Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII

(CNPJ 14.609.653/0001-87)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII
(Administrado por Planner Corretora de Valores S.A.)
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII** ("**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, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalvas" as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII** 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 imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Resultado com rendimentos a receber

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 05, o Fundo possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina Executivo (ativo da Empresa JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.), por este percentual aplicado sobre o EBITDA gerado na operação é calculada o resultado pertencente ao Fundo. O resultado registrado nas demonstrações financeiras do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi de R$ 5.120 mil, contudo, esse montante refere-se aos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e de 2022 (R$ 3.418 mil, R$ 822 mil e R$ 880 mil, respectivamente) registrados parcialmente fora de competência devido a não existência da apuração para os exercícios de 2023 e 2022. Diante do exposto, o resultado do exercício em 31 de dezembro de 2024 está superavaliado em R$ 1.702 mil.

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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 com ressalvas.

Ênfase

Reemissão do relatório do auditor independente

Em 31 de março de 2025, emitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 com abstenção de opinião sobre os seguintes assuntos, as quais transcrevemos a seguir:

i) "Conforme balanço patrimonial e Nota Explicativa nº 06 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R$ 63.592 mil em propriedades para investimento (94,00% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme Nota Explicativa nº 03. Até a conclusão dos nossos trabalhos, não obtivemos retorno sobre as premissas utilizadas para mensuração do valor justo dos referidos ativos, apresentadas no laudo de avaliação, bem como não pudemos nos satisfazer por meio de procedimentos alternativos. Diante do exposto, ficamos impossibilitados de concluir sobre os saldos registrados e sobre possíveis distorções que poderiam impactar o balanço patrimonial, o resultado, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa"; e

ii) "Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 05, o Fundo possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina Executivo, e por esse percentual de participação ele é remunerado tendo como base o EBITDA gerado na operação do referido Aeroporto. A remuneração registrada pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 5.121 mil, contudo, esse montante refere-se aos exercícios de 2024, 2023 e 2022 (R$ 3.418 mil, R$ 823 mil e R$ 880 mil, respectivamente), dessa maneira, registrado parcialmente fora de competência. Diante do assunto exposto, o resultado do exercício está superavaliado em R$ 1.703 mil."

iii) "Conforme nota explicativa nº 07, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu "lucro base caixa" no montante de R$ 126 mil, todavia, a Administração do Fundo não procedeu com a provisão dos rendimentos a serem distribuídos ou pagamento dos mesmos, conforme previsto na lei nº 8.668/93, Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 e Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, sendo que este último, descreve que "a distribuição de 95% desses lucros, no mínimo semestralmente, é obrigatória e automática nos termos do mesmo art. 10, p.u., da Lei 8.668/93". Sendo assim, considerando o percentual mínimo descrito anteriormente, o patrimônio líquido do Fundo está superavaliado no referido montante".

Considerando que após a emissão do nosso relatório de auditoria nossos especialistas tiveram acesso às premissas utilizadas para mensuração do valor justo, bem como, a Administração realizou a conciliação e ajustes do resultado com base no caixa, não obtendo assim lucro caixa para distribuição no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, de modo que a base para abstenção de opinião apresentada em nosso relatório de auditoria datado de 31 de março de 2025 não é mais requerida. Todavia, o assunto segundo item (item ii) supracitado não foi superado, portanto, estamos reemitindo nosso relatório de auditoria com opinião com ressalva em decorrência desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme Nota Explicativa n° 04 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento registradas no Fundo somam em R$ 64.512 mil, que representam 96,55% do patrimônio líquido do Fundo, e são registradas pelo seu valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

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

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

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram por nós examinadas e emitimos relatório em 28 de março de 2024 com abstenção de opinião relativa a reconhecimento de receita obtida por investimento.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 07 de maio de 2025.

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA CORPORATE - FII

CNPJ (MF): 14.609.653/0001-87

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

	Exercícios findos em:			
ATIVO	**31/12/24**	**%PL**	**31/12/23**	**%PL**
CIRCULANTE	**5.380**	**7,95**	**464**	**0,80**
Títulos e valores mobiliários (Nota explicativa nº 4)	**125**	**0,18**	**-**	**-**
Fundos de investimento	125	0,18	-	-
Rendimentos - Rendas a receber (Nota explicativa nº 5)	**4.881**	**7,21**	**90**	**0,15**
Impostos a Compensar	**370**	**0,55**	**370**	**0,64**
Devedores diversos - país	**4**	**0,01**	**4**	**0,01**
Outros valores a receber	4	0,01	4	0,017
NÃO CIRCULANTE	**63.592**	**94,00**	**58.912**	**101,16**
INVESTIMENTO	**63.592**	**94,00**	**58.912**	**101,16**
Propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)	**63.592**	**94,00**	**58.912**	**101,16**
Imóveis acabados	84.902	125,50	84.902	145,79
Ajuste ao valor justo	(21.310)	(31,50)	(25.990)	(44,63)
TOTAL DO ATIVO	**68.972**	**101,95**	**59.376**	**101,96**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**1.323**	**1,95**	**1.142**	**1,96**
Encargos a Pagar	**1.294**	**1,91**	**1.092**	**1,88**
Taxa de administração	1.294	1,91	1.092	1,88
Provisão para pagamentos a efetuar	**29**	**0,04**	**50**	**0,08**
Outras despesas administrativas	29	0,04	50	0,08
TOTAL DO PASSIVO	**1.323**	**1,96**	**1.142**	**1,96**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota explicativa nº 8)	**67.649**	**100,00**	**58.234**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**68.972**	**101,95**	**59.376**	**101,96**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA CORPORATE - FII

CNPJ (MF): 14.609.653/0001-87

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em:	**31/12/24**	**31/12/23**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Ajuste ao valor justo **(Nota explicativa nº 6)**	4.681	2.280
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**4.681**	**2.280**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**4.681**	**2.280**
Outros Ativos Financeiros	**3.372**	**97**
Resultado com cotas de fundos de investimento **(Nota 4)**	1	6
Resultado com rendimentos a receber do Aeroporto S/C (**Nota 5)**	5.120	91
Outras receitas	**-**	**26**
Reversão provisão de despesas de exercícios anteriores	-	26
Despesas (Nota explicativa nº 11)	**(387)**	**(361)**
Despesas com taxa de administração	(295)	(270)
Despesas com auditoria e custódia	(11)	(21)
Despesas de serviços técnicos	(39)	-
Despesas com consultoria imobiliária	(26)	(51)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(3)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(13)
Outras receitas e despesas	-	(4)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**9.415**	**2.042**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA CORPORATE - FII

CNPJ (MF): 14.609.653/0001-87

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.310	4.341	(34.459)	56.192
Lucro do exercício	-	-	2.042	2.042
Saldos em 31 de dezembro de 2023	86.310	4.341	(32.417)	58.234
Lucro do exercício	-	-	9.415	9.415
Saldos em 31 de dezembro de 2024	86.310	4.341	(23.002)	67.649

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA CORPORATE - FII

CNPJ (MF): 14.609.653/0001-87

Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

	Valores em Milhares de Reais	
Exercícios findos em:	**31/12/24**	**31/12/23**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros	330	-
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	2	6
Pagamento de Taxa de Administração	(94)	(87)
Pagamento de Taxa da CVM	(13)	(13)
Pagamento de Auditoria	(32)	-
Pagamento de Outros Serviços	(68)	(30)
Caixa líquido das atividades operacionais	**125**	**(124)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**125**	**(124)**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	**-**	**124**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**125**	**-**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**125**	**(124)**

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII ("Fundo")**, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., foi constituído em 4 de novembro de 2011 e iniciou suas operações em 24 de setembro de 2012 (primeira subscrição de cotas), sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, sendo o registro de funcionamento concedido pela CVM em 5 de dezembro de 2012.

- **Público-alvo** - A primeira emissão do Fundo, realizada nos termos da ICVM 160/22, foi destinada a receber, com exclusividade, recursos de, no máximo, 20 Investidores Profissionais no âmbito da Oferta. Cada investidor deverá subscrever cotas no valor mínimo de R$ 1.000 ou outro definido no Suplemento, observado que não existe valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após: (i) a integralização de todo o valor subscrito pelos Cotistas; e (ii) decurso do prazo de 90 dias previsto no art. 13 da ICVM 476.
- Considerando que a oferta pública de valores mobiliários da primeira emissão do Fundo é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e que foi distribuída com esforços restritos, o Fundo ficou dispensado: (i) da elaboração de Prospecto; (ii) da publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; (iii) elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.
- A perda posterior da qualidade de Investidor Profissional, após a entrada no Fundo, não acarreta a exclusão do Cotista.
- A Administradora e a Distribuidora poderão adquirir cotas do Fundo.

  Objetivo - É proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio da: (a) uma fração ideal correspondente a 5,29% da Área Fase 1, ; (b) os investimentos a serem realizados na Área Fase 1 pelo Fundo, em conjunto com o Conglomerado JHSF e os demais condôminos, com o objetivo de nela desenvolver e construir o Projeto Fase 1 do Catarina Aeroporto Executivo, e (c) aquisição de frações ideais adicionais do Imóvel Aeroporto, bem como investimentos necessários para construção de eventuais novas fases do Catarina Aeroporto Executivo.

