CATUAÍ

ASSET MANAGEMENT

Relatório Mensal
Outubro 2026

Catuaí Vista FL FII

CVFL11 e CVFL15

Av. Brig. Faria Lima, 3477, Torre A,Cj. 52, Itaim Bibi - São Paulo, SP, 04538-133
Tel.: +55 11 2161 1800

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 11.621,8 m² (*). O imóvel, entregue em 2015, possui uma ABL total de 16.474,7 m² 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 anos a partir do início

GESTÃO
Catuaí Gestora de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR
Banco Daycoval S.A.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (**)
R$ 205.296.838

VALOR PATRIMONIAL/COTA (**)
R$ 1.328,163171



Condomínio Vista Faria Lima

(*) ABL mensurada pelo padrão BOMA (Building Owners and Managers Association); (**) Valores referentes ao encerramento de 30/10/2026; visão consolidada CVFL11 e CVFL15.

COMENTÁRIO DO GESTOR

O Fundo celebrou contrato para a locação integral do 12º pavimento, perfazendo uma ABL de 968 m², implicando em uma redução da vacância para 8,3%. O valor base de locação é de R$ 310/m², em linha com a estratégia da Gestão de fechar o "gap" do aluguel médio do ativo (atualmente em ~R$ 280/m²) comparado aos pares da região. O contrato possui um prazo de cinco anos.

O locatário do pavimento é a Schonfeld, uma gestora de recursos internacional com mais de USD 25 bn em ativos sob gestão (AuM). A Schonfeld já fazia parte do quadro de locatários do ativo, ocupando meio-pavimento do 11º andar. Com a referida locação, expandiu sua área para uma ABL total de 1.452 m² e unificou ambos os contratos. Por fim, o novo contrato prevê descontos e carências que são habituais a esse tipo de negociação.

O número de visitas conduzidas pela equipe comercial ao andar remanescente (15º andar) se intensificou durante o mês. Conforme mencionado nos últimos relatórios, o quarto trimestre do ano é, sazonalmente, um período mais aquecido, com potenciais inquilinos revisitando seus planos estratégicos anuais.

Os leads gerados seguem concentrados, majoritariamente, em dois grandes grupos: 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*.

A equipe comercial possui uma tratativa em andamento. A conversa ainda se encontra em estágio inicial, com definições sobre os termos comerciais. A negociação envolve a locação integral do 15º pavimento e a expectativa é de que avance nas próximas semanas.

O Fundo não anunciou distribuições de rendimentos no período. Em linha com os últimos meses, a receita de aluguel apresentou um ligeiro incremento, reflexo da concentração de reajustes de inflação dos contratos no segundo semestre do ano. As demais linhas de despesas e custos não apresentaram variações significativas, com o resultado caixa ainda em território negativo.

PORTFÓLIO

Quadro de áreas e ocupação

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.

O Fundo possui nove locatários, totalizando uma ABL ocupada de 10.656,0 m². 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*.

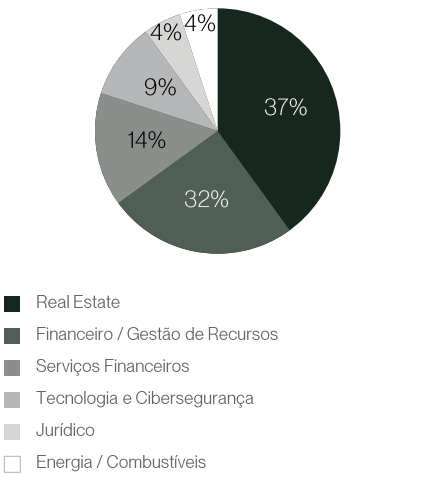
A ABL disponível para locação é de 966 m², representando uma taxa de vacância de 8,3%. Essa vacância está distribuída em um único pavimento (15º).

TABELA I: QUADRO DE ÁREAS (*)

PAVIMENTO	CONJUNTO 1	CONJUNTO 2
18º	Trend Micro – 963,4 m²	
17º	GTIS – 964,3 m²	
16º	BNY Mellon – 965,0 m²	
15º	Vago – 482,9 m²	Vago – 482,9 m²
14º	Lumina – 966,5 m²	
13º	Maneira – 483,6 m²	Neste – 483,5 m²
12º	Schonfeld – 968,0 m²	
11º	Prudential – 483,6 m²	Schonfeld – 483,5 m²
10º a 6º	Pavimentos não integrantes do Fundo	
5º	WeWork – 972,3 m²	
4º	WeWork – 972,9 m²	
3º	WeWork – 973,5 m²	
2º	WeWork – 974,0 m²	

