

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.615.915/0001-59

(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. - CNPJ: 00.066.670/0001-00)

26 de setembro de 2025

(Evento de encerramento das atividades do Fundo)
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações contábeis

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.615.915/0001-59

(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ: 00.066.670/0001-00)

Demonstrações contábeis

26 de setembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis1

Demonstrações contábeis

Demonstrações do resultado4

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido5

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto6

Notas explicativas às demonstrações contábeis7

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora do
JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário
(Administradora: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Osasco - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem as demonstrações do resultado, mutações do patrimônio líquido e fluxo de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo), 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, o desempenho de suas operações do JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário para o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfase - Encerramento das atividades do Fundo

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 2 e 17, o Fundo teve a totalidade de suas cotas resgatadas em 26 de setembro de 2025 e através do Instrumento Particular, datado do dia 15 de agosto de 2025, foi deliberado pelo encerramento das operações do Fundo, sendo sua liquidação efetivada em 26 de setembro de 2025. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Principais assuntos de auditoria

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

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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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.



**Shape the future
with confidence**

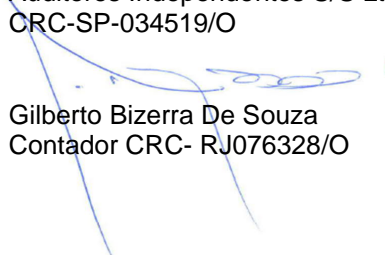
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de liquidação considerando o pressuposto da não continuidade operacional. Adicionalmente avaliamos a adequação das divulgações relacionadas à base contábil de liquidação e as razões para a sua utilização. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.

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

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.

São Paulo, 25 de novembro 2025.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC- RJ076328/O

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BEM Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.615.915/0001-59
CNPJ: 00.066.670/0001-00

Demonstrações do resultado
Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025
Em milhares de reais

Composição do resultado do período

Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Rendimentos distribuídos de fundos imobiliários	201
Amortização de fundos imobiliários	30
Resultado nas negociações de fundos imobiliários	(1.918)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>(1.687)</u>
Outros ativos financeiros	438
Rendimento de cotas de fundos de renda fixa	<u>438</u>
Outras Despesas	<u>(284)</u>
Despesa de taxa de custódia	(119)
Despesa de taxa de controladoria	(77)
Despesa do sistema financeiro	(19)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(26)
Despesa de taxa de administração	(24)
Despesa de taxa de escrituração	(17)
Despesas diversas	(2)
Lucro/(prejuízo) líquido do período	<u><u>(1.533)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.615.915/0001-59

(Administrado pela BEM Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.066.670/0001-00

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2024		127.592	(6.433)	(85.000)	(24.491)	11.668
Prejuízo líquido do período		-	(1.533)	-	-	(1.533)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	-	(10.135)	(10.135)
Em 30 de setembro de 2025		127.592	(7.966)	(85.000)	(34.626)	0

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BEM Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.615.915/0001-59
CNPJ: 00.066.670/0001-00

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto
Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025
Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(10.178)
Resgate de cotas de fundos de investimento	15.757
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(5.080)
Venda de cotas de fundos imobiliários	9.758
Recebimento de amortização de fundos imobiliários	30
Recebimento de rendimentos distribuídos de fundos imobiliários	201
Pagamento de taxa de administração	(27)
Pagamento de taxa de controladoria	(85)
Pagamento de taxa de custódia	(132)
Pagamento de taxa de escrituração	(20)
Pagamento de despesa do sistema financeiro	(19)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(78)
Demais pagamentos	(2)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>10.125</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Distribuição de resultados para os cotistas	(10.135)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>(10.135)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(10)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	<u>10</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 5 de outubro de 2020 e foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 571 de 25 de outubro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472.

O Fundo era destinado exclusivamente a investidores qualificados e teve por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O Fundo não teve o objetivo de aplicar seus recursos em segmentos específicos de cotas de outros fundos imobiliários, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios determinados de diversificação, respeitados eventuais limites que viessem a ser aplicados conforme legislação vigente.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código JBFO11.

Os principais riscos associados ao Fundo estavam detalhados na nota explicativa nº 5.

Os investimentos do Fundo não eram garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

A gestão do Fundo era realizada pela Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Em razão da aprovação da liquidação do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 17, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração destas demonstrações contábeis e, portanto, foram elaboradas nesse contexto.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Essas demonstrações contábeis têm como objetivo exclusivo a apresentação da posição patrimonial e financeira do Fundo na data do resgate total das cotas e da evolução do seu patrimônio líquido, referentes ao período compreendido 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, data do resgate total de cotas.

As demonstrações contábeis em 26 de setembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de novembro de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacavam-se:

a) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo era o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações contábeis.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por disponibilidades em moeda nacional.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adotava o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

e) Ativos financeiros

(i) Ativos de natureza não imobiliária

- Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento eram registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Ativos de natureza imobiliária

- Cotas de fundos de investimento imobiliário cotados em bolsa

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores eram registrados pelo custo de aquisição mais os custos de transação e atualizados diariamente pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

f) Valores a receber

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

g) Valores a pagar

Eram demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, era apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada exercício.

i) Corretagens (Cotas de fundos de investimento imobiliário)

As despesas de corretagens em operações de compra de cotas de fundos de investimento imobiliário eram consideradas parte integrante do custo de aquisição. Na venda eram registradas como despesa, na conta de "Corretagens e taxas".

4 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo podia contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

5 Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor devia estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado seria remunerado conforme expectativas dos cotistas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estavam submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de mercado: Existia a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das cotas, não fossem subscritas ou adquiridas a totalidade das cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tivesse um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deveria estar ciente de que, nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo estaria condicionada aos ativos-alvo que o Fundo conseguisse adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo investidor variar em decorrência da distribuição parcial das cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de cotas distribuídas seria inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existiriam menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderia reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta: Caso não fosse atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de cotas, esta seria cancelada e os investidores poderiam ter seus pedidos cancelados. Nesse caso, caso os investidores já tivessem realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderia ser prejudicada, já que, nessa hipótese, os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta: Em se tratando da primeira emissão de cotas do Fundo, caso não fosse atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta seria cancelada, e a administradora deveria proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472/08. Nesse caso, caso os investidores já tivessem realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderia ser prejudicada, já que, nessa hipótese, os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

IV. Riscos de mercados internacionais: Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podiam prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII era influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podia causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderia afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

V. Riscos de mercado nacional: O mercado de capitais no Brasil era influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podia causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluíam as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras anteriores resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderia prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem vigente e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro — incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes — poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) no alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor principal de suas aplicações.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo deviam ser marcados a mercado, ou seja, seus valores eram atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo podia sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo podia não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existia o risco de que, em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas, o valor a ser distribuído ao Cotista não correspondesse ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

VI. Riscos institucionais: O Governo Federal podia intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia nacional. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados podiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podiam ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podiam impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

VII. Risco de crédito: Consistia no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrassem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que podiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento, podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nessas condições, a Administradora podia enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo podia enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo podia impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

dos emissores, mesmo que não fundamentadas, podiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas: O investidor devia observar o fato de que os FII eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que podia influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontravam pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirisse as Cotas deveria estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo e que o investidor podia não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejasse.

IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderiam ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

X. Risco de mercado das Cotas do Fundo: Podia haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretendesse negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

XI. Risco de liquidação do Fundo: No caso de liquidação do Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste seria partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos seriam entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderia ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderia ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XII. Risco relativo à não substituição da Administrador ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Gestora podia sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora podia sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída ou renunciar às suas funções, hipóteses em que sua substituição deveria ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não acontecesse, o Fundo seria liquidado antecipadamente, o que podia acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelecia que os FIs eram isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuíssem, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) aplicassem recursos em empreendimentos imobiliários que não tivessem como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos eram tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, conforme o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficavam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas fossem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) era concedido somente nos casos em que o Fundo possuísse, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não era concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe dessem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não havia limite máximo de subscrição por investidor, não faziam jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o cotista pessoa física que fosse titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe dessem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estavam sujeitos à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que podia afetar a rentabilidade esperada para as cotas. O tratamento tributário do Fundo podia ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adotasse ou pudesse adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir no Fundo englobava ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XIV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentavam investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil, estava sujeita a alterações. Além disso, podiam ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos podiam impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podiam impactar os resultados do Fundo. Existia o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, da interpretação diversa da vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo podia ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adotasse ou pudesse adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando à matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de Fundos de investimento no Brasil, também estavam sujeitas a alterações. Esses eventos podiam impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

XV. Risco regulatório: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoiava-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a esse tipo de operação financeira, podia haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XVI. Risco jurídico: O Fundo podia ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não havia garantia de que o Fundo viesse a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo fossem julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tivesse reservas suficientes. Caso tais reservas não fossem suficientes, era possível que um aporte adicional de recursos fosse feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deveriam arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, era possível que existissem contingências não identificadas ou não identificáveis que pudessem onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XVII. Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo podia ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas podia não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não havia garantia de que o Fundo obtivesse resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, isso podia impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

XVIII. Risco de governança: Não podiam votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse fosse conflitante com o interesse do Fundo, exceto quando fossem os únicos Cotistas ou quando houvesse aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se referisse especificamente à Assembleia Geral em que se desse a permissão de voto, ou quando todos os subscritores de Cotas fossem condôminos de bem com quem concorressem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que tratava o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto podia trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidissem adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que eram objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente eram deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que eram objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente eram deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tivesse mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tivesse até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que os FII tendiam a possuir número elevado de cotistas, era possível que determinadas matérias ficassem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XIX. Risco operacional: Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo eram administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependiam de uma administração/gestão adequada, a qual estava sujeita a eventuais riscos operacionais que, caso ocorressem, podiam afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XX. Risco de concentração da carteira do Fundo: Não havia qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deveria adquirir. A carteira do Fundo ficava sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XXI. Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispunha o Regulamento, não havia restrição quanto ao limite de Cotas que podiam ser detidas por um único Cotista. Assim, podia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, havia a possibilidade de que deliberações fossem tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também fosse construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo detivesse (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passaria a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo seria prejudicada.

XXII. Risco de potencial conflito de interesse: O Regulamento previa determinados atos que caracterizavam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora, os quais dependiam de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

XXIII. Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que viesse a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tivessem, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas deviam considerar que qualquer resultado obtido no passado não era indicativo de possíveis resultados futuros, e não havia qualquer garantia de que resultados similares seriam alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estavam sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, índices de inflação e variação cambial.

XXIV. Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento podia ser alterado sempre que tal alteração decorresse exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações podiam afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XXV. Risco de diluição: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas dependia da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorresse uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tivesse disponibilidades para exercer o direito de preferência, este podia sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XXVI. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa: Existia o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que podiam aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, podia haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, eram remunerados por uma taxa de juros, e sofriam alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que compunham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo podia ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora podia ser obrigada a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

XXVII. Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas era um investimento de longo prazo, podia haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XXVIII. Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tivesse recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocaria os Cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes deliberassem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportassem recursos seriam diluídos.

XXIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas era uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupunha que a rentabilidade do Cotista dependeria da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependiam, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou com a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo viesse a investir, bem como dependiam dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existia a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que podia afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

XXX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos-Alvo podiam conter, em seus documentos constitutivos, cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação podia acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nessa hipótese, podia haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos-Alvo que estivessem de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora podia não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que podia afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XXXI. Risco de desenquadramento passivo involuntário: Sem prejuízo do quanto estava estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejasse o desenquadramento passivo involuntário, a CVM podia determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima podia afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não havia como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo fosse favorável aos Cotistas, bem como não havia como assegurar que os Cotistas conseguissem reinvestir os recursos em outro investimento que possuísse rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XXXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderia não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendessem, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderia enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderia impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXIII. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade pôde não ter apresentado a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas em sua elaboração, o que pôde ter afetado adversamente a decisão de investimento por parte do Investidor. Nesse sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseou em suposições e expectativas vigentes à época, com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não foi possível assegurar ao investidor que essas projeções seriam comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins ilustrativos, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, representando uma projeção de recursos potenciais e custos.

XXXIV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deveria ter tido cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XXXV. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, prestou ou pôde ter prestado serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tinham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Dessa forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, foi possível que a Gestora tenha decidido alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que puderam, inclusive, ter apresentado desempenho superior aos ativos alocados no Fundo, de modo que não foi possível garantir que o Fundo deteria exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XXXVI. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não foi permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas tenham decidido pelo desinvestimento no Fundo, tiveram que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas puderam enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXVII. Riscos do uso de derivativos nos Fundos Investidos: A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos pôde acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que teriam ocorrido se tais instrumentos não tivessem sido utilizados. A contratação desse tipo de operação não foi entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos pôde resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XXXVIII. Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários nos fundos Investidos: O Fundo pôde ter investido em Fundos nos quais o Gestor do Fundo Investido não encontrou imóveis atrativos dentro do perfil a que se propunha. Esse Gestor pôde adquirir um número restrito de imóveis, o que gerou concentração da carteira do Fundo Investido. Não houve garantias de que os investimentos pretendidos pelos Fundos Investidos estivessem disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejável à satisfação de suas Políticas de Investimento, o que resultou em investimentos menores ou mesmo na não realização desses investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo Investido, considerando os custos do Fundo — dentre os quais a Taxa de Administração — afetou negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XXXIX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras presentes nos investimentos dos fundos Investidos: Os Fundos Investidos puderam adquirir CRI, os quais foram negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não tenha sido concedido pela CVM, a emissora desses CRI deveria tê-los resgatado antecipadamente. Caso a emissora já tivesse utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pôde não ter tido disponibilidade imediata de recursos para realizar o resgate antecipado.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabeleceu que 'as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos'. Em seu parágrafo único, previu ainda que 'desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Caso tenha prevalecido o entendimento previsto nesse dispositivo, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora puderam concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compunham o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não tenha honrado suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que serviram de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados puderam ter sido acessados para a liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário dos Fundos Investidos cujas cotas integram o patrimônio do Fundo.

XL. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI nos Fundos Investidos: Para os contratos ou debêntures que lastrearam a emissão dos CRI, nos quais os devedores tinham a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, essa antecipação pôde ter afetado, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuíam condições para a ocorrência de vencimento antecipado dos contratos ou debêntures que os lastreavam, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoveu o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nesses CRI puderam sofrer perdas financeiras, tanto pela não realização do investimento (retorno ou recebimento da remuneração esperada), quanto pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI dependeu do pagamento pelos devedores dos créditos imobiliários que lastrearam a emissão dos CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representaram créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendiam atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não contou com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, dependeu do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetaram a situação econômico-financeira dos devedores pôde afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLI. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderia investir indiretamente, em imóveis ou direitos reais, presentes nos Fundos Investidos, os quais estavam sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetariam os rendimentos das Cotas: (i) Risco imobiliário: foi a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetassem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactassem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restringiam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactassem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrasse(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultassem em mudanças na vizinhança, deteriorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitassem, dificultassem ou impediam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos Fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos Fundos Investidos, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. (ii) Risco de irregularidade dos imóveis: O Fundo investia em fundos que poderiam adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estivessem concluídos e, portanto, não tivessem obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderiam ser utilizados e locados quando estivessem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos, poderia provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos Fundos Investidos e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. (iii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo investiria em fundos que poderiam adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinassem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e fossem compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que podiam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderia ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderiam ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos fossem concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários podia enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causassem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderiam provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. (iv) Risco de aumento dos custos de construção: O Fundo poderia investir em fundos que poderiam adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinassem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e fossem compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderia contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos. Neste caso, o Fundo teria que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos para que os mesmos fossem concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderiam ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. (v) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo Investido, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependeriam da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderiam ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberassem o procedimento a ser adotado. Havia, também, determinados tipos de perdas que não estariam cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro viesse a ocorrer, o Fundo Investido poderia sofrer perdas relevantes e poderia ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderiam afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderia ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderia ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. (vi) Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira dos Fundos Investidos, poderiam ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não havia como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público seria justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remuneraria os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) fossem desapropriado(s), este fato poderia afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podiam ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. (vii) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira dos Fundos Investidos, podiam ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podiam causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não havia garantias de pleno cumprimento de prazos, o que podia ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo. (viii) Risco de vacância: Os veículos investidos pelos Fundos Investidos poderiam não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo Investido vier a investir, o que poderia reduzir a rentabilidade do Fundo Investido, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais eram atribuídos aos locatários dos imóveis) poderiam comprometer a rentabilidade do Fundo Investido. (ix) Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que devia ser preponderantemente levado em consideração era o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estariam localizados os imóveis objeto de investimento pelos Fundos investidos. A análise do potencial econômico da região devia se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo Investido. (x) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos dos Fundos Investidos decorrentes da exploração de imóveis, estavam sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistiam em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados dos Fundos Investidos estavam sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderiam gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. (xi) Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podiam implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Fundos Investidos. Problemas ambientais podiam ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) dos Fundos Investidos poderiam causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderia ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo Investido, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) podiam estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. (xii) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis dos Fundos Investidos, estavam sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podiam acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo Investido ou os locatários podiam sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podiam também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podiam obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podiam, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderia fazer com que os locatários tivessem dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, viessem integrar o patrimônio do Fundo Investido podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderiam ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, podia haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderia ser imputado ao Fundo Investido. (xiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: Os Fundos Investidos poderiam ter na sua carteira de investimentos imóveis que fossem alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderiam ser rescindidos ou revisados, o que poderia comprometer total ou parcialmente os rendimentos que eram distribuídos ao Fundo Investido e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. (xiv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros: Consistia no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis dos Fundos Investidos, o que poderia dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo Investido em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situavam os imóveis da carteira de investimento do Fundo Investido poderia impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderia gerar uma redução na receita do Fundo Investido e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XLII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII foi uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependeria da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependeram do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependeu preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

XLIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: A propriedade das Cotas não conferia aos Cotistas do Fundo a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas eram exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo foram de responsabilidade do Fundo, devendo ter sido suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que foi deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente pôde adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas tenham aportado os valores adicionais necessários para sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas puderam ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial foi iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção, pelos Cotistas, do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo viesse a ser condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não foram responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos, nem por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas tenham deixado de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo pôde não ter disposto de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo terem perdido, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XLV. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existiu o risco de o Fundo ter apresentado patrimônio líquido negativo, o que acarretou a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas puderam não ter aceitado aportar novo capital. Não houve como mensurar o montante de capital que os Cotistas puderam ser chamados a aportar, tampouco houve garantia de que, após a realização de tal aporte, o Fundo passaria a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XLVI. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contaram com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas foram prejudicados, não tendo existido qualquer mecanismo externo que garantisse sua rentabilidade.

XLVII. Demais riscos: O Fundo também pôde ter estado sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alterações na política econômica e decisões judiciais eventualmente não mencionadas nesta seção.

6 Rentabilidade do Fundo

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade do Fundo no período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, desconsiderando as amortizações de cotas e distribuições de rendimentos aos cotistas nos exercícios.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota em	Variação da cota (%) (*)
Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025	10.069	7,7656979	(13,18)

(*) A rentabilidade do Fundo foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações de cotas e distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo FGC.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(b) Rendimentos distribuídos

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foi o seguinte:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025	10.135	1.279.070	0,81

7 Emissões, integralizações e amortizações de cotas

(a) Emissões e integralizações

O patrimônio do Fundo era representado pelas cotas, as quais teriam as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Regulamento no suplemento, se houvesse, referente a cada emissão de cotas do Fundo.

A 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi realizada conforme segue: o total de Cotas emitidas podia ser de até 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 150.000, em série única. A oferta de cotas da 1ª Emissão podia ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) cotas, no montante de R\$ 10.000, ocasião em que as cotas que não forem distribuídas foram canceladas pelo distribuidor, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

As cotas de cada emissão seriam objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento, se houvesse.

Não era cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas no mercado primário.

Poderia ser admitida a colocação parcial das cotas de cada nova Emissão, desde que fosse subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no regulamento ou no pertinente suplemento, caso aplicável.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Caso a subscrição mínima de cotas pertinente não fosse alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva emissão, a Administradora deveria fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo.

Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as cotas que não tivessem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderiam ser canceladas pelo distribuidor, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

As cotas de cada emissão deveriam ser integralizadas nos termos do regulamento, do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento, caso aplicável.

Os cotistas não teriam direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderiam ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, observadas as restrições previstas no Regulamento e regulamentação aplicável.

A Administradora fica autorizada a emitir novas cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observado:

I. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, considerado o conjunto das referidas novas emissões, seria de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

II. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deveria ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberia ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima;

III. Aos cotistas em dia com suas obrigações, ficava assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, sendo definido na documentação da nova emissão a data base de identificação dos cotistas que teriam o direito de preferência, por meio de divulgação de fato relevante, conforme disposto na Instrução CVM nº 571/15, na proporção do número de cotas que possuísem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

IV. Na nova emissão de cotas, os cotistas poderiam ceder seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

V. As cotas objeto da nova emissão asseguraram a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 não houve emissão de cotas.

(b) Amortização

As cotas podiam ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, mediante orientação da Gestora à Administradora. Caso houvesse amortização das cotas, esta seria realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representava relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2026 não houve amortização de cotas.

8 Base de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo deveria distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre, caso houvesse, podia, conforme orientação da Gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O percentual mínimo acima descrito, seria observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderiam não atingir o referido mínimo.

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

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

Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento imobiliários, líquidos das despesas administrativas do exercício.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 houve distribuição de rendimentos no montante de R\$ 10.135.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 9 Contrato de prestação de serviços de controladoria, escrituração, custódia e gestão
A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria, escrituração e custódia, relativos a este Fundo, de acordo com as normas legais e regulamentares.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo eram realizados pela Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda.

- 10 Encargos e despesas debitadas ao Fundo
Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período foi o seguinte:

	Valor	% PL médio
Taxa de custódia	119	1,18%
Taxa de controladoria	77	0,76%
Despesa serviços técnicos especializados	26	0,26%
Despesa sistema financeiro	19	0,19%
Taxa de administração	24	0,24%
Taxa de escrituração	17	0,17%
Outras despesas administrativas	2	0,02%
	<hr/>	<hr/>
	284	2,82%
Patrimônio líquido médio		10.069

- 11 Taxas de administração e gestão

- a) Taxas de administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria, gestão e escrituração de cotas, é cobrado, uma remuneração em montante equivalente a 1,00% ao ano incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando o valor mínimo mensal de R\$ 20. O valor mínimo mensal seria corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou por outro índice que viesse a substituí-lo.

A taxa de administração, era provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil de cada mês, subsequente ao dos serviços prestados, sendo o seu cálculo realizado em base pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As despesas com taxa de administração, controladoria, custódia e escrituração no período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 foram de R\$ 237 e estão registradas nas rubricas "Despesa de taxa de administração", "Despesa de taxa de controladoria", "Despesa de taxa de custódia" e "Despesas de taxa de escrituração".

b) Taxas de performance

Era devida uma taxa de performance de 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O valor devido a título de taxa de performance seria calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano.

A taxa de performance era calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{\text{ajustada}} - CB_{\text{corrigida}})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da taxa de performance em que houvesse efetiva cobrança;

CB_{corrigida} = cota base atualizada pela variação do IFIX no período;

CP = valor patrimonial da cota do Fundo;

CP_{ajustada} = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houvesse;

Caso CB_{corrigida} fosse maior do que CP_{ajustada} não haveria cobrança de Taxa de Performance.

Caso a variação do IFIX no período fosse negativa, o cálculo da taxa de performance ficava limitado a 20% da diferença positiva entre CP_{ajustada} e CB.

Não havia cobrança da taxa de performance quando CP_{ajustada} fosse inferior a CB.

Em caso de amortização do Fundo, a taxa de performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, seria cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 não houve despesa de taxa de performance.

12 Partes relacionadas

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo 2025	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	24	BEM - DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de controladoria	77	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de custódia	119	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	17	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	237		

13 Divulgação das informações

A divulgação das informações do Fundo era realizada por meio da página da Administradora.

14 Tributação

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

15 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não observou a contratação de serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., relacionados a este Fundo 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.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

(Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025 (encerramento das atividades)

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Demandas judiciais

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de setembro de 2025, o Fundo não possuía processos, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

17 Liquidação do Fundo

O Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal realizado 15 de agosto de 2025, foi aprovado o encerramento das atividades do Fundo, com a liquidação antecipada de cotas, realizada em 26 de setembro de 2025.

O Fundo foi liquidado e extinto e o processo foi encaminhado à CVM para análise e aprovação.

Os resgates foram efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, não havendo débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

18 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) 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, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 571. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025. Em razão do encerramento do Fundo não ocorreu a adaptação do Fundo.

19 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira