Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar Responsabilidade Limitada

(CNPJ 27.590.950/0001-70)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar Responsabilidade Limitada** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar Responsabilidade Limitada** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5 e nº 18, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui propriedade para investimento no montante de R$ 773 mil, o qual representa 49,74% do seu patrimônio líquido e Direito possessório sobre a Fazenda Bonanza no montante de R$ 1.250 mil, o qual representa 80,44%. Até a conclusão de nossos trabalhos, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa conclusão, em decorrência das seguintes limitações: i) ausência de documentação suporte, incluindo contratos de compra e venda, escritura e matrícula atualizada do imóvel; ii) inexistência de laudo de avaliação a valor justo (NBC TG 46-R2) para o ativo imobiliário; iii) Não nos foi disponibilizado Instrumento Particular de Cessão onerosa de direitos, dação em pagamento e outras avenças realizado no dia 08 de janeiro de 2025 conforme descrito na nota explicativa; (iv) impossibilidade de verificar a existência de passivos omissos ou contingências relacionadas à transferência de cessão de direito possessório de uso de imóvel à pessoa física. Consequentemente, não nos foi possível, inclusive por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluir quanto à existência, realização e valorização do ativo, bem como dos referidos valores apresentados nas demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, o Fundo incorreu em encargos com taxas de administração no montante de R$ 97 mil e taxa de gestão no montante de R$ 29. Entretanto, não nos foram disponibilizadas as memórias de cálculo ou documentos suporte que fundamentem a base de cálculo desses encargos registradas no resultado do exercício. Adicionalmente, o Fundo registrou despesas com condomínio no montante de R$ 68 mil. Embora tenha sido possível identificar o fluxo financeiro por meio do extrato bancário, a Administração não disponibilizou a respectiva documentação. Consequentemente, não nos foi possível obter evidência apropriada e suficiente para validar o registro das despesas de condomínio.

Operação Compliance Zero e Carbono Oculto

As demonstrações financeiras do Fundo não apresentam divulgações relativas à existência de investigações conduzidas pelas autoridades competentes, no âmbito da denominada 'Operação Compliance Zero e Carbono Oculto'. A natureza dessas investigações e o potencial envolvimento de seu controlador ou beneficiário final podem expor o Fundo a riscos reputacionais, operacionais e de continuidade. Entendemos que a divulgação desses fatos e de seus possíveis impactos é requerida pelas práticas contábeis aplicáveis e pelas normas da CVM pela Administração e para a adequada compreensão dos riscos do Fundo. A omissão dessa informação contribui para a nossa impossibilidade de concluir sobre a fidedignidade das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 27 de março de 2025 com abstenção de opinião relativa a limitações na revisão do valor justo das propriedades de investimento em imóveis acabados.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

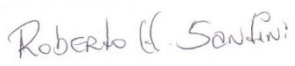
Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras,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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 28 de março de 2026.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAGUAR
CNPJ (MF): 27.590.950/0001-70
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	**Em:**	**31/12/25**	**%PL**	**31/12/24**	**%PL**
CIRCULANTE		**1.251**	**80,50**	**151**	**21,24**
Disponibilidades (Nota 4)		**1**	**0,06**	**-**	**-**
Conta corrente junto administradora		1	0,06	-	-
Outros valores a receber		**-**	**-**	**1**	**0,14**
Despesas antecipadas		-	-	1	0,14
Devedores diversos - País (Nota 5)		**1.250**	**80,44**	**150**	**21,10**
Direito possessório - Fazenda Bonanza		1.250	80,44	150	21,10
NÃO CIRCULANTE		**773**	**49,74**	**773**	**108,72**
INVESTIMENTO		**773**	**49,74**	**773**	**108,72**
Propriedades para investimento (Nota 5)		**773**	**49,74**	**773**	**108,72**
Imóveis acabados		773	49,74	773	108,72
TOTAL DO ATIVO		**2.024**	**130,24**	**924**	**129,96**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**470**	**30,24**	**213**	**29,96**
Encargos a Pagar		**339**	**21,82**	**213**	**29,96**
Taxa de administração (Nota 14)		310	19,95	213	29,96
Taxa de gestão (Nota 14)		29	1,87	-	-
Dação Bonanza		**125**	**8,03**	**-**	**-**
Provisão para pagamentos a efetuar		**6**	**0,39**	-	-
Auditoria		6	0,39	-	-
TOTAL DO PASSIVO		**470**	**30,24**	**213**	**29,96**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**1.554**	**100,00**	**711**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**2.024**	**130,24**	**924**	**129,96**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAGUAR
CNPJ (MF): 27.590.950/0001-70
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Em:	**31/12/25**	**31/12/24**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Outras despesas	**(224)**	**(250)**
Despesas com taxa de administradora (Nota 8)	(97)	(168)
Despesas com taxa de gestão (Nota 8)	(29)	-
Despesas com auditoria e custódia	(17)	(20)
Despesas de serviços técnicos	(9)	(3)
Despesas tributárias	-	(17)
Taxa de fiscalização da CVM	(4)	(2)
Outras receitas e despesas	(68)	(40)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(224)**	**(250)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAGUAR

CNPJ (MF): 27.590.950/0001-70

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	988	(102)	886
Integralização de cotas no exercício (Nota 6)	75	-	75
Prejuízo do exercício	-	(250)	(250)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.063	(352)	711
Integralização de cotas no exercício (Nota 6)	1.067	-	1.067
Prejuízo do exercício	-	(224)	(224)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	2.130	(576)	1.554

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAGUAR
CNPJ (MF): 27.590.950/0001-70
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

	31/12/25	31/12/24
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de Taxa da CVM	(3)	(3)
Pagamento de Auditoria	(11)	(20)
Pagamento de tributos	-	(17)
Pagamento de Outros Serviços	(77)	(42)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(91)**	**(82)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição para investimento	(975)	(4)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(975)**	**(4)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	1.067	75
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.067**	**75**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1**	**(11)**
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	**-**	**11**
Caixa e equivalente de caixa no final do período	**1**	**-**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**1**	**(11)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAGUAR

CNPJ (MF): 27.590.950/0001-70

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos Debitados ao Fundo	**31/12/2025**	**% PL**	**31/12/2024**	**% PL**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**1.457**		**797**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(224)**	**(15,38%)**	**(210)**	**(31,37%)**
Despesas com taxa de administradora	(97)	(6,66%)	(168)	(21,08%)
Despesas com taxa de Gestão	(29)	(1,99%)	-	0,00%
Despesas com auditoria e custódia	(17)	(1,17%)	(20)	(2,51%)
Despesas de serviços técnicos	(9)	(0,62%)	(3)	(0,38%)
Despesas tributárias	-	0,00%	(17)	(2,13%)
Taxa de fiscalização da CVM	(4)	(0,27%)	(2)	(0,25%)
Taxa de fiscalização da CVM	(68)	(4,67%)	(40)	(5,02%)
TOTAL DAS DESPESAS	**(224)**	**(15,38%)**	**(210)**	**(31,37%)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAGUAR
CNPJ (MF): 27.590.950/0001-70
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DA EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E DA RENTABILIDADE

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	615,246539		
31/01/25	603,061396	(1,98%)	(1,98%)
28/02/25	590,027484	(2,16%)	(4,10%)
31/03/25	580,985715	(1,53%)	(5,57%)
30/04/25	573,250289	(1,33%)	(6,83%)
30/05/25	564,298387	(1,56%)	(8,28%)
30/06/25	556,896372	(1,31%)	(9,48%)
31/07/25	553,860696	(0,55%)	(9,98%)
29/08/25	545,881880	(1,44%)	(11,27%)
30/09/25	540,664533	(0,96%)	(12,12%)
31/10/25	536,123577	(0,84%)	(12,86%)
28/11/25	531,506172	(0,86%)	(13,61%)
31/12/25	526,656999	(0,91%)	(14,40%)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar Responsabilidade Limitada ("Fundo")** foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 03 de fevereiro de 2017, com prazo indeterminado de duração, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22 e seu anexo normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no Anexo I ao presente Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM n° 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM n° 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 31 de dezembro de 2024 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da Administração do Fundo, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

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

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

3.3. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.4. Propriedades para investimento

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.6. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2025 possuía disponibilidade com o Fundo junto a administradora no montante de R$ 1.

5. Propriedade para investimento

a) Imóveis acabados

Conforme Instrumento Particular de Cessão de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, em 29 de setembro de 2023, Marina Engelbrecht Deluqui (Promitente Vendedora) e Fundo De Investimento Imobiliário Jaguar (Promitente Comprador) resolvem a transferência do imóvel de matrícula n° 93.250 – CRI de Barueri/SP, pelo preço estipulado na Promessa de Venda e Compra e seus aditamentos, conforme apresentado abaixo:

Propriedade para investimento	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Saldo inicial	**773**	**769**
Imóvel – nº 93.250 CRI Barueri/SP	-	-
Pagamentos despesas	-	4
Total de Propriedade para investimento	**773**	**773**

A propriedade para investimento está registrada ao seu custo de aquisição, seguindo o artigo 8 da Instrução CVM 516/11 que prevê que se a Administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Direito possessório - Fazenda Bonanza

b) Em 20 de outubro de 2023 foi firmado o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Título e cessão de direitos possessórios entre Marina Engelbrecht Deluqui (Promitente Vendedora) e Fundo de Investimento Imobiliário Jaguar (Promitente Comprador).

As partes celebraram a cessão e/ou compra e venda da posse do imóvel a seguir descrito e caracterizado sob o qual inexistem quaisquer dívidas decorrentes de impostos, taxas, litígios ou pendências de qualquer natureza representado pelo TÍTULO PATRIMONIAL DA ASSOCIAÇÃO RECREATIVA FAZENDA BONANZA número 96, com sede à Estrada da Fazendinha, 1210, Salto de Pirapora -SP sob CNPJ 71.558.183/0001-03 e registrado no Segundo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da comarca de fevereiro de 2010, conferindo ao novo titular todos os direitos, deveres e obrigações constantes no Estatuto Social e Regimento Interno.

O direito possessório foi adquirido pelo preço certo e ajustado de R$ 150 (cento e cinquenta mil reais) (“PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL”), à vista.

Conforme Instrumento Particular de Cessão Onerosa de Direitos, Dação em Pagamento e Outras Avenças realizado no dia 08 de janeiro de 2025, as partes Adriano Carneiro Piccinin (“cendente”) e Fundo De Investimento Imobiliário Jaguar (“Cessionário”) foi acordado:

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, o cedente transfere ao cessionário a titularidade sobre os Títulos Patrimoniais 30 e 31 da Fazenda Bonanza, com todos os direitos e obrigações a eles inerentes, inclusive o direito exclusivo de uso das Unidades Privativas 62, 63 e 64, assim como a titularidade das construções erigidas sobre tais unidades privativas, ainda que não descritas ou referidas no presente instrumento.

O cessionário pagará ao cedente o montante de R$ 1.100 (hum milhão e cem mil reais).

Em 31 de dezembro de 2025 o montante de R$ 1.250 permanece em aberto a título de direito possessório sobre a Fazenda Bonanza.

6. Das cotas e emissões e resgate

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, a qual será destinada a Investidores Profissionais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a emissão de 1.794,518819 (104,70 em 2024) cotas, totalizando R$ 1.067 (R$ 75 em 2024).

Amortização

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 2.950,38 (1.155,86 em 2024) cotas com valor patrimonial de R$ 526,66 (R$ 615,25 em 2024) no montante de R$ 1.554 (R$ 711 em 2024).

8. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados, uma Taxa de Administração equivalente ao percentual de 0,040% ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 2.2 por mês, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5ºDia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a título de taxa de administração no montante de R$ 97 (R$ 168 em 2024).

Taxa de performance: Não será cobrada da Classe uma Taxa de Performance.

Taxa de gestão: O Gestor receberá pelos serviços de Gestão a remuneração equivalente ao percentual de 0,060% ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 4.8 por mês, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado a título de taxa de gestão no montante de R$ 29 (R$ 0 em 2024.

Taxa de Custódia: A taxa de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante a remuneração equivalente ao percentual de 0,01% ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 1 por mês, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de custódia no montante de R$ 6 (R$ 0 em 2024).

Taxa de Distribuição: Não haverá Taxa de Distribuição.

Remuneração da Consultora Especializada: Não haverá contratação de Consultoria Especializada.

9. Distribuição de rendimentos

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral Demonstrações contábeis no exercício findo encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Não foi auferido lucro caixa ao fim do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024. Portanto, o Fundo não distribuiu lucro caixa em tais exercícios.

10. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

11. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

12. Fatores de Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

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

Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados.

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela 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;

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma 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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

13. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	615,246539		
31/01/25	603,061396	(1,98%)	(1,98%)
28/02/25	590,027484	(2,16%)	(4,10%)
31/03/25	580,985715	(1,53%)	(5,57%)
30/04/25	573,250289	(1,33%)	(6,83%)
30/05/25	564,298387	(1,56%)	(8,28%)
30/06/25	556,896372	(1,31%)	(9,48%)
31/07/25	553,860696	(0,55%)	(9,98%)
29/08/25	545,881880	(1,44%)	(11,27%)
30/09/25	540,664533	(0,96%)	(12,12%)
31/10/25	536,123577	(0,84%)	(12,86%)
28/11/25	531,506172	(0,86%)	(13,61%)
31/12/25	526,656999	(0,91%)	(14,40%)

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

14. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um saldo junto a Administradora no montante de R$ 1, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo havia um saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 310 (R$ 213 em 2024) e saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 29 (R$ 0 em 2024).

15. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

16. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

18. Deliberações em Assembleia

Conforme Instrumento Particular de Cessão Onerosa de Direitos, Dação em Pagamento e Outras Avenças realizado no dia 08 de janeiro de 2025, as partes Adriano Carneiro Piccinin (“Cendente”) e Fundo De Investimento Imobiliário Jaguar (“Cessionário”) foi acordado:

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, o cedente transfere ao cessionário a titularidade sobre os Títulos Patrimoniais 30 e 31 da Fazenda Bonanza, com todos os direitos e obrigações a eles inerentes, inclusive o direito exclusivo de uso das Unidades Privativas 62, 63 e 64, assim como a titularidade das construções erigidas sobre tais unidades privativas, ainda que não descritas ou referidas no presente instrumento.

O cessionário pagará ao cedente o montante de 1.100.000,00 (hum milhão e cem mil reais), da seguinte forma:

R$ 700.000,00 (setecentos mil reais), através de Transferência Bancária (TED), em até 2 (dois) dias úteis após a assinatura do presente instrumento;

R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), através de Transferência Bancária (TED), 16 parcelas fixas de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada, vencendo-se a primeira no mesmo dia do mês subsequente à parcela paga em 3.2, acima, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

A falta de pagamento do valor previsto nas cláusulas acima, dentro do prazo pactuado gerará a incidência de multa de 10% (dez por cento), bem como juros moratórios de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) ao dia, contados desde a data do vencimento até à do efetivo pagamento. Caso a mora da parcela prevista supere 10 (dez) dias o negócio será considerado desfeito, e todas as despesas oriundas do desfazimento, inclusive perante terceiros, serão de exclusiva responsabilidade do cessionário.

19. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6