Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 42.869.879/0001-52)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025
e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

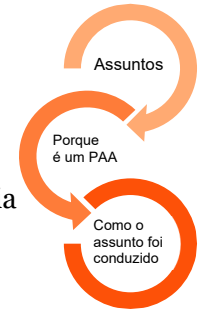
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rual do Russel, 804, Edifício Manchete, 7º,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do investimento indireto em propriedades para investimento (Nota 6(b))	
O Fundo possui investimentos, substancialmente, representados por propriedades para investimento, por meio de sociedade de propósito específico, registrada ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera método evolutivo. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado para mensuração do valor justo e, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e pela empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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.

- Concluímos 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

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 25 de março de 2026 | 20:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.869.879/0001-52)

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**6.824**	**5,00%**	**19.257**	**16,15%**
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	6.824	5,00%	19.257	16,15%
Não circulante					
Propriedade para investimento de natureza imobiliária		**131.791**	**96,58%**	**115.167**	**96,58%**
Quotas em companhia fechada	**6**	131.791	96,58%	115.167	96,58%
Total do ativo		**138.615**	**101,58%**	**134.424**	**112,73%**

Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante		**2.164**	**1,58%**	**15.180**	**12,73%**
Taxa de administração	**7 e 15**	25	0,02%	24	0,02%
Auditoria e custódia		50	0,03%	82	0,07%
Taxa de gestão	**7 e 15**	88	0,06%	74	0,06%
Provisões e contas a pagar		1	0,00%	-	0,00%
Ações em companhia fechada a integralizar		2.000	1,47%	15.000	12,58%
Total do passivo		**2.164**	**1,58%**	**15.180**	**12,73%**
Patrimônio líquido	**9**	**136.451**	**100,00%**	**119.244**	**100,00%**
Cotas integralizadas	**9.3**	124.630	91,34%	108.990	91,40%
Lucros acumulados		11.821	8,66%	10.254	8,60%
Total do passivo e patrimônio líquido		**138.615**	**101,58%**	**134.424**	**112,73%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.869.879/0001-52)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de resultado de equivalência patrimonial		1.624	168
	6 e 8	**1.624**	**168**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**1.624**	**168**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.568	1.771
Imposto de renda	**11**	(302)	(334)
	5	**1.266**	**1.437**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e gestão	**7, 11 e 15**	(959)	(794)
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(34)	(182)
Taxa de administração	**7, 11 e 15**	(292)	(279)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(20)	(66)
Outras receitas (despesas) operacionais	**11**	(18)	(4)
		(1.323)	**(1.325)**
Lucro líquido do exercício		**1.567**	**280**
Quantidade de cotas em circulação		**1.244.955**	**1.088.559**
Lucro por cota - R$		**1,26**	**0,26**
Valor patrimonial da cota - R$		**109,60**	**109,54**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.869.879/0001-52)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**77.550**	**9.974**	**87.524**
Cotas integralizadas	**9.3**	31.440	-	31.440
Resultado do exercício		**-**	280	280
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**9**	**108.990**	**10.254**	**119.244**
Cotas integralizadas	**9.3**	15.640	-	15.640
Resultado do exercício		**-**	1.567	1.567
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**9**	**124.630**	**11.821**	**136.451**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 42.869.879/0001-52)

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)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	1.568	1.771
Pagamento de despesas de consultoria e gestão	(945)	(767)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(291)	(181)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(66)	(198)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(66)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(302)	(334)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(17)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(73)**	**221**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações - Companhias fechadas	(28.000)	(20.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(28.000)**	**(20.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	15.640	31.440
Caixa líquido das atividades de financiamento	**15.640**	**31.440**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(12.433)**	**11.661**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**19.257**	**7.596**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**6.824**	**19.257**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	**1.567**	**280**
Ajuste ao valor justo de resultado de equivalência patrimonial	(1.624)	(168)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(16)	109
Caixa líquido das atividades operacionais	**(73)**	**221**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 42.869.879/0001-52

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário – FII) ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário composto por uma única classe de cotas (“Classe“) que possui 2 subclasses de cotas, regido pela Resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11 e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 20 de julho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 10 de setembro de 2021, data de início das atividades. O Fundo é composto por uma única classe de cotas, que possui 2 subclasses de cotas.

