



RELATÓRIO MENSAL – JULHO 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Relatório Mensal | Julho 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 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\$ 207.243.585

Duração

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

Valor Patrimonial/Cota (**)

R\$ 1.340,757610

(*) ABL mensurada pelo padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 31/07/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

Relatório Mensal | Julho 2026

CATUAÍ VISTA FL FII



Comentário do Gestor

Ao longo do mês de julho, o foco da Gestão 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 nos próximos meses e, consequentemente, a valorização do ativo em eventual cenário de alienação.

O destaque do período foi a evolução da tratativa para a locação de um pavimento do ativo. Conforme antecipado nos últimos relatórios, o potencial locatário já estava com estudos avançados para a definição de seu novo escritório, analisando alternativas de *layout* junto a escritórios especializados em ambientes corporativos. Os termos comerciais se encontram em fase final de negociação entre as partes, com expectativa de um desfecho no curto-prazo.

Em paralelo, a equipe comercial seguiu realizando uma série de visitas ao ativo. O interesse pelas áreas vagas é reflexo, principalmente, de: i) *players* já estabelecidos na região da Faria Lima/JK que estão pressionados por revisionais e/ou que buscam realocar o tamanho dos atuais escritórios; e ii) empresas localizadas em regiões secundárias que buscam um movimento de *flight to quality*. Apesar do bom nível de originação de *leads*, a conversão dessas demandas em tratativas em efetivo tem demorado mais que o antecipado.

A análise dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços, assim como as concorrências lançadas pela Gestão, também avançaram ao longo do mês. Os contratos já revisitados pelo Fundo devem gerar uma redução no custo condominial na ordem de 10% a.a., representando uma economia relevante para os atuais inquilinos do ativo.

Por fim, o Fundo não anunciou distribuições de rendimentos no período. A receita de aluguel ficou praticamente estável quando comparada ao último mês, totalizando R\$ 2,5 milhões. A expectativa é de um ligeiro incremento da receita de aluguel ao longo do segundo semestre, tendo em vista que uma parcela relevante da ABL ocupada passará pelo período de reajuste de inflação entre os meses de ago-nov/26 (mais detalhes na seção de Portfólio - Gráfico V). O resultado caixa do Fundo apresentou uma pequena melhora na comparação mensal mesmo com o aumento da linha de despesa financeira, tendo em vista que o resultado de junho foi impactado por despesas não recorrentes.

A Gestão reforça que a locação de qualquer um dos pavimentos vagos pelo respectivo preço-pedido da equipe comercial é suficiente para levar o resultado do Fundo para território positivo e abrir espaço para potenciais distribuições.

Relatório Mensal | Julho 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

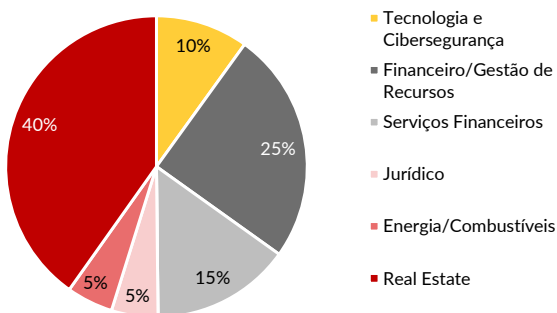
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m². Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O 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		
5º Pavimento	WeWork - 972,3 m²	
4º Pavimento	WeWork - 972,9 m²	
3º Pavimento	WeWork - 973,5 m²	
2º Pavimento	WeWork - 974,0 m²	

Gráfico I: ABL Ocupada por Segmento/Indústria



Locatários



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

Relatório Mensal | Julho 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)

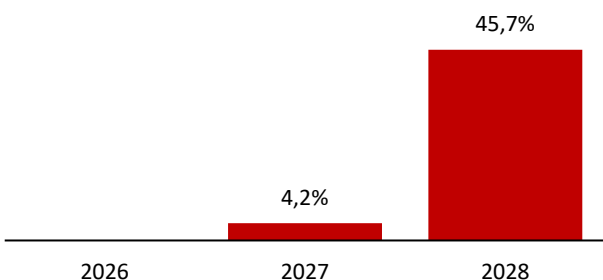
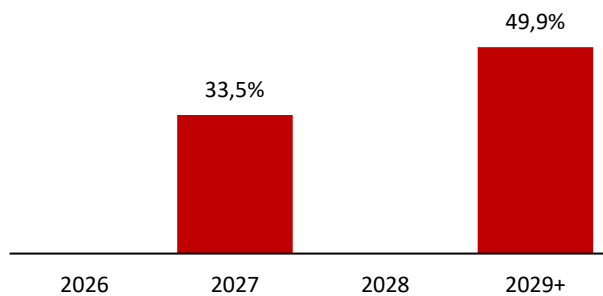


Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



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).

Gráfico IV: Indexador dos Contratos (% da ABL)

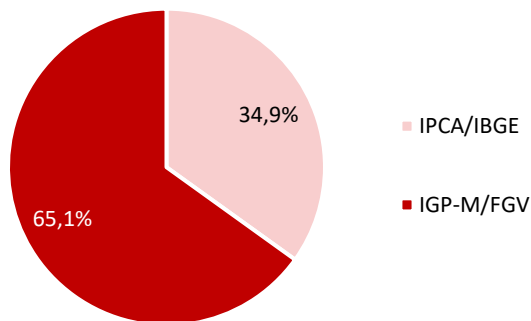
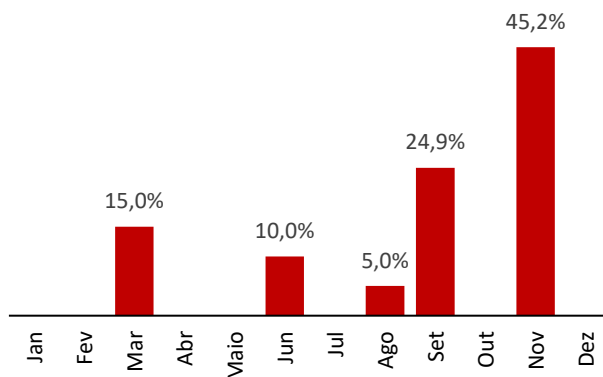


Gráfico V: Mês de Reajuste (% da ABL)



Relatório Mensal | Julho 2026

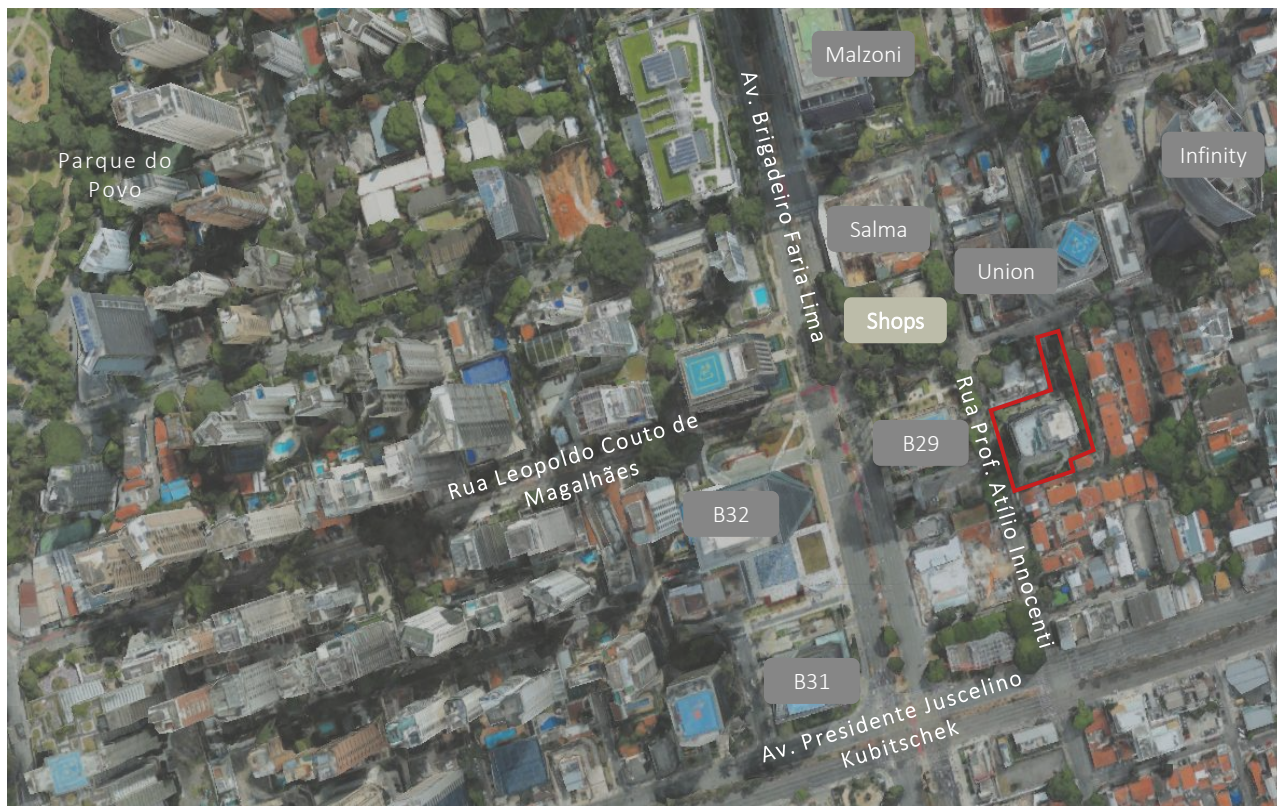
CATUAÍ VISTA FL FII



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%): 16.475m² 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 | Julho 2026

CATUAÍ VISTA FL FII

Resultado e Balanço Patrimonial: Visão Consolidada CVFL11 e CVFL15

Os números apresentados em relatórios anteriores ao mês de jun/26 foram reclassificados 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	jul-26
Caixa e Depósitos em Garantia	3.236	2.963	1.744	635	955	452
Contas a Receber/Aluguéis	2.402	2.533	2.541	2.524	2.537	2.537
Fundo de Reserva (CRI)	10.437	9.577	11.434	11.909	10.428	10.665
Imóveis (*)	517.197	517.197	517.917	518.417	518.417	518.417
Outros	31	31	32	58	55	51
Total Ativo	533.303	532.300	533.667	533.543	532.391	532.122

(*) 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	jul-26
Valores a Pagar/Provisões	175	175	175	175	-	-
Obrigações por Securitização (**)	312.147	314.492	316.974	319.587	321.841	330.819
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213	1.213	1.213
Taxas e Despesas a Pagar	331	380	339	339	350	377
Total Passivo	313.866	316.260	318.702	321.314	323.404	332.409
Patrimônio Líquido	219.437	216.041	214.965	212.229	208.988	199.713

(**) 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	jul-26
Receita Imobiliária	2.132	2.402	2.533	2.541	2.524	2.537
Rendimento Caixa	117	109	94	84	83	76
Reavaliação de Ativos	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	2.249	2.512	2.627	2.625	2.608	2.613
Taxa de Administração	(354)	(331)	(380)	(339)	(339)	(350)
Despesas Operacionais	(347)	22	(106)	(131)	(216)	(133)
Despesas Financeiras	(2.772)	(4.125)	(4.603)	(4.645)	(4.296)	(3.709)
Outras despesas não recorrentes	(117)	(111)	(131)	(242)	(312)	(145)
Contábil	(1.340)	(2.033)	(2.592)	(2.733)	(2.555)	(1.724)
Ajuste Caixa (***)	474	2.240	2.387	2.517	2.153	1.338
Resultado	(866)	207	(205)	(216)	(402)	(386)

(***) 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

