

BLCA11 | CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), a **PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 e a **CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.976.481/0001-57 ("Cogestoras"), na qualidade de, respectivamente, administradora e cogestoras do **CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.076.748/0001-55 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Nesta data, 28 de maio de 2026, foi lavrada Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio da qual o Fundo celebrou a **venda do conjunto nº 183 do Edifício Pátio Victor Malzoni**, com direito ao uso de 12 (doze) vagas de garagem, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Itaim-Bibi, CEP 04538-133, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóvel") que representa **411,26m² de ABL**, pelo valor de **R\$ 26.730.000,00** (vinte e seis milhões, setecentos e trinta mil reais) ("Preço"), pagos à vista e em moeda corrente nacional, equivalente a **R\$ 65.000,00/m²** (sessenta e cinco mil reais por metro quadrado). O Preço é 10,28% (dez vírgula vinte e oito por cento) superior ao valor do laudo de avaliação do Imóvel emitido em 2025.

Considerando a existência dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 329ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI"), parte do valor do Preço, equivalente a R\$ 17.588.340 (dezessete milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, trezentos e quarenta reais), será destinado à amortização antecipada facultativa e parcial do saldo do CRI (contempla principal e juros).

No mais, uma vez que haverá a diminuição da receita total de aluguel por conta da venda do Imóvel e, em contrapartida, a redução do serviço da dívida em função da amortização antecipada facultativa e parcial do CRI, estima-se um impacto líquido negativo na distribuição mensal recorrente de aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos por cota).

O lucro em regime de caixa, fruto da venda do Imóvel, é de R\$ 4.580.210,17 (quatro milhões, quinhentos e oitenta mil, duzentos e dez reais e dezessete centavos), equivalente a R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por cota, apurado nesta data, cuja distribuição observará o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento do Fundo, sendo o respectivo cronograma oportunamente comunicado ao mercado.

A Administradora e as Cogestoras permanecem à disposição dos cotistas e do mercado em geral para os esclarecimentos que se fizerem necessários por meio dos canais de atendimento habituais.

28 de maio de 2026.

Atenciosamente,

