



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

AGOSTO 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

AGOSTO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 259,9 milhões	R\$ 74,74	R\$ 250,5 milhões	R\$ 72,05	0,96x	R\$ 0,6 milhão
DIVIDENDO POR COTA	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO²	DIVIDEND YIELD ANUALIZADO³	% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS	% ATIVO EM FII	% ATIVO EM CAIXA
R\$ 0,34	5,7%	5,5%	88,7%	7,1%	3,6%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 9,4 milhões	7.250		

¹Em 31/08/2023;

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.

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 11/09, o que representa um *dividend yield* de 5,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,05) e 5,5% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 74,74).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Conforme informado no relatório anterior, neste mês a empresa Medpace passou a ocupar a área de 1.129,83 m² no Ativo Vila Olímpia Corporate e o Banco Daycoval passa a ocupar uma área de 1.152 m² no Ativo Cetenco Plaza. Com isso, a vacância do Fundo foi reduzida para 10,7% ao final do mês de agosto, para mais informações ([clique aqui](#)). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,1 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária, e não possuía qualquer inadimplência. A Gestão segue trabalhando de forma ativa para locar o quanto antes as áreas vagas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE AGOSTO

- **AMORTIZAÇÃO DE COTAS:** Conforme Fato Relevante divulgado em 04/09 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou uma nova amortização de cotas, no montante total de R\$ 4,9 milhões. Os valores foram depositados aos cotistas do Fundo no dia 25/09.
- **OSCILAÇÃO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO:** A Gestora do Fundo identificou uma oscilação incomum no Patrimônio Líquido do Fundo de aproximadamente R\$ 3,6 milhões entre os meses de junho/23 e agosto/23, acarretado por um provisionamento de IR na carteira. Durante os meses que foram identificadas essas oscilações, a Gestora buscou entender de forma ativa junto ao Administrador o que havia acontecido, e foi identificado o provisionamento indevido de IR gerado pelo sistema. Os ajustes foram realizados no dia 30/08, e não impactaram a distribuição de rendimentos (por se tratar de um provisionamento contábil).

VENDA DOS ATIVOS VILA OLÍMPIA E THE ONE

RESUMO DA TRANSAÇÃO: No dia 11/09, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a conclusão da transação envolvendo a aquisição dos Ativos **Vila Olímpia Corporate** e **The One**, pelo PVBI11.

O preço total de venda dos Ativos foi de **R\$ 101,6 milhões**, pagos da seguinte forma:

- **R\$ 15,2 milhões** ("Parcela em Dinheiro") pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da escritura;
- **R\$ 86,4 milhões** ("Parcela Compensação") pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas.

[Clique aqui](#) e acesse o Fato Relevante na íntegra



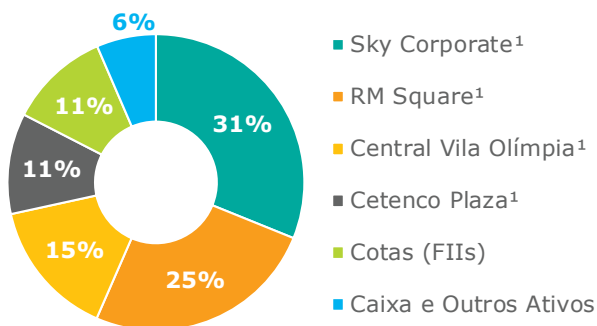
VENDA DOS ATIVOS VILA OLÍMPIA E THE ONE

Considerando a nova carteira de Ativos a vacância física do Fundo irá para 8,4%

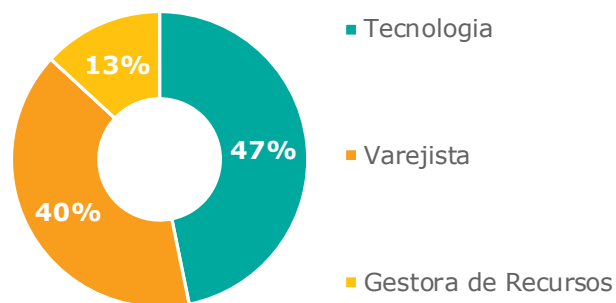
O FUNDO APÓS A TRANSAÇÃO: O portfólio depois da transação de venda será composto por 4 Edifícios Corporativos e cotas dos Fundos Imobiliários PVBI11 e BRCR11 (a compensação das cotas do PVBI11 será comunicada posteriormente).

ATIVO	% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²)	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ^{1,2}
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	47	36%
Central Vila Olímpia	7%	1	14.405	1.298	50%	45	10%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	76	31%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	0%	58	0%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	23%
TOTAL		4	94.859	7.755	8,4%	59	100%

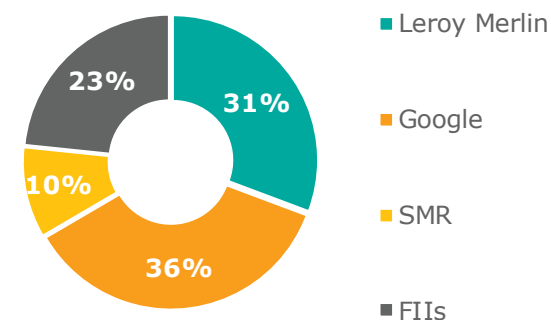
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% do PL)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)¹



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)^{1,3}



¹Receita referente ao resultado-caixa de agosto; ²O contrato com o Banco Daycoval possui carência; ³Considera rendimento com os Fundos Imobiliários.

LINHA DO TEMPO

ABRIL

- **1ª Emissão** Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento (Instrução CVM 400)
Captação total de R\$ 105,2 MM



Sky Corporate



Icon Faria Lima



Ativo Central Vila Olímpia

JUNHO

- **Aquisição** Ativo **Sky Corporate**

SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Central Vila Olímpia**

NOVEMBRO

- **Aquisição** Ativo **Icon Faria Lima**

ABRIL

- **Aquisição** Ativo **Roberto Marinho Square**

MAIO

- **Aquisição** Ativo **Cetenco Plaza**



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

SETEMBRO

- **Venda** dos Ativos **Vila Olímpia Corporate e The One**

2019

2020

2021

2022

2023

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**

JULHO



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

- **Venda** Ativo **Icon Faria Lima**



Vila Olímpia Corporate



The One



Vila Olímpia Corporate



The One

RENDIMENTOS

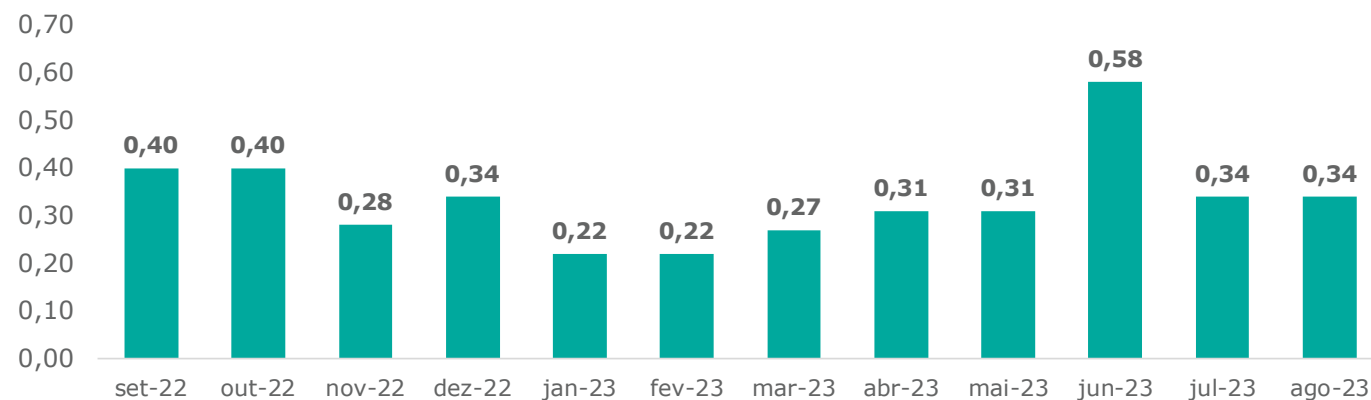


No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 11/09, o que representa um *dividend yield* de 5,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,05) e 5,5% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 74,74). O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 0,04/cota.

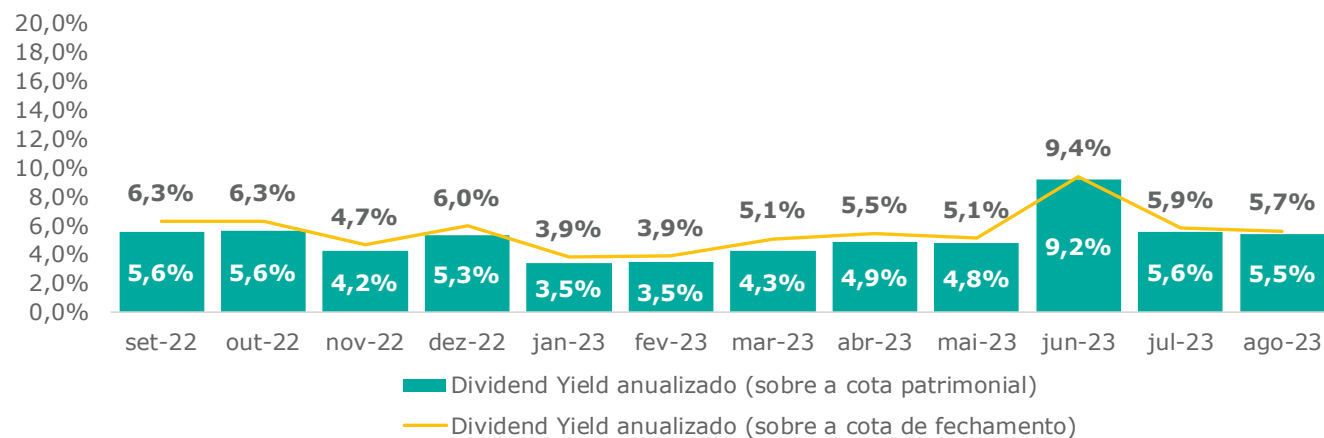
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

¹Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA¹



DIVIDEND YIELD²



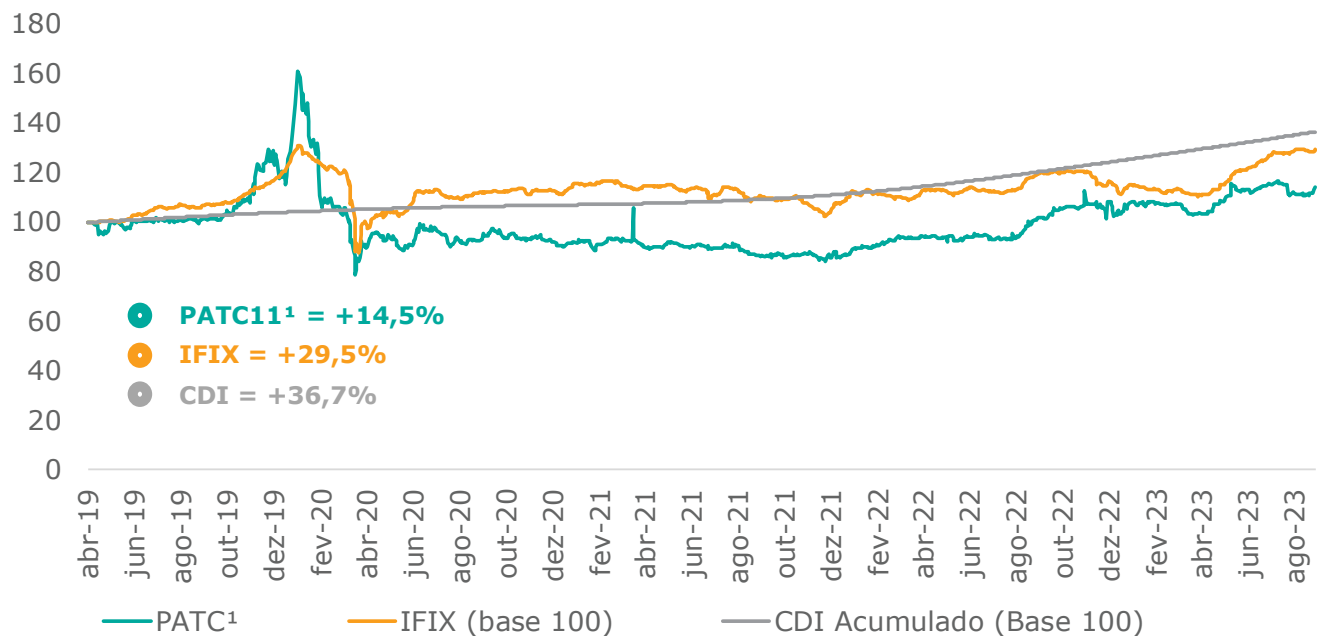


RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 72,05 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 74,74. 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	17,5%	14,4%
Amortizações	24,9%	24,9%
Valor de cota na B3	72,05	72,05
Varição da cota na B3	-28,0%	-31,1%
Rentabilidade Total (Dividendos + Varição da Cota)²	14,5%	8,2%
% Taxa DI	39,4%	26,7%
% Taxa DI Gross-up³	46,4%	31,4%

PERFORMANCE DA COTA B3



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.

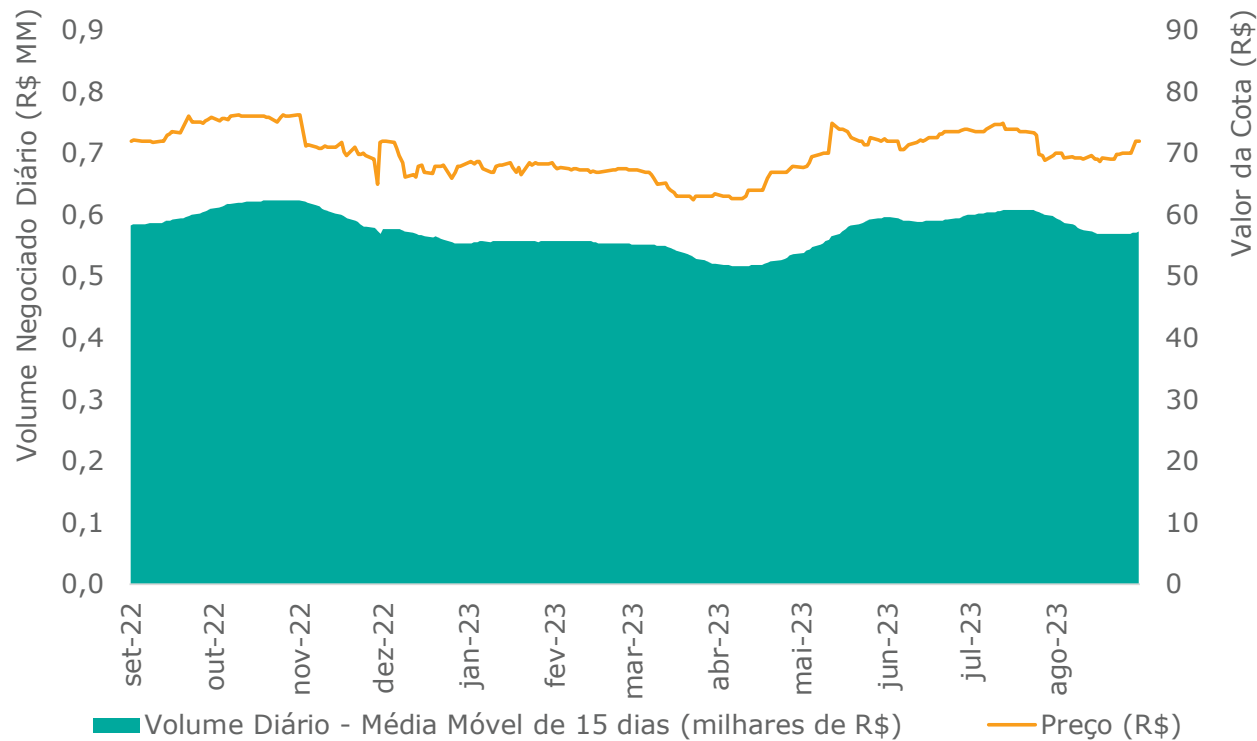
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos; Fonte: Bloomberg



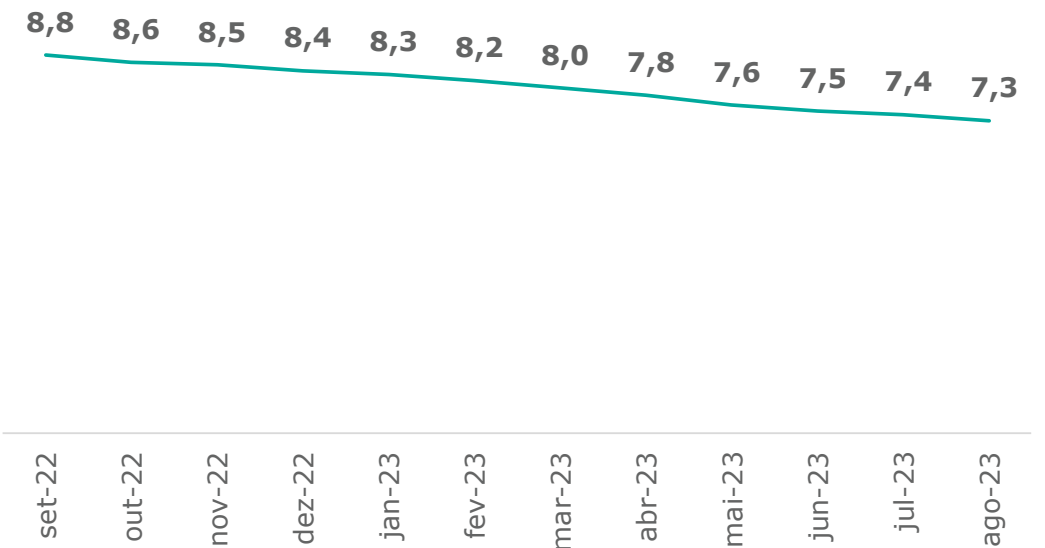
LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 13,2 milhões, o que corresponde a 5,3% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 7,3 mil cotistas.

LIQUIDEZ



NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ATIVO ²	% 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	11%	1	25.605	2.690	0%	47	24%
Central Vila Olímpia	7%	1	14.405	1.298	50%	45	7%
Vila Olímpia Corporate	12%	4	19.416	2.262	0%	21	9%
The One	13%	3	13.632	1.826	34%	25	19%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	76	21%
Cetenco Plaza	4%	2	28.803	1.152	0%	50	4%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	16%
TOTAL		12	127.907	11.843	10,7%	51	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Vila Olímpia Corporate



The One



Roberto Marinho Square



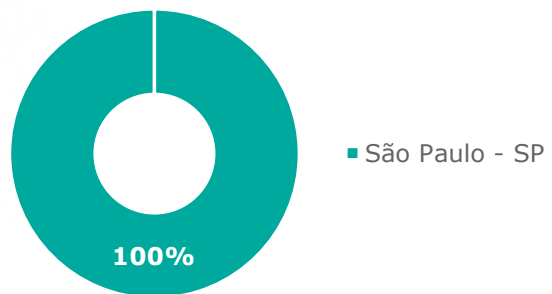
Cetenco Plaza

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



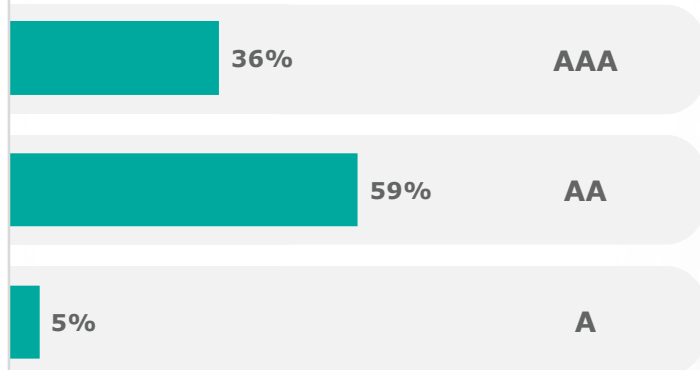
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% receita)



ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de agosto;
²Este Relatório ainda não reflete a transação de venda dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One.

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO



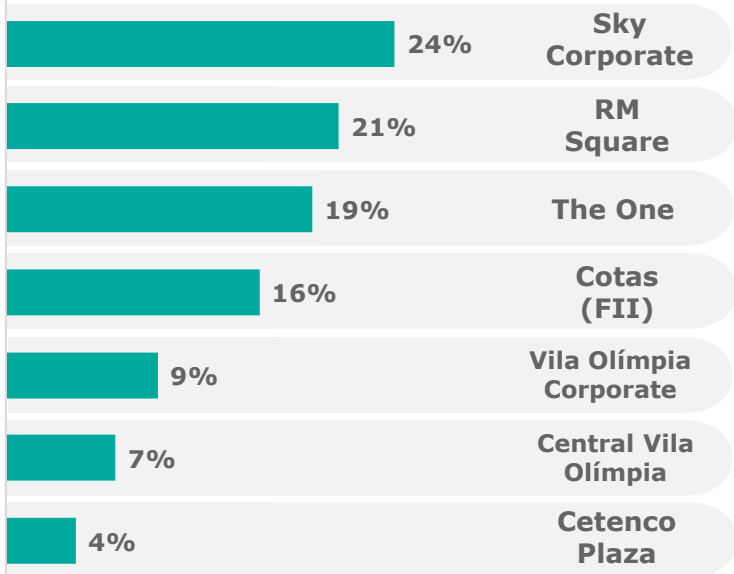
CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



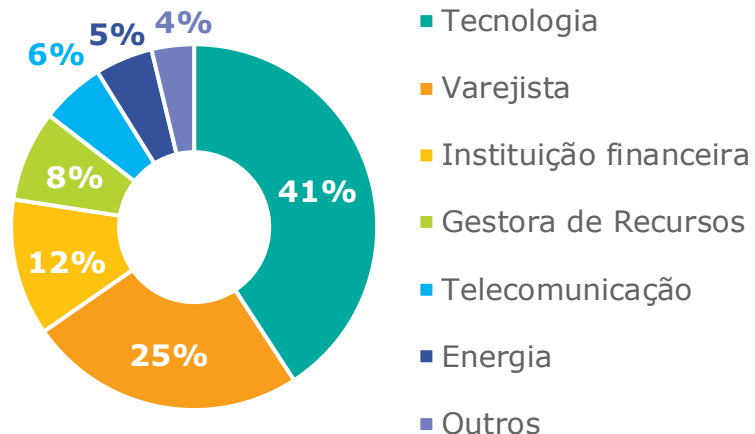
[Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos](#)



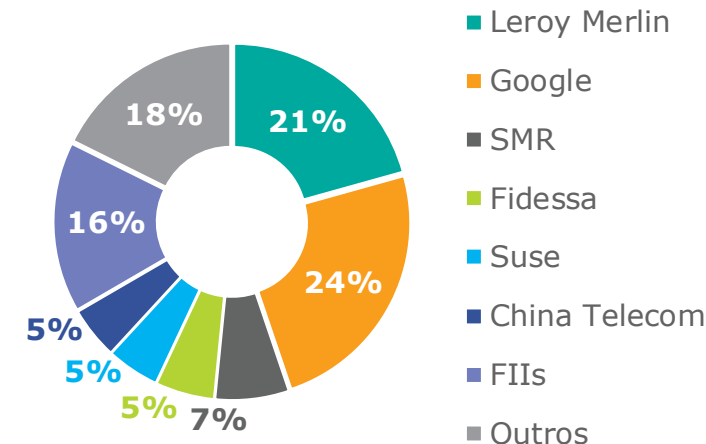
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



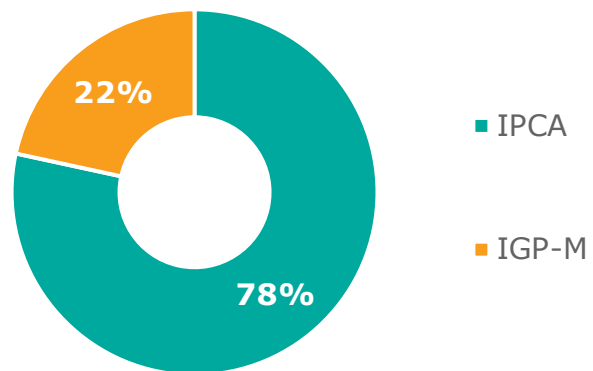
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



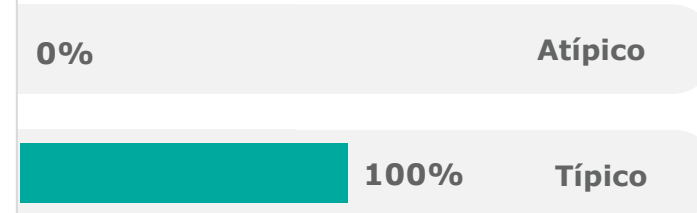
LOCATÁRIOS



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)

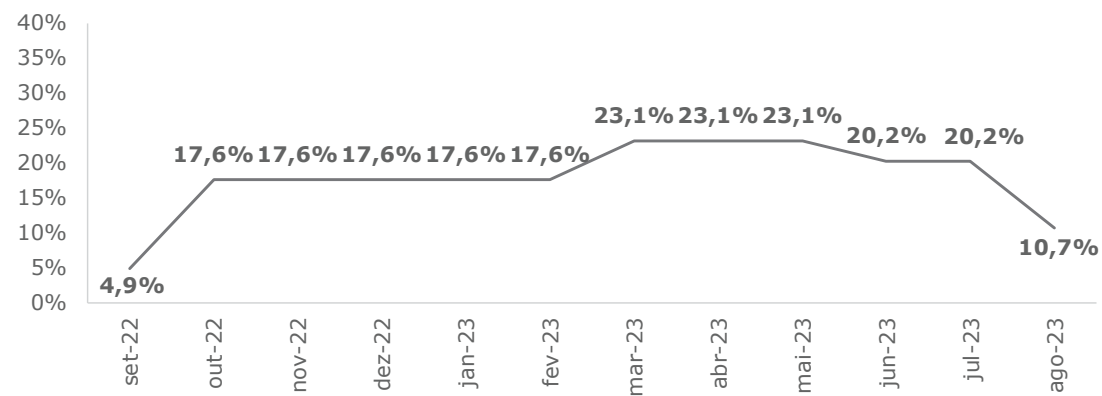


ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)

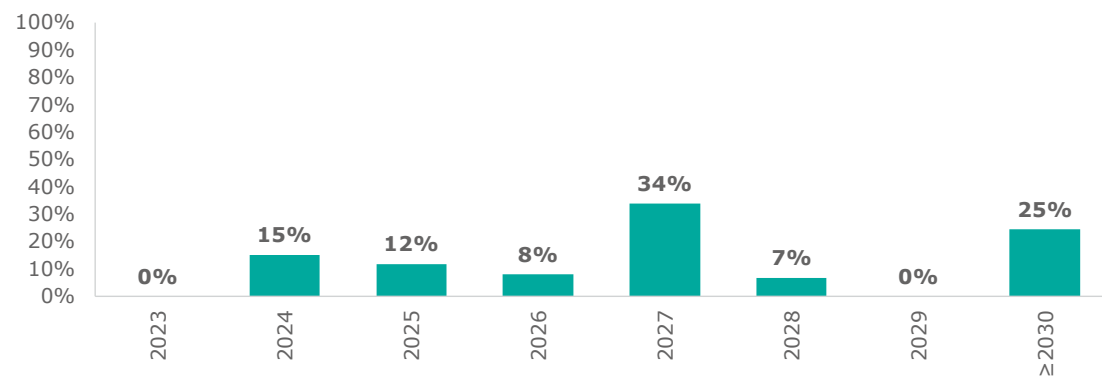




HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

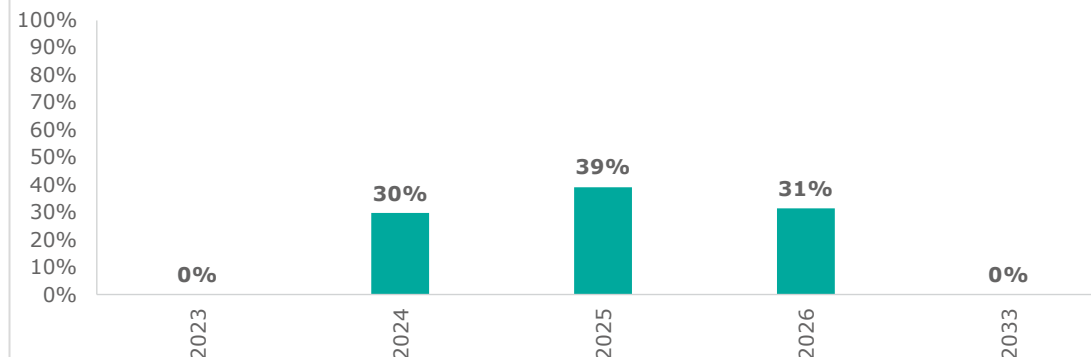


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente ao resultado-caixa de agosto.

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



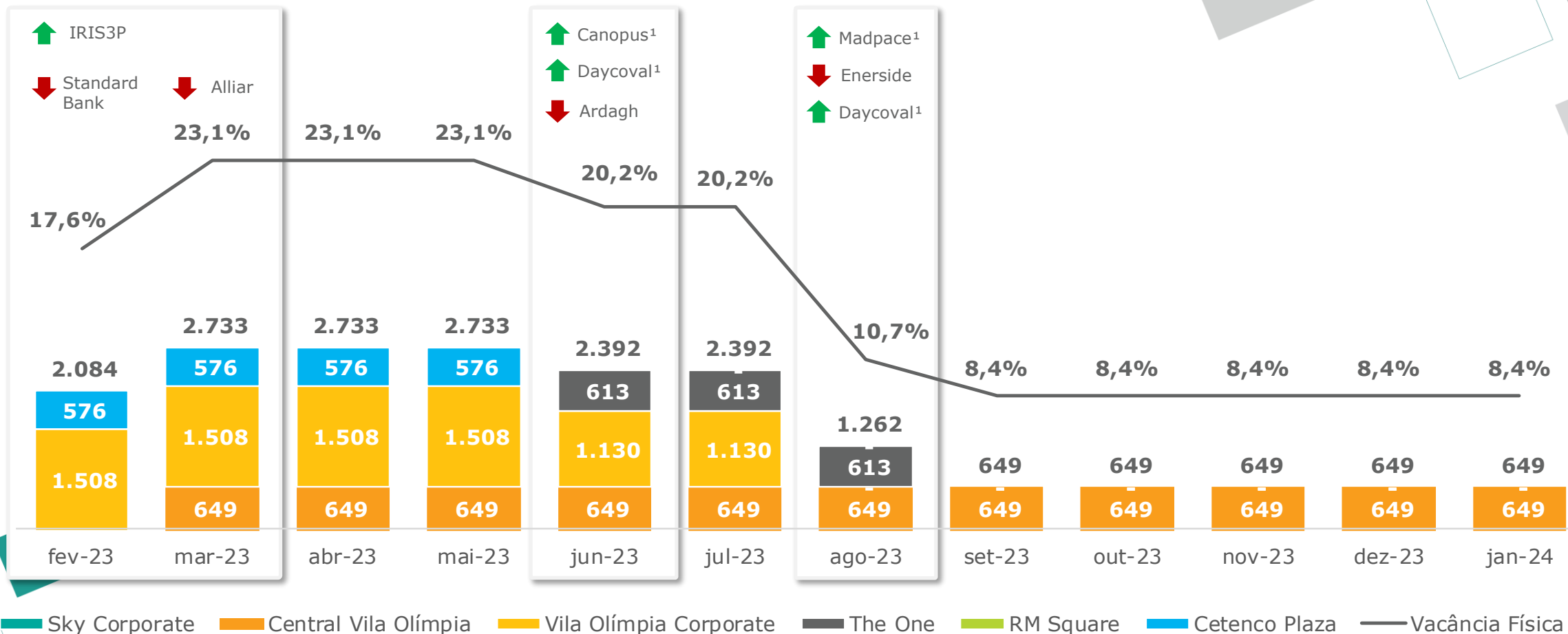
Conforme informado no relatório anterior, neste mês a empresa Medpace passou a ocupar a área de 1.129,83 m² no Ativo Vila Olímpia Corporate e o Banco Daycoval a área de 576 m² no Ativo Cetenco Plaza. Com isso, a vacância do Fundo foi reduzida para 10,7% ao final do mês de agosto, para mais informações ([clique aqui](#)). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 3,1 anos. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária, e não possuía qualquer inadimplência. A Gestão segue trabalhando de forma ativa para locar o quanto antes as áreas vagas.

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 e Madpace possuem carência.



Novas Locações



Devoluções Esperadas

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA	AGO-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	939.451	0,27	8.521.675	12.695.187
Receita imobiliária de FIIs	175.186	0,05	2.914.090	3.976.015
Receita imobiliária por venda de ativos	599.578	0,17	839.246	839.246
Receita Imobiliária	1.714.215	0,49	12.275.010	17.510.449
Despesas Imobiliárias	(133.390)	(0,04)	(833.006)	(1.443.901)
Despesas Operacionais	(269.666)	(0,08)	(2.491.049)	(3.456.402)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(403.056)	(0,12)	(3.324.055)	(4.900.303)
Resultado Operacional	1.311.159	0,38	8.950.955	12.610.145
Receitas Financeiras	83.995	0,02	355.069	1.177.223
Despesas Financeiras	(119.916)	(0,03)	(167.849)	(167.849)
Resultado Financeiro Líquido	(35.921)	(0,01)	187.219	1.009.373
Lucro Líquido	1.275.238	0,37	9.138.175	13.619.519
Reserva de Lucro	(92.911)	(0,03)	(131.620)	324.992
Resultado Distribuído¹	1.182.328	0,34	9.006.554	13.944.510
Resultado Distribuído por cota	0,34		2,59	4,01

Ao final do mês de agosto, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,7 milhão. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,4 milhão, negativamente impactadas pelos custos de vacância do Fundo. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 1,3 milhão, o que equivale a R\$ 0,34/cota. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 0,04/cota.

BALANÇO PATRIMONIAL

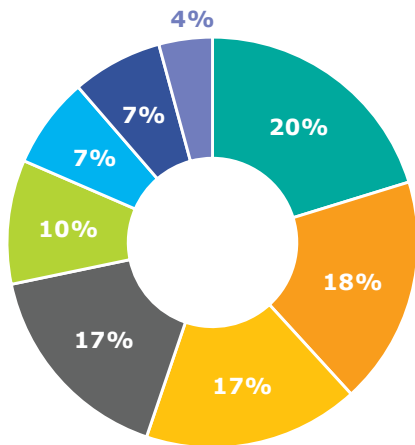


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 74,74



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

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)	18,7
Caixa e Outros Ativos	11,0

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 261,9 100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; ²Ainda não reflete a transação de venda dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One.

PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar	1,4	0,5%
Cotas a serem amortizadas	0,0	0,0%
Diversos	0,6	0,2%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 2,0 1%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO² (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 259,9 99%

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

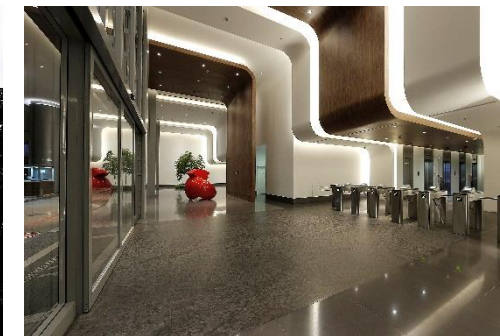


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



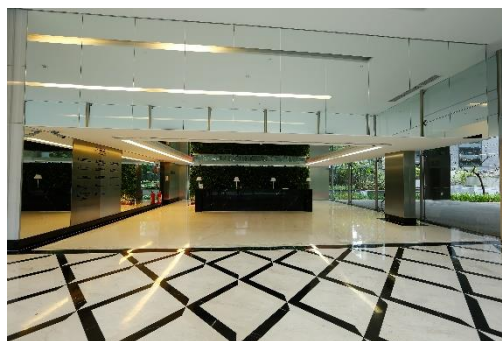
SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.606 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	ABL TOTAL
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	Vegetação nativa da Mata Atlântica Água de reuso Coleta seletiva Iluminação em LED

DETALHAMENTO DOS ATIVOS



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

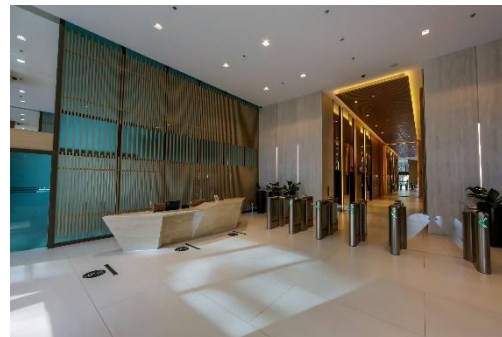
ROBERTO MARINHO SQUARE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2018	2021	LEED Gold Core&Shell	26.046 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	ABL TOTAL	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/>

VOCÊ SABIA que desde **abril/23** disponibilizamos um novo formato de *video report* nos canais **VBI?**

Para assistir, acesse os sites dos fundos ou nosso canal no YouTube: **VBIRealEstateBR**

ALÉM DISSO, também lançamos a **#comunidadeVBI**

Conteúdos exclusivos e documentos VBI em uma comunidade no WhatsApp a um clique de distância.

Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **clique aqui!**

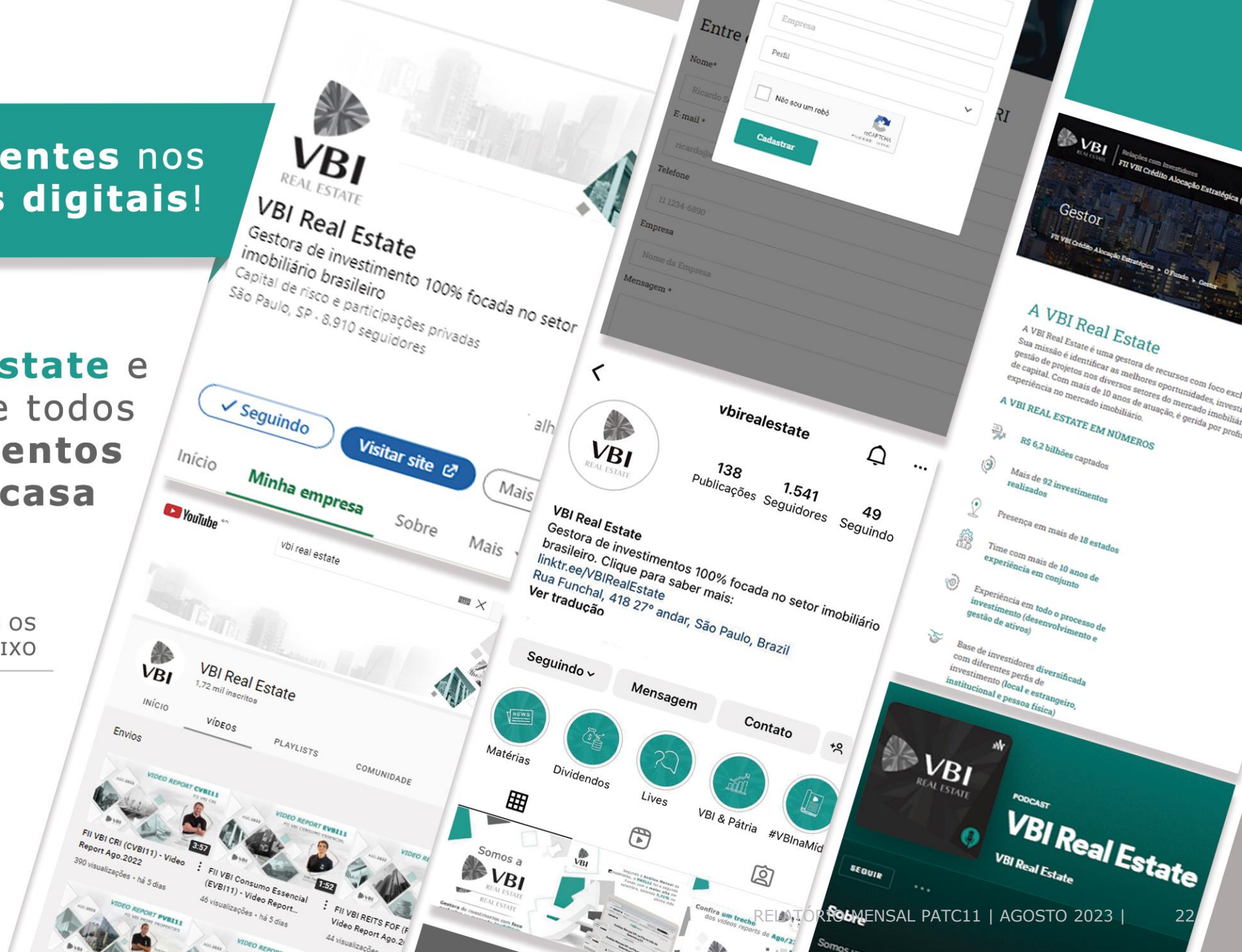
Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JPsYcSGUX4h3TJBu1K1IC8>



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

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 8,3**
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

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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.