



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

AGOSTO 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

0,765% a.a. sobre o
patrimônio líquido até
setembro de 2022.
1,165% a partir de
outubro de 2022.



ACESSE
O SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI

RESUMO PATC11

AGOSTO 2022

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 297,2 milhões	R\$ 85,47	R\$ 250,5 milhões	R\$ 72,05	0,84x	R\$ 0,5 milhões
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³⁵	% PL ALOCADO EM IMÓVEIS	% PL EM FII	% PL EM CAIXA
R\$ 0,34	5,7%	4,8%	77,2%	12,4%	7,5%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 22,3 milhões	8.867		

¹Em 31/08/2022;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/08;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/08;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos;



VBI
REAL ESTATE

&

PÁTRIA

No dia 01 de julho, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 09 de junho de 2022, a **VBI Real Estate** e o **Pátria Investimentos** concluíram a operação de associação entre as partes.

A partir de então, a **VBI** assume a parcela dos fundos de investimentos imobiliários **Pátria Edifícios Corporativos (PATC)** e **Pátria Logística (PATL)**. A gestão dos fundos seguirá **com transparência, compromisso com nossos clientes** e busca por **investimentos de excelência**, porém **mais fortes, complementares** e com uma **meta: crescer a cada dia** na indústria de fundos imobiliários.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 09/09, o que representa um *dividend yield* de 5,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,05) e 4,8% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 85,47).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Ao final do mês de agosto, a vacância do Fundo era de 22,7%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,0 anos. Conforme divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), no dia 19 de setembro, anunciamos a locação de 100% da área detida pelo PATC no Ativo Sky Corporate para o Google, através de contrato típico de locação. O contrato tem duração de 5 anos e tem início em setembro 2022. Com essa nova locação, após o término do período de carência previsto em contrato, a receita imobiliária do Fundo será impactada positivamente em aproximadamente R\$ 0,08/cota. Como informado no último relatório, a Gestão segue trabalhando nas áreas que ficarão vagas nos próximos meses de modo que os rendimentos do Fundo sejam minimamente afetados.
- **FUNDOS IMOBILIÁRIOS:** A gestão optou pela estratégia de reduzir a proporção de cotas de FIIs a fim de utilizar a disponibilidade de caixa para aquisição de ativos estratégicos para o Fundo. Sendo o primeiro movimento, a proposta enviada para aquisição das lajes do Brascan, conforme detalhado em Fato Relevante mencionado a seguir.
- **PROPOSTA DE AQUISIÇÃO:** Conforme comunicado no dia 15 de setembro (para ler o Fato Relevante, [clique aqui](#)) o fundo realizou uma proposta de aquisição do Edifício comercial, denominado Brascan Century Corporate, localizado na Rua Joaquim Floriano, 466, Itaim Bibi, sendo mais especificamente: os pavimentos 2º e 15º, totalizando uma área de 1.453m². O valor ofertado pelo PATC é de R\$ 17,4 milhões. A proposta tem validade de 15 dias e está sendo analisada pelo administrador do Fundo.

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 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 09/09, o que representa um *dividend yield* de 5,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,05) e 4,8% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 85,47).

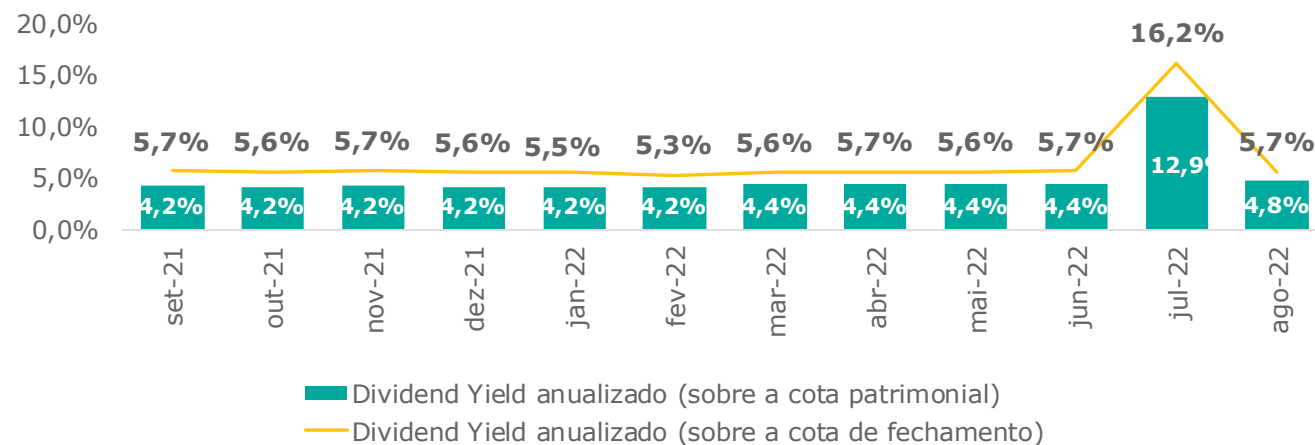
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

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\$ 72,05 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 85,47. 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.

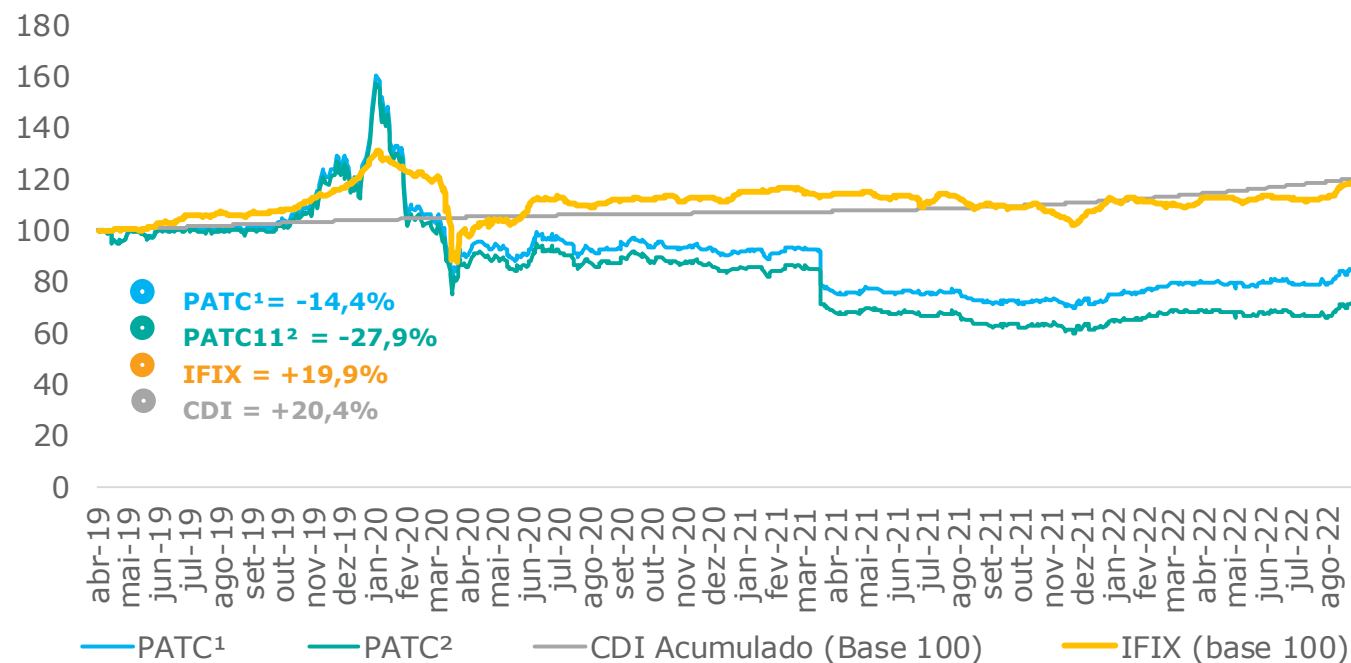
Data de Encerramento da Oferta
Valor de Emissão da Cota
Dividend Yield¹
Valor de cota na B3
Variação da cota na B3
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)²
% Taxa DI
% Taxa DI Gross-up³

1ª EMISSÃO	2ª EMISSÃO
02/04/2019	15/01/2020
100,00	104,50
13,5%	9,9%
72,05	72,05
-27,9%	-31,1%
-14,4%	-21,1%
N.A.	N.A.
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



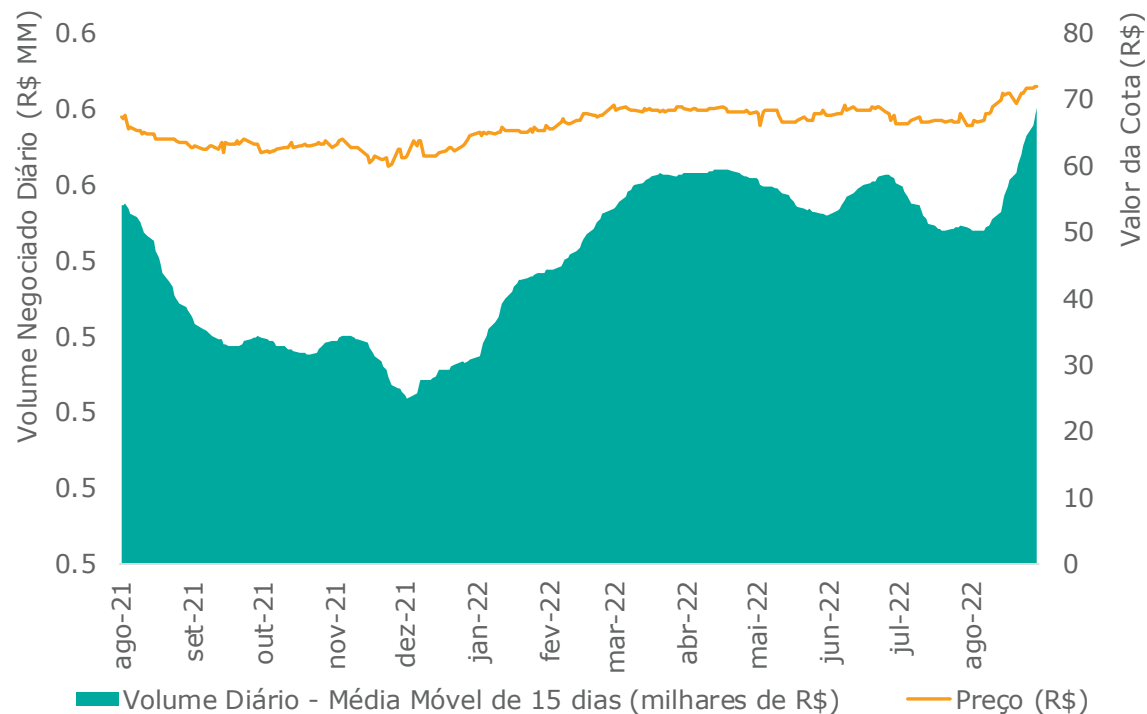
¹Valor da cota ajustada por rendimento; ²Valor da cota no mercado secundário. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos. Fonte: Bloomberg



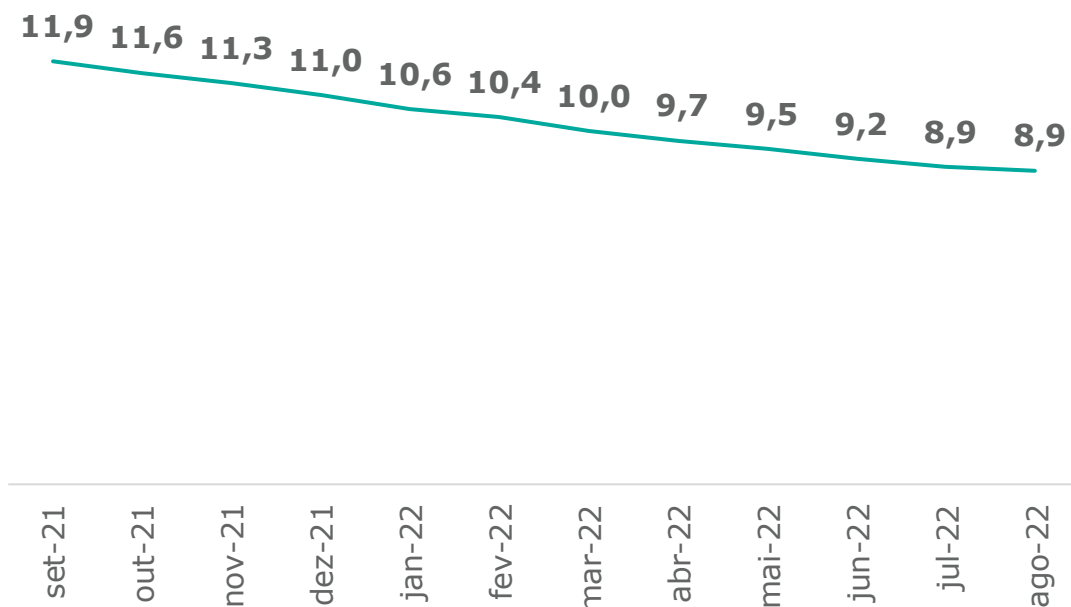
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,5 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 13,1 milhões, o que corresponde a 5,2% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 8,9 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg



ESTRATÉGIA DA CARTEIRA DE FIIs

TOTAL INVESTIDO R\$ 36,8 MM (12% PL)

O PATC11 possui parte de seu patrimônio aplicada em outros FIIs listados em bolsa que investem exclusivamente em lajes corporativas. As alocações fazem parte da estratégia de investimentos desde o início do fundo e são divididas em duas frentes: Fundamentalista e Tática.

FUNDAMENTALISTA

- **Racional de investimento:** Aquisição de cotas de FIIs com imóveis de alta qualidade e localização privilegiada. Caracterizam-se como alocações de longo prazo, cujo objetivo é o de consolidar participações representativas. A gestão enxerga suas posições fundamentalistas como extensões de seu portfólio direto em imóveis.
- **Atualizações (ago/22):** O Fundo realizou a venda de 49.343 cotas do fundo ONEF11 e obteve um ganho de capital de R\$ 826.363. Essa posição foi liquidada em setembro. Vale ressaltar que mantivemos a exposição no VL0L.

TÁTICA

- **Racional de investimento:** Aquisição de cotas de FIIs a preços descontados e com potencial de apreciação no curto/médio prazo. Estabelecemos dois limites para esta estratégia: (i) limite máximo de alocação por fundo conforme sua liquidez diária; e (ii) volume do capital alocado, considerando a somatória de todos os fundos adquiridos como alocação tática.
- **Atualizações (ago/22)** O Fundo liquidou as posições nos fundos PVBI11, JSRE11, RCRB11, VINO11 RBCO11 e XPPR11 e obteve um prejuízo de R\$ 988.135. A estratégia tática foi mantida exclusivamente com o fundo BRCR11, em que o Fundo possui 52.857 cotas.

Estratégia de carteira de FIIs

em 31/08/2022

- FUNDAMENTALISTA = 89,9%
- TÁTICA = 10,11%



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	10,5%	-	25.605	2.690	100%	-	-
Central Vila Olímpia	7,1%	2	14.405	1.298	0%	47	10%
Vila Olímpia Corporate	11,7%	4	19.416	2.262	0%	16	19%
The One	13,4%	5	13.632	1.826	0%	26	20%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	88	19%
Cetenco Plaza	4,0%	1	28.803	1.152	0%	39	8%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	24%
TOTAL		13	127.907	11.843	22,7%	35	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Vila Olímpia Corporate



The One



Roberto Marinho Square



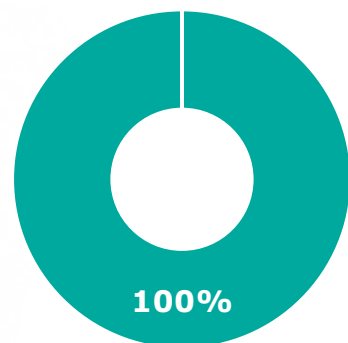
Cetenco Plaza

CARTEIRA DE ATIVOS



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

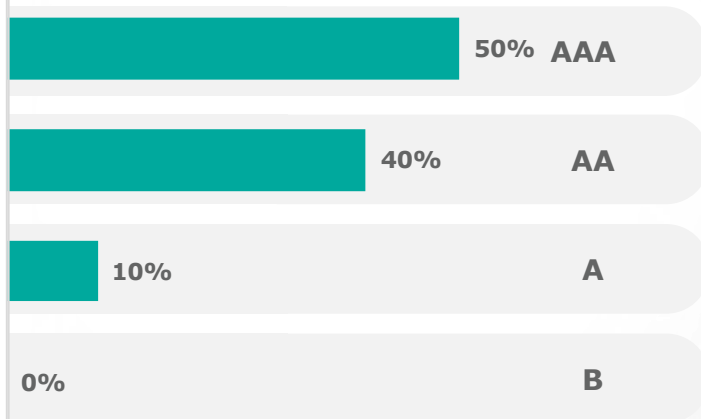
(% receita)



■ 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

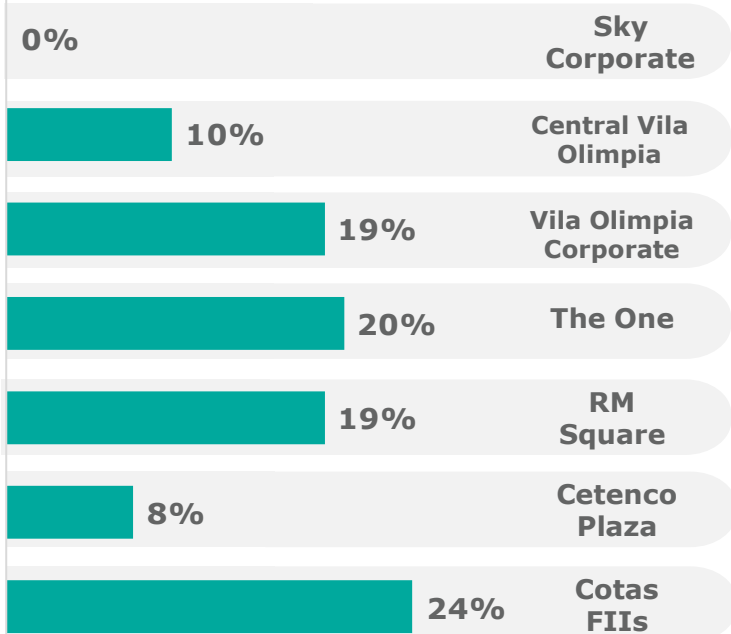
CARTEIRA DE ATIVOS



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



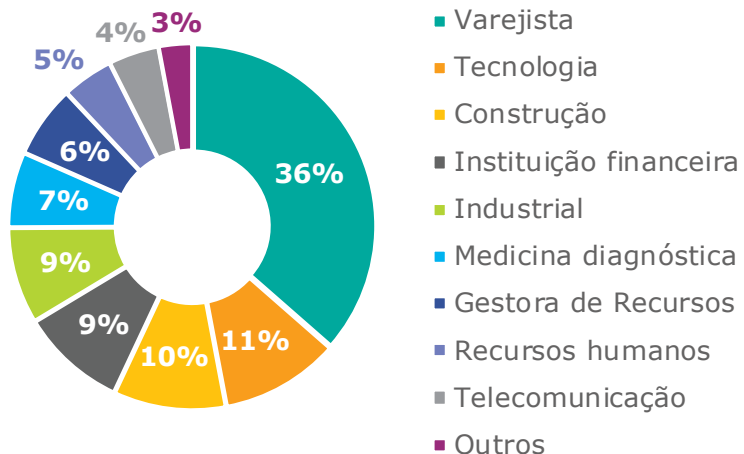
ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)



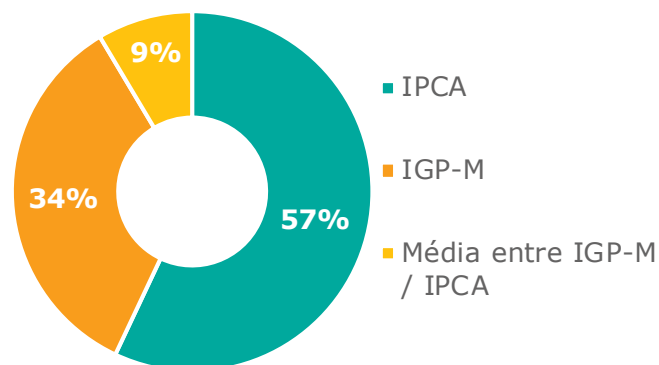
LOCATÁRIOS



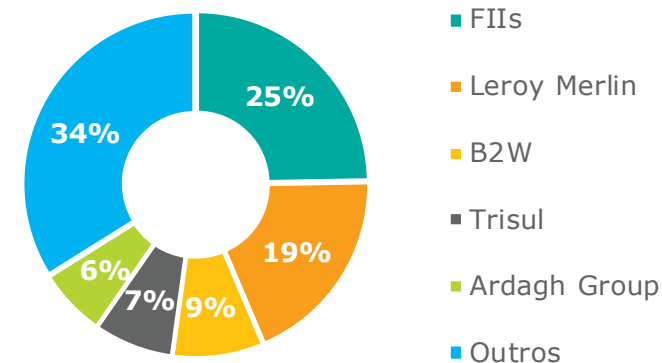
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)¹



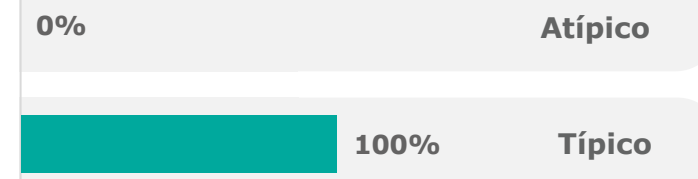
ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



ALOCÇÃO POR INQUILINO (% da receita)¹



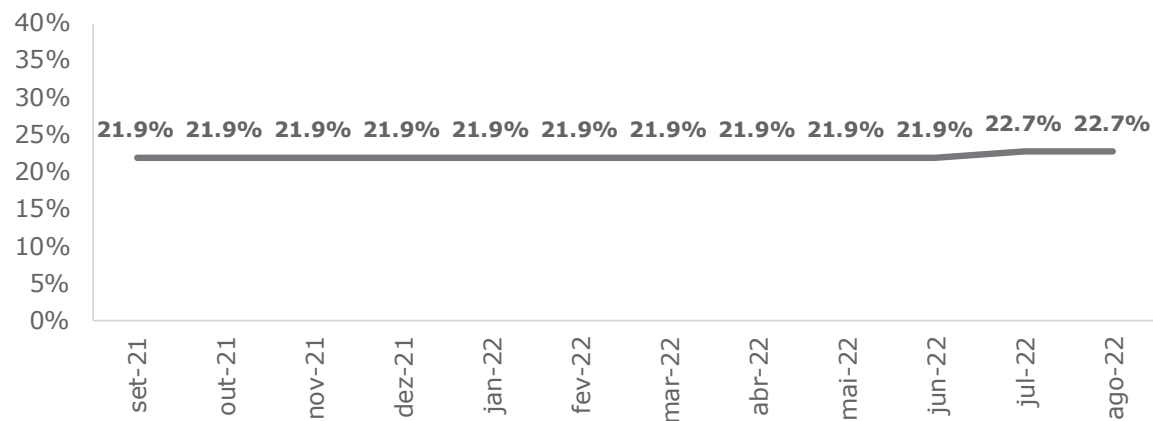
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



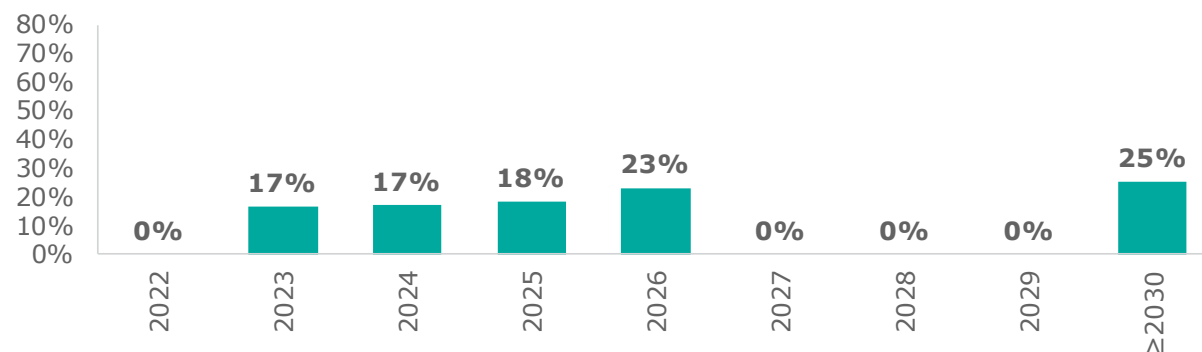
CARTEIRA DE ATIVOS



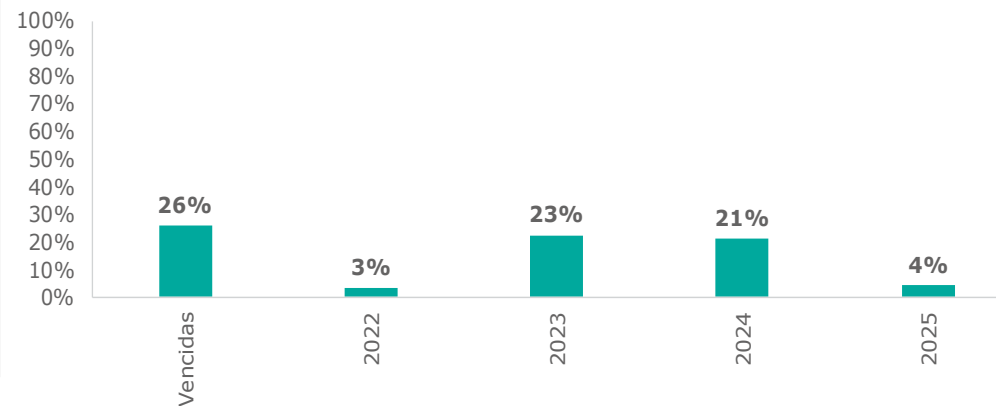
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



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 agosto, a vacância do Fundo era de 22,7%. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,0 anos. Conforme divulgado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), no dia 19 de setembro, anunciamos a locação de 100% da área detida pelo PATC no Ativo Sky Corporate para o Google, através de contrato típico de locação. O contrato tem duração de 5 anos e tem início em setembro 2022. Como informado no último relatório, a Gestão segue trabalhando nas áreas que ficarão vagas nos próximos meses 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.

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA	AGO-22	Resultado por cota
Receita imobiliária de aluguéis	1.224.756	0,35
Receita imobiliária de FIIs	186.568	0,05
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00
Receita Imobiliária	1.411.324	0,41
Despesas Imobiliárias	(46.475)	(0,01)
Despesas Operacionais	(196.816)	(0,06)
Outras Despesas	0	0,00
Despesas - Total	(243.291)	(0,07)
Resultado Operacional	1.168.033	0,34
Receitas Financeiras	165.131	0,05
Despesas Financeiras	0	0,00
Resultado Financeiro Líquido	165.131	0,05
Lucro Líquido	1.333.164	0,38
Reserva de Lucro	(150.836)	(0,04)
Resultado Distribuído¹	1.182.328	0,34
Resultado Distribuído por cota	0,34	

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa

Ao final do mês de agosto, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,4 milhão. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,2 milhão somando portanto lucro líquido de R\$ 1,3 milhão. O resultado distribuído no Fundo foi de R\$ 1,2 milhão, o que equivale a R\$ 0,34/cota. Ao final do mês, a reserva de lucro acumulada não distribuída do Fundo era equivalente a R\$ 0,13/cota.

BALANÇO PATRIMONIAL

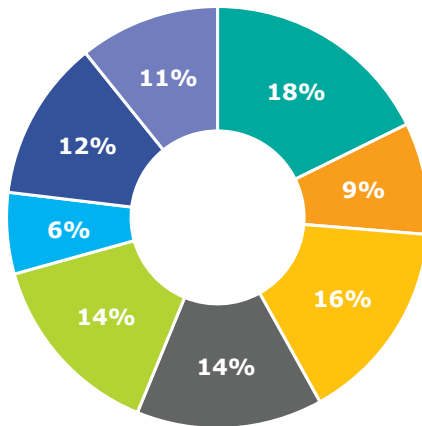


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 85,47



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 72,05

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)	36,8
Caixa e Outros Ativos	32,1

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 298,6** **100%**

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar **1,3** **0%**

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 1,3** **0%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL **R\$ 297,2** **100%**

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

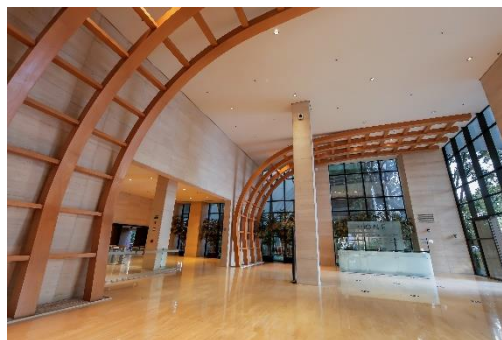
VILA OLÍMPIA CORPORATE

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	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
2.690 m²	4 conjuntos de 672.38 m²	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

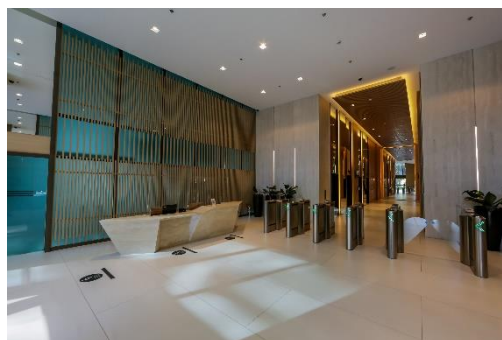
ROBERTO MARINHO SQUARE

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

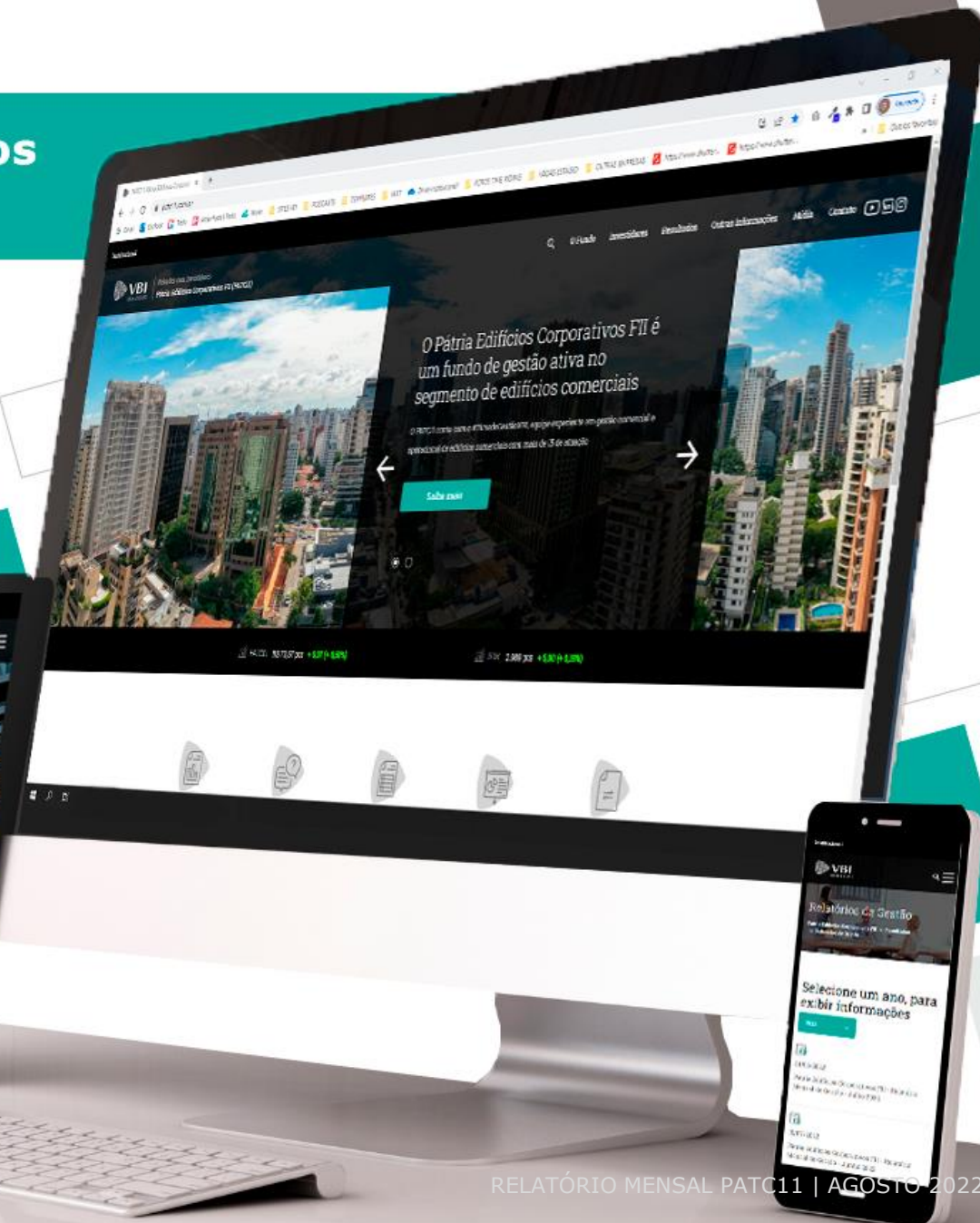
+ INFORMAÇÕES <http://www.cetencoplaza.com.br/>

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





também estamos no Instagram

Siga **@vbirealestate** e fique por dentro de todos os acontecimentos da casa

nos acompanhe também:



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\$ 6,2**
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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos