



# RELATÓRIO MENSAL – FEVEREIRO 2026

---

CATUAÍ VISTA FL FII



# Relatório Mensal | Fevereiro 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 11.621,8m<sup>2</sup> (\*). O imóvel, entregue em 2015, possui uma ABL total de 16.474,7m<sup>2</sup> 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](mailto: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\$ 219.436.174,57

**Duração**

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

**Valor Patrimonial/Cota (\*\*)**

R\$ 1.419,637286

(\*) ABL mensurada pela padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (\*\*) Valores referentes ao encerramento de 27/02/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

## Relatório Mensal | Fevereiro 2026

### CATUAÍ VISTA FL FII



### Comentário do Gestor

O foco da Gestão segue direcionado em três frentes: i) locação das áreas vagas e revisionais e renegociações dos contratos existentes; ii) revisão dos contratos de prestadores de serviços; e iii) exploração comercial das áreas comuns do condomínio. O avanço dessas iniciativas será responsável pela melhora do resultado operacional do Fundo nos próximos meses e, conseqüentemente, na valorização do ativo em eventual cenário de alienação.

Durante o mês de fevereiro, a equipe comercial conduziu uma série de visitas ao Vista, tanto com potenciais ocupantes finais quanto com corretores especializados. Conforme mencionado no relatório anterior, uma maior procura pelas áreas vagas em fevereiro já era parcialmente esperada em função do término do período de recesso. Destacamos que parte dessa demanda é proveniente de empresas já estabelecidas na região da Faria Lima/JK, que buscam um movimento de *flight to quality*, reforçando a tese de investimento do Fundo.

Atualmente, a equipe comercial possui três negociações em andamento, majoritariamente relacionadas a conjuntos individuais (meio-pavimento). As tratativas envolvem empresas dos segmentos financeiro, de tecnologia e jurídico. A expectativa é que ao menos parte dos *leads* gerados seja convertida em novas negociações nas próximas semanas. Em paralelo, a Gestão tem estudado mudanças no layout de um dos conjuntos do décimo quinto pavimento, com o objetivo de aumentar seu apelo comercial.

Ainda do lado da comercialização, destacamos o anúncio da compra do projeto Campus JK pelo Banco Santander. O projeto possui previsão de entrega no segundo semestre de 2028, totalizando uma ABL próxima de 58.000m<sup>2</sup>. Apesar do evento não representar nenhum impacto imediato, a locação dessa área retira um risco de médio-prazo do Fundo, tendo em vista que a entrega do ativo vago poderia pressionar a oferta de ABL disponível na região.

Em termos de resultado, o Fundo não anunciou distribuições de rendimentos no mês. O resultado caixa de fevereiro apresentou uma ligeira melhora em uma base mensal, com o término da carência concedida durante uma revisional refletindo em um aumento da receita imobiliária. Do lado do balanço patrimonial, foi realizado o pagamento do ajuste de preço da transação, resultando na baixa da linha de provisões a pagar do passivo.

# Relatório Mensal | Fevereiro 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

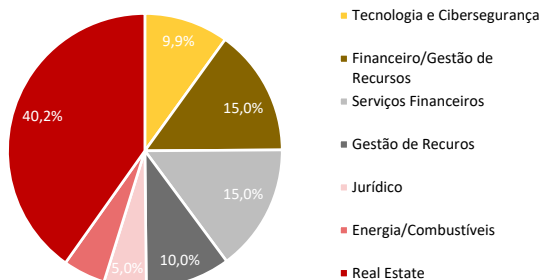
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m<sup>2</sup>. Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O locatário em questão presta um serviço de solução de *workspace*.

A ABL disponível para locação é de 1.933,8m<sup>2</sup>, 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 m <sup>2</sup> |                             |
| 17º Pavimento | Ocupado - 964,3 m <sup>2</sup> |                             |
| 16º Pavimento | Ocupado - 965,0 m <sup>2</sup> |                             |
| 15º Pavimento | Vago - 482,9 m <sup>2</sup>    | Vago - 482,9 m <sup>2</sup> |
| 14º Pavimento | Ocupado - 966,5 m <sup>2</sup> |                             |
| 13º Pavimento | Ocupado - 967,3 m <sup>2</sup> |                             |
| 12º Pavimento | Vago - 968,0 m <sup>2</sup>    |                             |
| 11º Pavimento | Ocupado - 968,7 m <sup>2</sup> |                             |
| 10º Pavimento |                                |                             |
| 9º Pavimento  |                                |                             |
| 8º Pavimento  |                                |                             |
| 7º Pavimento  |                                |                             |
| 6º Pavimento  |                                |                             |
| 5º Pavimento  |                                |                             |
| 4º Pavimento  |                                |                             |
| 3º Pavimento  |                                |                             |
| 2º Pavimento  | Ocupado - 974,0 m <sup>2</sup> |                             |

