Classe Única de Cotas do DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 50.555.700/0001-10
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

KPDS 1904378

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora da

Classe Única de Cotas do DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 97,05% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários mensurados ao valor justo, que não são ativamente negociados e para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com base em indexadores disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independente; • Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que,

dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

William Videki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DJF IV JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 50.555.700/0001-10)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto quantidades de cotas)

	Nota explicativa	31/12/2025			31/12/2024		
		Quantidade	Valor contábil	% sobre PL da Classe	Quantidade	Valor contábil	% sobre PL da Classe
Ativo Circulante			**1.047**	**2,62%**		**1.770**	**7,68%**
Caixa e equivalente de caixa			**1.047**	**2,62%**		**1.770**	**7,68%**
Disponibilidades			**-**	**0,00%**		**1**	**0,00%**
Banco MAF DTVM S.A	4		-	0,00%		1	
Cotas de fundos de investimentos		**571.759,0732**	**1.047**	**2,62%**	**1.101.749,6601**	**1.769**	**7,68%**
Apex Cash I FIF RF REF DI LP	4	571.759,0732	1.047	2,62%	1.101.749,6601	1.769	7,68%
Não circulante			**39.082**	**97,64%**		**21.383**	**92,79%**
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária		**40.000,0000**	**38.844**	**97,05%**	**23.603,0000**	**21.383**	**92,79%**
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.1	40.000,0000	38.844	97,05%	23.603,0000	21.383	92,79%
Instrumentos financeiros derivativos			**3**	**0,01%**		**-**	**0,00%**
Swap	5.2		3	0,01%		-	0,00%
Valores a receber			**235**	**0,59%**		**-**	**0,00%**
Outros valores a receber			235	0,59%		-	0,00%
Total do ativo			**40.129**	**100,26%**		**23.153**	**100,47%**
Passivo Circulante			**104**	**0,26%**		**109**	**0,47%**
Valores a pagar			**104**	**0,26%**		**109**	**0,47%**
Auditoria e custódia			4	0,01%		9	0,04%
Outros valores a pagar			100	0,25%		100	0,43%
Total do Passivo			**104**	**0,26%**		**109**	**0,47%**
Patrimônio líquido	7	**38.681.895,0529**	**40.025**	**100,00%**	**24.438.588,7405**	**23.044**	**100,00%**
Total do Passivo e Patrimônio líquido			**40.129**	**100,26%**		**23.153**	**100,47%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DJF IV JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 50.555.700/0001-10)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025
(Em milhares de Reais, exceto quantidades e valores unitários de cotas)

	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com instrumentos financeiros		**8.009**	**1.150**
Rendimentos com certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.1	7.570	1.499
Resultado com ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.1	62	(349)
Resultado com instrumento financeiro derivativo - Swap	5.2	377	-
Resultado com cotas de fundos de investimentos		**351**	**167**
Resultado com aplicação de cotas de fundos de investimentos de renda fixa	4.1	351	167
Demais receitas/despesas		**181**	**(168)**
Serviços contratados pela Classe - Consultoria	12	(9)	-
Serviços contratados pela Classe - Advogados	12	(9)	(137)
Auditoria e custódia	12	(22)	(18)
Taxa de fiscalização CVM	12	(13)	(13)
Outras despesas	12	(1)	(1)
Taxa de administração (reversão)		-	1
Outras receitas		235	-
Resultado do exercício		**8.541**	**1.149**
Quantidade de cotas integralizadas		38.681.895,0529	24.438.588,7405
Resultado por cota integralizada - R$		0,2208	0,0470

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO DJF IV JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 50.555.700/0001-10)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2025
(Em milhares de Reais, exceto quantidades de cotas)

	Nota explicativa	Quantidade de cotas	Cotas Integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**89.961,3290**	**90**		**(11)**	**79**
Emissões de cotas	10. a	24.348.627,4114	21.816	-	-	21.816
Resultado do exercício		-	-	-	1.149	1.149
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7	**24.438.588,7405**	**21.906**	**-**	**1.138**	**23.044**
Emissões de cotas	10. a	14.243.306,3124	15.093	-	-	15.093
Amortização de cotas	10. b	-	-	(6.653)	-	(6.653)
Resultado do exercício		-	-		8.541	8.541
Saldo em 31 de dezembro de 2025	7	**38.681.895,0529**	**36.999**	**(6.653)**	**9.679**	**40.025**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **DJF IV Jive Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** ("Fundo") iniciou suas atividades em 29 de junho de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com uma Única Classe de Cotas (“Classe”), com prazo de duração determinado de 9 anos contados a partir do início das atividades da Classe. A Classe destina-se a receber aplicações exclusivamente do investidores profissionais nos termos do Artigo 9º- A, da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

