



VBI
REAL ESTATE

catuai
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

CATUAÍ VBI TRIPLE A FII
(BLCA11)

PATRIA

NOVEMBRO 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

Pátria - 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

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.



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

● NOVEMBRO 2024



**PATRIMÔNIO
LÍQUIDO^{1,2}**

R\$ 190,3 milhões



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

R\$ 118,95



**MARKET
CAP²**

R\$ 158,3 milhões



**COTA DE
FECHAMENTO²**

R\$ 98,94



P/B

0,83x



LTV^{3,4}

58%



**NÚMERO DE
COTISTAS**

495

Destacamos abaixo as principais movimentações de locação, devolução e reajustes e revisionais:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de novembro, 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 (WAULT⁵) é de 4,9 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- Em 18/11, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) celebrando aditivo ao contrato de locação de 1.642 m² de ABL com a locatária Casa dos Ventos, com aumento de, aproximadamente, 26,90% no valor de locação, concessão de desconto até setembro/2026 e prorrogação do contrato por 5 anos, até setembro de 2031. O novo valor passou a impactar positivamente a receita do Fundo em cerca de R\$ 0,07/cota a partir desta competência.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de outubro e não possuía qualquer inadimplência. No mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota, em linha com os últimos meses, e reteve R\$ 0,02/cota, elevando a reserva de lucro para R\$ 0,31/cota.

¹Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; ²Em 31/10/2024; 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
vídeos 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%

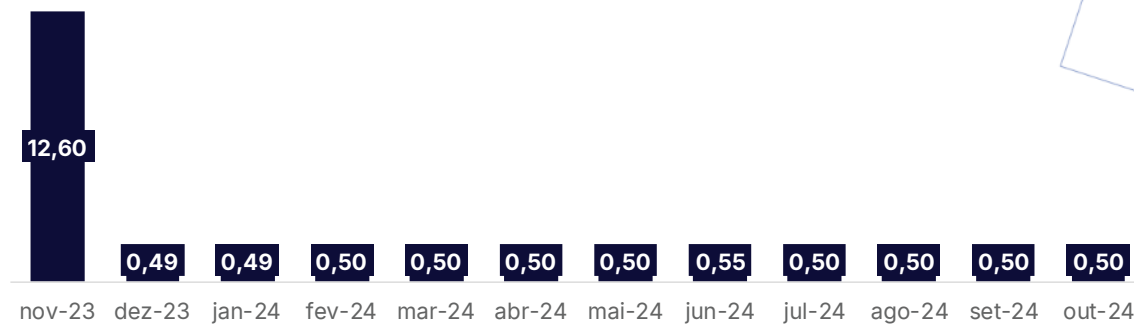
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
PELO VALOR DE MERCADO

6,1%

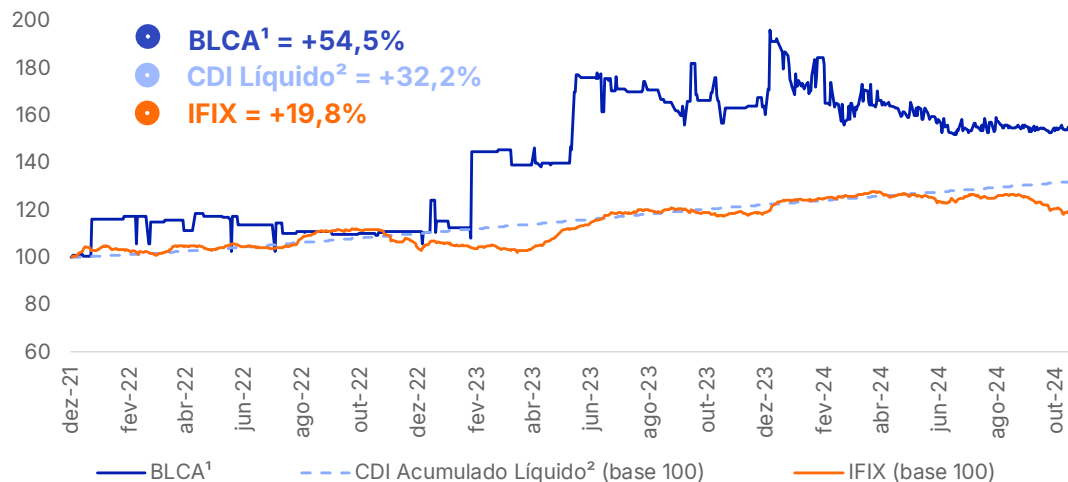
RESERVA
ACUMULADA

R\$ 0,31/cota

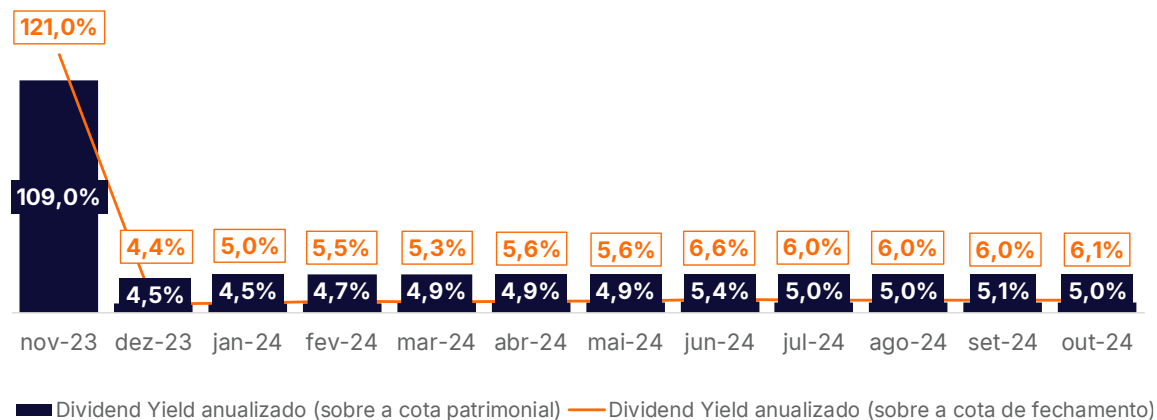
HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES POR COTA



PERFORMANCE DA COTA B3



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% a.a..

% DETIDO PELO FUNDO ²	# LOCATÁRIOS	ABL TOTAL (m ²)	ABL TOTAL DETIDA PELO FUNDO (m ²) ²
29%	2	26.979	7.833

VACÂNCIA FÍSICA	PRAZO MÉDIO REMANESCENTE (meses)	% DA RECEITA ³
0,0%	58	100%

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

ALOCÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. Faria Lima

Av. Cidade Jardim



Pátio Malzoni

Av. das Nações Unidas

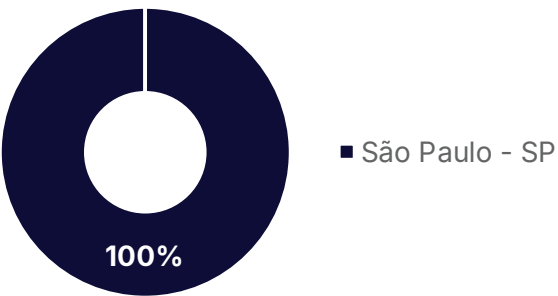
Av. JK

CARTEIRA DE ATIVO¹



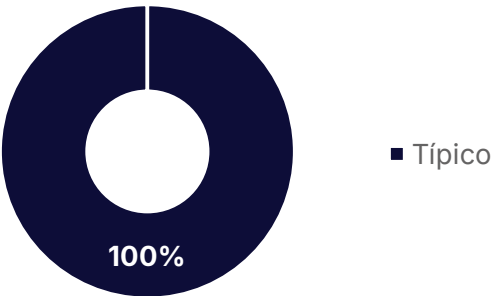
ALOCÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



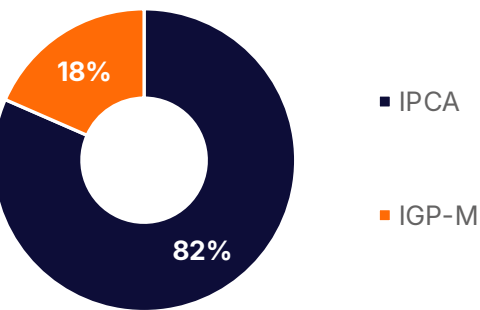
ALOCÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



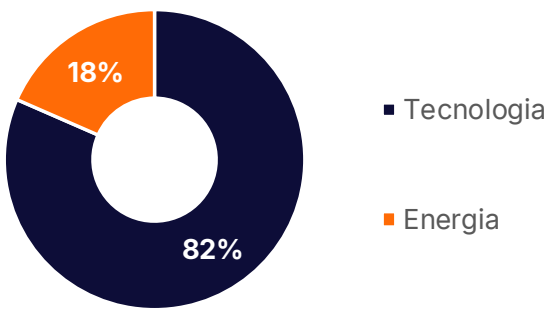
ALOCÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



ALOCÇÃO 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+

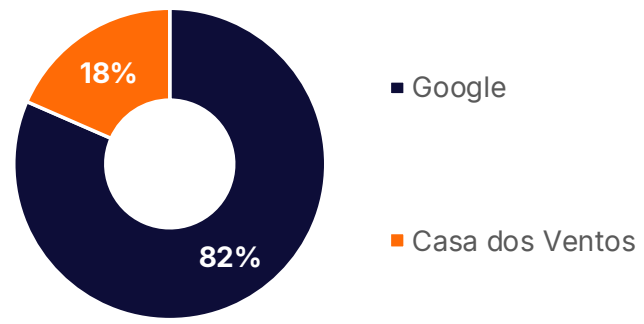
¹Receita referente a competência de outubro de 2024 (caixa novembro).

CARTEIRA DE ATIVO¹

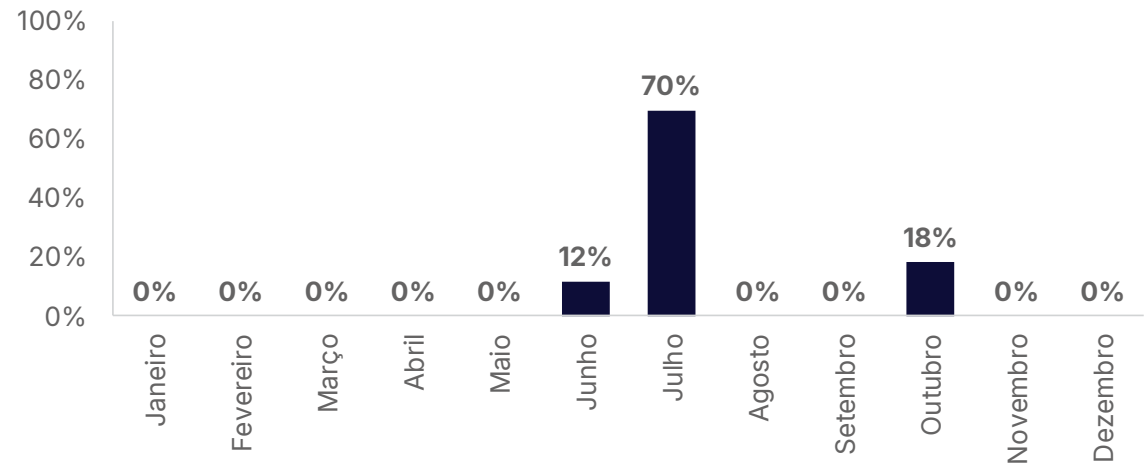


Ativo 100% locado desde o IPO

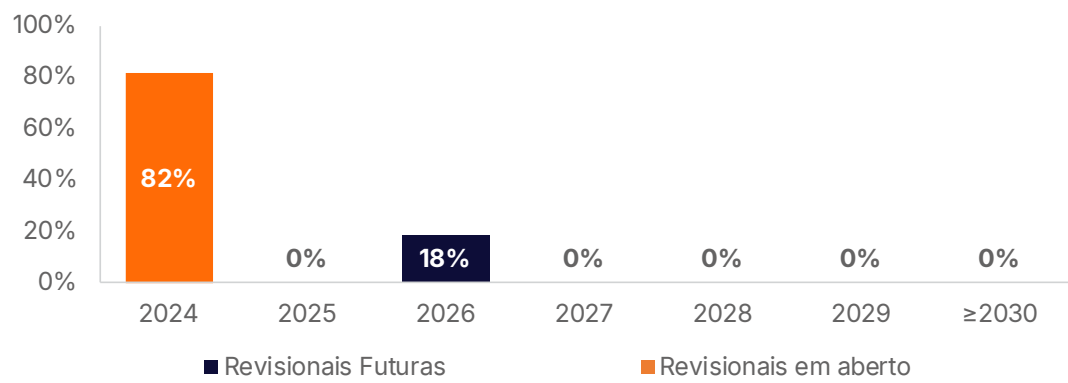
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% Receita)



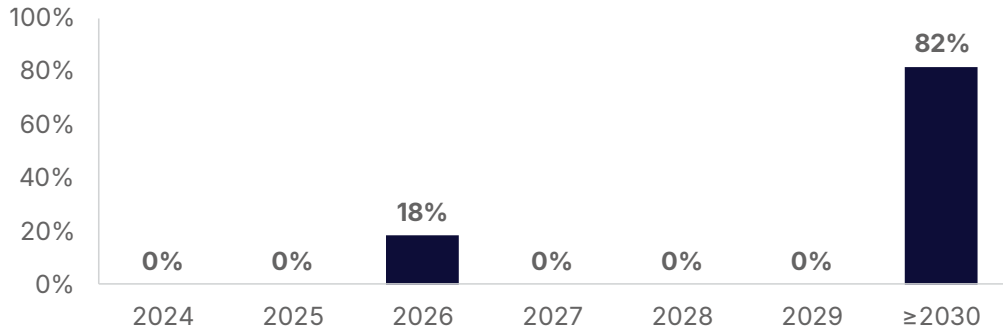
MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO²



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



FUNDOS VBI ¹Receita referente a competência de outubro de 2024 (caixa novembro); ²A revisional do contrato de locação com a locatária Casa dos Ventos foi realizada no mês de novembro, portanto passará a impactar o gráfico a partir da próxima competência (programada para o ano de 2027).

RESULTADO¹



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24
MÊS CAIXA	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24
Receitas de Aluguel	2.586	2.348	2.438	2.151	2.151	2.151	2.151	2.284	2.225	2.225	2.225	2.243
Outras Receitas ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	6.772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	2.586	9.120	2.438	2.151	2.151	2.151	2.151	2.284	2.225	2.225	2.225	2.243
Receita Financeira	27	101	94	82	45	39	151	(42)	36	32	30	39
Despesas Financeiras	(2.157)	(2.005)	(2.393)	(2.168)	(2.615)	(2.614)	(1.877)	(2.156)	(2.252)	(2.017)	(2.778)	(807)
Taxa de Administração do Fundo	(218)	(223)	(207)	(208)	(207)	(198)	(196)	(196)	(192)	(194)	(192)	(191)
Lucro na venda de imóveis ³	5.966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas Não Recorrentes	(60)	(47)	(75)	(78)	(36)	(28)	(30)	(30)	(35)	(82)	(9)	(41)
Lucro Contábil	6.144	6.946	(143)	(220)	(662)	(650)	199	(141)	(218)	(36)	(725)	1.242
Ajuste Caixa ⁴	(5.295)	13.460	1.326	986	1.398	1.472	664	880	1.095	685	1.499	(412)
Resultado	849	20.407	1.183	766	736	822	862	739	876	649	774	831
Resultado (R\$/cota)	0,53	12,75	0,74	0,48	0,46	0,51	0,54	0,46	0,55	0,41	0,48	0,52
Rendimento a distribuir	20.160	784	784	800	800	800	800	880	800	800	800	800
Dividendos (R\$/cota)	12,60	0,49	0,49	0,50	0,50	0,50	0,50	0,55	0,50	0,50	0,50	0,50

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



ATIVO (em R\$ mil)

	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24
Caixa e Equivalente de Caixa	3.347	11.629	13.525	13.239	5.399	5.413	5.458	5.281	5.274	4.168	5.436	5.465
Despesas Antecipadas	380	373	369	375	370	365	378	370	18	15	11	8
Contas a Receber	3.945	2.751	2.026	2.289	2.564	2.568	2.572	2.583	2.660	3.543	2.236	2.243
Valores a receber por venda de imóveis ²	96.211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis ³	434.216	440.852	440.716	440.579	440.443	440.306	440.170	440.033	439.897	439.761	439.624	439.488
Ativo Total	538.099	455.605	456.636	456.482	448.777	448.653	448.577	448.267	447.849	447.487	447.306	447.203

PASSIVO (em R\$ mil)

	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24
Obrigações por Securitização	311.047	246.612	247.934	248.911	250.331	251.797	252.467	253.353	254.102	254.787	256.266	255.853
Outros Passivos	379	385	373	383	360	358	350	230	219	224	226	230
Rendimentos a Distribuir	752	-	784	784	800	800	800	800	880	800	800	800
Comissão a pagar por venda de imóveis ²	3.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	221.958	208.608	207.545	206.404	197.285	195.699	194.961	193.883	192.649	191.676	190.015	190.321
Passivo Total	538.099	455.605	456.636	456.482	448.777	448.653	448.577	448.267	447.849	447.487	447.306	447.203

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 gestão 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 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\$ 68,4 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 Chamado de R\$ 126,3 milhões¹ e Capital Amortizado/Distribuído de R\$ 11,3 milhões.

¹Posição 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 (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%

DETALHAMENTO DO ATIVO¹



PÁTIO VICTOR MALZONI TORRE A

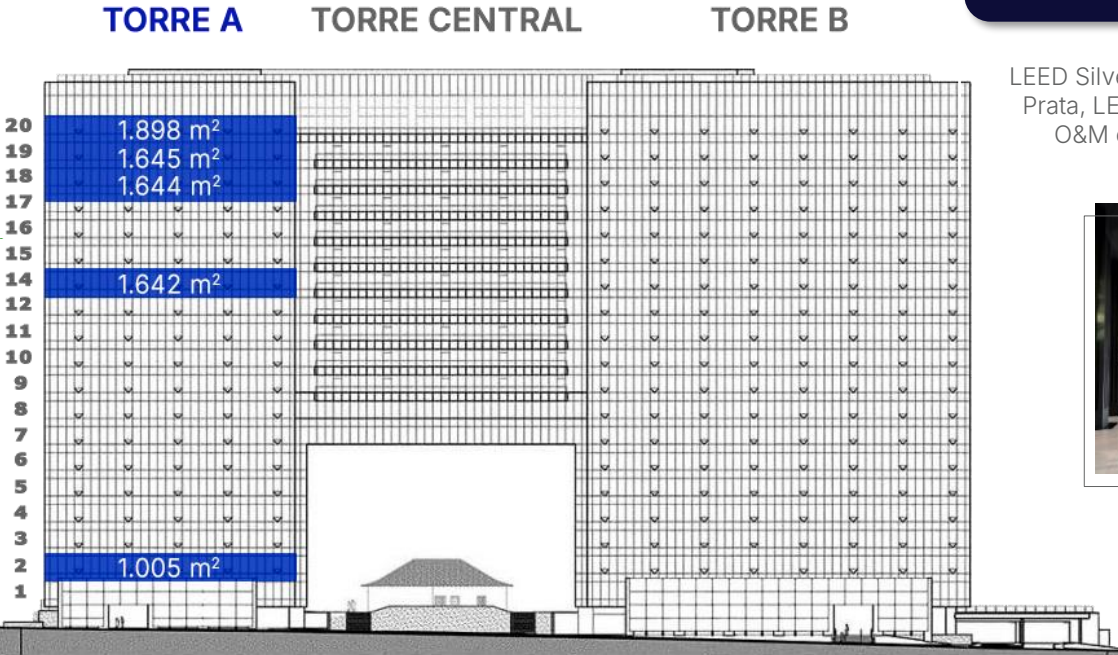
CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ABL DO ATIVO	ABL DETIDA PELO FUNDO	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO
2013	Outubro de 2021	26.979 m²	7.833 m²	285 m² a 1.898 m²	Google e Casa dos Ventos

CERTIFICAÇÕES

LEED Silver Core&Shell
Prata, LEED Platinum
O&M e Triple A

DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS

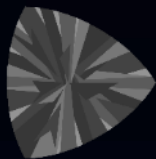
EcoMalzoni
Gerenciamento de resíduos
Coleta de Resíduos
Horta subterrânea
Estação de tratamento de água



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



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

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.