Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo - FII de Responsabilidade Limitada
(CNPJ 14.609.653/0001-87)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo - FII de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo - FII de Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo - FII 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 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 **Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo - FII de Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, 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 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 e seu Administrador, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía seu patrimônio líquido representado substancialmente por investimentos em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 5. Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) análise das premissas adotadas pelo avaliador, considerando as características da propriedade para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelo financeiro utilizado, observando se estes estão de acordo com as boas práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação do Administrador, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Transações com Partes Relacionadas

Conforme divulgado na Nota Explicativa n° 6, o Fundo realizou transações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades. A identificação, mensuração, divulgação e avaliação dessas transações requerem julgamento por parte da Administração, especialmente no que se refere à observância das condições de mercado, à adequada segregação de funções e ao cumprimento do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

Consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria em razão da natureza das transações com partes relacionadas, do risco inerente de tais operações não serem realizadas em condições equivalentes às de mercado e da necessidade de aplicação de procedimentos específicos para avaliar sua adequação e divulgação nas demonstrações contábeis.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção de entendimento sobre os controles e processos adotados pela Administração para identificação e aprovação de transações com partes relacionadas; (ii) a leitura do regulamento do Fundo, contratos relevantes e atas de assembleias de cotistas, quando aplicável; (iii) a avaliação, por meio de testes, da natureza, valores e condições das transações realizadas, incluindo a análise de sua compatibilidade com práticas de mercado; e (iv) a verificação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis, em conformidade com as normas contábeis e regulamentares aplicáveis.

Com base nos procedimentos executados, consideramos que as transações com partes relacionadas foram adequadamente registradas e divulgadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram por nós examinadas, sendo o resultado da nossa avaliação a emissão de relatório datado de 07 de maio de 2025, com opinião ressalvada em relação ao reconhecimento de receita fora do período correto de competência.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração 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 imobiliário, 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 do Fundo 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 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 respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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.
- 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados 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 à administração do Fundo, 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, 22 de maio de 2026.



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII)

CNPJ nº 14.609.653/0001-87

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

		2025		2024	
Ativo	**Notas**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**1.601**	**3,18**	**5.380**	**7,95**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**331**	**0,66**	**125**	**0,18**
Disponibilidades		**1**	**-**	**-**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	-	-
Cotas de fundos de investimento financeiro		**330**	**0,66**	**125**	**0,18**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		330	0,66	-	-
Planner Redwood F.I.R.F. L.P.		-	-	125	0,18
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**1.270**	**2,52**	**5.255**	**7,77**
Outros valores		**1.270**	**2,52**	**5.255**	**7,77**
Outros valores a receber		4	0,01	-	-
Despesas diferidas		-	-	4	0,01
Rendimentos a receber	5.1	1.266	2,51	4.881	7,21
Impostos a compensar		-	-	370	0,55
Não circulante		**55.770**	**110,77**	**63.592**	**94,00**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**5**	**55.770**	**110,77**	**63.592**	**94,00**
Propriedades para investimento		**55.770**	**110,77**	**63.592**	**94,00**
Imóvel	5.1 / 5.2	55.770	110,77	63.592	94,00
Total do ativo		**57.371**	**113,95**	**68.972**	**101,95**
Passivo					
Circulante		**7.022**	**13,94**	**1.323**	**1,95**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**7.022**	**13,94**	**1.323**	**1,95**
Distribuição de resultados	**12**	**27**	**0,05**	**-**	**-**
A distribuir		27	0,05	-	-
Provisões		**6.995**	**13,89**	**1.323**	**1,95**
Outras obrigações - compromissos contratuais	**6**	5.989	11,89	-	-
Consultoria a pagar		810	1,61	-	-
Demais valores		148	0,29	29	0,04
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**20**	34	0,07	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**20**	14	0,03	1.294	1,91
Total do passivo		**7.022**	**13,94**	**1.323**	**1,95**
Patrimônio líquido	**9**	**50.349**	**100,01**	**67.649**	**100,00**
Total do patrimônio líquido + passivo		**57.371**	**113,95**	**68.972**	**101,95**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII)

CNPJ nº 14.609.653/0001-87

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Notas	2025	2024
Resultados		**5.945**	**9.802**
Resultado com propriedades para investimento	**5**	**5.680**	**9.801**
Resultado com rendimentos a receber do imóvel		4.636	5.120
Ajuste a valor justo		1.044	4.681
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária		**7**	**1**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	7	1
Resultados diversos		**258**	**-**
Reversão de despesas diversas		258	-
Encargos	**15**	**(11.793)**	**(387)**
Outras despesas		**(11.244)**	**-**
Despesas administrativas diversas		(5)	-
Outras despesas	**15 (a)**	(11.239)	-
Despesas da Administração	**14**	**(368)**	**(295)**
Remuneração da Administração	(a)	(217)	(295)
Remuneração da Gestão	(a)	(142)	-
Despesa de Controladoria	(a)	(9)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(16)**	**(16)**
Taxa de fiscalização CVM	**-**	(13)	(13)
Taxa ANBIMA	**-**	(3)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		-	(3)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(165)**	**(76)**
Consultoria jurídica		(136)	(11)
Laudo de avaliação		(29)	-
Outros serviços técnicos		-	(39)
Consultoria especializada		-	(26)
Resultado líquido do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		**(5.848)**	**9.415**
Quantidade de cotas	**9**	*71.134,9855*	*81.900,0000*
Resultado por cota - Valor em R$		*(82,2099)*	*1,1284*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII)

CNPJ nº 14.609.653/0001-87

(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 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Notas	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023		**86.310**	**4.341**	**(32.417)**	**-**	**58.234**
Resultado líquido do exercício	-	-	-	9.415	-	9.415
Em 31 de dezembro de 2024		**86.310**	**4.341**	**(23.002)**	**-**	**67.649**
Cessão de cotas	**10**	(8.866)	-	-	-	(8.866)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(5.848)	-	(5.848)
Resultado distribuído no exercício	**12**	-	-	-	(2.586)	(2.586)
Em 31 de dezembro de 2025		**77.444**	**4.341**	**(28.850)**	**(2.586)**	**50.349**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO - FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII)

CNPJ nº 14.609.653/0001-87

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R$)

	Notas	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de rendas		3.370	-
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	7	2
(+) Recebimento de juros		-	330
(+) Outros recebimento		139	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(3)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(14)	(13)
(-) Pagamento de despesa com serviços de avaliação		(29)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(34)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(48)	(32)
(-) Pagamento de consultoria especializada		(121)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(202)	(68)
(-) Pagamento de taxa de administração		(300)	(94)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		**2.765**	**125**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Redução de investimento	5.1	8.866	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		**8.866**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**10 / 12**		
(-) Cessão de cotas	10	(8.866)	-
(-) Distribuição de rendimentos	12	(2.559)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		**(11.425)**	**-**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**206**	**125**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**4**	125	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**4**	331	125
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**206**	**125**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Classe de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo – FII de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 04 de novembro de 2011, sob a forma de condomínio de natureza especial - fechado, e iniciou suas atividades em 24 de setembro de 2012, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se a qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimento no Catarina Aeroporto Executivo, conforme Convenção de Condomínio firmada pela Classe ("Ativos Imobiliários").

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

A administração da carteira 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 nºs 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 02 de maio 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.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 10 de outubro 2025 ("Data da transferência da Administração da Classe"), a administração da Classe pertencia a Planner Corretora de Valores S.A., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 13 de outubro de 2025, conforme divulgado na nota explicativa nº 22.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

Composição do resultado do período	01/01/2025 a 10/10/2025
Resultado com propriedades para investimento	1.044
Outros ativos financeiros	2.255
Outras rendas operacionais	258
Encargos e despesas operacionais	(480)
Resultado líquido no período	**3.077**

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 22 de maio 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, conforme requerido pela Resolução CVM nº 211/14.

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 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 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 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 “Ajuste a valor justo”.

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.

e) 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.

f) 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.

g) 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 exercícios em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) 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

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

	2025		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de Fundo de investimento (**)	1,6863	195.890	330
Total		**195.890**	**331**

	2024		
Ativos – sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Cotas de Fundo de investimento (***)	-	3.173	125
Total		**3.173**	**125**

(*) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R$ 1 (R$ 0 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 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.
(***) Refere-se ao investimento na Planner Redwood Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo. 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 resultado positivo para a Classe no montante de R$ 7 (R$ 1 em 2024).

5. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Propriedades para investimento (imóveis)**

5.1 - Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possui investimentos em propriedades imobiliárias, conforme descritas adiante:

	2025		
Nome	**Logradouro**	**Área (m²)**	**Valor justo**
Fazenda Dona Catarina	**(i)**	**32.777,06**	55.770
Totais			**55.770**

	2024		
Nome	**Logradouro**	**Área (m²)**	**Valor justo**
Fazenda Dona Catarina	**(i)**	**32.777,06**	63.592
Totais			**63.592**

Legendas:

(i) Estação Dona Catarina da Entrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica, no Município de São Roque – matrícula nº 39.167.

O referido imóvel seria utilizado para o desenvolvimento do projeto imobiliário denominado "Torre Catarina" do empreendimento "Catarina Corporate Center", este localizado ao lado direito da pista da Rodovia Castelo Branco sentido interior, KM 59, cidade de São Roque. O Catarina Corporate Center será composto por oito torres de escritórios com metragens entre 188m² e 1.294m, as quais irão conter business center, auditórios, salas para realização de workshops, seminários, cursos, palestras, além do serviço de concierge. O Catarina Corporate Center integra um complexo que contém outros empreendimentos, mais especificamente Aeroporto, Hotel, Shopping Outlet, e Conjunto Residencial ("Catarina Village"). A realização do empreendimento está sob a responsabilidade do Conglomerado JHSF.

No exercício de 2014, em virtude de alterações no mercado relacionado aos investimentos da Classe, especialmente decorrente da queda do valor de aluguel de áreas corporativas, mostrou-se oportuno a migração da política de investimento, decidindo-se que o objeto da Classe seria alterado para a construção do Aeroporto, denominado "Área Fase 1 do Catarina Aeroporto Executivo", significando, conjuntamente, (a) uma fração ideal correspondente a 5,29% da Área Fase 1; (b) os investimentos a serem realizados na Área Fase 1, em conjunto com o Conglomerado JHSF e os demais condôminos, com o objetivo de nela desenvolver e construir o Projeto Fase 1 do Catarina Aeroporto Executivo; e (c) aquisição de frações ideias adicionais do Imóvel Aeroporto, bem como investimentos necessários para a construção de eventuais fases do Catarina Aeroporto Executivo. Tal decisão foi deliberada em Assembleia Geral de Cotistas em 7 de julho de 2014.

Nesse sentido, em 27 de outubro de 2014, foi celebrado entre a Classe ("Promitente permutante"), JHSF Participações S.A. ("Promissária Permutante"), tendo como interveniente e anuente a Columbia Empreendimentos e Incorporações Ltda., o Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Bens Imóveis e Outras Avenças, no qual a Classe permuta o terreno e benfeitorias de sua propriedade, já descritas anteriormente, pela fração ideal de 5,29% da Área Fase 1.

Tal Instrumento trata, dentre outras Cláusulas, das condições precedentes que se espera ocorrer até o dia 20 de dezembro de 2015, ou seja, desdobro da matrícula, registro da AGE de Transformação de Sociedade por Ações em Sociedade Limitada, transferência definitiva dos Imóveis da Permutante, Unificação das Matrículas dos Imóveis, sendo que a Permutante e a Interveniente declaram-se exclusivamente responsáveis pelo cumprimento das condições precedentes. Uma vez cumpridas todas as condições precedentes, a permuta se efetivará de fato e de direito.

Em 2019 houve a conclusão das obras, sendo o aeroporto inaugurado em 16 de dezembro de 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ocorreu o resgate de 10.765 cotas, no montante total de R$ 8.866, decorrente de cessão de cotas do Fundo ao próprio Fundo.

O referido resgate foi realizado pelo cotista JHSF Participações S.A., caracterizado como parte relacionada ao Fundo.

Como consequência dessa operação, houve diluição da participação do Fundo, que passou a representar 4,60% do EBITDA a partir do último trimestre de 2025 (5,29% até o terceiro trimestre de 2025).

O percentual de 4,60% é base para cálculo da remuneração da Classe (receita), tendo como base o EBITDA do Catarina Aeroporto Executivo. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido o montante de R$ 3.370 a título de remuneração do Catarina Aeroporto Executivo.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui saldo de contas a receber referente à remuneração contratual relacionada ao empreendimento Catarina Aeroporto Executivo, no montante de R$ 1.266, correspondente ao 4º trimestre de 2025, cujo recebimento ocorreu em período subsequente.

5.2 – Movimentações dos investimentos

As movimentações com propriedade para investimento ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão demonstradas a seguir:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	**63.592**	**58.912**
Ajuste ao valor justo	1.044	4.681
Redução investimento	(8.866)	-
Saldo final	**55.770**	**63.592**

5.3 – Método de avaliação dos ativos não financeiros de natureza imobiliária

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportada por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador da Classe (Mazars), datado de 10 de outubro de 2025, efetuado para a data base de 31 de agosto de 2025 e a avaliação do valor justo da remuneração do FII JHSF no Aeroporto foi baseado na abordagem da renda (método do fluxo de caixa descontado ou DCF). Os fluxos de remuneração do FII JHSF correspondem à remuneração estabelecida na escritura de convenção de condomínio voluntário destinada à Classe (fração ideal em percentual do FII JHSF no Condomínio Voluntário equivalente a 4,595% na data-base), sendo descontados a valor presente pelo WACC (custo médio ponderado de capital para os provedores de capital do Aeroporto) pretax.

O ajuste a valor justo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, reconhecido no resultado foi de R$ 1.044.

6. Outras obrigações – compromissos contratuais

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025, em decorrência das deliberações aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de março de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 5.989 (não havia saldo em 2024), em seu passivo, obrigações relacionadas a compromissos assumidos junto a prestadores de serviços e partes relacionadas.

Tais obrigações compreendem: (i) valores devidos ao consultor imobiliário, referentes à remuneração incorrida em períodos anteriores, cujo pagamento foi formalizado por meio de instrumento específico, com liquidação prevista de forma parcelada e atualização monetária; e (ii) valores a serem reembolsados à parte relacionada, decorrentes de aportes realizados em benefício da Classe, incluindo investimentos e adiantamentos necessários à manutenção e desenvolvimento de suas atividades.

Os referidos montantes são atualizados monetariamente conforme índices previstos contratualmente e possuem, em determinados casos, liquidação condicionada à ocorrência de evento de liquidez, conforme definido nos documentos da Classe.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. 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 Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

Risco de Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente da Classe são: (i) aprovação da liquidação da Classe em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo XII deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de crédito: Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos da Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação, sem que a renovação seja feita imediatamente junto à terceiros, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação a serem firmados. Consiste, ainda, no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações da Classe, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a carteira.

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.

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 a Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que a Classe 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.

9. Patrimônio líquido e classe de cotas

O patrimônio da Classe consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme adiante, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 689,9958 e R$ 825,9971, respectivamente:

	2025		2024	
Classe	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	71.134,9855	49.083	81.900,0000	67.649
Total	**71.134,9855**	**49.083**	**81.900,0000**	**67.649**

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, as quais conferem aos seus titulares direito de voto nas Assembleias de Cotistas da Classe, correspondendo cada Cota a um voto, sem prejuízo das restrições de voto previstas no Regulamento.

a) Emissão de cotas

A primeira emissão de Cotas da Classe teve o valor estabelecido no Suplemento, Anexo I do Regulamento, e as Cotas tiveram valor inicial unitário de R$1.000,00 (mil reais).

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, o administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar a emissão de Novas Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que limitadas ao montante total máximo de R$ 200.000 (duzentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), observado que, para emissões de Novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, será necessária a aprovação em Assembleia Geral.

Os Cotistas não terão direito de preferência para subscrever e integralizar Novas Cotas.

A distribuição de Novas Cotas será realizada na forma prevista na Resolução CVM 160 ou mediante prévio registro na CVM, conforme vier a ser definido pelo administrador

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo administrador, observados os procedimentos e condições específicas descritas no Regulamento e no Compromisso de Investimento.

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

b) Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração e liquidação da Classe e pela possibilidade de resgate das Cotas por meio de dação em pagamento de fração ideal do Imóvel Aeroporto e demais ativos da carteira, conforme definido no momento da emissão das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve resgate de 10.765 cotas referente cessão de cotas da Classe para a Classe no montante de R$ 8.866 (não houve em 2024).

c) Amortização de cotas

As Cotas da Classe poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, em iguais condições aos Cotistas desta Classe, com exceção ao Cotista Inadimplente, para a distribuição de ganhos e rendimentos da Classe aos Cotistas.

O Administrador promoverá amortizações parciais e/ou total das Cotas, a qualquer momento durante o prazo de duração da Classe, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe, em função de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento.

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

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos a seguir 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	60.258	707,7929	(14,31)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	59.028	825,9971	16,17

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da Cota teórica (*)	Rentabilidade teórica da Classe (*)
		R$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	60.258	743,7668	(9,96)

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

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

12. 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 a Classe 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.

As distribuições de resultados ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas adiante (não houve durante em 2024):

Descrição	**2025**
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	5.945
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(11.793)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**(5.848)**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(2.429)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	12.245
Despesas apuradas no exercício anterior e pagas no exercício anterior	(1.323)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**2.645**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.513
Resultado distribuído	**2.586**
% distribuído	**97,77%**

A seguir demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (não houve em 2024):

Descrição	2025
Saldo inicial não distribuído	**-**
Rendimentos propostos no exercício	2.586
Rendimentos pagos no exercício	(2.559)
Saldo pendente de distribuição	**27**

13. Serviços de tesouraria e escrituração

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

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de Ativos Imobiliários, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, com mínimo mensal de R$ R$ 8 (oito mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da transferência da administração para o Banco Daycoval S.A., pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Patrimônio Líquido	Taxa de Administração
Até R$ 100.000	0,15% a.a.
De R$ 100.000 a R$ 300.000	0,12% a.a.
A partir de R$ 300.000	0,09% a.a.

Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos de Investimentos, correspondente ao percentual 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 2 (dois mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da transferência da administração para o Banco Daycoval S.A., pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o maior valor entre: (i) o Patrimônio Líquido da Classe; e (ii) o valor de mercado atribuído à totalidade das Cotas da Classe pela sua negociação na B3, se houver.

A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 217 (R$ 295 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 142 (não houve em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 9 (não houve em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

b) Taxa de performance

Adicionalmente à Taxa de Gestão, será paga uma Taxa de Performance ao Gestor, sem prejuízo da Remuneração do Gestor, a ser calculada por ocasião do ajuste anual da distribuição dos rendimentos trimestrais das Cotas da Classe, equivalente a 10% (dez por cento) do rendimento que exceder o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE + 10% (dez por cento) no ano, em cada período de apuração anual, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive a Taxa de Administração.

A Taxa de Performance será calculada e apropriada mensalmente e paga anualmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Cotas da Classe, e (ii) sempre que houver amortização de Cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido da Classe e paga anualmente.

No exercício findo 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

c) Demais taxas

Não é cobrada taxa de ingresso e de saída da Classe.

15. Encargos e despesas debitadas à Classe

Os encargos debitados à Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 60.258 e R$ 59.028, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Despesas administrativas diversas	(5)	(0,01)	-	-
Outras despesas **(a)**	(11.239)	(18,65)	-	-
Remuneração da Administração	(217)	(0,36)	(295)	(0,50)
Remuneração da Gestão	(142)	(0,24)	-	-
Despesa de Controladoria	(9)	(0,01)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,02)	(13)	(0,02)
Taxa ANBIMA	(3)	-	-	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	-	-	(3)	(0,01)
Consultoria jurídica	(136)	(0,22)	(11)	(0,02)
Laudo de avaliação	(29)	(0,05)	-	-
Outros serviços técnicos	-	-	(39)	(0,07)
Consultoria especializada	-	-	(26)	(0,04)
Total	**(11.793)**	**(19,56)**	**(387)**	**(0,66)**

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, em decorrência das deliberações aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de março de 2025, a Classe promoveu a revisão de determinados direitos e obrigações anteriormente reconhecidos em suas demonstrações financeiras, conforme mencionado na nota 21.

Nesse contexto, a Administração procedeu: (i) à baixa de valores anteriormente registrados como direitos a receber, em função da renúncia ao seu recebimento no montante de R$ 5.250; e (ii) ao reconhecimento de obrigações relacionadas a compromissos assumidos junto a prestadores de serviços e partes relacionadas, decorrentes de eventos passados e formalizados nos documentos da Classe, no montante de R$ 5.989.

Tais efeitos foram reconhecidos no resultado do período, como despesas, em contrapartida à baixa dos respectivos ativos e à constituição dos correspondentes passivos, totalizando o montante de R$ 11.239.

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas à Classe 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.

17. Demonstrativo a valor justo

A Classe 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 seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3:

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóveis)	**6**	-	-	55.770
Cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	330	-	-
Total		**330**	**-**	**55.770**

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóveis)	**6**	-	-	63.592
Cotas de fundos de investimento financeiro	**4**	125	-	-
Total		**125**	**-**	**63.592**

18. Legislação tributária

- **Fundo**

A Classe, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8.668/93, 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 da Classe nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.022/10, que pode 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 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe 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 da Classe. 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 da Classe sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
ii. O benefício é concedido somente nos casos em que a Classe de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
iii. Não é concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

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).

- **Tributação periódica ("come-cotas") – Lei nº 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei nº 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

19. Contingências

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

20. 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.

b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 14. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de administração e de 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$ 34. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na Nota Explicativa nº 14.

d) Adicionalmente, conforme descrito nas Notas Explicativas nº 6 Outras obrigações - compromissos contratuais e nº 15 Reconhecimento de despesas decorrentes de deliberações assembleares, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu obrigações e despesas relacionadas a compromissos assumidos junto a partes relacionadas, especialmente no que se refere a reembolsos de valores aportados em benefício da Classe, bem como à revisão de direitos anteriormente registrados.

Tais operações foram realizadas em condições estabelecidas nos instrumentos contratuais e deliberativos da Classe.

21. 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 RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a 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.

22. Atos societários

Em 19 de março de 2025 foi realizada a Ata de Assembleia Geral Extraordinária que deliberou e aprovou: **1)** A renúncia pelo Cotista ao direito de recebimento da remuneração a ser paga a Classe conforme definida na Convenção de Condomínio Voluntário, referente aos anos de 2022, 2023 e 2024, em relação aos quais, até junho de 2024, foi apurado a título de remuneração o montante de R$ 3.920.858,61 (três milhões, novecentos e vinte mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos) e estima-se que o valor total aproximado, incluindo os meses de julho a dezembro de 2024, perfaça o montante total e agregado, relativo aos citados anos de 2022 a 2024, de R$ 6.013.293,51 (seis milhões, treze mil, duzentos e noventa e três reais e cinquenta e um centavos); **2)** Desde que aprovado por no mínimo 90% das cotas em circulação o item 1 acima, determinar as alterações conforme relacionadas no documento; **3)** Aprovação da remuneração da Gestora, a título de taxa de performance, nos termos anteriormente atribuídos ao Consultor Imobiliário, conforme disposto nas Cláusulas 7.5 e 7.5.1 do Regulamento da Classe; **4)** Aprovação das demonstrações financeiras da Classe devidamente auditadas por auditor independente, referentes aos exercícios sociais findos em 2022 e 2023; e **5)** A autorização para que o administrador adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações resultantes da presente Consulta.

Em 23 de maio de 2025 foi realizada a Ata de Assembleia Geral Extraordinária que deliberou e aprovou: **1)** A transferência da administração fiduciária da Classe do administrador Atual para o BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.553, de 5 de dezembro de 2019. A instituição tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Novo Administrador”); e, **2)** Se aprovado o item 1 acima, a destituição dos atuais prestadores de serviços e efetiva substituição da prestação dos serviços de escrituração, controladoria, tesouraria e custódia da Classe que passará a ser realizada pelo Novo Administrador ou por instituição financeira de primeira linha a ser por ele contratada em nome da Classe; **3)** Se aprovados os itens 1 e 2 acima, autorização à Administradora para adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações resultantes da presente Consulta; e **4)** Aprovação das demonstrações financeiras da Classe devidamente auditadas por auditor independente, referente ao exercício social findo em dezembro de 2024.

Em 25 de junho de 2025 ocorreu o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento que deliberou e aprovou: a) Alterar o regulamento da Classe em epígrafe, para adequá-lo às disposições e diretrizes da Resolução CVM nº 175, com vistas à conformidade regulatória e à unificação de suas disposições conforme exigido pela regulamentação aplicável, sem se limitar: a **(i)** adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classe e subclasses; **(ii)** adaptação da lista de encargos da Classe, em linha com a RCVM 175; e **(iii)** demais adaptações a RCVM 175 no que for aplicável. b) Alterar as remunerações dos Prestadores de Serviços Essenciais, fazendo constar as taxas na forma descrita do documento; e c) Ficam ratificadas todas as demais disposições do regulamento da Classe, que não tenham sido expressamente alteradas por este instrumento, passando o Novo Regulamento consolidado a vigorar na forma do Anexo I à presente.

23. Eventos subsequentes

O Administrador da Classe declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da Classe ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2