



RELATÓRIO TRIMESTRAL – 1º TRIMESTRE DE 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Relatório Gerencial | 1T26

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\$ 216.040.776,31

Duração

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

Valor Patrimonial/Cota (**)

R\$ 1.397,670835

(*) ABL mensurada pela padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 31/03/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

Relatório Gerencial | 1T26

Catuaí Vista FL FII



Comentário do Gestor

O 1T26 foi o primeiro trimestre plenamente operacional do Fundo Catuaí Vista FL. Durante o período, a Gestão concentrou seus esforços 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.

Do lado comercial, foi observado um aumento na procura pelos conjuntos vagos a partir da segunda quinzena de fevereiro. A demanda se encontra bem distribuída entre as metragens disponíveis, com tratativas em estágio inicial envolvendo tanto conjuntos individuais (meio-pavimento) como andares em sua totalidade (mais detalhes na Tabela I do relatório). Grande parte desses *leads* é composta por empresas já estabelecidas na região da Faria Lima/JK, que buscam um movimento de flight to quality, reforçando a tese de investimento do Fundo.

O principal desafio da equipe comercial tem sido converter esse volume de *leads* e sondagens em negociações efetivas. Atualmente, as tratativas mais promissoras envolvem potenciais locatários dos segmentos de meios de pagamento, gestão de recursos e assessoria financeira. Adicionalmente, estão em estudo alterações no layout do décimo quinto pavimento, com o objetivo de aumentar o apelo comercial de um dos conjuntos..

Em paralelo, 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. As propostas ainda estão em análise, sendo a gestão do estacionamento o contrato mais relevante.

O Fundo não distribuiu proventos no trimestre. Conforme antecipado, a linha de receita imobiliária apresentou evolução consistente mês a mês, em função do término da carência contratual concedida a um locatário, bem como do fim de um desconto pontual concedido durante revisional. A contabilização da despesa financeira no mês de março foi beneficiada por fatores sazonais não recorrentes, o que deve se normalizar nos próximos períodos. Em linha com os últimos comunicados, a expectativa da Gestão é de que o resultado recorrente do Fundo seja próximo do *break-even*. A locação de qualquer uma das tipologias de conjuntos vagos é suficiente para levar o resultado do Fundo para território positivo e abrir espaço para distribuições.

Por fim, o anúncio da aquisição do projeto Campus JK pelo Banco Santander e a revisional de um contrato relevante no edifício HBR 3A foram os principais destaques do período em termos de dinâmica de mercado. Tais movimentos contribuem para reduzir o risco de oferta no médio prazo em um raio próximo ao ativo e reforçam a resiliência da absorção na região.

Relatório Gerencial | 1T26

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

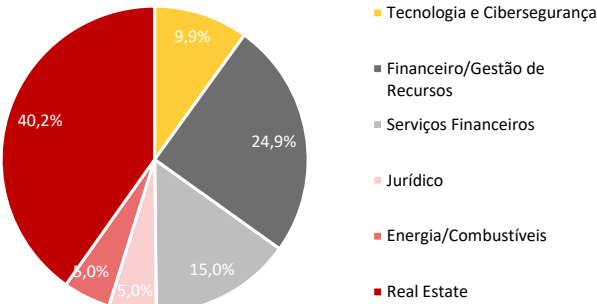
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m². Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O 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/Industria



Locatários

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

Relatório Gerencial | 1T26

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)

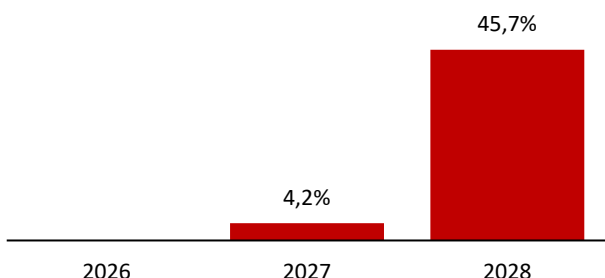
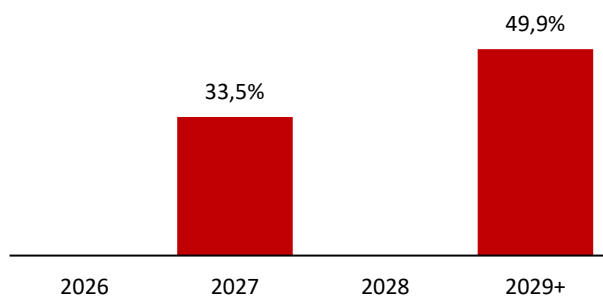


Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



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). O Fundo aplicou o reajuste anual sob um contrato de locação no mês de março, implicando em um aumento de 3,8% do aluguel em questão.

Gráfico IV: Indexador dos Contratos (% da ABL)

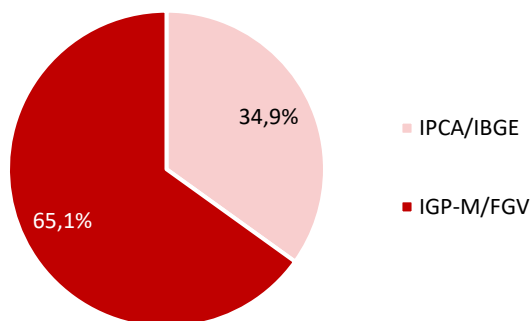
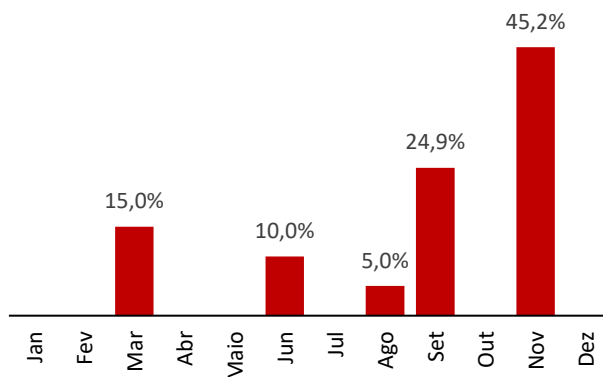


Gráfico V: Mês de Reajuste (% da ABL)



Relatório Gerencial | 1T26

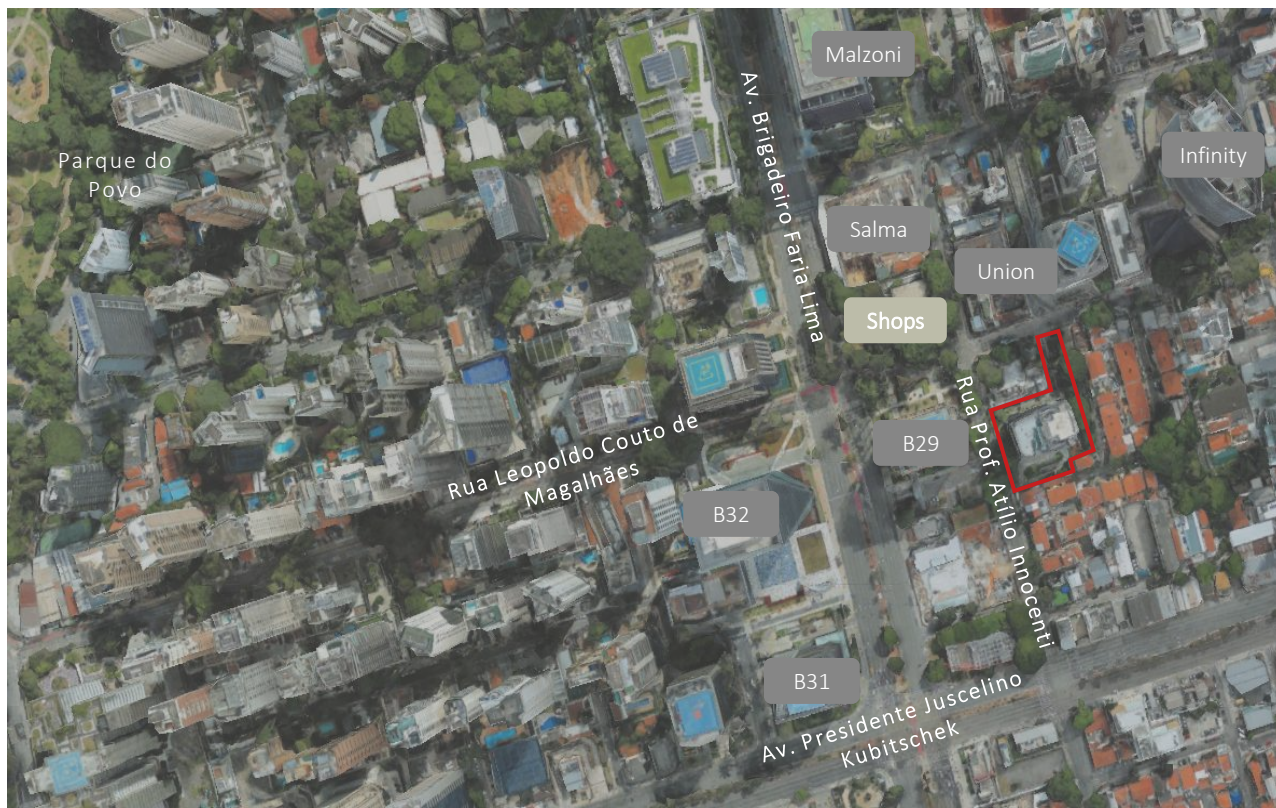
Catuaí Vista FL FII



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 Gerencial | 1T26

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		
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213		
Contas a Receber/Aluguéis	2.179	2.132	2.402	2.533		
Fundo de Reserva (CRI)	10.585	10.539	10.436	11.047		
Imóveis (*)	517.197	517.197	517.197	517.197		
Outros	164	33	33	33		
Total Ativo	537.216	536.547	533.304	533.772		

(*) 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		
Obrigações por Securitização (**)	310.654	311.541	312.147	314.391		
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213		
Taxas e Despesas a Pagar	284	354	331	380		
Total Passivo	315.372	316.114	313.866	316.159		
Patrimônio Líquido	222.060	220.433	219.438	217.613		

(**) 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		
Rendimento Caixa	196	78	67	84		
Reavaliação de Ativos	68.769	-	-	-		
Receita Líquida	70.089	2.210	2.470	2.617		
Taxa de Administração	(284)	(354)	(331)	(380)		
Despesas Operacionais	-	(93)	(140)	(99)		
Despesas Financeiras	(1.461)	(3.073)	(2.903)	(4.130)		
Outras despesas não recorrentes	(346)	-	(1)	(105)		
Contábil	67.999	(1.310)	(905)	(1.992)		
Ajuste Caixa (***)	(67.341)	787	519	2.139		
Resultado	658	(523)	(386)	148		

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

Call de Resultado Trimestral (CVFL) – 1T26

**30** de abril de 2026**16:30h** horário de Brasília

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

Estamos a 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, 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 São Paulo/SP, CEP:

04538-113

Tel.: +55 11 2161 1800

Site: www.catuaiasset.com.br

E-mail: ri@catuaiasset.com.br