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

GRÁFICO I: ABL OCUPADA POR SEGMENTO



LOCATÁRIOS

schonfeld wework TREND MICRO

BNY MELLON LUMINA Prudential

GTIS PARTNERS neste MANEIRA ADVOGADOS

PORTFÓLIO

Revisional dos contratos de locação

Do lado das revisionais e vencimentos de contratos, 45,7% 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)

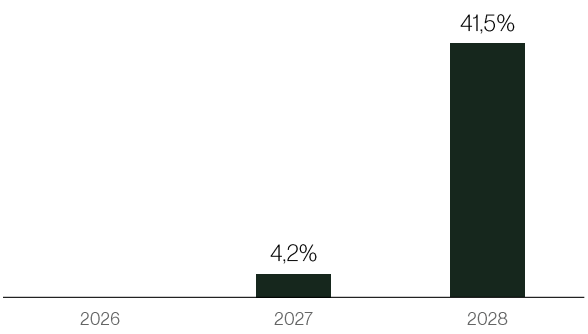
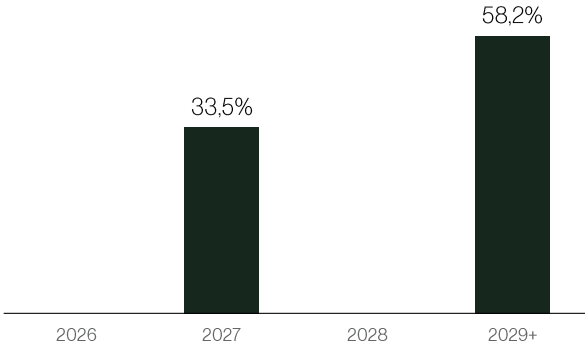


GRÁFICO III: VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% DA ABL)



Em termos de indexação, 59% 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)

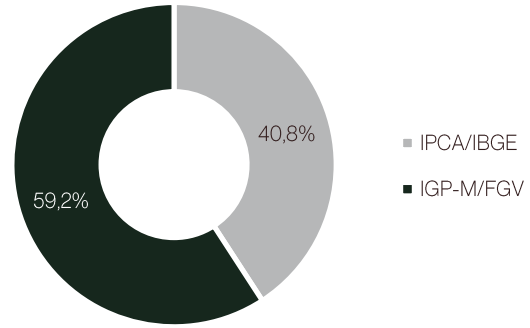
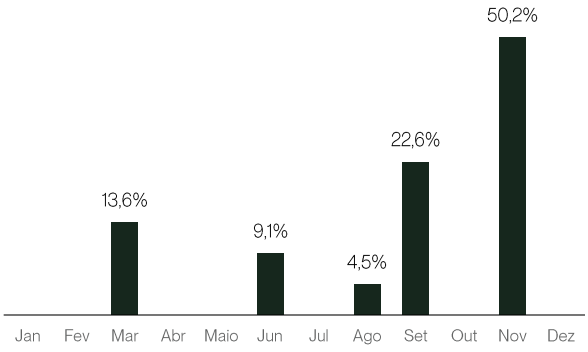


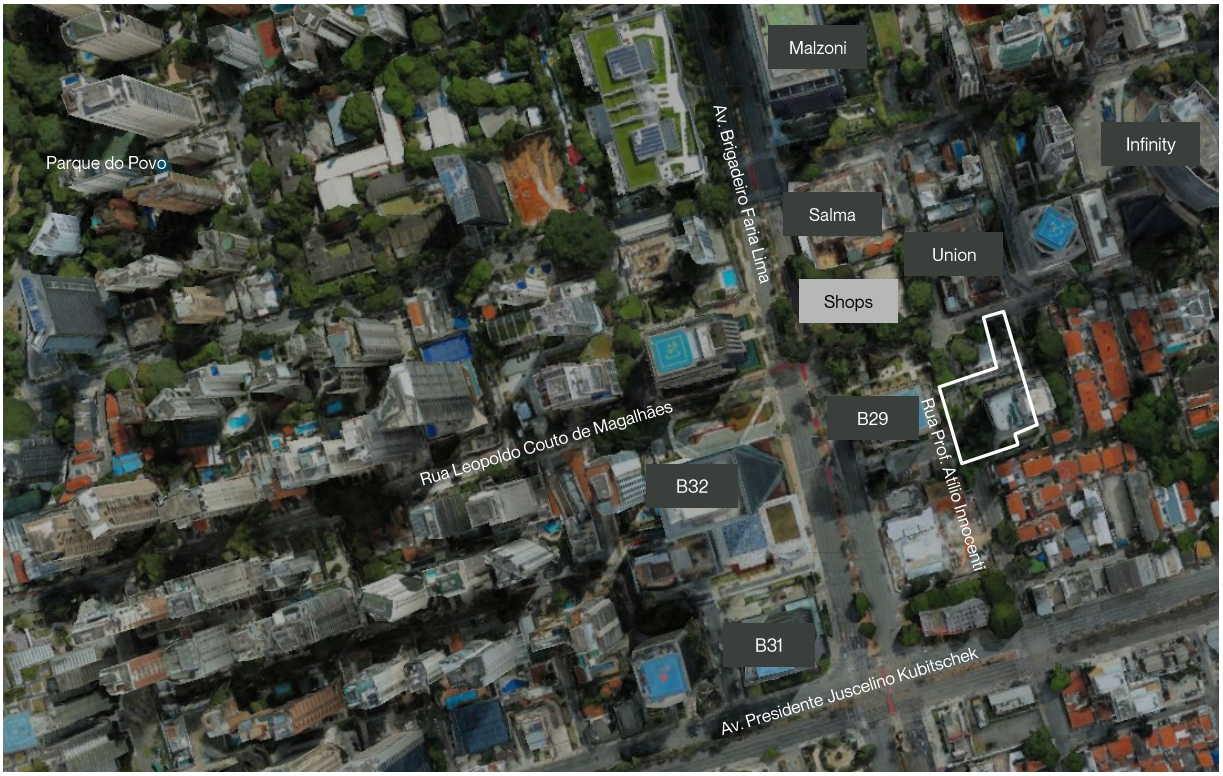
GRÁFICO V: MÊS DE REAJUSTE (% DA ABL)



PORTFÓLIO

Localização e especificações técnicas

IMAGEM I: MAPA DA 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	3.646 m²
ABL pavimento (tipo)	970 m²
ABL (100%)	16.475 m² de área BOMA
Andares	17
Relação de vagas	1/39 m² (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	2,90 m
Gerador	100% das áreas comuns e privativas

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	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26	SET/26	OUT/26
Caixa e depósitos em garantia	635	955	452	397	182	159
Contas a receber / aluguéis	2.524	2.537	2.537	2.541	2.553	2.574
Fundo de reserva (CRI)	11.909	10.428	10.665	10.290	10.433	10.061
Imóveis (*)	518.417	518.417	518.417	518.417	518.417	518.417
Outros	58	55	51	46	42	40
Total ativo	533.543	532.391	532.122	531.692	531.627	531.251

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

TABELA III: BALANÇO PATRIMONIAL – PASSIVO (R$ '000)

PASSIVO	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26	SET/26	OUT/26
Valores a pagar / provisões	175	–	–	–	–	–
Obrigações por securitização (**)	319.587	321.841	323.289	323.542	323.311	324.322
Depósito em garantia	1.213	1.213	1.213	1.213	1.288	1.288
Taxas e despesas a pagar	339	350	377	345	343	344
Total passivo	321.314	323.404	324.879	325.099	324.941	325.954
Patrimônio líquido	212.229	208.988	207.244	206.593	206.686	205.297

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

TABELA IV: DRE (R$ '000)

RESULTADO (MÊS DE COMPETÊNCIA)	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26	SET/26	OUT/26
Receita imobiliária	2.541	2.524	2.537	2.540	2.553	2.574
Rendimento caixa	84	83	76	73	76	74
Reavaliação de ativos	–	–	–	–	–	–
Receita líquida	2.625	2.608	2.613	2.612	2.629	2.648
Taxa de administração	(339)	(339)	(350)	(377)	(345)	(343)
Despesas operacionais	(131)	(216)	(133)	(143)	(143)	(134)
Despesas financeiras	(4.645)	(4.296)	(3.709)	(2.636)	(1.828)	(3.172)
Outras despesas não recorrentes	(242)	(312)	(145)	(137)	(150)	(140)
Contábil	(2.733)	(2.555)	(1.724)	(681)	162	(1.140)
Ajuste caixa (***)	2.517	2.153	1.338	153	(332)	911
Resultado	(216)	(402)	(386)	(528)	(169)	(229)

(***) 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.

CONTATO

Catuaí Asset Management

Av. Brig. Faria Lima, 3477, Torre A, Cj. 52
São Paulo/SP

+55 11 2161 1800
www.catuaiasset.com.br
ri@catuaiasset.com.br

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 n.º 62.232.889/0001-90.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

CATUAÍ