PATRIA

Relatório Gerencial

PATC11

Patria Edifícios Corporativos FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Pátria Investimentos. All rights reserved

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

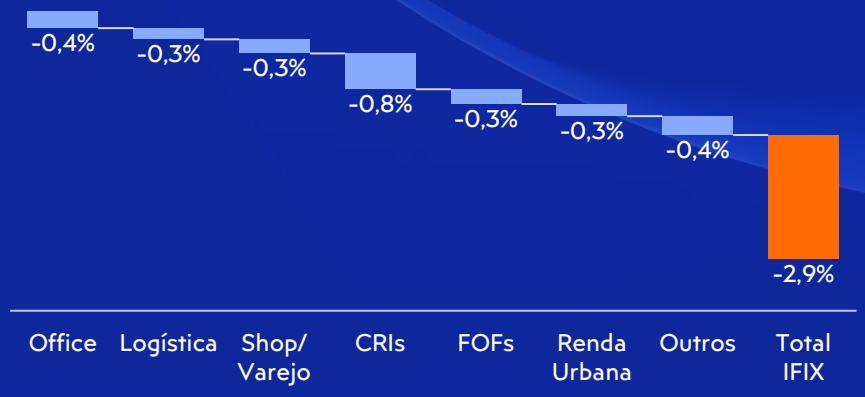
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão (1/2)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 0,21/cota**, com **resultado distribuível de R$ 0,09/cota**. O desempenho do mês refletiu o início do pagamento de aluguel por um dos locatários, após o término do período de carência, o que **adicionou R$ 0,04/cota** à receita do Fundo de forma recorrente. Por outro lado, o resultado foi impactado negativamente, em R**$ 0,03/cota** por despesas com comissões,
- Neste mês, em linha com o anunciado no último relatório, o **rendimento anunciado foi de R$ 0,09/cota,** com pagamento realizado em 10 de novembro de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Após a locação de 672 m² de ABL para a Votorantim, em setembro, o edifício **Sky Corporate segue com demanda aquecida**, com visitas frequentes de potenciais locatários. A qualidade do ativo e sua localização despertam o interesse de empresas de perfil qualificado, e a gestão acompanha de perto cada interessado para avançar na ocupação e reduzir a vacância.
- O término da carência do locatário Full Sales contribuiu para a **redução da vacância financeira para 19,9%,** enquanto a **vacância física se manteve em 8,7%.** O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE) é de 3,4 anos. Para mais detalhes sobre as movimentações mapeadas pela gestão para os próximos meses, clique aqui.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 119,0 milhões	R$ 34,21
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 118,1 milhões	R$ 33,95
P/VP*	**ADTV***
0,99x	R$ 60,3 mil
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
3,2% a.a.	3,2% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Outubro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programadas para o mês.

ALAVANCAGEM*:

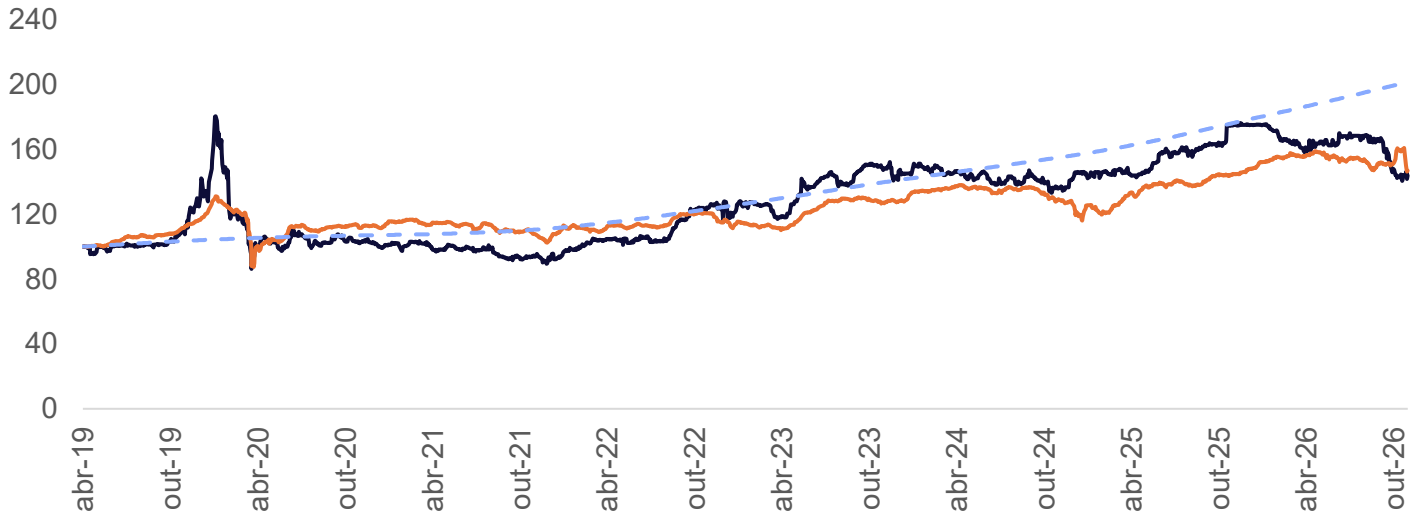
- Em 30/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
4	6
ABL (m^2)*	**WALE***
7.756	3,4 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
8,7%	19,9%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 15.259/m²	R$ 113,47/m²

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

Performance



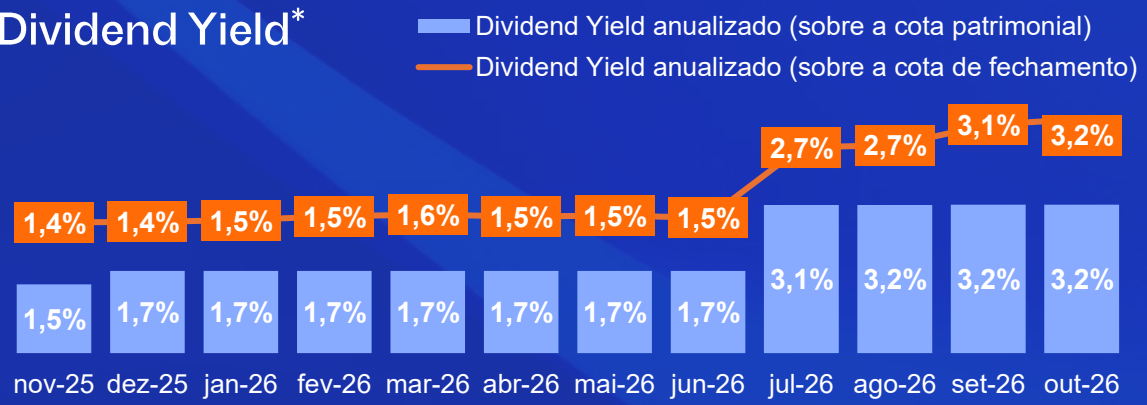
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
PATC11[1]	-2,7%	-17,7%	43,9%	5,0%
IFIX	-2,9%	-3,4%	46,9%	5,3%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	101,4%	9,8%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,06/cota



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]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.

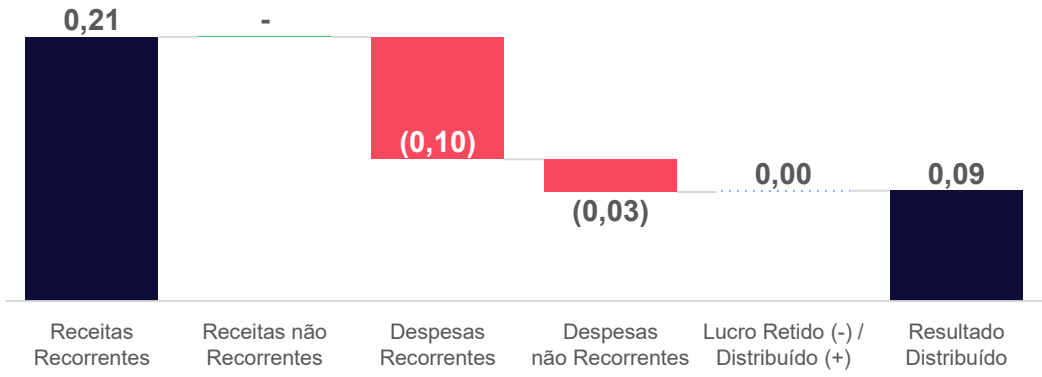
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

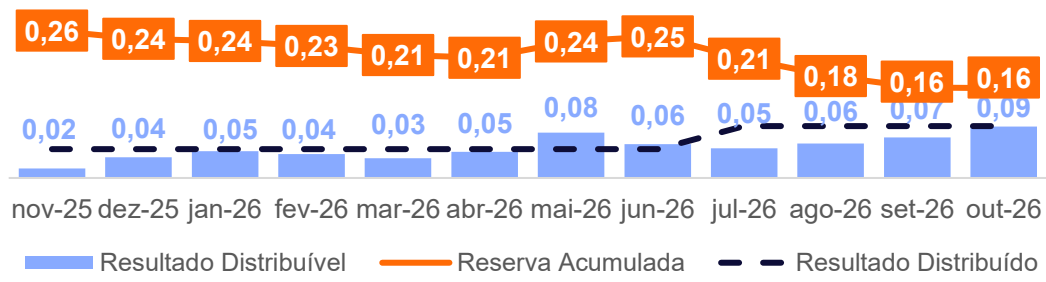
	Out-26	R$/Cota	Acum. 2026	Acum. 12M
Receita de Locação*	743.832	0,21	5.181.273	6.051.617
Receitas Mobiliárias*	3.532	-	25.986	33.485
Receitas Extraordinárias	-	-	59.491	59.491
Receitas – Total	**747.364**	**0,21**	**5.266.750**	**6.144.594**
Despesas Imobiliárias*	(183.189)	(0,05)	(894.275)	(1.107.567)
Despesas Operacionais*	(254.855)	(0,07)	(2.375.238)	(2.858.103)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	**(438.044)**	**(0,13)**	**(3.269.513)**	**(3.965.669)**
Resultado Distribuível*	**309.320**	**0,09**	**1.997.237**	**2.178.925**
Resultado Distribuído	**312.969**	**0,09**	**2.295.106**	**2.642.850**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada[1] (R$/cota)



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Em 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)

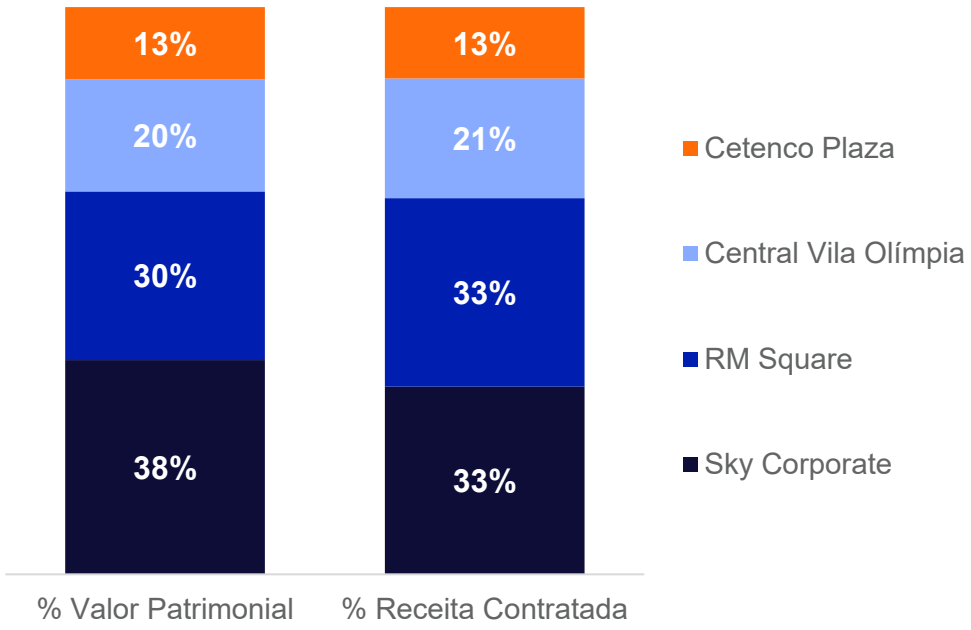
O Fundo fechou o mês com praticamente 100% dos ativos em imóveis. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

Carteira de Ativos[1] (1/4)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



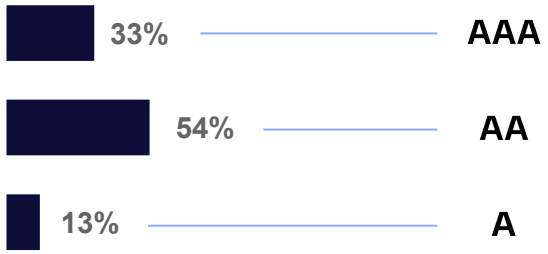
Portfólio com **4 ativos,** localizados **em regiões centrais da cidade de São Paulo** e mais de **7,7 mil m²** de ABL

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

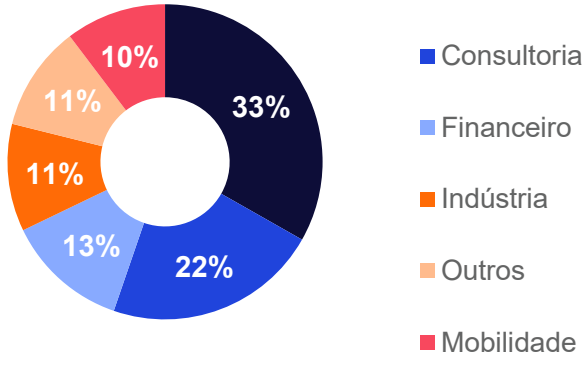
Carteira de Ativos[1] (2/4)

PATRIA

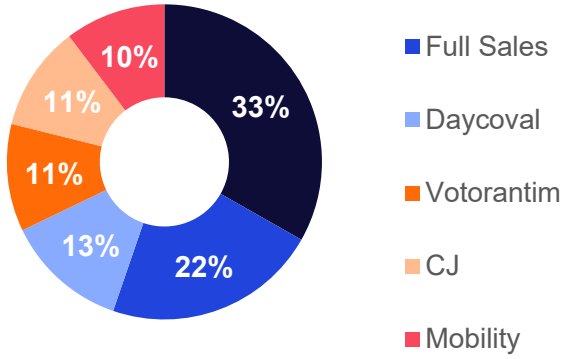
Alocação por Classe*



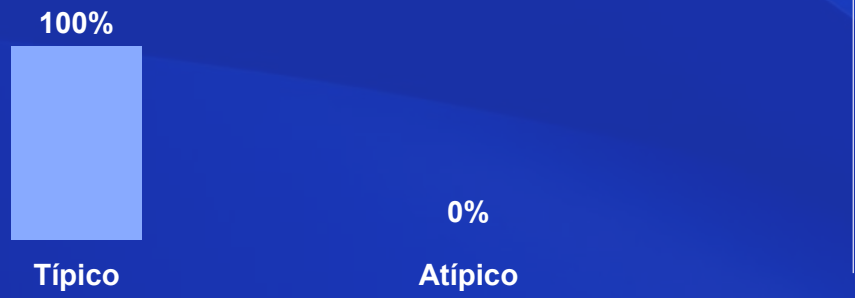
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação por Natureza dos Contratos*



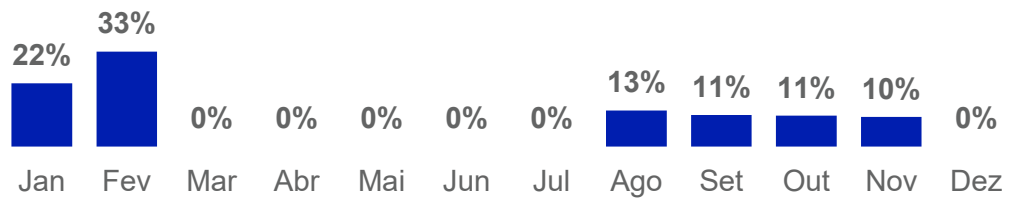
Alocação por Indexador



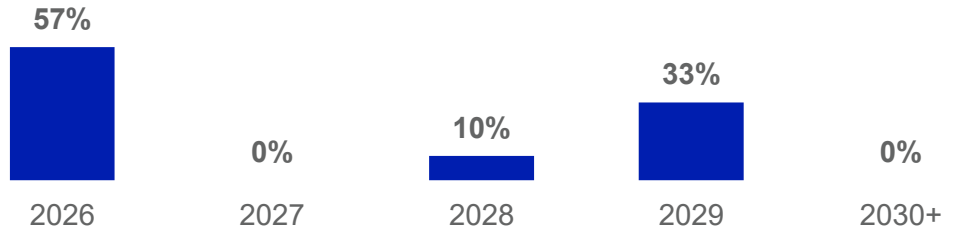
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

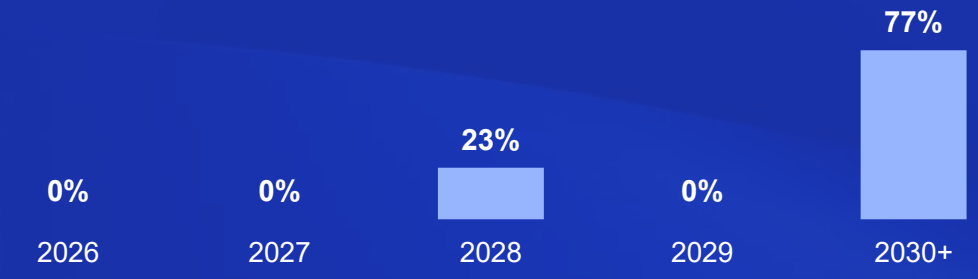
Mês de Reajuste



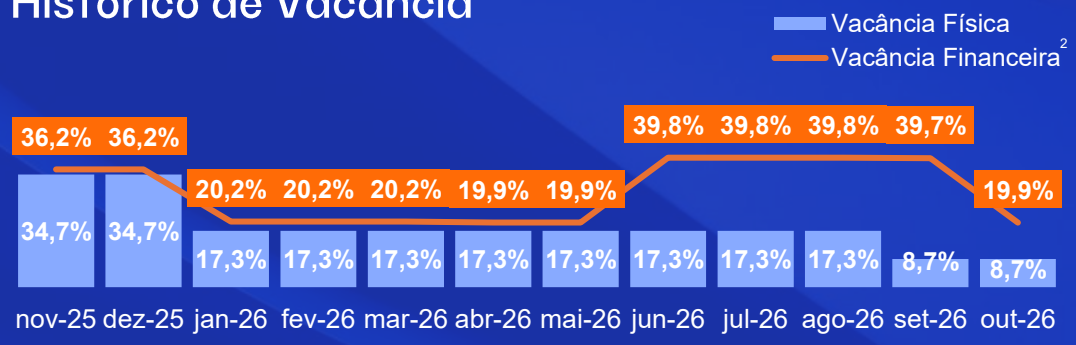
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria. [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]No 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 Ativos[1] (4/4)

Clique para acessar e conferir os ativos do PATC11

PATRIA

#	Ativo	Região	Cidade	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Sky Corporate	Vila Olímpia	São Paulo	AA	11%	2.690	25,0%	4,4	38%
2	RM Square	Paulista	São Paulo	AAA	10%	2.615	0,0%	3,3	30%
3	Central Vila Olímpia	Chucri Zaidan	São Paulo	AA	9%	1.299	0,0%	2,9	20%
4	Cetenco Plaza	Vila Olímpia	São Paulo	A	4%	1.152	0,0%	1,8	13%
					Total	**7.756**	**8,7%**	**3,4**	**100%**

SKY CORPORATE



RM SQUARE



CENTRAL VILA OLÍMPIA



CETENCO PLAZA



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

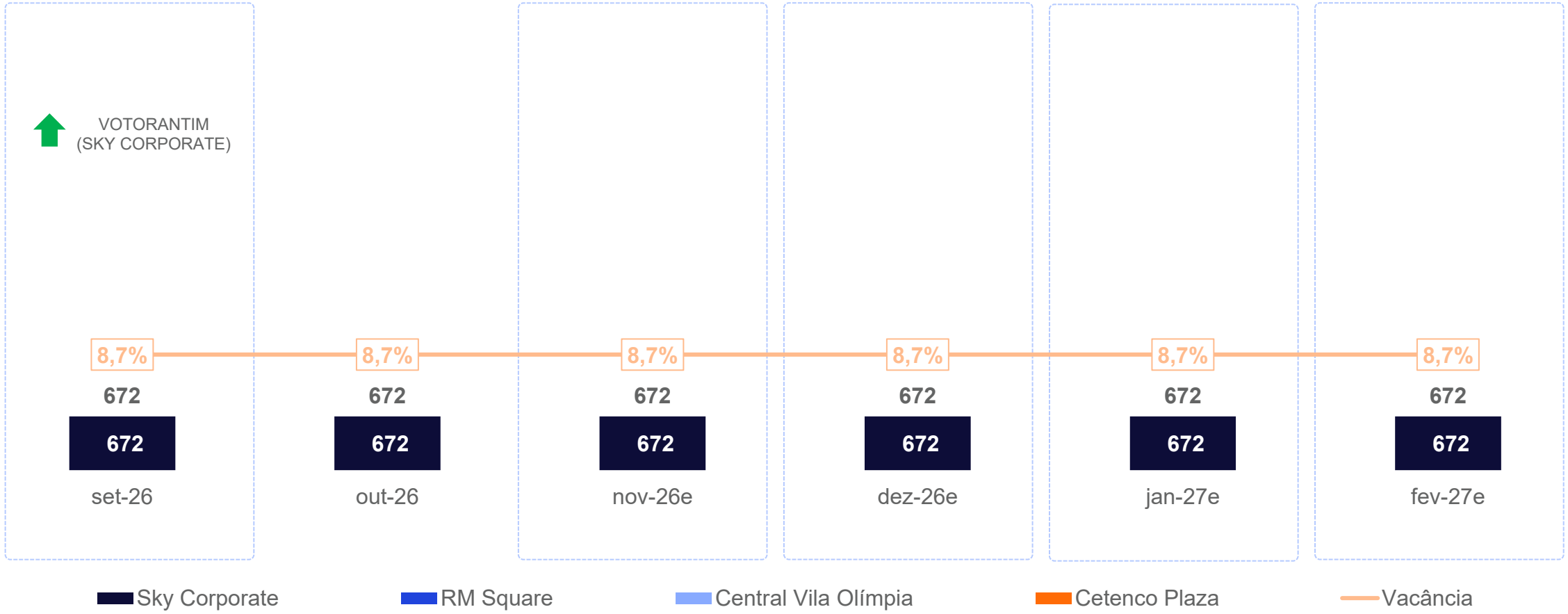
Comercial | Movimentações[1]

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

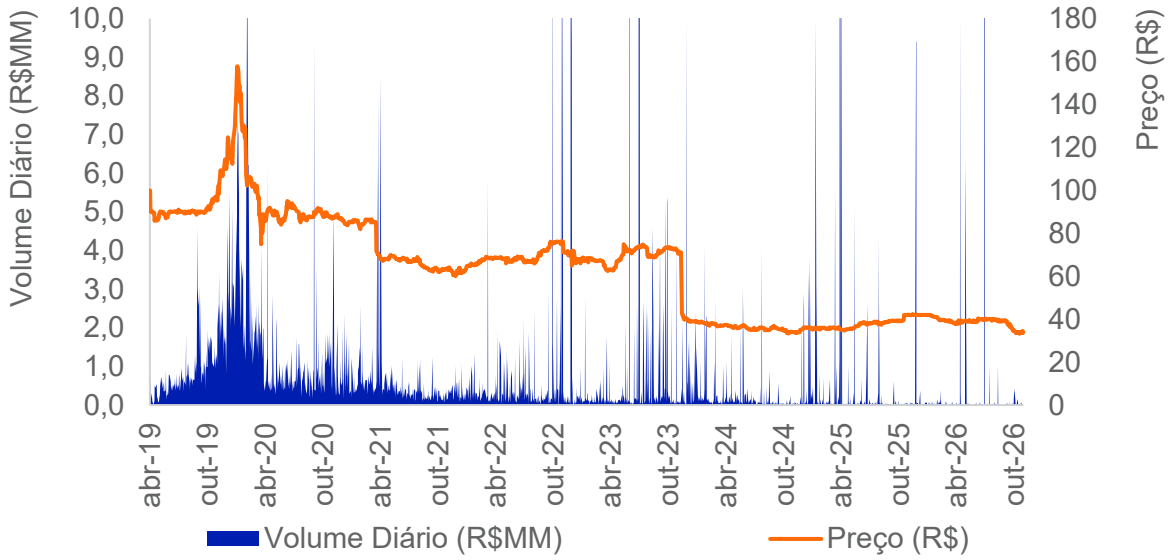
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]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.

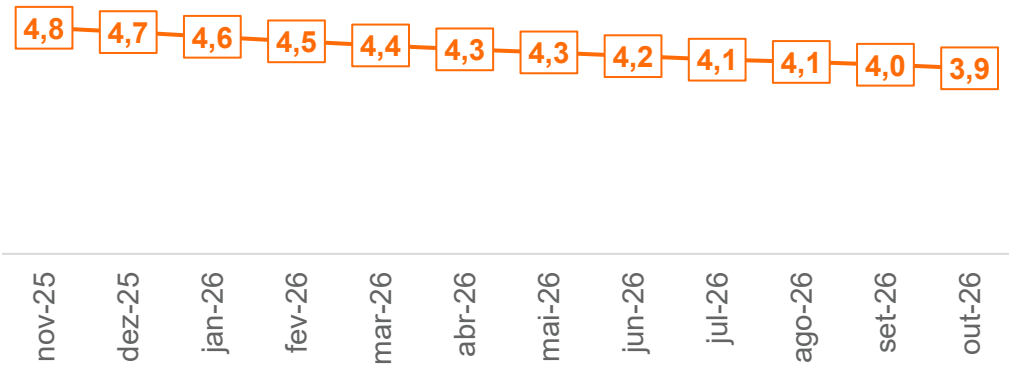
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	0,06	0,4	0,4
Giro*	1,1%	60,9%	74,8%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Anexos

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.



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.