



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

NOVEMBRO 2022

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

1,165% a.a. sobre o
patrimônio líquido até
setembro de 2022.



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PATC11

NOVEMBRO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 275,1 milhões	R\$ 79,10	R\$ 249,6 milhões	R\$ 71,79	0,91x	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\$ 0,28	4,7%	4,2%	83,5%	11,9%	5,1%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 13,0 milhões	8.536		

¹Em 30/11/2022;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 30/11;

³Com base no valor da cota patrimonial em 30/11;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE NOVEMBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,28/cota, pagos no dia 08/12, o que representa um *dividend yield* de 4,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 71,79) e 4,2% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 79,10). A distribuição desse mês foi impactada pela carência dos novos contratos de locação e a vacância do Fundo, reafirmamos o compromisso da Gestão para locar as áreas vagas.
- **AMORTIZAÇÃO DE COTAS:** Conforme Fato Relevante divulgado em 01/11 ([clique aqui](#)) o Gestor recomendou ao Administrador a distribuição de capital em forma de amortização parcial de cotas do Fundo no montante de R\$20 Milhões que representou R\$5,75 por cota. O pagamento foi realizado no dia 09/11.
- **GESTÃO COMERCIAL:** Ao final do mês de novembro, a vacância do Fundo se manteve em 17,6%, conforme informamos no relatório anterior por conta da devolução das áreas ocupadas pela B2W e a Randstad, no Edifício Vila Olímpia Corporate. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,5 anos. Neste mês, o Fundo foi notificado da devolução de aproximadamente 631 m² no edifício The One prevista para abril de 2023. Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando nas áreas vagas de modo que os rendimentos do Fundo sejam minimamente afetados.
- **PROPOSTA DE AQUISIÇÃO BRASCAN:** Conforme divulgado no relatório do mês anterior, foi aprovada proposta realizada pelo Fundo para a aquisição do 2º andar, totalizando 726 m² de ABL do Edifício Brascan Century Corporate, no montante de R\$ 8,7 milhões. O processo de diligência do ativo está em andamento e deve durar mais 30 dias.
- **ASSEMBLEIA VL0L11:** No dia 24/10, foi aprovado em Assembleia a proposta enviada pelo Fundo VBI Prime Properties (PVBI11) para aquisição da totalidade do ativo Vila Olímpia Corporate detida pelo fundo VL0L11 e a posterior liquidação do fundo. A proposta consiste na aquisição do edifício, quando superadas as condições precedentes, por R\$ 202,2 milhões, sendo que o pagamento será realizado com montante mínimo de R\$ 30,3 milhões em dinheiro e o montante remanescente, caso não sejam captados, serão pagos por meio da integralização de cotas do PVBI11. Para acessar a Ata da Assembleia, [clique aqui](#).

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

VBI REAL ESTATE

ABRIL

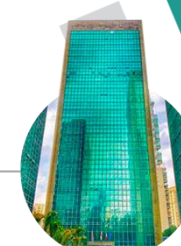
- **Aquisição Ativo Roberto Marinho Square**

MAIO

- **Aquisição Ativo Cetenco Plaza**



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

2021

2022

JULHO



VBI
REAL ESTATE

&

PATRIA

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

- **Venda Ativo Icon Faria Lima**

RENDIMENTOS

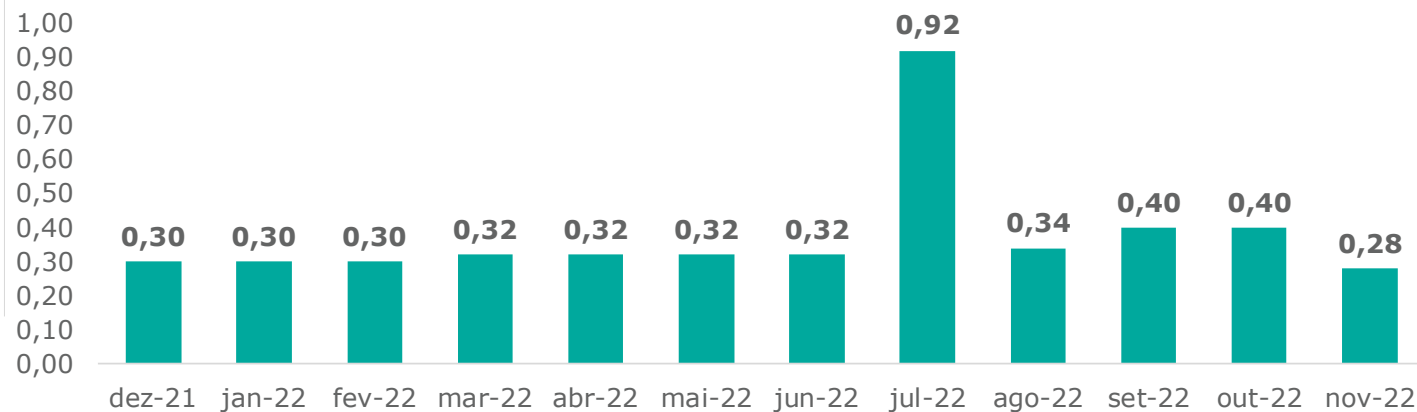


No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,28/cota, pagos no dia 08/12, o que representa um *dividend yield* de 4,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 71,79) e 4,2% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 79,10). O Fundo encerrou o mês com uma reserva acumulada no semestre de aproximadamente R\$ 0,06/cota.

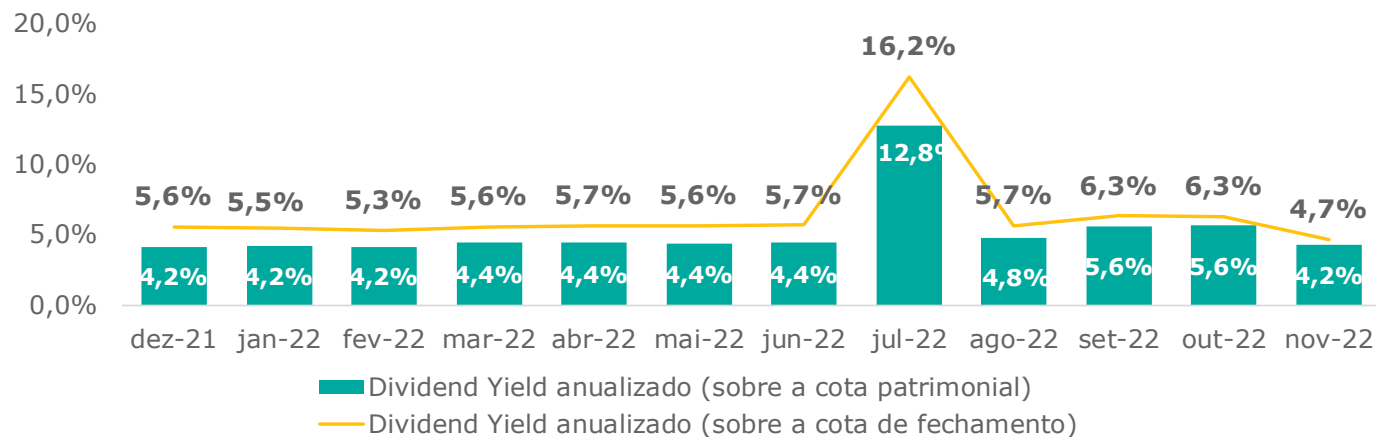
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA¹



DIVIDEND YIELD²





RENTABILIDADE

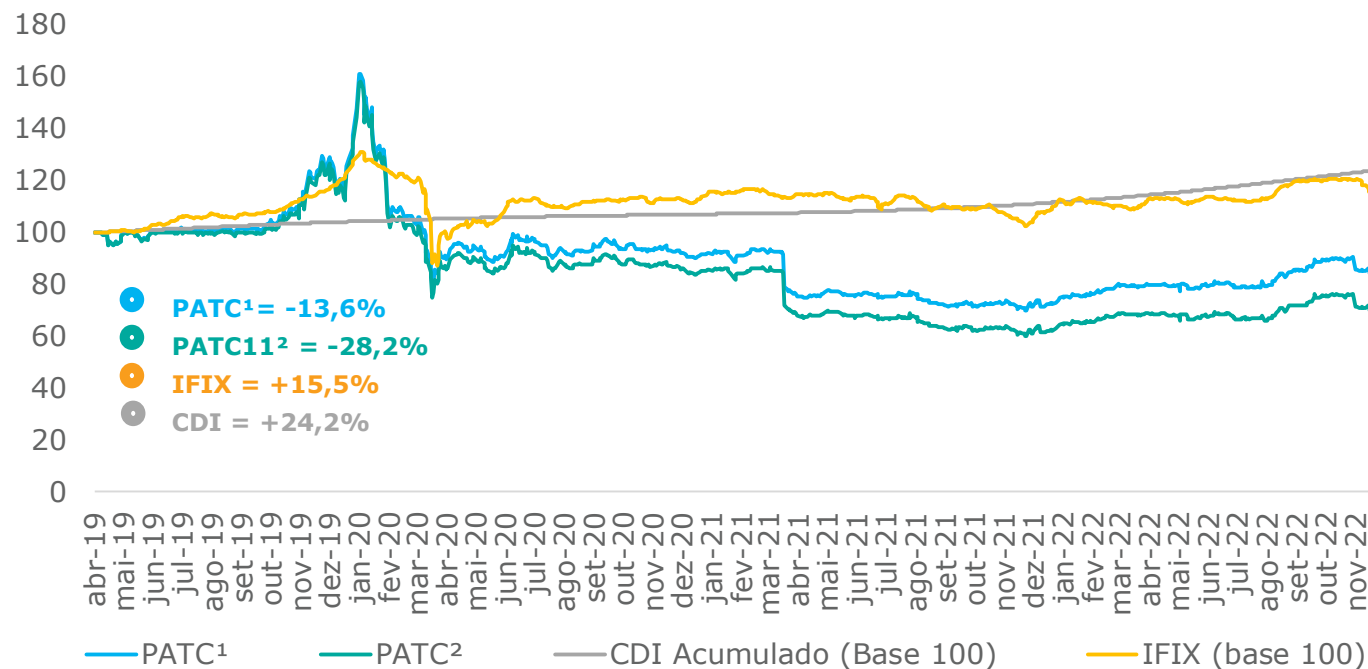
Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 71,79 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 79,10. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 02 de abril de 2019, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

	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	14,6%	10,9%
Valor de cota na B3	71,79	71,79
Variação da cota na B3	-28,2%	-31,3%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)²	-13,6%	-20,4%
% Taxa DI	N.A.	N.A.
% Taxa DI Gross-up³	N.A.	N.A.

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

PERFORMANCE DA COTA B3



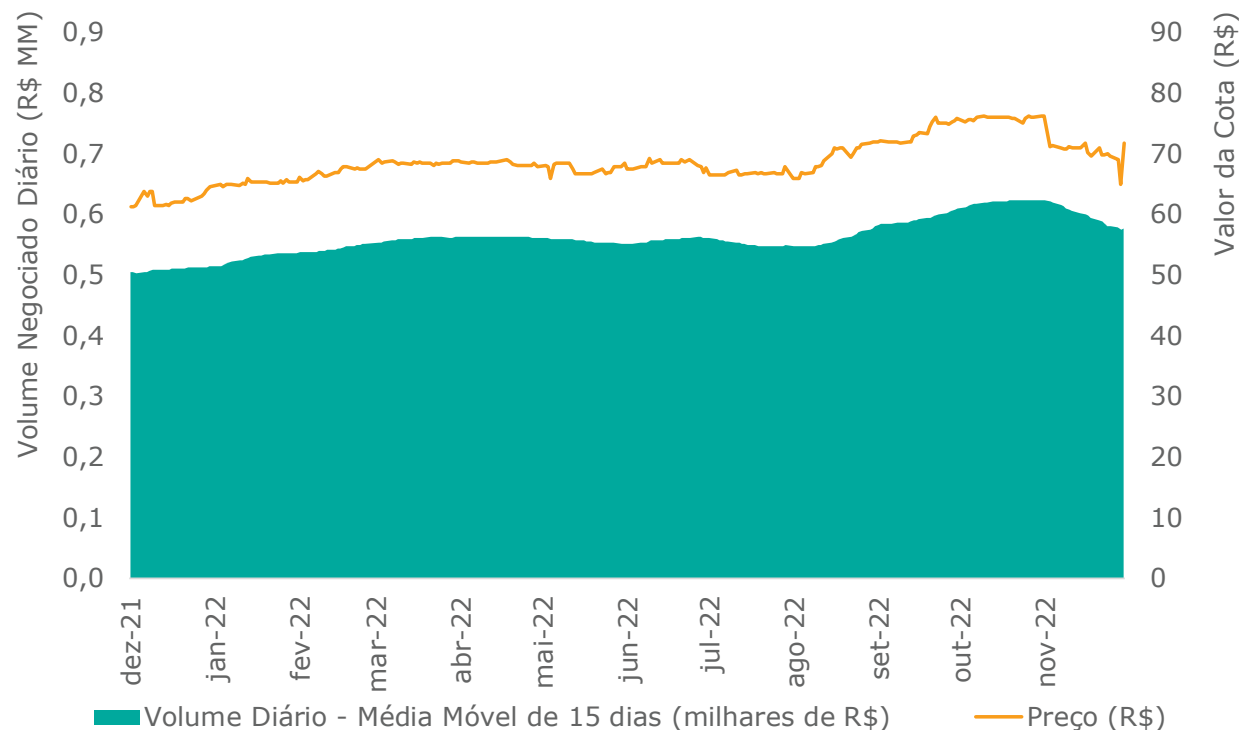
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



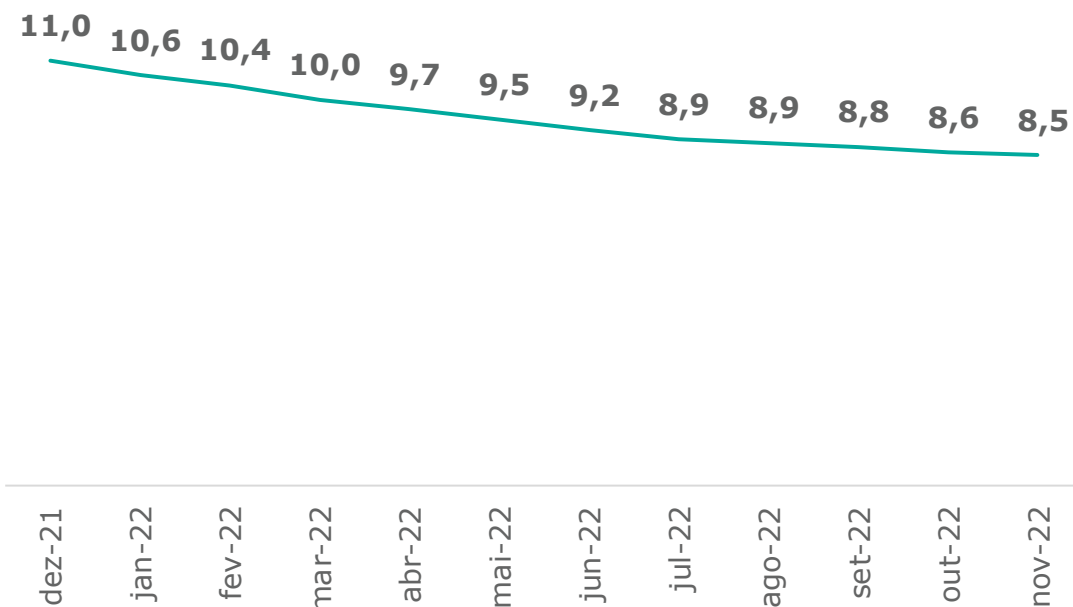
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 11,6 milhões, o que corresponde a 4,6% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 8,5 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS



ATIVO	% 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%	56	19%
Central Vila Olímpia	7%	2	14.405	1.298	0%	44	11%
Vila Olímpia Corporate	12%	4	19.416	2.262	67%	24	7%
The One	13%	5	13.632	1.826	0%	24	21%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	85	19%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	50%	55	10%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	14%
TOTAL		14	127.907	11.843	17,6%	54	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Vila Olímpia Corporate



The One



Roberto Marinho Square



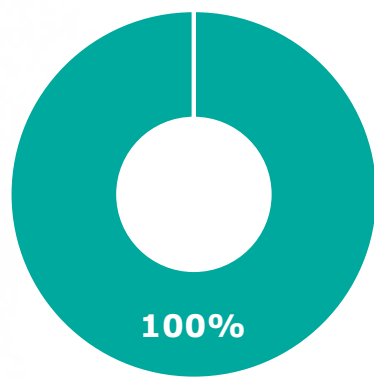
Cetenco Plaza

CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

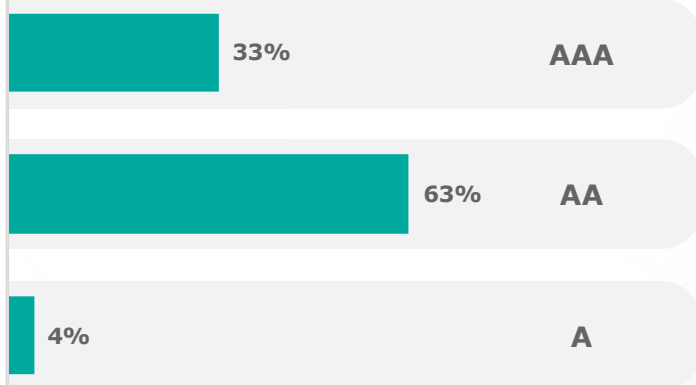
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% receita)



ALOCÇÃO 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

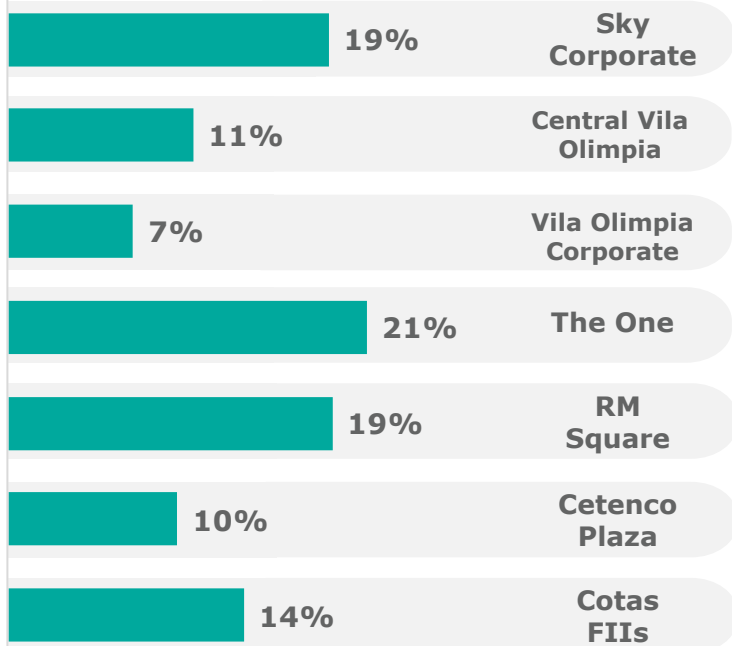
CARTEIRA DE ATIVOS



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



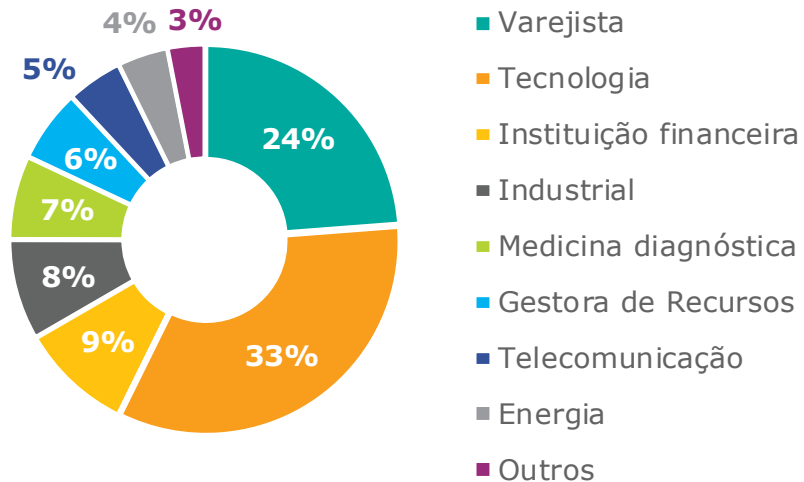
ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)



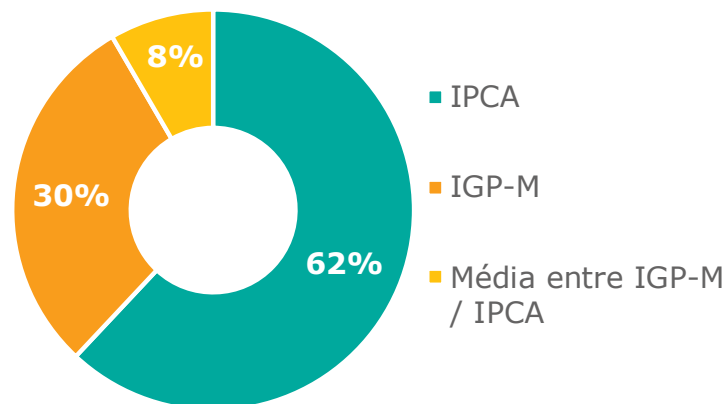
LOCATÁRIOS



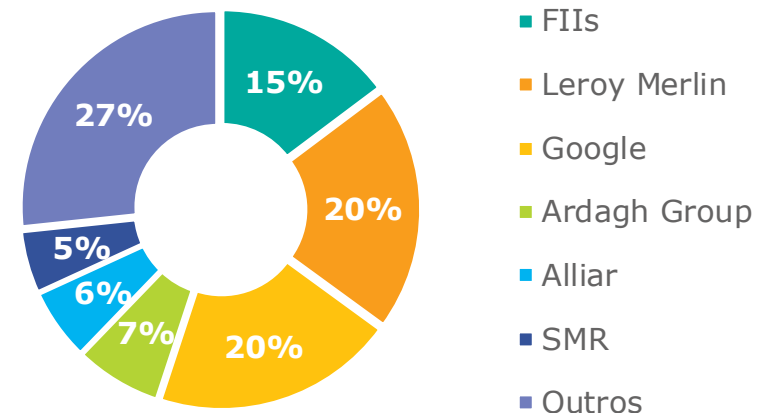
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)¹



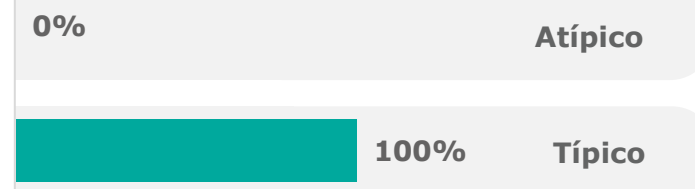
ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



ALOCÇÃO POR INQUILINO (% da receita)¹



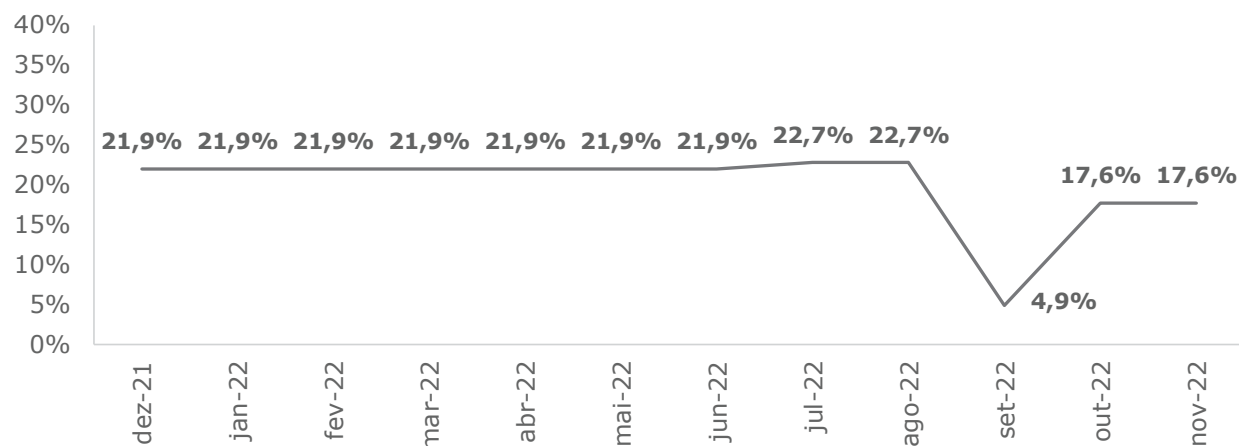
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



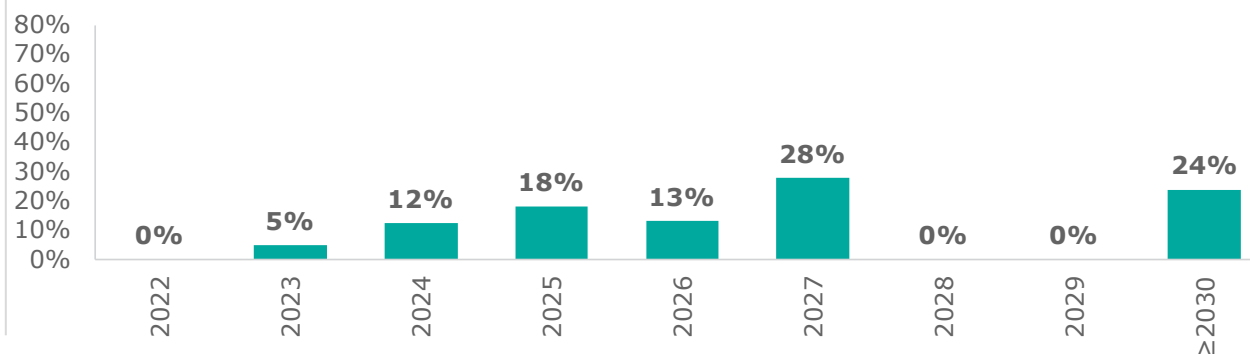
CARTEIRA DE ATIVOS



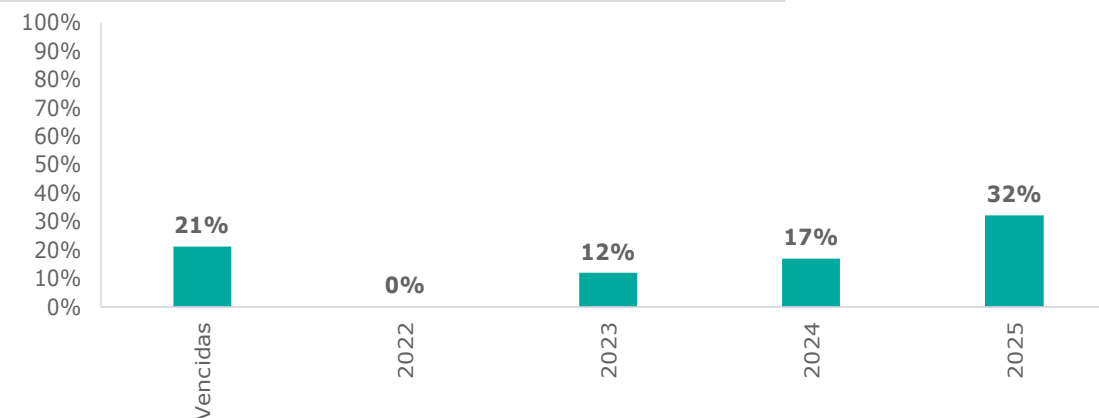
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO¹



¹Os locatários com revisionais vencidas, podem solicitá-las a qualquer momento.

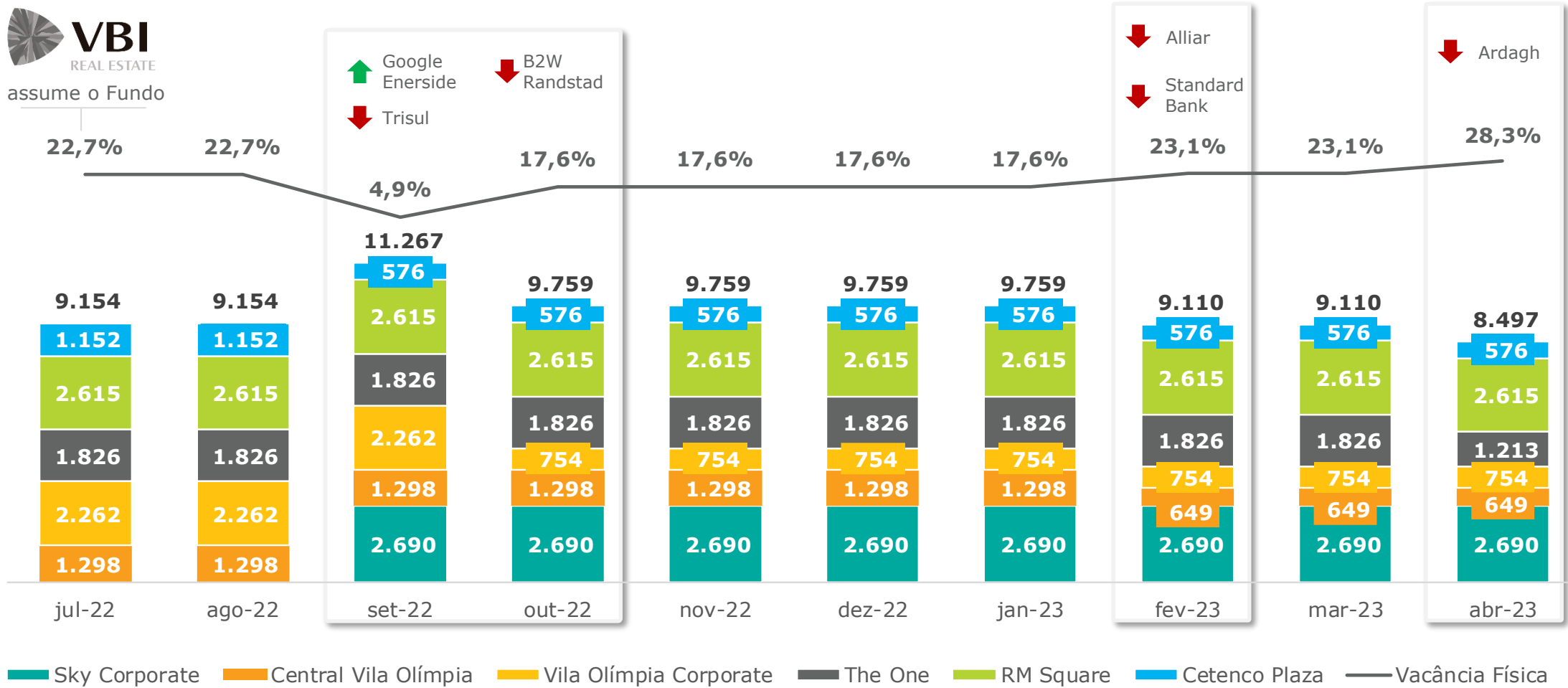
Ao final do mês de novembro, a vacância do Fundo se manteve em 17,6%, conforme informamos no relatório anterior por conta da devolução das áreas ocupadas pela B2W e a Randstad, no Edifício Vila Olímpia Corporate. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 4,5 anos. Neste mês, o Fundo foi notificado da devolução de aproximadamente 631 m² no edifício The One prevista para abril de 2023. Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando nas áreas vagas de modo que os rendimentos do Fundo sejam minimamente afetados.

¹WAULT (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



¹Contratos Google e Enerside possuem carência.



Novas locações



Devoluções Esperadas

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA	NOV-22	Resultado por cota
Receita imobiliária de aluguéis	975.684	0,28
Receita imobiliária de FIIs	198.068	0,06
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00
Receita Imobiliária	1.173.751	0,34
Despesas Imobiliárias	(124.127)	(0,04)
Despesas Operacionais	(268.304)	(0,08)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(392.431)	(0,11)
Resultado Operacional	781.320	0,22
Receitas Financeiras	36.874	0,01
Despesas Financeiras	0	0,00
Resultado Financeiro Líquido	36.874	0,01
Lucro Líquido	818.194	0,24
Reserva de Lucro	155.487	0,04
Resultado Distribuído¹	973.682	0,28
Resultado Distribuído por cota	0,28	

¹Distribuição comunicada sempre no ultimo dia útil do Mês Caixa

Ao final do mês de novembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,2 milhão. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,4 milhão, negativamente impactadas pelas despesas imobiliárias com as áreas vagas do Fundo. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 818 mil. Neste mês utilizamos parte da reserva de lucro acumulado e desta forma, o resultado distribuído no Fundo foi de R\$ 974 mil, o que equivale a R\$ 0, 28/cota. Ao final do mês, a reserva de lucro acumulada não distribuída do Fundo era equivalente a R\$ 0,06/cota.

BALANÇO PATRIMONIAL

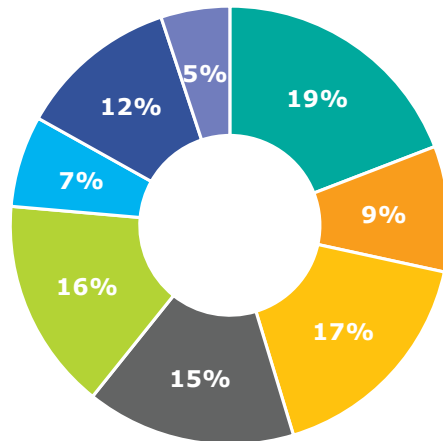


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 79,10



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 71,79

ATIVO (em R\$ milhões)



Sky Corporate ¹	52,9
Central Vila Olímpia ¹	25,6
Vila Olímpia Corporate ¹	46,7
The One ¹	42,6
RM Square ¹	43,2
Cetenco Plaza ¹	18,6
Cotas (FIIs)	32,6
Caixa e Outros Ativos	14,0

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 276,2** **100%**

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar

R\$ 1,2 0%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 1,2

0%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL

R\$ 275,1

100%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

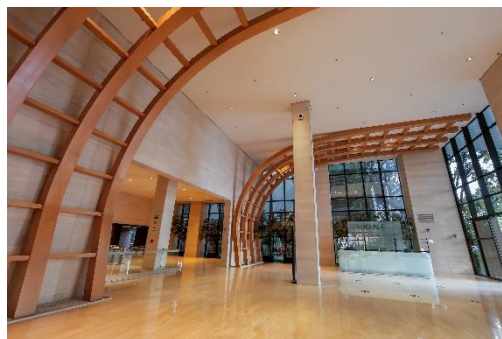
VILA OLÍMPIA CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2013	2020	LEED Gold Core&Shell	19.400 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.262 m²	6 conjuntos de 375.83 m² à 378.16 m²	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 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.826 m²	6 conjuntos de 247.01 m² à 362.91 m²	Fidessa, China Telecom, Santo André Adm. e Ardagh Group	Coleta seletiva Bicicletário Iluminação LED Água de reuso

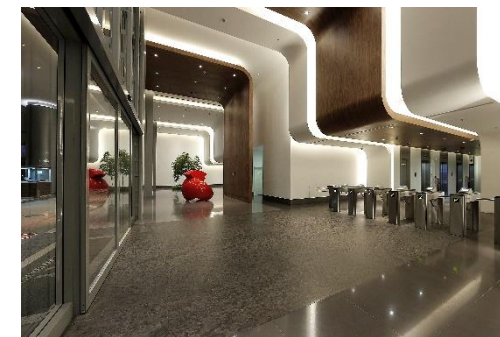
DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

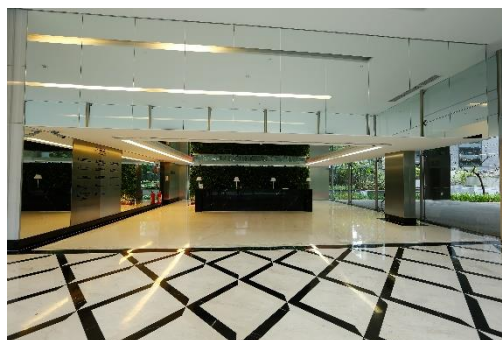
SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.606 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.690 m²	4 conjuntos de 672.38 m²	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 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m²	2 conjuntos de 649 m²	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 m²
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.614 m²	8 conjuntos de 326.92 m²	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 m²	1.152 m²
QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
4 conjuntos de 288.03 m²	Enerside	Água de reuso Coleta seletiva Horta comunitária Aterro Zero Iluminação LED	



Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, SP

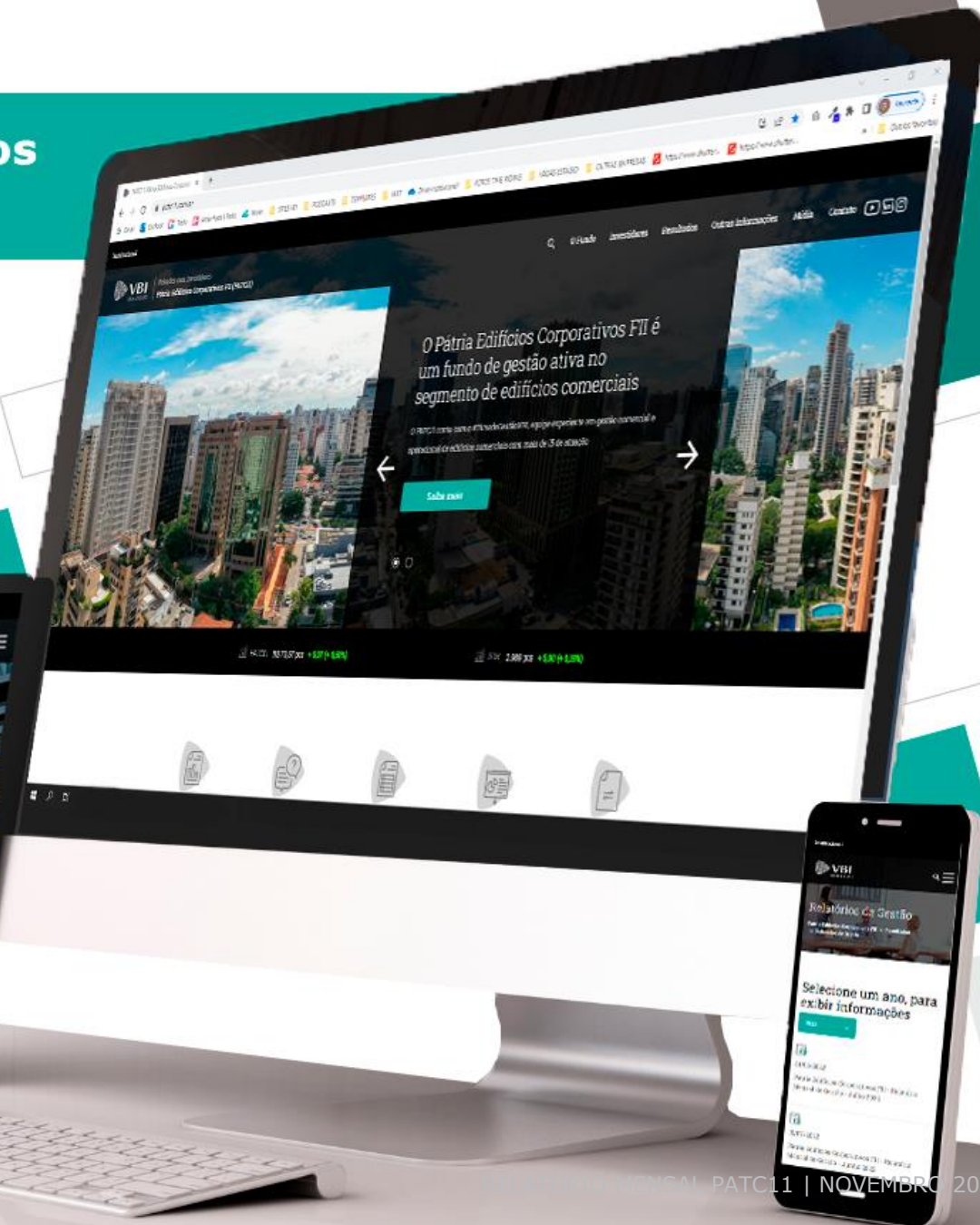
+ INFORMAÇÕES <http://www.cetencoplaza.com.br/>

O site do **Pátria Edifícios Corporativos FII**, o **PATC11**, já está no ar!

O site conta com um **layout funcional**, visando proporcionar uma **usabilidade fácil, rápida e intuitiva** a você, nosso cotista.

Para conferir as **características** do **Fundo**, **Comunicados** ao **Mercado**, **Relatórios** mensais de Gestão, **Histórico** de **Rendimentos**, **Carteira** de **Ativos** e demais conteúdos, **acesse**:

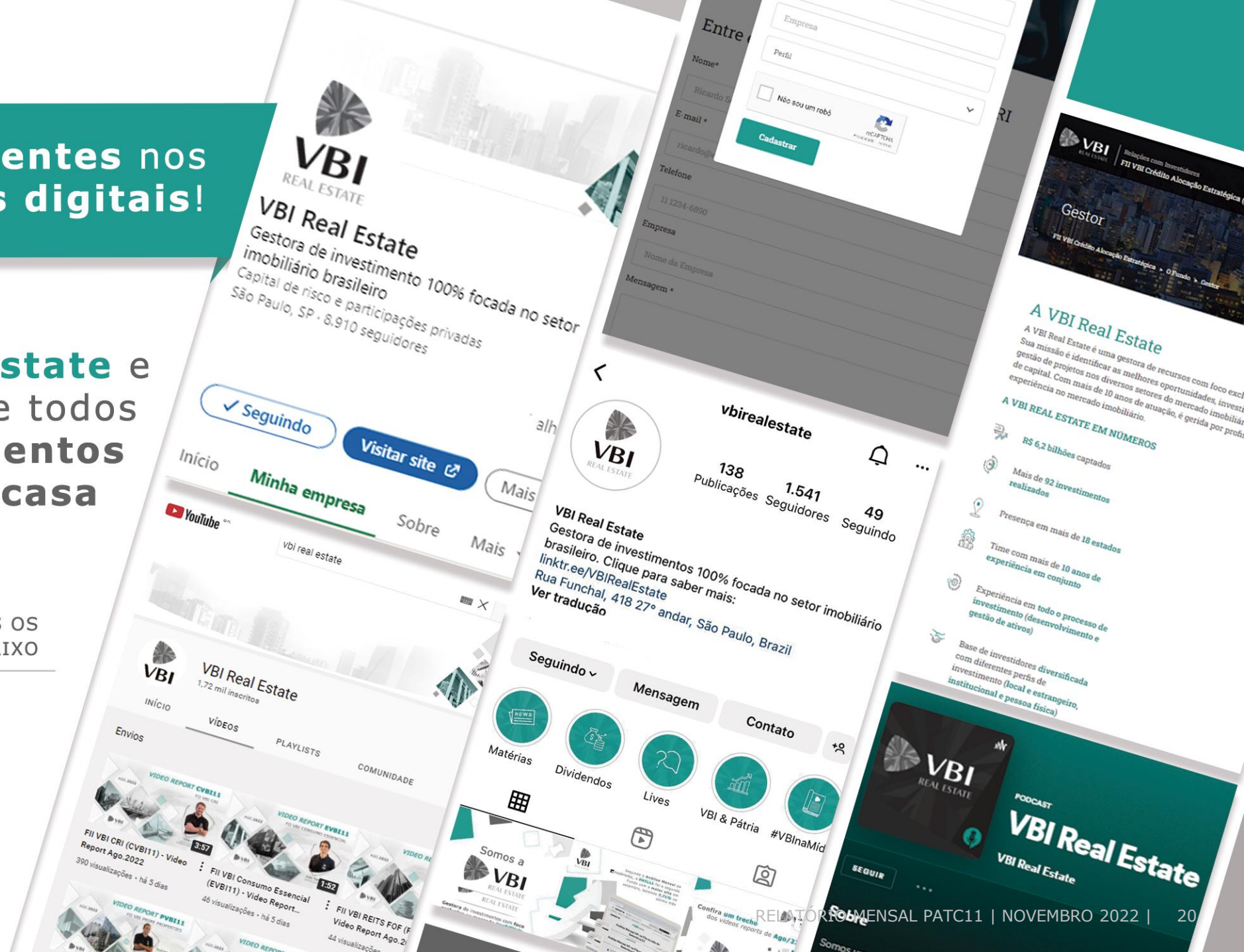
www.patc11.com.br



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\$ 6,4**
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.