

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS
CORPORATIVOS FII (PATC11)**

JULHO 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

● JULHO 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 143,0 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 41,11



**MARKET
CAP¹**

R\$ 123,1 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 35,39



P/B

0,86x



ADTV

R\$ 0,3 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

7.345

¹Data base em 31/07.

No mês de julho 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 4,6 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de julho e não possuía qualquer inadimplência.

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



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**.



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,10

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

2,9%

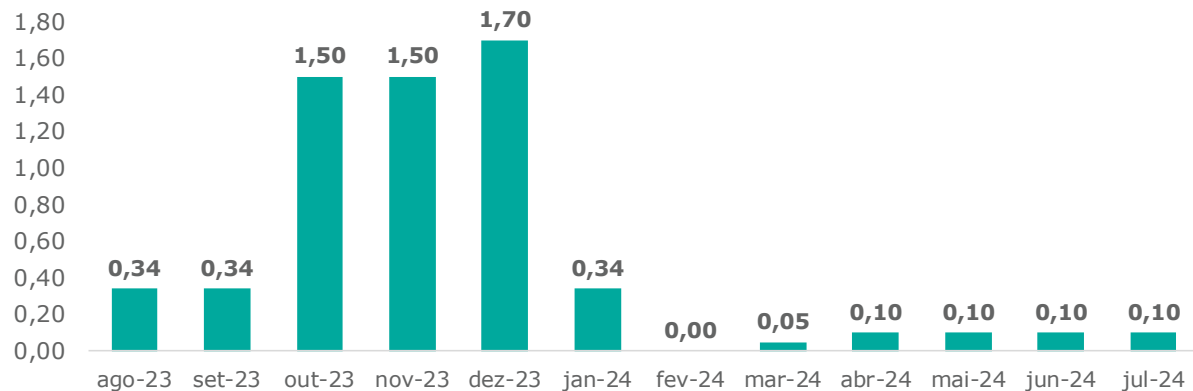
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

3,4%

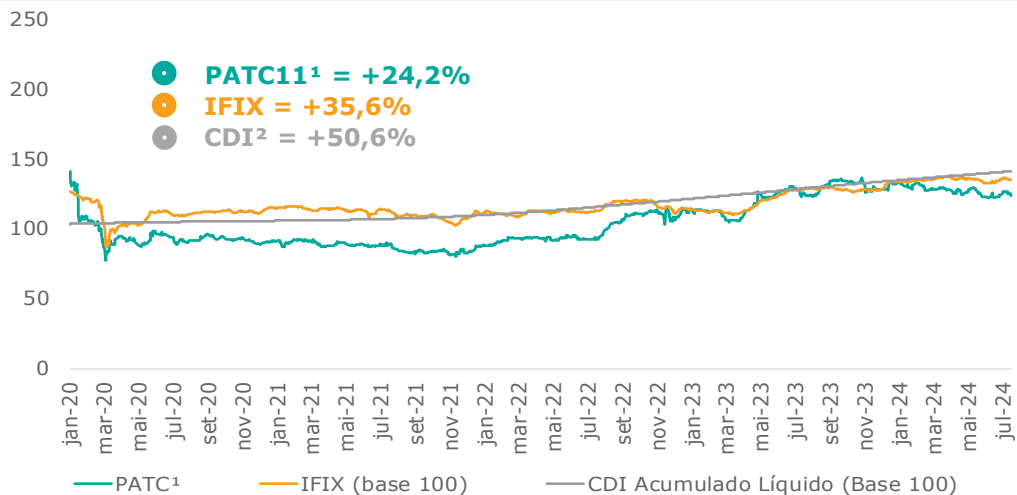
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,36/Cota

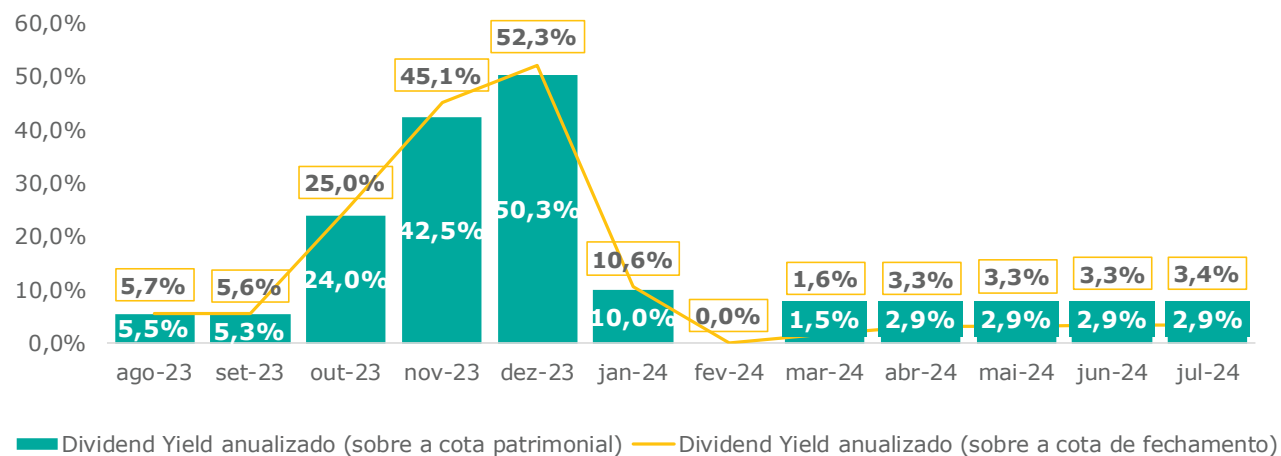
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



DIVIDEND YIELD



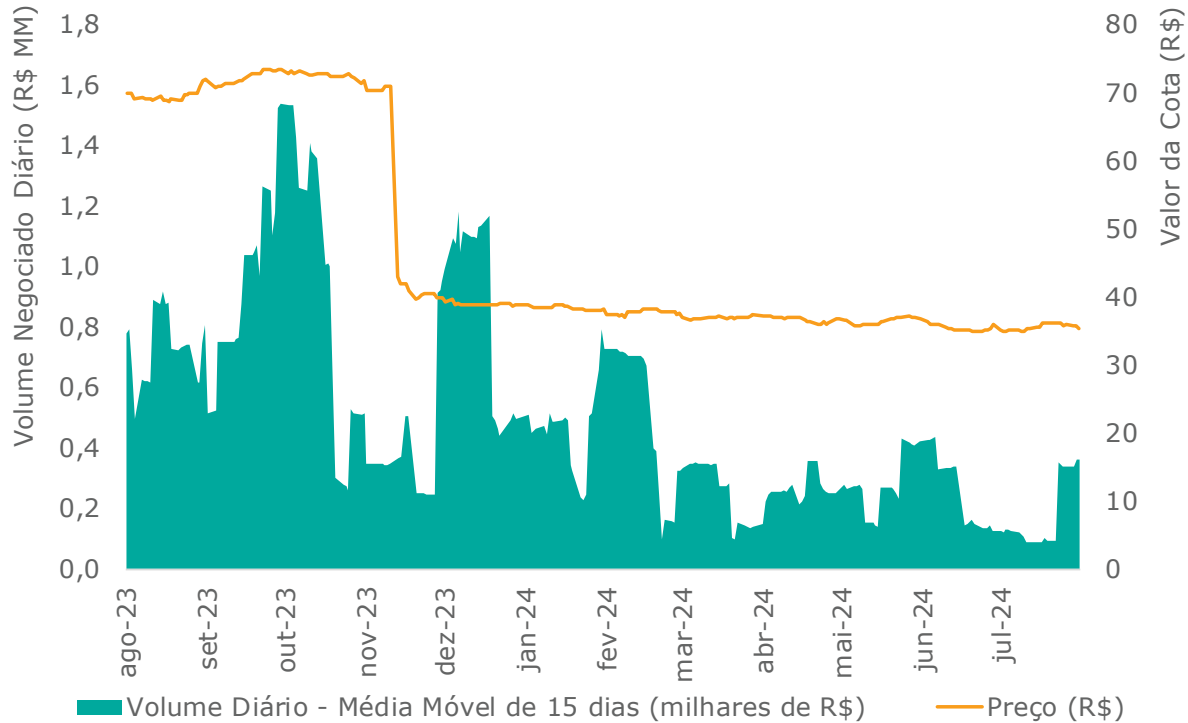
¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

