

VBI

REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS
CORPORATIVOS FII (PATC11)**

MARÇO 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

● MARÇO 2024



PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 142,7 milhões



VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

R\$ 41,05



MARKET CAP¹

R\$ 130,1 milhões



COTA DE FECHAMENTO¹

R\$ 37,40



P/B

0,91x



ADTV

R\$ 0,3 milhão



NÚMERO DE COTISTAS

8.458

¹Data base em 28/03.

No mês de março não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,9 anos. A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

Adicionalmente, a conclusão de venda dos ativos Vila Olímpia Corporate e The One do portfólio do Fundo ([clique aqui](#)) resultou em uma mudança esperada na receita imobiliária, o que consequentemente impactou as distribuições de rendimentos aos investidores. Tendo em vista que a distribuição realizada no mês de fevereiro (R\$ 0,34) foi superior à distribuição projetada para esse novo nível de receita, a Gestão está trabalhando em uma estratégia de normalização dos rendimentos a serem distribuídos. Portanto, a normalização dos rendimentos deve ocorrer nos próximos três meses. O novo patamar de rendimentos recorrentes (caso não haja qualquer inadimplência ou vacância no portfólio) será de R\$ 0,15/cota².

²Esta projeção não pode ser utilizada como guidance ou garantia de retornos ou rendimentos futuros, pois existem outros fatores que podem afetá-la (saídas antecipadas de locatários, descontos, multas, inadimplências etc.).



Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,05

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

1,5%

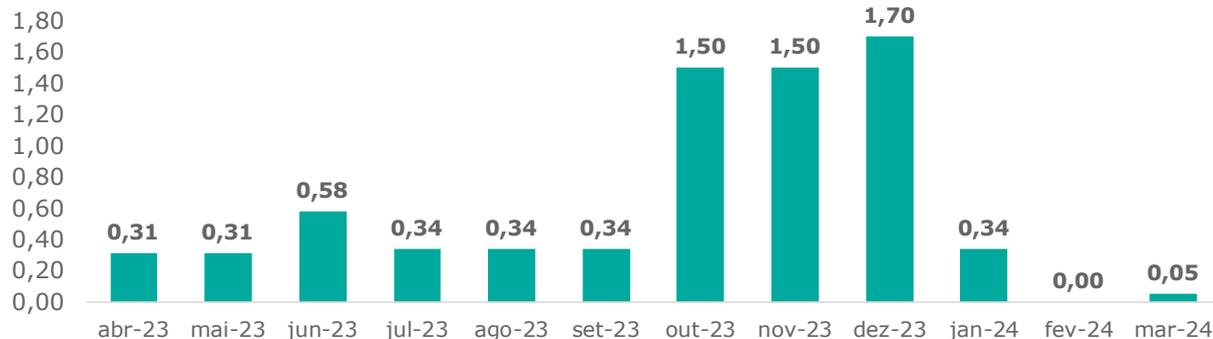
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

1,6%

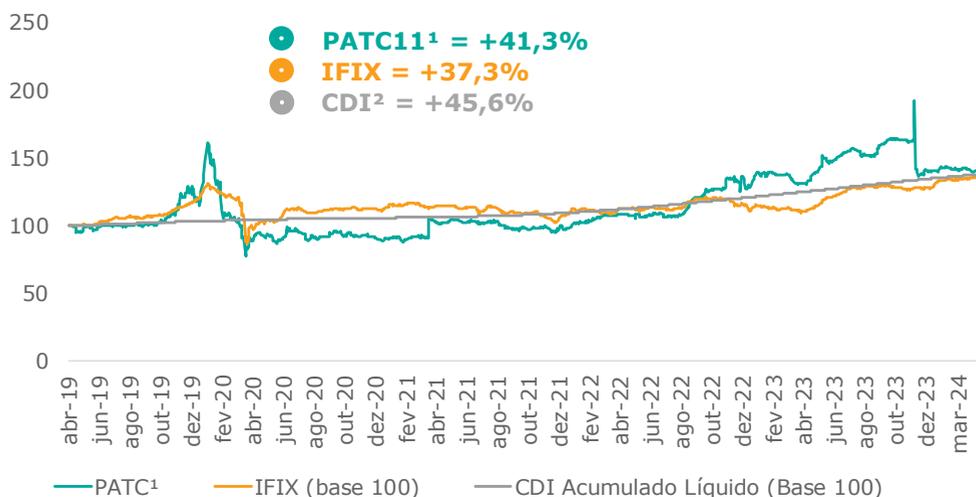
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,17/Cota

