

VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

JANEIRO 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.

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

JANEIRO 2024

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 142,4 milhões	R\$ 40,94	R\$ 133,5 milhões	R\$ 38,39	0,94x	R\$ 0,3 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,34	10,6%	10,0%	98,7%	0,0%	0,7%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 0,9 milhões	8.474		

¹Em 31/01/2024;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/01;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/01;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE JANEIRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 07/02, o que representa um *dividend yield* de 10,6% sobre o preço de fechamento (R\$ 38,39) e 10,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 40,94).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Não houve movimentações na carteira de locatários no mês de janeiro. Assim, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 5,1 anos. No dia 01/02, conforme divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), devido a uma falha operacional no sistema de recebimento dos alugueis, o Fundo não recebeu de um dos seus locatários o pagamento do aluguel referente ao fechamento do mês de janeiro. Todos os esforços estão sendo tomados para que a regularização ocorra o quanto antes.
- **AMORTIZAÇÃO DE COTAS:** Conforme mencionado em relatório anterior, no dia 05/01 o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)), sobre a conclusão do leilão de frações de cotas do PVBI11 que os cotistas do Fundo tinham direito em razão da Amortização de Cotas. O valor aproximado após fechamento do leilão foi de R\$ 101,60 por cota de emissão do Fundo, resultando no montante total de R\$ 358,8 milhões. Os cotistas que tiveram suas frações de cotas liquidadas por meio do Leilão, fizeram jus ao reembolso proporcional às suas respectivas frações, o qual foi pago aos referidos cotistas no dia 10/01/2024.

LINHA DO TEMPO



Ativo Central Vila Olímpia



Ativo Sky Corporate

JANEIRO

- 2ª Emissão Pátria Edifícios Corporativos
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
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

RENDIMENTOS

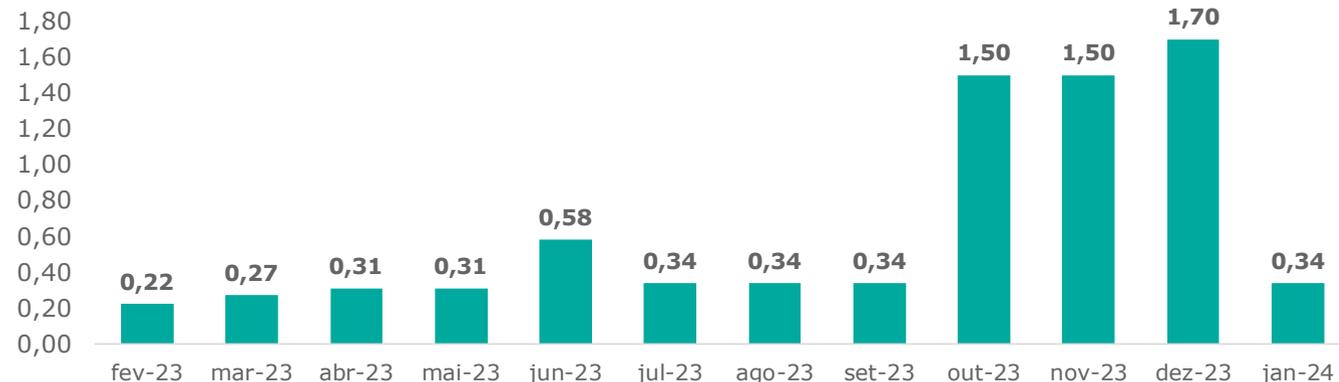


No dia 31/01, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 07/02, o que representa um dividend yield de 10,6% sobre o preço de fechamento (R\$ 38,39) e 10,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 40,94). O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada não distribuída de R\$ 0,03/cota.

