



VBI
REAL ESTATE

RELATÓRIO DE GESTÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII
(PATC11)

OUTUBRO 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

OUTUBRO 2023

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹	VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹	VALOR DE MERCADO²	VALOR DE MERCADO DA COTA²	P/B	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO NO MÊS
R\$ 260,9 milhões	R\$ 75,03	R\$ 250,4 milhões	R\$ 72,00	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\$ 1,50	25,0%	24,0%	52,7%	39,0%	7,9%
		MONTANTE EM CAIXA⁴	NÚMERO DE COTISTAS		
		R\$ 21,0 milhões	6.934		

¹Em 31/10/2023;

²Com base no valor da cota negociada na B3 em 31/10;

³Com base no valor da cota patrimonial em 31/10;

⁴Caixa e equivalentes não incluindo outros ativos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

DESEMPENHO DO MÊS DE OUTUBRO

- **RENDIMENTOS:** No dia 31/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 1,50/cota, pagos no dia 09/11, o que representa um *dividend yield* de 25,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,0) e 24,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 75,03).
- **GESTÃO COMERCIAL:** Em 11/09 ([clique aqui](#)), houve a conclusão do desinvestimento dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One. Desta forma, o Fundo recebeu apenas as receitas de aluguel referente ao pro-rata do período. Ainda durante o mês, não houve movimentações na carteira de locatários na competência setembro (caixa outubro). Entretanto, houve o atraso do pagamento do aluguel por parte de um dos locatários (representando menos de 5% da receita), com isso, o reconhecimento desta receita ocorrerá no caixa de novembro. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 2,9 anos.

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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 Emissão 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. O formulário está disponível no Anexo II do Edital de Convocação da AGE ([clique aqui](#)) e deverá ser enviado até o dia 28/11.

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

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

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**



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

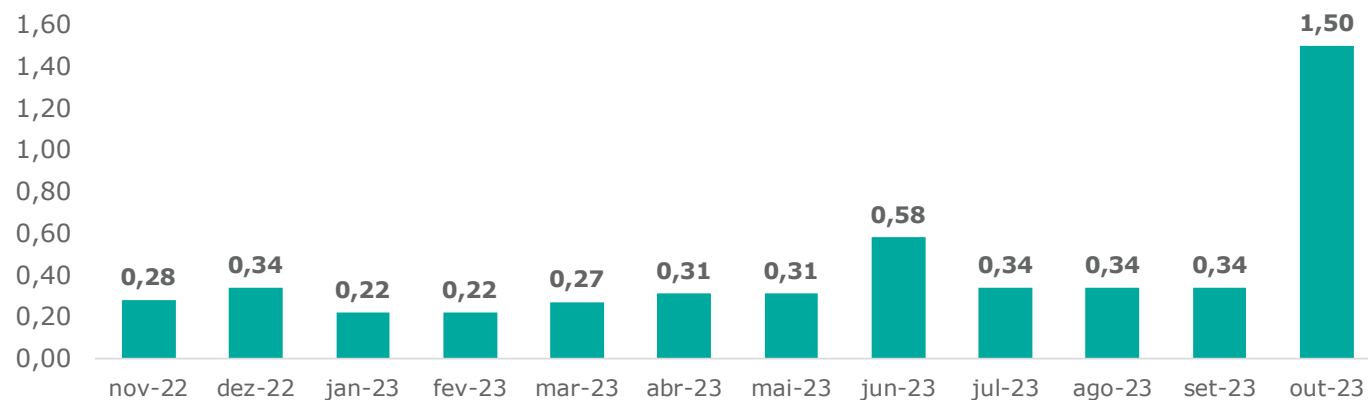
No dia 31/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 1,50/cota, pagos no dia 09/11, o que representa um *dividend yield* de 25,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 72,00) e 24,0% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 75,03). O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 3,64/cota.

