



RELATÓRIO MENSAL – JANEIRO 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Relatório Mensal | Janeiro 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 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\$ 220.414.784,54

Duração

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

Valor Patrimonial/Cota ()**

R\$ 1.425,968381

(*) ABL mensurada pela padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 30/01/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

Relatório Mensal | Janeiro 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Comentário do Gestor

Prezado(a) cotista,

É com orgulho que a Catuaí Asset, na qualidade de Gestora, publica o primeiro relatório gerencial do Catuaí Vista FL FII (“Fundo”).

A primeira oferta de distribuição de cotas foi encerrada e os trâmites societários necessários à efetiva conclusão da operação estão próximos de serem finalizados. A Gestão tem direcionado seus esforços, principalmente, à locação do ativo e a iniciativas que visem ganhos de eficiência na gestão condominial e no mix de serviços oferecidos. Considerando o maior intervalo entre o início do Fundo e a presente publicação, elencamos abaixo os principais destaques do período:

Encerramento da Oferta e Aquisição do Ativo

Conforme comunicado divulgado, a primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo foi encerrada em 19/12/2025. A oferta totalizou R\$ 155,4 milhões, mediante a distribuição de 111.942 Cotas Subclasse A e 42.630 Cotas Subclasse B.

Em paralelo ao encerramento da oferta, o Fundo realizou o pagamento atrelado à aquisição dos doze pavimentos do imóvel. O valor da transação foi de R\$ 449,3 milhões, representando R\$ 37.309,7/m² de área BOMA (excluídos os custos indiretos de ITBI, cartório e honorários). A aquisição contou com uma estrutura de alavancagem, por meio da emissão de um CRI no valor de R\$ 317,5 milhões, coordenada pelo Itaú BBA. Os trâmites societários necessários à efetiva conclusão da operação encontram-se em andamento e próximos de conclusão. Por fim, a transação foi realizada em conjunto com o SAFIRA FII, responsável pela aquisição dos cinco pavimentos remanescentes.

Laudo de Avaliação e Cota Patrimonial

Ainda no mês de dezembro, foi concluída a avaliação do imóvel por um terceiro especializado e, conseqüentemente, a marcação do ativo no balanço patrimonial pelo valor laudado. A avaliação, conduzida pela Cushman&Wakefield, estimou um valor de mercado para a venda dos imóveis em propriedade do Fundo de R\$ 571,2 milhões, representando R\$ 44.502,4/m² de área BOMA. Em 22/12/2025 a cota patrimonial do Fundo passou a refletir o novo valor de avaliação do imóvel, o qual se encontrava anteriormente reconhecido a valor de “custo”.

Como evento subsequente ao encerramento do mês, em fev/26 a cota patrimonial foi reprocessada com efeito retroativo, refletindo a recomendação do auditor quanto ao tratamento da despesa atrelada a emissão do CRI (fee). A despesa será diferida ao longo do vencimento do título ao invés do reconhecimento à vista. Importante destacar que esse efeito não tem impacto caixa.

Até o encerramento do mês de jan/26, a cota patrimonial apresentou ganhos de +42,6% desde o início do Fundo (*).

(*) Cota patrimonial na visão consolidada, considerando as duas subclasses (CVFL11 e CVFL15); aumento do valor patrimonial da cota considerando os valores de encerramento de 26/11/2025 e 30/01/2026.

Relatório Mensal | Janeiro 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Comentário do Gestor

Comercialização e Locações

O Fundo possui 1.933,8m² de ABL disponíveis para locação, distribuídos em dois pavimentos (taxa de vacância de 16,6% - mais detalhes na seção de Portfólio). Os pavimentos podem ser divisíveis em dois conjuntos cada. A Gestão possui três tratativas em andamento envolvendo a locação dos conjuntos vagos, contemplando a comercialização tanto de conjuntos individuais como de pavimentos como um todo.

Uma dessas tratativas se encontra em estágio mais avançado, com o envio de uma solicitação de proposta ao potencial locatário. A tratativa em questão envolve um conjunto do décimo quinto pavimento e a parte interessada é uma empresa internacional que atua no ramo de serviços financeiros e tecnologia.

Em paralelo, a Gestão tem estudado a exploração comercial de parte da área comum. O principal objetivo é melhorar o mix de serviços disponíveis para os locatários. Iniciativas visando uma maior eficiência da gestão condominial também se encontram em análise.

Tendo em vista o calendário reduzido, os meses de dez/25 e jan/26 são sazonalmente mais fracos em termos de atividade de locação. A expectativa da Gestão é de que as tratativas em negociação avancem de maneira mais célere a partir de fev/26.

Resultado e Distribuição

O Fundo não anunciou a distribuição de rendimentos no período. Sob o regime caixa, a receita imobiliária corrente é suficiente para fazer frente as despesas financeiras, sem espaço para distribuições. Conforme mencionado durante o esforço de distribuição, a expectativa é de um maior crescimento da receita imobiliária do Fundo no médio-prazo, ao passo que os contratos são revisionados e novas locações são concluídas. O crescimento da receita possibilitará futuras distribuições aos cotistas.

Relatório Mensal | Janeiro 2026

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

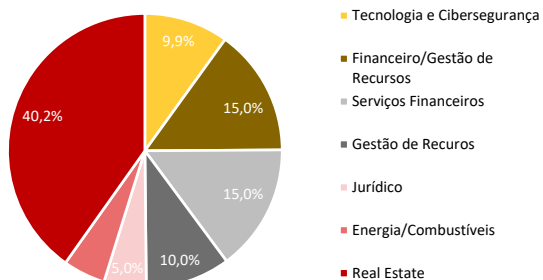
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m². Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O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

A ABL disponível para locação é de 1.933,8 m², representando uma taxa de vacância de 16,6%. Essa vacância está distribuída em dois pavimentos: décimo quinto e décimo segundo. 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 m ²	
17º Pavimento	Ocupado - 964,3 m ²	
16º Pavimento	Ocupado - 965,0 m ²	
15º Pavimento	Vago - 482,9 m ²	Vago - 482,9 m ²
14º Pavimento	Ocupado - 966,5 m ²	
13º Pavimento	Ocupado - 967,3 m ²	
12º Pavimento	Vago - 968,0 m ²	
11º Pavimento	Ocupado - 968,7 m ²	
10º Pavimento	[Área unificada e mobiliada]	
9º Pavimento		
8º Pavimento		
7º Pavimento		
6º Pavimento	[Área unificada e mobiliada]	
5º Pavimento		
4º Pavimento		
3º Pavimento		
2º Pavimento	Ocupado - 974,0 m ²	

Gráfico I: ABL Ocupada por Segmento/Industria



Locatários



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

Relatório Mensal | Janeiro 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Portfólio

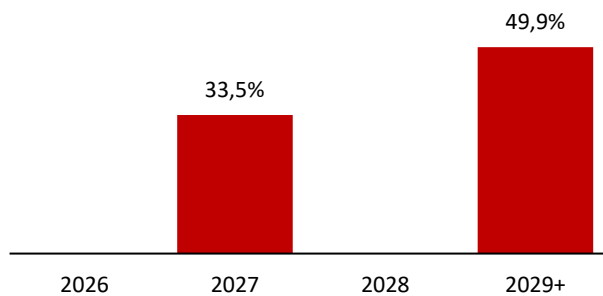
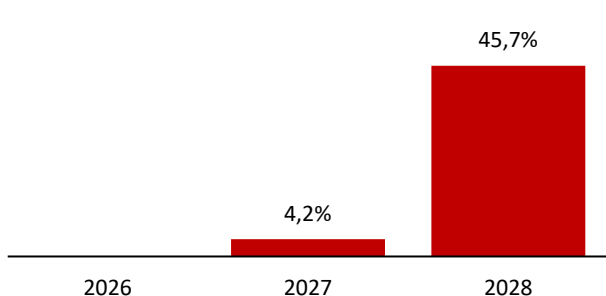
Revisional dos Contratos de Locação

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 nos próximos anos, enquanto os outros contratos possuem previsão de encerramento após 2029.

Conforme mencionado durante esforço de distribuição da Oferta, 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)

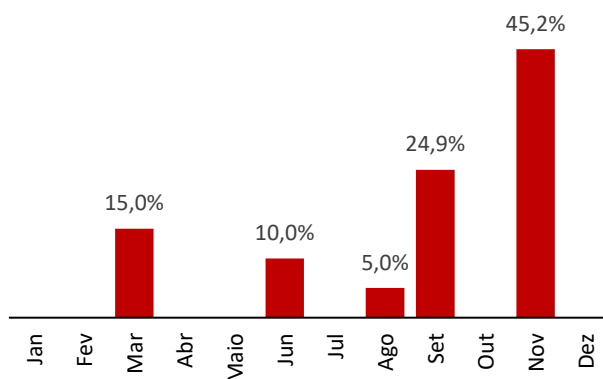
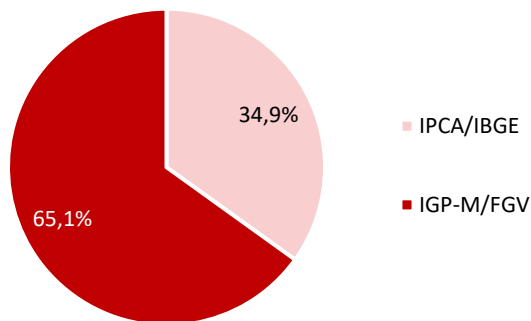
Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



Em termos de indexação, 65% da ABL ocupada do Fundo possui o índice IGP-M (mensurado pela FGV) para reajuste dos alugueis, sendo o remanescente corrigido pelo índice IPCA (mensurado pela IBGE). Por fim, a maioria dos contratos é reajustada durante o segundo semestre do ano.

