



**catuai**  
Asset

**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 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.

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](http://realestate.patria.com)

# Informações gerais

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

# Comentários da Gestão

## Abril 2026

**Patrimônio Líquido\*<sup>1</sup>**

R\$ 203,7 milhões

**Cota Patrimonial\*<sup>1</sup>**

R\$ 127,30

**Valor de Mercado\***

R\$ 156,8 milhões

**Cota de Fechamento\***

R\$ 97,98

**P/VP\***

0,77x

**LTV\*<sup>2,3</sup>**

59%

**Número de Cotistas\***

448

### 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 abril, 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 4,6 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 fevereiro. Neste mês, não tivemos impactos não recorrentes no resultado do Fundo. A **distribuição de R\$ 0,55/cota**, realizada em 18 de maio.

# Performance

**Dividendo por Cota**

R\$ 0,55

**Reserva Acumulada**

R\$ 1,10/cota

**Dividend Yield (mercado)\***

6,7% a. a.

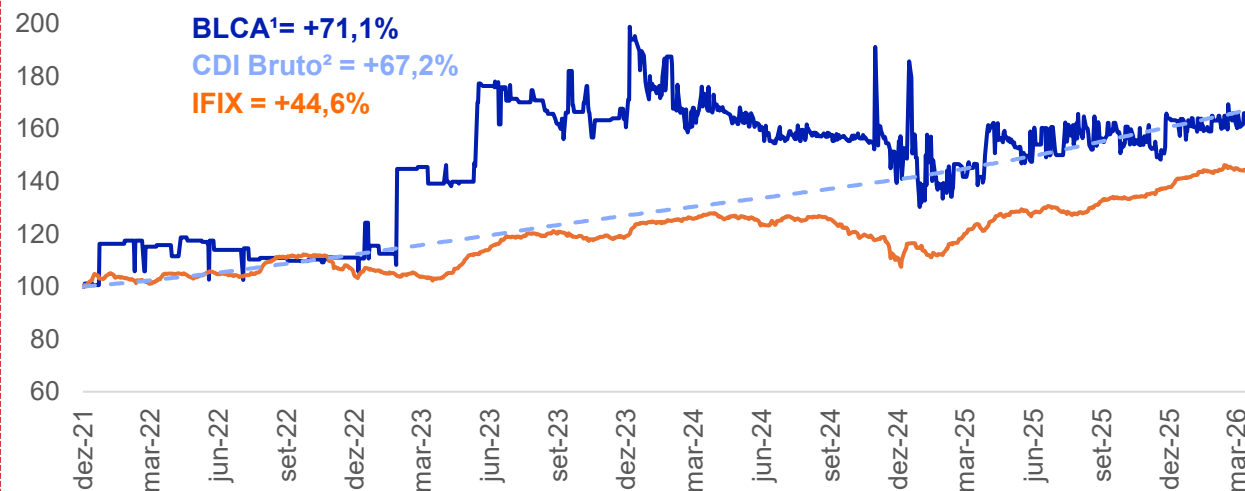
**Dividend Yield (patrimonial)\***

5,2% a. a.

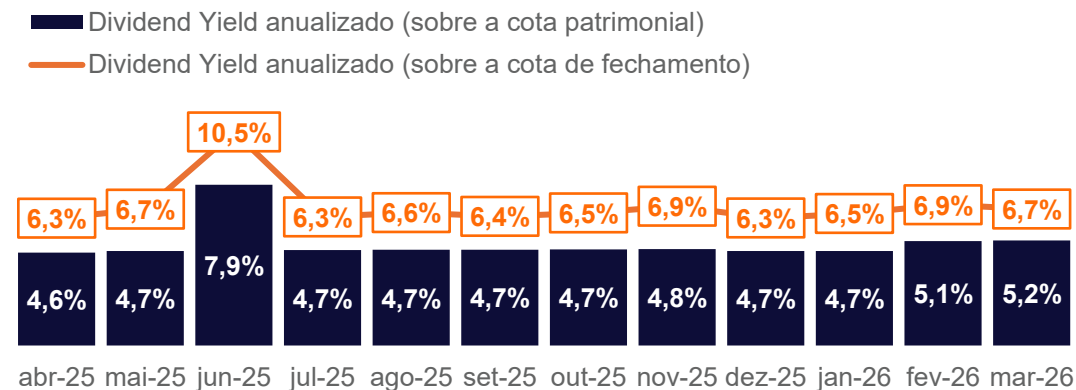
## Histórico de Distribuições por Cota



## Performance da Cota B3



## Dividend Yield\*



\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor 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 Ativos<sup>1</sup> (1/3)

A aquisição do Ativo foi realizada a R\$ 39 mil/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% a.a..

<b>% Fundo<sup>*,2</sup></b>	<b># Locatários</b>	<b>ABL detido pelo Fundo (m<sup>2</sup>)<sup>*</sup></b>	<b>WALE (anos)<sup>*</sup></b>
29%	2	7.833	4,6

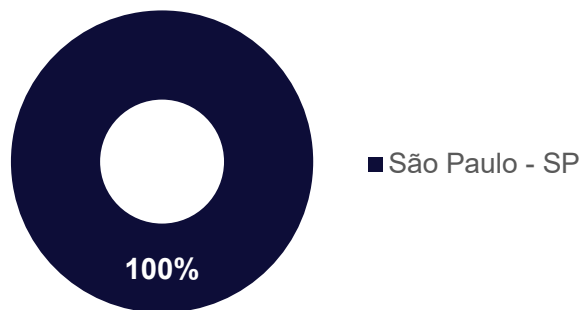
<b>Vacância Física<sup>*</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>*</sup></b>	<b>% da receita<sup>3</sup></b>
0,0%	0,0%	100%

## Alocação por Micro Região

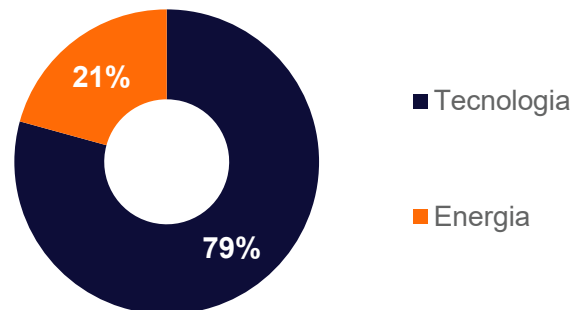


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; <sup>2</sup>Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; <sup>3</sup>Refere-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

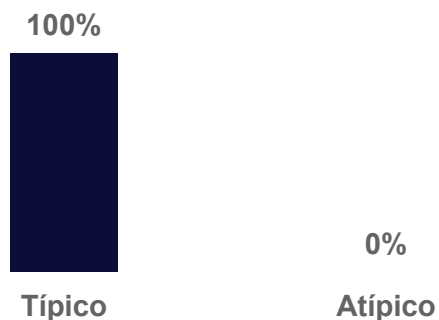
## Alocação por Localização



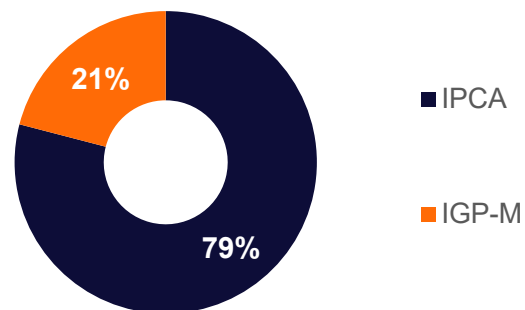
## Alocação Segmento de Locatários



## Alocação por Natureza dos Contratos\*

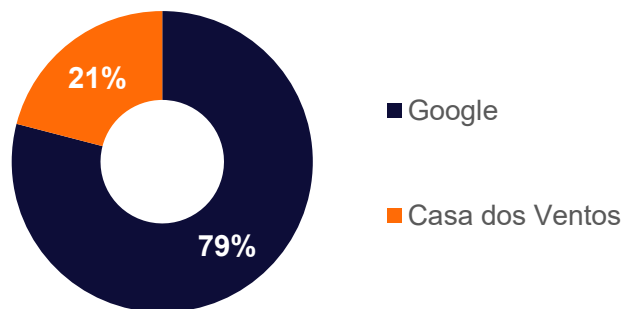


## Alocação por Indexador

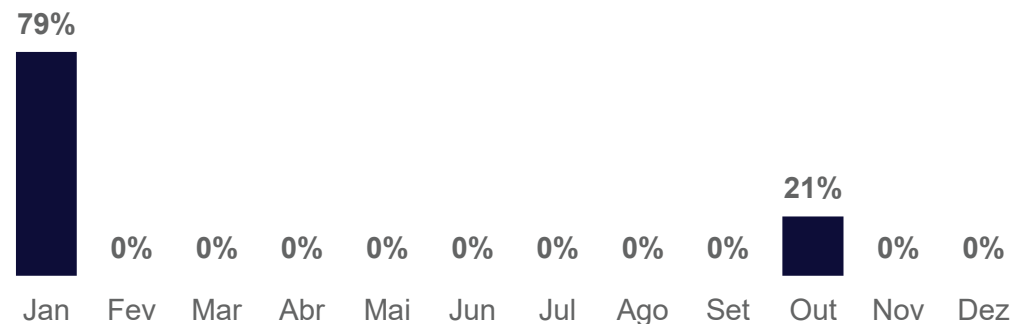


Empreendimento com alta qualidade e especificações técnicas Triple A, sendo mais resilientes em momentos delicados do mercado, desta forma atraindo inquilinos A+

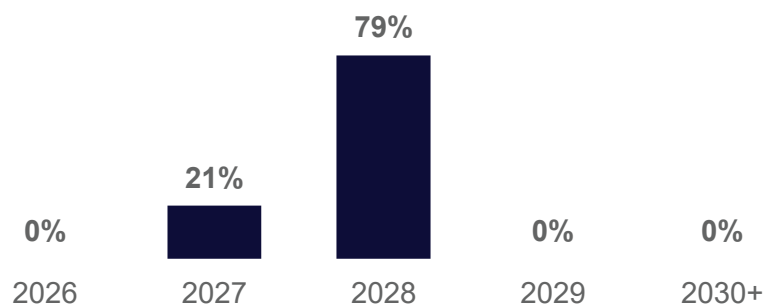
## Alocação por Inquilino



## Mês de Reajuste dos Contratos



## Revisional dos Contratos de Locação\*



## Vencimento dos Contratos de Locação



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

# Resultado<sup>1</sup>

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente R\$ 1,10/cota

**catuai**  
Asset

**PATRIA**

## Demonstração de Resultado (em R\$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA →	ABR-25	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26
MÊS CAIXA →	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26
Receitas de Aluguel	2.698	2.428	2.428	2.428	2.428	2.428	2.460	2.460	2.460	2.988	2.547	2.609
Outras Receitas <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	4.374	-	-	-
<b>Receita Líquida</b>	<b>2.698</b>	<b>2.428</b>	<b>2.428</b>	<b>2.428</b>	<b>2.428</b>	<b>2.428</b>	<b>2.460</b>	<b>2.460</b>	<b>6.834</b>	<b>2.988</b>	<b>2.547</b>	<b>2.609</b>
<b>Receita Financeira</b>	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>53</b>	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>36</b>	<b>60</b>	<b>72</b>	<b>12</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>54</b>
Despesas Financeiras	(3.701)	(2.624)	(2.102)	(2.121)	(1.925)	(1.568)	(1.934)	(1.890)	(1.751)	(1.975)	(1.910)	(2.912)
Taxa de Administração do Fundo	(212)	(210)	(207)	(206)	(205)	(204)	(204)	(203)	(203)	(207)	(207)	(206)
Lucro na venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas Não Recorrentes	(140)	(1.430)	(86)	(208)	(105)	(25)	(65)	(35)	(53)	(93)	(69)	(29)
<b>Lucro Contábil</b>	<b>(1.285)</b>	<b>(1.800)</b>	<b>87</b>	<b>(41)</b>	<b>250</b>	<b>668</b>	<b>316</b>	<b>402</b>	<b>4.839</b>	<b>756</b>	<b>404</b>	<b>(484)</b>
Ajuste Caixa <sup>3</sup>	2.441	2.353	678	1.020	354	195	388	301	(3.956)	567	554	1.781
<b>Resultado</b>	<b>1.156</b>	<b>553</b>	<b>765</b>	<b>979</b>	<b>604</b>	<b>862</b>	<b>704</b>	<b>704</b>	<b>882</b>	<b>1.323</b>	<b>958</b>	<b>1.296</b>
Resultado (R\$/cota)	0,72	0,35	0,48	0,61	0,38	0,54	0,44	0,44	0,44	0,83	0,60	0,81
<b>Rendimento a distribuir</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>1.360</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	<b>880</b>	<b>880</b>
<b>Dividendos (R\$/cota)</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,85</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,55</b>	<b>0,55</b>

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

## Ativo (em R\$ mil)

	ABR-25	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26
Caixa e Equivalente de Caixa	6.181	6.445	6.913	6.586	5.057	5.132	5.022	4.870	4.996	5.441	5.101	5.597
Despesas Antecipadas <sup>2</sup>	8.609	8.487	8.350	8.212	8.079	7.928	7.797	7.685	7.511	7.371	7.253	7.116
Contas a Receber	2.574	2.438	2.462	2.975	2.980	2.985	2.998	3.032	3.031	3.120	3.604	3.610
Valores a Receber por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis <sup>3</sup>	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	457.316	461.690	461.690	461.690	461.690
<b>Ativo Total</b>	<b>474.680</b>	<b>474.685</b>	<b>475.042</b>	<b>475.088</b>	<b>473.432</b>	<b>473.361</b>	<b>473.133</b>	<b>472.904</b>	<b>477.228</b>	<b>477.622</b>	<b>477.648</b>	<b>478.012</b>

## Passivo (em R\$ mil)

	ABR-25	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26
Obrigações por Securitização	264.560	266.036	266.803	267.707	268.229	268.512	269.101	269.579	270.164	270.846	271.397	273.194
Outros Passivos	238	2.030	1.796	1.916	985	900	702	529	366	259	267	254
Rendimentos a Distribuir	800	800	800	1.360	800	800	800	800	800	800	800	880
Comissão a pagar por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	209.082	205.819	205.642	204.105	203.418	203.150	202.529	201.995	205.898	205.717	205.184	203.683
<b>Passivo Total</b>	<b>474.680</b>	<b>474.685</b>	<b>475.042</b>	<b>475.088</b>	<b>473.432</b>	<b>473.361</b>	<b>473.133</b>	<b>472.904</b>	<b>477.228</b>	<b>477.622</b>	<b>477.648</b>	<b>478.012</b>

\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas; <sup>2</sup>Reclassificação contábil para melhor apresentação do saldo de despesas antecipadas com o objetivo de alinhar com a apresentação das demonstrações financeiras auditadas; <sup>3</sup>A reavaliação do ativo foi realizada em dezembro 2025.

# 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

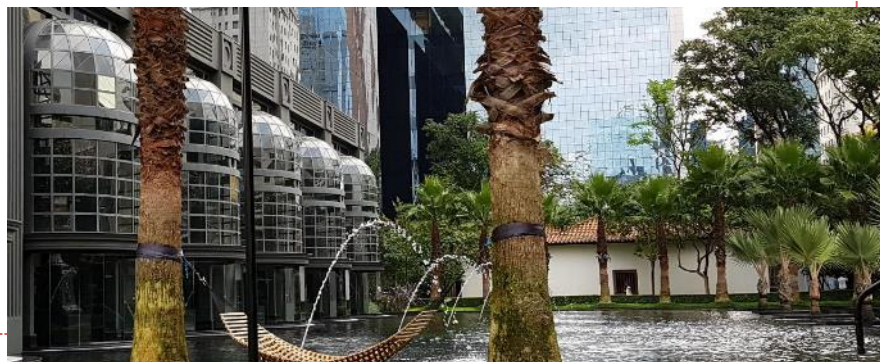
VBI Real Estate passa a ser cogestora do fundo BLCA11 com a Catuai Asset

## 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 m <sup>2</sup>	7.833 m <sup>2</sup>
------	--------------	-----------------------	----------------------

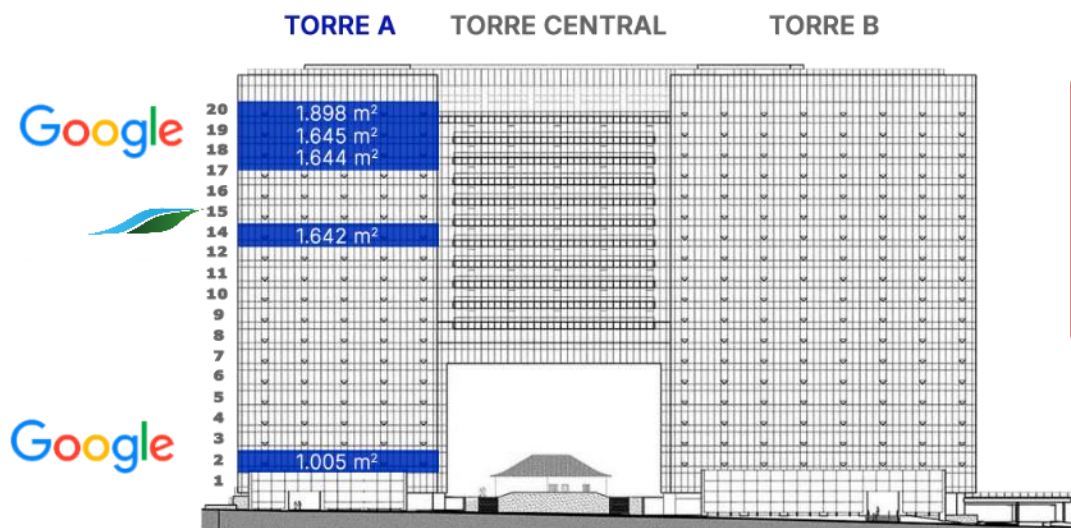
Quadro de Áreas	Locatários	Certificações	Diferenciais Sustentáveis
-----------------	------------	---------------	---------------------------

285 m<sup>2</sup> a 1.898 m<sup>2</sup>

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 Record<sup>1</sup>



Equipe com +30 anos de experiência no mercado imobiliário.



R\$ 1,5bn em Ativos sob gestão<sup>1</sup>.



90 ativos desinvestidos com sucesso.



Viés de investimento de longo prazo.



Fundos dedicados destravam oportunidades únicas.

<sup>1</sup>Posição 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

### FIs 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

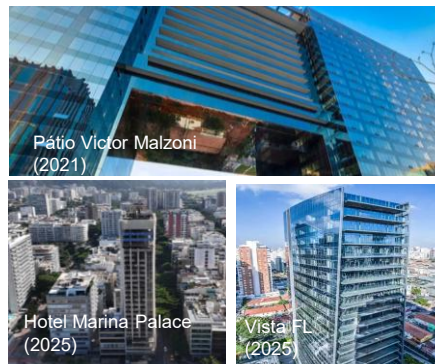
Aquisição de conjuntos do edifício Pátio Victor Malzoni via captação do FII BLCA11.

#### 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 FIs** do Brasil



**R\$ 38 bilhões** sob gestão



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

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)



Gestão de Recursos

[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



[/patria-investments-brasil](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



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.