



**VBI**  
REAL ESTATE

**catuai**  
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

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

PATRIA

SETEMBRO 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.



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**.

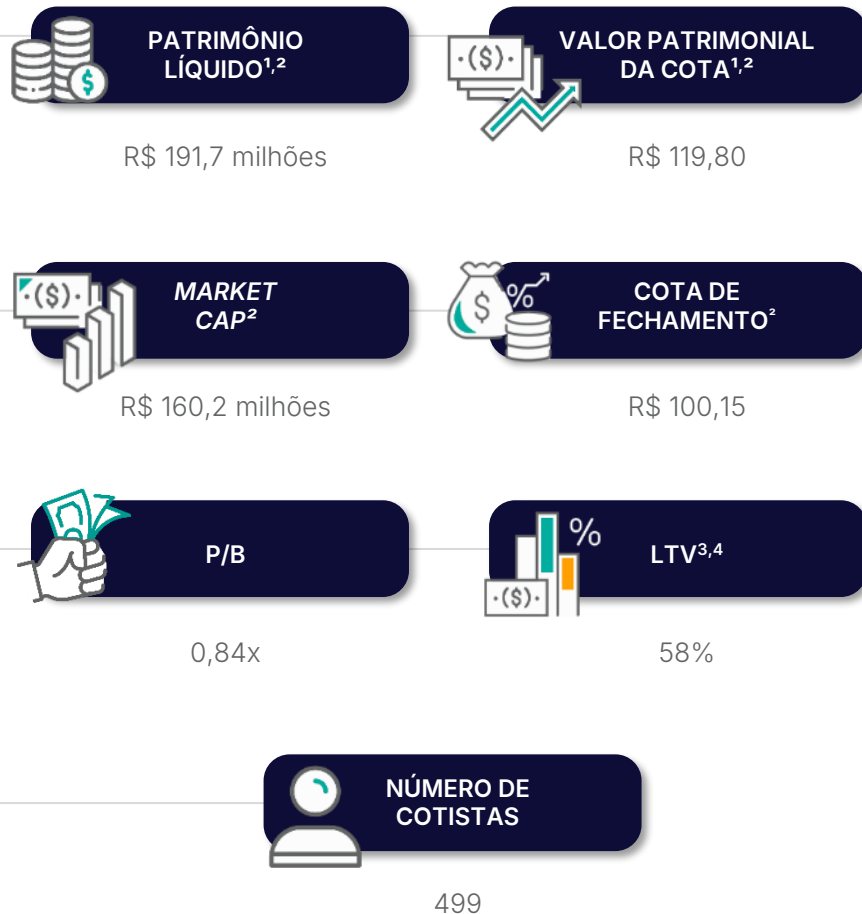
[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra

## 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**.

# COMENTÁRIOS DA GESTÃO

## ● SETEMBRO 2024



No último mês, tivemos poucas atualizações no Ativo Pátio Victor Malzoni:

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro, não houve movimentações de locatários do Fundo. Assim, 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.


### REAJUSTES E REVISIONAIS:


- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de agosto e não possuía qualquer inadimplência. Desta forma, os rendimentos do Fundo seguiram no mesmo patamar dos últimos meses em R\$0,50/cota. Ao final do mês, o Fundo possuía uma reserva de R\$0,31/cota.

<sup>1</sup>Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; <sup>2</sup>Em 30/08/2024; <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 videos reports

 Clique para assistir aos podcasts dos relatórios



# RENDIMENTOS E PERFORMANCE

DIVIDENDO POR COTA

R\$ 0,50

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR PATRIMONIAL

5,0%

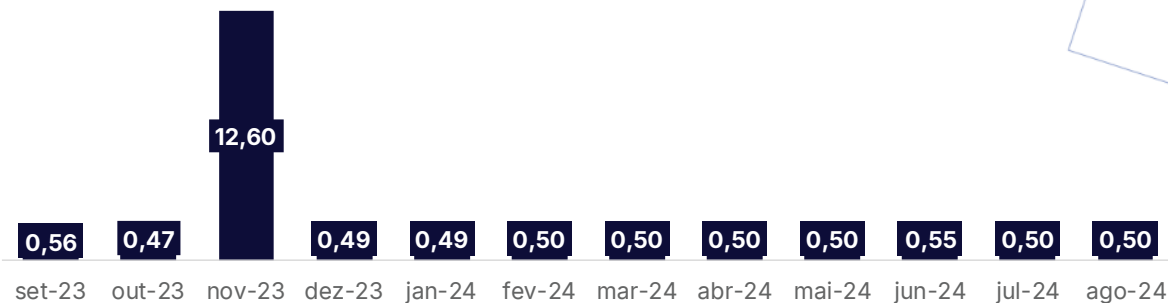
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO PELO VALOR DE MERCADO

6,0%

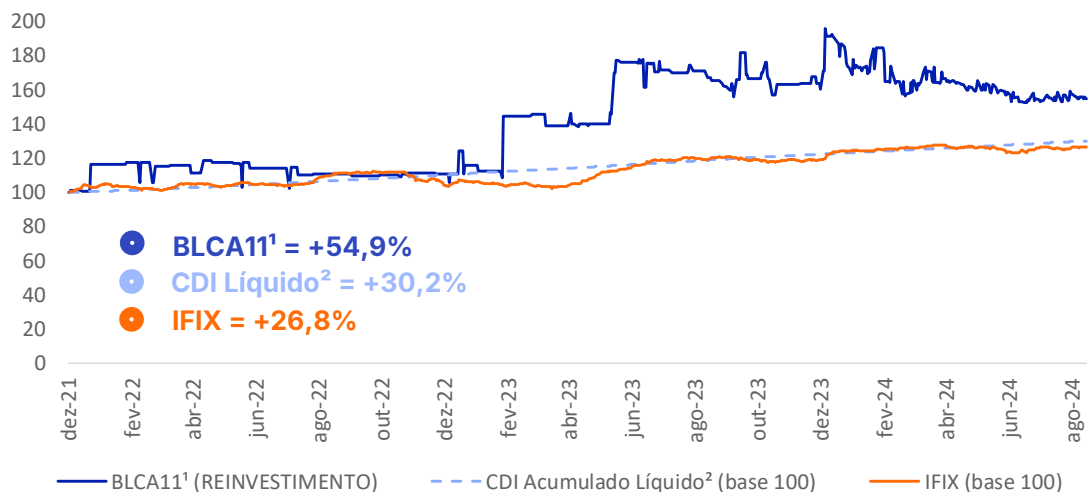
RESERVA ACUMULADA

R\$ 0,31/cota

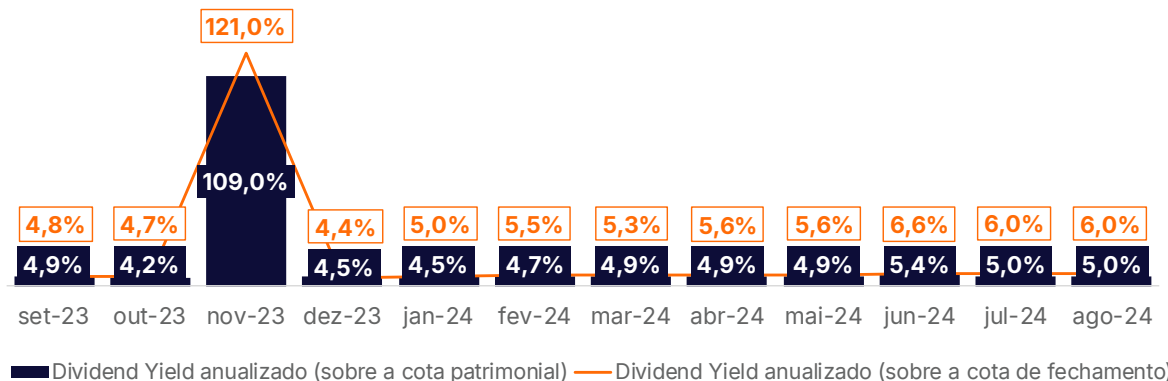
## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



## 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..

% 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%

60

100%

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. Faria Lima

Av. Cidade Jardim

Pátio Malzoni

Av. das Nações Unidas

Av. JK



<sup>1</sup>Valor após amortização de cotas em 05/10/2021;

<sup>2</sup>Refere-se somente a da Torre A do empreendimento;

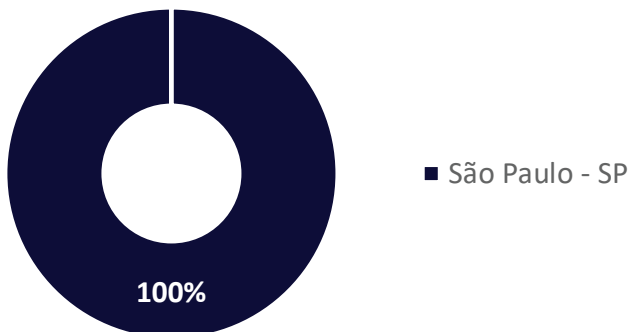
<sup>3</sup>Receita referente a competência de agosto de 2024 (caixa setembro).

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



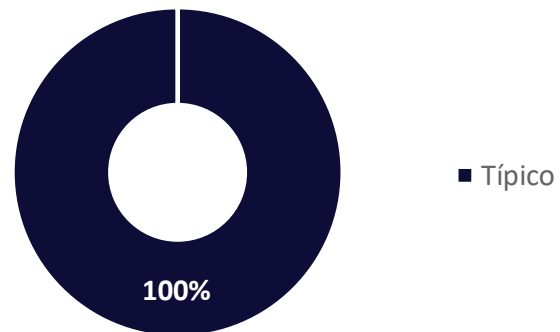
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



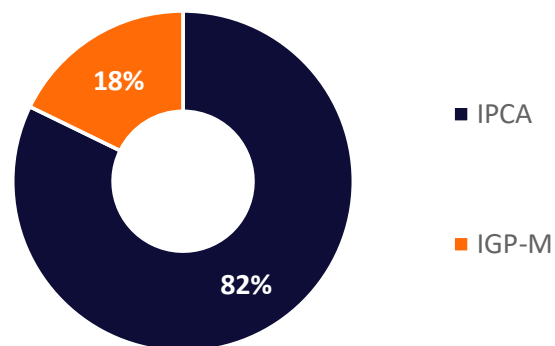
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



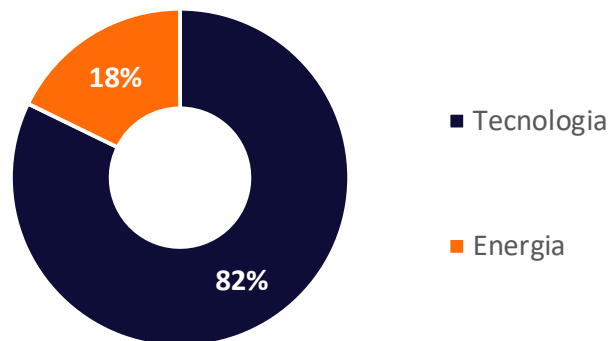
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



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

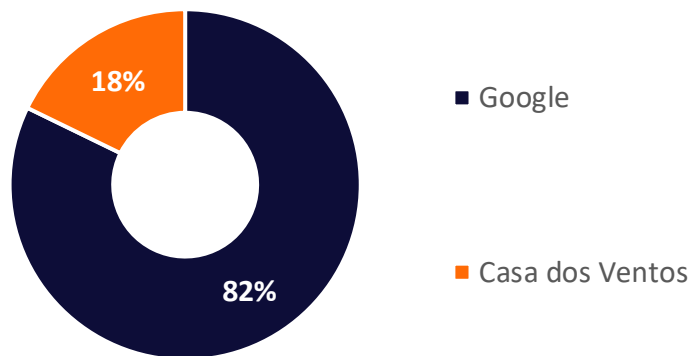
<sup>1</sup>Receita referente a competência de agosto de 2024 (caixa setembro).

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

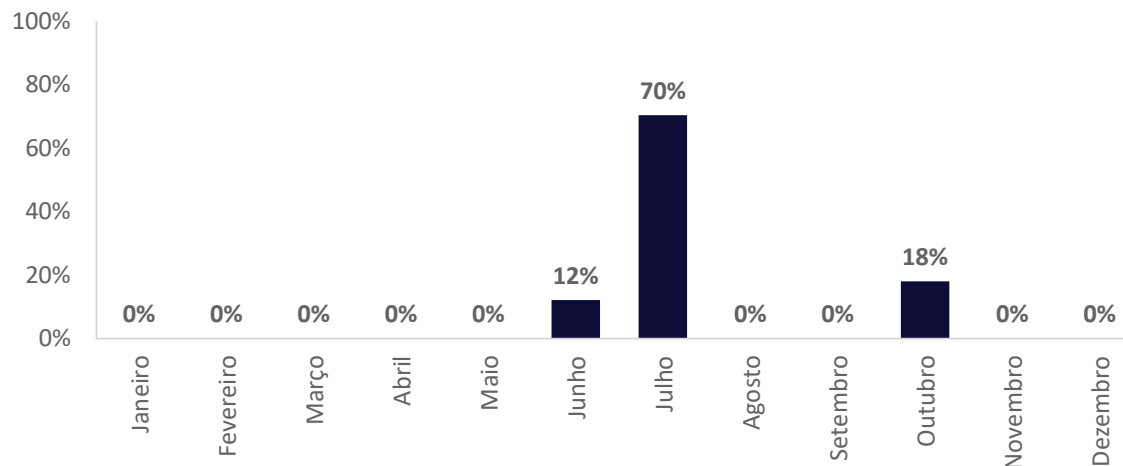


Ativo 100% locado desde o IPO

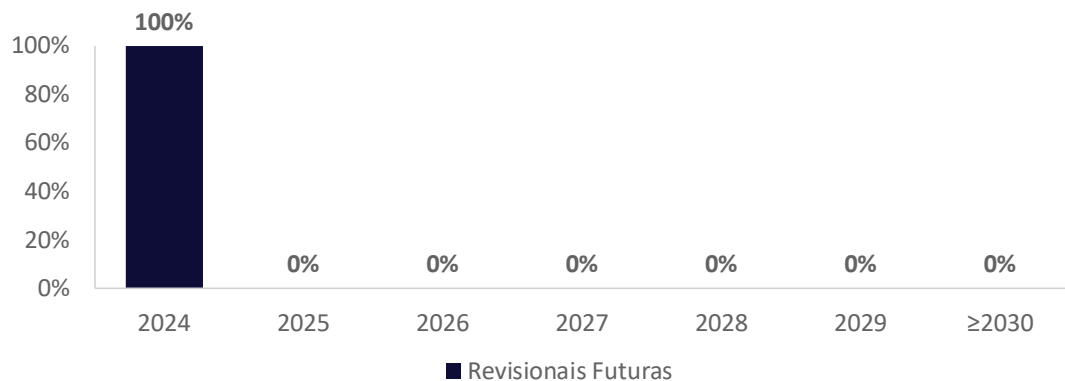
## ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



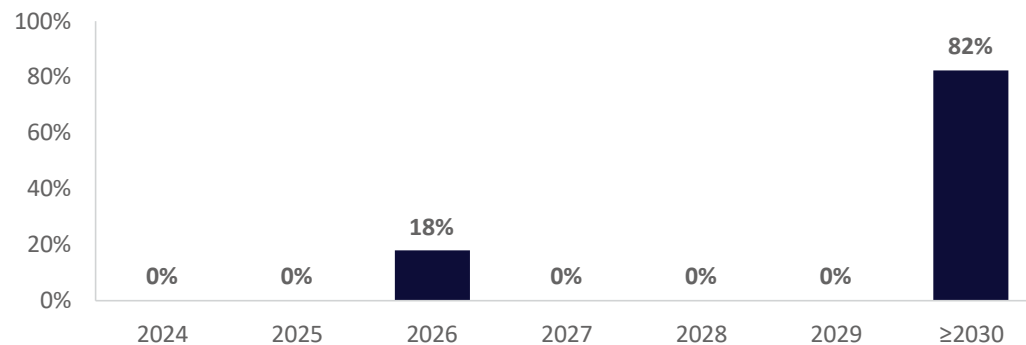
## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência de agosto de 2024 (caixa setembro).



# RESULTADO<sup>1</sup>



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

MÊS COMPETÊNCIA	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24
MÊS CAIXA	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24
Receitas de Aluguel	2.586	2.586	2.586	2.348	2.438	2.151	2.151	2.151	2.151	2.284	2.225	2.225
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>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>	<b>2.225</b>	<b>2.225</b>
Receita Financeira	35	34	27	101	94	82	45	39	151	(42)	36	32
Despesas Financeiras	(1.935)	(2.263)	(2.157)	(2.005)	(2.393)	(2.168)	(2.615)	(2.614)	(1.877)	(2.156)	(2.252)	(2.017)
Taxa de Administração do Fundo	(217)	(217)	(218)	(223)	(207)	(208)	(207)	(198)	(196)	(196)	(192)	(194)
Lucro na venda de imóveis <sup>3</sup>	-	-	5.966	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas Não Recorrentes	(25)	(241)	(60)	(47)	(75)	(78)	(36)	(28)	(30)	(30)	(35)	(82)
<b>Lucro Contábil</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>	<b>(218)</b>	<b>(36)</b>
Ajuste Caixa <sup>4</sup>	387	849	(5.295)	13.460	1.326	986	1.398	1.472	664	880	1.095	685
<b>Resultado</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>	<b>876</b>	<b>649</b>
Resultado (R\$/cota)	0,52	0,47	0,53	12,75	0,74	0,48	0,46	0,51	0,54	0,46	0,55	0,41
<b>Rendimento a distribuir</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>800</b>	<b>800</b>
<b>Dividendos (R\$/cota)</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>	<b>0,50</b>	<b>0,50</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)

	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24
Caixa e Equivalente de Caixa	4.834	4.262	3.347	11.629	13.525	13.239	5.399	5.413	5.458	5.281	5.274	4.168
Despesas Antecipadas	395	388	380	373	369	375	370	365	378	370	18	15
Contas a Receber	2.654	3.068	3.945	2.751	2.026	2.289	2.564	2.568	2.572	2.583	2.660	3.543
Valores a receber por venda de imóveis <sup>2</sup>	-	-	96.211	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis <sup>3</sup>	520.772	520.635	434.216	440.852	440.716	440.579	440.443	440.306	440.170	440.033	439.897	439.761
<b>Ativo Total</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>	<b>447.849</b>	<b>447.487</b>

## PASSIVO (em R\$ mil)

	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24
Obrigações por Securitização	309.530	310.379	311.047	246.612	247.934	248.911	250.331	251.797	252.467	253.353	254.102	254.787
Outros Passivos	376	376	379	385	373	383	360	358	350	230	219	224
Rendimentos a Distribuir	912	896	752	-	784	784	800	800	800	800	880	800
Comissão a pagar por venda de imóveis <sup>2</sup>	-	-	3.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	217.836	216.702	221.958	208.608	207.545	206.404	197.285	195.699	194.961	193.883	192.649	191.676
<b>Passivo Total</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>	<b>447.849</b>	<b>447.487</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.



# LINHA DO TEMPO



Ativo Pátio Victor Malzoni

2021

SETEMBRO

- **Catuaí Asset** assume a cogestão do Fundo BLCA11 com a BlueMacaw

- 1ª Emissão Catuaí VBI Triple A FII  
Captação total R\$ 160 MM



OUTUBRO

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

ABRIL

- VBI Real Estate passa a ser cogestora do Fundo BLCA11 com a **Catuaí Asset**

DEZEMBRO

- Venda das unidades do 11º andar do bloco A

2023



Ativo Pátio Victor Malzoni

2024

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\$ 68,4 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 Chamado de R\$ 126,3 milhões<sup>1</sup> e Capital Amortizado/Distribuído de R\$ 11,3 milhões.

<sup>1</sup>Posição em ago/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 (CFI11)

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

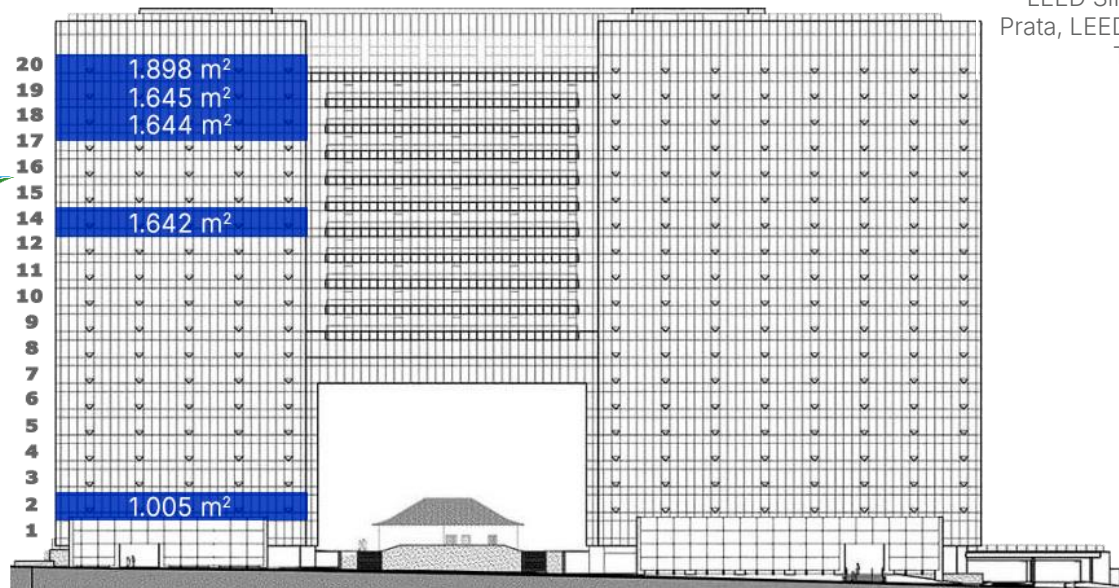
DIFERENCIAIS  
SUSTENTÁVEIS

EcoMalzoni

TORRE A

TORRE CENTRAL

TORRE B



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

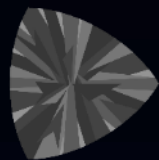
Google

casadosventos

Google



# SOBRE O GESTOR



**VBI**  
REAL ESTATE

100% focada no setor imobiliário brasileiro,  
com time de 10 anos de atuação em  
Real Estate

Até hoje comprometeu capital de  
mais de R\$ 11 Bi no setor imobiliário

100 investimentos realizados em  
mais de 18 estados

Em 2024, passou a ser parte da  
plataforma de Real Estate do Patria  
Investimentos no Brasil. Com a aquisição  
da VBI e a incorporação dos fundos HG, a  
vertical de Real Estate do Patria no Brasil  
passou a atuar com  
R\$ 23 bilhões em ativos sob gestão, sob a  
liderança de Rodrigo Abbud

**PATRIA**

3ª maior gestora do mercado  
brasileiro de FIs no Ranking  
Anbima







[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

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.