



**VBI**  
REAL ESTATE

**catuai**  
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

DEZEMBRO 2023



# 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.

<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.

### 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

 <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1,2</sup></b> R\$ 222,0 milhões	 <b>VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>2</sup></b> R\$ 138,72
 <b>VALOR DE MERCADO<sup>2</sup></b> R\$ 200,0 milhões	 <b>VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup></b> R\$ 125,00
 <b>P/B</b> 0,90x	 <b>LTV<sup>3,4</sup></b> 72%

## RENDIMENTOS

No dia 12/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 12,60/cota, que foram pagos no dia 27/12. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 121,0% sobre o preço de fechamento (R\$ 125,00).

## GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de competência novembro. Ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>5</sup>) é de 5,1 anos.

<sup>1</sup>Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; <sup>2</sup>Em 30/11/2023; <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.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

● **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS ANTECIPADA:** Conforme informado no relatório anterior, no dia 19/12, o fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)) informando que distribuiria o lucro da venda do imóvel acrescido do valor referente à antecipação da distribuição dos rendimentos locatícios que seriam pagos em janeiro/2024. Esta distribuição totalizou R\$ 12,60 e foi realizada, exclusivamente, de forma antecipada no mês de dezembro/2023. Desta forma, em 09/01, o Fundo divulgou Comunicado ao Mercado ([clique aqui](#)), sobre a não distribuição dos rendimentos locatícios no mês de janeiro/2024. Assim, foi realizado o pagamento do Valor de Distribuição de Rendimentos no dia 27/12/2023 aos detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 19/12/2023.

# VENDA DO EDIFÍCIO PÁTIO VICTOR MALZONI

O valor da venda foi de aproximadamente **R\$ 59,8 mil/m<sup>2</sup>**

**RESUMO DA TRANSAÇÃO:** Em 18/12, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a conclusão da transação envolvendo a venda das unidades do 11º andar do bloco A e 46 vagas de garagem do Ativo **Edifício Pátio Victor Malzoni** localizado no Estado de **São Paulo**.

O preço total de venda do Ativo foi de **R\$ 96,2 milhões**, o que equivale a **R\$ 59,8 mil/m<sup>2</sup>**, sendo que:

- **R\$ 65,5 milhões** foram utilizados para a amortização parcial e prêmio de pré-pagamento do CRI;
- Parte foi distribuída em dezembro/23 como lucro por venda de imóvel equivalente a **R\$ 12,28/cota**, que somados à antecipação da distribuição de janeiro, totalizaram **R\$12,60/cota** efetivamente distribuídos ao cotista.

**Clique aqui** e acesse o Fato Relevante na íntegra

# LINHA DO TEMPO

**catuai**  
Asset

## SETEMBRO

- **Catuai Asset** assume a gestão do Fundo **BLCA11**
- **1ª Oferta - Captação total R\$ 160 MM**

## OUTUBRO

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

2021



Ativo Pátio Victor Malzoni

 **VBI**  
REAL ESTATE

2023

## ABRIL

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

## OUTUBRO

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

# RENDIMENTOS

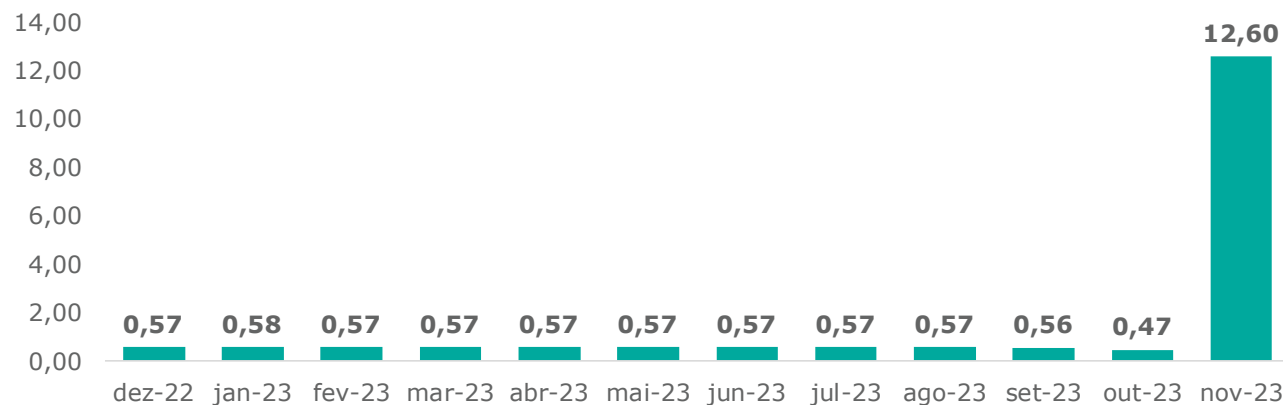


No dia 19/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 12,60 por cota (BLCA11), que foram pagos no dia 27/12. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de dezembro tendo o mês de novembro como competência e o lucro gerado pela venda do imóvel.

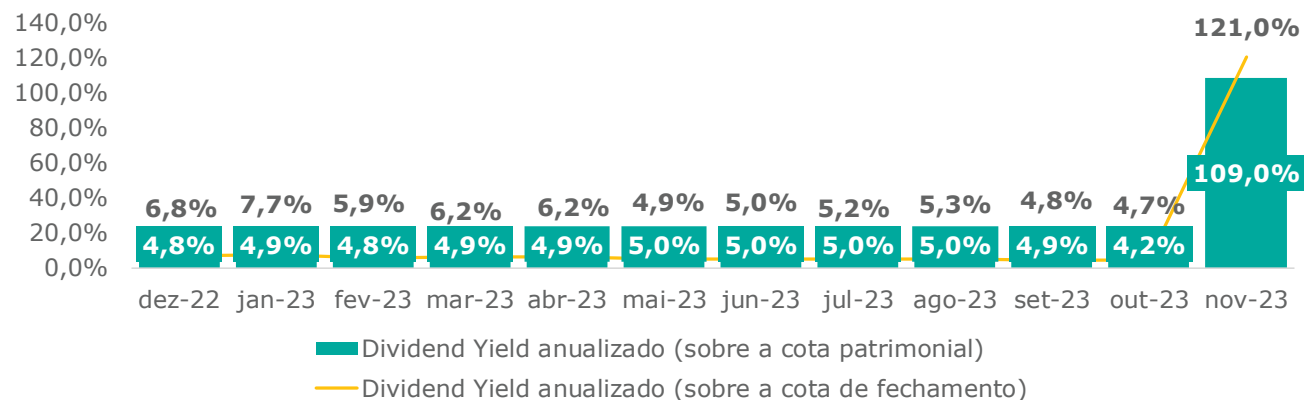
Este montante representa *dividend yield* de 121,0% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 125,00) em 30/11.

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<sup>1</sup>



## DIVIDEND YIELD<sup>1,2</sup>



<sup>1</sup>Distribuição extraordinária, e não recorrente, referente ao lucro financeiro da venda de unidades do Edifício Pátio Victor Malzoni; <sup>2</sup>Em dezembro de 2022 houve a reavaliação do Ativo, passando de R\$ 435 milhões (R\$ 46 mil/m<sup>2</sup>) para R\$ 522 milhões equivalente a R\$ 55mil/m<sup>2</sup>.

# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>



Com a conclusão da venda das unidades do 11º andar em 18/12/2023, a ABL detida pelo Fundo passa a ser de 7.833 m<sup>2</sup> a partir do mês de competência dezembro

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%.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. Faria Lima

Av. Cidade Jardim

Pátio Malzoni

Av. das Nações Unidas

Av. JK



% DETIDO PELO FUNDO<sup>3</sup>

# LOCATÁRIOS

ABL TOTAL<sup>3</sup>  
(m<sup>2</sup>)

ABL TOTAL  
DETIDA PELO  
FUNDO (m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>

35%

3

26.979

9.443

VACÂNCIA FÍSICA

PRAZO MÉDIO  
REMANESCENTE  
(meses)

% DA RECEITA<sup>4</sup>

0,0%

60

100%

<sup>1</sup>Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; <sup>2</sup>Este relatório ainda não reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023; <sup>3</sup>Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; <sup>4</sup>Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro).



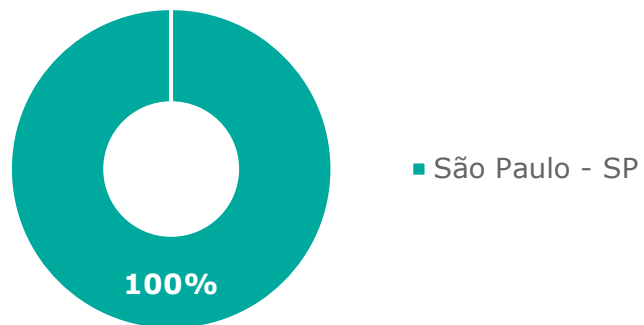
# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>



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

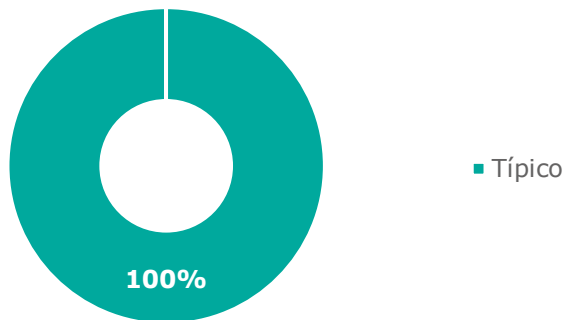
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

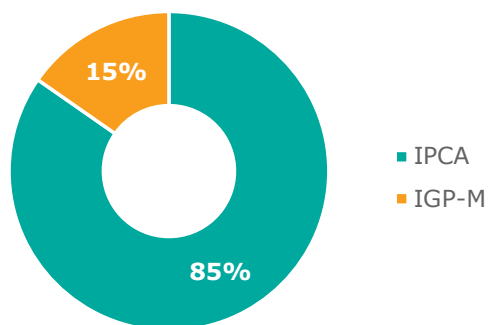
(% Receita)



Este relatório ainda não reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023 (competência dezembro). Desta forma, houve o recebimento total da receita referente as unidades do 11º andar.

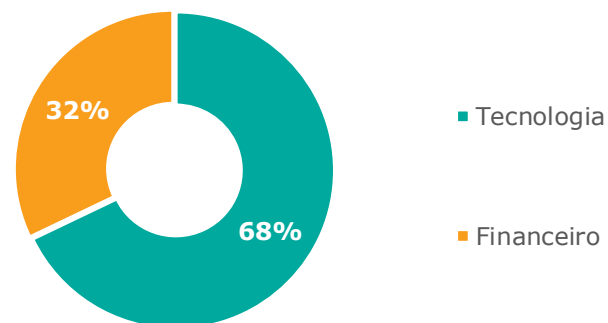
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro).

# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1,2</sup>

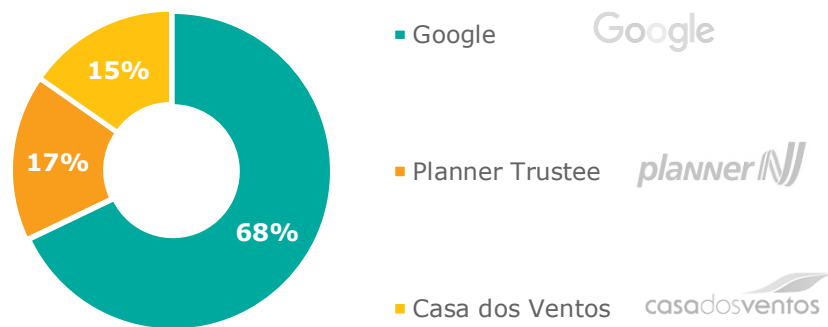


Ativo 100% locado desde o IPO.

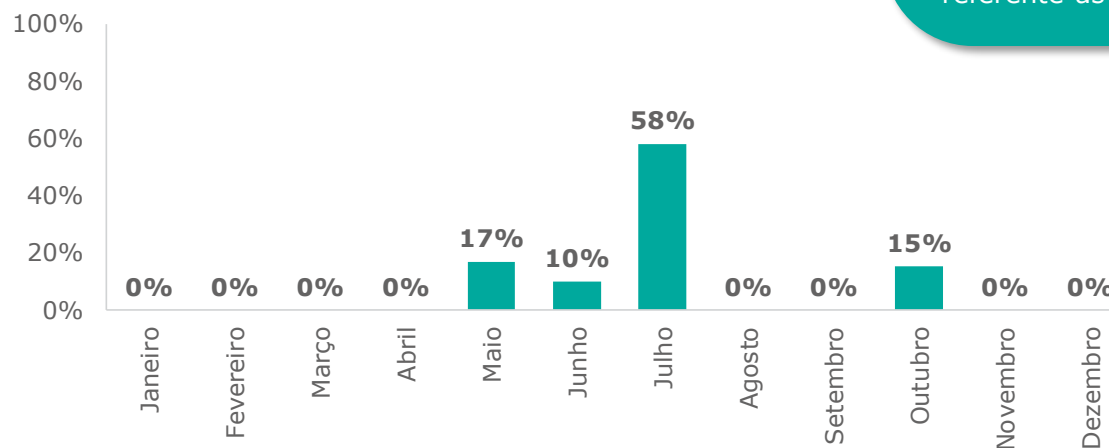
Este relatório ainda não reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023 (competência dezembro). Desta forma, houve o recebimento total da receita referente as unidades do 11º andar.

## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

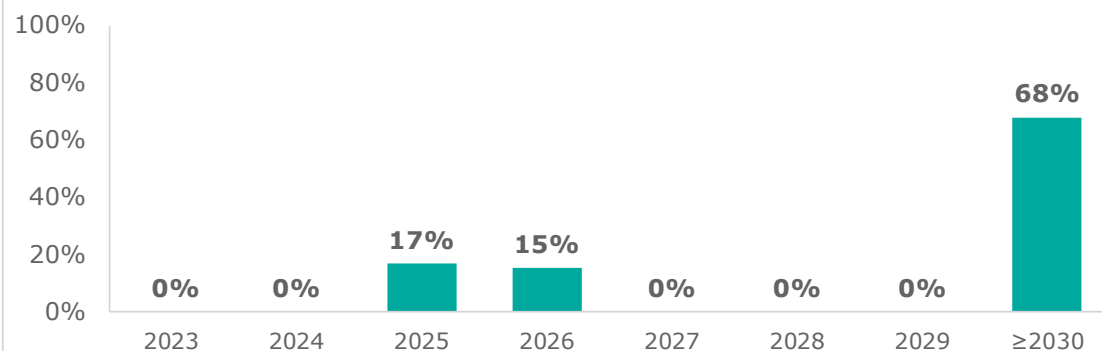
(% Receita)



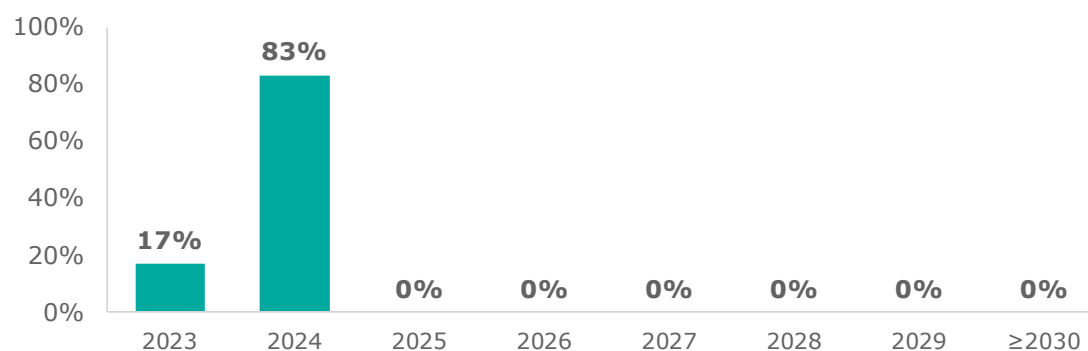
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência de novembro de 2023 (caixa dezembro).

# RESULTADO<sup>1</sup>



Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no trimestre de R\$ 0,17/cota.

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

MÊS COMPETÊNCIA	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23
MÊS CAIXA	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23
Receitas de Aluguel	2.513	2.513	2.513	2.512	2.512	2.530	2.540	2.586	2.586	2.586	2.586	2.586
Outras Receitas <sup>2</sup>	88.643	179	6	7	7	-	(4)	-	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>91.156</b>	<b>2.692</b>	<b>2.519</b>	<b>2.519</b>	<b>2.519</b>	<b>2.530</b>	<b>2.536</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>	<b>2.586</b>
Receita Financeira	44	45	38	47	35	44	38	36	39	35	34	27
Despesas Financeiras	(3.015)	(3.032)	(2.777)	(3.937)	(3.364)	(3.759)	(2.684)	(1.718)	(1.694)	(1.935)	(2.263)	(2.157)
Taxa de Administração do Fundo	(143)	(242)	(216)	(226)	(223)	(222)	(219)	(218)	(218)	(217)	(217)	(218)
Lucro na venda de imóveis <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.966
Outras Despesas Não Recorrentes	(31)	(64)	(25)	(28)	(28)	(12)	(48)	(23)	(55)	(25)	(241)	(60)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>88.011</b>	<b>(600)</b>	<b>(462)</b>	<b>(1.625)</b>	<b>(1.060)</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(378)</b>	<b>662</b>	<b>658</b>	<b>443</b>	<b>(101)</b>	<b>6.144</b>
Ajuste Caixa <sup>4</sup>	(87.124)	1.536	1.547	2.352	1.831	2.483	1.127	165	218	387	849	(5.295)
<b>Resultado</b>	<b>887</b>	<b>936</b>	<b>1.085</b>	<b>727</b>	<b>771</b>	<b>1.064</b>	<b>749</b>	<b>827</b>	<b>876</b>	<b>830</b>	<b>748</b>	<b>849</b>
Resultado (R\$/Cota)	0,55	0,58	0,68	0,45	0,48	0,67	0,47	0,52	0,55	0,52	0,47	0,53
<b>Rendimento a distribuir</b>	<b>912</b>	<b>928</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>896</b>	<b>752</b>	<b>20.160</b>
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	<b>0,57</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,56</b>	<b>0,47</b>	<b>12,60</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 Victor Malzoni; <sup>4</sup>Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>



	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23
<b>ATIVO</b> (em R\$ mil)												
Caixa e Equivalente de Caixa	5.229	5.369	5.232	5.199	5.054	4.775	4.185	4.471	4.379	4.834	4.262	3.347
Despesas Antecipadas	421	416	423	418	413	425	418	410	403	395	388	380
Contas a Receber	2.611	2.619	2.625	2.628	2.633	3.051	3.494	3.121	3.183	2.654	3.068	3.945
Valores a receber por venda de imóveis <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.211
Imóveis <sup>3</sup>	522.000	521.864	521.727	521.590	521.454	521.318	521.181	521.045	520.908	520.772	520.635	434.216
<b>Ativo Total</b>	<b>530.260</b>	<b>530.267</b>	<b>530.007</b>	<b>529.835</b>	<b>529.554</b>	<b>529.569</b>	<b>529.279</b>	<b>529.046</b>	<b>528.873</b>	<b>528.654</b>	<b>528.353</b>	<b>538.099</b>

	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23
<b>PASSIVO</b> (em R\$ mil)												
Obrigações por Securitização	297.795	299.329	300.598	303.296	305.132	307.632	308.767	308.934	309.148	309.530	310.379	311.047
Outros Passivos	499	606	586	406	398	380	381	369	372	376	376	379
Rendimentos a Distribuir	896	912	928	912	912	912	912	912	912	912	896	752
Comissão a pagar por venda de imóveis <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.963
Patrimônio Líquido	231.069	229.421	227.894	225.221	223.112	220.652	219.219	218.832	218.442	217.836	216.702	221.958
<b>Passivo Total</b>	<b>530.260</b>	<b>530.267</b>	<b>530.007</b>	<b>529.835</b>	<b>529.554</b>	<b>529.575</b>	<b>529.279</b>	<b>529.046</b>	<b>528.873</b>	<b>528.654</b>	<b>528.353</b>	<b>538.099</b>

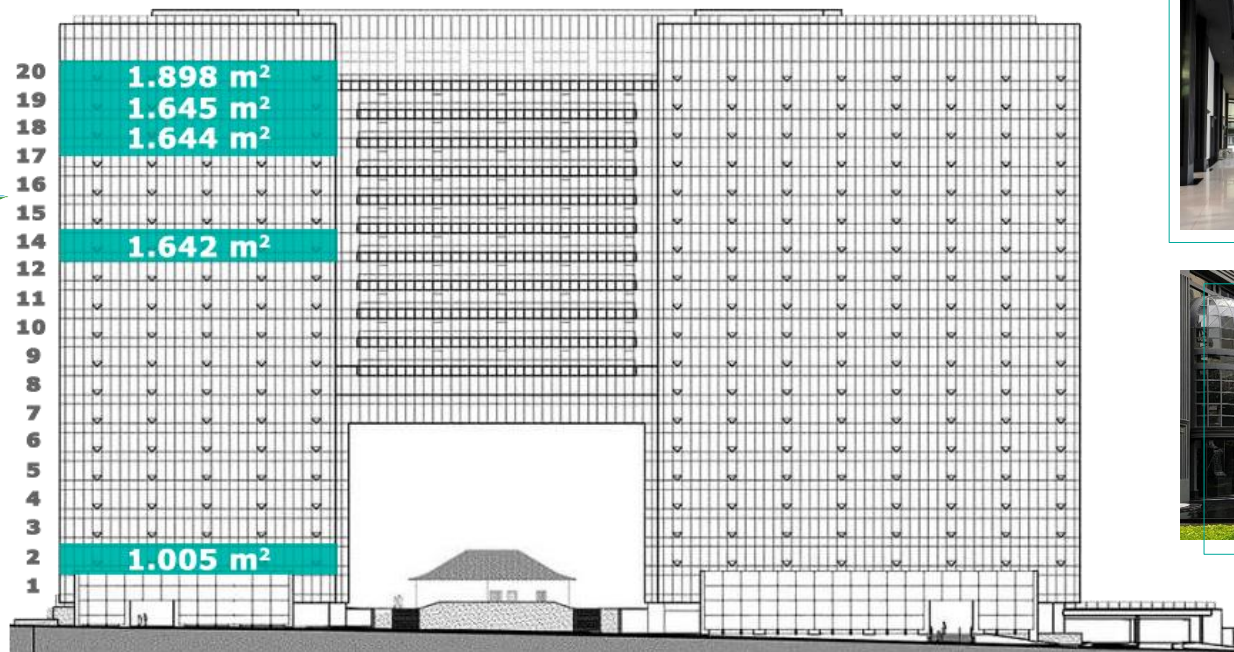
<sup>1</sup>O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas; <sup>2</sup>Valor referente a venda de unidades do Edifício Pátio Victor Malzoni; <sup>3</sup>A reavaliação do ativo foi realizada em dezembro 2023, e será refletida no próximo relatório.

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

## 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 <sup>2</sup>	26.979 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup> a 1.898 m <sup>2</sup>	Google e Casa dos Ventos	LEED Silver Core&Shell Prata, LEED Platinum O&M e Triple A	EcoMalzoni

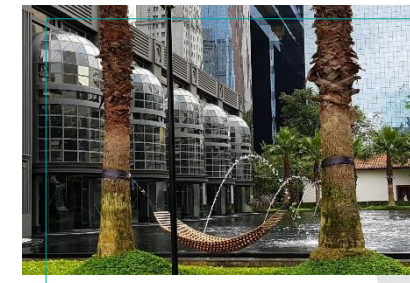
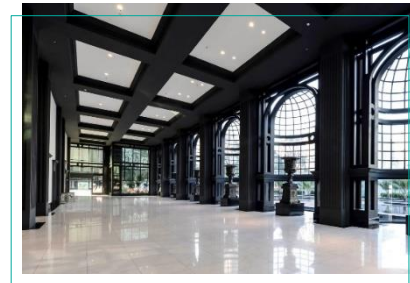
### TORRE A TORRE CENTRAL TORRE B



Google

casadosventos

Google



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

# 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\$ 49,0 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>.

<sup>1</sup>Posição 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](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.