Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

www.pwc.com.br

EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 54.089.708/00b01-90)
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente

pwc

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador
EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão 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 período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

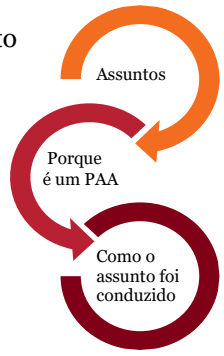
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 23 de julho a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e precificação dos investimentos (Notas 3 e 4)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em cotas de fundo de investimento. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pelo administrador do fundo investido. O administrador do Fundo utiliza os extratos do fundo investido para confirmação da existência das aplicações em cotas de fundo. Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e a precificação desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: • Obtivemos entendimento dos principais processos relacionados à existência e precificação dos investimentos do Fundo. • Testamos a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações disponibilizadas pelo administrador do fundo investido. • Realizamos o confronto dos valores utilizados para precificação desses investimentos com os valores das cotas disponibilizados pelo administrador do fundo investido. • Adicionalmente, obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações contábeis mais recentes do fundo investido. Com base nessas informações, analisamos se há modificação nos relatórios dos auditores ou informações relevantes com impacto nas demonstrações contábeis do Fundo. Consideramos que os critérios e as premissas adotados pela administração quanto à existência e precificação desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração 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 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.
Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e 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 essas 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.

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

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

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.

São Paulo, 31 de março de 2025

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

DocuSigned by
Signed By: DANIEL NAVES MARTELETTO:06260972660
CPF: 06260972660
Signer Role: Engagement Leader
Signing Time: 31 March 2025 | 22:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Issuer: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC MG105346/O-2

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**30.262**	**100,92**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**25.332**	**84,47**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	19	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**25.331**	**84,47**
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.R.F.		25.331	84,47
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**878**	**2,93**
Valores a receber		**878**	**2,93**
Ativação de despesas com propriedades para investimento		878	2,93
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		**4.052**	**13,52**
Custos de emissão de cotas		4.052	13,52
Total do ativo		**30.262**	**100,92**
Passivo			
Circulante		**275**	**0,92**
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**275**	**0,92**
Provisões		**275**	**0,92**
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	19	254	0,85
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	19	20	0,07
Demais valores		1	-
Total do passivo		**275**	**0,92**
Patrimônio líquido	**8**	**29.987**	**100,00**
Total do patrimônio líquido + passivo		**30.262**	**100,92**

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para o período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	23/07/2024 a 31/12/2024
Resultados		**420**
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**420**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		420
Encargos	**14**	**(1.647)**
Despesas da Administração	**13**	**(1.530)**
Remuneração da Gestão	(c)	(1.364)
Remuneração da Administração	(a)	(90)
Taxa de distribuição		(60)
Despesa de Controladoria	(b)	(16)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(65)**
Consultoria especializada		(55)
Estruturação		(5)
Avaliações e laudos		(4)
Auditoria externa		(1)
Despesas diversas		**(26)**
Outras despesas administrativas		(26)
Despesas tributárias		**(10)**
Imposto de renda sobre aplicações financeiras		(10)
Despesas de publicidades		**(8)**
Publicações e correspondências		(8)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(8)**
Taxa ANBIMA		(6)
Taxa CETIP		(2)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		**(1.227)**
Quantidade de cotas	**8**	*315.650,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*(3,8872)*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

Em 23 de julho de 2024 (*)	Nota	Cotas integralizadas -	Custos na emissão de cotas -	Resultados acumulados -	Patrimônio líquido total -
Integralização de cotas no período	**9**	31.565	-	-	**31.565**
Custos na integralização de cotas	**9**	-	(351)	-	**(351)**
Resultado líquido do período		-	-	(1.227)	**(1.227)**
Em 31 de dezembro de 2024		**31.565**	**(351)**	**(1.227)**	**29.987**

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 54.089.708/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	23/07/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	420
(-) Pagamento de taxa CETIP		(1)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(6)
(-) Pagamento de despesas diversas		(11)
(-) Pagamento de taxa de controladoria e custódia		(13)
(-) Pagamento de taxa de administração		(73)
(-) Pagamento de taxa de estruturação		(82)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(76)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(1.110)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(952)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**5**	
(-) Compra de opções de compra de propriedades para investimento		(865)
(-) Despesas ativadas com opções de compra de propriedades para investimento		(13)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(878)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	**9**	
(+) Emissão de cotas		31.565
(-) Custo na emissão de cotas		(4.403)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**27.162**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**25.332**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	25.332
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**25.332**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		**(1.227)**
Aumento de outros passivos		275
Caixa líquido das atividades operacionais		**(952)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

1. Contexto operacional

O EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 27 de fevereiro de 2024, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 23 de julho do mesmo ano, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da data de início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a critério das Gestoras do Fundo, podendo chegar ao prazo de duração máximo de 7 (sete) anos contados da data de início do Fundo. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo é a busca por ganhos de capital por meio da aquisição, exploração, desenvolvimento, construção e/ou incorporação, para posterior alienação, dos ativos alvo, quais sejam empreendimentos imobiliários residenciais que, a critério das Gestoras, se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão. Para tanto, durante o período de investimento, as Gestoras buscarão oportunidades de investimento que, com a anuência do Administrador, podem vir a se tornar ativos alvo adquiridos pelo Fundo. Sempre que identificada uma oportunidade de investimento que se enquadre em tais critérios, as Gestoras poderão orientar o Administrador a realizar chamada de capital para fazer frente a tal oportunidade.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pelas Gestoras, 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. e pela EB Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Gestoras").

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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

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.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

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.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Opções de compra**

As operações com opções, pelo valor dos prêmios pagos ou recebidos até o efetivo exercício ou não da opção, quando então deverá ser baixado como aumento/redução do bem ou direito, caso seja exercida a opção, ou como receita /despesa no caso de não exercício da opção.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

e) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor 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.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

g) Reconhecimento de receitas e despesas

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

h) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1,4738	17.225.744	25.331
Total		**17.225.744**	**25.332**

(*) 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);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Renda Fixa inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 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$ 420.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Opções de compra**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 878 investido em opções de compra de propriedades para investimento. As propriedades de investimento são compostas por terrenos em 02 (dois) lotes para desenvolvimento imobiliário no Condomínio "Boa Vista Estates", conforme descritos abaixo:

(a) Lote Quadra-L08: fração ideal de 0,4900024% do imóvel objeto atualmente da matrícula nº 33.997 do Registro de Imóveis de Porto Feliz, que equivale, atualmente, a área de 5.470,00m² pelo preço de aproximadamente R$ 1.464,67/m² (mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), nos termos do laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield.

(b) Lote Quadra-L09: fração ideal de 0,5617560% do imóvel objeto atualmente da matrícula nº 33.997 do Registro de Imóveis de Porto Feliz, que equivale, atualmente, a área de 6.271,00m² pelo preço de aproximadamente R$ 1.464,67/m2 (mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), nos termos do laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das opções de compra de propriedades para investimento, ocorridas no período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	23/07/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Aquisições	860
Ativação de despesas	18
Saldo final	**878**

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

7. 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.

O investimento nas cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados na cláusula 8 do regulamento. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas, não podendo os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos, dos imóveis e dos ativos financeiros de liquidez integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização ou do resgate das suas cotas, nos termos do regulamento.

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

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

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

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira 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 pelas Gestoras, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

8. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

O Fundo pode ser constituído por cotas de diferentes subclasses, quais sejam, cotas de classe A, cotas de classe B e cotas de classe C, que correspondem 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, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 95,8044.

	2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Classe B	229.850,0000	21.829
Classe A	85.800,0000	8.158
Total	**315.650,0000**	**29.987**

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características de cada subclasse de cotas previstas no apêndice A, no apêndice B e no apêndice C. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas no regulamento e no respectivo documento de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 11 da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 1.500.000,0000 (um milhão e quinhentas mil) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 150.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em vasos comunicantes, em que a quantidade de cotas A e/ou de cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de cotas A e/ou de cotas B, a ser definida no âmbito da oferta, todas com preço unitário de emissão correspondente a R$ 100,00 (cem reais) por cota, de forma que o patrimônio inicial do Fundo será constituído apenas por cotas A e/ou cotas B, conforme

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

definido em sistema de vasos comunicantes, observada a possibilidade de emissão de novas cotas A e/ou cotas B. As cotas C poderão ser emitidas a qualquer momento até o término do prazo de duração do Fundo.

A primeira emissão de cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforma alterada sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços de colocação.

No âmbito da primeira emissão para constituição do patrimônio inicial do Fundo, a quantidade de cotas A e de cotas B da primeira emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das cotas A e das cotas B da primeira emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e das Gestoras, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, as Gestoras poderão deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado.

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, incluindo sobre a emissão das cotas C em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 9ª do regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

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

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

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

Durante o período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observado o custo de emissão e integralização de cotas de R$ 417, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	02/09/2024 a 31/12/2024	
Subclasse	**Quantidade**	**Montante subscrito**
Classe B	229.850,0000	22.985
Classe A	85.800,0000	8.580
Total	**315.650,0000**	**31.565**

b) Resgate de cotas

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

Durante o período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio classe mãe	Valor da cota mãe	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	15.524	95,8044	(4,20)

Data	Patrimônio líquido médio classe A	Valor da cota classe A	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	4.221	95,0753	(4,92)

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

Data	Patrimônio líquido médio classe B	Valor da cota classe B	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	11.149	94,9711	(5,03)

(*) Período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024;
(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as amortizações de cotas ocorridas no período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 9.

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

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

11. Política de distribuição dos resultados

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

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 período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de resultados.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

12. Serviços de tesouraria e escrituração

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

13. Remuneração da administração, gestão e custódia

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, de acordo com a política de investimento do Fundo, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual de 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 17,00 (dezessete mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

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

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 90 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

b) Taxa de controladoria e custódia

Pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de custódia correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (zero vírgula zero três por cento ao ano), com mínimo mensal de R$ 3,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

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.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 16 e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

c) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, a cota A e a cota C pagarão às Gestoras a taxa de gestão, equivalente a 1,75% (um virgula setenta e cinco por cento) ao ano e a cota B equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, sobre **(i)** durante o período de investimento, o capital comprometido do Fundo relativo à respectiva subclasse, ainda que não integralizado, e **(ii)** após o término do período de investimento, o patrimônio líquido do Fundo relativo a respectiva subclasse; em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

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.

Os valores mensais mínimos previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 1.364 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Gestão" na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, as gestoras farão jus à taxa de performance. A taxa de performance será equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente distribuídos aos cotistas que excedam seu capital integralizado corrigido pela rentabilidade preferencial. A taxa de performance passará a ser cobrada apenas após decorrido 4 (quatro) anos do prazo de duração do Fundo.

No período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve despesa com taxa de performance registrada.

e) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 15.524, são os seguintes:

Encargos	23/07/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(1.364)	(8,79)
Estruturação	(123)	(0,79)
Remuneração da Administração	(90)	(0,58)
Taxa de distribuição	(60)	(0,39)
Consultoria	(55)	(0,35)
Outras despesas administrativas	(26)	(0,17)
Despesa de Controladoria	(16)	(0,10)
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	(9)	(0,06)
Avaliações e laudos	(8)	(0,05)
Publicações e correspondências	(8)	(0,05)
Taxa ANBIMA	(6)	(0,04)
Taxa CETIP	(2)	(0,01)
Auditoria externa	(1)	(0,01)
Total	**(1.647)**	**(10,61)**

15. Divulgação de informações

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

16. Demonstrativo a valor justo

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

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

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

17. Legislação tributária

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, 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**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (**a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (**b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

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

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

i. as 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;
iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

- **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

18. Contingências

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

19. 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 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$ 20. As despesas registradas no período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

Docusign Envelope ID: F0461FEF-5BCB-4DA6-BA2B-1F0711B30937

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à JHSF Capital Ltda. e à EB Capital Gestão de Recursos Ltda., no montante de R$ 254. A despesa registrada no período de 23 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

d) Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 05 de novembro de 2024, foi deliberado e aprovado (i) a aquisição, pelo Fundo, de 02 (dois) lotes para desenvolvimento imobiliário no condomínio "Boa Vista Estates", ambos de propriedade da empresa Polônia Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.538.804/0001-53 (e/ou sociedade do conglomerado JHSF), tendo em vista o potencial conflito de interesses, visto se tratar de pessoa ligada a uma das Gestoras, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Instrução CVM 175;

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers 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.

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