

**VBI**

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS  
CORPORATIVOS FII (PATC11)**

FEVEREIRO 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



**PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 142,6 milhões



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

R\$ 40,99



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

R\$ 131,0 milhões



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

R\$ 37,68



**P/B**

0,92x



**ADTV**

R\$ 0,3 milhão



**NÚMERO DE  
COTISTAS**

8.619

<sup>1</sup>Data base em 29/02.

Neste mês apresentamos o **novo relatório de Gestão do PATC**.

No mês de fevereiro não houve nenhuma movimentação na carteira de locatários dos Ativos. A receita imobiliária foi positivamente impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março, pelos locatários Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza. Portanto, o Fundo recebeu todas as receitas imobiliárias e não possuía qualquer inadimplência.

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 01/02 ([clique aqui](#)), informamos que a falha operacional foi regularizada e o locatário realizou o pagamento referente ao fechamento do mês de janeiro de 2024.

Em 29/02, o Fundo divulgou comunicado ao mercado ([clique aqui](#)), sobre a não distribuição de resultados referente a fev/24. A não distribuição ocorreu devido a uma antecipação de resultados realizada em jan/24 de forma extraordinária e não recorrente.



Clique para assistir  
aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos  
**podcasts dos relatórios**



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

O Fundo não distribuiu dividendo esse mês

DATA DO PAGAMENTO

-

**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL**

0,0%

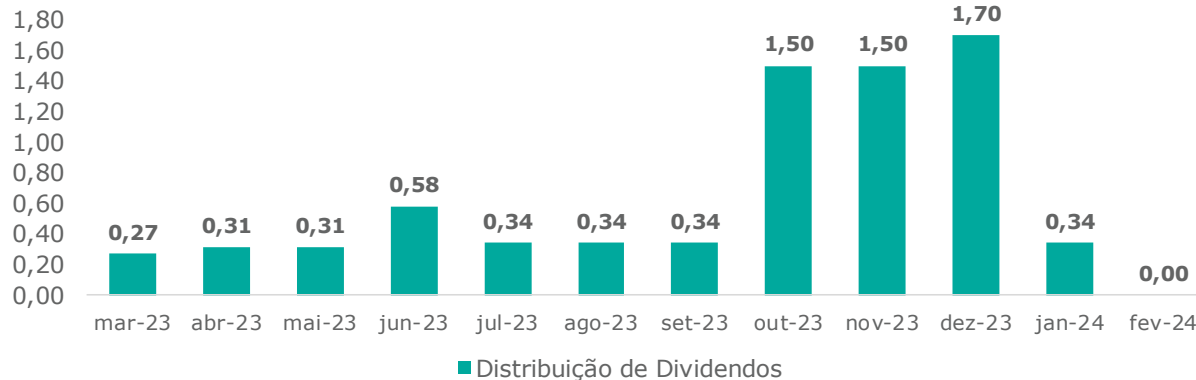
**DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO**

