



VBI
REAL ESTATE

catuai
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

CATUAÍ VBI TRIPLE A FII
(BLCA11)

NOVEMBRO 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 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\$ 216,7 milhões	 VALOR PATRIMONIAL DA COTA² R\$ 135,44
 VALOR DE MERCADO² R\$ 192,0 milhões	 VALOR DE MERCADO DA COTA² R\$ 120,00
 P/B 0,89x	 LTV^{3,4} 60%

RENDIMENTOS

No dia 08/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,47/cota, que foram pagos no dia 15/12. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 4,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 120,00).

GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de competência outubro. Contudo, em complemento ao Fato Relevante de 19/10 ([clique aqui](#)), no dia 18/12, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) comunicando que celebrou a lavratura da escritura de compra e venda referente à alienação das unidades do 11º andar do Ativo, pelo valor total bruto de R\$ 96,2 milhões. Do montante recebido, R\$ 65,5 milhões foram destinados ao pagamento da amortização extraordinária e consequente pagamento do prêmio da dívida à Securitizadora. Ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT⁵) é de 5,2 anos.

¹Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; ²Em 31/10/2023; ³O percentual de LTV representa o saldo remanescente do CRI (operação descrita na página 6 deste relatório) sobre o valor do Ativo; ⁴Não considera o montante destinado ao pagamento da amortização extraordinária e consequente pagamento do prêmio da dívida à Securitizadora realizado em dezembro/23; ⁵WAULT (*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: Em complemento ao Fato Relevante de 18/12, 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 neste mês de dezembro/2023, não havendo, portanto, 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.

LINHA DO TEMPO



SETEMBRO

- **Catuaí Asset** assume a cogestão do Fundo **BLCA11**
- **1ª Oferta** FII BlueMacaw Catuaí (BLCA11)
Captação total R\$ 160 MM

OUTUBRO

- **Aquisição** Ativo **Pátio Victor Malzoni**
- **Amortização extraordinária de Cotas da 1ª Oferta** FII BlueMacaw Catuaí (BLCA11)
Valor total R\$ 22,4 MM

2021



Ativo Pátio Victor Malzoni



2023

ABRIL

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

OUTUBRO

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

RENDIMENTOS

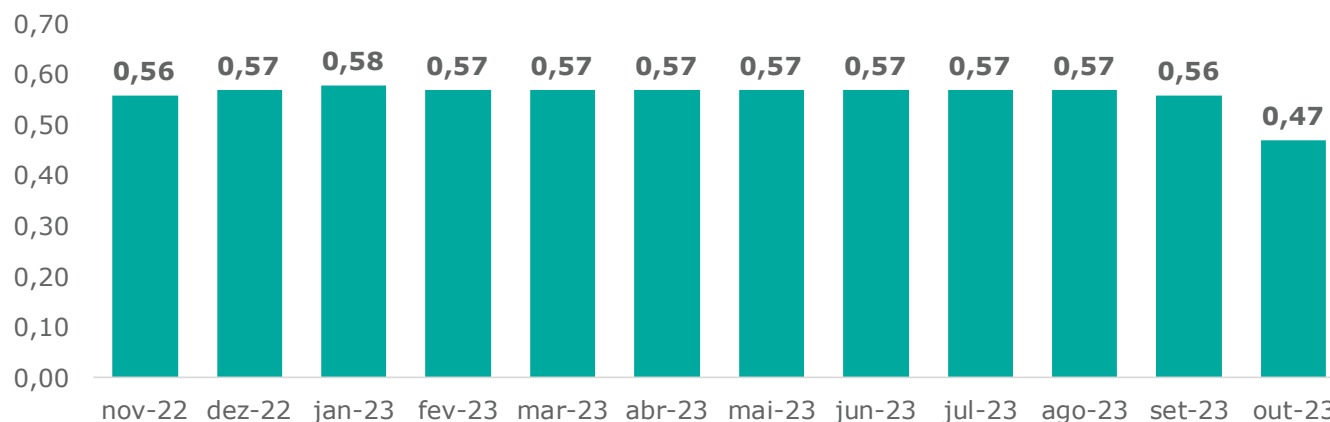


No dia 08/12, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,47 por cota (BLCA11), que serão pagos no dia 15/12. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de novembro tendo o mês de outubro como competência.

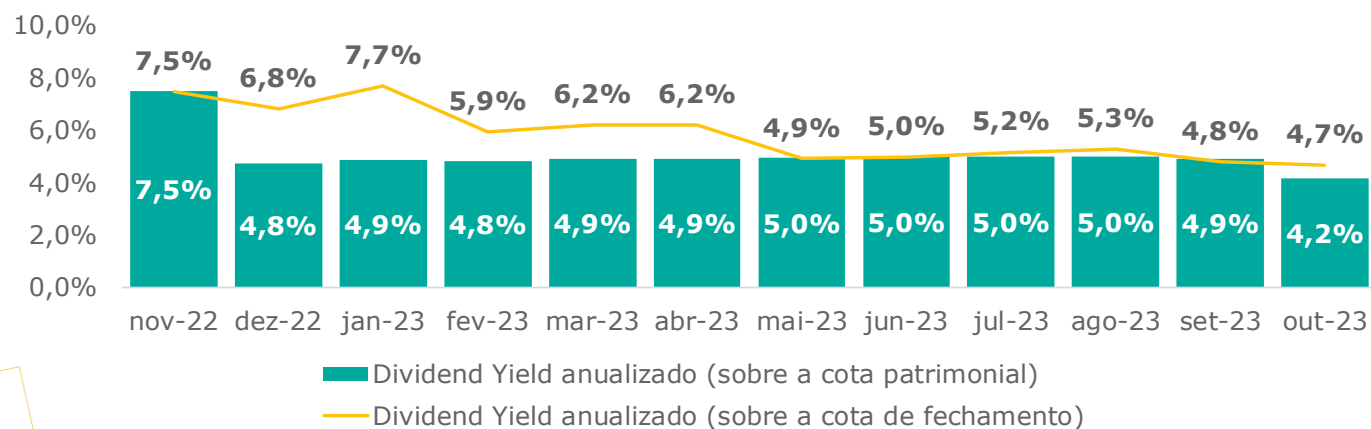
Este montante representa *dividend yield* de 4,7% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 120,00) em 31/10.

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



DIVIDEND YIELD¹



¹Em dezembro de 2022 houve a reavaliação do Ativo, passando de R\$ 435 milhões (R\$ 46 mil/m²) para R\$ 522 milhões equivalente a R\$ 55mil/m².

CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



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%.

% DETIDO PELO FUNDO ³	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL ³ (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²) ³
35%	3	26.979	9.443

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ⁴
0,0%	61	100%

¹Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; ²Este relatório ainda não reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, realizada em 13/10/2023; ³Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; ⁴Receita referente a competência de outubro de 2023 (caixa novembro).

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

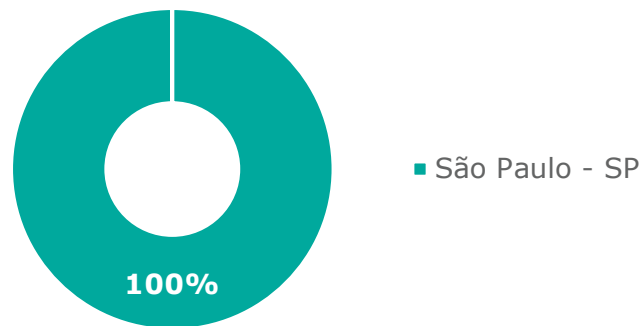




Empreendimento com alta qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

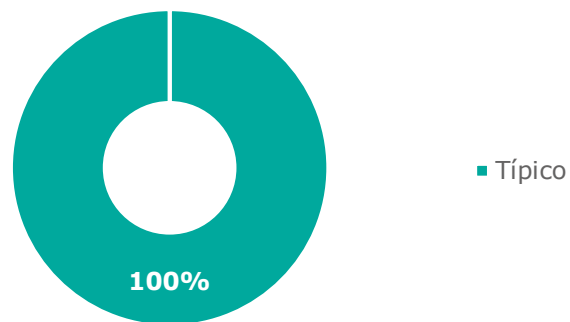
ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



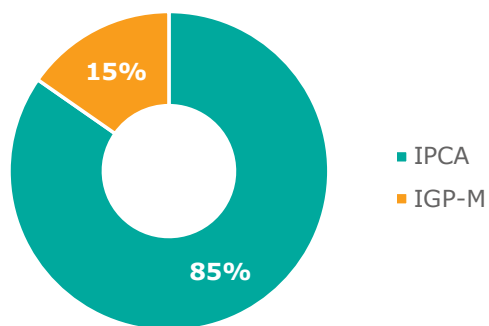
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



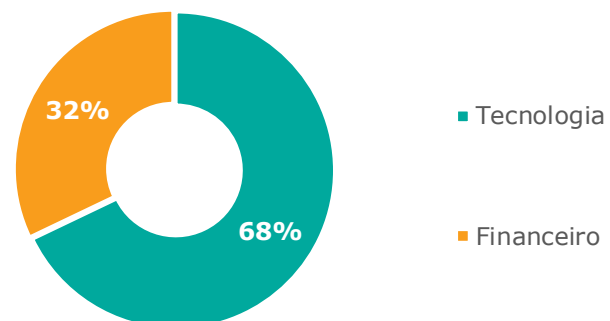
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

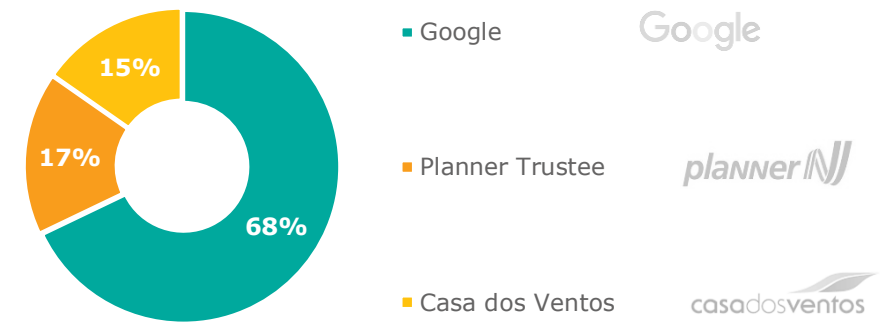
(% Receita)



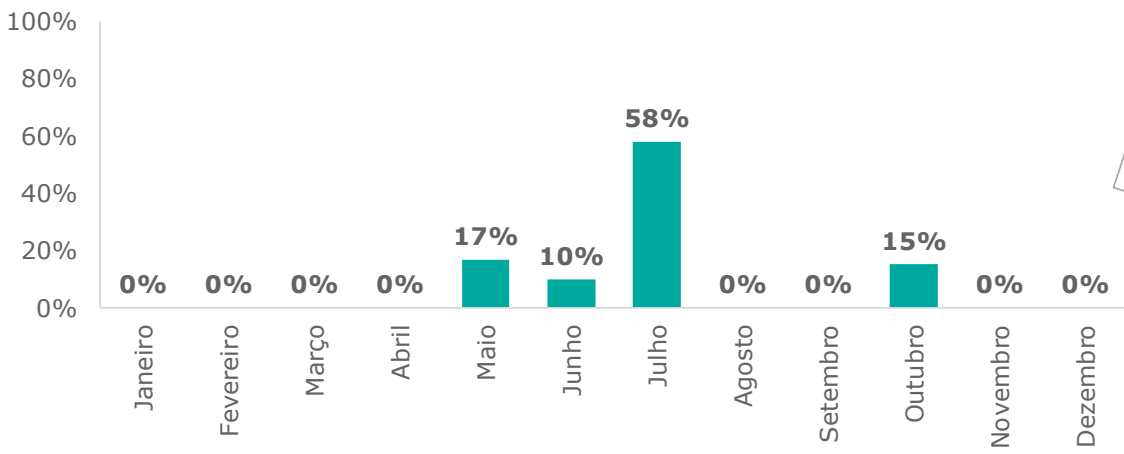
¹Receita referente a competência de outubro de 2023 (caixa novembro); ²Este relatório ainda não reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, realizada em 13/10/2023.

ALOCAÇÃO POR INQUILINO

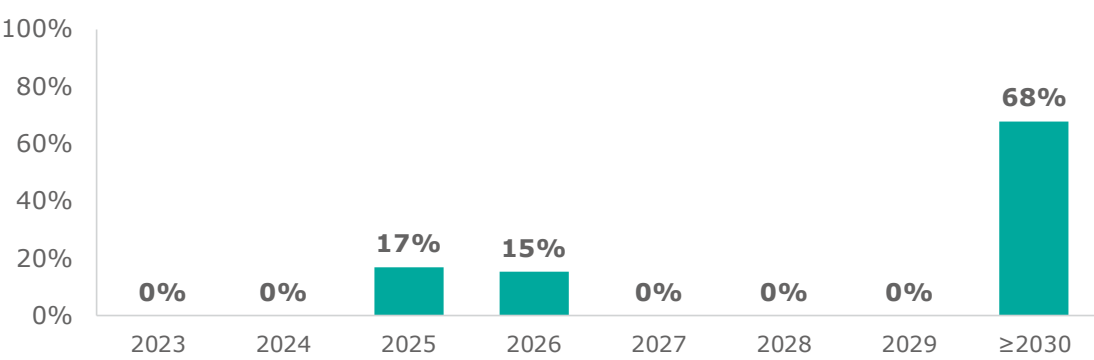
(% Receita)



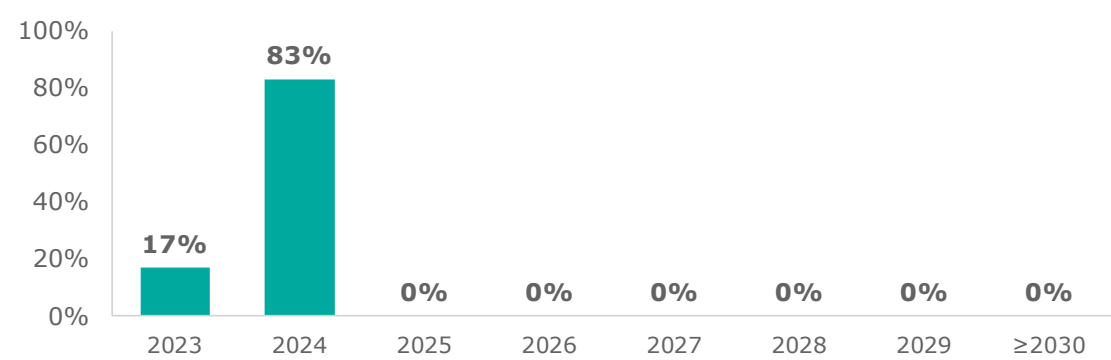
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência de outubro de 2023 (caixa novembro); ²Este relatório ainda não reflete a transação de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, realizada em 13/10/2023.

RESULTADO¹



Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no trimestre de R\$ 0,01/cota.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23
MÊS CAIXA	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23
Receitas de Aluguel	2.513	2.513	2.513	2.513	2.512	2.512	2.530	2.540	2.586	2.586	2.586	2.586
Outras Receitas ²	33	88.643	179	6	7	7	-	(4)	-	-	-	-
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	2.546	91.156	2.692	2.519	2.519	2.519	2.530	2.536	2.586	2.586	2.586	2.586
Receita Financeira	40	44	45	38	47	35	44	38	36	39	35	34
Despesas Financeiras	(1.748)	(3.015)	(3.032)	(2.777)	(3.937)	(3.364)	(3.759)	(2.684)	(1.718)	(1.694)	(1.935)	(2.263)
Taxa de Administração do Fundo	(143)	(143)	(242)	(216)	(226)	(223)	(222)	(219)	(218)	(218)	(217)	(217)
Outras Despesas Não Recorrentes	(40)	(31)	(64)	(25)	(28)	(28)	(12)	(48)	(23)	(55)	(25)	(241)
Lucro Contábil	655	88.011	(600)	(462)	(1.625)	(1.060)	(1.419)	(378)	662	658	443	(101)
Ajuste Caixa ³	399	(87.124)	1.536	1.547	2.352	1.831	2.483	1.127	165	218	387	849
Resultado	1.054	887	936	1.085	727	771	1.064	749	827	876	830	748
Resultado (R\$/Cota)	0,66	0,55	0,58	0,68	0,45	0,48	0,67	0,47	0,52	0,55	0,52	0,47
Rendimento a distribuir	896	912	928	912	912	912	912	912	912	912	896	752
Dividendos (R\$/Cota)	0,56	0,57	0,58	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56	0,47

¹As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas; ²Refere-se à reavaliação do ativo e Renda Mínima Garantida e Multas. ³Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

BALANÇO PATRIMONIAL¹



ATIVO (em R\$ mil)

	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23
Caixa e Equivalente de Caixa	5.159	5.229	5.369	5.232	5.199	5.054	4.775	4.185	4.471	4.379	4.834	4.262
Despesas Antecipadas	435	421	416	423	418	413	425	418	410	403	395	388
Contas a Receber	2.486	2.611	2.619	2.625	2.628	2.633	3.051	3.494	3.121	3.183	2.654	3.068
Imóveis ²	433.499	522.000	521.864	521.727	521.590	521.454	521.318	521.181	521.045	520.908	520.772	520.635
Ativo Total	441.579	530.260	530.267	530.007	529.835	529.554	529.569	529.279	529.046	528.873	528.654	528.353

PASSIVO (em R\$ mil)

	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23
Obrigações por Securitização	296.205	297.795	299.329	300.598	303.296	305.132	307.632	308.767	308.934	309.148	309.530	310.379
Outros Passivos	387	499	606	586	406	398	380	381	369	372	376	376
Rendimentos a Distribuir	896	896	912	928	912	912	912	912	912	912	912	896
Patrimônio Líquido	144.091	231.069	229.421	227.894	225.221	223.112	220.652	219.219	218.832	218.442	217.836	216.702
Passivo Total	441.579	530.260	530.267	530.007	529.835	529.554	529.575	529.279	529.046	528.873	528.654	528.353

¹O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas; ²Reavaliação do ativo em dezembro 2022.

DETALHAMENTO DO ATIVO¹

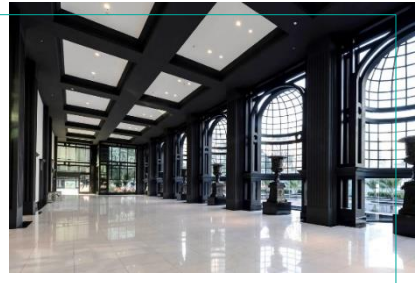
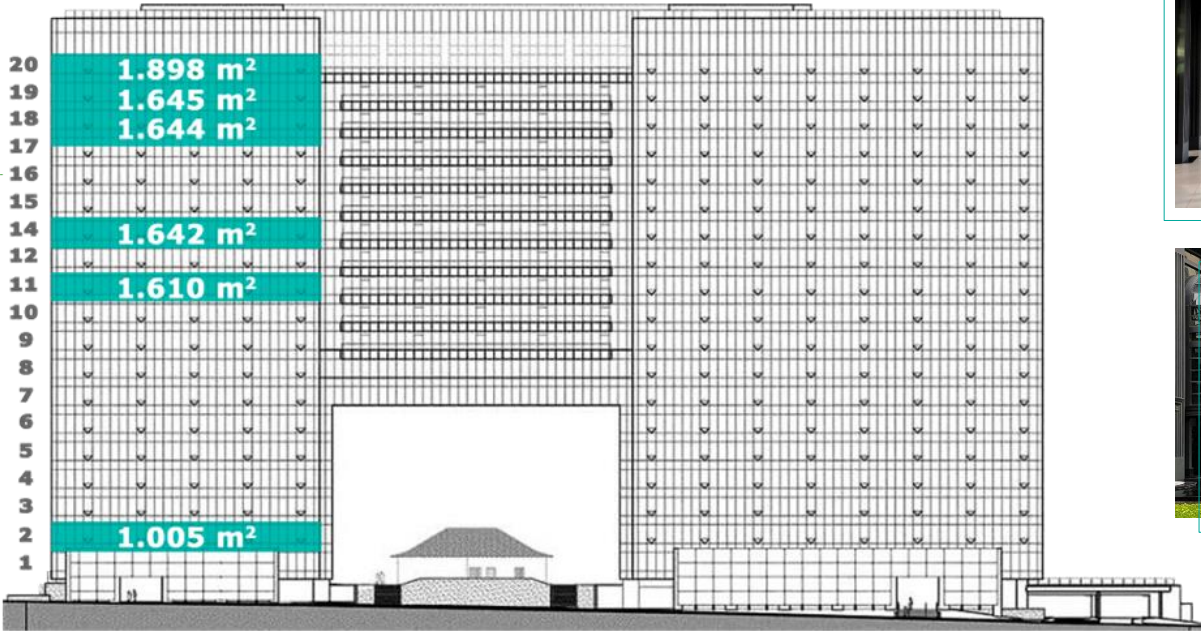
PÁTIO VICTOR MALZONI TORRE A

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL TOTAL	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2013	Outubro de 2021	19.275 m²	26.979 m²	285 m² a 1.898 m²	Google, Casa dos Ventos e Planner	LEED Silver Core&Shell Prata, LEED Platinum O&M e Triple A	EcoMalzoni

TORRE A

TORRE CENTRAL

TORRE B



Google

casadosventos
planner

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 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
2023

comprometeu capital de
aproximadamente **R\$ 9,0**
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.