



RELATÓRIO TRIMESTRAL – 2º TRIMESTRE DE 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Relatório Gerencial | 2T26

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 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 de 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\$ 208.987.647,60

Duração

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

Valor Patrimonial/Cota (**)

R\$ 1.352,040781

(*) ABL mensurada pelo padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 30/06/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

Relatório Gerencial | 2T26

Catuaí Vista FL FII



Comentário do Gestor

O foco da Gestão nesse segundo trimestre de 2026 seguiu centrado na locação das áreas vagas do ativo Vista Faria Lima. A ocupação desses conjuntos é a principal alavanca para impulsionar o resultado operacional do Fundo e, conseqüentemente, a valorização do ativo em eventual cenário de alienação. Iniciativas que visam uma maior eficiência do custo condominial, como revisão abrangente dos contratos dos prestadores de serviços e exploração das áreas comuns do edifício, seguiram avançando em paralelo.

Ao final do trimestre, a equipe comercial possuía duas tratativas em andamento. A tratativa em estágio mais avançado refere-se à locação integral do 15º pavimento, sendo que o potencial locatário já tem analisado alternativas de layout junto a escritórios especializados em ambientes corporativos. A outra negociação em andamento se refere à locação integral do 12º pavimento, com expectativa de envio de uma proposta pelo interessado na primeira quinzena de julho. Os potenciais locatários atuam nos segmentos de gestão de recursos e imobiliário.

A natureza das visitas realizadas ao Vista no período foi concentrada, majoritariamente, em dois grupos: i) *players* já estabelecidos na região da Faria Lima/JK que estão pressionados por revisionais e/ou que buscam readequar o tamanho dos atuais escritórios; e ii) empresas localizadas em regiões secundárias que buscam um movimento de *flight to quality*. O pavimento mobiliado (12º pavimento) tem sido mais demandado, dado que consegue acomodar necessidades de inquilinos que querem se mudar em um curto espaço de tempo.

Ainda do lado comercial, o destaque do trimestre em termos de dinâmica de mercado foi a região da Chucri Zaidan. De acordo com as notícias veiculadas, parte relevante do estoque local deve ser absorvida por um importante *player* do segmento financeiro. A queda na vacância deve se refletir em um aumento de preços no médio-prazo e um menor desconto entre os valores praticados na Chucri Zaidan comparados com o eixo da Faria Lima.

Em paralelo ao esforço comercial, a Gestão avançou no processo de revisão dos contratos dos principais prestadores de serviços do condomínio. No trimestre, foi finalizada a renegociação do contrato de administração predial. Das novas concorrências abertas e em análise, a gestão do estacionamento é a mais relevante.

O Fundo não distribuiu proventos nesse segundo trimestre. A linha de receita imobiliária totalizou R\$ 7,6 milhões no acumulado do período, crescendo 34% comparado com o primeiro trimestre em função do término de carências e descontos contratuais que ainda estavam vigentes no início do ano. Na ausência de novas locações, a receita imobiliária deve crescer de maneira marginal no curto-prazo, dado que os reajustes contratuais mais relevantes estão concentrados entre os meses de set/26-nov/26. Olhando o mês de junho isoladamente, o resultado contábil foi penalizado por um reembolso não-recorrente de aluguéis pagos desproporcionalmente por um locatário em períodos anteriores. Excluindo esse efeito, o prejuízo caixa do Fundo teria se mantido estável comparado com os últimos meses.

A Gestão reitera que a locação de qualquer uma das tipologias dos conjuntos vagos pelo respectivo preço-pedido já é suficiente para levar o resultado do Fundo para território positivo e abrir espaço para futuras distribuições.

Relatório Gerencial | 2T26
Catuaí Vista FL FII

Portfólio

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

Quadro de Áreas e Ocupação

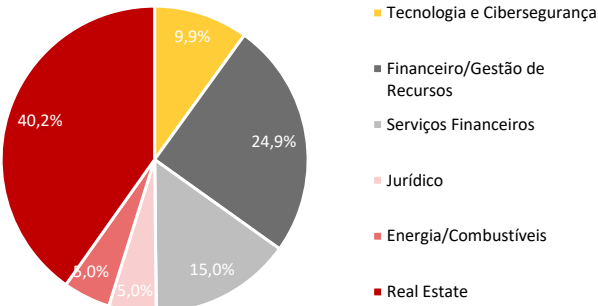
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m². Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O 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	Ocupado - 963,4 m²	
17º Pavimento	Ocupado - 964,3 m²	
16º Pavimento	Ocupado - 965,0 m²	
15º Pavimento	Vago - 482,9 m²	Vago - 482,9 m²
14º Pavimento	Ocupado - 966,5 m²	
13º Pavimento	Ocupado - 967,3 m²	
12º Pavimento	Vago - 968,0 m²	
11º Pavimento	Ocupado - 968,7 m²	
10º Pavimento		
9º Pavimento		
8º Pavimento		
7º Pavimento		
6º Pavimento		
5º Pavimento	Ocupado - 972,3 m²	
4º Pavimento	Ocupado - 972,9 m²	
3º Pavimento	Ocupado - 973,5 m²	
2º Pavimento	Ocupado - 974,0 m²	