0,0%

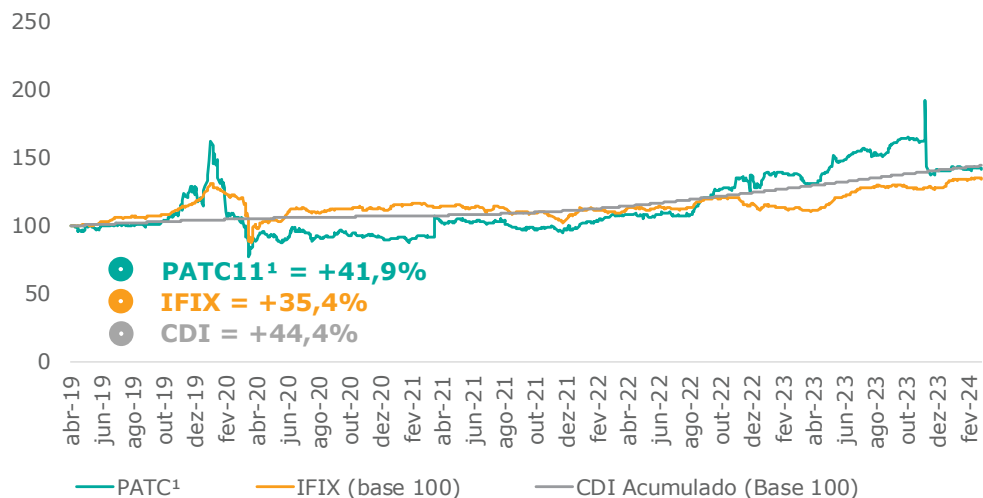
**RESERVA ACUMULADA**

R\$ 0,29/Cota

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

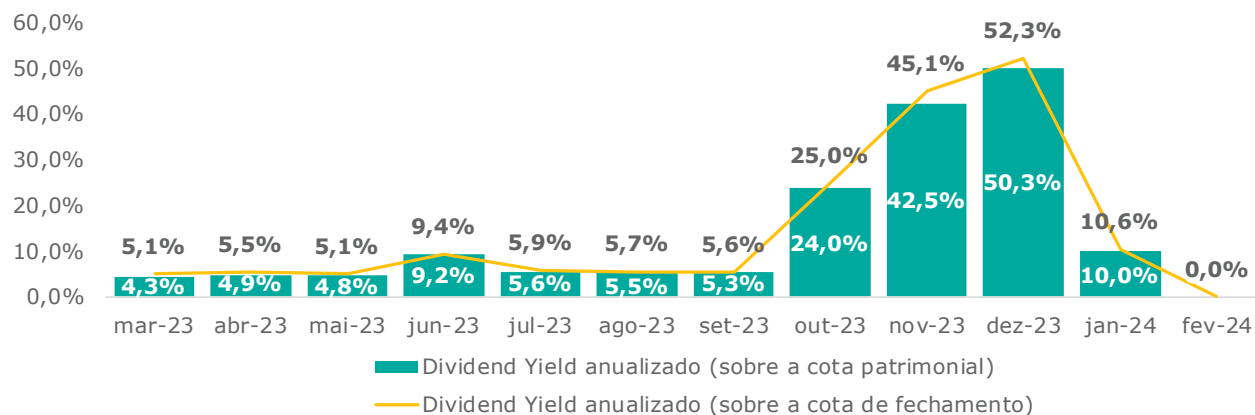


## PERFORMANCE DA COTA B3



<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Bloomberg

## DIVIDEND YIELD

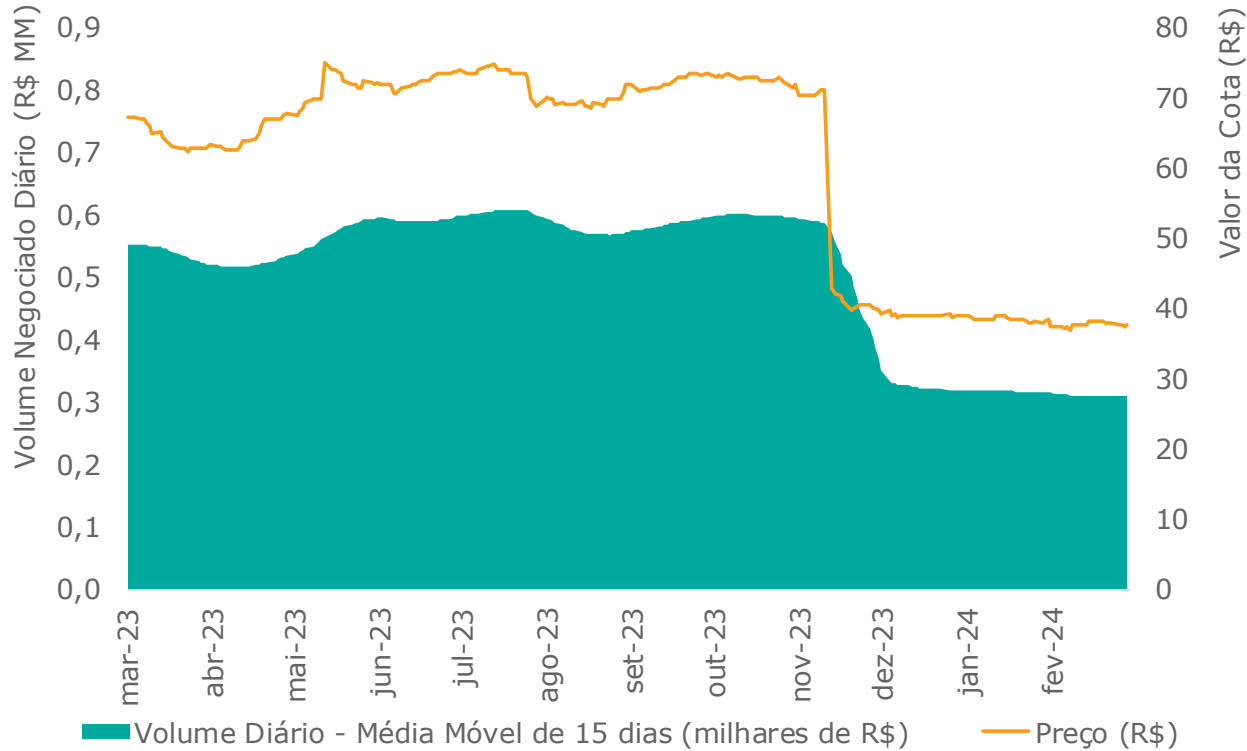




# LIQUIDEZ

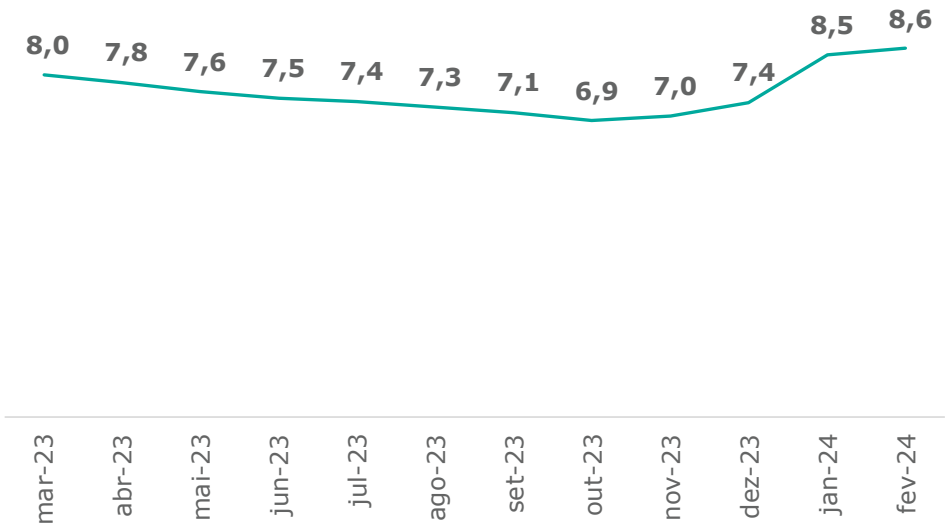
ADTV de R\$ 0,3 milhão que representa 4,5% do *market cap* no final do mês

## LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



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



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%	41	61%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.298	0%	45	11%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	70	17%
Cetenco Plaza <sup>2</sup>	4%	1	28.803	1.152	0%	52	12%
<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

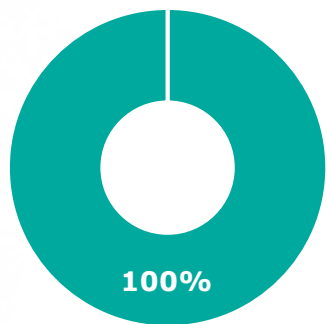
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; <sup>2</sup>Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência. Entretanto, neste mês o Banco Daycoval realizou a antecipação do aluguel de março, quando aconteceria o fim do período de carência.

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



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

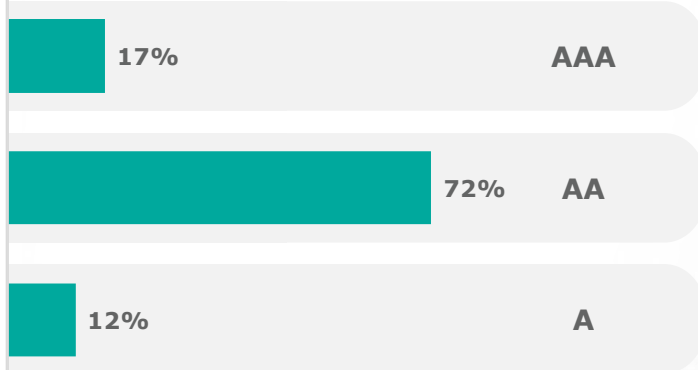
(% receita)



■ São Paulo - SP

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Sky Corporate

Central Vila Olímpia

RM Square

Avenida Brasil

Avenida Santo Amaro

Cetenco Plaza

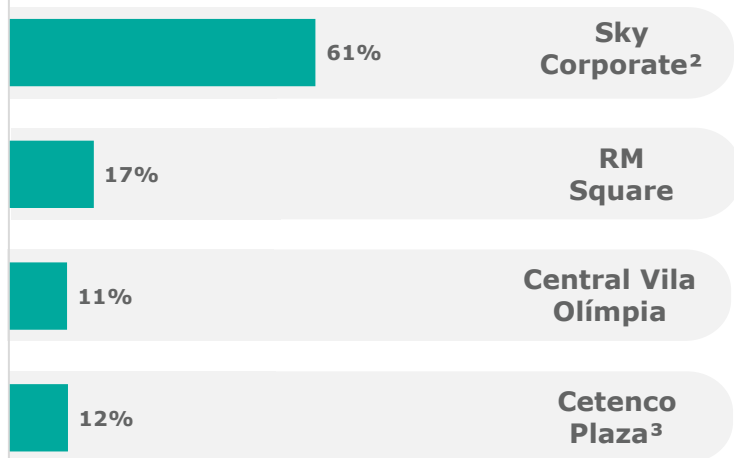
Avenida Paulista

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

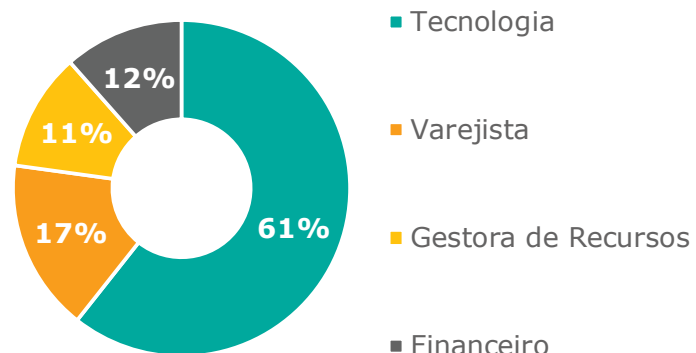


Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

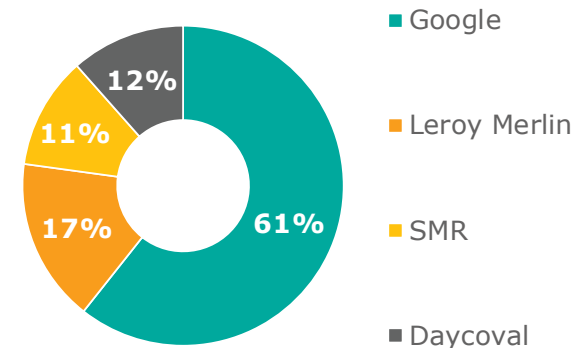
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



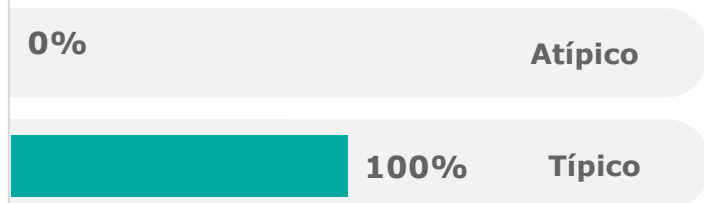
## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



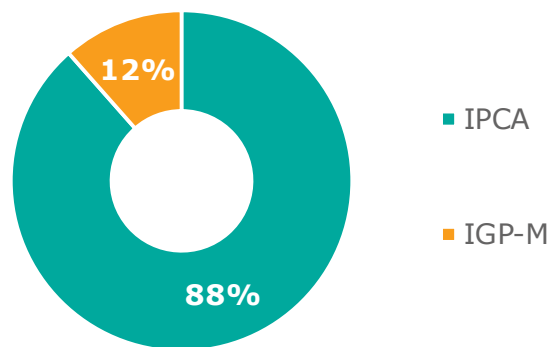
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)<sup>3</sup>



