

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS
CORPORATIVOS FII (PATC11)**

ABRIL 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

● ABRIL 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 142,8 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 41,07



**MARKET
CAP¹**

R\$ 128,3 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 36,90



P/B

0,91x



ADTV

R\$ 0,3 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

7.981

¹Data base em 30/04.

No mês de abril não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,8 anos. A receita imobiliária do mês foi impactada positivamente pelo pagamento dos aluguéis referentes aos meses de janeiro e fevereiro que estavam inadimplentes no Ativo Sky Corporate. O fundo recebeu um repasse do Ativo RM Square, referente à uma receita extra do condomínio que impactou positivamente a receita imobiliária em R\$ 0,02 por cota.

²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



Clique para assistir
aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,10

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

2,9%

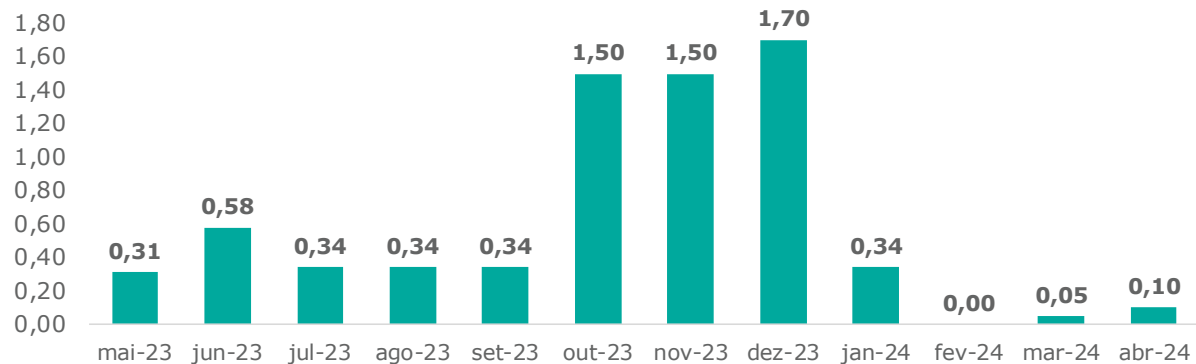
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

3,3%

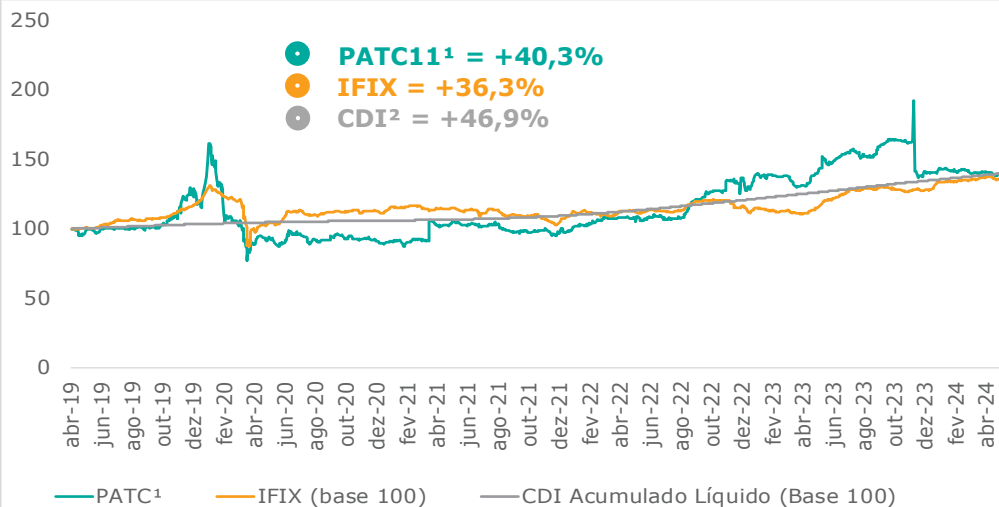
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,35/Cota

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

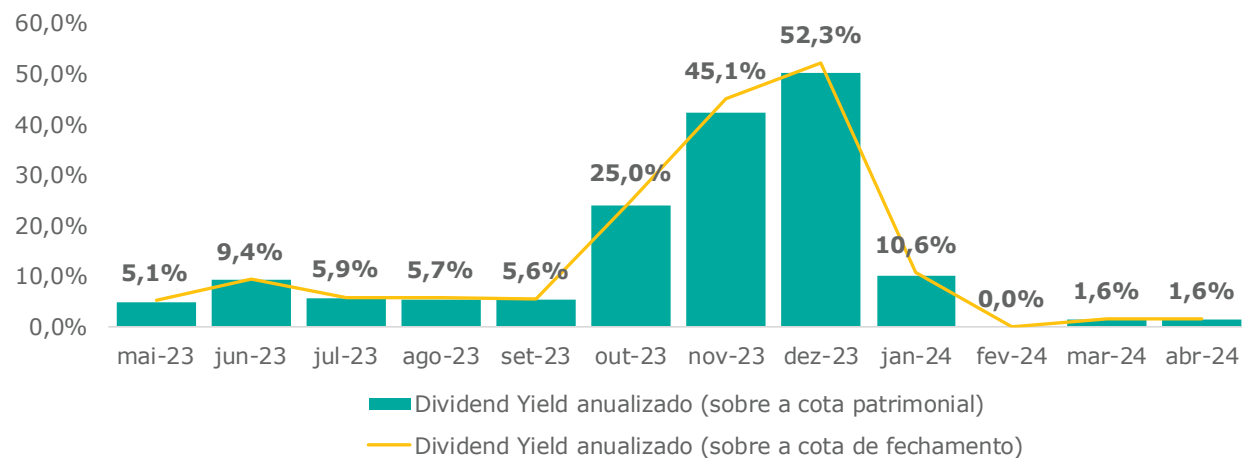


PERFORMANCE DA COTA B3



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

DIVIDEND YIELD

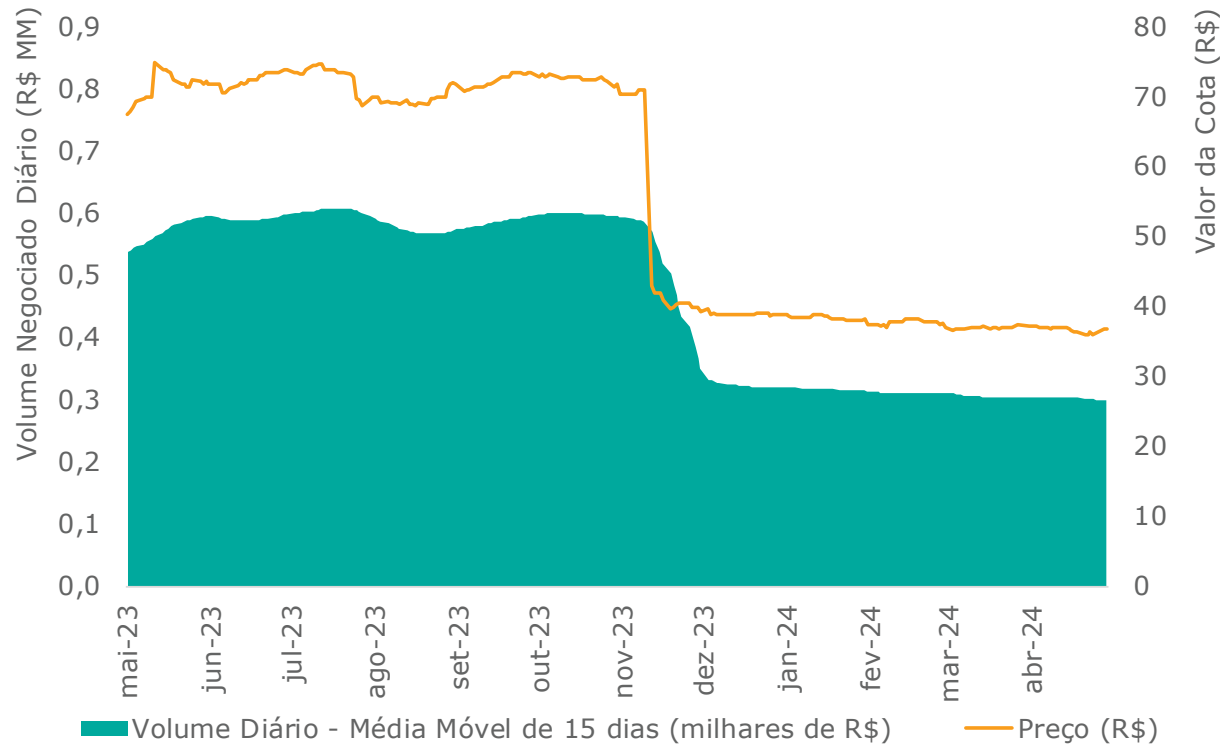




LIQUIDEZ

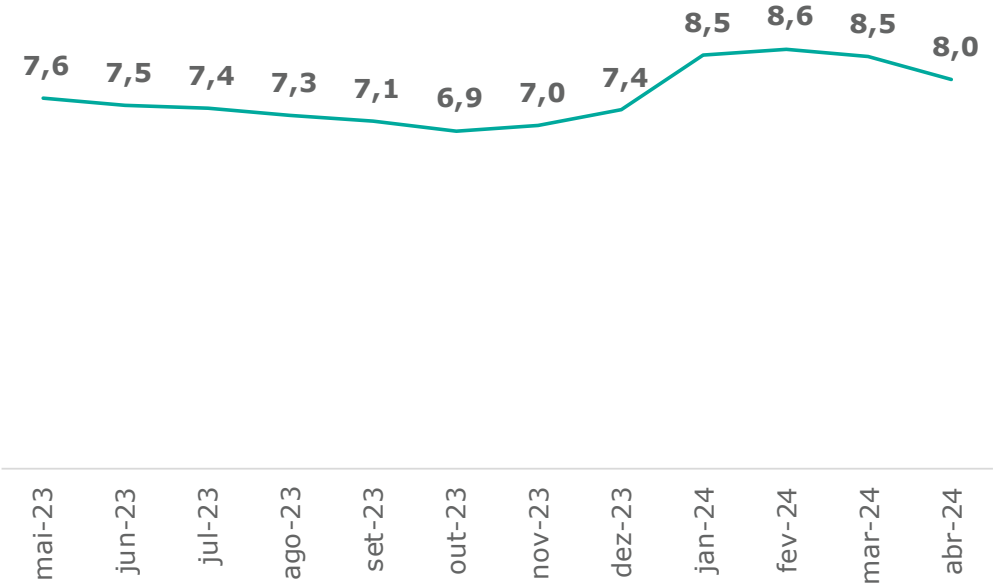
ADTV de R\$ 0,3 milhão que representa 5,2% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ³	VACÂNCIA FINANCEIRA
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	39	61%	0%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.298	0%	45	11%	0%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	68	22%	0%
Cetenco Plaza ²	4%	1	28.803	1.152	0%	50	6%	0%
TOTAL		5	94.859	7.755	0,0%	52	100%	0,0%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

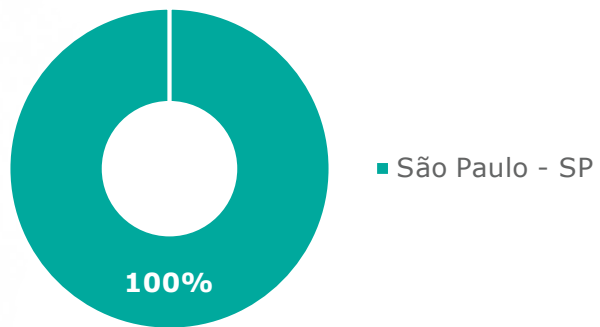
¹Receita referente ao resultado-caixa de abril.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



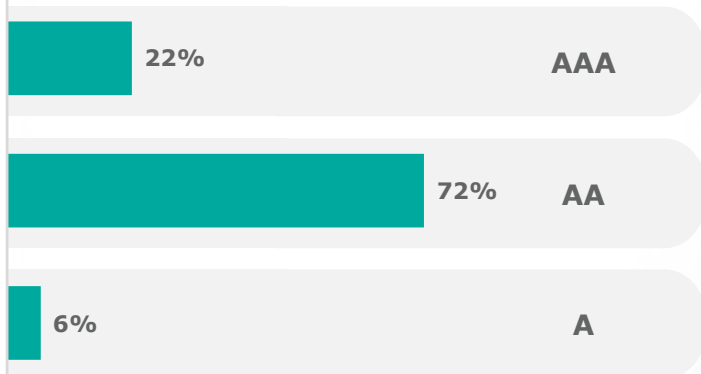
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% receita)



ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de abril.

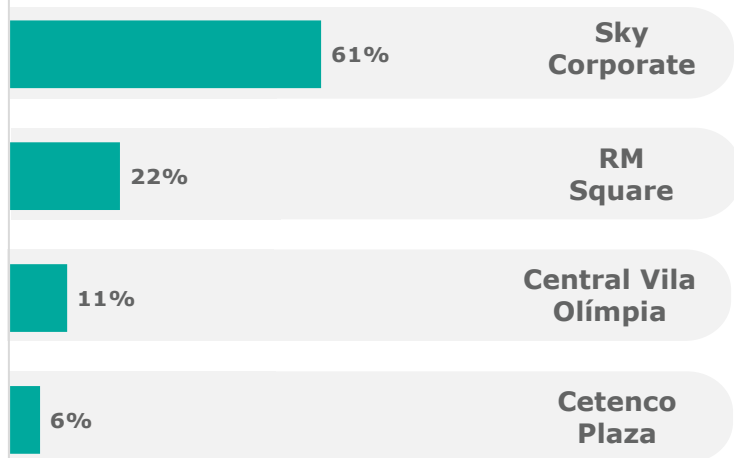
ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



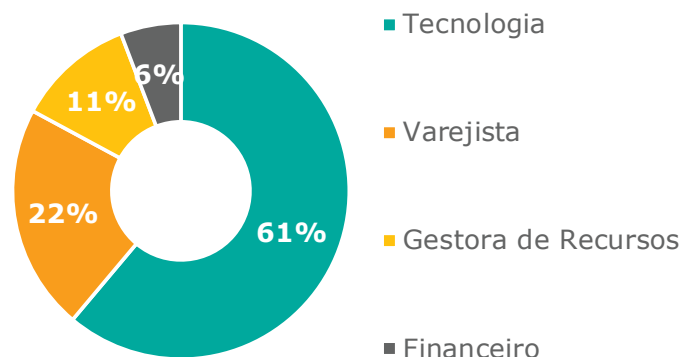
CARTEIRA DE ATIVOS¹



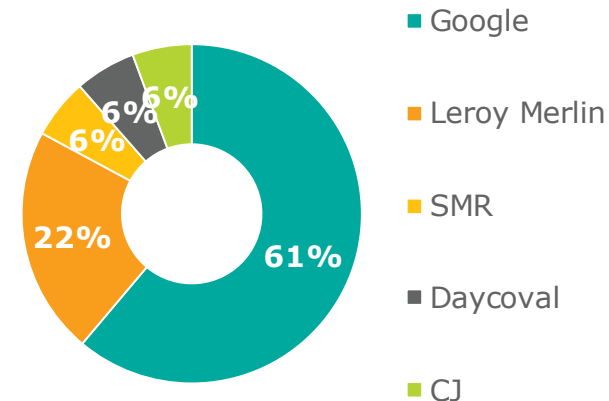
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



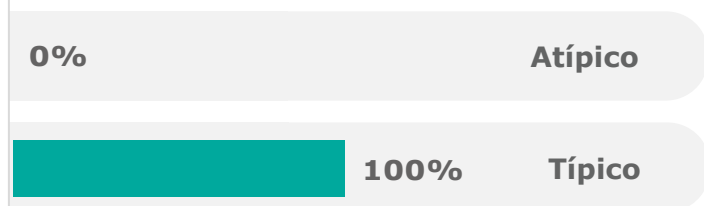
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



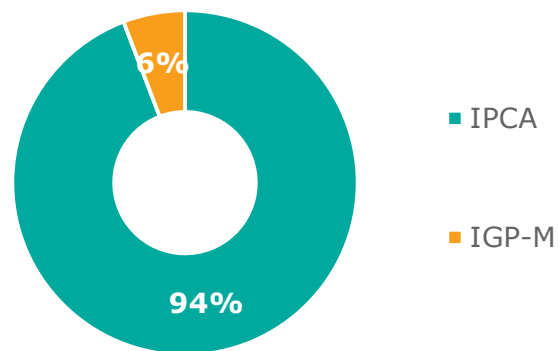
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



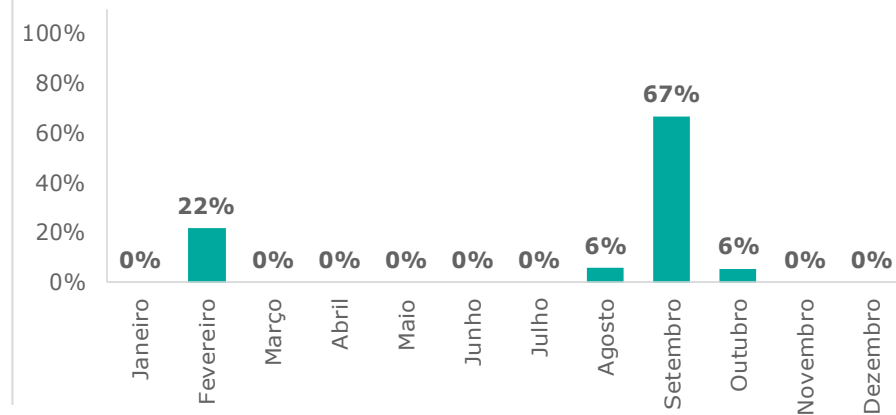
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



¹Receita referente ao resultado-caixa de abril.

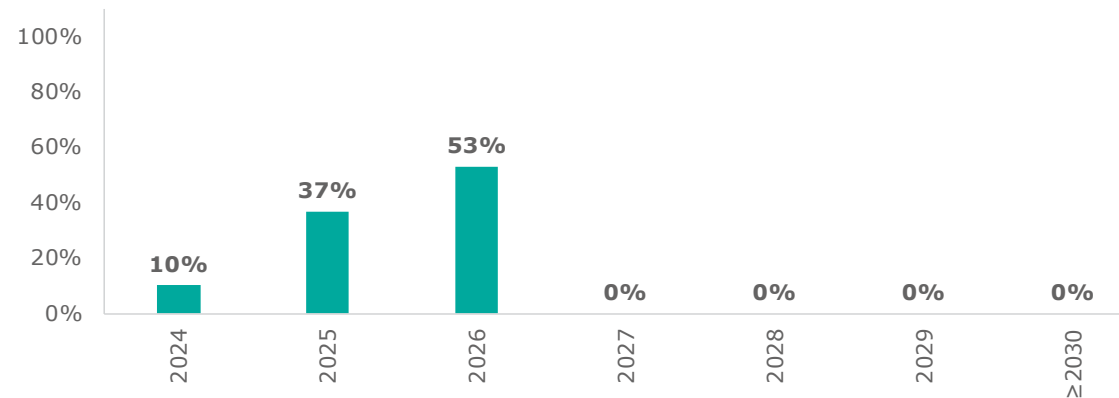
CARTEIRA DE ATIVOS¹



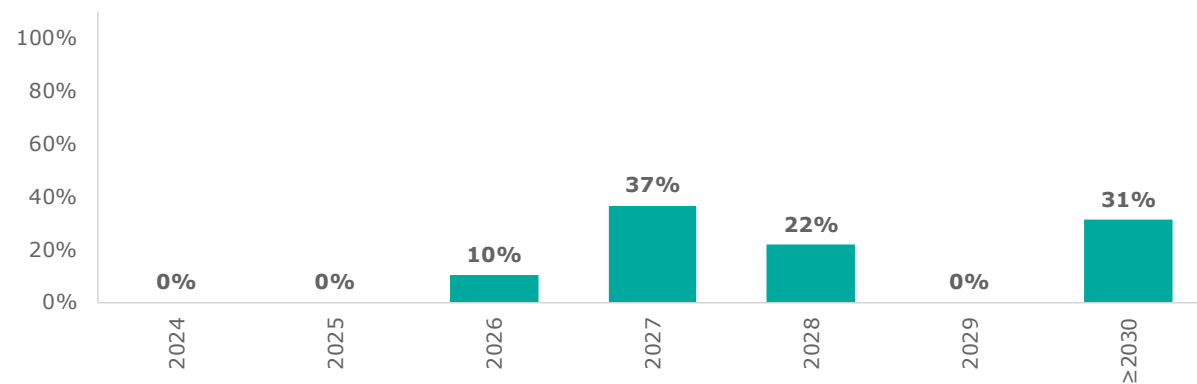
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

No mês de abril não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,8 anos. A receita imobiliária do mês foi impactada positivamente pelo pagamento dos aluguéis referentes aos meses de janeiro e fevereiro que estavam inadimplentes no Ativo Sky Corporate. O fundo recebeu um repasse do Ativo RM Square, referente à uma receita extra do condomínio que impactou positivamente a receita imobiliária em R\$ 0,02 por cota.

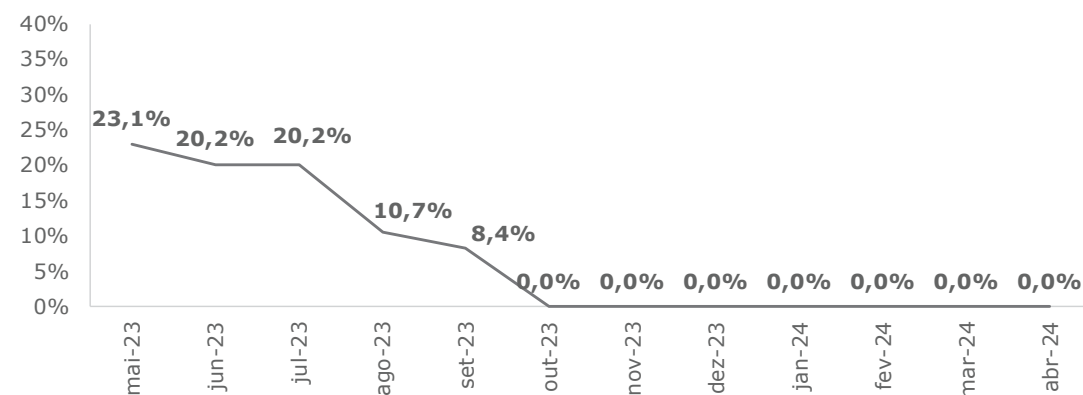
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



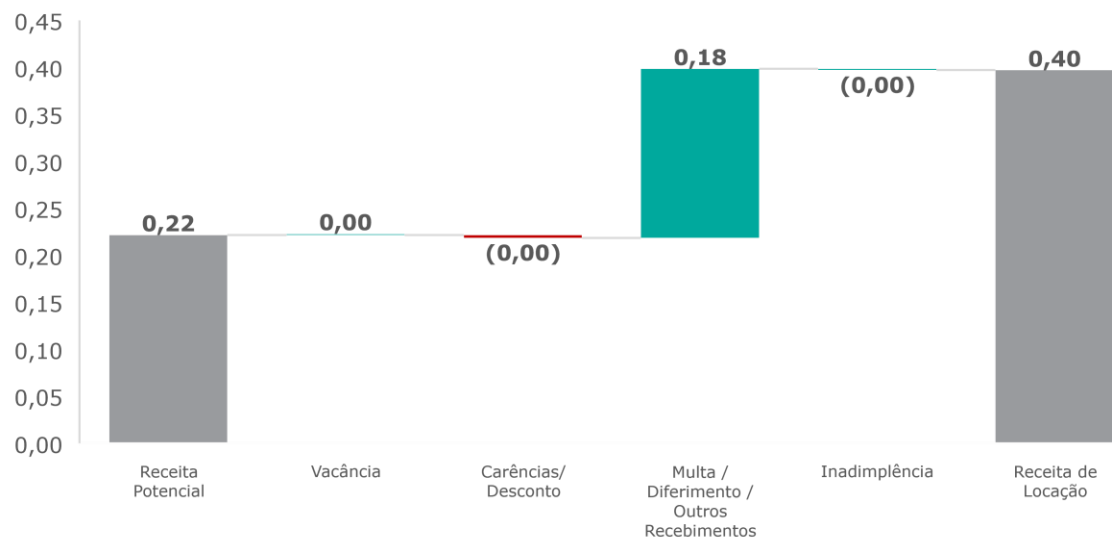
¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de abril de 2024 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita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



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO¹

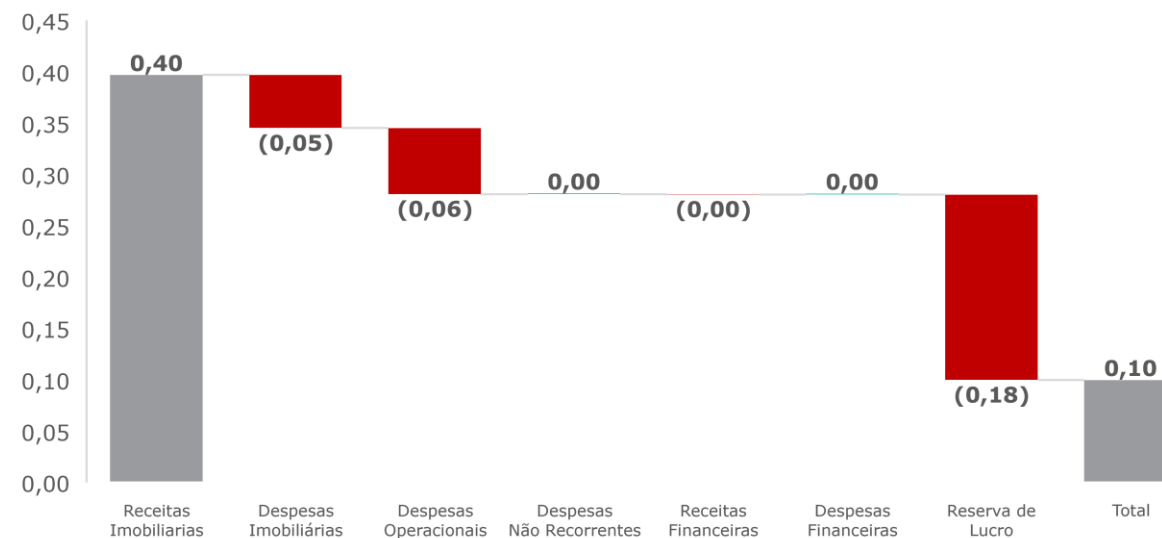
Ao final do mês de abril, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês. Neste mês, devido ao pagamento dos aluguéis inadimplentes de janeiro e fevereiro, e o recebimento de um repasse do condomínio do Ativo RM Square, referente à uma receita extra do condomínio, houve um impacto positivo e não recorrente de R\$ 0,18/cota em outros recebimentos.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de abril, 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\$ 0,10/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



¹A receita imobiliária do mês foi impactada positivamente pelo pagamento dos aluguéis inadimplentes dos meses de janeiro e fevereiro no Ativo Sky Corporate, assim como o recebimento de um repasse do condomínio no Ativo RM Square.

RESULTADO¹

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	ABR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	1.381.140	0,40	3.323.176	10.766.150
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	3.089.411
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	17.000.824
Receita Imobiliária	1.381.140	0,40	3.323.176	30.856.384
Despesas Imobiliárias	(180.758)	(0,05)	(668.527)	(2.108.179)
Despesas Operacionais	(223.752)	(0,06)	(1.095.470)	(3.538.432)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(404.510)	(0,12)	(1.763.997)	(5.646.611)
Resultado Operacional	976.630	0,28	1.559.179	25.209.773
Receitas Financeiras	(980)	(0,00)	16.498	723.969
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(194.261)
Resultado Financeiro Líquido	(980)	(0,00)	16.498	529.708
Lucro Líquido	975.650	0,28	1.575.677	25.739.481
Reserva de Lucro	(627.907)	(0,18)	128.265	(1.049.700)
Resultado Distribuído¹	347.743	0,10	1.703.943	24.689.781
Resultado Distribuído por cota	0,10		0,39	7,10

¹Distribuição 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

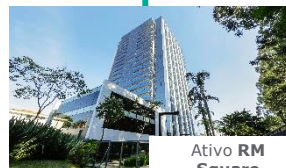
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate

JULHO

- **Aquisição** Ativo The One



Ativo Cetenco Plaza



Ativo RM Square

JULHO



VBI
REAL ESTATE

& 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

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.605 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.690 m ²	4 conjuntos de 672.38 m ² 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

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2015	2019	LEED Silver Core&Shell	14.405 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m ²	2 conjuntos de 649 m ² 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

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
2018	2021	LEED Gold Core&Shell	26.046 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.615 m ²	8 conjuntos de 326.92 m ² 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

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL DO ATIVO
1980 (retrofitado em 2020)	2021	LEED Gold	28.803 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.152 m ²	4 conjuntos de 288.03 m ² 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

www.patc11.com.br

+55 (11) 2344-2525

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

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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.