O Fundo foi constituído como condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, podendo tal prazo ser prorrogado por dois períodos adicionais de 1 ano cada, conforme deliberação da Assembleia de Cotistas, e tem como objetivo a aquisição e implementação de melhorias em imóveis localizados na região conhecida como “Largo da Batata”, 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:

(a) participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas ao Fundo, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;
(b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção;
(c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e
(d) outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos ativos imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los, diretamente ou indiretamente por meio de exercício de direitos decorrentes de participação societária em sociedade de propósito específico, em conjunto com terceiros, incluindo, sem limitação, em regime de condomínio civil voluntário.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM 162/22 e 179/23, 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.

Os serviços de gestão são prestados pela 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,

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Pinheiros, CEP 05.407-004, inscrita no CNPJ sob o nº 26.032.552/0001-75.

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 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas em conformidade com o artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e com as orientações constantes no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC nº 1/2014. O Fundo pode realizar retenção parcial de rendimentos, medida necessária para assegurar o cumprimento das obrigações do Fundo. A política de distribuição, portanto, admite a possibilidade de retenções sempre que se mostrem indispensáveis para preservar a liquidez e garantir a capacidade de honrar compromissos assumidos. O administrador, em conjunto com o gestor, realiza avaliações periódicas da situação financeira do Fundo, considerando a suficiência de recursos para pagamento de obrigações, a eventual necessidade de liquidação de ativos da carteira ou, alternativamente, a capitalização do Fundo por meio de nova emissão de cotas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022.

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

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

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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, nas 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 no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.

- Cotas de fundos de renda fixa: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo 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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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.

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

IV. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente pode realizar 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.

3.3. Ações em Companhias Fechadas

As cotas detidas pelo Fundo em companhias investidas são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

3.4. 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 administradora, 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

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

assessores jurídicos e pela administradora são apenas divulgados em Notas, 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.

3.5. Apuração do resultado

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

3.6. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. 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 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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8. Resultado por cota

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

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

4. Riscos associados ao Fundo

Fatores de Risco

Não obstante a diligência da administradora, da empresa de consultoria especializada, bem como dos demais prestadores de serviços do fundo, em colocar em prática a política de investimento delineada no regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da administradora, da empresa de consultoria especializada e dos demais prestadores de serviços do Fundo, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. As aplicações dos cotistas não contam com garantia da administradora, da empresa de consultoria especializada, dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

4.1. Riscos de crédito relacionados aos locatários

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pelo Fundo ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos ativos imobiliários.

4.2. Riscos de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos

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

4.3. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias primas

Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar o Fundo a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pelo Fundo, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos ativos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.4. Risco de desapropriação

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

4.5. Risco de vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial de ativos imobiliários, ainda que a administradora e a empresa de consultoria especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira do Fundo, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

4.6. Risco de concentração geográfica

O Fundo investirá exclusivamente em ativos imobiliários localizados na região conhecida como “Largo da Batata”, localizada no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região.

4.7. Risco de flutuações no valor dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo

O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos ativos imobiliários, bem como

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

4.8. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário

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

4.9. Necessidade de aportes futuros

Caso os rendimentos obtidos pelo Fundo com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes no Fundo para cobrir a deficiência de recursos.

4.10. Desempenho passado

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

4.11. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto no Artigo 30, alínea (e) do regulamento, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das cotas do Fundo.

4.12. Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes 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

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas cotas.

4.13. Outros riscos

Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora e da empresa de consultoria especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

a) Risco relacionado a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura.

b) Risco de condições econômicas adversas

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

c) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

gerais das apólices.

d) Risco de contingências ambientais

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

e) Risco tributário

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

f) Risco relativo à concentração e pulverização das cotas

Não há restrição ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

g) Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída; e (h) Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de cotas, a liquidez das cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

h) Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de cotas, a liquidez das cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar

i) Risco de indisponibilidade de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos imobiliários suficientes e/ou em condições aceitáveis, a critério da administradora, conforme indicação da empresa de consultoria especializada, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

		31/12/2025		31/12/2024	
Cota de fundo	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.824	5,00%	19.257	16,15%
Total		**6.824**	**5,00%**	**19.257**	**16,15%**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2025 devidamente auditadas, com o relatório do auditor independente emitido em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R$ 1.266 (R$ 1.437 em 2024), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”, já deduzida do imposto de renda.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

6. Quotas de Companhias fechadas

Companhia investida	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor em 31/12/2024	Aquisição de investimentos	Resultado de Equiv. patrimonial	Valor em 31/12/2025
Simius Empreendimentos e Participações Ltda	119.999.999	99,9999%	115.167	15.000	1.624	131.791
			115.167	**15.000**	**1.624**	**131.791**

Companhia investida	Quantidade de ações	Participação no capital social	Valor em 31/12/2023	Aquisição de investimentos	Resultado de Equiv. patrimonial	Valor em 31/12/2024
Simius Empreendimentos e Participações Ltda	104.999.999	99,9999%	79.999	35.000	168	115.167
			79.999	**35.000**	**168**	**115.167**

Simius Empreendimentos e Participações Ltda ("SPE" ou "Investida")

A sociedade tem sede social na rua Cardeal Arcoverde 2811, conjunto 809, Pinheiros, São Paulo/SP, podendo criar e extinguir filiais e escritórios em todo o território nacional e no exterior, a critério da administradora, caso os interesses sociais assim o exijam.

A sociedade tem como objeto social: (i) a compra, venda, a administração e a locação de imóveis próprios, não abrangida a atividade de intermediação imobiliária; (ii) a incorporação de empreendimentos imobiliários; participação, como quotista ou acionista, em outras sociedades, sejam essas simples ou empresariais, nacionais ou estrangeiras.

(a) Empreendimentos imobiliários

Os empreendimentos imobiliários em posse da SPE e as respectivas características estão elencados abaixo:

Em 31 de dezembro de 2025

Empreendimentos	Localização	Status	Valor do Imóvel (*)
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 53, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.992
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 49, Pinheiros, São Paulo	Acabado	2.319
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 47, Pinheiros, São Paulo	Acabado	6.493
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 57, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.511
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 61 e 65, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.718
Jacarandá III	Rua Cristovão Gonçalves, 70-72-74, Pinheiros, São Paulo	Acabado	6.012
Jacarandá III	Rua Cristovão Gonçalves, 73, Pinheiros, São Paulo	Acabado	2.405
Jacarandá III	R Baltazar Carrasco, 110, Pinheiros, São Paulo	Acabado	4.429
Jacarandá III	R Teodoro Sampaio, 2811, Pinheiros, São Paulo	Acabado	15.186
Jacarandá III	R Cardeal Arcoverde, 2831, Pinheiros, São Paulo	Acabado	4.500
Jacarandá III	Rua Teodoro Sampaio, 2892 - Pinheiros	Acabado	5.955

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

JACARANDÁ 03 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 42.869.879/0001-52

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empreendimentos	Localização	Status	Valor do Imóvel (*)
Jacarandá III	R Cardeal Arcoverde, 2849, Pinheiros, São Paulo	Acabado	12.741
Jacarandá III	R Baltazar Carrasco, 84, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.924
Jacarandá III	Rua Baltazar Carrasco, 172, Pinheiros, São Paulo	Acabado	2.731
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 113, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.441
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 123, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.419
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 129, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.532
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 63, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.396
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 93-97, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.764
Jacarandá III	R Cardeal Arcoverde, 2775, Pinheiros, São Paulo	Acabado	9.011
Jacarandá III	R Martim Carrasco, 112 e 114, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.755
Jacarandá III	Rua Baltazar Carrasco, 176, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.504
Jacarandá III	Rua Cristóvão Gonçalves, 92 - Pinheiros	Acabado	5.614
Jacarandá III	Rua Cristovão Gonçalves,66	Acabado	3.490
Jacarandá III	Rua Bartolomeu Zunega, 49	Acabado	2.816
Jacarandá III	Rua Bartolomeu Zunega, 71 e 75	Acabado	5.676
Jacarandá III	Rua Bartolomeu Zunega, 53	Acabado	5.368
Total		Acabado	**134.702**

Em 31 de dezembro de 2024

Empreendimentos	Localização	Status	Valor do Imóvel (*)
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 53, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.953
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 49, Pinheiros, São Paulo	Acabado	2.390
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 47, Pinheiros, São Paulo	Acabado	6.138
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 57, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.579
Jacarandá III	R Cristóvão Gonçalves, 61 e 65, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.791
Jacarandá III	Rua Cristóvão Gonçalves, 70-72-74, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.276
Jacarandá III	Rua Cristóvão Gonçalves, 73, Pinheiros, São Paulo	Acabado	2.344
Jacarandá III	R Baltazar Carrasco, 110, Pinheiros, São Paulo	Acabado	4.316
Jacarandá III	R Teodoro Sampaio, 2811-2813-2819-2823-2825, Pinheiros, São Paulo	Acabado	14.696
Jacarandá III	R Cardeal Arcoverde, 2831, Pinheiros, São Paulo	Acabado	4.359
Jacarandá III	Rua Teodoro Sampaio, 2829, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.764
Jacarandá III	R Cardeal Arcoverde, 2849, Pinheiros, São Paulo	Acabado	12.336
Jacarandá III	R Baltazar Carrasco, 102-108, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.965
Jacarandá III	R Baltazar Carrasco, 84, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.820
Jacarandá III	Rua Baltazar Carrasco, 168-172, Pinheiros, São Paulo	Acabado	2.397
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 113, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.300
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 123, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.279
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 129, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.441
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 63, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.257
Jacarandá III	R Bartolomeu Zunega, 93-97, Pinheiros, São Paulo	Acabado	5.612
Jacarandá III	R Cardeal Arcoverde, 2775-2777-2779, Pinheiros, São Paulo	Acabado	8.724
Jacarandá III	R Martim Carrasco, 112 e 114, Pinheiros, São Paulo	Acabado	1.726
Jacarandá III	Rua Baltazar Carrasco, 178-188, Pinheiros, São Paulo	Acabado	3.075
Jacarandá III	Rua Teodoro Sampaio, 2833-2835, Pinheiros, São Paulo	Acabado	19.606

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Total			**131.144**

(*) Saldos avaliados pelo valor justo, obtido através de laudo de avaliação.

(b) Ajuste a valor justo

- **Forvis Mazars**

Os empreendimentos imobiliários detidos pela Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) encontram-se mensurados ao valor justo, o qual está suportado por laudo de avaliação independente elaborado pela Forvis Mazars, emitido em 31 de outubro de 2025 e aprovado pela Administradora do Fundo.

Para fins de determinação do valor justo de 100% das quotas da Companhia, foi adotada a abordagem patrimonial (asset approach), por meio da metodologia de Net Asset Value (NAV), considerando que a SPE possui como principais ativos propriedades para investimento. Dessa forma, a avaliação foi realizada com base no Patrimônio Líquido Ajustado a Valor Justo ou de Mercado (PLA), refletindo o valor econômico dos ativos subjacentes.

No âmbito deste trabalho, e considerando que os principais ativos da Companhia correspondem a propriedades para investimento previamente avaliadas pela Cushman & Wakefield (conforme respectivo laudo de avaliação – “Laudo CW”), tais valores foram considerados como base para a apuração do NAV.

Adicionalmente, os demais ativos e passivos registrados pela Companhia não foram objeto de avaliação específica pela Forvis Mazars, sendo considerados pelos seus valores contábeis. Ressalta-se ainda que as informações constantes no Laudo CW, bem como na planilha gerencial preparada pelo Gestor, não foram auditadas ou revisadas pela avaliadora independente no âmbito deste trabalho.

- **Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda**

Os empreendimentos imobiliários da companhia investida estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (“Cushman & Wakefield”), emitido em 31 de outubro de 2025 e aprovado pela administradora na mesma data. O método adotado foi o evolutivo, para os critérios de determinação do valor de construção.

Neste método, a indicação do valor total do imóvel 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 estabelecerá 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 2025 e de 2024.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, foram consideradas como referência ofertas de venda de propriedades similares localizadas na mesma região do imóvel avaliado. A partir da análise dos comparáveis selecionados, foram identificados valores unitários de mercado variando entre R$ 14.542,00/m² e R$ 17.558,00/m² de área total de terreno, os quais serviram de base para a determinação do valor do terreno na data-base da avaliação.

O avaliador Cushman & Wakefield possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pela companhia investida e na região que os mesmos 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.

Os empreendimentos imobiliários da companhia investida Simius Empreendimentos e Participações Ltda estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (“Cushman & Wakefield”), emitido em 31 de outubro de 2025 e aprovado pela administradora na mesma data. O método adotado foi o evolutivo.

(c) Atos societários

Conforme instrumento particular de compra e venda de cotas, celebrado em 10 de setembro de 2021. O Fundo adquiriu o capital social de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas da SIMIUS, o Fundo pagou à vendedora a quantia de R$ 10.

Em 20 de setembro de 2021, foi realizada a 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, onde os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade de R$ 10 para R$ 20.000, mediante a emissão de 19.990.000 (dezenove milhões, novecentas e noventa mil) novas cotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

Em 06 de maio de 2022, foi realizada a 2ª Alteração do Contrato Social, onde os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade de R$ 20.000 para R$ 30.000, mediante a emissão de 10.000.000 (dez milhões) novas cotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

Em 10 de março de 2023, foi realizada a 3ª Alteração do Contrato Social, onde os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade de R$ 30.000 para R$ 70.000, mediante a emissão de 40.000.000 (quarenta milhões) novas cotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

Em 17 de junho de 2025, foi realizada a 6ª Alteração do Contrato Social, onde os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade de R$ 105.000 para R$ 120.000, mediante a emissão de 15.000.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional.