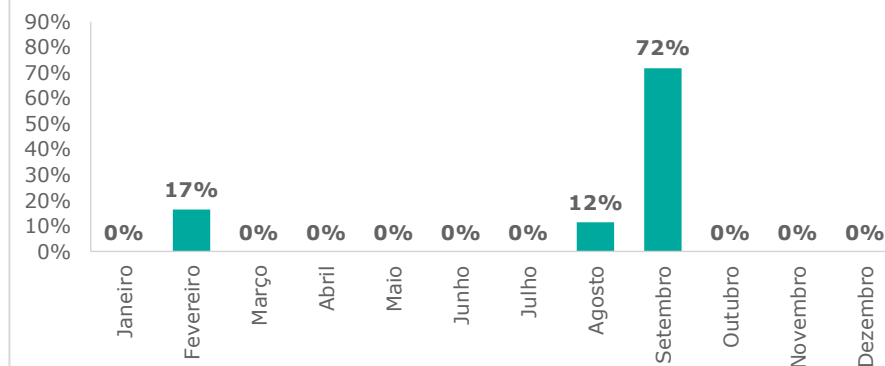
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; <sup>2</sup>O locatário realizou a antecipação do aluguel do mês de março, impactando positivamente a receita do mês de fevereiro; <sup>3</sup>Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência. Entretanto, neste mês o Banco Daycoval realizou a antecipação do aluguel de março, quando aconteceria o fim do período de carência.

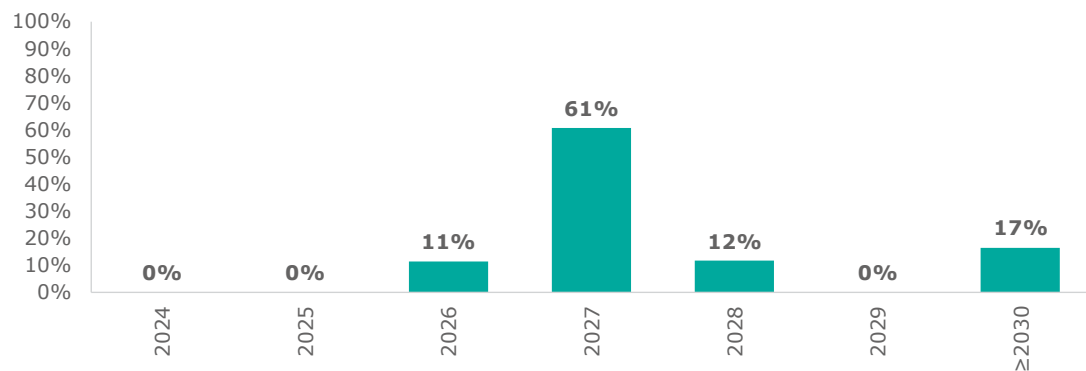


# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>

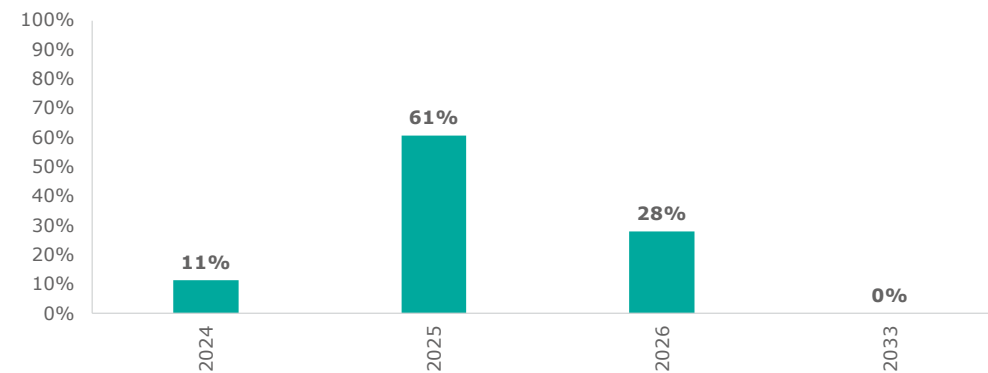


No mês de fevereiro o Fundo não apresentou nenhuma movimentação na carteira de locatários. Assim, o Fundo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 4,9 anos. O Fundo recebeu todas as receitas imobiliárias e não possuía qualquer inadimplência.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

