

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Dezembro 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](#)

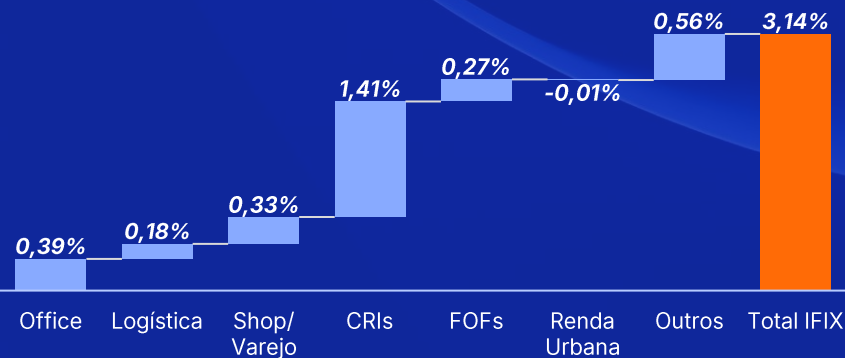


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	112	147.543	0,90	3,1%
IFIX - Office	14	10.989	0,67	5,1%
IFIX - Logística	14	27.656	0,94	1,1%
IFIX - Shopping	10	19.008	0,88	2,5%
IFIX - CRIs	43	59.211	0,91	3,5%
IFIX - FOFs	10	7.229	0,88	6,5%
IFIX - Renda Urbana	4	9.050	0,98	-0,1%
IFIX - Outros	17	14.400	0,90	4,8%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE DEZEMBRO/25:

O ano de 2025 terminou trazendo aos investidores de FIIs motivos claros para comemorar. Apesar da retomada da alta da Selic, que fechou em 15% a.a. (maior nível desde 2006) o IFIX valorizou +21,1% no período, equivalente a +147% do CDI. Em outras palavras, mesmo com juros elevados, prevaleceu no mercado, sobretudo no segundo semestre, a percepção de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. Esse movimento sustentou a **recuperação dos FIIs, com destaque para os fundos de Tijolo¹ (+21,9%), seguidos pelos fundos de Papel² (+17,6%).**

Dezembro consolidou essa tendência ao registrar o segundo melhor desempenho mensal do ano, com alta de +3,1% no IFIX (Tijolo¹ = +2,2% e Papel² = +3,4%). O último mês intensificou a trajetória positiva iniciada em agosto, quando o índice acumulou cinco meses consecutivos de alta, com outubro sendo o único abaixo de 1%.

Encerramos 2025 com juro real próximo a 10% a.a. e inflação inferior a 5%. Somando esse quadro doméstico ao início do ciclo de cortes nos EUA, iniciado em setembro, o mercado já precifica a Selic perto do pico. Embora seja cedo para definir ritmo e magnitude dos cortes em 2026 (ano eleitoral) **está consolidada a percepção de fim do aperto, com possibilidade de flexibilização entre o fim do primeiro e o segundo trimestre.** Nesse contexto, muitos investidores anteciparam o movimento, ampliando exposição a FIIs ainda descontados após anos de alta da taxa básica.

Vale lembrar que o IFIX é um índice de *total return*, incorporando variação das cotas e rendimentos. Considerando *dividend yield* médio de 10% a.a., a valorização efetiva das cotas foi próxima a 11%. Mesmo após forte desempenho, fundos de tijolo encerraram negociando, em média, a P/VP de 0,88x. Em segmentos específicos, os descontos são maiores: lajes corporativas giram em torno de 0,70x. Isso indica **espaço para valorização adicional à medida que os cortes da Selic avancem.** Soma-se a isso a resiliência dos fundamentos imobiliários, seja em vacância e preços de aluguel nos fundos de tijolo, seja nos baixos níveis de inadimplência nos fundos de papel.

Assim, a indústria de FIIs fecha 2025 com balanço positivo, tanto pelo retorno entregue quanto pela perspectiva futura, combinada a um carregamento próximo a dois dígitos. Embora 2026 possa trazer maior volatilidade por fatores eleitorais, macroeconômicos e geopolíticos, **os FIIs seguem como classe atrativa para o investidor brasileiro.**

*TEVA Index Tijolo e TEVA Index Papel. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão (1/3)

Dezembro 2025

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em dezembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,13/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,04/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 janeiro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários, desta forma fechamos o mês de dezembro com uma **vacância de 34,7% (física) e 36,2% (financeira)**, referentes aos **2.690 m² disponíveis no ativo Sky Corporate**. Contudo, já em janeiro/26, essa **vacância física será reduzida para 17,3%**, dado a assinatura do contrato de locação com a empresa **Full Sales**, no total de **1.345 m²** de ABL no ativo **Sky Corporate**. 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 3,7 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.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 119,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 34,32

Valor de Mercado*

R\$ 145,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 41,93

P/VP*

1,22x

ADTV*

R\$ 41,5 mil

Dividend Yield
(mercado)*

1,4% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

1,7% a.a.

Comentários da Gestão (2/3)

Dezembro 2025

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/12, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

2º Semestre de 2025:

No segundo semestre, a Plurix desocupou antecipadamente o Central Vila Olímpia, e o espaço foi rapidamente relocado em novembro para a EVM Evolution Mobility. No Sky Corporate, concluímos a locação de uma laje para a Full Sales, restando apenas uma laje disponível no edifício. O ativo segue recebendo visitas, e a gestão continuará prospectando novos inquilinos de forma proativa.

Ao longo do semestre, intensificamos os esforços comerciais para recompor a ocupação dos ativos e retomar o patamar de geração de aluguel. Para o próximo semestre, a gestão seguirá focada na continuidade da redução da vacância, mesmo diante do cenário desafiador do mercado de escritórios.

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
4	4
ABL (m²)*	WALE*
7.756	3,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
34,7%	36,2%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 18.760/m²	R\$ 104,48/m²

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

Conforme informado em Fato Relevante divulgado em 14/01 ([clique aqui](#)), os **ativos imobiliários do Fundo foram reavaliados a valor de mercado** (valor justo) em dezembro de 2025 pela Binswanger Brazil, mesma empresa responsável pela última reavaliação. O resultado indicou **desvalorização média de 16,5%** em relação ao valor contábil de 28/11/2025. Essa reavaliação ajusta os valores dos imóveis para refletir condições atuais de mercado, considerando um cenário macroeconômico mais desafiador e níveis de ocupação menos favoráveis. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação:

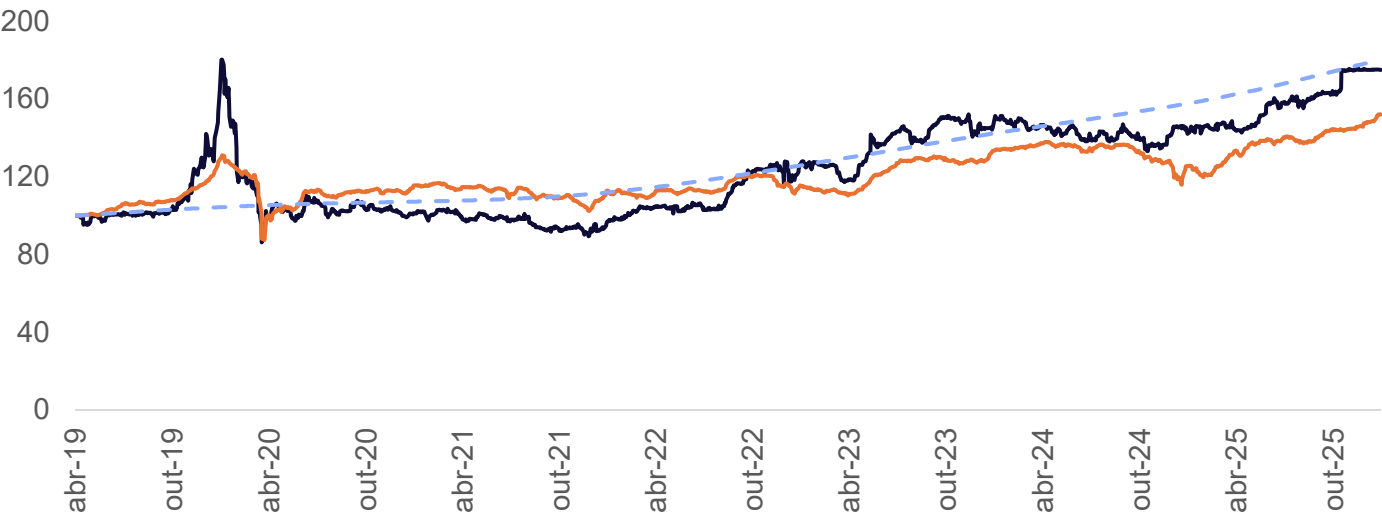
- **Central Vila Olímpia (-12,6%):** Cenário macroeconômico mais desafiador e estabilidade dos preços de locação na região, que seguem sem avanços relevantes.
- **Cetenco Plaza (-14,7%):** O imóvel vinha sendo precificado acima do seu valor justo.
- **Sky Corporate (-17,1%):** Além das condições macroeconômicas desafiadoras, as lajes do ativo encontram-se 100% vagas.
- **RM Square (-18,8%):** O imóvel está localizado em uma região mais desafiadora e vinha sendo precificado acima do seu valor justo.

Imóvel	Novembro 25 (R\$MM)	Dezembro 25 (R\$MM)	R\$/m² Dezembro 25	% Variação
Central Vila Olímpia	26,9	23,6	18.131	-12,6%
Cetenco Plaza	17,8	15,2	13.176	-14,7%
Sky Corporate	54,1	44,9	16.676	-17,1%
RM Square	43,7	35,5	13.562	-18,8%
Total	142,5	119,1	15.350	-16,5%

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

Performance

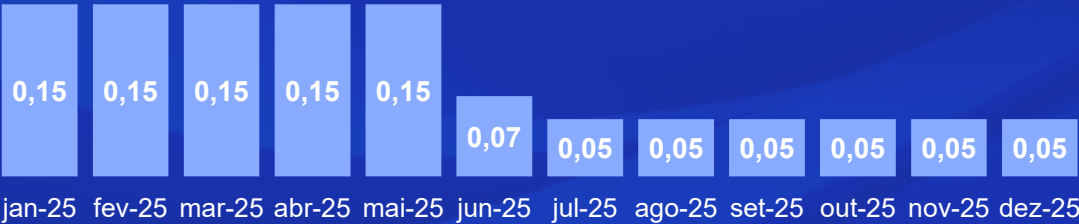
PATRIA



Ativo	Mês	2025	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PATC111	-0,3%	23,2%	75,0%	8,7%
IFIX	3,1%	21,1%	52,1%	6,5%
CDI Bruto	1,2%	14,3%	80,2%	9,2%

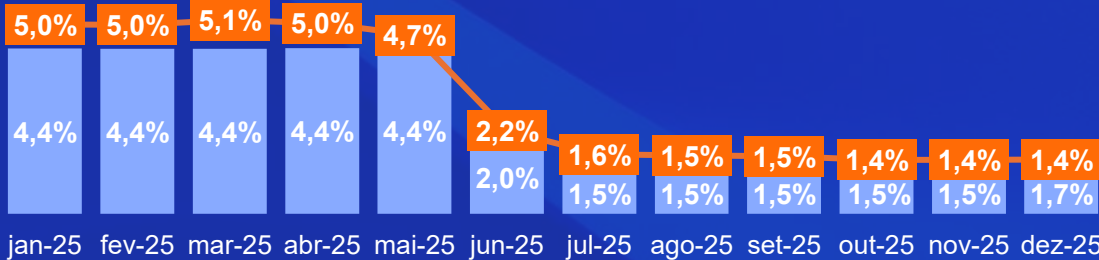
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,09



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.

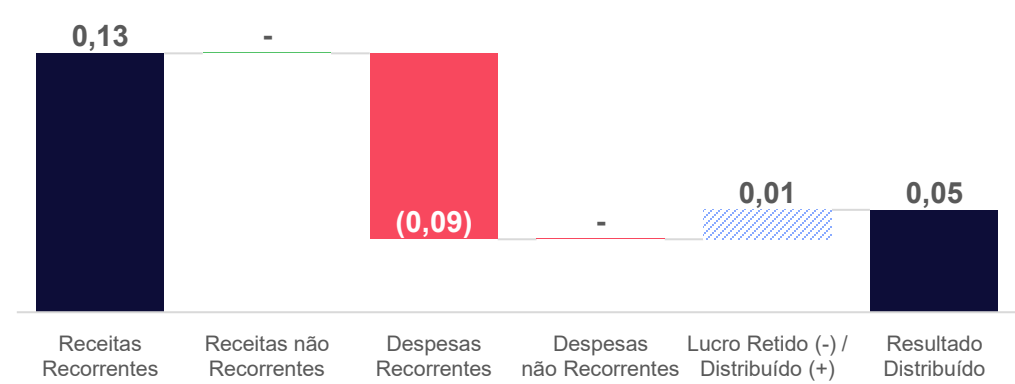
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

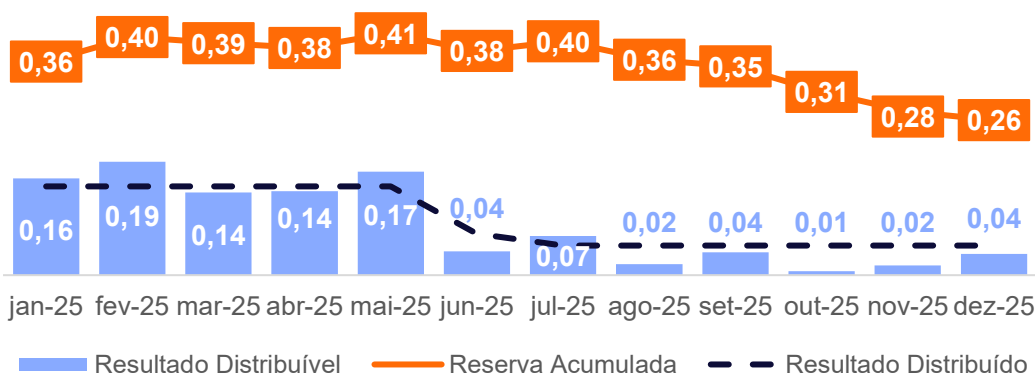
	DEZ-25	R\$/COTA	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita de Locação*	435.172	0,13	7.068.941	7.068.941
Receitas Mobiliárias*	4.432	0,00	76.095	76.095
Receitas Extraordinárias	-	-	473.196	473.196
Receitas – Total	439.605	0,13	7.618.232	7.618.232
Despesas Imobiliárias*	(72.456)	(0,02)	(1.053.842)	(1.053.842)
Despesas Operacionais*	(242.914)	(0,07)	(2.967.482)	(2.967.482)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(315.370)	(0,09)	(4.021.325)	(4.021.325)
Resultado Distribuível*	124.235	0,04	3.596.907	3.596.907
Resultado Distribuído	173.872	0,05	3.894.726	3.894.726

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.

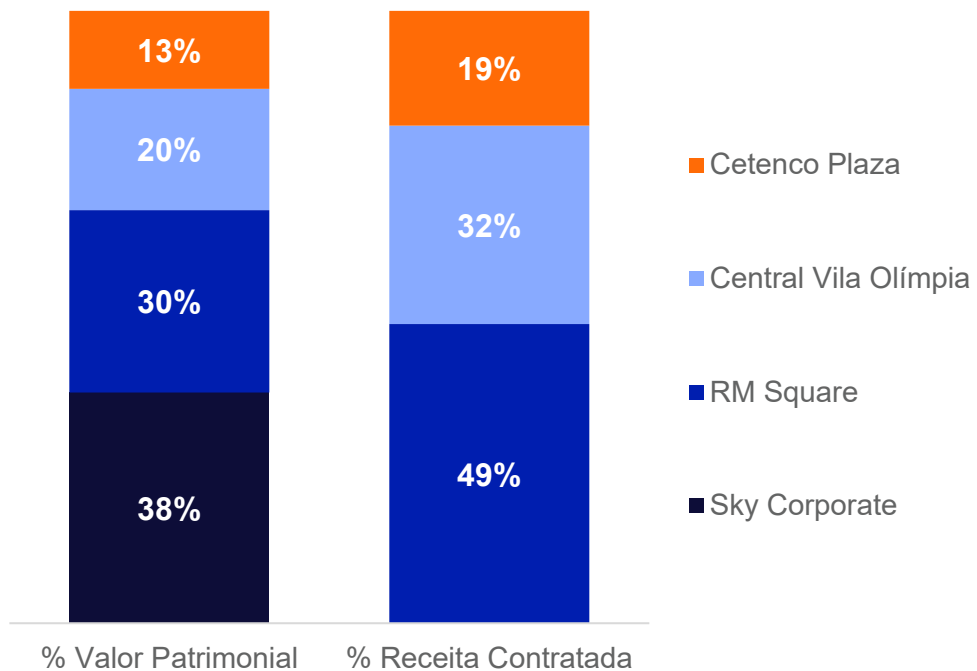


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

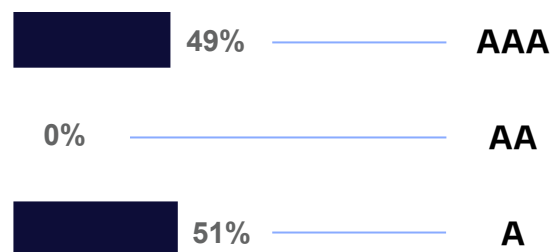


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **7,7 mil m²** de ABL

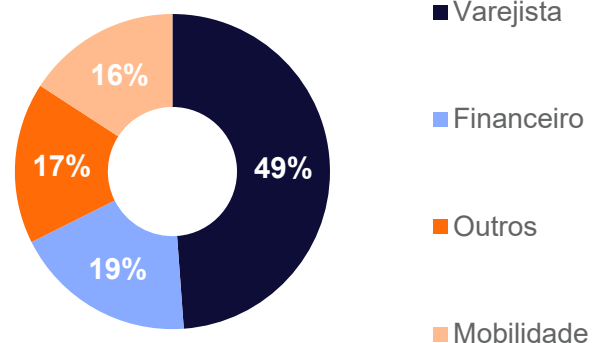
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

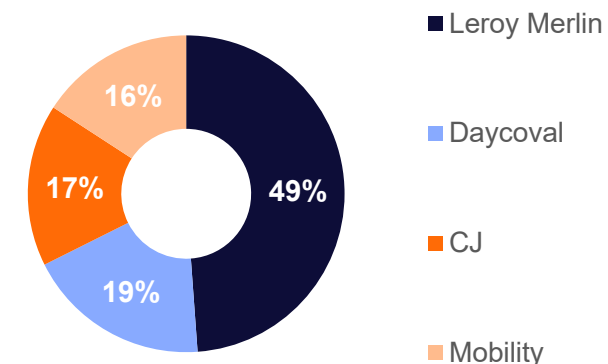
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

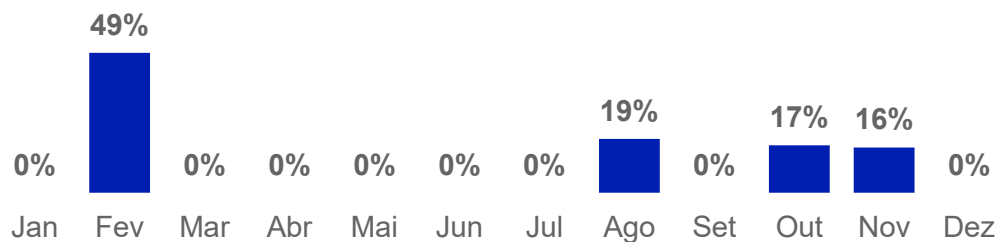


Alocação por Indexador

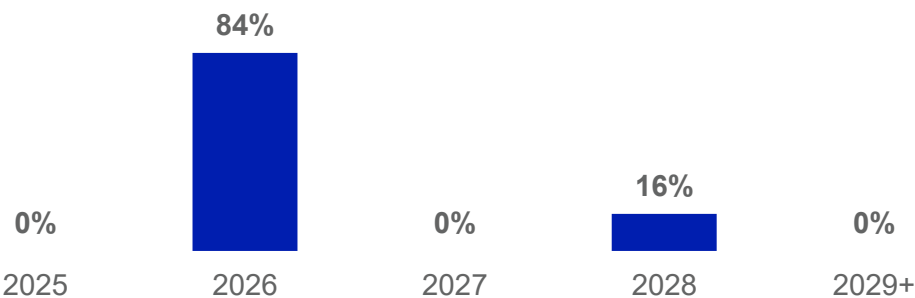


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

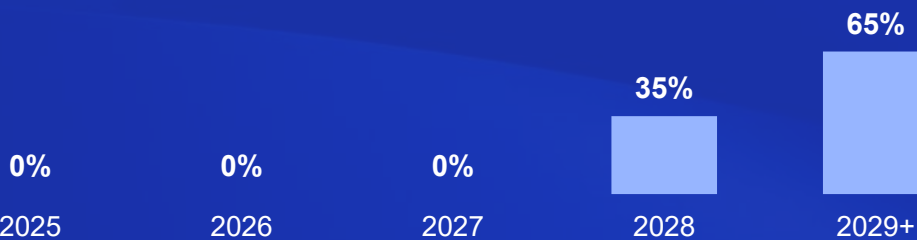
Mês de Reajuste



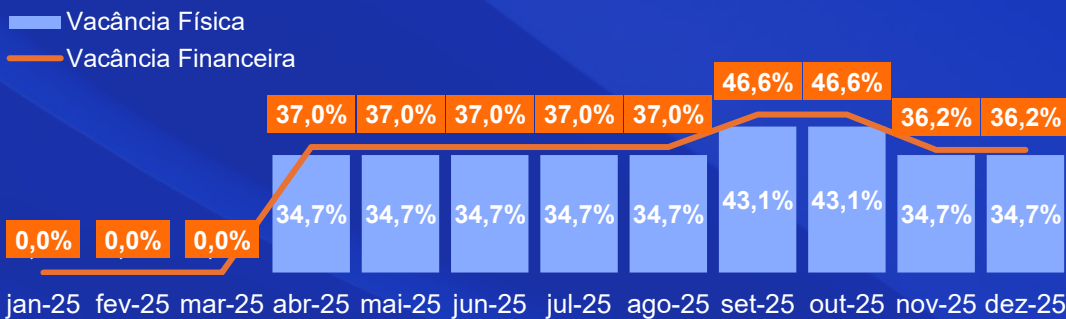
Concentração das Revisionais*



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%	4,1	30%
3	Central Vila Olímpia	A	10%	1.299	0,0%	3,8	20%
4	Cetenco Plaza	A	4%	1.152	0,0%	2,6	13%
Total				7.756	34,7%	3,7	100%

SKY CORPORATE



RM SQUARE



CENTRAL VILA OLÍMPIA



CETENCO PLAZA

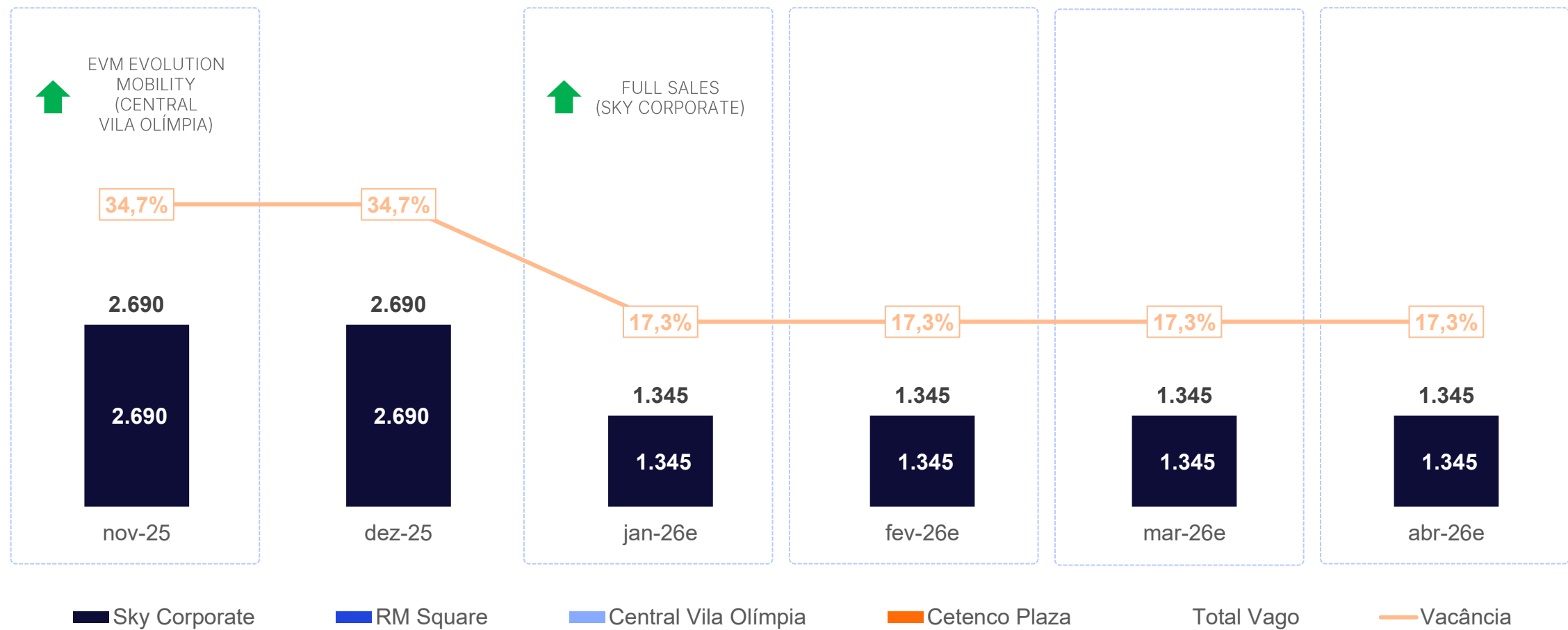


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

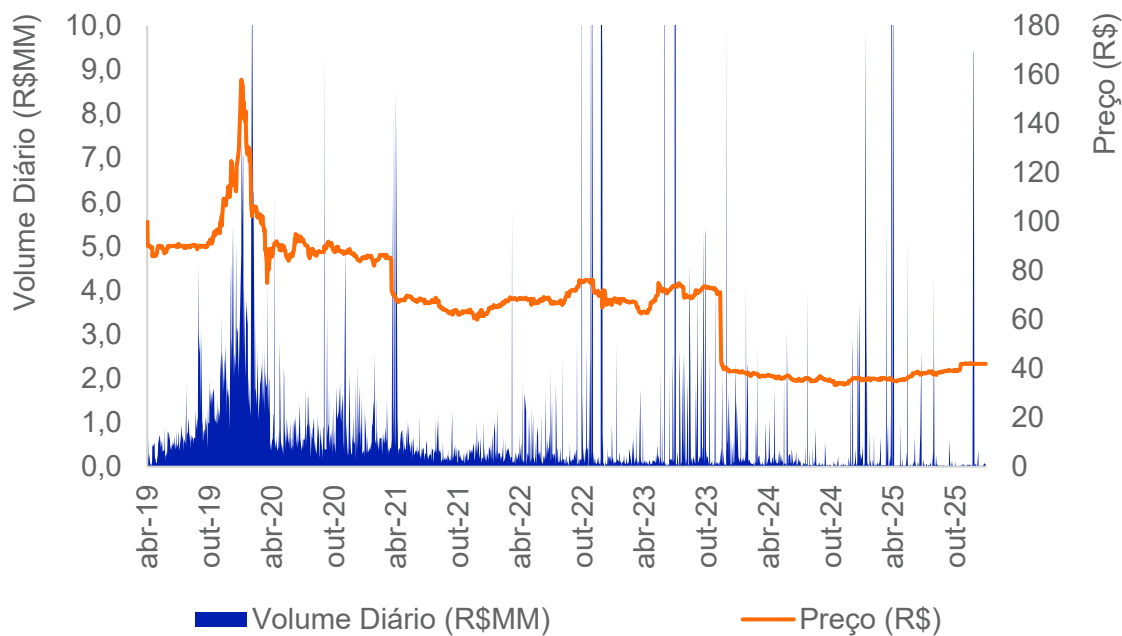
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



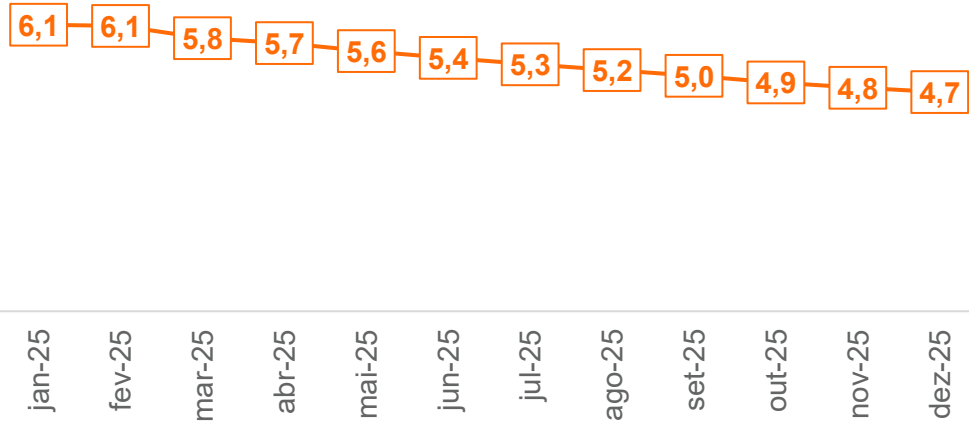
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Dez-25	2025	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,04	0,5	0,5
Giro*	0,6%	91,4%	91,4%

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\$ 272 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 30 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



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.