

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS  
CORPORATIVOS FII (**PATC11**)

PÁTRIA

SETEMBRO 2024

# INFORMAÇÕES GERAIS

## PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Abril/2019

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

PATC11

### COTAS EMITIDAS

3.477.434

### GESTOR

VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

### ADMINISTRADOR

MAF DTVM.

### ESCRITURADOR

MAF DTVM.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,175% a.a. sobre o patrimônio líquido.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo.



ACESSE NOSSAS REDES



ACESSE O SITE



CADASTRE-SE NO MAILING



FALE COM O RI



O Patria Investimentos anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

A VBI, juntamente com sua equipe, passam a integrar o Patria.

Os fundos continuarão sob gestão dos respectivos times de gestão liderados por Rodrigo Abbud e Ken Wainer, sócios fundadores da VBI e agora sócios do Patria.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

---

## Quem é o Patria Investimentos?

---

- Gestora líder em gestão de ativos alternativos na América Latina;
- 35 anos de experiência com atuação global em 4 continentes;
- Classes de ativos: *private equity*, infraestrutura, crédito, *public equities* e real estate;
- Soma + de R\$ 200 bilhões de ativos sob gestão.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Clique para assistir aos  
videos reports

Clique para assistir aos  
podcasts dos relatórios



## ● SETEMBRO 2024



**PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 143,1 milhões



**VALOR PATRIMONIAL  
DA COTA<sup>1</sup>**

R\$ 41,15



**MARKET  
CAP<sup>1</sup>**

R\$ 121,7 milhões



**COTA DE  
FECHAMENTO<sup>1</sup>**

R\$ 35,00



**P/B**

0,85x



**ADTV**

R\$ 0,1 milhão



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

7.093

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,5 anos.
- No dia 02/10 foi publicado Fato Relevante ([clique aqui](#)) anunciando que o locatário Google rescindirã antecipadamente seu contrato de locação no Ativo Sky Corporate, cumprindo o aviso prévio de no mínimo 6 meses, de modo que a desocupação deverá ocorrer somente em abril de 2025.
- A receita imobiliária do mês foi impactada em R\$ 0,08/cota pelo pagamento adiantado do locatário Google no mês de agosto do aluguel referente ao mês de setembro. O locatário vinha pagando seus aluguéis adiantados desde a competência de maio de 2024.

### REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Os reajustes dos locatários Google e Daycoval (Ativo Cetenco Plaza) previstos para o mês de setembro foram realizados.

### RENDIMENTOS:

- Referente ao mês de setembro, o Fundo apresentou um resultado aproximado de R\$ 0,08 por cota. Afim de manter uma maior linearidade na distribuição, utilizamos parte da reserva não distribuída compondo o resultado do mês, o que resultou em uma distribuição aos cotistas de R\$ 0,15/cota. Ao final do mês, o Fundo possuía ainda uma reserva de R\$0,31/cota.

<sup>1</sup>Data base em 30/09; <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

**DIVIDENDO POR COTA**

R\$ 0,15

**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL**

4,4%

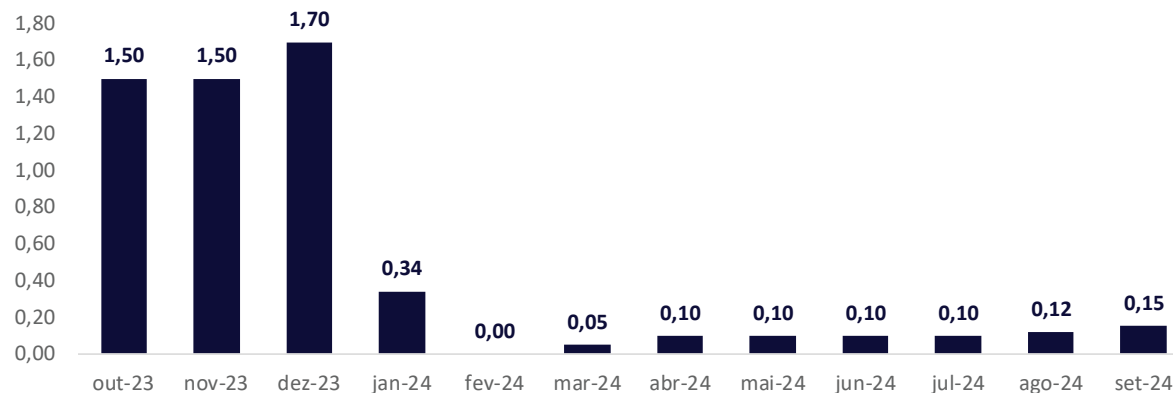
**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO**

5,1%

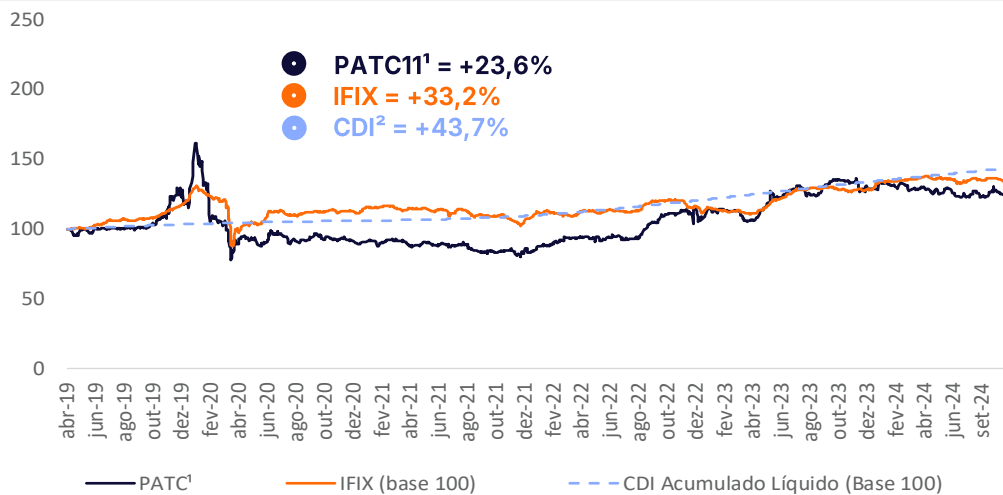
**RESERVA ACUMULADA**

R\$ 0,31/Cota

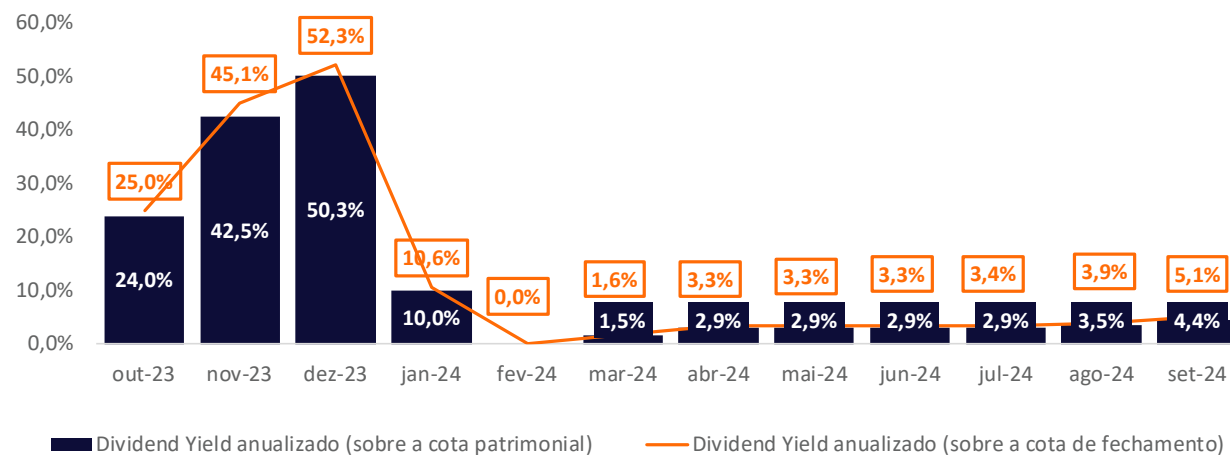
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD



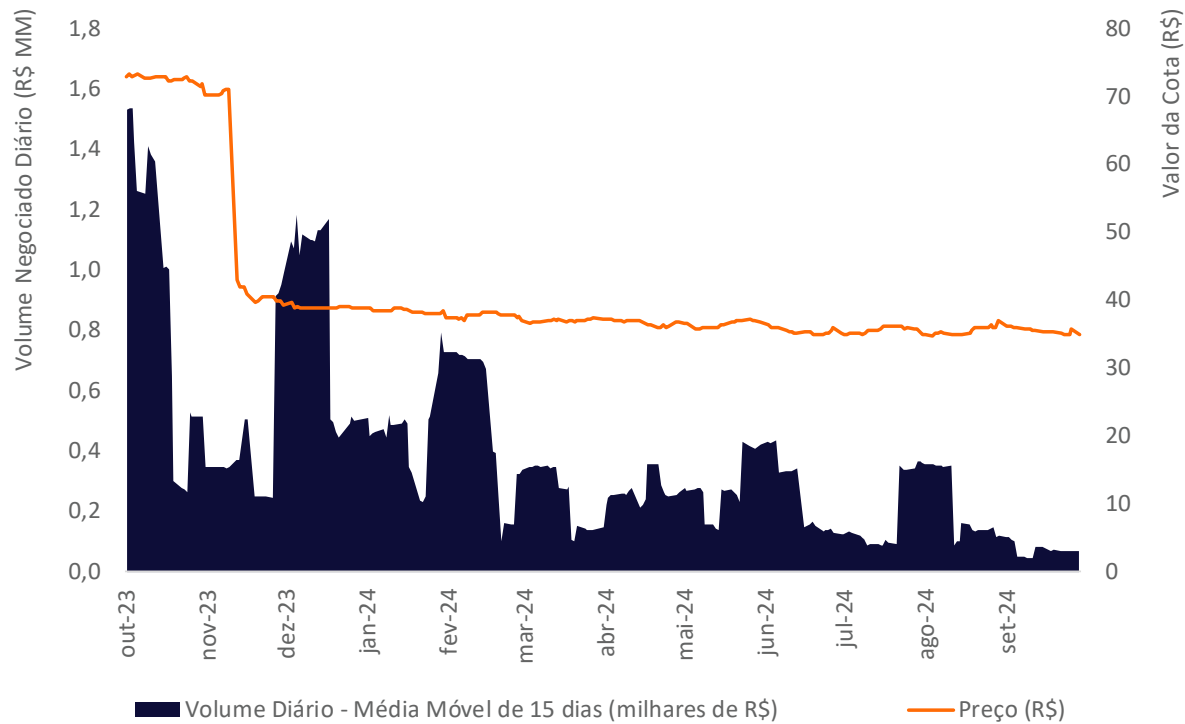
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos <sup>2</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg



# LIQUIDEZ

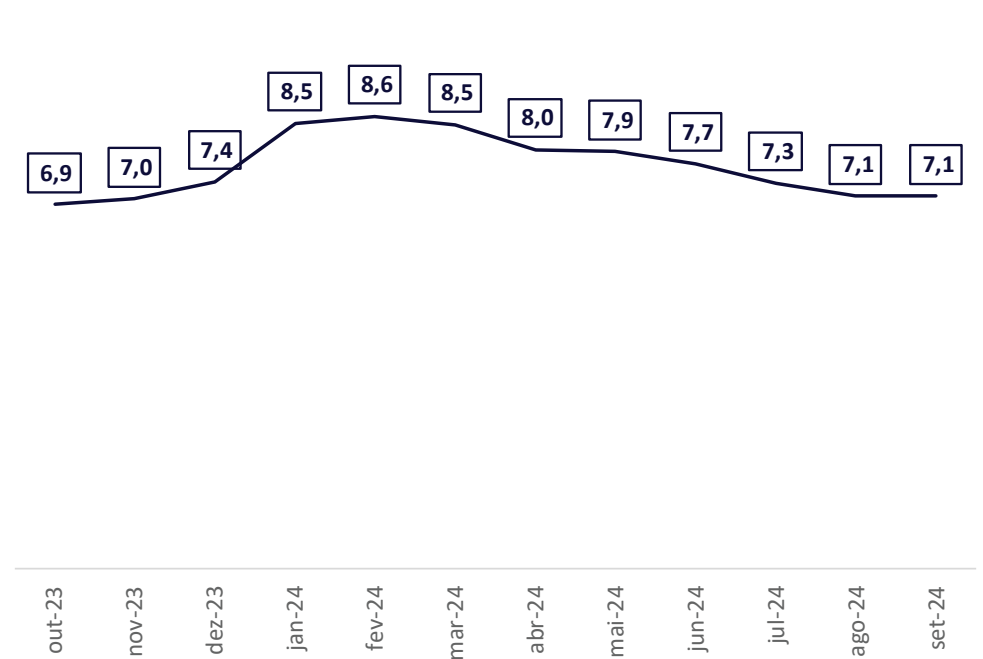
ADTV de R\$ 0,1 milhão que representa 1,0% do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



ATIVO	% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	35	0%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.299	0%	45	32%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	63	50%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	0%	45	18%
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>94.859</b>	<b>7.756</b>	<b>0,0%</b>	<b>48</b>	<b>100%</b>



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



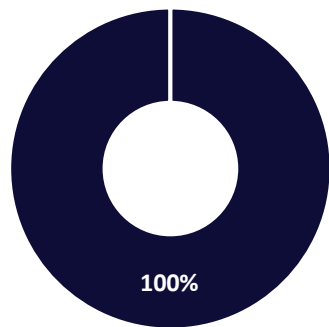
Cetenco Plaza

<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de setembro.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

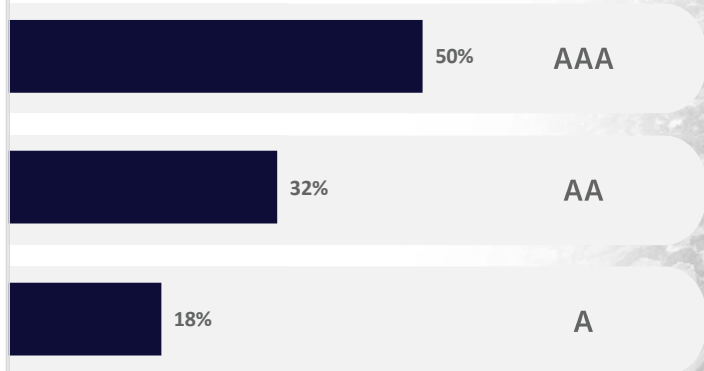


## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE (% receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de setembro.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



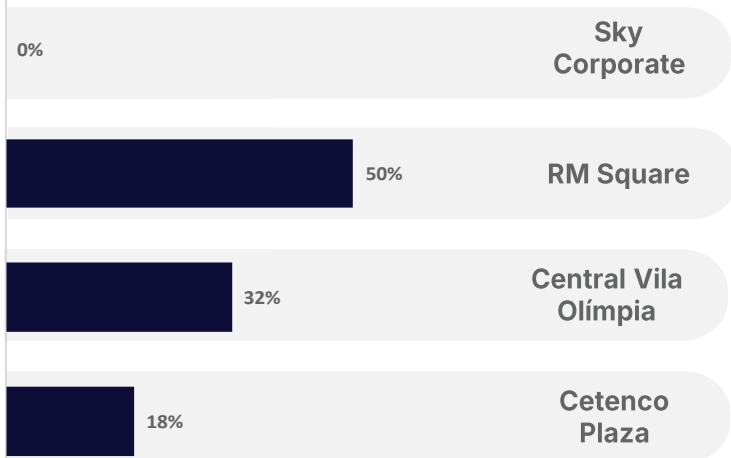


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



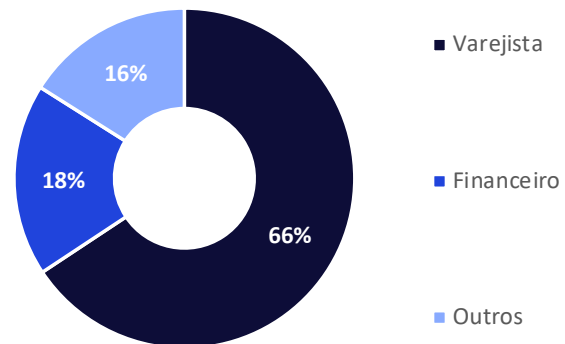
## ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)



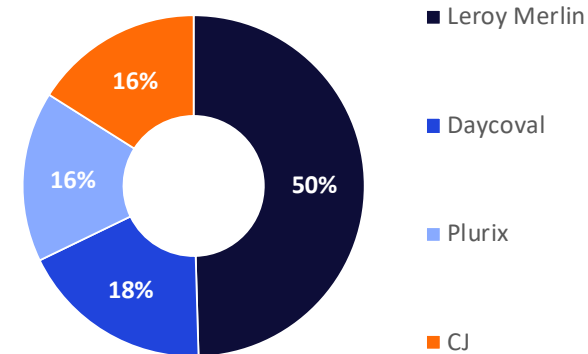
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE

### LOCATÁRIOS (% Receita)



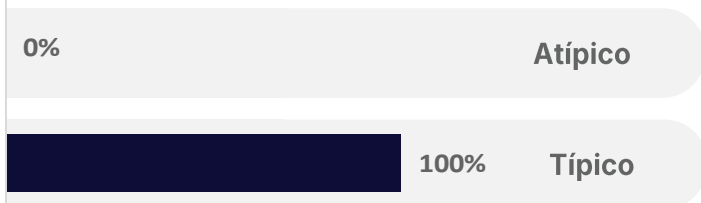
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)



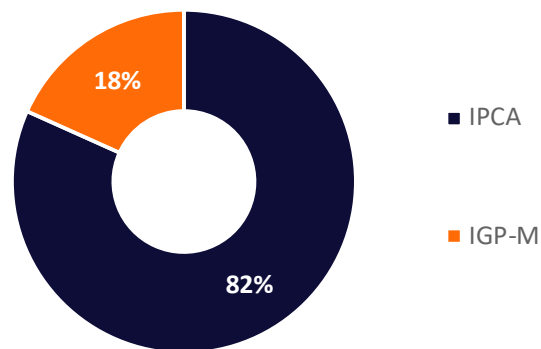
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS

### CONTRATOS (% Receita)



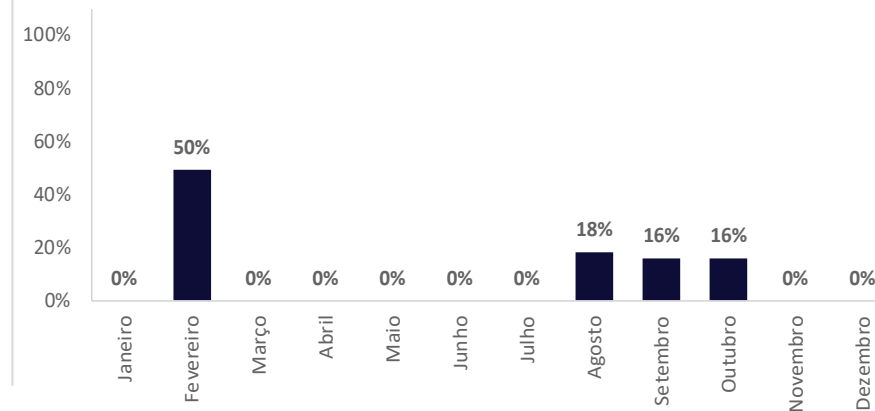
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de setembro.

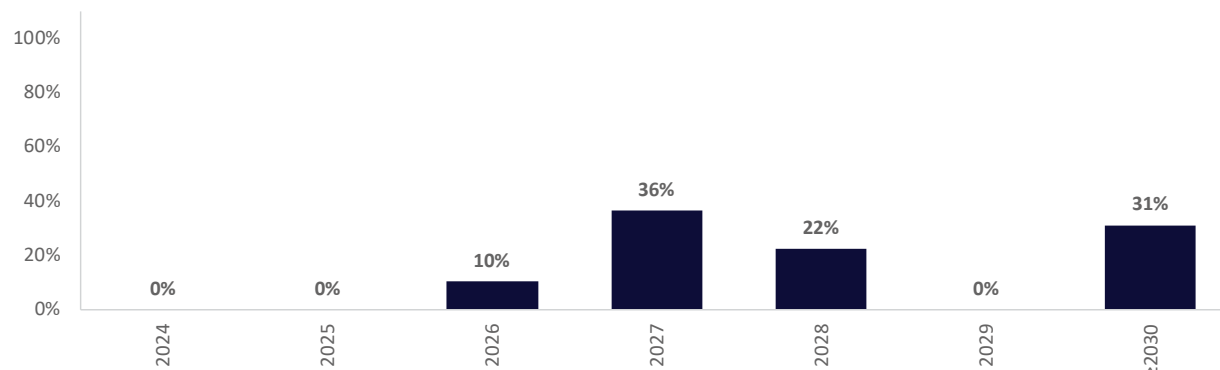
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



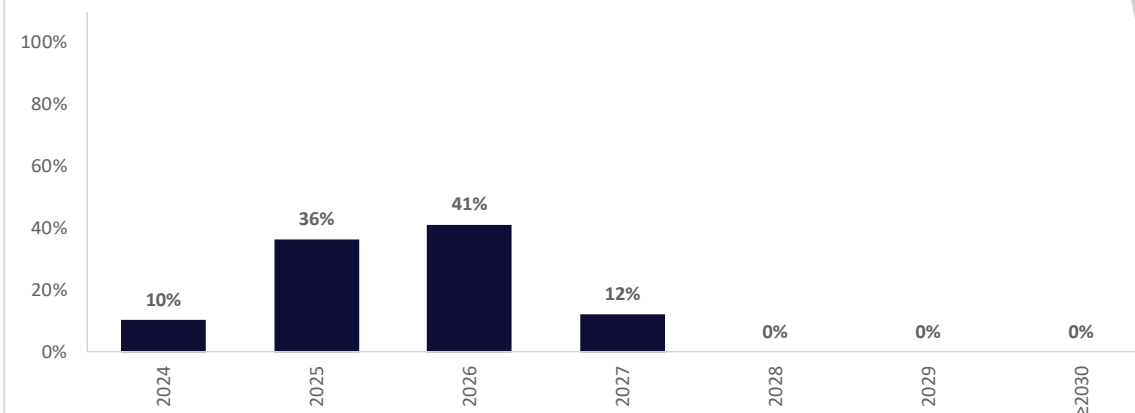
Clique aqui para acessar nossas [Planilhas de Fundamentos](#)

No mês de setembro não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,5 anos. Os reajustes dos locatários Google (Ativo Sky Corporate) e Daycoval (Ativo Cetenco Plaza) previstos para o mês de setembro foram realizados. A receita imobiliária do mês foi impactada em R\$ 0,08/cota pelo pagamento adiantado do locatário Google no mês de agosto do aluguel referente ao mês de setembro. O locatário vinha pagando seus aluguéis adiantados desde a competência de maio de 2024.

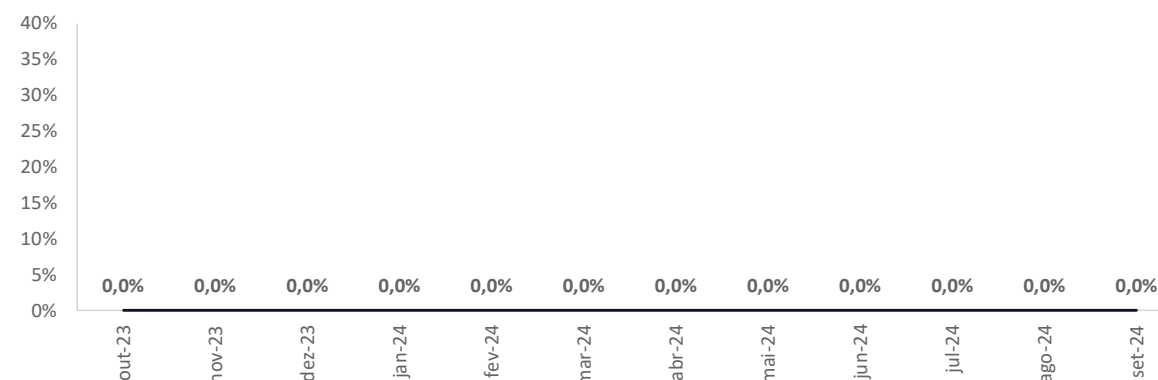
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA



<sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de setembro de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; <sup>2</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

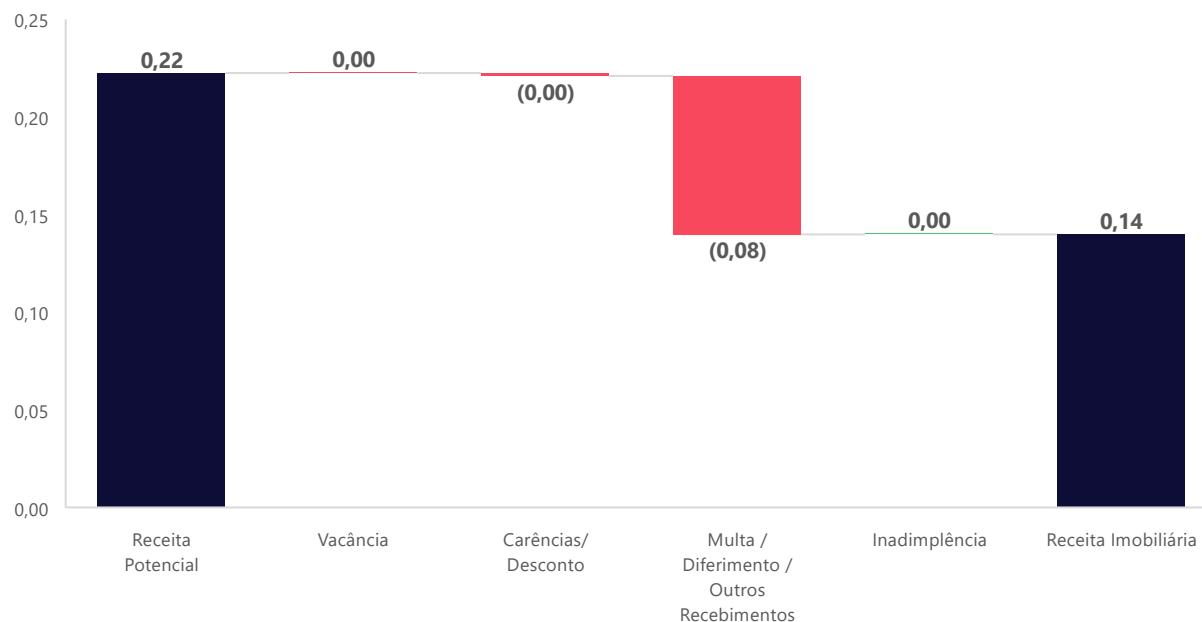


# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

Ao final do mês de setembro, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês. A receita imobiliária foi impactada negativamente em R\$ 0,08 pelo adiantamento do locatário Google no Ativo Sky Corporate, resultando em uma receita imobiliária de R\$ 0,14.

No mês de setembro foi utilizado parte da reserva para compor o resultado distribuído, conforme mencionado nos últimos meses, em linha com a estratégia adotada pela Gestão para manter as distribuições lineares. Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,15/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO<sup>1</sup>



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA	SET-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	486.268	0,14	6.563.489	8.775.439
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	701.802
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	(1.187.739)
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>486.268</b>	<b>0,14</b>	<b>6.563.489</b>	<b>8.289.502</b>
Despesas Imobiliárias	(4.598)	(0,00)	(876.685)	(1.551.717)
Despesas Operacionais	(220.743)	(0,06)	(2.281.203)	(3.058.032)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas – Total</b>	<b>(225.342)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(3.157.887)</b>	<b>(4.609.750)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>260.927</b>	<b>0,08</b>	<b>3.405.602</b>	<b>3.679.753</b>
Receitas Financeiras	5.806	0,00	16.983	348.318
Despesas Financeiras	0	0,00	0	0
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>5.806</b>	<b>0,00</b>	<b>16.983</b>	<b>348.318</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>266.733</b>	<b>0,08</b>	<b>3.422.585</b>	<b>4.028.071</b>
Reserva de Lucro	254.882	0,07	263.495	16.001.949
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>521.615</b>	<b>0,15</b>	<b>3.686.080</b>	<b>20.030.020</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,15</b>		<b>1,06</b>	<b>5,76</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.



# LINHA DO TEMPO



Ativo Central Vila Olímpia



Ativo Sky Corporate

## JANEIRO

- 2ª Emissão Pátria Edifícios Corporativos FII  
Captação total R\$ 206 MM

## FEVEREIRO

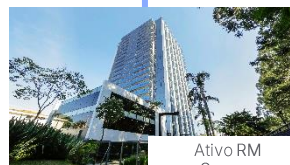
- Aquisição Ativo Vila Olímpia Corporate

## JULHO

- Aquisição Ativo The One



Ativo Cetenco Plaza



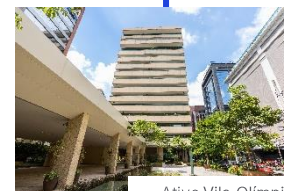
Ativo RM Square

## JULHO

- VBI Real Estate e Patria Investimentos se associam e a VBI assume a gestão dos Fundos PATL11 e PATC11
- Venda do Ativo Icon Faria Lima



Ativo The One



Ativo Vila Olímpia Corporate

## AGOSTO

### PATRIA

anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil.

2019

## ABRIL

- 1ª Emissão Pátria Edifícios Corporativos FII  
Captação total R\$ 105,2 MM

## JUNHO

- Aquisição Ativo Sky Corporate

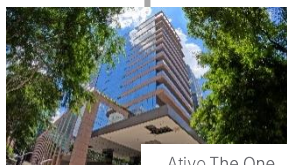
## SETEMBRO

- Aquisição Ativo Central Vila Olímpia

## NOVEMBRO

- Aquisição Ativo Icon Faria Lima

2020



Ativo The One



Ativo Vila Olímpia Corporate

2021

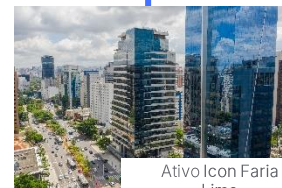
## ABRIL

- Aquisição Ativo Roberto Marinho Square

## MAIO

- Aquisição Ativo Cetenco Plaza

2022



Ativo Icon Faria Lima

2023

## SETEMBRO

- Venda do Ativo Vila Olímpia Corporate e do Ativo The One

2024

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui para mais informações dos ativos](#)

## SKY CORPORATE

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>ABL DO ATIVO</b>
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.605 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS E ANDARES</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
2.690 m <sup>2</sup>	4 conjuntos de 672.38 m <sup>2</sup> 9º e 10º Andar	Google	Programa Aterro Zero em implementação



Rua Gomes de Carvalho 1.996 Vila Olímpia, SP



Alameda Vicente Pinzon, 51  
Vila Olímpia, SP



## CENTRAL VILA OLÍMPIA

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>ABL DO ATIVO</b>
2015	2019	LEED Silver Core&Shell	14.405 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS E ANDARES</b>	<b>LOCATÁRIOS</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
1.298 m <sup>2</sup>	2 conjuntos de 649 m <sup>2</sup> 3º Andar	SMR e CJ Internacional	Vegetação nativa da Mata Atlântica; Água de reuso; Coleta seletiva; Iluminação em LED

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



[Clique aqui para mais informações dos ativos](#)

## ROBERTO MARINHO SQUARE

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>ABL DO ATIVO</b>
2018	2021	LEED Gold Core&Shell	26.046 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS E ANDARES</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
2.615 m <sup>2</sup>	8 conjuntos de 326.92 m <sup>2</sup> 8º e 11º Andar	Leroy Merlin	Coleta seletiva Água de reuso Iluminação LED



Rua Pascoal Pais, 525  
Churci Zaidan, SP



Avenida Paulista, 1.842  
Paulista, SP



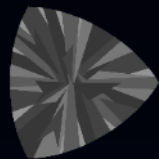
+ INFORMAÇÕES <http://www.cetencoplaza.com.br/>

## CETENCO PLAZA

<b>CONSTRUÇÃO</b>	<b>ADQUIRIDO EM</b>	<b>CERTIFICAÇÕES</b>	<b>ABL DO ATIVO</b>
1980 (retrofitado em 2020)	2021	LEED Gold	28.803 m <sup>2</sup>
<b>ABL DETIDA PELO FUNDO</b>	<b>QUADRO DE ÁREAS E ANDARES</b>	<b>LOCATÁRIO</b>	<b>DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS</b>
1.152 m <sup>2</sup>	4 conjuntos de 288.03 m <sup>2</sup> 20º Andar	Banco Daycoval	Água de reuso, Coleta seletiva, Horta comunitária, Aterro Zero, Iluminação LED



# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro, com time de 10 anos de atuação em Real Estate

Até hoje comprometeu capital de mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da plataforma de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com a aquisição da VBI e a incorporação dos fundos HG, a vertical de Real Estate do Patria no Brasil passou a atuar com R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a liderança de Rodrigo Abbud

**PATRIA**

3ª maior gestora do mercado brasileiro de FIs no Ranking Anbima





Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.