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

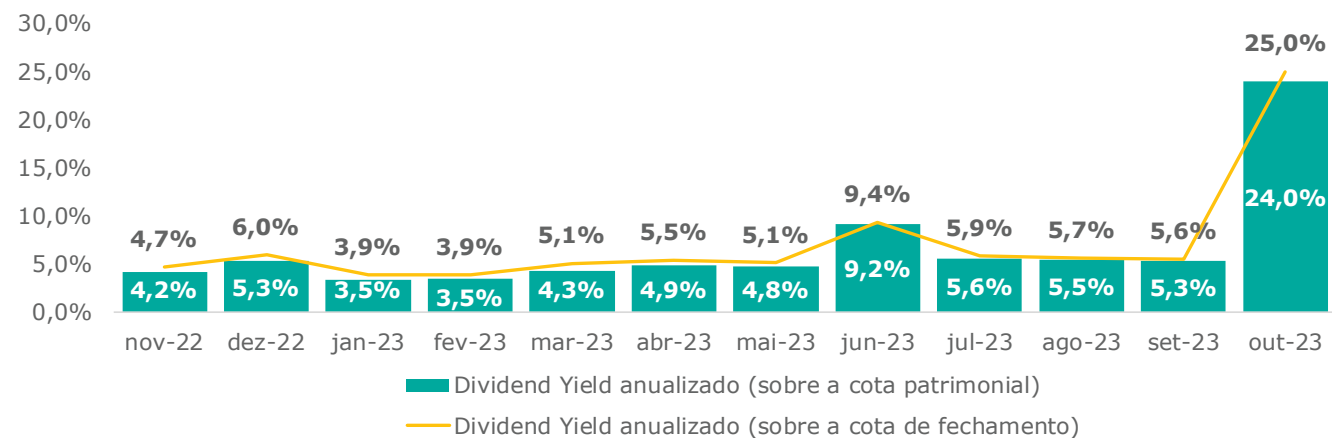
¹Não considera as distribuições realizadas pelo Fundo a título de amortização de cotas;

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

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA^{1,2}



DIVIDEND YIELD²





RENTABILIDADE

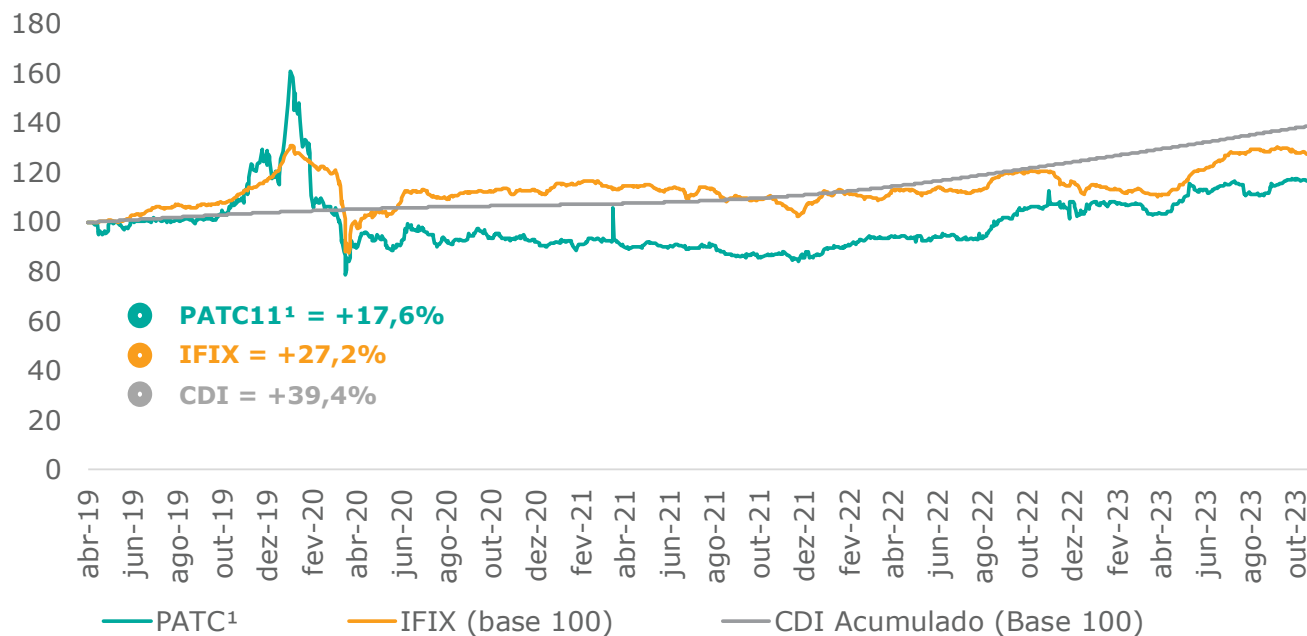
Ao final do mês, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 72,00 enquanto o valor patrimonial era de R\$ 75,03. O gráfico abaixo desde a 1ª Oferta Pública de Cotas, em 02 de abril de 2019, compara o CDI acumulado e o IFIX em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos.

	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	19,3%	16,2%
Amortizações	26,3%	26,3%
Valor de cota na B3	72,00	72,00
Variação da cota na B3	-28,0%	-31,1%
Rentabilidade Total (Dividendos + Variação da Cota)²	17,6%	11,4%
% Taxa DI	44,8%	34,2%
% Taxa DI Gross-up³	52,7%	40,2%

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 com rendimentos ajustada às amortizações.