- **Período de investimento** – Compreende ao período de 28 meses contados da data de registro do Fundo.
- **Garantia** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administração, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
- **Negociação de cotas** – em 31 de dezembro 2024 e 2023 o Fundo não tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotas no Brasil aplicáveis ao Fundo de Investimento Financeiro, as quais se configuram em diretrizes contábeis emanadas da legislação societária brasileira, considerando inclusive aspecto contábeis que são específicos para os diferentes segmentos do mercado, conforme disciplinado pelas normas previstas no plano contábil dos Fundos de Investimentos – COFI – Instrução CVM 577/16 e demais orientações emanadas na Instrução CVM nº 175/22.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para contabilização de determinados investimentos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva realização financeira desses investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas premissas/expectativas.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 07 de maio de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

- **Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

- **Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo.

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em 17 de março de 2025, de conformidade com a Instrução CVM n° 516/11.

Alterações no valor justo após o reconhecimento inicial são reconhecidas no resultado do exercício.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas à aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como estoque, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a mensuração subsequente.

- **Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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 ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

- **Apuração do resultado**

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

- **Estimativas contábeis**

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

- **Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real (R$), as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em milhares de Reais.

- **Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota foi calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento do exercício.

- **Política de Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD)**

É uma estimativa contábil que ajusta o valor das contas a receber à sua real capacidade de gerar benefícios econômico futuro. Ela informa o valor que uma empresa pode perder com clientes inadimplentes, ajudando a refletir o valor recuperável dos ativos. Além disso, a PCLD é importante para constituição e reversão de provisões contábeis, garantido que as demonstrações financeiras reflitam a realidade econômica da empresa.

- **Contas a receber**

São valores que um fundo de investimento financeiro tem direito a receber de investidores, bancos, corretoras ou outras partes, em decorrência de investimentos, dividendos, juros ou outros rendimentos.

Títulos e Valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

- **Cotas de fundos de investimento – natureza imobiliária**

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação” e avaliados da seguinte forma:

As cotas de fundos de investimento de natureza imobiliária são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pela administradora. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Desvalorização de cotas de fundos de investimento”.

4. Títulos e Valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 (R$ 0 em 2023) estão representados por:

			31/12/2024
Títulos e valores mobiliários	**Quantidade**	**Valor contábil**	**Vencimento**
Cotas de Fundo de Renda Fixa	**3.173**	**125**	Sem vencimento
Planner Redwood FIRF LP	3.173	125	Sem vencimento
Total	**3.173**	**125**	

5. Rendas a receber

O saldo de contas a receber é proveniente do rendimento a receber correspondente a fração ideal correspondente a 5,29% do EBITDA apurado pelo Catarina Aeroporto Executivo. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 4.881 (R$ 90 em 2023).

No exercício de 2024 foi reconhecido a título de receita o montante de R$ 5.121 referente ao exercício de 2024 e anteriores.

6. Propriedades para investimento

A propriedade para investimento até 31 de dezembro de 2013 se referia à aquisição da fração ideal do imóvel denominado Fazenda Dona Catarina – Gleba B, localizado na municipalidade de São Roque, estado de São Paulo, com uma área de 32.777,06 metros quadrados, objeto da matrícula nº 32.506 do Oficial de Registro de Imóveis de São Roque/SP.

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

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

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

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

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

O percentual de 5,29% é base para cálculo da remuneração do Fundo (receita), tendo como base o EBITDA do Catarina Aeroporto Executivo.

Os valores contábeis da propriedade para investimento estão assim apresentados:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	58.912	84.902
Ajuste ao valor justo	4.681	(25.990)
Saldo final	**63.592**	**58.912**

O valor justo correspondente a propriedade para investimento (e referente ao exercício de 2024) está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pela Administradora do Fundo (Mazars), datado de 17 de março de 2025, efetuado para a data base de 31 de dezembro de 2024 e foi estimado por meio da abordagem da renda, pelo método do Fluxo de Caixa Descontado, considerado o mais adequado para avaliação do valor justo do ativo objeto da análise, a luz das informações disponíveis e da natureza do ativo analisado. O método da abordagem de mercado não se adequada devido a inexistência de dados públicos comparáveis dos ativos que possam ser utilizados de forma confiável, assim como o método de custo, que não é plenamente aderente aos ativos em análise, foi utilizado o WACC 10,5% (taxa real). O ajuste a valor presente do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, reconhecido no resultado do exercício foi de R$ 4.681.

7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Os lucros apurados deverão ser pagos mensalmente, sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração; e, somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas até o último dia do período de apuração de lucros.

	2024	2023
(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	9.802	2.402
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(387)	(360)
(=) Lucro / (Prejuízo) contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**9.415**	**2.042**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII (*)	(9.800)	(2.370)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	181	204
(=) Lucro (Prejuízo) ajustado, base para o cálculo da distribuição	**(205)**	**(124)**
Lucro financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	(205)	(124)
95% do lucro financeiro apurado no período segundo o regime de caixa – a pagar	-	-

(*) considera o valor a ser reembolsado para JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., conforme ata formalizada entre as partes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de rendimentos devido ao resultado negativo apurado pelo regime caixa.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

8. Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido é de R$ 67.649 (R$ 58.234 em 2023) e está representado por cotas integralizadas 81.900, com valor patrimonial unitário de R$ 825,997079 (R$ 711,042600 em 2023).

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, são de uma única classe e conferem aos seus titulares direito de voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo, correspondendo cada Cota a um voto, sem prejuízo das restrições de voto previstas no Regulamento do Fundo. Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortizações em igualdade de condições.

As cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve integralizações de cotas do Fundo.

(b) Emissão de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de cotas.

(c) Amortização de cotas

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da Quota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização. A Administradora promoverá amortizações parciais e/ou total das Cotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

9. Administradora e prestadores de serviços do Fundo

A Administradora do Fundo também é responsável pela gestão, custódia e controladoria dos Ativos integrantes do Fundo, juntamente com o Consultor Imobiliário, bem como pela escrituração das cotas do Fundo, conforme estabelecido no Regulamento, tudo sem prejuízo das atribuições do Consultor Imobiliário.

A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o Fundo, inclusive para realizar, em conjunto com o Consultor Imobiliário e mediante sua prévia aprovação, todas as operações de índole imobiliária e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo, tais como adquirir, alienar, locar, arrendar, ceder, transmitir, receber e exercer todos os direitos inerentes aos bens e direitos que integrarão o patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções. A Administradora tem, ainda, amplos e gerais poderes para, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos financeiros pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, porém, sempre observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

10. Taxa de administração

Durante o Período de Investimento, caberá a Administradora a taxa de administração correspondente a 0,50% ao ano, incidente sobre o capital comprometido do Fundo. Após o Período de Investimento, a taxa de administração corresponderá a 0,50% incidente anualmente sobre o maior valor entre: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) o valor de mercado atribuído à totalidade das cotas do Fundo pela sua negociação na B3 S.A., se houver. Em qualquer momento, será sempre assegurado que a Taxa de Administração jamais será inferior ao valor mínimo mensal de R$8, corrigido anualmente, a partir do primeiro pagamento, pela variação do IGP-M / FGV ou outro índice que venha a substituí-lo.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo tem registrado como taxa da Administração a pagar o total de R$ 1.294 (R$ 1.092 em 2023). A despesa com taxa de administração no exercício foi de R$ 295 (R$ 270 em 2023).

11. Despesas de serviços de terceiros

Os encargos debitados ao Fundo dos exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**59.028**		**56.090**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(387)**	**(0,66%)**	**(361)**	**(0,64%)**
Despesas com taxa de administração	(295)	(0,50%)	(270)	(0,48%)
Despesas com auditoria e custódia	(11)	(0,02%)	(21)	(0,04%)
Despesas de serviços técnicos	(39)	(0,07%)	-	0,00%
Despesas com consultoria imobiliária	(26)	(0,04%)	(51)	(0,09%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(3)	(0,01%)	(2)	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,02%)	(13)	(0,02%)
Outras receitas e despesas	-	0,00%	(4)	(0,01%)
TOTAL DAS DESPESAS	**(387)**	**(0,66%)**	**(361)**	**(0,64%)**

12. Consultor Imobiliário

Durante o Período de Investimento, caberá ao consultor imobiliário uma remuneração correspondente a 0,35% ao ano, incidente sobre o valor do capital comprometido do Fundo. Após o Período de Investimento, a remuneração do consultor corresponderá a 0,35% ao ano sobre o maior valor entre: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) o valor de mercado atribuído à totalidade das cotas do Fundo pela sua negociação na B3 S.A., se houver. A remuneração do Consultor já está englobada na Taxa de Administração.

Em 26 de abril de 2013, em conformidade com o disposto na ICVM nº. 175/22, a Administradora contratou como consultor imobiliário especializado a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços LTDA – AES, que é parte relacionada ao Conglomerado JHSF e responsável pela gestão dos negócios do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Será também devida ao consultor imobiliário a Taxa de Performance, sem prejuízo da remuneração do consultor, a ser calculada por ocasião da distribuição dos rendimentos mensais das cotas do Fundo, equivalente a 10% do rendimento que exceder o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE + 10% no ano, em cada período de apuração anual, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

No exercício findo em 2024, a despesa com consultoria imobiliária foi de R$ 26 (R$ 51 em 2024).

13. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**		**Mês**	**Acumulada**
29/12/23		711,042600	-	-
31/12/24		825,997079	1,16%	16,17%

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

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora no exercício não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa.

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, tampouco promover os interesses deste.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

16. Gerenciamento de Riscos

Os principais fatores de risco, dentre outros contidos no regulamento são:

Fatores de Risco: Os investimentos no Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, sendo que não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas em razão da observância pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário de quaisquer rotinas e/ou procedimentos de gerenciamento de risco, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas.

As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições contábeis, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

Risco de Liquidez: A aplicação em cotas de um Fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo XII deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a carteira.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco relacionado à morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionada a empreendimentos imobiliários integrantes da sua carteira, tanto no polo ativo como no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de atraso e interrupção na construção dos empreendimentos imobiliários: Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição de imóvel e o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, ou início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao empreendimento imobiliário poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Não há garantias de que os Ativos Imobiliários serão construídos e posteriormente locados. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção dos empreendimentos imobiliários que o Fundo desenvolver. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas. Os pagamentos relativos aos Ativos Imobiliários, como locações, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional dos locatários, ou, ainda, outros fatores. Em tais circunstâncias, o Fundo e os Cotistas poderão experimentar perdas.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3 -** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

31 de dezembro de 2024

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	63.592	63.592
Total do Ativo	**-**	**-**	**63.592**	**63.592**

31 de dezembro de 2023

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	58.912	58.912
Total do Ativo	**-**	**-**	**58.912**	**58.912**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota Explicativa nº 06 (Propriedades para investimento).

18. Outras Informações

Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, não expressamente isentas na legislação tributária compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%. Não obstante, o Fundo sujeita-se a tributação aplicável a pessoas jurídicas, quando aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua mais de 25% das cotas do Fundo.

As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, além da taxa de administração apresentada na nota explicativa nº 10 com saldo a pagar no montante de R$ 1.294 (R$ 1.092 em 2023), o Fundo não possuía saldo de disponibilidades junto à Planner Corretora de Valores S.A. (“Administradora”).

20. Seguros

O ativo do Fundo possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e ativos tangíveis. A cobertura contratada é considerada suficiente pela administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

A contratação é efetuada pelo Aeroporto Catarina e possui seguro para modalidade Aeronáutica, riscos nomeados, riscos de engenharia e responsabilidade civil em geral.

Adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de risco dotadas, dada a sua natureza não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

21. Deliberações em Assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 06 de julho de 2023, foram deliberados os seguintes assuntos:

I. Prestação de esclarecimento quanto ao processo de transferência da administração do fundo, conforme aprovado em Assembleia Geral de 26 de março de 2021 e ainda pendente de operacionalização, bem como do cronograma previsto para conclusão dessa transferência.

II. Prestação de esclarecimento quanto à situação de caixa do fundo e ao seu pagamento de despesas, bem como se o fundo tem adiantamentos de capital contra o Aeroporto.

III. Prestação de esclarecimento quanto a efetiva participação do fundo na fase 1 do aeroporto, haja vista que conforme divulgado no próprio site e em apresentações do empreendimento, atualmente o aeroporto já conta com pista 2.470 (dois mil, quatrocentos e setenta metros) e torre de controle, que, a princípio, divergem do previsto na fase 1. De forma subsidiaria a esse esclarecimento, responder as seguintes questões:

a) Se todos os investimentos previstos no regulamento do fundo, referentes à fase 1 do aeroporto, já foram realizados e se houve algum investimento adicional ao previsto.
b) Em caso positivo, informar o valor desse investimento adicional, se ele foi realizado por meio de aportes dos acionistas ou se por meio do fluxo de caixa do empreendimento e se o Fundo foi notificado para acompanhar o aumento de capital no empreendimento.
c) Em caso positivo, solicitamos ainda a apresentação na Assembleia Geral Extraordinária, bem como a disponibilização para os cotistas, de toda documentação comprobatória envolvendo o processo de aprovação e realização dos aportes/aumentos de capital, incluindo atas de assembleia, notificações, comunicados, memórias de cálculo e justificativas financeiras para os aportes/aumentos de capital.
d) Em caso de eventual aumento não ter sido acompanhado pelo Fundo, esclarecer se houve alguma diluição na participação do FII no aeroporto e em que condições e percentuais ela ocorreu, bem como quais são os impactos na precificação do fundo.

IV. Prestação de esclarecimentos e apresentação de resultados do fundo relativos ao exercício encerrado em 31/12/2022.

V. Atualização quanto ao Laudo de Avaliação anual do aeroporto e do fundo, bem como esclarecimento de quais premissas se concretizaram e quais não em relação à precificação considerada para conversão das torres comerciais em participação do Aeroporto, bem como perspectivas de preço.

VI. Prestação de esclarecimento quanto à liquidez do fundo para os cotistas.

VII. Aprovação a Demonstração Financeira devidamente auditada nos termos da legislação em vigor, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro 2022.

VIII. Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Aberta a assembleia, foi realizada inicialmente a apresentação do status atual do empreendimento imobiliário investido pelo Fundo. Feito isso e prestados os esclarecimentos necessários, a Ordem do Dia foi submetida aos cotistas do Fundo, de modo que:

I. Os itens I à VI não tiveram caráter deliberativo, sendo tais temas abordados com o objetivo de fornecer esclarecimentos e informações aos cotistas pelo Consultor Imobiliário e Administradora do Fundo, não restando dúvidas pelos cotistas quanto aos esclarecimentos apresentados.
II. Com relação ao item VII, foram prestados os esclarecimentos a respeito dos motivos que levaram à abstenção de opinião pelo auditor contratado, e após tais esclarecimentos foi deliberado pelos cotistas presentes por reprovar o referido item. Nada obstante, foi considerado por todos os cotistas votantes que a demonstração financeira referente ao exercício de 2022, será objeto de nova deliberação após a publicação de novo relatório de auditoria emitido pelo auditor independente; e
III. Com relação ao item VIII, foi deliberado pelos cotistas presentes por aprovar o referido item, de modo a autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotarem todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Em Assembleia Geral Ordinária por Consulta Formal realizada em 24 de setembro de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

I. As Demonstrações Financeiras devidamente auditadas por auditor independente, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 (“DF 2022”).
II. As Demonstrações Financeiras devidamente auditadas por auditor independente, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 (“DF 2023”).
III. A autorização à Planner para adotar todas as medidas necessárias para o cumprimento e formalização das decisões tomadas em relação às deliberações da presente Consulta Formal.

22. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária por Consulta Formal realizada em 19 de março de 2025, foram deliberados os seguintes assuntos:

1. A renúncia pelo Cotista ao direito de recebimento da remuneração a ser paga ao Fundo conforme definida na Convenção de Condomínio Voluntário, referente aos anos de 2022, 2023 e 2024, em relação aos quais, até junho de 2024, foi apurado a título de remuneração o montante de R$ 3.920.858,61 (três milhões, novecentos e vinte mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e um centavos) e estima-se que o valor total aproximado, incluindo os meses de julho a dezembro de 2024, perfaça o montante total e agregado, relativo aos citados anos de 2022 a 2024, de R$ 6.013.293,51 (seis milhões, treze mil, duzentos e noventa e três reais e cinquenta e um centavos);

2. Desde que aprovado por no mínimo 90% das cotas em circulação o item 1 acima:

a. A alteração da denominação do Fundo, que passará a ser "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO";

b. A criação de uma nova classe de cotas, passando o Fundo a possuir 2 (duas) classes de cotas, denominadas "Classe A" e "Classe B", sendo que as cotas da Classe A terão os direitos equivalentes às cotas existentes nesta data e as cotas da Classe B darão direito ao seu titular de resgatar integralmente suas cotas mediante a transferência da fração ideal do Imóvel Aeroporto (conforme definido no Regulamento);

c. A conversão de 10.765 (dez mil setecentos e sessenta e cinco) cotas da Classe A para a Classe B de titularidade da Cotista Solicitante;

d. A assunção, pela Cotista Solicitante, dos passivos do Fundo, na proporção de 13,14%, incluindo, mas não se limitando, os valores decorrentes do: (i) Termo de reembolsos de CAPEX, Terreno e Adiantamentos; e (ii) Termo de Pagamento para o Consultor Imobiliário, conforme definição abaixo;

e. O resgate integral das cotas da Classe B, as quais serão pagas mediante a transferência de até 13,14% da participação do Fundo na Propriedade para Investimento, a qual é definida pela fração ideal detida pelo Fundo no Condomínio Voluntário em 5,29%. Por esta razão, será objeto da transferência para os titulares das cotas da Classe B a fração ideal de 0,695% do imóvel objeto da matrícula nº 39.167 do Registro de Imóveis de São Roque/SP, de titularidade do Fundo. A transferência da referida fração ideal de imóvel será realizada considerando o valor das cotas na data do resgate e com base na avaliação do ativo constante na carteira do Fundo, suportado pelo laudo de avaliação datado de 30.06.2024 expedido pela Forvis Mazars em 03.10.2024. Caso o valor do ativo não corresponda na data do resgate à totalidade dos valores resgatados, o montante da diferença remanescente será pago pelo Fundo à vista, na mesma data do resgate, em moeda corrente nacional;

f. A destituição do Consultor Imobiliário, extinguindo sua função nos termos do Regulamento;

g. A alteração do Regulamento do Fundo para prever a existência de um gestor conforme atribuições a serem previstas no Regulamento do Fundo e em todas as disposições legislativas aplicáveis, assumindo, inclusive as atribuições originalmente de responsabilidade do Consultor Imobiliário, observadas as disposições do item (k) abaixo;

h. A formalização pelo Fundo, pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário do "Termo de Pagamento", nos termos da minuta disponibilizada a todos os Cotistas do Fundo, referente ao cronograma de pagamento da remuneração do Consultor Imobiliário no que diz respeito ao período de novembro de 2017 até 31 de dezembro de 2024, conforme prevista na cláusula 7.1.2 do Regulamento do Fundo, com o valor histórico de R$1.343.302,02 (um milhão, trezentos e quarenta e três mil, trezentos e dois reais e dois centavos) ("Dívida Consultor Imobiliário"), valor este que deverá ser pago diretamente à Gestora pelo Fundo em 12 (doze) parcelas trimestrais, mediante correção pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado desde a assinatura do Termo de Pagamento até a liquidação integral do montante devido, sendo que: (i) o primeiro pagamento se dará no último dia útil do mês de maio de 2025; (ii) o segundo pagamento se dará no último dia útil do mês de agosto de 2025; (iii) o terceiro pagamento se dará no último dia útil do mês de novembro de 2025; e (iv) o quarto pagamento se dará no dia 20 do mês de abril de 2026 e assim sucessivamente, conforme cronograma disposto no referido instrumento;

i. A formalização pelo Fundo e pela JHSF Aeroporto do Termo de Reembolso, na proporção da participação de 5,29% do Fundo na Convenção de Condomínio Voluntário e nos termos da minuta disponibilizada a todos os Cotistas do Fundo, referente ao reembolso do CAPEX, conforme definido a seguir, aportado até 30/11/2024 para as Fases futuras posteriores à Fase 1 do Empreendimento (conforme definido no Regulamento do Fundo), equivalente a R$ 3.451.892,83 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e dois reais e oitenta e três centavos) ("Reembolso CAPEX"), valor esse aportado na Propriedade para Investimento pela JHSF Aeroporto, bem como referente às novas áreas adquiridas para a construção do Empreendimento (conforme definida na Convenção), valores na Propriedade para Investimento pela JHSF Aeroporto, por não ter havido chamadas de capital ao Fundo nos termos da Cláusula 3ª da Convenção do Condomínio Voluntário, gerando uma reembolso adicional do Fundo para a JHSF Aeroporto no valor de R$ 419.881,31 (quatrocentos e dezenove mil, oitocentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos), tendo tais aportes sido realizados para atender investimentos no Catarina Aeroporto Executivo ("Reembolso Terrenos") nos termos da Cláusula 3ª da Convenção do Condomínio Voluntário, os quais, para fins de reembolso, deverão ser corrigidos a partir de 01/12/2024 pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e pagos diretamente à JHSF Aeroporto pelo Fundo em eventual Evento de Liquidez, assim definido como alienação total ou parcial da fração ideal do Imóvel Aeroporto, conforme definido no Regulamento do Fundo, ou da participação do Fundo no Catarina Aeroporto Executivo ("Evento de Liquidez");

j. A formalização pelo Fundo do Termo de Reembolso, nos termos da minuta disponibilizada a todos os Cotistas do Fundo, referente aos adiantamentos concedidos pela JHSF Aeroporto ao Fundo, nos seguintes valores: R$ 500.000,00 realizado em 13/09/2021, R$ 200.000,00 realizado em 31/05/2022 e R$ 330.000,00 realizado em 10/09/2024, não tendo havido chamadas de capital aos cotistas do Fundo, cujos valores, pra fins de reembolso, deverão ser corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA desde sua respectiva data de recebimento pelo Fundo ("Reembolso Adiantamentos") e pagos diretamente à JHSF Aeroporto pelo Fundo em eventual Evento de Liquidez;

k. A contratação da Gestora para ser a gestora do Fundo, se sub-rogando integralmente nos direitos e deveres do Consultor Imobiliário, passando a Gestora a fazer jus à remuneração atribuída ao Consultor Imobiliário descrita na Cláusula 7.1.2 do Regulamento do Fundo, bem como a quaisquer valores devidos ao Consultor Imobiliário e inadimplidos até a data de aprovação das deliberações objeto desta Assembleia ("Valores em Atraso"), os quais poderão ser pagos pelo Fundo diretamente à Gestora, mediante a assinatura do Termo de Pagamento celebrado entre o Fundo, a Gestora e o Consultor Imobiliário;

l. A alteração da periodicidade do pagamento de rendimentos do Fundo, de mensal para trimestral;

m. A autorização para que o Fundo celebre a "*Escritura Pública Da Primeira Alteração Da Convenção De Condomínio Voluntário*", que altera a "*Escritura De Convenção De Condomínio Voluntário*" lavrada em 29 de outubro de 2019, registrada no 12º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no Livro 3808, páginas 127/171 ("Convenção de Condomínio"), nos termos da minuta com marcas disponibilizada a todos os Cotistas do Fundo, dispondo acerca, em especial, dos seguintes temas:

