



Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(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 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

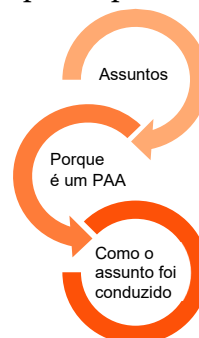
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as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

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(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 investimento indireto em propriedades para investimento (Notas 3.4 e 5) O Fundo possui investimentos, substancialmente, representados por propriedades para investimento, por meio de sociedade de propósito específico, registrada ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera método comparativo direto e evolutivo. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado para mensuração do valor justo e, com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e pela empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos – Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 18 de dezembro de 2025, 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 Responsabilidade Limitada
(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.

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

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

Rio de Janeiro, 25 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Audidores Independientes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Assinado por: Hugo Lisboa Ferreira:10048469750
CPF: 10048469750
Data/Hora da Assinatura: 25 de março de 2026 | 21:01 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissão: AC(Significado) Multisig

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Cotas de fundo de renda fixa		353	0,14%	2.623	1,34%
		353	0,14%	2.623	1,34%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Sociedade de propósito específico	5	260.689	104,22%	197.651	101,25%
		260.689	104,22%	197.651	101,25%
Total do ativo		261.042	104,36%	200.274	102,59%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração	6 e 11	31	0,00%	31	0,02%
Taxa de performance	6 e 11	10.669	4,27%	4.809	2,46%
Auditoria e custódia	11	49	0,02%	45	0,02%
Taxa de consultoria e gestão	6 e 11	170	0,07%	172	0,09%
		10.919	4,36%	5.057	2,59%
Total do passivo		10.919	4,36%	5.057	2,59%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		109.868	43,92%	109.868	56,28%
Gastos com colocação de cotas		(484)	(0,19%)	(484)	(0,25%)
Reserva de lucros		140.739	56,27%	85.833	43,97%
Total do patrimônio líquido	8	250.123	100,00%	195.217	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		261.042	104,36%	200.274	102,59%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado por equivalência patrimonial	5	63.038	(14.113)
		63.038	(14.113)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		63.038	(14.113)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	188	383
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(20)	(58)
		168	325
Receitas (despesas) operacionais			
(Provisão)/ reversão de taxa de performance	6 e 11	(5.860)	4.090
Despesa de consultoria e gestão	6 e 11	(1.972)	(2.084)
Despesas de auditoria e custódia	11	(64)	(45)
Taxa de administração	6 e 11	(352)	(375)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(30)	(30)
Outras despesas operacionais	11	(21)	(17)
		(8.299)	1.539
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		54.907	(12.249)
Quantidades de cotas em circulação		1.042.957	1.042.957
Lucro por cota - R\$		52,65	(11,74)
Valor patrimonial da cota - R\$		239,82	187,18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	(Prejuízos)/Lucros acumulado	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023		109.868	(484)	98.082	207.466
Resultado do exercício		-	-	(12.249)	(12.249)
Em 31 de dezembro de 2024	8	109.868	(484)	85.833	195.217
Resultado do exercício		-	-	54.907	54.907
Em 31 de dezembro de 2025	8	109.868	(484)	140.740	250.124

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de renda fixa	4	188	383
Pagamento de despesas de consultoria e gestão		(1.974)	(2.025)
Pagamento de despesas de taxa de administração		(352)	(367)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(60)	(129)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(20)	(58)
Pagamento de taxa de performance		-	-
Pagamentos diversos		(21)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.269)	(2.243)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.269)	(2.243)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	2.623	4.866
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4	353	2.623
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.269)	(2.243)
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		54.907	(12.249)
Ajuste a valor justo cias fechadas	5	(63.038)	14.113
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		-	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	7	5.862	(4.107)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.269)	(2.243)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da data de constituição do Fundo, podendo ser prorrogado por dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada, conforme deliberação da assembleia geral de cotistas. A Administradora, juntamente com a assessoria jurídica, procedeu ao processo de convocação dos cotistas para deliberarem sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo e, conforme previsto no regulamento do Fundo, o mesmo foi estendido até 31 de dezembro de 2031.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

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 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").

O investimento do Fundo em ativos imobiliários poderá ocorrer por meio da aquisição de:

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

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 12.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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 aos fundos 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.

Na 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.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 25 de março de 2026.

3. Resumo das 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.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

- 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.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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, 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, sendo registrado pelo método de equivalência patrimonial.

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

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

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

envolvido.

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

3.6. Apuração do resultado

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

3.7. Resultado por cota

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

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. 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 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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:

Em 31 de dezembro de 2025

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL(a)	Itaú Unibanco S.A.	353	0,14%
Total		353	0,14%

Em 31 de dezembro de 2024

Aplicação financeira	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL(a)	Itaú Unibanco S.A.	2.623	1,34%
Total		2.623	1,34%

(a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada CNPJ: 06.175.696/0001-73**, (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), administrado por Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004. Destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 188 (R\$ 383 em 2024), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

5. Sociedade de propósito específico

It Empreendimentos e Participações Ltda.

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

Em 31 de dezembro de 2025 , a Sociedade possui 16 (14 em 2024) imóveis registrados pelo valor justo total de R\$ 262.750 (R\$ 176.317 em 2024).

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

2025		
Imóvel/Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ mil
Rua Fernão Dias, 783, 785, 791, 797, 801 e 805	658	9.092
Largo dos Pinheiros, 71	512	22.030
Largo dos Pinheiros, 59, 61 e 63	1.810	73.341
Rua Cardeal Arcoverde, 2898	350	11.017
Rua Fernão Dias, 815, 811 e 807	300	9.059
Rua São Manuel, 67	260	2.948
Rua Cardeal Arcoverde, 2902 e 2910	1.276	28.100
Rua Fernão Dias, 800, 806 e 810	255	6.510
Rua Cardeal Arcoverde, 2820	128	1.474
Rua Fernão Dias, 818, 820 e 822	766	19.703
Rua São Manoel, 217, 223 e 235	283	8.341
Rua Cardeal Arcoverde, 2888	364	8.478
Rua Cardeal Arcoverde, 2922	28	8.152
Rua Cardeal Arcoverde, 2828	120	1.166
Rua Cardeal Arcoverde, 2878	210	42.625
Largo dos Pinheiros, 75 e 81-83	75	10.714
Total	7.395	262.750

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

2024		
Imóvel/Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ mil
Rua Fernão Dias, 783, 785, 791, 797, 801 e 805	658	8.899
Largo dos Pinheiros, 71	512	18.379
Largo dos Pinheiros, 59, 61 e 63	1.810	61.188
Rua Cardeal Arcoverde, 2898	350	9.192
Rua Fernão Dias, 815, 811 e 807	300	8.867
Rua São Manuel, 67	260	2.885
Rua Cardeal Arcoverde, 2902 e 2910	1.276	23.444
Rua Fernão Dias, 800, 806 e 810	255	5.431
Rua Cardeal Arcoverde, 2820	128	1.443
Rua Fernão Dias, 818, 820 e 822	766	13.409
Rua São Manoel, 217, 223 e 235	283	8.164
Rua Cardeal Arcoverde, 2888	364	7.074
Rua Cardeal Arcoverde, 2922	28	6.801
Rua Cardeal Arcoverde, 2828	120	1.141
Total	7.110	176.317

(*) Em 31 de dezembro de 2025 e em 2024, todos os imóveis da SPE relacionados acima estavam mensurados ao valor justo pelo método comparativo direto e 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.

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 2025, o Fundo detinha participação de 99,99% no capital social da SPE, e em 31 de dezembro de 2024 a participação era a mesma.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da It Empreendimentos e Participações Ltda

A tabela abaixo ilustra as movimentações realizadas na SPE em 2025 e 2024:

2025						
Sociedade de Propósito Específico	Quantidades de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2024	Aquisições	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2025
IT Empreendimentos e Participações Ltda.	100.809.999	99,99%	197.651	-	63.038	260.689
Total	100.809.999		197.651	-	63.038	260.689

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

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 2025. 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 homogeneização de 0,90 para a data-base de 31 de dezembro de 2025 (0,90 em 2024).

O valor de R\$ 260.689 atribuído à Sociedade encontra-se suportado pelo laudo de avaliação emitido pela Forvis Mazars em 19 de dezembro de 2025. O referido laudo apresenta a apuração do Patrimônio Líquido ajustado (PLA), calculado com base no laudo de valor justo das propriedades para investimento da It, elaborado pela Cushman & Wakefield. O laudo de avaliação foi aprovado pela administradora em outubro de 2025.

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,

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. A Cushman & Wakefield está localizada nos seguintes segmentos geográficos: Américas; Europa, Oriente Médio e África; e Ásia-Pacífico.

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

Os montantes registrados de caixa e equivalentes de caixa da SPE em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representados por depósitos bancários e certificados de depósitos bancários de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi de R\$ 352 (R\$ 375 em 2024) registrado na conta “Taxa de administração”.

Taxa de gestão

Pelos serviços prestados ao Fundo, a gestora e consultora receberá uma taxa de consultoria e 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 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.

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

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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 2025, foi reconhecido no resultado o valor de R\$ 1.972 a título de taxa de consultoria e gestão (R\$ 2.084 em 2024), 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 2025, houve despesas com taxa de performance no valor de R\$5.861 (reversão de R\$ 4.090 em 2024).

7. Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foi calculado, conforme abaixo:

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	54.906	(12.249)
Ajuste equivalência patrimonial	(63.038)	14.113
Provisão / (Reversão) de taxa de performance	5.860	(4.090)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	2	(17)
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(2.270)	(2.243)

O Fundo não teve lucro base caixa para a distribuição durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

8. Patrimônio líquido

8.1. Cotas de investimentos

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I do regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo. A Classe Única poderá possuir 2 (duas) subclasses de cotas.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.042.957,253 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 239,82 cada, totalizando o montante de R\$ 250.123.

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.

8.2. Emissão de novas cotas

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram emitidas novas cotas.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

8.3. Amortização de cotas

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

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 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

9. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 28,13% (negativa de 5,90% em 2024).

10. Negociação das cotas

As cotas do Fundo serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3, ao ticker JCDB11.

11. Encargos debitados ao Fundo

	2025		2024	
	Valores	% sobre PL	Valores	% sobre PL
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(20)	(0,01%)	(58)	(0,03%)
(Provisão)/ reversão de taxa de performance	(5.861)	(3,00%)	4.090	1,979%
Despesa de consultoria e gestão	(1.972)	(1,01%)	(2.084)	(1,01%)
Despesas de auditoria e custódia	(64)	(0,03%)	(45)	(0,02%)
Taxa de administração	(352)	(0,18%)	(375)	(0,18%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,02%)	(30)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(21)	(0,01%)	(17)	(0,01%)
	(8.320)	(4,26%)	1.481	0,72%

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Durante o exercício findo de 2024 houve a reversão da provisão de taxa de performance no valor de R\$ 4.090, conforme nota explicativa 6.

Em 31 de dezembro de 2025 o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no valor de R\$ 195.285 (R\$206.711 em 2024).

12. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe Única, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe Única 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, na Classe Única e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe Única podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe Única, 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 Gestora, dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe Única e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

12.1. Risco de crédito relacionado aos locatários

Os cotistas da Classe Única terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe Única, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe Única. Dessa forma, a Classe Única estará exposta, 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 pela Classe Única ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

13.3. 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 da Classe Única. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe Única poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

13.4. 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 a Classe Única 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 pela Classe Única, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos cotistas.

13.4.1. 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 da Classe Única e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

13.5. Risco de desapropriação.

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

13.6. Risco de vacância.

Tendo em vista que o Fundo e a Classe Única tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Gestora sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe Única, a rentabilidade da Classe Única poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

13.7. Risco de concentração geográfica.

O Fundo e a Classe Única investirão 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.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

13.8. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe Única.

O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe Única pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe Única decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

13.9. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo e da Classe Única. 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 e da Classe Única. Nessa hipótese, as atividades do Fundo e da Classe Única poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das cotas.

13.10. Necessidade de aportes futuros.

Caso os rendimentos obtidos pela Classe Única com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe Única, os cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe Única para cobrir a deficiência de recursos.

13.11. 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 pela Classe Única no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

13.12. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, à Classe Única e/ou aos Cotistas.

Alterações na legislação aplicável ao Fundo, à Classe Única, aos cotistas e aos investimentos da Classe

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Única, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto no item 13.14, alínea (e) abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das cotas da Classe Única.

13.13. Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe Única 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 da Classe Única e de suas cotas.

13.14. Outros Riscos.

Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo e a Classe Única estarão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, 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 e a Classe Única estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe Única 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, a Classe Única pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe Única;

(c) Risco de sinistro.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe Única, 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 a Classe Única;

(e) Risco tributário.

Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779 e na Lei nº 11.033, 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 a Classe Única ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe Única;

(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 da Classe Única, 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 da Classe Única e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo, da Classe Única e/ou dos cotistas;

(g) Risco de diluição.

Na eventualidade de novas emissões de cotas da Classe Única, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe Única diluída; e

(h) Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira da Classe Única poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe Única 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 na Classe Única consiste em investimento de longo prazo e existe o

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe Única no momento e nas condições que desejar.

(i) Risco de indisponibilidade de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.

A Classe Única poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes e/ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, conforme indicação da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe Única poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários, o que poderá ocasionar a liquidação da Classe, conforme prerrogativa prevista no item 7.4, afetando o negativamente os Cotistas em razão da diminuição do horizonte de investimento.

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%.

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

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 2025 e 2024, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	2025	2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	(352)	(375)
Despesa de consultoria e gestão	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora	(1.972)	(2.084)
Taxa de performance	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora	(5.861)	4.090

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	2025	2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	201	31
Taxa de consultoria e gestão	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora	-	172
Taxa de performance	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora	10.669	4.809

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	353	-	353
Ações de companhias fechadas	-	-	260.689	260.689
Total do ativo	-	353	260.689	261.042

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo 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

Conforme requerido pelo CPC 46, o Fundo apresenta abaixo a conciliação da movimentação dos

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

ativos classificados no Nível 3 da hierarquia de valor justo, representados integralmente pelo investimento em ações de companhias fechadas detidas por meio da sociedade de propósito específico IT Empreendimentos e Participações Ltda.

Os valores refletem exclusivamente variações de valor justo reconhecidas no resultado, não havendo aquisições, alienações ou transferências entre níveis durante o exercício de 2024.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Movimentação	2025
Saldo inicial em 01/01/2025	197.651
Ganhos/(perdas) reconhecidos no resultado	63.038
Aquisições / integralizações	-
Saldo final em 31/12/2025	260.689

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Movimentação	2024
Saldo inicial em 01/01/2024	211.764
Ganhos/(perdas) reconhecidos no resultado	(14.113)
Aquisições / integralizações	-
Saldo final em 31/12/2024	197.651

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Movimentação	2023
Saldo inicial em 01/01/2023	116.359
Ganhos/(perdas) reconhecidos no resultado	73.405
Aquisições / integralizações	22.000
Saldo final em 31/12/2023	211.764

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

Em 07 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas

Jacarandá 02 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024

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

as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 27 de fevereiro de 2025, por meio da retificação do instrumento particular de Deliberação de alteração do regulamento, resolvem retificar a data do regulamento para 07 de janeiro de 2025 anexo ao instrumento particular emitido em 07 de janeiro de 2025, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Em 07 de janeiro de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolvem alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à adaptação à Resolução CVM nº 175/22, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, no exercício, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. Eventos subsequentes

Em 23 de janeiro de 2026, foi estendido o prazo de encerramento do Fundo, tendo como data prevista para encerramento o dia 31 de dezembro de 2031, podendo ser prorrogado por dois períodos adicionais de 1 (um) ano cada.

Após a data-base das demonstrações financeiras, em 26 de fevereiro de 2026, o Administrador aprovou alteração do Regulamento do Fundo, nos termos do artigo 32, inciso VI, da Resolução CVM nº 175, sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

A referida alteração teve como objetivo a redução da taxa de administração, que passou a corresponder a 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00, corrigido anualmente pelo IPCA, com vigência a partir da competência de março de 2026. A remuneração dos serviços de custódia permanece contemplada na taxa de administração.

As demais disposições do Regulamento do Fundo permaneceram inalteradas.

Roger Vicente Lima

Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B0DD0077-1268-4768-BB54-66FAB810C5DC

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: 1785JACARANDA02FII.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 32

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Gabi Moraes

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

gabi.moraes@pwc.com

Endereço IP: 186.215.152.4

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabi Moraes

Local: DocuSign

25 de março de 2026 | 19:12

gabi.moraes@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

25 de março de 2026 | 21:01

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Hugo Lisboa

DocuSigned by:

 F9E9F354FFDA462...

Enviado: 25 de março de 2026 | 19:13

hugo.lisboa@pwc.com

Visualizado: 25 de março de 2026 | 20:27

Partner

Assinado: 25 de março de 2026 | 21:01

PwC BR

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 201.56.5.228

Detalhes do provedor de assinatura:

Política de certificado:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

[1]Certificate Policy:

Emissor: AC SyngularID Multipla

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

Assunto: CN=Hugo Lisboa

[1,1]Policy Qualifier Info:

Ferreira:10048469750

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syn>

gularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Gabi Moraes gabi.moraes@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 25 de março de 2026 21:01 Visualizado: 25 de março de 2026 21:01 Assinado: 25 de março de 2026 21:01
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de março de 2026 19:13
Envelope atualizado	Segurança verificada	25 de março de 2026 20:58
Envelope atualizado	Segurança verificada	25 de março de 2026 20:58
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de março de 2026 20:27
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de março de 2026 21:01
Concluído	Segurança verificada	25 de março de 2026 21:01

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------