



**VBI**  
REAL ESTATE

**catuai**  
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

**CATUAÍ VBI TRIPLE A FII**  
**(BLCA11)**

JULHO 2024

# INFORMAÇÕES GERAIS

## CATUAÍ VBI TRIPLE A FII

### OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento nas unidades imobiliárias descritas nas matrículas<sup>1</sup> do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Ativos Alvo”); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação ou arrendamento; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro/2021

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

BLCA11

### COTAS EMITIDAS

1.600.000

### GESTOR

VBI Asset Management  
Ltda.

Catuaí Gestora de  
Recursos LTDA.

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

### ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

1,15% a.a. sobre o PL, ou  
sobre o valor de mercado do  
Fundo, caso este venha a  
integrar algum índice de  
mercado

### TAXA DE PERFORMANCE

20% calculado sobre um  
retorno mínimo de IPCA +  
5,00%

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

[Clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo



ACESSE  
NOSSAS REDES



ACESSE  
O SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI

<sup>1</sup>Nº 183.549, 183.550, 183.575, 183.576, 183.577, 183.578, 183.583, 183.584, 183.585, 183.586, 183.589, 183.590, 183.591, 183.592, 183.605, 183.606, 183.607, 183.608, 183.609, 183.610, 183.611, 183.612, 183.613 e 183.614.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● JULHO 2024



**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1,2</sup>**

R\$ 193,9 milhões



**VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>1,2</sup>**

R\$ 121,18



**MARKET CAP<sup>2</sup>**

R\$ 160,0 milhões



**COTA DE FECHAMENTO<sup>2</sup>**

R\$ 100,00



**P/B**

0,83x



**LTV<sup>3,4</sup>**

58%



**NÚMERO DE COTISTAS**

470

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês. Desta forma, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>5</sup>) é de 5,3 anos.

Ainda em julho (caixa), foi realizado o ajuste de inflação em um dos contratos com o locatário Google, e, posteriormente, foi apurado o reajuste dos demais contratos, que terão impacto a partir do caixa agosto, de forma que o aluguel nominal dos andares 17 a 19 superaram os R\$ 300,00/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; <sup>2</sup>Em 28/06/2024; <sup>3</sup>O percentual de LTV representa o saldo remanescente do CRI (operação descrita na página 6 deste relatório) sobre o valor do Ativo; <sup>4</sup>Não considera o montante destinado ao pagamento da amortização extraordinária e consequente pagamento do prêmio da dívida à Securitizadora realizado em dezembro/23; <sup>5</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.



Clique para assistir aos **vídeos reports**



Clique para assistir aos **podcasts dos relatórios**



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

A **VBI**, juntamente com sua **equipe**, passam a integrar o **Patria**.

Os fundos **continuarão sob gestão** dos respectivos **times de gestão** liderados por **Rodrigo Abbud** e **Ken Wainer**, sócios fundadores da VBI e agora **sócios do Patria**.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

## Quem é o **Patria Investimentos**?

- Gestora **líder** em **gestão de ativos alternativos** na **América Latina**;
- **35 anos** de **experiência** com atuação **global** em **4 continentes**;
- Classes de ativos: **private equity**, **infraestrutura**, **crédito**, **public equities** e **real estate**;
- Soma + de **R\$ 200 bilhões** de **ativos sob gestão**.



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,55

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,4%

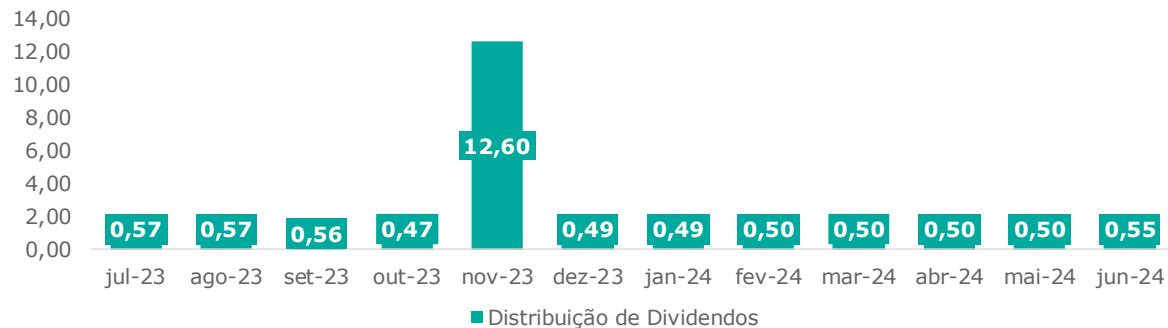
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

6,6%

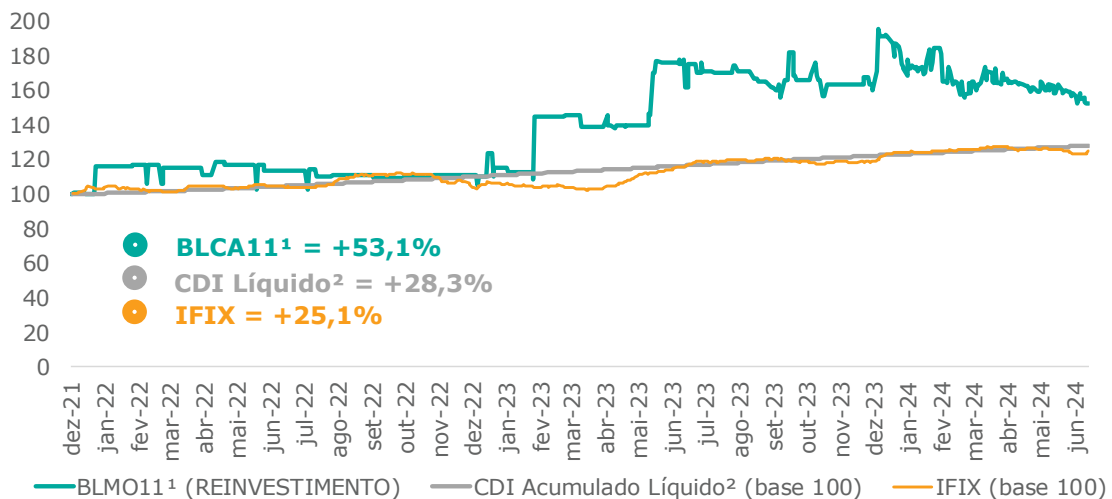
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,35/Cota

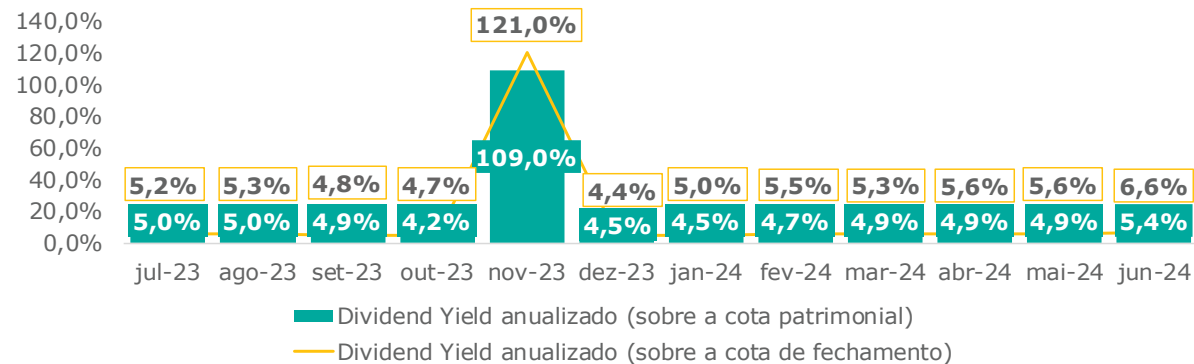
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## PERFORMANCE DA COTA B3



## DIVIDEND YIELD



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



A aquisição do Ativo foi realizada a R\$ 39mil/m<sup>2</sup> e a transação contemplou uma captação total de R\$ 408 milhões, sendo R\$ 138 milhões<sup>1</sup> originados por meio de uma oferta pública de cotas e R\$ 270 milhões por meio de uma operação de securitização ao custo de IPCA + 5,9% a.a..

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. Faria Lima

Av. Cidade Jardim

Pátio Malzoni

Av. das Nações Unidas

Av. JK



% DETIDO PELO FUNDO<sup>2</sup>

# LOCATÁRIOS

ABL TOTAL (m<sup>2</sup>)

ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>

29%

2

26.979

7.833

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)

% DA RECEITA<sup>3</sup>

0,0%

62

100%

<sup>1</sup>Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; <sup>2</sup>Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; <sup>3</sup>Receita referente a competência de junho de 2024 (caixa julho).

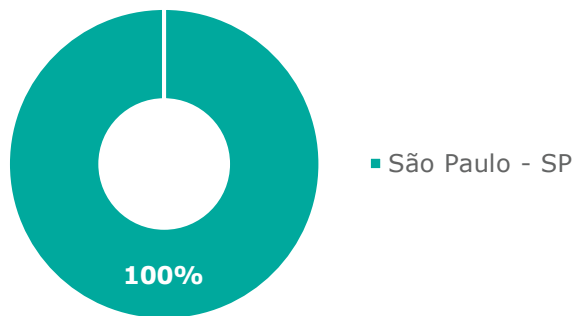
# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1</sup>



Empreendimento com alta qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

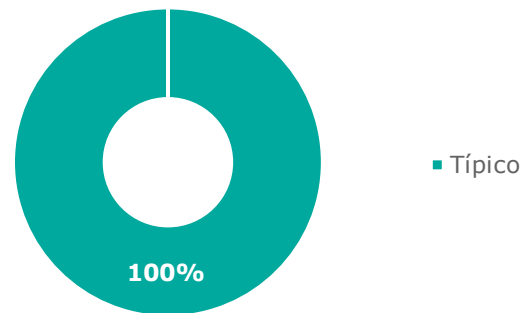
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



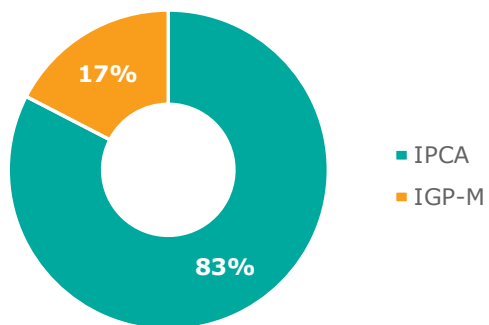
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



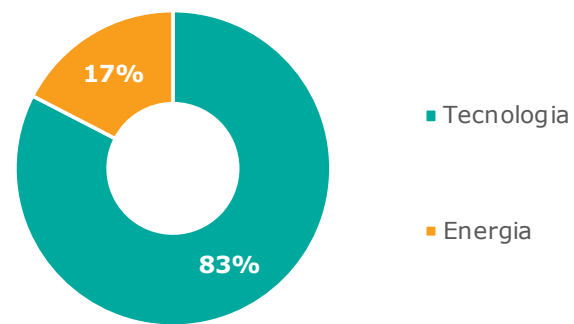
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)

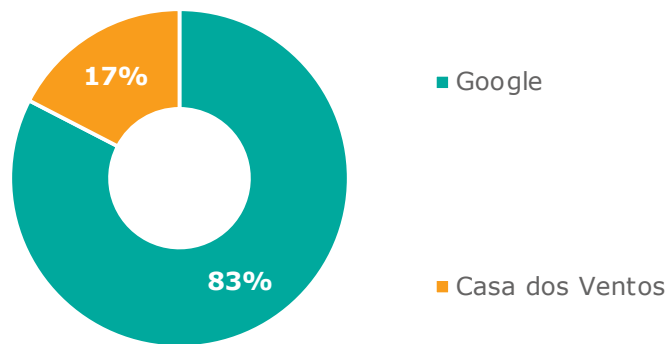


<sup>1</sup>Receita referente a competência de junho de 2024 (caixa julho).

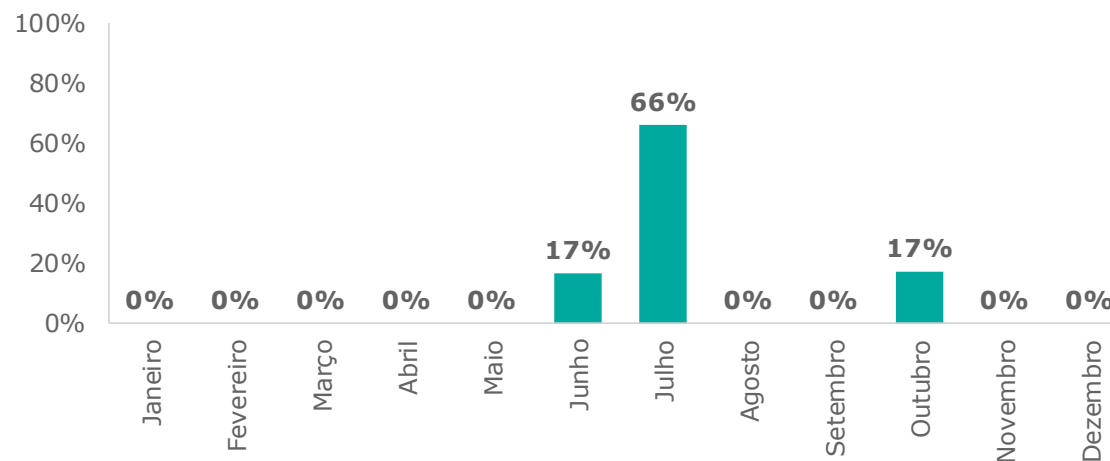


Ativo 100% locado desde o IPO.

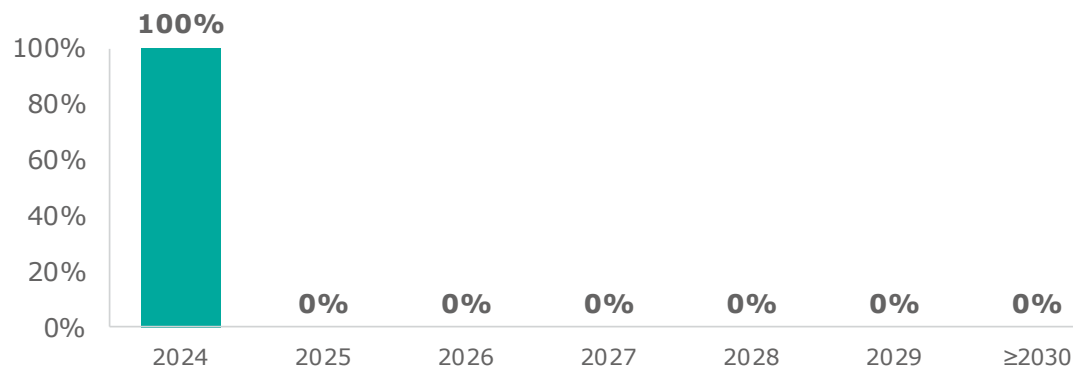
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



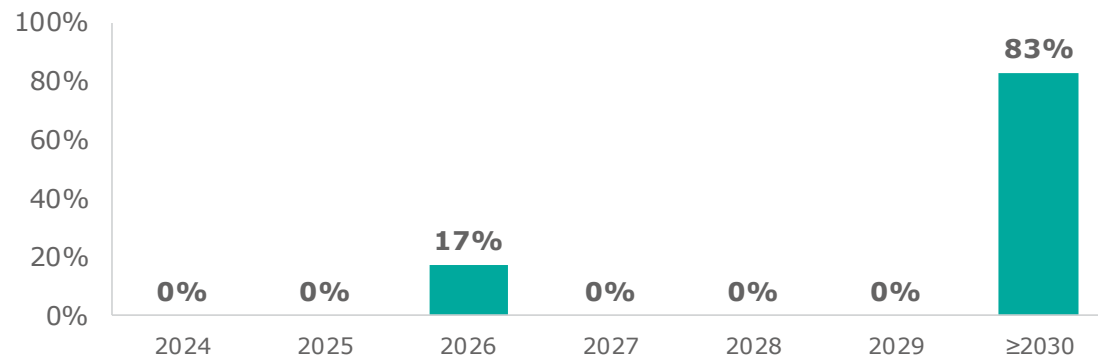
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência de junho de 2024 (caixa julho).