(i) Alteração do termo definido "GESTORA" para "GESTORA IMOBILIÁRIA";
(ii) Ajuste na forma de cálculo da remuneração variável de que trata a cláusula 3.4 da Convenção de Condomínio o que, portanto, será refletido no cálculo da rentabilidade do Fundo conforme disposto na Cláusula 3.2 do Regulamento do Fundo;
(iii) Renúncia do direito de preferência de que trata a cláusula 5 da Convenção de Condomínio para os casos de transferência de fração ideal do Imóvel Aeroporto (conforme definido no Regulamento) para terceiros em função do resgate/amortização de cotas do Fundo, conforme previsto no item 4 acima;
(iv) Renúncia do direito de preferência de que trata a cláusula 5 da Convenção de Condomínio para a transferência de fração ideal do Imóvel Aeroporto de titularidade da JHSF INCORPORAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 ("JHSF INCORPORAÇÕES") para a JHSF Aeroporto, caso ocorra no futuro; e
(v) Refletir os percentuais de titularidade do Empreendimento após o resgate das Cotas de Classe B.

n. autorização para que o Fundo celebre o "*Termo de Compromisso e Outras Avenças*" ("Termo de Compromisso"), nos termos da minuta disponibilizada a todos os Cotistas do Fundo, dispondo acerca da garantia de rentabilidade, a ser calculada com base no montante de R$15,83 (quinze reais e oitenta e três centavos) por cota, por trimestre, assegurada pela JHSF Aeroporto para o Fundo ("Remuneração Mínima" Garantia de Remuneração", respectivamente) até que a remuneração variável do Empreendimento a ser distribuída ao Fundo, nos termos da cláusula 3.4 da Convenção de Condomínio alcance, em dois trimestres, seguidos ou não, valor igual ou superior à Garantia de Remuneração ("Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração"), sendo que na ocorrência de distribuição em dois trimestres do Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração extinguir-se-á a Garantia de Remuneração, nada mais podendo ser exigido dali em diante da JHSF Aeroporto em relação à Garantia de Remuneração;

o. A autorização para que o Fundo adquira imóveis e/ou frações ideais de imóveis de titularidade de partes relacionadas à Gestora, nos termos da Convenção de Condomínio;

p. A alteração do Regulamento para refletir as deliberações acima, que passará a vigorar na forma do Anexo I, o qual contém marcas de alteração para a integral visualização das alterações, as quais incluem, em especial, as alterações para refletir as deliberações acima, se aprovadas, bem como, mas não se limitando: (i) a atualização dos termos definidos constantes no Capítulo I do Regulamento; (ii) a alteração do Objeto do Fundo e demais itens relacionados aos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento; (iii) a inclusão de disposição relacionada à aplicação de taxa de destituição com ou sem justa causa à Gestora; (iv) a alteração do valor das novas cotas eventualmente emitidas; (v) a alteração das condições e prazos de convocação da Assembleia Geral; (vi) a atualização e alteração da periodicidade da divulgação das informações obrigatórias do Fundo; (vii) a inclusão de fator de risco relacionado ao desenquadramento para fins tributários, em observância ao disposto na Lei 14.754, de 12.12.2023 e suas alterações; e (viii) a exclusão dos Anexos I e III do Regulamento;

q. A ratificação da contratação do escritório de advocacia Tauil e Chequer Sociedade de Advogados para assessoria na documentação relacionada a esta Consulta, nos termos da proposta encaminhada a todos os Cotistas, bem como do pagamento dos respectivos honorários pelo Fundo;

r. A ratificação da contratação da Mazars Cabrera Assessoria, Consultoria e Planejamento Empresarial Ltda. para avaliação econômico-financeira (*valuation* do Aeroporto, nos termos da proposta encaminhada a todos os Cotistas, bem como do pagamento dos respectivos honorários pelo Fundo;

3. Aprovação da remuneração da Gestora, a título de taxa de performance, nos termos anteriormente atribuídos ao Consultor Imobiliário, conforme disposto nas Cláusulas 7.5 e 7.5.1 do Regulamento do Fundo;

4. Aprovação das demonstrações financeiras do Fundo devidamente auditadas por auditor independente, referentes aos exercícios sociais findos em 2022 e 2023; e

5. A autorização para que a Administradora adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações resultantes da presente Consulta.

23. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2024, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução nº 181 alterando a Resolução nº 175 sobre os fundos de investimento. Entre outros pontos, alterou a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de nove Anexos Normativos e ajustes à Resolução CVM nº 175, com data inicial da vigência para 2 de outubro de 2023.

Em 27 de setembro de 2023 a CVM publicou a Resolução 187 que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175 na parte geral, e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023.

Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução n° 200, que postergou esse prazo para até 30 de junho de 2025. Em 04 de julho de 2024 a CVM publicou a Resolução 206 que autorizou a constituição de classe de cotas com a finalidade específica de aplicar recursos em ativos originados em projetos que estimulem a cadeia produtiva da reciclagem (“classe de cotas ProRecicle”), que tenham sido aprovados nos termos do art. 3º da Lei nº 14.260, de 8 de dezembro de 2021.

Em 30 de setembro de 2024 a CVM publicou a Resolução 214 que acrescentou o Anexo Normativo VI e os Suplementos O, P e Q contendo regras específicas dos fundos de investimento em cadeias produtivas do agronegócio – Fiagro.

Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6