

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Agosto 2025

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](#)

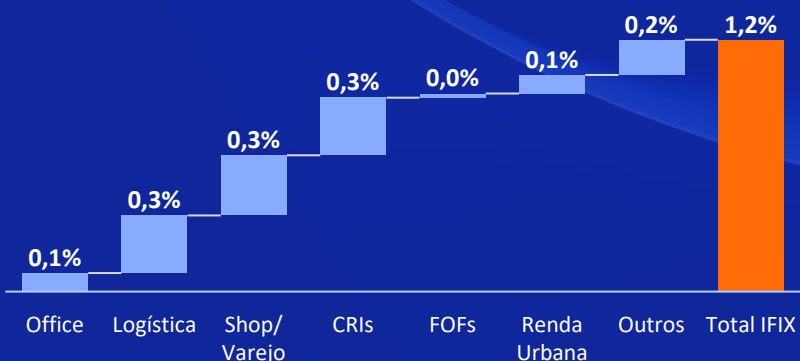


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	115	136.326	0,86	1,2%
IFIX - Office	15	10.701	0,66	1,1%
IFIX - Logística	12	21.125	0,90	1,8%
IFIX - Shopping	10	17.400	0,82	2,2%
IFIX - CRIs	40	53.420	0,93	0,7%
IFIX - FOFs	10	5.396	0,82	0,5%
IFIX - Renda Urbana	4	7.423	0,94	1,3%
IFIX - Outros	24	20.862	0,78	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/25:

Após a queda de julho, **agosto trouxe alívio aos fundos imobiliários**, com o IFIX encerrando o mês em **alta de 1,2%**. O desempenho positivo resultou de fatores internos e externos que influenciaram a curva de juros e, por consequência, a precificação dos FIIs. Em geral, o IFIX ficou praticamente estável, com leve oscilação negativa até os últimos 4 pregões, quando altas seguidas garantiram o fechamento positivo. O **avanço foi puxado pelos fundos de tijolo, que subiram 1,5%**, enquanto os de papel tiveram **ganhos mais modestos, de 0,5%**.

O início do mês foi cauteloso e sem grandes eventos setoriais. A partir da segunda semana, o noticiário local ganhou força. A divulgação do IPCA de julho, abaixo do esperado, reforçou a leitura de inflação mais branda e levou a revisões para baixo nas projeções de 2025. O movimento veio acompanhado de dados fracos da atividade, como a queda de 2,5% nas vendas do varejo ampliado em junho. Esse conjunto estimulou o fechamento da curva de juros nos prazos curtos e ajudou na recuperação do IFIX. Na segunda quinzena, porém, a volatilidade aumentou. A curva voltou a abrir com o avanço das tensões diplomáticas entre Brasil e EUA e a piora da percepção de risco fiscal diante da agenda eleitoral. Além do cenário macro, o mercado acompanhou eventos relevantes: o leilão de CEPACs da Faria Lima, com absorção parcial e desafios à viabilidade de novos projetos a preços altos, e as denúncias contra a Virgo Securitizadora, que geraram preocupações com governança e motivaram investigações da CVM, elevando a volatilidade.

O fim do mês foi mais otimista. A melhora na percepção de risco veio após pesquisas eleitorais indicarem maior chance de alternância de governo, queda nas expectativas de inflação e perspectiva de cortes nos EUA na próxima reunião do FOMC em setembro — especialmente após o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole no dia 22. Se confirmada essa expectativa, pode haver espaço para alta dos FIIs, sobretudo nos segmentos mais sensíveis à Selic, como tijolo e FOFs. Esse movimento impulsionou a recuperação nos últimos dias, mesmo em ambiente de alta incerteza.

Agosto terminou positivo, mas com nuances. A precificação dos FIIs segue ditada pelo humor do mercado frente a juros e inflação, mas o desempenho mostrou que, mesmo com volatilidade, há espaço para ganhos quando os vetores macro são favoráveis. Reforçamos, porém, que a cautela ainda é essencial: o cenário global e doméstico continua desafiador, e a seletividade segue como palavra-chave, com preferência por fundos de recebíveis de risco controlado e portfólios de tijolo bem localizados.

Comentários da Gestão (1/2)

Agosto 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,12/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,02/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 o último mês. O pagamento ocorreu no dia 08 de setembro de 2025.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, desta forma a **vacância** ao final do mês permaneceu em **34,7% (física) e 37,0% (financeira)**, referentes aos **2.690 m² disponíveis no ativo Sky Corporate**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 3,2 anos. A gestão tem mapeado a saída da locatária Plurix, prevista para setembro. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).
- Seguimos evoluindo com as negociações comerciais, com dois processos importantes:
 - (i) **Sky Corporate:** entramos em fase de discussão de contrato com um locatário que ocupará metade de um dos andares vagos, com expectativa de assinatura ainda no mês de setembro;
 - (ii) **Central Vila Olímpia:** a Plurix atrasou a devolução do espaço no prédio, que deve ocorrer nas próximas semanas, e já temos tratativas para a locação, sendo nosso objetivo de concluir imediatamente após a saída, não gerando impacto de vacância para o fundo.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 143,2 milhões

R\$ 41,18

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 135,6 milhões

R\$ 39,00

P/VP*

ADTV*

0,95x

R\$ 37,8 mil

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

1,5% a.a.

1,5% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Data base 29/08. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 29/08, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

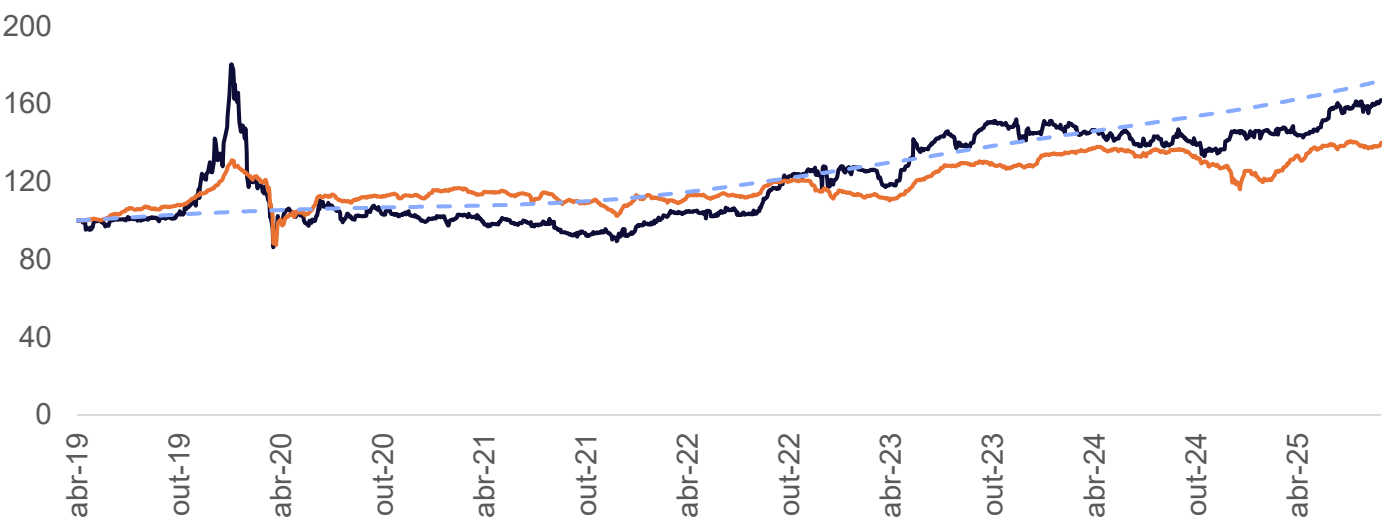
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
4	4
ABL (m²)*	WALE*
7.756	3,2 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
34,7%	37,0%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 17.400/m²	R\$ 104,58/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PATC111	2,1%	14,0%	61,9%	7,9%
IFIX	1,2%	11,6%	40,1%	5,5%
CDI Bruto	1,2%	9,1%	72,0%	8,9%

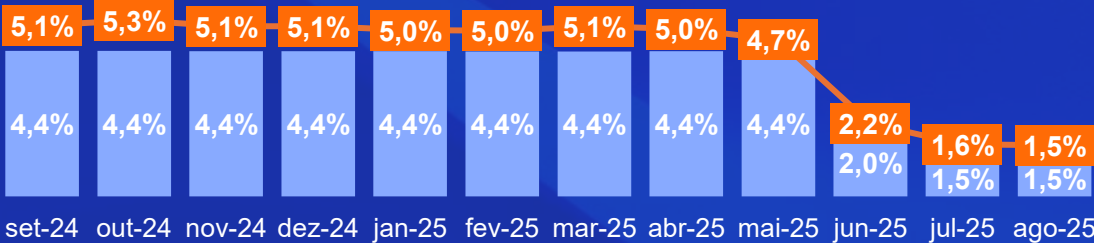
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,13



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

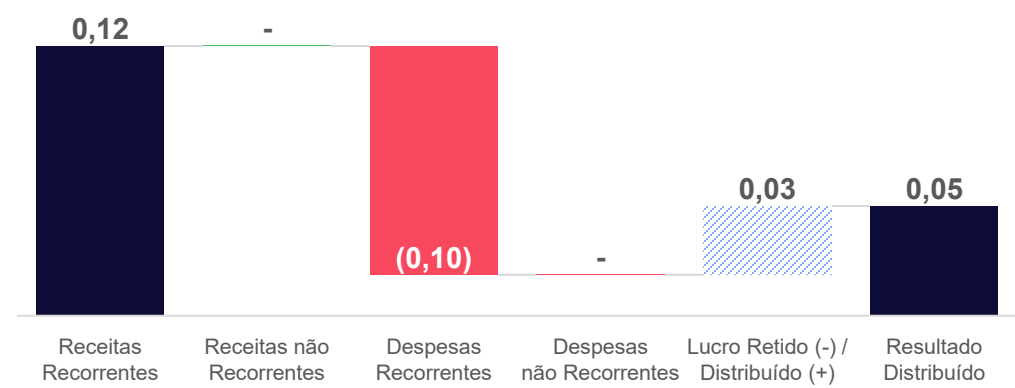
Demonstração de Resultado (R\$)

	AGO-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	422.838	0,12	5.253.951	8.094.667
Receitas Mobiliárias*	4.826	0,00	60.285	82.253
Receitas Extraordinárias	-	-	473.196	473.196
Receitas – Total	427.664	0,12	5.787.432	8.650.115
Despesas Imobiliárias*	(121.059)	(0,03)	(575.077)	(593.519)
Despesas Operacionais*	(241.309)	(0,07)	(1.955.986)	(2.921.633)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(362.368)	(0,10)	(2.531.063)	(3.515.153)
Resultado Distribuível*	65.295	0,02	3.256.368	5.134.963
Resultado Distribuído	173.872	0,05	3.199.239	5.285.700

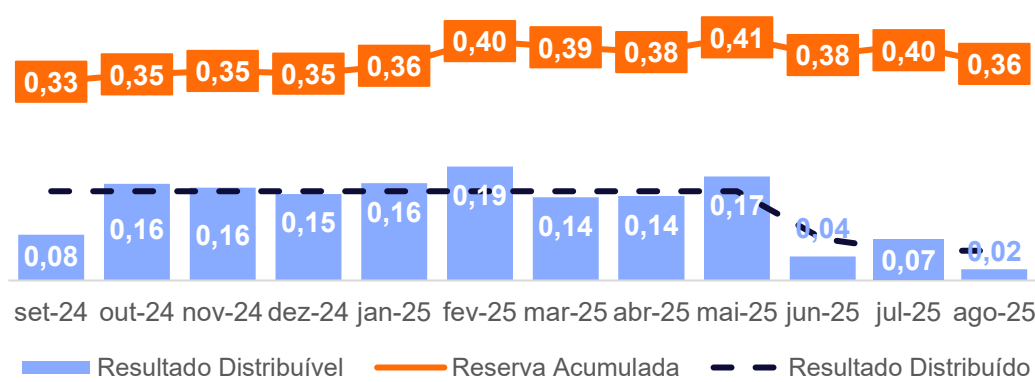
Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, clique aqui



Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Balanço Patrimonial

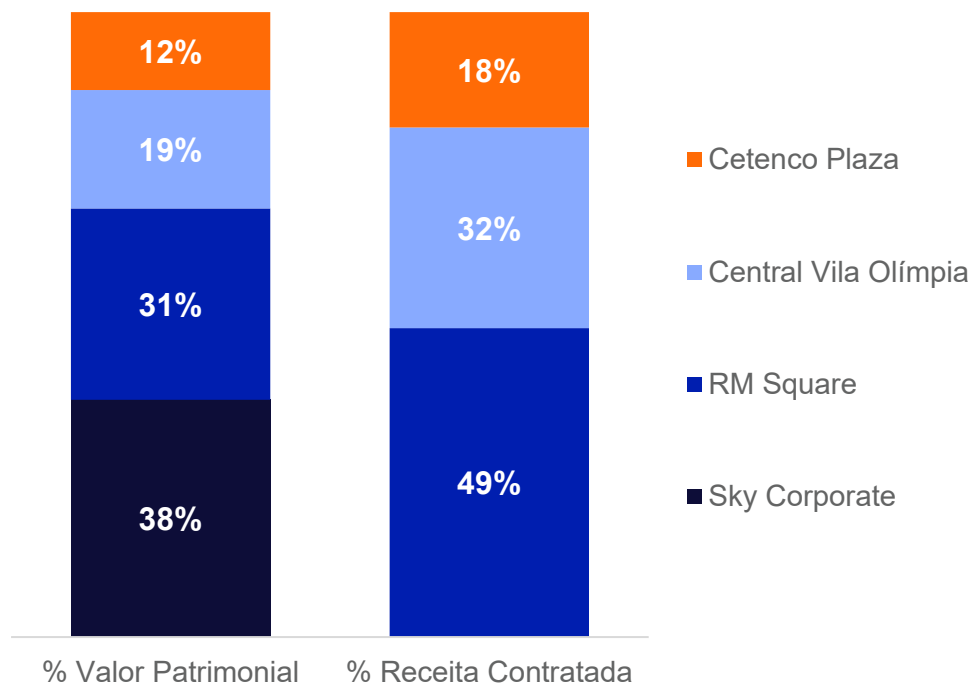
Carteira (em R\$ milhões)

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.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

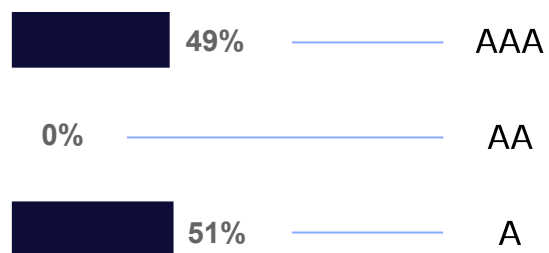


Portfólio com 4 ativos, localizados em regiões centrais da cidade de São Paulo e mais de 7,7 mil m² de ABL

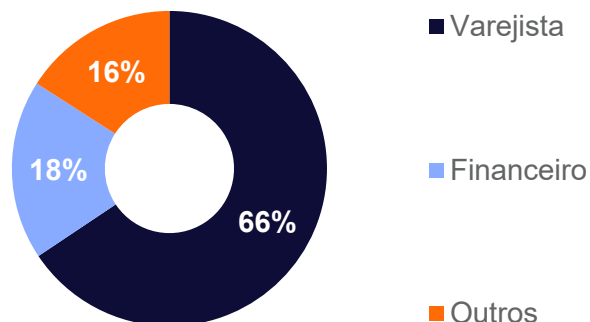
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

