



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

FEVEREIRO 2023

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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES

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

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



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PATC11

FEVEREIRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 264,9 milhões	R\$ 76,17	R\$ 234,4 milhões	R\$ 67,40	0,88x	R\$ 0,6 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA E OUTROS ATIVOS
R\$ 0,22	3,9%	3,5%	87,7%	11,2%	1,6%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 2,6 milhões	8.170		

¹Em 28/02/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 28/02;

³Com base no valor da cota patrimonial em 28/02;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE FEVEREIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 28/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,22/cota, pagos no dia 08/03, o que representa um *dividend yield* de 3,9% sobre o preço de fechamento (R\$ 67,40) e 3,5% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 76,17). 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.
- **GESTÃO COMERCIAL:** Após término do período de carência, o Fundo passou a receber no mês de fevereiro (caixa) o aluguel da Enerside, locatária do ativo Cetenco Plaza. Conforme informado no relatório anterior, a empresa IRIS3P iniciou o contrato de locação em 06/02, enquanto que a Standard Bank desocupou o espaço em 05/02. A vacância do Fundo se manteve em 17,6% ao final do mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,2 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro (caixa fevereiro) e não possuía qualquer inadimplência. Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando de forma ativa para locar o quanto antes as áreas vagas.
- **VENDA DO VL0L11:** Conforme informado no relatório anterior, no dia 02/02 foi divulgado Fato Relevante ([clique aqui](#)) sobre a conclusão da compra do Vila Olimpia Corporate, de propriedade do FII VL0L11 pelo PVBI11 no valor de R\$ 202,2 milhões, sendo o pagamento foi 15% do valor em dinheiro e o restante em cotas do PVBI11 no valor patrimonial referente a data da aprovação da transação na Assembleia do VL0L11. Dessa forma, observado o período de restrição de negociação das cotas do PVBI11, (*lock-up* de 90 dias, por se tratar de uma oferta restrita) a administradora e a gestora do VL0L11 tomarão as providências para a liquidação do Fundo, incluindo a entrega das cotas do PVBI11 para os cotistas do VL0L11, incluindo o PATC11.

¹WAULT (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

ABRIL

- **Aquisição Ativo Roberto Marinho Square**

MAIO

- **Aquisição Ativo Cetenco Plaza**



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

2021

2022

JULHO



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

- **Venda Ativo Icon Faria Lima**

RENDIMENTOS

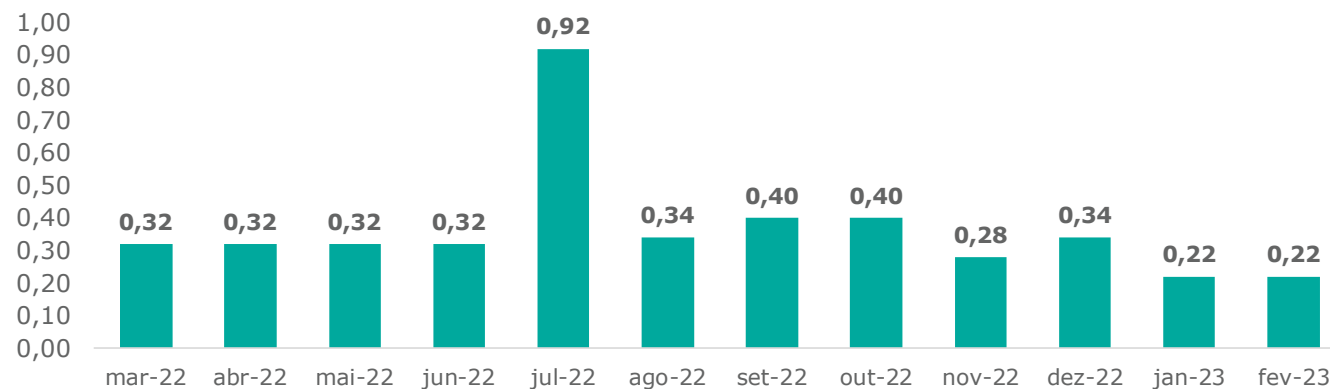


No dia 28/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,22/cota, pagos no dia 08/03, o que representa um *dividend yield* de 3,9% sobre o preço de fechamento (R\$ 67,40) e 3,5% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 76,17). O Fundo encerrou o mês sem reserva de lucro.

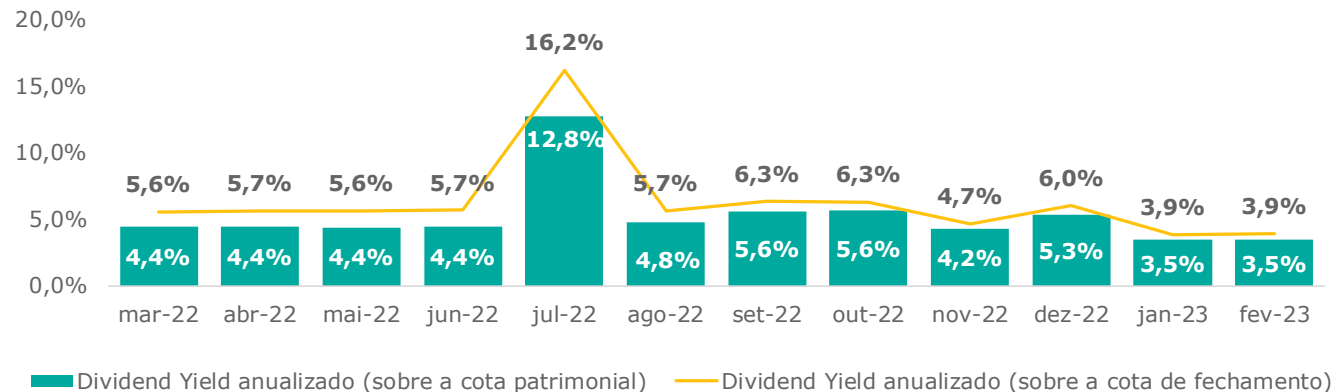
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

¹Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas; ²A distribuição do mês de jul/22 foi positivamente impactada pelo lucro gerado na venda do Ativo Icon Faria Lima.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA¹



DIVIDEND YIELD²



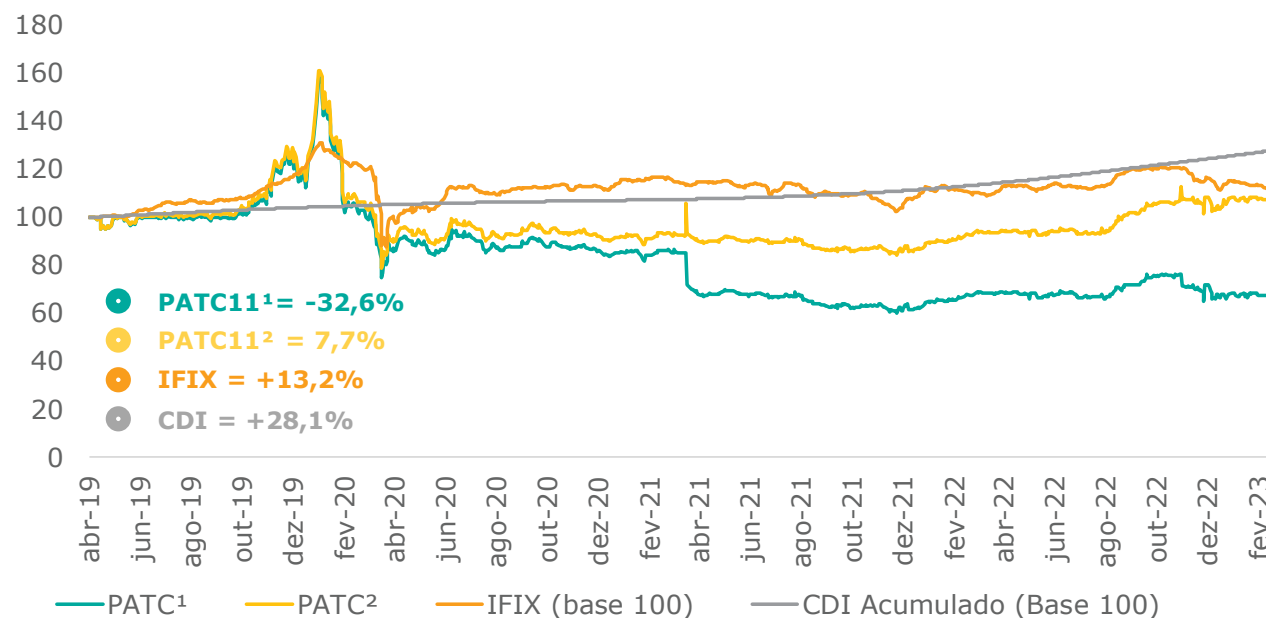


RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 67,40 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 76,17. 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.