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

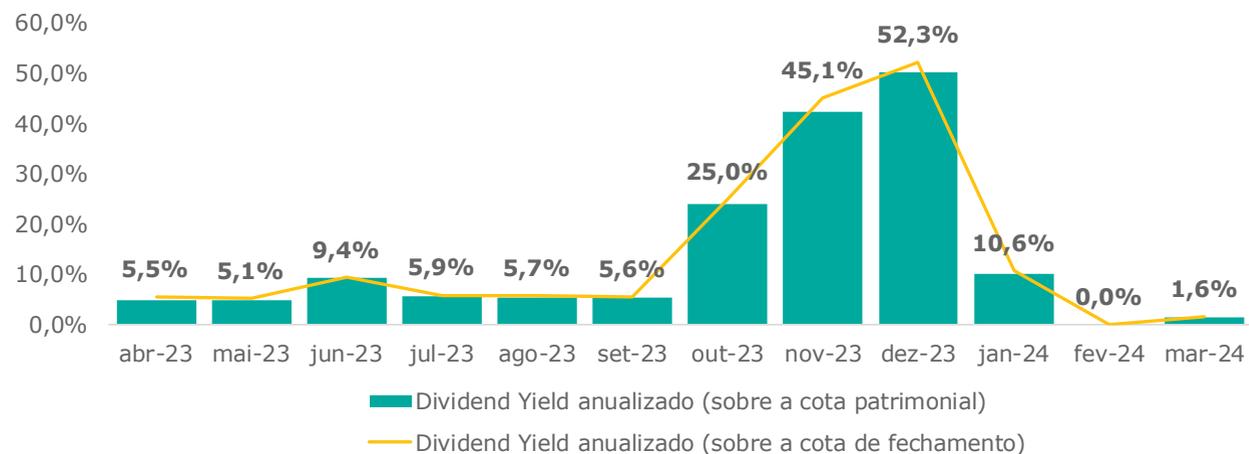


PERFORMANCE DA COTA B3



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

DIVIDEND YIELD

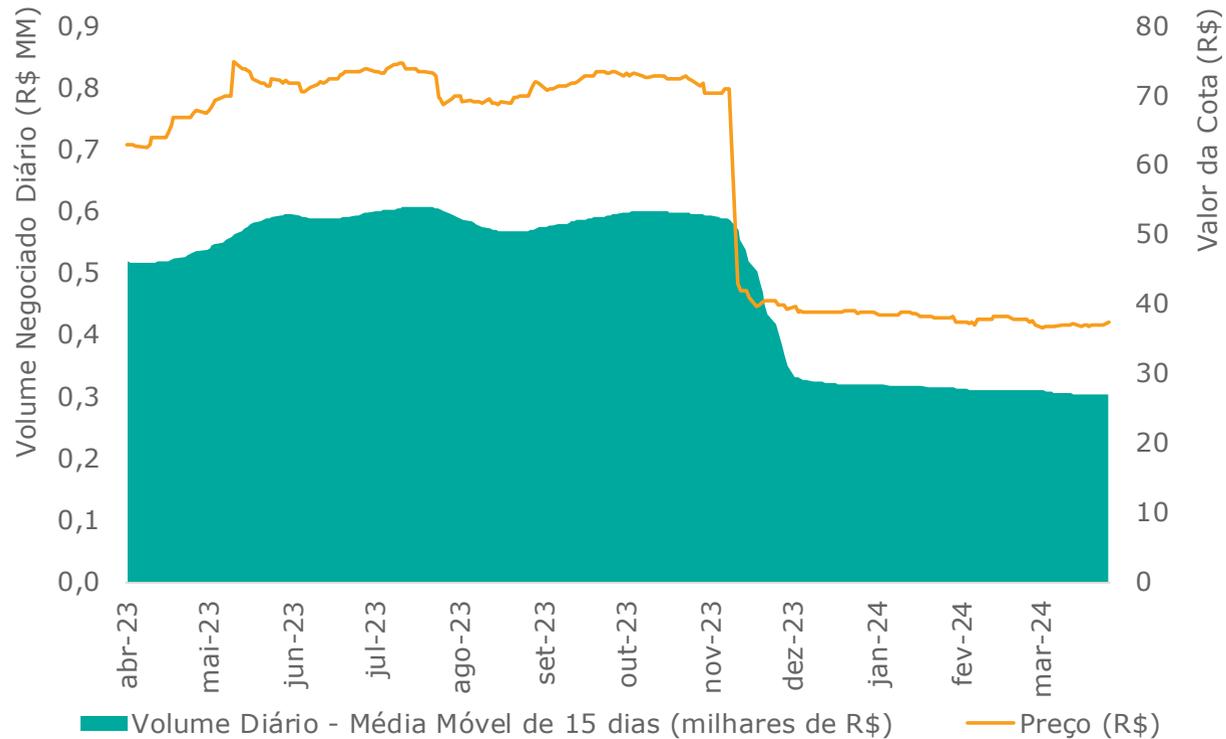




LIQUIDEZ

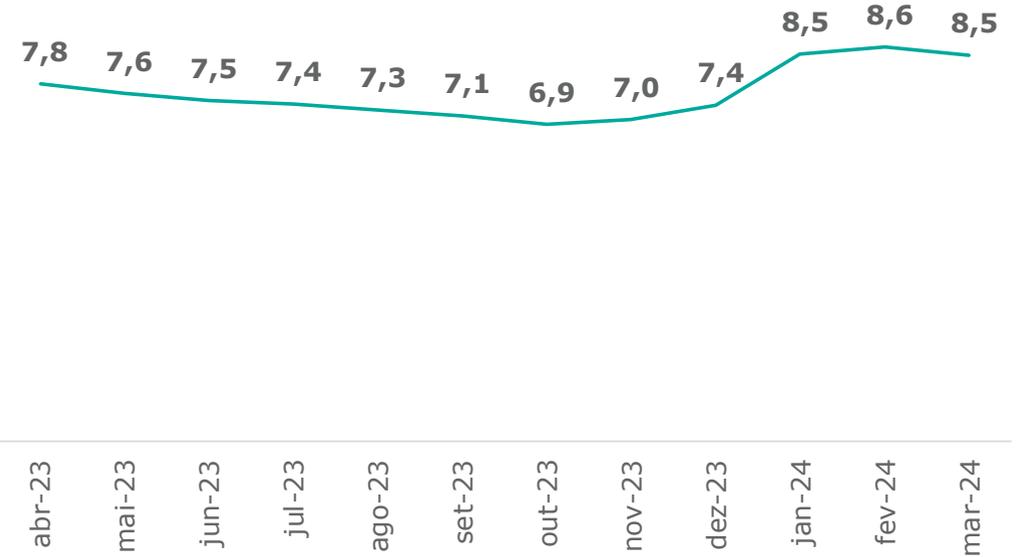
ADTV de R\$ 0,3 milhão que representa 4,7% do *market cap* ao final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



Parte da receita imobiliária do mês de março foi recebida, de forma não recorrente, antecipadamente no mês de fevereiro

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
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	41	0%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.298	0%	45	0%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	69	100%
Cetenco Plaza ²	4%	1	28.803	1.152	0%	51	0%
TOTAL		5	94.859	7.755	0,0%	53	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

