

PROSPECTO DEFINITIVO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO
TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 39.714.024/0001-48

(“Fundo”)

Administrado pela
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 44.077.014/0001-89
Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar,
conjunto 111, Cidade Monções, CEP 04578-908,
São Paulo, SP
(“Administrador”)

Gerido pela
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89
Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º
andar, conjunto 111, Cidade Monções, CEP
04578-908, São Paulo, SP
(“Gestor”)

Coordenador Líder
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 44.077.014/0001-89
Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar,
conjunto 111, Cidade Monções, CEP 04578-908,
São Paulo, SP
(“Coordenador Líder”)

Coordenador Contratado
GALÁPAGOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89
Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte),
Jardim Paulistano, CEP 05401-400, São Paulo,
SP
(“Coordenador Contratado”)

São ofertadas, no âmbito da segunda emissão do Fundo (“Segunda Emissão”), cotas de classe única (“Classe Única”), admitidas na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“B3”), no código de negociação TJKB11 e Código ISIN BRTJKBCTF006 (“Cotas”).

A presente oferta é intermediada pelo **Administrador** (quando referida na condição de instituição intermediária da Oferta, **Coordenador Líder**, **Coordenador Contratado** e por outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definido abaixo) (“Instituições Participantes”), sob o rito automático e regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), cuja versão vigente foi aprovada em 1º de novembro de 2023 e arquivada na CVM na mesma data (“Oferta”).

A Oferta compreende a emissão de até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, no valor unitário de integralização de R\$ 267,25 (duzentos e sessenta e sete reais e vinte e cinco centavos) por Cota (“Preço de Emissão”), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 213.800.000,00 (duzentos e treze milhões e oitocentos mil reais) (“Montante Total da Oferta”), que deverão ser acrescidos da Taxa de Estruturação e Distribuição.

As Cotas objeto da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, que será acrescidas da Taxa de Estruturação e Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”).

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$)
280,00	12,75	4,55%	267,25

O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);

Os custos de distribuição correspondes ao montante de R\$ 12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) por Cota, conforme seção 2.5. deste Prospecto, o qual inclui toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta, serão arcados pelos Investidores.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NO CAPÍTULO 3 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO E NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME ITEM 15.3 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

Os termos definidos neste Prospecto Definitivo terão o significado atribuído na seção “Definições”, conforme Anexo I deste Prospecto.

A data deste Prospecto é de 23 de abril de 2024



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



COORDENADOR CONTRATADO



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.	Breve Descrição da Oferta	1
2.1.	Classes de Cotas	1
2.2.	Público-Alvo da Oferta	1
2.3.	Negociação das Cotas	2
2.4.	Valor Nominal Unitário e Custo de Distribuição	2
2.5.	Montante Total da Oferta e Montante Mínimo da Oferta	2
2.6.	Quantidade de Cotas por Classe	2
2.7.	Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda	3
2.8.	Subscrição e Integralização das Cotas	3
2.9.	Subscrição Condicionada	3
2.10.	Breve Resumo das Principais Características do Fundo	4
3.	FATORES DE RISCO	8
3.1.	Riscos relacionados à Oferta	8
3.2.	Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo	9
3.3.	Riscos Macroeconômicos e Outros Riscos	11
4.	CRONOGRAMA	12
4.1.	Cronograma Indicativo da Oferta	12
4.2.	Subscrição e Integralização das Cotas	12
4.3.	Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta	13
5.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS	14
5.1.	Histórico de Negociação das Cotas	14
5.2.	Direito de Preferência	14
5.3.	Preço das Cotas e Justificativa	14
5.4.	Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo	14
6.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS	15
6.1.	Eventuais restrições à transferência das cotas	15
6.2.	Inadequação do Investimento	15
6.3.	Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	15
7.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	18
7.1.	Condições a que a Oferta está submetida	18
7.2.	Destinação da Oferta a Investidores Específicos	18
7.3.	Autorizações	18
7.4.	Regime de distribuição da Oferta	18
7.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (<i>bookbuilding</i>)	19
7.6.	Admissão à negociação em mercado organizado	19
7.7.	Formador de mercado	19
7.8.	Contrato de estabilização	19
7.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento	19
7.10.	Distribuição Parcial da Oferta	19
7.11.	Plano de Distribuição	19
7.12.	Procedimento da Oferta	19
7.13.	Período de Distribuição e Encerramento da Oferta	21
8.	VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA	22
9.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	23
9.1.	Conflito de Interesses entre o Administrador, os Gestores, o Coordenador-Líder e o Fundo	23
9.2.	Relacionamentos do Administrador	23
9.3.	Relacionamentos dos Gestores	23
9.4.	Relacionamentos do Coordenador Líder	23
10.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	24
10.1.	Condições do contrato de distribuição	24
10.2.	Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:	24
11.	DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	26
11.1.	Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM	26
12.	DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA	27
12.1.	Regulamento do Fundo	27
12.2.	Demonstrações financeiras das Cotas	27

12.3.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, COORDENADOR CONTRATADO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	28
12.4.	Dados das Partes	28
12.5.	Declarações	29
13.	DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO.....	30
13.1.	Prestadores de Serviços	31
13.2.	Tributação	31

ANEXOS

ANEXO I	.....	DEFINIÇÕES
ANEXO II	.....	ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO III	.....	REGULAMENTO
ANEXO IV	.....	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	.....	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente oferta consiste na oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) Emissão do TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 39.714.024/0001-48 (“**Fundo**”, “**Cotas**” ou “**Cotas Classe Única**” e “**2ª Emissão**”, respectivamente), nos termos deste Prospecto, submetida a registro perante a CVM sob o rito de registro automático perante a CVM, conforme previsto no artigo 26 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), intermediada pelo Coordenador Líder, o qual será responsável pela distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição.