A Classe tem por objetivo a valorização de suas Cotas por meio da aplicação em:

(i) Qualquer situação que, na visão do Gestor, apresente capacidade ou perspectiva de retorno, para a Classe, por meio de operações que envolvam fluxo de caixa derivado do tomador, credor, sócio, garantidor, cliente ou fornecedor, direto e/ou indireto, inclusive por meio de captação privada ou pública de recursos ou, ainda, de garantias da operação; e

(ii) envolva qualquer dos elementos a seguir: (a) reestruturação ou reorganização (societária, operacional e/ou econômico-financeira); (b) fusão, incorporação (de ações ou de empresas), aquisição, cisão, qualquer outra estrutura societária e/ou contratual, e/ou combinação de negócios; (c) existência de, ou iminência de existirem, processos ou procedimentos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de qualquer natureza, inclusive, sem limitação, recuperação judicial, falência, liquidação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, intervenção e/ou outros eventos similares; e/ou (d) qualquer outro evento relacionado, direta ou indiretamente, com o cenário econômico, político e/ou jurídico, do segmento de atuação e/ou dos produtos ou serviços a ele relacionados, inclusive com relação ao tomador, credor, sócio, garantidor, cliente e/ou fornecedor, direto e/ou indireto, que: tenha colocado qualquer dessas pessoas, ou venha a colocá-las, em situação de demanda por liquidez ou insolvência, inclusive em situação na qual seus instrumentos de captação não tenham sido pagos em sua data de vencimento original, ainda que tenham sido prorrogados e estejam em adimplemento no momento da aquisição pela Classe; reduza, ou possa reduzir, seu acesso aos mercados financeiro e de capitais, ou a financiamento de qualquer fonte; e/ou confira baixa liquidez a ativos, independentemente de sua natureza jurídica e/ou econômica, e que estes ativos não tenham mercado secundário organizado ou estabelecido.

A gestão da Classe será de responsabilidade da Jive Investiments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. (“Gestora”).

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que também é a moeda funcional da Classe.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Classe na gestão das obrigações de curto prazo.

d. Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicação de cotas de fundos de investimentos de renda fixa”.

e. Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Certificado de recebíveis imobiliários: a metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário. A taxa de mercado será formada pela curva de juros pré-fixadas como taxa livre de risco construída a partir das taxas negociadas no mercado futuro de DI da Bolsa, Brasil e Balcão (“B3”) adicionado de um spread de crédito determinado pelo comitê de riscos financeiros. Caso a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros (“ANBIMA”) publique diariamente a taxa indicativa, o comitê de riscos financeiros poderá deliberar sobre a utilização da taxa indicativa.

Instrumentos financeiros derivativos

Swap: são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: Anbima, B^3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, SISBACEN e FGV.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Disponibilidades		**-**		**1**
Banco MAF DTVM S.A.		-		1
Cotas de fundos de investimentos	**571.759,0732**	**1.047**	**1.101.749,6601**	**1.769**
Apex Cash I FIF RF REF DI LP (*)	571.759,0732	1.047	1.101.749,6601	1.769
Total geral		**1.047**		**1.770**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimento do Apex Cash I FIF RF REF DI LP possuem liquidez diária.

4.1 Descrição - fundo de investimento

O **Apex Cash I Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo** ("Apex Cash I FIF RF REF DI LP") tem como objetivo proporcionar ganhos de capital que se aproximem da variação da taxa média acumulada dos depósitos interfinanceiros de um dia ("CDI"), através da aplicação em carteira diversificada composta de ativos financeiros previstos no regulamento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Classe apropriou os seguintes montantes abaixo:

Resultado com cotas de fundos de investimentos	31/12/2025	31/12/2024
Resultado com aplicação de cotas de fundos de investimentos de renda fixa	351	167

5. Instrumentos financeiros

5.1 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os instrumentos financeiros de natureza imobiliária estavam assim apresentados:

Descrição	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	40.000,0000	38.844	23.603,0000	21.383

Por esses ativos a Classe recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos CRIs existentes na carteira na data-base foi aplicada de acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, que considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário. É classificado como ativo financeiro mensurado a valor justo.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31 de dezembro de 2025									
Emissor	**Código do Ativo**	**Ativo**	**Garantias**	**Séries / Emissão**	**Data de emissão**	**Vencimento**	**Indexador + Juros**	**Quantidade**	**Valor atual**
Travessia Securitizadora S.A.	24D3430377	CRI Greenparks	a,b,c,g,h,i	1/46	12/04/2024	28/04/2027	IPCA + 11%	40.000,0000	38.844

