JACARANDÁ 03 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 42.869.879/0001-52

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, CUJA FORMALIZAÇÃO E APURAÇÃO OCORRERÁ EM 21 DE AGOSTO DE 2026.

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), e a **JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA.**, 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, habilitada para gestão de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM por meio do Ato Declaratório nº 18.472, de 23 de fevereiro de 2021, na qualidade, respectivamente, de administradora e gestora do **JACARANDÁ 03 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF nº 42.869.879/0001-52 ("Fundo"), vem, por meio desta, tendo em vista o edital de convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, cuja formalização da apuração ocorrerá no dia **21 de agosto de 2026**, utilizando-se de plataforma eletrônica, para deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

1. aprovação da prorrogação do prazo de duração do Fundo, estendendo o prazo de 10/09/2026 para 10/09/2027, conforme previsto em seu Regulamento;

    a. caso aprovada a matéria 1, aprovação da alteração do **Artigo C.1.** da parte geral do Regulamento do Fundo de modo que passe a viger com a redação abaixo:

    "C.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, podendo tal prazo ser prorrogado por um período adicional de 1 (um) ano, conforme deliberação da Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração")."

2. a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas subordinadas do Fundo ("2ª Emissão"), no montante total de até R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a serem distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), nos seguintes termos e condições:

    i) **Valor total da Emissão:** montante total de até R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em novas cotas subordinadas do Fundo ("Novas Cotas"), incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a subscrição no âmbito da Oferta. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta, mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a quantidade de Novas Cotas a ser emitida no âmbito da Oferta será divulgada pelo Administrador por meio de fato relevante ("Fato Relevante"), sendo certo que o número de Novas Cotas emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre volume da emissão pelo Preço de Emissão das Novas Cotas;

    ii) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será definida conforme o item (i) acima;

    iii) **Preço de Emissão:** o preço de emissão de cada Nova Cota será equivalente ao valor patrimonial unitário da Cota, a ser divulgado por meio de Fato Relevante ("Preço de Emissão");

    iv) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será o Preço de Emissão ("Preço de Subscrição");

v) **Montante Mínimo de Investimento por Investidor:** O montante mínimo de investimento por investidor no âmbito da Oferta será de R$ 1.000,00 (mil reais);

vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas no montante mínimo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), para manutenção da Oferta ("Distribuição Parcial"). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada;

vii) **Público-Alvo:** a 2ª Emissão será destinada a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160;

viii) **Limitações à negociação**: as Cotas subscritas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas com investidores classificados como investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e com investidores em geral após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do Art. 86, inciso II, alíneas "a" e "b" da Resolução CVM 160, respectivamente;

ix) **Taxa de Distribuição Primária**: poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido, em conjunto pelo Administrador e pela Gestora, incidente sobre o preço de emissão de cada Nova Cota, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"). Os valores efetivamente devidos a título de Taxa de Distribuição Primária serão definidos posteriormente por ato próprio do Administrador;

x) **Prospecto:** Dispensado, nos termos do Art. 9, inciso I da Resolução CVM 160;

xi) **Rito de distribuição:** a 2ª Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM n° 160;

xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), (b) junto ao escriturador, sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do escriturador, conforme o caso, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta; e (c) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição;

xiii) **Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

xiv) **Direito de Preferência:** Nos termos do item 5.7 do Anexo I ao Regulamento, é assegurado aos cotistas que estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), de acordo com as seguintes características:

a) Período para o exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis;

b) Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do anúncio de início da Oferta ("Data-Base");

c) Percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data-Base. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados para baixo. Os cotistas que possuírem somente uma cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) Nova Cota da Oferta;

d) Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência: aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas pelos demais cotistas no âmbito do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição de Sobras"). Para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras deverá ser observada a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data-Base;

e) Cessão do Direito de Preferência: nos termos da alínea (a) do item 5.7.2 do Anexo I ao Regulamento, o Direito de Preferência não poderá ser cedido pelos titulares das cotas do Fundo.

xv) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo I ao Regulamento; e

xvi) **Coordenador Líder:** observado o disposto no artigo 85, inciso II, da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, a distribuição das Novas Cotas ocorrerá sob a coordenação da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Proposta da Administradora.

Prorrogação do prazo de duração do Fundo

A Administradora propõe, por recomendação da Gestora, a aprovação da matéria '**1**' acima:

Ao longo do prazo de duração do Fundo, o processo de revisão da legislação urbanística do Município de São Paulo e a definição das regras de transição da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("OUCFL") foram marcados por significativa demora e incerteza regulatória.

Diante desse cenário, o Fundo adaptou à forma de implementação da estratégia para a formação do banco de terrenos, concentrando a negociação dos contratos adicionais durante esse período de incerteza e mantendo a aquisição dos ativos por meio de contratos de compra com fluxo de pagamento alongado. Essa estratégia permitiu assegurar o acesso aos ativos em condições comerciais negociadas antes das definições regulatórias, além de preservar flexibilidade financeira e evitar a alocação integral de capital antes de uma definição final das regras de desenvolvimento aplicáveis.

A evolução recente do processo regulatório, em especial a realização do último leilão de CEPACs, reduziu incertezas e trouxe maior clareza quanto às regras de transição da OUCFL. Ainda assim, esse novo ambiente permanece em processo de consolidação, sendo recomendável que as decisões finais de investimento ocorram em um cenário de maior previsibilidade.

Nesse contexto, a postergação do prazo de duração do Fundo permitirá concluir a aquisição das áreas em andamento e conduzir a estratégia de desinvestimento em um ambiente mais claro e previsível, favorecendo a adequada avaliação dos ativos por potenciais contrapartes e contribuindo para a preservação do potencial de geração de valor para os cotistas.

Dessa forma, a Gestora recomenda a prorrogação do prazo de duração do Fundo por mais 1 (um) ano, nos termos previstos em seu Regulamento.

2ª Emissão de cotas

A Administradora propõe, por recomendação da Gestora, a aprovação da matéria '**2**' acima:

A Administradora e a Gestora entendem ser importante reforçar o caixa do Fundo para fazer frente a despesas decorrentes da Operação e outras. Ademais, com o advento da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que instituiu o novo marco legal da tributação de fundos no país, e que alterou o artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, os fundos de investimento imobiliário devem contar com, no mínimo, 100 (cem) cotistas, para que os cotistas que sejam pessoas físicas e que satisfaçam os demais requisitos da lei possam usufruir do benefício tributário de isenção de imposto de renda. Portanto, o Administrador e a Gestora acreditam ser oportuna a realização da 2ª Emissão de cotas, pelos motivos supracitados.

Tendo em vista o esclarecimento acima, o Administrador e a Gestora recomendam a aprovação da matéria constante na ordem do dia, por entender que se alinha ao melhor interesse da Classe e dos Cotistas.

A deliberação da matéria contida na ordem do dia deverá ser aprovada por maioria dos votos dos Cotistas.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.