



VBI
REAL ESTATE

catuai
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

CATUAÍ VBI TRIPLE A FII
(BLCA11)

FEVEREIRO 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.

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



FALE COM
O RI

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.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO^{1,2}**

R\$ 207,5 milhões



**VALOR PATRIMONIAL
DA COTA^{1,2}**

R\$ 129,72



**MARKET
CAP²**

R\$ 189,9 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO²**

R\$ 118,70



P/B

0,92x



LTV^{3,4}

56%



**NÚMERO DE
COTISTAS**

374

Neste mês apresentamos o **novo relatório de Gestão do BLCA**.

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de competência janeiro. Ao final do mês, o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT⁵) é de 5,7 anos.

Em 01/02, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) referente a amortização parcial de capital aos cotistas, no montante total de R\$ 7,5 milhões o que corresponde ao valor de R\$ 4,70 por cota. O pagamento da amortização foi realizado no dia 06/03 aos cotistas titulares de cotas do Fundo em 01/02.

¹Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; ²Em 31/01/2024; 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.



Clique para assistir
aos **videos reports**



Clique para assistir aos
podcasts dos relatórios



RENDIMENTOS E PERFORMANCE

R\$ 0,49 de dividendo por cota

DATA DE PAGAMENTO

15/03

**DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO PELO VALOR
PATRIMONIAL**

4,5%

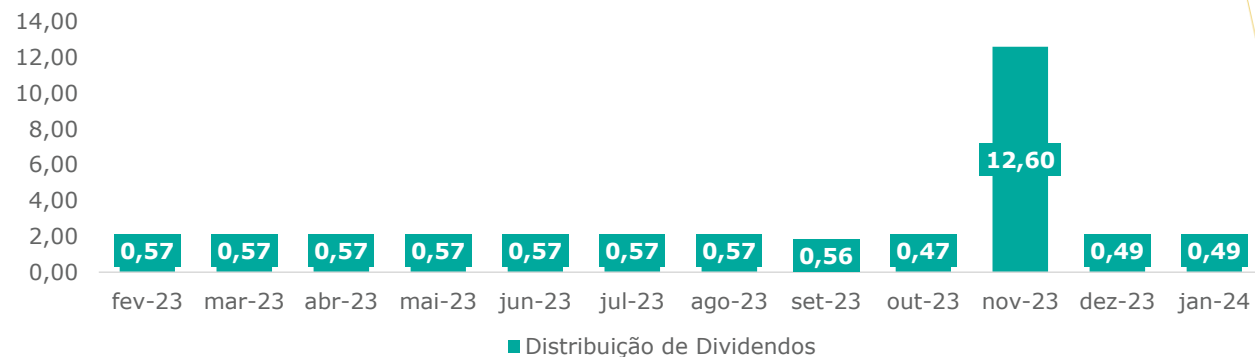
**DIVIDEND YIELD
ANUALIZADO PELO VALOR
DE MERCADO**

5,0%

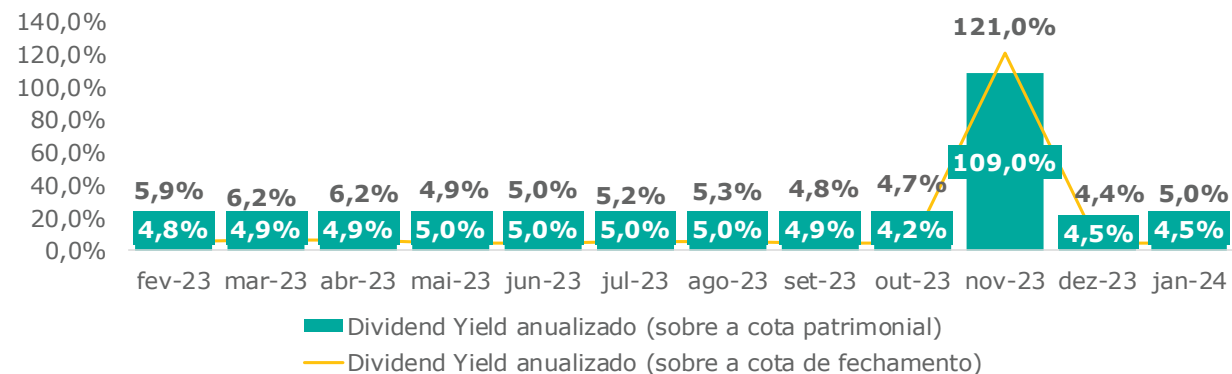
**RESERVA
ACUMULADA**

R\$ 0,77/Cota

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



DIVIDEND YIELD



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%.

ALOCÇÃO 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%

67

100%

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

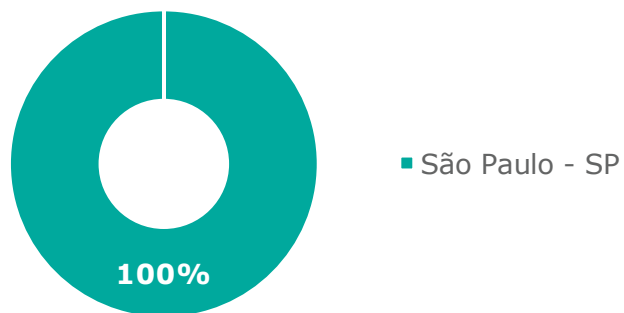
CARTEIRA DE ATIVO^{1,2}



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

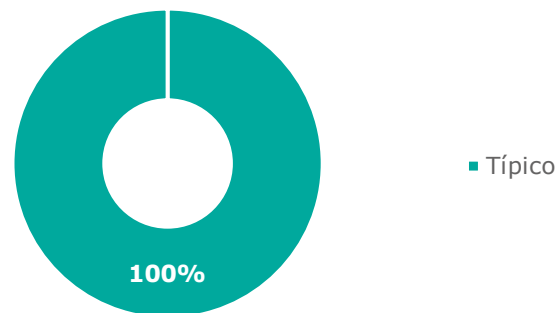
ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

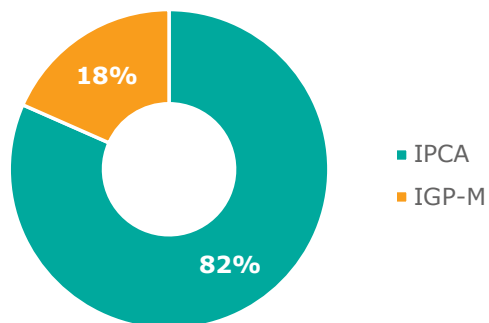
(% Receita)



Este relatório reflete a transação total de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023. Desta forma, o Fundo não conta mais com a receita referente as unidades do 11º andar

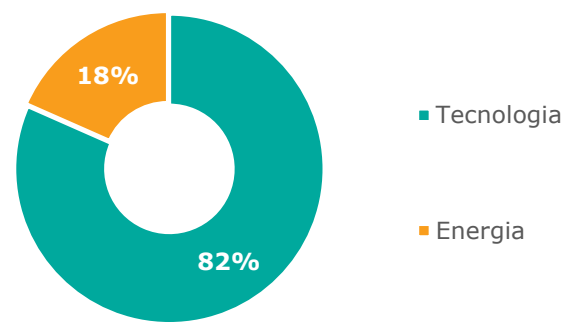
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



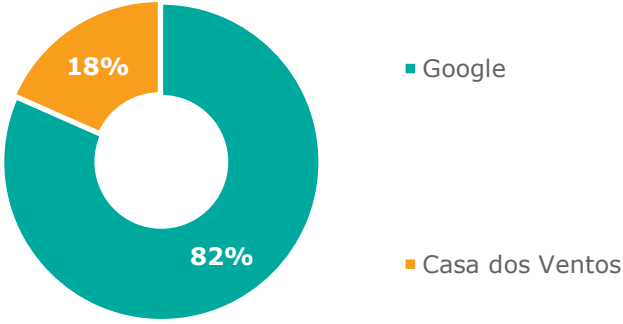
¹Receita referente a competência de janeiro de 2024 (caixa fevereiro).



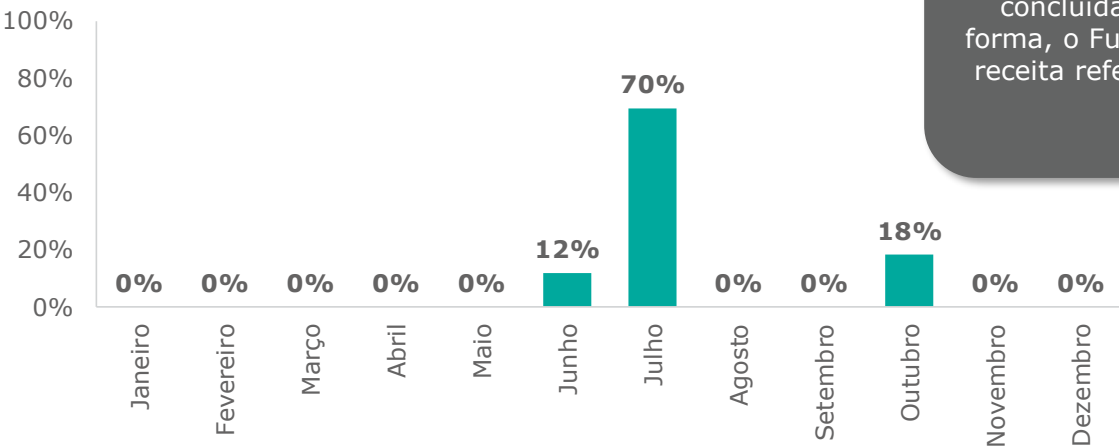
Ativo 100% locado desde o IPO.

Este relatório reflete a transação total de venda das unidades do 11º andar do Edifício Pátio Victor Malzoni, concluída em 18/12/2023. Desta forma, o Fundo não conta mais com a receita referente as unidades do 11º andar.

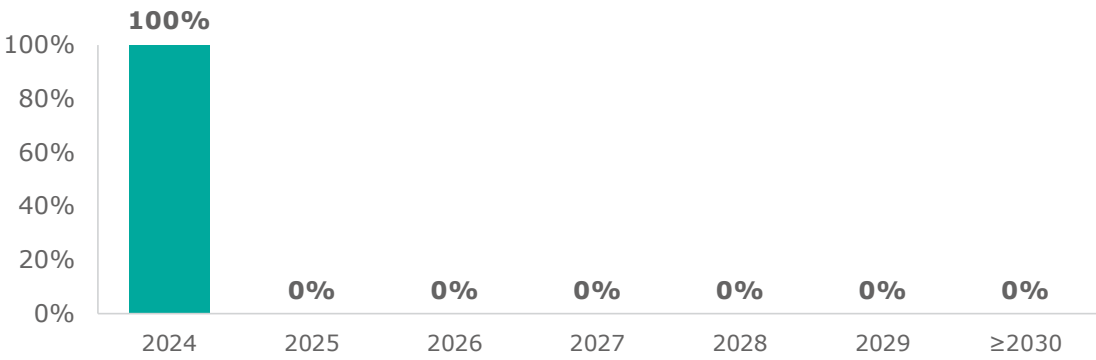
ALOCÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