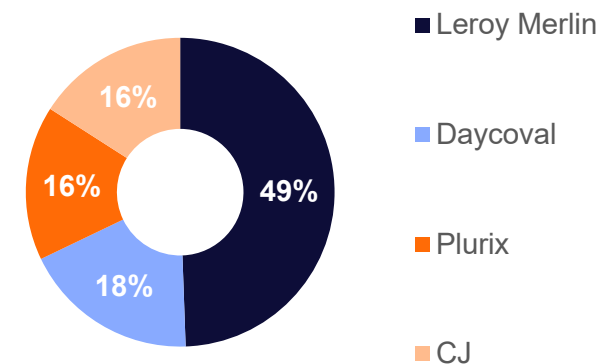
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

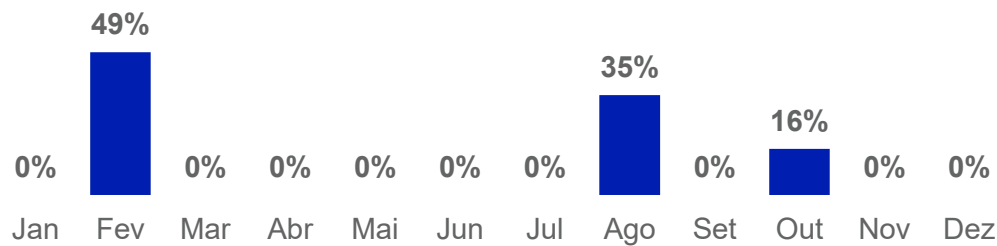


Alocação por Indexador

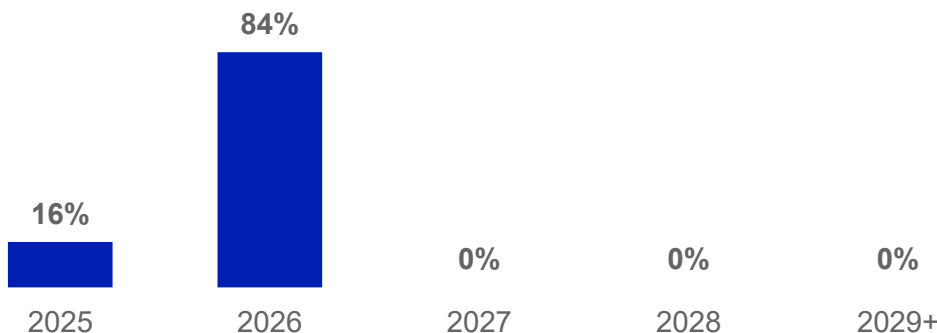


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

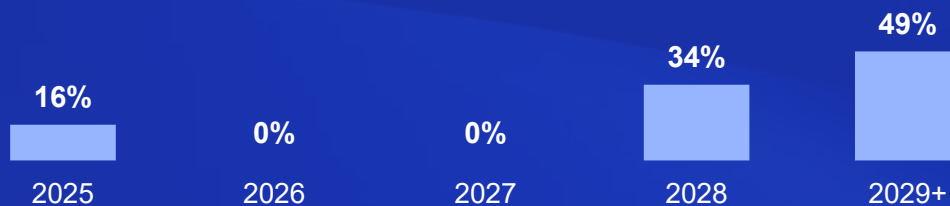
Mês de Reajuste



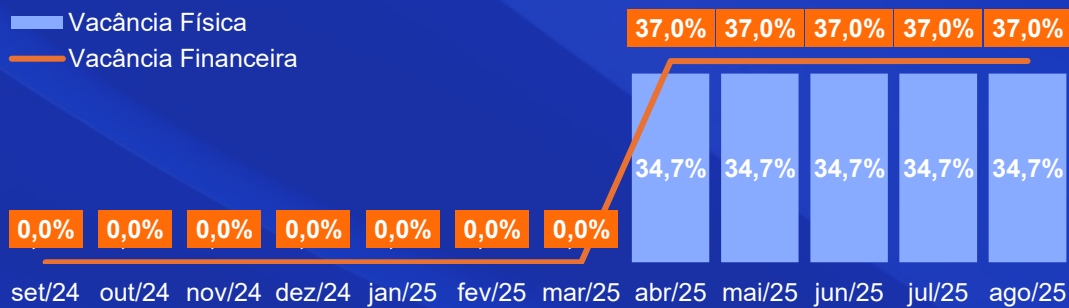
Concentração das Revisionais*



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 devido 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%	4,4	31%
3	Central Vila Olímpia	A	10%	1.299	0,0%	1,5	19%
4	Cetenco Plaza	A	4%	1.152	0,0%	2,9	12%
Total				7.756	34,7%	3,2	100%

SKY CORPORATE



RM SQUARE



CENTRAL VILA OLÍMPIA



CETENCO PLAZA

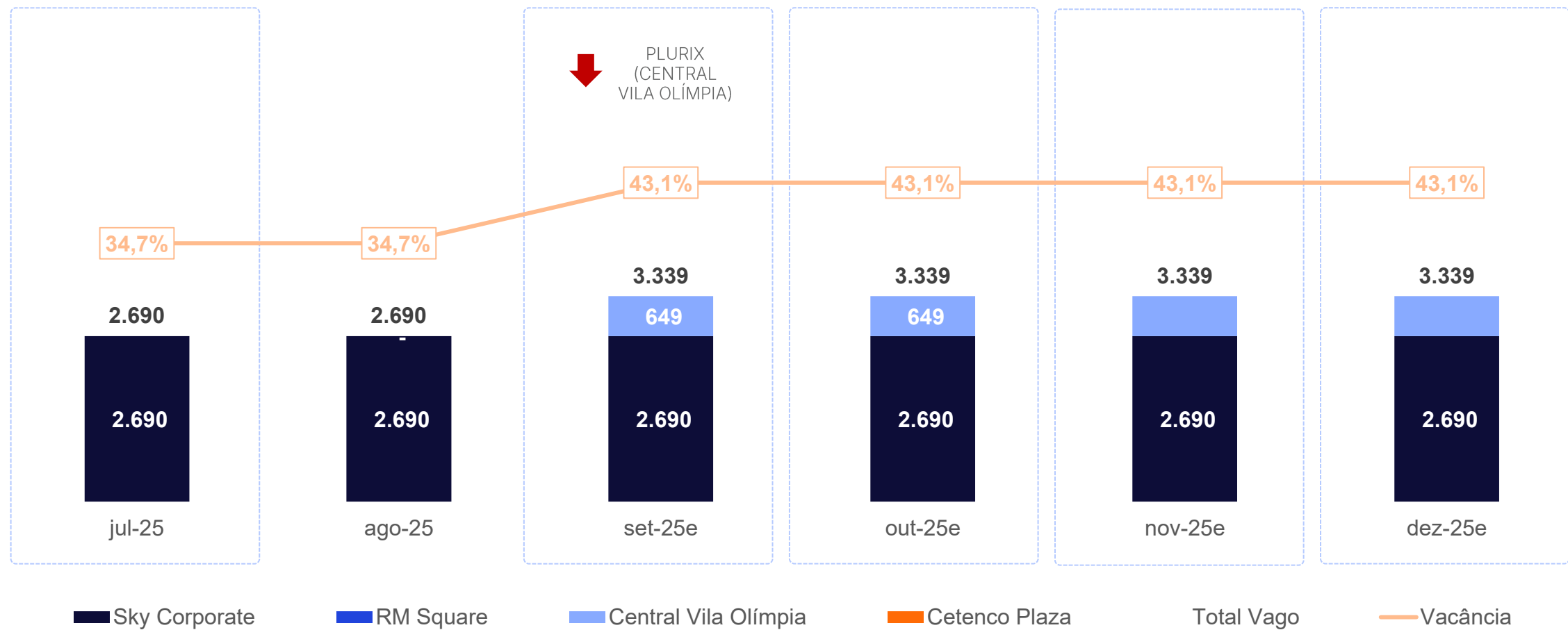


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

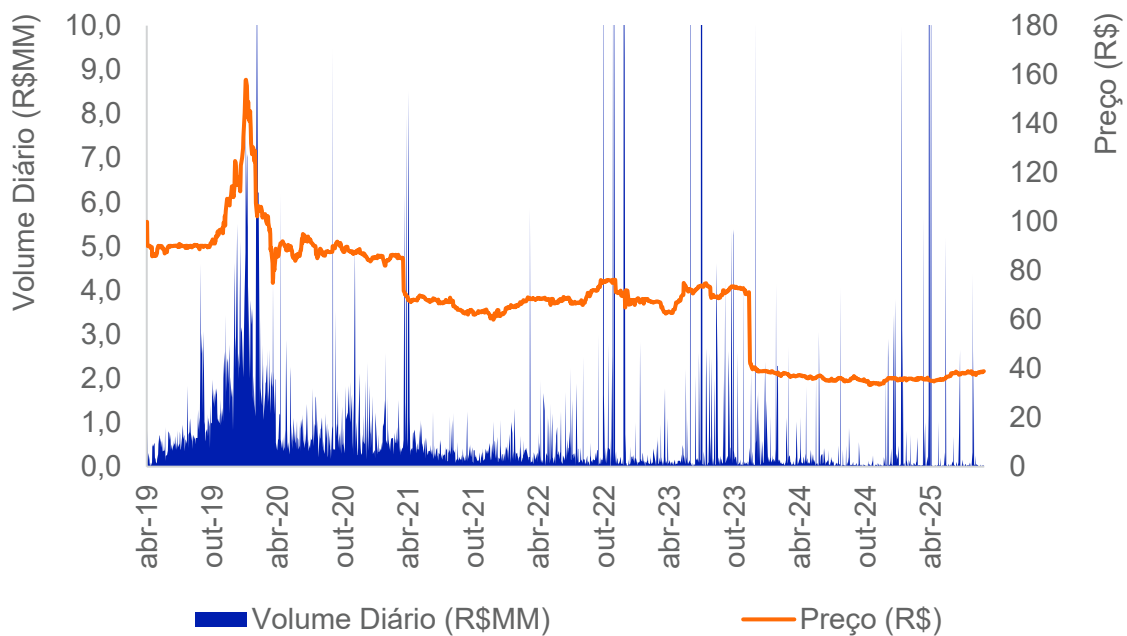
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



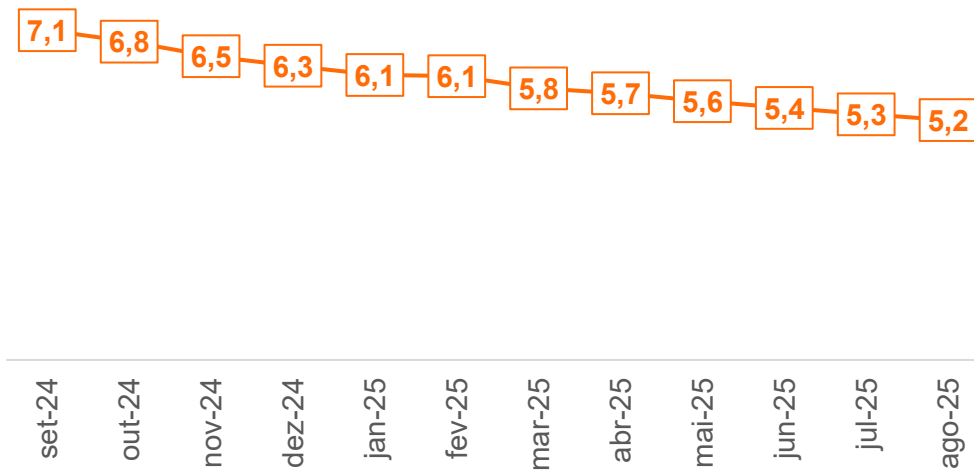
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Ago-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,0	0,6	0,5
Giro*	0,6%	76,3%	94,3%

Número de Cotistas (em milhares)



*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 FIs do Brasil



+ R\$ 28 bilhões sob gestão



+20 FIs listados na B3,
2 FIs 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.