

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII**  
**(PATC11)**

DEZEMBRO 2022

# 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

1,06% a.a. sobre o patrimônio líquido

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

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



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

# RESUMO PATC11

DEZEMBRO 2022

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 265,6 milhões	R\$ 76,39	R\$ 236,5 milhões	R\$ 68,00	0,89x	R\$ 0,6 milhão
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>3</sup></b>	<b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>	<b>% ATIVO EM FII</b>	<b>% ATIVO EM CAIXA E OUTROS ATIVOS</b>
R\$ 0,34	6,0%	5,3%	87,4%	11,7%	5,0%
		<b>MONTANTE EM CAIXA<sup>4</sup></b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>		
		R\$ 13,0 milhões	8.405		

<sup>1</sup>Em 30/12/2022;

<sup>2</sup>Com base no valor da cota negociada na B3 em 29/12;

<sup>3</sup>Com base no valor da cota patrimonial em 30/12;

<sup>4</sup>Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## DESEMPENHO DO MÊS DE DEZEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 29/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 09/01, o que representa um *dividend yield* de 6,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 68,00) e 5,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 76,39). Como temos informado nos últimos relatórios as distribuições do Fundo tem sido impactadas pela carência dos novos contratos de locação e a vacância do Fundo, reafirmamos o compromisso da Gestão para locar as áreas vagas.
- **AMORTIZAÇÃO DE COTAS:** Conforme Fato Relevante divulgado em 23/12 ([clique aqui](#)) o Fundo realizou no dia 11/01 a amortização de cotas no total de R\$ 9,1 milhões que representou R\$ 2,87 por cota.
- **GESTÃO COMERCIAL:** Ao final do mês de dezembro, a vacância do Fundo se manteve em 17,6%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 4,4 anos. No mês de novembro o Fundo foi notificado da devolução de aproximadamente 631 m<sup>2</sup> no edifício The One prevista para acontecer em Junho de 2023. Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando nas áreas vagas de modo que os rendimentos do Fundo sejam minimamente afetados.
- **ASSEMBLEIA VL0L11:** No dia 24/10, foi aprovado em Assembleia a proposta enviada pelo Fundo VBI Prime Properties (PVBI11) para aquisição da totalidade do ativo Vila Olímpia Corporate detida pelo fundo VL0L11 e a posterior liquidação do fundo. A proposta consiste na aquisição do edifício, quando superadas as condições precedentes, por R\$ 202,2 milhões, sendo que o pagamento será realizado com montante mínimo de R\$ 30,3 milhões em dinheiro e o montante remanescente, caso não sejam captados, serão pagos por meio da integralização de cotas do PVBI11. Para acessar a Ata da Assembleia, [clique aqui](#).

<sup>1</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

# LINHA DO TEMPO

## ABRIL

- **1ª Emissão** Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento (Instrução CVM 400)  
**Captação total de R\$ 105,2 MM**

## JUNHO

- **Aquisição** Ativo **Sky Corporate**

## SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Central Vila Olímpia**

## NOVEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Icon Faria Lima**



Sky Corporate



Icon Faria Lima



Ativo Central Vila Olímpia

2019

2020

## JANEIRO

- **2ª Emissão** Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento (Instrução CVM 476)  
**Captação total de R\$ 206 MM**

## FEVEREIRO

- **Aquisição** Ativo **Vila Olímpia Corporate**

## JULHO

- **Aquisição** Ativo **The One**



Vila Olímpia Corporate



The One

VBI REAL ESTATE

## ABRIL

- **Aquisição** Ativo **Roberto Marinho Square**

## MAIO

- **Aquisição** Ativo **Cetenco Plaza**



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

2021

2022

## JULHO



**VBI**  
REAL ESTATE

&

**PATRIA**

se associam e a **VBI** assume a gestão dos Fundos **PATL11** e **PATC11**

- **Venda** Ativo **Icon Faria Lima**

# RENDIMENTOS

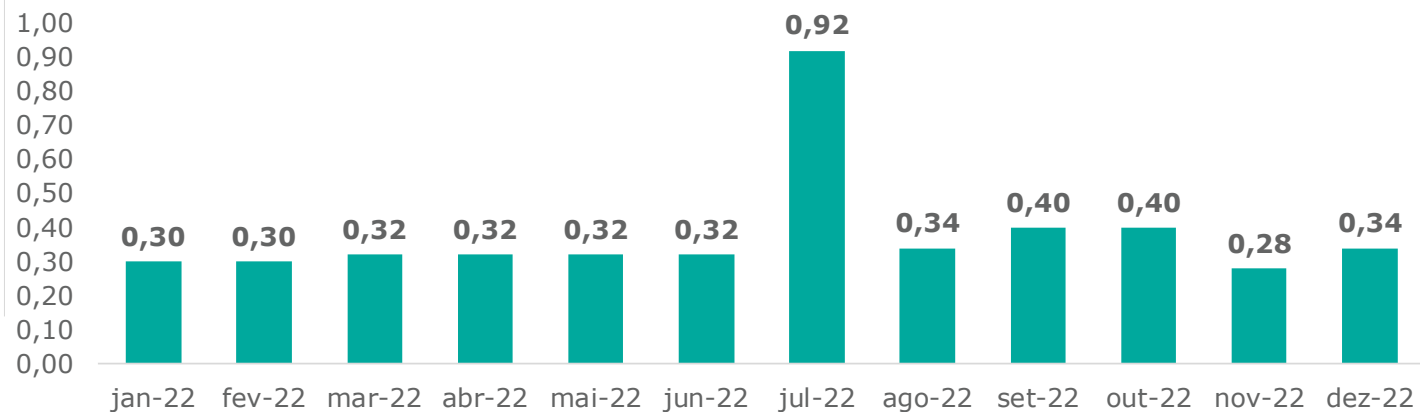


No dia 29/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 09/01, o que representa um *dividend yield* de 6,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 68,00) e 5,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 76,39). O Fundo encerrou o mês sem reserva de lucro.

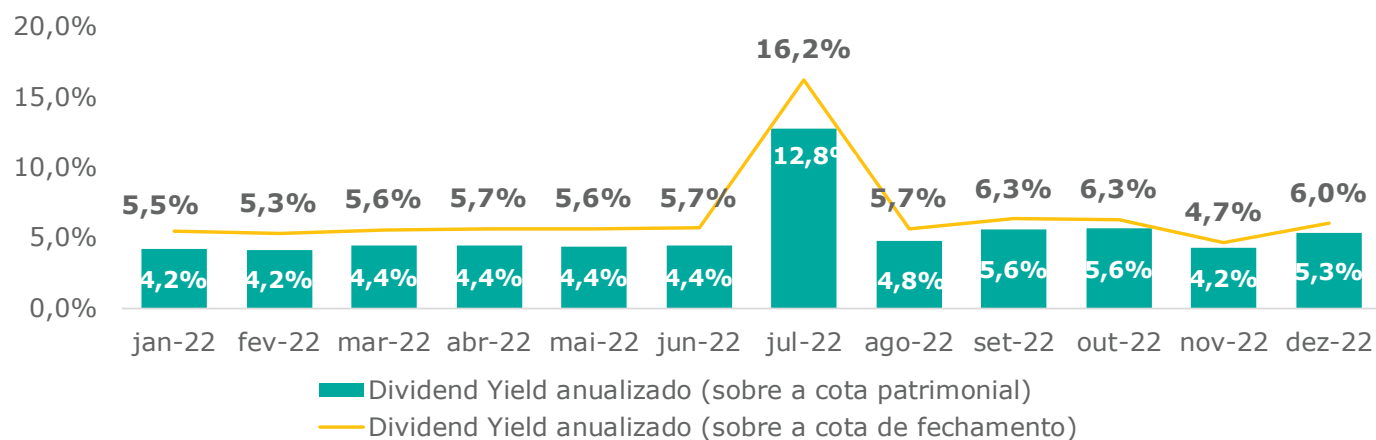
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

<sup>1</sup>Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas; <sup>2</sup>A distribuição do mês de julho foi positivamente impactada pelo lucro gerado na venda do Ativo Icon Faria Lima.

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA<sup>1</sup>



## DIVIDEND YIELD<sup>2</sup>





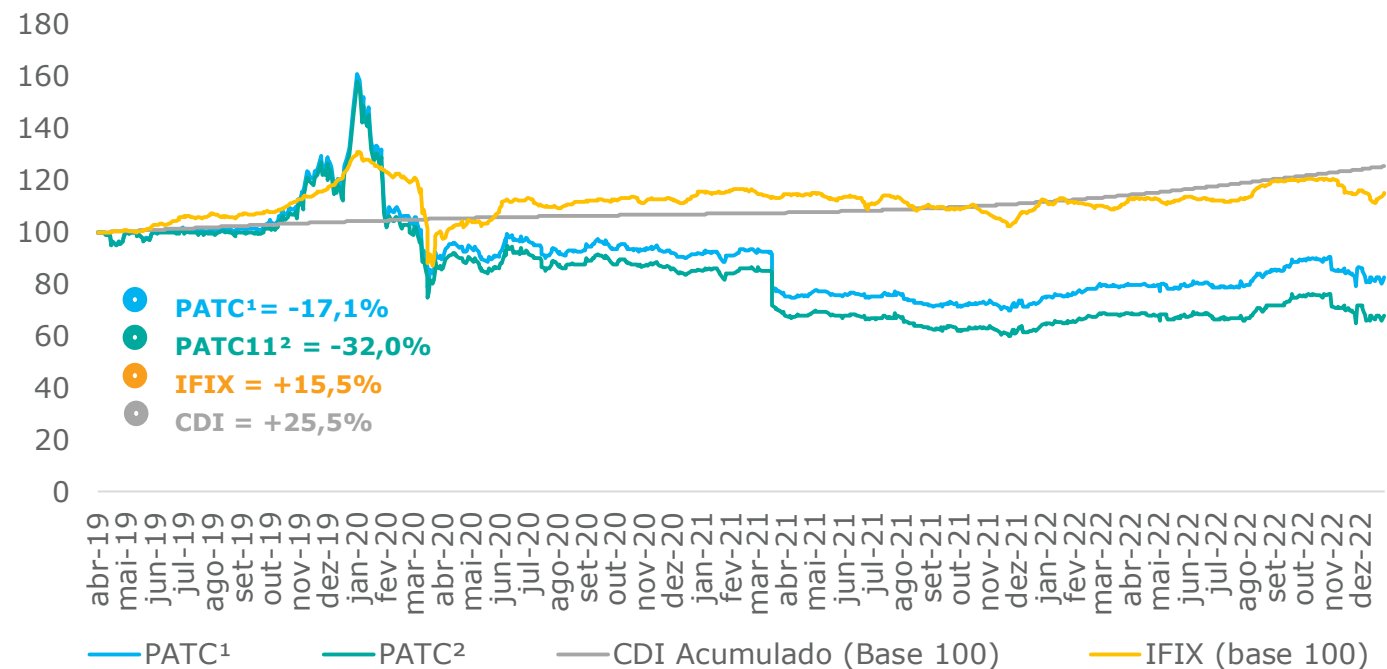
# RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 68,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 76,39. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 02 de abril de 2019, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

