



PÁTRIA

Relatório de Gestão

PATC11 | Patria Edifícios Corporativos FII

Informações Gerais

Março 2025

PÁTRIA

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



Comentários da Gestão

Março 2025

PATRIA

Patrimônio Líquido¹

R\$ 143,7 milhões

Valor Patrimonial
da Cota¹

R\$ 41,31

Market Cap¹

R\$ 122,4 milhões

Cota de Fechamento¹

R\$ 35,20

P/B

0,85x

ADTV

R\$ 1,7 milhão

Número de Cotistas

5.842

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de março, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 2,5 anos.
- Em outubro de 2024, conforme informado em Fato Relevante ([clique aqui](#)), o locatário Google informou que rescindirä 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 21/03, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) anunciando que a locatária SMR (Plurix) rescindirä 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 31/03, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de imóveis.

ASSEMBLEIAS:

- No dia 01/04, o Fundo convocou AGO ([clique aqui](#)) para deliberar sobre a aprovação das contas e demonstrações contábeis relativas ao exercício social de 2024. Os cotistas devem manifestar seu voto até 04/05.

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, mantendo a reserva de lucro em R\$ 0,37/cota.

¹Data base em 31/03; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

Rendimentos e Performance

PATRIA

Dividendo por Cota

R\$ 0,15

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

4,4%

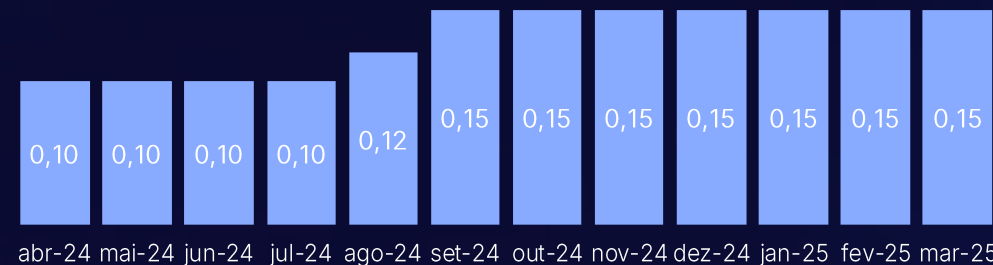
DY Anualizado pelo
Valor do Mercado

5,1%

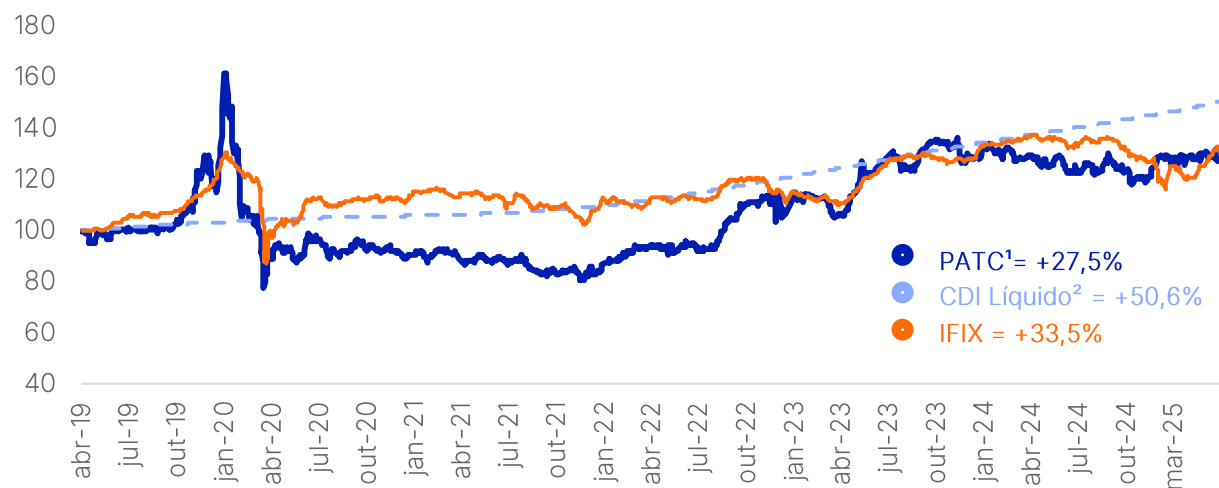
Reserva Acumulada³

R\$ 0,37/cota

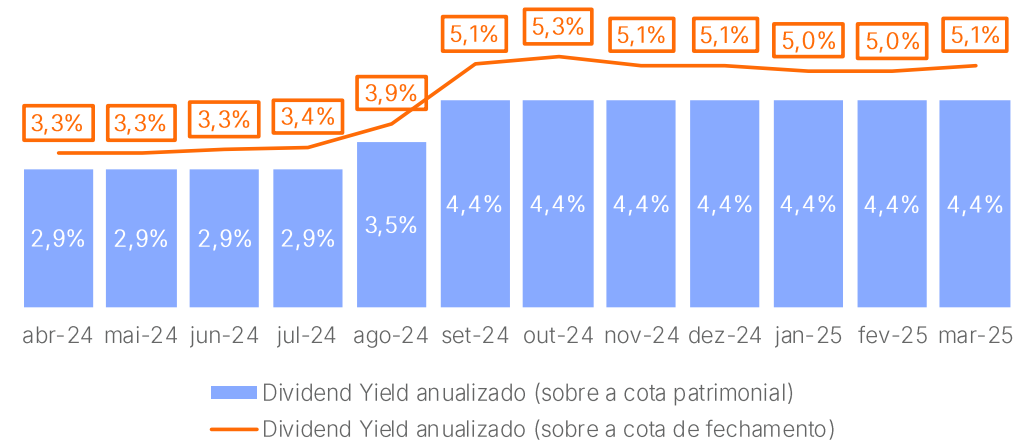
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3

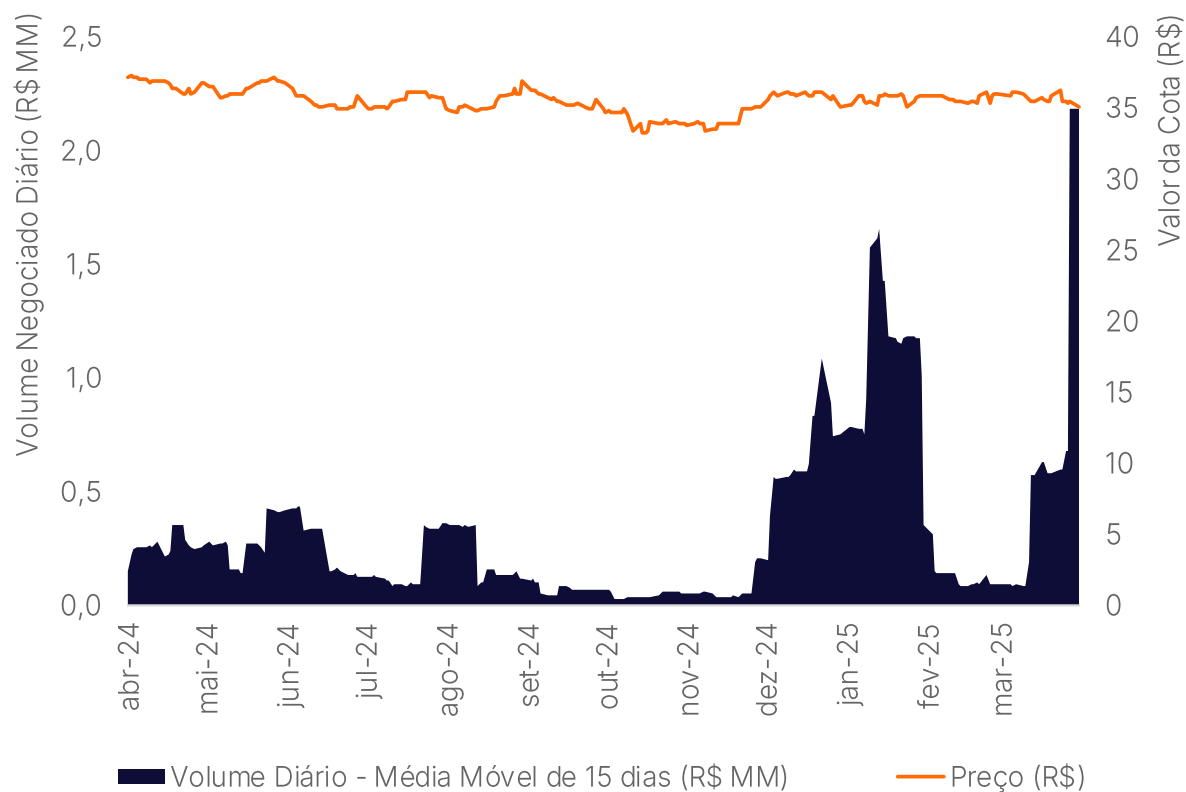


Dividend Yield

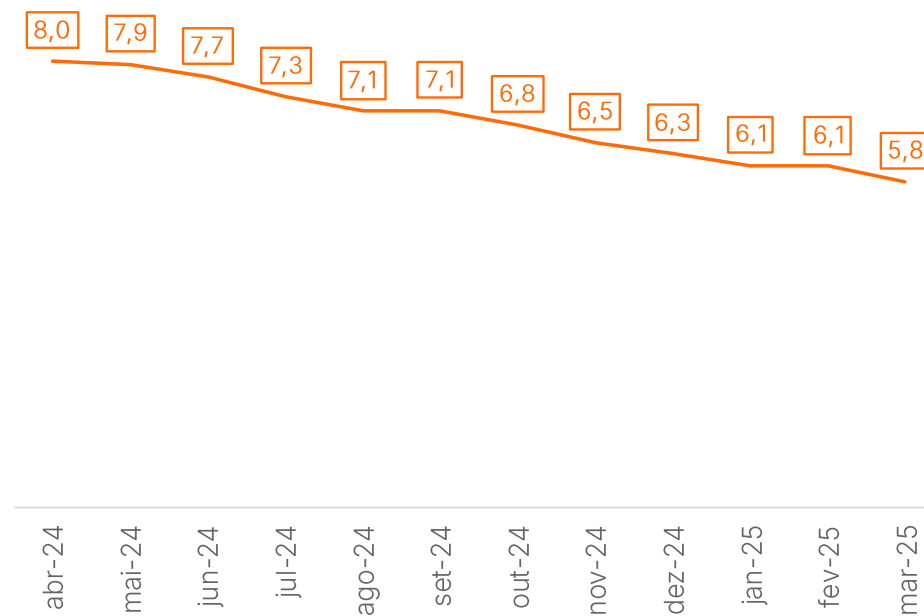


¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos; ²CDI líquido de alíquota de imposto de renda de 15%. Fonte: Bloomberg

Liquidez



Número de Cotistas (em milhares)



Carteira de Ativos¹

PATRIA

Ativo	% Fundo	Número de Locatários	ABL Total (m²)	ABL Total detida pelo Fundo (m²)	Vacância Física	Prazo Médio Remanescente (meses)	% da Receita
Sky Corporate	11%	1	25.605	2.690	0%	0	38%
RM Square	10%	1	26.046	2.615	0%	57	29%
Central Vila Olímpia	9%	2	14.405	1.299	0%	23	22%
Cetenco Plaza	4%	1	28.803	1.152	0%	39	11%
TOTAL		5	94.859	7.756	0,0%	29	100%

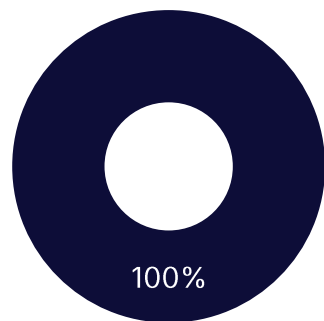
Fundo com 4 ativos no portfólio e mais de 7 mil m² de ABL com baixo histórico de vacância

¹Receita referente ao resultado-caixa de março.

Carteira de Ativos¹

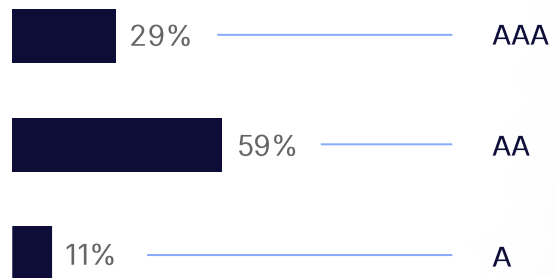
PATRIA

Alocação por Localização (% Receita)



■ São Paulo - SP

Alocação por Classe (% Receita)



Alocação por Micro Região



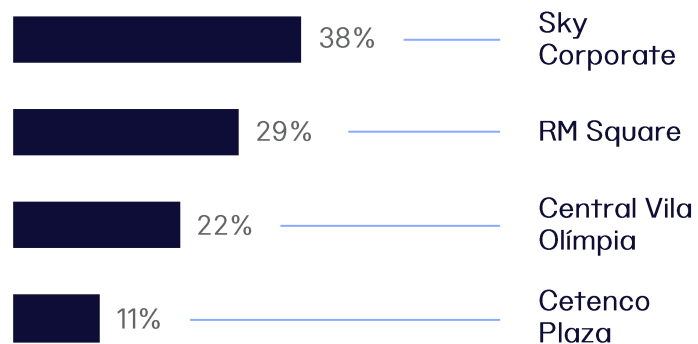
¹Receita referente ao resultado-caixa de março.

Carteira de Ativos¹

PATRIA

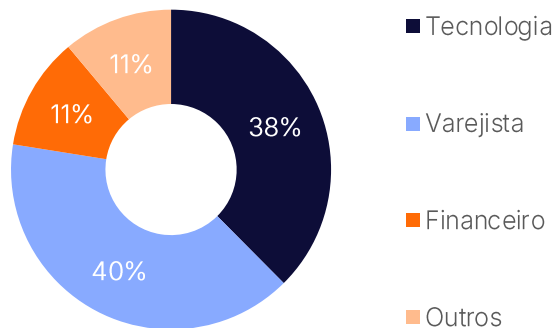
Alocação por Ativo

(% Receita)



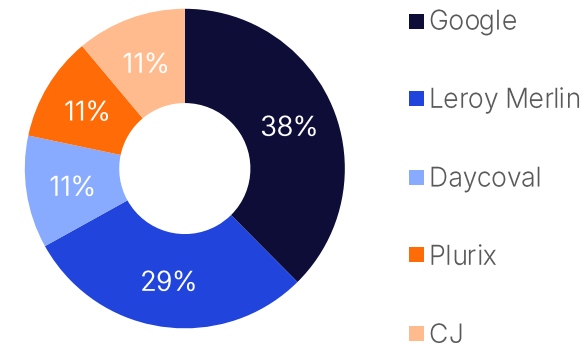
Alocação por Segmento de Locatários

(% Receita)



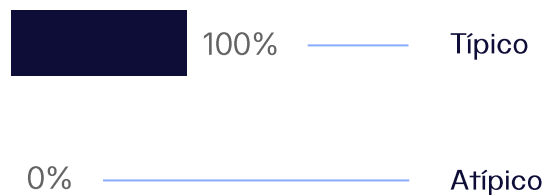
Alocação por Inquilino

(% Receita)



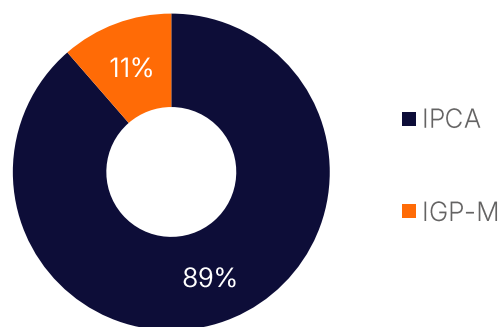
Alocação Natureza dos Contratos

(% Receita)



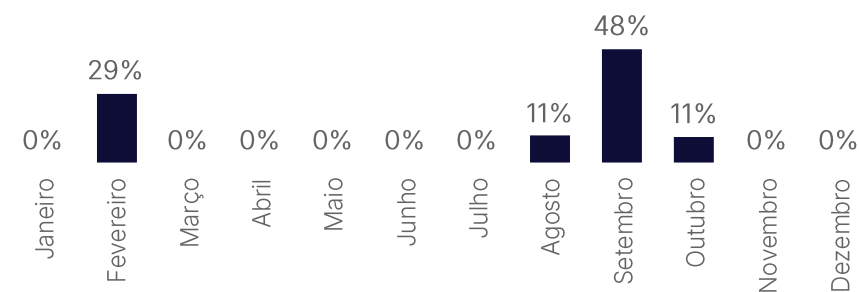
Alocação por Indexador

(% Receita)



Mês de Reajuste dos Contratos

(% Receita)

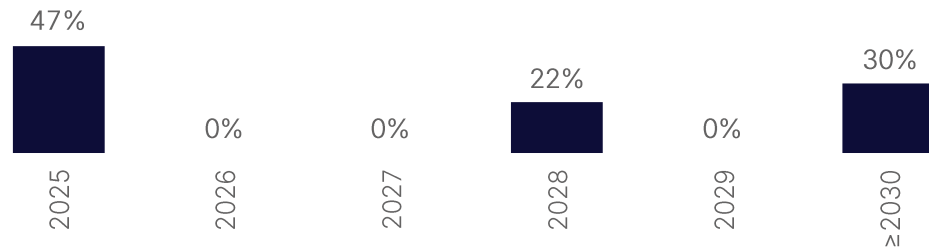


¹Receita referente ao resultado-caixa de março.

- Durante o mês, não houve movimentações na carteira de locatários dos Ativos. Assim, o Fundo continua 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT²) é de 2,5 anos.
- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária do mês e não possuía qualquer inadimplência.

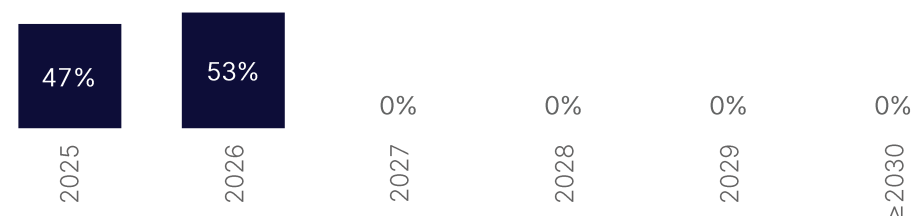
Vencimento dos Contratos de Locação

(% Receita)



Revisional dos Contratos de Locação

(% Receita)



■ Revisionais Futuras

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

¹Todas as informações desta seção referem-se a receita imobiliária potencial do mês de março de 2025 e não considera carências, descontos, multas, outros recebimentos e inadimplências; ²WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

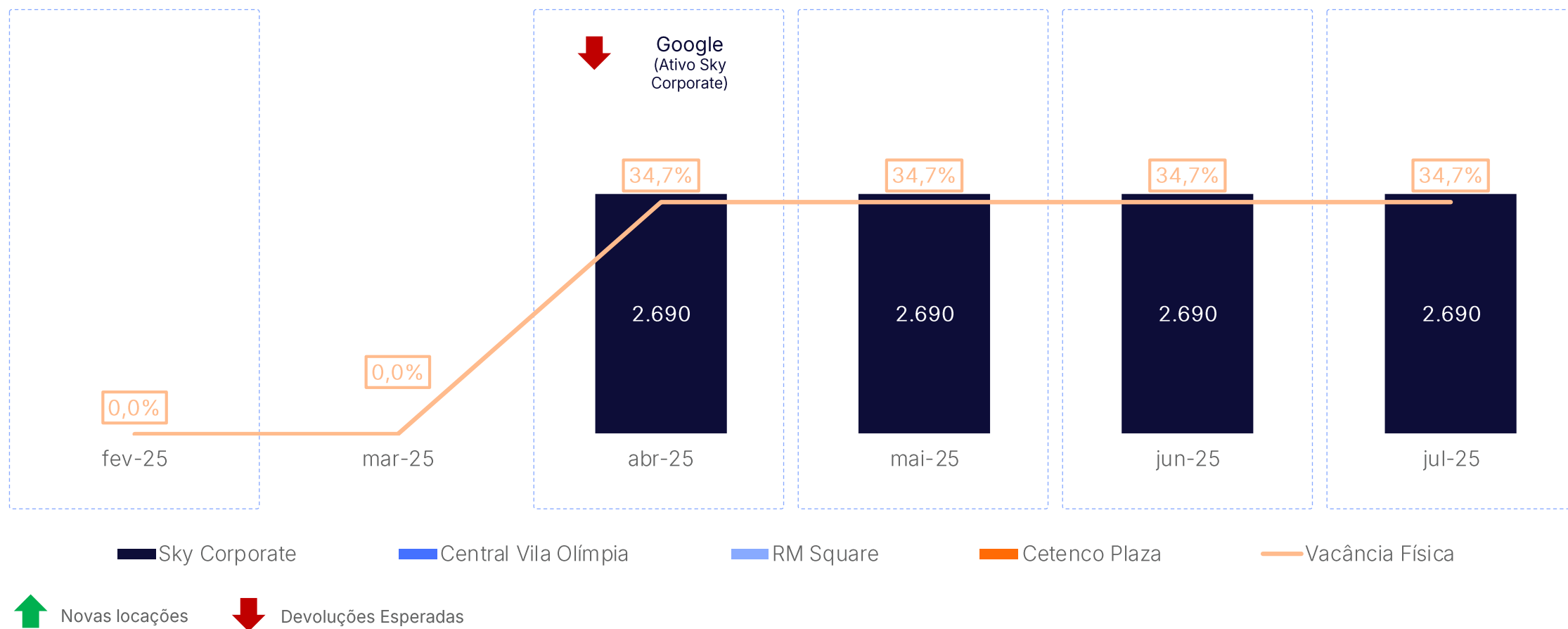
Carteira de Ativos¹

PATRIA

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² 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.



¹A 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.

Resultado¹

PATRIA

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,37/cota**

Demonstração de Resultado (em R\$)

MÊS CAIXA

	MAR-25	R\$/cota	ACUM. 2025	ACUM. 12M
Receita Imobiliária	780.807	0,22	2.456.171	9.432.070
Despesas Imobiliárias	(4.172)	(0,00)	(12.489)	(415.250)
Despesas Operacionais	(297.911)	(0,09)	(744.635)	(2.899.023)
Outras Despesas	0	0,00	0	0
Despesas - Total	(302.084)	(0,09)	(757.125)	(3.314.273)
Resultado Operacional	478.723	0,14	1.699.046	6.117.798
Receitas Financeiras	6.809	0,00	20.156	35.823
Despesas Financeiras	0	0,00	0	0
Resultado Financeiro Líquido	6.809	0,00	20.156	35.823
Lucro Líquido	485.532	0,14	1.719.202	6.153.621
Reserva de Lucro	36.083	0,01	(154.357)	(694.050)
Resultado Distribuído¹	521.615	0,15	1.564.845	5.459.571
Resultado Distribuído Por Cota (R\$)	0,15		0,45	1,57

¹Distribuição comunicada sempre no último dia útil do Mês Caixa.

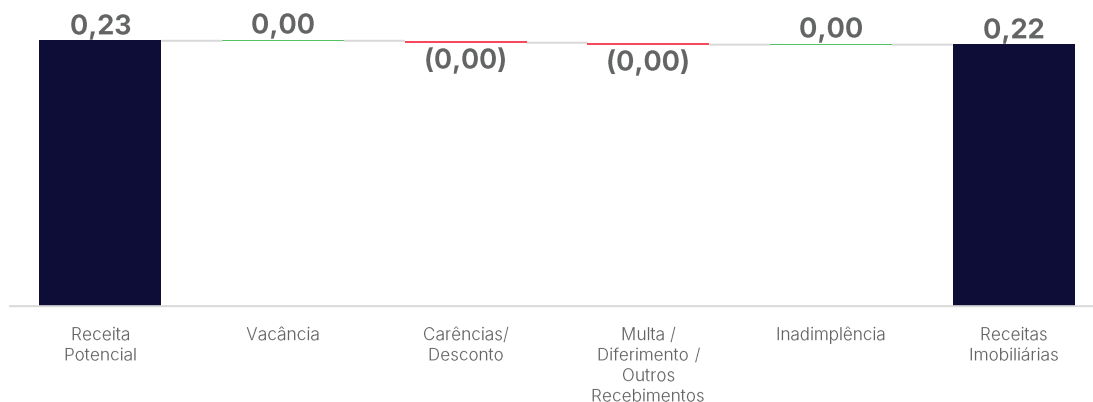
Receita Imobiliária e Resultado

PATRIA

Ao final do mês de março, considerando o portfólio 100% locado, a receita imobiliária mensal potencial do Fundo era de R\$ 0,23/cota. Nesse mês, a receita imobiliária foi impactada pelo ajuste no valor de locação de um dos inquilinos que havia pago um valor superior ao contrato no mês anterior. Dessa forma, as receitas imobiliárias do Fundo somaram R\$ 0,22/cota.

Referente ao mês março, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,14/cota, e distribuiu R\$ 0,15/cota, em linha com os últimos meses, utilizando R\$ 0,01/cota da reserva não distribuída.

Receita Imobiliária do Fundo por Cota



Decomposição do Resultado por Cota



PATRIA

Anexos

The background features abstract, three-dimensional geometric shapes in various shades of blue. A prominent shape on the right side is a large, curved, triangular form that appears to be part of a larger structure, possibly a stylized letter 'A' or a modern architectural element. The lighting creates highlights and shadows, giving the shapes a sense of depth and volume.

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

Maio

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 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
realestate.patria.com

PÁTRIA



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. A 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 SEGUE 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.