



PATRIA

Relatório de Gestão

BLCA11

Catuai VBI Triple A FII

Informações Gerais **BLCA11**

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*

Patria – 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%

[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 2026

Patrimônio Líquido*¹

R\$ 201,5 milhões

Cota Patrimonial*¹

R\$ 125,94

Valor de Mercado*

R\$ 159,8 milhões

Cota de Fechamento*

R\$ 99,85

P/VP*

0,79x

LTV*^{2,3}

60%

Número de Cotistas*

485

COMENTÁRIO DO GESTOR:

- Conforme fato relevante publicado em 28 de maio de 2026 ([clique aqui](#)), foi assinada a **venda do conjunto nº 183 do Edifício Pátio Victor Malzoni, com 411,26 m² de ABL**. O conjunto foi alienado pelo valor de R\$ 26,7 milhões pagos à vista (R\$ 65.000/m²), preço 10,3% superior ao laudo de avaliação emitido em 2025. A operação gerou lucro em regime de caixa de R\$ 4,6 milhões, equivalente a R\$ 2,86/cota, sendo que aproximadamente R\$ 17,6 milhões do valor recebido serão destinados à amortização antecipada facultativa e parcial do saldo do CRI..
- Vale destacar que, a partir da competência de junho, a venda implicará redução da receita total de aluguel, parcialmente compensada pela diminuição do serviço da dívida decorrente da amortização parcial do CRI. O impacto líquido estimado na distribuição mensal recorrente é negativo em aproximadamente R\$ 0,03/cota.
- Dado que o Fundo segue 100% locado, a Gestão continua focada em identificar oportunidades no mercado para que possa realizar a venda do restante do ativo dentro do prazo remanescente do Fundo.

Comentários da Gestão

Maio 2026

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 4,5 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, não foram realizados reajustes ou revisionais em nenhum dos contratos de locação do fundo.

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu integralmente a receita imobiliária referente à competência de março. Neste mês, não tivemos impactos não recorrentes no resultado do Fundo. A **distribuição foi de R\$ 0,55/cota**, realizada em 16 de junho.

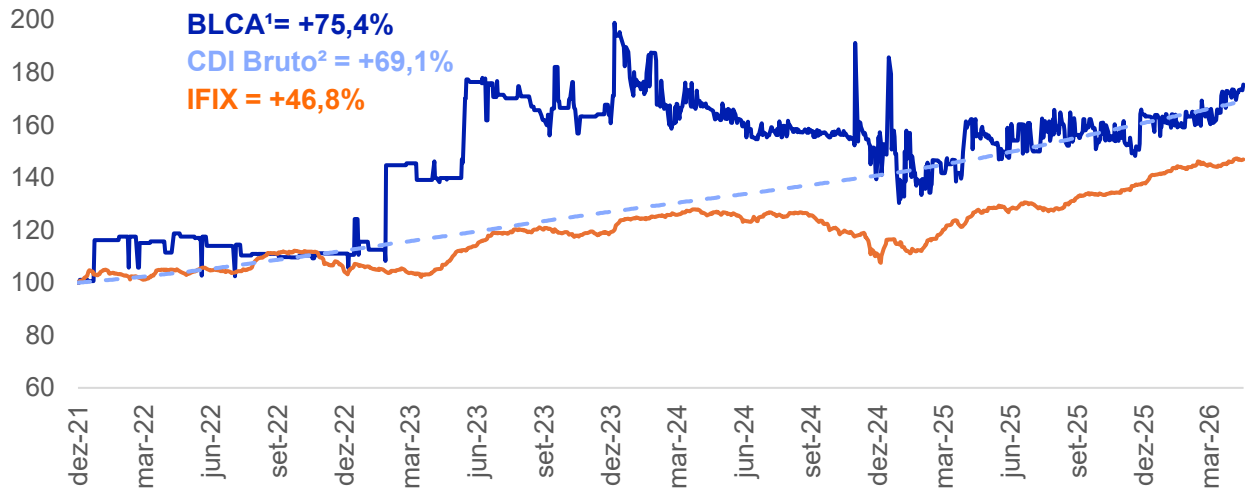
Performance

Dividendo por Cota	Reserva Acumulada
R\$ 0,55	R\$ 1,14/cota
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
6,6% a. a.	5,2% a. a.

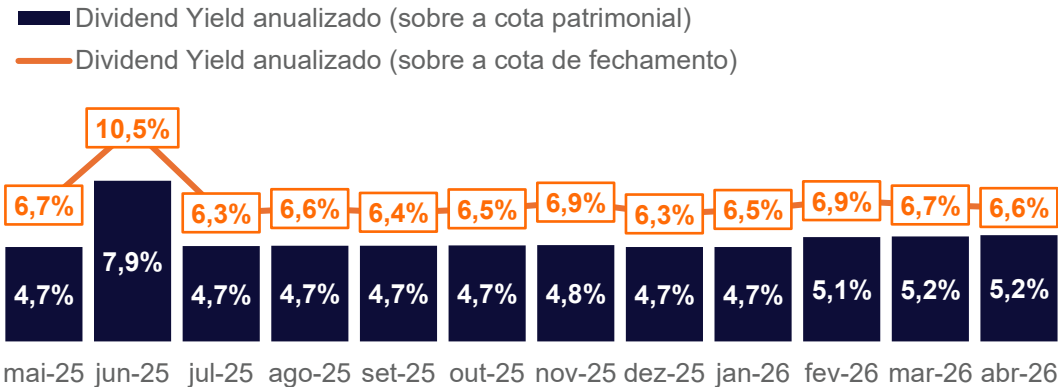
Histórico de Distribuições por Cota



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 detido pelo Fundo (m ²) [*]	WALE (anos) [*]
29%	2	7.833	4,5
Vacância Física [*]	Vacância Financeira [*]	% da receita ³	
0,0%	0,0%	100%	

*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.

catuai
Asset

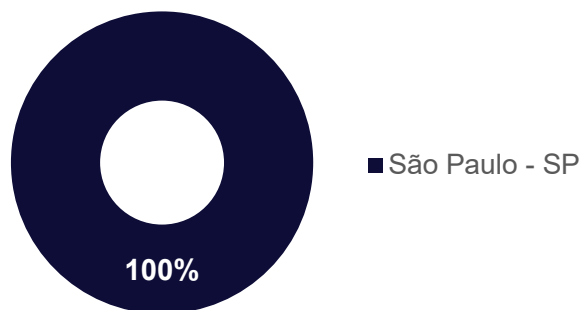
PATRIA

Alocação por Micro Região

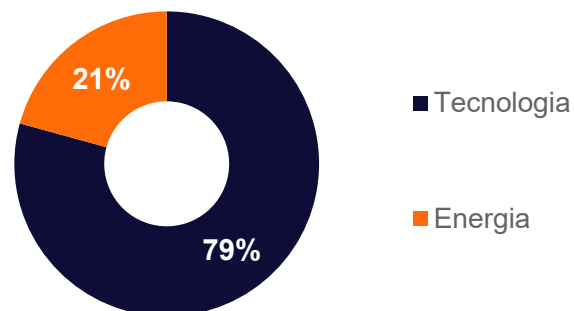


Carteira de Ativos¹ (2/3)

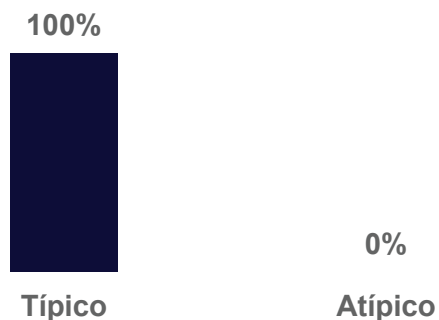
Alocação por Localização



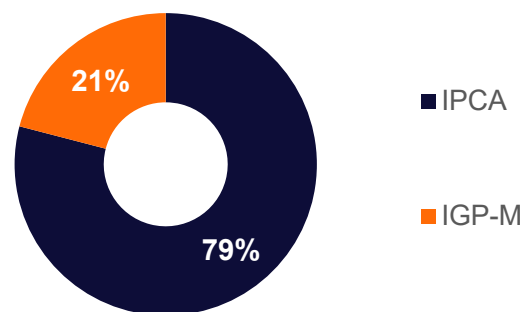
Alocação Segmento de Locatários



Alocação por Natureza dos Contratos*

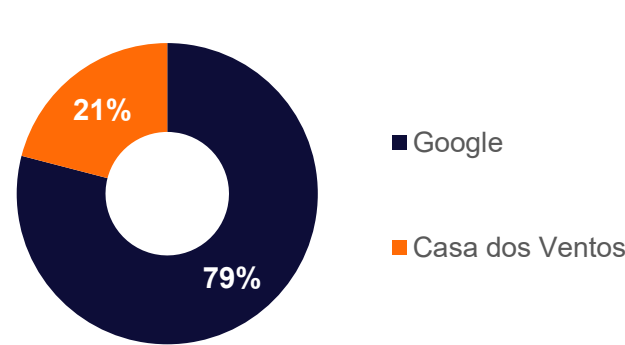


Alocação por Indexador

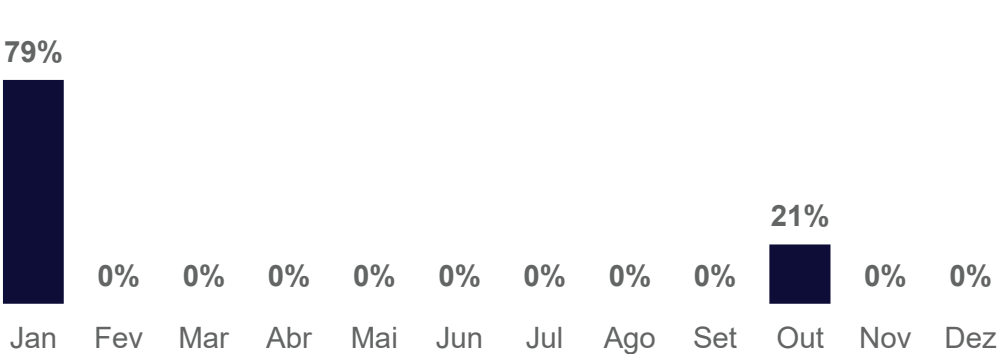


Empreendimento com alta qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

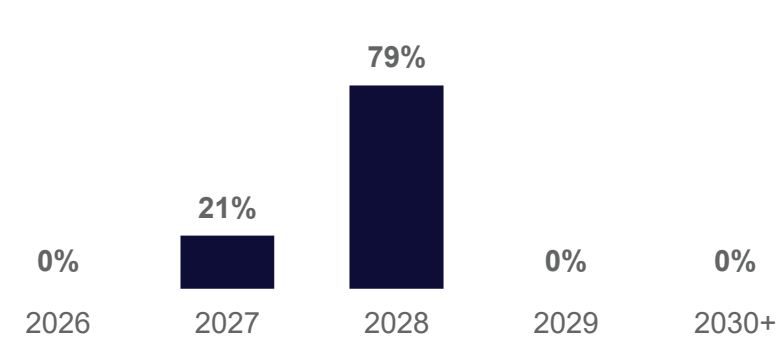
Alocação por Inquilino



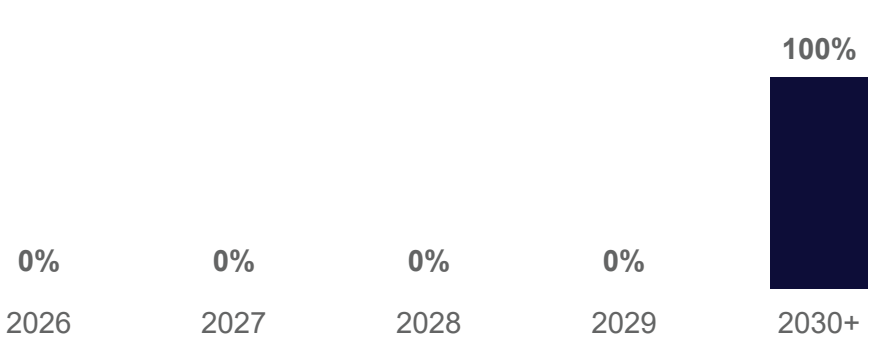
Mês de Reajuste dos Contratos



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\$ 1,14/cota



PATRIA

Demonstração de Resultado (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26
MÊS CAIXA	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26	MAI-26
Receitas de Aluguel	2.428	2.428	2.428	2.428	2.428	2.460	2.460	2.460	2.988	2.547	2.609	2.409
Outras Receitas ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	-	-	4.374	-	-	-	-
Receita Líquida	2.428	2.428	2.428	2.428	2.428	2.460	2.460	6.834	2.988	2.547	2.609	2.409
Receita Financeira	35	53	67	57	36	60	72	12	42	42	54	36
Despesas Financeiras	(2.624)	(2.102)	(2.121)	(1.925)	(1.568)	(1.934)	(1.890)	(1.751)	(1.975)	(1.910)	(2.912)	(3.368)
Taxa de Administração do Fundo	(210)	(207)	(206)	(205)	(204)	(204)	(203)	(203)	(207)	(207)	(206)	(205)
Lucro na venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas Não Recorrentes	(1.430)	(86)	(208)	(105)	(25)	(65)	(35)	(53)	(93)	(69)	(29)	(41)
Lucro Contábil	(1.800)	87	(41)	250	668	316	402	4.839	756	404	(484)	(1.168)
Ajuste Caixa ³	2.353	678	1.020	354	195	388	301	(3.956)	567	554	1.781	2.035
Resultado	553	765	979	604	862	704	704	882	1.323	958	1.296	867
Resultado (R\$/cota)	0,35	0,48	0,61	0,38	0,54	0,44	0,44	0,44	0,83	0,60	0,81	0,54
Rendimento a distribuir	800	1.360	800	800	800	800	800	800	800	880	880	800
Dividendos (R\$/cota)	0,50	0,85	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,55	0,55	0,55

*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.

Balanco Patrimonial¹

Ativo (em R\$ mil)

	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26
Caixa e Equivalente de Caixa	6.445	6.913	6.586	5.057	5.132	5.022	4.870	4.996	5.441	5.101	5.597	4.508
Despesas Antecipadas ²	8.487	8.350	8.212	8.079	7.928	7.797	7.685	7.511	7.371	7.253	7.116	6.972
Contas a Receber	2.438	2.462	2.975	2.980	2.985	2.998	3.032	3.031	3.120	3.604	3.610	4.698
Valores a Receber por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis ³	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	461.690	461.690	461.690	461.690	461.690
Ativo Total	474.685	475.042	475.088	473.432	473.361	473.133	472.904	477.228	477.622	477.648	478.012	477.867

Passivo (em R\$ mil)

	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26
Obrigações por Securitização	266.036	266.803	267.707	268.229	268.512	269.101	269.579	270.164	270.846	271.397	273.194	275.252
Outros Passivos	2.030	1.796	1.916	985	900	702	529	366	259	267	254	235
Rendimentos a Distribuir	800	800	1.360	800	800	800	800	800	800	800	880	880
Comissão a pagar por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	205.819	205.642	204.105	203.418	203.150	202.529	201.995	205.898	205.717	205.184	203.683	201.501
Passivo Total	474.685	475.042	475.088	473.432	473.361	473.133	472.904	477.228	477.622	477.648	478.012	477.867

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 2025.

PATRIA

Anexos

Linha do tempo BLCA11

Setembro

Catuai Asset assume a gestão 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



2026

2021



Abril

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

Dezembro

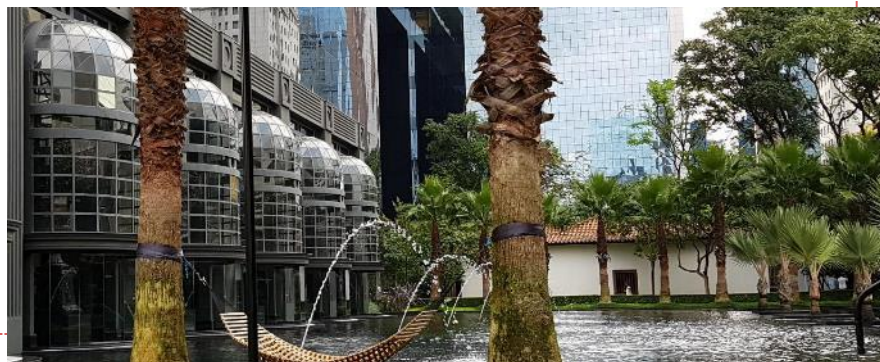
Venda das unidades do 11º andar do bloco A

2024

Maio

Venda da unidade nº 183 do bloco A

Conheça o ativo do BLCA11



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

2013

Outubro 2021

26.979 m²

7.833 m²

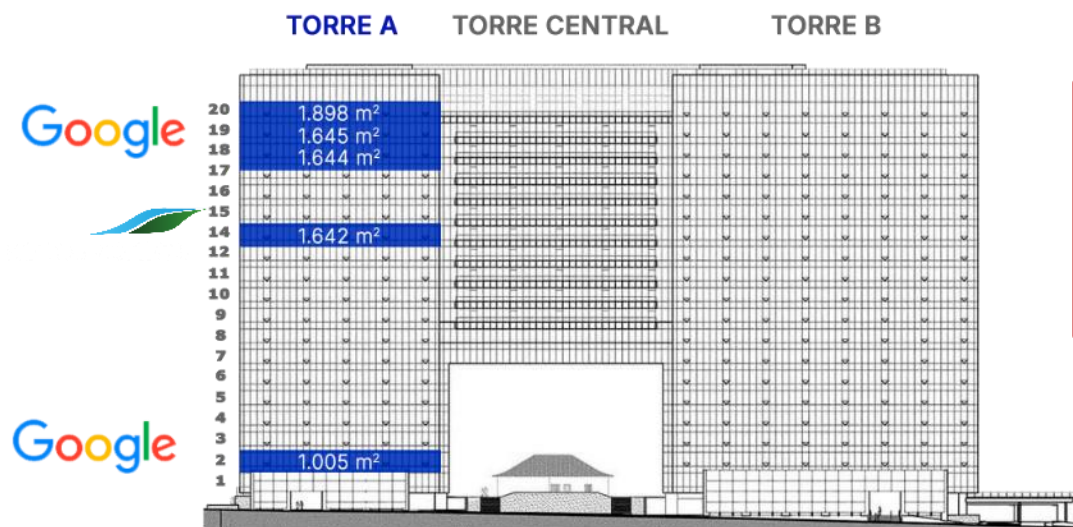
Quadro de Áreas	Locatários	Certificações	Diferenciais Sustentáveis
-----------------	------------	---------------	---------------------------

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

Fundada em 2017, a Catuaí Asset é uma gestora de ativos independente com foco no mercado imobiliário, liderada por um time experiente com um *track record* de sucesso.

2

Os pilares que sustentam a tese de ganho de capital da Catuaí Asset são o profundo conhecimento dos ciclos imobiliários, um horizonte de investimento orientado para o longo prazo, alto alinhamento com os cotistas, consistente controle de governança interna e ampla rede de relacionamentos.

3

Desde sua fundação, a Catuaí Asset já realizou a aquisição e desinvestimento de mais de 90 ativos por meio de seus fundos dedicados e fundos multiestratégia, entre eles, ativos irreplicáveis como os Edifícios Pátio Victor Malzoni, Vista Faria Lima, Leopoldo 1201 e o Four Seasons Hotel Rio de Janeiro.

Track Record¹



Equipe com +30 anos de experiência no mercado imobiliário.



R\$ 1,5bn em Ativos sob gestão¹.



90 ativos desinvestidos com sucesso.



Viés de investimento de longo prazo.



Fundos dedicados destravam oportunidades únicas.

¹Posição em mar/26, inclui Fundos desinvestidos.

Sobre a Catuaí Asset

Mais de 30 anos de experiência
em investimentos imobiliários

Histórico

Leopoldo 1201



Fundação da Catuaí Asset

Fundação da Catuaí Asset por Alfredo Khouri Jr em 2017.

Club Deals

Primeiros investimentos da Gestora: contemplam os *club deals* Leopoldo 1201 e Bandeira.

2017

FIIs Multiestratégia

Início do primeiro FII multiestratégia da Gestora, o Catuaí FII 1 (2017). O FII representa a consolidação da estratégia oportunística de investimento em um único veículo.

Nos próximos anos, a tese multiestratégia é replicada.

Início da Estratégia de Fundos Dedicados

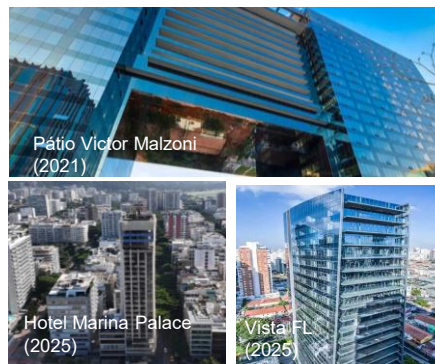
Aquisição de conjuntos do edifício Pátio Victor Malzoni via captação do FII BLCA11.

Continuidade da tese Multiestratégia

Em 2022 é lançado o FII CF3, o maior *vintage fund* da Gestora até o momento.

2021

Fundos Dedicados



Expansão da tese de *Trophy Assets*

2025 foi marcado pelo crescimento da Estratégia de Fundos Dedicados.

FIP Catuaí Marina Leblon

Em jul/25 a Catuaí Asset concluiu a aquisição do antigo **Hotel Marina Palace**. O Imóvel será a primeira operação da prestigiada rede *Four Seasons* no Rio de Janeiro.

2025

FII Vista FL

Em dez/25 foi concluída a aquisição do **Vista Faria Lima** por meio do FII CVFL, adicionando outro ativo icônico ao portfólio da Gestora.

Encerramento CF2

Em 2025 também foi finalizado o desinvestimento do FII CF2.

somos o **PATRIA**

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

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



Gestão de Recursos

realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.