Gráfico IV: Indexador dos Contratos (% da ABL)

Gráfico V: Mês de Reajuste (% da ABL)



Relatório Mensal | Janeiro 2026

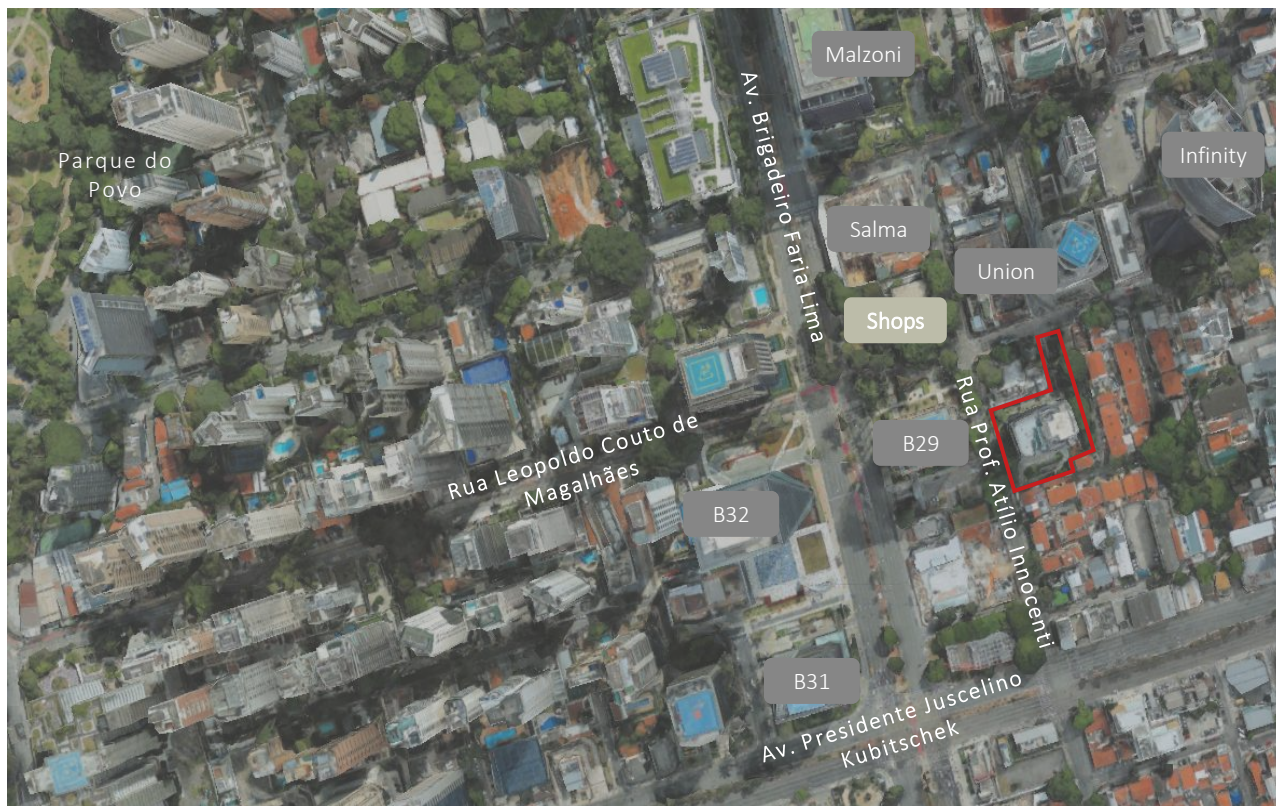
CATUAÍ VISTA FL FII



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 | Janeiro 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				
Depósito em Garantia	1.213	1.213				
Contas a Receber/Aluguéis	2.179	2.132				
Fundo de Reserva (CRI)	10.585	10.539				
Imóveis (*)	517.197	517.197				
Outros	164	33				
Total Ativo	537.216	536.547				

(*) Conforme avaliação por terceiro especializado realizada em dez/25 (mais detalhes na seção de Comentário do Gestor)

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				
Obrigações por Securitização (**)	310.654	311.541				
Depósito em Garantia	1.213	1.213				
Taxas e Despesas a Pagar	277	372				
Total Passivo	315.372	316.132				
Patrimônio Líquido	222.066	220.415				

(**) 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				
Rendimento Caixa	196	80				
Reavaliação de Ativos	68.769	-				
Receita Líquida	70.089	2.212				
Taxa de Administração	(277)	(372)				
Despesas Financeiras	(1.428)	(2.973)				
Outras despesas não recorrentes	(373)	(365)				
Lucro Contábil	68.012	(1.498)				
Ajuste Caixa (****)	(67.341)	993				
Resultado	671	(505)				

(***) Receita imobiliária de dez/25 considera o aluguel pro-rata a partir da transferência da propriedade para o Fundo em 16/12/2025; (****) 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

Catuai 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

