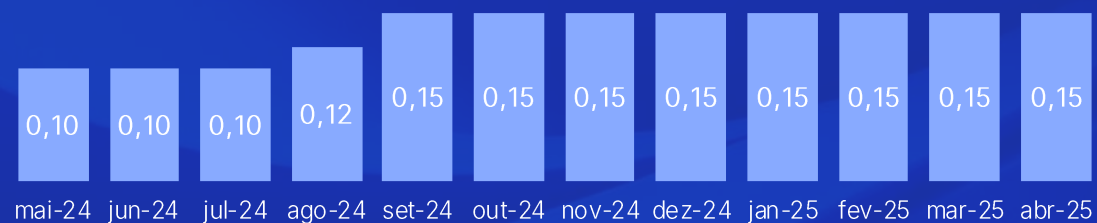
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ PATC11 ¹	2,1%	3,4%	46,9%	6,6%
■ IFIX	3,0%	9,5%	37,5%	5,4%
■ CDI Bruto	1,1%	4,1%	64,2%	8,6%

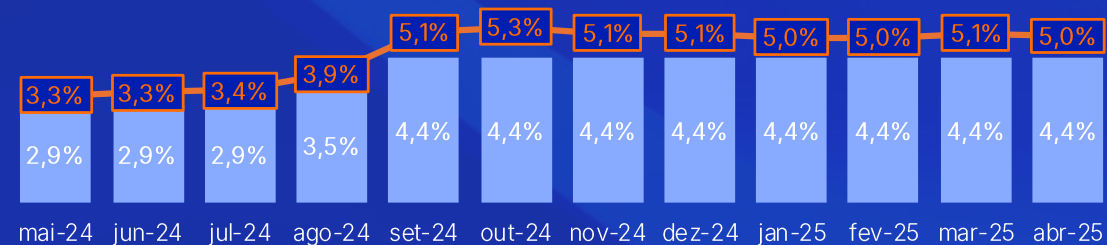
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,14



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: Pátria e Economática.

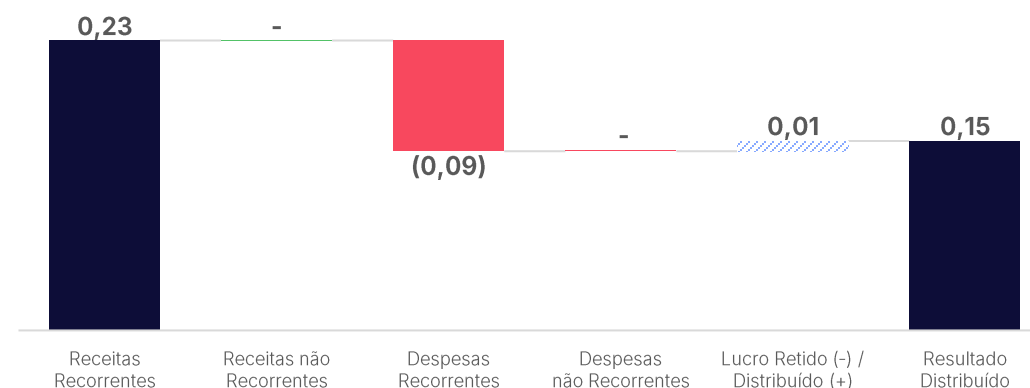
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

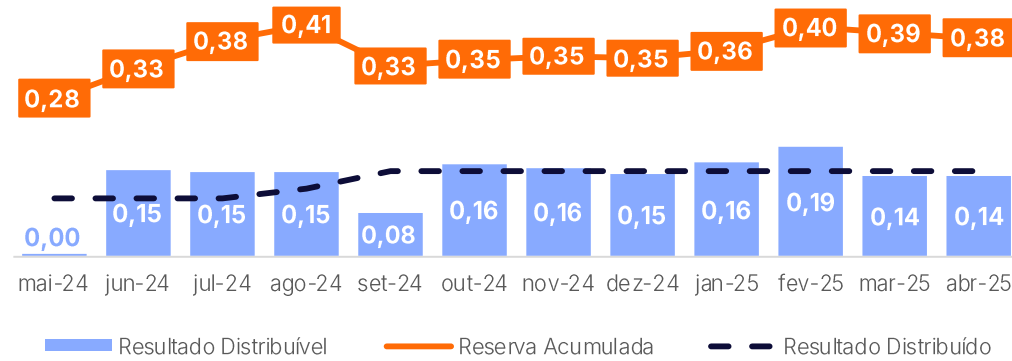
	ABR-25	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	787.190	3.243.361	8.838.120
Receitas Mobiliárias*	10.866	31.022	47.669
Receitas Extraordinárias	0	0	0
Receitas - Total	798.056	3.274.383	8.885.789
Despesas Imobiliárias*	(70.507)	(82.997)	(304.999)
Despesas Operacionais*	(234.065)	(978.700)	(2.909.336)
Despesas Financeiras*	0	0	0
Despesas - Total	(304.572)	(1.061.697)	(3.214.335)
Resultado Distribuível*	493.484	2.212.686	5.671.454
Resultado Distribuído	521.615	2.086.460	5.633.443

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



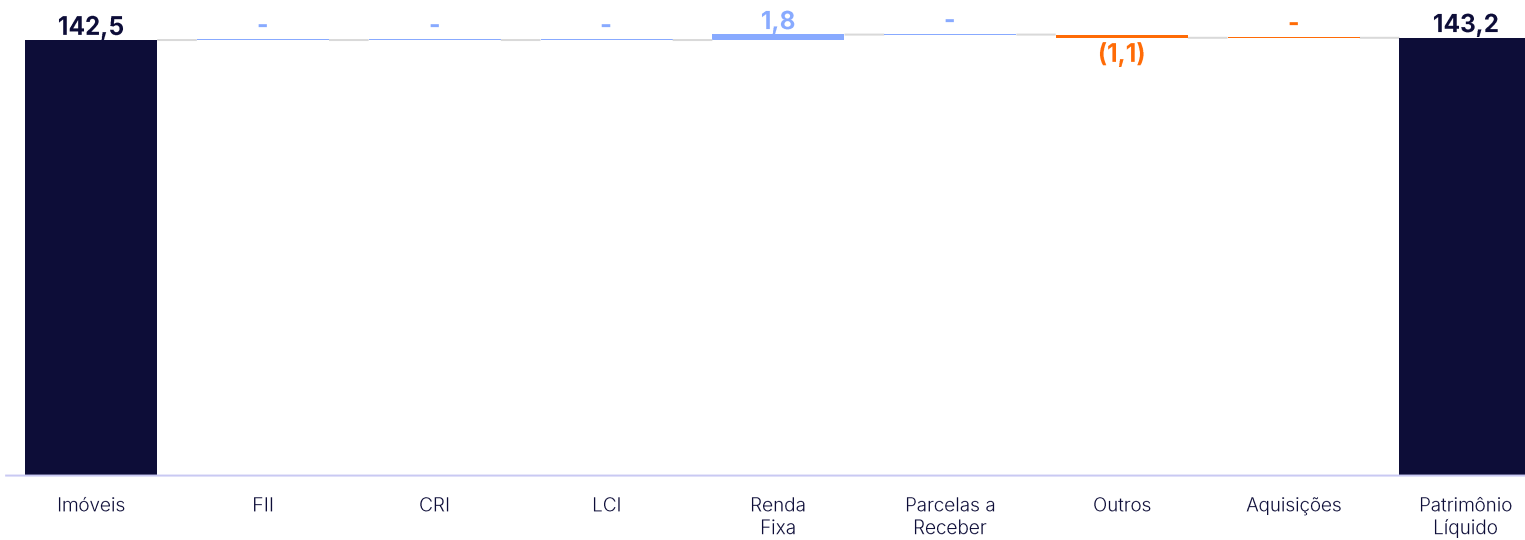
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



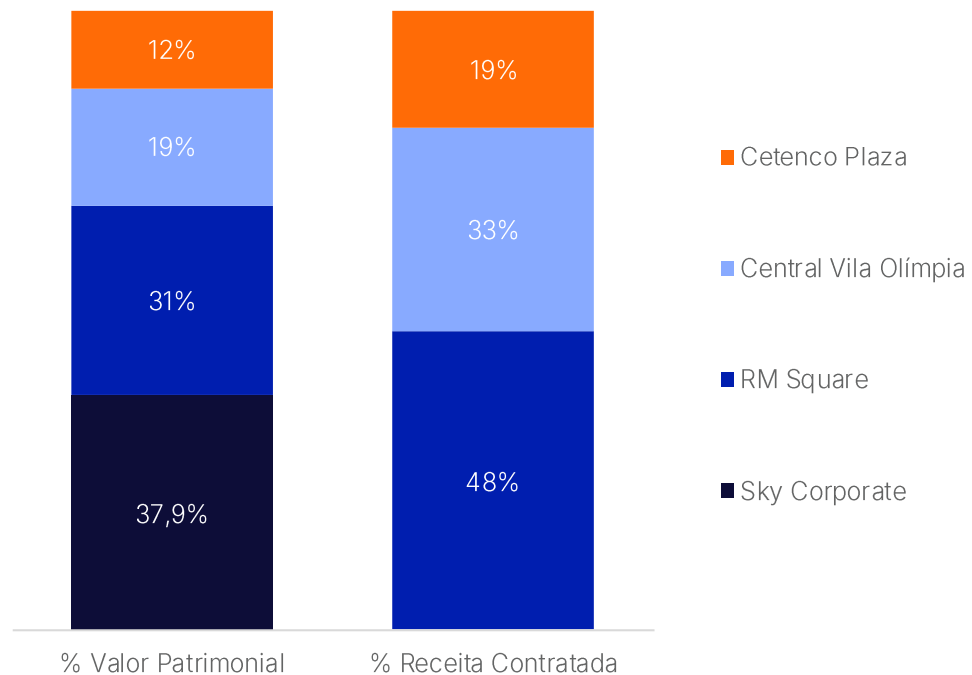
Balanço Patrimonial

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.



Ativos Imobiliários

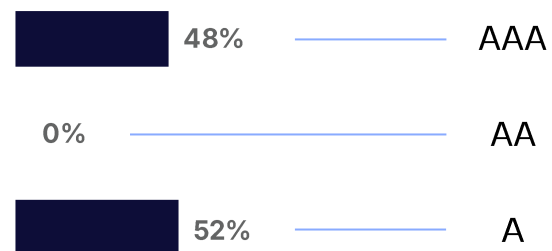


Distribuição Geográfica

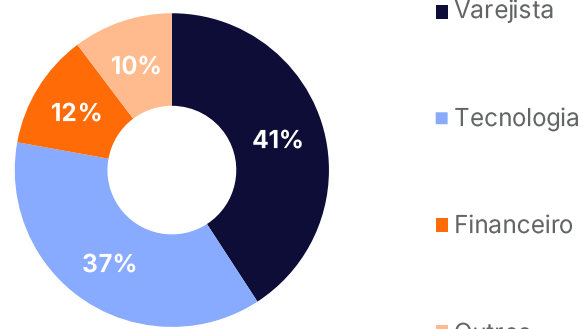


Portfólio com 4 ativos, localizados em regiões centrais da cidade de São Paulo e mais de 7,7 mil m² de ABL

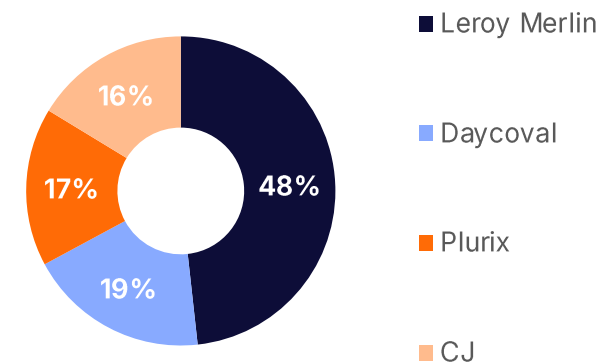
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



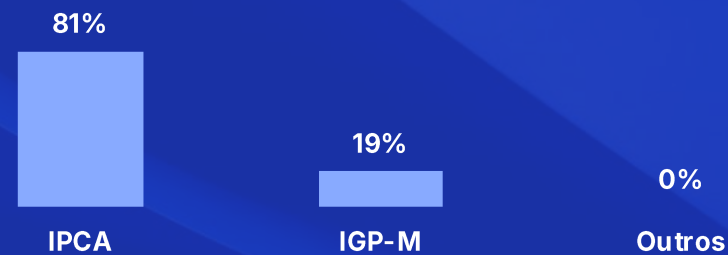
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

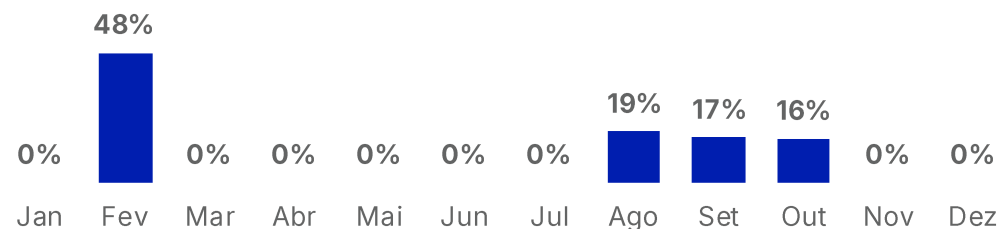


Alocação por Indexador

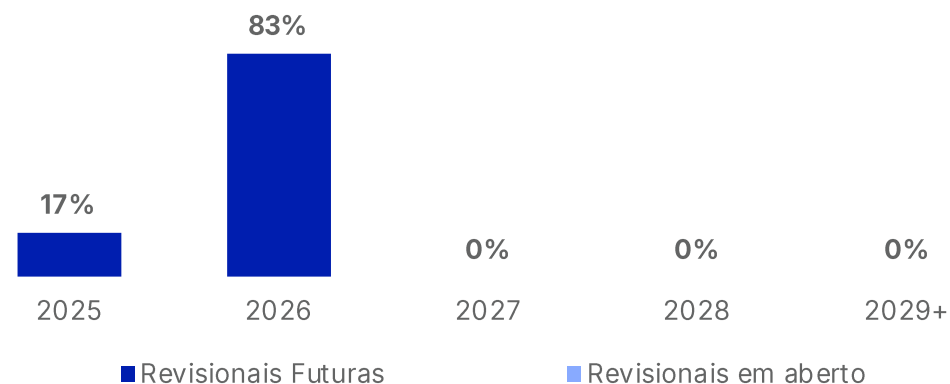


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

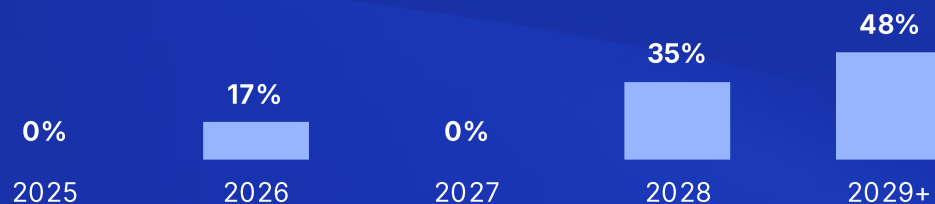
Mês de Reajuste



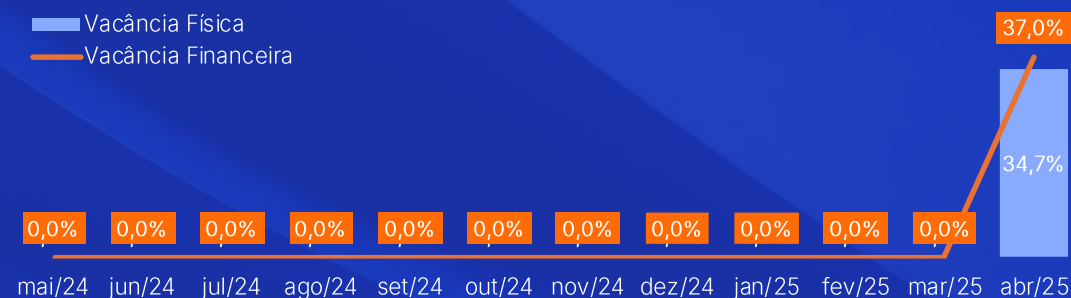
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

Carteira de Ativos¹ (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	100,0%	0,0	38%
2	RM Square	AAA	9%	2.615	0,0%	4,7	31%
3	Central Vila Olímpia	A	10%	1.299	0,0%	2,3	19%
4	Cetenco Plaza	A	4%	1.152	0,0%	3,2	12%
			Total	7.756	34,7%	3,6	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)

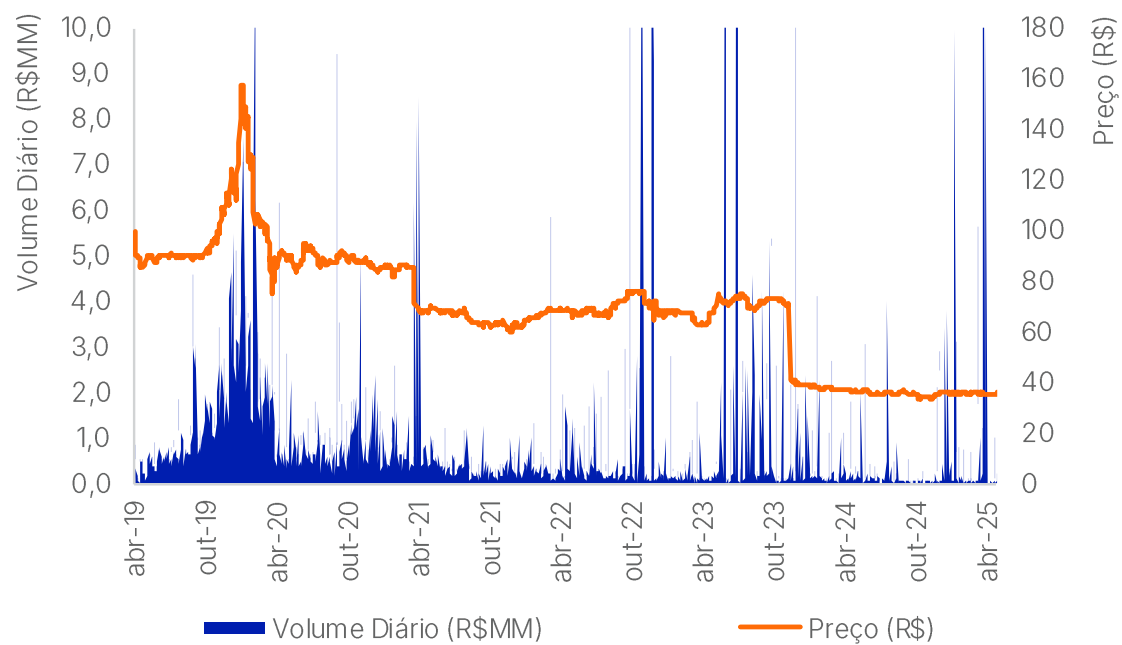
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



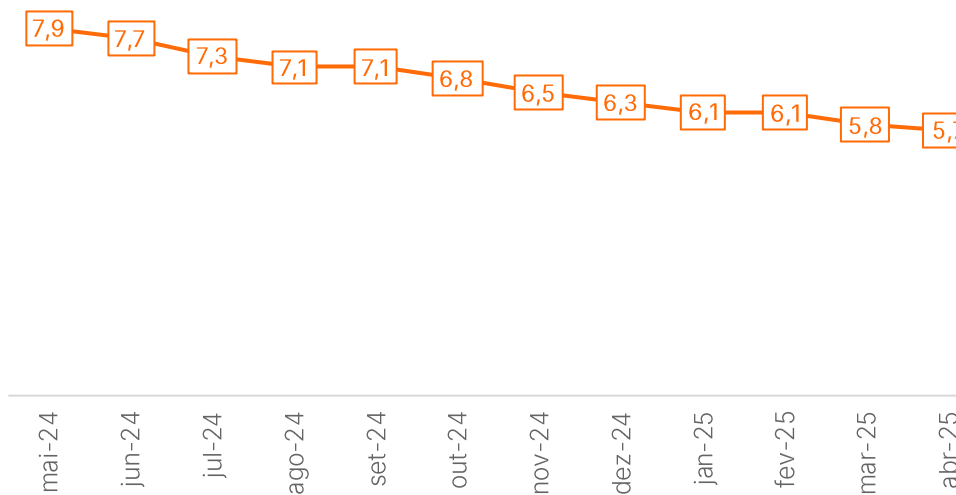
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Abr-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,1	0,9	0,5
Giro*	17,8%	61,1%	94,0%



*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 **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\$ 23 bilhões sob gestão



18 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.