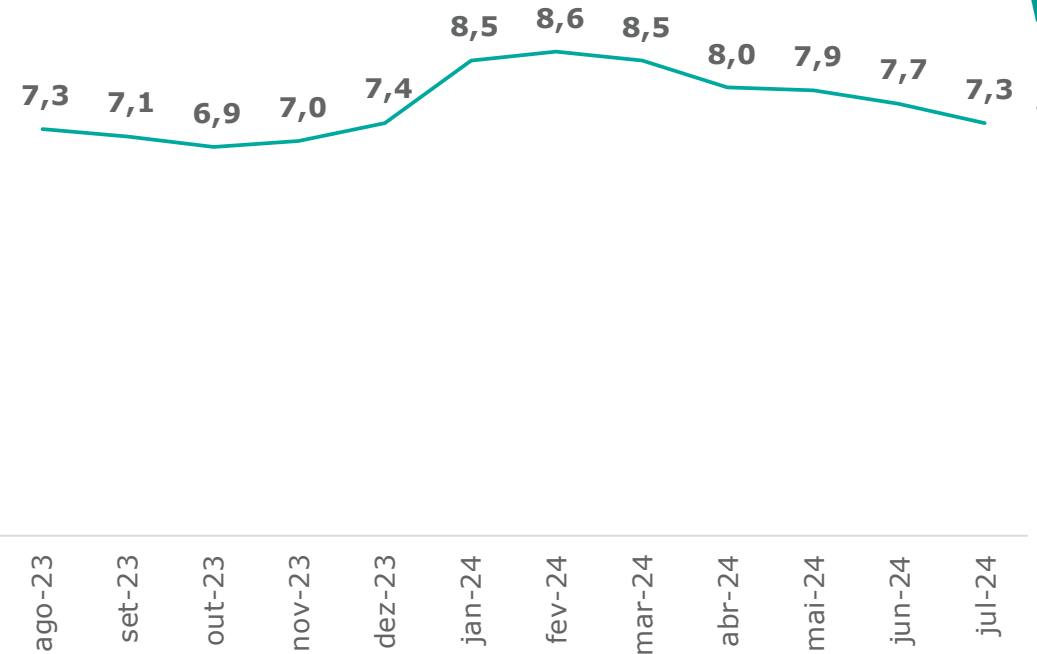
ADTV de R\$ 0,3 milhão que representa 4,9% do *market cap* ao final do mês

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
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	37	37%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.299	0%	45	21%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	65	32%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	0%	47	11%
TOTAL		5	94.859	7.756	0,0%	49	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

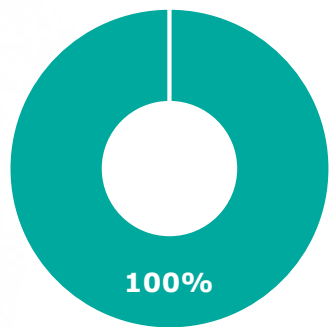
¹Receita referente ao resultado-caixa de julho.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

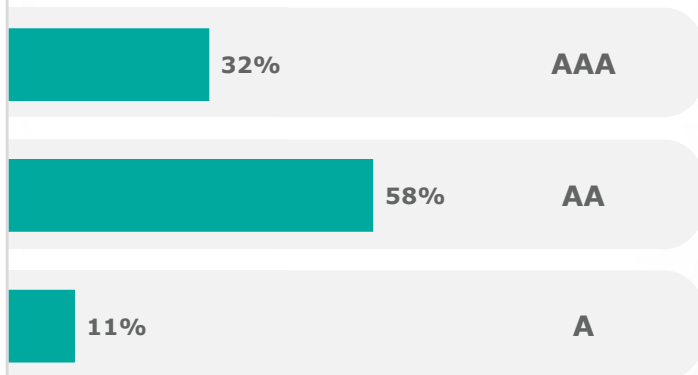
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de julho.

