

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.615.915/0001-59

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

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos

Cotistas e à Administração do

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase – Base de Elaboração das Demonstrações contábeis e Encerramento das atividades

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 das demonstrações contábeis, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração destas demonstrações contábeis, em razão da aprovação da liquidação do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 23. A Administradora e o Gestor estão tomando as medidas necessárias para realizar o encerramento das atividades do Fundo. Dessa forma, essas demonstrações contábeis foram elaboradas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e valorização de cotas de fundo de investimento imobiliário (Nota explicativa nº 6)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 56,54% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário (“fundo investido”) mensurado ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influencia o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Comparação dos preços utilizados pela administração para valorização das aplicações em cotas do fundo investido com os preços das últimas negociações das cotas do fundo investido divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; • Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações no fundo investido; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para mensuração do saldo das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário no tocante à existência e mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração 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 administração 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 contábeis, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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 circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Bruno Akamine Silva

Contador CRC SP 295100/O-0

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BEM Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.615.915/0001-59
CNPJ: 00.066.670/0001-00

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
Circulante		11.747	100,69	108.397	100,84
Caixa e equivalentes de caixa		10	0,09	10	0,01
Disponibilidades	4	10	0,09	10	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária		6.596	56,54	105.950	98,56
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6	6.596	56,54	105.928	98,54
Cotas de Fundos de investimento Imobiliário a converter		-	-	22	0,02
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		5.141	44,06	2.437	2,27
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa	5	5.141	44,06	2.437	2,27
Total do ativo		11.747	100,69	108.397	100,84
Passivo	Nota	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
Circulante		79	0,69	915	0,84
Valores a Pagar - Taxa de Administração		3	0,03	3	-
Valores a Pagar - Serviços técnicos especializados		52	0,45	43	0,04
Valores a Pagar - Taxa de Escrituração		3	0,03	3	-
Valores a Pagar - Taxa de Gestão		-	-	57	0,05
Valores a Pagar - Taxa de Controladoria		8	0,07	8	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Custódia		13	0,11	13	0,01
Valores a Pagar - Distribuição de rendimentos	13	-	-	788	0,73
Patrimônio líquido	10	11.668	100,00	107.482	100,00
Cotas integralizadas		127.592	1.093,50	127.592	118,71
Lucros/Prejuízos acumulados		(6.433)	(55,13)	2.283	2,12
Amortização de cotas		(85.000)	(728,48)	-	-
Distribuição de resultados	13	(24.491)	(209,89)	(22.393)	(20,83)
Total do passivo e patrimônio líquido		11.747	100,69	108.397	100,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos distribuídos de fundos imobiliários	8.349	8.831
Amortização de fundos imobiliários	338	4.961
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários	(16.526)	(6.166)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	(7.839)	7.626
Outros ativos financeiros	487	223
Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	487	223
Outras Despesas	(1.364)	(1.630)
Despesa de taxa de gestão	(634)	(736)
Despesa de taxa de custódia	(162)	(162)
Despesa de taxa de controladoria	(99)	(97)
Despesa do sistema financeiro	(47)	(44)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(55)	(40)
Despesa de taxa de administração	(32)	(32)
Despesa de taxa de escrituração	(30)	(32)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Despesa de taxa de corretagem	(280)	(461)
Despesas diversas	(5)	(6)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	(8.716)	6.219
Quantidade de cotas integralizadas	1.279.070	1.279.070
Lucro por cota integralizada - R\$	(6,81)	4,86
Valor patrimonial da cota integralizada	9,121954	84,031266

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.615.915/0001-59

(Administrado pela BEM Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.066.670/0001-00

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2022		127.592	(3.936)	-	(15.573)	108.083
Lucro líquido do exercício		-	6.219	-	-	6.219
Distribuição de rendimentos	13	-	-	-	(6.820)	(6.820)
Em 31 de dezembro de 2023		127.592	2.283	-	(22.393)	107.482
Prejuízo líquido do exercício		-	(8.716)	-	-	(8.716)
Distribuição de rendimentos	13	-	-	-	(2.098)	(2.098)
Amortização de cotas		-	-	(85.000)	-	(85.000)
Em 31 de dezembro de 2024		127.592	(6.433)	(85.000)	(24.491)	11.668

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(98.247)	(25.249)
Resgate de cotas de fundos de investimento	96.030	24.725
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(10.075)	(12.714)
Venda de cotas de fundos imobiliários	92.623	7.462
Recebimento de amortização de fundos imobiliários	338	4.961
Recebimento de rendimentos distribuídos de fundos imobiliários	8.349	8.831
Pagamento de taxa de administração	(32)	(32)
Pagamento de taxa de gestão	(691)	(746)
Pagamento de taxa de controladoria	(99)	(97)
Pagamento de taxa de custódia	(162)	(162)
Pagamento de taxa de escrituração	(30)	(32)
Pagamento de despesa do sistema financeiro	(47)	(44)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(46)	(39)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Demais pagamentos	(5)	(6)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	87.886	6.838
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortização de cotas	(85.000)	-
Distribuição de resultados para os cotistas	(2.886)	(6.838)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(87.886)	(6.838)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	10	10
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	10	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 5 de outubro de 2020 e foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 571 de 25 de outubro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados e tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em segmentos específicos de cotas de outros fundos imobiliários, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios determinados de diversificação, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados conforme legislação vigente.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código JBFO11.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 9.

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

A gestão do Fundo é realizada pela Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Em razão da aprovação da liquidação do Fundo, conforme descrito na nota explicativa nº 23, a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração destas demonstrações contábeis e portanto, foram elaboradas nesse contexto. A Administradora e o Gestor estão tomando as medidas necessárias para realizar o encerramento das atividades do Fundo.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de março de 2025.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Moeda funcional

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação de 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.

e) Ativos financeiros

(i) Ativos de natureza não imobiliária

• Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

(ii) Ativos de natureza imobiliária

• Cotas de fundos de investimento imobiliário cotados em bolsa

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores são registrados pelo custo de aquisição mais os custos de transação e atualizados diariamente pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

f) Valores a receber

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) Valores a pagar

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada exercício.

i) Corretagens (Cotas de fundos de investimento imobiliário)

As despesas de corretagens em operações de compra de cotas de fundos de investimento imobiliário são consideradas parte integrante do custo de aquisição. Na venda são registradas como despesa, na conta de “Corretagens e taxas”.

4 Caixa e equivalentes de caixa

A conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 10 (R\$ 10 em 2023).

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em cotas BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF (“fundo investido”) no valor de R\$ 6.596 (R\$ 2.437 em 2023).

O fundo investido iniciou suas atividades em 15 de abril de 2008, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado.

Os investimentos do fundo investido deverão ser representados, isolado ou cumulativamente, por no mínimo 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros emitidos pelo Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.

As últimas demonstrações financeiras do fundo investido, referentes ao exercício findo em 31 de julho de 2024, foram emitidas por auditores que emitiram relatório de auditoria, sem modificação de opinião, em 16 de outubro de 2024.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira o valor de R\$ 6.596 (R\$ 105.928 em 2023) em cotas de fundos de investimento imobiliário, sem prazo de vencimento, conforme apresentado a seguir:

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 31 de dezembro de 2024							
Código	Nome do Fundo	Mandato (*)	Segmento de Atuação (*)	Tipo de Gestão (*)	Quantidade	Valor líquido	% de participação nas cotas integralizadas do FII
BLCA11	Bluemacaw Catuaí Triple A FII	Renda	Outros	Ativa	56.890	6.596	3,56%
Total:						6.596	

Em 31 de dezembro de 2023							
Código	Nome do Fundo	Mandato (*)	Segmento de Atuação (*)	Tipo de Gestão (*)	Quantidade	Valor líquido	% de participação nas cotas integralizadas do FII
BLCA11	Bluemacaw Catuaí Triple A FII	Renda	Outros	Ativa	56.948	7.575	3,56%
BLMG11	Bluemacaw Logística FII	Renda	Outros	Ativa	173.489	7.078	4,55%
BRCO11	Bresco Logística FII	Híbrido	Logística	Ativa	78.530	9.690	0,53%
CJCT11	Cidade Jardim Continental Tower FII	Renda	Lajes Corporativas	Passiva	7.007	491	0,22%
EVBI11	VBI Consumo Essencial FII	Renda	Híbrido	Ativa	109.054	10.823	6,52%
HGBS11	CSHG Brasil Shopping FII	Renda	Shoppings	Ativa	23.287	5.373	0,23%
HGRU11	CSHG Renda Urbana FII	Renda	Híbrido	Ativa	8.062	1.129	0,04%
JFLL11	JFL Living FII	Renda	Residencial	Ativa	37.385	2.778	2,49%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão FII	Híbrido	Híbrido	Ativa	146.058	10.963	0,70%
KORE11	Kinea Oportunidades Real Estate FII	Híbrido	Híbrido	Ativa	50.000	5.400	5,20%
LVBI11	FII - VBI LOGÍSTICO	Híbrido	Logística	Ativa	25.691	3.028	1,56%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos FII	Renda	Lajes Corporativas	Ativa	94.461	3.684	2,72%
PATL11	Pátria Logística FII	Desenvolvimento para Renda	Logística	Ativa	99.188	6.844	1,99%
PVBI11	VBI Prime Properties FII	Renda	Lajes Corporativas	Ativa	56.934	5.876	3,21%
PVBI13	VBI Prime Properties FII	Renda	Lajes Corporativas	Ativa	31.644	3.266	1,78%
RBRL11	RBR Log FII	Híbrido	Galpões	Ativa	45.577	3.984	0,68%
RELG11	FII Rec Logística	Híbrido	Híbrido	Ativa	167.937	8.061	12,58%
RZTR11	FII Riza Terrax	Renda	Híbrido	Ativa	8.988	974	0,08%
SARE11	Santander Renda de Aluguéis FII	Renda	Outros	Ativa	2.083	103	0,02%
XPIN11	XP Industrial FII	Renda	Outros	Ativa	24.306	1.949	0,34%
XPML11	XP Malls FII	Renda	Shoppings	Ativa	58.566	6.859	0,27%
Total:						105.928	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

O Fundo não detém o controle dos fundos investidos.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram recebidos rendimentos de fundos de investimento imobiliário no valor total de R\$ 8.349 e amortização de cotas no valor de R\$ 338 (R\$ 8.831 e R\$ 4.961, respectivamente, em 2023).

(ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram as seguintes:

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	107.325
Aquisições	12.714
Vendas	(7.462)
Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações	(6.166)
Despesa de taxa de corretagem	(461)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	105.950
Aquisições	10.075
Vendas	(92.623)
Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações	(16.526)
Despesa de taxa de corretagem	(280)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	6.596

(iii) Valor de mercado

O valor de mercado das cotas dos fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores é definido utilizando o valor da última negociação da cota divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

(iv) Valorização/(Desvalorização) de investimentos a preço de mercado

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Refere-se ao diferencial entre o custo médio de aquisição (atualizado a valor de mercado na data do último balanço) e seu valor de mercado em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ (16.526) (R\$ (6.166) em 2023) registrados na conta “Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários” nas demonstrações do resultado.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, às propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024				2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária								
Cotas de fundos de investimento financeiro	-	5.141	-	5.141	-	2.437	-	2.437
Ativos de natureza imobiliária								
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.596	-	-	6.596	105.928	-	-	105.928
Total	6.596	5.141	-	11.737	105.928	2.437	-	108.365

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9 Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativas dos cotistas.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

I. Riscos de mercado: existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos-alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo investidor variar em decorrência da distribuição parcial das cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta: caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta: em se tratando da primeira emissão de cotas do Fundo, caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso ii, do artigo 13, da Instrução CVM 472/08. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

IV. Riscos de mercados internacionais: acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

V. Riscos de mercado nacional: o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VI. Riscos institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

VII. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas: O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

IX. Risco de liquidez da carteira do Fundo: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

X. Risco de mercado das Cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

XI. Risco de liquidação do Fundo: No caso de liquidação Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XII. Risco relativo à não substituição da Administrador ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de Fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

XV. Risco regulatório: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XVI. Risco jurídico: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XVII. Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

XVIII. Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o interesse do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XIX. Risco operacional: Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XX. Risco de concentração da carteira do Fundo: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

XXI. Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo,

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

XXII. Risco de potencial conflito de interesse: O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

XXIII. Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e/ou a Gestora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

XXIV. Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XXV. Risco de diluição: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

XXVI. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XXVII. Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XXVIII. Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XXIX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

XXX. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XXXI. Risco de desenquadramento passivo involuntário: Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XXXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXIII. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

XXXIV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

XXXV. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XXXVI. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXVII. Riscos do uso de derivativos nos Fundos Investidos: A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XXXVIII. Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários nos fundos Investidos: o Fundo poderá investir em Fundos no qual o Gestor do Fundo Investido poderá não encontrar imóveis atrativos dentro

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

do perfil a que se propõe, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira do Fundo Investido. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelos Fundos Investidos estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de suas Políticas de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo pela não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo Investido, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXIX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras presentes nos investimentos dos fundos Investidos:

Os fundos Investidos poderão adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário dos fundos Investidos cujas cotas são integrantes do patrimônio do Fundo.

XL. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI nos Fundos Investidos: Para os contratos ou debêntures que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato ou debêntures lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLI. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderá investir indiretamente, em imóveis ou direitos reais, presentes nos Fundos Investidos, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas: (i) Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depressão dos preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, deteriorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos ao imóvel investido, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos Fundos investidos pelo Fundo, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos Fundos Investidos, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. (ii) Risco de irregularidade dos imóveis: O Fundo investirá em fundos que poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos, poderá provocar a impossibilidade de

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos Fundos Investidos e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. (iii) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: O Fundo investirá em fundos que poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas. (iv) Risco de aumento dos custos de construção: O Fundo poderá investir em fundos que poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários nos Fundos Investidos para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. (v) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo Investido, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo Investido poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. (vi) Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira dos Fundos Investidos, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. (vii) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira dos Fundos Investidos, podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo. (viii) Risco de vacância: Os veículos investidos pelos Fundos Investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo Investido vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo Investido, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo Investido. (ix) Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelos Fundos investidos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo Investido. (x) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos dos Fundos Investidos decorrentes da exploração de imóveis, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados dos Fundos Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. (xi) 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 os Fundos Investidos. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) dos Fundos Investidos poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo Investido, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. (xii) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários e os locatários de imóveis dos Fundos Investidos, estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo Investido ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo Investido podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo Investido. (xiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: Os Fundos Investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo Investido e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. (xiv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis dos Fundos Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo Investido em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento do Fundo Investido poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo Investido e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

XLII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XLIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas do Fundo a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XLIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLV. Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XLVI. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

XLVII. Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui patrimônio líquido de R\$ 11.668 (R\$ 107.482 em 2023), representado por 1.279.070 (1.279.070 em 2023) cotas subscritas e integralizadas cujo valor patrimonial é de R\$ 9,121954 (R\$ 84,031266 em 2023) por cota, sendo o valor das cotas expresso em reais.

11 Rentabilidade do Fundo

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de (3,74)% (5,98% em 2023), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, desconsiderando as amortizações de cotas e distribuições de rendimentos aos cotistas nos exercícios.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota em	Variação da cota (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	93.262	9,121954	(8,11)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	107.281	84,031266	5,98

(*) A rentabilidade do Fundo foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações de cotas e distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo FGC.

(b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos nos exercícios sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foi o seguinte:

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade e média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	2.098	1.279.070	1,64
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	6.820	1.279.070	5,33

12 Emissões, integralizações e amortizações de cotas

(a) Emissões e integralizações

O patrimônio do Fundo é representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento no suplemento, se houver, referente a cada emissão de cotas do Fundo.

A 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi realizada conforme segue: o total de Cotas emitidas podia ser de até 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 150.000, em série única. A oferta de cotas da 1ª Emissão podia ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) cotas, no montante de R\$ 10.000, ocasião em que as cotas que não forem distribuídas foram canceladas pelo distribuidor, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

As cotas de cada emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento, se houver.

Não é cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas no mercado primário.

Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada nova Emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista neste regulamento ou no pertinente suplemento, caso aplicável.

Caso a subscrição mínima de cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da respectiva emissão, a Administradora deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas pelo distribuidor, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

As cotas de cada emissão deverão ser integralizadas nos termos do regulamento, do respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento, caso aplicável.

Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

A Administradora fica autorizada a emitir novas cotas do Fundo, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observado:

I. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, considerado o conjunto das referidas novas emissões, será de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

II. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima;

III. Aos cotistas em dia com suas obrigações, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, sendo definido na documentação da nova emissão a data base de identificação dos cotistas que terão o direito de preferência, por meio de divulgação de fato relevante, conforme disposto na Instrução CVM nº 571/15, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;

IV. Na nova emissão de cotas, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

V. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão de cotas.

(b) Amortização

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas podem ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, mediante orientação da Gestora à Administradora. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortização de cotas no montante de R\$ 85.000 (não houve em 2023).

13 Base de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre, caso haja, podem, conforme orientação da Gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O percentual mínimo acima descrito, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

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

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, excluídos das despesas operacionais e as demais despesas previstas para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Em 31 de dezembro de 2024, não há provisão de rendimentos a distribuir (R\$ 788 em 2023).

Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento imobiliários, líquidos das despesas administrativas do exercício.

No primeiro semestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a distribuição de rendimentos no montante de R\$ 2.098, que representa 100,34% do lucro apurado segundo o regime de caixa.

No segundo semestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou a distribuição de rendimentos pois, conforme Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal do Fundo realizada em 15 de agosto de 2024, foi deliberado e aprovado, a pedido do Gestor, a liquidação do Fundo, bem como a autorização para que a Administradora e o Gestor adotem, imediatamente, todas as medidas necessárias para o ato. A partir desta deliberação a Administradora e o Gestor deram início ao processo de desinvestimento e pagamento de amortizações aos cotistas.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve distribuição de rendimentos no montante de R\$ 6.820.

14 Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas para negociação em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, por intermédio, respectivamente do BOVESPAFIX e/ou do SOMAFIX, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código JBFO11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota (em R\$)
31/01/2024	85,40
29/02/2024	82,01
28/03/2024	81,55
30/04/2024	82,01
31/05/2024	81,49
28/06/2024	81,49
31/07/2024	81,49
30/08/2024	81,49
30/09/2024	81,49
31/10/2024	81,49
29/11/2024	26,76
31/12/2024	15,03

15 Contrato de prestação de serviços de controladoria, escrituração, custódia e gestão

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria, escrituração e custódia, relativos a este Fundo, de acordo com as normas legais e regulamentares.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda.

16 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

	2024		2023	
	Valor	% PL médio	valor	% PL médio
Taxa de gestão	634	0,68%	736	0,69%

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesa de taxa de corretagem	280	0,30%	461	0,43%
Taxa de custódia	162	0,17%	162	0,15%
Taxa de controladoria	99	0,11%	97	0,09%
Despesa serviços técnicos especializados	55	0,06%	40	0,04%
Despesa sistema financeiro	47	0,05%	44	0,04%
Taxa de administração	32	0,03%	32	0,03%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	20	0,02%
Taxa de escrituração	30	0,03%	32	0,03%
Outras despesas administrativas	5	0,01%	6	0,01%
	1.364	1,46%	1.630	1,53%
Patrimônio líquido médio		93.262		107.281

17 Taxas de administração e gestão

a) Taxas de administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria, gestão e escrituração de cotas, é cobrado, uma remuneração em montante equivalente a 1,00% ao ano incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, respeitando o valor mínimo mensal de R\$ 20. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M ou por outro índice que vier a substituí-lo.

A taxa de administração, é provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil de cada mês, subsequente ao dos serviços prestados, sendo o seu cálculo realizado em base pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

As despesas com taxa de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram de R\$ 957 (R\$ 1.059 em 2023) e estão registradas nas rubricas “Despesa de taxa de administração” “Despesa de taxa de gestão”, “Despesa de taxa de controladoria”, “Despesa de taxa de custódia” e “Despesas de taxa de escrituração”.

b) Taxas de performance

É devida uma taxa de performance de 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O valor devido a título de taxa de performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano.

A taxa de performance é calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da taxa de performance em que houve efetiva cobrança;

CBcorrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX no período;

CP = valor patrimonial da cota do Fundo;

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver;

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não há cobrança de Taxa de Performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a 20% da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Não há cobrança da taxa de performance quando CPajustada for inferior a CB.

Em caso de amortização do Fundo, a taxa de performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve despesa de taxa de performance.

18 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo 2024	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	634	Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patr. Ltda.	Gestora
Taxa de administração	32	BEM DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de controladoria	99	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de custódia	162	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	30	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	957		

b) Ativos com partes relacionadas

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Operação	Saldo 2024	Instituição	Relacionamento
Conta corrente	10	Banco Bradesco S.A.	Administradora

19 Divulgação das informações

A divulgação das informações do Fundo é realizada por meio da página da Administradora.

20 Tributação

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não possui processos, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

23 Alteração estatutária

O Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal do Fundo realizada em 15 de agosto de 2024 deliberou e aprovou, a pedido do Gestor, a liquidação do Fundo, bem como a autorização para que a Administradora e o Gestor adotem, imediatamente, todas as medidas necessárias para o ato, observado o procedimento disposto no Regulamento do Fundo, as regras da CVM e as regras gerais de fundos de investimento.

JBFO FOF Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

24 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) 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, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 571. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

25 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira