Demonstrações Contábeis

Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 11.268.335/0001-01

Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 00.066.670/0001-00
Gestora: JPP Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ: 09.401.450/0001-60

31 de dezembro de 2025 e de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 11.268.335/0001-01

Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 00.066.670/0001-00
Gestora: JPP Gestão de Recursos Ltda. – CNPJ: 09.401.450/0001-60

Demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do Auditor independente sobre as demonstrações contábeis 1

Demonstrações contábeis

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto 8
Notas explicativas às demonstrações contábeis 9

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Osasco - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, mutações do patrimônio líquido e fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 7, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento no montante de R$ 143.033 mil, que representava 94,14% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, a mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 7 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos imóveis destinados à renda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora 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.

Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Shape the future
with confidence

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Gilberto Bizerra de Souza
Contador CRC RJ-076328/O

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais

Ativo	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL	Passivo e Patrimônio líquido	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL
Circulante	21.787	14,34	12.845	7,06	Circulante	19.885	13,09	5.205	2,86
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4)	21.374	14,07	12.140	6,67	Provisões e contas a pagar	123	0,08	102	0,06
Disponibilidade	1	-	1	-	Distribuição de resultados (Nota 11)	19.762	13,01	5.103	2,80
Cotas de fundo de investimento	21.373	14,07	12.139	6,67					
Realização	413	0,27	705	0,39					
Aluguéis a receber (Nota 7.ii.2)	413	0,27	705	0,39					
Não Circulante	150.036	98,75	174.326	95,80					
Ativos financeiros	7.003	4,61	12.779	7,02					
Cotas de fundo imobiliário (Nota 5 (i))	-	-	5.775	3,17					
Ações de SPEs (Nota 6)	7.003	4,61	6.990	3,84					
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 6)	-	-	14	0,01					
Investimento	143.033	94,14	161.547	88,78	Patrimônio líquido (Nota 10)	151.938	100,00	181.966	100,00
Imóveis destinados à renda (Nota 7)	143.033	94,14	161.547	88,78					
					Cotas integralizadas	206.855	136,14	206.855	113,68
					Amortização de cotas	(217.677)	(143,27)	(172.119)	(94,59)
					Lucros acumulados	271.999	179,02	236.707	130,08
					Distribuição de rendimentos	(109.239)	(71,90)	(89.477)	(49,17)
Total do ativo	171.823	113,09	187.171	102,86	Total do passivo e patrimônio líquido	171.823	113,09	187.171	102,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 11.268.335/0001-01

Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 00.066.670/0001-01

Gestora: JPP Gestão de Recursos Ltda. CNPJ: 09.401.450/0001-60

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis (Nota 7.ii.2)	9.006	8.570
Receitas de dividendos	-	1.457
Despesas com manutenção e conservação (Nota 8)	(394)	(272)
Ajuste ao valor justo (Nota 7)	2.076	2.198
Resultado na venda de imóveis (Nota 7)	23.810	-
Resultado na venda em participação em Sociedades de Propósito Específico (Nota 6)	14	(7.427)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	34.512	4.526
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado de equivalência patrimonial SPE	-	(5)
Desvalorização/(valorização) de cotas de fundos de investimento imobiliário	-	(2.014)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	-	(2.019)
	34.512	2.507
Outros Ativos Financeiros	1.589	4.280
Resultado de cotas de fundos de investimento	1.603	595
Outros	(14)	3.685
Outras Receitas/Despesas	(809)	(727)
Despesas tributárias	(123)	(66)
Despesas do sistema financeiro	(216)	(238)
Despesas de serviços técnicos especializados	(189)	(220)
Despesa de taxa de administração (Nota 9 (a))	(15)	(16)
Despesa de taxa de gestão (Nota 9 (b))	(35)	(16)
Despesa de taxa de controladoria (Nota 9 (a))	(143)	(159)
Outras despesas administrativas	(88)	(12)
Resultado líquido do exercício	35.292	6.060

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 11.268.335/0001-01

Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 00.066.670/0001-01

Gestora: JPP Gestão de Recursos Ltda. CNPJ: 09.401.450/0001-60

Mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Lucro/Prejuízo acumulado	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023	206.855	230.647	(165.319)	(77.070)	195.113
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Amortização de cotas no exercício (Nota 10 (a))	-	-	(6.800)	-	(6.800)
Distribuição de rendimentos (Nota 11)	-	-	-	(12.407)	(12.407)
Resultado do exercício	-	6.060	-	-	6.060
Em 31 de dezembro de 2024	206.855	236.707	(172.119)	(89.477)	181.966
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
Amortização de cotas no exercício (Nota 10 (a))	-	-	(45.558)	-	(45.558)
Distribuição de rendimentos (Nota 11)	-	-	-	(19.762)	(19.762)
Resultado do exercício	-	35.292	-	-	35.292
Em 31 de dezembro de 2025	206.855	271.999	(217.677)	(109.239)	151.938

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 11.268.335/0001-01

Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 00.066.670/0001-01

Gestora: JPP Gestão de Recursos Ltda. CNPJ: 09.401.450/0001-60

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2025	2024
Recebimento na venda de imóveis	44.400	-
Recebimento de aluguéis	9.298	8.553
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	617	529
Recebimento de amortização de fundo de investimento imobiliário	6.637	-
Recebimento de dividendos	-	1.457
Pagamento da taxa de administração e gestão	(49)	(32)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Demais pagamentos/recebimentos	(978)	(830)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	59.895	9.647
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(14)
Venda de participação em Sociedades de Propósito Específico	-	6.476
Recebimento referente ao processo de servidão das Linhas de Transmissão CIA CPFL	-	3.649
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	-	10.111
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.103)	(7.304)
Amortização de cotas	(45.558)	(6.800)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(50.661)	(14.104)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	9.234	5.654
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	12.140	6.486
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	21.374	12.140

1 Contexto operacional

O JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou suas atividades em 11 de novembro de 2009, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo seu regulamento sido adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175 em 10 de março de 2025 para criação da classe única de Investimento do Classe Única do JPP FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe Única" ou "Classe").

Destina-se a investidores profissionais, e tem por objetivo aplicações de longo prazo em aquisição de imóveis, urbanos e/ou rurais, destinado a locação, arrendamento ou revenda, e permuta de imóveis, e, quando destinados a construção de empreendimentos imobiliários por meio de sociedades de propósito específico constituídas nos termos da regulamentação aplicável ("SPE").

A administração da carteira da Classe é realizada pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e a gestão é realizada pela JPP Gestão de Recursos Ltda., em conjunto, denominados Prestadores de Serviços Essenciais.

As aplicações da Classe não contam com a garantia da Administradora, Gestora, de qualquer empresa pertencente ao conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para elaboração das demonstrações contábeis foram realizadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 e suas alterações posteriores e pelas demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias. No caso, os investimentos em cotas de classes de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora.

(b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Cotas de classes de fundos de investimento imobiliários

Os investimentos em cotas de classes de fundos de investimentos imobiliários são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou pelo seus respectivos Administradores.

(ii) Ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE
As ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE são contabilizadas inicialmente pelo seu custo de aquisição e atualizadas periodicamente com base no método de equivalência patrimonial.

(c) Redução do valor recuperável
Os valores contábeis dos ativos, notadamente os ágios pagos por ocasião dos investimentos ou a mais-valia de imóveis, são revisados a cada data do balanço para determinar se há evidências de perda no valor recuperável. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda, caso o valor contábil seja superior a seu valor recuperável.

(d) Imóveis
Os imóveis são classificados em:

- O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante. Os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido; e

- O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo, sendo que após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo, avaliadas pelo método direto através do processo inferencial ou método direto comparativo de dados de mercado.

(e) Passivo circulante e não circulante
São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(f) Passivos contingentes
O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos na Deliberação nº 594 de 15 de setembro de 2009 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM. São reconhecidos nas demonstrações contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis. Os passivos contingentes classificados como perda possível são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

4 Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa é composto por disponibilidade em conta corrente de R$ 1 (R$ 1 em 2024) e aplicação no BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples, fundo não exclusivo, no montante de R$ 21.373 (R$ 12.139 em 2024).

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Composição da carteira
Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Títulos para negociação	2025	2024	
Cotas de classes de fundo de investimento imobiliário	-	5.775	(i)
Ativos financeiros de natureza imobiliária:	-	5.775	

(i) Cotas de Classes de Fundos de Investimento Imobiliário
Conforme Fato Relevante e Ato da Administradora em conjunto com a Gestora da Classe realizado em 25 de setembro de 2025, foi concluído o processo de desinvestimento total do ativo imobiliário anteriormente integrante da carteira da Classe.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía 19.408 cotas do JPP Capital Fundo de Investimento - FII ("Classe Imobiliário Investido"), no montante de R$ 5.775, e a participação da Classe correspondia a 35,29% do total integralizado das 55.000 cotas da Classe Investida.

6 Ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE

Descrição	Saldo em 2025	Saldo em 2024	
SPE São Miguel Empreendimentos Imobiliários S.A	7.003	6.990	(i)
Parque Vila dos Pinheiros SPE S.A.	-	-	(ii)
Total de Ações de Sociedades de Propósito Específico - SPE:	7.003	6.990	

(i) SPE São Miguel Empreendimentos Imobiliários S.A.
A SPE São Miguel Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SPE São Miguel") é uma sociedade anônima, com prazo indeterminado de duração, regida pelo seu estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, com sede em Indaiatuba/SP, Sítio São Miguel, Estrado Mato Dentro, constituída em 3 de dezembro de 2013 e tem por objeto o desenvolvimento, estruturação e a implantação de negócios imobiliários, compra, venda e locação de imóveis, incorporação imobiliária, administração de bens e negócios próprios, além de participações em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras. A Classe não possui o controle sobre a SPE São Miguel, mas possui influência significativa.

A SPE São Miguel foi constituída com o propósito específico de adquirir os imóveis objeto do "Instrumento Particular de Contrato de Opção" (Promessa Unilateral de Contrato, Artigo 466 do Código Civil) com Cláusula de Conversão em Contrato de Compromisso de Venda e Compra Irrevogável e Irretratável, assinado em 26 de setembro de 2013 (a Opção de Compra dos Imóveis), e neles desenvolver um empreendimento imobiliário consistente em um ou mais loteamentos urbanos. A fazenda adquirida pela SPE foi quitada em fevereiro de 2016, trata-se de um Imóvel Rural, em área de expansão urbana, denominada Fazenda São Miguel, localizada na Rodovia Cônego Cyruaco Scarnelo Pires (Estrada Municipal Indaiatuba/Monte Mor), bairro Mato Dentro, município de Indaiatuba (SP).

No ano de 2023, no âmbito do novo Plano Diretor aprovado para a Cidade de Indaiatuba, grande parte das propriedades, até então rurais, detidas pela Companhia, foram transformadas em urbanas. Desta forma, iniciou-se formalmente o processo para aprovação junto a Prefeitura de futuros loteamentos urbanos, que serão empreendidos de forma faseada ao longo dos próximos anos. A previsão para o lançamento da primeira fase é para o início de 2026. Neste momento pré-operacional, a Companhia conta com receita de arrendamento das terras e de aporte dos acionistas que garantem sua estabilidade financeira.

Em 11 de março de 2024 foi realizado o aporte de recursos na SPE São Miguel, mediante a adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no valor de R$ 14, conforme comunicação de chamada de capital emitida pelo Gestor de 6 de março de 2024, cujo prazo para conversão em aumento de capital da Companhia é de no máximo doze meses, no qual foi convertido em 30 de maio de 2025.

As demonstrações contábeis da SPE São Miguel, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram emitidas sem modificação de opinião em seu relatório de auditoria independente, datado de 30 de janeiro de 2026.

(ii) Parque Vila dos Pinheiros SPE S.A.

Conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição realizada em 5 de dezembro de 2017, foi deliberado a constituição da Parque Vila dos Pinheiros SPE S.A. ("SPE Vila dos Pinheiros"), sendo uma sociedade anônima, com sede em São Paulo/SP, e tem por objeto o desenvolvimento, estruturação e a implantação de negócios imobiliários, compra, venda e locação de imóveis, incorporação imobiliária, administração de bens e negócios próprios, além de participações em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras. O Fundo não possui o controle sobre a SPE Vila dos Pinheiros, mas possui influência significativa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve o pagamento de R$ 1.457, a título de distribuição de dividendos.

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de dezembro de 2024, foi deliberado e aprovado a dissolução parcial da Companhia, com a consequente retirada da Classe do quadro societário da Companhia, com data base em 1º de dezembro de 2024, sendo certo que a referida dissolução parcial não implica extinção da Companhia, que continua suas atividades com seus acionistas remanescentes. Após a apuração dos haveres decorrentes da liquidação parcial e a compensação dos demais créditos e débitos havidos entre a acionista retirante e a Companhia, resultou o pagamento de haveres no montante de R$ 6.476, pela companhia em favor da Classe. A referida dissolução resultou um resultado negativo de R$ 7.427, registrado na "Demonstração do Resultado do Exercício - Resultado na venda em participação em Sociedades de Propósito Específico". Em decorrência da liquidação parcial aprovada, toda as 4.976.847 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, até então detidas pela Classe foram canceladas.

7 Imóveis

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo de imóveis destinados para renda está assim composto:

Descrição	Saldo em 2025	Saldo em 2024	
Fazenda Santo Izidro - Gleba A	40.320	43.739	
Fazenda Santo Izidro - Gleba B	7.134	6.688	
Fazenda Santo Izidro	47.454	50.427	(i)
Pajuçara Matrícula 131	5.620	5.720	(ii.1 e ii.2)
Pajuçara Matrícula 175	39.060	39.550	(ii.1 e ii.2)
Pajuçara Matrícula 003	50.900	51.200	(ii)
Imóveis Pajuçara	95.580	96.470	
Rural Indaiatuba	-	14.650	(iii)
Total de propriedades para investimento:	143.034	161.547	

(i) Fazenda Santo Izidro

Em novembro de 2009, a Classe adquiriu a Fazenda Santo Izidro pelo valor de R$ 15.396. O terreno consiste em uma gleba rural com área de 165,7921 hectares (Gleba A) e 24,7693 hectares (Gleba B), resultando no total de 190,5614 hectares, localizada em área de expansão urbana, situada na Estrada Municipal Piray s/nº, bairro Pimenta, município de Salto (SP).

Em 24 de outubro de 2025, a empresa Send Service e Engenharia Ltda., empresa especializada em avaliações de ativos, realizou laudo de avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado da Fazenda Santo Izidro apurando o valor de mercado de R$ 47.454 (R$ 50.427 em 2024). Com base no valor do laudo a Classe realizou o ajuste, tendo apurado um resultado no montante de R$ 2.966 (R$ (2.522) de 2024) registrado na conta "Ajuste ao Valor Justo".

Em 17 de maio de 2024 o fundo recebeu o montante de R$ 3.649, em virtude da faixa de servidão administrativa Linha de Transmissão/Distribuição LD 138kV Salto, que atingiu a Fazenda Santo Izidro, Indaiatuba/SP.

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças realizado em 1º de dezembro de 2025, foi deliberado e aprovado a dissolução parcial Fazenda Santo Izidro – Gleba A, onde o comprador adquiriu uma fração ideal de aproximadamente 220.000 m², ou seja, aproximadamente 22 hectares, para a finalidade de utiliza-lo em empreendimentos correlatos ao setor de energia e de processamento de dados, entre outras possíveis utilizações, a seu exclusivo critério, sendo certo que a referida dissolução parcial não implica em sua extinção, pelo valor total de R$ 31.900 paga em parcela única em 12 de dezembro de 2025. A referida dissolução resultou um resultado positivo de R$ 25.960, registrado na "Demonstração do Resultado do Exercício - Resultado na venda de imóveis".

Arrendamento

Em 1º de setembro de 2011, foi celebrado o Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, correspondente à Fazenda Izidro - Glebas A e B, entre o Fundo, denominado "Arrendante", representado por sua Administradora, BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Agropecuária Vila dos Pinheiros Ltda., denominada "Arrendatária".

Através do contrato de arrendamento, a Classe dá o imóvel em arrendamento à Arrendatária, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar de 1º de setembro de 2011, com término previsto para 17 de agosto de 2016. A Arrendatária poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o contrato, mediante comunicação por escrito à Arrendante com 90 (noventa) dias de antecedência, sem incorrer em qualquer multa, indenização ou penalidade.

O 1º Aditivo ao Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural realizado em 1º de agosto de 2016, foi deliberado o ajuste do prazo de vigência do contrato, originalmente ajustado para terminar em 17 de agosto de 2016, fica prorrogado para 17 de agosto de 2021, findo o qual os imóveis deverão ser devolvidos livres e desembaraçados de pessoas e coisas, independentemente de qualquer aviso ou outra medida judicial ou extrajudicial, e ficam mantidas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do contrato.

O 2º Aditivo ao Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural realizado em 1º de agosto de 2021, deliberou a alteração do prazo de vigência do contrato de Imóvel Rural, aditado em 01 de agosto de 2021, tendo por objetivo as áreas registradas na matrícula nº 42.658 e 42.657, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Salto/SP, no qual o prazo de vigência do contrato que iria expirar em 17 de agosto de 2021, fica prorrogado para 17 de agosto de 2025, findo o qual os imóveis deverão ser devolvidos livres e desembaraçados de pessoas ou coisas, independentemente de qualquer aviso ou outra medida judicial ou extrajudicial. A Arrendatária paga mensalmente ao Arrendante a importância de R$ 5, a vencer no último dia de cada mês civil e pagamento até o 5° dia útil de cada mês subsequente ao vencido. Este valor será corrigido monetariamente a cada 12 meses, de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV, sendo que em caso de sua extinção e/ou inaplicabilidade ficam desde já eleitos os seguintes índices IGP-DI, IPCA, INPC, obedecida a ordem de nomeação.

O Instrumento de Distrato a Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural realizado em 30 de agosto de 2024, deliberou a rescisão do contrato e de seus aditivos, o qual não mais surtirá efeitos a partir desta data, onde a arrendatária devolve neste ato à Classe os imóveis objeto do Contrato completamente livres de pessoas, coisas, plantações e semoventes, de modo irretratável e irrevogável, outorgam-se ampla, geral e recíproca quitação por todas as obrigações assumidas no Contrato e seus Aditivos, encontrando-se automaticamente quitadas para mais nada reclamar uma da outra seja a que título e tempo for, relativamente às referidas obrigações, atos praticados, multas ou penalidades de qualquer natureza decorrentes da contratação que ora se rescinde, desonerando-se e desobrigando-se, reciprocamente, dos compromissos e obrigações assumidas no Contrato e seus Aditivos.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não possui em aberto arrendamento a receber.

(ii) Pajuçara

Em dezembro de 2013, a Classe adquiriu, através do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, datado de 13 de dezembro de 2013 entre a Cotece S.A. ("Vendedora"), representada nos termos do seu Estatuto Social por seu diretor presidente e a Classe ("Comprador"), representado por sua administradora, a BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., dois imóveis situados em Pajuçara, no Município e Comarca de Maracanaú-CE, onde se localiza o Distrito Industrial de Fortaleza, caracterizados na matrícula 131 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maracanaú/CE e matrícula 175, respectivamente.

A Classe adquiriu os imóveis pelo valor de R$ 36.000, sendo R$ 5.500 pelo imóvel de matrícula 131 e R$ 30.500 pelo imóvel de matrícula 175, levando-se em consideração a avaliação elaborada pela empresa Send Service e Engenharia Ltda., conforme laudo de avaliação emitido em 2013. Os imóveis encontravam-se ordenados por hipoteca em favor do BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico Social (matrícula 131) e do Banco do Nordeste do Brasil S.A. (matrícula 175).

A Classe pagou pela aquisição dos imóveis R$ 31.000, e os R$ 5.000 restantes foram pagos sem qualquer correção monetária em até 5 dias da entrega dos documentos atestando o cancelamento de todos os ônus, incluindo, mas não se limitando, hipotecas que incidem sobre os imóveis. Foi concedido à Cotece S.A. o prazo de 180 dias corridos a contar de 13 de dezembro de 2013.

Em 13 de junho de 2014 foi emitido o 1º aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do Imóvel para o fim específico de alterar o prazo originariamente ajustado para o pagamento do saldo do preço de venda do imóvel por até 1 ano, a contar de 13 de junho de 2014. Em 2 de maio de 2015, foi emitido o 2º aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do Imóvel, e decido em comum acordo prorrogar novamente o prazo de 1 ano a contar de 13 de junho de 2015, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2016, o valor não sofreria correção monetária durante o período de prorrogação, adicionalmente, na impossibilidade da obtenção de baixa das hipotecas mencionadas no prazo ora ajustado, ficou o contrato prorrogado automaticamente por um período adicional de 1 ano, dando-se o vencimento, portanto, em 13 de junho de 2017. Em 28 de março de 2018, foi emitido 3º aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, e decidido em comum acordo prorrogar novamente o prazo por mais 2 anos a contar de 13 de junho de 2017, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2019, o valor não sofreria qualquer correção monetária durante o período de prorrogação. Desta forma, a vendedora terá o prazo adicional de 2 anos para finalizar os procedimentos junto ao credor Banco Nordeste do Brasil S.A. para cancelar as hipotecas em 1º e 2º graus que oneram o imóvel objeto da matrícula 175. Declara a Vendedora que a hipoteca em 1º grau que onera o imóvel matriculado sob nº 131 cujo credor era o Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, já se encontra devidamente cancelada. Em 10 de junho de 2019, foi emitido 4º aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, e decidido em comum acordo prorrogar novamente o prazo por mais 5 anos a contar de 13 de junho de 2019, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2024, o valor não sofrerá qualquer correção monetária durante o período de prorrogação. Até 31 de dezembro de 2021, o montante a pagar da aquisição desse imóvel no valor de R$ 5.000 estava registrado na conta "Exigível a longo prazo - Outros", porém, em 14 de março de 2022 ocorreu o pagamento no valor total de R$ 5.000 da parcela final referente aquisição no imóvel Pajuçara (Cotece), conforme contrato de compra e venda de 13 de dezembro de 2013, registrado na rubrica "Demonstração do resultado do exercício - Pagamento de parcela de imóvel".

Em 16 de dezembro de 2022 a Classe adquiriu, através do Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal, datado de 23 de dezembro de 2022 entre a Cotece S.A. ("Vendedora"), representada nos termos do seu Estatuto Social por seu diretor presidente e a Classe ("Comprador"), representado por sua administradora, a BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., um imóvel situado em Pajuçara, no Município e Comarca de Maracanaú-CE, onde se localiza o Distrito Industrial de Fortaleza, , caracterizados na matrícula 003 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maracanaú/CE. A Classe pagou pelo imóvel, considerando o seu valor justo o montante de R$ 46.350, levando-se em consideração a avaliação elaborada pela empresa Send Service e Engenharia Ltda., conforme laudo de avaliação emitido em 7 de dezembro de 2022, tendo apurado um resultado no montante de R$ 56 registrado na "Demonstração do resultado do exercício – Receita de Vendas de Propriedade para Investimento".

Em 27 de outubro de 2025, a empresa Send Service e Engenharia Ltda., empresa especializada em avaliações de ativos, realizou laudo de avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado dos imóveis Pajuçara referente às matrículas 003 apurando o valor de mercado de R$ 50.900 (R$ 51.200 em 2024). Com base no valor do laudo a Classe realizou o ajuste, tendo apurado um resultado no montante de R$ (300) (R$ 2.400 em 2024) registrado na conta "Ajuste ao Valor Justo".

Em 27 de outubro de 2025, a empresa Send Service e Engenharia Ltda., empresa especializada em avaliações de ativos, realizou laudo de avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado dos imóveis Pajuçara referente às matrículas 131 e 175 apurando o valor de mercado de R$ 44.680 (R$ 45.270 em 2024). Com base no valor do laudo o Fundo realizou o ajuste, tendo apurado um resultado no montante de R$ (590) (R$ 670 em 2024) registrado na conta "Ajuste ao Valor Justo".

(ii.1) Locação ("Cotece")
Em 1º de setembro de 2017, foi acordado entre a Classe e a Cotece Comércio de Malhas Ltda, o Contrato de Locação de Imóvel, com prazo de locação de 36 meses, com início em 1º de setembro de 2017, para terminar em 31 de agosto de 2020. O valor mensal do aluguel é de R$ 8, sendo que as despesas condominiais, IPTU e demais impostos são de responsabilidade do locatário. Os aluguéis são pagos até o 5º dia do mês subsequente ao vencido.

Em 1º de setembro de 2020, foi aprovado o 1º Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel, prorrogando a vigência da locação por mais 5 (cinco) anos a contar da data do aditivo, cujo vencimento ocorrerá em 31 de agosto de 2025.

Em 1º de setembro de 2021, foi acordado o Distrato do Contrato de Locação de Imóvel não Comercial celebrado em 1º de setembro de 2017 entre o Fundo e a Cotece Comércio de Malhas Ltda referente a matrícula 175, no qual, a Cotece (Locatária) devolveu o imóvel à Classe (locador).

Em 1º de abril de 2022, foi acordado entre a Classe e a Cotece Comércio de Malhas Ltda., o Contrato de Locação de Imóvel para fins não Residências, com prazo de locação de 3 (três) anos, com início em 1º de abril de 2022, para terminar em 31 de março de 2025. O valor mensal do aluguel é de R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), sendo que as despesas condominiais, IPTU e demais impostos são de responsabilidade do locatário. Os aluguéis são pagos até o 5º dia do mês subsequente ao vencido. O valor do aluguel é automaticamente corrigido a cada 12 (meses) pela variação acumulada do IGP-M, calculada pela Fundação Getúlio Vargas, no período imediatamente anterior. Em 08 de abril de 2022 e 05 de maio de 2022 houve pagamento de despesa de ITBI, referente às matrículas 175 e 131, no valor de R$ 610 e R$ 300, respectivamente, registrado na "Demonstração do resultado do exercício – Ajuste a valor justo". Em 10 de janeiro de 2023 houve pagamento de despesa de ITBI, referente à matrícula 003, no valor de R$ 927, registrado na "Demonstração do resultado do exercício – Ajuste a valor justo".

Em 02 de maio de 2024 houve pagamento de IPTU no montante de R$ 262.

(ii.2) Locação ("Esmaltec")
Em 28 de abril de 2017, foi acordado entre a Classe e a Esmaltec S.A. ("Esmaltec"), o Contrato de Locação Não Residencial, com o prazo de locação de 3 anos, com início em 1º de julho de 2017, para terminar em 30 de junho de 2020. O valor mensal de aluguel é de R$ 177, sendo que as despesas condominiais, IPTU e demais impostos são de responsabilidade do locatário. Os aluguéis são pagos até o 5º dia do mês subsequente ao vencido.

Em 10 de outubro de 2017, foi celebrado o 3º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial com a Esmaltec, em que, as partes de comum acordo resolvem alterar o teor da cláusula 4ª, ajustando o prazo de locação ora avençada com início em 1º de setembro de 2017, para terminar em 31 de outubro de 2020.

Em 30 de agosto de 2018, foi celebrado o 4º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial com a Esmaltec, em que, as partes de comum acordo resolvem alterar o teor das cláusulas a seguir: 2ª (cláusula que informa o objeto do contrato), 3ª (cláusula que trata sobre o conhecimento que o locatário declara ter de que a edificação não está sujeita a regime de condomínio edilício), 5ª (cláusula que informa sobre o valor do aluguel) e 6ª (cláusula que trata sobre as despesas de consumo do imóvel). As alterações entraram em vigor em 1º de setembro de 2018.

Em 1º de setembro de 2020 foi aprovado o 5º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial, alterando o prazo de locação ora avençada com término para 31 de agosto de 2023.

Em 1º de setembro de 2021 foi celebrado o 6º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial com a Esmaltec, em que, as partes de comum acordo resolvem alterar o teor das cláusulas a seguir: 1º (cláusula que informa sobre o reajuste anual do aluguel), que passa a ser de R$ 286 mensais para os nove módulos, 2º (cláusula que informa que o objeto da locação) é ampliado para integrar também o módulo dez, que soma aos nove módulos já existentes, onde o valor do aluguel do módulo dez é de R$ 31, que somado ao aluguel dos demais módulos, passa a ter um total de R$ 317 para o dez módulos.

Em 5 de dezembro de 2022 foi celebrado o 7º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial com a Esmaltec, em que, as partes de comum acordo resolvem alterar o teor das cláusulas a seguir: 1º (cláusula que informa sobre o reajuste anual do aluguel) a fim de reduzir o objeto da locação para oito módulos, devolvendo os módulos nove e dez, no qual, o aluguel devido é calculado proporcionalmente aos dias de ocupação até a data da efetiva devolução dos módulos, 2º (cláusula que informa sobre o objeto de locação) que passa a ser de oito módulos, e 5º (cláusula que informa sobre o valor do aluguel mensal) que passa a ser de R$ 282. Para refletir as novas condições ajustadas, as cláusulas 2º e 5º passam a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2023.

Em 26 de maio de 2023 foi celebrado o 8º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial com a Esmaltec, em que, as partes de comum acordo resolvem alterar o teor das cláusulas a seguir: 1º (cláusula que informa sobre o reajuste anual do aluguel) para refletir as novas condições ajustadas que entraram em vigor a partir de 1º de junho de 2023; 2º (cláusula que informa sobre o objeto de locação) que prorrogam a locação do nove módulos por um período adicional de três anos, a contar de 1º de setembro de 2023 até 31 de agosto de 2026. O valor do aluguel mensal a vigorar a partir de setembro de 2023 é aquele obtido mediante a correção no período pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor pelo IBGE ou outro índice que vier a substitui-lo.

Em 24 de agosto de 2023 foi celebrado o 9º Termo Aditivo ao Contrato de Locação Não Residencial com a Esmaltec, em que, as partes de comum acordo resolvem alterar o teor das cláusulas a seguir: 1º clausula para refletir as novas condições ajustadas que entraram em vigor a partir de 1º de setembro de 2023; 2º clausula onde a partir de setembro de 2023 o valor do aluguel mensal é aquele obtido mediante a correção no período pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor pelo IBGE ou outro índice que vier a substitui-lo.

Em 30 de abril de 2024 o Fundo recebeu o montante de R$ 72 referente ao ressarcimento do valor do IPTU do imóvel Esmaltec.

Em 31 de dezembro de 2025, Classe possui em aberto o montante de R$ 413 (R$ 705 em 2024) a receber, registrado na conta "Aluguéis a receber". O resultado de aluguéis apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R$ 9.006 (R$ 8.570 em 2024), registrado na rubrica "Receitas de Aluguéis".

(iii) Fazenda Indaiatuba

Em 14 de outubro de 2021, a Classe adquiriu a Fazenda Indaiatuba pelo valor de R$ 10.220. O terreno consiste em uma gleba urbana com potencial para incorporação com área de 37,303 m³, localizada na Alameda Porteira de Ferro esquina com a estrada IDT, bairro Morro Torto, em Indaiatuba, São Paulo (SP). Em 31 de dezembro de 2021 a Fazenda Indaiatuba está registrada pelo seu custo de aquisição no valor total de R$ 10.000, acrescido de despesas referente a aquisição no montante de R$ 220.

Em 25 de novembro de 2024, a empresa Send Service e Engenharia Ltda., empresa especializada em avaliações de ativos, realizou laudo de avaliação pelo Método Direto Comparativo de Dados de Mercado da Fazenda Indaiatuba apurando o valor de mercado de R$ 14.650. Com base no valor do laudo o Fundo realizou o ajuste, tendo apurado um resultado no montante de R$ 1.650 registrado na conta "Ajuste ao Valor Justo".

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe não possui em aberto arrendamento a receber. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe não teve resultado de arrendamento.

Conforme Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal realizado em 5 de novembro de 2025, foi deliberado e aprovado a alienação da Fazenda Indaiatuba, com a consequente retirada da Classe do quadro societário da Companhia pelo valor total de R$ 12.500 paga em 11 de dezembro de 2025. A referida dissolução resultou um resultado de R$ (2.150), registrado na "Demonstração do Resultado do Exercício - Resultado na venda de imóveis".

8 Despesas com manutenção e conservação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com manutenção e conservação com os imóveis, foi de R$ 394 (R$ 272 em 2024), registrada na conta "Propriedade para investimento - Despesas com manutenção e conservação", na demonstração do resultado do exercício.

9 Gerenciamento de risco

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento na Classe, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativas dos cotistas.

A carteira da Classe, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, riscos relacionados ao investimento nas cotas, dos riscos aos quais a Classe e, consequentemente, os investimentos estão sujeitos, vem como da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe, tendo a obrigação de aportar recursos adicionais na Classe, mediante solicitação da Administrador, conforme disposto no Regulamento.

10 Remuneração da administração

(a) Taxa de Administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,18% (dezoito décimos percentuais) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, sendo que o montante mensal da remuneração da Administradora não pode ser inferior a R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).A remuneração inclui taxa de custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe e é calculada e provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do dia útil anterior, e o seu pagamento ocorre até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Os valores expressos em reais mencionados acima, são corrigidos anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas IGP-M ou por outro índice que vier a substituí-lo, cuja data de aniversário é a partir de 05 de setembro de 2016.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a remuneração mensal total da administração foi de R$ 316, sendo representada por R$ 15 de administração, R$ 143 de controladoria e R$ 158 de custódia (no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a remuneração total da taxa de administração foi de de R$ R$ 352, sendo representada por R$ 16 de administração, R$ 159 de controladoria e R$ 177 de custódia), registradas nas contas "Despesa de taxa de administração", "Despesa de taxa de controladoria" e "Despesas do sistema financeiro", na demonstração do resultado do exercício.

(b) Taxa de Gestão

A Gestora recebe pela prestação de seus serviços, a remuneração mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), reajustável tal valor anualmente de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A despesa com taxa gestão da Classe foi de R$ 35 (R$ 16 em 2024), registrada na conta "Despesa de Taxa de Gestão", na demonstração do resultado do exercício.

A Classe não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de *performance*.

11 Patrimônio líquido

(a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido é composto por 220,4949061 cotas (220,4949061 cotas em 2024) totalizando R$ 151.938 (R$ 181.966 em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas.

A emissão de novas cotas pela Classe deve ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público-alvo, a quantidade de quotas a serem emitidas e a possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

O resgate de cotas é exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta, somente nos casos de dissolução ou liquidação da mesma. A Classe pode amortizar parcialmente suas cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de julho de 2024, deliberou sobre a realização de amortização de cotas a ser paga até 20 de julho de 2024 no valor de R$ 6.800.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 ocorreu a amortização de cotas no montante de R$ 45.558.

(b) Reserva de contingências

A Classe pode, a critério da Administradora, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverem ser provisionadas no balanço da Classe, e solicitar que tais reservas sejam desfeitas, desde que aprovado em Assembleia Geral.

12 Base de cálculo da distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos pela Classe (já descontados das despesas ordinárias da Classe) serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, excluídos das despesas operacionais e as demais despesas previstas para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe distribuiu R$ 19.762 com pagamento de R$ 5.103 de rendimentos. Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

Distribuição de rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	35.292	6.060
Ajuste a valor justo	(2.076)	-
Variação patrimonial nos investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	(5.775)	(2.014)
Variação patrimonial nos investimentos em ativos de natureza não imobiliaria - Renda Fixa	(9.234)	5.654
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)	21	22
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	18.228	9.722
Rendimentos apropriados	19.762	12.407
Rendimentos a distribuir	(19.762)	(5.103)
Rendimentos distribuídos de exercício anterior	5.103	0
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	5.103	7.304
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	108,42%	127,62%

13 Transações com partes relacionadas

Considerando a estrutura das operações da Classe, as transações realizadas com partes relacionadas incluem substancialmente a remuneração da Administradora/Gestora e a receita com arrendamento.

São consideradas partes relacionadas à Classe a Gestora, Administradora, assim como as empresas controladas pelos acionistas da Gestora (JPP Gestão de Recursos Ltda.), e incluem principalmente:

- BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora);
- JPP Gestão de Recursos Ltda. (Gestora);
- Banco Bradesco S.A. (Controlador/Custodiante);
- JPP Capital Gestão de Recursos Ltda. (Gestora de Classe de Fundo Imobiliário Investido);
- Cotece S.A. (Vendedora Imóvel); e

- Cotece Comércio de Malhas Ltda (Locatária).

As operações entre a Classe e suas partes relacionadas consistem nas seguintes transações:

a) Ativo com parte relacionada
O saldo em conta corrente no Banco Bradesco S.A. é de R$ 1 (R$ 1 em 2024).

b) Remuneração da administração e gestão
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe pagou à Administradora o montante de R$ 15 (R$ 16 em 2024) referentes à taxa de administração, e à Gestora da Classe foi pago o montante de R$ 35 (R$ 16 em 2024), referente à taxa de gestão, registradas nas rubricas "Demonstração do resultado do exercício – Despesa de taxa de administração" e "Demonstração do resultado do exercício – Despesa de taxa de gestão", respectivamente.

c) Despesas com taxa de controladoria e custódia
Os serviços de custódia e controladoria foram prestados pelo Banco Bradesco S.A., que no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizaram uma despesa de R$ 301, sendo representado por R$ 143 de controladoria e R$ 158 de custodia (R$ 335 em 2024, sendo representado por R$ 159 de controladoria e R$ 176 de custodia), registradas nas rubricas "Demonstração do resultado do exercício – Despesas do sistema financeiro" e "Demonstração do resultado do exercício – Despesa de taxa de controladoria", respectivamente.

d) Arrendamento de imóvel rural
No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui contratos de arrendamento de imóvel rural com partes relacionadas.

e) Ativo com partes relacionadas

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Aluguéis a receber	413	Cotece Comércio de Malhas Ltda.	Gestora

14 Rentabilidade
A rentabilidade da Classe nos últimos exercícios foram as seguintes:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade - %
2025 (*)	689.075,84	21,29
2024 (*)	825.259,42	0,19

(*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando o efeito da amortização e da distribuição de resultados.

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

15 Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pela Classe, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na fonte exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos a Imposto de Renda na fonte e são parcialmente 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% (vinte por cento).

16 Contrato de prestação de serviço de auditoria

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., relacionados a esta Classe de Investimento por ela administrado 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, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 225 a Classe possui contingências cíveis classificadas como perda possível na opinião dos assessores jurídicos, decorrentes de ações judiciais movidas pelos devedores no valor de R$ 681 e que não são reconhecidas contabilmente, conforme previsto na legislação aplicável.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classepossui demandas judiciais cíveis na qualidade de polo passivo, no valor de R$ 3.781 classificadas com probabilidade de perda remota para perda de bens, pelos assessores jurídicos contratados pelo Fundo. O Fundo já dispendeu recursos para aquisição de cotas de reserva legal, podendo haver condenação em danos ambientais.

O Ministério Público propôs esta ação civil pública (0900018-08.2018.8.12.0017) alegando irregularidades ambientais na Fazenda Baya, de Nova Andradina/MS, que demandam obrigações de fazer e não fazer e tutela antecipada; foi realizada perícia técnica que apontou algumas irregularidades, as partes se manifestaram e encerrou a fase instrutória; alegações finais foram apresentadas e a sentença foi objeto de recurso de apelação que está concluso para sentença. Foi realizada vistoria no imóvel e destacou com evidência que foram cumpridas todas as obrigações determinadas. Esta ação está em fase final do cumprimento de sentença, com as obrigações cumpridas, aguardando homologação do Juízo conforme última petição dos autos.

18 Contrato de prestação de serviços

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de custódia, escrituração das cotas e emissão de extratos.

19 Alteração estatutária

A Instrumento Particular de Alteração do Regulamento realizado em 10 de março de 2025, deliberou e aprovou a alteração do regulamento para sua adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ratificando que o Fundo e/ou Regulamento terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento: (i) O Fundo contará com uma classe única de investimento, constituída em regime fechado ("Classe"); (ii) Os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas serão realizados (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ("ICP"), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no artigo 10, §2° da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído; e Consolidar o Regulamento, alterado nos termos do item acima em todos os aspectos exigidos pela

Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo, o qual passará a vigorar na forma do anexo a este Instrumento, contemplando, inclusive, as alterações acima mencionadas.

20 Informações adicionais

Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR
Contador

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira