

RELATÓRIO TRIMESTRAL – 3º TRIMESTRE DE 2026

CATUAÍ VISTA FL FII

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – Torre A – Cj. 52
T. (55) 11-2161-1800

Relatório Gerencial | 3T26
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

Código de Negociação
CVFL11 e CVFL15

Cotas Emitidas
154.572

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

Gestão
CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Administrador
BANCO DAYCOVAL S.A.

Patrimônio Líquido (**)
R$ 206.685.978,70

Valor Patrimonial/Cota (**)
R$ 1.337,150187

(*) ABL mensurada pelo padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 30/09/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

Relatório Gerencial | 3T26
Catuaí Vista FL FII



Comentário do Gestor

O foco da Gestão no terceiro 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, consequentemente, 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.

Conforme mencionado no último relatório, as tratativas para locação do 12º pavimento se encontram próximas de sua conclusão. Ao longo do mês de setembro, o potencial inquilino retornou com comentários sobre o contrato de locação, os quais se encontram em análise do time de Gestão para, posterirormente, seguir para assinatura. O pavimento em questão possui uma ABL de 968m² e a sua respectiva locação levaria a uma redução da taxa de vacância do Fundo para 8,3% (comparado com os atuais 16,6%).

Do lado comercial, destacamos um aumento no número de visitas e sondagens conduzidas ao ativo a partir da segunda quinzena de setembro. A natureza desses leads foi um pouco mais diversificada do que o observado nos últimos meses, com demandas de inquilinos que atualmente não estão inseridos no eixo Faria Lima. Parte desse aumento de demanda pode ser explicado por fatores sazonais, tendo em vista que o final do ano é um período mais aquecido do lado da absorção, à medida que os locatários estão revisando seus planejamentos estratégicos.

A expectativa da Gestão é de que, ao menos um desses leads, avance para uma tratativa em efetivo nas próximas semanas.

Em paralelo ao esforço comercial, a Gestão avançou no processo de revisão dos contratos dos principais prestadores de serviços do condomínio. Os contratos que foram atualizados pela Gestão até a presente data devem gerar uma redução no custo condominial na ordem de 10%a.a., representando uma economia relevante para os atuais inquilinos do ativo.

O Fundo não distribuiu proventos nesse terceiro trimestre. A linha de receita imobiliária totalizou R$ 7,6 milhões no acumulado do trimestre, registrando um ligeiro aumento comparado com o 2T26 em função do ajuste por inflação dos contratos no período. Esse efeito tende a se repetir nos próximos meses, dado que uma parcela relevante da ABL ocupada também passará pelo período de reajuste de inflação (mais detalhes na seção de Portfólio- Gráfico V). O resultado caixa no mês de setembro seguiu em território negativo, porém apresentando uma melhora comparado com os últimos meses. Conforme mencionado nos últimos relatórios, a despesa financeira do Fundo em julho e agosto foi impactada negativamente pelo efeito do calendário na contabilização da dívida, o que se normalizou em setembro.

Relatório Gerencial | 3T26
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

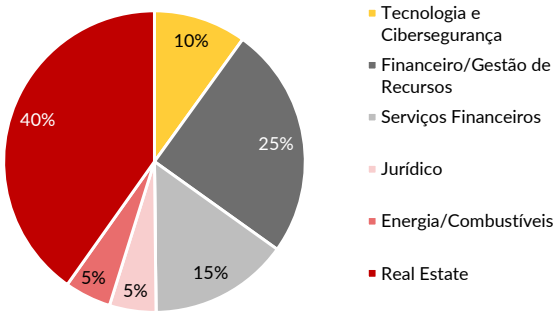
O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 9.688,0m². Os locatários são empresas de primeira linha, com segmentos de atuação diversificados, como tecnologia, cibersegurança, energia, serviços financeiros, entre outros. O maior contrato de aluguel representa 33% da ABL do Fundo. O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

schonfeld · LUMINA · MANEIRA ADVOGADOS · wework · Prudential · GTIS PARTNERS · BNY MELLON · TREND MICRO · NESTE

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

Relatório Gerencial | 3T26
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)