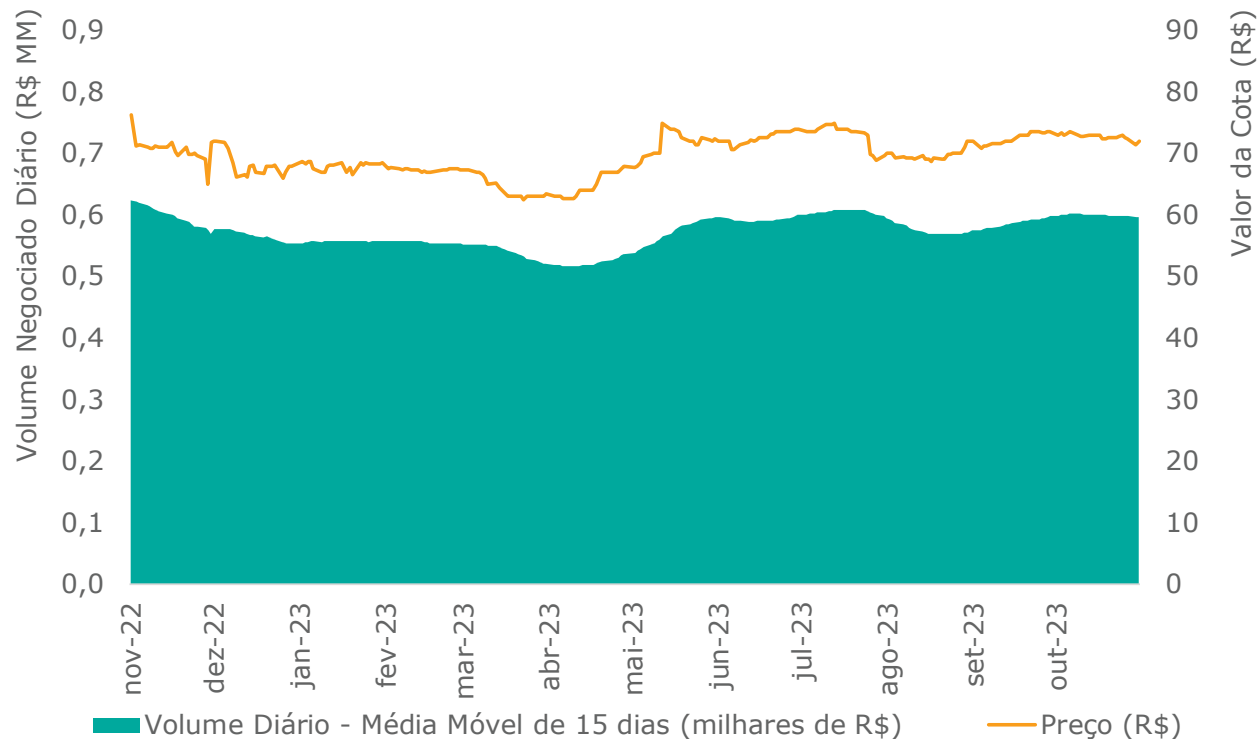
Importante: A rentabilidade acumulada não é líquida de impostos; Fonte: Bloomberg



LIQUIDEZ

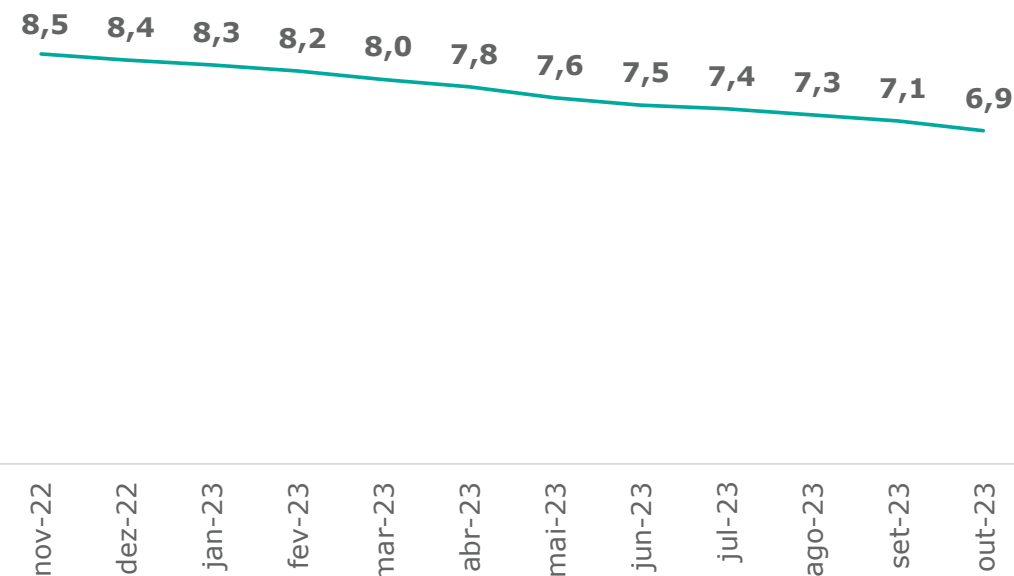
Durante o mês, o Fundo apresentou uma liquidez média diária de R\$ 0,6 milhão. O volume negociado atingiu o montante de R\$ 12,5 milhões, o que corresponde a 5,0% do valor de mercado na mesma data. Ao final do mês, o Fundo possuía 6,9 mil cotistas.

LIQUIDEZ



Fonte: Bloomberg

NÚMERO DE COTISTAS (em milhares)



CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ATIVO	% 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	33%
Central Vila Olímpia	7%	1	14.405	1.298	50%	45	9%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	76	29%
Cetenco Plaza	4%	0	28.803	1.152	0%	58	0%
Vila Olímpia Corporate	-	-	-	-	-	-	8%
The One	-	-	-	-	-	-	7%
Cotas (FIIs)	-	-	-	-	-	-	14%
TOTAL		3	94.859	7.755	8,4%	38	100%



Sky Corporate



Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



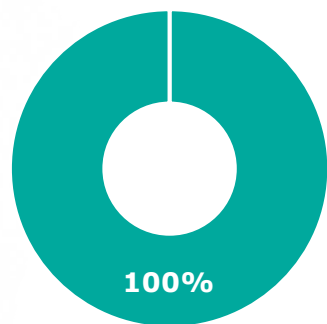
Cetenco Plaza

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}



ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

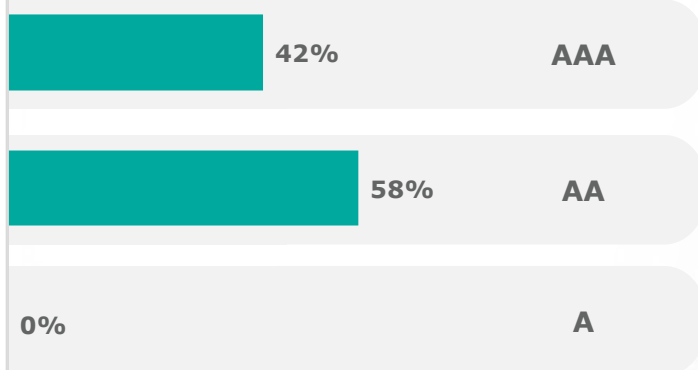
(% receita)



■ São Paulo - SP

ALOCÇÃO POR CLASSE

(% receita)



¹Receita referente ao resultado-caixa de setembro; ²Refletem os recebimentos das receitas de aluguel referente ao pro-rata do período até a data da transação de desinvestimento dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One, que aconteceu em 11/09/2023.

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Marginal Pinheiros

Avenida Nove de Julho

Avenida Brasil

Avenida Paulista

Cetenco Plaza

Vila Olímpia Corporate

The One

Sky Corporate

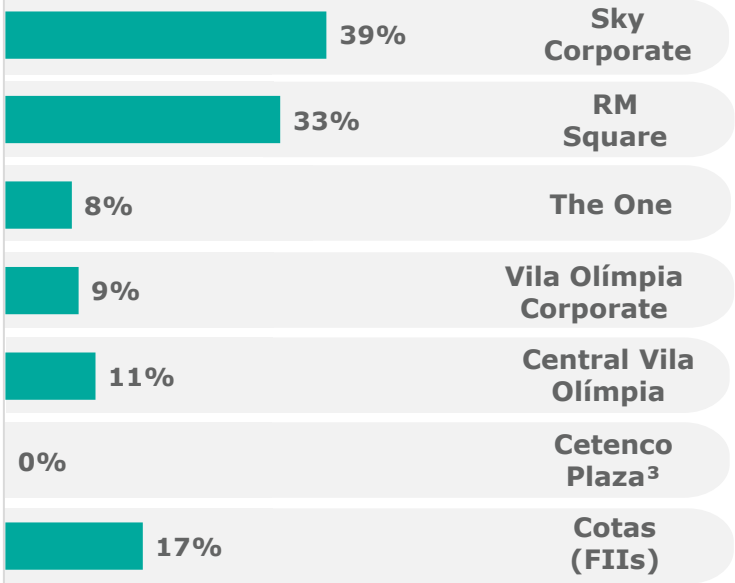
Central Vila Olímpia

RM Square

CARTEIRA DE ATIVOS^{1,2}

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

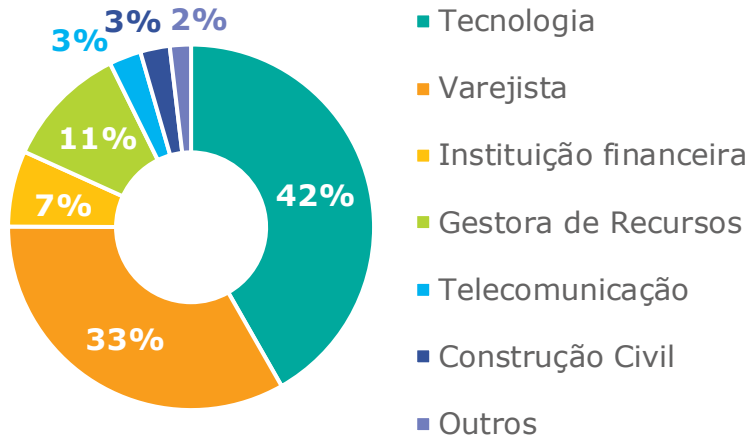
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% receita)



