



RELATÓRIO MENSAL – ABRIL 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Relatório Mensal | Abril 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Objetivo e Perfil do Fundo

O Catuaí Vista FL FII (“Fundo”) tem como objetivo a valorização de suas cotas por meio da exploração comercial dos ativos imobiliários de sua propriedade, compreendendo locações, revisionais e renovatórias dos contratos existentes, bem como a alienação dos mesmos.

O Fundo é proprietário de doze pavimentos do imóvel denominado Condomínio Vista Faria Lima (“Vista”), perfazendo uma ABL de 11.621,8m² (*). O imóvel, entregue em 2015, possui uma ABL total de 16.474,7m² e conta com todas as especificações técnicas dos ativos mais modernos com rating AAA.

Com acesso às ruas Leopoldo Couto Magalhães e Professor Atílio Innocenti, o Vista encontra-se no raio mais valorizado da Faria Lima, configurando-se como um dos principais ativos da região, ao lado do Pátio Victor Malzoni, do Infinity Tower e do FL 3500. Os locatários do imóvel são empresas de primeira linha, com atuação diversificada e presença tanto no mercado regional quanto internacional.

Para mais informações, conferir o Regulamento do Fundo disponível nos portais da CVM e da própria Gestora, ou enviar um e-mail para ri@catuaiasset.com.br

Informações Gerais

Início do Fundo

Novembro 2025

Gestão

CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Código de Negociação

CVFL11 e CVFL15

Administrador

BANCO DAYCOVAL S.A.

Cotas Emitidas

154.572

Patrimônio Líquido (**)

R\$ 214.963.985,09

Duração

7 (sete) anos contados a partir da data de início

Valor Patrimonial/Cota (**)

R\$ 1.390,704559

(*) ABL mensurada pelo padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 30/04/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

Relatório Mensal | Abril 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Comentário do Gestor

O foco da Gestão segue direcionado em três frentes principais: i) locação das áreas vagas, bem como revisionais e renegociações dos contratos existentes; ii) revisão abrangente dos contratos dos prestadores de serviços, com o objetivo de aumentar a eficiência do custo condominial e potencializar receitas; e iii) exploração das áreas comuns do edifício. O avanço dessas iniciativas será responsável pela melhora do resultado operacional do Fundo nos próximos meses e, consequentemente, na valorização do ativo em eventual cenário de alienação.

Durante o mês de abril, a equipe comercial seguiu conduzindo uma série de visitas ao ativo, tanto com ocupantes finais quanto com corretores especializados. A natureza dos *leads* originados no período foi um pouco mais diversificada. Além dos *players* já estabelecidos na região da Faria Lima/JK, a demanda também compreendeu empresas localizadas em regiões secundárias e que buscam requalificar seu escritório. A procura se encontra mais concentrada no pavimento mobiliado (12º andar), tendo em vista a sua maior praticidade para acomodar demandas de mudança em um curto espaço de tempo.

Atualmente, a equipe comercial possui quatro negociações em andamento, envolvendo tanto conjuntos individuais (meio-pavimento) como andares em sua totalidade. As tratativas envolvem empresas dos segmentos de gestão de recursos, meios de pagamento, consultoria e infraestrutura. Em paralelo, o Fundo tem estudado mudanças no layout de um dos conjuntos do décimo quinto pavimento, com o objetivo de aumentar seu apelo comercial.

Conforme mencionado no relatório trimestral, a Gestão iniciou uma ampla revisão dos contratos dos principais prestadores de serviços do condomínio. Nos casos em que foram identificadas oportunidades de ganhos de eficiência e/ou aumento de receitas no nível da propriedade, foram lançadas novas concorrências. Alguns desses contratos foram renegociados até o encerramento do mês, como no caso da administração predial. A frente mais relevante em termos de valores é a revisão da gestão do estacionamento, a qual se encontra em análise.

Em termos de resultado, o Fundo não anunciou distribuições de rendimentos no período. A receita de aluguel ficou praticamente estável em abril, dado que os fatores não recorrentes que impactaram a receita no início do ano – carências e descontos pontuais – não se faziam presentes no mês passado. O Fundo possui somente um desconto contratual ativo, com término previsto em 2027. A variação negativa do resultado caixa se deu majoritariamente pelo aumento da despesa financeira, tendo em vista que a despesa de março foi beneficiada pelo efeito de calendário (menos dias úteis para contabilização das despesas). Em linha com os últimos comunicados, a locação de qualquer uma das tipologias dos conjuntos vagos pelos preços-pedidos pela Gestão já é suficiente para levar o resultado do Fundo para território positivo e abrir espaço para futuras distribuições.

Relatório Mensal | Abril 2026

CATUAÍ VISTA FL FII

Portfólio

O portfólio do Fundo é concentrado em um único ativo. Nesta seção, apresentamos em mais detalhes as principais métricas operacionais do portfólio e especificações técnicas do imóvel.

Quadro de Áreas e Ocupação

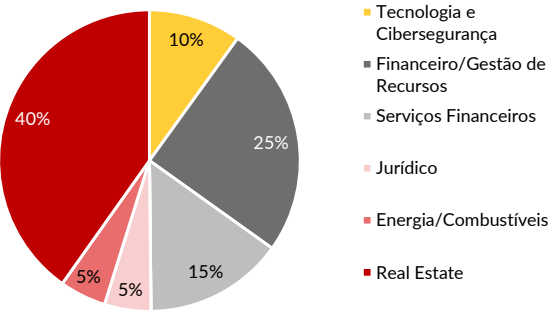
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m². Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O locatário em questão presta um serviço de solução de *workspace*.

A ABL disponível para locação é de 1.933,8m², representando uma taxa de vacância de 16,6%. Essa vacância está distribuída em dois pavimentos: décimo segundo e décimo quinto. A área do décimo segundo pavimento é unificada e já se encontra mobiliada e pronta para uso.

Tabela I: Quadro de Áreas (*)

	Cj. 1	Cj. 2
18º Pavimento	Trend Micro - 963,4 m²	
17º Pavimento	GTIS - 964,3 m²	
16º Pavimento	BNY Mellon -965,0 m²	
15º Pavimento	Vago - 482,9 m²	Vago - 482,9 m²
14º Pavimento	Lumina - 966,5 m²	
13º Pavimento	Manera - 483,6 m²	Neste - 483,5 m²
12º Pavimento	Vago - 968,0 m²	
11º Pavimento	Prudential - 483,6 m²	Schonfeld - 483,5 m²
10º Pavimento		
9º Pavimento		
8º Pavimento		
7º Pavimento		
6º Pavimento	WeWork - 972,3 m²	
5º Pavimento		
4º Pavimento		
3º Pavimento		
2º Pavimento	WeWork - 974,0 m²	

Gráfico I: ABL Ocupada por Segmento/Indústria



Locatários

schonfeld

MANEIRA
ADVOGADOS

Prudential

BNY MELLON

LUMINA
CAPITAL MANAGEMENT

wework

GTIS PARTNERS

TREND MICRO

NESTE

(*) ABL mensurada pelo padrão BOMA (Building Owners and Managers Association)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – Torre A – Cj. 52
T. (55) 11-2161-1800

4

Relatório Mensal | Abril 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Portfólio

Revisional dos Contratos de Locação

Do lado das revisionais e vencimentos de contratos, 49,9% da ABL do Fundo entrará em período de revisional entre 2027-28. Somente um contrato possui vencimento em 2027, enquanto os outros contratos possuem previsão de encerramento após 2029.

As revisionais e renovatórias dos contratos existentes são uma importante “alavanca” para impulsionar o crescimento da receita imobiliária, tendo em vista o desconto de alguns contratos mais antigos comparados com pares da região e com os últimos contratos firmados no próprio ativo.

Gráfico II: Cronograma de revisionais (% da ABL)

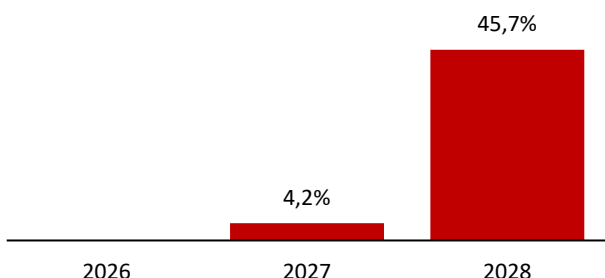
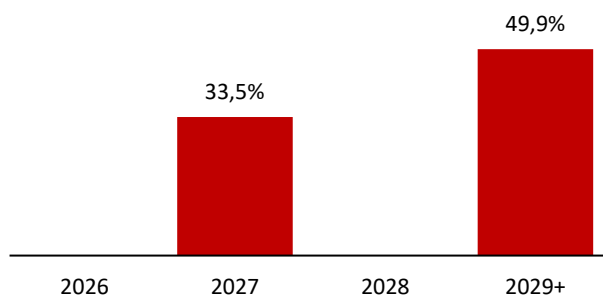


Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



Em termos de indexação, 65% da ABL ocupada do Fundo possui o índice IGP-M (mensurado pela FGV) para reajuste dos aluguéis, sendo o remanescente corrigido pelo índice IPCA (mensurado pelo IBGE). O Fundo aplicou o reajuste anual sobre um contrato de locação em mar/26, implicando em um aumento de 3,8% do aluguel em questão.

Gráfico IV: Indexador dos Contratos (% da ABL)

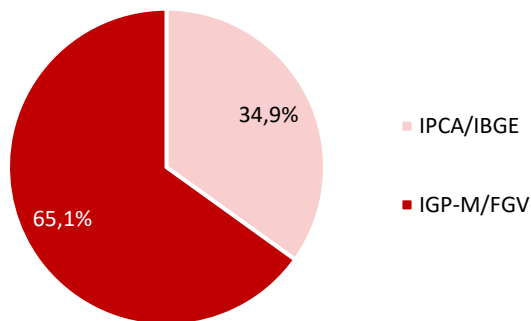
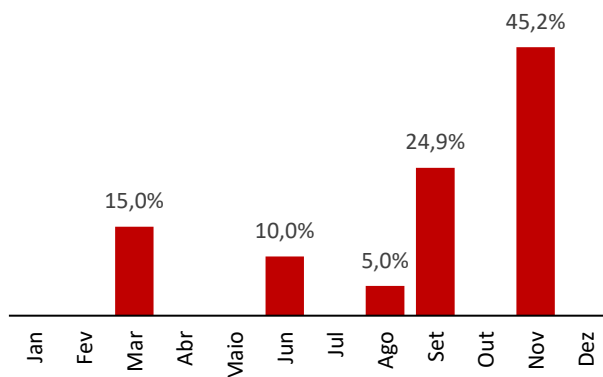


Gráfico V: Mês de Reajuste (% da ABL)



Relatório Mensal | Abril 2026

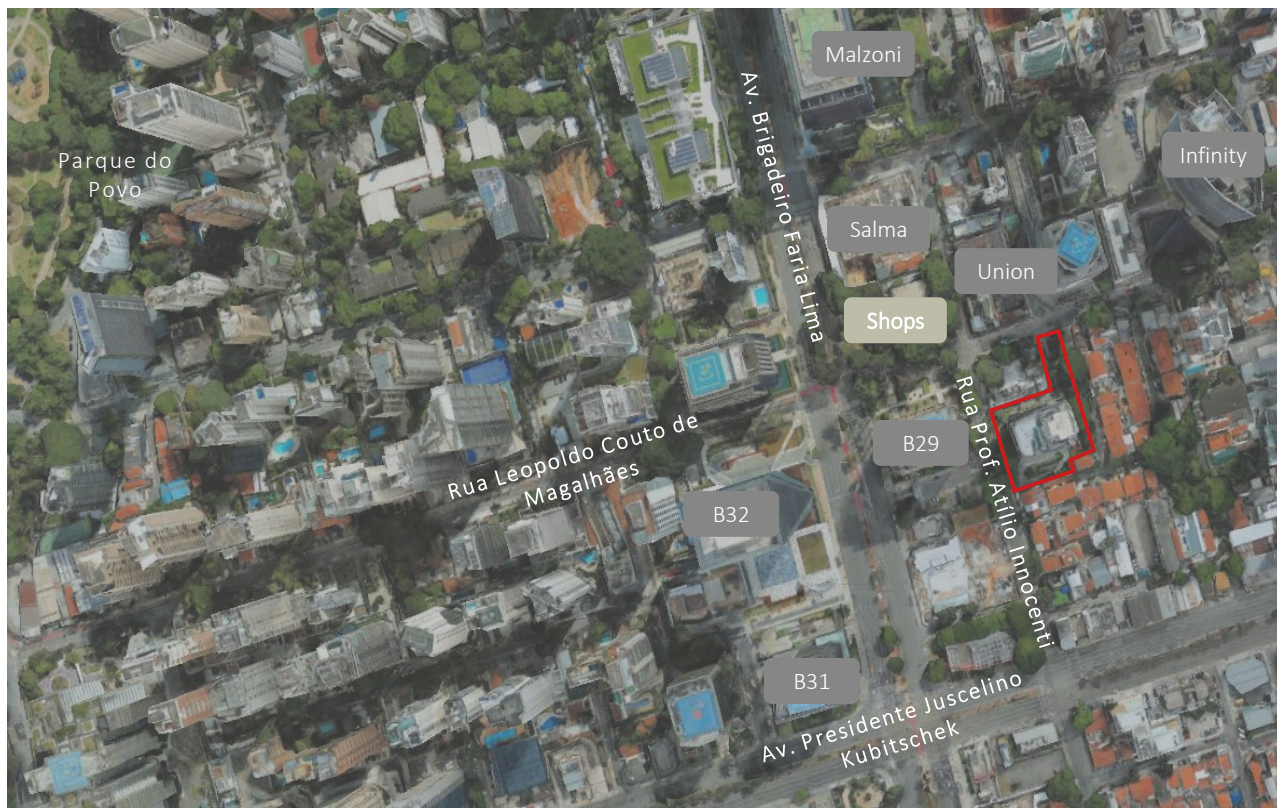
CATUAÍ VISTA FL FII



Portfólio

Localização e Especificações Técnicas

Imagem I: Mapa - Região



Fonte: Satélite – Google Earth

Peer

Greenfield

Vista FL

Quadro Resumo

Torre Corporativa: Condomínio Vista FL

Endereço: Rua Prof Atílio Innocenti, 165 (saída pela Leopoldo e pela Atílio);

Área do Terreno: 3.646m²

ABL Pavimento (tipo): 970m²;

ABL (100%): 16.476m² de área BOMA;

Andares: 17;

Relação de vagas: 1/39m² (total 420 vagas);

Entrega: 2015

Arquitetura: Botti Rubin

Especificações Técnicas:

Rating: AAA

Certificações: LEED Gold, LEED Platinum de EB O&M, Triplo, LEED Zero (Água, Energia e Carbono);

Pé direito livre: 2,90m

Gerador para 100% das áreas comuns e privativas.

Relatório Mensal | Abril 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Resultado e Balanço Patrimonial: Visão Consolidada CVFL11 e CVFL15

Tabela II: Balanço Patrimonial – Ativo (R\$ '000)

Ativo (R\$ '000)	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26
Caixa e Equivalentes	5.879	5.434	2.023	1.750	531	
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213	1.213	
Contas a Receber/Aluguéis	2.179	2.132	2.402	2.533	2.541	
Fundo de Reserva (CRI)	10.585	10.539	10.436	11.047	11.434	
Imóveis (*)	517.197	517.197	517.197	517.197	517.197	
Outros	164	33	33	33	33	
Total Ativo	537.216	536.547	533.304	533.772	532.948	

(*) Conforme laudo de avaliação realizado por consultoria especializada em dez/25

Tabela III: Balanço Patrimonial – Passivo (R\$ '000)

Passivo (R\$ '000)	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26
Valores a Pagar/Provisões	3.006	3.006	175	175	175	
Obrigações por Securitização (**)	310.654	311.541	312.147	314.391	316.974	
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213	1.213	
Taxas e Despesas a Pagar	284	354	331	380	339	
Total Passivo	315.372	316.114	313.866	316.159	318.702	
Patrimônio Líquido	222.060	220.433	219.438	217.613	214.246	

(**) Saldo do CRI líquido de despesas de constituição e estruturação

Tabela IV: DRE (R\$ '000) (*)**

Resultado (Mês Competência)	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26
Receita Imobiliária	1.124	2.132	2.402	2.533	2.541	
Rendimento Caixa	196	78	67	84	73	
Reavaliação de Ativos	68.769	-	-	-	-	
Receita Líquida	70.089	2.210	2.470	2.617	2.614	
Taxa de Administração	(284)	(354)	(331)	(380)	(339)	
Despesas Operacionais	-	(93)	(140)	(99)	(94)	
Despesas Financeiras	(1.461)	(3.073)	(2.903)	(4.130)	(4.603)	
Outras despesas não recorrentes	(346)	-	(1)	(105)	(96)	
Contábil	67.999	(1.310)	(905)	(1.992)	(2.519)	
Ajuste Caixa (***)	(67.341)	787	519	2.139	2.387	
Resultado	658	(523)	(386)	148	(132)	

(***) Ajuste de despesas contábeis com impacto não-caixa.

Glossário

ABL (Área Bruta Locável): Área total disponível para locação em um empreendimento imobiliário, incluindo as áreas privativas das unidades e, conforme o padrão adotado, determinadas áreas comuns rateáveis. Indicador fundamental para avaliação de potencial de receita do ativo.

BOMA (Building Owners and Managers Association Standard): Padrão internacional de medição de áreas em edifícios corporativos, estabelecido pela Building Owners and Managers Association, que define critérios técnicos para cálculo de áreas locáveis, comuns e privativas, promovendo transparência e comparabilidade entre ativos.

Nota Importante

A Catuai Asset Management ("CATUAÍ") não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou de qualquer outro ativo financeiro. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS SÃO DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO SE CONSTITUEM EM QUALQUER TIPO DE ACONSELHAMENTO, SUGESTÃO OU OFERTA DE INVESTIMENTOS, NÃO DEVENDO SER UTILIZADAS COM ESTE PROPÓSITO. Os investidores não devem se basear nas informações aqui contidas sem buscar o aconselhamento de um profissional. Nenhuma informação aqui contida e divulgada constitui uma solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas de qualquer fundo de investimento gerido ou estruturado pela CATUAÍ, ou de quaisquer outros valores mobiliários, nem poderá ser entendida como tal em qualquer jurisdição na qual tal solicitação, oferta ou recomendação seriam consideradas ilegais. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Investimentos em fundos de investimento estão sujeitos a riscos de perda do capital investido. Os investidores devem considerar sempre que o valor de seus investimentos pode aumentar ou diminuir. A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS ENCONTRA-SE DISPONÍVEL NO SITE DO ADMINISTRADOR. A CVM e a ANBIMA não respondem pelo desempenho e rentabilidade dos fundos de investimento. A CATUAÍ, seus administradores, funcionários e prepostos isentam-se de responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste relatório, já que a tomada de decisão de investimento é do cotista. O conteúdo deste material não deverá ser reproduzido, distribuído, publicado ou divulgado sob qualquer propósito. Não há garantia de que este Fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo.

Contato do Administrador:

BANCO DAYCOVAL S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.793, 21º Andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.232.889/0001-90.

Contato

Catuaí Asset Management

End.: Av. Faria Lima, 3477 – Torre A - cj. 52

Tel.: +55 11 2161 1800

Site: www.catuaiasset.com.br

E-mail: ri@catuaiasset.com.br

