

JGP  
Desenvolvimento I  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário  
Responsabilidade  
Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços  
Financeiros S.A. DTVM.  
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras no  
período de 07 de fevereiro (data de  
início das atividades) a 31 de dezembro  
de 2024**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Cotistas e à Administradora do

### JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

*São Paulo - SP*

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), 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 período de 07 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 07 de fevereiro a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

#### Base para opinião

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

#### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das ações de companhias fechadas do Fundo

Veja a Nota 5 das demonstrações financeiras

### Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 86,47% de seu patrimônio líquido representado por ações de companhias fechadas, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto e taxa de capitalização;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora 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 financeiras

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

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

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

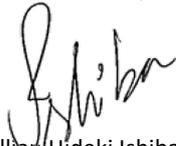
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 25 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

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

**Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		1	0,00%
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5.1</b>	32.687	13,39%
Outros créditos		624	0,26%
		<b>33.312</b>	<b>13,65%</b>
<b>Não circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	<b>5.2</b>	211.091	86,47%
		<b>211.091</b>	<b>86,47%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>244.403</b>	<b>100,12%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Provisões e contas a pagar		281	0,12%
		<b>281</b>	<b>0,12%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>281</b>	<b>0,12%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos subscritas	<b>8.1</b>	205.303	84,10%
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	(125)	-0,05%
Lucros acumulados		38.944	15,95%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>244.122</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>244.403</b>	<b>100,12%</b>

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

**JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

Demonstração do resultado do período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	38.552
		<b>38.552</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.438
		<b>3.438</b>
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de consultoria	10	(43)
Despesa legais	10	(183)
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(2.716)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(30)
Outras despesas operacionais	10	(74)
		<b>(3.046)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>38.944</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	8.1	<b>205.000</b>
<b>Lucro por cota integralizada - R\$</b>		<b>189,97</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>1.190,84</b>

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

**JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos subscritas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos subscritas em 07 de fevereiro de 2024	8.2	205.303	-	-	205.303
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(125)	-	(125)
Lucro líquido do período		-	-	38.944	38.944
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b><u>205.303</u></b>	<b><u>(125)</u></b>	<b><u>38.944</u></b>	<b><u>244.122</u></b>

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

**JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 53.724.231/0001-04**

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

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de reais

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

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

# JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

## 1. Contexto operacional

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

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

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (RDLS11), entretanto, até 31 de dezembro de 2024 não ocorreu negociação de cotas.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de março de 2025.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

### 3.2 Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

##### I. Data de reconhecimento

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

##### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

##### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

##### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

##### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

##### III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

## JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

### 3.3 Cotas de fundo de renda fixa

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

### 3.4 Ações de companhias fechadas

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

### 3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

### 3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

### 3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

### 3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

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

### 3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

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

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

# JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

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

#### 4.1.5 Risco de mercado

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

#### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

#### 4.1.7 Risco tributário

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

#### 4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

#### 4.2 Gerenciamento de riscos

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

##### 4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

##### 4.2.2 Risco de liquidez

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

##### 4.2.3 Risco de mercado

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

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

#### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### 5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

31/12/2024

32.687

32.687

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

**JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ: 53.724.231/0001-04****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 07 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**5.2 De caráter imobiliário**

Ações de companhias fechadas

**31/12/2024**

211.091

**211.091**

Companhia	31/12/2024					
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Obrigações por aquisição de ações	Ações a integralizar	Ações de companhias fechadas
Rio Design Leblon Shopping Center Ltda.	Sim	108.651.471	100,00%	-	-	211.091
				-	-	<b>211.091</b>

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

**Movimentação do período****Saldo inicial**

Aquisição de ações de companhias fechadas

-

Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas

172.539

38.552

**Saldo em 31 de dezembro de 2024****211.091**

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da companhia está suportado por laudo de avaliação elaborado para data-base de Outubro/2024, pela empresa Colliers International do Brasil e aprovados pela administração em janeiro de 2025.

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

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

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

Taxa de administração e gestão

**31/12/2024**

2.716

**2.716****Taxa de administração**

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

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

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

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

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

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxa de ingresso, nem taxa de saída.

**Taxa de gestão**

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

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

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

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

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

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

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

## JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

### Taxa de performance

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

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

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

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

A Taxa de Performance será calculada de acordo com a fórmula presente no Regulamento do Fundo.

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

### Taxa de distribuição

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

### Taxas de ingresso e saída

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

### 7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>31/12/2024</u>
<b>Rendimentos</b>	
Lucro líquido do período	38.944
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(38.552)
Despesas operacionais não pagas	23
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>415</b>
Retenção de rendimentos (*)	(415)
<b>Rendimentos declarados</b>	<b>-</b>

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

### 8. Patrimônio Líquido

#### 8.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

**Cotas de investimentos integralizadas**

**Valor por cota (valor expresso em reais)**

	<u>31/12/2024</u>	
	<u>Quantidade</u>	<u>R\$</u>
	205.000	205.303
	<b>205.000</b>	<b>205.303</b>
		<u>1.001,48</u>

#### 8.2 Emissão de novas cotas

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

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

#### 8.3 Amortização de cotas

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

#### 8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

	<u>31/12/2024</u>
	125
	<b>125</b>

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 125, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

#### 8.5 Reserva de contingência

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

**JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 53.724.231/0001-04

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>31/12/2024</b>
Lucro líquido do período	38.944
Patrimônio líquido inicial	-
<b>Adições/deduções</b>	
Cotas de investimentos integralizadas	205.303
Gastos com colocação de cotas	(125)
<b>Total das adições/deduções</b>	<b>205.178</b>
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>18,98%</b>

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

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>31/12/2024</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de consultoria	43	0,02%
Despesa legais	183	0,09%
Taxa de administração	2.716	1,35%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%
Outras despesas operacionais	74	0,04%
	<b>3.046</b>	<b>1,51%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do período</b>		<b>201.500</b>

**11. Tributação**

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

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

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

**12. Demandas judiciais**

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

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

**14. Partes relacionadas**

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

**15. Demonstrativo ao valor justo**

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

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

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

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

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

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

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

**JGP Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 53.724.231/0001-04**

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

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**16. Outras informações**

- 16.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3** Conforme o Instrumento de Alteração e Consolidação, realizado em 09 de fevereiro de 2024, o Administrador e o Gestor aprovaram a adição do Regulamento do Fundo, com a finalidade de modificar determinados aspectos do referido instrumento em razão da formulação de exigências pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), motivo pelo qual o Regulamento poderá ser alterado independentemente da assembleia geral, nos termos do artigo 52 da Resolução CVM 175.
- 16.4** Em 11 de novembro de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos cotistas pela Administradora em 18 de outubro de 2024 e encerrada 07 de novembro de 2024, onde foram aprovadas: (i) A alteração do Capítulo 1 – Características Gerais, do Anexo I do Regulamento, para fazer constar o novo objetivo da Classe; (ii) A alteração do Capítulo 1 – Características Gerais, do Anexo I do Regulamento, a fim de fazer constar o novo Capital Autorizado da Classe, que passará a ser correspondente ao valor de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), em adição ao valor captado pela Classe no âmbito da Primeira Emissão; (iii) A inclusão do item 3.11. ao Capítulo 3 – Política de Investimentos do Anexo I do Regulamento; (iv) Retificar as referências à Taxa de Administração constantes dos itens 8.9.1., 8.9.4. e 8.9.5. do Anexo I do Regulamento, substituindo-as pela adequada referência à Taxa de Gestão; e (v) A inclusão no Capítulo 10 – Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas, do Anexo I do Regulamento.
- 16.5** Em 17 de julho de 2024 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada aos cotistas pela Administradora em 28 de junho de 2024 e encerrada em 15 de julho de 2024, onde foi aprovada a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pela Classe no primeiro semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Anexo da Classe, para posterior distribuição aos Cotistas.

**17. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

**Gustavo Piersanti**  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*