

Classe Única de
Cotas do JGP
Desenvolvimento I
Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros

S.A. DTVM.

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos 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 JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do JGP Desenvolvimento I 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.

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.

Valor justo das ações de companhia fechada

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 95,37% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia fechada, mensurada pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, dados e premissas, tais como período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de capitalização e taxa de desconto. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas ações de companhia fechadas e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, tais como período projetivo das receitas de aluguéis, taxa de desconto e taxa de capitalização; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para mensuração das ações de companhia fechada, bem 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 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.
- Concluimos 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.

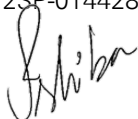
Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável,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

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



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.724.231/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	21.727	5,08%	32.687	13,39%
Outros créditos		1.294	0,30%	624	0,26%
		23.021	5,38%	33.312	13,65%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	407.771	95,37%	211.091	86,47%
		407.771	95,37%	211.091	86,47%
Total do ativo		430.792	100,76%	244.403	100,12%
Passivo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar	16.3	3.242	0,76%	281	0,12%
		3.242	0,76%	281	0,12%
Total do passivo		3.242	0,76%	281	0,12%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	205.303	48,02%	205.303	84,10%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(125)	-0,03%	(125)	-0,05%
Lucros acumulados		222.372	52,01%	38.944	15,95%
Total do patrimônio líquido		427.550	100,00%	244.122	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		430.792	100,76%	244.403	100,12%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 53.724.231/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	186.180	38.552
Resultado líquido de atividades imobiliárias		186.180	38.552
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.771	3.438
Despesas com cotas de fundo de renda fixa		(707)	-
		4.064	3.438
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(3.806)	(2.716)
Taxa de performance	6 e 10	(2.864)	-
Taxa de consultoria	10	-	(43)
Despesa legais	10	-	(183)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	10	(116)	(74)
		(6.816)	(3.046)
Lucro líquido do exercício/período		183.428	38.944
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	205.000	205.000
Lucro por cota integralizada - R\$		894,77	189,97
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		2.085,61	1.190,84

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 07 de fevereiro de 2024		205.303	-	-	205.303
Gastos com colocação de cotas			(125)		(125)
Lucro líquido do período		-	-	38.944	38.944
Em 31 de dezembro de 2024	8	205.303	(125)	38.944	244.122
Lucro líquido do exercício		-	-	183.428	183.428
Em 31 de dezembro de 2025	8	205.303	(125)	222.372	427.550

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 53.724.231/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		4.064	3.438
Pagamento de taxa de consultoria		-	(43)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(3.740)	(2.459)
Pagamento de despesas legais		-	(183)
Pagamento de tributos municipais e federais		-	(1)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(85)	(123)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(670)	(550)
Caixa líquido das atividades operacionais		(461)	49
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(10.500)	(172.539)
Caixa líquido das atividades de investimento		(10.500)	(172.539)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	-	205.303
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	8.4	-	(125)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	205.178
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(10.961)	32.688
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	5.1	32.688	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	21.727	32.688

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas denominada Classe Única de Cotas do JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 30 de janeiro de 2024, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores profissionais, com prazo de duração determinado, iniciando na data de registro do Fundo e encerrando-se em 06 anos, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. Teve o início de suas atividades em 07 de fevereiro do mesmo ano.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, por meio dos investimentos nos: (i) empreendimento imobiliário denominado "Rio Design Leblon Shopping Center Ltda.", inscrito no CNPJ sob o nº 42.465.195/0001-95, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 270, Leblon, CEP 22440-033 ("Imóvel Alvo 1"); (ii) eventual aquisição da unidade imobiliária, localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 270 - A e B, Leblon, CEP 22440-033 ("Imóvel-Alvo 2" e, quando em conjunto com o Imóvel-Alvo 1, "Imóveis-Alvo"); e (iii) direitos reais, certificados de potencial adicional de construção e mais-valia relativos aos Imóveis Alvo ("Direitos Reais sobre os Imóveis Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (RDLS11), entretanto, até 31 de dezembro de 2025 não ocorreu negociação de cotas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociadas na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. Para a determinação do valor justo, consideramos o laudo de avaliação da propriedade para investimento detida pela companhia, acrescido dos demais ativos e passivos. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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 modifiquem a ordem atual e influenciem 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, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Disponibilidades

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI
- (b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2025	31/12/2024
-	1
-	32.687
21.727	-
21.727	32.688

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos federais.

(b) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2 De caráter imobiliário	31/12/2025	31/12/2024
Ações de companhias fechadas	407.771	211.091
	407.771	211.091

Companhia	31/12/2025					
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Obrigações por aquisição de ações	Ações a integralizar	Ações de companhias fechadas
Rio Design Leblon Shopping Center Ltda.	Sim	3.511.572.871	100,00%	-	-	407.771
				-	-	407.771

Companhia	31/12/2024					
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Obrigações por aquisição de ações	Ações a integralizar	Ações de companhias fechadas
Rio Design Leblon Shopping Center Ltda.	Sim	1.461.572.871	100,00%	-	-	211.091
				-	-	211.091

A Rio Design Leblon Shopping Center Ltda. ("Companhia") tem por objeto social o planejamento e a administração do empreendimento imobiliário denominado Rio Design Leblon e de outros imóveis próprios, compreendendo a locação de seus espaços comerciais, vagas de garagem, o seu gerenciamento empresarial, atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, bem como todo e qualquer projeto que se refira ao empreendimento imobiliário, inclusive suas modificações ou expansões.

Movimentação do período/exercício

Saldo inicial	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	172.539
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	38.552
Saldo em 31 de dezembro de 2024	211.091
Aquisição de ações de companhias fechadas	10.500
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	186.180
Saldo em 31 de dezembro de 2025	407.771

O valor justo da companhia está suportado por laudo de avaliação elaborado para data-base de Dezembro/2025 e Outubro/2024, pela empresa Colliers International do Brasil e aprovados pela administração em janeiro de 2026 e 2025.

O valor justo da propriedade para investimento detida pela Companhia foi estimado por meio de utilização do método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado por ser a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade, levando em consideração todas as mudanças potenciais de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise de 10 anos. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se a taxa de capitalização de 7,50% a.a. (2024 - 8,50% a.a.) e a taxa de desconto de 10,25% a.a. (2024 - 9,50% a.a.), que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento. Além do laudo de avaliação da propriedade para investimento, foram acrescidos no cálculo de valor justo os demais ativos e passivos detidos pela Companhia.

O aumento do valor de precificação do imóvel decorre principalmente da ampliação do potencial construtivo do terreno, em função de alteração no zoneamento do Município do Rio de Janeiro, que passou a permitir maior aproveitamento da área. Adicionalmente, a revisão do projeto conceitual do empreendimento, com maior participação de lajes corporativas, também contribuiu para a valorização do ativo na avaliação mais recente.

A Colliers International do Brasil ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

6. Taxa de administração, taxa de gestão, taxa de performance entre outras

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	3.806	2.716
Taxa de performance	2.864	-
	6.670	2.716

Taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração ("Taxa de Administração"):

(a) Em percentual anual, com base na tabela abaixo, provisionada à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo das Taxas de Administração e de Gestão"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), sendo que, excepcionalmente durante os primeiros 12 meses do início da Classe, a remuneração mínima mensal devida será de R\$ 15.

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 1.000.000	0,12%
De R\$ 1.000.000 a R\$ 2.000.000	0,11%
Acima de R\$ R\$ 2.000.000	0,10%

Durante os primeiros 12 meses do início da Classe, o percentual devido será de 0.10% a.a., independente do Patrimônio Líquido do Fundo.

(b) Caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, será devido o montante adicional equivalente a 0,02% ao ano, à razão de 1/12, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e de Gestão, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, a partir do mês subsequente à data de depósito das cotas na B3, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxa de ingresso, nem taxa de saída.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Taxa de gestão

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente ao percentual anual estabelecido na tabela abaixo aplicado sobre a Base de Cálculo das Taxas de Administração e de Gestão, observado o valor mínimo mensal de R\$ 220, atualizado anualmente pela variação do IPCA ("Taxa de Gestão"):

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Gestão
Até R\$ 1.000.000	1,38%
De R\$ 1.000.000 a R\$ 2.000.000	1,39%
Acima de R\$ R\$ 2.000.000	1,40%

Durante os primeiros 12 meses do início da Classe, o percentual devido será de 1,40% a.a., independente do Patrimônio Líquido do Fundo.

Caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, a tabela a ser aplicada para a cobrança da Taxa de Gestão será a descrita abaixo:

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Gestão
Até R\$ 1.000.000	1,36%
De R\$ 1.000.000 a R\$ 2.000.000	1,37%
Acima de R\$ R\$ 2.000.000	1,38%

Durante os primeiros 12 meses do início da Classe, o percentual devido será de 1,38% a.a., independente do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de performance

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente, e paga, se devida:

i) Semestralmente, até o último dia útil do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, na hipótese de listagem e efetivo início da negociação das Cotas em mercado de bolsa administrado pela B3; ou

ii) Na ocorrência das seguintes hipóteses: (a) alienação, pela classe, dos Ativos Alvo da classe; (b) liquidação do Fundo; (c) amortização de cotas; ou (d) destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa.

O Gestor deverá comunicar o efetivo início da negociação das Cotas em mercado de bolsa administrado pela B3 ou a ocorrência dos eventos descritos no item ii acima, conforme o caso, à Administradora, com antecedência mínima de 7 Dias Úteis da data pretendida para o pagamento da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultadom-1}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Taxa de Correçãoxm-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance

Taxa de Correçãoxm-1 = Variação do CDI do mês x (conforme definido abaixo) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, + 2% a.a.

Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou deisenção de riscos para os cotistas detentores Cotas Subordinadas;

PL Base = Valor da integralização de Cotas Subordinadas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de Cotas Subordinadas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultadom-1} = [(\text{PL Contábilm-1}) + (\text{Distribuições Corrigidasm-1})]$$

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Taxa de distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

Taxas de ingresso e saída

Não são cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso, nem taxa de saída.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com a Administradora, a ser divulgado no 10º dia útil e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º dia útil, ambos do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.724.231/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2025
Lucro líquido do exercício/período	183.428	39.018
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(186.180)	(38.552)
Despesas operacionais não pagas	2.896	23
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	144	489
Retenção de rendimentos (*)	(191)	(415)
Prejuízo de caixa/Rendimentos declarados	(47)	74

(*) O Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 16 de janeiro de 2025 e encerrada 31 de janeiro de 2025 apurou a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no 2º (segundo) semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento e Anexo I da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas

(*) O Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 08 de janeiro de 2026 e encerrada 04 de fevereiro de 2026 apurou a aprovação da não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no 2º (segundo) semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento e Anexo I da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas
Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
205.000	205.303	205.000	205.303
205.000	205.303	205.000	205.303
	1.001,48		1.001,48

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação da Administradora, mediante solicitação do Gestor e desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2024 foram subscritas e integralizadas 205.000 cotas no montante total de R\$ 205.303. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 125, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não foram subscritas nem integralizadas novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento do Fundo não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Caso a classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercício/período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

#	31/12/2025	31/12/2024
	125	125
#	125	125

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 125) e o seu saldo totaliza R\$125 (2024 - R\$125), o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante os exercício/período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período
Patrimônio líquido inicial

31/12/2025	31/12/2024
183.428	39.018
244.122	-
-	205.303
-	(125)
-	205.178
75,14%	19,02%

Adições/deduções
Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas
Total das adições/deduções

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.724.231/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	3.806	1,41%	2.716	1,35%
Taxa de performance	2.864	1,06%	-	-
Taxa de consultoria	-	0,00%	43	0,02%
Despesa legais	-	0,00%	183	0,09%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Outras despesas operacionais	116	0,04%	-	0,00%
	6.816	2,52%	2.972	1,47%
	269.768		201.500	

Patrimônio líquido médio do exercício/período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	21.727	-	21.727
Ações de companhias fechadas	-	-	407.771	407.771
Total do ativo	-	21.727	407.771	429.498
Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	32.687	-	32.687
Ações de companhias fechadas	-	-	211.091	211.091
Total do ativo	-	32.687	211.091	243.778

As demonstrações das mudanças das Ações de companhias fechadas estão demonstradas na nota 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira em 31 de dezembro de 2025 e período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

16.	Outras informações		
16.1	Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.		
16.2	A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.		
16.3	A rubrica de provisões e contas a pagar é composta pelas seguintes provisões:		
		31/12/2025	31/12/2024
	Taxa de administração e gestão	325	257
	Taxa de performance	2.864	-
	Outras contas a pagar	53	24
		3.242	281
16.4	Em 12 de junho de 2025 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 26 de maio de 2025 e encerrada 10 de maio de 2025, onde foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.		
16.5	Em 07 de fevereiro de 2025 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 16 de janeiro de 2025 e encerrada 31 de janeiro de 2025, onde foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no 2º (segundo) semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento e Anexo I da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.		
16.6	Em 26 de maio de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: I. Em conformidade com o disposto no Anexo I ao Regulamento da Classe, a Administradora possui competência para alterar o ambiente de negociação das cotas da Classe, sem necessidade de aprovação prévia da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, conforme definido pela legislação e regulamentação aplicáveis. II. Com base nessa prerrogativa, a Administradora, conforme orientação da Gestora, protocolou junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") uma solicitação de migração do segmento de negociação das cotas da Classe, atualmente admitidas à negociação no mercado de bolsa (ambiente de negociação tradicional da B3), para o mercado de balcão organizado, também administrado pela B3. Essa mudança tem como objetivo alinhar a negociação das cotas à dinâmica operacional e de liquidez mais compatível com o perfil da Classe. A alteração, portanto, não compromete a segurança, a transparência ou a integridade das negociações com as cotas da Classe. III. Adicionalmente, a Administradora esclarece que a referida mudança não acarretará qualquer impacto financeiro ou custo adicional à Classe ou aos seus cotistas. As características essenciais das cotas, direitos e obrigações dos cotistas, permanecerão inalteradas e agora terão o mnemônico do balcão organizado: 6131625UN1.		
17.	Eventos subsequentes		
	Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.		

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *