catuaí Asset

PATRIA

Relatório de Gestão

BLCA11

Catuaí VBI Triple A FII

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

SETEMBRO *2026*

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[1] do 4° 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). [1]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
Setembro 2026

Patrimônio Líquido*,1	Cota Patrimonial*,1
R$ 191,5 milhões	R$ 119,70

Valor de Mercado*	Cota de Fechamento*
R$ 162,1 milhões	R$ 101,31

P/VP*	LTV*,2,3
0,85x	60%

Número de Cotistas*
499

COMENTÁRIO DO GESTOR:

- Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado em **09 de outubro de 2026 (clique aqui)**, não houve distribuição de resultados referentes ao mês de setembro. A decisão está relacionada ao processo de reestruturação do endividamento do Fundo, detalhado a seguir.
- A dívida atual do Fundo, estruturada por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), prevê que, a partir de novembro de 2026, passaria a vigorar (i) elevação da taxa de juros (*step-up*), (ii) mecanismo de *cash sweep*, por meio do qual a totalidade do resultado do Fundo seria destinada à amortização da dívida, e (iii) o início do período de incidência de prêmio em caso de pré-pagamento. A manutenção dessa estrutura implicaria a interrupção das distribuições de rendimentos aos cotistas e, considerando a estratégia de desinvestimento do Fundo, representaria um custo relevante em uma eventual alienação do ativo.
- Diante desse cenário, a Gestão negociou uma nova operação de CRI, cujos recursos serão destinados à liquidação integral da dívida atual. No entendimento da Gestão, as condições gerais da nova operação são superiores às da dívida atual após o *step-up* e mais aderentes à estratégia do Fundo, inclusive no que se refere à flexibilidade para um eventual desinvestimento. A operação encontra-se em fase de formalização e implementação.
- Durante o período de transição, parte das receitas de locação poderá estar vinculada aos mecanismos de garantia das estruturas de dívida. Por essa razão, e em linha com uma postura prudente na gestão da liquidez do Fundo, optou-se pela retenção temporária do resultado apurado em setembro.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 31/07. [1]Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; [2]O percentual de LTV representa o saldo remanescente do CRI (operação descrita na página 5 deste relatório) sobre o valor do Ativo; [3]Não considera o montante destinado ao pagamento da amortização extraordinária e consequente pagamento do prêmio da dívida à Securitizadora realizado em dezembro/23.

Comentários da Gestão
Setembro 2026

- Com a conclusão da nova estrutura, o Fundo retomará a distribuição de rendimentos. Diferentemente das condições da dívida atual após o *step-up*, cujo mecanismo de *cash sweep* destinaria a totalidade do resultado à amortização e impediria qualquer distribuição aos cotistas, a nova estrutura permitirá a distribuição do resultado remanescente após o serviço da dívida e as despesas do Fundo. Ressaltamos, contudo, que os rendimentos deverão ser inferiores ao patamar historicamente distribuído pelo Fundo, em razão do maior comprometimento das receitas de locação com o serviço da nova dívida.
- O ativo permanece 100% locado, e a Gestão segue avaliando oportunidades de desinvestimento alinhadas à estratégia do Fundo, com foco na geração de valor e na maximização do retorno aos cotistas ao longo do ciclo remanescente de investimento.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro, 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 4,1 anos.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

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

RENDIMENTOS:

- O Fundo recebeu integralmente a receita imobiliária referente à competência de julho. Conforme mencionado anteriormente, neste mês, **não haverá distribuição de resultados**, em razão do processo de reestruturação do endividamento do Fundo.

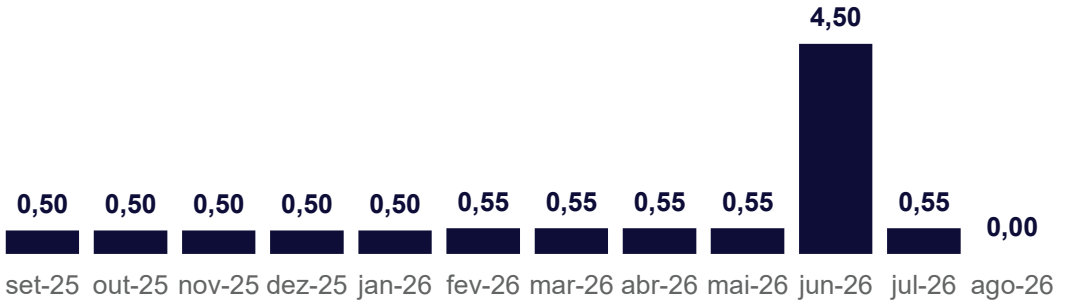
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Data base 31/07. [1]Considera ajuste gerencial referente ao provisionamento de distribuição de rendimentos; [2]O percentual de LTV representa o saldo remanescente do CRI (operação descrita na página 5 deste relatório) sobre o valor do Ativo; [3]Não considera o montante destinado ao pagamento da amortização extraordinária e consequente pagamento do prêmio da dívida à Securitizadora realizado em dezembro/23.

Performance

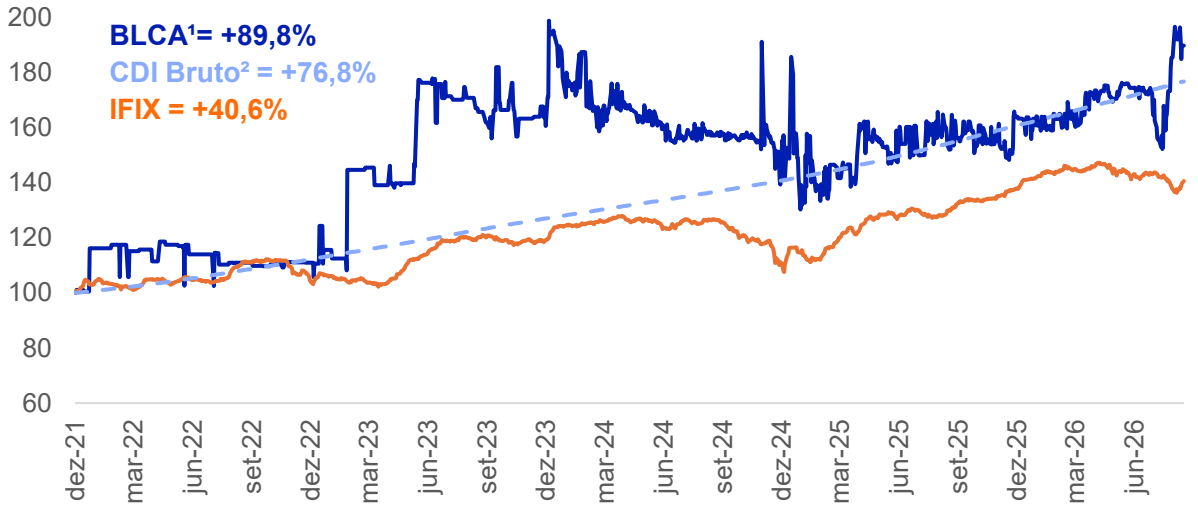
Dividendo por Cota	Reserva Acumulada
R$ 0,00	R$ 1,06/cota

Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
0,0% a. a.	0,0% a. a.

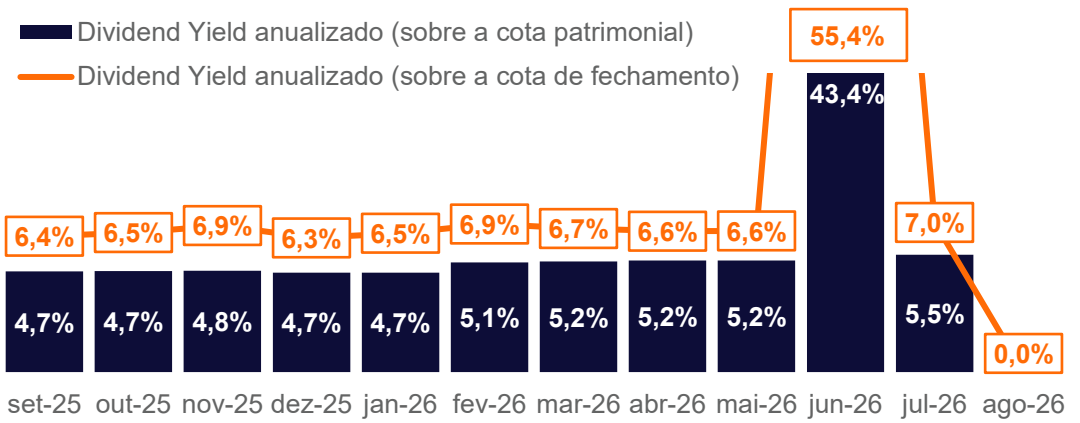
Histórico de Distribuições por Cota



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 Ativos[1] (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 milhões[1] 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[3] (m²)*	WALE (anos)*
28%	2	7.421	4,1

Vacância Física*	Vacância Financeira*	% da receita[4]
0,0%	0,0%	100%

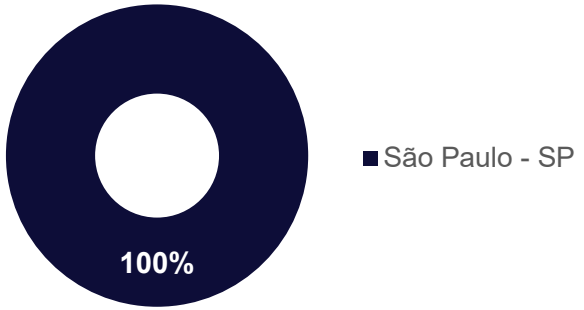
Alocação
por Micro Região

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor após amortização de cotas em 05/10/2021; [2]Refere-se somente a da Torre A do empreendimento; [3]Conforme Fato Relevante publicado em 28 de maio de 2026, ocorreu a venda do conjunto nº 183. A partir do relatório de julho, haverá alteração para a área líquida de 7.421m². [4]Refere-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

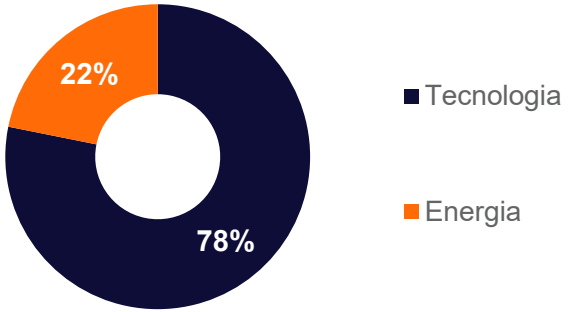
Carteira de Ativos[1] (2/3)

catuaí Asset PATRIA

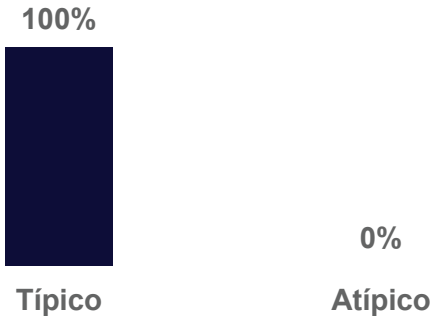
Alocação por Localização



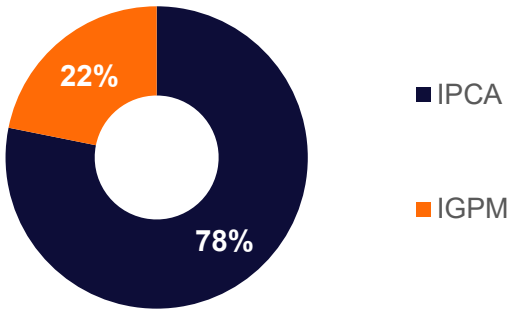
Alocação Segmento de Locatários



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+

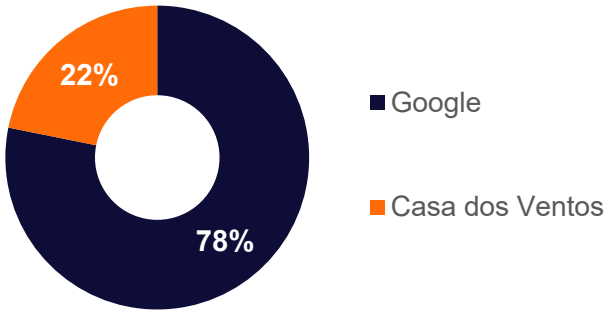
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/3)

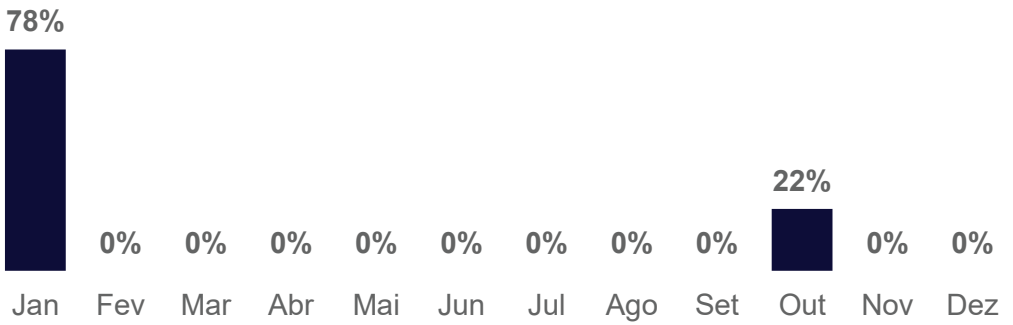
Ativo 100% locado desde o IPO

catuaí Asset PATRIA

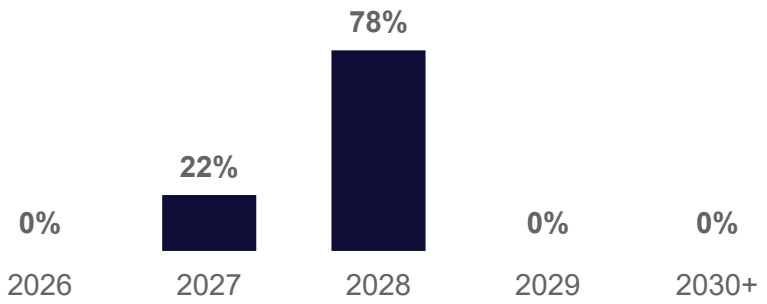
Alocação por Inquilino



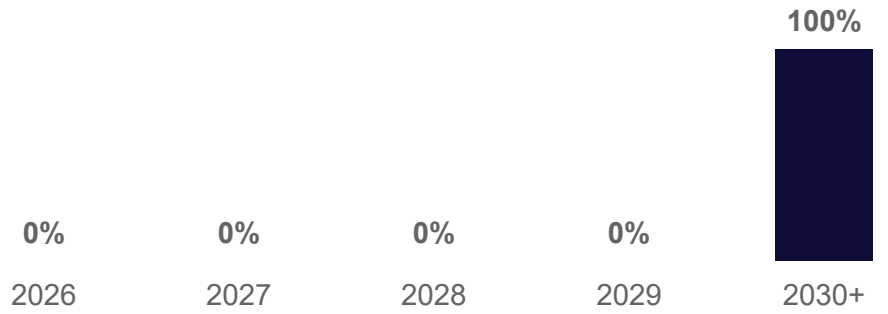
Mês de Reajuste dos Contratos



Revisional dos Contratos de Locação*



Vencimento dos Contratos de Locação



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

Resultado[1]

Ao final do mês, o Fundo detinha reserva de lucro acumulada e ainda não distribuída de aproximadamente ***R$ 1,61/cota***

Demonstração de Resultado (em R$ mil)

MÊS COMPETÊNCIA →	*SET-25*	*OUT-25*	*NOV-25*	*DEZ-25*	*JAN-26*	*FEV-26*	*MAR-26*	*ABR-26*	*MAI-26*	*JUN-26*	*JUL-26*	*AGO-26*
MÊS CAIXA →	*OUT-25*	*NOV-25*	*DEZ-25*	*JAN-26*	*FEV-26*	*MAR-26*	*ABR-26*	*MAI-26*	*JUN-26*	*JUL-26*	*AGO-26*	*SET-26*
Receitas de Aluguel	2.428	2.460	2.460	2.460	2.988	2.547	2.609	2.409	2.663	2.681	2.609	2.507
Outras Receitas [2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reavaliação de ativos	-	-	-	4.374	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	**2.428**	**2.460**	**2.460**	**6.834**	**2.988**	**2.547**	**2.609**	**2.409**	**2.663**	**2.681**	**2.609**	**2.507**
Receita Financeira	**36**	**60**	**72**	**12**	**42**	**42**	**54**	**36**	**38**	**104**	**113**	**75**
Despesas Financeiras	(1.568)	(1.934)	(1.890)	(1.751)	(1.975)	(1.910)	(2.912)	(3.368)	(2.135)	(4.156)	(2.277)	(1.631)
Taxa de Administração do Fundo	(204)	(204)	(203)	(203)	(207)	(207)	(206)	(205)	(202)	(203)	(200)	(199)
Lucro na venda de imóveis									2.489	-	-	-
Despesa de Comissão a pagar por venda de imóveis									(1.604)	-	-	-
Outras Despesas Não Recorrentes	(25)	(65)	(35)	(53)	(93)	(69)	(29)	(41)	(39)	(152)	(35)	(37)
Lucro Contábil	**668**	**316**	**402**	**4.839**	**756**	**404**	**(484)**	**(1.168)**	**1.209**	**(1.725)**	**210**	**715**
Ajuste Caixa [3]	195	388	301	(3.956)	567	554	1.781	2.035	4.561	2.926	963	(294)
Resultado	**862**	**704**	**704**	**882**	**1.323**	**958**	**1.296**	**867**	**5.770**	**1.201**	**1.173**	**421**
Resultado (R$/cota)	0,54	0,44	0,44	0,55	0,83	0,60	0,81	0,54	3,61	0,75	0,73	0,26
Rendimento a distribuir	**800**	**800**	**800**	**800**	**800**	**880**	**880**	**880**	**880**	**7.200**	**880**	**-**
Dividendos (R$/cota)	**0,50**	**0,50**	**0,50**	**0,50**	**0,50**	**0,55**	**0,55**	**0,55**	**0,55**	**4,50**	**0,55**	**-**

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]As Demonstrações de Resultado apresentadas consideram ajuste gerencial de contas; [2]Refere-se à reavaliação do ativo e Renda Mínima Garantida e Multas; [3]Ajuste entre lucro contábil sob regime de competência para lucro líquido sob regime caixa.

Balanço Patrimonial[1]

catuaí Asset PATRIA

Ativo (em R$ mil)

	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26
Caixa e Equivalente de Caixa	5.132	5.022	4.870	4.996	5.441	5.101	5.597	4.508	31.716	12.023	12.181	5.066
Despesas Antecipadas[2]	7.928	7.797	7.685	7.511	7.371	7.253	7.116	6.972	6.851	6.711	6.570	6.430
Contas a Receber	2.985	2.998	3.032	3.031	3.120	3.604	3.610	4.698	4.516	5.481	5.485	6.377
Valores a Receber por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóveis[3]	457.316	457.316	457.316	461.690	461.690	461.690	461.690	461.690	437.449	437.449	437.449	437.449
Ativo Total	**473.361**	**473.133**	**472.904**	**477.228**	**477.622**	**477.648**	**478.012**	**477.867**	**480.531**	**461.664**	**461.685**	**455.322**

Passivo (em R$ mil)

	SET-25	OUT-25	NOV-25	DEZ-25	JAN-26	FEV-26	MAR-26	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26
Obrigações por Securitização	268.512	269.101	269.579	270.164	270.846	271.397	273.194	275.252	276.128	261.463	262.427	262.682
Outros Passivos	900	702	529	366	259	267	254	235	226	368	232	235
Rendimentos a Distribuir	800	800	800	800	800	800	880	880	880	880	7.200	880
Comissão a pagar por venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	1.604	-	-	-
Patrimônio Líquido	203.150	202.529	201.995	205.898	205.717	205.184	203.683	201.501	201.693	198.952	191.826	191.524
Passivo Total	**473.361**	**473.133**	**472.904**	**477.228**	**477.622**	**477.648**	**478.012**	**477.867**	**480.531**	**461.664**	**461.685**	**455.322**

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

Anexos

Linha do tempo BLCA11

2021

Setembro

Catuaí Asset assume a cogestão do fundo BLCA11 com a BlueMacaw

1ª Emissão BLCA11
Captação **R$ 160 MM**

Outubro

Aquisição ativo Pátio Victor Malzoni

Amortização extraordinária de Cotas da 1² Emissão
Valor total R$ 22,4 MM

2023

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

Agosto

Patria anuncia a conclusão de 100% da aquisição da VBI Real Estate e consolida sua plataforma de Real Estate no Brasil

2026

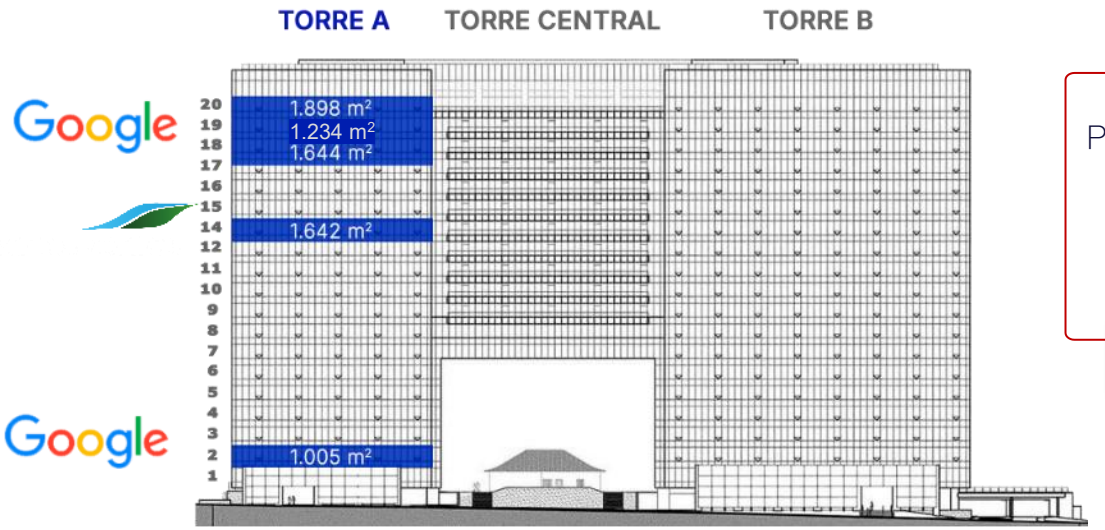
Maio

Venda da unidade nº 183 do bloco A

Conheça o ativo do BLCA11

Construção	Aquisição	ABL Ativo	ABL detida pelo fundo[1]
2013	Outubro 2021	26.979 m²	7.421 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

[1]Conforme Fato Relevante publicado em 28 de maio de 2026, ocorreu a venda do conjunto nº 183. A partir do relatório de julho, haverá alteração para a área líquida de 7.421m²

Sobre a Catuaí Asset

Gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário

catuaí Asset

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[1]

- Equipe com +30 anos de experiência no mercado imobiliário.
- R$ 1,5bn em Ativos sob gestão[1].
- 90 ativos desinvestidos com sucesso.
- Viés de investimento de longo prazo.
- Fundos dedicados destravam oportunidades únicas.

[1]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

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

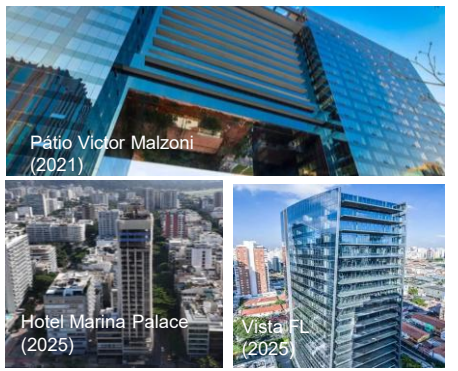
Aquisição de conjuntos do edifício Pátio Victor Malzoni via captação do **FII BLCA11**.

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 **38 anos** de atuação em alternativos

+ de **R$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate

Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil

R$ 37 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

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.