(d) Posição patrimonial da SPE

A seguir estão demonstrados os principais saldos contábeis da Simius Empreendimentos e Participações Ltda, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Simius Empreendimentos e Participações Ltda	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Ativo circulante	5.882	5.742
Ativo circulante - Estoque	158.329	138.197
Passivo circulante	449	401
Passivo não circulante	51.124	55.862
Patrimônio líquido	111.931	87.676
Lucro (prejuízo) líquido	707	(732)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo aportou na SPE o montante de R$ 13.000 restando um saldo de R$ 2.000 a integralizar (R$ 20.000 em 2024).

Marcação do ativo	**31/12/2025**	**31/12/2024**
(=) Saldo inicial	115.167	79.999
(+) Valor de aquisição	15.000	35.000
(+) Resultado de Equiv. Patrimonial	1.624	168
(=) Valor patrimonial do ativo	**131.791**	**115.167**

7. Taxa de administração e gestão

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, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, 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 (vinte mil reais) corrigida anualmente pelo IPCA a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“taxa de administração”).

A administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Pelos serviços prestados ao Fundo, a gestora receberá uma taxa de gestão correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos 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”).

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Os serviços de consultoria especializada, passaram a ser prestados pelo gestor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as provisões com taxa de administração e de gestão foram de R$ 25 e R$ 88 (R$ 24 e R$ 74 em 2024), respectivamente, e as despesas com taxa de administração e gestão/ consultoria foram de R$ 292 e R$ 959 (R$ 279 e R$ 794 em 2024), respectivamente.

Nos exercícios de 2025 e de 2024, o Fundo não registrou a incidência de taxa de performance sobre os resultados auferidos no período.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuirá até o dia 15 de cada mês aos cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 5º (quinto) dia útil do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos ativos imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o previsto na legislação vigente.

A assembleia geral de cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A assembleia geral de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

Apurado o resultado do Fundo, a administradora deverá realizar prioritariamente o pagamento da remuneração dos cotistas seniores, conforme estabelecido no respectivo suplemento das cotas seniores. Caso o resultado do Fundo não seja suficiente para o pagamento da remuneração dos cotistas seniores em determinado período, os cotistas seniores terão preferência integral sobre os valores distribuídos pelo Fundo, até que o saldo devido aos cotistas seniores seja completamente pago.

Rendimentos	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Lucro líquido do exercício	1.567	280
Ajuste ao valor justo de resultado de Equiv. Patrimonial	(1.624)	(168)
Receitas/despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(16)	108
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(73)**	**220**

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

Rendimentos retidos no exercício	(73)	(220)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(73)**	**(220)**
Rendimentos apropriados	-	-
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93	0,00%	0,00%

O Fundo não realizou distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024. O Fundo não efetuou distribuição de dividendos aos cotistas no exercício de 2025, tendo em vista que, o Fundo obteve prejuízo no exercício. De acordo com a política de distribuição de dividendos do Fundo, as distribuições são realizadas conforme a disponibilidade de caixa e a geração de resultados positivos no exercício, obedecendo à legislação vigente e ao regulamento do Fundo.

9. Patrimônio Líquido

9.1. Emissões

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo subscreveu 156.396 cotas escriturais e nominativas, perfazendo o montante R$ 15.640, que já se encontram integralizadas por meio da conferência de outros ativos ao patrimônio do Fundo (314.400 cotas, perfazendo o montante R$ 31.440 em 2024).

9.2. Integralizações e subscrições de cotas

O Fundo possuirá cotas seniores e cotas subordinadas, emitidas (i) por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, conforme procedimento e quóruns previstos no regulamento; e/ou (ii) por deliberação da administradora na hipótese de emissão de cotas dentro do limite do capital autorizado ou do saldo do capital autorizado, conforme o caso. As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As cotas de ambas as classes conferem a seus titulares os direitos e deveres patrimoniais e econômicos previstos no regulamento.

9.3. Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 156.396 cotas no montante total de R$ 15.640 (315.046 cotas no montante total de R$ 31.440 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 1.244.955 cotas, com valor unitário de R$ 109,60 (cento e nove reais e sessenta centavos), totalizando o montante de R$ 136.451 (1.088.205 cotas, com valor unitário de R$ 109,54 (cento e nove reais e cinquenta e quatro centavos), totalizando o montante de R$ 119.224 em 2024).

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

9.4. Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 1,16% (foi positivo em 0,26% em 2024).

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	**% PL médio**	**Valores**	**% PL médio**
Taxa de administração	292	0,23%	279	0,26%
Taxa de consultoria e gestão	959	0,75%	794	0,75%
Despesas de auditoria e custodia	34	0,03%	182	0,17%
Imposto de renda	302	0,24%	334	0,32%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	66	0,06%
Outras receitas (despesas) operacionais	18	0,01%	4	0,00%
	1.625	**1,28%**	**1.659**	**1,56%**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio foi no valor de R$ 126.923 (R$ 105.434 em 2024).

12. 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, artigo 40 da IN 1.585.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

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.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

As transações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão detalhadas a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	292	279
Despesa de gestão/consultoria	Jacarandá Capital e gestão Ltda	Gestor/Consultor	959	794

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	25	24
Despesa de gestão/consultoria	Jacarandá Capital e gestão Ltda	Gestor/Consultor	88	74

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

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 2025:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.824	-	6.824
Quotas de companhias fechadas	-	-	131.791	131.791
Total do ativo	**-**	**6.824**	**131.791**	**138.615**

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	19.257	-	19.257
Quotas de companhias fechadas	-	-	115.167	115.167
Total do ativo	**-**	**19.257**	**115.167**	**134.424**

17. Divulgação de informações

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

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

18. Alterações estatutárias

Em 7 de janeiro de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolvem alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 08 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

(i) apresentação, para aprovação, das demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e
(ii) ratificação da não distribuição de resultado referente a obrigação de distribuição de 95% dos lucros auferidos no período compreendido no primeiro e segundo semestre de 2024, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/n° 1/2014, devido a utilização do lucro para investimento na SPE.

19. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar 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. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registra-se que a administradora, no exercício, não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

21. Outros assuntos

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 02 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 n.º 18, 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 2023.

Docusign Envelope ID: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC

22. Eventos subsequentes

No período compreendido entre 31 de dezembro de 2025 e a data de aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, foi emitido, em 26 de fevereiro de 2026, o Instrumento Particular de Deliberação para alteração do Regulamento do Fundo.

A referida deliberação teve por objetivo a alteração da taxa de administração do Fundo, em atendimento às obrigações regulamentares e às legislações aplicáveis, podendo ser realizada pela Administradora independentemente de aprovação prévia em assembleia geral de cotistas, conforme previsto na regulamentação vigente.

Dessa forma, o Regulamento do Jacarandá 03 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 42.869.879/0001-52, passou a vigorar com a seguinte redação:

“6.1. Taxa de Administração. A Administradora fará jus, pelos serviços de administração, controladoria e escrituração do Fundo, a uma taxa de administração correspondente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe Única. A taxa será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A nova taxa de administração passará a vigorar a partir da competência de março de 2026, sendo assegurada à Administradora uma remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigida anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Única.”

Roger Vicente Lima	**Luiz Carlos Nimi**
Contador CRC- 1SP342522	Diretor Responsável

****

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: AA6058AB-CEE0-4726-B2F8-DC4AF45CD4FC
Assunto: Complete com o Docusign: 2226JACARANDÁ03FII.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 33
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

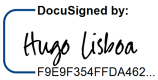
Assinaturas: 1
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Gabi Moraes
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
gabi.moraes@pwc.com
Endereço IP: 186.215.152.4

Rastreamento de registros

Status: Original
25 de março de 2026 | 19:10
Portador: Gabi Moraes
gabi.moraes@pwc.com
Local: DocuSign

Status: Original
25 de março de 2026 | 20:29
Portador: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Hugo Lisboa hugo.lisboa@pwc.com Partner PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750	DocuSigned by:  F9E9F354FFDA462... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.56.5.228 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 25 de março de 2026 | 19:11 Visualizado: 25 de março de 2026 | 20:24 Assinado: 25 de março de 2026 | 20:29

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Gabi Moraes gabi.moraes@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 25 de março de 2026 | 20:29 Visualizado: 25 de março de 2026 | 20:29 Assinado: 25 de março de 2026 | 20:29

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de março de 2026 | 19:11
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de março de 2026 | 20:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de março de 2026 | 20:29
Concluído	Segurança verificada	25 de março de 2026 | 20:29

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora