JHSF Capital Ponta Negra II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado JHSF Capital Bela Vista Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada)

CNPJ nº 53.294.563/0001-04

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253HQ-027-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

Aos Cotistas e à Administradora do
JHSF Capital Ponta Negra II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado JHSF Capital Bela Vista Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada) (Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JHSF Capital Ponta Negra II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado JHSF Capital Bela Vista Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada) ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JHSF Capital Ponta Negra II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado JHSF Capital Bela Vista Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada) em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Ênfases

Transferência da Administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 20, referente à Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 29 de maio de 2024, que deliberou e aprovou, entre outros temas, a transferência da administração do Fundo da REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para a Banco Daycoval S.A., a partir da abertura do dia 03 de junho de 2024. Nossa opinião não contém modificações relacionada a esse assunto.

Alteração da denominação do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 20 – Atos societários, referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ocorrida em 10 de setembro de 2024, que deliberou e aprovou, dentre outras temas, a alteração da denominação social do Fundo de: "JHSF Capital Bela Vista Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", para: "JHSF Capital Ponta Negra II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", a partir do fechamento de 10 de setembro de 2024. Nossa opinião não contém modificações relacionada a esse assunto.

Desenquadramento da carteira de investimentos

Chamamos atenção ao Balanço Patrimonial do Fundo levantado em 31 de dezembro de 2024, contendo a ausência de investimento em ativos de natureza imobiliária. De acordo com a regulamentação, fundos classificados como "Imobiliários" devem ter parte preponderante de sua carteira de investimentos representada por ativos de natureza imobiliária. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui investimentos de natureza imobiliária. Nossa opinião não contém modificações com relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Investimento em cotas de fundos de investimento em renda fixa

(Conforme Nota Explicativa nº 4, caixa e equivalentes de caixa)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía investimentos no montante de R$ 830 mil, o equivalente a 105,06% de seu Patrimônio Líquido aplicado em cotas do Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Renda Fixa ("Fundo Investido"). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor das cotas, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do fundo investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo; **(iii)** exame da existência da totalidade dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iv)** avaliação das demonstrações contábeis auditadas do Fundo Investido bem como as informações disponíveis no site da Comissão de Valores Mobiliários para avaliar eventuais ajustes ou assuntos significativos que pudessem impactar a auditoria do Fundo; **(v)** revisão dos papéis de trabalho dos auditores do Fundo Investido; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor das cotas no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 20 de março de 2025

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



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

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

Balanços Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R$)

		2024		2023	
Ativo	**Notas**	**Valor**	**% sobre o PL**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**831**	**105,19**	**250**	**100,00**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**831**	**105,19**	**250**	**100,00**
Disponibilidades		**1**	**0,13**	**250**	**100,00**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	18	1	0,13	-	-
Depósitos bancários - REAG DTVM Ltda. (**)		-	-	250	100,00
Cotas de fundo de investimento financeiro		**830**	**105,06**	**-**	**-**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.R.F.		830	105,06	-	-
Total do ativo		**831**	**105,19**	**250**	**100,00**
Passivo					
Circulante		**41**	**5,19**	**-**	**-**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**41**	**5,19**	**-**	**-**
Provisões		**41**	**5,19**	**-**	**-**
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	**18**	20	2,53	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**18**	18	2,28	-	-
Demais valores		3	0,38	-	-
Total do passivo		**41**	**5,19**	**-**	**-**
Patrimônio líquido	**7**	**790**	**100,00**	**250**	**100,00**
Total do patrimônio líquido + passivo		**831**	**105,19**	**250**	**100,00**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 18);
(**) Antiga administração e custódia do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações do resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

	Notas	2024	28/12/2023 a 31/12/2023
Resultados		**45**	**-**
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**45**	**-**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		45	-
Encargos	**13**	**(505)**	**-**
Despesas da Administração	**12**	**(456)**	**-**
Remuneração da Gestão	(b)	(240)	
Remuneração da Administração	(a)	(202)	-
Despesa de Controladoria	(a)	(14)	-
Despesas de serviços técnicos especializados		**(38)**	**-**
Consultoria jurídica		(25)	-
Auditoria externa		(13)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(8)**	**-**
Taxa ANBIMA		(5)	-
Taxa de fiscalização CVM		(3)	-
Despesas diversas		**(3)**	**-**
Outras despesas administrativas		(3)	-
Resultado do exercício/período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		**(460)**	**-**
Quantidade de cotas	**7**	*12.500,0000*	*2.500,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(36,8000)*	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R$)

	Notas	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de dezembro de 2023 (*)		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	**8**	250	-	**250**
Resultado líquido do período		-	-	**-**
Em 31 de dezembro de 2023		**250**	**-**	**250**
Integralização de cotas no exercício	**8**	1.000	-	**1.000**
Resultado líquido do exercício		-	(460)	**(460)**
Em 31 de dezembro de 2024		**1.250**	**(460)**	**790**

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Notas	2024	28/12/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	45	-
(+) Recebimento de receitas diversas		1	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(5)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(10)	-
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(13)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(28)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(186)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(220)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**(419)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Emissão de cotas	**8**	1.000	250
Caixa líquido das atividades de financiamento		**1.000**	**250**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**581**	**250**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**4**	250	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	831	250
Variação no caixa e equivalentes		**581**	**250**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		**(460)**	-
Aumento de outros passivos		41	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**(419)**	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O JHSF Capital Ponta Negra II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado JHSF Capital Bela Vista Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, foi constituído em 22 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 28 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida em regulamento, por meio da aquisição da propriedade ou de quaisquer direitos reais sobre imóveis, inclusive usufruto: **(i)** preponderantemente no imóvel que integre o *shopping center* situado à Avenida Coronel Teixeira, nº 5.705, Ponta Negra, Terceiro Distrito de Manaus, Estado do Amazonas, conforme descrito na matrícula nº 46.941 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus ("imóvel alvo"), bem como em outros imóveis e direitos reais sobre imóveis, **(ii)** letras hipotecárias ("LH"), **(iii)** letras de crédito imobiliário ("LCI"), **(iv)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("cotas de FII"), **(vii)** letras imobiliárias garantidas ("LIG"), e **(viii)** outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação vigente (todos em conjunto, os "ativos alvo") .

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela JHSF Capital Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde o início de suas atividades, 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No período de 1º de janeiro a 03 de junho de 2024, a administração do Fundo pertencia à Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 03 de junho de 2024, conforme divulgado na nota explicativa nº 19.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos adiante o resultado apurado no antigo administrador:

Composição do resultado do período	01/01/2024 a 03/06/2024
Resultado com aplicações financeiras	5
Encargos e despesas operacionais	(198)
Resultado líquido no período	**(193)**

As demonstrações contábeis referentes ao evento de transferência de Administração do Fundo, sob a responsabilidade da antiga administração, foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que emitiram o relatório de auditoria, sem qualificações, em 20 de agosto de 2024.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 20 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo 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 do Fundo 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

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.

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

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 fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos 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 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) 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.

e) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo 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.

f) Reconhecimento de receitas e despesas

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

g) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir, apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (***)	1,4738	565.650	830
Total		**565.651**	**831**

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (**)	-	-	250
Total		**-**	**250**

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);
(**) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía o montante de R$ 250 representado por depósitos à vista na Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (antiga administração do Fundo);
(***) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Renda Fixa 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 45 (não houve durante período de 28 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023).

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos como parte integrante de sua política de investimentos, as quais, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo 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 o Fundo e para o cotista.

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

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

Ausência de isenção de receita auferida: a Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09. O Administrador ou a Gestora não serão responsáveis pela existência e/ou manutenção no Fundo de cotistas incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo direta ou indiretamente invista.

Risco de tratamento tributário: o Fundo inicialmente não será negociado em bolsa e/ou em mercado de balcão organizado. Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a cotista pessoa física somente será aplicável a FII **(i)** cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e **(ii)** possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data do regulamento utilizado na montagem deste relatório, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. Alterações semelhantes também são objeto do Projeto de Lei nº 4.173/2023, ainda em discussão no Congresso Nacional. Nem o Administrador ou a Gestora serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

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

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

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

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

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

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo 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 do Fundo 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.

7. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo 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 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme adiante, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 63,2326 e R$ 100,0000, respectivamente:

	2024		2023	
Classe	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	12.500,0000	790	2.500,0000	250
Total	**12.500,0000**	**790**	**2.500,0000**	**250**

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

a) Emissão de cotas

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

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, será admitida a distribuição parcial das cotas da primeira emissão no montante equivalente a R$ 1.000,00 (um milhão de reais). As cotas da primeira emissão que não forem efetivamente subscritas durante o período de distribuição da primeira emissão serão canceladas.

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

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

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

Na hipótese de as cotas serem admitidas à negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, em futuras emissões, se aprovadas pela assembleia especial de cotas, a integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos, feita com base em laudo de avaliação, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22, somente ocorrerá fora do ambiente da B3.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, observado que não houve custo de emissão, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	2024		28/12/2023 a 31/12/2023	
Classe	**Quantidade**	**Montante subscrito**	**Quantidade**	**Montante subscrito**
Única	2.500,0000	250	10.000,0000	1.000
Total	**2.500,0000**	**250**	**10.000,0000**	**1.000**

b) Resgate de cotas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos adiante a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último exercício e período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	811	63,2326	(36,77)
Período findo em 31 de dezembro de 2023 (*)	250	100,0000	-

(*) Período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

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

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

10. Política de distribuição dos resultados

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

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

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 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 pelo Fundo 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 do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de resultados.

11. Serviços de tesouraria e escrituração

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

12. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração e custódia

A taxa de administração é cobrada para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados, sendo este um valor fixo mensal de R$ 18,00 (dezoito mil reais) ("Taxa de Administração"), valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").

A taxa de administração inclui os serviços de custódia, escrituração, controladoria e tesouraria. A taxa de administração não inclui a remuneração dos prestadores de serviços de gestão, distribuição e auditoria das demonstrações contábeis do Fundo, bem como não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação em vigor.

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

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 202 (não houve durante o período de 28 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 14 (não houve durante o período de 28 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

b) Taxa de gestão

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

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

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 240 (não houve durante o período de 28 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Taxa de performance

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

A taxa de performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da taxa de administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023), não houve despesa com taxa de performance registrada.

d) Demais taxas

Não será devida, pelos cotistas, taxa de ingresso e/ou saída, quando da emissão e/ou do resgate de suas cotas.

13. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 811 e de R$ 250, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	28/12/2023 a 31/12/2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(240)	(29,59)	-	-
Remuneração da Administração	(202)	(24,91)	-	-
Consultoria jurídica	(25)	(3,08)	-	-
Despesa de Controladoria	(14)	(1,73)	-	-
Auditoria externa	(13)	(1,60)	-	-
Taxa ANBIMA	(5)	(0,62)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,37)	-	-
Outras despesas administrativas	(3)	(0,37)	-	-
Total	**(505)**	**(62,27)**	**-**	**-**

14. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, 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.

15. Demonstrativo a valor justo

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

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não possui posição de investimento em ativos que necessitem de mensuração para apresentação no balanço patrimonial.

16. Legislação tributária

- **Fundo**

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

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

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotista**

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

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

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

17. Contingências

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

18. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante do Fundo.

b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 18. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 12.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à JHSF Capital Ltda., no montante de R$ 20. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

20. Atos societários

Conforme assembleia geral de cotistas, realizada em 29 de maio de 2024, foi deliberada e aprovada a transferência da administração fiduciária, custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo para o Banco Daycoval S.A., a partir da abertura do dia 03 de junho de 2024.

Conforme assembleia geral de cotistas, realizada em 10 de setembro de 2024, foi deliberada e aprovada: alteração da razão social do Fundo de “JHSF CAPITAL BELA VISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA” para “JHSF CAPITAL PONTA NEGRA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”; alteração do objeto e política de investimento;

21. Outros assuntos

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

* * *

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

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