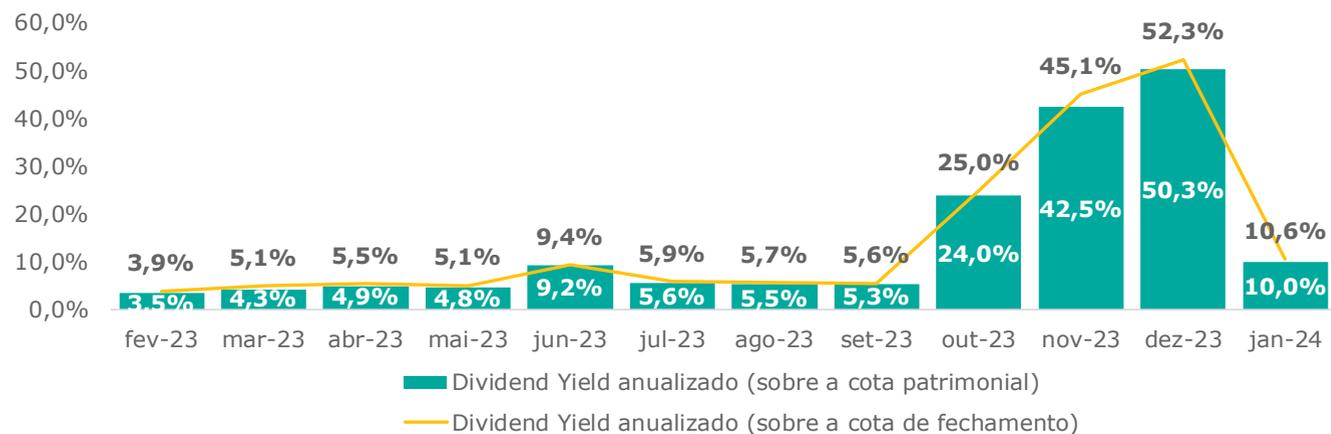
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

¹Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas;
²O aumento expressivo no *dividend yield* se deu devido a amortização realizada no dia 10/11/2023 de R\$31,36/cota fazendo com que o valor da cota refletisse a diminuição do valor patrimonial.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA^{1,2}



DIVIDEND YIELD²



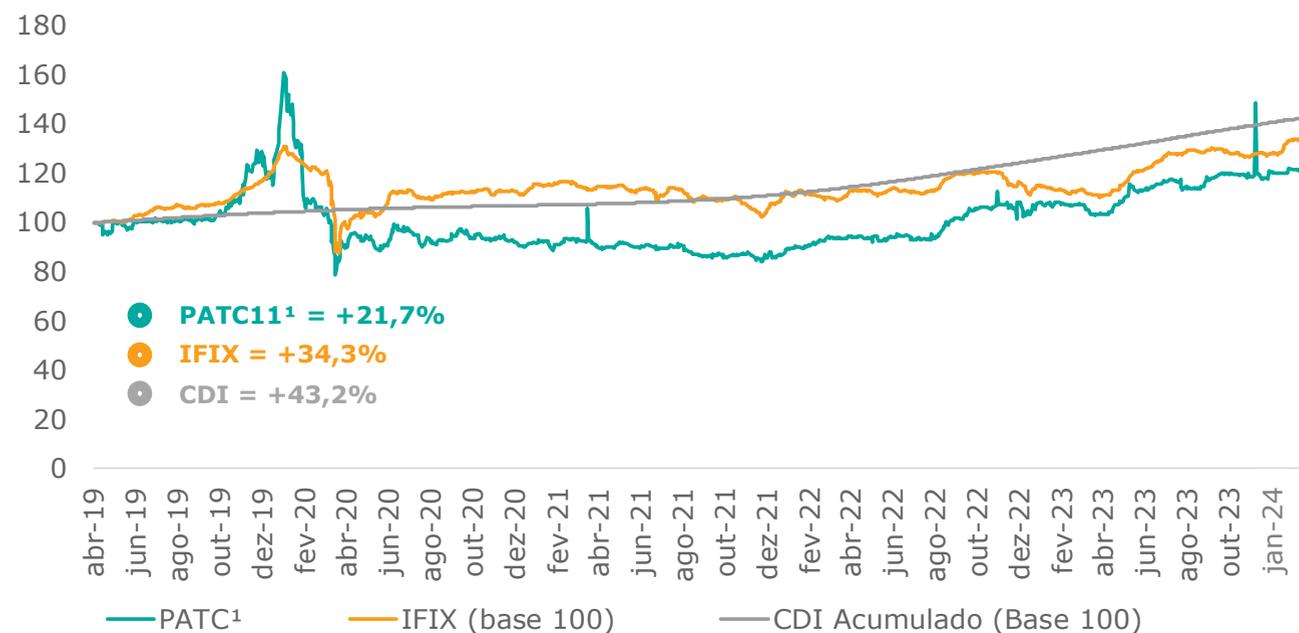


RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 38,39 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 40,94. 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	22,9%	19,7%
Amortizações	60,5%	60,5%
Valor de cota na B3	38,39	38,39
Varição da cota na B3	-61,6%	-63,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)²	21,7%	16,9%
% Taxa DI	50,2%	45,6%
% Taxa DI Gross-up³	59,1%	53,6%

PERFORMANCE DA COTA B3²



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 com rendimentos ajustada às amortizações;

²No dia 10 de novembro de 2023, o Fundo anunciou uma amortização de cotas no valor de R\$ 31,36/cota.

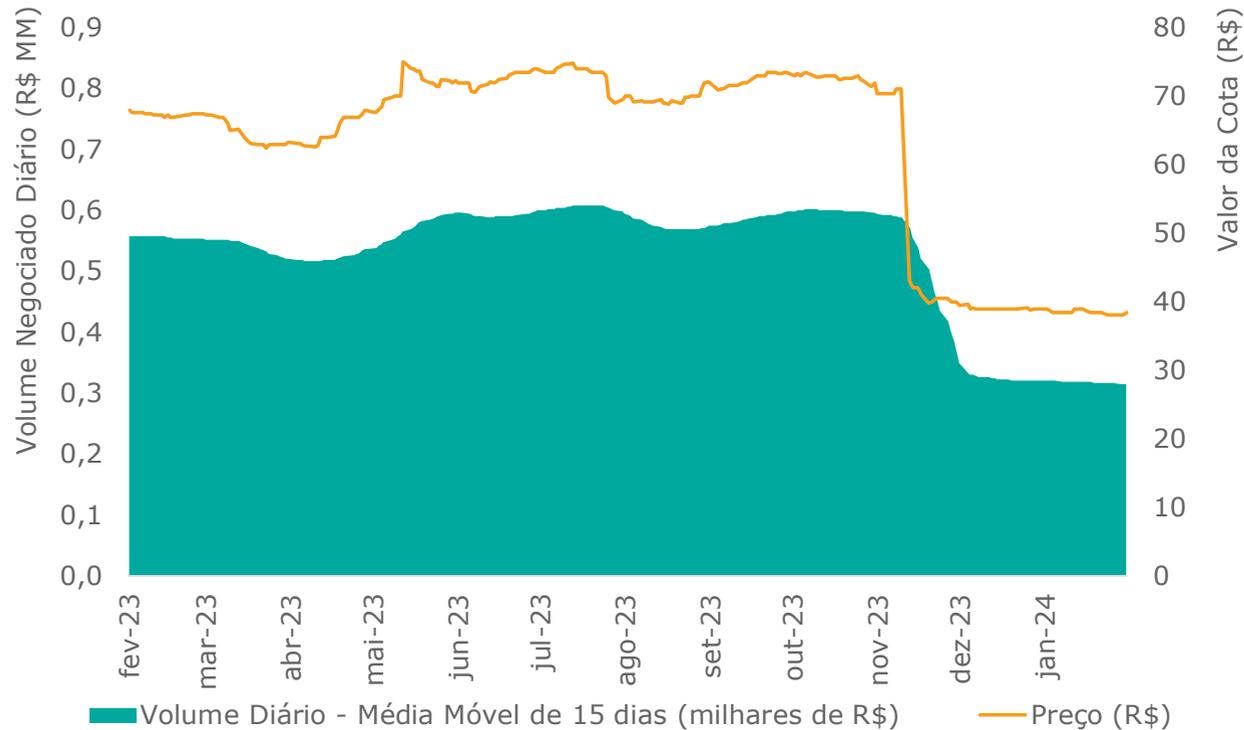
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos; Fonte: Bloomberg



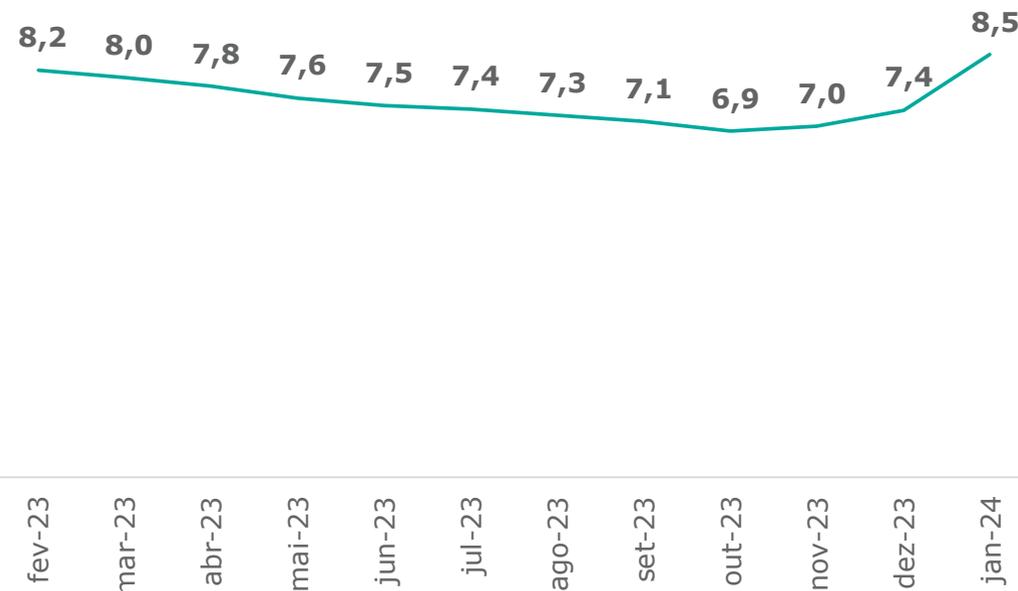
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 6,9 milhões, o que corresponde a 5,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 8,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ¹



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

¹ No dia 10 de novembro de 2023, o Fundo anunciou uma amortização de cotas no valor de R\$ 31,36/cota.

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 ²	11%	1	25.605	2.690	0%	43	0%
Central Vila Olímpia	7%	2	14.405	1.298	0%	45	25%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	72	75%
Cetenco Plaza ³	4%	1	28.803	1.152	0%	54	0%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	0%
TOTAL		5	94.859	7.755	0,0%	55	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

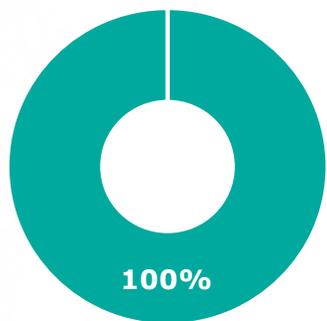
¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro; ²No dia 01/02, conforme divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), devido a uma falha operacional no sistema de recebimento dos aluguéis, o Fundo não recebeu de um dos seus locatários o pagamento do aluguel referente ao fechamento do mês de janeiro; ³Locatário do ativo encontra-se em período de carência.

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

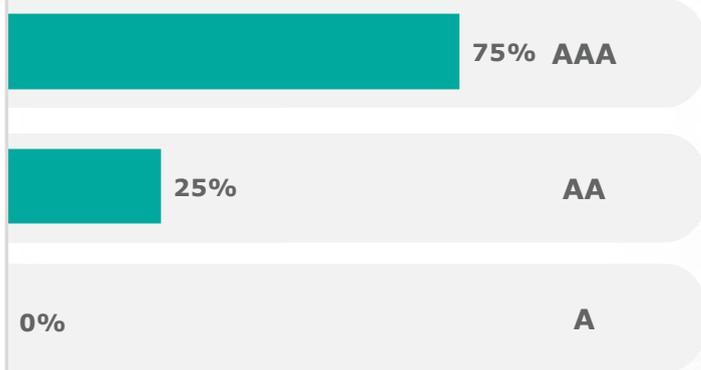
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro.

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

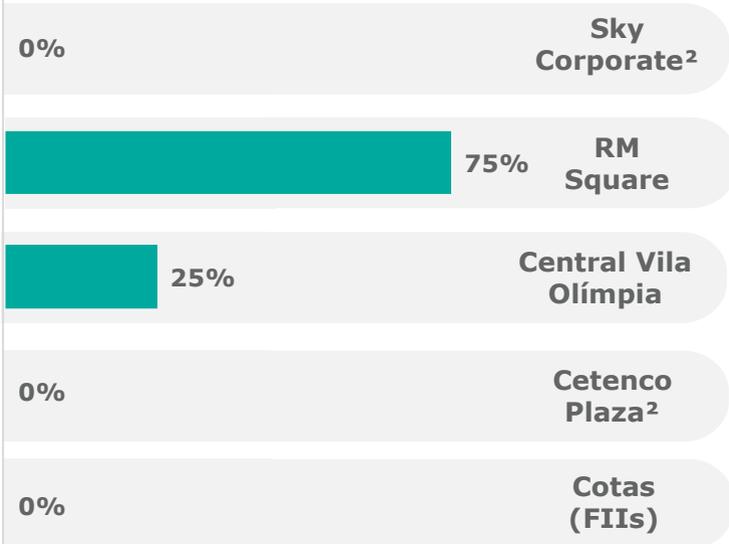


CARTEIRA DE ATIVOS¹

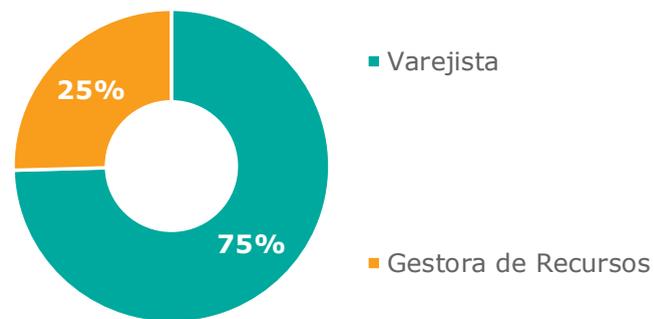


[Clique aqui](#) para acessar nossas Planilhas de Fundamentos

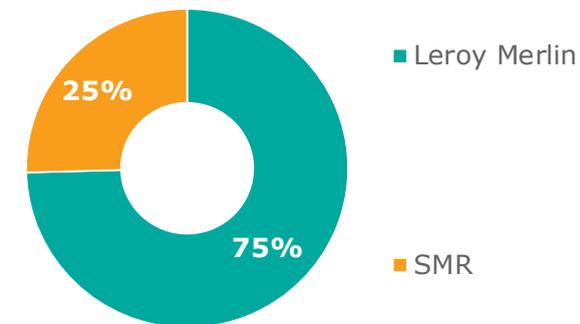
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



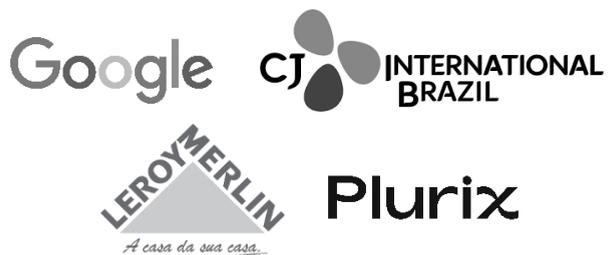
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



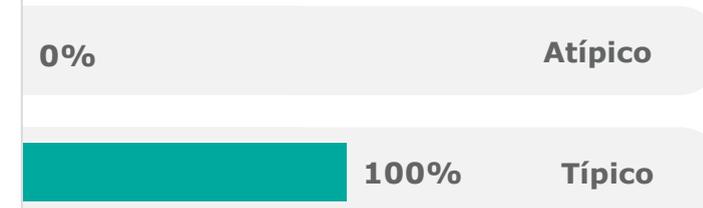
LOCATÁRIOS



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



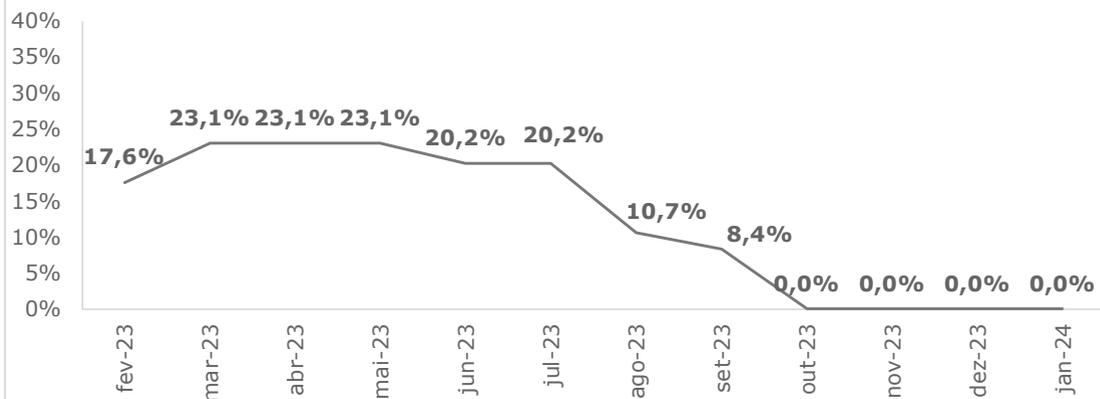
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



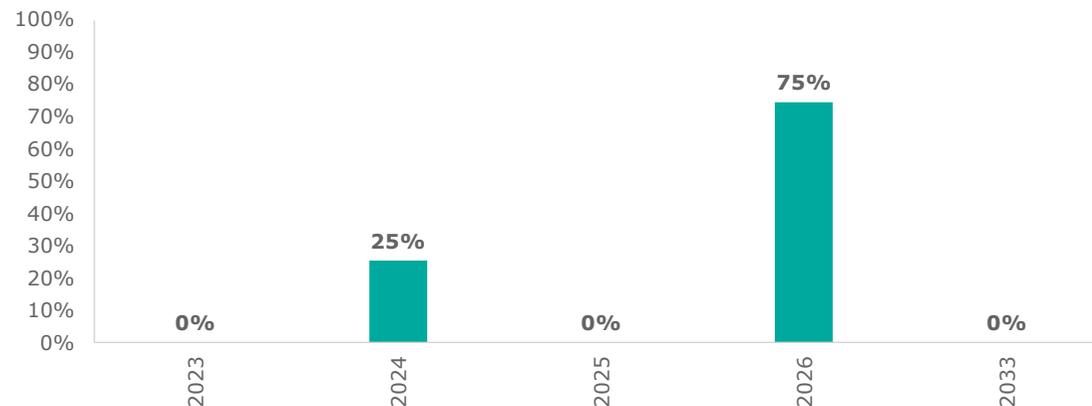
¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro; ²No dia 01/02, conforme divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), devido a uma falha operacional no sistema de recebimento dos aluguéis, o Fundo não recebeu de um dos seus locatários o pagamento do aluguel referente ao fechamento do mês de janeiro; ³Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência.



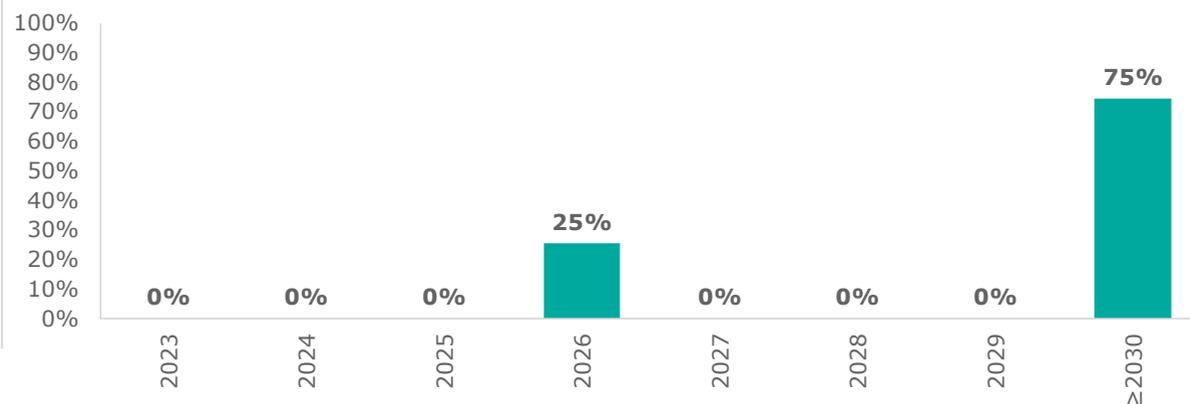
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



Não houve movimentações na carteira de locatários no mês de janeiro. Assim, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 5,1 anos. No dia 01/02, conforme divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), devido a uma falha operacional no sistema de recebimento dos alugueis, o Fundo não recebeu de um dos seus locatários o pagamento do aluguel referente ao fechamento do mês de janeiro. Todos os esforços estão sendo tomados para que a regularização ocorra o quanto antes.

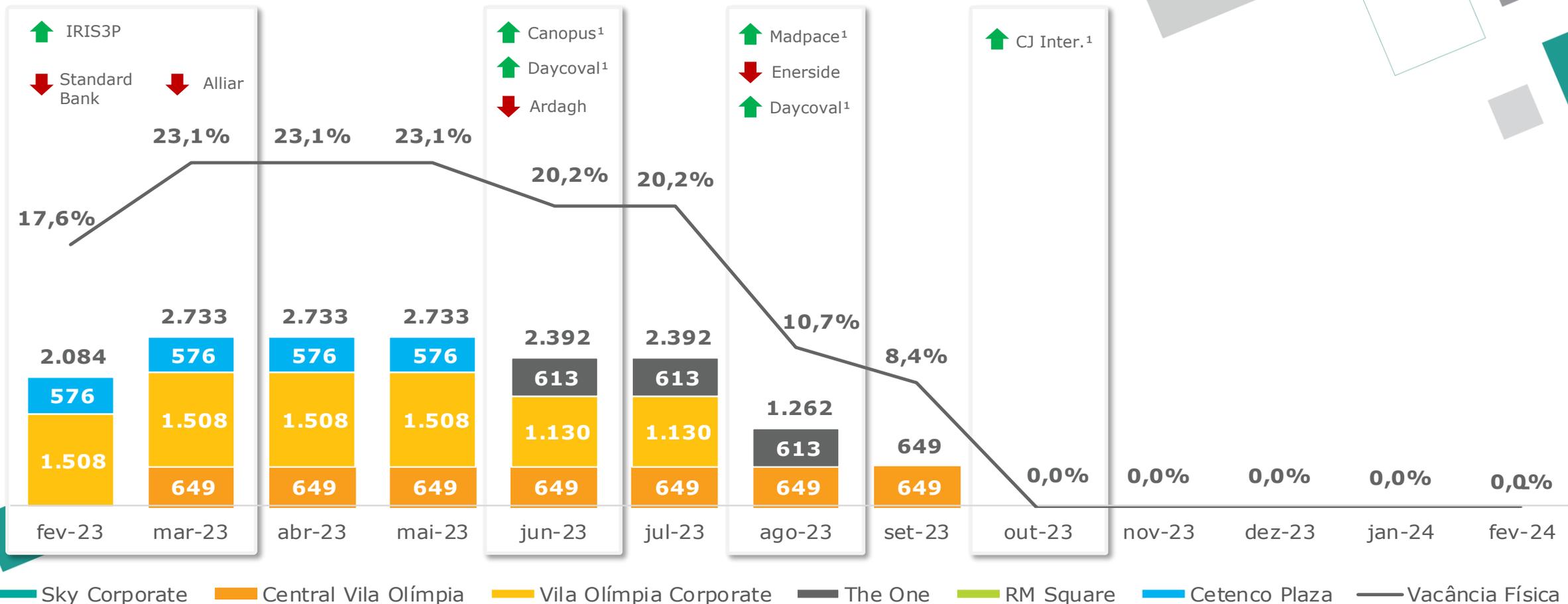
¹Receita referente ao resultado-caixa de janeiro.

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

CARTEIRA DE ATIVOS



MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO



¹Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência.
↑ Novas locações ↓ Devoluções Esperadas

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	JAN-23	R\$/cota	ACUM. 2024	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	308.871	0,09	308.871	11.095.526
Receita imobiliária de FIIs	0	0,00	0	3.537.729
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0	17.000.824
Receita Imobiliária	308.871	0,09	308.871	31.634.079
Despesas Imobiliárias	(165.085)	(0,05)	(165.085)	(1.681.373)
Despesas Operacionais	(237.626)	(0,07)	(237.626)	(3.519.675)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(402.712)	(0,12)	(402.712)	(5.201.048)
Resultado Operacional	(93.841)	(0,03)	(93.841)	26.433.031
Receitas Financeiras	15.278	0,00	15.278	789.636
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(194.261)
Resultado Financeiro Líquido	15.278	0,00	15.278	595.374
Lucro Líquido	(78.563)	(0,02)	(78.563)	27.028.405
Reserva de Lucro	1.260.891	0,36	1.260.891	(78.292)
Resultado Distribuído¹	1.182.328	0,34	1.182.328	26.950.114
Resultado Distribuído por cota	0,34		0,34	7,75

Ao final do mês de janeiro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 0,31 milhão. A receita imobiliária foi impactada negativamente, e de forma não recorrente, em aproximadamente R\$ 0,08/cota pela inadimplência de um dos seus Locatários. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,40 milhão. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ -0,08 milhão, o que equivale a R\$ -0,02/cota. O resultado distribuído no mês foi de R\$ 0,34/cota usando parte da reserva acumulada. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada e não distribuída de R\$ 0,03/cota.

BALANÇO PATRIMONIAL

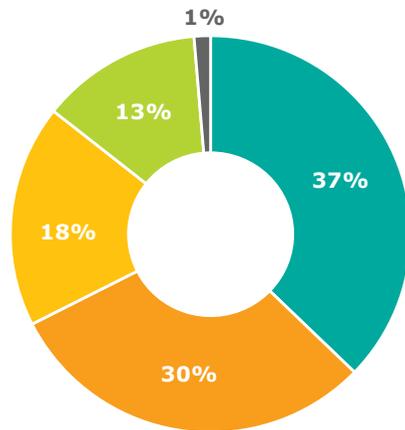


VALOR COTA CONTÁBIL
R\$ 40,94



VALOR COTA DE MERCADO
R\$ 38,39

ATIVO (em R\$ milhões)



R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 144,1 100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual realizado em dez/23.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar	1,5	1,0%
Cotas a serem amortizadas	0,0	0,0%
Diversos	0,3	0,2%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 1,8 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO² (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 142,4 99%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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



SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ÁREA DO TERRENO
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	ÁREA DO TERRENO
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	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



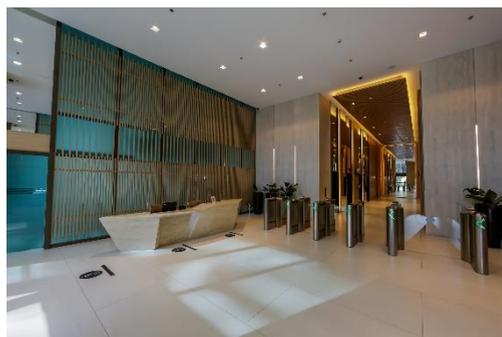
ROBERTO MARINHO SQUARE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ÁREA DO TERRENO
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	ÁREA DO TERRENO	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	Banco Daycoval	Água de reuso Coleta seletiva Horta comunitária Aterro Zero Iluminação LED	



Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, SP

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

Que tal conhecer **os ativos** que fazem parte da carteira do **LVBI11** apresentados pelo **gestor** do Fundo?

Assista
a série

ATIVOS VBI EM FOCO

Clique para
assistir:



REC

com **Alexandre Bolsoni**
Senior partner e head do segmento logístico



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
aproximadamente **R\$ 9,5**
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



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.