# RESULTADO<sup>1</sup>



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

MÊS COMPETÊNCIA	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24
MÊS CAIXA	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24
Receitas de Aluguel	2.586	2.586	2.586	2.586	2.586	2.348	2.438	2.151	2.151	2.151	2.151	2.284
Outras Receitas <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	6.772	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>9.120</b>	<b>2.438</b>	<b>2.151</b>	<b>2.151</b>	<b>2.151</b>	<b>2.151</b>	<b>2.284</b>
Receita Financeira	36	39	35	34	27	101	94	82	45	39	151	(42)
Despesas Financeiras	(1.718)	(1.694)	(1.935)	(2.263)	(2.157)	(2.005)	(2.393)	(2.168)	(2.615)	(2.614)	(1.877)	(2.156)
Taxa de Administração do Fundo	(218)	(218)	(217)	(217)	(218)	(223)	(207)	(208)	(207)	(198)	(196)	(196)
Lucro na venda de imóveis <sup>3</sup>	-	-	-	-	5.966	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas Não Recorrentes	(23)	(55)	(25)	(241)	(60)	(47)	(75)	(78)	(36)	(28)	(30)	(30)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>662</b>	<b>658</b>	<b>443</b>	<b>(101)</b>	<b>6.144</b>	<b>6.946</b>	<b>(143)</b>	<b>(220)</b>	<b>(662)</b>	<b>(650)</b>	<b>199</b>	<b>(141)</b>
Ajuste Caixa <sup>4</sup>	165	218	387	849	(5.295)	13.460	1.326	986	1.398	1.472	664	880
<b>Resultado</b>	<b>827</b>	<b>876</b>	<b>830</b>	<b>748</b>	<b>849</b>	<b>20.407</b>	<b>1.183</b>	<b>766</b>	<b>736</b>	<b>822</b>	<b>862</b>	<b>739</b>
Resultado (R\$/Cota)	0,52	0,55	0,52	0,47	0,53	12,75	0,74	0,48	0,46	0,51	0,54	0,46
<b>Rendimento a distribuir</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>896</b>	<b>752</b>	<b>20.160</b>	<b>784</b>	<b>784</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>880</b>
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,56</b>	<b>0,47</b>	<b>12,60</b>	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,55</b>

<sup>1</sup>As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas; <sup>2</sup>Refere-se à reavaliação do ativo e Renda Mínima Garantida e Multas; <sup>3</sup>Distribuição extraordinária, e não recorrente, referente ao lucro financeiro da venda de unidades do Edifício Pátio Víctor Malzoni; <sup>4</sup>Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>



## ATIVO (em R\$ mil)

	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24
Caixa e Equivalente de Caixa	4.471	4.379	4.834	4.262	3.347	11.629	13.525	13.239	5.399	5.413	5.458	5.281
Despesas Antecipadas	410	403	395	388	380	373	369	375	370	365	378	370
Contas a Receber	3.121	3.183	2.654	3.068	3.945	2.751	2.026	2.289	2.564	2.568	2.572	2.583
Valores a receber por venda de imóveis <sup>2</sup>	-	-	-	-	96.211	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis <sup>3</sup>	521.045	520.908	520.772	520.635	434.216	440.852	440.716	440.579	440.443	440.306	440.170	440.033
<b>Ativo Total</b>	<b>529.046</b>	<b>528.873</b>	<b>528.654</b>	<b>528.353</b>	<b>538.099</b>	<b>455.605</b>	<b>456.636</b>	<b>456.482</b>	<b>448.777</b>	<b>448.653</b>	<b>448.577</b>	<b>448.267</b>

## PASSIVO (em R\$ mil)

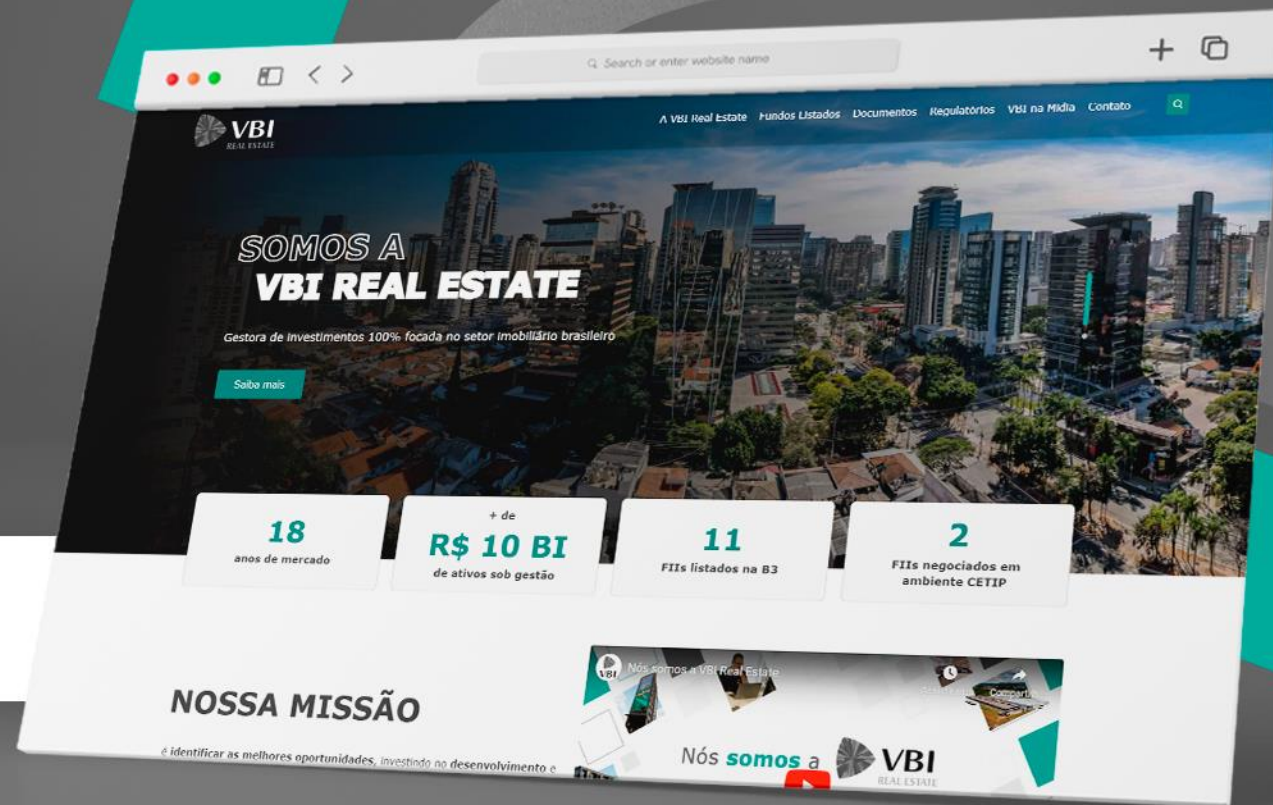
	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24
Obrigações por Securitização	308.934	309.148	309.530	310.379	311.047	246.612	247.934	248.911	250.331	251.797	252.467	253.353
Outros Passivos	369	372	376	376	379	385	373	383	360	358	350	230
Rendimentos a Distribuir	912	912	912	896	752	-	784	784	800	800	800	800
Comissão a pagar por venda de imóveis <sup>2</sup>	-	-	-	-	3.963	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	218.832	218.442	217.836	216.702	221.958	208.608	207.545	206.404	197.285	195.699	194.961	193.883
<b>Passivo Total</b>	<b>529.046</b>	<b>528.873</b>	<b>528.654</b>	<b>528.353</b>	<b>538.099</b>	<b>455.605</b>	<b>456.636</b>	<b>456.482</b>	<b>448.777</b>	<b>448.653</b>	<b>448.577</b>	<b>448.267</b>

<sup>1</sup>O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas; <sup>2</sup>Valor referente a venda de unidades do Edifício Pátio Victor Malzoni; <sup>3</sup>A reavaliação do ativo foi realizada em dezembro 2023.

O **SITE** da VBI  
está de  
**CARA NOVA!**

A partir de agora, o site da  
passa a ser **UM SÓ**,  
unificando todos os **Fundos**  
em **uma única URL**

**CLIQUE AQUI** e confira



Ou acesse [www.vbi realestate.com](http://www.vbi realestate.com)



# LINHA DO TEMPO



Ativo Pátio  
Victor Malzoni

2021

SETEMBRO

- **Catuai Asset** assume a cogestão do Fundo **BLCA11**
- **1ª Emissão** Catuai VBI Triple A FII  
Captação total R\$ 160 MM

**catuai**  
Asset

OUTUBRO

- **Aquisição** Ativo **Pátio Victor Malzoni**
- **Amortização extraordinária** de Cotas da 1ª Emissão **Valor** total R\$ 22,4 MM

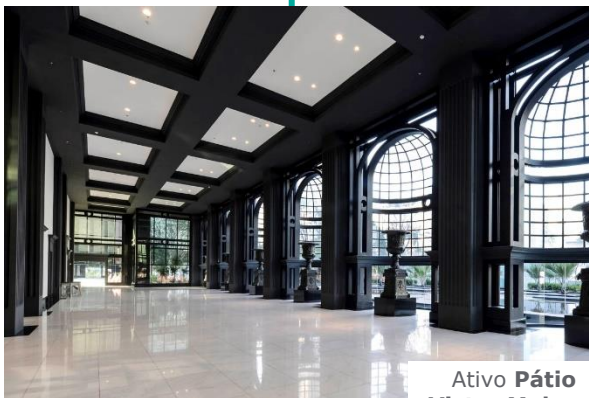
ABRIL

- **VBI Real Estate** em conjunto com a **Catuai Asset** assume a Gestão do Fundo **BLCA11**

DEZEMBRO

- **Venda das unidades** do 11º andar do **bloco A**

2023



Ativo Pátio  
Victor Malzoni

2023

AGOSTO

**PATRIA**

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

# SOBRE A **CATUAÍ ASSET**

## GESTORA DE RECURSOS INDEPENDENTE COM FOCO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

- Somos uma **gestora de recursos independente**, com foco no mercado imobiliário. Carregamos em nosso DNA a expertise do sócio fundador, com **mais de 20 anos de atuação no mercado imobiliário (Grupo Catuaí)**, e o *track record* de sucesso dos principais executivos.
- **Fundada em 2017**, a Catuaí Asset conta com **mais de R\$ 800 milhões em ativos sob gestão e desinvestidos**. A gestora possui uma **equipe de profissionais especializados, forte governança interna e infraestrutura completa** para dar suporte à gestão das carteiras. O método rigoroso de análise aliado à ampla rede de relacionamentos proporciona aos nossos cotistas acesso a investimentos exclusivos dentro do segmento.
- A **Catuaí Asset** tem **alto alinhamento de interesse com o investidor**, sendo que parte relevante de nossa remuneração e capital são dedicados aos investimentos que estruturamos.

### CATUAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO<sup>1</sup>

- **Início/Término do Fundo:** Set/2017 – Out/2021;
- **Capital Integralizado** de R\$ 47,0 milhões e Capital Amortizado de **R\$ 64,3 milhões**;
- **TIR realizada** de 13,9% a.a e MOIC de 1,37x.

### CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- **Início do Fundo:** Out/2019;
- **Fundo** em fase de **desinvestimento**;
- **Capital Subscrito** de **R\$ 94,6 milhões** (100% integralizado) e Capital Amortizado/Distribuído de R\$ 67,1 milhões<sup>1</sup>.

### CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- **Início do Fundo:** Ago/2022;
- **Fundo** em fase de **investimento**;
- **Capital Subscrito** de **R\$ 157,9 milhões** e Capital Integralizado de R\$ 102,6 milhões<sup>1</sup> e Capital Amortizado/Distribuído de R\$ 11,3 milhões.

<sup>1</sup>Posição em mar/24

# SOBRE A **CATUAÍ ASSET**

## HISTÓRICO

Mais de 20 anos de experiência em investimentos imobiliários

### Grupo Catuaí

Importante player no mercado imobiliário residencial, comercial e na indústria de Shopping Centers

Estrutura de Club Deal via SPE

### Lançamento do Leopoldo 1201 e Bandeira



### 1º Oferta Catuaí Fundo 2 (CFHI11)

R\$ 94,6 milhões de capital subscrito

### 1º Oferta Catuaí Fundo 3 (CFII11)

R\$ 157,9 milhões de capital subscrito

< 2012

2013

2017

2017

2019

2021

2022

### Catuaí Investimentos

Investimentos imobiliários no Estado de São Paulo e Paraná

### INÍCIO DA CATUAÍ ASSET MANAGEMENT

#### Início do Catuaí Fundo 1

R\$ 47,0 milhões de capital subscrito

### Aquisição Pátio Victor Malzoni

#### Encerramento Catuaí Fundo 1

77 matrículas comercializadas

TIR realizada 13,9%

# DETALHAMENTO DO ATIVO<sup>1</sup>

## PÁTIO VICTOR MALZONI TORRE A

### CONSTRUÇÃO

2013

### ADQUIRIDO EM

Outubro de 2021

### ABL DO ATIVO

26.979 m<sup>2</sup>

### ABL DETIDA PELO FUNDO

7.833 m<sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS

285 m<sup>2</sup> a  
1.898 m<sup>2</sup>

### LOCATÁRIO

Google e Casa  
dos Ventos

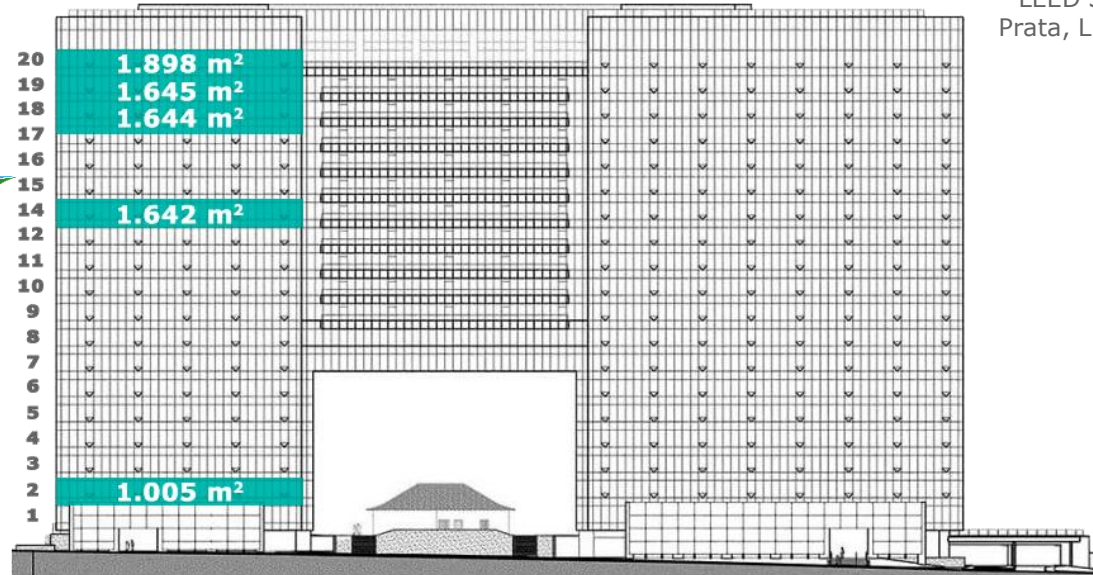
### CERTIFICAÇÕES

LEED Silver Core&Shell  
Prata, LEED Platinum O&M  
e Triple A

### DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

EcoMalzoni

### TORRE A TORRE CENTRAL TORRE B



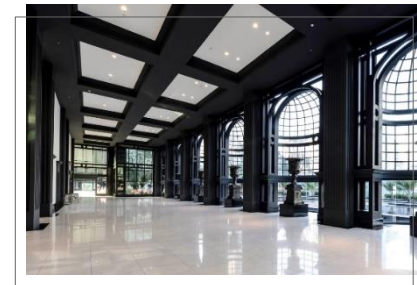
Google

casadosventos

Google



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – Itaim Bibi, SP





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  
**2024**

comprometeu capital de  
mais de **R\$ 10,5** 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)

+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.