

www.pwc.com.br

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 35.705.542/0001-44)

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

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

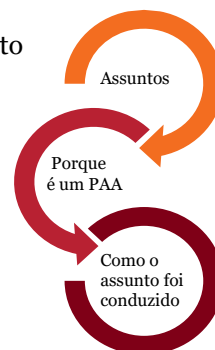
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimentos indiretos de natureza imobiliária mensurados ao valor justo. A mensuração do valor justo dos investimentos foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administradora e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, onde é considerado premissa que se baseiam, principalmente, pelo método de evolutivo.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada como área de foco de nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento do processo adotado pela Administradora para a mensuração do valor justo dos investimentos indiretos de natureza imobiliária.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração do valor justo, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo dos investimentos indiretos de natureza imobiliária estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 19 de abril de 2024, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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



Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



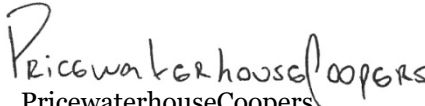
Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025


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

Decoded by
Rug (Lda)
Signed By: Hugo Lisboa Ferreira 10048469750
CPF: 10048469750
Signing Time: 31 March 2025 10:07 BRT
© ICP-Brasil, CUF: Certificado Digital PP A1
C: BR
Serial: AC-Signature-Multiple


Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

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

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Resultado do exercício	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	9	82.522	(484)	33.542	115.580
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	27.346	-	-	27.346
Resultado do exercício		-	-	64.540	64.540
Em 31 de dezembro de 2023	9	109.868	(484)	98.082	207.466
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	-	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	(12.249)	(12.249)
Em 31 de dezembro de 2024	9	109.868	(484)	85.833	195.217

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos
exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

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

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da data de constituição do Fundo, podendo ser prorrogado por dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada, conforme deliberação da assembleia geral de cotistas.

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

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 13.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, 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 02 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.705.542/0001-44

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3. Políticas contábeis materiais

3.1 Caixa e equivalente de caixa

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

3. 2 Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Investimento em sociedade de propósito específico

Os imóveis detidos pela sociedade de propósito específico ("SPE") são registrados pelo seu custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo seu valor justo, 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.

3.5 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos

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

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

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

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

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

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

3.6 Apuração do resultado

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

3.7 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.

3.8 Resultado por cota

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

3.9 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:

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

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

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

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

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

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

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

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

5. Títulos e valores mobiliários

Instrumentos financeiros derivativos

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

6. Sociedade de propósito específico

It Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 14 imóveis registrados pelo valor justo total de R\$ 176.317.

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade possui 13 imóveis registrados pelo valor justo total de R\$ 189.972.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024		
Imóvel/Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ mil
Rua Fernão Dias, 783, 785, 791, 797, 801 e 805	658	8.899
Largo dos Pinheiros, 71	512	18.379
Largo dos Pinheiros, 59, 61 e 63	1.810	61.188
Rua Cardeal Arcoverde, 2898	350	9.192
Rua Fernão Dias, 815, 811 e 807	510	8.867
Rua São Manuel, 67	260	2.885
Rua Cardeal Arcoverde, 2902 e 2910	1.276	23.444
Rua Fernão Dias, 800, 806 e 810	255	5.431
Rua Cardeal Arcoverde, 2820	128	1.443
Rua Fernão Dias, 818, 820 e 822	766	13.409
Rua São Manoel, 217, 223 e 235	283	8.164
Rua Cardeal Arcoverde, 2888	364	7.074
Rua Cardeal Arcoverde, 2922	28	6.801
Rua Cardeal Arcoverde, 2828	120	1.141
Total	7.320	176.317

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

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

Atos societários da It Empreendimentos e Participações Ltda

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

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

Conforme contrato de compra e venda de ações datado de 14 de fevereiro de 2020, foi realizada a

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

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

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

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

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

De acordo com o 2º instrumento particular de alteração e consolidação do contrato social celebrado no dia 27 de outubro de 2020, foi realizado um aumento de capital social no montante de R\$ 37.300, mediante a emissão de 37.300.000 (trinta e sete milhões e trezentas mil) de novas cotas.

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

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

Mensuração ao valor justo da It Empreendimentos e Participações Ltda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

localizada nos seguintes segmentos geográficos: Américas; Europa, Oriente Médio e África; e Ásia-Pacífico.

Os montantes registrados de caixa e equivalentes de caixa da SPE em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representados por depósitos bancários e certificados de depósitos bancários de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

7. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

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

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

Taxa de Gestão.

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado o valor de R\$ 2.084 a título

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

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

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

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

de taxa de consultoria (em 2023 – R\$ 1.328), registrado na conta “Despesa de consultoria”.

Taxa de Performance

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve reversão com taxa de performance no valor de R\$ 4.090 (em 2023 houve da provisão com taxa de performance no valor de R\$ 7.799).

8. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Patrimônio líquido

9.1 Cotas de investimentos

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

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

9.2 Emissão de novas cotas

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

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

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

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

9.3 Amortização de cotas

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

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

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

10. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando o

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

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

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

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

lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativa em 5,90% (2023 – positiva em 45,16%).

11. Negociação das cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas em mercado organizado.

12. Encargos debitados ao Fundo

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

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

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

13. Riscos associados ao Fundo

13.1 Riscos de mercado

13.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

13.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais

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

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

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

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

brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

13.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

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

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem

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

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

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

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

limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

13.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

13.1.6 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras.

Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

13.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

13.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

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

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

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

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

mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

13.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

13.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

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

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

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

13.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

13.2.5 Risco de desapropriação

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

13.3 Riscos relativos ao Fundo

13.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

13.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

13.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados

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

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

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

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

segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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

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

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

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

13.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

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

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

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

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

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

14. Tributação

Da carteira do Fundo

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

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

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

Dos cotistas do Fundo

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

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

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

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

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

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

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o

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

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

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

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

instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.623	-	2.623
Ações de companhias fechadas	-	-	197.651	197.651
Total do ativo	-	2.623	197.651	200.274

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.866	-	4.886
Ações de companhias fechadas	-	-	211.764	211.764
Total do ativo	-	4.866	211.764	216.630

19. Divulgação de informações

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

20. Alterações estatutárias

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outros assuntos

a) Resolução CVM nº175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Conforme nota explicativa n.º 23, em 07 de janeiro de 2025, o administrador do Fundo, alterou o regulamento do Fundo para promover as alterações necessárias à adaptação da nova norma, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

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

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

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

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

23. Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2025 por meio do Instrumento Particular de Deliberação de Alteração do Regulamento, foi realizada adaptação do regulamento do Fundo de conforme o disposto na Resolução CVM 175/22.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável

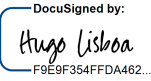
Certificate Of Completion

Envelope Id: 6FBEE9AC-C8BD-407B-9A53-21F4DD0BAAD0		Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: 1785JACARANDÁ0224.DEZ_completo.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 29	Signatures: 1	Envelope Originator:
Certificate Pages: 2	Initials: 0	Nayara Kloppe
AutoNav: Enabled		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Envelopeld Stamping: Enabled		andares, Edifício Adalmo Dellape Baptista B32, Ita
Time Zone: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		nayara.kloppe@pwc.com
		IP Address: 201.56.164.188

Record Tracking

Status: Original	Holder: Nayara Kloppe	Location: DocuSign
31 March 2025 19:50	nayara.kloppe@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
31 March 2025 20:07	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Hugo Lisboa	DocuSigned by:  F9E9F354FFDA462...	Sent: 31 March 2025 19:50
hugo.lisboa@pwc.com		Viewed: 31 March 2025 20:01
Partner		Signed: 31 March 2025 20:07
PwC BR		
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signature Adoption: Pre-selected Style	
	Using IP Address: 201.56.5.228	
Signature Provider Details:		
Signature Type: ICP Smart Card		
Signature Issuer: AC SyngularID Multipla		
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via Docusign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Nayara Kloppe	COPIED	Sent: 31 March 2025 20:07
nayara.kloppe@pwc.com		Viewed: 31 March 2025 20:07
Security Level: Email, Account Authentication (None)		Signed: 31 March 2025 20:07
Electronic Record and Signature Disclosure:		
Not Offered via Docusign		

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2025 19:50
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2025 20:01
Signing Complete	Security Checked	31 March 2025 20:07
Completed	Security Checked	31 March 2025 20:07
Payment Events	Status	Timestamps