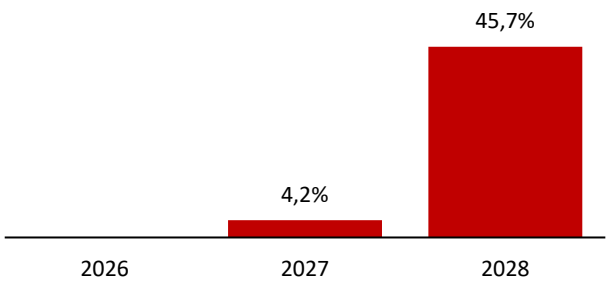
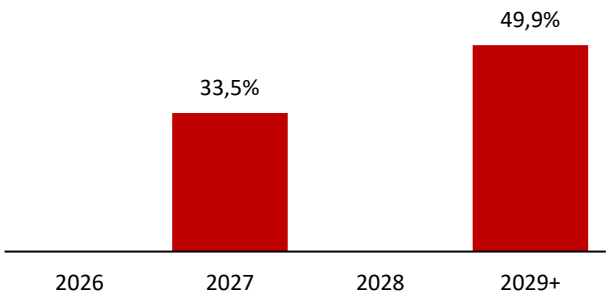


Gráfico III: Vencimento dos Contratos (% da ABL)



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). Em setembro, três contratos tiveram o reajuste anual de inflação aplicado, com correção de 4,2% para os indexados ao IPCA e 2,2% para os indexados ao IGP-M.

Gráfico IV: Indexador dos Contratos (% da ABL)

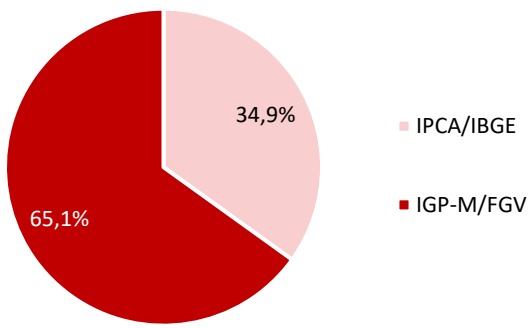
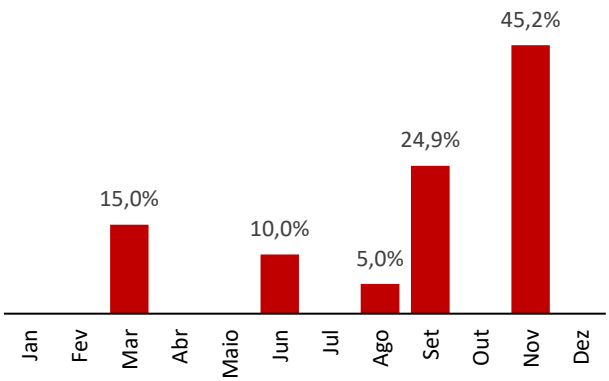


Gráfico V: Mês de Reajuste (% da ABL)



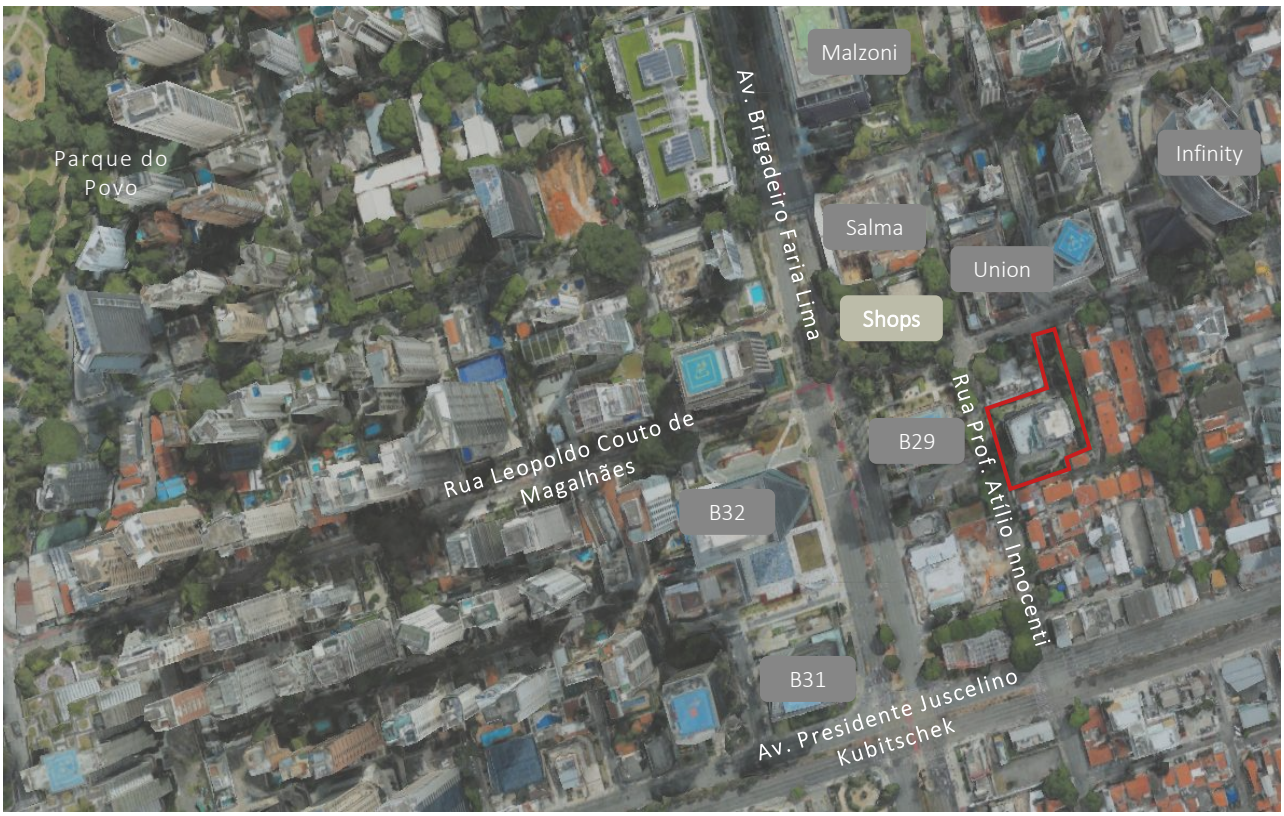
Relatório Gerencial | 3T26
Catuaí Vista FL FII



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 | 3T26
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)	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26
Caixa e Depositos em Garantia	635	955	452	397	182
Contas a Receber/Aluguéis	2.524	2.537	2.537	2.541	2.553
Fundo de Reserva (CRI)	11.909	10.428	10.665	10.290	10.433
Imóveis (*)	518.417	518.417	518.417	518.417	518.417
Outros	58	55	51	46	42
Total Ativo	**533.543**	**532.391**	**532.122**	**531.692**	**531.627**

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

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

Passivo (R$ '000)	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26
Valores a Pagar/Provisões	175	-	-	-	-
Obrigações por Securitização (**)	319.587	321.841	323.289	323.542	323.311
Depósito em Garantia	1.213	1.213	1.213	1.213	1.288
Taxas e Despesas a Pagar	339	350	377	345	343
Total Passivo	**321.314**	**323.404**	**324.879**	**325.099**	**324.941**
Patrimônio Líquido	**212.229**	**208.988**	**207.244**	**206.593**	**206.686**

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

Tabela IV: DRE (R$ '000)

Resultado (Mês Competência)	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26
Receita Imobiliária	2.541	2.524	2.537	2.540	2.553
Rendimento Caixa	84	83	76	73	76
Reavaliação de Ativos	-	-	-	-	-
Receita Líquida	2.625	2.608	2.613	2.612	2.629
Taxa de Administração	(339)	(339)	(350)	(377)	(345)
Despesas Operacionais	(131)	(216)	(133)	(143)	(143)
Despesas Financeiras	(4.645)	(4.296)	(3.709)	(2.636)	(1.828)
Outras despesas não recorrentes	(242)	(312)	(145)	(137)	(150)
Contábil	**(2.733)**	**(2.555)**	**(1.724)**	**(681)**	**162**
Ajuste Caixa (***)	2.517	2.153	1.338	153	(332)
Resultado	**(216)**	**(402)**	**(386)**	**(528)**	**(169)**

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

Call de Resultado Trimestral (CVFL) – 3T26

05 de novembro de 2026

Horário em definição, a ser informado via e-mail para os cotistas.

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 Catuaí 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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos