

**Classe Única de Cotas do Catuaí Vista FL
Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pela Banco Daycoval S.A.

CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório
do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025

Classe Única de Cotas do Catuaí Vista FL Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Banco Daycoval S.A.
CNPJ: 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025

Índice

	Página
Relatório do auditor independente	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do período	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às Demonstrações contábeis	11



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
Catuaí Vista FL Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Catuaí Vista FL Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período compreendido entre 26 de novembro (início das atividades) e 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Catuaí Vista FL Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido entre 26 de novembro (início das atividades) e 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Existência e mensuração da propriedade para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2025 o saldo de propriedade para investimento, mensurada ao seu valor justo, totalizava R\$ 517.197 mil, representando 232,90% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelo avaliador independente, e incluem o valor presente dos fluxos de caixa projetados, descontados a uma taxa estabelecida através de métodos de mercado.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do período, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido na determinação das premissas do cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 6. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações contábeis.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro do imóvel; (b) envolvimento de especialistas internos para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas adotadas, analisando também a consistência dos dados projetados fornecidos pelo Gestor do Fundo e os cálculos matemáticos incluídos nas memórias do avaliador independente; (c) análise de informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas; e (d) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Fundo estão adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigações por aquisição de imóvel – Certificado de recebíveis imobiliários

Conforme nota explicativa nº 7, o Fundo possuía obrigações por aquisição de imóvel representados por certificados de recebíveis imobiliários, no montante de R\$ 318.878 mil, que correspondiam a 143,60% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como, pelo fato de o Fundo ter utilizado esses recursos para o financiamento da aquisição da propriedade para investimento.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos processos relacionados à operação de captação, a obtenção e análise do contrato de compra e venda das empresas que detinham o imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem à obrigação, a verificação dos registros efetuados, a confirmação externa com a entidade securitizadora e o recálculo do saldo a pagar, bem como, dos juros apropriados no exercício. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por aquisição de imóvel, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos adequados os valores registrados e as divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

RNC – Rio Novo Auditores Independentes SS
CRC 2SP034638/O-0

Signed by:
Robson Leonardo Rodrigues
7827E12034F54CD...

Robson Leonardo Rodrigues
Contador CRC 1SP210734/O-0

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial**Em 31 de dezembro de 2025***(Em milhares de reais - R\$)*

Ativo	Nota	2025	
		Valor	% sobre o PL
Circulante		18.818	8,48
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.092	3,19
Disponibilidades		1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	22	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		7.091	3,19
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		7.091	3,19
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	11.726	5,29
Outros valores e bens		1.141	0,52
Aluguéis a receber	5.1	1.141	0,52
Outros valores e bens		10.585	4,77
Fundo de investimento reserva	5.2	10.585	4,77
Não circulante		517.197	232,90
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	517.197	232,90
Propriedades para investimento	6.1	517.197	232,90
Imóveis acabados		517.197	232,90
Total do ativo		536.015	241,38
Passivo			
Circulante		2.082	0,94
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		2.082	0,94
Provisões		2.082	0,94
Aluguéis a reembolsar		1.805	0,81
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	22	259	0,12
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	22	18	0,01
Não circulante		311.867	140,44
Passivos financeiros de natureza imobiliária	7	310.654	139,90
Obrigações por aquisição de imóvel		310.654	139,90
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	7.1	318.878	143,60
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	7.1	(8.224)	(3,70)
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		1.213	0,54
Outras contas		1.213	0,54
Depósito caução		1.213	0,54
Total do passivo		313.949	141,38
Patrimônio líquido	11	222.066	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		536.015	241,38

() Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 22).***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025***(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)*

	Nota	26/11/2025 a 31/12/2025
Resultados com atividades imobiliárias		68.482
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	5 / 6	69.910
Ajuste a valor justo	6.1	68.769
Receita de aluguéis	5.1	1.141
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	7	(1.428)
Despesas com encargos financeiros sobre obrigações com CRI	7.1	(1.428)
Encargos e instrumentos financeiros de natureza não imobiliária		(465)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	196
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		196
<u>Encargos</u>	17	(661)
<u>Despesas da Administração</u>	16	(338)
Remuneração da Gestão	(c)	(269)
Taxa de distribuição	(d)	(50)
Remuneração da Administração	(a)	(15)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(b)	(4)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(198)
Consultoria jurídica		(198)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(92)
Taxas e emolumentos B3		(73)
Taxa ANBIMA		(19)
<u>Despesas diversas</u>		(33)
Outras despesas operacionais		(32)
Outras despesas administrativas		(1)
Resultado líquido do período		68.017
<i>Quantidade de cotas</i>	11	<i>154.572,0000</i>
<i>Resultado por cota - valor em R\$</i>		<i>440,0344</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 26 de novembro de 2025 (*)	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10 (a)	154.572	-	-	154.572
Custos na integralização de cotas	10 (a)	-	(523)	-	(523)
Resultado líquido do período		-	-	68.017	68.017
Em 31 de dezembro de 2025		154.572	(523)	68.017	222.066

(*) Data de início das atividades da Classe.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	26/11/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis		1.805
(+) Constituição de saldo em depósito caução		1.213
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	196
(-) Pagamento de taxa de administração		(1)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(10)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(19)
(-) Pagamento de taxa de distribuição		(50)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(73)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(198)
(-) Pagamento de taxa de estruturação de securitização de recebíveis (CRI)	7.1	(8.257)
(-) Constituição de fundo reserva para garantia	5.2	(10.585)
Caixa líquido das atividades operacionais		(15.979)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	6	
(-) Compra de propriedades para investimento	6.1	(116.923)
(-) Demais gastos relacionados com aquisição de propriedades para investimento	6.1	(14.055)
Caixa líquido das atividades de investimento		(130.978)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	10	
(+) Integralização de cotas	10 (a)	154.572
(-) Custos na integralização de cotas	10 (a)	(523)
Caixa líquido das atividades de financiamento		154.049
Variação no caixa e equivalentes de caixa		7.092
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	7.092
Variação no caixa e equivalentes de caixa		7.092
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		68.017
Aumento de outros passivos		2.082
Despesas com encargos financeiros sobre obrigações com CRI	7.1	1.428
Aumento de saldo em depósito caução		1.213
Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(8.224)
(Aumento) de outros ativos		(11.726)
Resultado com propriedades para venda (ajuste a valor justo)	6.1	(68.769)
Caixa líquido das atividades operacionais		(15.979)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Catuaí Vista FL Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 30 de abril de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado. Não obstante o fato do Fundo ter assinado em 18 de novembro de 2025 o contrato para aquisição das empresas mencionadas na nota explicativa nº 6 e o Contrato de Cessão do CRI mencionado na nota explicativa nº 7, o início das atividades do fundo para fins de apresentação das demonstrações contábeis ocorreu em 26 de novembro de 2025, por ocasião dos primeiros aportes dos cotistas. Possui prazo de duração de até 7 (sete) anos contados a partir da data de início das atividades supracitada. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

A Classe Única de Cotas do Catuaí Vista FL Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e valorização das cotas, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido na aquisição indireta de empreendimentos imobiliários de natureza comercial (ou seja, por meio da aquisição de quotas das sociedades proprietárias de tais empreendimentos), para renda e/ou posterior alienação de tais empreendimentos imobiliários, observada a política de investimento da Classe e o seu prazo de duração.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código CVFL11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 13.

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Catuaí Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pelas Resoluções nº 175/22 e nº 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

está adaptada desde sua constituição, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 13 de fevereiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas nas notas explicativas nº 3(c), 3(f) e 3(h).

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento financeiro estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável. Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do período em “Receita de aluguéis”, conforme o caso.

- **Fundo de investimento reserva**

Um fundo de reserva é uma conta patrimonial apartada, criada para cobrir obrigações garantidas, bem como os recursos necessários para fazer frente às despesas, durante a operação dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), e complementar o pagamento dos CRI em caso de insuficiência do fluxo dos créditos imobiliários.

As valorizações e as desvalorizações dos fundos de investimento reservas são apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com posição financeira em fundo de investimento reserva”, conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Propriedades para investimento**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigações por securitização de recebíveis imobiliários (CRI)**

Os passivos financeiros atrelados a certificados de recebíveis imobiliários são mensurados ao custo amortizado. São reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis. Subsequentemente, são mensurados utilizando-se o método dos juros efetivos, sendo os encargos financeiros e variações monetárias reconhecidos no resultado do exercício com base na periodicidade *pro rata temporis*.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Despesa com encargos financeiros sobre obrigações com CRI”.

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7523	4.091	7.091
Total		4.091	7.092

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 196.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis a receber

Durante o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R\$ 1.141. Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante ativo de R\$ 1.141, correspondentes ao valor total dos aluguéis competência dezembro de 2025 a serem recebidos durante o mês de janeiro de 2026 descontados do valor a pagar para Vendedora via ajuste de preço na proporção de 15/31 dias (dias de dezembro em que os ativos ainda eram de propriedade da Vendedora).

5.2 - Fundo de investimento reserva

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante ativo de R\$ 10.585 em posição de fundo de investimento reserva, oriundo das operações compromissadas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI) constituídos a partir da compra das propriedades (imóveis) para venda.

O fundo de investimento reserva será utilizado para cobrir obrigações garantidas, bem como os recursos necessários para fazer frente às despesas, durante a operação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), e complementar o pagamento dos CRI em caso de insuficiência do fluxo dos créditos imobiliários. Havendo uso do fundo de investimento reserva, os direitos creditórios recomporão seu saldo até o valor mínimo do fundo de reserva. O valor mínimo do fundo de reserva é de R\$ 7.055 e o valor adicional do fundo de reserva é de R\$ 3.530.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 – Propriedade para investimento – Imóveis acabados

• **Descrição dos investimentos**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimentos em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita abaixo:

	2025	
	Custo atualizado	Valor justo
Logradouro		
(i)	448.428	517.197
Totais	448.428	517.197

Legendas:

(i) Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04538-000, Brasil.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em 12 matrículas imobiliárias, de natureza não residencial, no Edifício Vista Faria Lima, localizado na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04538-000, Brasil. O Edifício possui classificação A, pela Buildings, e é situado em localização privilegiada próxima à Avenida Faria Lima, importante eixo comercial e corporativo de São Paulo. A região apresenta excelente infraestrutura urbana, ampla oferta de serviços e facilidade de acesso por diversas vias arteriais e transporte público, além disso o edifício possui as classificações de sustentabilidade Leed Gold Core & Shell e Leed Platinum Existing Building.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Das 12 lajes detidas pela Classe em 31 de dezembro de 2025, 2 (duas) lajes estão desocupadas, o que corresponde a uma vacância de aproximadamente 16,6%. A média dos contratos de aluguel praticados estão acima de R\$ 260/m² BOMA, sendo que os últimos contratos assinados foram acima de R\$ 300/ m² BOMA. O prazo médio dos contratos de locação é de aproximadamente 39 meses.

Andar	Status	Matrícula 4º RGI/SP	Área BOMA (m²)
2º andar	Ocupado	191.295	974,02
3º andar	Ocupado	191.296	973,46
4º andar	Ocupado	191.297	972,94
5º andar	Ocupado	191.298	972,34
11º andar (parte)	Ocupado	191.304	484,43
11º andar (parte)	Ocupado	191.304	484,34
12º andar	Desocupado	191.305	967,98
13º andar (parte)	Ocupado	191.306	483,63
13º andar (parte)	Ocupado	191.306	483,50
14º andar	Ocupado	191.307	966,54
15º andar	Desocupado	191.308	965,82
16º andar	Ocupado	191.309	965,02
17º andar	Ocupado	191.310	964,28
18º andar	Ocupado	191.311	963,44

Em 18 de novembro de 2025, a Classe assinou, em conjunto com o Safira Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (17.655.115/0001-17) (“Safira FII”), o contrato para aquisição de 100% das ações/cotas da BREF III Empreendimentos Imobiliários 9 S.A. (BREF III) e GTIS Atílio Innocenti Empreendimentos Ltda. (GTIS Atílio), na proporção de 70,54328% para a Classe e 29,45672% para o Safira FII.

Em 28 de novembro de 2025, após as condições precedentes serem superadas, a Classe realizou o pagamento de R\$ 108.817 na forma de sinal, conforme disposto no contrato.

Em 15 de dezembro de 2025, após as condições precedentes restantes serem superadas, a Classe realizou o pagamento do saldo do preço, composto por R\$ 317.450 pagos via CRI (vide nota explicativa nº 7), contrato de cessão, e R\$ 5.674 pagos diretamente pela Classe, somados com R\$ 2.606, divididos em R\$ 2.422 pagos pela Classe e R\$ 184 referente a DARF de ganho de capital no exterior da empresa vendedora pagos diretamente pela Classe.

No dia 17 de dezembro de 2025, foi realizada assembleia geral extraordinária de acionistas para dissolução da BREF III entregando todos seus ativos para a Classe e o Safira FII (em conjunto, sucessores) em suas proporções, e ainda na mesma data, realizou a 23ª ACS e o distrato social da GTIS Atílio, entregando todos os seus ativos para os sucessores. A baixa dos CNPJs das empresas junto à Receita Federal do Brasil encontra-se em andamento.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Para ambas as liquidações (BREF III e GTIS Atílio), foi aplicado o art. 22 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, segundo o qual os bens e direitos do ativo de uma pessoa jurídica que forem entregues a sócios, acionistas ou titulares, em devolução de capital, podem ser avaliados pelo valor contábil ou pelo valor de mercado, a critério da empresa, que no caso, optou pela entrega a valor contábil.

Com a liquidação da GTIS Atílio, o ativo imobiliário composto por 17 matrículas foi entregue às sucessoras na proporção acima descrita na forma de 5 matrículas (nº 191.299, 191.300, 191.301, 191.302 e 191.303) para o Safira FII e 12 matrículas para a Classe (nº 191.295, 191.296, 191.297, 191.298, 191.304, 191.305, 191.306, 191.307, 191.308, 191.309, 191.310 e 191.311).

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos investimentos em propriedades para venda ocorridas no período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	26/11/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial	-
Aquisição de imóvel concluído	434.373
Demais gastos relacionados à aquisição de imóvel	14.055
Ajuste a valor justo	68.769
Saldo final	517.197

• **Método de avaliação do valor justo**

O Fundo contratou a Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. ("Cushman & Wakefield") para a avaliação para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2025.

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsicamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de alta imobiliária, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A avaliação foi realizada pelo **Método da Capitalização da Renda**, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (cap rate)
(1)	8,00% a.a.	7,50% a.a.

Legendas:

(1) Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04538-000, Brasil.

Foram adotadas as taxas de desconto reais indicadas na tabela acima, que levam em conta os custos dos capitais e os riscos das propriedades e das locações, sobre os fluxos de caixa mensais e, nas avaliações dos peritos terceirizados e das instituições administradoras, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados nos laudos de avaliação. Foram considerados nos fluxos de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária**7.1 – Obrigações por aquisição de imóveis – Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira operações compromissadas passivas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, originada de operação de compra de imóvel, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	2025		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor atualizado	% PL
25K3796700	IPCA +	19/11/2025	16/11/2032	U	553 ^a	N/A	(a)	(a)	(i); (ii)	(317.450)	(318.878)	(143,60)
										(317.450)	(318.878)	(143,60)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de lastro	Principais garantias	
(a) Opea Securitizadora S.A.	(a) Compromisso de compra e venda	(i) Alienações fiduciárias de imóveis	(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios

Durante o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de taxa de estruturação da securitização de certificados de recebíveis imobiliários, um encargo de R\$ 8.224.

Detalhamento das características dos CRI:

- (i) Número da emissão: a presente emissão corresponde a 553^a (quingentésima quinquagésima terceira) emissão;
- (ii) Número de série: a presente emissão foi realizada em série única;
- (iii) Lastro dos CRI: os CRI serão lastreados nos créditos imobiliários, decorrentes do contrato de compra e venda de cotas e ações;

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- (iv) Quantidade de CRI: serão emitidos 317.450 (trezentos e dezessete mil, quatrocentos e cinquenta) CRI;
- (v) Valor total da emissão: R\$ 317.450 (trezentos e dezessete milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais);
- (vi) Valor nominal unitário dos CRI: R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI;
- (vii) Prazo da emissão: 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias.
- (viii) Procedimento de *bookbuilding*: procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas dos investidores, a ser conduzido pelo coordenador líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160/22, bem como nos termos do contrato de distribuição, por meio do qual o coordenador líder verificará a demanda do mercado pelos CRI;
- (ix) Atualização monetária dos CRI: o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado pela variação do IPCA;
- (x) Amortização: os CRI serão amortizados na data de vencimento, ou no caso de amortização extraordinária, sendo:
 - (a) venda de um ou mais imóveis pela Classe, este deverá utilizar parte dos recursos da venda para pagamento antecipado dos créditos imobiliários e, conseqüentemente, amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, mediante a utilização de 70% (setenta por cento) dos recursos de tal alienação na amortização extraordinária, desde que seja mantido a relação dívida versus valor de mercado do imóvel ("LTV") após referida amortização extraordinária dos CRI; ou
 - (b) amortização extraordinária dos CRI para reenquadramento do LTV; ou
 - (c) venda da totalidade dos imóveis pelo devedor;
- (xi) Remuneração: sem prejuízo da atualização monetária, os CRI farão jus a juros remuneratórios de IPCA + 8,5671% ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
- (xii) Periodicidade de pagamento da remuneração: conforme cronograma de pagamentos que está previsto no termo de securitização do CRI;
- (xii) Regime fiduciário: foi estabelecido regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/22;
- (xiv) Ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira: os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição primária dos CRI será realizada pela própria emissora, nos termos do artigo 43 da Resolução 60;
- (xv) Data de emissão: 19 de novembro de 2025;

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(xvi) Local de emissão: São Paulo/SP;

(xvii) Data de vencimento dos CRI: 18 de novembro de 2032, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do contrato de compra e venda de cotas e ações;

(xiii) Taxa de amortização: não há;

(xix) Garantia flutuante: não há;

(xx) Demais garantias: com exceção do regime fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da emissora. Por sua vez, a devedora deverá conforme prazos previstos no contrato de cessão, constituir a alienação fiduciária dos imóveis e a cessão fiduciária; e

(xxi) Classificação dos CRI:

(a) Natureza: corporativo;

(b) Concentração: concentrado;

(c) Tipo de segmento (lastro): imóvel corporativo/lajes corporativas;

(d) Tipo de contrato: contrato de compra e venda de imóveis.

Os principais *covenants* são a manutenção de LTV acima de 70%, e manutenção de ICSD maior ou igual a **(i)** 1,20x sem considerar o fundo de reserva; ou **(ii)** maior ou igual a 1,30x incorporando, à geração de caixa, o adicional fundo de reserva.

(a) “ICSD”: geração de caixa/serviço da dívida;

(b) “Período de Avaliação”: o período de avaliação engloba os 12 meses anteriores a data do cálculo do ICSD;

(c) “Geração de Caixa”: somatório das receitas decorrentes de locação dos imóveis, das despesas de manutenção e dos encargos dos imóveis, referente ao período de avaliação;

(d) “Serviço da Dívida”: somatório de todos os pagamentos relativos aos créditos imobiliários devidos pelo devedor. Para fins de esclarecimento, o valor dos pagamentos a ser considerado se refere a apenas a 8,5671% ao ano;

(e) “Adicional Fundo de Reserva”: 1/12 do fundo de reserva apurado no último dia útil de cada um dos meses do período de avaliação.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Movimentação da dívida**

As movimentações das operações compromissadas passivas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, estão demonstradas abaixo:

Descrição	26/11/2025 a 31/12/2025
Saldo inicial	-
Constituição da operação	(317.450)
Encargos financeiros	(1.428)
Saldo final	(318.878)

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

Os investimentos da Classe são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos listados na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Patrimônio líquido negativo: as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços: o funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe: existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis alvo, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis alvo (diretamente ou por meio das ações ou quotas), o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Cada cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira da Classe.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de cotas previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

A Classe será composta por 2 (duas) subclasses de cotas, conforme estabelecido e detalhado nos respectivos apêndices do regulamento, sendo elas as cotas subclasse tipo A e as cotas subclasse tipo B.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do regulamento.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos na cláusula 9ª do anexo do regulamento da Classe.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 250.000,0000 (duzentos e cinquenta mil) de cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

A primeira emissão de cotas foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

Foi admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 50.000,0000 (cinquenta mil) cotas da primeira emissão, no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deveriam ser canceladas pelo Administrador.

A assembleia de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas em condições diferentes daquelas previstas nos parágrafos acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do regulamento, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora), ou, ainda, **(d)** o valor patrimonial das cotas, com base na data de emissão, devidamente atualizado pela variação do IPCA/IBGE, acrescido de um spread 7,00% (sete por cento) ao ano, *pro rata temporis*. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação da Gestora.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor profissional.

As cotas são integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; ou **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição.

As cotas devem ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Durante o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, sem custo de emissão, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Subclasse	26/11/2025 a 31/12/2025	
	Quantidade	Montante integralizado
Tipo A	111.942,0000	111.942
Tipo B	42.630,0000	42.630
Total	154.572,0000	154.572

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização de cotas.

11. Patrimônio líquido e classe de cotas

O patrimônio da Classe é formado por diferentes subclasses de cotas, quais sejam, cotas tipo A e cotas tipo B. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário de R\$ 1.436,6537 das cotas de tipo A e de R\$ 1.436,6537 das cotas de tipo B.

Subclasse	2025	
	Quantidade	Patrimônio líquido
Tipo A	111.942,0000	160.822
Tipo B	42.630,0000	61.244
Total	154.572,0000	222.066

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor das cotas da Classe no último período:

Data	Patrimônio líquido médio tipo A	Valor da cota tipo A	Rentabilidade da subclasse tipo A
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2025 (*)	105.265	1.436,6537	43,67

Data	Patrimônio líquido médio tipo B	Valor da cota tipo B	Rentabilidade da subclasse tipo B
		R\$	%
Período findo em 31 de dezembro de 2025 (*)	47.240	1.436,6537	43,67

(*) Período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

13. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código CVFL11 e, no período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, ainda não foram negociadas na bolsa de valores.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

14. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, uma vez que não foi apurado lucro com base no regime de caixa.

15. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante do Fundo.

16. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pela Classe ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão dos ativos imobiliários, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas,

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

correspondente ao percentual indicado na tabela abaixo, com mínimo mensal de R\$ 10,00 (dez mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre o valor contábil do patrimônio líquido:

Patrimônio líquido	Taxa de administração	
	Taxa (% ao ano)	Mínimo mensal
Até R\$ 250.000,00	0,10	R\$ 10,00
De R\$ 250.000,01 a R\$ 600.000,00	0,09	
A partir de R\$ 600.000,01	0,07	

O valor mínimo mensal mencionado acima será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 15 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao percentual de 0,02% a.a. (dois décimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 3,50 (três mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de custódia e controladoria foi de R\$ 4 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, será devida à Gestora, pelas cotas da subclasse A e pelas cotas da subclasse B, uma taxa de gestão equivalente a 1,88% (um inteiro e oitenta e oito centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

A remuneração citada acima é calculada e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa, e é paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 269 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

d) Taxa de distribuição

Pela prestação dos serviços de distribuição pública das cotas, será devida aos respectivos distribuidores, pelas cotas da subclasse A e pelas cotas da subclasse B, as respectivas taxas máximas de distribuição, conforme definidas nos respectivos apêndices.

No período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de distribuição foi de R\$ 50 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de distribuição” na demonstração do resultado.

e) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, do desempenho da Classe, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe no período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 152.505, são os seguintes:

Encargos	26/11/2025 a 31/12/2025	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(269)	(0,18)
Consultoria jurídica	(198)	(0,13)
Taxas e emolumentos B3	(73)	(0,05)
Taxa de distribuição	(50)	(0,03)
Taxa ANBIMA	(19)	(0,01)
Remuneração da Administração	(15)	(0,01)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(4)	-
Outras despesas administrativas	(1)	-
Total	(661)	(0,43)

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2025		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Imóveis	6	-	-	517.197
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	7.091	-	-
Total		7.091	-	517.197

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

20. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i.** Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

22. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 18. As despesas registradas no período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 16.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de performance, junto à Catuaí Gestora de Recursos Ltda., no montante de R\$ 259. A despesa registrada no período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de performance, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 16.

23. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RNC - Rio Novo Auditores Independentes S.S. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 60.619.575/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de novembro (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2