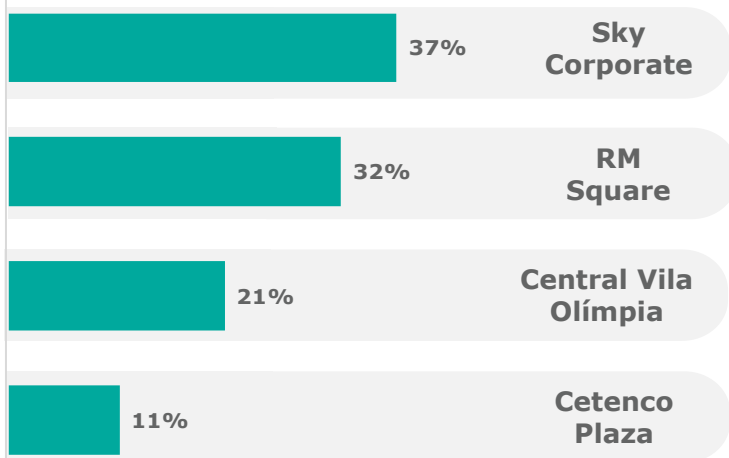
ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



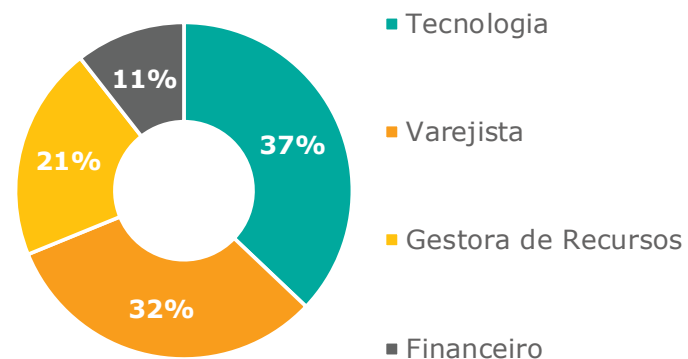
CARTEIRA DE ATIVOS¹



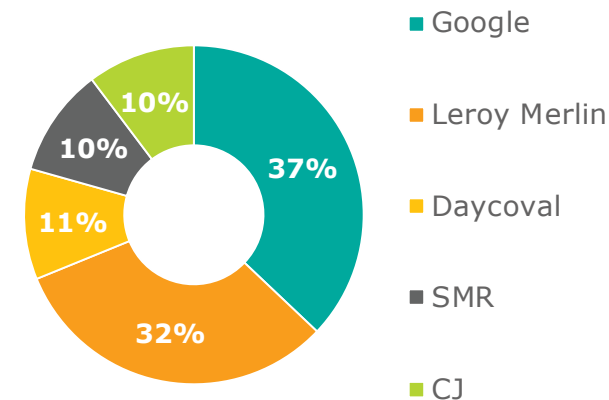
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



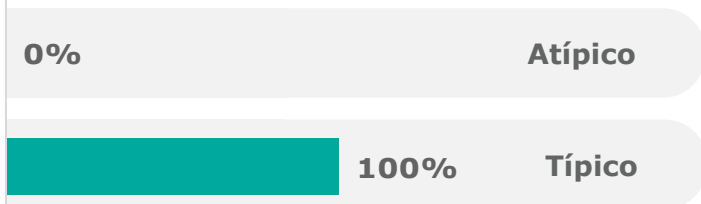
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



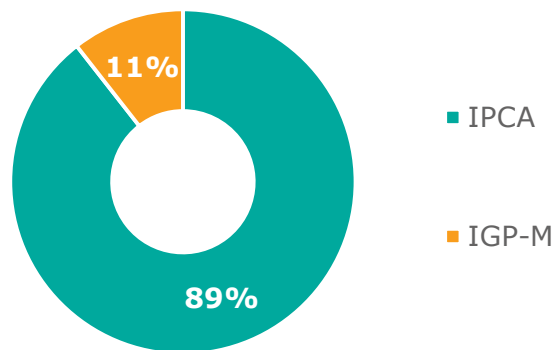
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



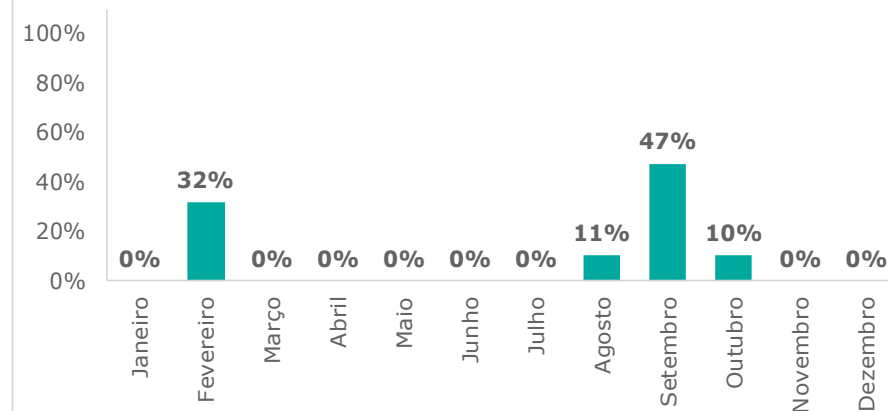
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



¹Receita referente ao resultado-caixa de julho.

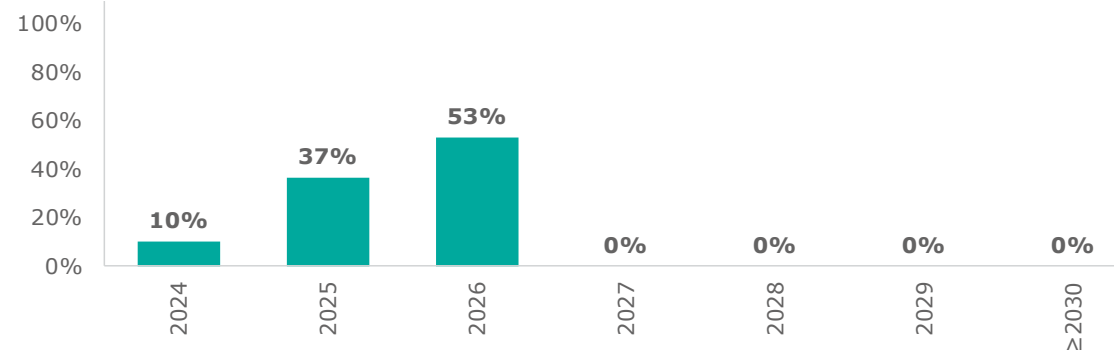
CARTEIRA DE ATIVOS¹



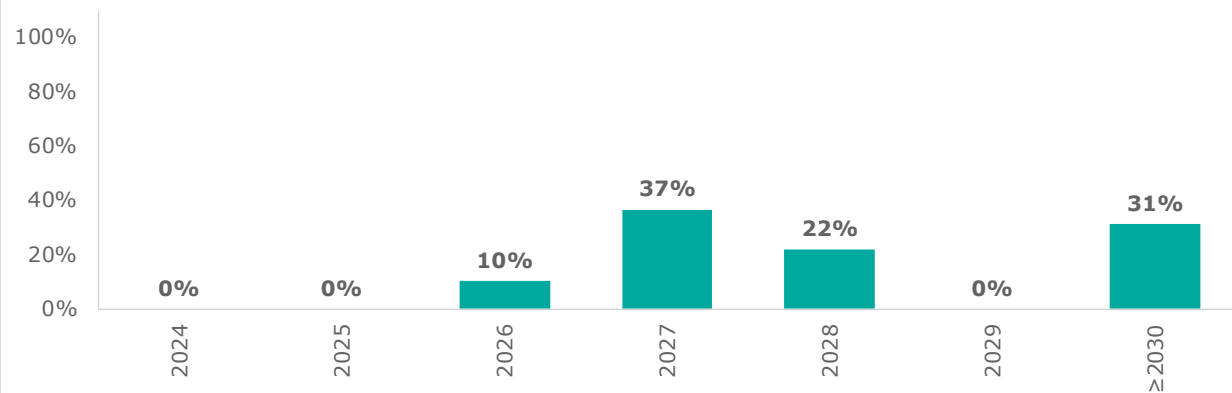
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

No mês de julho 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 4,6 anos. O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de julho.

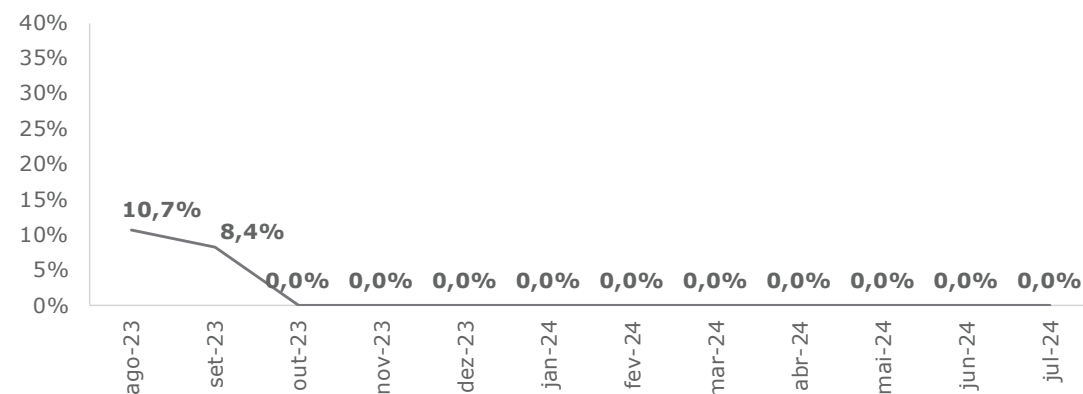
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de julho 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.

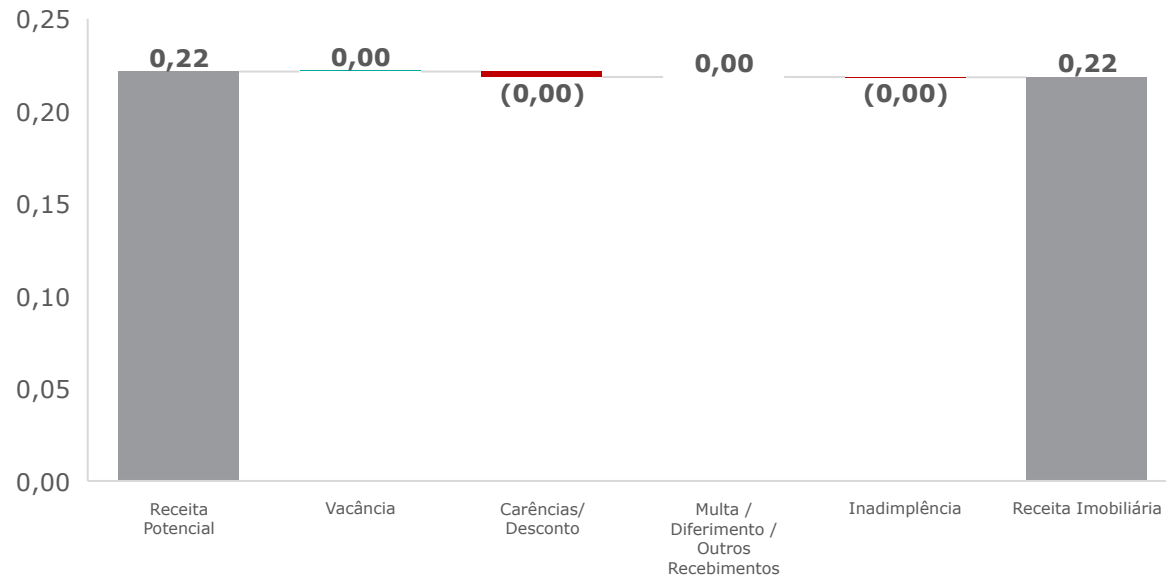


RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO¹

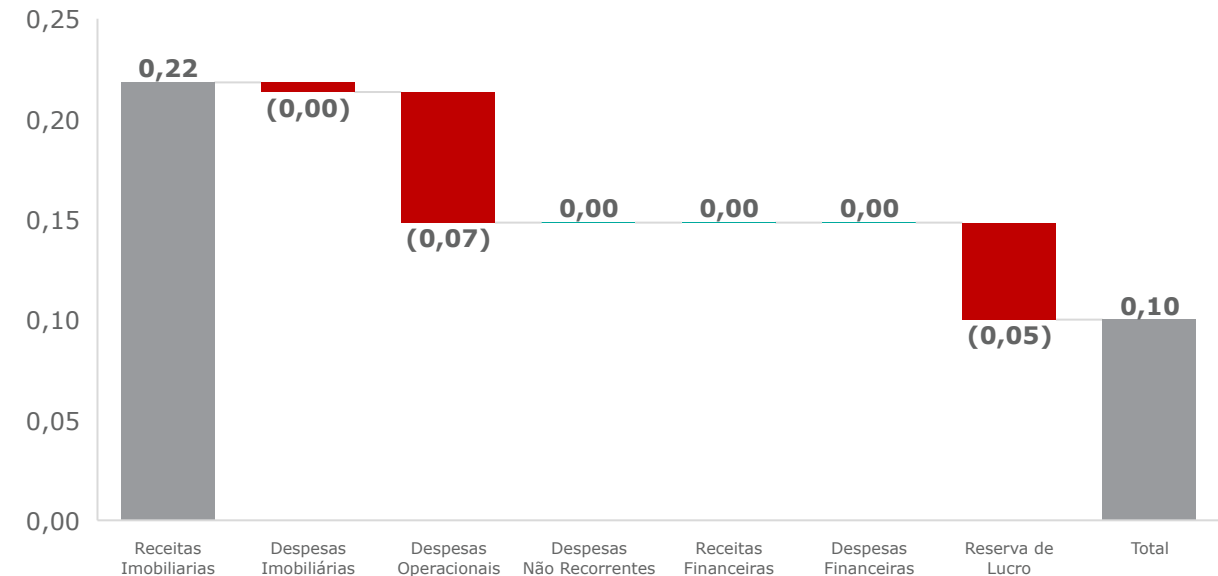
Ao final do mês de julho, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês.

No mês de julho foi retido parte do resultado de forma a compor a reserva, conforme mencionado nos últimos meses, em linha com a estratégia adotada pela Gestão para normalização dos rendimentos a serem distribuídos no futuro. Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,10/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO¹

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	JUL-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	758.861	0,22	5.318.359	9.356.275
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	996.893
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	16.761.155
Receita Imobiliária	758.861	0,22	5.318.359	27.114.324
Despesas Imobiliárias	(16.935)	(0,00)	(848.937)	(1.717.436)
Despesas Operacionais	(226.215)	(0,07)	(1.841.219)	(3.155.219)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(243.150)	(0,07)	(2.690.155)	(4.872.655)
Resultado Operacional	515.711	0,15	2.628.204	22.241.669
Receitas Financeiras	0	0,00	9.453	569.909
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(146.328)
Resultado Financeiro Líquido	0	0,00	9.453	423.581
Lucro Líquido	515.711	0,15	2.637.657	22.665.250
Reserva de Lucro	(167.968)	(0,05)	109.516	(1.209.482)
Resultado Distribuído¹	347.743	0,10	2.747.173	21.455.768
Resultado Distribuído por cota	0,10		0,79	6,17

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

O **SITE** da VBI
está de
CARA NOVA!

A partir de agora, o site da
passa a ser **UM SÓ**,
unificando todos os **Fundos**
em **uma única URL**

CLIQUE AQUI e confira



Ou acesse www.vbi realestate.com



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

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

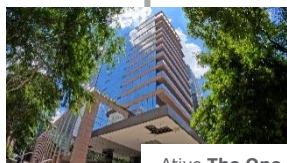
SETEMBRO

- 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

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

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\$ 10,5** 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



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.