A presente Oferta é intermediada pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 (“**Coordenador Líder**”), o qual será responsável pela colocação das Cotas da 2ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição, na qualidade de Coordenador Líder, conforme indicado no Cronograma da Oferta, no Capítulo 4 deste Prospecto e contará com a **Galapagos Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, n.º 3.507, 1º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de coordenador contratado (“**Coordenador Contratado**”), sendo o Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador Contratado denominados (“**Coordenadores**”).

O Fundo é administrado e gerido pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992 (“**Administrador**” e “**Gestor**”). Suas Cotas serão escrituradas pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A** (“**Escriturador**”) e custodiadas pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**, acima qualificada (“**Custodiante**”).

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 10.2. “Demonstrativo do custo da distribuição” constante deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas no âmbito das Chamadas de Capital serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos do Fundo, respeitadas as disposições contidas em seu Regulamento.

Para maiores informações sobre a política de investimento do Fundo Investido, recomenda-se a leitura do item 11.1. “Política de Investimento”.

2.1. Classe de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas que correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do FUNDO, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo FUNDO, garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, econômicos e políticos idênticos, sendo certo que, em relação a estes últimos, o número de votos por cotista, nas Assembleias, estará limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO.

Desde que o respectivo Cotista se encontre adimplente com suas obrigações perante o Fundo, e observadas as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (“**Assembleia Geral**”), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 49 do Regulamento, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos do previsto no Regulamento.

As características das Cotas estão descritas no Capítulo XIII do Regulamento do FUNDO.

2.2. Público Alvo da Oferta

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste prospecto e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo XI do seu Regulamento.

2.3. Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

O Cotista que desejar ceder e transferir suas Cotas, no todo ou em parte, seja a que título for, poderá oferecê-las sem que estas estejam sujeitas a procedimentos de preferência de aquisição pelos demais Cotistas, observado que em operações realizadas de forma privada qualquer transferência de Cotas está sujeita à prévia e expressa anuência do Administrador e dos Gestores, que deverão submeter o adquirente das Cotas aos procedimentos de *Know-Your-Client* aplicáveis às entidades de seus respectivos grupos econômicos. A não aprovação pelo Administrador e/ou pelos Gestores em referidoprocessos importará na impossibilidade da transferência ou cessão das Cotas para o adquirente pretendido.

Os intermediários das negociações em mercados regulamentados são responsáveis pela verificação do cumprimento das restrições descritas acima, nos termos do artigo 90 da Resolução CVM 160.

2.4. Valor Nominal e Custo de Distribuição

As Cotas da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) (“**Preço de Emissão**”), que já inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas referente ao **Montante Total da Oferta** e subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”). O Custo Unitário de Estruturação e Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito dessa 2ª Emissão e será integralmente pago com recursos advindos da primeira Chamada de Capital a ser realizada pelo Fundo.

Estima-se que os recursos líquidos da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, e considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, sejam de aproximadamente R\$ 267,25 (duzentos e sessenta e sete reais e vinte e cinco centavos), correspondendo o custo de R\$12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) por Cota. Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas relativas à Oferta, veja o item 10.3. “Demonstrativo do Custo da Distribuição”, constante deste Prospecto.

2.5. Montante Total da Oferta

O montante inicial da Oferta é de até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, representando o valor inicial de até R\$ 213.800.000,00 (duzentos e treze milhões e oitocentos mil reais). (“**Montante Total da Oferta**”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas da 2ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 53.450.000,00 (cinquenta e três milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais), com base no Preço de Emissão, para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. A Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pelo

Coordenador Líder, mediante solicitação dos Gestores, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações, vide item 7.3.

Os Investidores devem ler atentamente o fator de risco “Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo da Oferta” no item 3.1.1. deste Prospecto Definitivo.

2.6. Quantidade de Cotas por Classe

As Cotas objeto da 2ª Emissão são Cotas Classe Única do Fundo.

2.7. Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins deste Prospecto, são consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: **(i)** controladores, diretos e indiretos, ou administradores do Fundo, dos Gestores, do Administrador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “**ii**” a “**v**” acima; e/ou **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica aos Gestores, para fins de cumprimento ao disposto no artigo 10º, §1º, II, “c”, da Resolução CMN 4.963, pelo que os Gestores, ou gestoras ligadas ao seu respectivo grupo econômico, deverão manter uma parcela de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Capital Subscrito do Fundo durante o Prazo de Duração do Fundo, observado o disposto na referida resolução e suas posteriores alterações. Na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, caso a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas poderá ocorrer limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações veja o item 8.12 “Procedimentos da Oferta” o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 22 deste Prospecto Definitivo.

2.8. Subscrição e Integralização das Cotas

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá **(i)** assinar o respectivo Boletim de Subscrição, **(ii)** assinar o Compromisso de Investimento, **(iii)** assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e **(iv)** se comprometer, de forma irrevogável e irreatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelos Gestores em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 1 (uma) Cotas no âmbito da Oferta, totalizando um investimento mínimo por Investidor de R\$ 280,00 (duzentas e oitenta reais).

Para maiores informações, veja o item 2.8 “Subscrição e Integralização das Cotas” deste Prospecto.

2.9. Subscrição Condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição da Oferta, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item “**(ii)**” acima, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Cotas, veja o item 11.1 “Política de Investimento”, deste Prospecto Definitivo.

2.10. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

ESTA SUBSEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

2.10.1. Prazo de Duração

O Fundo terá prazo de duração por prazo indeterminado.

2.10.2. Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo XI do Regulamento.

2.10.3. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária, conforme listados nos Artigos 24 e 25 de seu Regulamento, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas no seu Regulamento e em sua política de investimento.

2.10.4. Política de Investimento

Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a administração do Administrador, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração compatível com os riscos do investimento realizado, em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 24, observando a seguinte política de investimentos: **i.** os investimentos imobiliários do FUNDO serão realizados preponderantemente a longo prazo e sobretudo auferir ganhos de capital e rendas, através da venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio; **(ii)** compra e venda de bens imóveis; e **(iii)** aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; **ii.** o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, na forma da legislação vigente; **iii.** nas operações nas quais o FUNDO venha a participar, seja através de venda dos ativos, cessão de direitos e/ou créditos oriundos de venda, locação ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, ao Administrador, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos

cotistas; **iv.** o FUNDO poderá locar ou arrendar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus cotistas, empreendedores ou terceiros, sob a condição expressa de que em tais contratos prevaleçam as condições de mercado, restando resguardados os interesses do FUNDO e de seus cotistas; **v.** as disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos alvo, nos termos deste Regulamento, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO; **vi.** o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez; **vii.** o FUNDO poderá realizar investimentos objetivando auferir rendimentos em letras hipotecárias (“LH”); letras de crédito imobiliário (“LCP”); certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; **viii.** o FUNDO, também, poderá realizar investimentos de longo prazo, em imóveis comerciais localizados no território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas, seja com recursos advindos da venda, locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do FUNDO, desde que previamente aprovados pela Assembleia; e **ix.** o FUNDO poderá investir, ainda, em eventuais expansões e revitalizações dos empreendimentos, com vistas à sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação de partes do empreendimento a terceiros.

2.10.5. Distribuições aos Cotistas

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério do Administrador, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo (“Resultado Operacional Disponível”).

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelo Gestor.

2.10.6. Taxas do Fundo

Serão devidas pelo Fundo aos seus prestadores de serviço **(i)** Taxa de Administração.

Taxa de Administração

Pela administração do FUNDO, nela compreendida as atividades de administração do FUNDO, gestão, tesouraria, escrituração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o FUNDO pagará ao Administrador uma Taxa de Administração composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, aplicado e pago mensalmente à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) (“IGP-M”), sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora. Pelos serviços de gestão, da Taxa de Administração será destinado ao Gestor parte a ser definida entre o Administrador e o Gestor, a título de taxa de gestão.

A Taxa de Administração deve ser paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo.

2.10.7. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre as matérias elencadas no Artigo 30 do Regulamento, as quais foram estabelecidas em conformidade com o Artigo 70 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas, pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas no Artigo 33 do Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvada as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) do Parágrafo 1º do Artigo 30 do Regulamento, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

2.10.8. Novas Emissões e Cotas

O Administrador poderá, após recomendação do Gestor, emitir novas cotas sem necessidade de prévia deliberação mediante a Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitado ao Capital Autorizado.

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas além do Capital Autorizado somente poderão ocorrer mediante deliberação em aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sem limitação de valor, a qual deverá, conforme orientação do Administrador, fixar o preço de emissão das novas Cotas, o qual não poderá ser inferior **(i)** ao valor nominal das Cotas da Primeira e Segunda Emissões e **(ii)** ao valor contábil da Cota na respectiva data de deliberação da nova emissão. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas poderão ocorrer por meio de ato do Administrador, limitado ao montante do Capital Autorizado.

Os Cotistas do Fundo o terão direito de preferência em relação às novas emissões de Cotas realizadas nos termos do seu Regulamento do Fundo.

2.10.9. Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser liquidado ou dissolvido, exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 30 de seu Regulamento.

O Fundo entrará em liquidação em caso de alienação da totalidade dos Imóveis-Alvo ou dos direitos reais sobre os Imóveis-Alvo ou em caso de deliberação por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento. São ainda eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; **(b)** ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no Patrimônio Líquido do

Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e **(c)** caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Período de Desinvestimento.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. Sendo certo que, nesses casos, a entrega de ativos em pagamento aos Cotistas deve ser realizada fora do ambiente operacional da B3.

2.10.10. Solução de Controvérsias – Arbitragem

Os desentendimentos, dúvidas ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto no Regulamento e nos demais documentos do Fundo e/ou da Oferta e que não possam ser solucionados amigavelmente, serão solucionados por meio de arbitragem, nos termos do Artigo 78 do Regulamento, sendo certo que exclusivamente para a obtenção das medidas cautelares ou de urgência, antecedentes à instituição de arbitragem, bem como a execução da sentença arbitral, se necessário, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

3. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da sua Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, dos Gestores do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo, o Fundo Investido, as Sociedades Investidas, os Outros Ativos e os ativos de sua carteira estão sujeitos, dentre outros, aos seguintes fatores de risco:

3.1. Riscos relacionados à Oferta

3.1.1. Riscos de Maior Materialidade

1) Risco de Distribuição Parcial e não Colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição cancelados. Para maiores informações, vide o item 7.3 “Eslarecimento sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 35 deste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir diretamente em cotas classe B do Fundo Investido, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

2) Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja alcançado no âmbito da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

3) Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas: Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas cotas de um fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou uma emissão anterior de cota, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas objeto desta 2ª Emissão, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição das novas Cotas e, caso não o exerçam, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

4) Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

3.1.2. Riscos de Média Materialidade

1) **Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder, Gestores e Administrador:** Considerando que o Coordenador Líder, Gestores e o Administrador pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um Conflito de Interesses no exercício das atividades de administração do Fundo, bem como na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

2) **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

3.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo

3.2.1. Riscos de Maior Materialidade

1) **Risco de concentração da carteira do FUNDO:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel. O Fundo irá adquirir apenas o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel-Alvo, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Imóvel-Alvo a ser adquirido estarão sempre locadas ou arrendadas.

2) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel -** Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

3) **Riscos ambientais** – Ainda que o Imóvel-Alvo venha a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica do imóvel situado nas proximidades das áreas atingidas por estes.

4) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

5) Riscos de desvalorização do Imóvel-Alvo e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel-Alvo que integrará o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor do Imóvel-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Imóvel-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel-Alvo

6) Risco de Patrimônio Negativo e Limitação de Responsabilidade dos Cotistas: A Lei nº 13.874/2019 alterou o Código Civil e estabeleceu que **(a)** os regulamentos de fundos de investimento podem estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observado o disposto na regulamentação superveniente da CVM; e **(b)** se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos Artigos 955 a 965 do Código Civil. Recentemente, a CVM emanou a Resolução CVM 175, a qual entrará em vigor em 03 de abril de 2023. Contudo, conforme Regulamento do Fundo, a responsabilidade do Cotista é ilimitada. Neste caso, o Fundo e os Cotistas podem sofrer prejuízos materiais e estar sujeitos a conseqüências adversas.

7) Risco de Liquidez das Cotas: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates ao Cotista, nos termos do Regulamento.

8) Riscos de Alterações da Legislação Tributária: a Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o FUNDO que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do FUNDO sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na formada legislação em vigor, (ii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, criação de tributos; bem como, (iv) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo, as cotas do Fundo Investido, os Outros Ativos e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às cotas do Fundo Investido, aos Outros Ativos e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo Investido, bem como a rentabilidade de suas cotas, dos Outros Ativos e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

3.3. Riscos Macroeconômicos e Outros Riscos

3.3.1. Riscos de Maior Materialidade

1) Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos no pagamento de amortizações e resgates. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, de forma geral, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e, especificamente, à orientação política adotada por autoridades públicas competentes nos setores econômicos de atuação das Sociedades Alvo e/ou das Sociedades Investidas do Fundo Investido, inclusive quanto a riscos relacionados à forma de aplicação, interpretação e/ou alteração da regulamentação aplicável ao desenvolvimento das atividades das Sociedades Alvo e/ou das Sociedades Investidas do Fundo Investido. Ocasionalmente, o Governo Brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, em passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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 podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo Investido, do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz com risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do Dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloraram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, possivelmente no longo prazo, o que poderá prejudicar as atividades das Sociedades Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo Investido, do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

4. CRONOGRAMA

4.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista (1)(2)(3)(4)
1	Registro Automático da Oferta junto à B3	04/04/2024
2	Divulgação de Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	23/04/2024
3	Data Estimada para a 1ª Liquidação	A partir de 10/05/2024
4	Data Estimada para início das demais Liquidações	15/05/2024
5	Data Máxima para Realização da última Liquidação	11/10/2024
6	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	18/10/2024

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador ou mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador e da CVM. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Subscrição, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.*

(2) *A data máxima para encerramento da Oferta considera o prazo para distribuição das Cotas de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta, ou (b) se atingido o Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada em referido momento.*

(3) *Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro, e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação, ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.*

(4) *Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, e de sua integralização, as Novas Cotas farão jus a rendimentos pro rata, conforme aplicável. Caso a (i) Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.*

Em havendo a necessidade de reembolso de valores e/ou bens adiantados pelo Investidor, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação da respectiva revogação.

4.2. Subscrição e Integralização das Cotas

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar, além do Termo de Adesão ao Regulamento do FUNDO, o respectivo pedido de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações: (a) nome e qualificação do subscritor; (b) número de Cotas subscritas; (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; (d) condições para integralização das Cotas; (e) assinar o respectivo Boletim de Subscrição; (f) assinar o Compromisso de Investimento; (g) assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e (h) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento, do Boletim de Subscrição e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. O investimento no Fundo pelos Cotistas será efetivado por meio do respectivo Compromisso de Investimento, mediante o qual o Investidor ficará obrigado, sob as penas nele previstas, a integralizar o valor do Capital Comprometido à medida que o Administrador fizer chamadas, de acordo com os prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 01 (uma) Cotas, de forma que o respectivo desembolso não seja inferior ao Montante Mínimo por Investidor, equivalente a R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) por Investidor.

Investidores considerados Pessoa Vinculada deverão atestar sua qualidade de Pessoa Vinculada no respectivo Pedido de Subscrição e poderão ter seus Pedidos de Subscrição cancelados, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta.

4.3. Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta

Caso a **(i)** Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Quaisquer valores restituídos aos Investidores, caso tenham ocorrido integralizações de Cotas no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto Definitivo, serão devolvidos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

5. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS

5.1. Histórico de Negociação das Cotas

Com vistas à constituição do FUNDO, o Administrador emitiu, na primeira distribuição, 100.000 (cem mil) Cotas de classe única, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento, perfazendo o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foram distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos, à época, da Instrução CVM nº 476.

Após a 1ª emissão de Cotas, por meio de deliberação tomada em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 01 de julho de 2021, por unanimidade, foi aprovado o desdobro das Cotas do Fundo na proporção de 01 (um) para 10 (dez). Assim, o FUNDO passou a ser constituído por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de janeiro de 2024 autorizou o cancelamento das 243.026 (duzentas e quarenta e três mil e vinte e seis) cotas subscritas e ainda não integralizadas da 1ª Emissão. Assim, atualmente o FUNDO passou a ser constituído por 756.974 (setecentas e cinquenta e seis mil e novecentas e setenta e quatro) de Cotas.

5.2. Direito de Preferência

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência em relação a novas emissões de Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme disposto no Artigo 39, do Regulamento.

A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de janeiro de 2024 deliberou pela não concessão do direito de preferência aos atuais cotistas nesta 2ª Emissão de cotas, nos termos do inciso “c”, parágrafo primeiro do Artigo 30 do Regulamento.

5.3. Preço das Cotas e Justificativa

As Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão correspondente ao valor nominal unitário de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o Custo Unitário de Estruturação e Distribuição será de R\$ 12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição será integralmente pago com recursos advindos de cada liquidação a ser realizada pelo Fundo. O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

O Preço de Emissão foi definido com base em: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, que no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e dos Gestores, pode despertar o maior interesse público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão de Cotas no mercado.

5.4. Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo

Tendo em vista que a primeira emissão de Cotas do Fundo se deu de forma privada no âmbito de sistema operacionalizado pela B3, com base na data de referência de 29 de fevereiro de 2024, o Fundo possui um Patrimônio Líquido de R\$ 204.767.303,70 (duzentos e quatro milhões, setecentos e sessenta e sete mil trezentos e três reais e setenta centavos).

6. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

6.1. Eventuais restrições à transferência das cotas.

Tendo em vista que a presente Oferta foi registrada pelo Rito Automático, sem análise prévia por entidade conveniada com a CVM, e tem como público-alvo Investidores em Geral, após o encerramento da presente Oferta, tais Cotas poderão ser transferidas para o público em geral, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

6.2. Inadequação do Investimento

A 2ª EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS ALVO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO DE NATUREZA ESPECIAL, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NAS HIPÓTESES DE SUA LIQUIDAÇÃO. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS ALVO, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO.

6.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador poderá, independentemente da obtenção de aprovação prévia da SRE, modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, *caput*, e o parágrafo segundo, ambos da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com o Administrador poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, tal fato será imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em desistir de seus Pedidos de Subscrição. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER SUA ADESAO À OFERTA.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Administrador, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

No caso de modificação da Oferta que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, o Coordenador Líder encaminhará comunicação aos Investidores para que informem seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição, observado o procedimento disposto acima.

Nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que:

- (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro;
- (b) esteja sendo intermediária por instituição líder ou coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.
- (c) A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, dos Gestores e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então eventualmente integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, TENDO EM VISTA QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E RISCOS, INCLUSIVE ÀQUELES RELACIONADOS ÀS COTAS E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO DO BRASIL, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO, E QUE DEVEM SER CUIDADOSAMENTE CONSIDERADOS ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É, PORTANTO, ADEQUADO A INVESTIDORES AVESSOS AOS RISCOS RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.

7. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

7.1. Condições a que a Oferta está submetida

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado à integral satisfação das seguintes condições até a divulgação do Anúncio de Início bem como sua manutenção até Data de Liquidação, nos termos da regulamentação aplicável e do artigo 125 do Código Civil, sem as quais este Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos:

- (i) obtenção do registro automático da Oferta na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Prospecto e o Anúncio de Início divulgados na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto todas as declarações prestadas pelo Administrador e pelos Gestores no Contrato de Distribuição sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em seus aspectos materiais, bem como todas as obrigações assumidas pelo Administrador e pelos Gestores constantes do Contrato de Distribuição estejam sendo integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações fornecidas pelo Administrador sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive as normas da CVM;
- (iv) toda a documentação necessária à realização da Oferta tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelos Gestores e por seus assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, conforme aplicável;
- (v) o Administrador tenha obtido todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelos Gestores nos Documentos da Oferta;
- (vi) não tenha sido verificada, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e a qualquer momento no decorrer da Oferta, qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta fornecidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (vii) tenha sido concluída a análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador e dos Gestores em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (viii) tenha sido obtido parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e
- (ix) estejam sendo cumpridas pelas Partes todas as obrigações relativas à Oferta aplicáveis nos termos da Instrução CVM 578, da Resolução CVM 160, da regulamentação aplicável da ANBIMA e demais regulamentações aplicáveis.

Qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente de Distribuição deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta será cancelada, conforme artigo 70, parágrafo quarto, da Resolução CVM 160, e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo ou dos Gestores conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas (desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato e sejam devidamente comprovadas), conforme previsto no Contrato de Distribuição.

7.2. Destinação da Oferta a Investidores Específicos

A Oferta terá como público-alvo Investidores em Geral, que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas e busquem retorno de rentabilidade, nos médio e longo prazos, condizente com a Política de Investimentos do Fundo; e (b) estejam conscientes de que o investimento em Cotas não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez imediata. A Oferta não se destina a investidores não residentes no Brasil, EFPC, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022.

7.3. Autorizações

A 2ª Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e a não concessão do Direito de Preferência aos atuais cotistas foram aprovados por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 11 de janeiro de 2024.

7.4. Regime de distribuição da Oferta

A Oferta é caracterizada como distribuição pública primária das Cotas da 2ª Emissão do Fundo, sob regime de melhores esforços, com a intermediação do Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme estabelece o artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência dos Gestores e do Administrador, nos termos deste Prospecto.

7.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (*bookbuilding*)
Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelos Gestores, a seu exclusivo critério.

7.6. Admissão à negociação em mercado organizado
As Cotas poderão vir a ser negociadas em bolsa de valores ou mercado organizado, a exclusivo critério do Administrador, conforme disposto do Regulamento e neste Prospecto.

7.7. Formador de mercado
Não será firmado Contrato de Formador de Mercado no âmbito da Oferta.

7.8. Contrato de estabilização
Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no mercado secundário, no âmbito da Oferta.

7.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento
No âmbito do investimento em Cotas do Fundo, o Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, por Investidor (“**Montante Mínimo por Investidor**”).

7.10. Distribuição Parcial da Oferta
Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, sendo a subscrição mínima equivalente ao Montante Mínimo da Oferta para manutenção da Oferta.
As Cotas que não forem colocadas ou inscritas no âmbito da Oferta serão canceladas.
Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta, ou **(ii)** de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta.
No caso do item “(ii)” acima, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição.

Na hipótese de não haver distribuição do Montante Mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, os valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos operacionais incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou tarifas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha a ser majorada).

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta em caso de distribuição parcial, veja o item “Objetivos Prioritários em caso de Distribuição Parcial” deste Prospecto. **Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, deste Prospecto.**

7.11. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e **(iii)** que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

7.12. Procedimento da Oferta
O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder da Oferta, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e **(iii)** que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores em Geral;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, poderão ser realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição. Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos “(v)” e “(viii)” abaixo;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar, no Pedido de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- (vi) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição da Oferta somente terá início após (a) obtenção de registro da Oferta na CVM, que, no Rito Automático sem procedimento de *bookbuilding*, ocorre com apresentação do pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (vii) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, a partir da data que será informada no Anúncio de Início, de acordo com o procedimento descrito no item 11.1 deste Prospecto;
- (viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, procedimento de alocação, nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, em data especificada no “Cronograma Indicativo da Oferta” previsto no Prospecto, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com os Gestores e o Administrador, se serão emitidas Cotas Adicionais, sendo certo que poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo que nessa hipótese os Pedidos de Subscrição Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas do Fundo realizados por Pessoas Vinculadas ou pelos referidos fundos de investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ix) no âmbito do Procedimento de Alocação, serão atendidos os Investidores que pertençam ao Público-Alvo da Oferta e, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, bem como a diversificação de Investidores, sendo que, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio discricionário a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de modo que existe a possibilidade de que as intenções de investimento dos Investidores formalizadas por meio de seus Pedidos de Subscrição ou Compromisso de Investimento e Boletins de Subscrição de Cotas sejam atendidas parcialmente, sem prejuízo da eventual redução em decorrência do condicionamento previsto para casos de Distribuição Parcial;
- (x) as Cotas serão integralizadas, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação dos Gestores, em moeda corrente nacional, na forma estabelecida nos respectivos Boletins de Subscrição das Cotas e Compromisso de Investimento;

(xi) nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionando não sua adesão à Oferta na ordem de investimento e nos Boletins de Subscrição, à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta, ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta sendo certo que, neste caso, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou o montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição;

(xii) caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do Pedido de Subscrição e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas **(a)** e/ou **(b)** acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea **(b)** acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição, nos termos deste inciso, o Pedido de Subscrição, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Pedido de Subscrição nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Subscrição; e

(xiii) caso não haja conclusão da Oferta ou haja o cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de todas ou parte das Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 2ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

7.13. Período de Distribuição e Encerramento da Oferta

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O Período de Distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que **(a)** caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor e o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e **(b)** caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada e o Fundo será liquidado.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Após o procedimento de alocação, a quantidade de Cotas da 2ª Emissão alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder da Oferta, por meio dos respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência indicados nos Pedidos de Subscrição, conforme o caso.

8. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Administrador no Anexo IV deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

9. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

9.1. Conflito de Interesses entre o Administrador, os Gestores, o Coordenador-Líder, Coordenador Contrato e o Fundo

Na data deste Prospecto, o Administrador, o Gestor e o Coordenado Líder integram o mesmo conglomerado econômico.

9.2. Relacionamentos do Administrador, Gestor, Coordenador Líder e Escriturador

9.2.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor:

Na data deste Prospecto, o Administrador e os Gestores integram o mesmo conglomerado econômico.

O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) os Gestores foram contratados pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) os Gestores prestam serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

9.2.2. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante

Na data deste Prospecto, o Administrador, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante integram o mesmo conglomerado econômico.

Em relação a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas, nos termos do item 6.3.9 do OfícioCircular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

9.2.3. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Contratado.

Na data deste Prospecto, o Coordenador Contratado e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Coordenador Contratado, além do relacionamento decorrente desta Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

9.3. Relacionamentos do Gestor

9.3.1. Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder, Escriturador e Custodiante

Na data deste Prospecto, o Gestor, o Coordenador Líder, Escriturador e o Custodiante integram o mesmo conglomerado econômico.

9.4. Relacionamentos do Coordenador Líder

9.4.1. Relacionamento do Coordenador Líder com o Administrador, Gestor, Escriturador e Custodiante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder, o Administrador, Gestor, Escriturador e o Custodiante integram o mesmo conglomerado econômico.

10. CONTRATO DE ESTRUTURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

10.1. Condições do contrato de distribuição

Por meio do Contrato, celebrado em 23 de abril de 2024, o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas da Segunda Emissão (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável), sem a concessão de garantia de subscrição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção 14 deste Prospecto.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas deverão notificar o Coordenador Líder por correio eletrônico até às 13h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que os Investidores que venham a manifestar sua intenção de investimento após às 13h somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte.

SALVO PELO DISPOSTO NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL NO ITEM 11.2. “DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO” ABAIXO, O ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER CONSIDERA NÃO HAVER OUTRAS CLÁUSULAS DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, NOS TERMOS DO ITEM 11.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Para maiores informações sobre a distribuição da Oferta, veja o Anexo II “Atos de Aprovação da Oferta”, bem como os itens 8.11 “Plano de Distribuição”, 8.12 “Procedimento da Oferta” e 8.13 “Período de Distribuição e Encerramento da Oferta”, nas páginas 41 a 43 e seguintes deste Prospecto.

10.2. Comissionamento dos Coordenadores

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta os **Coordenadores** farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma (“Comissionamento”):

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará aos Coordenadores, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, observado que a Comissão de Estruturação será dividida entre os Coordenadores, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um dos **Coordenadores** (“Coordenador Líder” e “Coordenador Contratado”); e

(ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará aos **Coordenadores**, a título de comissão de remuneração de distribuição, o valor correspondente a 3,0% (três por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas e integralizadas, observado que cada Coordenador fará jus a integralidade da referida remuneração sobre o montante efetivamente distribuído pelo próprio Coordenador. (“Comissão de Distribuição”).

10.3. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à distribuição das Cotas da 1ª Emissão e ao registro da Oferta, em valores estimados:

Comissões e Despesas	Montante Total (R\$)(1)	% em relação ao Montante Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Distribuição(2)	10.080.000,00	4,50%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	50.000,00	0,02%
Taxa de Registro da Oferta na B3 S.A.	15.200,12	0,01%
Despesas com Assessores Legais	50.000,00	0,02%
Outras despesas da Oferta(3)	4.799,88	0,00%
Total	10.200.000,00	4,55%

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta.

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow), custos estimados com impressões, dentre outros.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo caso a Oferta seja cancelada.

Custo Unitário de Distribuição		
Preço por Cota (R\$)*	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao Preço por Cota
280,00	12,75	4,55%

* Com base no Preço de Emissão.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à estruturação a serem arcados pelo Fundo. Eventuais tributos que porventura venham a incidir diretamente sobre a remuneração decorrente do serviço de distribuição, bem como quaisquer majorações das respectivas alíquotas dos tributos já existentes, são de responsabilidade do contribuinte desses tributos.

11. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Nos termos do artigo 25 do Regulamento, o Fundo destinará seus recursos para os seguintes ativos: i. os investimentos imobiliários do FUNDO serão realizados preponderantemente a longo prazo e sobretudo auferir ganhos de capital e rendas, através da venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ii. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, na forma da legislação vigente; iii. nas operações nas quais o FUNDO venha a participar, seja através de venda dos ativos, cessão de direitos e/ou créditos oriundos de venda, locação ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, ao Administrador, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas; iv. o FUNDO poderá locar ou arrendar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus cotistas, empreendedores ou terceiros, sob a condição expressa de que em tais contratos prevaleçam as condições de mercado, restando resguardados os interesses do FUNDO e de seus cotistas; v. as disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos alvo, nos termos deste Regulamento, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO; vi. o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez; vii. o FUNDO poderá realizar investimentos objetivando auferir rendimentos em letras hipotecárias (“LH”); letras de crédito imobiliário (“LCI”); certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários; viii. o FUNDO, também, poderá realizar investimentos de longo prazo, em imóveis comerciais localizados no território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas, seja com recursos advindos da venda, locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do FUNDO, desde que previamente aprovados pela Assembleia; e ix. o FUNDO poderá investir, ainda, em eventuais expansões e revitalizações dos empreendimentos, com vistas à sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação de partes do empreendimento a terceiros

12. DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA

12.1. Regulamento do Fundo

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste prospecto foi aprovada por meio da Assembleia de Aprovação da Oferta.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, mediante decisão de assembleia geral de cotistas/ou independentemente de assembleia geral de cotistas, conforme determinado no Regulamento. Sendo assim, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores do Administrador, dos Gestores e/ou da CVM, conforme previsto no item 14, à página 52 deste Prospecto.

