

www.pwc.com.br

***JHSF Capital Cidade Jardim
- Fundo de Investimento
Imobiliário***

***(CNPJ nº 50.701.686/0001-16)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
JHSF Capital Cidade Jardim – FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JHSF Capital Cidade Jardim – FII Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 26 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

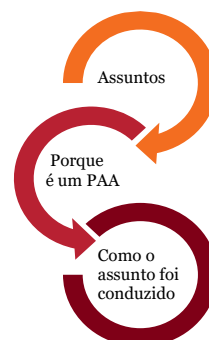
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de junho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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





JHSF Capital Cidade Jardim – FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa (Notas Explicativas 3.3 e 5.2)

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, considerando os valores das cotas disponibilizados pelo administrador do fundo investido.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa.

Realizamos o confronto dos valores utilizados para mensuração dessas aplicações com os valores das cotas de fundo de investimento disponibilizadas pelo administrador do fundo investido.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis do fundo investido. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que as informações divulgadas nas demonstrações financeiras sobre mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



JHSF Capital Cidade Jardim – FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras 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.



JHSF Capital Cidade Jardim – FII Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI-1769525807
CPF: 1769525807
Signed Role: Partner
Signing Time: 26 March 2024 | 21:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issued: AC SERASA RFB v3


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.701.686/0001-16
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	4.339	1,50%
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	414.494	143,05%
Outros créditos		1.150	0,40%
		419.983	144,95%
Total do ativo		419.983	144,95%
Passivo	Nota	31/12/2023	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8	160	0,06%
Provisões e contas a pagar		99	0,03%
Custo unitário de distribuição de cotas	17.4	122	0,04%
Obrigações por captação de recursos	7	5.214	1,80%
		5.595	1,93%
Não Circulante			
Obrigações por captação de recursos	7	124.639	43,02%
		124.639	43,02%
Total do passivo		130.234	44,95%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	166.851	57,58%
Lucros (prejuízos acumulados)		122.898	42,42%
Total do patrimônio líquido		289.749	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		419.983	144,95%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.701.686/0001-16
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023
Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(8.105)
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	5.2	6.403
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	5.2	126.019
Resultado líquido de atividades imobiliárias		124.317
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.147
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(233)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		172
		1.086
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria	11	(45)
Despesas com agente fiduciário	11	(80)
Taxa de administração	6 e 11	(414)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(46)
		(585)
Lucro líquido do período		124.818
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	1.668.505
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		74,81
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		173,66

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.701.686/0001-16
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 26 de junho de 2023	9.2	166.851	-	166.851
Lucro líquido do período		-	124.818	124.818
Rendimentos apropriados	8	-	(1.920)	(1.920)
Em 31 de dezembro de 2023		166.851	122.898	289.749

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.701.686/0001-16

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de consultoria		(45)
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(334)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.257)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(233)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.869)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.147
Rendimento de títulos de renda fixa		172
Recebimento de captação de recursos	7	130.000
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	5.2	(288.475)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	5.2	6.403
Caixa líquido das atividades de investimento		(150.753)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	166.851
Pagamento de custo unitário de distribuição de cotas	17.3	122
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	7	(3.251)
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	7	(5.001)
Rendimentos distribuídos	8	(1.760)
Caixa líquido das atividades de financiamento		156.961
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		4.339
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	4.339

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.701.686/0001-16

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 16 de maio de 2023, com prazo de duração indeterminado, nos termos da nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023, que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, e iniciou suas atividades em 26 de junho de 2023.

O objetivo do Fundo é aplicar em cotas de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE JARDIM, inscrito no CNPJ sob nº 15.447.110/0001-73, ("Ativo Alvo" e "FII CJ", respectivamente), nos termos do § 2º do Regulamento, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com o Ativo Alvo, os "Ativos Imobiliários"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472: I. cotas de fundos de investimento imobiliário ("Cotas FII"); II. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); III. letras hipotecárias ("LH"); IV. letras de crédito imobiliário ("LCI"); V. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor; VII. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos Financeiros (conforme definido no Regulamento); e VIII. excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no Regulamento, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos anteriormente.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais, fundos de investimento, bem como investidores não residentes, desde que qualificados como investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de dezembro de 2023:

JCCJ11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	107,50
Agosto	107,01
Setembro	115,00
Outubro	124,00
Novembro	126,80
Dezembro (*)	124,95

(*) Última negociação realizada em 13 de dezembro de 2023.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo 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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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 pelo Fundo. 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 ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por captação de recursos: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de ativos, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

II. 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 suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.701.686/0001-16

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

b) Não negociados na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas “ex-direito” na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.701.686/0001-16

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

31/12/2023
4.339
4.339

Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

31/12/2023
414.494
414.494

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim (*)	Não	Shopping	223.963.478	51,33%	1,85	414.494
						414.494

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	288.475
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	126.019
Saldo em 31 de dezembro de 2023	414.494

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	6.403
Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	(6.403)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

31/12/2023
414
414

A Administradora recebe por seus serviços, incluindo os serviços de administração, controladoria e custódia, uma taxa de administração composta do somatório de: (a) valor equivalente a 0,25% à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o patrimônio líquido total do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); e (b) R\$ 8 mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, pago diretamente à Administradora ("Taxa de Administração").

Pela escrituração das Cotas do Fundo, caso este seja listado na B3 e suas Cotas estejam registradas na Central Depositária, a Administradora faz jus a uma remuneração adicional à Taxa de Administração equivalente a 0,05% calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o montante mínimo de R\$ 7 mensais, valor este a ser corrigido anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação do IGP-M.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.701.686/0001-16

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Pela gestão da carteira do Fundo, a Gestora faz jus a uma remuneração a 0,25% à razão de 1/12 avos, a ser deduzida da Taxa de Administração, observado o valor mínimo de R\$ 8 mensais, atualizado anualmente pela variação do IGP-M.

Além da Taxa de Gestão, será devida pelo Fundo à Gestora, uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a qual será provisionada mensalmente e paga até o último dia útil do 1º mês subsequente ao encerramento de cada semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada conforme fórmula presente no Regulamento do Fundo.

7. Obrigações por captação de recursos

Refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela OPEA Securitizadora S.A. com data de início em 19 de julho de 2023 e vencimento em 18 de junho de 2028 no montante total de R\$130.000.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2023
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	5.214
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	124.639
	129.853

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por captação de recursos

Saldo inicial	-
Recebimento de captação de recursos	130.000
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	8.105
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	(5.001)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(3.251)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	129.853

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º dia útil do 1º mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora: a) reinvestidos em Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no §5º do Art. 16 do Regulamento do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023
Lucro líquido do período	124.818
Despesas operacionais não pagas	18
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliários (FII)	(126.019)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	3.104
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.921
Retenção de 5% dos rendimentos	(1)
Rendimentos declarados	1.920
Rendimentos (a distribuir)	(160)
Rendimentos líquidos pagos no período	1.760
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,05
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas Integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	31/12/2023
Cotas de investimentos integralizadas	R\$Quantidade
	166.8511.668.505
	166.8511.668.505
Valor por cota (valor expresso em reais)	100,00

9.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 500.000 ("Capital Máximo Autorizado"). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora ou da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado. O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no Art. 13, seja na forma prevista no caput do Artigo 14 do Regulamento, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 166.851 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.668.505 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 12 de junho de 2023 e encerrada em 4 de julho de 2023.

9.3 Amortização de cotas

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

9.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência correspondente ao percentual de até 1% do valor total dos ativos do Fundo ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023
Lucro líquido do período	124.818
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	166.851
	166.851
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	74,81%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 50.701.686/0001-16

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

11. Encargos debitados ao Fundo

Despesa de consultoria
Despesas com agente fiduciário
Taxa de administração
Outras (receitas) despesas operacionais

31/12/2023	
Valores	Percentual
45	0,02%
80	0,03%
414	0,15%
46	0,02%
585	0,22%
	269.867

Patrimônio líquido médio do período

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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:

. 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.339	-	4.339
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	414.494	-	414.494
Total do ativo	-	418.833	-	418.833

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

17. Outras informações

17.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17.2 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 do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025..

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17.4 A rubrica de Custo Unitário de Distribuição de cotas refere-se a gastos com colocação de cotas integralizados pelos cotistas de maneira segregada a emissão. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de gasto a ser utilizado é de R\$ 122.

17.5 Em 14 de novembro de 2023, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, em complemento a alteração da denominação do Fundo aprovada em Procedimento de Consulta Formal iniciado em 30 de Agosto de 2023, a Administradora solicitou à B3 - Brasil, Bolsa & Balcão a alteração do Nome de Pregão do Fundo de “FII FOF JHSF” para “FII JHSF CJ”. Dessa forma, as cotas passarão a ser negociadas sob o novo Nome de Pregão a partir de 17 de novembro de 2023.

