Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada CNPJ nº 53.294.563/0001-04

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
CNPJ nº 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 263S3-012-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(**Administrado pelo Banco Daycoval S**.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | JHSF | GTB61088

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Imóveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo.
Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R$ 7.320 mil, o equivalente a 91,93% do Patrimônio Líquido do Fundo. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento e análises dos contratos de compra e venda. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** validação das cláusulas contratuais de compra e venda dos imóveis, bem como exame da liquidação financeira; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo de propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | JHSF | GTB61088

Responsabilidade 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 da 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 obtivemos 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;

- Obtivemos 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 respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | JHSF | GTB61088

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 exercício 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, determinarmos 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, 31 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | JHSF | GTB61088

Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado JHSF CAPITAL PONTA NEGRA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 53.294.563/0001-04
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	Notas	Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		681	8,55	831	105,19
Caixa e equivalentes de caixa	4	681	8,55	831	105,19
Disponibilidades		1	0,01	1	0,13
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	0,01	1	0,13
Cotas de fundo de investimento financeiro		680	8,54	830	105,06
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		680	8,54	830	105,06
Não circulante		7.320	91,93	-	-
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	7.320	91,93	-	-
Propriedades para investimento	6.1	7.320	91,93	-	-
Imóveis		7.320	91,93		-
Total do ativo		8.001	100,48	831	105,19
Passivo					
Circulante		38	0,48	41	5,19
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		38	0,48	41	5,19
Provisões		38	0,48	41	5,19
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	21	0,26	20	2,53
Demais valores		11	0,14	3	0,38
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	6	0,08	18	2,28
Total do passivo		38	0,48	41	5,19
Patrimônio líquido	9	7.963	100,00	790	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		8.001	100,48	831	105,19

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado JHSF CAPITAL PONTA NEGRA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 53.294.563/0001-04
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado por cota)

	Notas	2025	2024
Resultados		1.350	45
Resultado com propriedades para investimento	5	1.205	-
Receita de aluguéis	5.1	192	-
Ajuste a valor justo	6.1	1.013	-
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	4	145	45
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		145	45
Encargos	15	(823)	(505)
Despesas da Administração	14	(462)	(456)
Remuneração da Gestão	(b)	(251)	(240)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(187)	(14)
Remuneração da Administração	(a)	(24)	(202)
Despesas tributárias		(184)	-
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(112)	-
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)		(72)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		(69)	(38)
Consultoria jurídica		(41)	(25)
Auditoria externa		(18)	(13)
Avaliações e laudos		(10)	-
Despesas de publicações		(54)	-
Marketing		(54)	-
Despesas diversas		(50)	(3)
Outras despesas administrativas		(50)	(3)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(4)	(8)
Taxa de fiscalização CVM		(3)	(3)
Taxa ANBIMA		(1)	(5)
Resultado líquido do exercício		527	(460)
Quantidade de cotas	10	*44.044,4000*	*12.500,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*11,9652*	*(36,8000)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado JHSF CAPITAL PONTA NEGRA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 53.294.563/0001-04
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Notas	Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		250	-	-	250
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	1.000	-	-	1.000
Resultado líquido do exercício		-	-	(460)	(460)
Em 31 de dezembro de 2024		1.250	-	(460)	790
Integralização de cotas no exercício	9 (a)	6.794	-	-	6.794
Custos na integralização de cotas	9 (a)	-	(148)	-	(148)
Resultado líquido do exercício		-	-	527	527
Em 31 de dezembro de 2025		8.044	(148)	67	7.963

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado JHSF CAPITAL PONTA NEGRA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA)
CNPJ: 53.294.563/0001-04
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Notas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.1	192	-
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	145	45
(+) Recebimento de receitas diversas		-	1
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)	(3)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(10)	(10)
(-) Pagamento de despesa com serviços de laudo e avaliação		(10)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(25)	(13)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(41)	(28)
(-) Pagamento de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)		(72)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(104)	(5)
(-) Pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(112)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(197)	(186)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(251)	(220)
Caixa líquido das atividades operacionais		(489)	(419)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	6		
(-) Compra de propriedades para investimento (imóveis)	6.1	(6.300)	-
(-) Pagamento de despesas com propriedades para investimento ativadas	6.1	(7)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(6.307)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	9		
(+) Integralização de cotas	(a)	6.794	1.000
(-) Custos na integralização de cotas	(a)	(148)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		6.646	1.000
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(150)	581
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	831	250
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	681	831
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(150)	581
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(486)	(460)
(Redução)/aumento de outros passivos		(3)	41
Caixa líquido das atividades operacionais		(489)	(419)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O JHSF Capital Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 22 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 28 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

A Classe de Cotas do JHSF Capital Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - 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.

O objeto da Classe é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do (i) investimento, participação, aquisição, desenvolvimento, manutenção, administração, locação e/ou alienação de empreendimentos imobiliários do segmento hoteleiro ou comercial, incluindo projetos de *greenfield*, incluindo eventuais expansões e anexos do referidos empreendimentos ("ativos-alvo"); (ii) exploração comercial dos ativos-alvo, por meio de locação ou arrendamento; (b) participações em sociedades investidas constituídas com o propósito de adquirir, deter, desenvolver, comercializar ou administrar tais propriedades, em segmento eminentemente hoteleiro, podendo incluir parcelas de comerciais; (c) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (vii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e (viii) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação vigente (todos em conjunto, os "ativos-alvo").

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 não possui suas cotas negociadas na B3.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira da Classe é realizada pela JHSF Capital 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 pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 10 de junho de 2025, 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 especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março 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 na Nota Explicativa nº 5.

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 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 exercício 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 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.

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 exercício em “Receita de aluguéis”, conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- Imóveis

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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

	2025		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,6827	406.160	680
Total		406.160	681

	2024		
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,4738	565.650	830
Total		565.650	831

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (mesmo montante em 2024) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. 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 exercício findo em 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$ 145 (R$ 45 em 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R$ 192 (não houve receita com aluguéis em 2024).

5.2 - Imóveis

- *Descrição dos investimentos*

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimentos em 2 (duas) propriedades imobiliárias do ramo hoteleiro, conforme descritas a seguir (sem posição de investimento imobiliário em 2024):

		2025	
Logradouro	Matrícula	Custo atualizado	Valor justo
(i)	107.673	3.907	3.960
(i)	107.625	2.400	3.360
Totais		6.307	7.320

Legendas:

(i) Logradouro: unidades hoteleiras de nº 104 e 501, integrantes do Hotel Fasano, localizado na estância da Avenida Vieira Souto, nº 80 com a Rua Joaquim Nabuco, nº 276 - Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, 22420-002, Brasil.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe adquiriu duas unidades hoteleiras (suítes de hotel) situadas no Hotel Fasano, localizado na estância da Avenida Vieira Souto, nº 80 com a Rua Joaquim Nabuco, nº 276 - Ipanema, Rio de Janeiro - RJ, 22420-002, Brasil.

O Hotel Fasano Rio de Janeiro, localizado em Ipanema, é um ícone de luxo projetado por Philippe Starck, famoso pela vista panorâmica da orla e design sofisticado. Parte do prestigiado grupo fundado em 1902, o hotel abriga restaurantes de alta gastronomia e é um destaque no setor de hospitalidade de alto padrão na cidade.

A Classe possui as unidades hoteleiras de nº 104 e 501, com áreas construídas de 56m² e 66m², respectivamente, em frente à Praia de Ipanema. Os imóveis são mobiliados e com acabamentos de primeira linha.

- *Movimentações dos investimentos*

O resultado apurado com os investimentos nos imóveis e as movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025
Saldo inicial	-
Aquisições	6.300
Ativação de despesas	7
Ajuste a valor justo	1.013
Saldo final	7.320

- *Método de avaliação do valor justo*

O Fundo contratou a Binswanger Brasil Ltda. (“Binswanger”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2024.

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.

As avaliações foram realizadas pelo método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local. Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, foi utilizado o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor unitário (R$/m²)	50.989,44	59.987,58	68.985,72

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, foram concluídos os seguintes valores do imóvel em referência:

Valor justo para venda (unidade hoteleira nº 501): R$ 3.960,00
Valor justo para venda (unidade hoteleira nº 104): R$ 3.360,00

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante positivo de R$ 1.013 (um milhão e treze mil reais) referente ao ajuste a valor justo dos imóveis de propriedade da Classe.

6. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações nos mercados de derivativos como parte de sua estratégia de investimento. Estas operações podem não produzir os efeitos pretendidos, provocando oscilações bruscas e significativas no resultado da classe, podendo ocasionar perdas patrimoniais para os cotistas. Isto pode ocorrer em virtude de os preços dos derivativos dependerem, além do preço do ativo financeiro objeto do mercado à vista, de outros parâmetros de precificação baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo financeiro objeto permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos, tendo como consequência o aumento de volatilidade de sua carteira. O risco de operar com uma exposição maior que o seu patrimônio líquido pode ser definido como a possibilidade de as perdas do Fundo serem superiores ao seu patrimônio. Um fundo que possui níveis de exposição maiores que o seu patrimônio líquido representa risco adicional para os cotistas. Os preços dos ativos financeiros e dos derivativos podem sofrer alterações substanciais que podem levar a perdas ou ganhos significativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. 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:

Riscos gerais: a Classe está sujeita às variações e condições dos mercados em que investe, direta ou indiretamente, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Risco de mercado: consiste no risco de variação no valor dos imóveis e demais ativos integrantes da carteira da Classe, inclusive ativos financeiros. O valor destes ativos pode aumentar ou diminuir, de acordo com a remarcação e/ou avaliação do valor patrimonial e/ou de mercado dos imóveis da Classe, as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas locatárias dos imóveis, bem como eventuais emissores de ativos que componham a carteira da Classe. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido da classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade do valor patrimonial e/ou de mercado dos imóveis da Classe, bem como dos preços dos demais ativos da carteira da Classe, inclusive ativos financeiros e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado da classe.

Risco de crédito: consiste no risco de os emissores de ativos financeiros de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas. Adicionalmente, os contratos de derivativos estão eventualmente sujeitos ao risco de a contraparte ou instituição garantidora não honrar sua liquidação.

Risco de liquidez: o risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos ativos financeiros integrantes da carteira da classe. Neste caso, a Classe pode não estar apta a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no regulamento e na regulamentação em vigor. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes da carteira são negociados ou de outras condições atípicas de mercado.

Risco de concentração de ativos financeiros de um mesmo emissor: a possibilidade de concentração da carteira em ativos financeiros de um mesmo emissor representa risco de liquidez dos referidos ativos financeiros. Eventuais alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho e/ou resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos financeiros da carteira da Classe. Nesses casos, a Gestora pode ser obrigada a liquidar os ativos financeiros a preços depreciados, e como consequência, influenciar negativamente o valor da cota da classe.

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.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. As cotas são calculadas mensalmente no fechamento do último dia útil de funcionamento da Classe.

A responsabilidade dos cotistas é 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

A primeira emissão de cotas da Classe, encerrada em 28 de fevereiro de 2024, consistiu na emissão de até 1.780.000,0000 (um milhão e setecentas e oitenta mil) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 178.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais), em série única, e foi distribuída conforme a Resolução CVM nº 160/22 a do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 (“primeira emissão”).

Na hipótese de a assembleia especial de cotistas deliberar sobre a emissão de novas cotas, a matéria de deliberação deverá dispor sobre eventual o direito de preferência na subscrição de novas cotas, seus prazos e procedimentos, bem como, se haverá ou não a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, observados, ainda, os prazos e procedimentos operacionais do Custodiante e da B3, caso as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, nos termos e condições a serem previstos na ata da assembleia especial de cotistas, que aprovar a emissão de novas cotas.

Encerrada a primeira emissão, o Administrador, mediante solicitação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 500.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“capital autorizado”). Nesta hipótese, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida no ato do Administrador que aprovar a nova emissão, bem como, a critério do Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do Custodiante e da B3, caso as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, observados ainda os procedimentos operacionais da B3 e do Custodiante, conforme aplicável.

Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas podem negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e condições previstos no regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas neste mercado.

As cotas podem ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa as novas cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Custodiante, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, houve emissão e integralização de novas cotas, conforme quadro abaixo:

	2025		2024	
Subclasse	Quantidade	Montante integralizado	Quantidade	Montante integralizado
Única	31.544,4000	6.794	2.500,0000	1.000
Total	31.544,4000	6.794	2.500,0000	1.000

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R$ 180,8080 e R$ 63,2326, respectivamente.

	2025		2024	
Subclasse	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	44.044,4000	7.963	12.500,0000	790
Total	44.044,4000	7.963	12.500,0000	790

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	4.231	180,8080	186,59
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	811	63,2326	(36,77)

Data	Valor da cota teórica	Rentabilidade teórica da Classe (*)
	R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	72,4513	14,58

(*) Rentabilidade desconsiderando os efeitos das emissões com valores superiores ao valor unitário no dia de emissão.

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).

11. 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe.

12. 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.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração, a Classe paga mensalmente ao Administrador, uma taxa de administração de (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Classe, apropriado diariamente e pago no 5º dia útil do mês subsequente ao de competência, observado (a) o valor mínimo mensal de R$ 5,50 (cinco mil e quinhentos reais) durante os primeiros 12 meses a partir de maio de 2025; (ii) R$ 8,00 (oito mil reais) a partir do 13º mês até o 24º mês e (iii) R$ 10,50 (dez mil e quinhentos reais) a partir do 25º mês, sendo certo que tais valores serão atualizados anualmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R$ 24 (R$ 202 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

É devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de controladoria e custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros e controladoria, correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, observado (i) o mínimo de (a) R$ 1,00 (mil reais) mensais durante os primeiros 30 meses a partir de maio de 2025 e (b) R$ 3,00 (cinco mil reais) mensais a partir do 31º mês, sendo certo que tais valores serão atualizados anualmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").

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 paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R$ 187 (R$ 14 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Controladoria e Custódia" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

A Gestora recebe, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou o valor mínimo mensal de R$ 20,00 (vinte mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, prevalecendo o valor que for maior ("taxa de gestão" e, em conjunto com taxa de administração, "taxa de administração global").

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 paga pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 251 (R$ 240 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Além da taxa de gestão, a Gestora faz jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada da forma apresentada no regulamento da Classe.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da taxa de performance com resultado superior a zero, o valor da taxa de performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

e) Demais taxas

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

14. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 4.231 e R$ 811, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(251)	(5,93)	(240)	(29,59)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(187)	(4,42)	(14)	(1,73)
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	(112)	(2,65)	-	-
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	(72)	(1,70)	-	-
Marketing	(54)	(1,28)	-	-
Outras despesas administrativas	(50)	(1,18)	(3)	(0,37)
Consultoria jurídica	(41)	(0,97)	(25)	(3,08)
Remuneração da Administração	(24)	(0,57)	(202)	(24,91)
Auditoria externa	(18)	(0,43)	(13)	(1,60)
Avaliações e laudos	(10)	(0,24)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,07)	(3)	(0,37)
Taxa ANBIMA	(1)	(0,02)	(5)	(0,62)
Total	(823)	(19,46)	(505)	(62,27)

15. 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.

16. 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.

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Notas	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	6	-	-	7.320
Cotas de fundo de investimento financeiro	4	680	-	-
Total		680	-	7.320

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Notas	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento financeiro	6	-	-	830
Total		-	-	830

17. 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;
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).

18. Contingências

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

19. 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$ 6. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à JHSF Capital Ltda., no montante de R$ 21. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

20. 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 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

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.

21. Atos societários

Conforme assembleia geral de cotistas, realizada em 05 de maio de 2025, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) alteração da razão social do Fundo de "JHSF CAPITAL PONTA NEGRA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" para "JHSF CAPITAL HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA"; (ii) alteração do objeto e política de investimento, e a consequente alteração do art. 5º do regulamento do Fundo.

22. 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