



PÁTRIA

Relatório de Gestão

BLCA11

Catuai VBI Triple A FII

Informações Gerais BLCA11

Janeiro 2025

Objetivo do Fundo

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.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

Início das Atividades

Setembro 2021

Código de Negociação

BLCA11

Cotas Emitidas

1.600.000

Gestor

Patria – VBI Asset Management 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%

Informações gerais

Cadastre-se no mailing



Fale com o time de Relações
com Investidores de RE



realestate.patria.com

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

Janeiro 2025

Patrimônio Líquido^{1,2}

R\$ 215,2 milhões

**Valor Patrimonial
da Cota^{1,2}**

R\$ 134,53

Market Cap²

R\$ 185,5 milhões

Cota de Fechamento²

R\$ 115,95

P/B

0,86x

LTV^{3,4}

56%

Número de Cotistas

500

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de janeiro, 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 5,7 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS:

- A revisional do locatário Google está em tratativas avançadas e comunicaremos sua finalização tempestivamente.

REAVALIAÇÃO PATRIMONIAL:

- Em dezembro, houve a reavaliação a valor justo do Ativo Pátio Victor Malzoni, resultando em uma valorização de 6,3% sobre o valor contábil anterior do referido ativo do Fundo.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de dezembro e não possuía qualquer inadimplência. Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota, em linha com os últimos meses, elevando a reserva de lucro para R\$ 0,49/cota.

Rendimentos e Performance

Dividendo por Cota

R\$ 0,50

DY anualizado pelo
Valor Patrimonial

4,5%

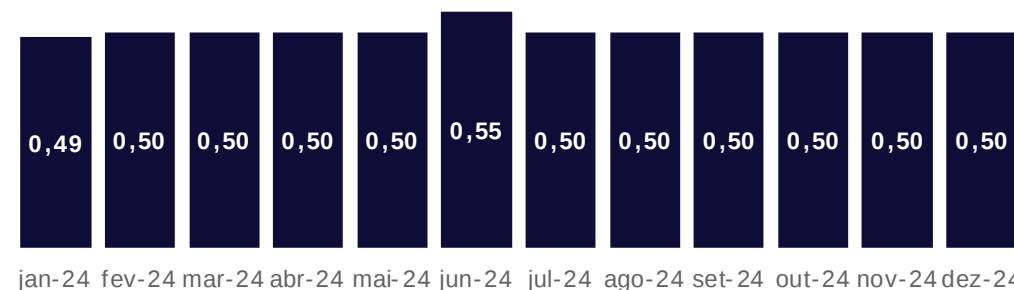
DY Anualizado pelo
Valor de Mercado

5,2%

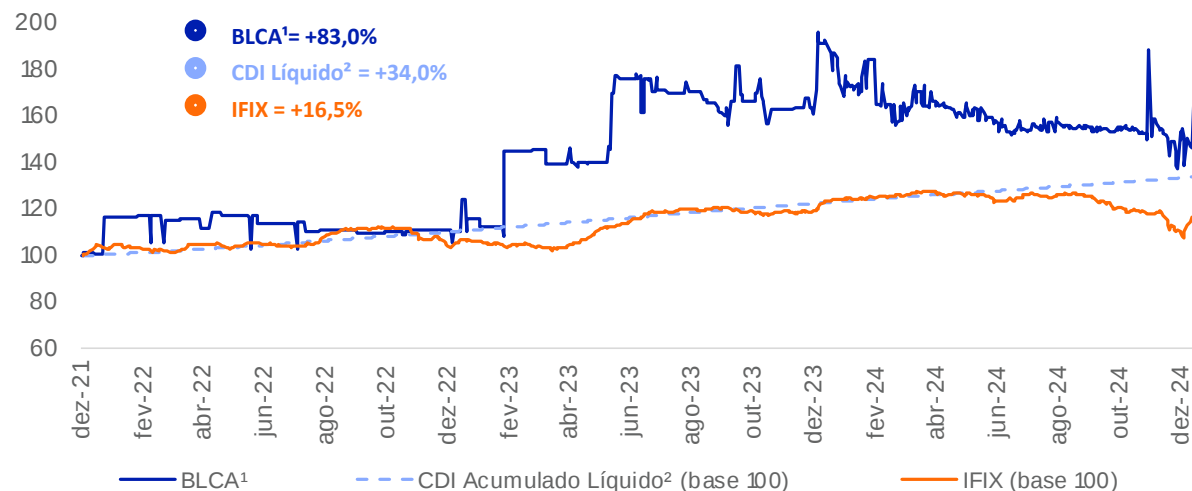
Reserva Acumulada

R\$ 0,49/Cota

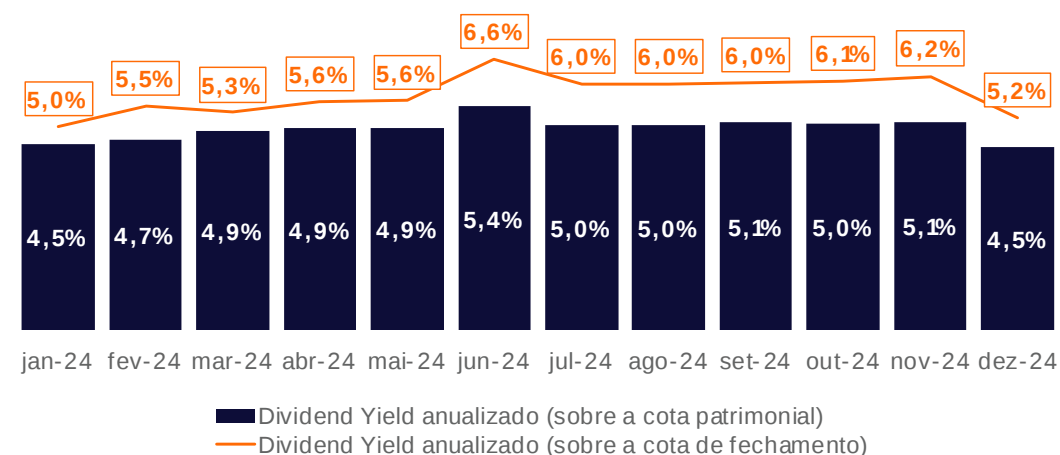
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3



Dividend Yield



Carteira de Ativo¹

A aquisição do Ativo foi realizada a R\$ 39 mil/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)
----------------------------------	--------------	-----------------------------	---

29%	2	26.979	7.833
-----	---	--------	-------

Vacância física	Prazo médio remanescente (meses)	% da receita ³
-----------------	----------------------------------	---------------------------

0,0%	69	100%
------	----	------

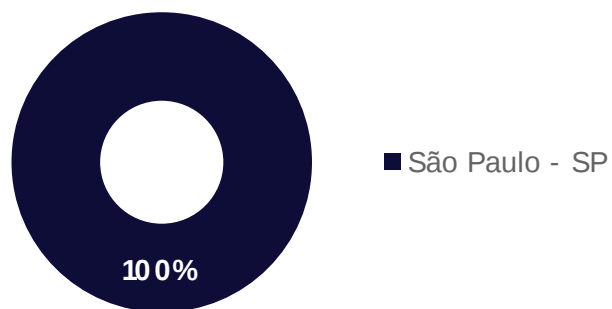
Alocação por Micro Região



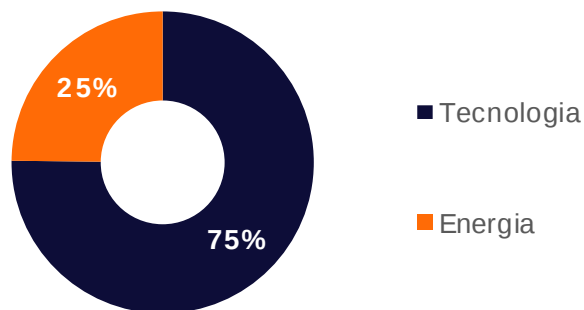
¹Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; ²Refere-se somente a da Torre A do empreendimento;
³Receita referente a competência de dezembro de 2024 (caixa janeiro).

Carteira de Ativo¹

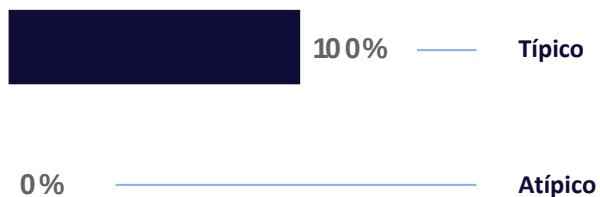
Alocação por Localização
(% Receita)



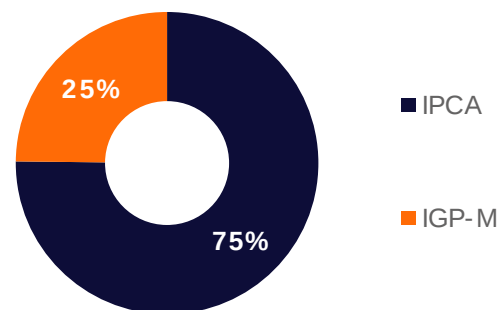
Alocação Segmento de Locatários
(% Receita)



Alocação por Natureza dos Contratos
(% Receita)



Alocação por Indexador
(% 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 dezembro de 2024 (caixa janeiro).

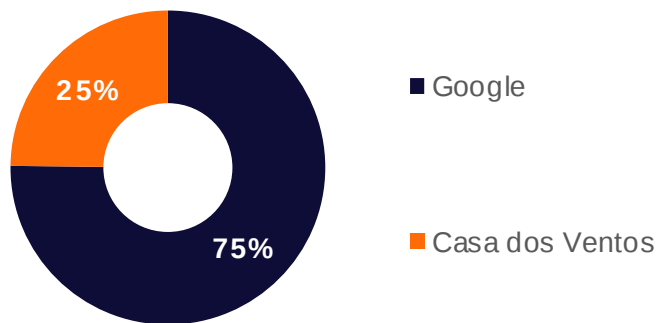
Carteira de Ativo¹

Ativo 100% locado desde o IPO

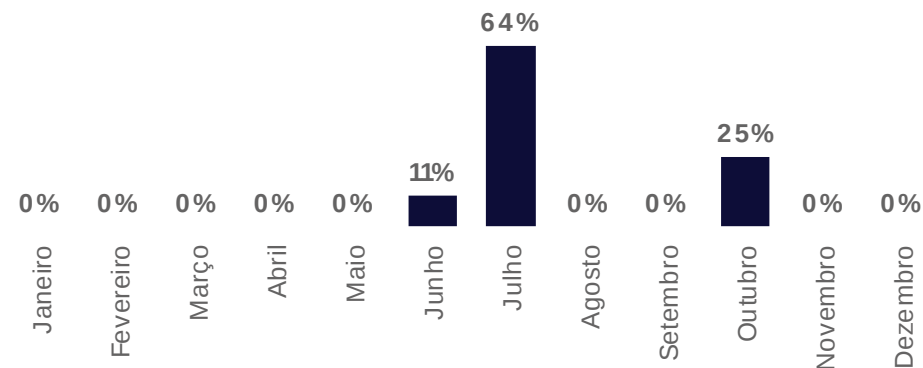
catuai
Asset

PATRIA

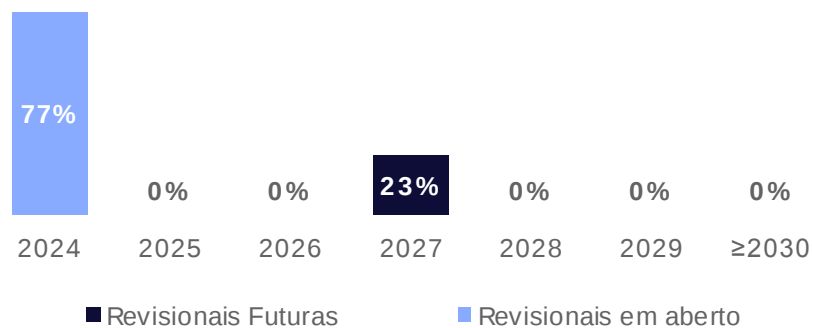
Alocação por Inquilino (% Receita)



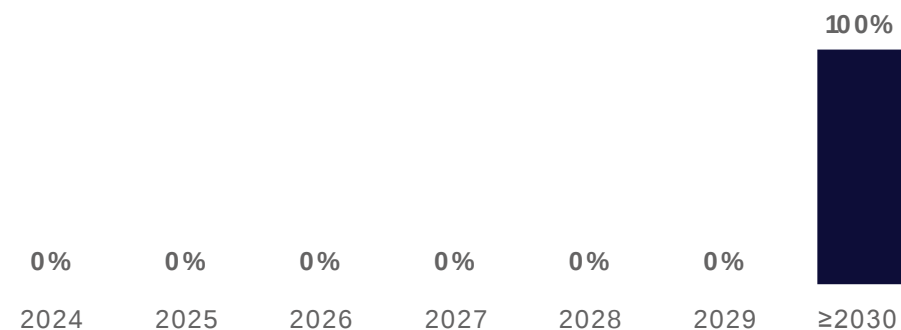
Mês de Reajuste dos Contratos (% Receita)



Revisional dos Contratos de Locação



Vencimento dos Contratos de Locação



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

Resultado¹

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente **R\$ 0,49/cota**

catuai
Asset

PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$ milhões)

MÊS COMPETÊNCIA

MÊS CAIXA

MÊS COMPETÊNCIA	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24
MÊS CAIXA	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24	JAN-25
Receitas de Aluguel	2.438	2.151	2.151	2.151	2.151	2.284	2.225	2.225	2.225	2.243	2.338	2.433
Outras Receitas ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.244
Receita Líquida	2.438	2.151	2.151	2.151	2.151	2.284	2.225	2.225	2.225	2.243	2.338	29.677
Receita Financeira	94	82	45	39	151	(42)	36	32	30	39	34	35
Despesas Financeiras	(2.393)	(2.168)	(2.615)	(2.614)	(1.877)	(2.156)	(2.252)	(2.017)	(2.778)	(807)	(2.255)	(2.573)
Taxa de Administração do Fundo	(207)	(208)	(207)	(198)	(196)	(196)	(192)	(194)	(192)	(191)	(191)	(190)
Lucro na venda de imóveis ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas Não Recorrentes	(75)	(78)	(36)	(28)	(30)	(30)	(35)	(82)	(9)	(41)	(26)	(56)
Lucro Contábil	(143)	(220)	(662)	(650)	199	(141)	(218)	(36)	(725)	1.242	(100)	26.894
Ajuste Caixa ⁴	1.326	986	1.398	1.472	664	880	1.095	685	1.499	(412)	907	(25.808)
Resultado	1.183	766	736	822	862	739	876	649	774	831	807	1.086
Resultado (R\$/cota)	0,74	0,48	0,46	0,51	0,54	0,46	0,55	0,41	0,48	0,52	0,50	0,50
Rendimento a distribuir	784	800	800	800	800	880	800	800	800	800	800	800
Dividendos (R\$/cota)	0,49	0,50	0,50	0,50	0,50	0,55	0,50	0,50	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 Victor Malzoni; ⁴Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

Balanço Patrimonial¹

Ativo (em R\$ milhões)

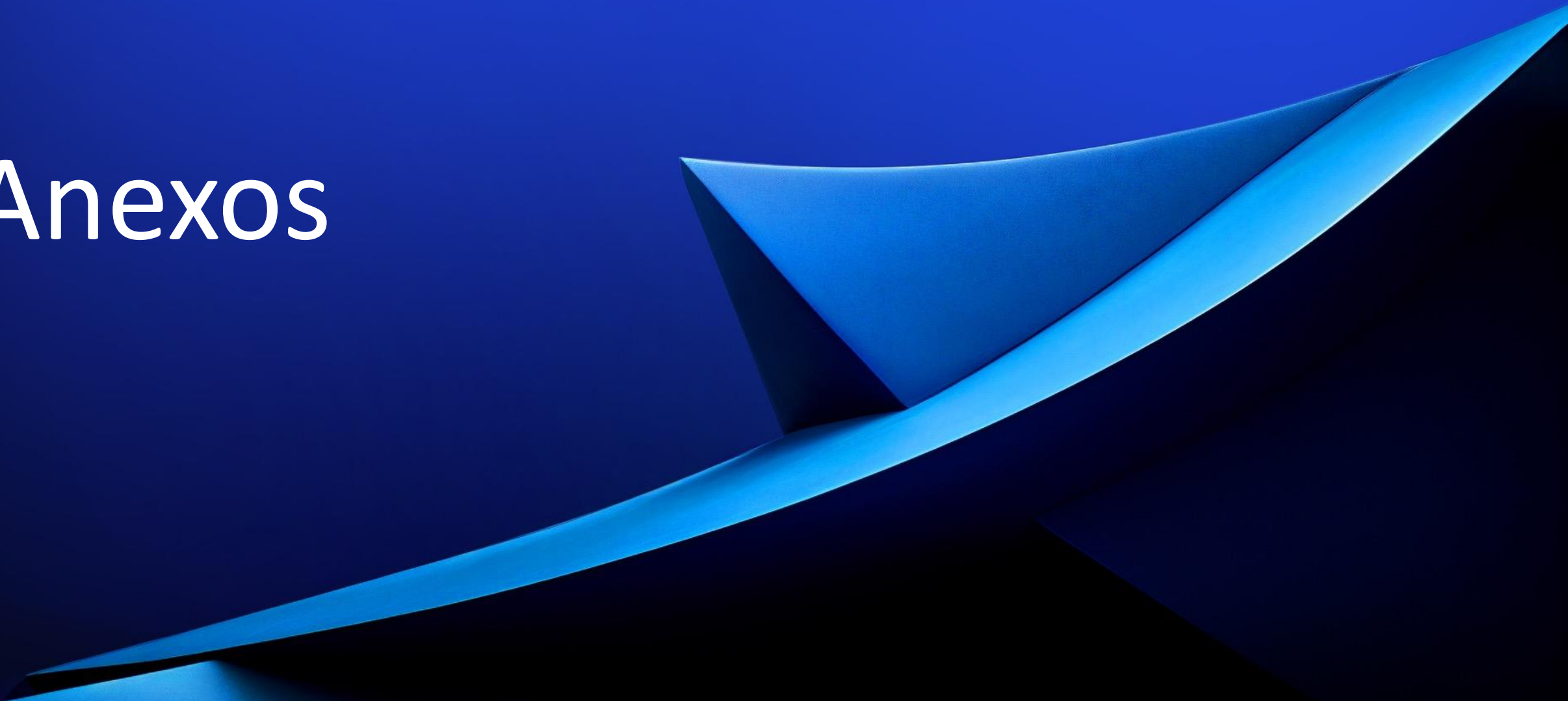
	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24
Caixa e Equivalente de Caixa	13.525	13.239	5.399	5.413	5.458	5.281	5.274	4.168	5.436	5.465	5.354	5.158
Despesas Antecipadas ²	11.012	10.882	10.741	10.599	10.475	10.331	9.843	9.703	9.563	9.423	9.283	9.143
Contas a Receber	2.026	2.289	2.564	2.568	2.572	2.583	2.660	3.543	2.236	2.243	2.345	2.858
Valores a Receber por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis ³	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	457.316
Ativo Total	456.636	456.482	448.777	448.653	448.577	448.267	447.849	447.487	447.306	447.203	447.054	474.475

Passivo (em R\$ milhões)

	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24
Obrigações por Securitização	247.934	248.911	250.331	251.797	252.467	253.353	254.102	254.787	256.266	255.853	256.765	258.223
Outros Passivos	373	383	360	358	350	230	219	224	226	230	205	211
Rendimentos a Distribuir	784	784	800	800	800	800	880	800	800	800	800	800
Comissão a pagar por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	207.545	206.404	197.285	195.699	194.961	193.883	192.649	191.676	190.015	190.321	189.284	215.241
Passivo Total	456.636	456.482	448.777	448.653	448.577	448.267	447.849	447.487	447.306	447.203	447.054	474.475

¹O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas; ²Reclassificação contábil para melhor apresentação do saldo de despesas antecipadas com o objetivo de alinhar com a apresentação das demonstrações financeiras auditadas; ³A reavaliação do ativo foi realizada em dezembro 2024.

Anexos



Linha do tempo BLCA11

Setembro

Catuai Asset assume a cogestão do fundo BLCA11 com a BlueMacaw

1ª Emissão BLCA111
Captação R\$ 160 MM

Outubro

Aquisição ativo Pátio Victor Malzoni

Amortização extraordinária de Cotas da 1ª Emissão
Valor total R\$ 22,4 MM



2023

Agosto

Patria anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2021



Abril

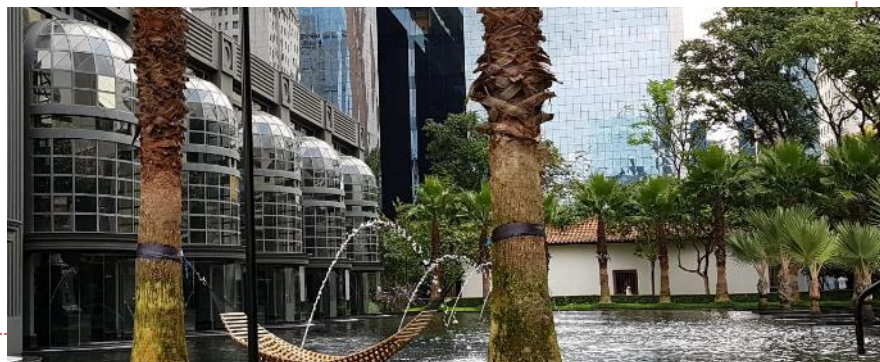
VBI Real Estate passa a ser cogestora do fundo BLCA11 com a Catuai Asset

Dezembro

Venda das unidades do 11º andar do bloco A

2024

Conheça o ativo do BLCA11



Construção	Aquisição	ABL Ativo	ABL detida pelo fundo
------------	-----------	-----------	-----------------------

2013

Outubro 2021

26.979 m²

7.833 m²

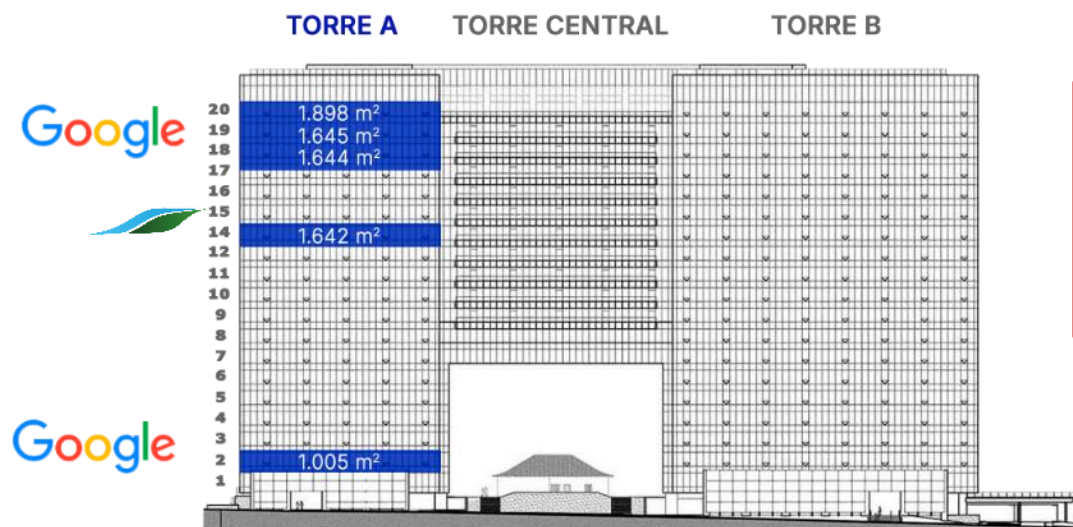
Quadro de Áreas	Locatários	Certificações	Diferenciais Sustentáveis
-----------------	------------	---------------	---------------------------

285 m² a 1.898 m²

Google e Casa dos Ventos

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

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



Para mais informações do ativo do BLCA11, acesse o site de Real Estate

Clique para acessar



Sobre a Catuaí Asset

Gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário



1

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.

2

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.

3

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\$ 80,8 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\$ 21,2 milhões.

¹Posição em jan/25.

Sobre a Catuaí Asset

Mais de 20 anos de experiência em investimentos imobiliários

Histórico

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%

Real Estate

O Patria se consolida como a maior gestora independente de fundos imobiliários do Brasil, com mais de **R\$ 23 bilhões** em ativos imobiliários no país.

O Real Estate do Patria, sob a liderança do sócio **Rodrigo Abbud** e time focado de mais de 50 pessoas, soma aproximadamente **1 milhão** de cotistas, mais de **500 locatários** e mais de **200 imóveis** sob gestão distribuídos em **18 FIIs listados na B3** e **2 FIIs negociados em ambiente CETIP**.

Dentre eles, estão alguns dos principais fundos do mercado brasileiro, como:



HGLG11
maior fundo
de logística



HGRU11
1º e maior fundo
de renda urbana



PVBI11
maior fundo de
escritórios

Somamos a experiência de **gestão dos times VBI e HG** à expertise **Patria**, gestora líder em investimentos alternativos na **América Latina**, para potencializar os negócios de real estate do mercado, levando mais capilaridade para as ofertas dos fundos.

O Patria renova o compromisso com os cotistas, através de transparência, dedicação e diversificação dos produtos e um time de gestão único no mercado.

Acce o site de Real Estate
para mais informações
realestate.patria.com



somos o **PATRIA**

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **35 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 240 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIIs do Brasil



+ R\$ 23 bilhões sob gestão



18 FIIs listados na B3, **2 FIIs** negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos



Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



RI.RE@patria.com

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.