



JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198, Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/GSVDY-NKPNJ-3FD37-EMM9B>



Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	2
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do
JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21) 4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

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

Mensuração dos investimentos em participações societárias

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía o montante de R\$ 141.438 mil investidos em participações societárias em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), que representavam 99,72% do seu patrimônio líquido. Pelo fato de a determinação do valor justo desse investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas podem ter nas demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão, com auxílio de especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo; (ii) questionamentos realizados pelos especialistas em finanças corporativas sobre os cálculos e premissas utilizadas pelo avaliador independente; (iii) análise, com auxílio dos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos do avaliador; e (iv) validação dos preços praticados no leilão da B3 S.A.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados sobre os imóveis registrados como participações societárias e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotadas pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21) 4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198, Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

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

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com



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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 31/03/2026 22:38:02 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/GSVDY-NKPNJ-3FD37-EMM9B>



JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$)

	2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo		
Circulante	480	0,34
Ativos de natureza não imobiliária	480	0,34
Cotas de fundos de investimento	480	0,34
Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado Di	480	0,34
Não circulante	141.438	99,72
Ativos de natureza imobiliária	141.438	99,72
Investimentos em SPE	141.438	99,72
8.000 C-Packs Empreendimentos Imobiliários Ltda.	141.438	99,72
Total do ativo	141.918	100,06
Passivo		
Circulante	79	0,06
Valores a pagar	79	0,06
Serviços de auditoria	19	0,01
Taxa de escrituração	2	-
Taxa de administração (*)	27	0,02
Taxa de gestão (*)	31	0,03
Total do passivo	79	0,06
Patrimônio líquido	141.839	100,00
Capital Social	142.000	100,11
Lucros acumulados	(161)	(0,11)
Total do passivo e do patrimônio líquido	141.918	100,06

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado
Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	14/02/2025 a 31/12/2025
Resultados	710
Resultado com ativos de natureza imobiliária	630
Resultado com SPÉs	630
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	80
Cotas de Fundos de investimento	80
Despesas	(871)
Despesas de serviços técnicos especializados	(89)
Auditoria e custódia	(19)
Escrituração	(23)
Distribuição	(44)
Serviços de avaliação	(3)
Despesas da Administração e Gestão	(586)
Administração	(276)
Gestão	(310)
Demais despesas	(196)
Taxa de fiscalização CVM	(63)
Taxa ANBIMA	(7)
Outras despesas	(126)
Resultado líquido no período	(161)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades)	-	-	-	-	-
(+) Cotas emitidas	142.000	-	-	-	142.000
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	-	-	(161)	(161)
Em 31 de dezembro de 2025	142.000	-	-	(161)	141.839

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	(161)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-) Resultado com SPEs	(630)
Resultado líquido ajustado	(791)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(-) Investimentos em SPE	(140.808)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	79
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(140.729)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	142.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	142.000
Variação no caixa e equivalentes de caixa	480
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	480
Variação no caixa e equivalentes de caixa	480

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 23 de dezembro de 2023 e iniciou suas atividades em 14 de fevereiro de 2025, formado por apenas uma classe de cotas, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar ao cotista a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo Fundo de Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela TG Core Renda Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados 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.

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

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (*time sharing*) e que não se trata de propriedades para investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2025	
		Quantidade	Valor Justo
Cotas de fundo de investimento (*)	1,33171324	363.235,91344070	480
Total		363.235,91344070	480

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Companhias Investidas	Qtde	Valor Contábil 31.12.2025
8000 C-Paks Empreendimento Imobiliário Ltda	145.945.841	141.438

i. 8.000 C-Packs Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Fundo detém ações da 8.000 C-Packs Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade por ações, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek. Nº 2.041, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.092.510/0001-60, tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis próprio, loteamento de imóveis próprio e participação de outras sociedades, exceto holdings.

No período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou investimento na SPE JFL JK Empreendimento imobiliário Ltda., pelo valor de R\$ 140.808.

5.1 Método de determinação do valor justo.

O Fundo contratou a Compass Avaliações para elaboração do laudo de avaliação da SPE. A Compass é uma empresa que está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 15 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos. Tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo e natureza de ativos que estão sendo avaliados, a empresa realizou avaliação ao valor de justo das Participações em companhia de capital fechado – sociedade de propósito específico do Fundo, e emitiu seu relatório de avaliação em 06 de fevereiro de 2026.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O valor justo do ativo foi calculado com base no valor contábil, correspondente aos ativos e passivos, sendo que o ativo mais representativo da empresa são os CEPACs. determinado exclusivamente com base na posição contábil apresentada no balancete levantado em 31 de novembro de 2025.

Para os CEPACs:

Foram considerados os valores do 1º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 S.A. relativamente à colocação Primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) de emissão da emissora Operação Urbana Consorciada Faria Lima que ocorreu no dia 19/08/2025 e a análise do Laudo de Avaliação executado pela Amaral D'avilla Engenharia de Avaliações com data base de janeiro de 2025.

No período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu um ajuste a valor justo no resultado do período de R\$ 630.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	480	-	-	480
8.000 C-Packs Empreendimento Imobiliário Ltda..	-	-	141.438	141.438
Total do ativo:	480	-	141.438	141.918

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido.

No período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 141.839, representado pelo montante de 142.000,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 998,86437141 cada.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período:

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 14.02.2025 a 31.12.2025	998,8644	(0,11%)	141.624

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

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 ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das cotas já emitidas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações. As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No período findo em 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 142.000 representado por 142.000 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período findo em 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização e resgate de cotas no montante.

c) Negociação das cotas

As cotas objeto de nova oferta foram negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela TG Core Renda Ltda. (“Gestora”).
- c) As cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

13. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Pela prestação dos serviços de gestão, o Fundo pagará Taxa de Gestão equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido. Nos primeiros 12 (doze) meses o Fundo pagará Taxa de Gestão reduzida equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido. A taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao mês.

No período findo em 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 276 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No período findo em 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 310 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- **Taxa de performance**

Não há cobrança de taxa de performance.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, será devido ao Escriturador, o montante de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais), o qual será acrescido do custo por cotista conforme segue:

- De 0 a 50 cotistas: isento
- De 51 a 2.000 cotistas: R\$ 1,50
- De 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 1,00
- Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,50 O pagamento será realizado mensalmente.

No período findo em 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de Escrituração foi de R\$ 23.

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	TG Core Renda Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo de R\$ 31 a pagar de taxa de gestão. A despesa registrada no período de 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 27. A despesa registrada no período de 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) 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, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados

diretamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.
Esse documento é assinado eletronicamente pelo JFL Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário e pode ser verificado em: <https://portal.wesign.com.br/validate/GSVDY-NKPNJ-3FD37-EMM9B>



JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os pagamentos de rendimentos poderão ser realizados mensalmente, a título de antecipação. Tais pagamentos poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo Escriturador.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No período findo em 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de rendimentos.

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

JFL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 53.463.715/0001-47

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 14 de fevereiro de 2025 (Início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

No período de 14 de fevereiro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, não houve alteração estatutárias que impactam o período.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GSVDY-NKPNJ-3FD37-EMM9B

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 31/03/2026 22:38 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.148.224.229	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
VykbYKO2ihu80INrYM4JJZhT3SQRR77Mjn78B5NjOsU=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/GSVDY-NKPNJ-3FD37-EMM9B>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>