

Fundo de Investimento
Imobiliário JK D - FII
CNPJ nº 23.533.796/0001-43

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

(Gestora: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações Contábeis Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e à Administradora Fiduciária do
Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII ("Classe"), que compreendem a demonstração da posição financeira 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 do Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII em 31 de dezembro de 2025, 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 ("FIIs").

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 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 auditorias de demonstrações contábeis 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, a Classe mantinha, em 31 de dezembro de 2025, propriedade para investimento no montante de R\$ 624.758 mil, correspondentes a 107,22% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento da Classe é relevante no contexto das demonstrações contábeis, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte da Administradora Fiduciária. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora Fiduciária na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pela Administradora da Classe, são aceitáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento da Classe, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora Fiduciária da Classe pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora Fiduciária é responsável, no âmbito das prerrogativas previstas na regulamentação da CVM, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora Fiduciária 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 contábeis

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

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

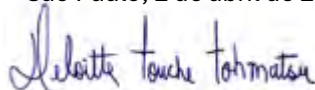
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora Fiduciária, 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 a 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 a Classe 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.

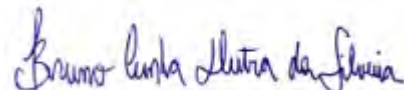
Comunicamo-nos com a Administradora Fiduciária a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora Fiduciária, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos 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, 2 de abril de 2026



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Bruno Cunha Dutra da Silveira
Contador
CRC nº MG 112354/O-4 "T" DF

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025		31/12/2024		16/10/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante	36.974	6,35	21.358	4,92	17.216	4,59
Caixa e equivalentes de caixa	22.956	3,94	12.440	2,87	10.669	2,84
Disponibilidades	20	-	490	0,11	10.669	2,84
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	19	-	-	-	-	-
Depósitos bancários - outros bancos	1	-	490	0,11	10.669	2,84
Aplicações interfinanceiras de liquidez	22.585	3,88	11.950	2,75	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	22.585	3,88	-	-	-	-
Letras do Tesouro Nacional	-	-	11.950	2,75	-	-
Cotas de fundos de investimento	351	0,06	-	-	-	-
Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada	351	0,06	-	-	-	-
Outros valores e bens	14.018	2,41	8.918	2,06	6.547	1,74
Outros valores a receber	14.018	2,41	8.918	2,06	6.547	1,74
Aporte fundo de reserva - Retrofit	4.832	0,83	4.832	1,11	4.832	1,29
Linearização	4.652	0,80	-	-	-	-
Alugueis a receber	3.414	0,59	3.462	0,80	1.060	0,28
Outros créditos	1.120	0,19	624	0,14	655	0,17
Não circulante	660.175	113,41	527.066	121,49	473.304	126,11
Ativos de natureza imobiliária	660.175	113,41	527.066	121,49	473.304	126,11
Ações de companhias	40.069	6,88	16.282	3,75	15.765	4,20
Texas Empreendimentos e Participações S.A.	40.069	6,88	16.282	3,75	15.765	4,20
Imóveis	620.106	106,53	510.784	117,74	457.539	121,91
Imóveis mantidos para renda	620.106	106,53	510.784	117,74	457.539	121,91
Total do ativo	697.149	119,76	548.424	126,42	490.520	130,70
Passivo						
Circulante	525	0,09	17.084	3,94	17.221	4,59
Valores a pagar	525	0,09	17.084	3,94	17.221	4,59
Obrigação por aquisição de propriedade para investimento	-	-	16.600	3,83	16.689	4,45
Custos de obras - Tenant Allowance	435	0,07	435	0,10	435	0,12
Auditoria e custódia	40	0,01	-	-	60	0,02
Taxa de escrituração	2	-	-	-	-	-
Taxa de administração (*)	16	-	-	-	-	-
Demais valores a pagar	32	0,01	49	0,01	37	0,01
Não circulante	114.531	19,68	97.514	22,48	97.995	26,11
Obrigação por aquisição de propriedade para investimento	112.195	19,27	95.562	22,03	96.066	25,60
Provisão caução	1.687	0,29	1.303	0,30	1.280	0,34
Obrigação por aquisição de companhia	649	0,11	649	0,15	649	0,17
Total do passivo	115.056	19,76	114.598	26,42	115.216	30,70
Patrimônio líquido	582.093	100,00	433.826	100,00	375.304	100,00
Capital Social	119.849	20,59	119.869	22,56	119.869	31,94
Lucros acumulados	462.244	79,41	313.957	59,09	255.435	68,06
Total do passivo e do patrimônio líquido	697.149	119,76	548.424	126,42	490.520	130,70

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 8)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício/período	31/12/2025	17/10/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 16/10/2024
Resultados	170.806	61.289	32.178
Propriedade para investimento	144.615	60.516	32.175
Receitas de aluguéis - após ajustes de descontos e linearização	34.343	7.477	20.431
Ajuste ao valor justo após os efeitos de linearização	112.835	53.334	13.238
Manutenção e conservação de imóveis	(1.071)	(31)	(157)
Despesas condominiais	(1.874)	(242)	(1.274)
Caução	382	(22)	(63)
Ações de companhia	24.436	517	3
Ajuste ao valor justo	24.436	517	3
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	1.547	136	-
Resultado com operações compromissadas	1.530	136	-
Cotas de Fundos de investimento	17	-	-
Outras receitas operacionais	208	120	-
Outras rendas operacionais	208	120	-
Despesas	(19.162)	(2.767)	(11.172)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	(16.621)	(2.706)	(10.366)
Despesas tributárias	(11)	-	-
Despesas com securitização de recebíveis	(16.610)	(2.706)	(10.366)
Despesas de serviços técnicos especializados	(2.294)	(24)	(340)
Auditoria e custódia	(145)	(13)	(201)
Escrituração	(27)	(6)	-
Assessoria técnica	(186)	-	(109)
Consultoria jurídica	(67)	(5)	(30)
Comissões e corretagens	(1.869)	-	-
Despesas da Administração e Gestão	(199)	(37)	(161)
Administração	(199)	(37)	(161)
Demais despesas	(48)	-	(305)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	-	(1)
Taxa ANBIMA	(4)	-	-
Outras despesas	(4)	-	(304)
Resultado líquido no exercício/período	151.644	58.522	21.006
Quantidade de cotas	78.533.842	78.533.842	78.533.842
Lucro por cota - valor em R\$	1,93	0,75	0,27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, : janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	119.849	243.770	363.619
(-) Dividendos distribuídos	-	(9.321)	(9.321)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	21.066	21.066
Em 16 de outubro de 2024	119.849	255.455	375.304
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período	-	58.522	58.522
Em 31 de dezembro de 2024	119.849	313.977	433.826
(-) Dividendos distribuídos	-	(3.377)	(3.377)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	151.644	151.644
Em 31 de dezembro de 2025	119.849	462.244	582.093

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO JK D - FII

CNPJ: 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	17/10/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 16/10/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Resultado com equivalentes de caixa	1.547	-	-
(+) Receita de aluguéis	33.850	5.164	23.227
(-) Consultoria jurídica	(67)	-	-
(-) Taxa CVM	(40)	-	-
(-) Taxa de administração	(182)	-	-
(-) Comissões e corretagens	(1.802)	-	-
(-) Administração predial	(1.788)	-	-
(-) Manutenção de imóveis	(1.072)	-	-
(-) Despesas com securitização de recebíveis	(17.911)	-	-
(+/-) Receitas/Despesas diversas	846	(92)	(1.971)
(-) Taxa de controladoria	-	(2)	(36)
Caixa líquido das atividades operacionais	13.381	5.070	21.220
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(-) Compra de certificado de depósito bancário	(7.707)	-	-
(+) Venda de certificado de depósito bancário	8.219	-	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento	512	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(-) Juros pagos	-	-	(9.767)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(3.377)	(3.299)	(9.321)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.377)	(3.299)	(19.088)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	10.516	1.771	2.132
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	12.440	10.669	8.537
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	22.956	12.440	10.669
Variação no caixa e equivalentes	10.516	1.771	2.132

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 16 de outubro de 2015, e iniciou suas operações em 1º de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aplicações do Fundo não são garantidas pela Administradora ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução nº 175/22 e Instrução 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.

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

As demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão sendo apresentadas em conjunto com os períodos comparativos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024, em razão da transferência da Administração do Fundo, conforme nota explicativa nº 20.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 2 de abril de 2026, que autorizou sua divulgação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais políticas 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) 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.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) 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.

d) 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 ativos de natureza não imobiliária – Cotas de fundo de investimento”.

iii. Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

f) 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

g) 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, 31 de dezembro de 2024 e 16 de outubro de 2024.

	31/12/2025	31/12/2024	16/10/2024
Ativos - sem vencimento	Valor Justo	Valor Justo	Valor Justo
Disponibilidades	20	490	10.669
Cotas de fundo de investimento (*)	351	-	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	22.585	11.950	-
Total	22.956	12.440	10.669

(*) 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.

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro e Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Participação em sociedade controlada

A Texas Empreendimentos e Participações S.A. ("Texas"), possui a nua propriedade do Condomínio WTorre JK – Torre D (correspondendo a 2,98%), localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, São Paulo. A Texas tem por objeto social:

- A exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais;
- A locação de imóveis;
- A administração de bens próprios; e
- A participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócio ou acionista.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Texas Empreendimentos e Participações S.A.	31/12/2025	31/12/2024	16/10/2024
Quantidade de ações	21.000.499	21.000.499	21.000.499
Participação %	100%	100%	100%
Controle	Sim	Sim	Sim

5.1. Aquisição de sociedade controlada

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de 2 parcelas, sendo a primeira de R\$5.166, no momento da compra, e, a segunda de R\$ 102.254, foi securitizada e será honrada por meio do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 18 de dezembro de 2015, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cotista exclusivo do Fundo na época, adquiriu o CRI da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, porém compreende um período de carência de 18 de dezembro de 2016 a 10 de dezembro de 2020. A data de vencimento do CRI ocorrerá em 10 de dezembro de 2035. Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opea Securitizadora S.A., a Texas outorgou alienação fiduciária da sua propriedade do imóvel em favor do vendedor do imóvel na escritura de compra e venda.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, tendo como data base 12 de dezembro de 2018, sendo 60 parcelas, as 59 primeiras referentes ao pagamento de juros e correção monetária e a última parcela referente à amortização da integralidade da segunda parcela do preço de aquisição. A segunda parcela do preço de aquisição na data base de 12 de dezembro de 2018 é de R\$ 111.458.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opea Securitizadora S.A., permanece a alienação fiduciária da sua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, foi constituída cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação das cotas do Fundo.

Em 17 de dezembro de 2018, houve a alteração do investidor do CRI passando 100% do BR7 FIM para terceiro.

Em 10 de fevereiro de 2020, por meio de assembleia de titulares do CRI, ele foi repactuado, tendo os documentos formalizando referida repactuação sido assinados em 11 de fevereiro de 2020. Os novos termos incluem:

- Um novo cálculo para atualização do CRI sendo 100% da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,45% a.a. para variação acumulada de 100% da taxa DI acrescida da sobretaxa de 1,30% a.a.;
- Alteração da Nova Data Base dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, para 11 de fevereiro de 2020;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Alteração do fluxo de pagamentos da amortização;
- Alteração da data de vencimento final para 25 de janeiro de 2028;
- Atualização do saldo devedor, que é de R\$ 111.992 na Nova Data Base;
- Alteração do prêmio flat a ser pago pelo devedor em caso de pagamento antecipado;
- Constituição de fiança a ser outorgada pelo novo cotista do Fundo, no âmbito do Termo de Securitização, em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora no Termo de Securitização;
- Em 2 de março de 2020, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 1.240 referente a comissionamento de assessoria financeira para reestruturação da CRI, que ocorreu em 11 de fevereiro de 2020. Tal valor foi registrado na rubrica “Demais valores a receber”, como uma despesa antecipada e será apropriada para o resultado ao logo do prazo do contrato da CRI.

O valor atualizado em 31 de dezembro de 2025, referente a obrigação por aquisição de propriedade para investimento é de R\$ 112.195, tendo incorrido em despesa financeira de R\$ 16.610 (R\$ 95.562 referente a obrigação em 31 de dezembro de 2024, despesa financeira de R\$ 2.706 no período de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e R\$ 96.066 referente a obrigação em 16 de outubro de 2024, despesa financeira de R\$ 10.366 no período de 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024).

5.2. Obrigação por aquisição de companhia

O Fundo possui o seguinte saldo a integralizar na Texas Empreendimentos e Participações S.A.:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024	16/10/2024
Saldo a Integralizar	649	649	649
Total	649	649	649

5.3. Atualização valor justo

O investimento é mensurado pelo valor justo. A Texas Empreendimentos e Participações S.A. apresentou os seguintes saldos como valor justo:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024	16/10/2024
Texas Empreendimentos e Participações Ltda.	40.069	16.282	15.765
Total	40.069	16.282	15.765

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o contrato de uso-fruto da nua propriedade a qual a Texas é proprietária, após o prazo de 30 anos (renováveis por mais 30 anos), a Texas terá plenos direitos sobre os fluxos financeiros provenientes desse empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo da propriedade foi estimado sobre o valor de venda projetado no fluxo de caixa futuro elaborado pelo consultor especializado trazidos a valor presente utilizando-se do mesmo prazo e taxa de desconto do Empreendimento e uma taxa de capitalização de 7% ao ano.

6. Propriedade para Investimento

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 93,93% de participação no imóvel.

Imóvel: WTorre JK – Torre D.

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, São Paulo, SP

Área: 12.237 m² de área construída.

Valor justo: R\$ 620.106 (R\$ 510.784 em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 457.539 em 16 de outubro de 2024).

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

Imóvel	Valor Justo 2024	Resultado de Ajuste de Linearização	Resultado de Valor Justo	Valor Justo 2025
WTorre JK – Torre D	510.784	3.513	109.322	620.106
Total	510.784	3.513	109.322	620.106

6.1. Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Cushman & Wakefield (“Avaliadora”), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2025.

A Avaliadora adotou a metodologia de Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel foi de 7,5% ao ano e taxa de capitalização de 7% ao ano para formar opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise.

7. Receita de aluguel

Descrição	31/12/2025	31/12/2024	16/10/2024
Receita de Aluguel	33.204	7.566	21.692
Linearização de aluguel	1.139	(89)	(1.626)
Encargos s/ rendas de aluguéis	-	-	365
Total	34.343	7.477	20.431

a. Contas a receber de aluguéis

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais, quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração realiza o acompanhamento tempestivo do histórico de inadimplência dos devedores dos fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024, não ocorreram indícios de possível provisões para perdas esperadas no contas a receber de aluguéis.

b. Aporte Fundo de reserva – Retrofit

Em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio WTorre JK - Torre D, firmado em 31 de agosto de 2021, foi deliberada a aprovação do projeto de retrofit da recepção da Torre D. Foi instituída a cobrança do Fundo de Reserva do Condomínio, relativo exclusivamente à Torre D, mediante aportes, no montante total de R\$ 3.712, ao Fundo de Reserva, necessários para a execução da obra, a ser pago em seis parcelas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024, o Fundo não realizou novos desembolsos, mantendo um saldo total de R\$ 4.832. Tais valores estão sendo registrados na rubrica “Aporte fundo de reserva – Retrofit” no balanço patrimonial do Fundo. Tais valores serão ativados no imóvel após a prestação de contas a ser recebida do condomínio.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Caução de aluguel

O Fundo possui os seguintes saldos atualizados de caução de aluguel, conforme contratos de aluguel vigentes:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024	16/10/2024
Caução de aluguel	1.687	1.303	1.280
Total	1.687	1.303	1.280

8. 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.

As tabelas abaixo apresentam 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 investimento Renda Fixa	351	-	-	351
Operações compromissadas	22.585	-	-	22.585
Propriedade para Investimento	-	-	624.758	624.758
Ações de companhia fechada			40.719	40.719
Total do ativo	22.936	-	665.477	688.413

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

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:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas da Classe, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

PRiscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: As classes de fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídas, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de Liquidez: As classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Alvo: Apesar de a carteira da Classe ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio da Classe.

Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pela Classe, inicialmente, a Classe irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional das classes de fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que a Classe não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, as classes de fundos de investimento imobiliário são obrigadas a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por classes de fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pela Classe ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e
- (iii) A Classe conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que a Classe terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento da Classe às regras de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: A Classe, na qualidade de proprietária dos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas da Classe.

Riscos relacionados aos Ativos Alvo: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída a Classe, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo na Classe. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso a Classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira da Classe.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante da Classe, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado da Classe.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência a Classe será prejudicada.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, a Classe e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.

Risco de despesas extraordinárias: A Classe, como proprietária dos Ativos Alvo, está sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas: O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador da Classe não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota da Classe, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, a Classe poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora a Classe possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade: A assembleia de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo: Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando a Classe diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas a Classe.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de Patrimônio Negativo e da Responsabilidade Limitada: Caso seja identificado patrimônio líquido negativo da Classe e não seja possível regularizar a situação por meio das medidas previstas na regulamentação vigente, poderá ser requerida a declaração judicial de insolvência da Classe. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas, aplicável no contexto de insolvência das classes de investimento, é uma inovação legal recente que ainda não passou por revisão judicial. Dessa forma, há a possibilidade de que tal regime seja contestado, desconsiderado e/ou envolva disputas judiciais.

Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

11. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

A Administradora realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$ 141.000, divididos em 141.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pela Administradora.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (iii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui 78.533.842 cotas no montante de R\$ 582.093 (78.533.842 cotas no montante de R\$ 433.826 em 31 de dezembro de 2024 e 78.533.842 cotas no montante de R\$ 375.304 em 16 de outubro de 2024).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Resgates

Conforme disposto no regulamento vigente do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada quota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

A Administradora poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024, não houve amortizações de cotas.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios/períodos:

Exercício/período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	7,4120	34,18	439.084
Período de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024	5,5241	15,59	378.433
Período de 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024	4,7789	3,21	362.702

13. Distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

O saldo de rendimentos a distribuir no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi calculado como segue:

Demonstração do Resultado financeiro	31/12/2025
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	15.416
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(3)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(746)
Resultado líquido de imóveis para renda	14.668
Resultado líquido dos ativos imobiliários	14.668
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	4
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	514
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	517
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(104)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(181)
(-) Auditoria independente	(40)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(72)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(57)
(+/-) Outras receitas/despesas	(7.970)
Total de outras receitas/despesas	(8.424)
Resultado financeiro do exercício	6.761
Rendimentos declarados conforme Lei 8.668/93	3.377
Rendimentos pagos no exercício corrente	3.377
% do resultado financeiro declarado no exercício	49,95%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme assembleias especiais extraordinárias realizadas nos dias 17 de dezembro de 2025 e 27 de junho de 2025, foi deliberado e aprovado pelos Cotistas, a não distribuição semestral de 95% (noventa e cinco por cento) de rendimento da Fundo, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, referente aos períodos de 01/01/2025 até 30/06/2025 e 01/07/2025 até 31/12/2025 para fins de reforço de caixa do Fundo, com objetivo de honrar os pagamentos de dívidas do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir nos períodos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 foi calculado como segue:

	16/10/2024	31/12/2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	35.128	28.870
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(14.121)	(48.799)
(=) Lucro /(Prejuízo) Contábil apurado no período segundo o regime de competência	21.007	(19.930)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(15.927)	(3.964)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	4.587	31.603
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.309	1.977
(-) Despesas realizadas financeiramente no período corrente que serão registradas em períodos futuros	(532)	(465)
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	(1)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.444	9.220
Rendimento a distribuir (*)	9.321	3.099
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído (**)	81%	34%
Rendimentos pagos referentes ao exercício anterior	-	1.732
Rendimentos pagos referentes ao exercício vigente	5.348	3.099
Distribuição extraordinária	3.973	-
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte	-	-

(*) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos em que os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base.

(**) Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, foram distribuídos 34% dos rendimentos declarados pelo Fundo aos cotistas, com objetivo de manter recursos financeiros para custear gastos com obras de restauração e manutenção do imóvel do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. Taxa de administração e encargos

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,039% (trinta e nove milésimos por cento) ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) ao mês, atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA.

A Taxa de Administração é paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Ademais, será devido, adicionalmente à taxa de administração, o montante de R\$ 2,2 por mês à título de taxa de escrituração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 199 (R\$ 37 no período de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e R\$ 161 no período de 1º janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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\$ 19, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 16. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. 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%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício 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

O Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JK D - FII

CNPJ Nº 23.533.796/0001-43

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e períodos de 17 de outubro de 2024 (data após a transferência da Administração) a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 16 de outubro de 2024 (data de transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de outubro de 2024, foram deliberadas: (i) a transferência da administração fiduciária do Fundo para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; (ii) a substituição da prestação dos serviços de escrituração, controladoria e tesouraria do Fundo que passará a ser realizada pela nova Administradora ou por instituição financeira de primeira linha a ser por ela contratada; (iii) substituição da prestação de serviço de distribuição, agenciamento e colocação de cotas do Fundo que passará a ser realizada pela Nova Administradora; (iv) A substituição da prestação dos serviços de custódia, que passará a ser prestada pela Nova Administradora.

21. Eventos subsequentes

Em 19 de fevereiro de 2026 foi divulgado o Fato Relevante a comunicação da reavaliação dos ativos a valor justo em dezembro de 2025 pela empresa especializada Cushman & Wakefield, resultando em uma variação positiva de 30,83% no valor do patrimônio líquido do Fundo em sua Data-Base.

Em Assembleia Extraordinária Especial realizada em 5 de janeiro de 2026, foi aprovada a 4ª Emissão de Cotas de aproximadamente 46.500.000 (quarenta e seis milhões e quinhentas mil) cotas de Classe Única – Subclasse Única da 1ª Série, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) ("Cotas da 4ª Emissão" ou "Cotas"), totalizando o montante aproximado de R\$ 46.500 (quarenta e seis milhões e quinhentos mil reais), e o pagamento à Administradora, pelo Fundo, do montante equivalente a R\$ 20 (vinte mil reais), referente aos serviços de implantação, controle e operacionalização que serão pagos após a primeira data de integralização.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1