

**VBI**

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS  
CORPORATIVOS FII (PATC11)**

MARÇO 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



# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## ● MARÇO 2024



**PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 142,7 milhões



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

R\$ 41,05



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

R\$ 130,1 milhões



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

R\$ 37,40



**P/B**

0,91x



**ADTV**

R\$ 0,3 milhão



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

8.458

<sup>1</sup>Data base em 28/03.

No mês de março 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>1</sup>) é de 4,9 anos. A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

Adicionalmente, a conclusão de venda dos ativos Vila Olímpia Corporate e The One do portfólio do Fundo ([clique aqui](#)) resultou em uma mudança esperada na receita imobiliária, o que consequentemente impactou as distribuições de rendimentos aos investidores. Tendo em vista que a distribuição realizada no mês de fevereiro (R\$ 0,34) foi superior à distribuição projetada para esse novo nível de receita, a Gestão está trabalhando em uma estratégia de normalização dos rendimentos a serem distribuídos. Portanto, a normalização dos rendimentos deve ocorrer nos próximos três meses. O novo patamar de rendimentos recorrentes (caso não haja qualquer inadimplência ou vacância no portfólio) será de R\$ 0,15/cota<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Esta projeção não pode ser utilizada como guidance ou garantia de retornos ou rendimentos futuros, pois existem outros fatores que podem afetá-la (saídas antecipadas de locatários, descontos, multas, inadimplências etc.).

Clique para assistir  
aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos  
**podcasts dos relatórios**





# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,05

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

1,5%

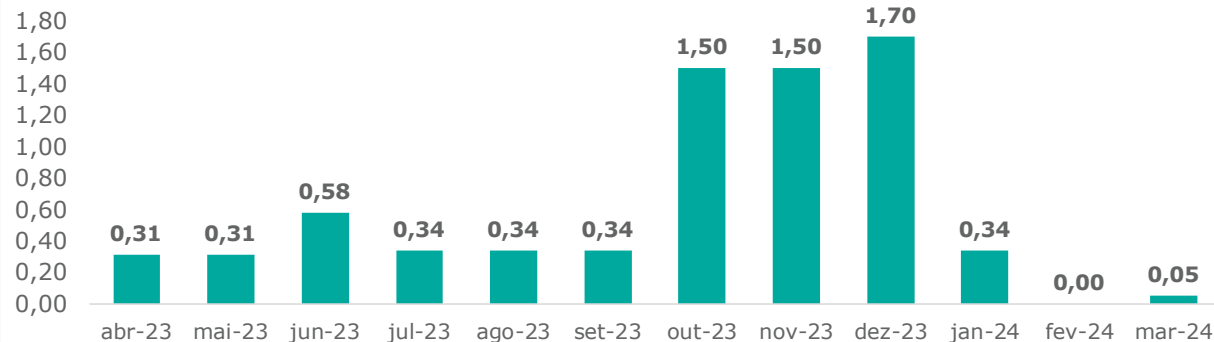
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

1,6%

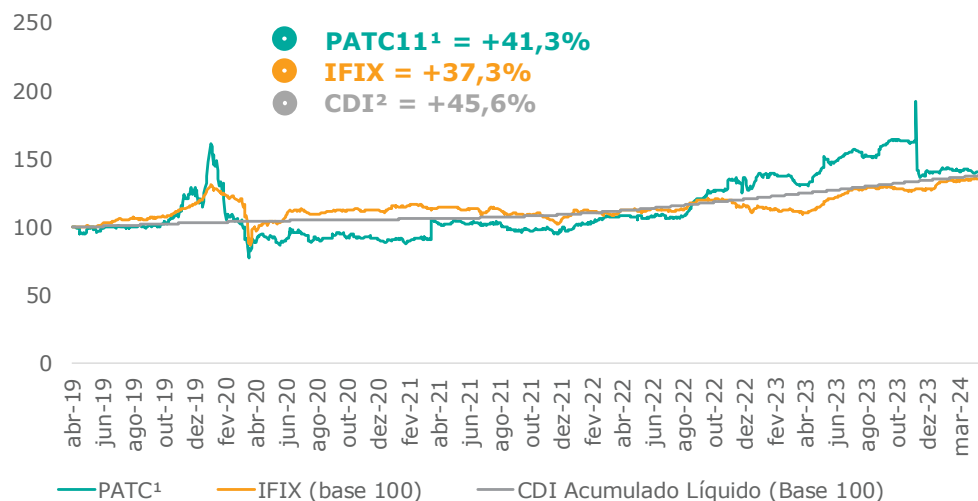
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,17/Cota

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

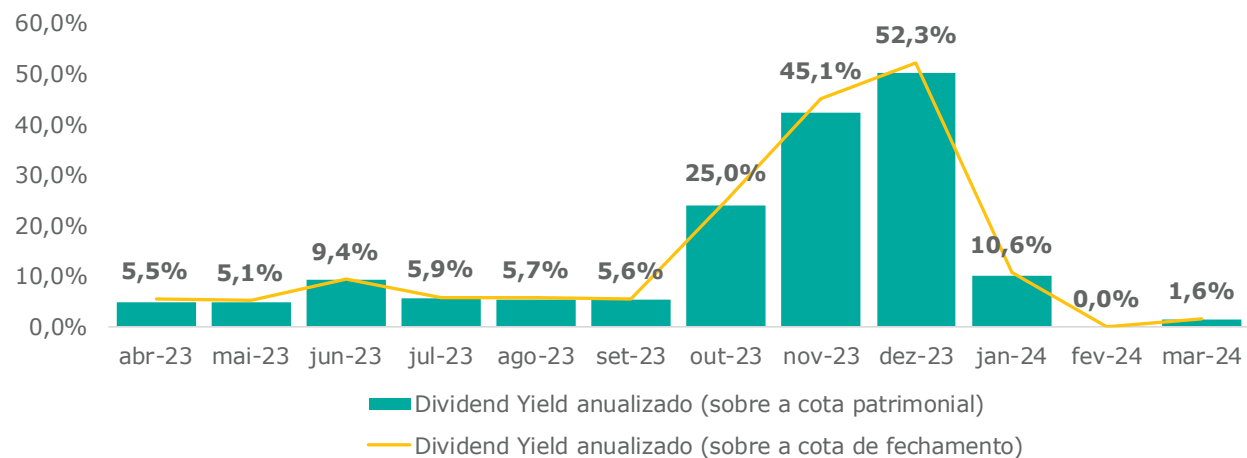


## PERFORMANCE DA COTA B3



<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

## DIVIDEND YIELD

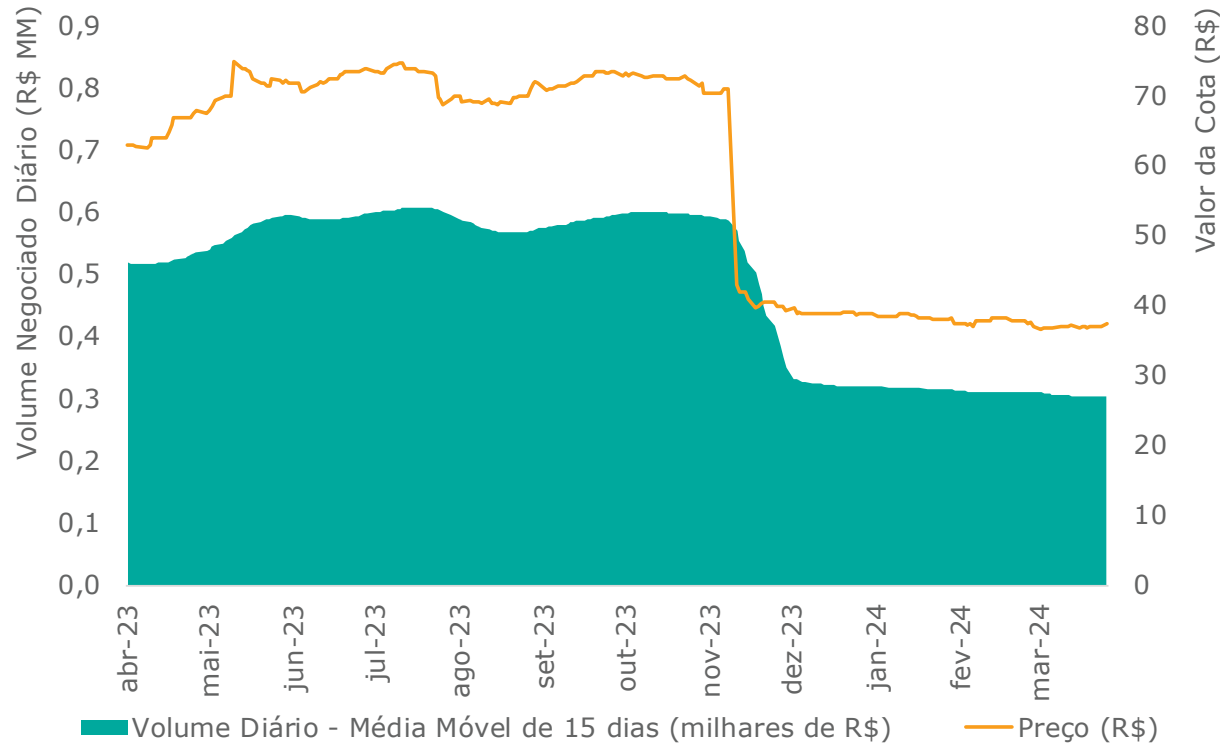




# LIQUIDEZ

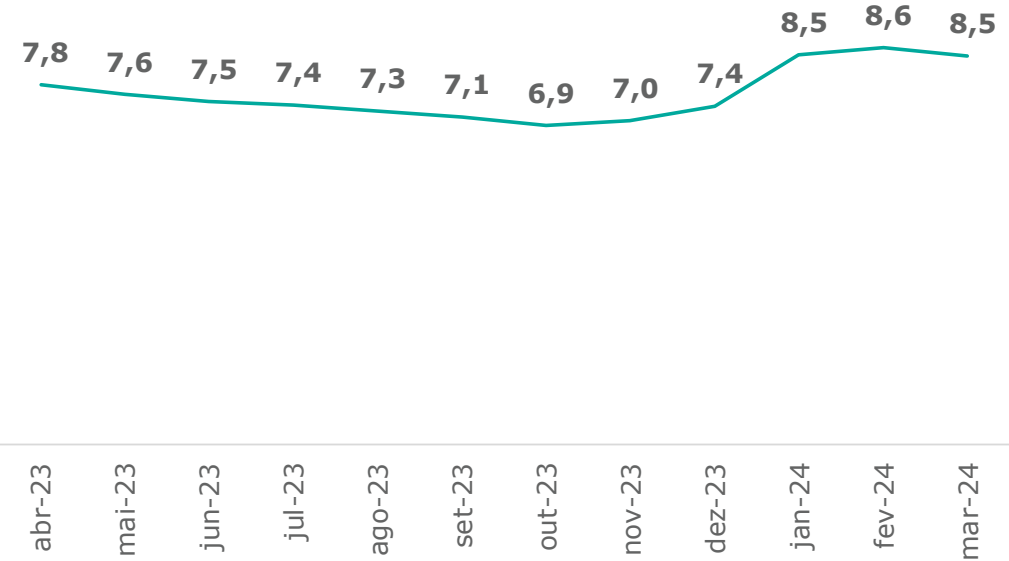
ADTV de R\$ 0,3 milhão que representa 4,7% do *market cap* ao final do mês

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



Parte da receita imobiliária do mês de março foi recebida, de forma não recorrente, antecipadamente no mês de fevereiro

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 <sup>3</sup>
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	41	0%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.298	0%	45	0%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	69	100%
Cetenco Plaza <sup>2</sup>	4%	1	28.803	1.152	0%	51	0%
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>94.859</b>	<b>7.755</b>	<b>0,0%</b>	<b>53</b>	<b>100%</b>



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

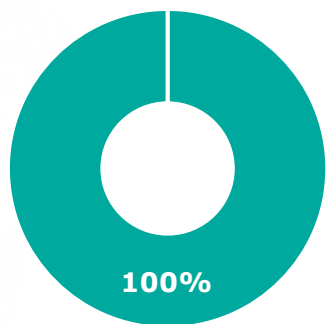
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de março; <sup>2</sup>Os contratos do Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência; <sup>3</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

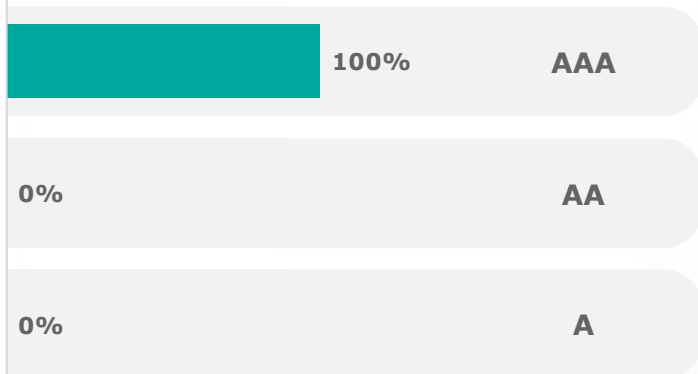
(% receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de março; <sup>2</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Sky Corporate

Avenida Nove de Julho

Avenida Brasil

Avenida Paulista

Cetenco Plaza

Central Vila Olímpia

Avenida Santo Amaro

RM Square

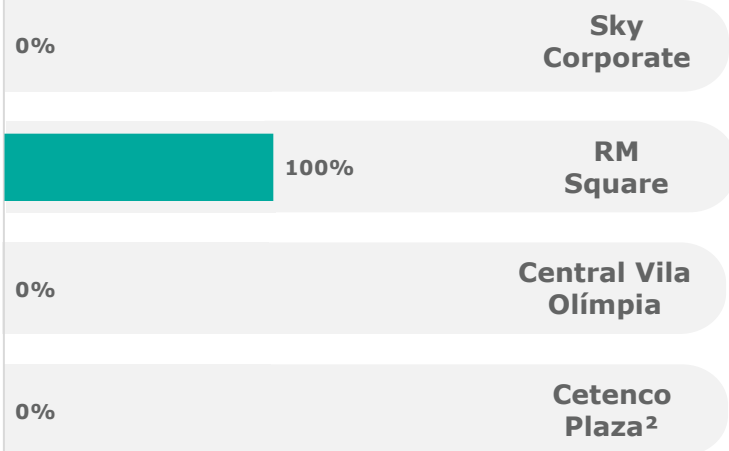


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2,3</sup>

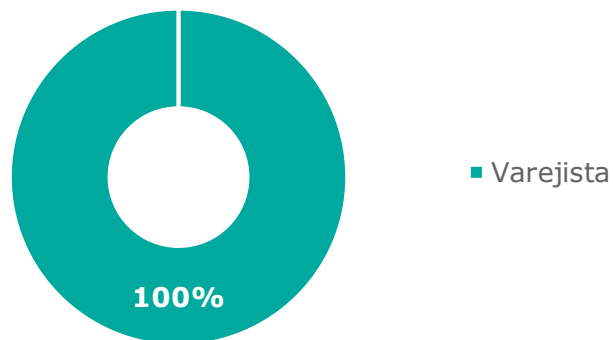


Parte da receita imobiliária do mês de março foi recebida de forma não recorrente antecipadamente no mês de fevereiro

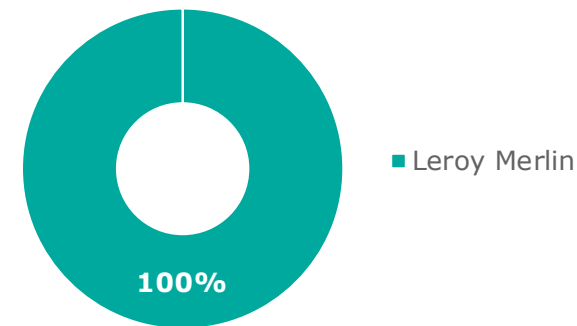
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



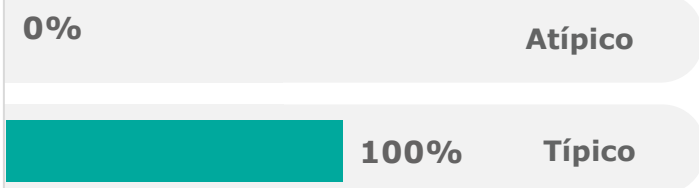
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



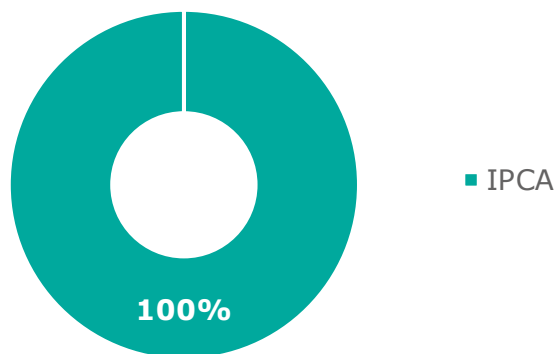
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)<sup>3</sup>



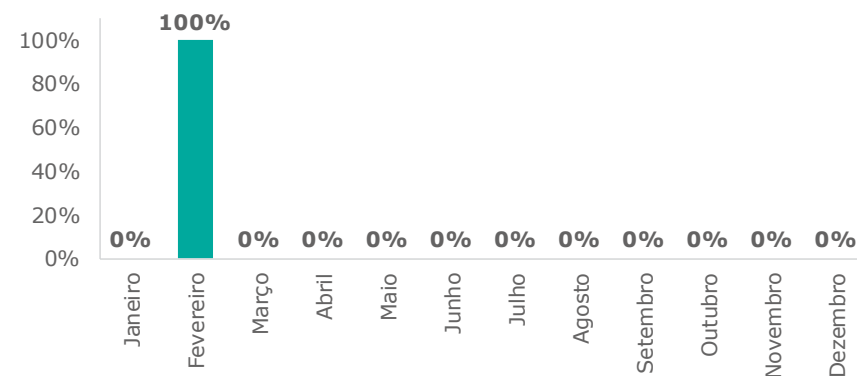
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de março; <sup>2</sup>Os contratos do Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência; <sup>3</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.



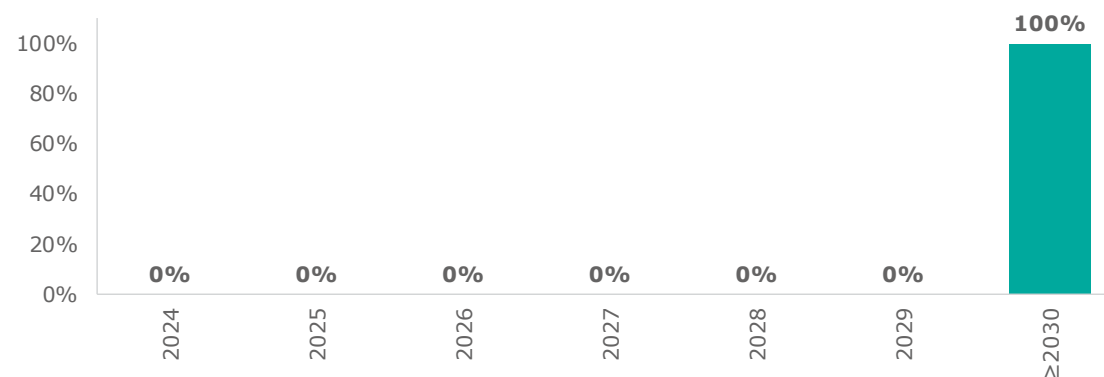
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



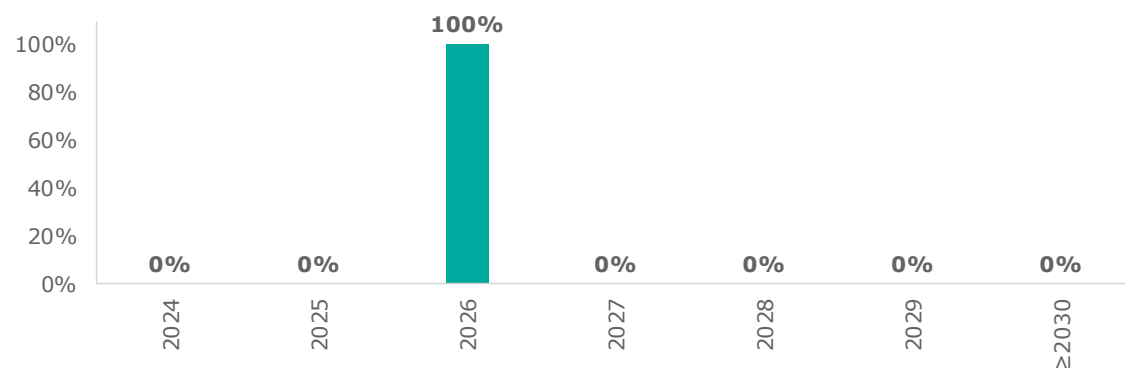
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

No mês de março o Fundo não apresentou nenhuma movimentação na carteira de locatários. Assim, o Fundo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,9 anos. A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

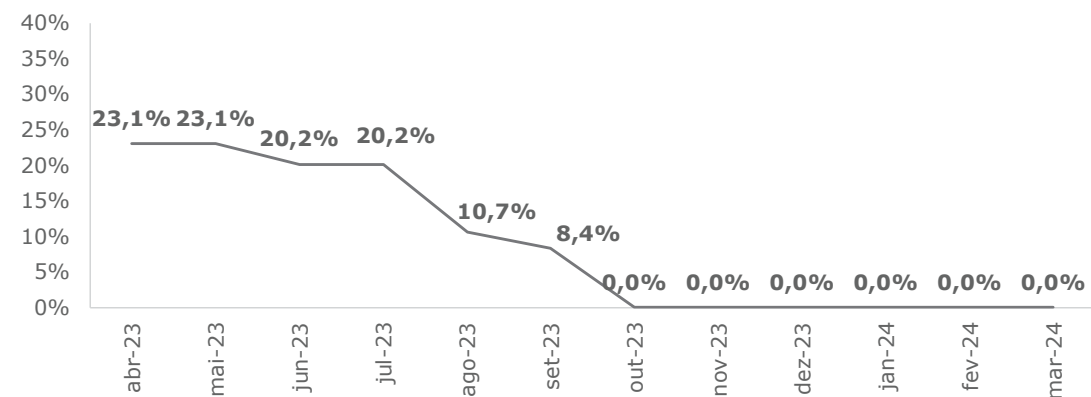
## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA



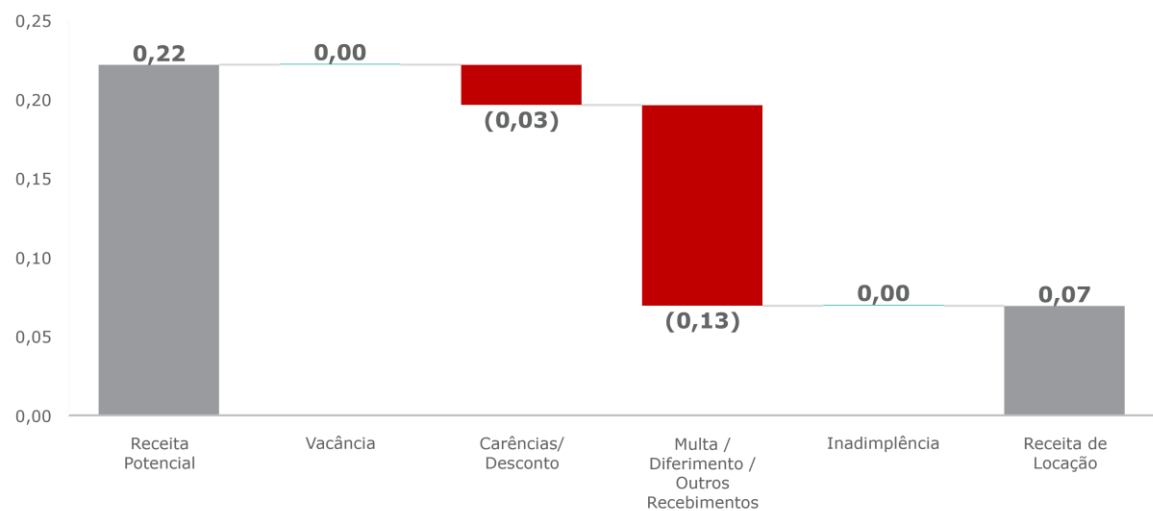
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de março. <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO<sup>1</sup>

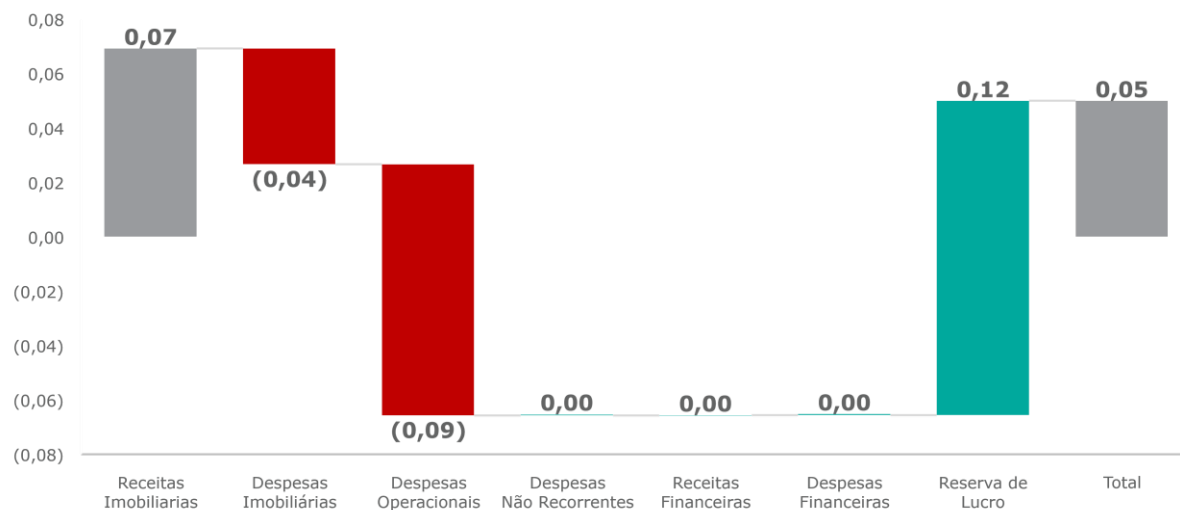
Ao final do mês de março, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês. Neste mês, devido à antecipação dos aluguéis referentes a março no mês anterior, houve um impacto negativo e não recorrente de R\$ 0,13/cota em outros recebimentos. O Fundo possui custos relativos às carências e descontos de R\$ 0,03/cota.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de março, o Fundo reteve parte do resultado gerado para compor a reserva de lucro. Em linha com a estratégia adotada pela Gestão para normalização dos rendimentos a serem distribuídos no futuro. Neste mês, foi utilizado parte da reserva de lucro, de forma que o Fundo distribuiu R\$ 0,05/cota.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO<sup>1,2</sup>

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

MÊS CAIXA →	MAR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	240.910	0,07	1.942.037	10.729.545
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	3.142.122
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	17.000.824
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>240.910</b>	<b>0,07</b>	<b>1.942.037</b>	<b>30.872.491</b>
Despesas Imobiliárias	(148.137)	(0,04)	(487.768)	(1.986.268)
Despesas Operacionais	(321.092)	(0,09)	(871.719)	(3.571.272)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas – Total</b>	<b>(469.228)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(1.359.487)</b>	<b>(5.557.540)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(228.318)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>582.550</b>	<b>25.314.951</b>
Receitas Financeiras	464	0,00	17.478	747.010
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(194.261)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>464</b>	<b>0,00</b>	<b>17.478</b>	<b>552.749</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>(227.854)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>600.027</b>	<b>25.867.699</b>
Reserva de Lucro	401.726	0,12	756.172	(447.657)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>173.872</b>	<b>0,05</b>	<b>1.356.199</b>	<b>25.420.043</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,05</b>		<b>0,39</b>	<b>7,31</b>

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; <sup>2</sup>A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.





# LINHA DO TEMPO



Ativo Central Vila Olímpia



Ativo Sky Corporate

## JANEIRO

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

## FEVEREIRO

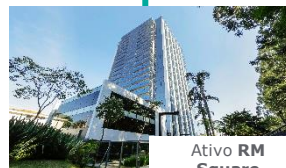
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate

## JULHO

- **Aquisição** Ativo The One



Ativo Cetenco Plaza



Ativo RM Square

## JULHO



**VBI**  
REAL ESTATE

& **PATRIA**

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

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**

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

# VBINNEWS

**CLIQUE**  
para assinar e  
ficar por dentro  
de todas as  
novidades

A **newsletter mensal**  
da VBI Real Estate que  
traz os dividendos dos  
FIIs, aparições da VBI  
na mídia, um panorama  
geral do último mês e  
muito mais!

**VBINNEWS**  
— 3ª EDIÇÃO —





SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2024**

comprometeu capital de  
mais de **R\$ 10,0** bilhões  
no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**







Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP



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.