17.6 Em 24 de outubro de 2023 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 6 de outubro de 2023, onde foram aprovadas: (i) alterar o Art. 16, §1º do Regulamento, exclusivamente para fins da alteração da data de pagamento das distribuições de resultado aos Cotistas, que passará do 2º (segundo) mês subsequente ao mês de competência, para o 1º (primeiro) mês subsequente subsequente ao mês de competência, com a consequente a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, na forma da versão consolidada constante do Anexo II desta Consulta Formal; e (ii) considerando a alteração da data de pagamento de rendimentos conforme item (i) da Ordem do Dia acima, a antecipação do pagamento da distribuição dos rendimentos referente ao mês de setembro de 2023, o qual seria realizado em novembro de 2023, para que seja divulgado em 24 de outubro de 2023 e o efetivo pagamento ocorra em 31 de outubro de 2023, passo que distribuição de resultados referente ao mês de outubro de 2023, a ser paga no mês de novembro de 2023, já será realizada nos moldes previstos no novo Regulamento do Fundo, ora consolidado.

17.7 Em 21 de setembro de 2023 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 6 de outubro de 2023, onde foram aprovadas: (i) a alteração da denominação do Fundo, de modo que este passará a ser denominado “JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; (ii) alterar o Art. 26, §6º do Regulamento, exclusivamente para fins da alteração do data de pagamento da Taxa de Performance, do último dia do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento de cada semestre para o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente ao encerramento de cada semestre; e (iii) a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, na forma da minuta constante do Anexo II desta Consulta Formal, a fim de refletir as deliberações acima descritas.

17.8 Em 8 de agosto de 2023, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, conforme modicado por meio de um Ato do Administrador em 08 de agosto de 2023, a prestação de serviços de gestão do Fundo, passará a ser exercida, no fechamento de 08 de agosto de 2023, pela JHSF CAPITAL LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Jardim Panorama, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ nº 07.311.643/0001-03 (“Gestora”).

JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 50.701.686/0001-16
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 26 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 17.9

Em 4 de julho de 2023 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 4 de julho de 2023, onde foram aprovadas: (i) a situação de potencial conflito de interesses, para a aquisição pelo Fundo de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE JARDIM, inscrito no CNPJ sob nº 15.447.110/0001-73, administrado e/ou gerido, e/ou estruturado e/ou distribuído e/ou alienado no mercado secundário, pelo Administrador, Gestor, Estruturador, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, pelo valor total de até R\$ 600.000, detidas pelo FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO ("FIM Norstar"), também administrado e/ou gerido, e/ou estruturado e/ou distribuído e/ou alienado no mercado secundário, pelo Administrador, Gestor, Estruturador, bem como por suas pessoas ligadas, e/ou nos termos do Art. 34, §2º da Instrução CVM nº 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("Ativo Conflitado"); e (ii) a aquisição, pelo Fundo, exclusivamente para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada no Ativo Conflitado, de cotas de fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pelo Gestor, Administrador e/ou pela Estruturadora, conforme o caso, ou a suas pessoas ligadas ("Fundos de Zeragem").
18.

Eventos subsequentes
- 18.1

Em 30 de janeiro de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 12 de janeiro de 2024, onde foi aprovada a amortização de Cotas do Fundo no valor de R\$ 1.500, mantendo-se inalterada a quantidade de Cotas existentes, nos termos do Art. 59 do Regulamento do Fundo, a ser paga aos Cotistas em 2 (duas) parcelas, nos meses de fevereiro e março de 2024, em data a ser oportunamente informada quando da publicação do termo de apuração da presente Consulta Formal e/ou por Fato Relevante, em ambos os casos de forma prévia as respectivas datas de pagamento.
- 18.2

Em 31 de janeiro de 2024, através de Fato Relevante, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral a data de pagamento da amortização extraordinária, deliberada anteriormente, no montante de R\$ 750, a ser realizado em 19 de fevereiro de 2024.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

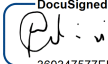
* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: EF0513E5B4104113952023BAD28CD500		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF JHSF CAPITAL FII_Dezembro23.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 15	Signatures: 1	Envelope Originator: Jefferson Pereira Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132 jefferson.pereira@pwc.com IP Address: 54.94.244.235
Certificate Pages: 2	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
26 March 2024 21:12	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
26 March 2024 21:16	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo Putini marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by:  369347577ED1491... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.160.171	Sent: 26 March 2024 21:14 Viewed: 26 March 2024 21:14 Signed: 26 March 2024 21:16
Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 26 March 2024 21:16 Viewed: 26 March 2024 21:16 Signed: 26 March 2024 21:16
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	26 March 2024 21:14
Certified Delivered	Security Checked	26 March 2024 21:14
Signing Complete	Security Checked	26 March 2024 21:16
Completed	Security Checked	26 March 2024 21:16

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------