

Relatório de Gestão

BLCA11

Catuai VBI Triple A FII

Informações Gerais BLCA11

Maio 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

CNPJ

41.076.748/0001-55

Cotas Emitidas

1.600.000

Prazo

126 meses a partir de setembro/2021

Tipo Anbima

Híbrido Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Gestor*

Pátria – VBI Asset Management Ltda.
Catuaí Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e 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%

PL Médio 12M*

R\$ 199,4 milhões

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



realestate.patria.com

Informações gerais

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 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

Maio 2025

Patrimônio Líquido*,¹

R\$ 209,1 milhões

Cota Patrimonial*,¹

R\$ 130,68

Valor de Mercado*

R\$ 152,7 milhões

Cota de Fechamento*

R\$ 95,46

P/VP*

0,73x

LTV*,^{2,3}

58%

Número de Cotistas*

474

COMENTÁRIO DO GESTOR:

- Dado que o Fundo está 100% locado, o foco da Gestão segue em identificar uma janela oportuna de mercado para que possa realizar a venda do ativo dentro do prazo remanescente do Fundo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de maio, 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 (WALE*) é de 5,4 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Em 17/04, o Fundo divulgou Fato Relevante ([clique aqui](#)) celebrando aditivo aos contratos de locação de 5.935 m² de ABL com o locatário Google, com aumento de, aproximadamente, 11,69% no valor de locação. O novo valor impactará positivamente a receita do Fundo em cerca de R\$ 0,13/cota a partir da cessação dos descontos concedidos.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu a totalidade da receita imobiliária de competência do mês de abril e não possuía qualquer inadimplência. Neste mês, a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota, em linha com os últimos meses, mantendo a reserva de lucro em R\$ 0,94/cota. Para o segundo semestre de 2025, é possível que exista uma revisão do patamar de rendimentos, dada a boa performance de resultados recorrentes do fundo.

Performance

Dividendo por Cota

R\$ 0,50

Reserva Acumulada

R\$ 0,94/cota

Dividend Yield
(mercado)*

6,3% a.a.

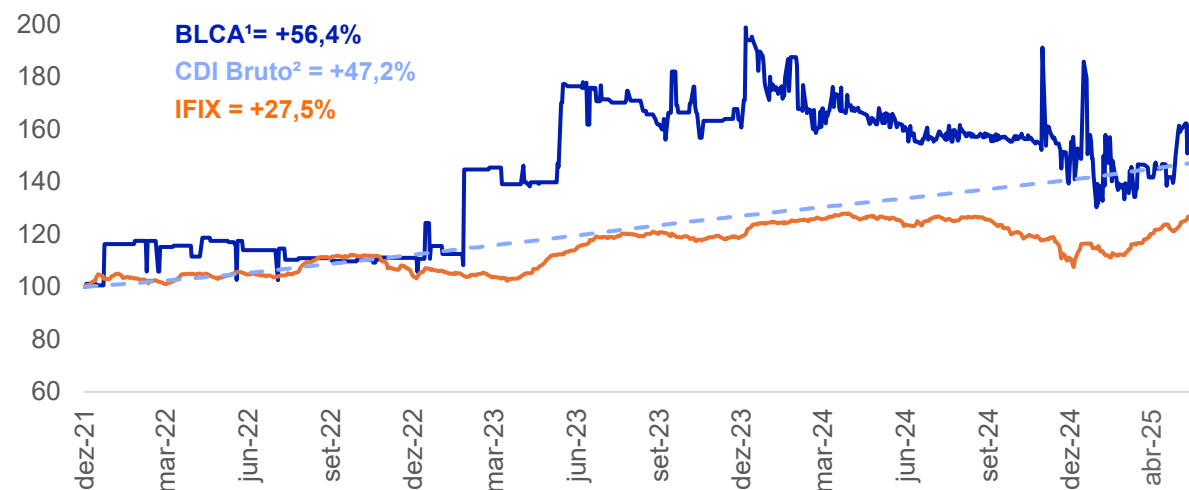
Dividend Yield
(patrimonial)*

4,6% a.a.

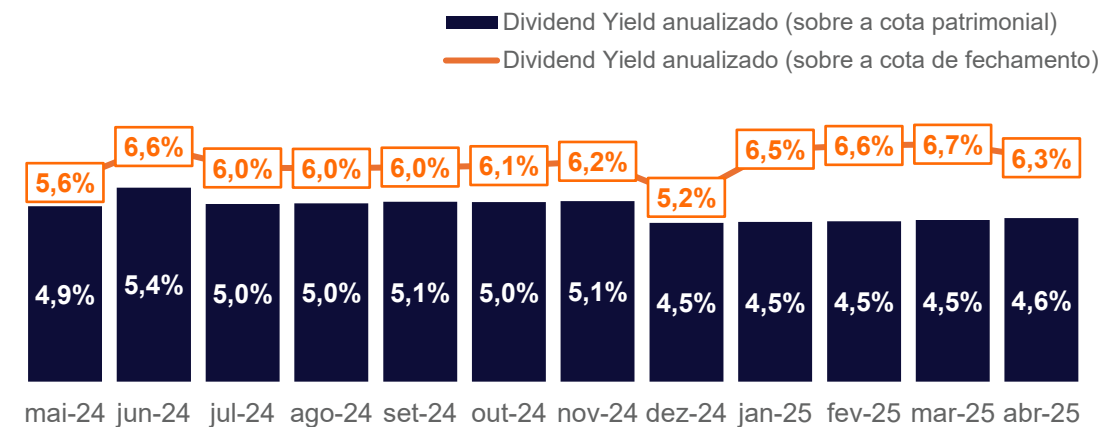
Histórico de Distribuições por Cota



Performance da Cota B3



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.

Fonte: Patria e Economatica.

Carteira de Ativos¹ (1/3)

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..

% Fundo ^{*,2}	# Locatários	ABL devido pelo Fundo (m ²) [*]	WALE (anos) [*]
29%	2	7.833	5,4

Vacância Física [*]	Vacância Financeira [*]	% da receita ³
0,0%	0,0%	100%

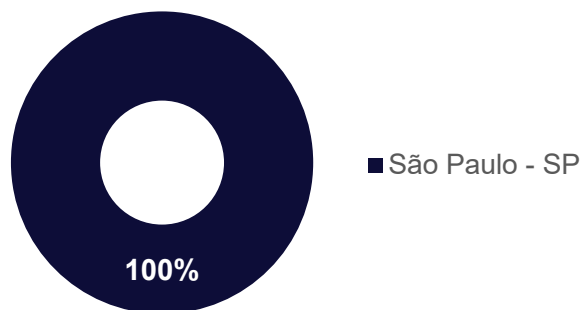
Alocação por Micro Região



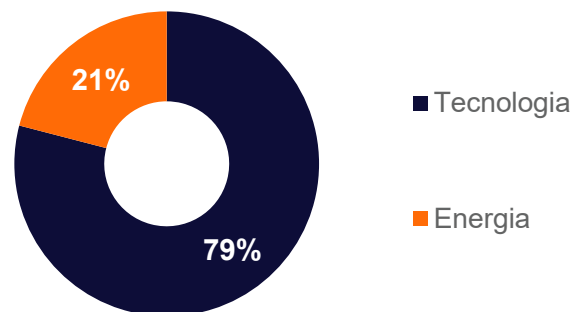
^{*}Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; ²Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; ³Refere-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (2/3)

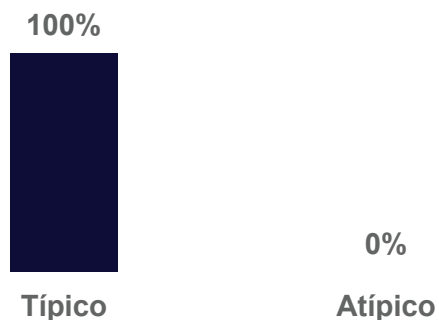
Alocação por Localização



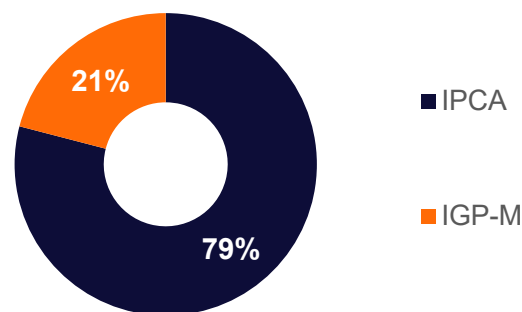
Alocação Segmento de Locatários



Alocação por Natureza dos Contratos*

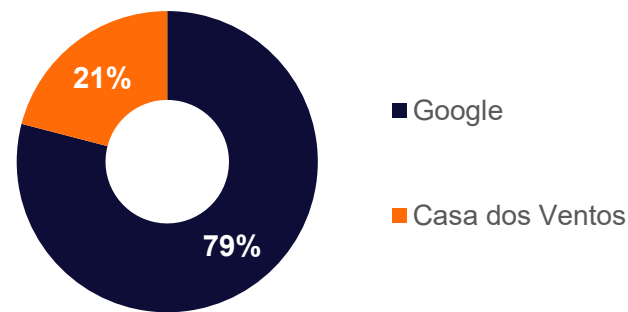


Alocação por Indexador

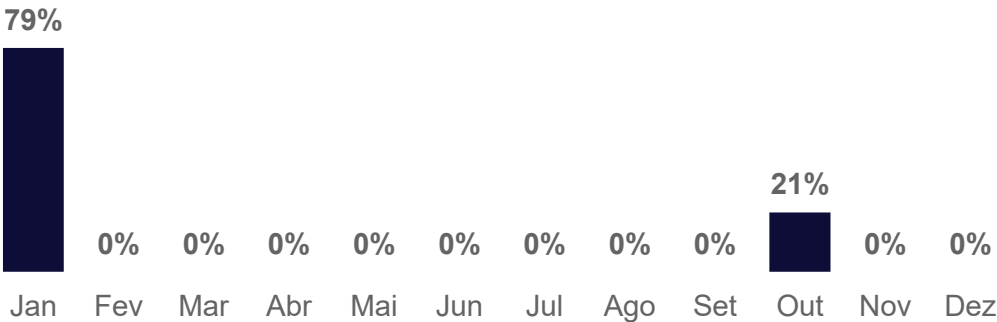


Empreendimento com alta qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

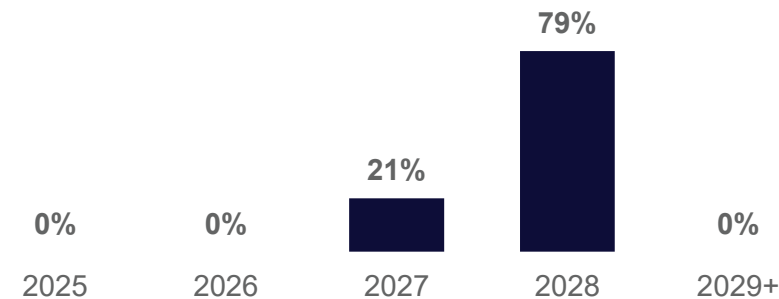
Alocação por Inquilino



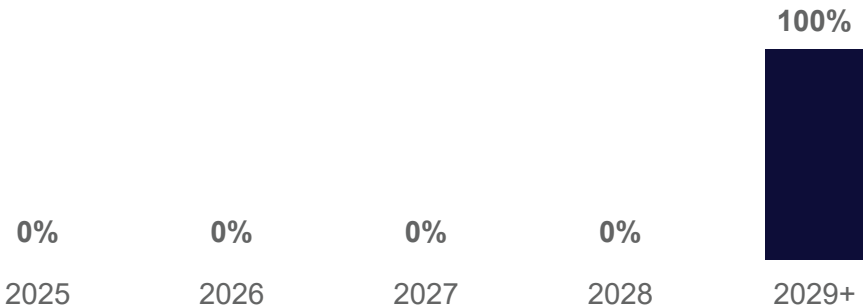
Mês de Reajuste dos Contratos



Revisional dos Contratos de Locação*



Vencimento dos Contratos de Locação



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Resultado¹

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 0,94/cota



Demonstração de Resultado (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24	JAN-25	FEV-25	MAR-25	ABR-25
MÊS CAIXA	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24	JAN-25	FEV-25	MAR-25	ABR-25	MAI-25
Receitas de Aluguel ⁴	2.151	2.284	2.225	2.225	2.225	2.243	2.338	2.433	2.338	2.338	2.338	2.552
Outras Receitas ²	-	-	-	-	-	-	-	-	266	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	-	-	27.244	-	-	-	-
Receita Líquida	2.151	2.284	2.225	2.225	2.225	2.243	2.338	29.677	2.604	2.338	2.338	2.552
Receita Financeira	151	(42)	36	32	30	39	34	35	42	43	45	70
Despesas Financeiras	(1.877)	(2.156)	(2.252)	(2.017)	(2.778)	(807)	(2.255)	(2.573)	(2.503)	(2.045)	(2.961)	(3.701)
Taxa de Administração do Fundo	(196)	(196)	(192)	(194)	(192)	(191)	(191)	(190)	(214)	(214)	(215)	(212)
Lucro na venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas Não Recorrentes	(30)	(30)	(35)	(82)	(9)	(41)	(26)	(56)	(99)	(81)	(60)	(140)
Lucro Contábil	199	(141)	(218)	(36)	(725)	1.242	(100)	26.894	(171)	41	(853)	(1.432)
Ajuste Caixa ³	664	880	1.095	685	1.499	(412)	907	(25.808)	1.328	683	1.875	2.441
Resultado	862	739	876	649	774	831	807	1.086	1.158	725	1.023	1.010
Resultado (R\$/cota)	0,54	0,46	0,55	0,41	0,48	0,52	0,50	0,50	0,72	0,45	0,64	0,64
Rendimento a distribuir	800	880	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Dividendos (R\$/cota)	0,50	0,55	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 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; ⁴Neste mês, a receita foi impactada positivamente, de forma extraordinária, pelos repasses do fundo de reserva.

Balanco Patrimonial¹

Ativo (em R\$ mil)

	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24	JAN-25	FEV-25	MAR-25	ABR-25
Caixa e Equivalente de Caixa	5.458	5.281	5.274	4.168	5.436	5.465	5.354	5.158	5.541	5.960	6.181	6.181
Despesas Antecipadas ²	10.475	10.331	9.843	9.703	9.563	9.423	9.283	9.143	9.006	8.884	8.746	8.609
Contas a Receber	2.572	2.583	2.660	3.543	2.236	2.243	2.345	2.858	2.860	2.355	2.361	2.574
Valores a Receber por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis ³	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	430.072	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316
Ativo Total	448.577	448.267	447.849	447.487	447.306	447.203	447.054	474.475	474.724	474.516	474.604	474.680

Passivo (em R\$ mil)

	MAI-24	JUN-24	JUL-24	AGO-24	SET-24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24	JAN-25	FEV-25	MAR-25	ABR-25
Obrigações por Securitização	252.467	253.353	254.102	254.787	256.266	255.853	256.765	258.223	259.548	260.229	262.121	264.560
Outros Passivos	350	230	219	224	226	230	205	211	242	247	234	238
Rendimentos a Distribuir	800	800	880	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Comissão a pagar por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
Patrimônio Líquido	194.961	193.883	192.649	191.676	190.015	190.321	189.284	215.241	214.134	213.239	211.450	209.082
Passivo Total	448.577	448.267	447.849	447.487	447.306	447.203	447.054	474.475	474.724	474.516	474.604	474.680

¹Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). 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.

PATRIA

Anexos

Linha do tempo BLCA11

Setembro

Catuaí 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

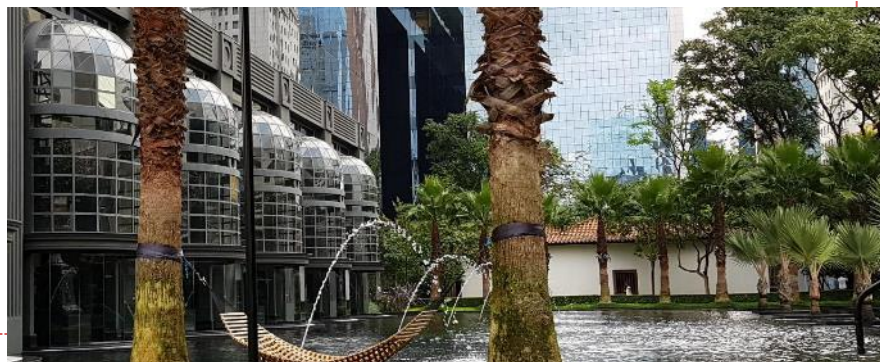
VBI Real Estate passa a ser cogestora do fundo BLCA11 com a Catuaí Asset

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

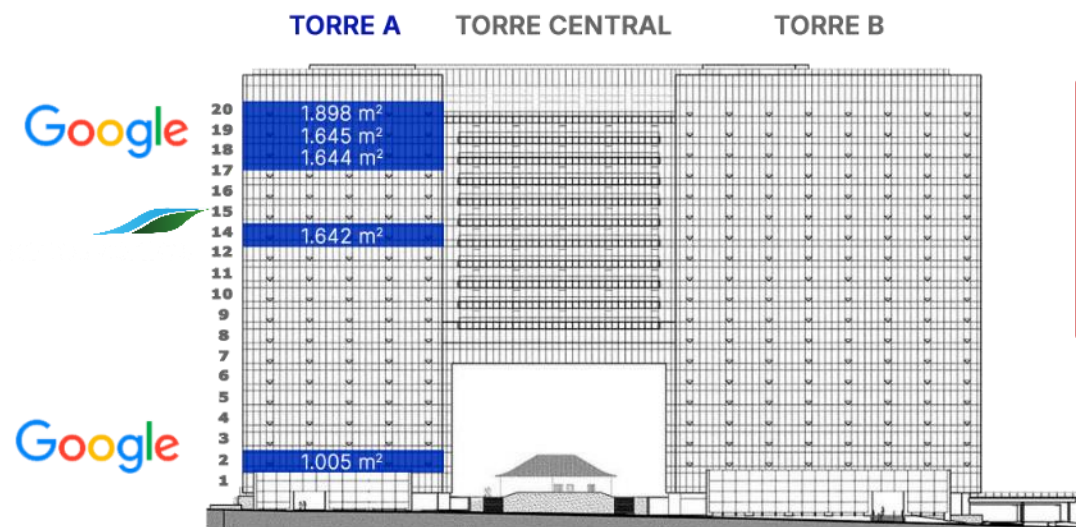
Quadro de Áreas	Locatários	Certificações	Diferenciais Sustentáveis
-----------------	------------	---------------	---------------------------

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\$ 82,4 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 milhões e Capital Amortizado/Distribuído de R\$ 27,0 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%

somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 263 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 gestão¹



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

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

¹Não considera as transações com a Genial e Vectis dado que a conclusão depende da superação de condições precedentes e aprovações em assembleia dos respectivos Fundos e CADE. Fonte: Patria.



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.