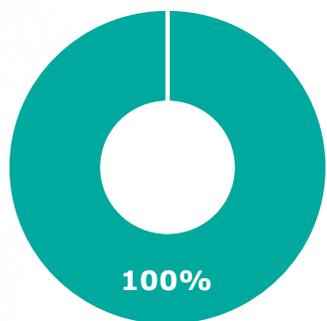
¹Receita referente ao resultado-caixa de março; ²Os contratos do Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência; ³A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

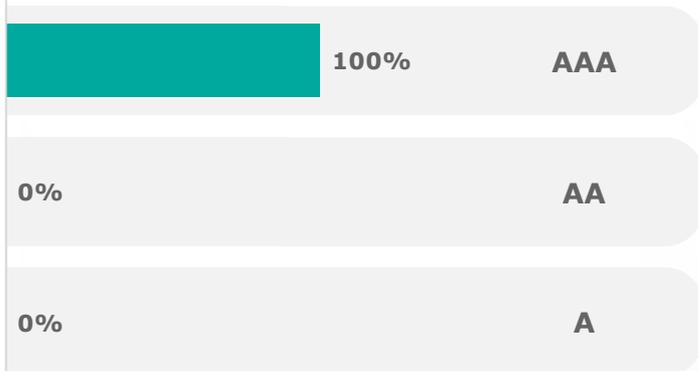
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de março; ²A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

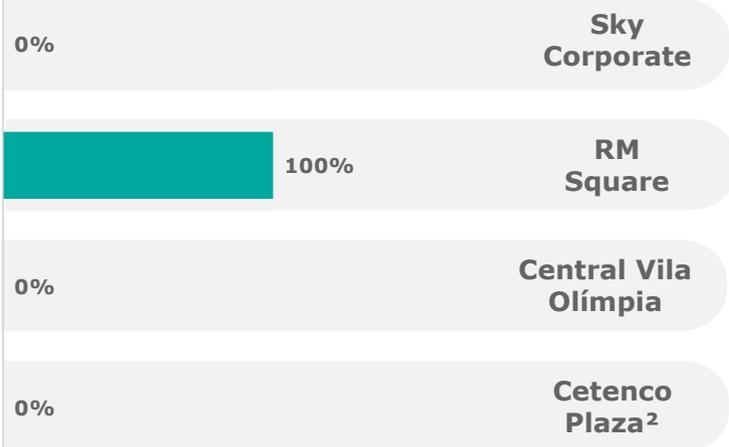


CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2,3}

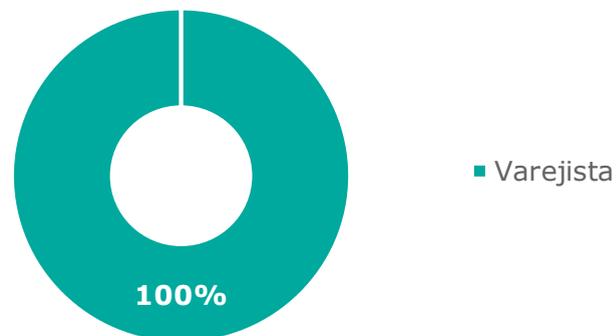


Parte da receita imobiliária do mês de março foi recebida de forma não recorrente antecipadamente no mês de fevereiro

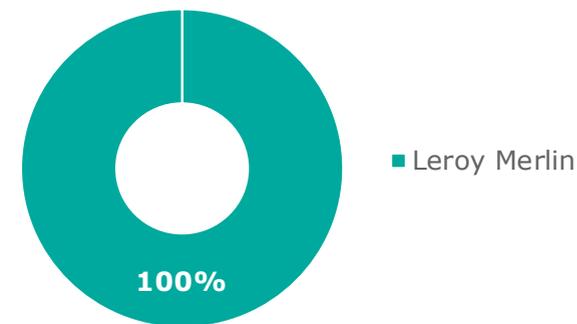
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



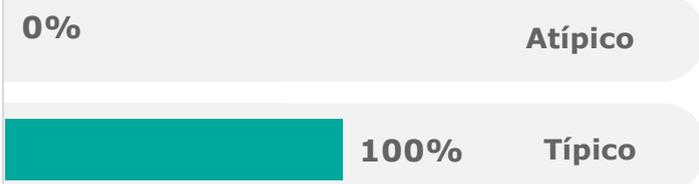
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



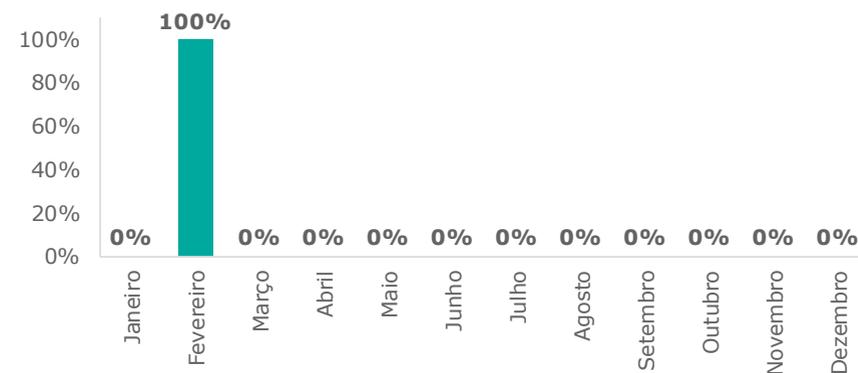
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



¹Receita referente ao resultado-caixa de março; ²Os contratos do Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência; ³A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

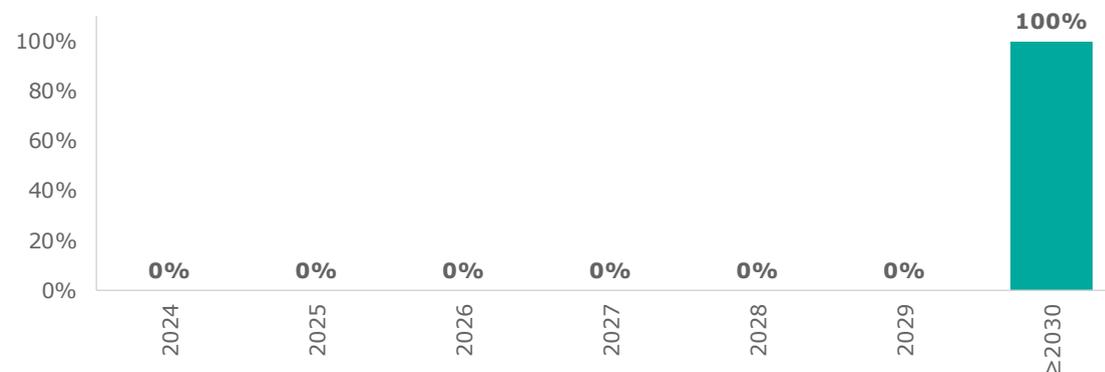
CARTEIRA DE ATIVOS¹



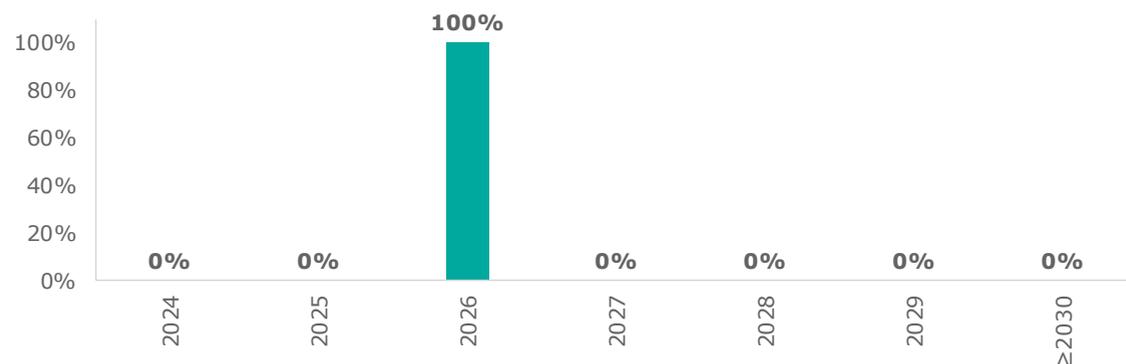
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

No mês de março o Fundo não apresentou nenhuma movimentação na carteira de locatários. Assim, o Fundo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,9 anos. A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.

