

Demonstrações Financeiras

JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023
e Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jacarandá 01 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Jacarandá 01 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de

auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em ações de companhias fechadas

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 263.918 mil, representando 98,84% do total do patrimônio líquido do Fundo. Esse tópico foi considerado como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes a estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação dos saldos contábeis auditados dessas companhias, a verificação do percentual de participação do Fundo nessas companhias, a obtenção do laudo de avaliação e a análise em conjunto com nossos especialistas para avaliação da razoabilidade da metodologia, premissas e acurácia matemática do respectivo laudo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 6, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de

desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- 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 Administradora do Fundo.

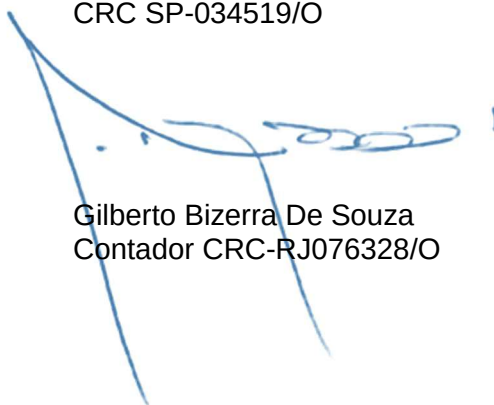
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 19 de abril de 2024.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O

JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		-	0,00%	2	0,00%
		-	0,00%	2	0,00%
Aplicações Financeiras	5				
De natureza não imobiliária					
Tesouro Selic (LFT)		-	0,00%	173	0,11%
Cotas de fundo de renda fixa		3.505	1,31%	4.854	3,22%
		3.505	1,31%	5.027	3,33%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Sociedade de propósito específico	6	263.918	98,84%	146.154	96,84%
		263.918	98,84%	146.154	96,84%
Total do ativo		267.423	100,15%	151.183	100,17%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Taxa de administração	19	142	0,05%	153	0,10%
Auditoria e custódia		271	0,10%	104	0,07%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	1	0,00%
		413	0,15%	258	0,17%
Total do passivo		413	0,15%	258	0,17%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		162.402	60,82%	152.403	100,98%
Lucros (prejuízos) acumulados		104.608	39,18%	(1.478)	(0,98%)
Total do patrimônio líquido	7	267.010	100,00%	150.925	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		267.423	100,15%	151.183	100,17%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

	Nota	31/12/2023	07/11/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 06/11/2022
Receitas de propriedades para Investimento				
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Resultado por equivalência patrimonial	12	107.764	(5.213)	-
		107.764	(5.213)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		107.764	(5.213)	-
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	692	72	1.195
Valorização de títulos públicos		4	4	17
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(146)	(21)	-
		550	55	1.212
Despesas operacionais				
Despesas com serviços técnicos especializados	9 e 10	(1.559)	(223)	(1.233)
Despesas de auditoria e custódia	10	(416)	(11)	(225)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	10	(43)	(6)	(21)
Taxa de administração	9 e 10	(189)	(29)	(131)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(20)	(4)	(28)
Outras receitas e despesas	10	(1)	-	(1)
		(2.228)	(273)	(1.639)
Resultado líquido do período/exercício		106.086	(5.431)	(427)
Quantidades de cotas em circulação		15.159.656	14.304.224	14.304.224
Resultado por cota - R\$		7,00	(0,38)	(0,03)
Valor patrimonial da cota - R\$		17,61	10,55	10,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021		132.403	4.380	136.783
Integralização de cotas	7	20.000	-	20.000
Resultado do exercício		-	(427)	(427)
Saldo em 06 de novembro de 2022 (transferência)		152.403	3.953	156.356
Resultado do período		-	(5.431)	(5.431)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		152.403	(1.478)	150.925
Integralização de cotas	7	9.999	-	9.999
Resultado do exercício		-	106.086	106.086
Saldo em 31 de dezembro de 2023		162.402	104.608	267.010