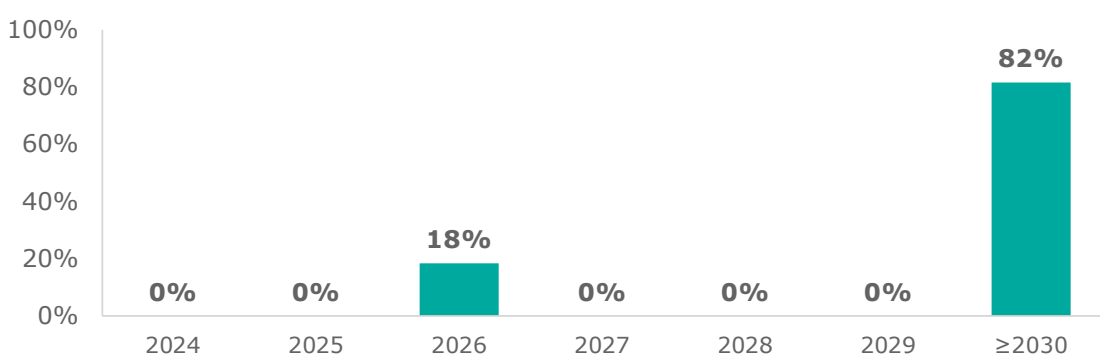
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹Receita referente a competência de janeiro de 2024 (caixa fevereiro).
VBI REAL ESTATE

RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA →	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24
MÊS CAIXA →	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24
Receitas de Aluguel	2.513	2.512	2.512	2.530	2.540	2.586	2.586	2.586	2.586	2.586	2.348	2.438
Outras Receitas ²	6	7	7	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.772	0
Receita Líquida	2.519	2.519	2.519	2.530	2.536	2.586	2.586	2.586	2.586	2.586	9.120	2.438
Receita Financeira	38	47	35	44	38	36	39	35	34	27	101	94
Despesas Financeiras	(2.777)	(3.937)	(3.364)	(3.759)	(2.684)	(1.718)	(1.694)	(1.935)	(2.263)	(2.157)	(2.005)	(2.393)
Taxa de Administração do Fundo	(216)	(226)	(223)	(222)	(219)	(218)	(218)	(217)	(217)	(218)	(223)	(207)
Lucro na venda de imóveis ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.966	0	0
Outras Despesas Não Recorrentes	(25)	(28)	(28)	(12)	(48)	(23)	(55)	(25)	(241)	(60)	(47)	(75)
Lucro Contábil	(462)	(1.625)	(1.060)	(1.419)	(378)	662	658	443	(101)	6.144	6.946	(143)
Ajuste Caixa ⁴	1.547	2.352	1.831	2.483	1.127	165	218	387	849	(5.295)	13.460	1.326
Resultado	1.085	727	771	1.064	749	827	876	830	748	849	20.407	1.183
Resultado (R\$/Cota)	0,68	0,45	0,48	0,67	0,47	0,52	0,55	0,52	0,47	0,53	12,75	0,74
Rendimento a distribuir	912	912	912	912	912	912	912	896	752	20.160	784	784
Dividendos (R\$/Cota)	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,56	0,47	12,60	0,49	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 Victor Malzoni; ⁴Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

BALANÇO PATRIMONIAL¹



ATIVO (em R\$ mil)

	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24
Caixa e Equivalente de Caixa	5.232	5.199	5.054	4.775	4.185	4.471	4.379	4.834	4.262	3.347	11.629	13.525
Despesas Antecipadas	423	418	413	425	418	410	403	395	388	380	373	369
Contas a Receber	2.625	2.628	2.633	3.051	3.494	3.121	3.183	2.654	3.068	3.945	2.751	2.026
Valores a receber por venda de imóveis ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.211	-	-
Imóveis ³	521.727	521.590	521.454	521.318	521.181	521.045	520.908	520.772	520.635	434.216	440.852	440.716
Ativo Total	530.007	529.835	529.554	529.569	529.279	529.046	528.873	528.654	528.353	538.099	455.605	456.636

PASSIVO (em R\$ mil)

	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23	JUN-23	JUL-23	AGO-23	SET-23	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24
Obrigações por Securitização	300.598	303.296	305.132	307.632	308.767	308.934	309.148	309.530	310.379	311.047	246.612	247.934
Outros Passivos	586	406	398	380	381	369	372	376	376	379	385	373
Rendimentos a Distribuir	928	912	912	912	912	912	912	912	896	752	-	784
Comissão a pagar por venda de imóveis ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.963	-	-
Patrimônio Líquido	227.894	225.221	223.112	220.652	219.219	218.832	218.442	217.836	216.702	221.958	208.608	207.545
Passivo Total	530.007	529.835	529.554	529.575	529.279	529.046	528.873	528.654	528.353	538.099	455.605	456.636

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, .



LINHA DO TEMPO



Ativo **Pátio Victor Malzoni**

2021

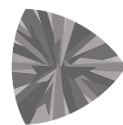
SETEMBRO

- **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

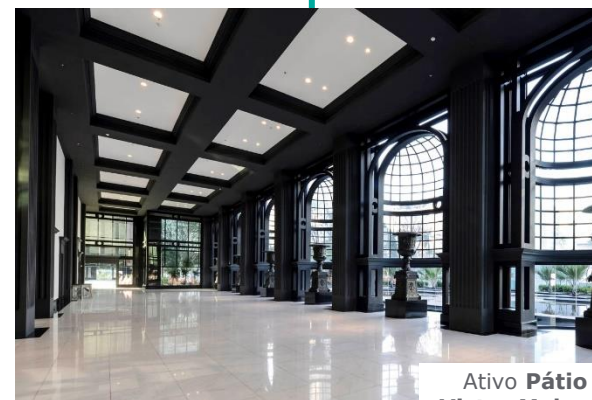
ABRIL

- **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**

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

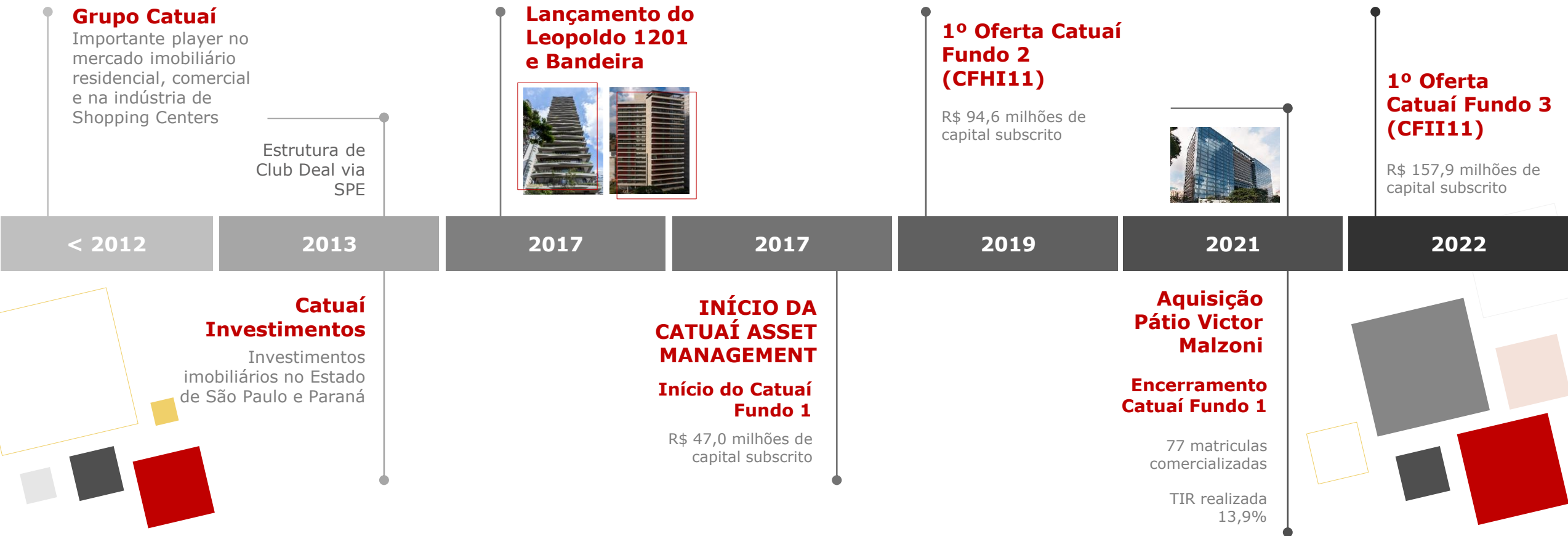
- **Início do Fundo:** Ago/2022;
- **Fundo** em fase de **investimento**;
- **Capital Subscrito** de **R\$ 157,9 milhões** e Capital Integralizado de R\$ 102,6 milhões¹.

¹Posição em out/23

SOBRE A CATUAÍ ASSET

HISTÓRICO

Mais de 20 anos de experiência em investimentos imobiliários



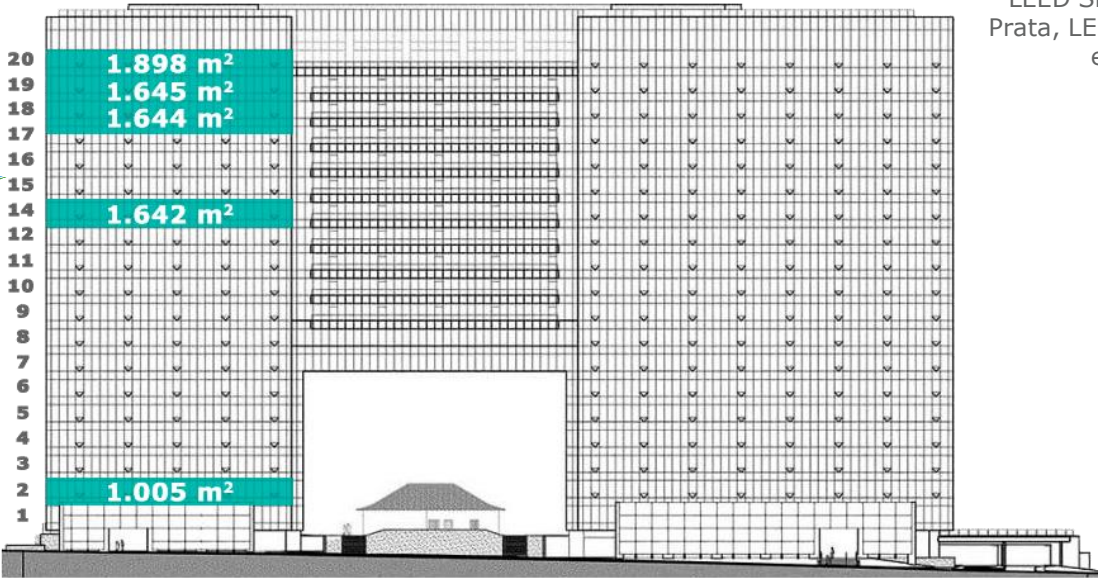
DETALHAMENTO DO ATIVO¹

PÁTIO VICTOR MALZONI TORRE A

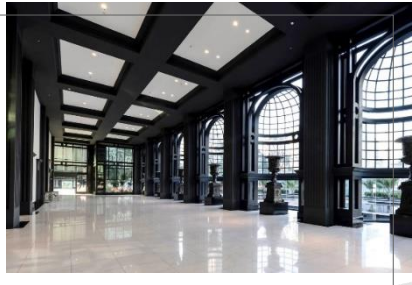
CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL TOTAL	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO
2013	Outubro de 2021	19.275 m ²	26.979 m ²	285 m ² a 1.898 m ²	Google e Casa dos Ventos

CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
LEED Silver Core&Shell Prata, LEED Platinum O&M e Triple A	EcoMalzoni

TORRE A TORRE CENTRAL TORRE B



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



CLIQUE
para assinar e
ficar por dentro
de todas as
novidades

A **newsletter mensal**
da VBI Real Estate que
traz os dividendos dos
FIIs, aparições da VBI
na mídia, um panorama
geral do último mês e
muito mais!



SOBRE

O GESTOR

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2024

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

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

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** 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

+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.