



VBI
REAL ESTATE

catuai
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

CATUAÍ VBI TRIPLE A FII
(BLCA11)

JANEIRO 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 matrículas¹ 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.

¹Nº 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.

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



FALE COM
O RI

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

RESUMO



PATRIMÔNIO LÍQUIDO^{1,2}

R\$ 208,6 milhões



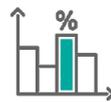
VALOR PATRIMONIAL DA COTA²

R\$ 130,38



VALOR DE MERCADO³

R\$ 212,8 milhões



VALOR DE MERCADO DA COTA³

R\$ 133,01



P/B

1,02x



LTV^{4,5}

56%

RENDIMENTOS

No dia 08/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,49/cota, que foram pagos no dia 19/02. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,4% sobre o preço de fechamento (R\$ 133,01).

GESTÃO COMERCIAL

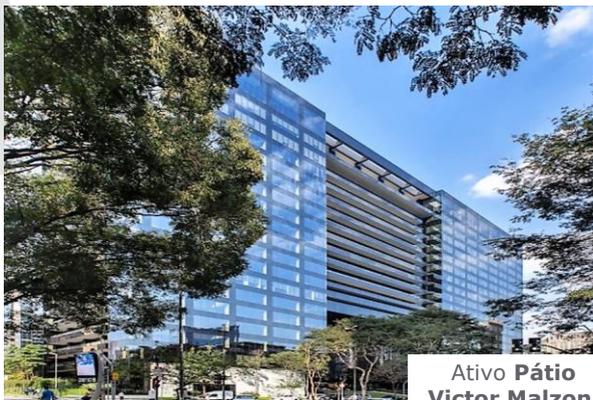
Conforme informado no relatório anterior, o Fundo celebrou a lavratura da escritura de compra e venda referente à alienação das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023. Desta forma, houve o recebimento pro-rata de 15 dias da receita referente às unidades do 11º andar, locados pela Planner, impactando ainda a receita imobiliária do mês. Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de competência dezembro. Ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT⁶) é de 5,4 anos.

¹Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; ²Em 29/12/2023; ³Em 28/12/2023 ⁴O percentual de LTV representa o saldo remanescente do CRI (operação descrita na página 6 deste relatório) sobre o valor do Ativo; ⁵Não considera o montante destinado ao pagamento da amortização extraordinária e consequente pagamento do prêmio da dívida à Securitizadora realizado em dezembro/23; ⁶WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

- **AMORTIZAÇÃO DE COTAS:** Conforme Fato Relevante divulgado em 01/02 ([clique aqui](#)), o Fundo realizará uma nova amortização de cotas, no montante total de R\$ 7,5 milhões, correspondente ao valor de R\$ 4,70/cota. O prazo de envio de Custo Médio à Administradora se encerra em 23/02. Os valores serão depositados aos cotistas do Fundo no dia 06/03.
- **REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:** No mês de dezembro, por conta do ano fiscal, contratamos a Binswager para realizar os laudos de avaliação do ativo do Fundo. A reavaliação resultou em apreciação no valor do ativo de 1,81% em comparação com o laudo do ano anterior.

LINHA DO TEMPO



Ativo Pátio
Victor Malzoni

2021

SETEMBRO

- **Catuaí Asset** assume a cogestão do Fundo **BLCA11**
- **1ª Emissão** Catuaí 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

 **VBI**
REAL ESTATE

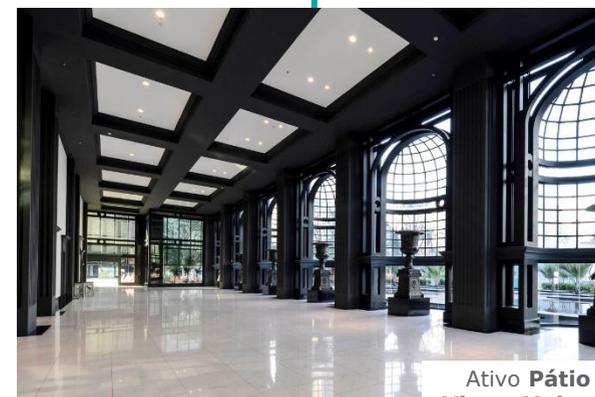
ABRIL

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

DEZEMBRO

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

2023



Ativo Pátio
Victor Malzoni

RENDIMENTOS

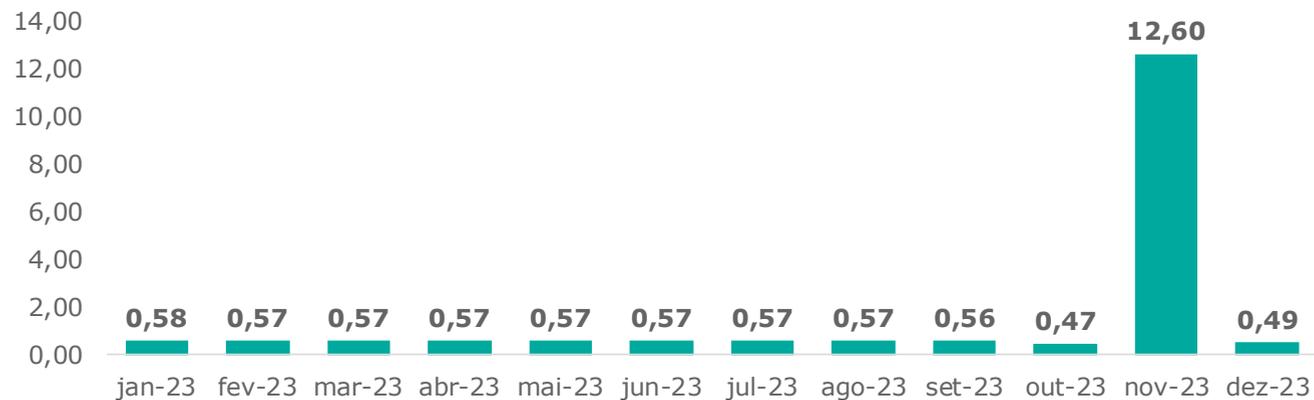


No dia 08/02, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,49 por cota (BLCA11), que foram pagos no dia 19/02. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de janeiro tendo o mês de dezembro como competência.

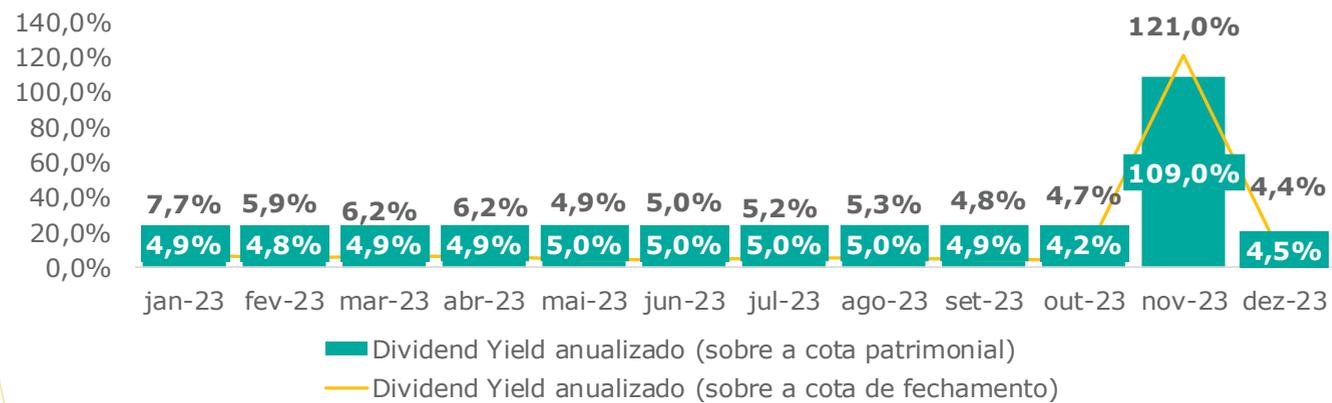
Este montante representa *dividend yield* de 4,4% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 133,01) em 28/12.

Os dividendos são anunciados no 6º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado no 11º dia útil do mesmo mês.

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA^{1 2}



DIVIDEND YIELD^{1 2}



¹Em nov/23 o Fundo realizou distribuição extraordinária, e não recorrente, referente ao lucro financeiro da venda de unidades do Edifício Pátio Victor Malzoni; ²Os meses apresentados no gráfico referem-se ao mês de competência, sendo os valores distribuídos no mês subsequente.

CARTEIRA DE ATIVO¹



A aquisição do Ativo foi realizada a R\$ 39mil/m² e a transação contemplou uma captação total de R\$ 408 milhões, sendo R\$ 138 milhões¹ 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%.

ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. Faria Lima

Av. Cidade Jardim

Pátio Malzoni

Av. das Nações Unidas

Av. JK



% DETIDO PELO FUNDO²

LOCATÁRIOS

ABL TOTAL (m²)

ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m²)²

29%

2

26.979

7.833

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)

% DA RECEITA³

0,0%

59

100%

¹Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; ²Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; ³Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro).

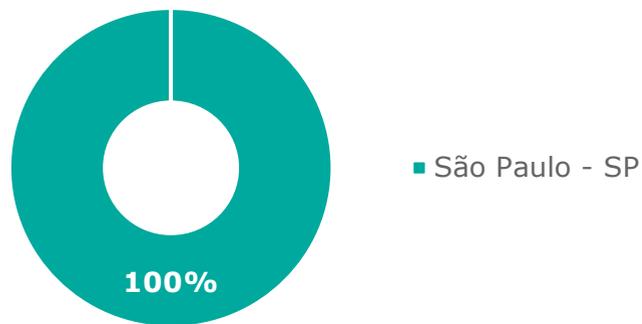
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



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

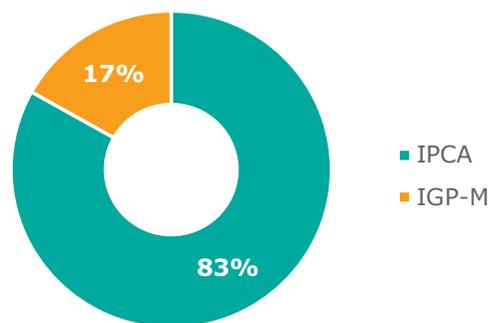
(% Receita)



Este relatório reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023. Desta forma, houve o recebimento pro-rata da receita referente as unidades do 11º andar, impactando ainda a receita imobiliária do mês

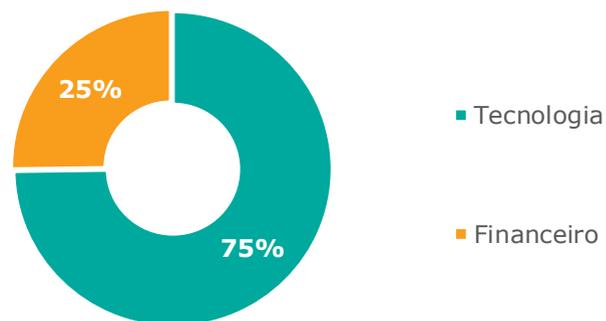
ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



¹Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro).

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}

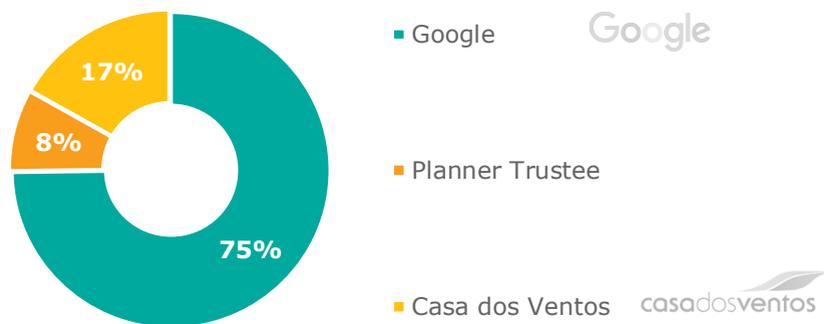


Ativo 100% locado desde o IPO.

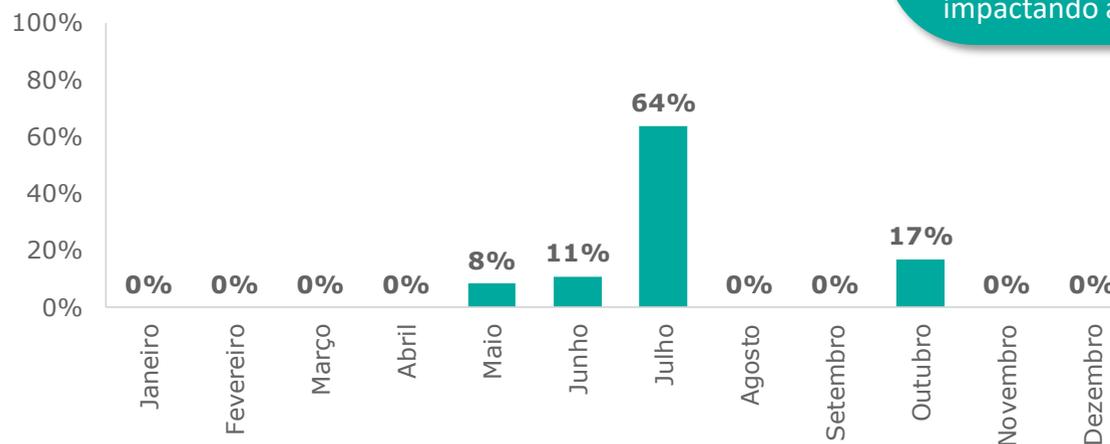
Este relatório reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023. Desta forma, houve o recebimento pro-rata da receita referente as unidades do 11º andar, impactando ainda a receita imobiliária do mês

ALOCAÇÃO POR INQUILINO³

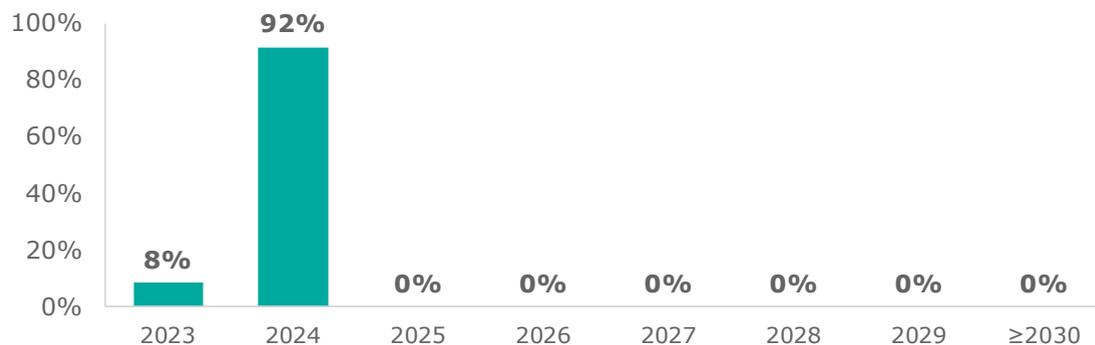
(% Receita)



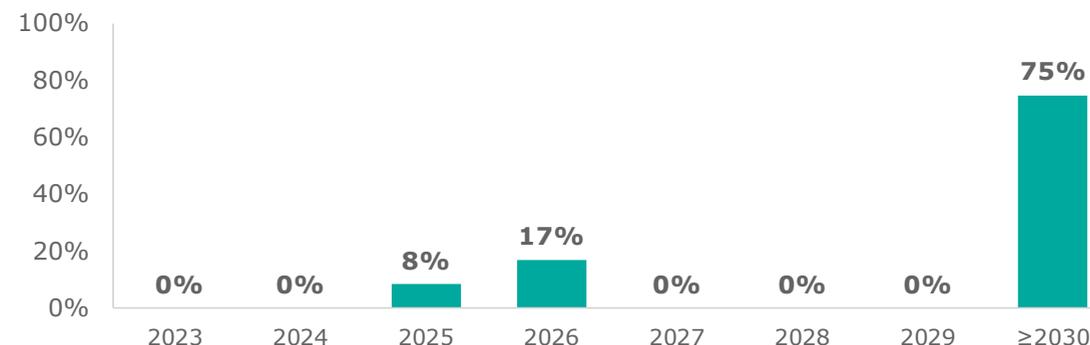
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência de dezembro de 2023 (caixa janeiro); ²Houve o recebimento pro-rata da receita referente ao locatário Planner (ocupação do 11º andar), impactando ainda a receita imobiliária do mês.

RESULTADO¹



Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no trimestre de R\$ 0,20/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23
MÊS CAIXA	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24
Receitas de Aluguel	2.513	2.513	2.512	2.512	2.530	2.540	2.586	2.586	2.586	2.586	2.586	2.348
Outras Receitas ²	179	6	7	7	-	(4)	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.772
Receita Líquida	2.692	2.519	2.519	2.519	2.530	2.536	2.586	2.586	2.586	2.586	2.586	9.120
Receita Financeira	45	38	47	35	44	38	36	39	35	34	27	101
Despesas Financeiras	(3.032)	(2.777)	(3.937)	(3.364)	(3.759)	(2.684)	(1.718)	(1.694)	(1.935)	(2.263)	(2.157)	(2.005)
Taxa de Administração do Fundo	(242)	(216)	(226)	(223)	(222)	(219)	(218)	(218)	(217)	(217)	(218)	(223)
Lucro na venda de imóveis ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.966	0
Outras Despesas Não Recorrentes	(64)	(25)	(28)	(28)	(12)	(48)	(23)	(55)	(25)	(241)	(60)	(47)
Lucro Contábil	(600)	(462)	(1.625)	(1.060)	(1.419)	(378)	662	658	443	(101)	6.144	6.946
Ajuste Caixa ⁴	1.536	1.547	2.352	1.831	2.483	1.127	165	218	387	849	(5.295)	13.460
Resultado	936	1.085	727	771	1.064	749	827	876	830	748	849	20.407
Resultado (R\$/Cota)	0,58	0,68	0,45	0,48	0,67	0,47	0,52	0,55	0,52	0,47	0,53	12,75
Rendimento a distribuir	928	912	912	912	912	912	912	912	896	752	20.160	784
Dividendos (R\$/Cota)	0,58	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56	0,47	12,60	0,49

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

BALANÇO PATRIMONIAL¹



	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23
ATIVO (em R\$ mil)												
Caixa e Equivalente de Caixa	5.369	5.232	5.199	5.054	4.775	4.185	4.471	4.379	4.834	4.262	3.347	11.629
Despesas Antecipadas	416	423	418	413	425	418	410	403	395	388	380	373
Contas a Receber	2.619	2.625	2.628	2.633	3.051	3.494	3.121	3.183	2.654	3.068	3.945	2.751
Valores a receber por venda de imóveis ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.211	-
Imóveis ³	521.864	521.727	521.590	521.454	521.318	521.181	521.045	520.908	520.772	520.635	434.216	440.852
Ativo Total	530.267	530.007	529.835	529.554	529.569	529.279	529.046	528.873	528.654	528.353	538.099	455.605

	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23
PASSIVO (em R\$ mil)												
Obrigações por Securitização	299.329	300.598	303.296	305.132	307.632	308.767	308.934	309.148	309.530	310.379	311.047	246.612
Outros Passivos	606	586	406	398	380	381	369	372	376	376	379	385
Rendimentos a Distribuir	912	928	912	912	912	912	912	912	912	896	752	-
Comissão a pagar por venda de imóveis ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.963	-
Patrimônio Líquido	229.421	227.894	225.221	223.112	220.652	219.219	218.832	218.442	217.836	216.702	221.958	208.608
Passivo Total	530.267	530.007	529.835	529.554	529.575	529.279	529.046	528.873	528.654	528.353	538.099	455.605

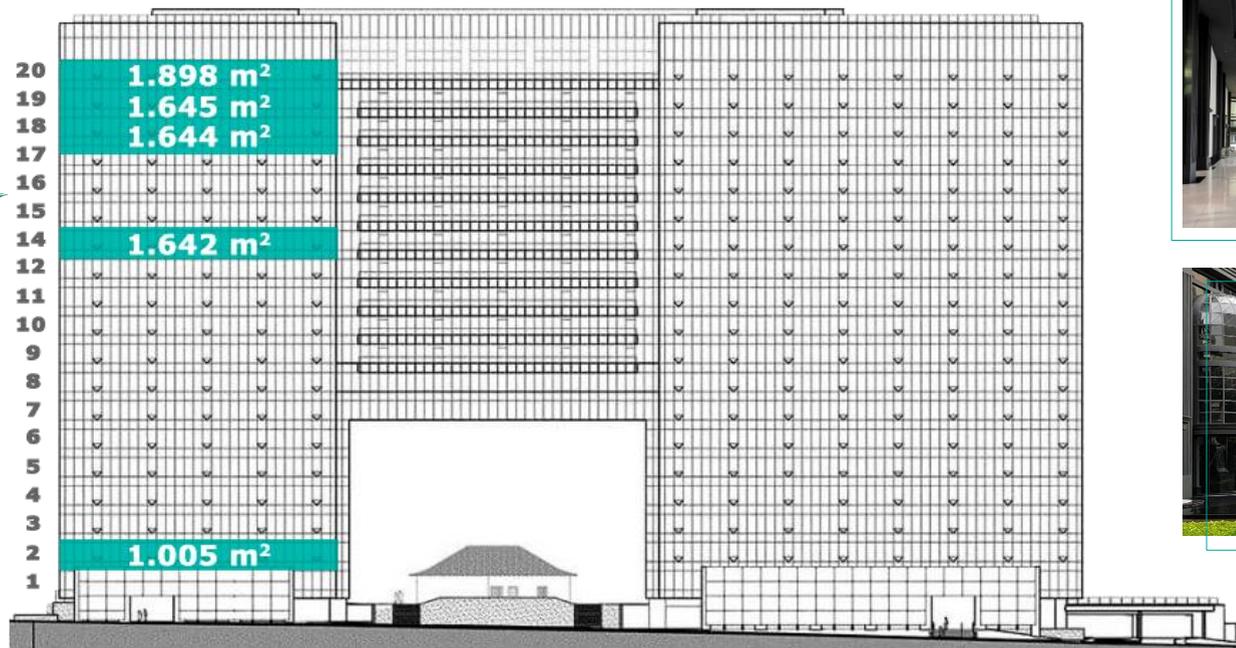
¹O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas; ²Valor referente a venda de unidades do Edifício Pátio Victor Malzoni; ³A reavaliação do ativo foi realizada em dezembro 2023, .

DETALHAMENTO DO ATIVO¹

PÁTIO VICTOR MALZONI TORRE A

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL TOTAL	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2013	Outubro de 2021	19.275 m ²	26.979 m ²	285 m ² a 1.898 m ²	Google e Casa dos Ventos	LEED Silver Core&Shell Prata, LEED Platinum O&M e Triple A	EcoMalzoni

TORRE A TORRE CENTRAL TORRE B



Google

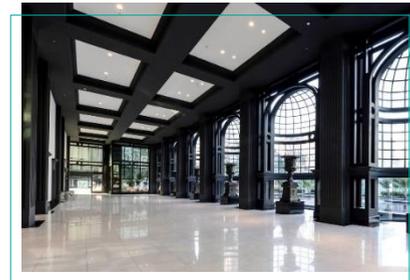
casadosventos

Google



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

VBI REAL ESTATE



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 IMOBILIÁRIO¹

- **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\$ 49,0 milhões¹.

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 milhões¹.

¹Posição em out/23

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%

SOBRE A VBI

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

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,5**
bilhões no setor imobiliário

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

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

+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.