Legendas

Regime de garantias

(a) Alienação fiduciária de cotas
(b) Cessão fiduciária de direitos creditórios
(c) Alienação fiduciária de imóvel
(d) Instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
(e) Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel, ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda
(f) Subordinação dos CRIs júnior ao sênior
(g) Fundo de reserva
(h) Aval dos sócios
(i) Fundo de obras
(j) Alienação fiduciária de cotas da SPE
(k) Fundo de juros,
(l) Fundo de despesas
(m) Fiança
(n) Direito real de superfície
(o) Alienação fiduciária de equipamentos
(p) Fundo de liquidez

A movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, registrados na carteira da Classe ao longo do exercício de 2025 está demonstrada no quadro a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**21.383**
Aplicações e resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	15.058
Rendimentos com certificados de recebíveis imobiliários - CRI	7.570
Resultado com ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	62
Recebimento de rendimentos e amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(5.229)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**38.844**

Movimentações Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI durante o exercício de 2024:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	**-**
Aplicações e resgates de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	21.627
Rendimentos com certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.499
Resultado com ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(349)
Recebimento de rendimentos e amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(1.394)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**21.383**

5.2 Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2024, os instrumentos financeiros derivativos estavam assim apresentados:

Descrição	**31/12/2025**	**31/12/2024**
	Valor contábil	**Valor contábil**
Swap	3	-

Em 11 de abril de 2025, a Classe celebrou uma operação de swap financeiro com o BR Partners Banco de Investimento S.A., registrada na CETIP sob o número 25D02583530, com prazo total de 730 dias, vencimento em 28 de abril de 2027. A operação tem por finalidade gestão de riscos financeiros, visando mitigar a exposição da Classe à variação do indexador IPCA, ao qual parte de seus ativos está vinculada. O instrumento prevê fluxos mensais de liquidação, sem amortização do principal durante o período da operação, sendo realizada amortização integral apenas no vencimento final.

A movimentação do Swap registrado na carteira da Classe ao longo do exercício de 2025 está demonstrada no quadro a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2024	**-**
Resultado com instrumento financeiro derivativo - Swap	377
Recebimento de rendimentos de Swap	(374)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**3**

6. Fatores de risco

Em vista da natureza do investimento em participações e da política de investimento da Classe, os cotistas da Classe devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe. Para tanto, ao ingressar na Classe, o cotista declarará expressamente que tem ciência destes riscos, sendo que tal declaração constará do compromisso de investimento.

Seguem os principais riscos os quais a Classe está sujeito, descritos abaixo:

Risco de crédito: Os ativos nos quais a Classe investe oferecem risco de crédito, definido como a probabilidade da ocorrência do não cumprimento do pagamento do principal e/ou do rendimento do ativo. Este risco pode estar associado tanto ao emissor do ativo (capacidade do emissor de honrar seu compromisso financeiro) bem como a contraparte (instituição financeira, governo, mercado organizado de bolsa ou balcão, etc.) de fazer cumprir a operação previamente realizada.

O adimplemento das obrigações previstas nos ativos alvo está sujeito à capacidade de seus emissores, devedores e/ou coobrigados de honrar os respectivos compromissos de pagamento, inclusive de juros e principal e, ainda, ao sucesso das estratégias judiciais e extrajudiciais de cobrança implementadas pelo Gestor. Alterações nas condições financeiras dos emissores, devedores e/ou coobrigados dos Ativos Alvo, e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, o insucesso das estratégias de cobrança, assim como alterações nas condições econômicas, setoriais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez de tais ativos.

Riscos de Liquidez: As cotas de fundos de investimento imobiliários têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos alvo que integrarão o patrimônio líquido e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos ativos alvo e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos alvo e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos alvo.

Risco de responsabilidade objetiva por questões dos imóveis e dívidas que acompanham os imóveis: De acordo com a legislação brasileira, certas obrigações relacionadas a bens imóveis têm natureza real sendo, em decorrência disso, transmitidas ao sucessor dos bens imóveis. Entre tais obrigações, incluem-se as de natureza ambiental e de natureza tributária.

Tendo em vista a possibilidade de investimento em ativos alvo localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais, ainda que decorrentes de fatos ocorridos antes da aquisição dos ativos alvo pela Classe, podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe, tendo em vista a caracterização de obrigações relativas a danos ambientais como obrigações que são transmitidas aos sucessores.

Da mesma forma, pode a Classe ser responsabilizado por obrigações tributárias, como aquelas relacionadas ao IPTU, ao ITR e às taxas condominiais, conforme o caso, decorrentes de fatos ocorridos em momento anterior à aquisição dos Ativos Alvo.

Desse modo, a Classe poderá ser responsabilizado por obrigações inadimplidas pelos antigos proprietários dos ativos alvo, respondendo objetivamente pelo passivo em questão, inclusive perante o judiciário e autoridades administrativas, o que pode afetar negativamente o desempenho da Classe e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Risco de Patrimônio Negativo: As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe.

Caso o patrimônio líquido venha a ser negativo ou haja a necessidade de aporte de recursos na Classe para o pagamento de suas despesas e/ou seus encargos: (i) será aplicável o artigo 15, da Instrução CVM 555 e deverá ser convocada uma assembleia geral para deliberar sobre tal aporte de recursos; e (ii) se e quando tal artigo for alterado, pela CVM, conforme o artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, fica expressamente consignada neste Regulamento a limitação da responsabilidade de cada Cotista ao valor de suas respectivas Cotas, na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Gerenciamento de riscos
A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas em seus comitês institucionais, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses comitês, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar a exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado pelos comitês institucionais, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que a Classe está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance da Classe.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Classe era representado pelo montante de R$ 40.025 dividido em 38.681.895,0529 (em 2024 era de R$ 23.044 dividido em 24.438.588,7405) cotas escriturais e nominativas.

8. Distribuição de rendimentos

A Classe, de acordo com a Lei nº 8.668/93, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela Gestora à Administradora por escrito, os resultados da Classe auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês. A Administradora da Classe é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
(=) Lucro líquido do exercício	**8.541**	**1.149**
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários	(62)	349
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	(5)	8
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.344)	(106)
(=) Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**6.130**	**1.400**
(-) Parcela dos rendimentos retidos (*)	**(6.130)**	**(1.400)**
Rendimentos apropriados	**-**	**-**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**-**	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

(*) *O Fundo não distribuiu 95% dos rendimentos do 2º semestre de 2024, pois os valores foram usados para pagar obrigações vinculadas às atividades do Fundo.*

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo deliberou sobre o não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos no segundo semestre de 2024. Adicionalmente, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 29 de janeiro de 2026, após a data-base, também foi deliberado sobre o não pagamento da distribuição dos rendimentos auferidos referentes ao primeiro e ao segundo semestre de 2025.

9. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe operou com instrumentos derivativos,

conforme nota explicativa 5.2.

10. Emissão e amortização de cotas

a. Emissões de cotas

As ofertas das cotas da Classe serão realizadas em conformidade ao disposto na resolução CVM 160, e, por conseguinte, estarão sujeitas ao rito de registro automático de distribuição junto à CVM, e serão realizadas apenas pela Administradora e/ou por instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a qual deverá, neste caso, observar as orientações da Administradora.

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido será formado por classe única de Cotas.

Serão emitidas no âmbito da primeira emissão até R$ 10.000 (dez milhões de reais), cuja quantidade total de cotas será apurada na confirmação de satisfação das condições (Confirmation of Satisfaction of Conditions), nos termos e condições previstos no Subscription Agreement, sendo certo que as cotas serão subscritas pelo preço de emissão e integralizadas pelo preço de integralização, sendo admitida a distribuição parcial, desde que observado o valor mínimo de R$ 50 (cinquenta mil reais).

Conforme assembleia geral extraordinaria de cotistas realizada em 09 de abril de 2024, foi aprovado a 2ª emissão de cotas da Classe (“2ª Emissão”), no montante de R$ 10.000.

Conforme assembleia geral extraordinaria de cotistas realizada em 29 de julho de 2024, foi aprovado a 3ª emissão de cotas da Classe (“3ª Emissão”), no montante de R$ 11.803.

Conforme assembleia geral extraordinaria de cotistas realizada em 09 de dezembro de 2024, foi aprovado a 4ª emissão de cotas da Classe (“4ª Emissão”), no montante de R$ 5.000 a integralizar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram integralizadas as quantidades e os montantes de cotas apresentados no quadro a seguir:

Integralização de cotas	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
Valor de integralização de cotas	14.243.306,3124	15.093	24.348.627,4114	21.816

b. Amortizações de cotas

Quaisquer recursos recebidos pela Classe em decorrência da alienação, locação, arrendamento ou exloração do direito de superfície, negociação ou a qualquer outro título, relacionaods aos ativos imobiliários, deverão obrigatoriamente ser destinados a: (i) pagamento de encargos da Classe e (ii) amortização de cotas ou distribuição de resultados aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram amortizados os montantes apresentados no quadro a seguir:

Amortização de cotas	31/12/2025	31/12/2024
Valor de amortizado de cotas	6.653	-

c. Resgates de cotas

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades da Classe.

11. Remuneração da administração

Não serão devidas taxas de administração, gestão, performance, ingresso ou saída pela Classe.

12. Encargos debitados a Classe

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do período:

Encargos da Classe	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Serviços contratados pela Classe - Consultoria	9	0,03%	-	0,00%
Serviços contratados pela Classe - Advogados	9	0,03%	137	1,29%
Auditoria e custódia	22	0,07%	18	0,17%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,05%	13	0,12%
Outras despesas	1	0,00%	1	0,01%
Total	**54**	**0,18%**	**169**	**1,59%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal:

31/12/2025	31/12/2024
29.587	10.629

13. Rentabilidade da Classe

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade da Classe são demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Rentabilidade da Classe % (*)	9,74%	7,15%
Rentabilidade teórica (**)	27,98%	7,15%
Valor da cota	1,0347	0,9429
Patrimônio líquido médio R$/mil	29.587	10.629

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

(**) Rentabilidade da Classe desconsiderando o impacto da amortização.

14. Serviços de gestão, custódia tesouraria e outros contratos

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos.

Os títulos públicos federais são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome da Classe no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

O Custodiante mantém a guarda da documentação relativa aos direitos creditórios, recebe e verifica a documentação que evidencia o lastro dos direitos creditórios cedidos a Classe.

Os serviços são prestados por:

Custódia:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A.

15. Remuneração da administração

Não serão devidas Taxa de Administração, Taxa de Gestão, taxa de performance, taxa de custódia, taxa de ingresso ou taxa de saída pelo Fundo.

16. Partes relacionadas

Nos exercício findo em 31 dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou transações com partes relacionadas.

17. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

19. Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Tributação

A Classe, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido -

CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas a Classe de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas da Classe.

"Parágrafo único. Para efeito do disposto no 'caput', considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física
a. Os seus parentes até o 2º grau; e
b. A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

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

Cotistas
As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas
A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:
(i) Cotas da Classe admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
(ii) O benefício será concedido somente nos casos em que a Classe de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 cotistas.
(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe.
(iv) Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

21. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a alteração integral do Regulamento do Fundo para sua adaptação à Resolução CVM nº 175,

incluindo ajustes redacionais, atualização da política de investimentos e formalização da responsabilidade limitada dos cotistas. Também foi aprovada a alteração da denominação para DJF IV JIVE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e concedida autorização à Administradora e à Gestora para a prática de todos os atos necessários à implementação dessas alterações. Os cotistas declararam ciência das matérias aprovadas e dispensaram o envio de resumo das deliberações.
Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 2025, foi deliberado e aprovado o não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos referentes ao segundo semestre de 2024, relativos ao período de 1º de julho a 31 de dezembro de 2024, com o devido recolhimento do imposto de renda, considerando que os recursos serão destinados ao cumprimento de obrigações pecuniárias vinculadas às atividades. Informou-se que não houve antecipações de distribuição no período e que o Informe Mensal será atualizado conforme as orientações aplicáveis.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de outubro de 2025, foi deliberado e aprovado a realização da quinta emissão de cotas, com valor total de até R$ 10.503, preço de emissão de R$ 1,00 e integralização à vista, conforme condições previstas nos documentos aplicáveis. Também foi aprovado que a Administradora e a Gestora adotem todas as providências necessárias para a implementação das deliberações, incluindo a prática de atos perante autoridades competentes, celebração dos documentos cabíveis e execução dos procedimentos operacionais.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de dezembro de 2025, foi deliberado e aprovado o aumento do valor total da quinta emissão de cotas, passando de R$ 10.504 para R$ 13.201, permanecendo inalteradas todas as demais condições previamente aprovadas. Também foram ratificadas integralmente as características já estabelecidas para a emissão, incluindo preço de emissão de R$ 1,00, critérios de integralização, forma de colocação, prazo de distribuição, possibilidade de distribuição parcial e regras de preferência. Além disso, foi autorizada a adoção de todas as providências necessárias para a implementação das deliberações, incluindo procedimentos operacionais, celebração de documentos, comunicações às autoridades competentes, atualização da oferta nos sistemas da CVM e pagamento de eventuais diferenças de taxas regulatórias.

22. Outros assuntos

Em 31 de dezembro de 2025 não houve outros assuntos a serem tratados na nota explicativa.

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data de aprovação das demonstrações financeiras pela administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação das demonstrações financeiras.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável