



Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 31.772.231/0001-47)

(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 I 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 I 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

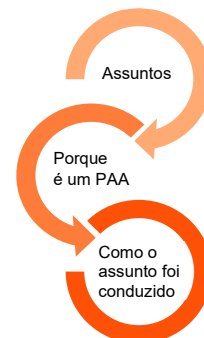
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao 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.



Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do investimento indireto em propriedades para investimento (Notas 3.4 e 6)	
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 de capitalização de renda e comparativo direto. 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.



Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 6 de fevereiro de 2026, 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.

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:



Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- 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.
- 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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 31.772.231/0001-47

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		-	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		298	0,07%	379	0,13%
		298	0,07%	379	0,13%
Direitos a receber					
Outros valores a receber		-	0,00%	1	0,00%
		-	0,00%	1	0,00%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Sociedade de propósito específico	6	441.705	99,99%	295.331	100,01%
		441.705	99,99%	295.331	100,01%
Total do ativo		442.003	100,06%	295.711	100,14%
Passivo					
	Notas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	10.1	220	0,05%	129	0,04%
Auditoria e custódia		52	0,01%	273	0,10%
		272	0,06%	402	0,14%
Total do passivo		272	0,06%	402	0,14%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		164.908	37,33%	162.402	54,99%
Lucros (prejuízos) acumulados		276.823	62,67%	132.907	45,01%
Total do patrimônio líquido	7	441.731	100,00%	295.309	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		442.003	100,06%	295.711	100,14%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 31.772.231/0001-47

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

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

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado por equivalência patrimonial	6	146.374	31.413
		146.374	31.413
Resultado líquido de atividades imobiliárias		146.374	31.413
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	138	205
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(30)	(38)
		108	167
Despesas operacionais			
Taxa de gestão	10.2, 11 e 19	(2.252)	(2.547)
Reversão/ despesas de auditoria e custódia	11	160	(268)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	11	(66)	(68)
Taxa de administração	10.1, 11 e 19	(355)	(320)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(30)	(30)
Outras receitas e despesas	11	(23)	(48)
		(2.566)	(3.281)
Resultado líquido dos exercícios		143.916	28.299
Quantidades de cotas em circulação		15.303.216	15.159.656
Resultado por cota - R\$		9,40	1,87
Valor patrimonial da cota - R\$		28,87	19,48

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 31.772.231/0001-47

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		162.402	104.608	267.010
Resultado do exercício		-	28.299	28.299
Saldo em 31 de dezembro de 2024	7	162.402	132.907	295.309
Integralização de cotas	8.2	2.506	-	2.506
Resultado do exercício		-	143.916	143.916
Saldo em 31 de dezembro de 2025	7	164.908	276.823	441.731

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 31.772.231/0001-47

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto)
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		138	205
Pagamento de despesas com taxa de gestão		(2.165)	(2.547)
Pagamento de despesas de taxa de administração		(351)	(333)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(61)	(266)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(30)	(38)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(88)	(117)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.587)	(3.126)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	8.2	2.506	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		2.506	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(81)	(3.126)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	379	3.505
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		298	379
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		143.916	28.299
Ajuste ao valor justo de resultado de equivalência patrimonial	6	(146.374)	(31.413)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		(129)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.587)	(3.126)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo terá prazo de duração de 11 (onze) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, ou seja, de 13 de novembro de 2018 até 11 de novembro de 2029 ("data final"), podendo tal prazo ser prorrogado, por decisão da gestora, por um período adicional de até 2 (dois) anos contados da data final, unicamente caso o fundo tenha recebíveis pendentes de recebimento na data final, decorrentes da venda ou permuta de imóveis, que tornem desaconselhável a liquidação do Fundo na data final.

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 do Art. 12 e Art. 13 da Resolução CVM nº 30/21, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, e pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. A adaptação do Fundo à nova regra ocorreu em 14 de abril de 2025.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

3. Principais políticas contábeis materiais

3.1. Caixa e equivalente de caixa

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 investimentos em sociedade de propósito específico ("SPE") são registrados pelo seu custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os imóveis detidos pela SPE estão registrados pelo seu valor justo obtido através de um laudo de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, tais como a utilização do método evolutivo e comparativo.

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 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 realiza estimativas e julgamentos contábeis com base em premissas que, no futuro, podem não refletir exatamente os resultados efetivos. As estimativas e julgamentos considerados mais relevantes pela Administradora, e que podem sofrer alterações ao longo do tempo, com possíveis impactos nos ativos e passivos do Fundo, estão descritos a seguir.

Dentre essas estimativas, destacam-se, principalmente, aquelas relacionadas à mensuração do valor justo de ativos financeiros e imobiliários, à avaliação da recuperabilidade de ativos, à constituição de provisões para perdas e contingências, quando aplicável, bem como à análise de eventos subsequentes.

A Administradora revisa periodicamente tais estimativas e premissas, com base nas informações disponíveis e nas melhores práticas de mercado, sendo que eventuais revisões são reconhecidas de forma prospectiva nos resultados do Fundo.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

4.1 Cotas de fundos de investimento de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado aplicações financeiras.

Cotas de Fundo de Investimento	Qtde.	Valor em 31/12/2025	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP (a)	3.683	298	0,07%
Total		298	0,07%

Cotas de Fundo de Investimento	Qtde.	Valor em 31/12/2024	% sobre PL
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP (a)	5.316	379	0,13%
Total		379	0,13%

(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\$ 138 (R\$ 205 em 2024), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5. Instrumentos financeiros derivativos

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

6. Sociedade de propósito específico

O investimento em companhias fechadas está assim representado:

Investimento em companhias fechadas	Valor de mercado 31/12/2025	Valor de mercado 31/12/2024
Cotas da Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda	441.705	295.331
Total	441.705	295.331

Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda. (“Sociedade”)

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

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

Em 31 de dezembro de 2025, a Capsicum Empreendimentos e Participações Ltda possui 28 (em 2024- 28) imóveis registrados pelo valor total de R\$ 466.026 (em 2024 R\$ 281.680) em seu balanço patrimonial. Os imóveis encontram-se situados na região da Avenida Brigadeiro Faria Lima e possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área construída (m²)	Valor de Mercado 31/12/2025	Valor de Mercado 31/12/2024
Imóveis - Rua Fernão Dias, 634-636-640	700	15.787	11.100
Imóveis - Rua Fernão Dias, 672-682	373	15.425	7.739
Imóveis - Av. Brig. Faria Lima, 850-854	905	14.625	16.886
Imóveis - Rua Fernão Dias, 604-606	351	20.169	3.511
Prédio - Largo dos Pinheiros, 26	103	15.096	2.900
Imóveis - Rua Fernão Dias, 624-628	352	15.352	5.594
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 770-774	320	4.289	15.168

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 760	142,5	18.118	14.758
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 752-758	410	28.436	15.364
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 740-744-748	443	24.449	14.690
Prédio - Av. Brig. Faria Lima, 814	690	19.475	14.099
Imóveis - Rua Martim Carrasco, 66-68-70-72	560	29.492	7.673
Casa - Av. Brig. Faria Lima, 784	370	13.255	14.680
Imóveis - Rua Martim Carrasco, 74-78-80	580	14.359	6.284
Imóvel - Av. Brig. Faria Lima, 794	317	14.786	14.276
Casa - Av. Brig. Faria Lima, 804	328	17.979	3.566
Prédio - Rua Martim Carrasco, 86-90	120	16.522	2.590
Prédio - Rua Fernão Dias, 598	230	15.797	4.495
Imóvel - Av. Brig. Faria Lima, 734	362	15.870	14.038
Prédio - Rua Fernão Dias, 612	252	16.310	3.783
Prédio - Rua Fernão Dias, 501-503	782	15.161	11.670
Imóvel - Rua Campo Alegre, 68	100	21.023	4.199
Imóveis - Rua Fernão Dias, 485-493-495	198	5.673	22.736
Prédio - Largo dos Pinheiros, 36-42	377	12.549	4.155
Casa - R. Miguel Isasa, 486 LT 547	303	14.721	13.600
Imóvel – Rua Martim Carrasco, nº 94,96,100 e 101- Lotes 66/127	240	13.493	6.734
Imóveis – Rua Fernão Dias, 590 e 594 e Rua Guaicuí, 47 e 51	600	22.658	18.904
Imóvel – Av. Brigadeiro Faria Lima, 834	434	15.157	6.489
Total		466.026	281.680

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

Atos societários

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

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

Em ato de 8ª alteração e consolidação do contrato social em 01 de setembro de 2022, os sócios decidiram aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 127.200 para R\$ 144.700, mediante a emissão de 17.500.000 novas cotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelo Fundo, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da realização desta alteração, em moeda corrente nacional.

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

Em ato de 10ª alteração e consolidação do contrato social em 15 de agosto de 2024, os sócios decidiram: (i) alteração dos dados cadastrais da sócia Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII; (ii) Alteração de objeto social da Sociedade.

Em Reunião de Sócios realizada em 13 de setembro de 2024, os sócios decidiram: (i) aprovar e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico da sociedade relativo ao exercício

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) destinação do prejuízo líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 4.091, à conta de prejuízos acumulados da Companhia, em vista do prejuízo não haverá distribuição de dividendos; e (iii) ratificação e aprovação de contas dos exercícios anteriores, apurado o prejuízo no valor líquido de R\$ 5.375, totalizando o prejuízo acumulado de R\$ 9.466.

O capital social da Companhia é de R\$ 154.700 (em 2024 - R\$ 154.700) dividido em 154.700.000 (em 2024 - 154.700.000) quotas sociais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui 154.699.999 cotas correspondente a 99,99% do capital social da Sociedade. (em 2024 – 154.699.999 cotas correspondente a 99,99% do capital social da Sociedade).

Mensuração ao valor justo da Sociedade

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 441.705 (em 2024 - R\$ 295.331), representados, principalmente por R\$ 466.026 (em 2024 - R\$ 281.680) em empreendimentos imobiliários, R\$ 33.477 (em 2024 - R\$ 32.940) em projetos em andamento e R\$ 6.603 (em 2024 - R\$ 2.698) em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da sociedade investida estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (“Cushman & Wakefield”), emitido em 30 de outubro de 2025 e aprovado pela administradora em outubro de 2025 e o método adotado da Comparativo de Dados de Mercado e Capitalização da Renda (Em 2024 – realizado pela Cushman & Wakefield emitido em 16 de dezembro de 2024 e aprovado pela administradora em janeiro de 2025 e utilizado a método comparativo, involutivo e capitalização de renda).

O avaliador Cushman & Wakefield possui experiência na avaliação do tipo de ativo detido pela companhia investida e na região que os mesmos se encontram. A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para seus clientes. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. A Cushman & Wakefield está localizada nos seguintes segmentos geográficos: Américas; Europa, Oriente Médio e África; e Ásia Pacífico.

As principais premissas utilizadas estão descritas a seguir.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025

O Método da Renda baseia-se na capacidade de um ativo, como um imóvel ou uma empresa, gerar rendas futuras. Seu princípio consiste em estimar o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados, por meio da aplicação de uma taxa de desconto apropriada.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado baseia-se na análise de amostras mercadológicas, utilizadas para a parametrização e homogeneização dos imóveis coletados como amostra. A partir dessa análise, é apurado um valor unitário homogeneizado, o qual é aplicado às características do imóvel objeto da avaliação, resultando na estimativa de seu valor.

2025			
Imóveis	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período
Quadra 32	variável	variável	10 anos
Quadra 45	variável	variável	10 anos

O valor de R\$ 3.595 de lucro atribuído à Sociedade encontra-se suportado pelo laudo de avaliação emitido pela Forvis Mazars em 19 de janeiro de 2026 referente a data base 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 Capsicum, elaborado pela Cushman & Wakefield. O laudo de avaliação foi aprovado pela administradora em 31 outubro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2024

No método comparativo, involutivo e capitalização de renda é realizada a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno (método comparativo direto), considerando o aproveitamento eficiente observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente (método involutivo).

As premissas utilizadas para o método de capitalização da renda por Fluxo de Caixa - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento foram as seguintes:

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2024			
Imóveis	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período
Quadra 32	9,50%	8,50%	10 anos
Quadra 45	9,50%	8,50%	10 anos

Em 2024, o Fundo adotou uma estrutura de avaliação distinta, com foco na obtenção de laudos técnicos especializados. Para tanto, foram contratadas duas avaliações independentes:

Laudo emitido pela Cushman & Wakefield, com foco exclusivo nos ativos imobiliários da SPE; Laudo elaborado pela Mazars, com foco no valor justo completo da SPE (abrangendo todos os ativos e passivos da SPE), inclusive incorporando o valor justo dos ativos imobiliários conforme determinado pela Cushman.

Dessa forma, o valor justo do investimento na SPE, utilizado na contabilização do Fundo em 2024, está baseado no laudo técnico independente da Mazars, que reflete a situação patrimonial da companhia investida de forma integral e atualizada.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é 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 no Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 15.303.215 (Em 2024- R\$ 15.159.656) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 28,87 (em 2024 - R\$ 19,48), cada, totalizando o montante de R\$ 441.731 (em 2024- R\$ 259.309).

8. Emissão, subscrição, integralização e negociação das cotas

8.1. Características das cotas do Fundo.

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

8.2. Emissões de cotas

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

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

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

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

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

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

Em 10 e 11 de junho de 2019 foram integralizadas 1.924.325,100 cotas no montante de R\$ 20.400, em 20 de agosto de 2019 foram integralizadas 2.037.520,501 cotas no montante de R\$ 21.868 e em 28 de novembro de 2019 foram integralizadas 2.641.230,392 cotas a R\$ 28.765, dos quais R\$ 699, que estava pendente de integralização em 31 de dezembro de 2019. O valor pendente foi integralizado em 23 de fevereiro de 2020 no montante de R\$ 617 e em 4 de março de 2020 no montante de R\$ 82.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve integralização de 143.560 cotas representadas pelo montante de R\$ 2.506.

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve integralização de cotas.

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

8.3. Resgates de cotas

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

8.4. Negociação das cotas

As cotas da Classe emitidas pelo Fundo, negociadas sob o ticker **JCDA11**, serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

9. Do prazo, amortização e liquidação do Fundo

9.1. Amortização

As cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Gestora, em virtude das necessidades do Fundo. A amortização deverá ser comunicada à B3, via sistema Fundos.NET, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

A amortização parcial das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

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

9.2. Liquidação

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Ao final do prazo de duração ou quando da liquidação antecipada do fundo e/ou da classe única, em caso de decisão da assembleia especial de cotistas, todas as cotas do Fundo deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no regulamento.

10. Remuneração dos prestadores de serviços

10.1. Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração, uma taxa de administração de 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 12, corrigida anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo

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

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

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

Despesa de taxa de administração	Valores
Exercício findo em 31/12/2025	355
Exercício findo em 31/12/2024	320

10.2. Taxa de gestão

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

No período compreendido entre a presente data e a data da efetiva transferência dos ativos imobiliários do Fundo à sua contraparte no âmbito da operação cujas negociações estão em curso envolvendo a permuta dos ativos imobiliários do Fundo (“Permuta”), conforme fato relevante divulgado em 01 de

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 35.705.542/0001-44)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

agosto de 2024 (“Operação”), diretamente ou por meio da transferência das cotas do capital de sociedade detentora de tais ativos à contraparte (“Data da Efetivação da Operação”), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,8% ao ano (oito décimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, limitada a R\$ 190 mensais.

No período compreendido entre a Data da Efetivação da Operação e (a) a data em que ocorrer o primeiro registro de incorporação imobiliária de empreendimento objeto da Permuta ou (b) 31 de dezembro de 2025, dentre os dois o que ocorrer primeiro (“Data Efetiva ou Máxima de Registro”), a taxa de gestão será reduzida para 0,5% ao ano (cinco décimos por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, limitada a R\$ 120 mensais;

A partir da Data Efetiva ou Máxima de Registro, enquanto houver unidades imobiliárias não comercializadas de titularidade do Fundo objeto da Permuta, a taxa de gestão será de 0,35% ao ano (trinta e cinco centésimos por cento), limitada a R\$ 40 mensais; e

A partir da data da comercialização da última das unidades imobiliárias recebidas pelo Fundo em razão da Permuta e enquanto o Fundo tiver recebíveis pendentes de pagamento em sua carteira em razão da comercialização das referidas unidades, a taxa de gestão será de R\$ 20 mensais.

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

Taxa de gestão	Valores
Exercício findo em 31/12/2025	2.252
Exercício findo em 31/12/2024	2.547

10.3. Taxa de performance

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não incorreram despesas com taxa de performance.

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Encargos debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Taxa de gestão	(2.252)	0,76%	(2.547)	0,96%
Reversão/ despesas de auditoria e custódia	160	(0,05%)	(268)	0,10%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(66)	0,02%	(68)	0,03%
Taxa de administração	(355)	0,12%	(320)	0,12%
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	0,01%	(30)	0,01%
Outras receitas e despesas	(23)	0,01%	(48)	0,02%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(30)	0,01%	(38)	0,01%
Total	(2.596)	0,87%	(3.319)	1,25%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal foi no valor de R\$ 296.731 (Em 2024- R\$ 265.560).

12. Fatores de riscos

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

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

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos: Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos ativos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade do Fundo. O construtor ou empreiteiro contratado pelo Fundo poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas: Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar o Fundo a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes, (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas, (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais, (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pelo Fundo, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos cotistas.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos ativos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

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

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos de flutuações no valor dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo: O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos ativos imobiliários, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

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

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

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

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto no artigo 30 do regulamento, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das cotas do Fundo.

Risco de crédito dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

Outros riscos

Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da administradora e da 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:

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

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

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de cotas, a liquidez das cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

13. Política de distribuição dos resultados

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

Entende-se por “Resultado do Fundo”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas no Regulamento do Fundo para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o previsto na regulamentação vigente.

Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá até o dia 15 de cada mês aos cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um dia útil, será considerado o dia útil imediatamente anterior.

A apuração de rendimentos está assim apresentada:

<u>Rendimentos</u>	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	143.916	28.299
Ajuste equivalência patrimonial de resultado de SPE	(146.374)	(31.413)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(139)	(11)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(2.597)	(3.125)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não auferiu lucro apurado segundo o regime de caixa e desta forma, não distribuiu rendimentos aos cotistas do Fundo.

14. Prestadores de serviços

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

A gestão do Fundo é exercida pela Jacarandá Capital e Gestão Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.811, Cj. 809/810, Pinheiros, CEP 05.407-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.032.552/0001-75, devidamente autorizada a gerir carteiras de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.472 de 23 de fevereiro de 2021 (“Gestor”/“Gestora”).

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

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 46,65% (2024 – foi positiva em 10,66%)

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

16. 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 I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

17. Divulgação de informações

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

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora, 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.

19. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	355	320
Despesas de gestão	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora	2.252	2.547

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	31	26
Taxa de gestão	Jacarandá Capital e Gestão Ltda.	Gestora	189	103

20. Demandas judiciais

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

21. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	298	-	298
Ações de companhias fechadas	-	-	441.705	441.705
Total do ativo	-	298	441.705	442.003

31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	379	-	379
Ações de companhias fechadas	-	-	295.331	295.331
Total do ativo	-	379	295.331	295.710

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

Movimentação

Saldo inicial em 01/01/2024	263.918
Ganhos/(perdas) reconhecidos no resultado	31.413
Aquisições / integralizações	-
Saldo final em 31/12/2024	295.331
Ganhos/(perdas) reconhecidos no resultado	146.374
Aquisições / integralizações	-
Saldo final em 31/12/2025	441.705

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 31.772.231/0001-47)

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

22. Deliberações em assembleias

Em 14 de abril de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolvem alterar o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação

Em 07 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

23. Eventos subsequentes

Em 26 de fevereiro de 2026, foi aprovada alteração no Regulamento do Fundo, prevendo a alteração da taxa de administração devida à Administradora pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, que passou a ser de 0,09% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única, com remuneração mínima mensal de R\$ 12 mil, a ser paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

A nova taxa de administração passará a vigorar a partir da competência de março de 2026. As demais disposições do regulamento permaneceram inalteradas.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

Certificate Of Completion

Envelope Id: DC361B5D-7FF4-47C7-B343-2216C767C649

Status: Completed

Subject: Complete com o Docusign: 2419JACARANDÁFII.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 37

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Gabi Moraes

AutoNav: Enabled

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

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, São Paulo 04538-132

gabi.moraes@pwc.com

IP Address: 186.215.152.4

Record Tracking

Status: Original

26 March 2026 | 21:37

Holder: Gabi Moraes

gabi.moraes@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

26 March 2026 | 22:05

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Hugo Lisboa

hugo.lisboa@pwc.com

Partner

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:


F9E9F354FFDA462...

Timestamp

Sent: 26 March 2026 | 21:38

Viewed: 26 March 2026 | 22:05

Signed: 26 March 2026 | 22:05

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SyngularID Multipla

Subject: CN=Hugo Lisboa Ferreira:10048469750

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.56.5.228

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf>

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

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Gabi Moraes gabi.moraes@pwc.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 26 March 2026 22:05 Viewed: 26 March 2026 22:05 Signed: 26 March 2026 22:05
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	26 March 2026 21:38
Certified Delivered	Security Checked	26 March 2026 22:05
Signing Complete	Security Checked	26 March 2026 22:05
Completed	Security Checked	26 March 2026 22:05

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------