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método indireto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	07/11/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 06/11/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro (prejuízo) do exercício/período	106.086	(5.431)	(427)
Ajuste ao resultado do exercício/período			
Equivalência patrimonial	(107.764)	5.213	-
(Redução) / aumento de consultoria especializada	-	(142)	-
Aumento / (redução) de valores a pagar à administradora	(11)	137	(97)
(Redução) / aumento de valores a pagar à auditoria e custódia	167	(19)	123
Total	(1.522)	(242)	(401)
Variação em ativos e passivos			
Redução / (aumento) em títulos e valores mobiliários	1.522	215	4.927
Redução / (aumento) em outros ativos a receber	-	-	1
Redução / (aumento) em despesas antecipadas	-	28	(28)
Aumento em provisões e contas a pagar	(1)	1	-
	1.521	244	4.900
Caixa líquido das atividades operacionais	(1)	2	4.499
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de companhias fechadas	(10.000)	-	(24.500)
	(10.000)	-	(24.500)
Caixa líquido das atividades de investimento	(10.000)	-	(24.500)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimentos de cotas integralizadas	9.999	-	20.000
	9.999	-	20.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	9.999	-	20.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)	2	(1)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	2	-	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	-	2	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2)	2	(1)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

1. Contexto Operacional

O Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, constituído em 25 de outubro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, iniciou suas atividades em 13 de novembro de 2018, é regido pelo seu regulamento, pela Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo têm prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, por recomendação da gestora e proposta da Administradora, sujeita à aprovação pela assembleia geral de cotistas, ou seja, até 11/11/2024.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, nos termos do Art. 12 e Art. 13 da Resolução CVM nº 30/21, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo a aquisição e implementação de melhorias em imóveis localizados na região conhecida como “Largo da Batata”, localizada no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com o intuito de obter valorização dos imóveis adquiridos, mediante aperfeiçoamento de seus respectivos usos e, na medida do possível, melhoria dos equipamentos públicos instalados no entorno (cada imóvel adquirido, individualmente, um “ativo imobiliário” e, em conjunto, os “ativos imobiliários”).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 11.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

A elaboração das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administradora no processo de aplicação das políticas contábeis do Fundo, que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.9.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 19 de março de 2024.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalente de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro é inicialmente mensurado pelo seu valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio de resultado, dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são registrados como despesa no resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Investimento em sociedade de propósito específico

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

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

3.5. Apuração do resultado

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

3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.7. Resultado por cota

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

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.9. Atualização por equivalência patrimonial das cotas de sociedade de propósito específico (SPE)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, conforme descrito na nota explicativa nº 3.3, o valor justo das propriedades de investimento da SPE é obtido através de um laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, tais como a utilização do método evolutivo e comparativo.

Para os imóveis em que administração do Fundo, considere que a transação recente desse imóvel, que não seja uma transação forçada, efetuada próximo ao encerramento do exercício da companhia investida para fins de aquisição dos empreendimentos imobiliários junto à terceiros, conhecedores do negócio e independentes entre si, a administração do Fundo, por meio de suas análises, entende que o valor de aquisição pode ser considerado como a melhor evidência do valor justo dos imóveis, sendo esse critério, adicionado ao monitoramento da ocorrência de eventos relevantes na companhia investida até a data de emissão dessas demonstrações financeiras do Fundo.

Mais informações sobre os empreendimentos imobiliários da SPE estão descritas na Nota Explicativa nº 6.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, não há saldo na rubrica "Caixa e equivalente de caixa". (Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica "Caixa e equivalente de caixa", está representado por depósitos bancários no valor de R\$ 2).

5. Títulos e valores mobiliários

De caráter não imobiliário

Os títulos e valores mobiliários para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão assim representados:

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

Cotas de Fundo de Investimento	Qtde.	Valor em 31/12/2023	Vencimento
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	54.508	3.505	Liquidez diária
Total		3.505	

Títulos de renda fixa	Qtde.	Valor em 31/12/2022	Vencimento
Tesouro Selic (LF)	14	173	após 365 dias
Total	14	173	

Cotas de Fundo de Investimento	Qtde.	Valor em 31/12/2022	Vencimento
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	85.064	4.854	Liquidez diária
Total	85.064	4.854	

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 692 e R\$ 4, registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e “Valorização de títulos públicos”, respectivamente.

No período de 07 de novembro a 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 72 e R\$ 4, registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e “Valorização de títulos públicos”, respectivamente. (No período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência) – R\$ 1.195 e R\$ 17).

Instrumentos financeiros derivativos

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

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

6. Sociedade de propósito específico

O investimento em companhias fechadas está assim representado:

Investimento em companhias fechadas	Valor de mercado 31/12/2023	Valor de mercado 31/12/2022
Cotas da Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda	263.918	146.154
Total	263.918	146.154

Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sociedade")

A Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda. tem como objetivo social aquisição e implementação de melhorias em imóveis localizados na região conhecida como "Largo da Batata", localizada no bairro de Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com o intuito de obter valorização dos imóveis adquiridos, mediante aperfeiçoamento de seus respectivos usos e, na medida do possível, melhoria dos equipamentos públicos instalados no entorno.

O prazo de duração da Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda. é por tempo indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 12/07/2016.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda possui 28 imóveis registrados pelo valor total de R\$ 245.451 (em 2022 - R\$ 122.759). Os imóveis encontram-se situados na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área construída (m²)	Valor de Mercado 31/12/2023
Imóveis - Rua Fernão Dias, 634-636-640	700	12.980
Imóveis - Rua Fernão Dias, 672-682	373	9.052
Imóveis - Av. Brig. Faria Lima, 850-854	905	15.080
Imóveis - Rua Fernão Dias, 604-606	351	4.107
Prédio - Largo dos Pinheiros, 26	103	3.392
Imóveis - Rua Fernão Dias, 624-628	352	6.542
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 770-774	320	11.361
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 760	142,5	11.054
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 752-758	410	11.508
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 740-744-748	443	11.003
Prédios - Av. Brig. Faria Lima, 814	690	10.560
Imóveis - Rua Martim Carrasco, 66-68-70-72	560	6.852
Casa - Av. Brig. Faria Lima, 784	370	10.996
Imóveis - Rua Martim Carrasco, 74-78-80	580	5.612
Imóvel - Av. Brig. Faria Lima, 794	317	10.693
Casa - Av. Brig. Faria Lima, 804	328	10.187
Prédio - Rua Martim Carrasco, 86-90	120	2.313

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

Imóvel/ Endereço	Área construída (m²)	Valor de Mercado 31/12/2023
Prédio - Rua Fernão Dias, 598	230	5.257
Imóvel - Av. Brig. Faria Lima, 734	362	10.766
Prédio - Rua Fernão Dias, 612	252	4.424
Prédio - Rua Fernão Dias, 501-503	782	8.741
Imóvel - Rua Campo Alegre, 68	100	3.979
Imóveis - Rua Fernão Dias, 485-493-495	198	17.030
Prédio - Largo dos Pinheiros, 36-42	377	4.860
Casa - R. Miguel Isasa, 486 LT 547	303	3.184
Imóvel – Rua Martim Carrasco, nº 94,96,100 e 101- Lotes 66/127	240	6.013
Imóveis – Rua Fernão Dias, 590 e 594 e Rua Guaicuí, 47 e 51	600	22.110
Imóvel – Av. Brigadeiro Faria Lima, 834	434	5.795
Total		245.451

Imóvel/ Endereço	Área construída (m²)	Valor de Mercado 31/12/2022
Imóveis - Rua Fernão Dias, 634-636-640	700	8.586
Imóveis - Rua Fernão Dias, 672-682	373	7.857
Imóveis - Av. Brig. Faria Lima, 850-854	905	6.170
Imóveis - Rua Fernão Dias, 604-606	351	5.453
Prédio - Largo dos Pinheiros, 26	103	5.332
Imóveis - Rua Fernão Dias, 624-628	352	5.079
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 770-774	320	3.949
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 760	142,5	3.842
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 752-758	410	4.000
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 740-744-748	443	3.824
PrédioS - Av. Brig. Faria Lima, 814	690	3.671
Imóveis - Rua Martim Carrasco, 66-68-70-72	560	4.577
Casa - Av. Brig. Faria Lima, 784	370	3.822
Imóveis - Rua Martim Carrasco, 74-78-80	580	4.426
Imóvel - Av. Brig. Faria Lima, 794	317	3.717
Casa - Av. Brig. Faria Lima, 804	328	3.541
Prédio - Rua Martim Carrasco, 86-90	120	3.669
Prédio - Rua Fernão Dias, 598	230	4.017
Imóvel - Av. Brig. Faria Lima, 734	362	3.400
Prédio - Rua Fernão Dias, 612	252	3.796
Prédio - Rua Fernão Dias, 501-503	782	3.784
Imóvel - Rua Campo Alegre, 68	100	3.011
Imóveis - Rua Fernão Dias, 485-493-495	198	4.073
Prédio - Largo dos Pinheiros, 36-42	377	1.938
Casa - R. Miguel Isasa, 486 LT 547	303	3.541

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

Imóvel/ Endereço	Área construída (m²)	Valor de Mercado 31/12/2022
Imóvel – Rua Martim Carrasco, nº 94,96,100 e 101- Lotes 66/127	240	4.029
Imóveis – Rua Fernão Dias, 590 e 594 e Rua Guaicuí, 47 e 51	600	6.833
Imóvel – Av. Brigadeiro Faria Lima, 834	434	6.363
Total		122.759

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, todos os imóveis da SPE relacionados acima estavam mensurados ao valor justo pelo método comparativo direto e evolutivo.

Atos societários

Em ato de 2ª alteração e consolidação do contrato social em 13 de novembro de 2018, o Colonizador I Fundo de Investimento Imobiliário ingressa no quadro social da Sociedade, representado pela Administradora. Adicionalmente, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 5.000 para R\$ 25.400, mediante a emissão de 20.400.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 3ª alteração e consolidação do contrato social em 14 de fevereiro de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 25.400 para R\$ 50.900, mediante a emissão de 25.500.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 4ª alteração e consolidação do contrato social em 25 de junho de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 50.900 para R\$ 70.800, mediante a emissão de 19.900.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 5ª alteração e consolidação do contrato social em 27 de agosto de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 70.800 para R\$ 92.200, mediante a emissão de 21.400.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 6ª alteração e consolidação do contrato social em 29 de novembro de 2019, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 92.200 para R\$ 120.200, mediante a emissão de 28.000.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 7ª alteração e consolidação do contrato social em 02 de março de 2022, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 120.200 para R\$ 127.200, mediante a emissão de 7.000.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 8ª alteração e consolidação do contrato social em 01 de setembro de 2022, os sócios decidiram

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 127.200 para R\$ 144.700, mediante a emissão de 17.500.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

Em ato de 9ª alteração e consolidação do contrato social em 30 de maio de 2023, os sócios decidiram: (i) alteração de representante do Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII; (ii) Alteração de objeto social da Sociedade; (iii) aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 144.700 para R\$ 154.700, mediante a emissão de 10.000.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

O capital social da Companhia é de R\$ 154.700 (em 2022 - R\$ 144.700) dividido em 154.700.000 (em 2022 - 140.700.000) quotas sociais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía 154.699.999 cotas correspondente a 99,99% do capital social da Sociedade. (em 2022 – 144.699.999 cotas correspondente a 99,99% do capital social da Sociedade).

Mensuração ao valor justo da Sociedade

Em 31 de dezembro de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 263.918 (em 2022 - R\$ 146.154) investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 245.451 (em 2022 - R\$ 126.676) em empreendimentos imobiliários R\$ 27.043 em projetos em andamento e R\$ 2.133 (em 2022 - R\$ 31.638) em caixa e equivalentes de caixa.

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 07 de dezembro de 2023 e aprovado pela administradora em 10 de janeiro de 2024. O método adotado foi o comparativo e involutivo.

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 o aproveitamento eficiente observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente (método involutivo).

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.

Caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancário e certificados de depósito bancários de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

7. Emissão, subscrição, integralização e negociação das cotas

Características das cotas do Fundo. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das cotas do Fundo é calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação.

Emissões de cotas. A Administradora, com vista à constituição do Fundo, realizou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª emissão"), no montante total de até R\$ 51.500, divididos em 5.150.000 (cinco milhões cento e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, as quais foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, em regime de melhores esforços.

Foi admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª emissão do Fundo, nos termos do art. 13 da Instrução CVM nº 472, desde que fosse atingido o montante mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma ("montante mínimo da oferta"). Ao término da distribuição, foram subscritas 5.150.000 cotas.

Durante o período de 11 de novembro a 31 de dezembro de 2018, foram integralizadas 2.568.500 cotas no montante de R\$ 25.685 referente a 1ª emissão de cotas, sendo que em 13 de novembro de 2018, data do início do Fundo, foram integralizadas 1.788.000 cotas no montante de R\$ 17.880 e em 14 de novembro de 2018, foram integralizadas 780.500,00 cotas no montante de R\$ 7.805.

No dia 15 de fevereiro de 2019 foram integralizadas 2.568.500 cotas no montante de R\$ 25.685, tendo sido integralizado, nessa data, a totalidade das cotas subscritas da 1ª emissão.

Em assembleia extraordinária de cotistas realizada em 09 de maio de 2019 os cotistas aprovaram conforme recomendação do comitê de investimento do Fundo, a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo, em montante total equivalente a até R\$ 70.000, mediante a emissão das novas cotas, onde foi aprovada a colocação privada das novas cotas junto a investidores pré-determinados, constantes em lista apresentada pela empresa de consultoria especializada à Administradora previamente à assembleia geral de cotistas, em linha com o Ofício-Circular nº 02/2019/CVM/SEP, datado de 19 de fevereiro de 2019, e nos termos e condições estabelecidos na presente Ata.

Na 2ª emissão de cotas foram subscritas e emitidas 6.603.077 novas cotas pelo preço unitário de R\$ 10,601118236, sujeito ao acréscimo de custo de oportunidade equivalente a 100% da taxa DI até a data de sua integralização. A integralização foi realizada conforme chamadas de capital a serem efetuadas pela Administradora, nos termos dos compromissos de subscrição e integralização celebrados com os respectivos subscritores das novas cotas.

Em 10 e 11 de junho de 2019 foram integralizadas 1.924.325,100 cotas no montante de R\$ 20.400, em 20 de agosto de 2019 foram integralizadas 2.037.520,501 cotas no montante de R\$ 21.868 e em 28 de novembro de 2019 foram integralizadas 2.641.230,392 cotas a R\$ 28.765, dos quais R\$ 699, que estava pendente de

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

integralização em 31 de dezembro de 2019. O valor pendente foi integralizado em 23 de fevereiro de 2020 no montante de R\$ 617 e em 4 de março de 2020 no montante de R\$ 82.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 855.431,994012 cotas no montante de R\$ 9.999.

No período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 não houve integralização de cotas no Fundo.

No período de 01 de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 ("data de transferência"), foram integralizadas 1.709.431,950275 cotas no montante de R\$ 20.000.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo estava dividido por 15.159.655,9122 cotas totalizando R\$ 267.010 (em 2022 - 14.304.223,9182 cotas totalizando R\$ 150.925).

Não é cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação vigente, o cotista não pode requerer o resgate de suas cotas.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

8. Do prazo, amortização e liquidação do Fundo

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

Liquidação. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da assembleia geral de cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no regulamento.

9. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços prestados de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, uma taxa de administração de 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 12, corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo (“taxa de administração”).

A Administradora recebe, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, uma taxa de administração de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio.

A Administradora pode 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.

A despesa com taxa de administração, registrado na rubrica “Taxa de administração” no resultado, foi a seguinte:

Despesa de taxa de administração	Valores
Exercício findo em 31/12/2023	189
Período de 07/11/2022 a 31/12/2022	29
Período de 01/01/2022 a 06/11/2022 (*)	131

(*) Data de transferência de administração.

Taxa de gestão

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora recebe uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5o (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo ("taxa de gestão").

A despesa com taxa de gestão, registrado na rubrica "Despesas com serviços técnicos especializados" no resultado, foi a seguinte:

Despesas com serviços técnicos especializados	Valores
Exercício findo em 31/12/2023	1.559
Período de 07/11/2022 a 31/12/2022	223
Período de 01/01/2022 a 06/11/2022 (*)	1.233

(*) Data de transferência de administração.

Taxa de performance

Além da taxa de gestão, a Gestora recebe uma taxa de performance equivalente a 15,00% (quinze por cento) ("taxa de performance") de toda e qualquer distribuição realizada pelo Fundo aos cotistas que exceder o valor investido por cada cotista acrescido de custo de oportunidade correspondente à variação acumulada do IPCA, verificada no período, acrescido de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, calculada e provisionada por dia útil ("retorno preferencial").

Não incorreram despesas com taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência).

10. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2023	% PL	07/11/2022 a 31/12/2022	% PL
Patrimônio líquido médio	158.203		156.098	
Despesas administrativas				
Despesas com taxa de administração	189	0,12%	29	0,02%
Despesas com taxa de gestão	1.559	0,99%	223	0,14%
Despesas com auditoria e custódia	416	0,26%	11	0,01%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	43	0,03%	6	-
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%	4	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	146	0,09%	21	0,01%
Outras receitas e despesas	1	-	-	-
Total	2.374	1,50%	294	0,18%

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

Encargos debitados ao Fundo	01/01/2022 a 06/11/2022	% PL
Patrimônio líquido médio	145.579	
Despesas Administrativas		
Despesas com taxa de administração	131	0,09%
Despesas com taxa de gestão	1.233	0,89%
Despesas com auditoria e custódia	225	0,16%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	21	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	28	0,02%
Outras receitas e despesas	1	-
Total	1.639	1,18%

11. Fatores de riscos

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 do Fundo, 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.

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.

Risco 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.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

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 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

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, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

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.

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.

Riscos 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 o regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos ativos imobiliários, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

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,

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

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.

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.

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.

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 regulamento, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das cotas do Fundo.

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 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.

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

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

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 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.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

12. Política de distribuição dos resultados

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 contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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 do Fundo para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o previsto na regulamentação vigente.

Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, 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 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado 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. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um dia útil, será considerado o dia útil imediatamente anterior.

A apuração de rendimentos está assim apresentada:

	31/12/2023	07/11/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 06/11/2022
<u>Rendimentos</u>			
Lucro (prejuízo) líquido do período/exercício	106.086	(5.431)	(427)
Ajuste equivalência patrimonial de resultado de SPE	(107.764)	5.213	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	313	6	(124)
Resultado conforme regime de caixa	(1.365)	(212)	(551)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência), o Fundo não auferiu lucro apurado segundo o regime de caixa e desta forma, não distribuiu rendimentos aos cotistas do Fundo.

13. Prestadores de serviços

As atividades de administração, custódia e escrituração Fundo são exercidas pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, (“Administradora”).

A gestão do Fundo é exercida 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, Pinheiros, CEP 05.407-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.032.552/0001-75, devidamente autorizada a gerir carteiras de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.472 de 23 de fevereiro de

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

2021 ("Gestor"/"Gestora").

Demais serviços. Não obstante a possibilidade de contratação dos prestadores de serviços já previstos no regulamento, a Administradora proverá ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; e
- (c) escrituração das cotas.

14. Negociação das cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas em mercado organizado.

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 63,26% (no período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 foi negativa em 3,47% e no período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência) foi positiva em 0,65%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16. Tributação

Imposto de renda: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 73 do regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu cotista.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação aplicável ao cotista do Fundo

Imposto de renda. A tributação dos cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas, (b) o resgate de cotas, (c) a amortização de cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no regulamento.

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cotistas residentes no exterior: Regra geral, os cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

IOF/câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

17. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registra-se que a administradora 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.

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Instituição	Relacionamento	2023	2022
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	-	2

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023	De 07/11 a 31/12/2022	De 01/01 a 06/11/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	189	29	131
Despesa de gestão/ Consultoria	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora/Consultora	1.559	223	1.233

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	2023	2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15	16
Taxa de gestão/consultoria	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora/Consultora	127	134

20. Demandas judiciais

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

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

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 a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.505	-	3.505
Ações de companhias fechadas	-	-	263.918	263.918
Total do ativo	-	3.505	263.918	267.423

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos públicos federais	173	-	-	173
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.854	-	4.854
Ações de companhias fechadas	-	-	146.154	146.154
Total do ativo	173	4.854	146.154	151.181

22. Deliberações em assembleias

Em 17 de outubro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a prorrogação do prazo de duração do Fundo, estendendo o prazo de 15/11/2023 para 15/11/2024, com a consequente alteração do artigo 14 do regulamento do Fundo.

Em 01 de junho de 2023 por meio Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, foi alterado o endereço do administrador no regulamento do Fundo.

23. Outras informações

a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos

JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, período de 07 de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro de 2022 a 06 de novembro de 2022 (data da transferência)

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

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 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

b) Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário a Lei RFB 14.754/23, a mudança refere-se exclusivamente a alteração do número de cotistas necessários para que haja a isenção do imposto de renda na distribuição de rendimentos, para as pessoas físicas, passando de 50 cotistas para 100 (cem) cotistas, permanecendo inalteradas as demais condições previstas na Lei RFB 15.585/2015.

24. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christófaró Barbieri
Diretor Responsável