



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

MAIO 2023

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

MAIO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 269,0 milhões	R\$ 77,34	R\$ 251,6 milhões	R\$ 72,34	0,94x	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\$ 0,31	5,1%	4,8%	86,3%	10,7%	3,5%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 8,2 milhões	7.606		

¹Em 31/05/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/05;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/05;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE MAIO

RENDIMENTOS: No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,31/cota, pagos no dia 09/06, o que representa um *dividend yield* de 5,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,34) e 4,8% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 77,34). Como temos informado nos últimos relatórios as distribuições do Fundo tem sido impactadas pela vacância do Fundo.

GESTÃO COMERCIAL: Não houve movimentações na carteira de locatários na competência abril (caixa maio), desta forma, a vacância física do Fundo era de 23,1% ao final do mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,8 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência. Conforme informado no relatório anterior, o Fundo recebeu antecipadamente o aluguel da locatária Ardagh referente ao mês de competência abril (caixa maio). Além disso, houve também o recebimento de forma não recorrente, da multa rescisória do locatário Alliar (Ativo Central Vila Olímpia). No dia 01/06, o Fundo assinou contrato de locação no formato Típico com a Construtora Canopus², no Ativo Vila Olímpia Corporate, com área bruta locável de 378 m². Considerando esta nova locação e a saída da locatária Ardagh (Ativo The One) no dia 01/06, a vacância física do Fundo irá para 25,1% na competência junho (caixa julho). Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando de forma ativa para locar o quanto antes as áreas vagas.

VENDA VL011: No dia 05/06, foi divulgado Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a amortização de cotas do PATC11, totalizando R\$ 4.629.752,34. O montante será depositado no dia 23/06 aos cotistas que atenderam as orientações expostas no Fato Relevante.

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: No dia 06/06, o Administrador divulgou Sumário das Deliberações ([clique aqui](#)) e Termo de Apuração de Votos ([clique aqui](#)) referente a AGE convocada em 19/05. Foi aprovado o item “i” referente ao conflito de interesses envolvendo os Fundos PVBI11 e PATC11, permitindo a aquisição pelo PVBI11 dos Ativos **(a)** “The One” das unidades pertencentes ao PATC11 e **(b)** “Vila Olímpia Corporate” das unidades pertencentes ao PATC11.

¹WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio; ²Esta movimentação será refletida na carteira de Ativos de competência junho (caixa julho).

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

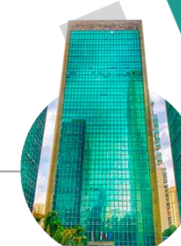
- **Aquisição Ativo Roberto Marinho Square**

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**

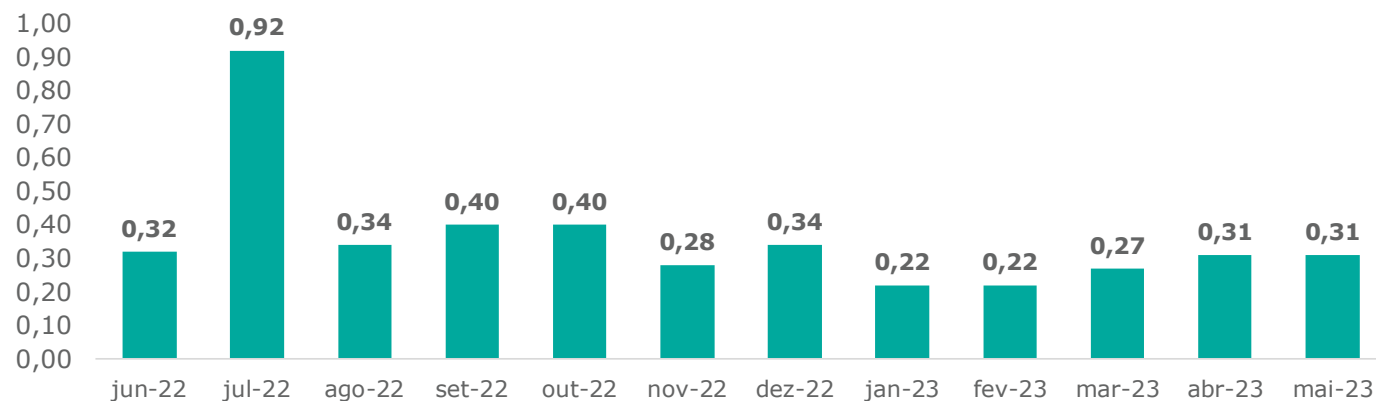
RENDIMENTOS

No dia 31/05, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,31/cota, pagos no dia 09/06, o que representa um *dividend yield* de 5,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,34) e 4,8% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 77,34). O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 0,48/cota.

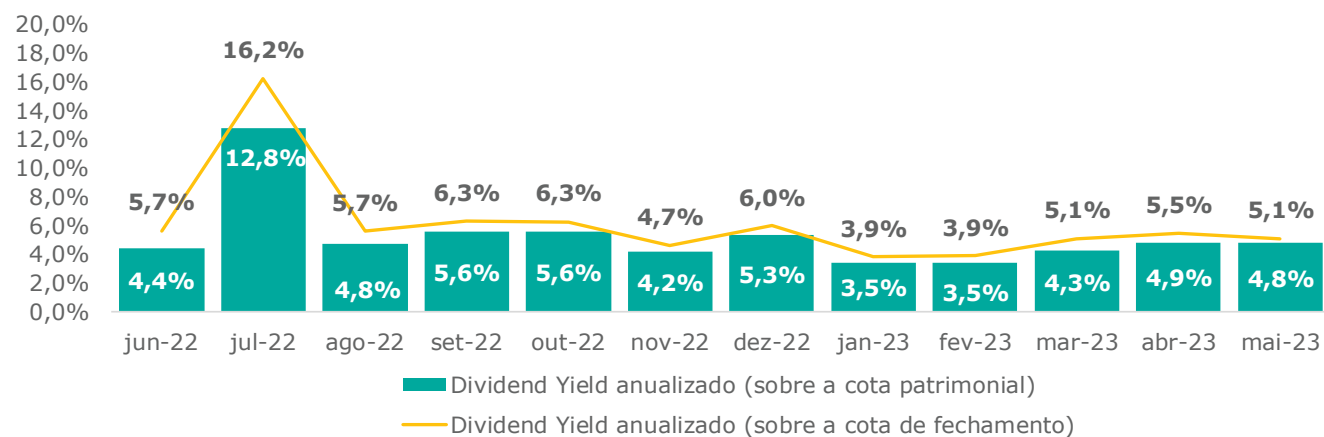
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

¹Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas; ²A distribuição do mês de jul/22 foi positivamente impactada pelo lucro gerado na venda do Ativo Icon Faria Lima.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA¹



DIVIDEND YIELD²





RENTABILIDADE

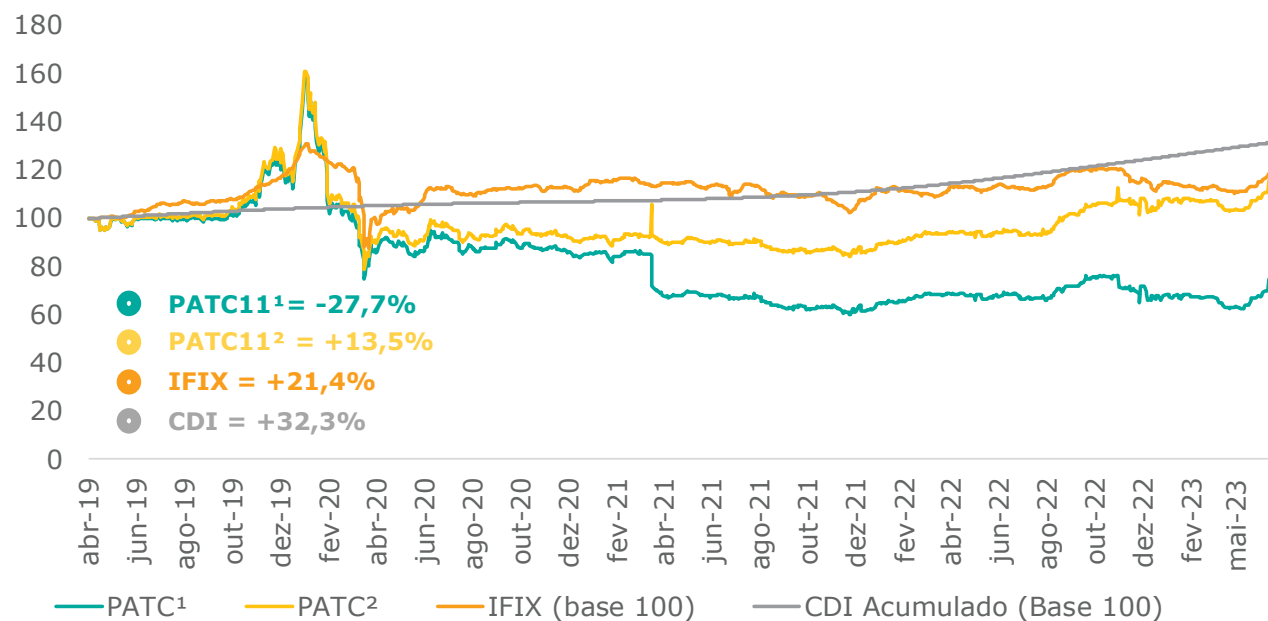
Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 72,34 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 77,34. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 02 de abril de 2019, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

	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	16,2%	13,1%
Amortizações	24,9%	24,9%
Valor de cota na B3	72,34	72,34
Variação da cota na B3	-27,7%	-30,8%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)²	13,5%	7,2%
% Taxa DI	41,8%	27,2%
% Taxa DI Gross-up³	49,1%	32,0%

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



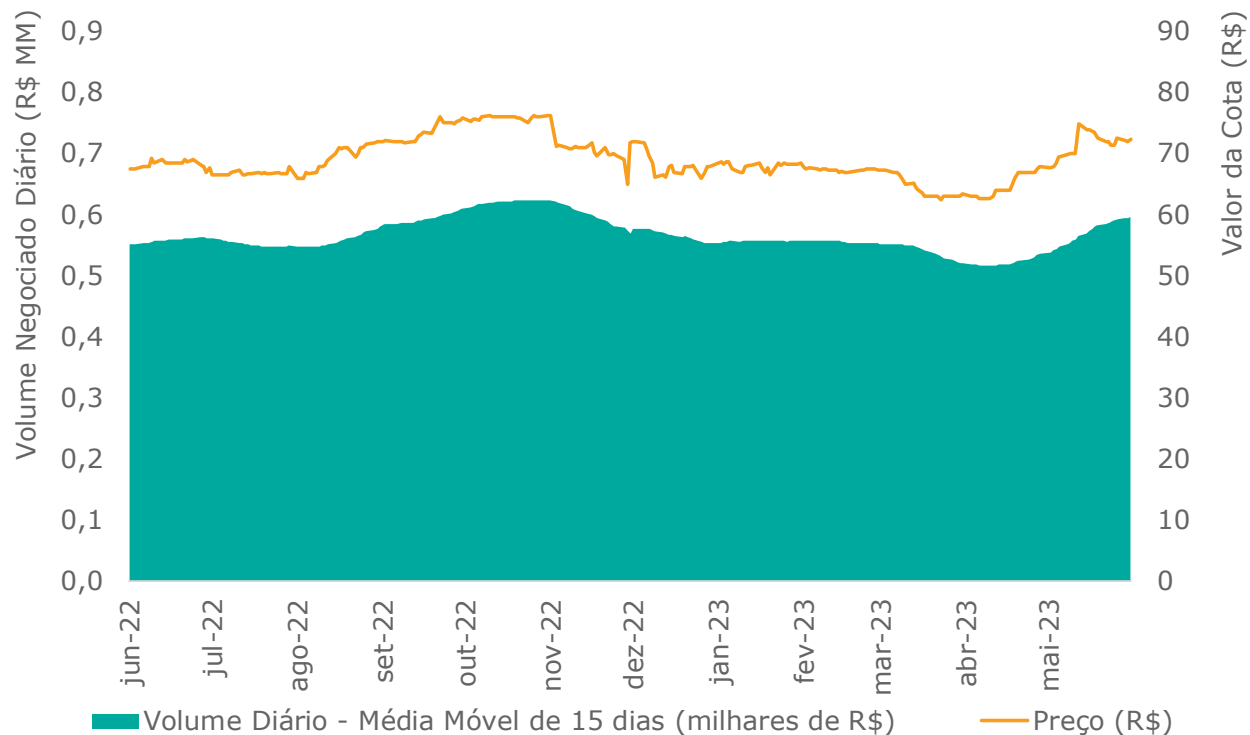
¹Valor da cota no mercado secundário; ²Valor da cota com rendimentos ajustada às amortizações. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos; Fonte: Bloomberg



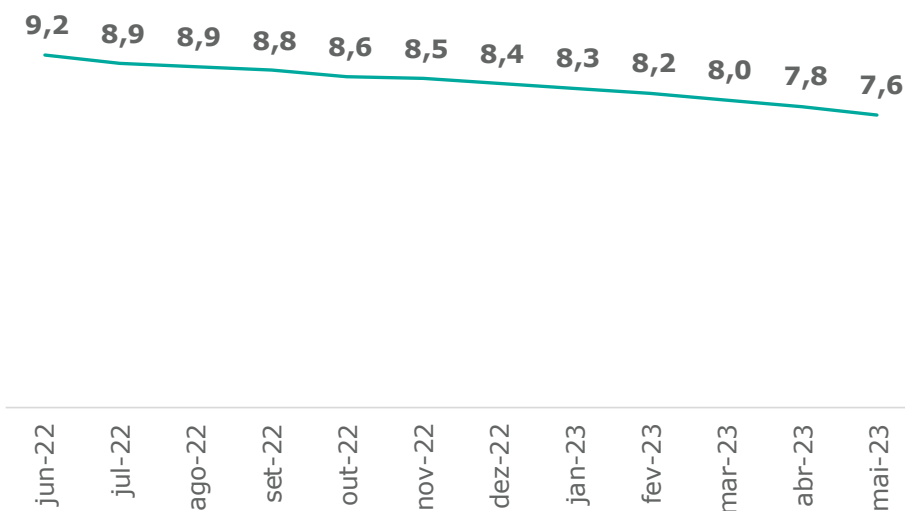
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 12,9 milhões, o que corresponde a 5,1% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 7,6 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

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 ²
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	50	25%
Central Vila Olímpia	7%	2	14.405	1.298	50%	45	17%
Vila Olímpia Corporate	12%	2	19.416	2.262	67%	18	10%
The One	13%	5	13.632	1.826	0%	18	14%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	79	27%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	50%	49	5%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	2%
TOTAL		12	127.907	11.843	23,1%	49	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Vila Olímpia Corporate



The One



Roberto Marinho Square



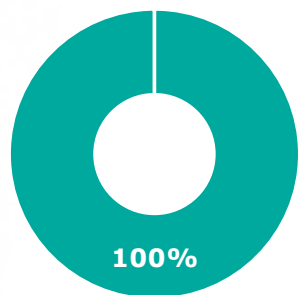
Cetenco Plaza

CARTEIRA DE ATIVOS¹



ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

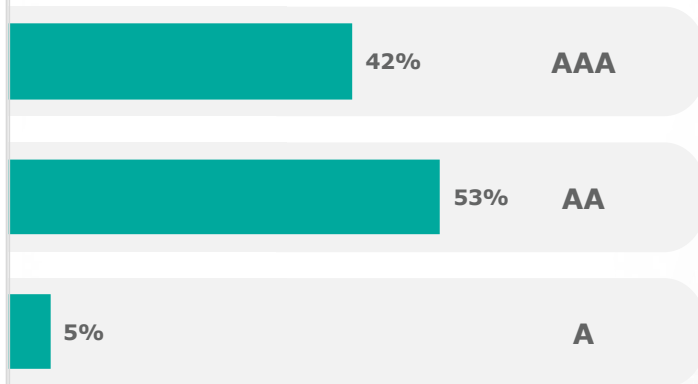
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Avenida Nove de Julho

Avenida Brasil

Avenida Paulista

Cetenco Plaza

Vila Olímpia Corporate

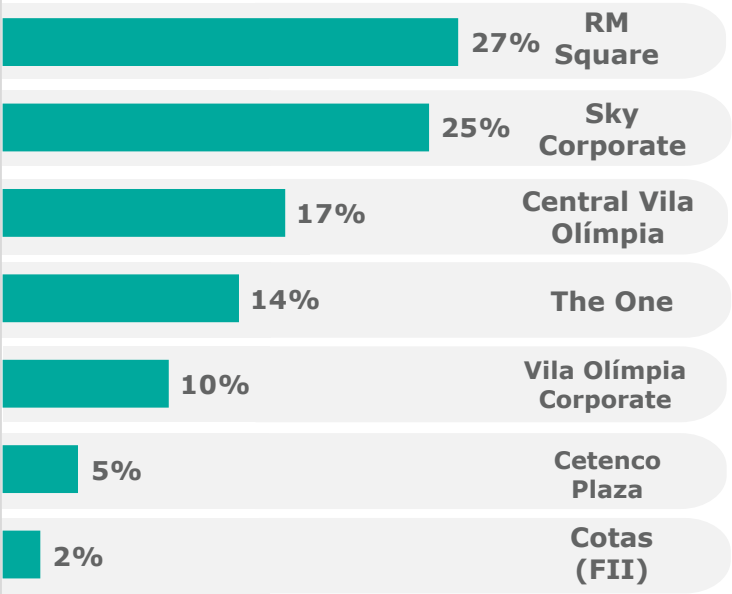
The One

Sky Corporate

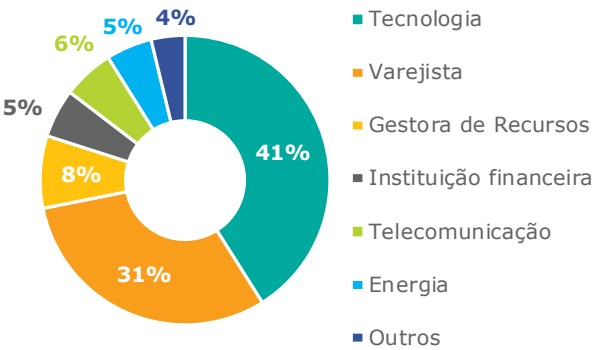
Central Vila Olímpia

RM Square

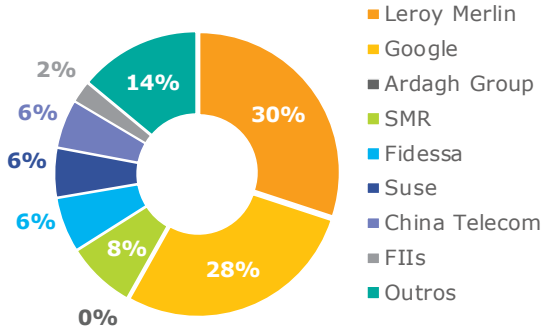
ALOCÇÃO POR ATIVO (% receita)³



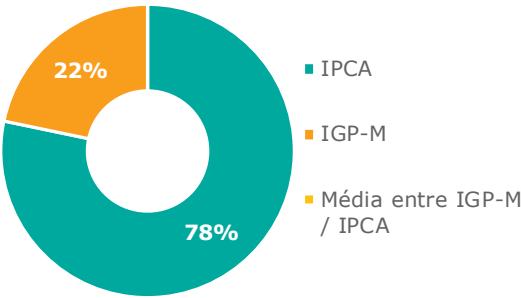
ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



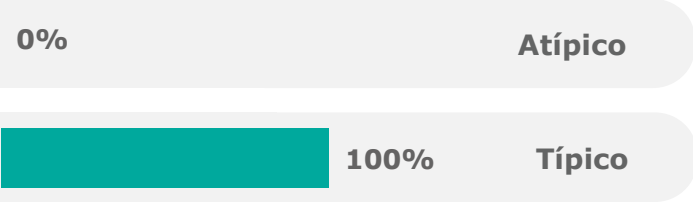
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% da receita)²



ALOCÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



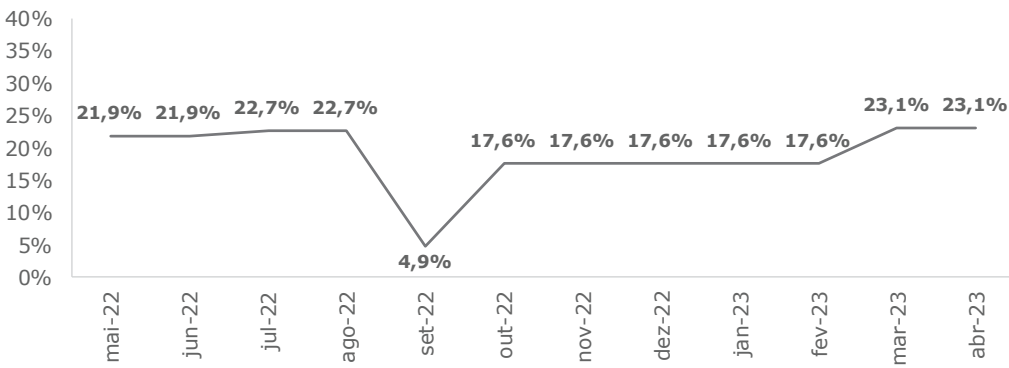
LOCATÁRIOS



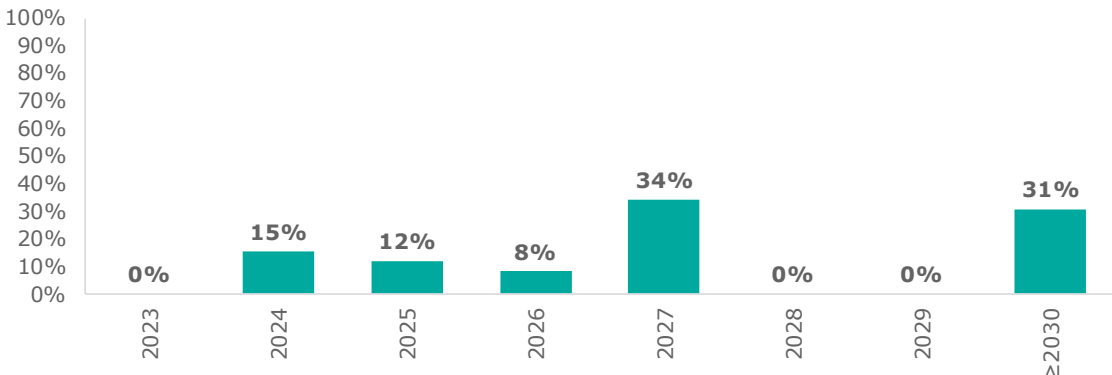
¹Receita referente a competência abril de 2023 (caixa maio); ²Considera rendimento com os Fundos Imobiliários ²A locatária Ardagh realizou o pagamento do aluguel de competência abril (caixa maio) de forma antecipada no mês anterior. ³Considera o recebimento de multa por rescisão contratual no Ativo Central Vila Olímpia (Alliar);



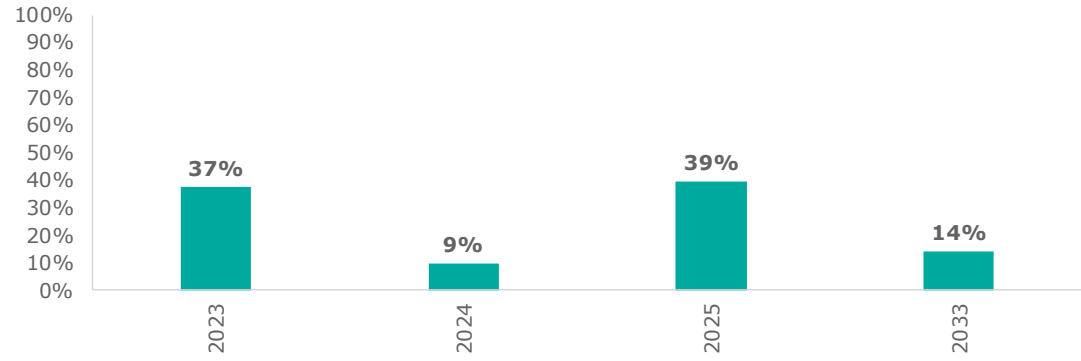
HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



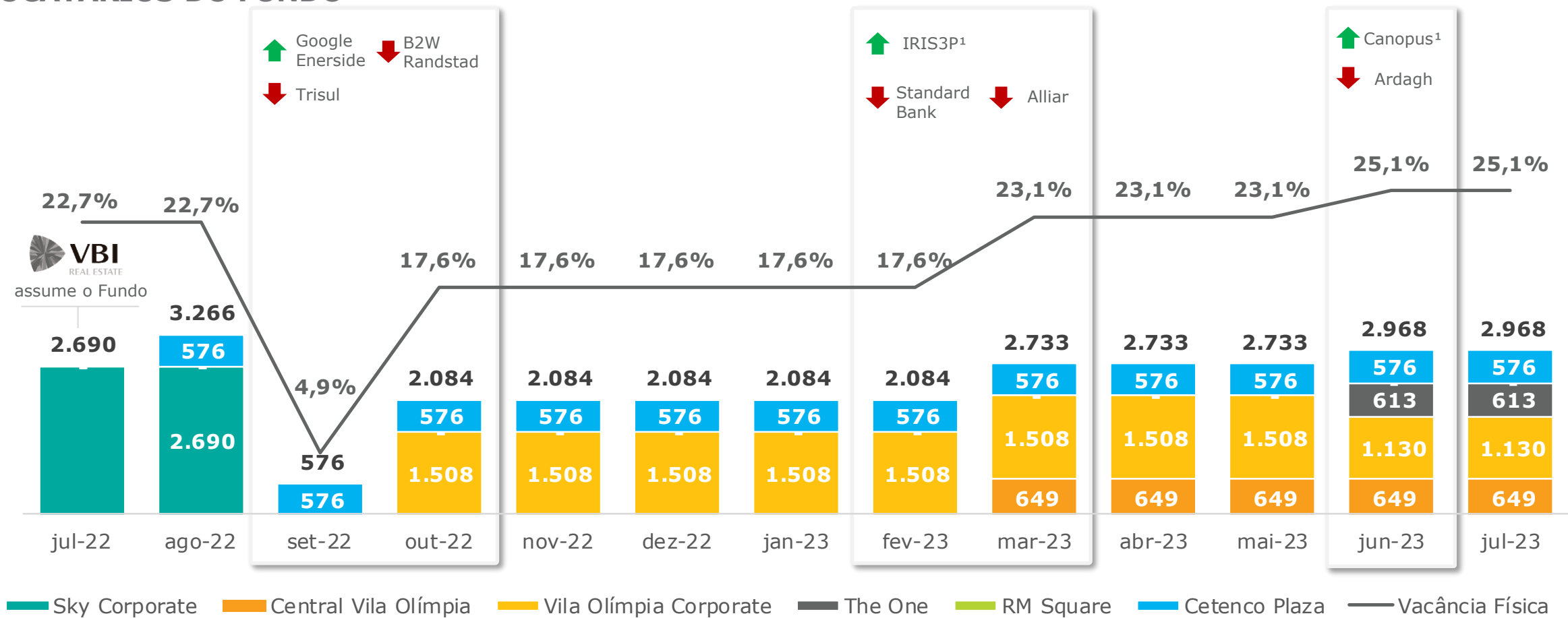
Não houve movimentações na carteira de locatários na competência abril (caixa maio), desta forma, a vacância física do Fundo era de 23,1% ao final do mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,8 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência. Conforme informado no relatório anterior, o Fundo recebeu antecipadamente o aluguel da locatária Ardagh referente ao mês de competência abril (caixa maio). Além disso, houve também o recebimento de forma não recorrente, da multa rescisória do locatário Alliar (Ativo Central Vila Olímpia). No dia 01/06, o Fundo assinou contrato de locação no formato Típico com a Construtora Canopus², no Ativo Vila Olímpia Corporate, com área bruta locável de 378 m². Considerando esta nova locação e a saída da locatária Ardagh (Ativo The One) no dia 01/06, a vacância física do Fundo irá para 25,1% na competência junho (caixa julho). Reafirmamos que a Gestão segue trabalhando de forma ativa para locar o quanto antes as áreas vagas.

¹Receita referente a competência abril de 2023 (caixa maio).

²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio. ³Esta movimentação será refletida na carteira de Ativos de competência junho (caixa julho).



MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO



¹Os contratos da IRIS3P e Canopus possuem carência.
VBI REAL ESTATE



Novas locações



Devoluções Esperadas

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	MAI-23	R\$/cota	ACUM. 2023
Receita imobiliária de aluguéis	1.036.431	0,30	5.213.597
Receita imobiliária de FIIs	1.719.742	0,49	2.366.128
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	0
Receita Imobiliária	2.756.173	0,79	7.579.725
Despesas Imobiliárias	0	0,00	(128.463)
Despesas Operacionais	(218.867)	(0,06)	(1.311.289)
Outras Despesas	0	0,00	0
Despesas – Total	(218.867)	(0,06)	(1.439.752)
Resultado Operacional	2.537.306	0,73	6.139.973
Receitas Financeiras	28.289	0,01	152.348
Despesas Financeiras	0	0,00	0
Resultado Financeiro Líquido	28.289	0,01	152.348
Lucro Líquido	2.565.595	0,74	6.292.321
Reserva de Lucro	(1.487.591)	(0,43)	(1.667.334)
Resultado Distribuído¹	1.078.005	0,31	4.624.987
Resultado Distribuído por cota	0,31		1,33

Ao final do mês de maio, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 2,8 milhão. A receita imobiliária foi positivamente impactada pela liquidação do Fundo VL0L11. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,2 milhão, negativamente impactadas pelos custos de vacância do Fundo. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 2,6 milhão, o que equivale a R\$ 0,74/cota. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 0,48/cota.

BALANÇO PATRIMONIAL

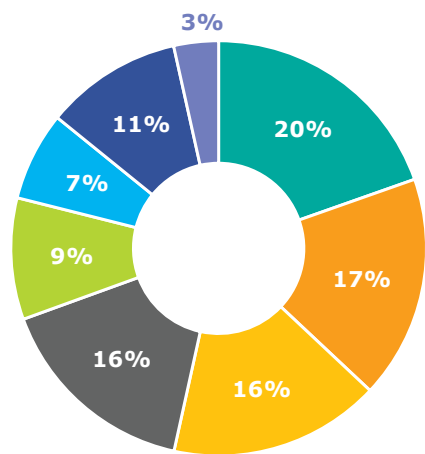


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 77,34



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 72,34

ATIVO (em R\$ milhões)



Sky Corporate ¹	53,0
Vila Olímpia Corporate ¹	47,1
The One ¹	44,5
RM Square ¹	43,3
Central Vila Olímpia ¹	25,6
Cetenco Plaza ¹	18,7
Cotas (FIIs)	28,9
Caixa e Outros Ativos	9,4

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL	R\$ 270,5	100%
--------------	------------------	-------------

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

PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar	1,3	0,5%
Diversos	0,3	0,1%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL	R\$ 1,5	1%
--------------	----------------	-----------

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL	R\$ 269,0	99%
--------------	------------------	------------

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 E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.262 m²	6 conjuntos de 375.83 m² à 378.16 m² 2º e 4º Andar	Suse Software Solutions Canopus 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 E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.826 m²	6 conjuntos de 247.01 m² à 362.91 m² 3º e 4º Andar	Fidessa, China Telecom, Santo André Adm. e IRIS3P	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 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

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 E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m²	2 conjuntos de 649 m² 3º Andar	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 E ANDARES	LOCATÁRIOS	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

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 E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
4 conjuntos de 288.03 m² 20º Andar	Enerside	Água de reuso Coleta seletiva Horta comunitária Aterro Zero Iluminação LED	

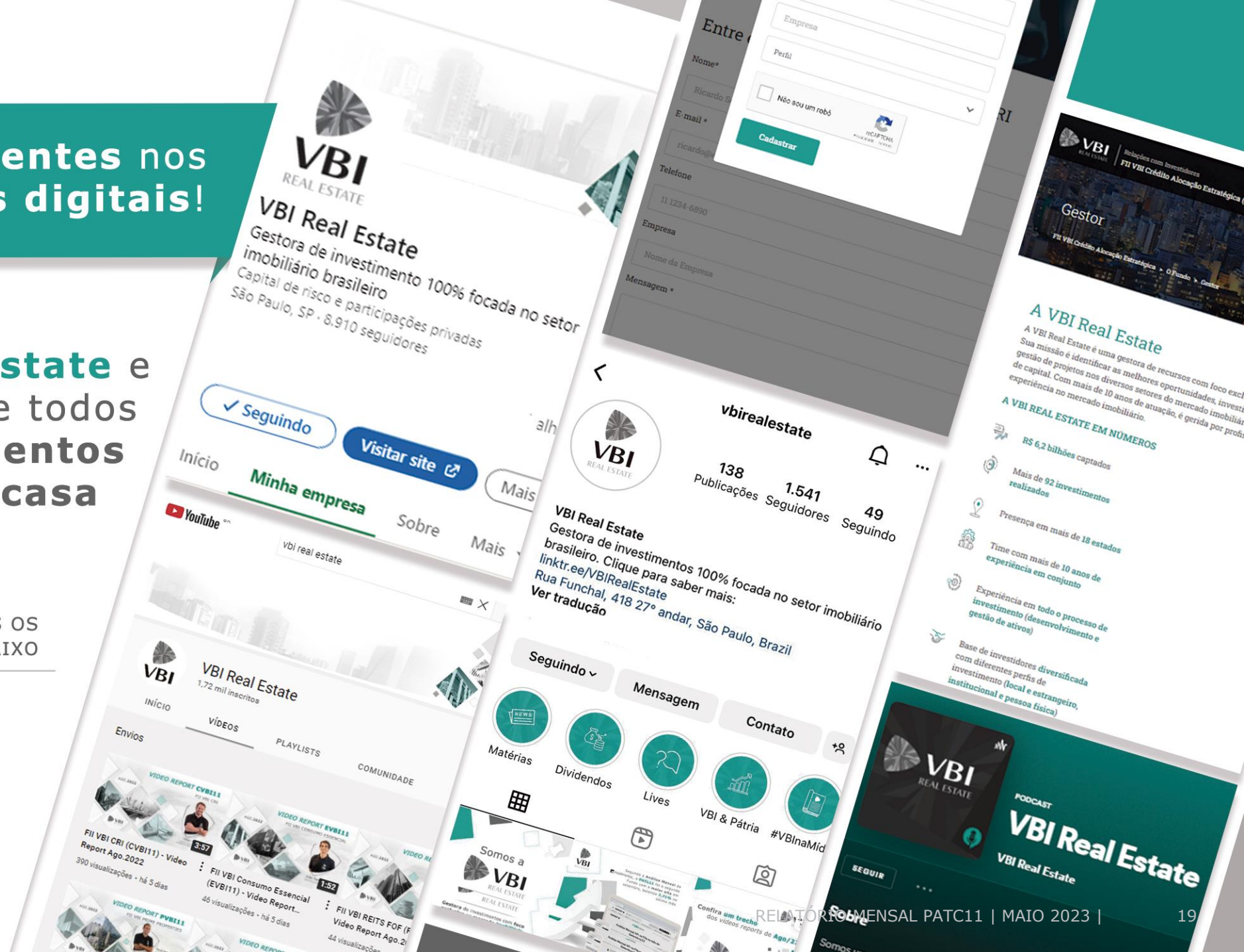
Avenida Paulista, 1.842 – Paulista, SP

+ INFORMAÇÕES <http://www.cetencoplaza.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
2023

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 7,9**
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.