



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ: 26.032.552/0001-75

Nome do Administrador de Carteira: JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA.

Ano de competência: 2024

2. Histórico da empresa

2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa

A Empresa foi fundada em 12 de agosto de 2016 pelos Srs. Eduardo Cytrynowicz e Luis Augusto de Oliveira Goes. A empresa foi constituída para a prospecção, execução e assessoramento de projetos imobiliários.

Em 11 de outubro de 2018 a sociedade teve seu objeto social atualizado para incluir a atividade de intermediação imobiliária, como suporte (e não linha de negócios final) dos objetivos originais da sociedade.

Em 20 de julho de 2020 a sociedade teve seu objeto social atualizado, para incluir a atividade de gestão de recursos.

A Jacarandá Capital é composta por profissionais com larga experiência no mercado imobiliário e de capitais brasileiro, sendo uma gestora de recursos focada em investimentos imobiliários de longo prazo.

2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo

a. Principais eventos societários tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário

Em 27 de agosto de 2018, cada um dos sócios transferiu 80% de suas quotas para a nova sócia Jacarandá Capital e Participações S.A. ("Jacarandá Participações"), que se tornou a partir de então controladora da Jacarandá Capital. Os sócios fundadores remanesceram com 10% de quotas, cada.

Em 23 de setembro de 2021 os sócios fundadores transferiram quotas de suas propriedades para a sócia Jacarandá Participações, remanescendo com 1 quota cada um.

b. Escopo das atividades

N/A. A Jacarandá Capital não passou por quaisquer mudanças relevantes em seu escopo de atividade nos últimos 5 (anos) anos.

c. Recursos humanos e computacionais

Recursos humanos:

Integram a sociedade desde sua fundação os sócios administradores Srs. Eduardo Cytrynowicz e Luis Augusto de Oliveira Goes. Não ocorreram alterações nos quadros de administração da sociedade nos últimos 5 (cinco) anos.

Recursos computacionais:

Em linha com a Política de Segurança de Informação da Empresa, a Jacarandá Capital conta com rede em cloud computing de modo que as informações estarão protegidas ainda que ocorra dano ao hardware e/ou outros problemas nos servidores da gestora. Ademais, a Jacarandá Capital aplica políticas de backup de informação de modo a garantir o funcionamento e a continuidade de seus sistemas.

Em 2021 foi concluída a implementação do ERP Microsoft Dynamics Business Central.

d. Regras, políticas, procedimentos e controles internos

Foram realizadas em agosto de 2020, todas as alterações nos manuais e políticas necessários para se adaptar à nova regulamentação da ANBIMA, bem como aderir ao código ANBIMA/ABVCAP de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.

3. Recursos Humanos

3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:

a. Número de sócios:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

b. Número de empregados:

6

c. Número de terceirizados:

4

CPF	Nome
282.207.708-80	EDUARDO CYTRYNOWICZ

4. Auditores

Observação: A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:

Nome empresarial	Data da contratação	Descrição
------------------	---------------------	-----------

5. Resiliência Financeira

5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:

a. Se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários

Sim

b. Se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$300.000,00 (trezentos mil reais)

Não

5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Instrução (A apresentação destas demonstrações financeiras e deste relatório é obrigatória apenas para o administrador registrado na categoria Administrador Fiduciário, subcategoria Capital Mínimo, de acordo com o inciso II do § 2º do art. 1º.):)

Demonstração Financeira: Não se aplica

Relatório: Não se aplica

6. Escopo das Atividades

6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo

a. Tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

A Jacarandá Capital tem como objeto a estruturação, desenvolvimento e gestão de projetos imobiliários.

b. Tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)

A Jacarandá Capital atua na gestão de Fundos de Investimento Imobiliários - FII.

c. Tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão

Os fundos geridos pela Jacarandá Capital são voltados, substancialmente, a adquirir ativos ilíquidos, que sejam diretamente ou indiretamente lastreados em ativos imobiliários ou cujos principais ativos sejam imobiliários e sejam limitados a imóveis, direitos reais sobre propriedades imobiliárias ou quotas e ações de sociedades de propósito específico cuja atividade seja de desenvolvimento imobiliário.

d. Se atua na distribuição de cotas de fundos de investimentos de que seja administrador ou gestor

Não

6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:

a. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

A Jacarandá Capital desenvolve negócios imobiliários através de estruturas de investimentos diretos cujo objetivo é serem integradas a estruturas de fundos de investimento a serem geridas pela Jacarandá Capital. Contudo, há um lapso temporal em que o desenvolvimento dos negócios não estão diretamente ligadas às atividades de gestão de fundos de investimento. Para evitar eventuais conflitos de interesse, tais negócios imobiliários não podem ter como objeto mesmo setor ou localização daqueles ligados às atividades de gestão de fundos. Todas as operações são conduzidas de forma segregada e independente.

b. Informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

A Jacarandá Capital é controlada pela Jacarandá Participações, cuja único objetivo é a participação em outras sociedades e investimentos, sem gestão ativa. Tais participações podem ser em projetos em prospecção, para futura gestão da Jacarandá Capital, ou em estruturas operacionais que ampliem a eficiência de gestão imobiliária dos projetos geridos pela Jacarandá Capital.

Potenciais conflitos de interesse podem ocorrer na existência de investimentos realizados pela Jacarandá Participação e que não sejam geridos pela Jacarandá Capital. Nessas situações, serão mantidas estruturas de decisão e gestão apartadas.

6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundo e carteiras administradas geridas pela empresa, fornecendo as seguintes informações

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
a. Número de investidores	95	0	95



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

b. Número de investidores, dividido por:	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	83	0	83
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	1	0	1
iii. Instituições Financeiras	0		0
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	0		0
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	0		0
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	0	0	0
vii. Seguradoras	0		0
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	0		0
ix. Clubes de Investimento	0	0	0
x. Fundos de Investimento	9		9
xi. Investidores não Residentes	2		2

xii. Outros	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
	0	0	0

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	95	0	95

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
c. Recursos financeiros sob administração	R\$ 1.393.939.762,75	R\$ 0,00	R\$ 1.393.939.762,75

d. Recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior

R\$ 0,00

e. Recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes) Caso deseje identificar o cliente, informe o nome após o valor dos recursos, utilizando o caracter ";" como separador



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Valor	Nome
R\$ 756.024.600,53	
R\$ 69.247.664,15	
R\$ 35.144.579,64	
R\$ 34.172.215,55	
R\$ 31.667.393,40	
R\$ 28.145.155,24	
R\$ 26.379.999,98	
R\$ 24.423.530,93	
R\$ 21.846.910,40	
R\$ 21.788.218,21	

f. Recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
i. Pessoas Naturais	R\$ 527.385.829,64	R\$ 0,00	R\$ 527.385.829,64
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	R\$ 28.145.155,24	R\$ 0,00	R\$ 28.145.155,24
iii. Instituições Financeiras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	R\$ 0,00		R\$ 0,00
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
vii. Seguradoras	R\$ 0,00		R\$ 0,00
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	R\$ 0,00		R\$ 0,00
ix. Clubes de Investimento	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
x. Fundos de Investimento	R\$ 812.082.736,35		R\$ 812.082.736,35
xi. Investidores não Residentes	R\$ 26.326.041,52		R\$ 26.326.041,52
xii. Outros	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	R\$ 1.393.939.762,75	R\$ 0,00	R\$ 1.393.939.762,75

6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

a. Ações	R\$ 608.148.999,99
b. Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeira	R\$ 0,00
c. Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	R\$ 0,00
d. Cotas de fundos de investimento em ações	R\$ 0,00
e. Cotas de fundos de investimento em participações	R\$ 0,00
f. Cotas de fundos de investimento imobiliário	R\$ 0,00
g. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	R\$ 0,00
h. Cotas de fundos de investimento em renda fixa	R\$ 35.868.457,89
i. Cotas de outros fundos de investimento	R\$ 0,00
j. Derivativos (valor de mercado)	R\$ 0,00
k. Outros valores mobiliários	R\$ 0,00
l. Títulos públicos	R\$ 0,00
m. Outros ativos	R\$ 985.536.400,00
Total	R\$ 1.629.553.857,88

6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária:

N/A. A Jacarandá Capital não exerce as atividades de administração fiduciária.

6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:

Não há outras informações relevantes no entendimento da Jacarandá Capital.

7. Grupo Econômico

7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:

a. Controladores diretos e indiretos

CPF/CNPJ	Nome
282.207.708-80	Eduardo Cytrynowicz
278.476.518-07	Luis Augusto de Oliveira Góes

b. Controladas e coligadas

CNPJ	Nome
-	Não Informado

c. Participações da empresa em sociedade do grupo

CNPJ	Nome
-	Não Informado

d. Participações de sociedades do grupo na empresa

CNPJ	Nome
-	Não Informado



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

e. Sociedades sob controle comum

CNPJ	Nome
-	Não Informado

7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no 7.1.

Nenhum arquivo selecionado.

8. Estrutura Operacional e Administrativa

8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a. Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico

A Jacarandá Capital conta com um Comitê de Risco e Compliance, que se reúne conforme demanda para deliberar sobre os potenciais riscos jurídicos e técnicos dos investimentos imobiliários. As principais atribuições desse comitê, são: (i) avaliar e assegurar que os processos de investimento e operação estão sendo executadas de acordo com as regras e estratégias previstas; (ii) analisar eventuais riscos legais nos processos de aquisição; e (iii) acompanhar e assegurar o bom cumprimento dos contratos de locação ou venda dos imóveis.

Além da análise de risco, as demais avaliações técnicas e de investimento são validadas por unanimidade pelos sócios administradores da Jacarandá Capital, respeitando-se e valorizando a especialidade de cada integrante. Ainda assim, caso existam discordâncias ao final dos processos, a deliberação em questão resulta não aprovada.

A Jacarandá Capital conta também com um Comitê de Investimentos, cuja atribuição são (i) aprovar os investimentos imobiliários; (ii) validar as estratégias de obra, locações e vendas; e (iii) acompanhar o desempenho dos investimentos.

b. Em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões

O Comitê de Risco e Compliance é composto pelo Diretor de Risco e Compliance e pelo Sr. Armando José Terreri Rossi Mendonça. As agendas são definidas conforme necessidade, resguardada uma periodicidade mínima de um encontro (presencial ou virtual) bimestral, com decisões registradas em atas de reunião divididas entre seus participantes.

O Comitê de Investimentos é composto pelo Diretor de Investimentos e Diretor de Risco e Compliance. As agendas são definidas conforme necessidade, resguardada uma periodicidade mínima de um encontro (presencial ou virtual) mensal, com decisões registradas em atas de reunião divididas entre seus participantes.

c. Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

Diretor de Risco e Compliance: Responsável pelas atividades de compliance e controle de riscos e por fazer cumprir as normas descritas no Código de Ética, Manual de Compliance e Política de Gestão de Riscos da Jacarandá Capital.

Diretor de Investimentos: Responsável pela definição das estratégias e tomada de decisões de longo prazo dos investimentos.

Em relação, especificamente ao poder de representação perante terceiros, reforça-se que a Jacarandá Capital é representada legalmente pelos Srs. Eduardo Cytrynowicz e Luis Augusto de Oliveira Goes.

8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item anterior.

Nenhum arquivo selecionado

8.3. Em relação a cada um dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos
282.207.708-80	Eduardo Cytrynowicz	48	Administrador de Empresas	Diretor de Investimentos	25/02/2021	Indeterminado	
278.476.518-07	Luis Augusto de Oliveira Goes	49	Engenheiro Civil	Diretor de Risco e Compliance	25/02/2021	Indeterminado	

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, indicar:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Qualificação	CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da posse	Prazo do mandato	Outros cargos	Cursos concluídos	Certificação profissional
8.4 (GESTÃO DE CARTEIRA)	282.207.708-80	Eduardo Cytrynowicz	48	Administrador de Empresas	Sócio Diretor	25/02/2021	Indeterminado		- Administração de Empresas - Fundação Getúlio Vargas (conclusão em junho/1999) - Mestrado Profissional em Economia - Fundação Getúlio Vargas (conclusão em agosto/2017)	CGA ANBIMA em 07/junho/2018
8.6 (GESTÃO DE RISCO)	278.476.518-07	Luis Augusto de Oliveira Goes	49	Engenheiro Civil	Sócio Diretor	25/02/2021	Indeterminado		Engenharia Civil - Universidade Presbiteriana Mackenzie (conclusão em dezembro/1997)	N/A
8.5 (COMPLIANCE)	278.476.518-07	Luis Augusto de Oliveira Goes	49	Engenheiro Civil	Sócio Diretor	25/02/2021	Indeterminado		Engenharia Civil - Universidade Presbiteriana Mackenzie (conclusão em dezembro/1997)	N/A

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, fornecer principais experiências profissionais durante os últimos cinco anos, indicando:



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

CPF do Diretor	Nome do Diretor	Nome da Empresa	Cargo	Atividade principal	Data de Entrada	Data de Saída
282.207.708-80	Eduardo Cytrynowicz	Jacarandá Capital e Gestão Ltda	Sócio Diretor	Gestão de Recursos	12/08/2016	
282.207.708-80	Eduardo Cytrynowicz	Even Construtora e Incorporadora S.A.	Diretor Executivo	Finanças, Relações com Investidores e Planejamento Estratégico.	01/11/2004	31/08/2015
278.476.518-07	Luis Augusto de Oliveira Goes	Jacarandá Capital e Gestão Ltda	Sócio Diretor	Gestão de Riscos e Compliance	12/08/2016	
278.476.518-07	Luis Augusto de Oliveira Goes	Leopoldo Goes Engenharia e Construções Ltda	Sócio Diretor	Incorporação e Construção	01/01/1999	01/08/2016

8.8 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

2

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

A área de gestão é responsável pela definição das estratégias de investimento, análise de novas oportunidades, alocação dos ativos e estratégia de longo prazo. O Diretor de Investimentos é o responsável pela definição das estratégias e tomadas de decisões de investimento.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Sistemas:

- Modelos próprios de avaliação de projetos, desenvolvidos em planilhas Excel;
- Bases de dados públicas como, por exemplo, o Geosampa e o SERASA; e
- Controles internos especialmente desenvolvidos, por meio de rotinas e bancos de dados SQL próprios.

Rotinas e Procedimentos:

- Leitura diária de jornais, relatórios de corretoras, mailing das empresas acompanhadas;
- Interações recorrentes com stakeholders;
- Atualização dos modelos de avaliação das empresas em função dos resultados reportados ou por revisão de premissas;
- Interação com escritórios de advocacia e assessorias que podem originar oportunidades de investimentos;
- Interação com investidores conforme as respectivas regras de governança previstas nos regulamentos dos fundos; e
- Confecção de relatórios informativos.

8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentadores aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

2

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Nos termos do Código de Ética e do Manual de Compliance, a principal função da equipe de controles internos e do Diretor de Compliance é dar o suporte a todas as áreas da Jacarandá Capital no tocante a esclarecimentos de controles e regulamentos internos, além do acompanhamento de conformidade das operações e atividades da Empresa com as normas regulamentares (internas e externas) em vigor, definindo os planos de ação, monitoramento do cumprimento de prazos e do nível de excelência dos trabalhos efetuados e assegurando que quaisquer desvios identificados possam ser prontamente corrigidos.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Anualmente, compete ao Diretor de Risco e Compliance encaminhar aos órgãos de administração do administrador de carteiras de valores mobiliários, até o último dia útil do mês de janeiro de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo:

I.as conclusões dos exames efetuados;

II.as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso;

III.a manifestação do Diretor de Investimentos ou, quando for o caso, pelo Diretor de Risco a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las.

De forma a monitorar o efetivo cumprimento dos termos do Manual de Compliance, o Diretor de Risco e Compliance poderá, eventualmente, e conforme o caso, adotar as seguintes rotinas:

I - Verificação contínua do enquadramento das atividades da Jacarandá Capital às normas legais;

II - Checagem esporádica do conteúdo de arquivos dos colaboradores, nos termos do Manual de Compliance e Código de Ética da Empresa; e

III -- Aplicação de sanções administrativas, definidas pelo Comitê de Risco e Compliance, previstas no Manual de Compliance por conta de eventuais infrações de Colaboradores.

São utilizados os seguintes sistemas de informação para essas rotinas e procedimentos:

ferramentas de auditoria do G Suite Business;

armazenamento de documentos e Data Room virtuais no G Suite Business; e

planilhas proprietárias para acompanhamento de aquisições e reformas.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

O Diretor de Risco e Compliance possui total autonomia no exercício de suas atividades, inclusive para convocar reuniões extraordinárias do Comitê de Risco e Compliance para discussão de qualquer situação relevante, por não ser subordinado à equipe de gestão de recursos. O descumprimento ou indício de descumprimento de quaisquer das regras estabelecidas no Código de Ética e Manual de Compliance da Jacarandá Capital, bem como das demais normas aplicáveis à gestora por qualquer de seus Colaboradores, inclusive pelo Diretor de Investimentos, será avaliada pelo Diretor de Risco e Compliance, o qual aplicará as sanções cabíveis, nos termos do Código de Ética e Manual de Compliance, garantido ao Colaborador ou ao Diretor de Investimentos, conforme o caso, o direito de defesa.

8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais *

2

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Tendo em vista o tipo de ativo gerido, conforme item 6.1 "c" deste Formulário, os riscos relevantes são jurídico, ambiental, de legalização de projetos, de engenharia, de crédito e operacional.

Um dos riscos mais relevantes na gestão de ativos imobiliários é o risco jurídico, consubstanciado na possibilidade de determinado imóvel a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelos FIIs ou por suas sociedades controladas, ser objeto de disputa que possa culminar, em última análise, em sua perda, ou apresentar problemas, que incluem sem limitação aspectos regulatórios ambientais e urbanísticos que impeçam ou tornem mais custosa a sua utilização para os fins pretendidos.

Para minimizar tais riscos, todas as aquisições de imóveis são precedidas de uma ampla diligência jurídica, que inclui sem limitação a contratação de escritório de advocacia especializado que deve analisar todas as matrículas, certidões, ações judiciais e outras informações relevantes dos potenciais vendedores e seus antecessores, gerar um relatório que será analisado e discutido pela Jacarandá Capital.

Para minimizar o risco ambiental, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência ambiental que inclui, sem limitação, a contratação de técnicos especializados que realizarão levantamento do histórico do imóvel junto a fontes de informações competentes, revisão de documentos disponibilizados relacionados ao imóvel, inclusive de fotos multitemporais, levantamento da legislação ambiental pertinente e inspeção do imóvel e seu entorno.

Para minimizar o risco de legalização de projetos, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de arquiteto especializado para elaborar projeto arquitetônico que esteja em consonância com toda a legislação pertinente e que, ao mesmo tempo, ofereça oferta imobiliária adequada ao público que se pretende atingir.

Para minimizar o risco de engenharia, todas as aquisições são precedidas de uma ampla diligência técnica que inclui, sem limitação, a contratação de engenheiro especializado para verificar viabilidade físico-econômica de todo o projeto, incluindo a verificação do tipo de fundação escolhida entre outros.

O risco de crédito é minimizado de duas formas, tanto analisando o risco de crédito da carteira de recebíveis de venda das unidades imobiliárias autônomas, como o risco de locatários dos bens imóveis. O risco de crédito é acompanhado semanalmente através de relatório contendo informações sobre eventuais atrasos/inadimplência nos pagamentos de valores de aluguel ou venda de imóveis a terceiros e de informações sobre ações de cobrança realizadas.

O risco operacional é mitigado através do armazenamento de dados relativos a clientes e fornecedores em sistema cloud com backup diário.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

As rotinas e procedimentos envolvidos na gestão de controle de risco das carteiras dos fundos podem ser compreendidos da seguinte forma:

- (i)Pré-aquisição de ativos: a equipe de gestão de risco participa no processo de seleção de novos ativos e contribui na elaboração da seção de riscos do memorando de investimento que é objeto de análise da equipe de gestão; e
- (ii)Pós-aquisição: revisões semanais do desempenho dos ativos imobiliários e elaboração de lista de recomendações para mitigar ou eliminar os riscos identificados.

São utilizados laudos técnicos ambientais (qualidade do solo e da água superficial e subterrânea, fauna e flora) e urbanísticos (legislação de uso e ocupação do solo), mercadológicos e de avaliação de imóvel, preparados por empresas especializadas no respectivo ramo de atuação, e parecer jurídico para apreciar os riscos envolvidos.

Tais informações são armazenadas e acompanhadas no sistema no G Suite Business.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A área de controles internos atua de forma independente, sem qualquer ingerência ou subordinação em relação à área de gestão de recursos.

8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e de processamento de ativos e da escrituração da emissão e resgate de cotas, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

0

b. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

A Jacarandá Capital não exerce atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas.

c. A indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividades

A Jacarandá Capital não exerce atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

0

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

A Jacarandá Capital não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de terceiros ou sob sua gestão.

c. Programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

A Jacarandá Capital não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de terceiros ou sob sua gestão.

d. Infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos, programas e serviços utilizados na distribuição

A Jacarandá Capital não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de terceiros ou sob sua gestão.

e. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

A Jacarandá Capital não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de terceiros ou sob sua gestão.

8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

N/A - Não há outras informações relevantes no entendimento da Jacarandá Capital.

9. Remuneração da Empresa

9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 2.1. do anexo 15-I, indicar as principais formas de remuneração que pratica:

As fontes de remuneração da Jacarandá Capital são taxas de administração e performance dos fundos geridos, podendo estas serem em valores fixos ou variáveis com base em patrimônio líquido e/ou de acordo com a rentabilidade dos investimentos. As taxas fixas podem variar entre 0,4% e 2,0% a.a. sobre o patrimônio gerido, sendo que a definição da remuneração final depende da estimativa da demanda recorrente de cada atividade (atividades de desenvolvimento imobiliário tendem a ter uma demanda maior, enquanto gestão de renda de locação, uma demanda menor). É usual que atividades que importem desenvolvimento imobiliário tenham ainda uma parcela variável, vinculado ao sucesso definido pela rentabilidade do investimento. Essa remuneração costumeiramente varia entre 15% e 20% do resultado final aferido pelo investidor, acima de um piso mínimo de rentabilidade pré-estabelecido e condizente ao nível de risco e prazo do investimento esperado no início.

9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total aferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente dos clientes, durante o mesmo período, em decorrência de:

a. Taxa com bases fixas (%):

100,00

b. Taxa de performance (%):

0,00

c. Taxa de ingresso (%):

0,00

d. Taxa de saída (%):



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

0,00

e. Outras taxas (%):

0,00

Total (%):

100,00

9.3. Fornecer outras informações que julgue relevantes:

N/A - Não há outras informações relevantes no entendimento da Jacarandá Capital.

10. Regras Procedimentos e Controles Internos

10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços

A Jacarandá Capital preza pela utilização de critérios legais, transparentes e objetivos na seleção e contratação de prestadores ou fornecedores de serviços. A contratação de prestadores de serviços é feita com o objetivo de procurar o melhor preço e execução para todas as negociações, sendo certo que a Jacarandá Capital opta por prestadores de serviços reconhecidos pela excelência dos trabalhos no mercado em que atuam.

As relações estabelecidas junto a parceiros da Jacarandá Capital devem ser transparentes e isentas de qualquer favorecimento.

10.2. Descrever como os custos de transação de valores mobiliários são monitorados e minimizados

N/A em razão dos tipos de produtos sob gestão não há transação de valores mobiliários nas atividades da Jacarandá Capital.

10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens, etc

Não é permitido, de acordo com o Manual de Ética, que os colaboradores da Jacarandá Capital recebam presentes, cursos, viagens, etc., bem como a Jacarandá Capital não firmará quaisquer acordos de soft dollar.

10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados

A Jacarandá Capital possui um Plano de Continuidade de Negócios, a fim de evitar a descontinuidade operacional em situações de falta de acesso ao escritório sede.

Diariamente, todos os arquivos localizados na rede de arquivos são copiados, de maneira automática para um destino em nuvem. Os backups são feitos instantaneamente.

A Jacarandá Capital, também utiliza servidores de e-mail externos, o que permite que os Colaboradores possam acessar a rede e e-mails via home-office caso haja qualquer contingência que impossibilite o desempenho das respectivas funções dos Colaboradores na sede da Jacarandá Capital, e possibilitando a continuidade das atividades da Jacarandá Capital até que a respectiva contingência seja sanada.

10.5. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários

N/A. Em razão dos tipos de produtos geridos pela Jacarandá Capital, os riscos de liquidez de carteiras de valores mobiliários são irrelevantes ou inexistentes.

10.6. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor

N/A - A Jacarandá Capital não atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de terceiros ou sob sua gestão.



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 14 desta Instrução

www.jacaranda.capital

11. Contingências

Importante: Não é necessário avaliação do administrador a respeito da chance de perda ou do valor que acredita ser efetivamente devedor em caso de eventual condenação.

11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, e sejam relevantes para seu patrimônio pessoal, incluindo:

a. Principais fatos *

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem o seus negócios ou sua reputação profissional, incluindo:

a. Principais fatos

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas no últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que tenha figurado no polo passivo, indicando:

a. Principais fatos

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:

a. Principais fatos



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil

Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

b. Valores, bens ou direitos envolvidos

N/A - Não há informações a respeito a serem divulgadas.

12. Declarações

Declaração do administrador, atestando:

Que reviu o formulário de referência

Marcado

Que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo de seus negócios (PF) ou da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa (PJ)

Marcado

Declarações adicionais do administrador, informando sobre

Acusações decorrentes de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados - SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos

Nada a declarar

Marcado

Condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, "Lavagem" de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação

Nada a declarar

Marcado

Impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa

Nada a declarar

Marcado

Inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito

Nada a declarar

Marcado

Inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Nada a declarar

Mercado

Títulos contra si levados a protesto

Nada a declarar

Mercado

Data de envio: 31/03/2025 - 17:09:00

Data de impressão: 31/03/2025

Hora de impressão: 17:14:05