

JACARANDÁ 02 FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 35.705.542/0001-44)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos  
e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024

JACARANDÁ 02 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### 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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à companhia 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 (CFC) 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 exercício 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.

#### Mensuração do valor justo dos ativos de natureza imobiliária

Conforme apresentado no balanço patrimonial e na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo é classificado como entidade de investimento, possuindo investimento em ações de companhia fechada (Investida), a qual foi marcada/registrada pelo valor justo, conforme determina a ICVM 579. O valor justo foi apurado através de laudo de avaliação econômico e financeiro, o qual requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela Administradora, as quais, se não materializadas, poderá o valor registrado vir a ser diferente daquele estimado quando de sua efetiva realização. A avaliação do valor justo é realizada por especialistas contratados pela Administradora do Fundo, sendo utilizado o método comparativo. Devido a relevância e complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

#### Resposta da auditoria ao assunto

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

- Entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo dos investimentos indiretos de natureza imobiliários;
- O Análise da metodologia de cálculo utilizada e da razoabilidade das principais premissas adotadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre o investimento fornecidos pela Administradora e utilização na mensuração do investimento;
- Verificação da existência dos imóveis, propriedade, dos imóveis detidos pela Investida;
- Revisão dos ativos e passivos registrados pela investida e sua adequada apresentação;
- Verificamos a respectiva desvalorização do investimento e seu adequado registro em conta de resultado do exercício; e
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do investimento do Fundo na Investida, assim como a correta mensuração e contabilização e divulgação em nota explicativa deste ativo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Outros assuntos

##### Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria em de 19 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

#### Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações financeiras

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

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

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidade 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 da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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; e
- 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 18 de dezembro de 2025.

**Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 35.705.542/0001-44****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                        | <b>Notas<br/>explicativas</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>% PL</b>    | <b>31/12/2023</b> | <b>% PL</b>    |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b><u>Circulante</u></b>                            |                               |                   |                |                   |                |
| <b><u>Caixas e equivalentes de caixa</u></b>        | 4                             |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                        |                               | 2.623             | 1,34%          | 4.866             | 2,35%          |
|                                                     |                               | <b>2.623</b>      | <b>1,34%</b>   | <b>4.866</b>      | <b>2,35%</b>   |
| <b><u>Não circulante</u></b>                        |                               |                   |                |                   |                |
| <b><u>Realizável ao longo prazo</u></b>             |                               |                   |                |                   |                |
| De natureza imobiliária                             |                               |                   |                |                   |                |
| Sociedade de propósito específico                   | 6                             | 197.651           | 101,25%        | 211.764           | 102,07%        |
|                                                     |                               | <b>197.651</b>    | <b>101,25%</b> | <b>211.764</b>    | <b>102,07%</b> |
| <b><u>Total do ativo</u></b>                        |                               | <b>200.274</b>    | <b>102,59%</b> | <b>216.630</b>    | <b>104,42%</b> |
| <b><u>Passivo</u></b>                               |                               |                   |                |                   |                |
| <b><u>Circulante</u></b>                            |                               |                   |                |                   |                |
| Taxa de administração                               | 7 e 12                        | 31                | 0,02%          | 23                | 0,01%          |
| Taxa de performance                                 | 7 e 12                        | 4.809             | 2,46%          | 8.899             | 4,30%          |
| Auditoria e custódia                                | 12                            | 45                | 0,02%          | 129               | 0,06%          |
| Taxa de consultoria e gestão                        | 7 e 12                        | 172               | 0,09%          | 113               | 0,05%          |
|                                                     |                               | <b>5.057</b>      | <b>2,59%</b>   | <b>9.164</b>      | <b>4,42%</b>   |
| <b><u>Total do passivo</u></b>                      |                               | <b>5.057</b>      | <b>2,59%</b>   | <b>9.164</b>      | <b>4,42%</b>   |
| <b><u>Patrimônio líquido</u></b>                    |                               |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                                |                               | 109.868           | 56,28%         | 109.868           | 52,96%         |
| Gastos com colocação de cotas                       |                               | (484)             | (0,25%)        | (484)             | (0,23%)        |
| Reserva de lucros                                   |                               | 85.833            | 43,97%         | 98.082            | 47,27%         |
| <b><u>Total do patrimônio líquido</u></b>           | 9                             | <b>195.217</b>    | <b>100,00%</b> | <b>207.466</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b><u>Total do passivo e patrimônio líquido</u></b> |                               | <b>200.274</b>    | <b>102,59%</b> | <b>216.630</b>    | <b>104,42%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

|                                                        | Notas explicativas | 31/12/2024       | 31/12/2023       |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>      |                    |                  |                  |
| Resultado por valor justo                              | 6                  | (14.113)         | 73.405           |
|                                                        |                    | <b>(14.113)</b>  | <b>73.405</b>    |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>    |                    | <b>(14.113)</b>  | <b>73.405</b>    |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                       |                    |                  |                  |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa               | 4                  | 383              | 933              |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 12                 | (58)             | (198)            |
|                                                        |                    | <b>325</b>       | <b>735</b>       |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                |                    |                  |                  |
| (Provisão)/ reversão de taxa de performance            | 7 e 12             | 4.090            | (7.799)          |
| Despesa de consultoria e gestão                        | 7 e 12             | (2.084)          | (1.328)          |
| Despesas de auditoria e custódia                       | 12                 | (45)             | (154)            |
| Taxa de administração                                  | 7 e 12             | (375)            | (281)            |
| Taxa de fiscalização da CVM                            | 12                 | (30)             | (20)             |
| Outras despesas operacionais                           | 12                 | (17)             | (18)             |
|                                                        |                    | <b>1.539</b>     | <b>(9.600)</b>   |
| <b>(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício</b>           |                    | <b>(12.249)</b>  | <b>64.540</b>    |
| <b>Quantidades de cotas em circulação</b>              |                    | <b>1.042.957</b> | <b>1.042.957</b> |
| <b>Lucro (prejuízo) por cota - R\$</b>                 |                    | <b>(11,74)</b>   | <b>61,88</b>     |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                 |                    | <b>187,18</b>    | <b>198,92</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ: 35.705.542/0001-44  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 13.486.793/0001-42  
Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
Em milhares de reais

|                                       | Notas explicativas | Cotas integralizadas | Gastos com<br>colocação de cotas | (Prejuízos)/Lucros<br>acumulados | Patrimônio líquido |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2022</b>      | <b>9</b>           | <b>82.522</b>        | <b>(484)</b>                     | <b>33.542</b>                    | <b>115.580</b>     |
| Cotas de investimentos integralizadas | 9.2                | 27.346               | -                                | -                                | 27.346             |
| Lucro do exercício                    |                    | -                    | -                                | 64.540                           | 64.540             |
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b>      | <b>9</b>           | <b>109.868</b>       | <b>(484)</b>                     | <b>98.082</b>                    | <b>207.466</b>     |
| Cotas de investimentos integralizadas | 9.2                | -                    | -                                | -                                | -                  |
| Prejuízo do exercício                 |                    | -                    | -                                | (12.249)                         | (12.249)           |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b>      | <b>9</b>           | <b>109.868</b>       | <b>(484)</b>                     | <b>85.833</b>                    | <b>195.217</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 35.705.542/0001-44****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

|                                                            | <u>Notas explicativas</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>          |                           |                   |                   |
| Rendimentos de renda fixa                                  | 4                         | 383               | 933               |
| Pagamento de despesas de consultoria e gestão              |                           | (2.025)           | (1.309)           |
| Pagamento de despesas de taxa de administração             |                           | (367)             | (281)             |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia              |                           | (129)             | (120)             |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                   | 12                        | (30)              | (20)              |
| Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa        |                           | (58)              | (198)             |
| Pagamentos diversos                                        | 12                        | (17)              | (18)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>           |                           | <b>(2.243)</b>    | <b>(1.013)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>       |                           |                   |                   |
| Aquisição de cotas de sociedade de propósito específico    |                           | -                 | (22.000)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>        |                           | <b>-</b>          | <b>(22.000)</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>      |                           |                   |                   |
| Recebimento de integralizações de cotas                    |                           | -                 | 27.346            |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>       |                           | <b>-</b>          | <b>27.346</b>     |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   |                           | <b>(2.243)</b>    | <b>4.333</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b> |                           | <b>4.866</b>      | <b>533</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>    |                           | <b>2.623</b>      | <b>4.866</b>      |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   |                           | <b>(2.243)</b>    | <b>4.333</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 35.705.542/0001-44**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -**

**CNPJ: 35.705.542/0001-44)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

### **1. Contexto operacional**

O Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11, com as alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 27 de novembro de 2019, tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 28 de janeiro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da data de constituição do Fundo, podendo ser prorrogado por dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada, conforme deliberação da assembleia geral de cotistas. A Administradora, juntamente com a assessoria jurídica, procedeu ao processo de convocação dos cotistas para deliberarem sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo e, conforme previsto no regulamento do Fundo, desconsiderando desta forma o início do período de desinvestimento.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, nos termos da Resolução CVM 30/21, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

O objeto do Fundo é, a aquisição e implementação de melhorias em imóveis localizados na região conhecida como "Largo da Batata", localizada no Bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com o intuito de obter valorização dos imóveis adquiridos, mediante aperfeiçoamento de seus respectivos usos e, na medida do possível, melhoria dos equipamentos públicos instalados no entorno (cada imóvel adquirido, individualmente, um "ativo imobiliário" e, em conjunto, os "ativos imobiliários"). O investimento do Fundo em ativos imobiliários poderá ocorrer por meio da aquisição de participação societária em sociedade de propósito específico, quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, cotas de outros fundos de investimento imobiliários e outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

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 13.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário prevista na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

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

A elaboração das demonstrações financeiras requer e foram utilizadas certas premissas e estimativas contábeis críticas para a determinação dos valores de ativos e instrumentos financeiros, os quais exigiram o exercício de julgamento por parte da administradora no processo de aplicação das políticas contábeis do Fundo, que podem afetar os montantes dos ativos e passivos apresentados quando de sua efetiva realização, podendo alterar os resultados estimados.

Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.9.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 18 de dezembro de 2025.

### **3. Políticas contábeis materiais**

#### **3.1 Caixa e equivalente de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/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. 2 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.

##### **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 mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

**Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

**Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:** O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- 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.

**3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

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 reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

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.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**III. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**3.4 Investimento em sociedade de propósito específico**

Os imóveis detidos pela sociedade de propósito específico ("SPE") são registrados pelo seu custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo seu valor justo para fins de marcação no Fundo, desta forma, o investimento na SPE está demonstrado pelo seu respectivo valor justo (nota explicativa nº 3.9), o qual foi obtido através da avaliação do valor justo das propriedades de investimento da SPE, bem como a avaliação dos demais ativos e passivos da SPE.

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

### **3.5 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

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

### **3.6 Apuração do resultado**

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

### **3.7 Resultado por cota**

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

### **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

## **4. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo da conta de Caixas e equivalentes de caixa está representado por aplicações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são compostos conforme quadro abaixo:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

| <b>Aplicação financeira</b>     | <b>Administradora</b> | <b>Valor de mercado</b> | <b>% sobre PL</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Itaú Soberano RF Simples FIC FI | Itaú Unibanco S.A.    | 2.623                   | 1,34%             |
| <b>Total</b>                    |                       | <b>2.623</b>            | <b>1,34%</b>      |

**Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 35.705.542/0001-44**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 35.705.542/0001-44)**

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

| <b>Aplicação financeira</b>     | <b>Administradora</b> | <b>Valor de mercado</b> | <b>% sobre PL</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Itaú Soberano RF Simples FIC FI | Itaú Unibanco S.A.    | 4.866                   | 2,35%             |
| <b>Total</b>                    |                       | <b>4.866</b>            | <b>2,35%</b>      |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do fundo é impactada pelos custos e despesas do fundo, inclusive taxa de administração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 383, (em 2023 – R\$ 933), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

O valor justo da cota do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está representado no quadro da nota explicativa nº 18, classificado como Nível 2.

O referido fundo foi auditado por outros auditores independentes que emitiram seu relatório em 21 de janeiro de 2025, sem ressalvas.

## **5. Sociedade de propósito específico**

### **It Empreendimentos e Participações Ltda.**

O investimento na It Empreendimentos e Participações Ltda. (“SPE”) foi realizado pelo Fundo em 14 de fevereiro de 2020. Com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.811, conjunto 809, Pinheiros, a SPE teve início em 9 de setembro de 2019 com prazo de duração indeterminado e tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios, outras sociedades de participação, exceto holdings, aluguel de imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 14 (13 em 2023) imóveis registrados pelo valor justo total de R\$ 176.317 (R\$ 189.972 em 2023).

**Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 35.705.542/0001-44**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -**  
**CNPJ: 35.705.542/0001-44)**

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os imóveis detidos pela Sociedade encontram-se situados na região do Butantã e possuem as seguintes características:

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024      |                            |                  |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| Imóvel/Endereço                                | Área total construída (m²) | Valor em R\$ mil |
| Rua Fernão Dias, 783, 785, 791, 797, 801 e 805 | 658                        | 8.899            |
| Largo dos Pinheiros, 71                        | 512                        | 18.379           |
| Largo dos Pinheiros, 59, 61 e 63               | 1.810                      | 61.188           |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2898                    | 350                        | 9.192            |
| Rua Fernão Dias, 815, 811 e 807                | 300                        | 8.867            |
| Rua São Manuel, 67                             | 260                        | 2.885            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2902 e 2910             | 1.276                      | 23.444           |
| Rua Fernão Dias, 800, 806 e 810                | 255                        | 5.431            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2820                    | 128                        | 1.443            |
| Rua Fernão Dias, 818, 820 e 822                | 766                        | 13.409           |
| Rua São Manoel, 217, 223 e 235                 | 283                        | 8.164            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2888                    | 364                        | 7.074            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2922                    | 28                         | 6.801            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2828                    | 120                        | 1.141            |
| <b>Total</b>                                   | <b>6.782</b>               | <b>176.317</b>   |

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2023      |                            |                  |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| Imóvel/Endereço                                | Área total construída (m²) | Valor em R\$ mil |
| Rua Fernão Dias, 783, 785, 791, 797, 801 e 805 | 658                        | 8.800            |
| Largo dos Pinheiros, 71                        | 512                        | 19.330           |
| Largo dos Pinheiros, 59, 61 e 63               | 1.810                      | 64.353           |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2898                    | 350                        | 9.667            |
| Rua Fernão Dias, 815, 811 e 807                | 550                        | 8.771            |
| Rua São Manuel, 67                             | 260                        | 3.720            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2902 e 2910             | 1.276                      | 24.657           |
| Rua Fernão Dias, 800, 806 e 810                | 255                        | 5.712            |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2820                    | 128                        | 1.427            |
| Rua Fernão Dias, 818, 820 e 822                | 766                        | 17.288           |
| Rua São Manoel, 217, 223 e 235                 | 283                        | 10.526           |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2888                    | 364                        | 14.593           |
| Rua Cardeal Arcoverde, 2828                    | 120                        | 1.129            |
| <b>Total</b>                                   | <b>7.332</b>               | <b>189.972</b>   |

(\*) Em 31 de dezembro de 2024 e em 2023, todos os imóveis da SPE relacionados acima estavam mensurados ao valor justo pelo método evolutivo.

### **Atos societários da It Empreendimentos e Participações Ltda**

Conforme contrato de compra e venda de cotas datado de 14 de fevereiro de 2020, foi realizada a venda das cotas da It Empreendimentos e Participações Ltda. para o Fundo através da alienação da totalidade de suas cotas, representadas por 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas, totalmente subscritas e integralizadas. As cotas foram adquiridas pelo Fundo no valor total, certo e ajustado de R\$ 10.

De acordo com o 1º instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social celebrado no dia 6 de fevereiro de 2020, foi realizado um aumento de capital social no montante de R\$ 21.000, mediante a emissão de 21.000.00 (vinte e um milhões) de novas cotas.

Conforme contrato de compra e venda de ações datado de 14 de fevereiro de 2020, foi realizada a venda das cotas da It Empreendimentos e Participações Ltda. para o Fundo através da alienação da totalidade de suas cotas, representadas por 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas, totalmente subscritas e integralizadas. As cotas foram adquiridas pelo Fundo no valor total, certo e ajustado de R\$ 10.

**Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 35.705.542/0001-44**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -**  
**CNPJ: 35.705.542/0001-44)**

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

De acordo com o 2º instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social celebrado no dia 27 de outubro de 2020, foi realizado um aumento de capital social no montante de R\$ 37, mediante a emissão de 37.300 (trinta e sete milhões e trezentas mil) de novas cotas.

De acordo com o 3º instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social celebrado em 27 de maio de 2021, foi realizado um aumento de capital social no montante de R\$ 20.500, mediante a emissão de 20.500.000 (vinte milhões e quinhentas mil) de novas cotas, totalmente integralizadas pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha participação de 99,99% no capital social da SPE, e em 31 de dezembro de 2023 a participação era a mesma.

**Mensuração ao valor justo da It Empreendimentos e Participações Ltda**

A tabela abaixo ilustra as movimentações realizadas na SPE em 2024 e 2023:

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 |                      |                                |                     |            |             |                     |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|
| Sociedade de Propósito Específico         | Quantidades de cotas | Participação no capital social | Valor em 31/12/2023 | Aquisições | Valor justo | Valor em 31/12/2024 |
| IT Empreendimentos e Participações Ltda.  | 100.809.999          | 99,99%                         | 211.764             | -          | (14.113)    | 197.651             |
| Total                                     | 100.809.999          |                                | 211.764             | -          | (14.113)    | 197.651             |

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 |                      |                                |                     |            |             |                     |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|
| Sociedade de Propósito Específico         | Quantidades de cotas | Participação no capital social | Valor em 31/12/2022 | Aquisições | Valor justo | Valor em 31/12/2023 |
| IT Empreendimentos e Participações Ltda.  | 100.809.999          | 99,99%                         | 116.359             | 22.000     | 73.405      | 211.764             |
| Total                                     | 100.809.999          |                                | 116.359             | 22.000     | 73.405      | 211.764             |

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. ("Cushman & Wakefield"), aprovado pela administradora em 2024 e 2023. O método de avaliação adotado foi o evolutivo.

O valor de R\$ 197.651 atribuído à Sociedade encontra-se suportado pelo laudo de avaliação emitido pela Forvis Mazars em 27 de janeiro de 2025. O referido laudo apresenta a apuração do Patrimônio Líquido Ajustado (PLA), calculado com base no laudo de valor justo das Propriedades para Investimento da It, elaborado pela Cushman & Wakefield. O laudo de avaliação foi aprovado pela administradora em janeiro 2025.

O valor apurado considera que o valor total dos imóveis objeto da avaliação pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno (método comparativo direto), considerando os custos de reprodução das benfeitorias (método evolutivo), devidamente depreciado e o fator de comercialização. O fator de comercialização estabelece a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição. Para a avaliação foi adotado o fator de 0,90 para a data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

O avaliador Cushman & Wakefield possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pela SPE e na região que eles se encontram. A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para seus clientes. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. A Cushman & Wakefield está localizada nos seguintes segmentos geográficos: Américas; Europa, Oriente Médio e África; e Ásia-Pacífico.

A Forvis Mazars é uma rede global de firmas independentes que presta serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, financial advisory, business process outsourcing (BPO) e consultoria empresarial. A rede é composta exclusivamente por dois membros operando sob uma única marca – Forvis Mazars Group SC, uma parceria internacional integrado presente em mais de 100 países e territórios, e Forvis Mazars LLP, nos Estados Unidos.

Os montantes registrados de caixa e equivalentes de caixa da SPE em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representados por depósitos bancários e certificados de depósitos bancários 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.

## **6. Encargos e taxa de administração**

### **Taxa de administração**

A administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, uma taxa de administração de 0,18 % (dezoito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 20 corrigida anualmente pelo IPCA a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“taxa de administração”).

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi de R\$ 375 (em 2023 – R\$ 281) registrado na conta “Taxa de administração”.

### **Taxa de Gestão.**

Pelos serviços prestados ao Fundo, o gestor recebe uma taxa de gestão, correspondente a 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“taxa de gestão”).

A Jacarandá Capital e Gestão Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.811, Cj. 809/810, Pinheiros, CEP 05.407-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.032.552/0001-75, será contratada como gestora do Fundo (“Gestão”), e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico celebrado com o Fundo.

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

Em 06 de setembro de 2022, foi assinado o contrato de prestação de serviços de gestão de carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, na qual houve a transferência dos serviços prestados da Jacarandá Capital e Gestão Ltda. de consultora especializada para gestora do Fundo. Não houve alteração no método de cálculo da taxa.

Em 21 de novembro de 2022, foi assinado o 1º aditamento ao contrato de prestação de serviços de gestão de carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, incluindo a adesão do FII Jacarandá I ao contrato de gestão e a adequação das taxas de gestão e de performance em caso de renúncia ou destituição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado o valor de R\$ 2.084 a título de taxa de consultoria (em 2023 – R\$ 1.328), registrado na conta “Despesa de consultoria”.

### **Taxa de Performance**

A taxa de performance é calculada e apropriada diariamente e provisionada a cada amortização de cotas e paga, no mínimo, semestralmente. Após o encerramento do prazo de duração do Fundo, a taxa de performance deve ser calculada com base no valor total de liquidação do acervo de ativos imobiliários e ativos financeiros do Fundo, devendo ser paga à empresa de consultoria especializada antes do pagamento do valor de liquidação das cotas aos cotistas. A taxa de performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de cotas, conforme aplicável.

A taxa de performance é o equivalente a 15,00% (quinze por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder o retorno preferencial, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a taxa de administração, e distribuição de resultados aos cotistas, se for o caso. O retorno Preferencial é definido como a rentabilidade equivalente a variação positiva do índice IPCA, acrescida de 5% (cinco por cento) ao ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve reversão com taxa de performance no valor de R\$ 4.090 (em 2023 houve da provisão com taxa de performance no valor de R\$ 7.799), essa reversão se deu por conta da desvalorização do ativo.

## **7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi calculado, conforme abaixo:

| <b>Rendimentos</b>                                                               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| (Prejuízo)/Lucro líquido do exercício                                            | (12.249)       | 64.540         |
| Ajuste a valor justo                                                             | 14.113         | (73.405)       |
| Reversão da provisão de taxa de performance                                      | (4.090)        | -              |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                                 | (17)           | 7.851          |
| <b>Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b> | <b>(2.243)</b> | <b>(1.013)</b> |

O Fundo não teve lucro base caixa para a distribuição durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## **8. Patrimônio líquido**

### **8.1 Cotas de investimentos**

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.042.957,253 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 187,18 cada, totalizando o montante de R\$ 195.217.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.042.957,253 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 198,92 cada, totalizando o montante de R\$ 207.466.

### **8.2 Emissão de novas cotas**

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 60.646 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 606.467 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 10 de janeiro de 2020 e encerrada em 06 de janeiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 484, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram emitidas novas cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram emitidas 273.458 novas cotas no montante de R\$ 27.346.

### **8.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo tem prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, por recomendação da empresa de consultoria especializada e proposta da administradora, sujeita à aprovação pela assembleia geral de cotistas.

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As cotas serão amortizadas, a critério da administradora, conforme recomendação da empresa de consultoria especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo, exceto se outra forma for determinada pela administradora, conforme orientação da empresa de consultoria especializada, em virtude das necessidades do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

## **9. Rentabilidade**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativa em 5,90% (2023 – positiva em 45,16%).

## **10. Negociação das cotas**

O Fundo não possui suas cotas negociadas em mercado organizado.

## **11. Encargos debitados ao Fundo**

|                                             | 2024           |                | 2023          |              |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
|                                             | Valores        | % sobre PL     | Valores       | % sobre PL   |
| Despesas de IR s/ aplicações financeiras    | 58             | 0,03%          | 198           | 0,14%        |
| Despesas de auditoria e custódia            | 45             | 0,02%          | 154           | 0,11%        |
| Taxa de administração                       | 375            | 0,18%          | 281           | 0,20%        |
| (Provisão)/ Reversão de taxa de performance | (4.090)        | (1,98%)        | 8.576         | 5,98%        |
| Taxa de fiscalização da CVM                 | 30             | 0,01%          | 20            | 0,01%        |
| Despesa de consultoria e gestão             | 2.084          | 1,01%          | 1.328         | 0,93%        |
| Outras receitas (despesas) operacionais     | 17             | 0,01%          | 18            | 0,01%        |
|                                             | <b>(1.481)</b> | <b>(0,72%)</b> | <b>10.575</b> | <b>7,38%</b> |

Durante o exercício findo de 2024 houve a reversão da provisão de taxa de performance no valor de R\$ 4.090, conforme nota explicativa 7.

Em 31 de dezembro de 2024 o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no valor de R\$ 206.711 (2023 – R\$ 143.464).

## **12. Riscos associados ao Fundo**

### **12.1 Riscos de mercado**

#### **12.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **12.1.2 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, (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:

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

### **12.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

### **12.1.4 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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, 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.

### **12.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

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.

### **12.1.6 Riscos jurídicos**

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

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.

## **12.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **12.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

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.

### **12.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

### **12.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implica no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas.

Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **12.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

#### **12.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

## **12.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **12.3.1 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.

### **12.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores 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.

### **12.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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.

Ainda de acordo com a referida lei, 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).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

#### **12.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste 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 deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **13. Tributação**

#### **Da carteira do Fundo**

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

#### **Dos cotistas do Fundo**

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

**Isenção de IR para pessoas físicas:** os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

**Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal:** os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

#### **Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023**

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

#### **14. Demandas judiciais**

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

#### **15. Serviços de custódia e tesouraria**

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

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 35.705.542/0001-44)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

## 16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, conforme demonstrado a seguir:

| Despesas                                    | Instituição                      | Relacionamento | 2024    | 2023    |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------|---------|---------|
| Taxa de administração                       | BRL Trust DTVM S.A.              | Administradora | (375)   | (281)   |
| Despesa de consultoria e gestão             | Jacarandá Capital e Gestão Ltda. | Gestora        | (2.084) | (1.328) |
| (Provisão)/ Reversão de taxa de performance | Jacarandá Capital e Gestão Ltda. | Gestora        | 4.090   | (7.799) |

| Valores a pagar                             | Instituição                      | Relacionamento | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-------|-------|
| Taxa de administração                       | BRL Trust DTVM S.A.              | Administradora | 31    | 23    |
| Taxa de consultoria e gestão                | Jacarandá Capital e Gestão Ltda. | Gestora        | 172   | 113   |
| (Provisão)/ Reversão de Taxa de performance | Jacarandá Capital e Gestão Ltda. | Gestora        | 4.809 | 8.899 |

## 17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 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:

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1  | Nível 2      | Nível 3        | Total          |
|---------------------------------------------------------|----------|--------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa                           | -        | 2.623        | -              | 2.623          |
| Ações de companhias fechadas                            | -        | -            | 197.651        | 197.651        |
| <b>Total do ativo</b>                                   | <b>-</b> | <b>2.623</b> | <b>197.651</b> | <b>200.274</b> |

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1  | Nível 2      | Nível 3        | Total          |
|---------------------------------------------------------|----------|--------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa                           | -        | 4.866        | -              | 4.866          |
| Ações de companhias fechadas                            | -        | -            | 211.764        | 211.764        |
| <b>Total do ativo</b>                                   | <b>-</b> | <b>4.866</b> | <b>211.764</b> | <b>216.630</b> |

## **18. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## **19. Alterações estatutárias**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações estatutárias.

## **20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., relacionados ao Fundo 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, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **21. Outros assuntos**

### **a) Resolução CVM nº175/22**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Conforme nota explicativa nº 23, em 07 de janeiro de 2025, o administrador do Fundo, alterou o regulamento do Fundo para promover as alterações necessárias à adaptação da nova norma, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

## **22. Eventos subsequentes**

Em 7 de janeiro de 2025 por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento, foi realizada adaptação do regulamento do Fundo de conforme o disposto na Resolução CVM 175/22.

Roger Vicente Lima  
Contador CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi  
Diretor Responsável