

PATRIA

Relatório de Gestão

**PATC11** | Patria Edifícios Corporativos FII

# Informações Gerais

## Fevereiro 2025

PATRIA

### Objetivo do Fundo

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

### Prazo

Indeterminado

### Gestor

Pátria – VBI Asset Management Ltda.

### Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Escriturador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### Taxa de Administração Total

1,175% a.a. sobre o patrimônio líquido

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações com Investidores de RE



realestate.patria.com

# Informações gerais

## Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de R\$ 23 bilhões em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio Rodrigo Abbud e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente 1 milhão de cotistas, mais de 500 locatários e mais de 200 imóveis sob gestão distribuídos em 18 FIs listados na B3 e 2 FIs negociados em ambiente CETIP.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



**HGLG11**  
maior fundo  
de logística



**HGRU11**  
1º e maior fundo  
de renda urbana



**PVBI11**  
maior fundo  
de escritórios

Somamos a experiência de gestão dos times VBI e HG à expertise Patria, gestora líder em investimentos alternativos na América Latina, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acesse o site de Real Estate  
para mais informações  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



# Comentários da Gestão

## Fevereiro 2025

PÁTRIA

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Patrimônio Líquido <sup>1</sup> | Valor Patrimonial da Cota <sup>1</sup> |
| R\$ 143,6 milhões               | R\$ 41,30                              |

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Market Cap <sup>1</sup> | Cota de Fechamento <sup>1</sup> |
| R\$ 125,5 milhões       | R\$ 36,10                       |

|       |                |
|-------|----------------|
| P/B   | ADTV           |
| 0,87x | R\$ 0,1 milhão |

|                    |
|--------------------|
| Número de Cotistas |
| 6.104              |

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de fevereiro, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 2,6 anos.
- Em outubro de 2024, conforme informado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), o locatário Google informou que rescindirã antecipadamente seu contrato de locação no Ativo Sky Corporate, cumprindo o aviso prévio de no mínimo 6 meses, de modo que a desocupação deverá ocorrer somente em abril de 2025.
- Em 19/03, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) anunciando que a locatária SMR (Plurix) rescindirã antecipadamente seu contrato de locação no Ativo Central Vila Olímpia, cumprindo o aviso prévio de no mínimo 6 meses, de modo que a desocupação deverá ocorrer somente em agosto de 2025. Após todas as movimentações, a vacância física do Fundo sairá de 0,0% atualmente para 43,1% em ago/25. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).
- Adicionalmente, a equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários, visando trazer maior estabilidade ao portfólio e mitigar o impacto das saídas do Google e da SMR (Plurix).

### REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM E OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS:

- Em 28/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

### RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência. No mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,15/cota, em linha com os últimos meses, elevando a reserva de lucro para R\$ 0,38/cota.

Dividendo por Cota

R\$ 0,15

DY anualizado pelo Valor Patrimonial

4,4%

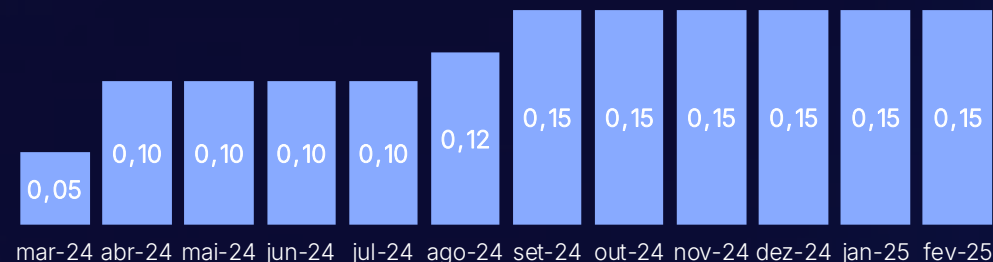
DY Anualizado pelo Valor do Mercado

5,0%

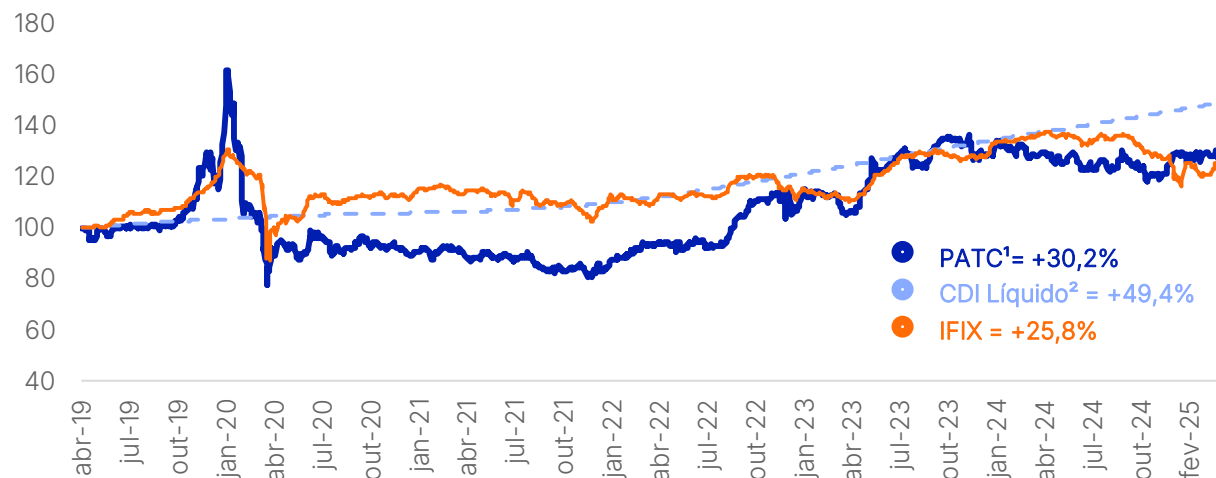
Reserva Acumulada<sup>3</sup>

R\$ 0,38/cota

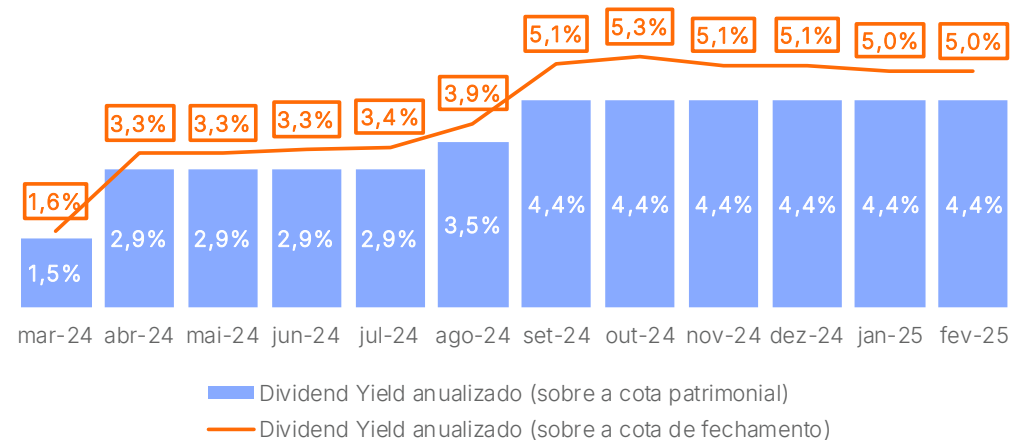
## Histórico de Distribuições por Cota



## Performance da Cota B3

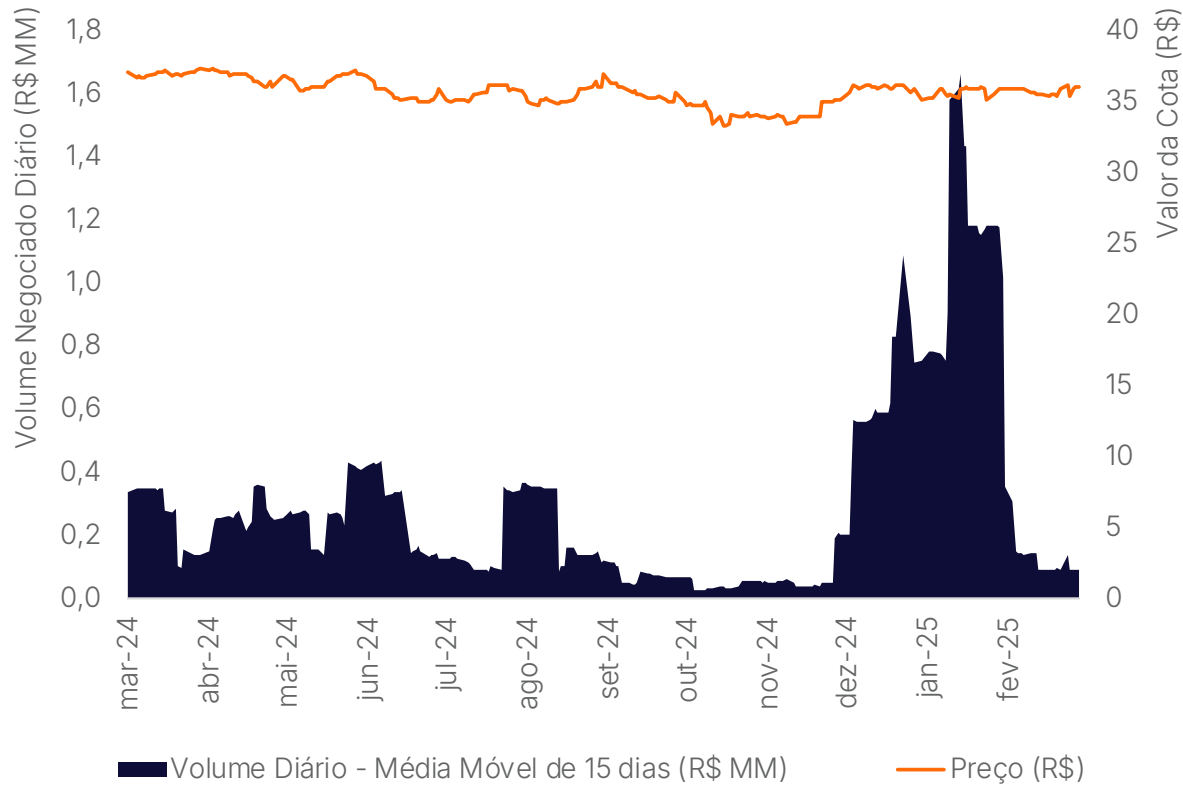


## Dividend Yield

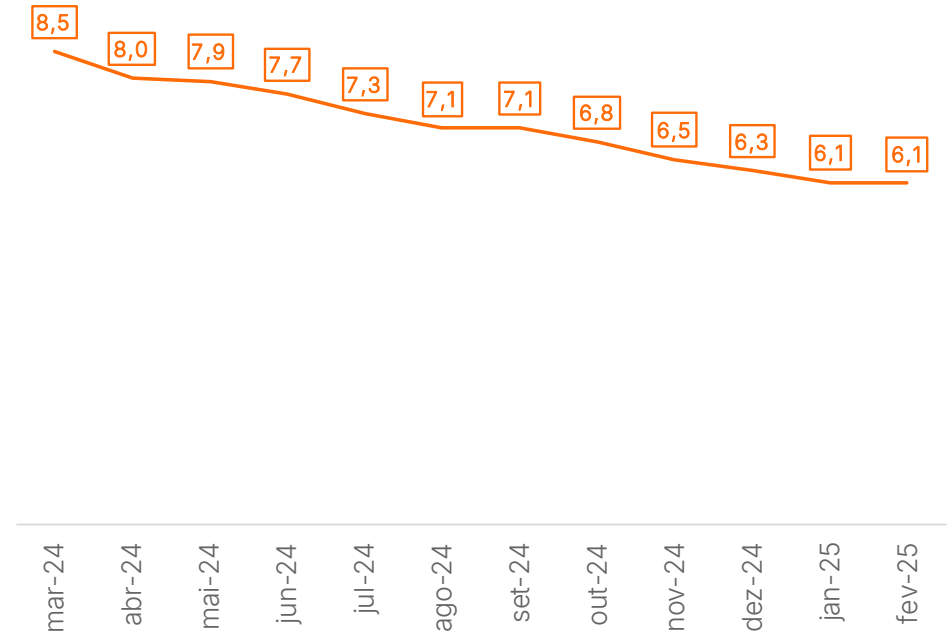


<sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; <sup>2</sup>CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

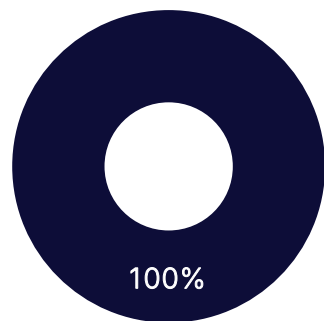
| Ativo                | % Fundo | Número de Locatários | ABL Total (m <sup>2</sup> ) | ABL Total detida pelo Fundo (m <sup>2</sup> ) | Vacância Física | Prazo Médio Remanescente (meses) | % da Receita |
|----------------------|---------|----------------------|-----------------------------|---|-----------------|----------------------------------|--------------|
| RM Square            | 10%     | 1                    | 26.046                      | 2.615   | 0%              | 58                               | 38%          |
| Sky Corporate        | 11%     | 1                    | 25.605                      | 2.690   | 0%              | 1                                | 33%          |
| Central Vila Olímpia | 9%      | 2                    | 14.405                      | 1.299   | 0%              | 45                               | 18%          |
| Cetenco Plaza        | 4%      | 1                    | 28.803                      | 1.152   | 0%              | 40                               | 10%          |
| TOTAL                |         | 5                    | 94.859                      | 7.756   | 0,0%            | 34                               | 100%         |

Fundo com 4 ativos no portfólio e mais de 7 mil m<sup>2</sup> de ABL com baixo histórico de vacância

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

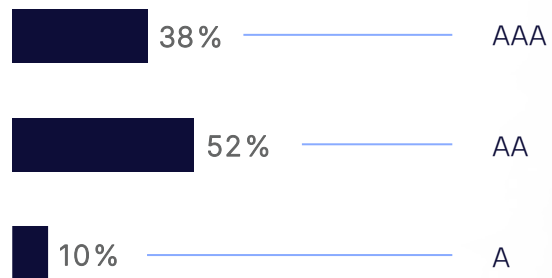
# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

## Alocação por Localização (% Receita)



■ São Paulo - SP

## Alocação por Classe (% Receita)



## Alocação por Micro Região

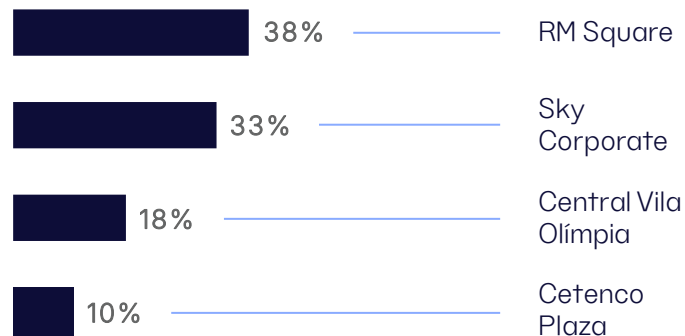


<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

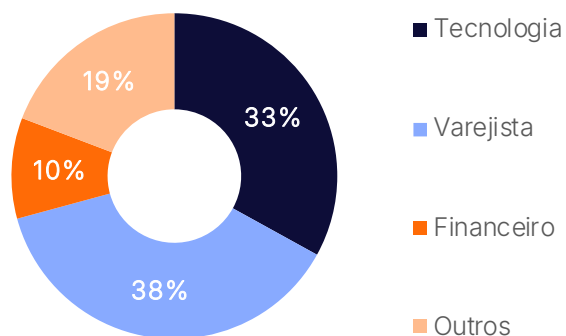
## Alocação por Ativo

(% Receita)



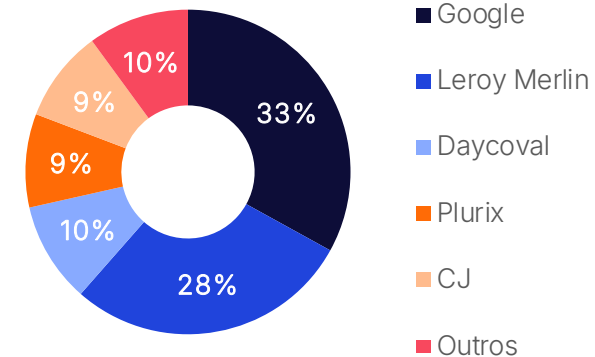
## Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)



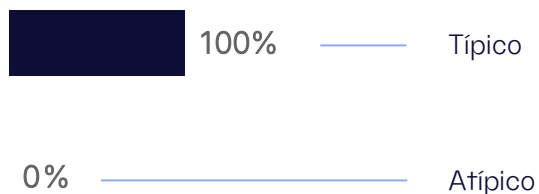
## Alocação por Inquilino

(% Receita)



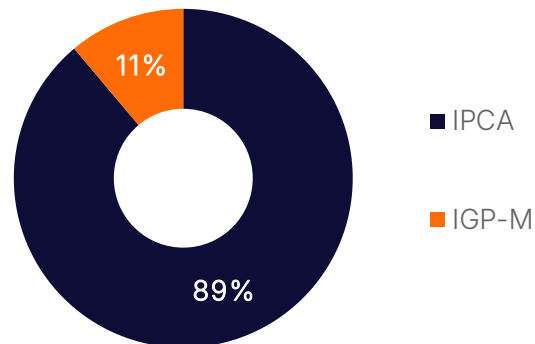
## Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



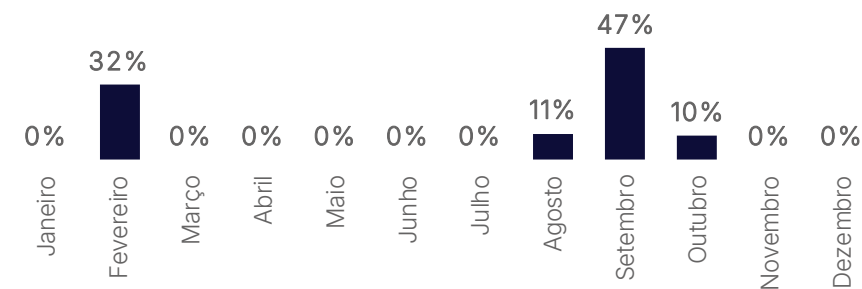
## Alocação por Indexador

(% Receita)



## Mês de Reajuste dos Contratos

(% Receita)

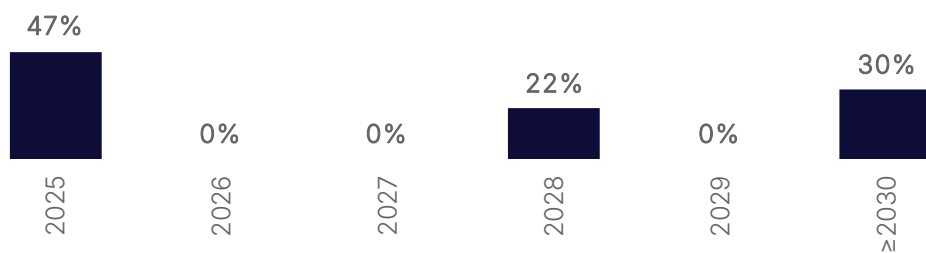


<sup>1</sup>Receita referente ao resultado-caixa de fevereiro.

- No mês de fevereiro, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>2</sup>) é de 2,6 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

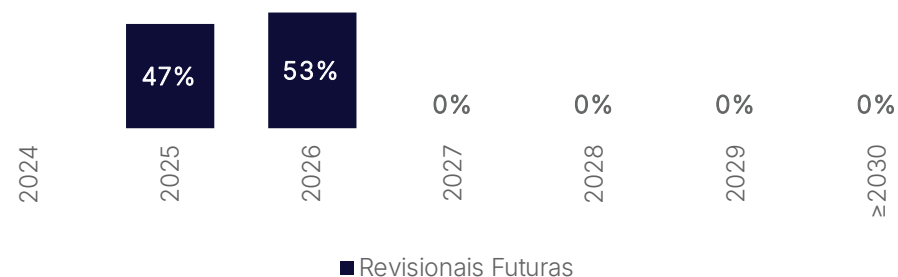
## Vencimento dos Contratos de Locação

(% Receita)



## Revisional dos Contratos de Locação

(% Receita)



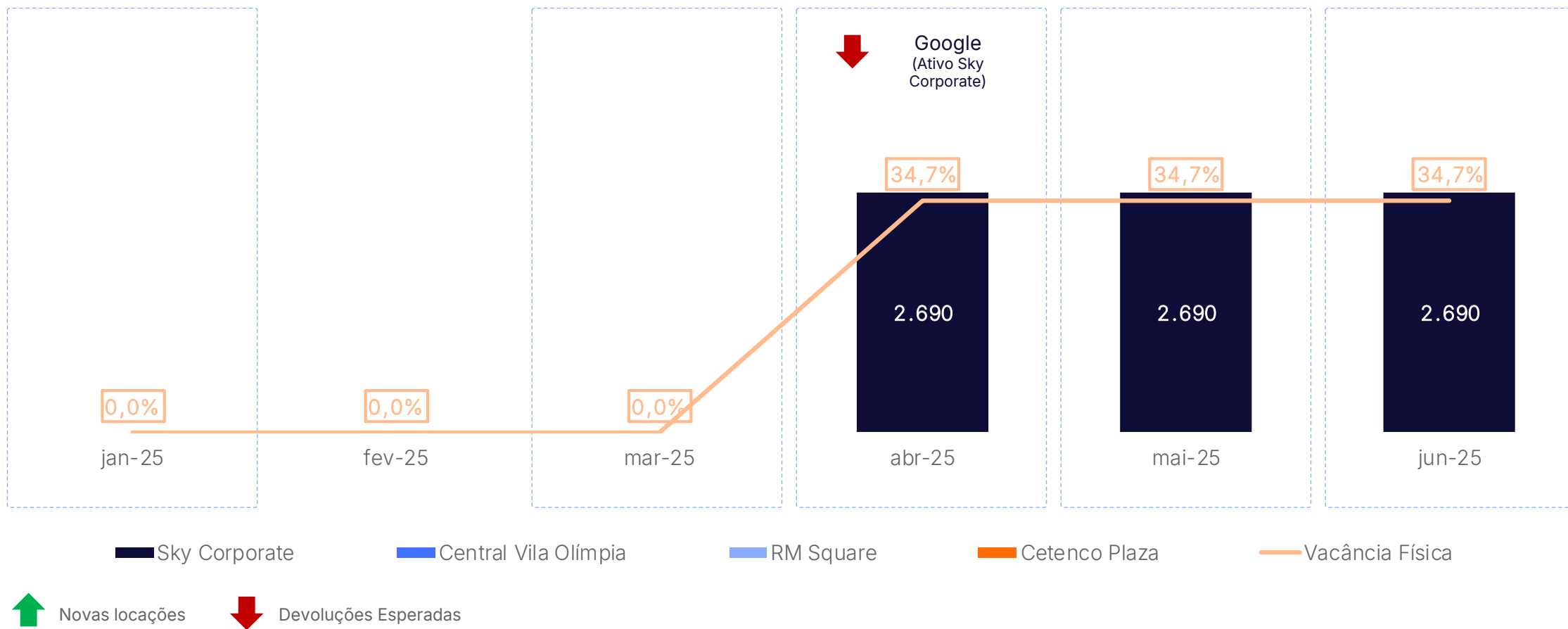
O Fundo está 100% locado e não possui histórico de vacância nos últimos 12 meses.

# Carteira de Ativos<sup>1</sup>

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M<sup>2</sup> vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Além das movimentações representadas abaixo, temos mapeado a rescisão da locatária Plurix no Ativo Central Vila Olímpia, que sairá de forma antecipada em agosto de 2025, levando a vacância física esperada de 34,7% para 43,1%, caso as áreas atualmente disponíveis não sejam locadas até esta data.



<sup>1</sup>A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação.

# Resultado<sup>1</sup>

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,38/cota**

## Demonstração de Resultado (em R\$)

| MÊS CAIXA                                   | FEV-25           | R\$/cota      | ACUM. 2025       | ACUM. 12M          |
|---|------------------|---------------|------------------|--------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>                  | 888.120          | 0,26          | 1.675.364        | 8.892.174          |
| Despesas Imobiliárias                       | (3.647)          | (0,00)        | (8.317)          | (559.214)          |
| Despesas Operacionais                       | (225.426)        | (0,06)        | (446.724)        | (2.922.203)        |
| Outras Despesas                             | 0                | 0,00          | 0                | 0                  |
| <b>Despesas - Total</b>                     | <b>(229.073)</b> | <b>(0,07)</b> | <b>(455.041)</b> | <b>(3.481.417)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                | <b>659.047</b>   | <b>0,19</b>   | <b>1.220.323</b> | <b>5.410.756</b>   |
| Receitas Financeiras                        | 6.758            | 0,00          | 13.347           | 29.478             |
| Despesas Financeiras                        | 0                | 0,00          | 0                | 0                  |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>         | <b>6.758</b>     | <b>0,00</b>   | <b>13.347</b>    | <b>29.478</b>      |
| <b>Lucro Líquido</b>                        | <b>665.804</b>   | <b>0,19</b>   | <b>1.233.670</b> | <b>5.440.234</b>   |
| Reserva de Lucro                            | (144.189)        | (0,04)        | (190.440)        | (328.407)          |
| <b>Resultado Distribuído<sup>1</sup></b>    | <b>521.615</b>   | <b>0,15</b>   | <b>1.043.230</b> | <b>5.111.828</b>   |
| <b>Resultado Distribuído Por Cota (R\$)</b> | <b>0,15</b>      |               | <b>0,30</b>      | <b>1,47</b>        |

<sup>1</sup>Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

# Receita Imobiliária e Resultado

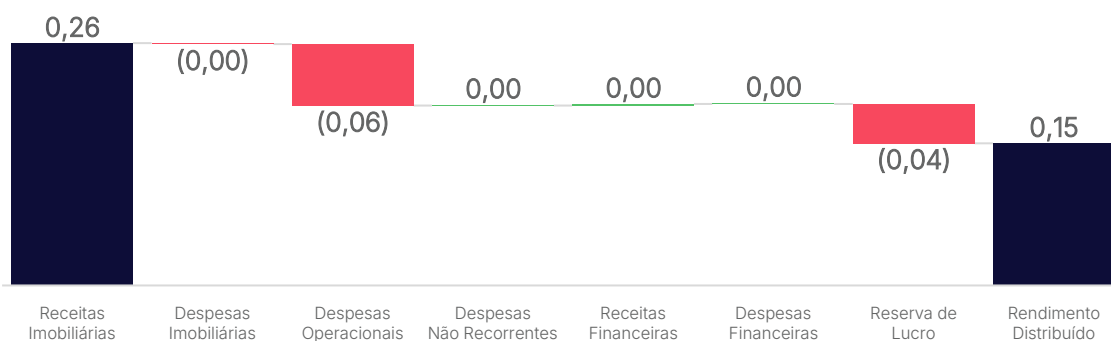
Ao final do mês de fevereiro, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária mensal potencial do Fundo era de R\$ 0,25/cota. Nesse mês, o Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária, e foi impactado positivamente, de forma não recorrente, pelo pagamento do aluguel acima do valor contratual por uma das locatárias. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,26/cota.

Referente ao mês fevereiro, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,19/cota, e distribuiu R\$ 0,15/cota, em linha com os últimos meses, retendo R\$ 0,04/cota para a reserva não distribuída.

### Receita Imobiliária do Fundo por Cota



### Decomposição do Resultado por Cota



PATRIA

Anexos

The background features a dark blue gradient with several overlapping, curved, three-dimensional geometric shapes in a lighter blue color. These shapes create a sense of depth and movement, resembling stylized architectural elements or abstract forms.

# Linha do tempo PATC11

**Abril**

1ª Emissão PATC11  
Captação R\$ 105,2 MM

**Junho**

Aquisição ativo Sky  
Corporate

2020

**Abril**

Aquisição do ativo  
Roberto Marinho  
Square

**Mai**

Aquisição do ativo  
Cetenco Plaza

2022

**Setembro**

Venda do Ativo Vila  
Olímpia Corporate e  
do Ativo The One

2024

2019

**Setembro**

Aquisição ativo  
Central Vila Olímpia

**Novembro**

Aquisição ativo Icon Faria  
Lima

**Janeiro**

2ª Emissão PATC11  
Captação R\$ 206 MM

**Fevereiro**

Aquisição ativo Vila Olímpia  
Corporate

**Julho**

Aquisição ativo The One

2021

**Julho**

VBI Real Estate e Patria  
Investimentos se associam  
e a VBI assume a gestão  
dos Fundos PATL11 e  
PATC11

Venda do Ativo Icon Faria  
Lima

2023

**Agosto**

Patria anuncia a conclusão de 100%  
da aquisição da VBI Real Estate e  
consolida sua plataforma de Real  
Estate no Brasil

# Conheça os ativos do PATC11

Confira abaixo alguns ativos que compõem a carteira do fundo:



Para mais informações e conferir **todos os ativos do PATC11**, acesse o site de **Real Estate**

Clique para acessar



# somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de 35 anos  
de atuação em alternativos

+ de R\$ 240 BI sob gestão

Uma das maiores gestoras de investimentos alternativos da América Latina

## Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIs listados na B3,  
2 FIs negociados em ambiente CETIP,  
além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUIE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.