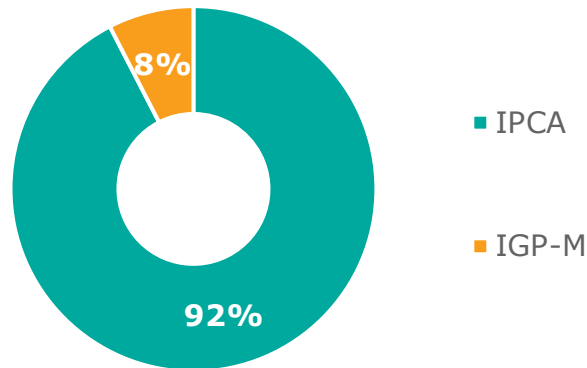
LOCATÁRIOS



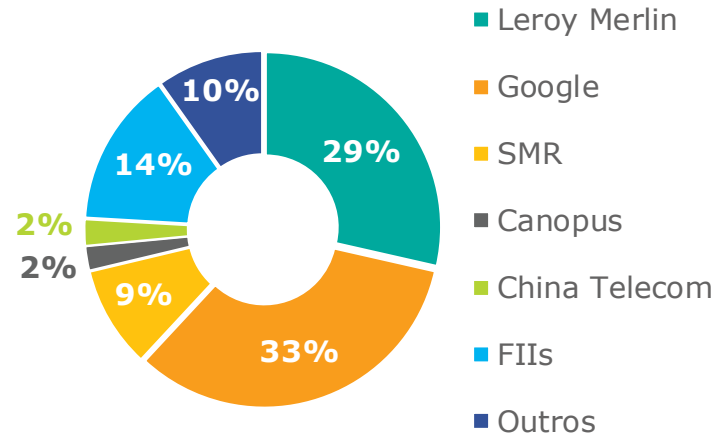
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS (% receita)



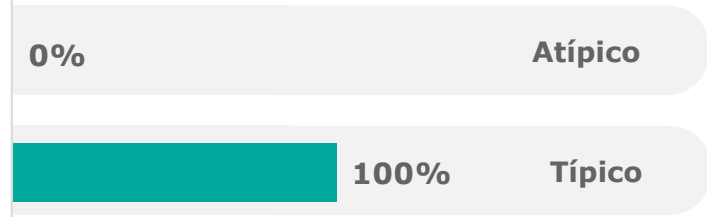
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% receita)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% da receita)³



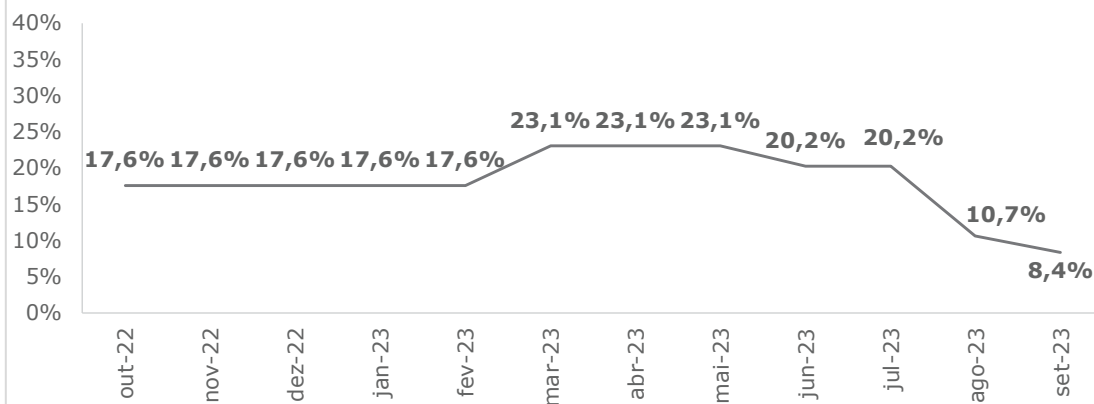
ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% receita)



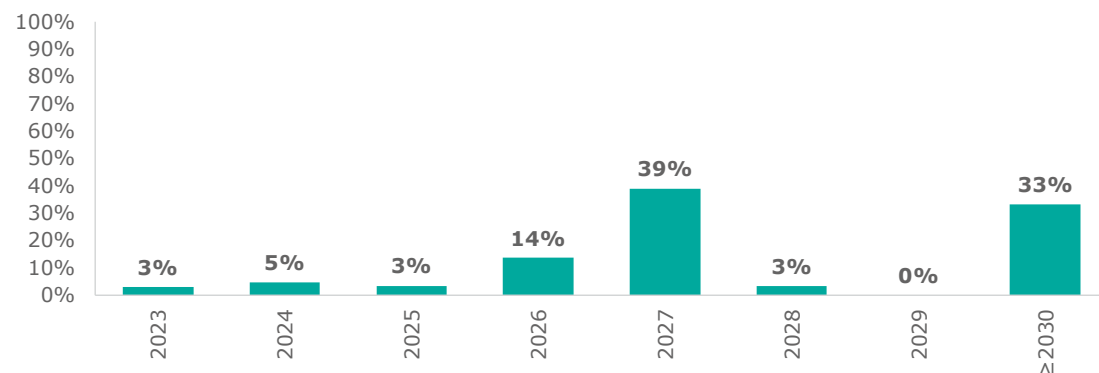
¹Receita referente ao resultado-caixa de setembro; ²Refletem os recebimentos das receitas de aluguel referente ao pro-rata do período até a data da transação de desinvestimento dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One, que aconteceu em 11/09/2023; ³O contrato com o Banco Daycoval no Ativo Centenco Plaza possui carência.



HISTÓRICO DE VACÂNCIA FÍSICA

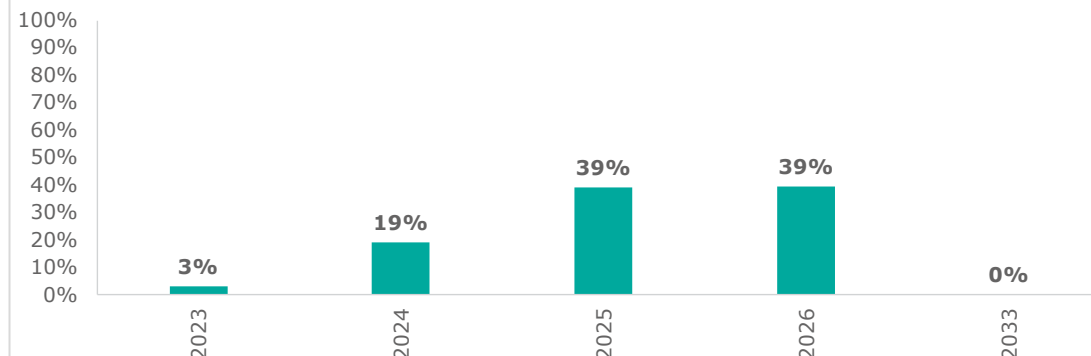


VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente ao resultado-caixa de outubro.

REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

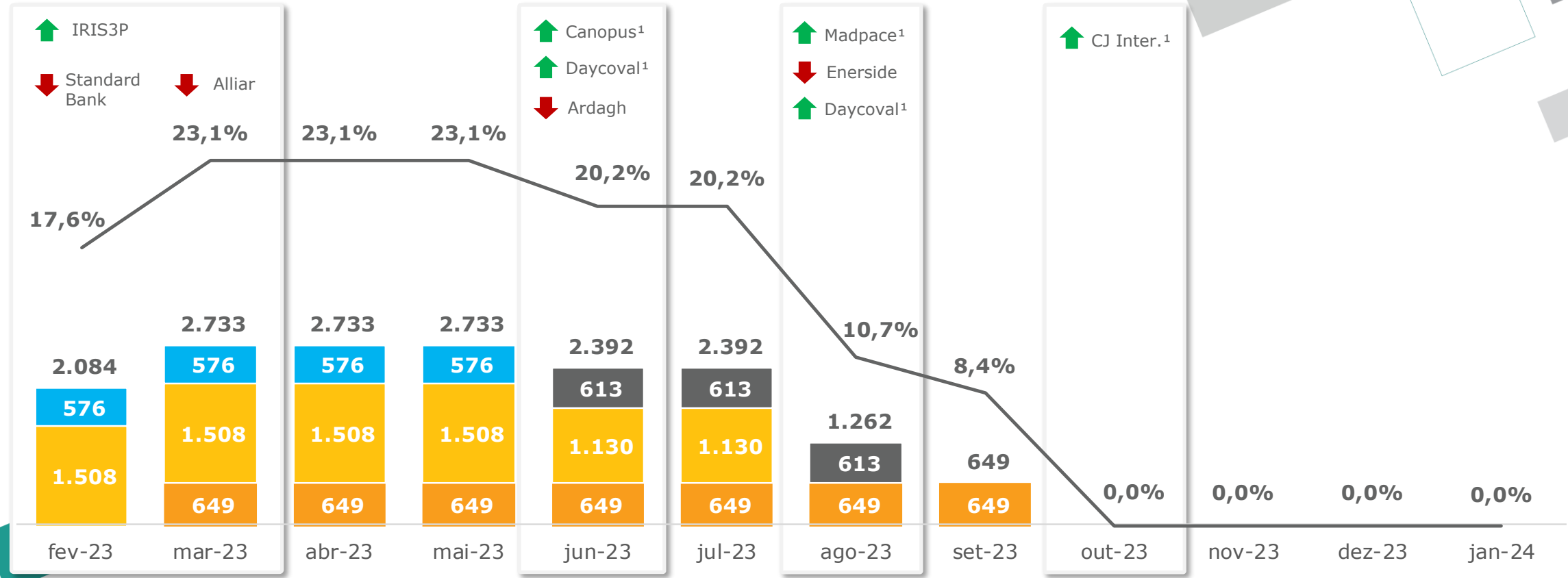


Em 11/09 ([clique aqui](#)), houve a conclusão do desinvestimento dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One. Desta forma, o Fundo recebeu apenas as receitas de aluguel referente ao pro-rata do período. Ainda durante o mês, não houve movimentações na carteira de locatários na competência setembro (caixa outubro). Entretanto, houve o atraso do pagamento do aluguel por parte de um dos locatários (representando menos de 5% da receita), com isso, o reconhecimento desta receita ocorrerá no caixa de novembro. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 2,9 anos.

²WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



MOVIMENTAÇÕES ESPERADAS NA CARTEIRA DE LOCATÁRIOS DO FUNDO



Sky Corporate Central Vila Olímpia Vila Olímpia Corporate The One RM Square Cetenco Plaza Vacância Física

¹Os contratos do Banco Daycoval, Canopus, Medpace e CJ Internacional possuem carência. Novas locações Devoluções Esperadas

RESULTADO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS CAIXA →	OUT-23	R\$/cota	ACUM. 2023	ACUM. 12M
Receita imobiliária de aluguéis	984.491	0,28	10.392.681	12.344.049
Receita imobiliária de FIIs	114.997	0,03	3.148.992	3.546.712
Receita imobiliária por venda de ativos	0	0,00	18.188.562	18.188.562
Receita Imobiliária	1.099.489	0,32	31.730.235	34.079.323
Despesas Imobiliárias	(229.218)	(0,07)	(1.122.301)	(1.292.429)
Despesas Operacionais	(252.325)	(0,07)	(3.010.878)	(3.541.465)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas – Total	(481.543)	(0,14)	(4.133.179)	(4.833.894)
Resultado Operacional	617.946	0,18	27.597.055	29.245.429
Receitas Financeiras	163.117	0,05	663.312	809.118
Despesas Financeiras	0	0,00	(194.261)	(194.261)
Resultado Financeiro Líquido	163.117	0,05	469.051	614.857
Lucro Líquido	781.063	0,22	28.066.106	29.860.286
Reserva de Lucro	4.435.088	1,28	(12.661.074)	(12.299.245)
Resultado Distribuído¹	5.216.151	1,50	15.405.033	17.561.042
Resultado Distribuído por cota	1,50		4,43	5,05

Ao final do mês de outubro, a receita imobiliária do Fundo foi de R\$ 1,10 milhão. As despesas do Fundo totalizaram R\$ 0,5 milhão, negativamente impactadas pelas despesas imobiliárias com as áreas vagas do portfólio. Desta forma, o lucro líquido somou R\$ 0,78 milhão, o que equivale a R\$ 0,22/cota. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de lucro acumulada de R\$ 3,64/cota, também impactada pela venda dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One.

BALANÇO PATRIMONIAL

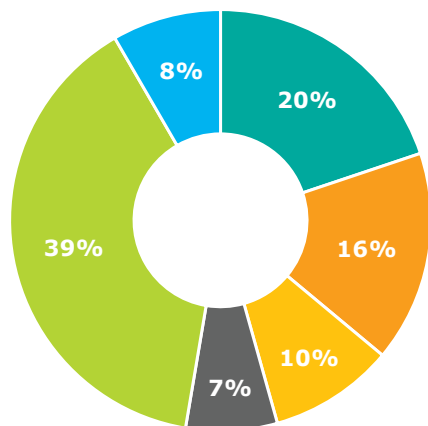


**VALOR COTA
CONTÁBIL**
R\$ 75,03



**VALOR COTA
DE MERCADO**
R\$ 72,00

ATIVO (em R\$ milhões)



Sky Corporate ¹	53,0
RM Square ¹	43,3
Central Vila Olímpia ¹	25,6
Cetenco Plaza ¹	18,7
Cotas (FIIs) ²	104,1
Caixa e Outros Ativos	22,3

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 267,1 100%

¹Imóveis registrados no balanço com base em laudo de avaliação anual; ²O aumento no número de Cotas (FII) é decorrente do recebimento em cotas do Fundo PVBI11 pela aquisição dos Ativos Vila Olímpia Corporate e The One.

PASSIVO (em R\$ milhões)

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

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 6,1 2%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO² (em R\$ milhões)

R\$ milhões % (Tot. Ativo)

TOTAL R\$ 260,9 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 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	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.

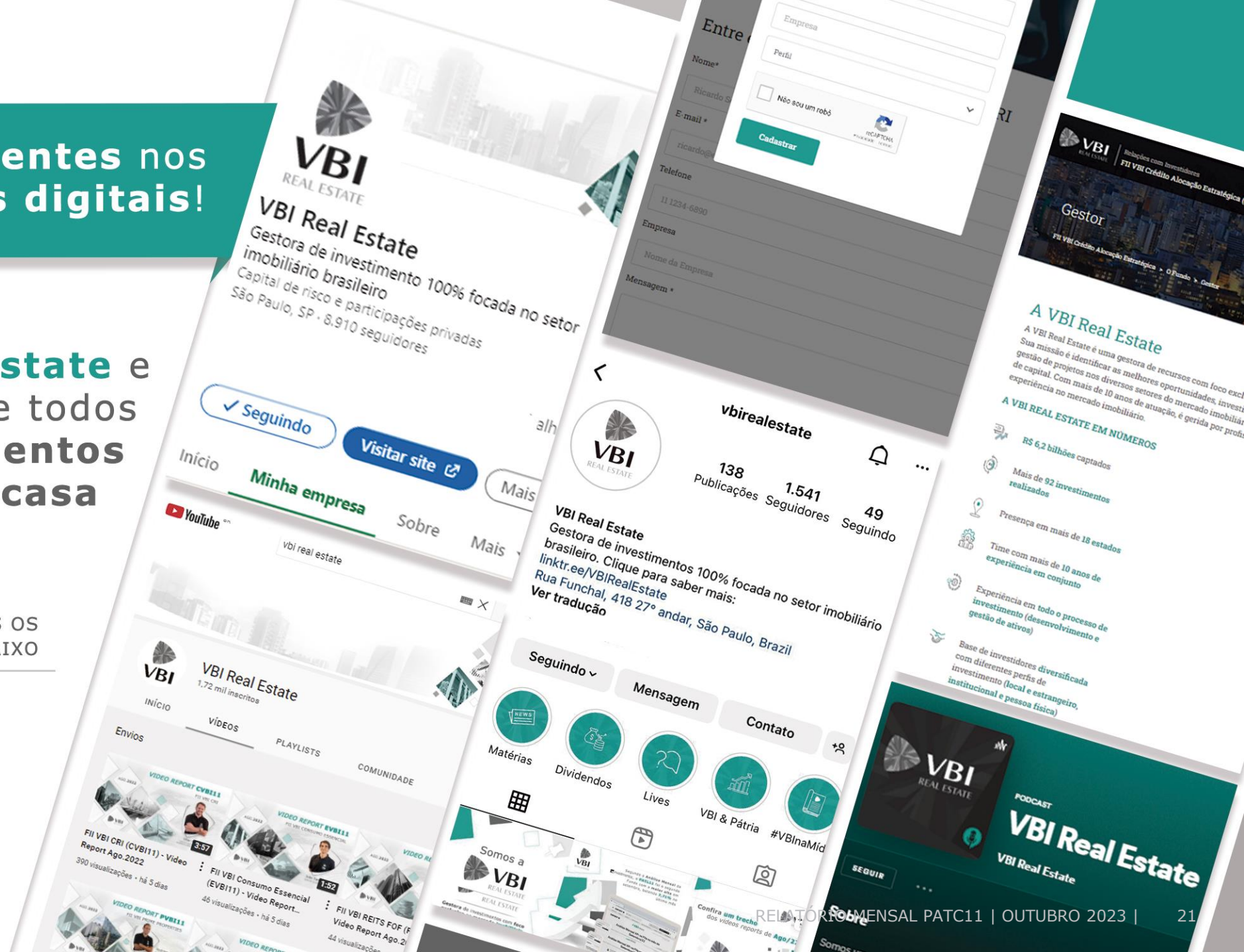
Para fazer parte da nossa comunidade no WhatsApp, **[clique aqui!](#)**

Link da #comunidadeVBI: <https://chat.whatsapp.com/JP5YcSGUX4h3TJBu1K1IC8>

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

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

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,1**
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

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.