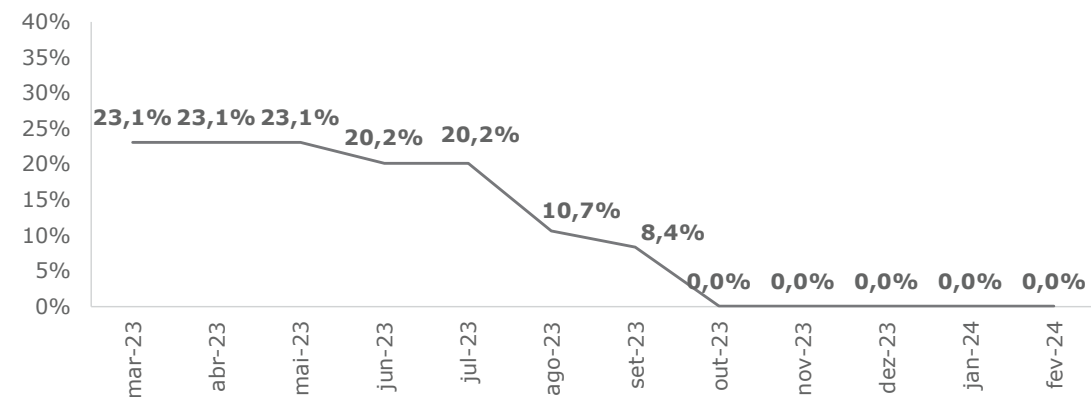
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA



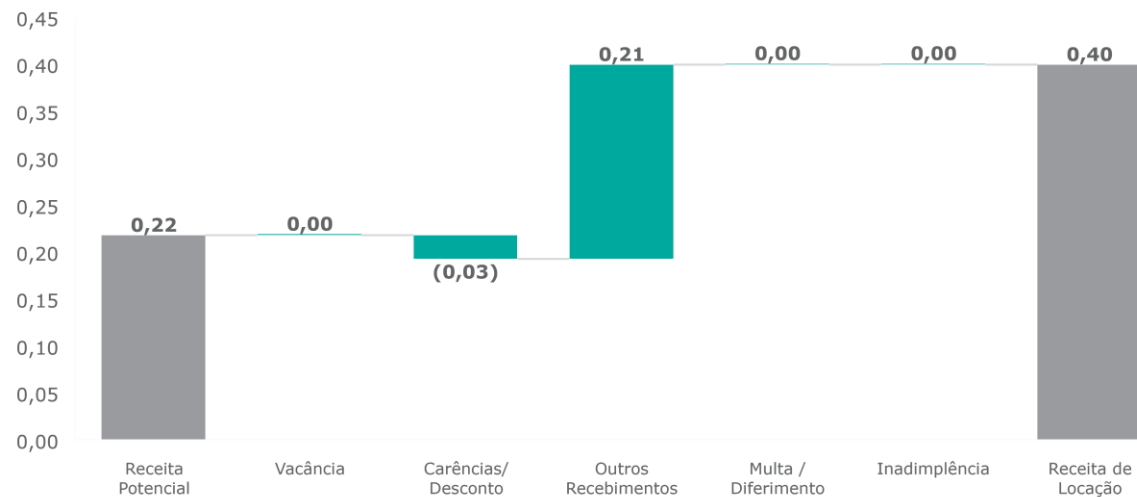
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro. <sup>2</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



# RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

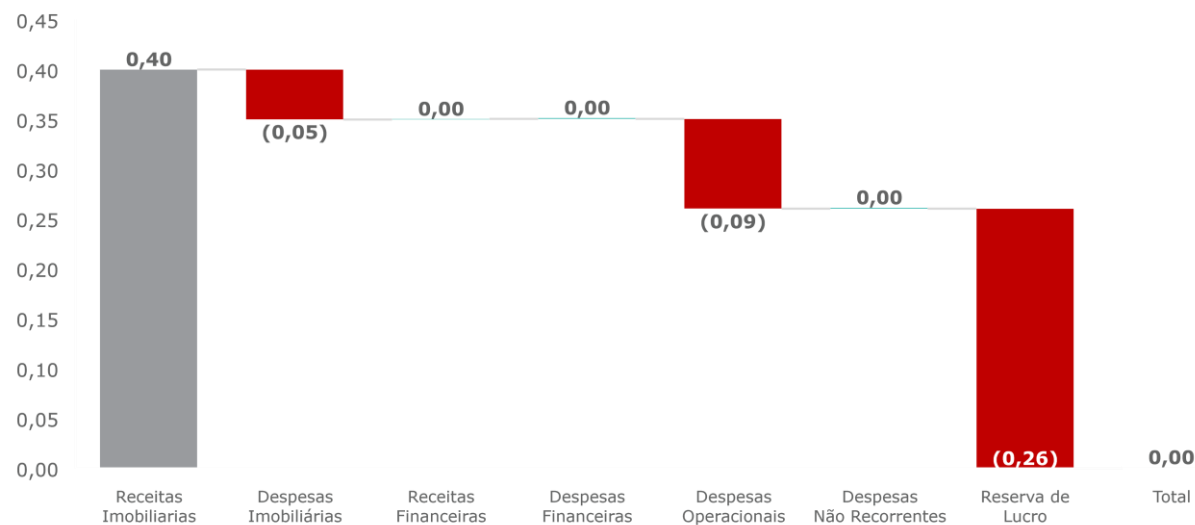
Ao final do mês de fevereiro, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês. Nesse mês, o fundo recebeu de dois locatários a antecipação dos alugueis referente ao mês de março, com isso houve um impacto positivo, e não recorrente, de R\$ 0,21/cota em outros recebimentos.

## RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de fevereiro, o Fundo manteve o resultado gerado em reserva de lucro. Dado que no mês anterior o Fundo realizou uma antecipação na distribuição dos rendimentos, de forma extraordinária e não recorrente. Não houve distribuição de rendimentos no fechamento do mês.

## DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



# RESULTADO<sup>1</sup>

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

MÊS CAIXA	FEV-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	1.392.256	0,40	1.701.127	11.598.469
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	3.339.661
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	17.000.824
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.392.256</b>	<b>0,40</b>	<b>1.701.127</b>	<b>31.938.954</b>
Despesas Imobiliárias	(174.546)	(0,05)	(339.632)	(1.863.738)
Despesas Operacionais	(313.001)	(0,09)	(550.627)	(3.479.169)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas – Total</b>	<b>(487.547)</b>	<b>(0,14)</b>	<b>(890.259)</b>	<b>(5.342.908)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>904.709</b>	<b>0,26</b>	<b>810.868</b>	<b>26.596.047</b>
Receitas Financeiras	1.736	0,00	17.014	773.770
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(194.261)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>1.736</b>	<b>0,00</b>	<b>17.014</b>	<b>579.508</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>906.445</b>	<b>0,26</b>	<b>827.882</b>	<b>27.175.555</b>
Reserva de Lucro	(906.445)	(0,26)	354.446	(990.477)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>1.182.328</b>	<b>26.185.078</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,34</b>	<b>7,53</b>	

<sup>1</sup>Distribuição 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

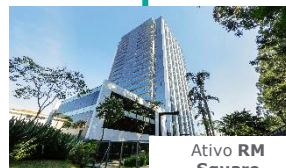
- **Aquisição** Ativo Vila Olímpia Corporate

## JULHO

- **Aquisição** Ativo The One



Ativo Cetenco Plaza



Ativo RM Square

## JULHO

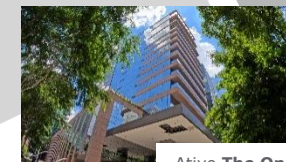


**VBI**  
REAL ESTATE

& **PÁTRIA**

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	25.606 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	18.200 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

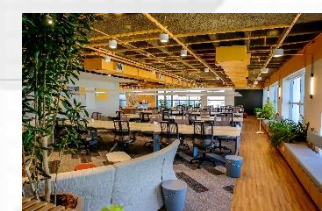


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



## 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>
2.614 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  
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

 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.