	1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO
Data de Encerramento da Oferta	02/04/2019	15/01/2020
Valor de Emissão da Cota	100,00	104,50
Dividend Yield¹	15,3%	11,8%
Amortizações	24,9%	24,9%
Valor de cota na B3	67,40	67,40
Varição da cota na B3	-32,6%	-35,5%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)²	7,7%	1,2%
% Taxa DI	27,2%	5,4%
% Taxa DI Gross-up³	32,0%	6,4%

PERFORMANCE DA COTA B3



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

Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

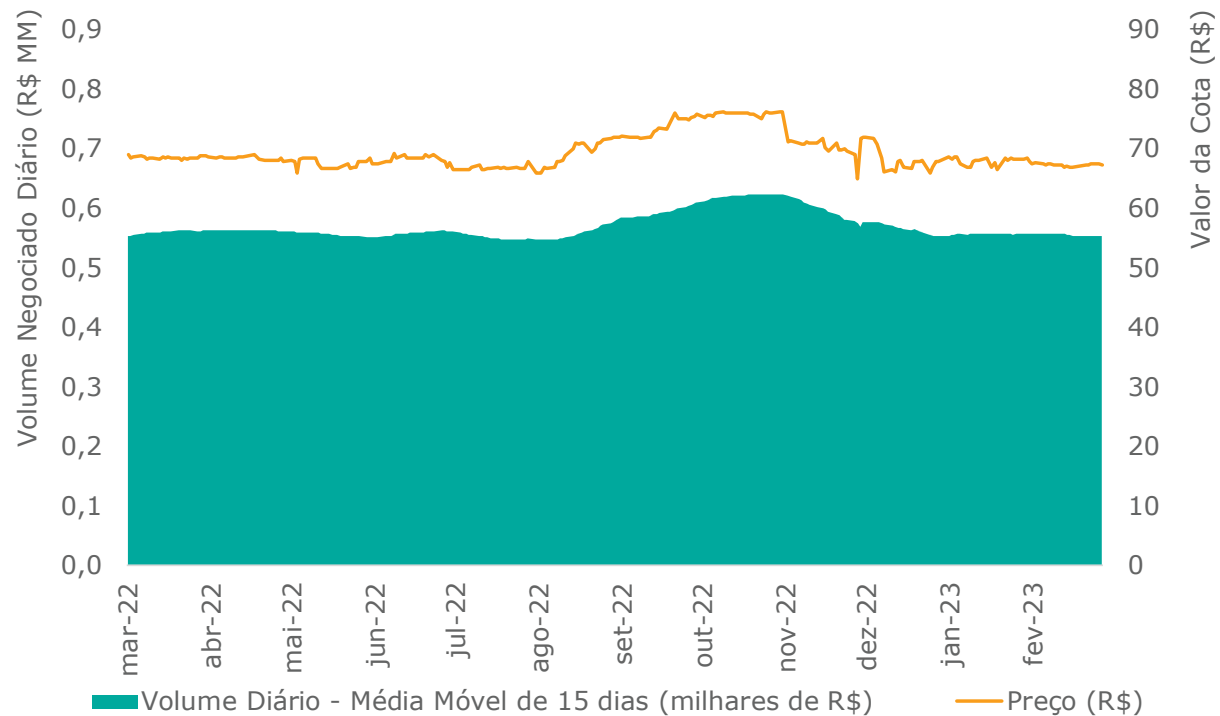
¹Valor da cota no mercado secundário; ²Valor da cota com rendimentos ajustada às amortizações. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos; Fonte: Bloomberg



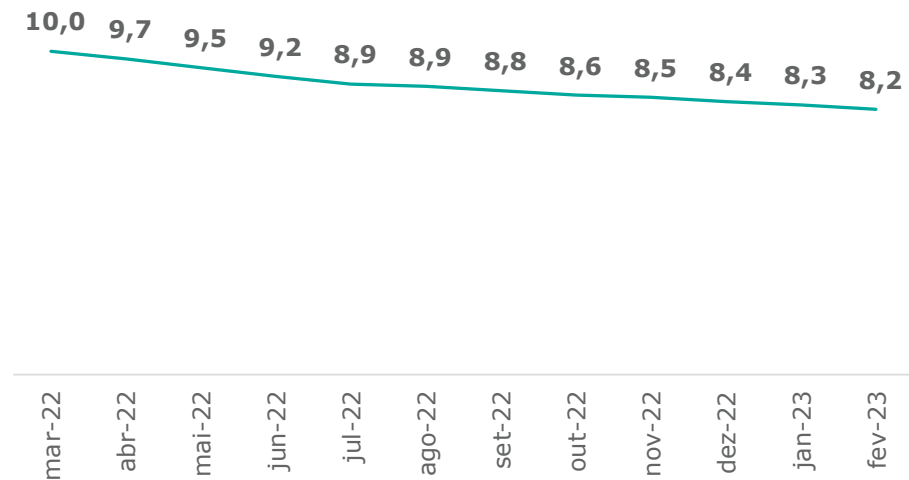
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 10,0 milhões, o que corresponde a 4,3% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 8,2 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

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%	53	20%
Central Vila Olímpia	7%	2	14.405	1.298	0%	43	11%
Vila Olímpia Corporate	12%	4	19.416	2.262	67%	21	8%
The One	13%	5	13.632	1.826	0%	21	23%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	82	20%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	50%	52	4%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	15%
TOTAL		14	127.907	11.843	17,6%	51	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Vila Olímpia Corporate



The One



Roberto Marinho Square



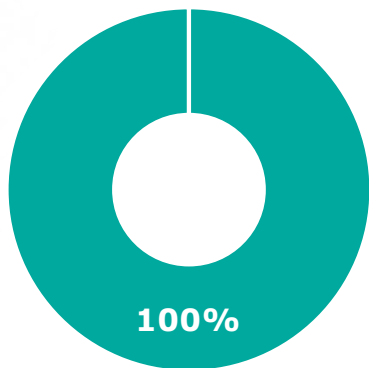
Cetenco Plaza

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

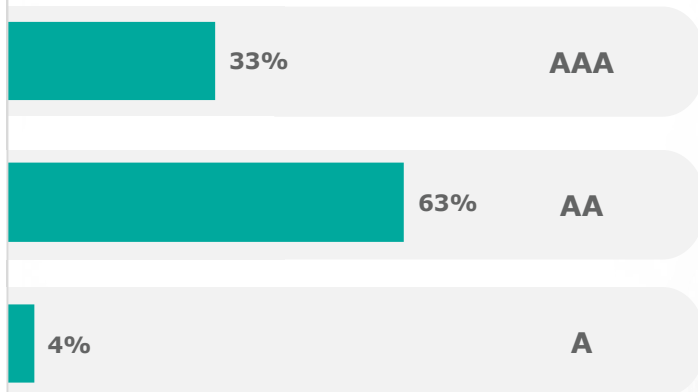
(% receita)



■ 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

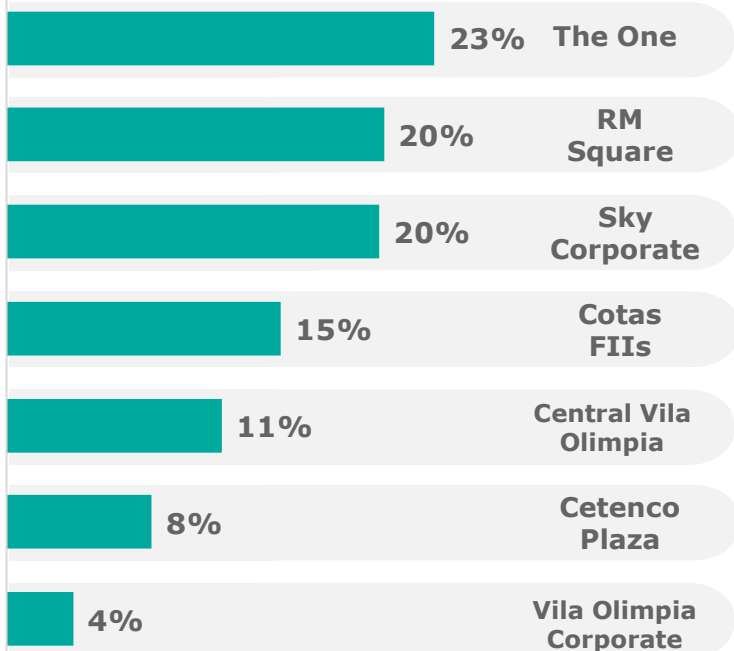
CARTEIRA DE ATIVOS¹



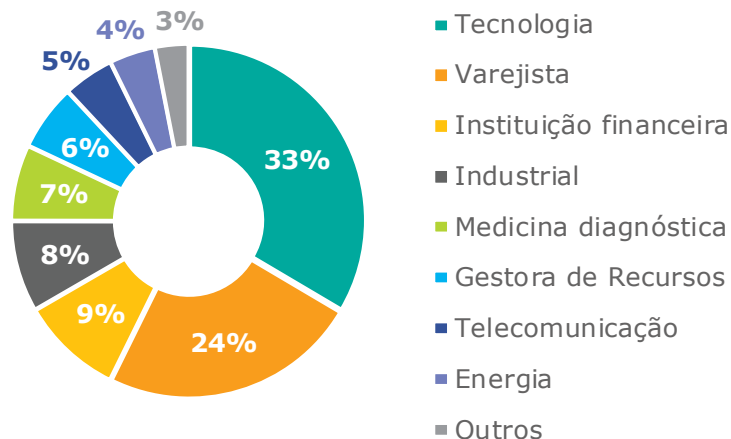
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



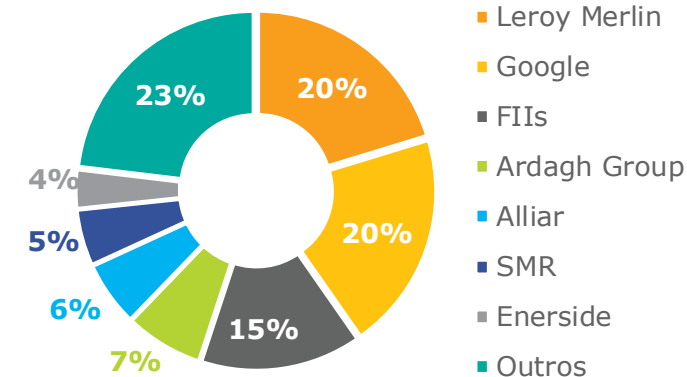
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)²



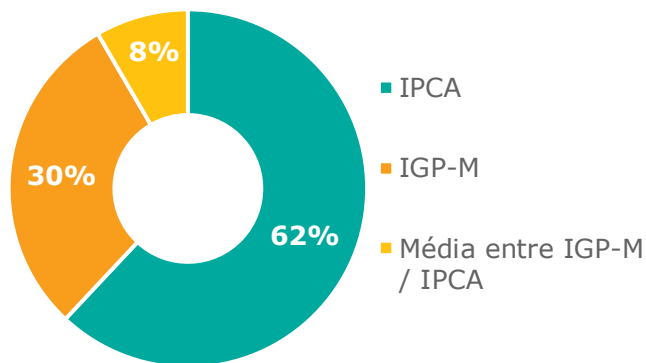
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)²



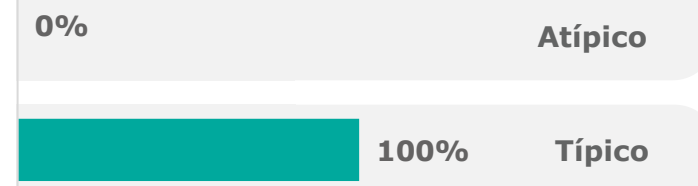
LOCATÁRIOS



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)

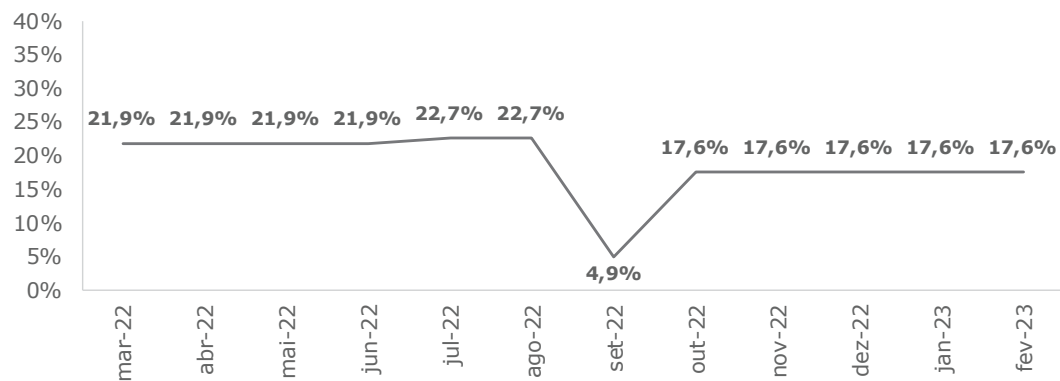


ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)

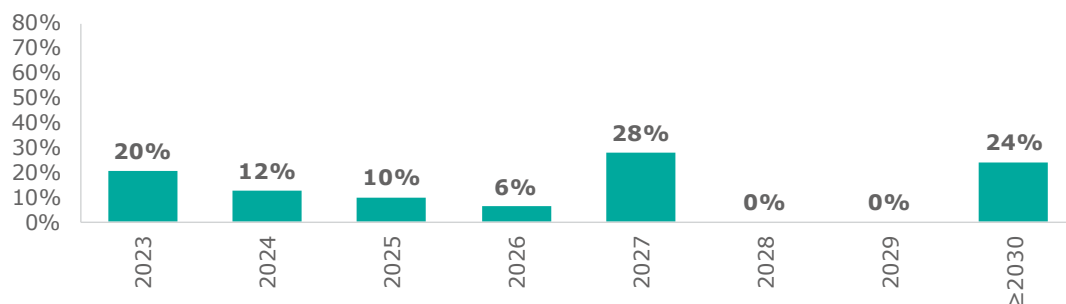




HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

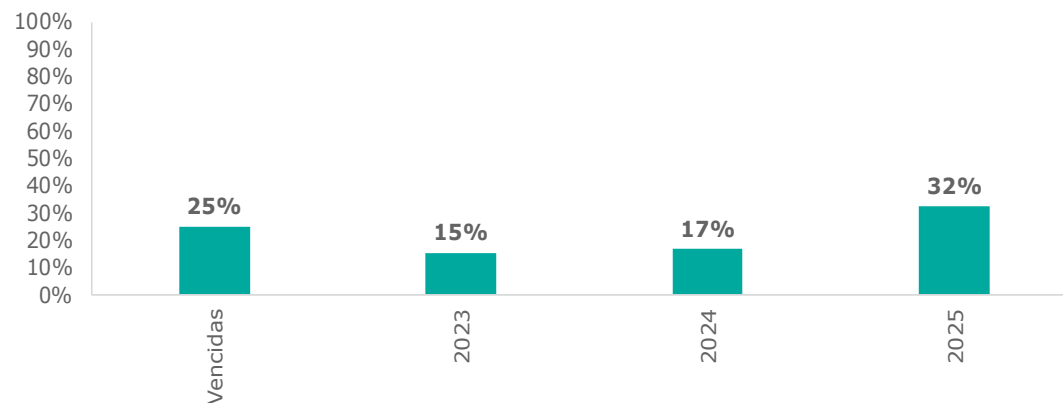


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência janeiro de 2023

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO²



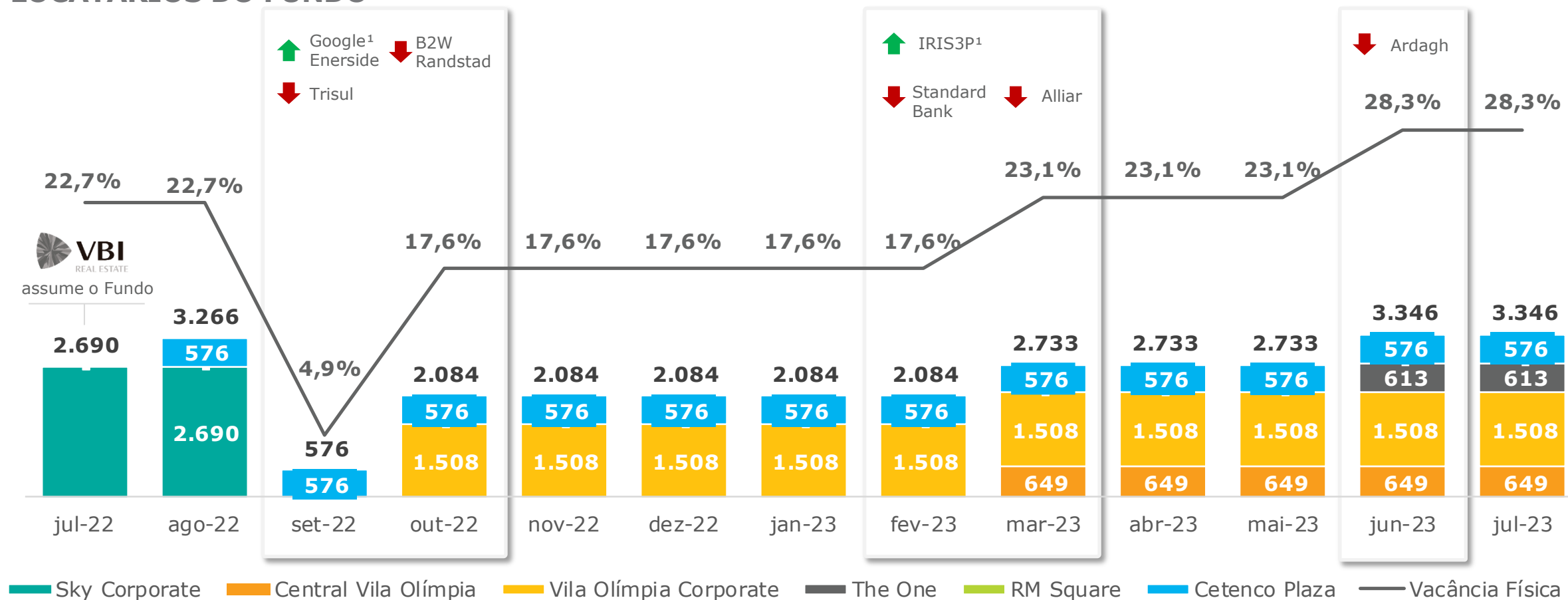
²Os locatários com revisionais vencidas, podem solicitá-las a qualquer momento.

Conforme informado no relatório anterior, a empresa IRIS3P iniciou o contrato de locação em 06/02, enquanto que a Standard Bank desocupou o espaço em 05/02. A vacância do Fundo se manteve em 17,6% ao final do mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,2 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade dos recebíveis de sua carteira de recebíveis imobiliários de competência do mês de janeiro (caixa fevereiro) e não possuía qualquer inadimplência. Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando de forma ativa para locar o quanto antes as áreas vagas.

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



MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO



¹Contratos Google e IRIS3P possuem carência.



Novas locações



Devoluções Esperadas

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	FEV-23	R\$/cota	ACUM. 2023
Receita imobiliária de aluguéis	889.313	0,26	1.722.797
Receita imobiliária de FIIs	198.068	0,06	396.135
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0
Receita Imobiliária	1.087.380	0,31	2.118.932
Despesas Imobiliárias	7.819	0,00	(44.009)
Despesas Operacionais	(353.506)	(0,10)	(606.840)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas – Total	(345.687)	(0,10)	(650.849)
Resultado Operacional	741.693	0,21	1.468.082
Receitas Financeiras	17.602	0,01	74.774
Despesas Financeiras	0	0,00	0
Resultado Financeiro Líquido	17.602	0,01	74.774
Lucro Líquido	759.295	0,22	1.542.856
Reserva de Lucro	5.741	0,00	(12.785)
Resultado Distribuído¹	765.035	0,22	1.530.071
Resultado Distribuído por cota	0,22		0,44

Ao final do mês de fevereiro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,1 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\$ 0,8 milhão, o que equivale a R\$ 0,22/cota. Ao final do mês, o Fundo não possuía reserva de lucro.

BALANÇO PATRIMONIAL

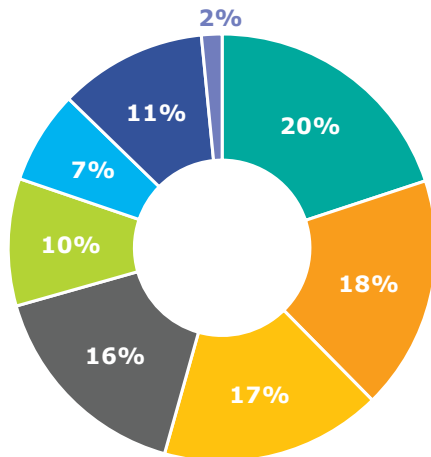


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 76,17



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 67,40

ATIVO (em R\$ milhões)



■ Sky Corporate ¹	53,0
■ Vila Olímpia Corporate ¹	47,1
■ The One ¹	44,5
■ RM Square ¹	43,3
■ Central Vila Olímpia ¹	25,6
■ Cetenco Plaza ¹	18,7
■ Cotas (FIIs)	29,7
■ Caixa e Outros Ativos	4,1

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 266,1 100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar	1,0	0,4%
Diversos	0,2	0,1%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1,2 0%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 264,9 100%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



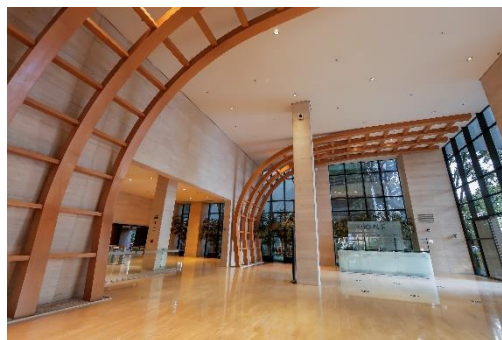
VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2013	2020	LEED Gold Core&Shell	19.400 m ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.262 m ²	6 conjuntos de 375.83 m ² à 378.16 m ² 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 ²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.826 m ²	6 conjuntos de 247.01 m ² à 362.91 m ² 3º e 4º Andar	Fidessa, China Telecom, Santo André Adm. e Ardagh Group	Coleta seletiva Bicicletário Iluminação LED Água de reuso

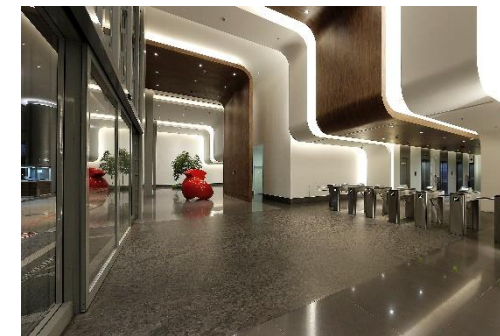
DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

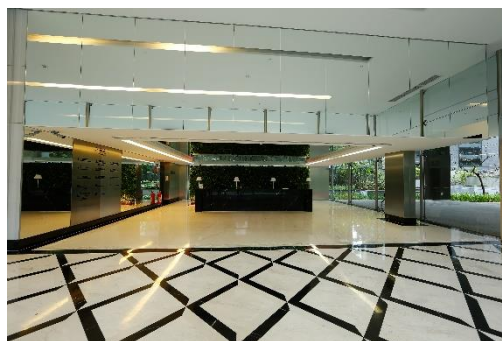
SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.606 m 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

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 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	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



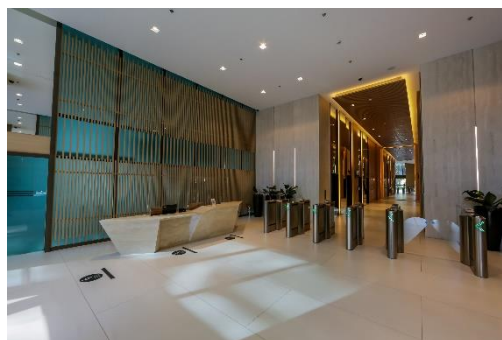
ROBERTO MARINHO SQUARE

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

CETENCO PLAZA



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



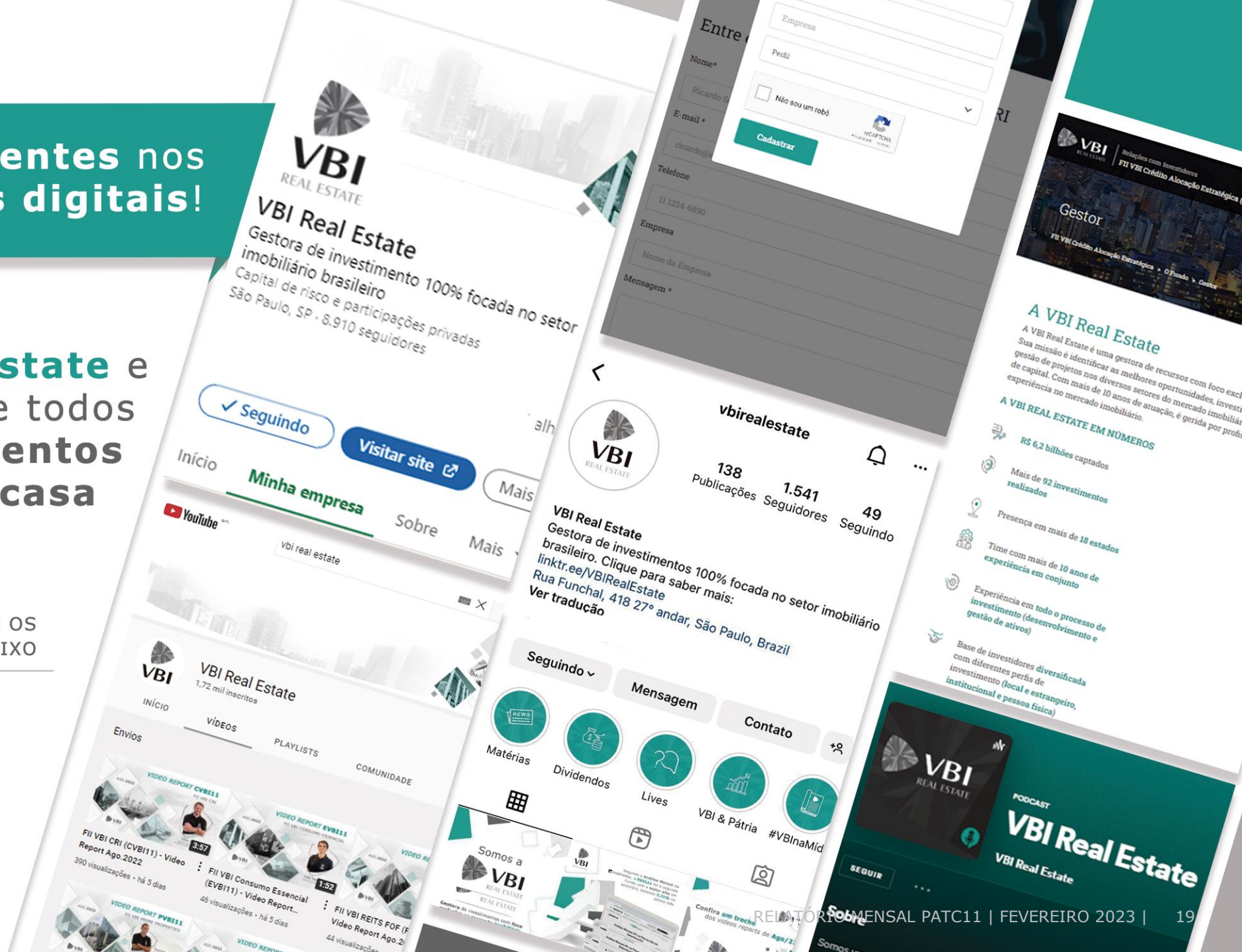
Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, SP

+ **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\$ 6,3**
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

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.