Gráfico I: ABL Ocupada por Segmento/Industria



### Locatários

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

# Relatório Mensal | Fevereiro 2026

## CATUAÍ VISTA FL FII



### Portfólio

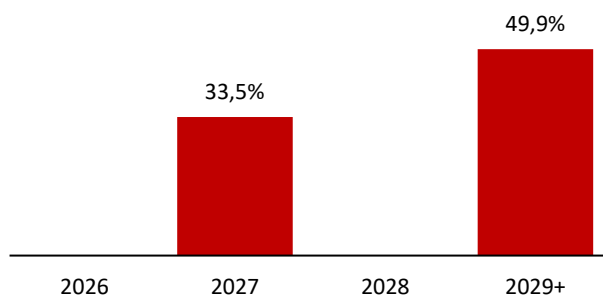
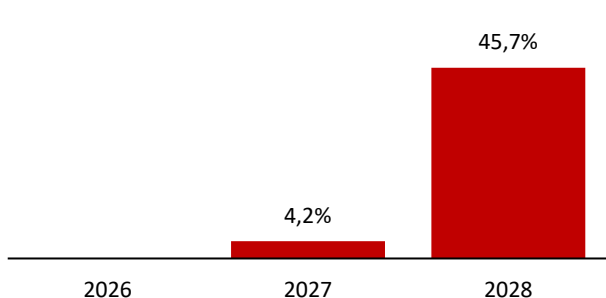
#### Revisional dos Contratos de Locação

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)

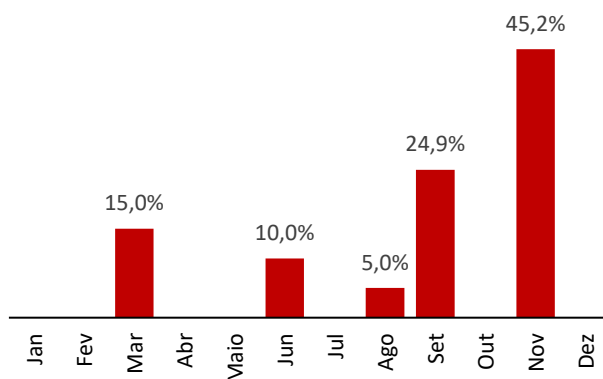
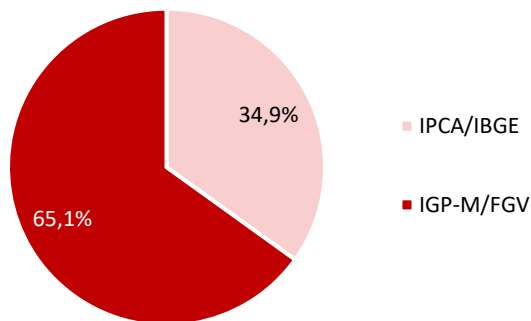
Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



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 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 | Fevereiro 2026

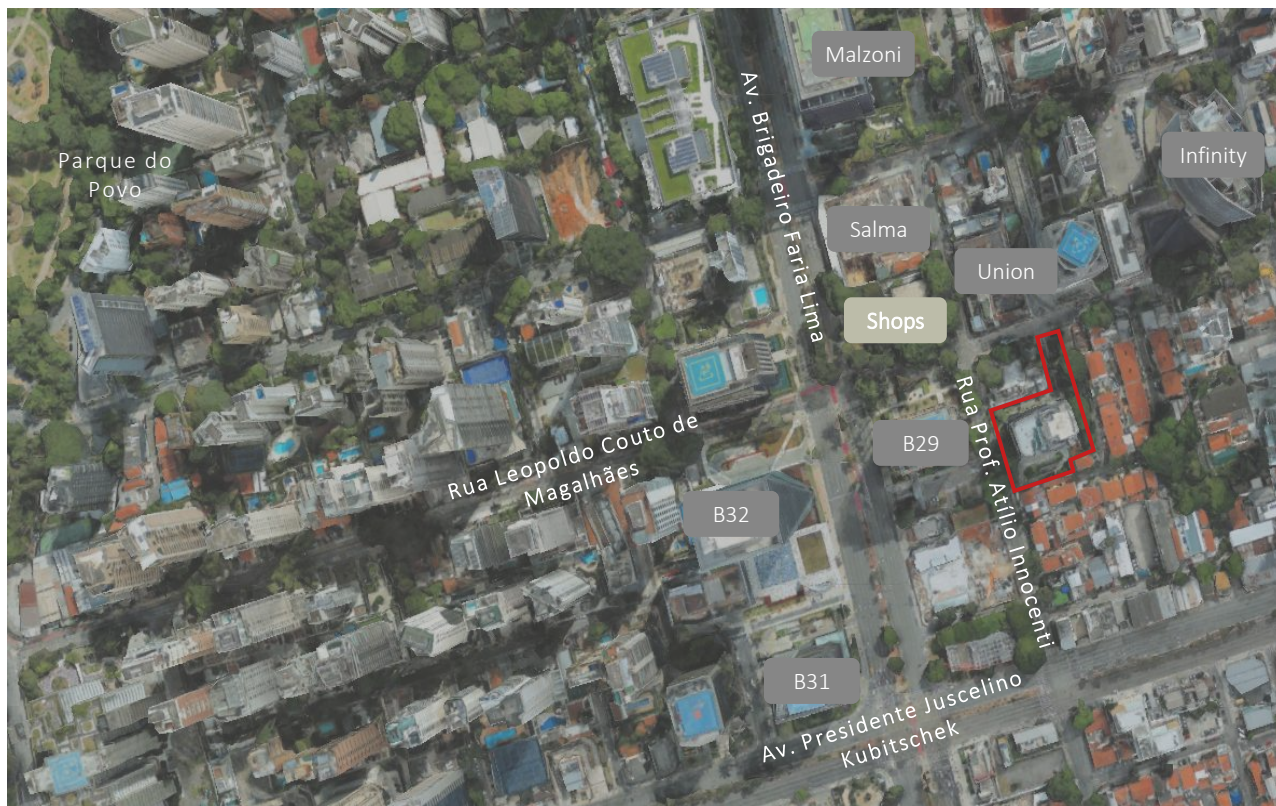
## CATUAÍ VISTA FL FII



### 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: 3.646m<sup>2</sup>

ABL Pavimento (tipo): 970m<sup>2</sup>;

ABL (100%): 16.476m<sup>2</sup> de área BOMA;

Andares: 17;

Relação de vagas: 1/39m<sup>2</sup> (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 | Fevereiro 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          |        |        |        |
| Depósito em Garantia      | 1.213          | 1.213          | 1.213          |        |        |        |
| Contas a Receber/Aluguéis | 2.179          | 2.132          | 2.402          |        |        |        |
| Fundo de Reserva (CRI)    | 10.585         | 10.539         | 10.436         |        |        |        |
| Imóveis (*)               | 517.197        | 517.197        | 517.197        |        |        |        |
| Outros                    | 164            | 33             | 33             |        |        |        |
| <b>Total Ativo</b>        | <b>537.216</b> | <b>536.547</b> | <b>533.304</b> |        |        |        |

(\*) 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            |        |        |        |
| Obrigações por Securitização (**) | 310.654        | 311.541        | 312.147        |        |        |        |
| Depósito em Garantia              | 1.213          | 1.213          | 1.213          |        |        |        |
| Taxas e Despesas a Pagar          | 284            | 354            | 331            |        |        |        |
| <b>Total Passivo</b>              | <b>315.372</b> | <b>316.114</b> | <b>313.866</b> |        |        |        |
| <b>Patrimônio Líquido</b>         | <b>222.060</b> | <b>220.433</b> | <b>219.438</b> |        |        |        |

(\*\*) 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        |        |        |        |
| Rendimento Caixa                | 196             | 78             | 67           |        |        |        |
| Reavaliação de Ativos           | 68.769          | -              | -            |        |        |        |
| <b>Receita Líquida</b>          | <b>70.089</b>   | <b>2.210</b>   | <b>2.470</b> |        |        |        |
| Taxa de Administração           | (284)           | (354)          | (331)        |        |        |        |
| Despesas Operacionais           | -               | (93)           | (140)        |        |        |        |
| Despesas Financeiras            | (1.461)         | (3.073)        | (2.903)      |        |        |        |
| Outras despesas não recorrentes | (346)           | -              | (1)          |        |        |        |
| <b>Lucro Contábil</b>           | <b>67.999</b>   | <b>(1.310)</b> | <b>(905)</b> |        |        |        |
| <b>Ajuste Caixa (****)</b>      | <b>(67.341)</b> | <b>787</b>     | <b>519</b>   |        |        |        |
| <b>Resultado</b>                | <b>658</b>      | <b>(523)</b>   | <b>(386)</b> |        |        |        |

(\*\*\*) Em comparação com o relatório de jan/26, as despesas atreladas à transação foram reclassificadas como custos de aquisição do ativo, refletindo em uma queda do prejuízo contábil; (\*\*\*\*) 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](http://www.catuaiasset.com.br)

**E-mail:** [ri@catuaiasset.com.br](mailto:ri@catuaiasset.com.br)

