

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Junho 2026

## 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](#)

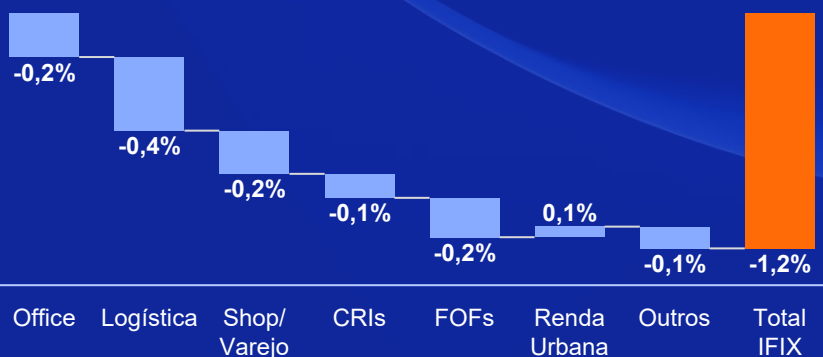


[realestate.patria.com](https://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 107          | 155.862                    | 0,90  | -1,2%        |
| IFIX - Office       | 15           | 15.444                     | 0,75  | -2,3%        |
| IFIX - Logística    | 14           | 32.983                     | 0,92  | -1,8%        |
| IFIX - Shopping     | 9            | 19.358                     | 0,89  | -1,8%        |
| IFIX - CRIs         | 38           | 54.588                     | 0,96  | -0,4%        |
| IFIX - FOFs         | 20           | 16.277                     | 0,86  | -1,9%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 11.675                     | 0,95  | 0,6%         |
| IFIX - Outros       | 7            | 5.535                      | 0,80  | -2,6%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando o **primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

# Comentários da Gestão (1/2)

## Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,15/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,06/cota**, sem qualquer impacto não recorrente.
- Neste mês, o **rendimento anunciado foi de R\$ 0,05/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 08 de julho de 2026. Para o próximo semestre, a gestão pretende aumentar a distribuição para R\$ 0,09/cota, devido ao término do período de carência do locatário do ativo Sky Corporate.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários no mês, assim, a **vacância física se manteve em 17,3%** e a **vacância financeira foi de 39,8%**. O aumento em relação ao mês anterior decorre de um ajuste na 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. 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 3,5 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

| <i>Patrimônio Líquido*</i>       | <i>Cota Patrimonial*</i>             |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| R\$ 119,4 milhões                | R\$ 34,33                            |
| <i>Valor de Mercado*</i>         | <i>Cota de Mercado*</i>              |
| R\$ 139,1 milhões                | R\$ 40,00                            |
| <i>P/VP*</i>                     | <i>ADTV*</i>                         |
| 1,17x                            | R\$ 2.857,0 mil                      |
| <i>Dividend Yield (mercado)*</i> | <i>Dividend Yield (patrimonial)*</i> |
| 1,5% a.a.                        | 1,7% a.a.                            |

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

# Comentários da Gestão (2/2)

## Junho 2026

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

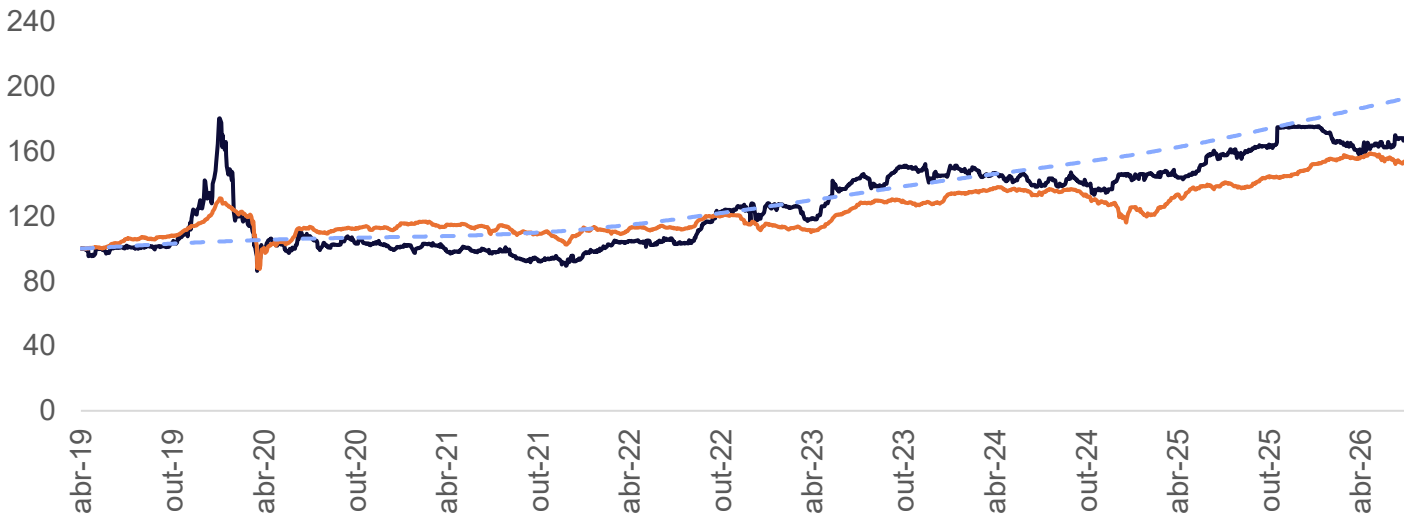
PATRIA

### Indicadores Imobiliários

| <i>Nº de edifícios</i>                     | <i>Nº de locatários</i>            |
|--------------------------------------------|------------------------------------|
| 4                                          | 5                                  |
| <i>ABL (m²)*</i>                           | <i>WALE*</i>                       |
| 7.756                                      | 3,5 anos                           |
| <i>Vacância Física*</i>                    | <i>Vacância Financeira*</i>        |
| 17,3%                                      | 39,8%                              |
| <i>Preço médio do Portfólio (mercado)*</i> | <i>Aluguel Médio do Portfólio*</i> |
| R\$ 17.917/m²                              | R\$ 113,13/m²                      |

# Performance

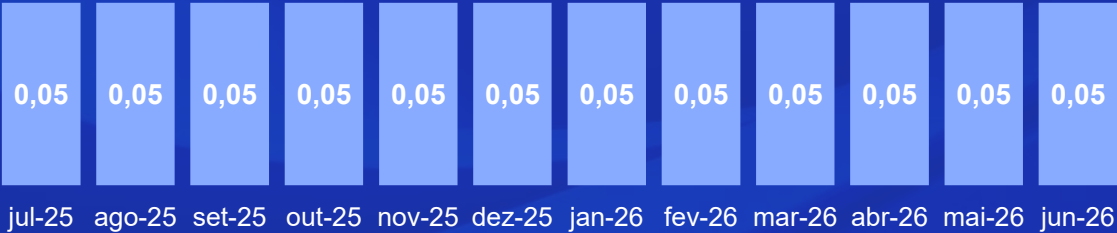
PATRIA



| Ativo                | Mês   | 2026  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|----------------------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
| PATC111 <sup>1</sup> | 2,7%  | -3,9% | 68,2%                      | 7,5%                  |
| IFIX                 | -1,2% | 1,5%  | 54,3%                      | 6,2%                  |
| CDI Bruto            | 1,1%  | 6,9%  | 92,7%                      | 9,6%                  |

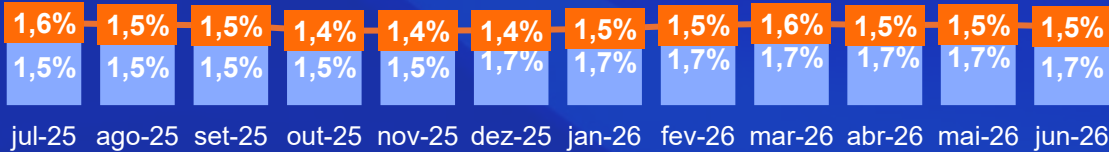
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,05



## Dividend Yield\*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)  
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



\*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.

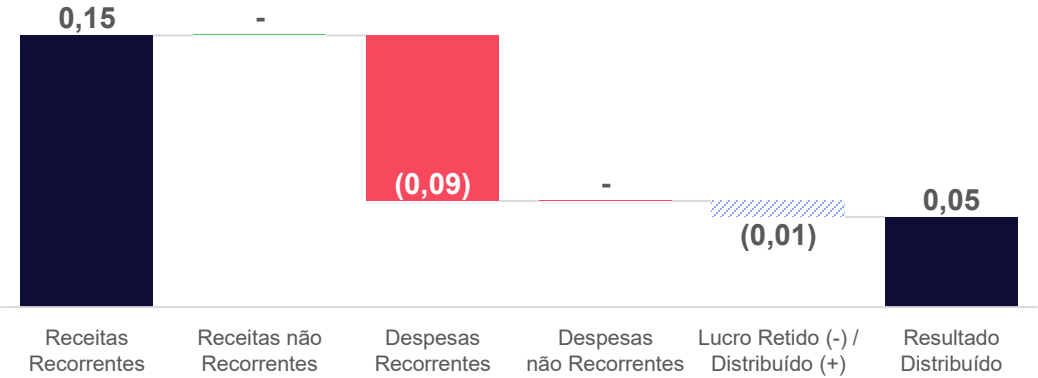
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R\$)

|                                | Jun-26           | R\$/Cota      | Acum. 2026         | Acum. 12M          |
|--------------------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação*            | 519.588          | 0,15          | 2.876.001          | 5.702.106          |
| Receitas Mobiliárias*          | 3.279            | 0,00          | 13.770             | 40.990             |
| Receitas Extraordinárias       | -                | -             | 59.491             | 59.491             |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>522.868</b>   | <b>0,15</b>   | <b>2.949.263</b>   | <b>5.802.587</b>   |
| Despesas Imobiliárias*         | (65.116)         | (0,02)        | (345.082)          | (1.073.646)        |
| Despesas Operacionais*         | (253.440)        | (0,07)        | (1.546.387)        | (3.034.635)        |
| Despesas Financeiras*          | -                | -             | -                  | -                  |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(318.556)</b> | <b>(0,09)</b> | <b>(1.891.469)</b> | <b>(4.108.281)</b> |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>204.311</b>   | <b>0,06</b>   | <b>1.057.794</b>   | <b>1.694.307</b>   |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>173.872</b>   | <b>0,05</b>   | <b>1.043.230</b>   | <b>2.086.460</b>   |

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.

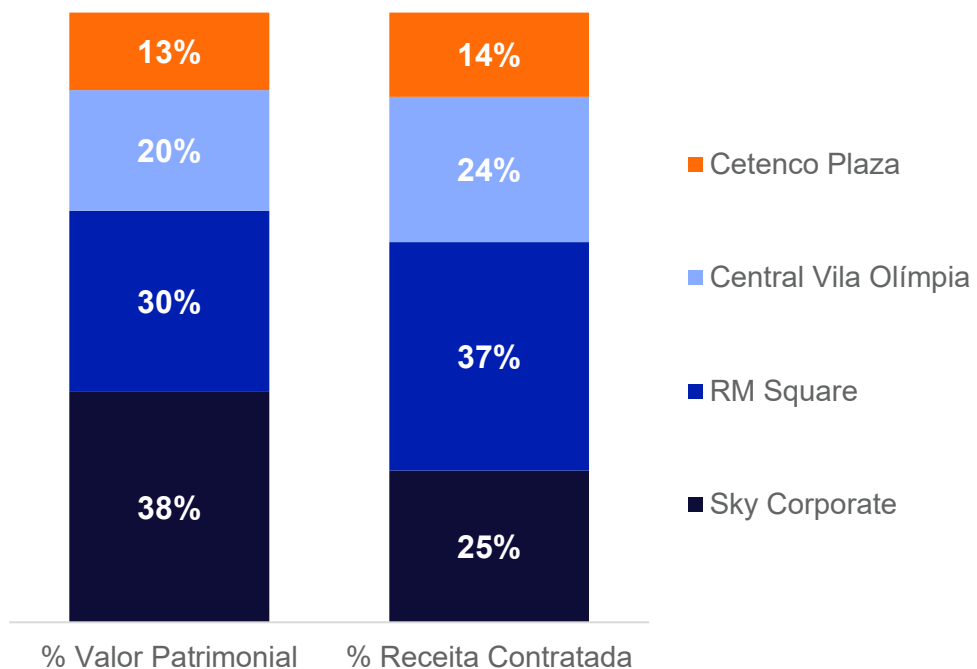


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

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

PATRIA

## Ativos Imobiliários



## Distribuição Geográfica

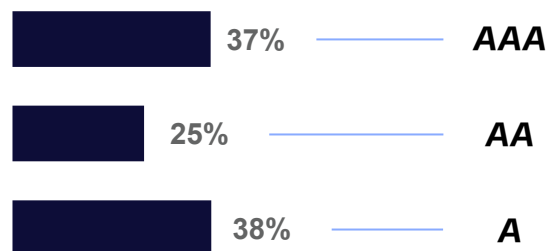


Portfólio com **4 ativos**, localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **7,7 mil m<sup>2</sup>** de ABL

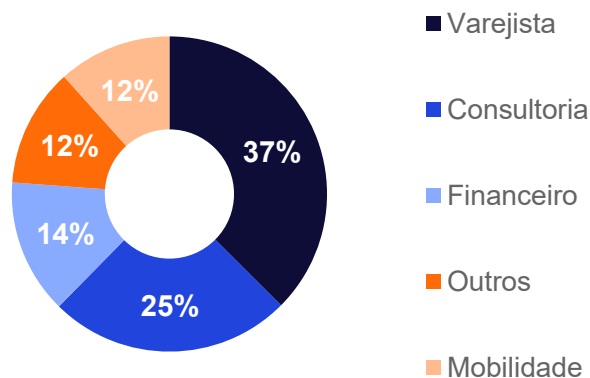
# Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/4)

PATRIA

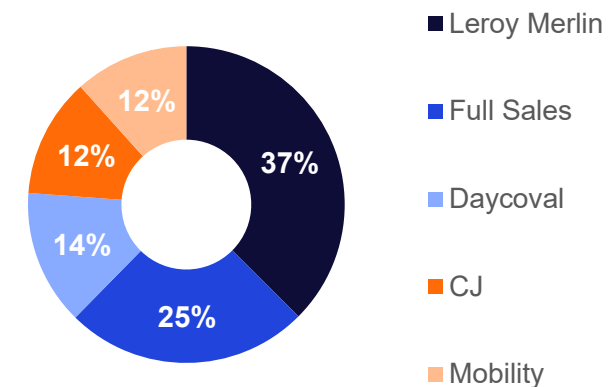
## Alocação por Classe\*



## Alocação por Segmento de Locatários



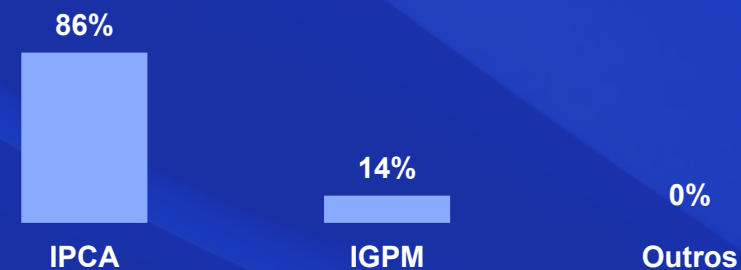
## Alocação por Inquilino



## Alocação por Natureza dos Contratos\*

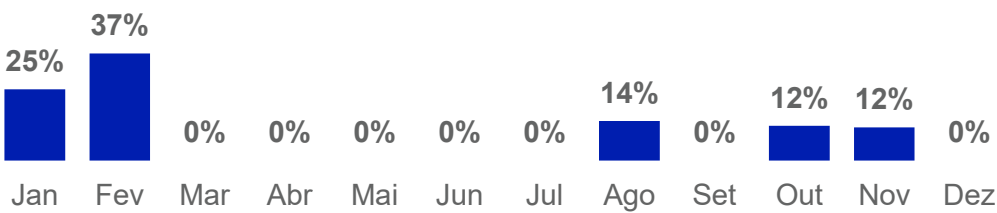


## Alocação por Indexador

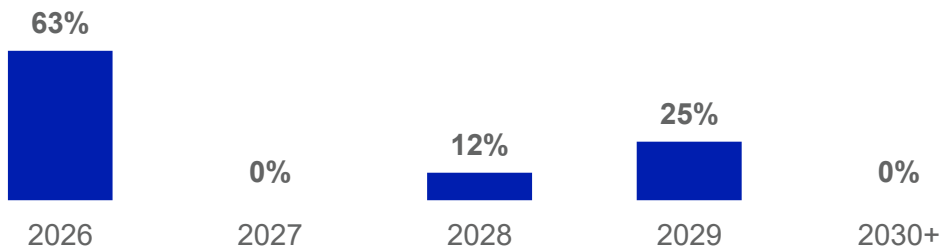


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

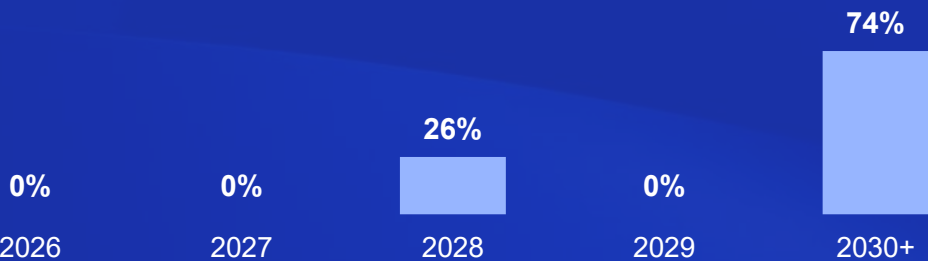
## Mês de Reajuste



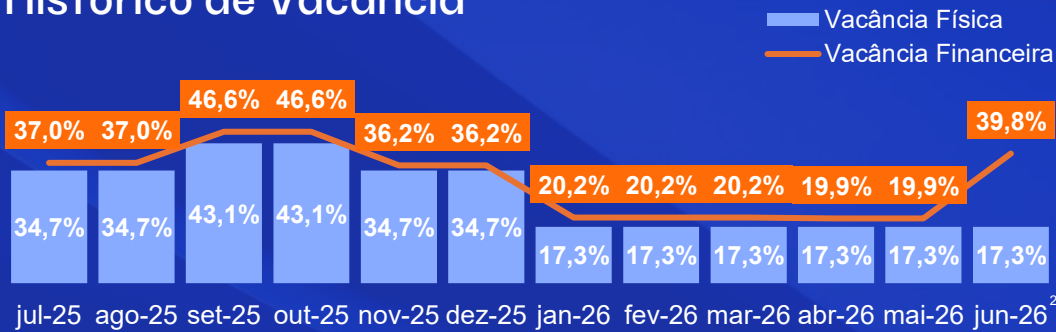
## Concentração das Revisionais\*



## Vencimento dos Contratos



## Histórico de Vacância



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria. <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. <sup>2</sup> 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 Ativos<sup>1</sup> (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                       | 50,0%            | 4,5          | 38%            |
| 2     | RM Square            | AAA     | 10%      | 2.615                       | 0,0%             | 3,6          | 30%            |
| 3     | Central Vila Olímpia | A       | 9%       | 1.299                       | 0,0%             | 3,3          | 20%            |
| 4     | Cetenco Plaza        | A       | 4%       | 1.152                       | 0,0%             | 2,1          | 13%            |
| Total |                      |         |          | 7.756                       | 17,3%            | 3,5          | 100%           |

SKY CORPORATE



RM SQUARE



CENTRAL VILA OLÍMPIA



CETENCO PLAZA

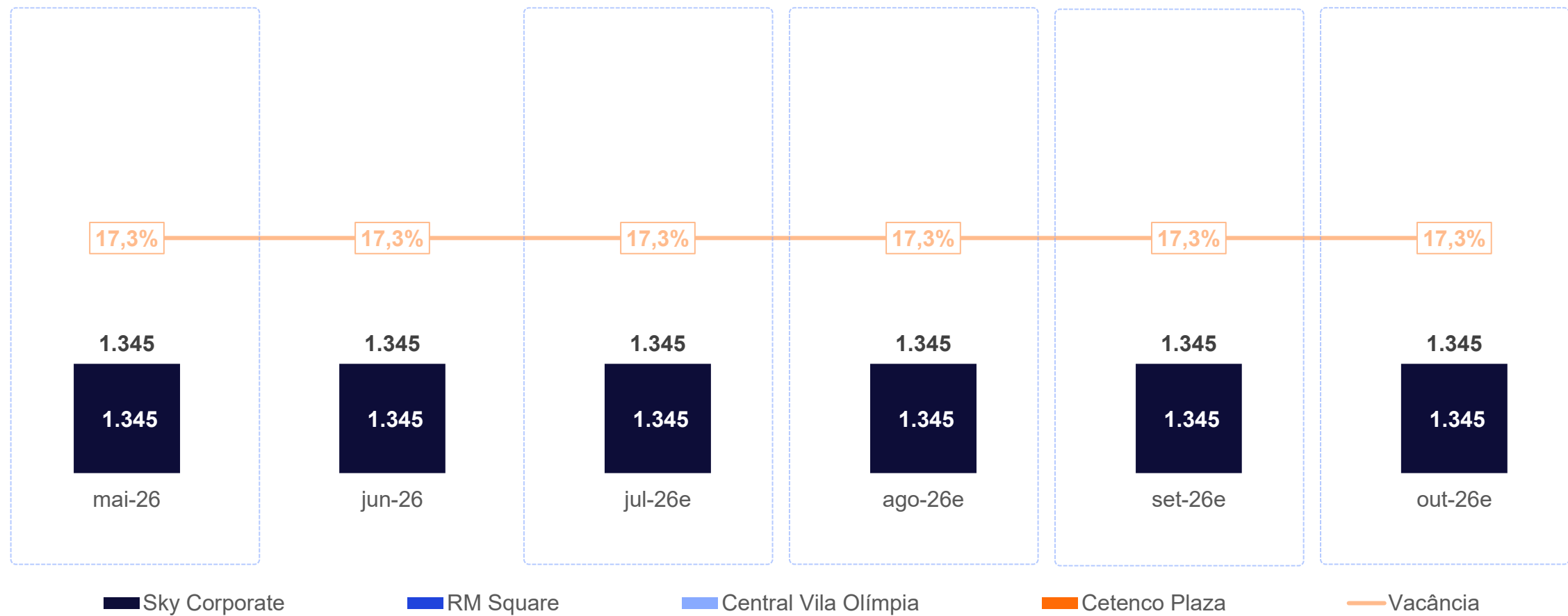


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

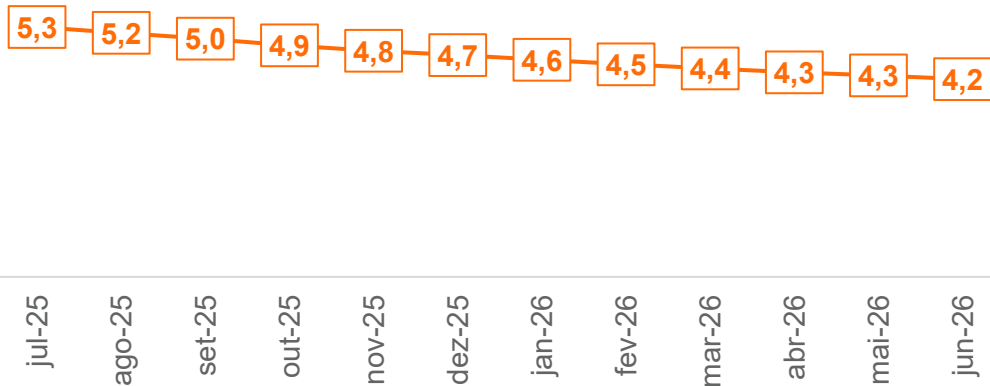
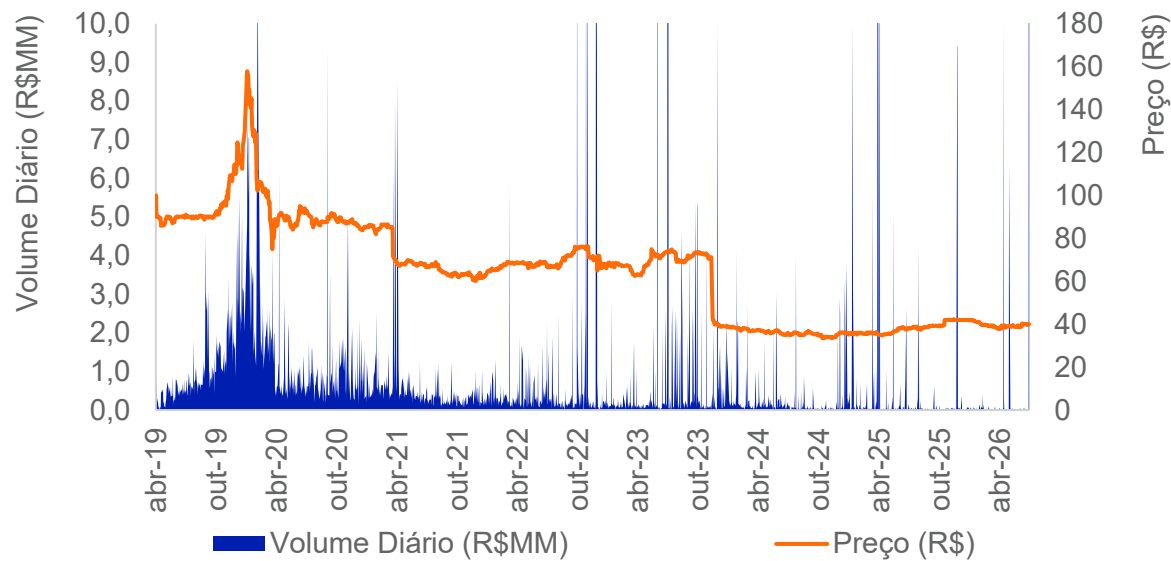
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



\*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)



|                     | Jun-26 | 2026     | 12 Meses |
|---------------------|--------|----------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 2,86   | 0,7      | 0,4      |
| Giro*               | 862,7% | 1.154,5% | 1.590,9% |

\*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 **37 anos**  
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 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**



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.