

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.

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
NOSSAS **REDES**



ACESSE
O **SITE**



CADASTRE-SE
NO **MAILING**



FALE COM
O **RI**

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO¹**

R\$ 142,6 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA¹**

R\$ 40,99



**MARKET
CAP¹**

R\$ 131,0 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO¹**

R\$ 37,68



P/B

0,92x



ADTV

R\$ 0,3 milhão



**NÚMERO DE
COTISTAS**

8.619

¹Data 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%

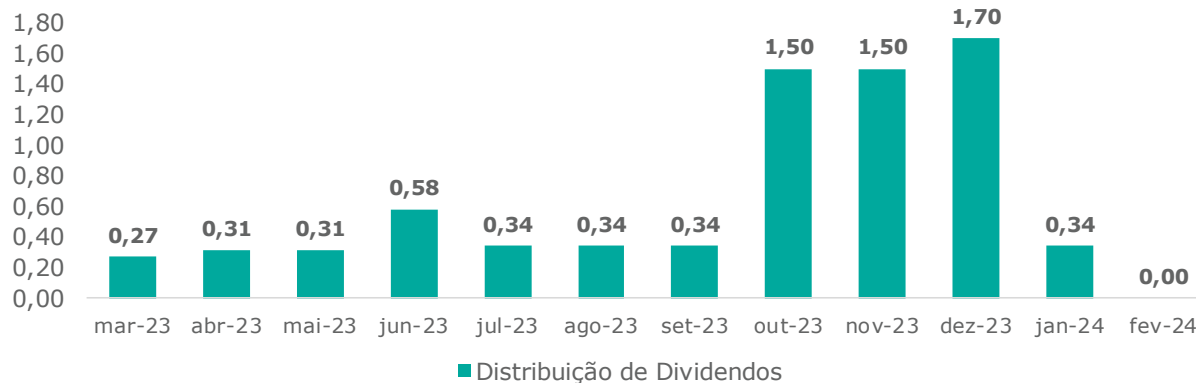
DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO PELO VALOR
DE MERCADO

0,0%

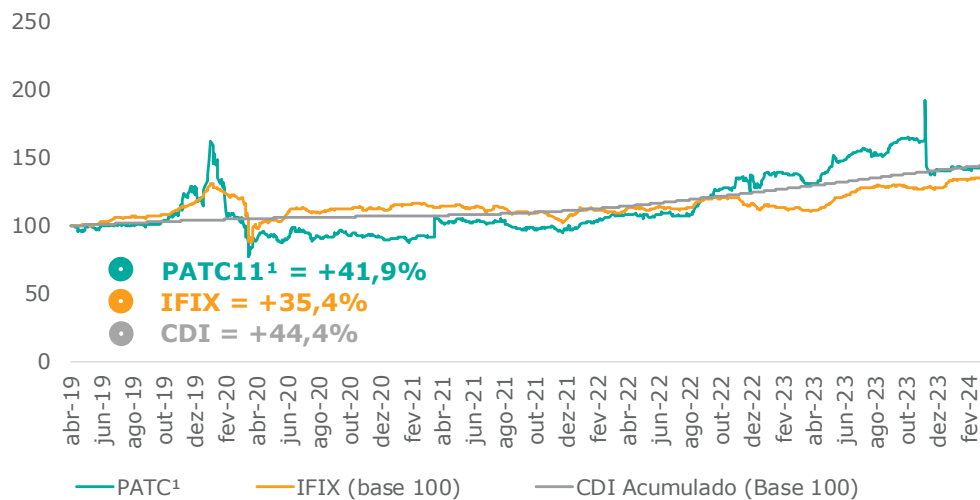
RESERVA
ACUMULADA

R\$ 0,29/Cota

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA

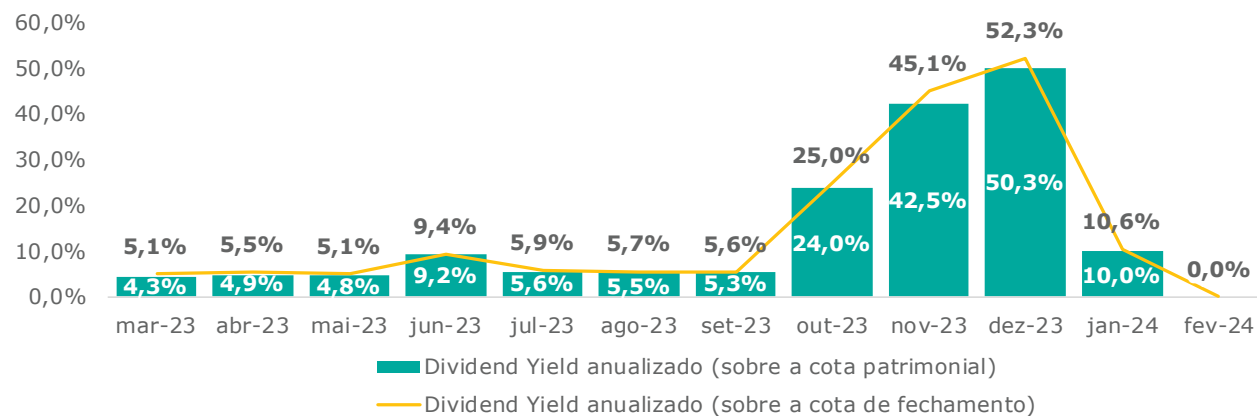


PERFORMANCE DA COTA B3



¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Bloomberg

DIVIDEND YIELD

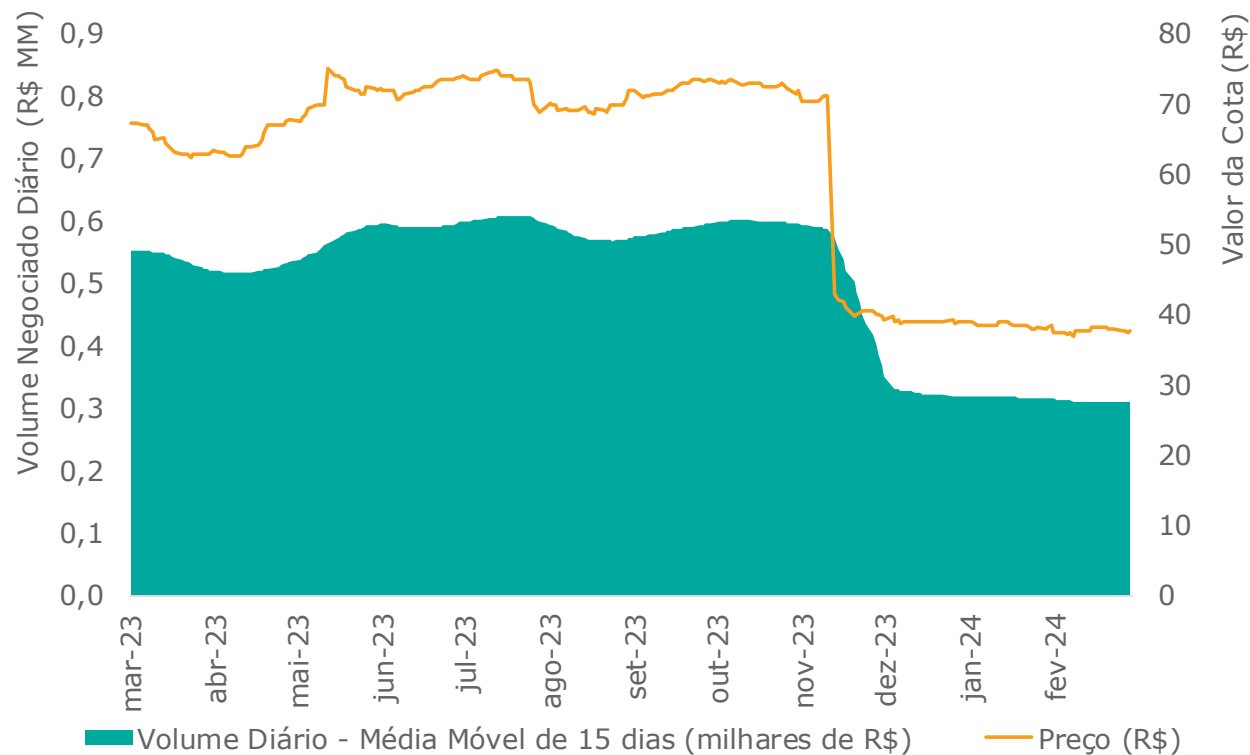




LIQUIDEZ

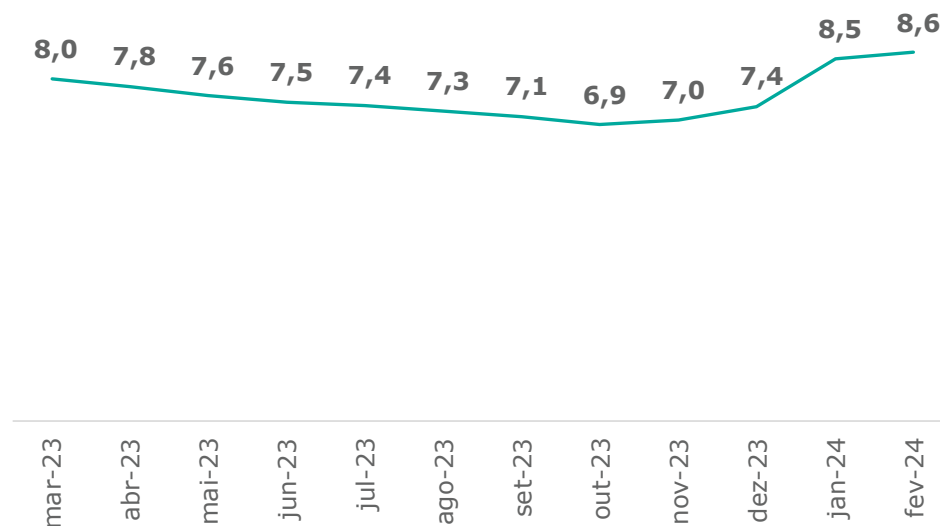
ADTV de R\$ 0,3 milhão que representa 4,5% do *market cap* no final do mês

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS¹



ATIVO	% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)	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 ²	4%	1	28.803	1.152	0%	52	12%
TOTAL		5	94.859	7.755	0,0%	53	100%



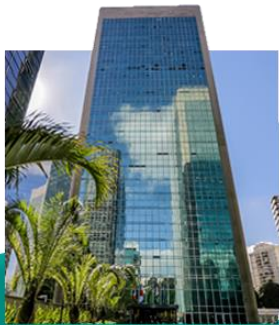
Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



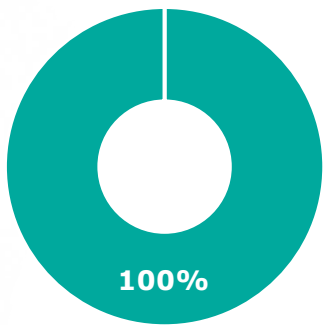
Cetenco Plaza

¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; ²Os 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 ATIVOS¹

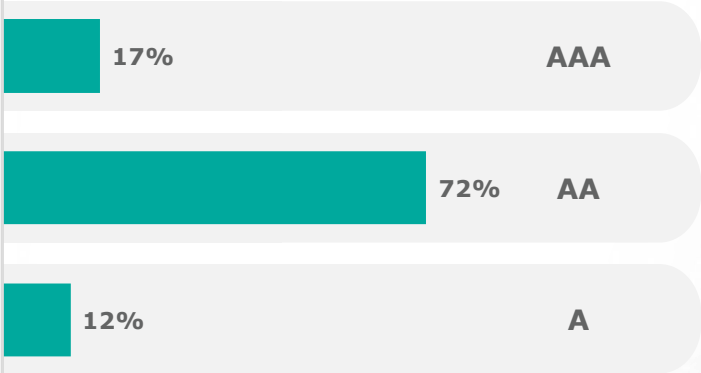


ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE (% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Avenida Nove de Julho

Avenida Brasil

Avenida Paulista

Cetenco Plaza

Sky Corporate

Central Vila Olímpia

Avenida Santo Amaro

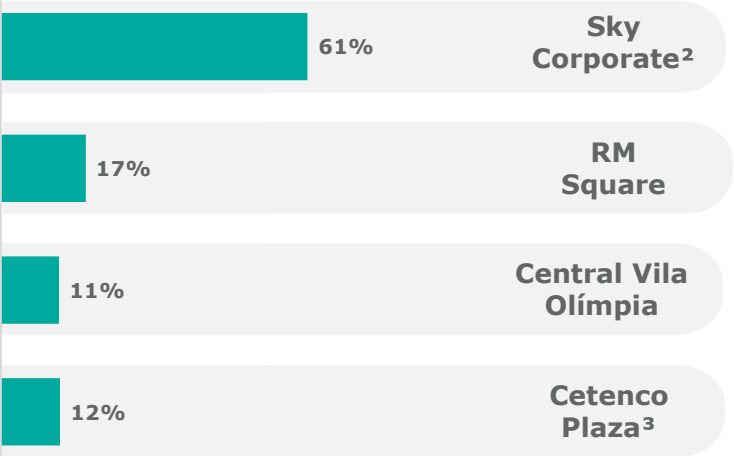
RM Square

CARTEIRA DE ATIVOS¹

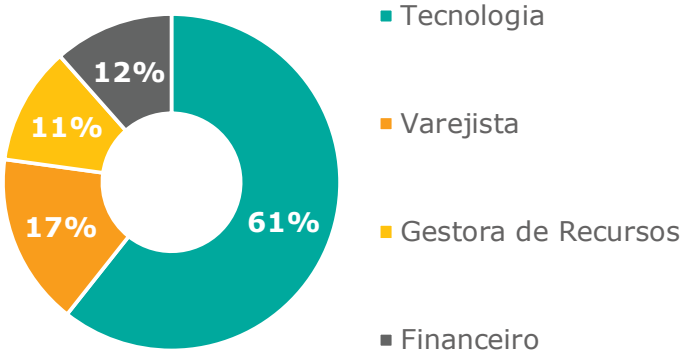


[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)

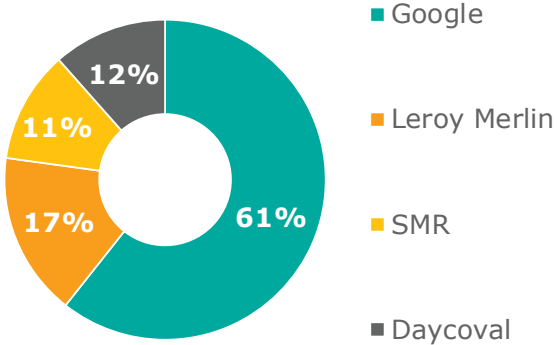
ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)



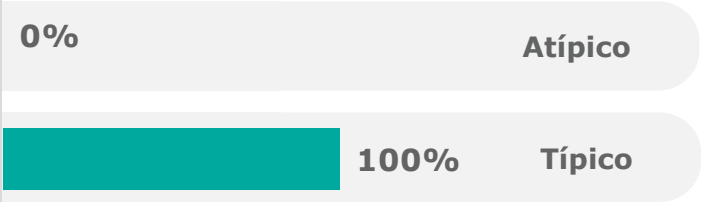
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



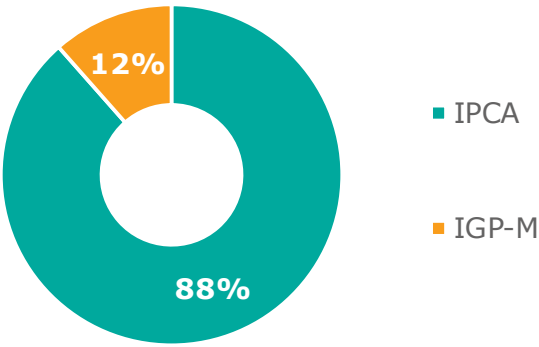
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



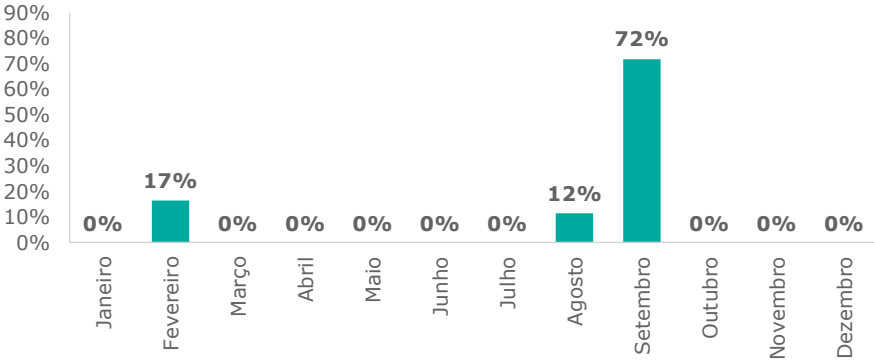
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



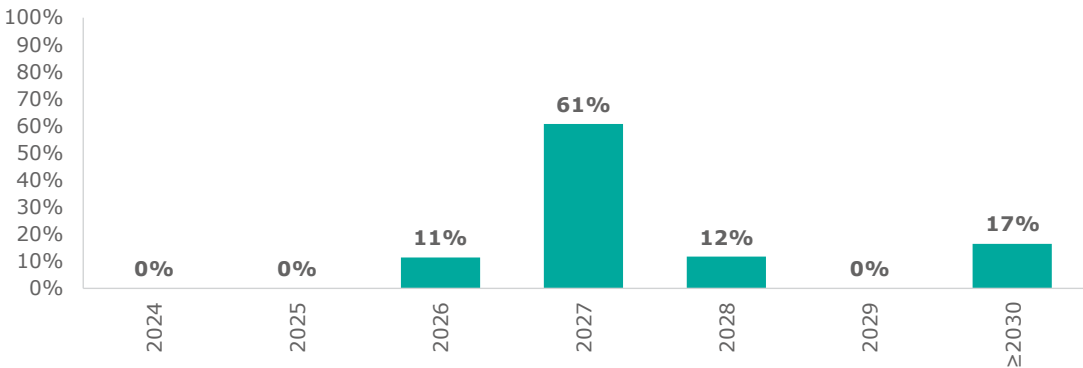
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro; ²O locatário realizou a antecipação do aluguel do mês de março, impactando positivamente a receita do mês de fevereiro; ³Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência. Entretanto, neste mês o Banco Daycoval realizou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

CARTEIRA DE ATIVOS¹

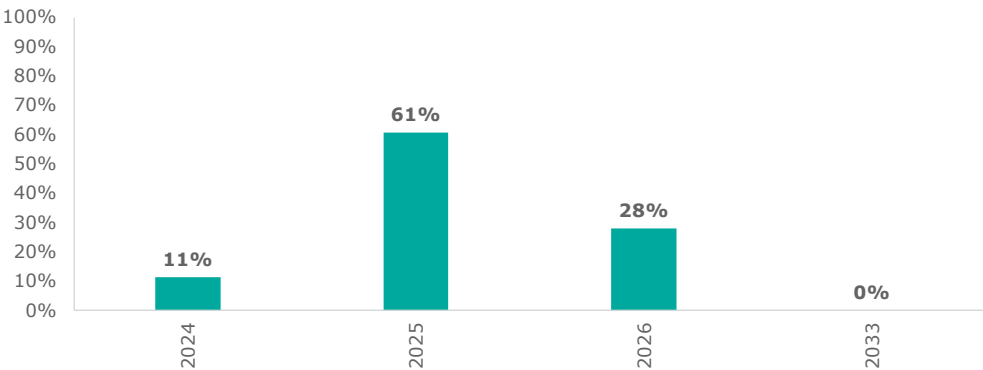


No mês de fevereiro o Fundo não apresentou nenhuma movimentação na carteira de locatários. Assim, o Fundo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 4,9 anos. O Fundo recebeu todas as receitas imobiliárias e não possuía qualquer inadimplência. A receita imobiliária 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.

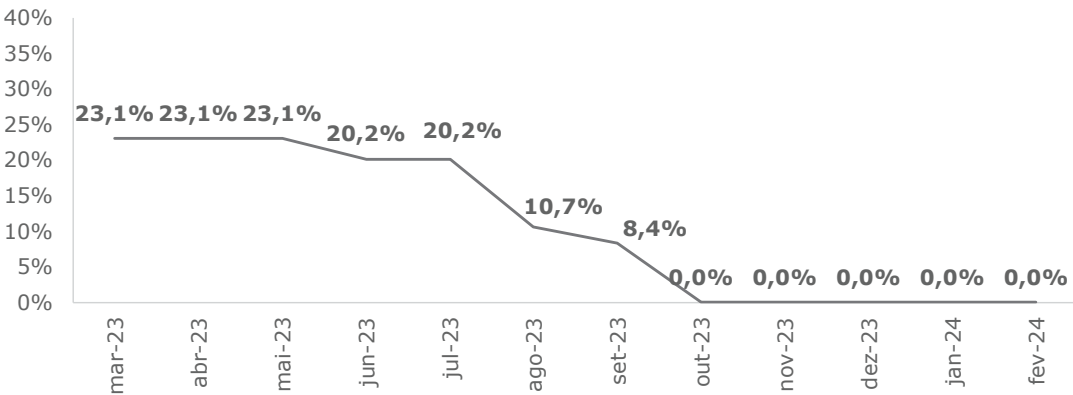
VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



HISTÓRICO DE VACÂNCIA



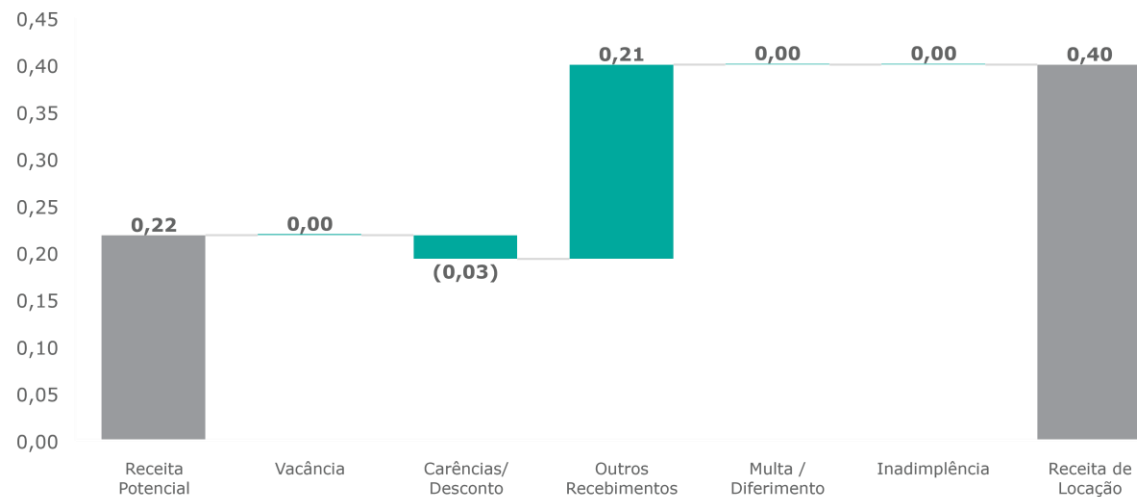
¹Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro. ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



RECEITA IMOBILIÁRIA E RESULTADO

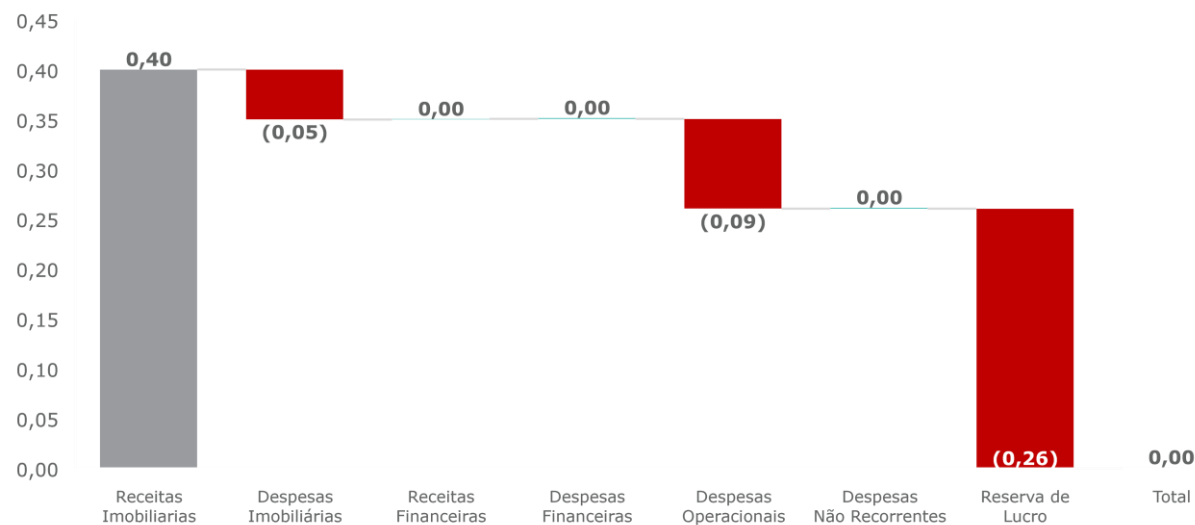
Ao final do mês de fevereiro, o Fundo possuía contratos de locação que tinham uma receita potencial de R\$ 0,22/cota/mês. Nesse mês, o fundo recebeu de dois locatários a antecipação dos alugueis referente ao mês de março, com isso houve um impacto positivo, e não recorrente, de R\$ 0,21/cota em outros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



RESULTADO¹

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
Receita Imobiliária	1.392.256	0,40	1.701.127	31.938.954
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
Despesas – Total	(487.547)	(0,14)	(890.259)	(5.342.908)
Resultado Operacional	904.709	0,26	810.868	26.596.047
Receitas Financeiras	1.736	0,00	17.014	773.770
Despesas Financeiras	0	0,00	0	(194.261)
Resultado Financeiro Líquido	1.736	0,00	17.014	579.508
Lucro Líquido	906.445	0,26	827.882	27.175.555
Reserva de Lucro	(906.445)	(0,26)	354.446	(990.477)
Resultado Distribuído¹	0	0,00	1.182.328	26.185.078
Resultado Distribuído por cota	0,00		0,34	7,53

¹Distribuição 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

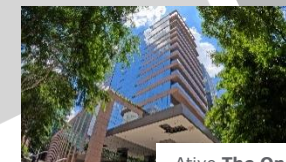


VBI
REAL ESTATE

& **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

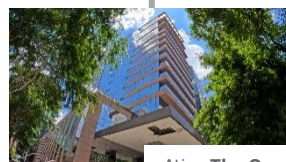
SETEMBRO

- 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

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ÁREA DO TERRENO
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.606 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.690 m²	4 conjuntos de 672.38 m² 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	ÁREA DO TERRENO
2015	2019	LEED Silver Core&Shell	18.200 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m²	2 conjuntos de 649 m² 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 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.614 m²	8 conjuntos de 326.92 m² 8º e 11º Andar	Leroy Merlin	Coleta seletiva Água de reuso Iluminação LED



Rua Pascoal Pais, 525
Chucri Zaidan, SP



Avenida Paulista, 1.842
Paulista, SP



CETENCO PLAZA

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL DETIDA PELO FUNDO
1980 (retrofitado em 2020)	2021	28.803 m²	1.152 m²
QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
4 conjuntos de 288.03 m² 20º Andar	Banco Daycoval	Água de reuso, Coleta seletiva, Horta comunitária, Aterro Zero, Iluminação LED	

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

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!



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

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

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

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.