

**VBI**  
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII**  
**(PATC11)**

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 2023

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup></b>	<b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b>	<b>P/B</b>	<b>VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS</b>
R\$ 147,2 milhões	R\$ 42,34	R\$ 138,7 milhões	R\$ 39,90	0,94x	R\$ 0,3 milhão
<b>DIVIDENDO POR COTA</b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>2</sup></b>	<b>DIVIDEND YIELD ANUALIZADO<sup>3</sup></b>	<b>% ATIVO ALOCADO EM IMÓVEIS</b>	<b>% ATIVO EM FII</b>	<b>% ATIVO EM CAIXA</b>
R\$ 1,50	45,1%	42,5%	91,8%	1,6%	6,2%
		<b>MONTANTE EM CAIXA<sup>4</sup></b>	<b>NÚMERO DE COTISTAS</b>		
		R\$ 9,5 milhões	7.038		

<sup>1</sup>Em 30/11/2023;

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

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

<sup>4</sup>Caixa 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\$ 1,50/cota, pagos no dia 08/12, o que representa um *dividend yield* de 45,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 39,90) e 42,5% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 42,34).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Conforme informado em Fato relevante divulgado em 09 de outubro ([clique aqui](#)), o Fundo celebrou contrato de locação para 649 m<sup>2</sup> de área bruta locável no Central Vila Olímpia para a empresa a CJ INTERNACIONAL BRASIL COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA desta forma a taxa de vacância física do Fundo caiu para 0%. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência. Adicionalmente, foram realizados os reajustes contratuais previstos para o mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 4,9 anos.

<sup>1</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

## 8ª AMORTIZAÇÃO DE COTAS

No dia 10/11, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)) sobre a 8ª amortização de cotas a ser realizada pelo Fundo, conforme aprovado em AGE do dia 25/10.

### 10 DE NOVEMBRO

Aprovação da AGE para a 8ª amortização de cotas ([clique aqui](#)), pelos cotistas representando **73,50%** das cotas emitidas do Fundo.

### 13 DE NOVEMBRO

#### Cotistas do PATC recebem cotas do PVBI como pagamento de parte da 8ª Amortização de Cotas:

Os cotistas que detinham posição no PATC em 10/11, receberam 0,28338280 cotas de PVBI, sendo o valor unitário de cada cota inteira do PVBI equivalente a **R\$ 103,60** (valor a ser considerada como o preço médio de aquisição pelos novos cotistas de PVBI) cada, considerando o valor da cota do PVBI apurada no fechamento do mercado do dia 09 de novembro de 2023. No mesmo dia, as cotas foram liberadas para negociação.

### 13 A 28 DE NOVEMBRO

Envio do Formulário do custo médio de aquisição, considerando a Amortização no montante equivalente a **R\$ 31,35845856** por cota do Fundo.

### 30 DE NOVEMBRO

Pagamento da amortização equivalente a **R\$ 2,00** por cota do Fundo, usado prioritariamente para pagamento do imposto de renda retido na fonte sobre a Amortização.

# LINHA DO TEMPO

## ABRIL

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



Sky Corporate

## JUNHO

- **Aquisição** Ativo Sky Corporate

## SETEMBRO

- **Aquisição** Ativo Central Vila Olímpia



Ativo Central Vila Olímpia

## NOVEMBRO

- **Aquisição** Ativo Icon Faria Lima



Icon Faria Lima

## ABRIL

- **Aquisição** Ativo Roberto Marinho Square



Roberto Marinho Square

## MAIO

- **Aquisição** Ativo Cetenco Plaza



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



Vila Olímpia Corporate



The One

## JULHO



**VBI**  
REAL ESTATE

&

**PATRIA**

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

- **Venda** Ativo Icon Faria Lima



Vila Olímpia Corporate



The One

# RENDIMENTOS



No dia 30/11, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 1,50/cota, pagos no dia 08/12, o que representa um dividend yield de 45,1% sobre o preço de fechamento (R\$ 39,90) e 42,5% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 42,34). O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 2,36/cota.

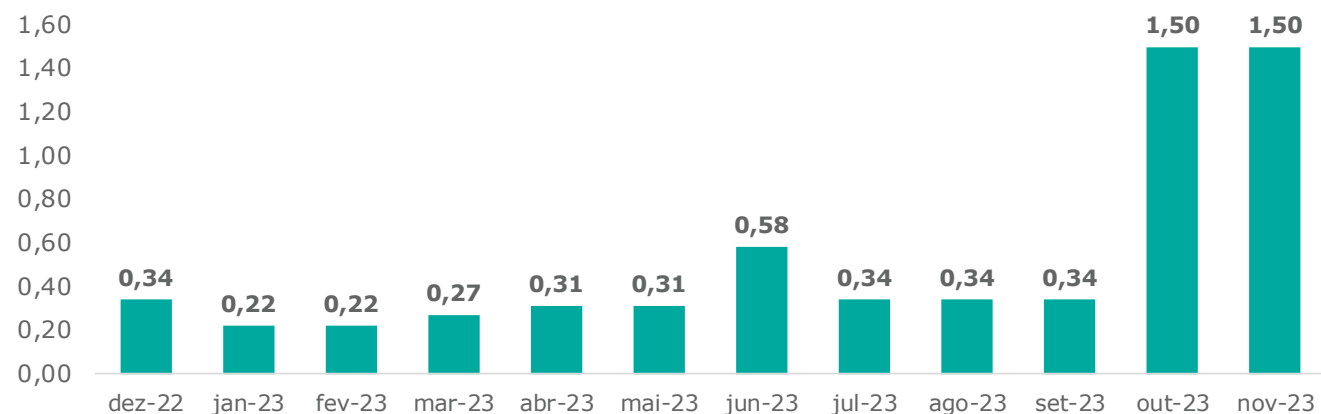
Os dividendos são anunciados no último dia útil do mês e o pagamento é realizado no 6º dia útil do mês subsequente.

<sup>1</sup>Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas;

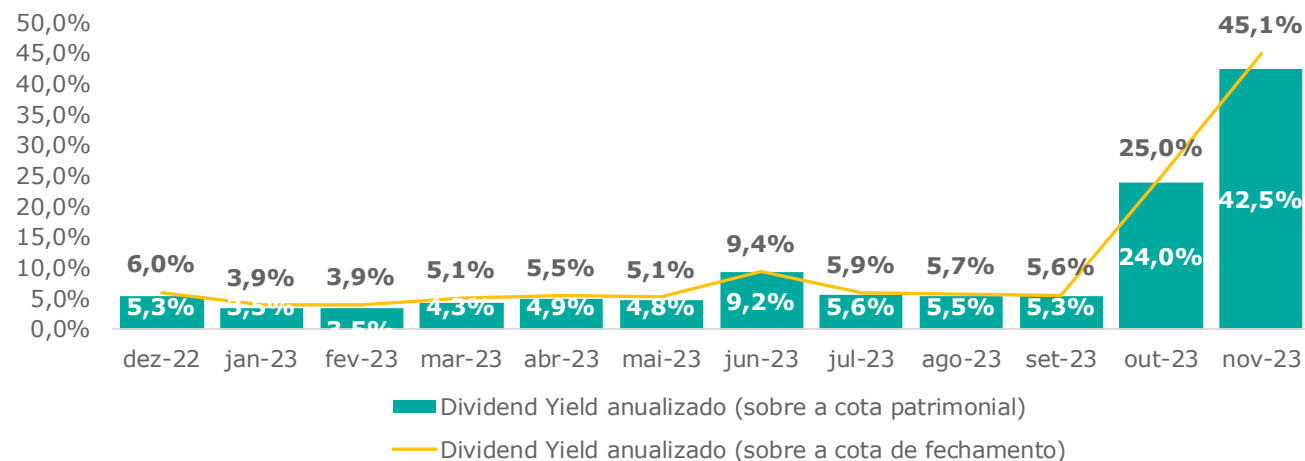
<sup>2</sup>O rendimento do mês de novembro/23, foi impactado de forma não recorrente, pelo desinvestimento dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One.

<sup>3</sup>O aumento expressivo no dividend yield se deu devido a amortização realizada no dia 10/11 de R\$31,36/cota fazendo com que o valor da cota refletisse a diminuição do valor patrimonial

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA<sup>1,2</sup>



## DIVIDEND YIELD<sup>2,3</sup>



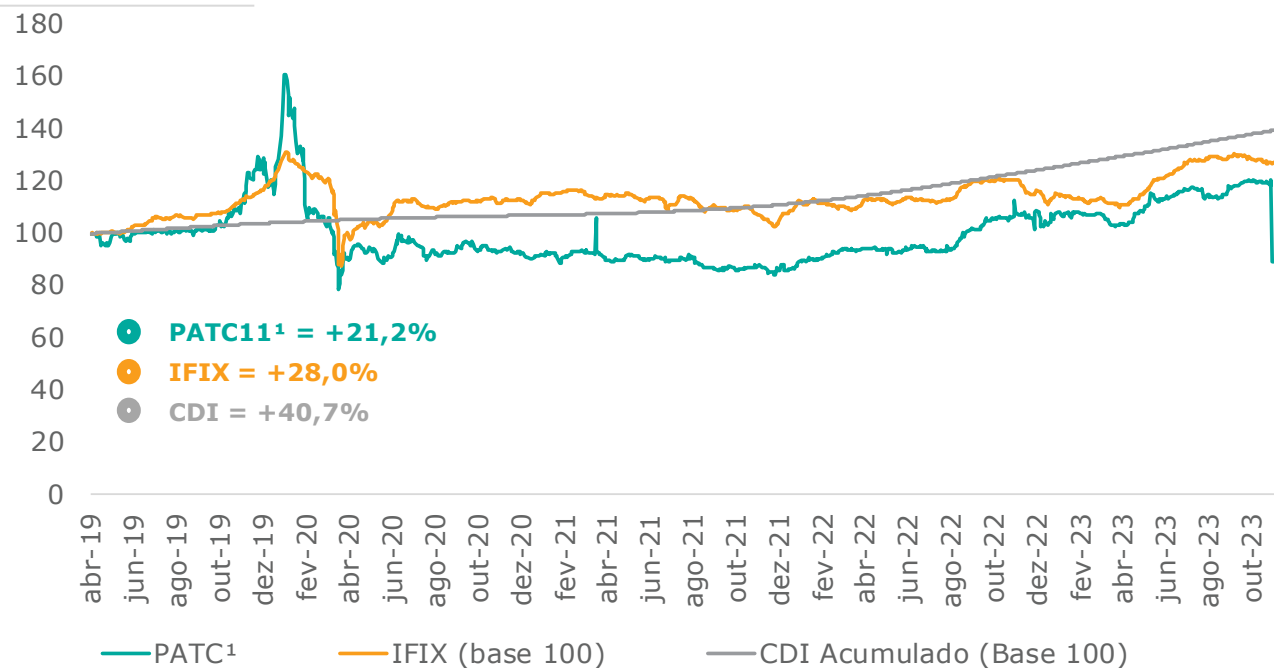


# RENTABILIDADE

Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 39,90 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 42,34. 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
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>20,8%</b>	<b>16,2%</b>
Amortizações	<b>60,5%</b>	<b>60,5%</b>
Valor de cota na B3	39,90	39,90
<b>Varição da cota na B3</b>	<b>-60,1%</b>	<b>-61,8%</b>
<b>Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)<sup>2</sup></b>	<b>21,2%</b>	<b>14,8%</b>
<b>% Taxa DI</b>	<b>52,1%</b>	<b>42,8%</b>
<b>% Taxa DI Gross-up<sup>3</sup></b>	<b>61,3%</b>	<b>50,3%</b>

## PERFORMANCE DA COTA B3<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Considerando os dividendos acumulados desde o encerramento de cada oferta sobre o respectivo preço de emissão; <sup>2</sup>Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas; <sup>3</sup>Considerando alíquota de 15% de imposto sobre o DI.

Fonte: VBI Real Estate e Bloomberg

<sup>1</sup>Valor da cota com rendimentos ajustada às amortizações.

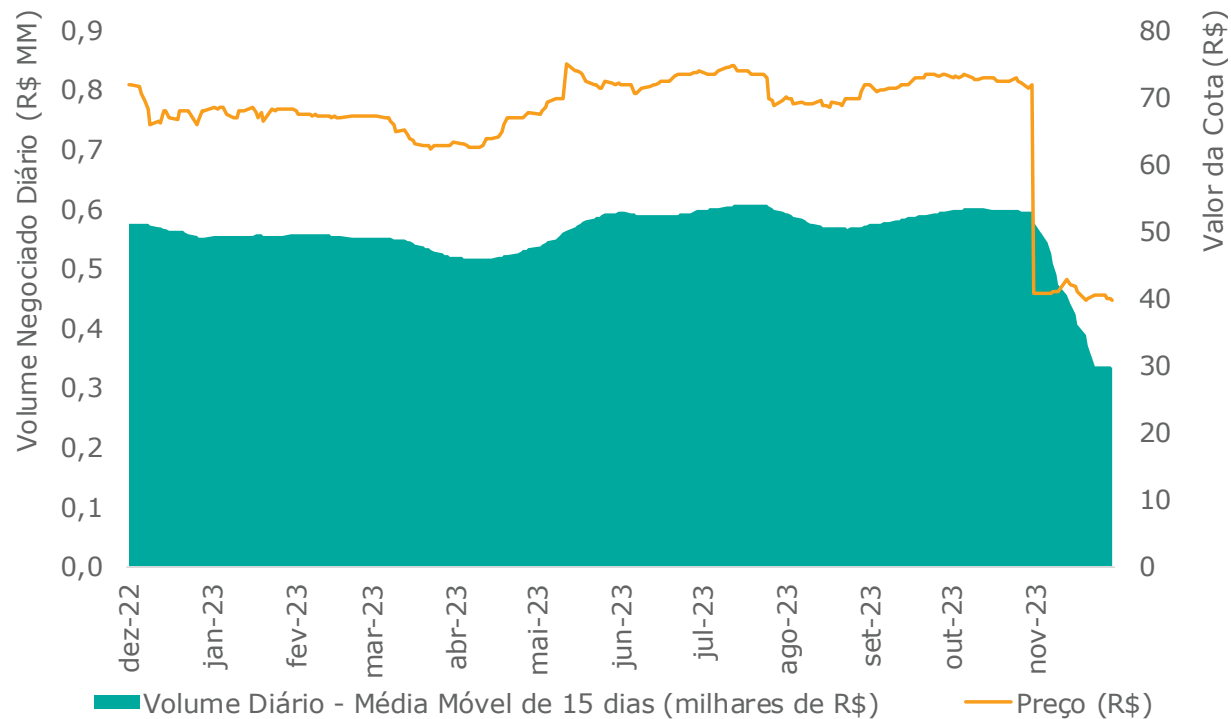
<sup>2</sup>No dia 10 de novembro, o Fundo anunciou uma amortização de cotas no valor de R\$ 31,36/cota. Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos; Fonte: Bloomberg



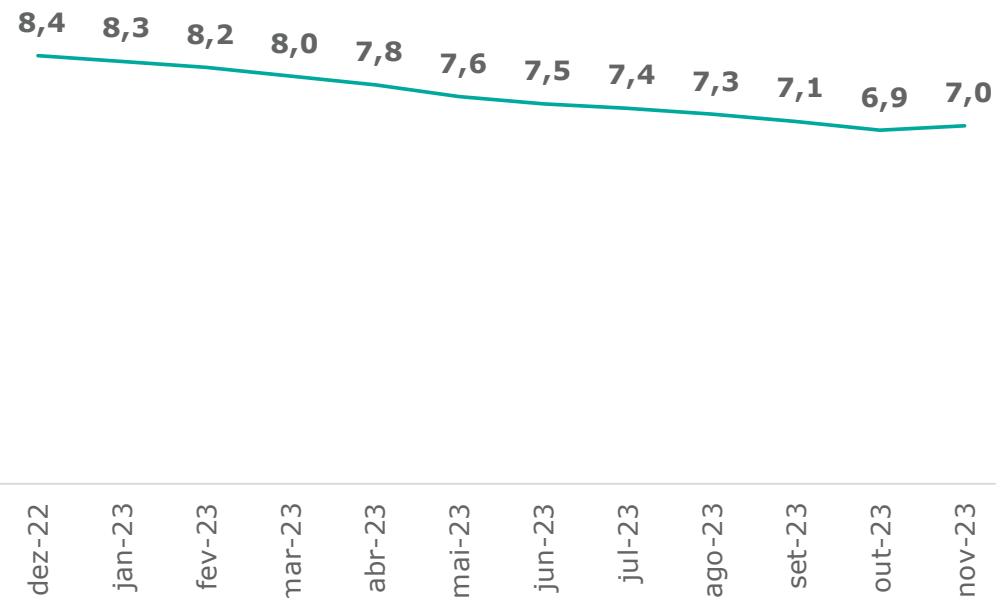
# LIQUIDEZ

Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,3 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 6,7 milhões, o que corresponde a 4,8% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 7,0 mil cotistas.

## LIQUIDEZ<sup>1</sup>



## NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



Fonte: Bloomberg

<sup>1</sup> No dia 10 de novembro, o Fundo anunciou uma amortização de cotas no valor de R\$ 31,36/cota

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



ATIVO	% DETIDO PELO FUNDO	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m <sup>2</sup> )	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m <sup>2</sup> )	VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	47	35%
Central Vila Olímpia	7%	2	14.405	1.298	0%	45	20%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	76	30%
Cetenco Plaza <sup>2</sup>	4%	1	28.803	1.152	0%	58	0%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	15%
<b>TOTAL</b>		<b>5</b>	<b>94.859</b>	<b>7.755</b>	<b>0%</b>	<b>58</b>	<b>100%</b>



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza

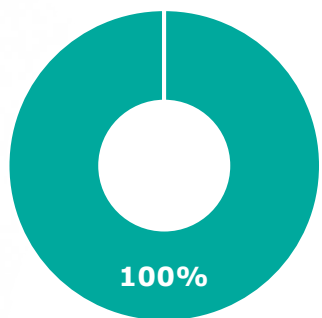
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de novembro; <sup>2</sup>Locatário do ativo encontra-se em período de carência.

# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% receita)

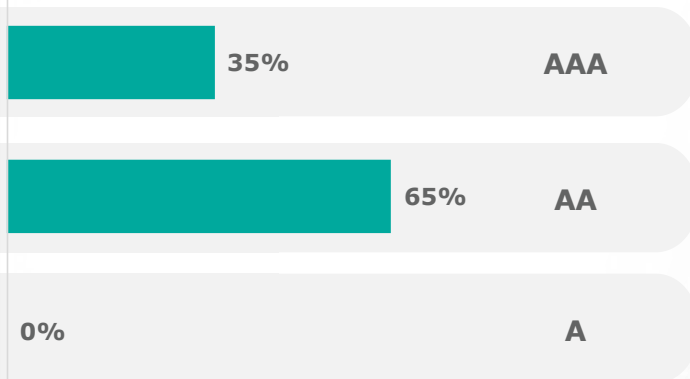


■ São Paulo - SP

100%

## ALOCAÇÃO POR CLASSE

(% receita)



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de novembro.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Sky Corporate

Central Vila Olímpia

RM Square

Avenida Brasil

Avenida Santo Amaro

Avenida Paulista

Cetenco Plaza

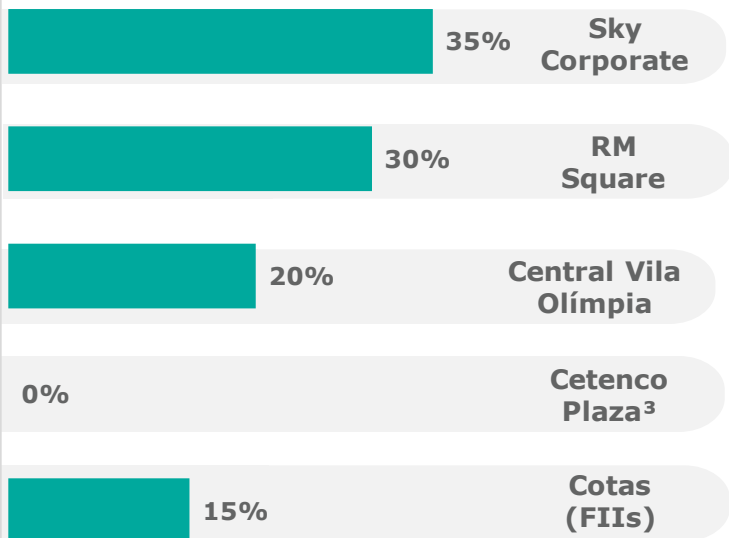
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1</sup>



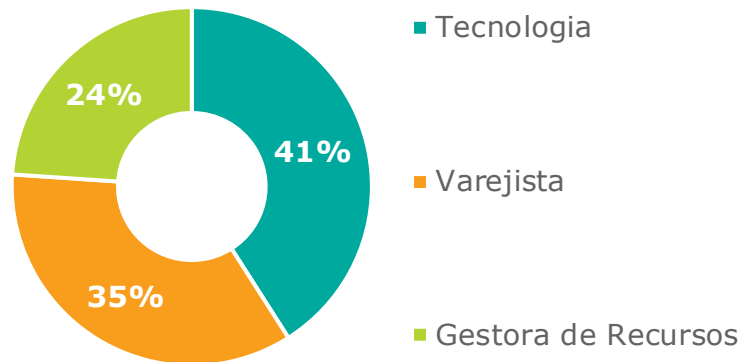
Clique aqui para acessar nossas Planilhas de Fundamentos



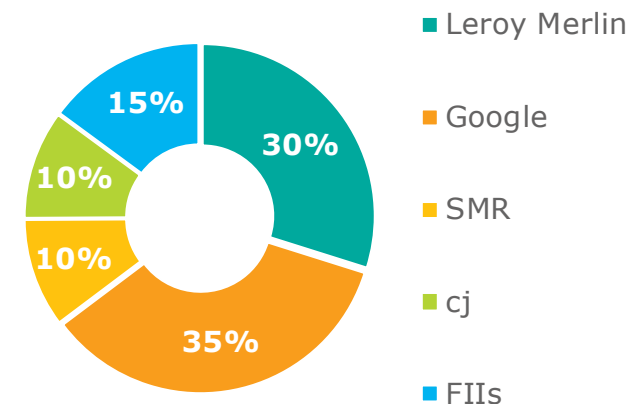
## ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



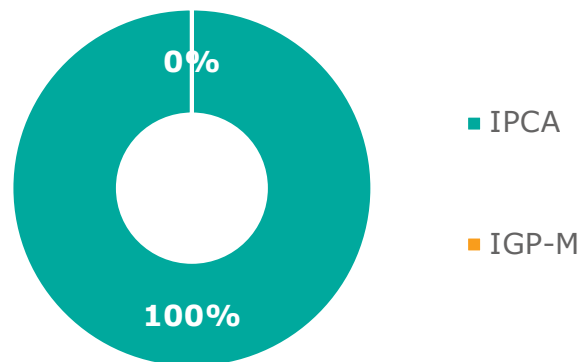
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)<sup>2</sup>



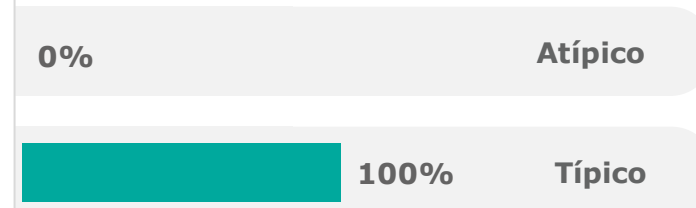
## LOCATÁRIOS



## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



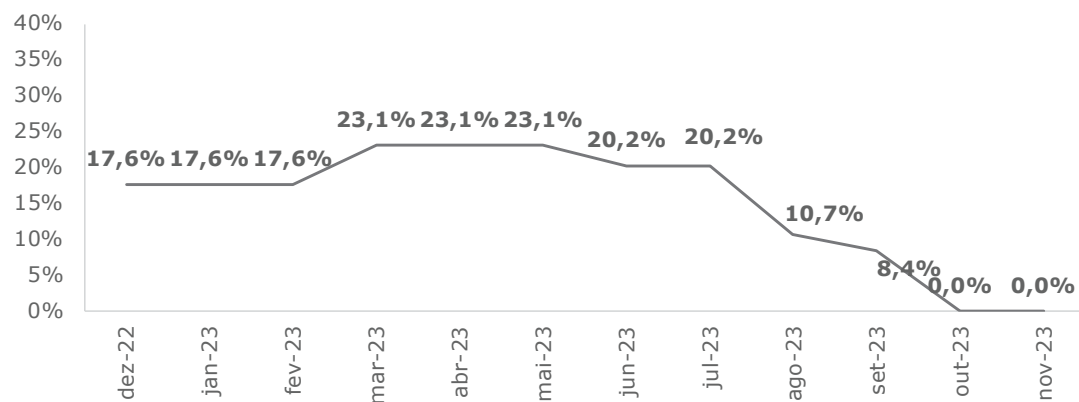
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



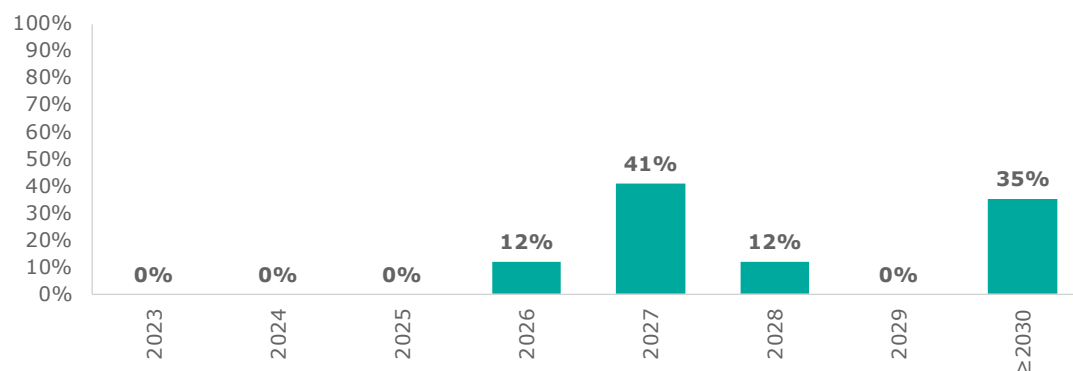
<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de novembro; <sup>2</sup>O contrato com o Banco Daycoval no Ativo Centenco Plaza possui carência.



## HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

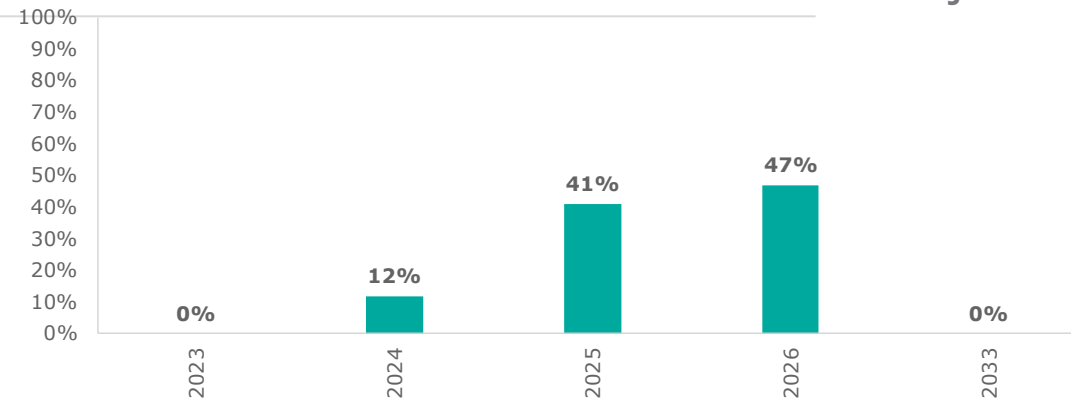


## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de NOVEMBRO.

## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



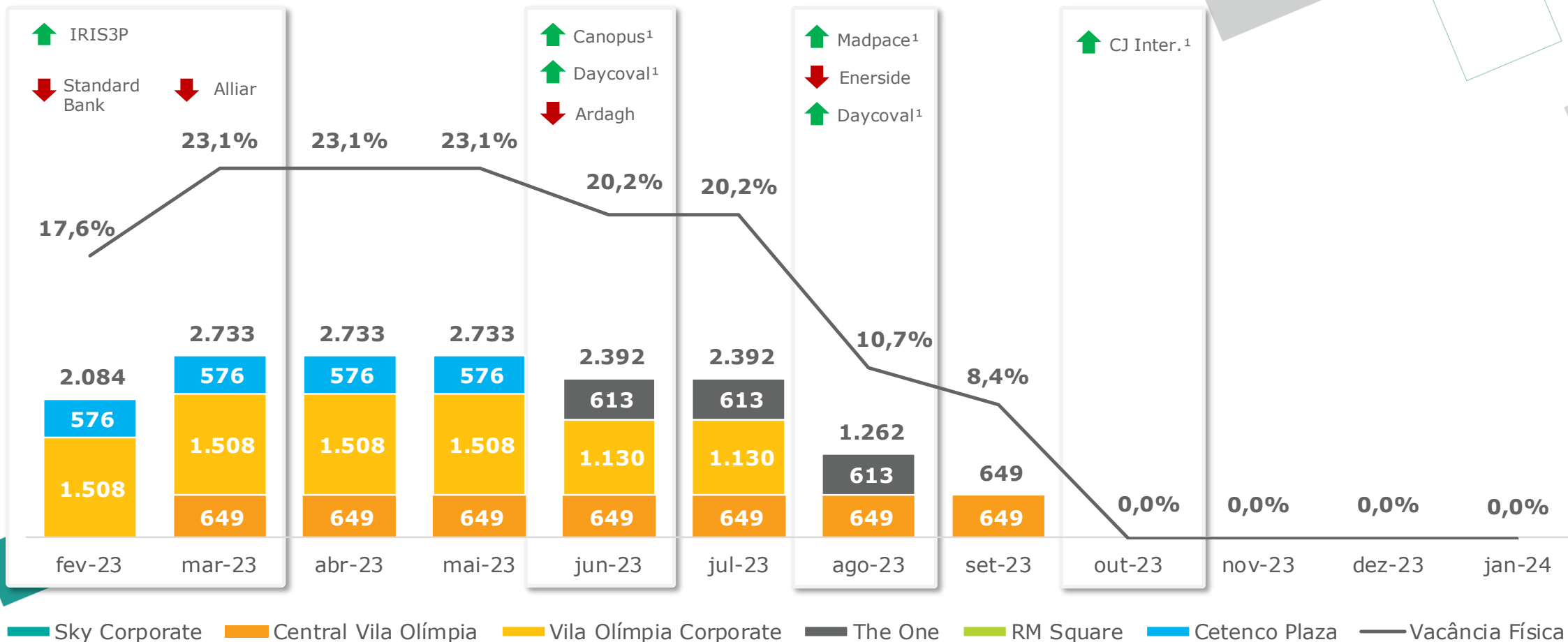
Conforme informado em Fato relevante divulgado em 09 de outubro (clique aqui), o Fundo celebrou contrato de locação para 649 m<sup>2</sup> de área bruta locável no Central Vila Olímpia para a empresa a CJ INTERNACIONAL BRASIL COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA desta forma a taxa de vacância física do Fundo caiu para 0%. Durante o mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês e não possuía qualquer inadimplência. Adicionalmente, foram realizados os reajustes contratuais previstos para o mês. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 4,9 anos.

<sup>2</sup>WAULT (*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



<sup>1</sup>Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência. ↑ Novas locações ↓ Devoluções Esperadas

# RESULTADO



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	NOV-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	599.984	0,17	10.992.665	11.968.349
Receita imobiliária de FIIs	569.872	0,16	3.718.863	3.918.517
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	18.188.562	18.188.562
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.169.856</b>	<b>0,34</b>	<b>32.900.091</b>	<b>34.075.428</b>
Despesas Imobiliárias	(236.152)	(0,07)	(1.358.453)	(1.404.454)
Despesas Operacionais	(282.080)	(0,08)	(3.292.958)	(3.555.241)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
<b>Despesas – Total</b>	<b>(518.232)</b>	<b>(0,15)</b>	<b>(4.651.411)</b>	<b>(4.959.695)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>651.624</b>	<b>0,19</b>	<b>28.248.680</b>	<b>29.115.733</b>
Receitas Financeiras	126.715	0,04	790.027	898.959
Despesas Financeiras	0	0,00	(194.261)	(194.261)
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>126.715</b>	<b>0,04</b>	<b>595.766</b>	<b>704.698</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>778.339</b>	<b>0,22</b>	<b>28.844.445</b>	<b>29.820.431</b>
Reserva de Lucro	4.437.812	1,28	(8.223.262)	(8.016.920)
<b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>	<b>5.216.151</b>	<b>1,50</b>	<b>20.621.184</b>	<b>21.803.511</b>
<b>Resultado Distribuído por cota</b>	<b>1,50</b>		<b>5,93</b>	<b>6,27</b>

Ao final do mês de novembro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,2 milhão. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,5 milhão. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 0,78 milhão, o que equivale a R\$ 0,22/cota. O resultado distribuído no mês foi de R\$ 1,50/cota usando parte da reserva acumulada. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 2,36/cota.

# BALANÇO PATRIMONIAL

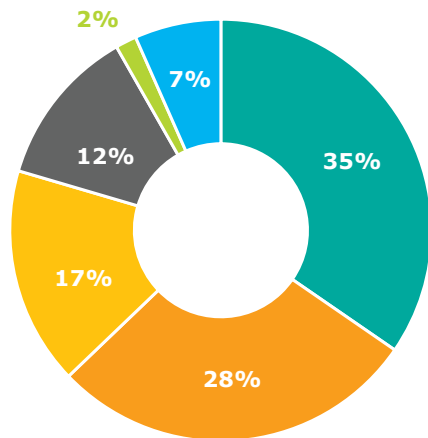


**VALOR COTA  
CONTÁBIL**  
R\$ 42,34



**VALOR COTA  
DE MERCADO**  
R\$ 39,90

## ATIVO (em R\$ milhões)



■ Sky Corporate <sup>1</sup>	53,0
■ RM Square <sup>1</sup>	43,3
■ Central Vila Olímpia <sup>1</sup>	25,6
■ Cetenco Plaza <sup>1</sup>	18,7
■ Cotas (FIIs)	2,5
■ Caixa e Outros Ativos	10,2

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** R\$ 153,3 100%

<sup>1</sup>Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual.

## PASSIVO (em R\$ milhões)

Provisões e contas a pagar	5,8	2,1%
Cotas a serem amortizadas	0,0	0,0%
Diversos	0,3	0,2%

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** R\$ 6,0 2%

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>2</sup> (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

**TOTAL** R\$ 147,2 98%

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

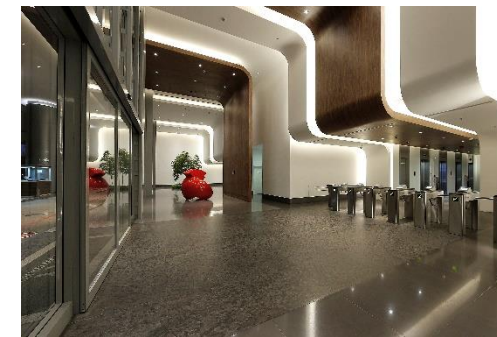


[Clique aqui](#) para mais informações dos ativos



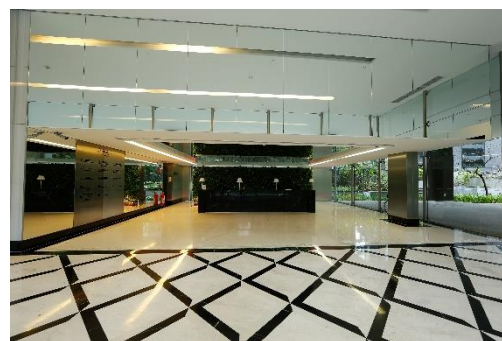
## SKY CORPORATE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2012	2019	LEED Gold Green Building	25.606 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIO	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.690 m <sup>2</sup>	4 conjuntos de 672.38 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
1.298 m <sup>2</sup>	2 conjuntos de 649 m <sup>2</sup> 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



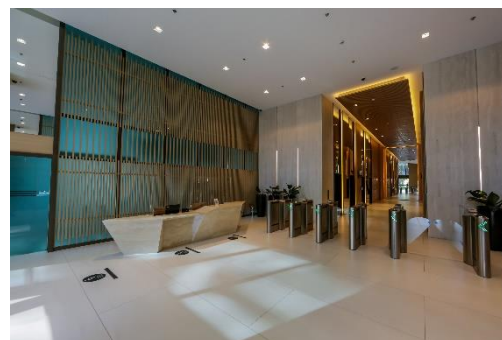
## ROBERTO MARINHO SQUARE

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	CERTIFICAÇÕES	ABL TOTAL
2018	2021	LEED Gold Core&Shell	26.046 m <sup>2</sup>
ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2.614 m <sup>2</sup>	8 conjuntos de 326.92 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	1.152 m <sup>2</sup>
QUADRO DE ÁREAS E ANDARES	LOCATÁRIOS	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS	
4 conjuntos de 288.03 m <sup>2</sup> 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/>

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\$ 9,0**  
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](http://www.vbirealestate.com)

[www.patc11.com.br](http://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.