Gráfico I: ABL Ocupada por Segmento/Indústria



Locatários



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

Relatório Gerencial | 2T26

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)

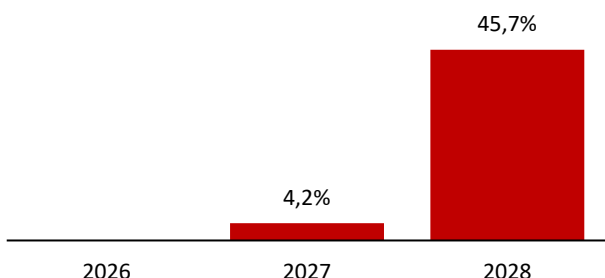
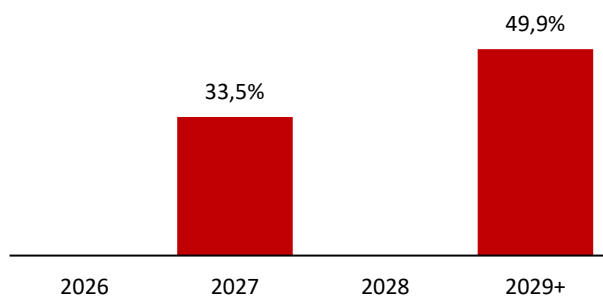


Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



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).

Gráfico IV: Indexador dos Contratos (% da ABL)

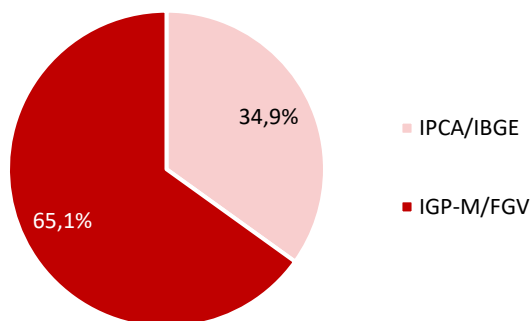
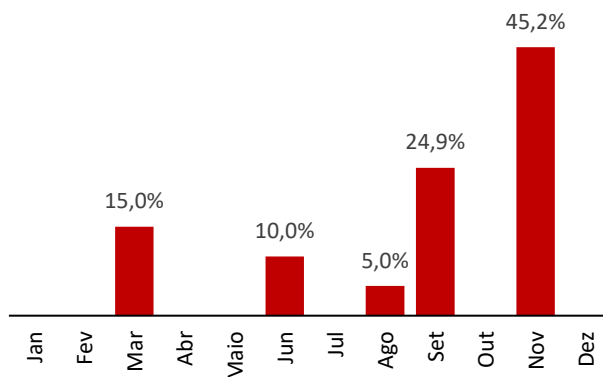


Gráfico V: Mês de Reajuste (% da ABL)



Relatório Gerencial | 2T26

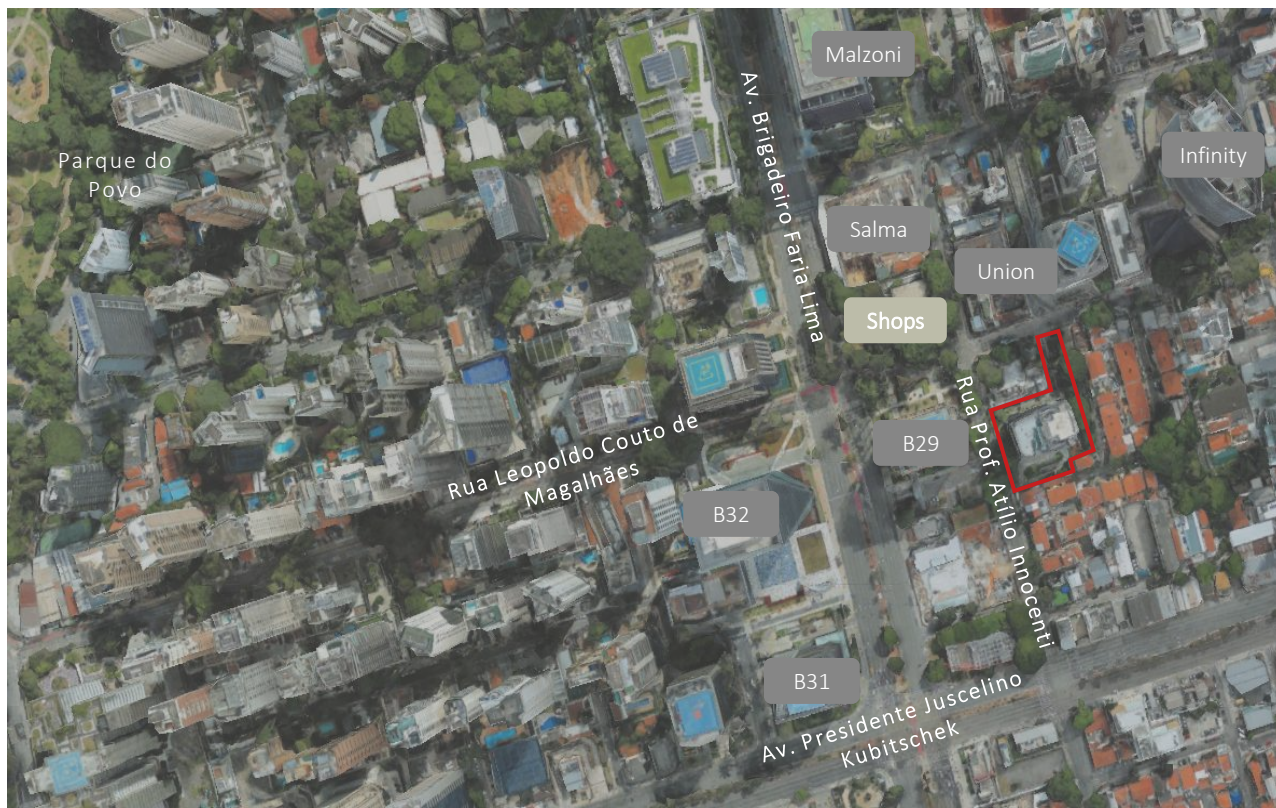
Catuaí Vista FL FII



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%): 16.474,7m² 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 Gerencial | 2T26

Catuaí Vista FL FII

Resultado e Balanço Patrimonial: Visão Consolidada CVFL11 e CVFL15

Os números apresentados em relatórios anteriores foram reclassificados ao fim do 2T26 a fim de refletir o entendimento contábil do administrador quanto à classificação de despesas.

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

Ativo (R\$ '000)	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26
Caixa e Depósitos em Garantia	3.236	2.963	1.744	635	955
Contas a Receber/Aluguéis	2.402	2.533	2.541	2.524	2.537
Fundo de Reserva (CRI)	10.437	9.577	11.434	11.909	10.428
Imóveis (*)	517.197	517.197	517.917	518.417	518.417
Outros	31	31	32	58	55
Total Ativo	533.303	532.300	533.667	533.543	532.391

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

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

Passivo (R\$ '000)	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26
Valores a Pagar/Provisões	175	175	175	175	-
Obrigações por Securitização (**)	312.147	314.492	316.974	319.587	321.841
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213	1.213
Taxas e Despesas a Pagar	331	380	339	339	350
Total Passivo	313.866	316.260	318.702	321.314	323.404
Patrimônio Líquido	219.437	216.041	214.965	212.229	208.988

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

Tabela IV: DRE (R\$ '000)

Resultado (Mês Competência)	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26
Receita Imobiliária	2.132	2.402	2.533	2.541	2.524
Rendimento Caixa	117	109	94	84	83
Reavaliação de Ativos	-	-	-	-	-
Receita Líquida	2.249	2.512	2.627	2.625	2.608
Taxa de Administração	(354)	(331)	(380)	(339)	(339)
Despesas Operacionais	(347)	22	(106)	(131)	(216)
Despesas Financeiras	(2.772)	(4.125)	(4.603)	(4.645)	(4.296)
Outras despesas não recorrentes	(117)	(111)	(131)	(242)	(312)
Contábil	(1.340)	(2.033)	(2.592)	(2.733)	(2.555)
Ajuste Caixa (***)	474	2.240	2.387	2.517	2.153
Resultado	(866)	207	(205)	(216)	(402)

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

Call de Resultado Trimestral (CVFL) – 2T26

**30** de julho de 2026**17:00h** horário de Brasília

**Circularemos as informações do Call Trimestral via e-mail para os
nossos cotistas**

Estamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas adicionais:
E-mail: ri@catuaiasset.com.br

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, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90.

Contato

Catuaí Asset Management

End.: Av. Faria Lima, 3477 - Torre A

– Cj 52 São Paulo/SP, CEP:

04538-113

Tel.: +55 11 2161 1800

Site: www.catuaiasset.com.br

E-mail: ri@catuaiasset.com.br