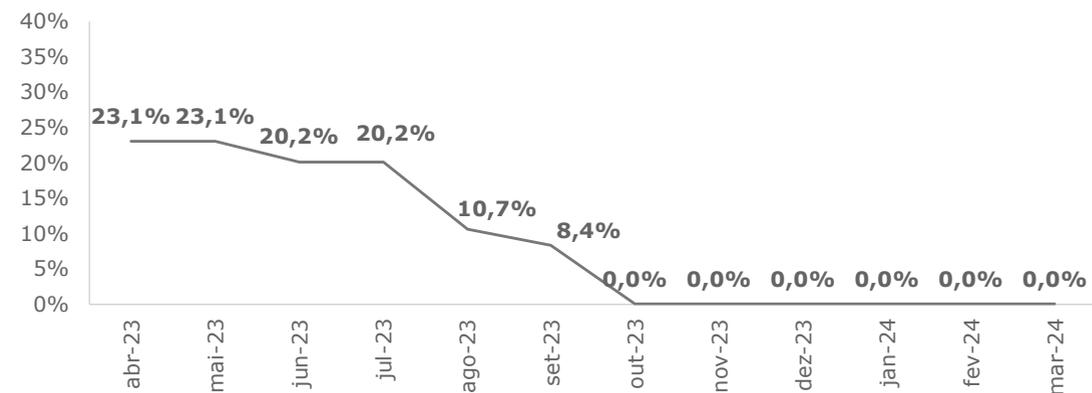
REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



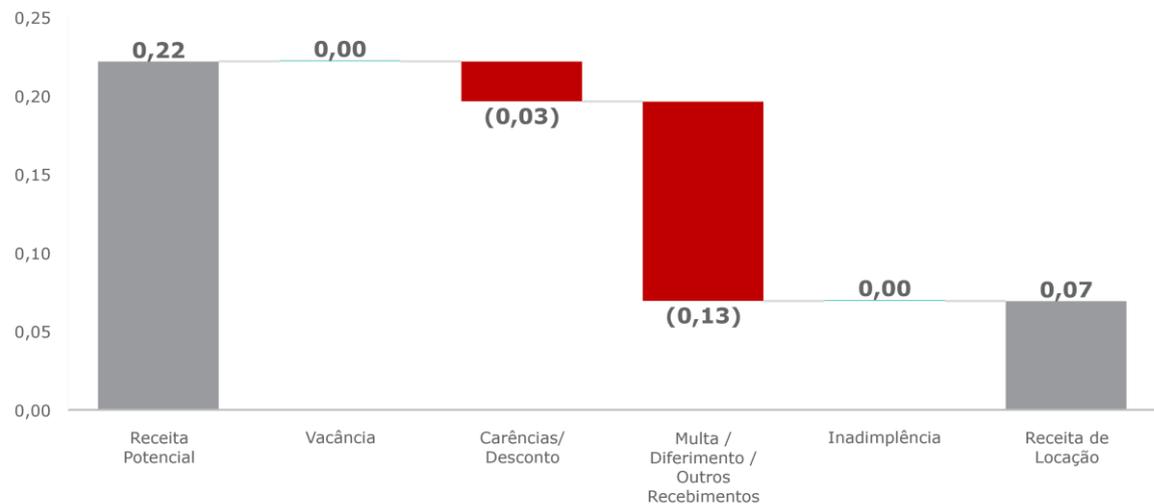
¹Receita referente ao resultado-caixa de março. ²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO¹

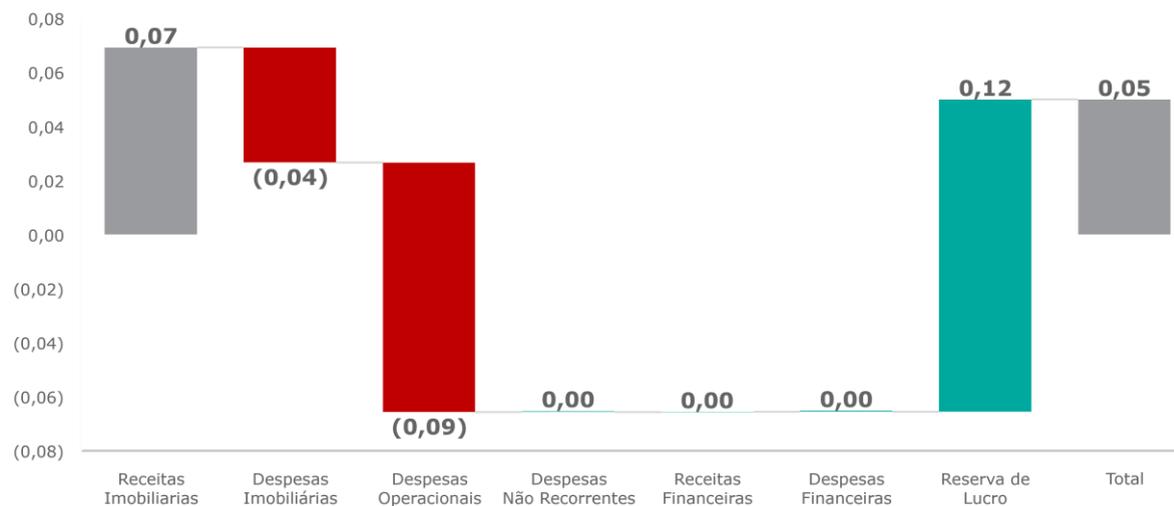
Ao final do mês de março, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês. Neste mês, devido à antecipação dos aluguéis referentes a março no mês anterior, houve um impacto negativo e não recorrente de R\$ 0,13/cota em outros recebimentos. O Fundo possui custos relativos às carências e descontos de R\$ 0,03/cota.

RECEITA IMOBILIÁRIA DO FUNDO POR COTA



Referente ao mês de março, 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\$ 0,05/cota.

DECOMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



RESULTADO^{1,2}

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	MAR-24	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	240.910	0,07	1.942.037	10.729.545
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	3.142.122
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	17.000.824
Receita Imobiliária	240.910	0,07	1.942.037	30.872.491
Despesas Imobiliárias	(148.137)	(0,04)	(487.768)	(1.986.268)
Despesas Operacionais	(321.092)	(0,09)	(871.719)	(3.571.272)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(469.228)	(0,13)	(1.359.487)	(5.557.540)
Resultado Operacional	(228.318)	(0,07)	582.550	25.314.951
Receitas Financeiras	464	0,00	17.478	747.010
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(194.261)
Resultado Financeiro Líquido	464	0,00	17.478	552.749
Lucro Líquido	(227.854)	(0,07)	600.027	25.867.699
Reserva de Lucro	401.726	0,12	756.172	(447.657)
Resultado Distribuído¹	173.872	0,05	1.356.199	25.420.043
Resultado Distribuído por cota	0,05		0,39	7,31

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa; ²A receita imobiliária do mês foi impactada pela antecipação dos aluguéis referentes ao mês de março pelos locatários, Google, no Ativo Sky Corporate, e Banco Daycoval, no Ativo Cetenco Plaza, no mês de fevereiro.



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	ABL DO ATIVO	ABL DETIDA PELO FUNDO
1980 (retrofitado em 2020)	2021	28.803 m ²	1.152 m ²
QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
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



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.