



**VBI**  
REAL ESTATE

**catuai**  
Asset

RELATÓRIO DE GESTÃO

**CATUAÍ VBI TRIPLE A FII**  
**(BLCA11)**

MAIO 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 matrículas<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup>Nº 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<sup>1,2</sup>

R\$ 223,1 milhões



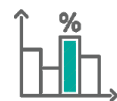
### VALOR PATRIMONIAL DA COTA<sup>2</sup>

R\$ 139,45



### VALOR DE MERCADO<sup>2</sup>

R\$ 176,0 milhões



### VALOR DE MERCADO DA COTA<sup>2</sup>

R\$ 110,00



### P/B

0,79X



### LTV

58%

## RENDIMENTOS

No dia 09/06, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,57/cota, pagos no dia 14/06. Esta distribuição representa um *dividend yield* de 6,2% sobre o preço de fechamento (R\$ 110,00).

## GESTÃO COMERCIAL

Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de abril. Assim, ao final do mês o Ativo continuava 100% locado e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>3</sup>) é de 5,7 anos. Ainda em maio (caixa), foram realizados os reajustes dos valores de locação previstos para o mês, tendo o Fundo recebido a totalidade de sua receita imobiliária e não possuía qualquer inadimplência.

<sup>1</sup>Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; <sup>2</sup>Em 28/04/2023; <sup>3</sup>WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

# FATO RELEVANTE



Conforme anunciado no dia 03 de abril, a **VBI Real Estate** passou a controlar, indiretamente, a VBI Asset Management LTDA., desta forma, a **VBI Real Estate** e a **Catuaí Asset** passam a cogerir o CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

[Clique aqui](#) para ler o Fato Relevante na íntegra.

Em complemento ao Fato Relevante divulgado, e afim de dar mais transparência a Gestão atual dos Fundos, estes passaram a se chamar:

- CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLCA11);
- VBI OFFICE FUND II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMO11);
- VBI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMC11);
- VBI RENDA+ FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (BLMR11).

Vale ressaltar que os **tickers de negociação permanecem os mesmos**. [Clique aqui](#) para ler o Comunicado ao Mercado na íntegra.

---

Quem é a **VBI Real Estate**?

- Fundada em 2006 e gerida por **profissionais com vasta experiência**;
- Foco exclusivo no **mercado imobiliário brasileiro**;
- Investimento no mercado imobiliário e no desenvolvimento de projetos nos setores de **shopping centers, escritórios, residenciais, industriais e residências estudantis**.

# LINHA DO TEMPO

**catuai**  
Asset

## SETEMBRO

- **Catuai Asset** assume a gestão 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

2023

 **VBI**  
REAL ESTATE

## ABRIL

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



Ativo Pátio Victor Malzoni

# RENDIMENTOS

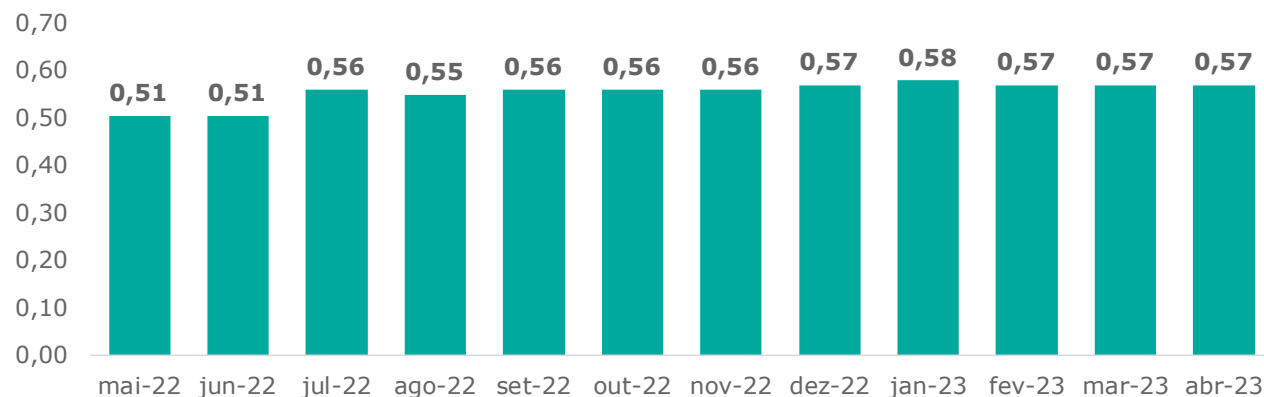


No dia 09/06, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,57 por cota (BLCA11), que foram pagos no dia 16/06. Esse rendimento é referente ao resultado-caixa recebido ao longo do mês de maio tendo o mês de abril como competência.

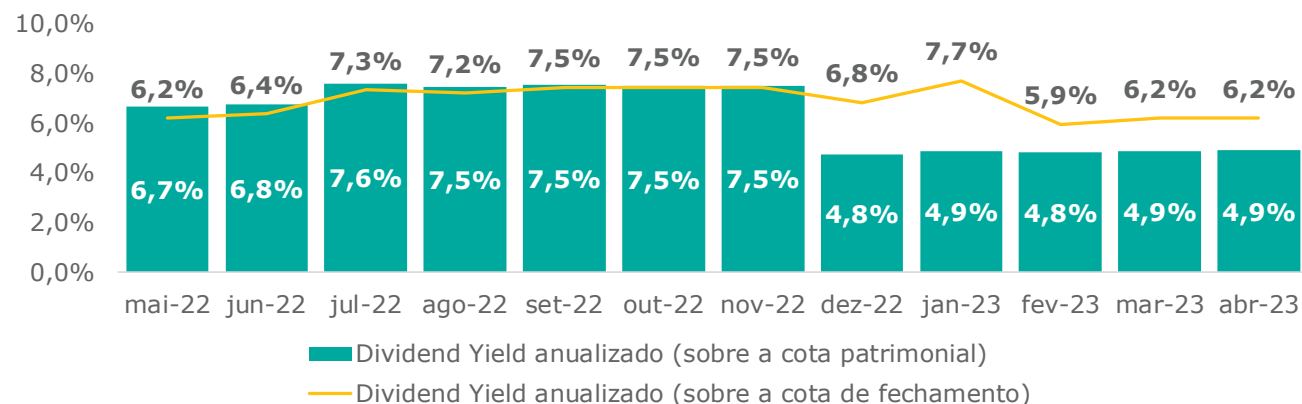
Este montante representa *dividend yield* de 6,2% sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 110,00) em 28/04.

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 YIELD<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Em dezembro de 2022 houve a reavaliação do Ativo, passando de R\$ 435 milhões (R\$ 46 mil/m<sup>2</sup>) para R\$ 522 milhões equivalente a R\$ 55mil/m<sup>2</sup>.

# CARTEIRA DE ATIVO<sup>1</sup>



A aquisição do Ativo foi realizada a R\$ 39mil/m<sup>2</sup> e a transação contemplou uma captação total de R\$ 408 milhões, sendo R\$ 138 milhões<sup>1</sup> 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%.

## ALOCAÇÃO POR MICRO REGIÃO

Av. Faria Lima

Av. Cidade Jardim

Pátio Malzoni

Av. das Nações Unidas

Av. JK



% DETIDO PELO FUNDO<sup>2</sup>

# LOCATÁRIOS

ABL TOTAL<sup>2</sup>  
(m<sup>2</sup>)

ABL TOTAL  
DETIDA PELO  
FUNDO (m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>

35%

3

26.979

9.443

VACÂNCIA  
FÍSICA

PRAZO MÉDIO  
REMANESCENTE  
(meses)

% DA  
RECEITA<sup>3</sup>

0,0%

67

100%

<sup>1</sup>Valor após amortização de cotas em 05/10/2021;

<sup>2</sup>Refere-se somente a da Torre A do empreendimento;

<sup>3</sup>Receita referente a competência abril de 2023.

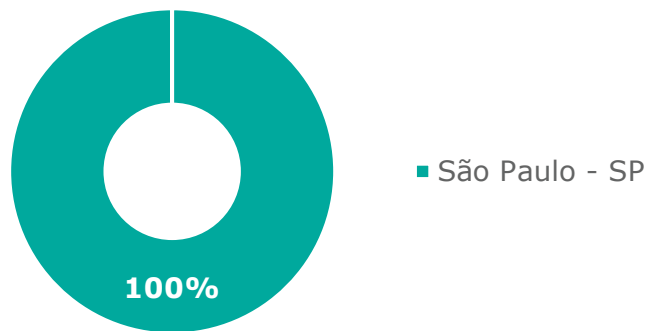
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



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

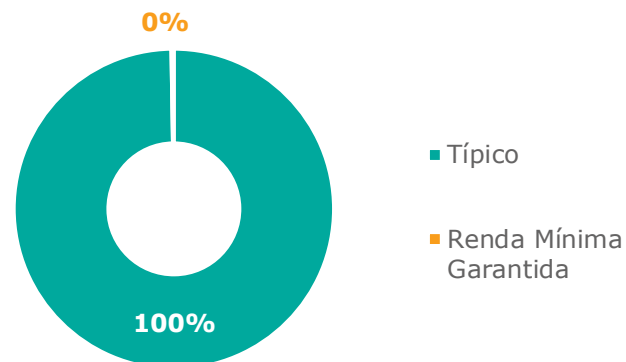
## ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO

(% Receita)



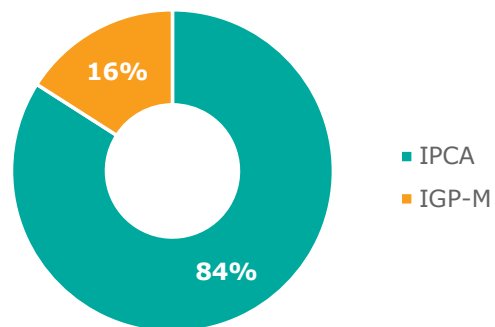
## ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS

(% Receita)



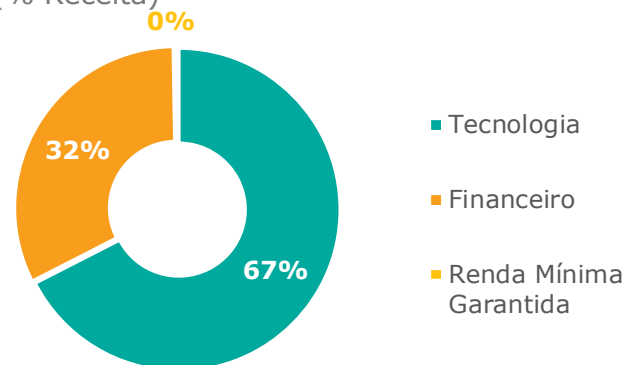
## ALOCAÇÃO POR INDEXADOR

(% Receita)



## ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

(% Receita)



<sup>1</sup>Receita referente a competência de abril de 2023 (caixa maio); <sup>2</sup>Renda Mínima Garantida, correspondente a 0,3% da receita, referente a locação do 11º andar com vencimento em ago/23

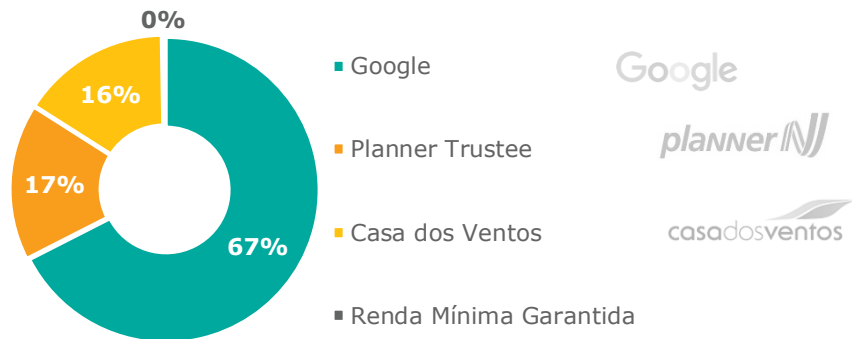
# CARTEIRA DE ATIVOS<sup>1,2</sup>



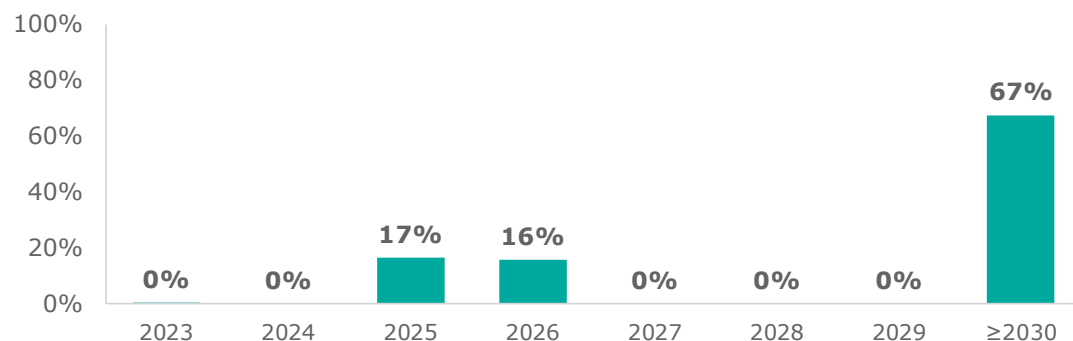
Ativo 100% locado desde o IPO.

## ALOCAÇÃO POR INQUILINO

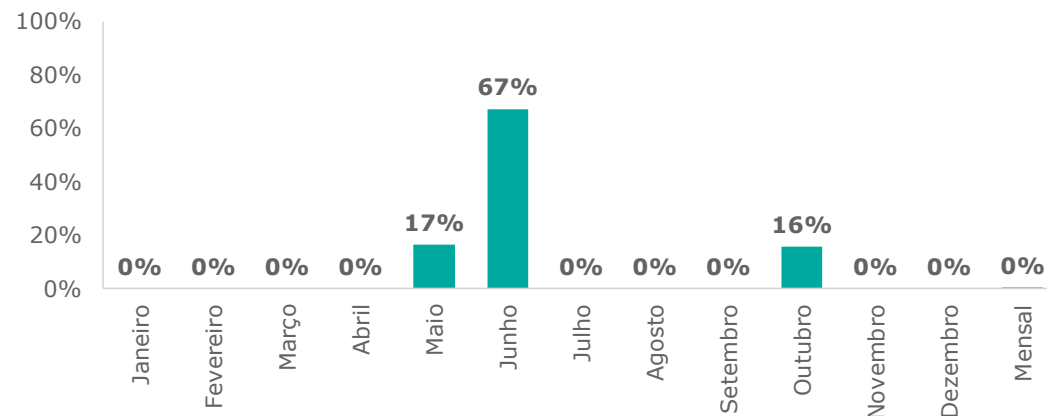
(% Receita)



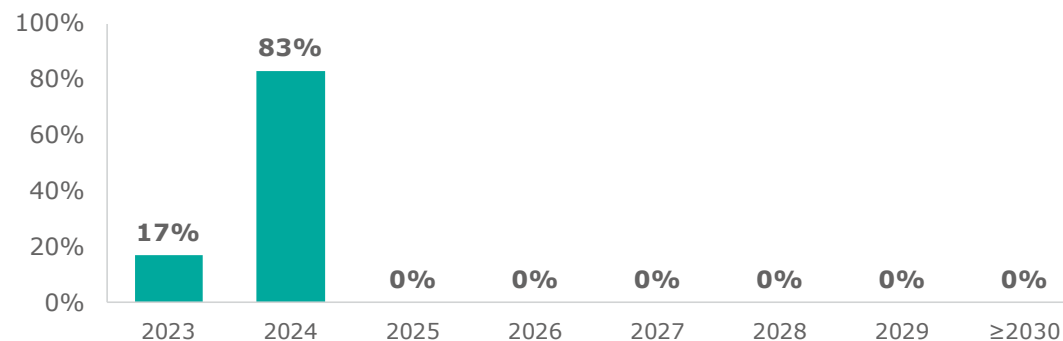
## VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



## MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS



## REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



<sup>1</sup>Receita referente a competência de abril de 2023 (caixa maio); <sup>2</sup>Renda Mínima Garantida, correspondente a 0,3% da receita, referente a locação do 11º andar com vencimento em ago/23

# RESULTADO<sup>1</sup>



Ao final do mês o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e não distribuída no trimestre de R\$ 0,13/cota.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA	MAI-22	JUN-22	JUL-22	AGO-22	SET-22	OUT-22	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23
MÊS CAIXA	JUN-22	JUL-22	AGO-22	SET-22	OUT-22	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23	MAI-23
Receitas de Aluguel	2.312	2.316	2.413	2.483	2.483	2.513	2.513	2.513	2.513	2.513	2.512	2.513
Outras Receitas <sup>2</sup>	14	17	18	15	10	36	33	88.643	179	6	7	7
Despesas de Propriedade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.326</b>	<b>2.333</b>	<b>2.431</b>	<b>2.497</b>	<b>2.493</b>	<b>2.549</b>	<b>2.546</b>	<b>91.156</b>	<b>2.692</b>	<b>2.519</b>	<b>2.519</b>	<b>2.519</b>
Receita Financeira	35	36	39	45	43	41	40	44	45	38	47	35
Despesas Financeiras	(5.729)	(3.637)	(3.102)	(1.504)	60	(413)	(1.748)	(3.015)	(3.032)	(2.777)	(3.937)	(3.364)
Taxa de Administração do Fundo	(150)	(145)	(143)	(141)	(141)	(143)	(143)	(143)	(242)	(216)	(226)	(223)
Outras Despesas Não Recorrentes	(46)	(22)	(24)	(24)	(24)	(44)	(40)	(31)	(64)	(25)	(28)	(28)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>(3.564)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(799)</b>	<b>873</b>	<b>2.431</b>	<b>1.990</b>	<b>655</b>	<b>88.011</b>	<b>(600)</b>	<b>(462)</b>	<b>(1.625)</b>	<b>(1.060)</b>
Ajuste Caixa <sup>3</sup>	4.248	2.215	1.675	(57)	(1.478)	(933)	399	(87.124)	1.536	1.547	2.352	1.831
<b>Resultado</b>	<b>683</b>	<b>779</b>	<b>876</b>	<b>816</b>	<b>953</b>	<b>1.057</b>	<b>1.054</b>	<b>887</b>	<b>936</b>	<b>1.085</b>	<b>727</b>	<b>771</b>
Resultado (R\$/Cota)	0,43	0,49	0,55	0,51	0,60	0,66	0,66	0,55	0,58	0,68	0,45	0,48
<b>Rendimento a distribuir</b>	<b>808</b>	<b>808</b>	<b>896</b>	<b>880</b>	<b>896</b>	<b>896</b>	<b>896</b>	<b>912</b>	<b>928</b>	<b>912</b>	<b>912</b>	<b>912</b>
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	<b>0,51</b>	<b>0,51</b>	<b>0,56</b>	<b>0,55</b>	<b>0,56</b>	<b>0,056</b>	<b>0,56</b>	<b>0,57</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>

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

# BALANÇO PATRIMONIAL<sup>1</sup>



	MAI-22	JUN-22	JUL-22	AGO-22	SET-22	OUT-22	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23
<b>ATIVO</b> (em R\$ mil)												
Caixa e Equivalente de Caixa	3.823	4.748	4.745	4.928	4.905	5.012	5.159	5.229	5.369	5.232	5.199	5.054
Despesas Antecipadas	494	483	473	463	452	442	435	421	416	423	418	413
Contas a Receber	3.414	2.402	2.483	2.443	2.459	2.466	2.486	2.611	2.619	2.625	2.628	2.633
Imóveis <sup>2</sup>	434.318	434.181	434.045	433.908	433.772	433.635	433.499	522.000	521.864	521.727	521.590	521.454
<b>Ativo Total</b>	<b>442.049</b>	<b>441.815</b>	<b>441.746</b>	<b>441.742</b>	<b>441.587</b>	<b>441.555</b>	<b>441.579</b>	<b>530.260</b>	<b>530.267</b>	<b>530.007</b>	<b>529.835</b>	<b>529.554</b>

	MAI-22	JUN-22	JUL-22	AGO-22	SET-22	OUT-22	NOV-22	DEZ-22	JAN-23	FEV-23	MAR-23	ABR-23
<b>PASSIVO</b> (em R\$ mil)												
Obrigações por Securitização	294.468	296.619	298.296	298.365	296.812	295.805	296.205	297.795	299.329	300.598	303.296	305.132
Outros Passivos	393	389	386	384	384	386	387	499	606	586	406	398
Rendimentos a Distribuir	808	808	808	896	880	896	896	896	912	928	912	912
Patrimônio Líquido	146.379	143.999	142.256	142.097	143.511	144.468	144.091	231.069	229.421	227.894	225.221	223.112
<b>Passivo Total</b>	<b>442.049</b>	<b>441.815</b>	<b>441.746</b>	<b>441.742</b>	<b>441.587</b>	<b>441.555</b>	<b>441.579</b>	<b>530.260</b>	<b>530.267</b>	<b>530.007</b>	<b>529.835</b>	<b>529.554</b>

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

# DETALHAMENTO DO ATIVO



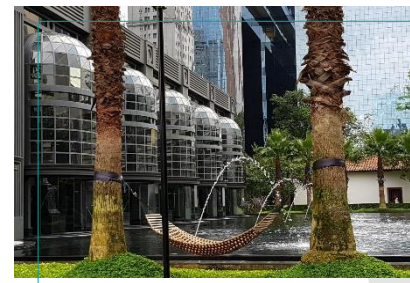
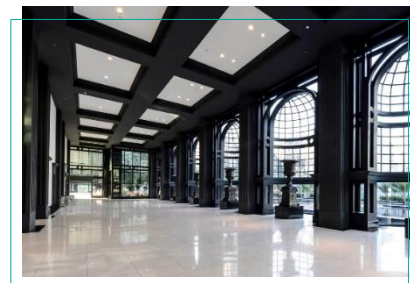
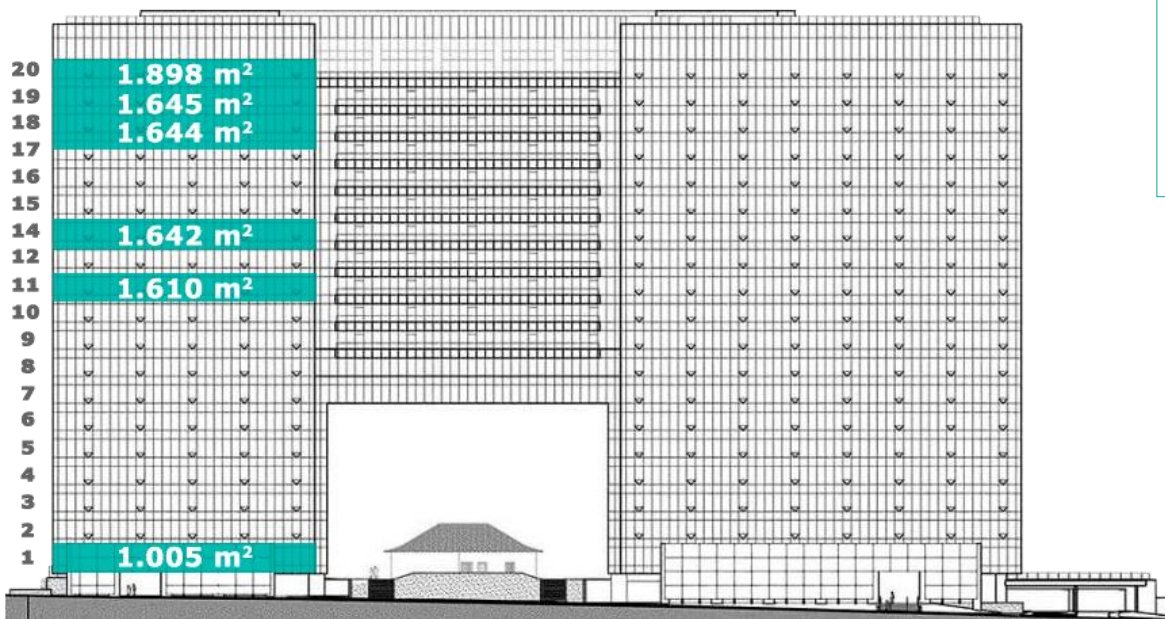
## PÁTIO VITOR MALZONI TORRE A

CONSTRUÇÃO	ADQUIRIDO EM	ÁREA DO TERRENO	ABL TOTAL	QUADRO DE ÁREAS	LOCATÁRIO	CERTIFICAÇÕES	DIFERENCIAIS SUSTENTÁVEIS
2013	Outubro de 2021	19.275 m <sup>2</sup>	26.979 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup> a 1.898 m <sup>2</sup>	Google, Casa dos Ventos e Planner	LEED Silver Core&Shell Prata, LEED Platinum O&M e Triple A	EcoMalzoni

### TORRE A

### TORRE B

### TORRE C



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 IMOBILIÁRIO<sup>1</sup>

- **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\$ 44,0 milhões<sup>1</sup>.

### 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\$ 31,6 milhões<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Posição em mar/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**

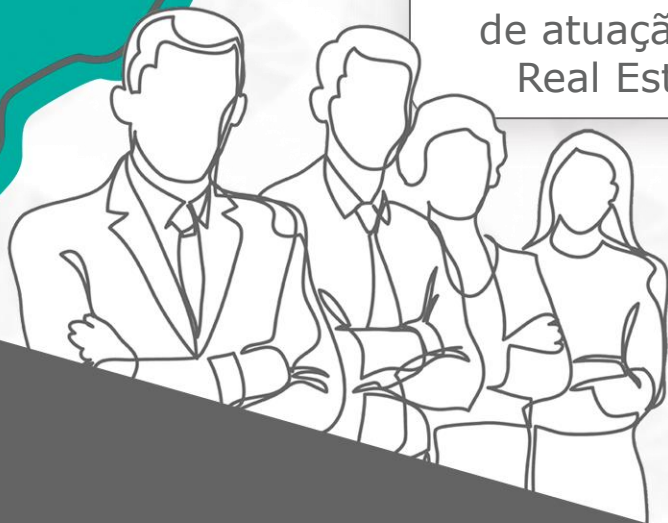
E ATÉ o ano de  
**2023**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 7,9**  
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](http://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.