Data de Encerramento da Oferta
Valor de Emissão da Cota
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>
Valor de cota na B3
<b>Varição da cota na B3</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)<sup>2</sup></b>
<b>% Taxa DI</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>3</sup></b>

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	02/04/2019	15/01/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	104,50
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>14,9%</b>	<b>11,3%</b>
Valor de cota na B3	68,00	68,00
<b>Varição da cota na B3</b>	<b>-32,0%</b>	<b>-34,9%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)<sup>2</sup></b>	<b>-17,1%</b>	<b>-23,7%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>N.A.</b>	<b>N.A.</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>3</sup></b>	<b>N.A.</b>	<b>N.A.</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3



<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; <sup>2</sup>Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas; <sup>3</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

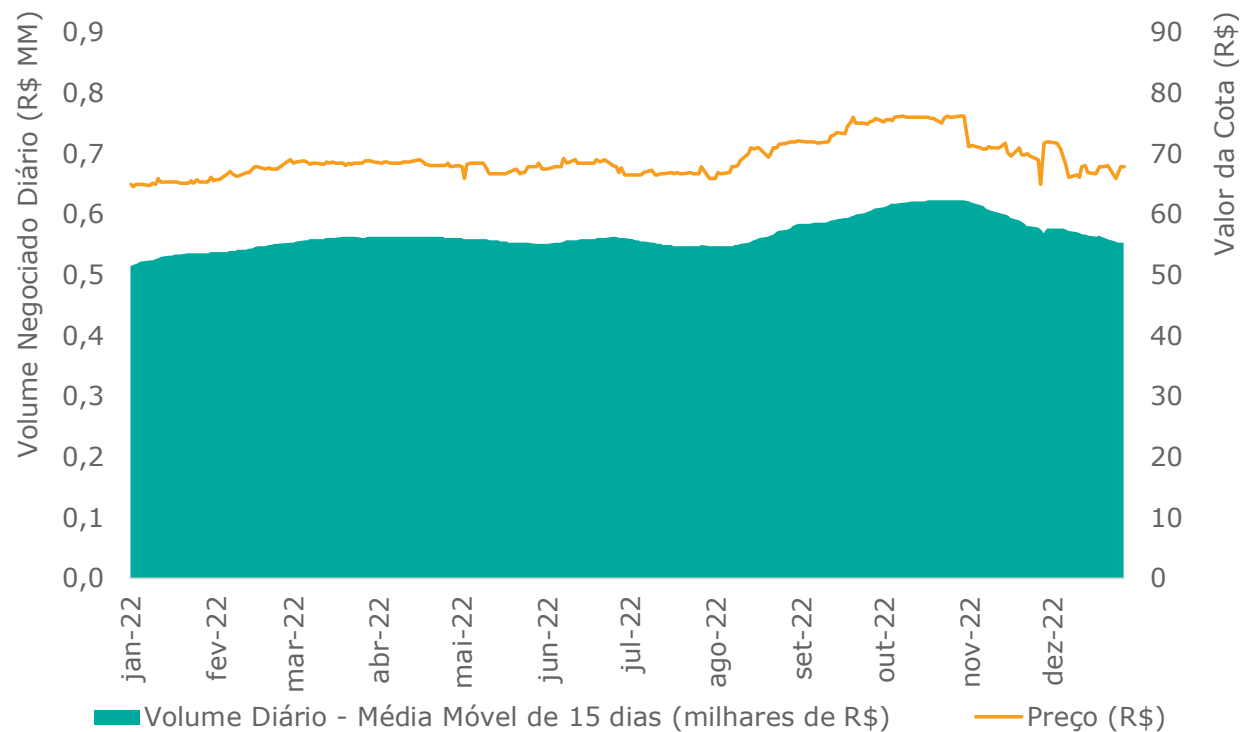
<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento; <sup>2</sup>Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



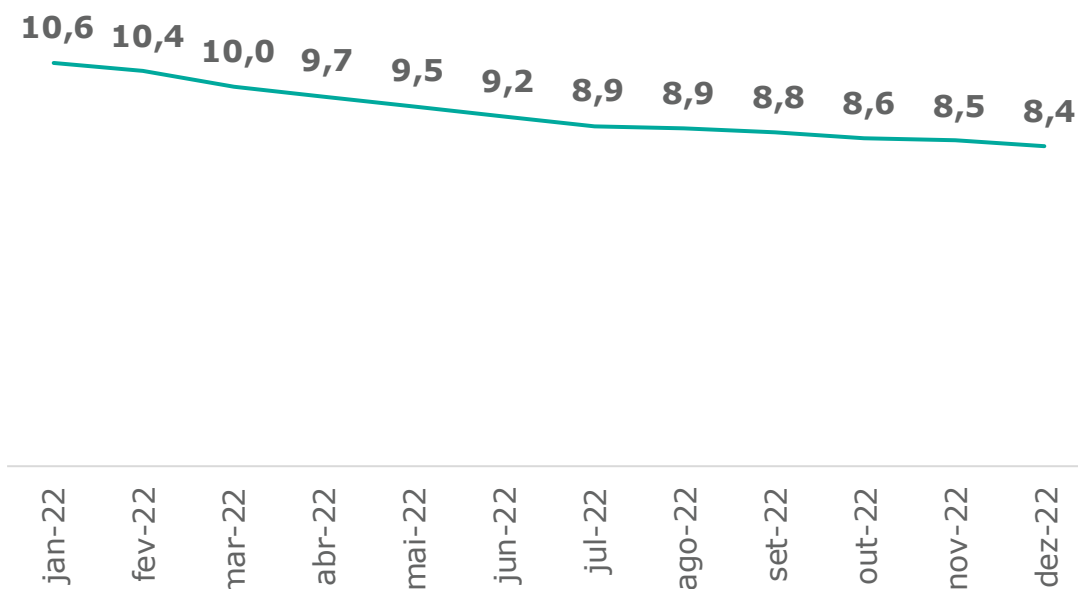
# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 11,8 milhões, o que corresponde a 5,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 8,4 mil cotistas.

## LIQUIDEZ



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg



# CARTEIRA DE ATIVOS



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%	55	19%
Central Vila Olímpia	7%	2	14.405	1.298	0%	44	11%
Vila Olímpia Corporate	12%	4	19.416	2.262	67%	23	7%
The One	13%	5	13.632	1.826	0%	23	21%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	84	19%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	50%	54	10%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	14%
<b>TOTAL</b>		<b>14</b>	<b>127.907</b>	<b>11.843</b>	<b>17,6%</b>	<b>53</b>	<b>100%</b>



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Vila Olímpia Corporate



The One



Roberto Marinho Square



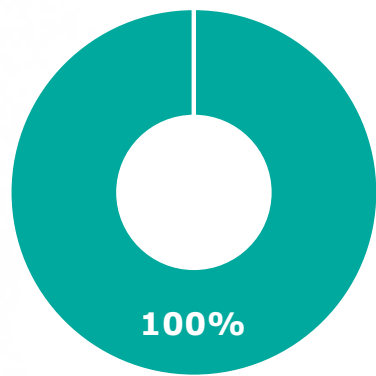
Cetenco Plaza

# CARTEIRA DE ATIVOS



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

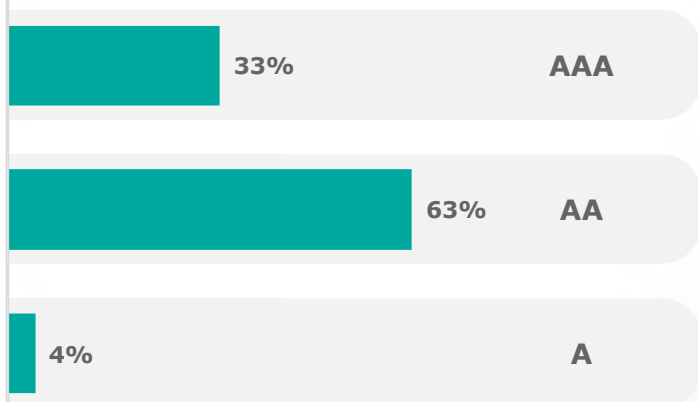
(% receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Avenida Nove de Julho

Avenida Brasil

Avenida Paulista

Cetenco Plaza

Vila Olímpia Corporate

The One

Sky Corporate

Central Vila Olímpia

RM Square

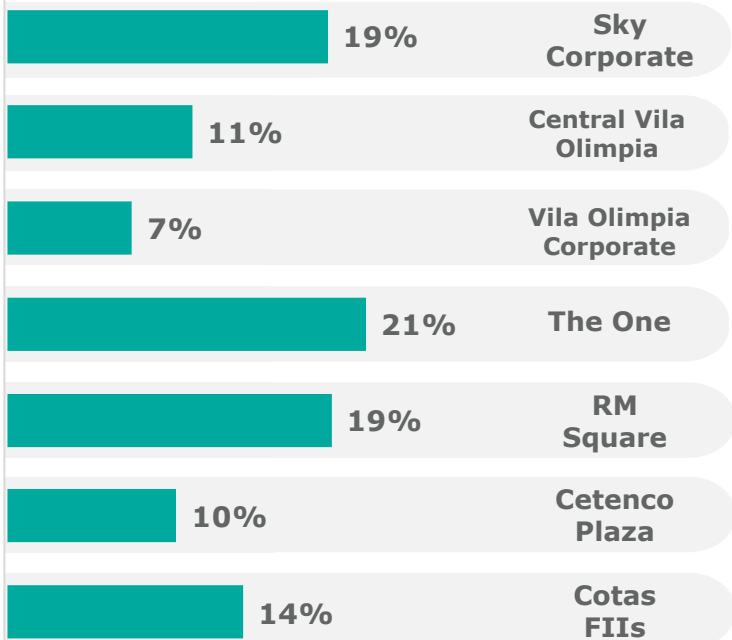
# CARTEIRA DE ATIVOS



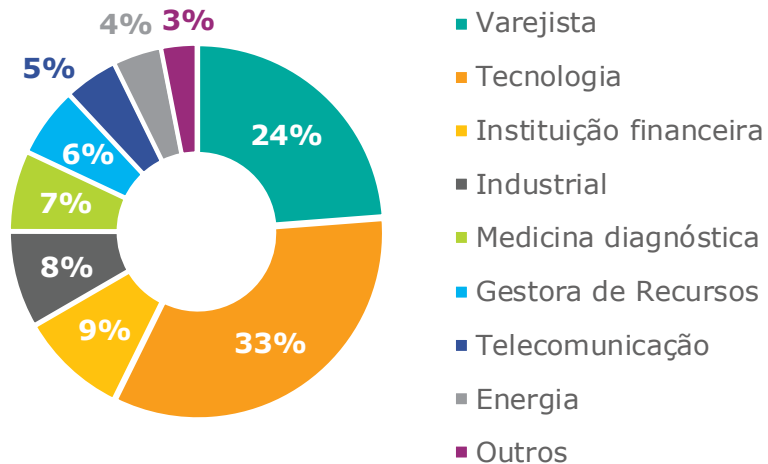
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



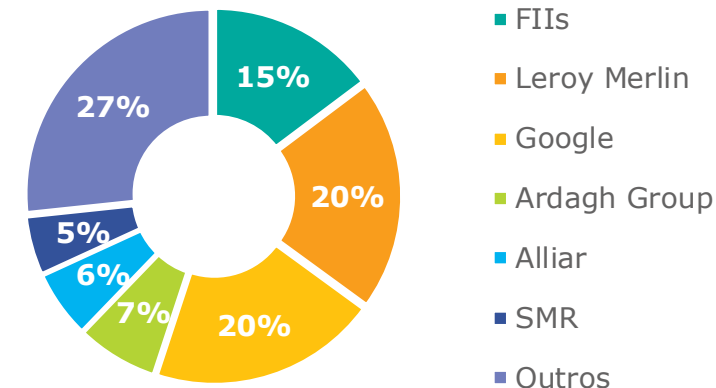
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)<sup>1</sup>



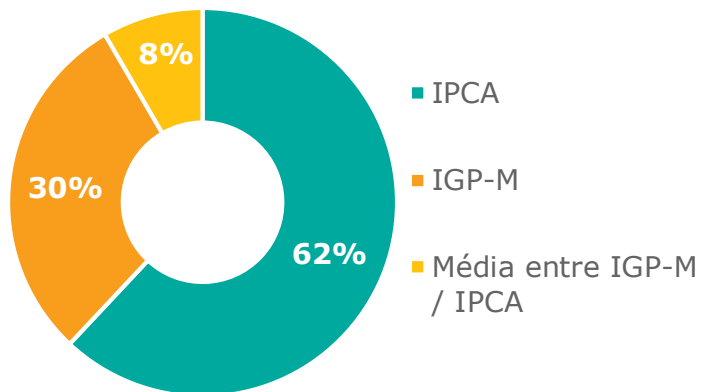
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)<sup>1</sup>



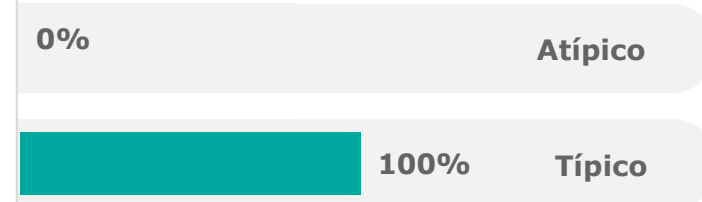
## LOCATÁRIOS



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)

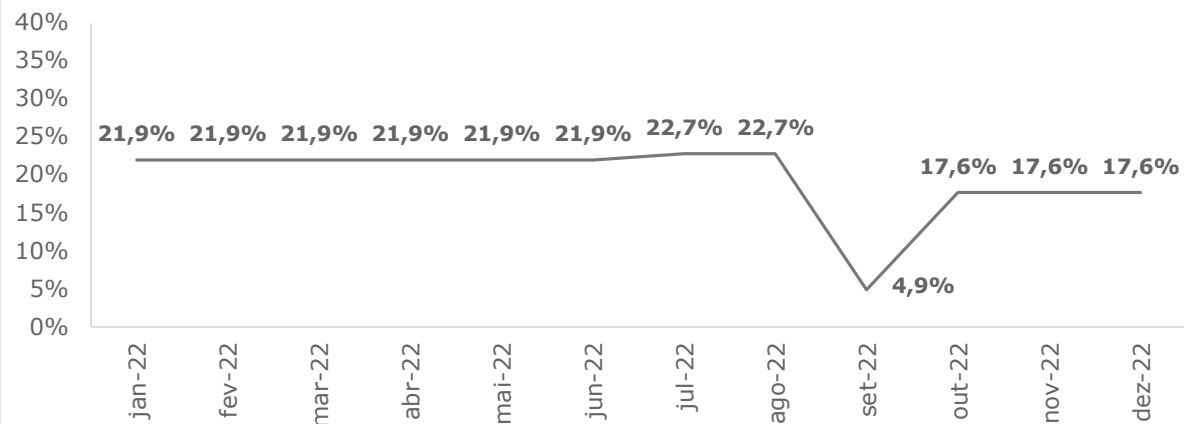


<sup>1</sup>Considera rendimento com o Fundos Imobiliários

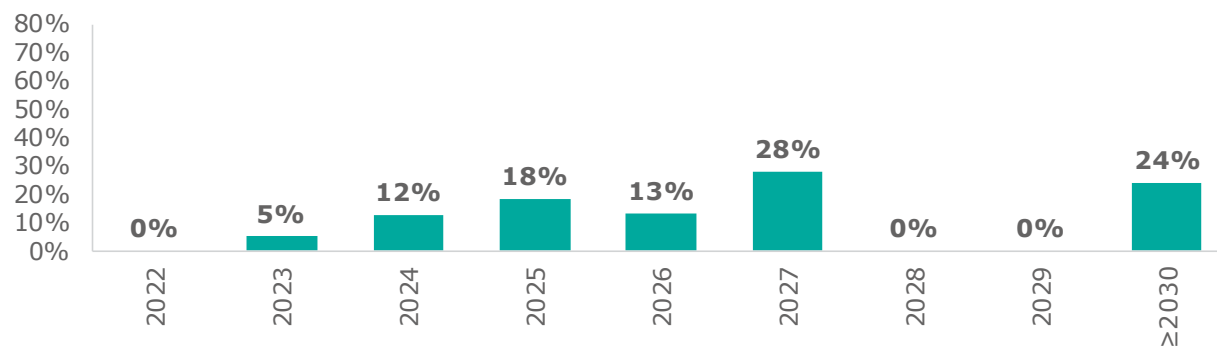
# CARTEIRA DE ATIVOS



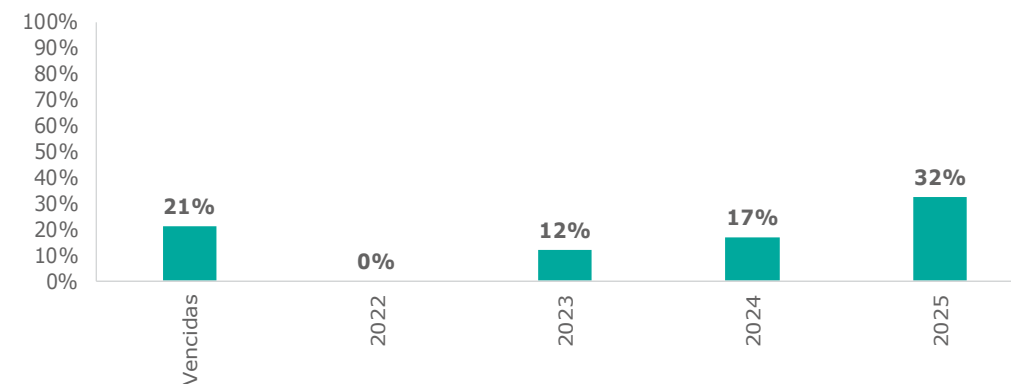
## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Os locatários com revisionais vencidas, podem solicitá-las a qualquer momento.

Ao final do mês de dezembro, a vacância do Fundo se manteve em 17,6%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 4,4 anos. Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando nas áreas vagas de modo que os rendimentos do Fundo sejam minimamente afetados.

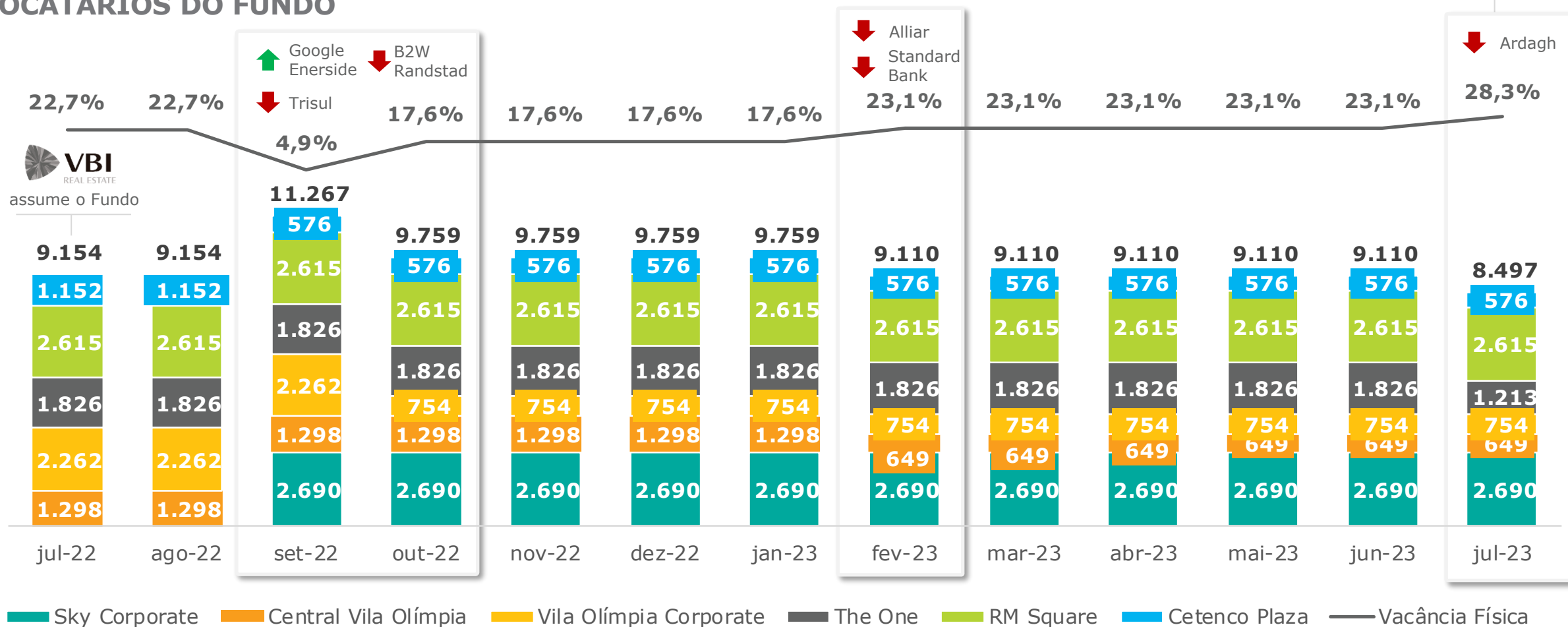
<sup>1</sup>WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

# CARTEIRA DE ATIVOS



Fundo foi notificado da devolução da área (631 m<sup>2</sup>) ocupada pelo inquilino Ardagh no Ativo The One, inicialmente a saída estava prevista para acontecer em abril de 2023, porém, em dezembro recebemos nova notificação de que a saída foi postergada, e deve acontecer em Julho de 2023

## MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO



<sup>1</sup>Contratos Google e Enerside possuem carência.



Novas locações



Devoluções Esperadas

# RESULTADO



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

MÊS CAIXA	DEZ-22	Resultado por cota
Receita imobiliária de aluguéis	975.684	0,28
Receita imobiliária de FIIs	199.653	0,06
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.175.337</b>	<b>0,34</b>
Despesas Imobiliárias	(46.001)	(0,01)
Despesas Operacionais	(262.283)	(0,08)
Outras Despesas	0	0,00
<b>Despesas - Total</b>	<b>(308.284)</b>	<b>(0,09)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>867.054</b>	<b>0,25</b>
Receitas Financeiras	108.932	0,03
Despesas Financeiras	0	0,00
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>108.932</b>	<b>0,03</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>975.986</b>	<b>0,28</b>
Reserva de Lucro	206.342	0,06
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>1.182.328</b>	<b>0,34</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,34</b>	

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

Ao final do mês de dezembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,2 milhão. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,3 milhão, negativamente impactadas pelas despesas imobiliárias com as áreas vagas do Fundo. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 975 mil. Neste mês utilizamos a reserva de lucro acumulado e desta forma, o resultado distribuído no Fundo foi de R\$ 1,2 milhão, o que equivale a R\$ 0,34/cota. Ao final do mês, o Fundo estava sem reserva de lucro.

# BALANÇO PATRIMONIAL

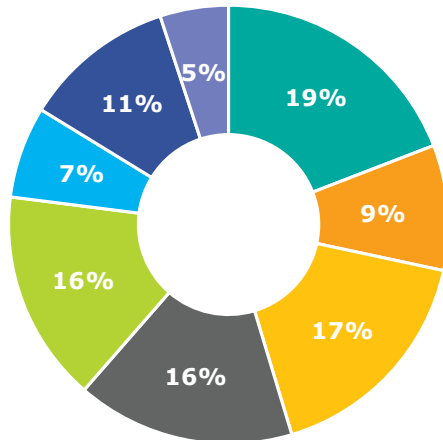


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 76,39



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 68,00

## ATIVO (em R\$ milhões)



■ Sky Corporate <sup>1</sup>	53,0
■ Central Vila Olímpia <sup>1</sup>	25,6
■ Vila Olímpia Corporate <sup>1</sup>	47,1
■ The One <sup>1</sup>	44,5
■ RM Square <sup>1</sup>	43,3
■ Cetenco Plaza <sup>1</sup>	18,7
■ Cotas (FIIs)	31,0
■ Caixa e Outros Ativos	13,9

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 277,2 100%**

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar	R\$ 1,3	0,5%
Cotas a serem amortizadas	R\$ 10,0	3,6%
Diversos	R\$ 0,3	0,1%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 11,6 4%**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL R\$ 265,6 96%**

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



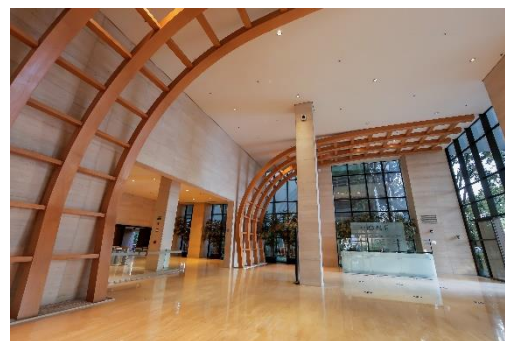
## VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2013	2020	LEED Gold Core&Shell	19.400 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.262 m <sup>2</sup>	6 conjuntos de 375.83 m <sup>2</sup> à 378.16 m <sup>2</sup> 2º e 4º Andar	Suse Software Solutions e Cordier	Coleta seletiva Água de reuso Bicicletário



Rua Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia, SP

## THE ONE



Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 – Itaim Bibi, SP

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2012	2020	LEED Silver Core&Shell e Existing Building	13.632 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.826 m <sup>2</sup>	6 conjuntos de 247.01 m <sup>2</sup> à 362.91 m <sup>2</sup> 3º e 4º Andar	Fidessa, China Telecom, Santo André Adm. e Ardagh Group	Coleta seletiva Bicicletário Iluminação LED Água de reuso



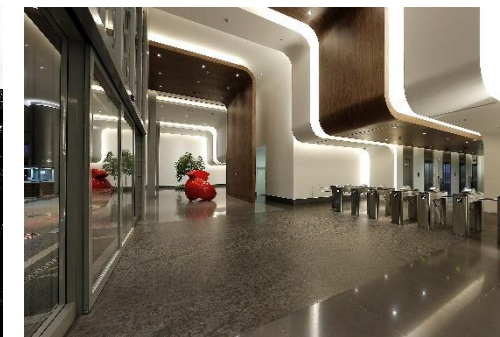
# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

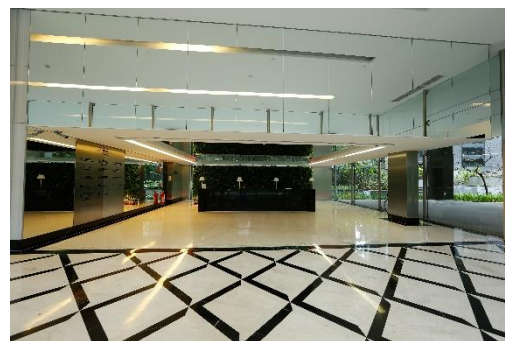
## SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.606 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
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

## CENTRAL VILA OLÍMPIA



Alameda Vicente Pinzon, 51 – Vila Olímpia, SP

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2015	2019	LEED Silver Core&Shell	18.200 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m <sup>2</sup>	2 conjuntos de 649 m <sup>2</sup> 3º Andar	Alliar e SMR	Vegetação nativa da Mata Atlântica Água de reuso Coleta seletiva Iluminação em LED

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



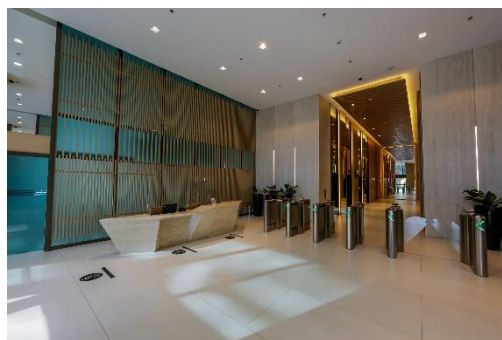
## ROBERTO MARINHO SQUARE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2018	2021	LEED Gold Core&Shell	26.046 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.614 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 – Chucri Zaidan, SP

## CETENCO PLAZA



CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ABL TOTAL	ABL DETIDA PELO FUNDO
1980 (retrofitado em 2020)	2021	28.803 m <sup>2</sup>	1.152 m <sup>2</sup>
QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
4 conjuntos de 288.03 m <sup>2</sup> 20º Andar	Enerside	Água de reuso Coleta seletiva Horta comunitária Aterro Zero Iluminação LED	



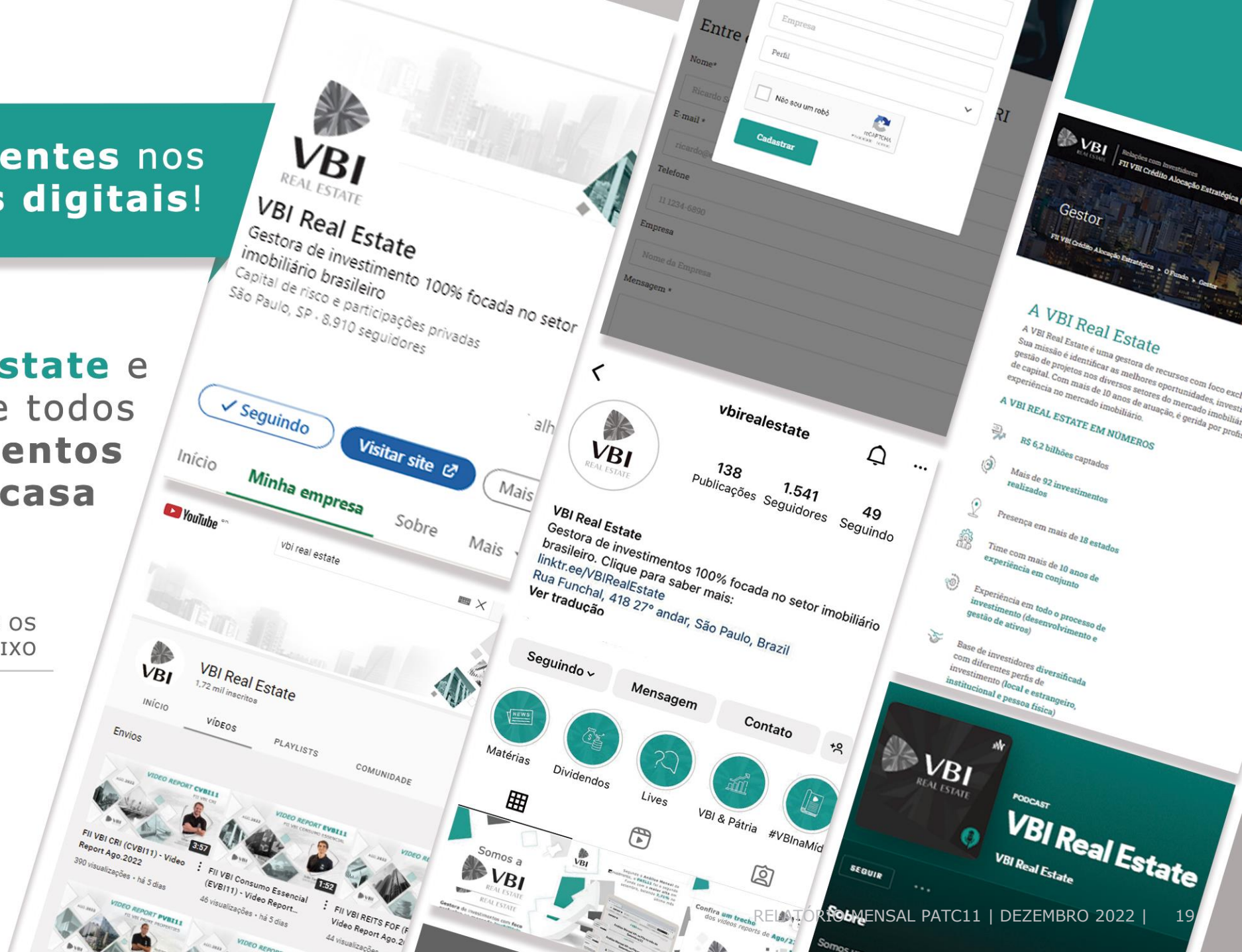
Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, SP

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

Estamos presentes nos principais canais digitais!

Siga a **VBI Real Estate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

CLIQUE AQUI PARA ACESSAR TODOS OS CANAIS VBI OU ESCANEIE O QR CODE ABAIXO



# SOBRE O GESTOR

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

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2022**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 6,4**  
bilhões no setor imobiliário

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

**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.