12.2. Demonstrações financeiras das Cotas

As Demonstrações Financeiras das Cotas do Fundo dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022 encontram-se no Anexo V, e estão publicadas no sito do Fundo e em FundosNet (CVM/B3).

13. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, COORDENADOR CONTRATADO E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

13.1. Dados das Partes

Administrador	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Cidade Monções, CEP 04578-908, São Paulo, SP.
Coordenador Líder e Custodiante	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Cidade Monções, CEP 04578-908, São Paulo, SP.
Gestor	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Cidade Monções, CEP 04578-908, São Paulo, SP.
Coordenador Contratado	GALÁPAGOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Jardim Paulistano, CEP 05401-400, São Paulo, SP.
Escriturador	BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Cidade Monções, CEP 04578-908, São Paulo, SP.
Assessor Legal do Fundo, do Gestor e do Administrador	BARRETO, LAMUSSI E NUNES ADOVAGADOS CNPJ nº 40.416.420/0001-78, Avenida Cidade Jardim, nº 377, Itaim Bibi, CEP 01453-900, São Paulo, SP.

13.2. Declarações

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

O ADMINISTRADOR E OS GESTORES DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

O COORDENADOR LÍDER DECLARA, NOS TERMOS DO § 1º DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO FUNDO, PELOS GESTORES E PELO ADMINISTRADOR SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 18 DE JULHO DE 2023.

O FUNDO ENCONTRA-SE EM REGULAR FUNCIONAMENTO E SEU REGISTRO ENCONTRA-SE ATUALIZADO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 578.

14. DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO

ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURADO REGULAMENTO.

14.1. Prestadores de Serviços

a) Administradora, Coordenadora Líder e Gestora

O Fundo é administrado pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992.

O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento, *compliance* e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

b) Coordenador Contratado

O Coordenador Contratado é instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, faz parte do grupo Galapagos Capital, que é uma empresa independente de investimentos full-service que se destaca no mercado financeiro por sua abordagem inovadora e compromisso com a excelência. Atuando como um parceiro estratégico para seus clientes, a empresa tem como missão conectar investidores e tomadores de recursos por meio de operações estruturadas no mercado de capitais de equity e dívida, garantindo segurança e controle robusto em todas as transações.

Com um foco claro em alinhar suas soluções financeiras com os objetivos individuais de cada cliente, a Galapagos Capital atende a uma ampla gama de clientes, incluindo pessoas físicas e empresas de diversos portes, segmentos e regiões. A empresa se orgulha de sua abordagem inovadora, que revitaliza o conceito de "banking", integrando os valores contemporâneos e modernos ao mercado de capitais.

Com três unidades de negócios distintas, a Galapagos Capital oferece uma gama abrangente de serviços financeiros. Sua divisão de Investment Banking fornece serviços de fusões e aquisições e estruturação de títulos de dívida para empresas. Enquanto isso, a divisão de Asset Management se dedica à alocação e gestão de fundos de investimento para uma base diversificada de clientes. Por fim, a unidade de Wealth Management oferece soluções personalizadas para a gestão de patrimônio, atendendo às necessidades específicas de cada cliente.

Hoje, a empresa supera os 20 bilhões de reais em ativos sob gestão, e possui mais de 50.000 clientes e uma equipe de mais de 400 profissionais altamente qualificados. Além de sua sede em São Paulo, a empresa tem presença em mais oito cidades brasileiras, incluindo Campinas, Sorocaba, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Uberlândia, Curitiba, Porto Alegre e Natal. A empresa também expandiu sua influência internacional, com escritórios nos Estados Unidos e na Suíça.

Em resumo, Galapagos Capital representa uma abordagem inovadora e orientada para o cliente no mercado financeiro, proporcionando soluções de investimento sob medida e um serviço excepcional em todas as suas operações.

14.2. Tributação

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei no 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto no 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Novas Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa no 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto no 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“**PIS**”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei no 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas de emissão do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas de emissão do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros distribuídos pelo Fundo serão tributados pelo IR à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN no 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Estão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente caso sejam observados os mesmos requisitos do item (i) acima relativos aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida, aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal no 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

O investidor pessoa física, independentemente do local de sua residência para fins fiscais, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

ANEXOS

ANEXO I	DEFINIÇÕES
ANEXO II	ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO III	REGULAMENTO
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões em letra maiúscula utilizados terão os significados atribuídos a eles abaixo. Outros termos e expressões contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento, na Resolução CVM 160 ou na Resolução CVM 175.

“**Administrador**”: **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, (www.brcapital.com.br);

“**Assembleia Geral de Cotistas**” ou “**Assembleia Geral**”: Assembleia Geral dos Cotistas conforme Capítulo XII do regulamento do Fundo.

“**Ativos-Alvo**”: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(ii)** – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII); **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(vi)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(viii)** letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas.

“**Ativos Imobiliários**”: Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao FUNDO;

“**BACEN**”: Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“**Código Civil**”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do FUNDO, firmado entre o FUNDO, representado pelo Administrador e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Coordenador Contratado**”: **Galápagos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Jardim Paulistano, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89.

“**Coordenador Líder**”: **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, (www.brcapital.com.br);

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio líquido do FUNDO, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do FUNDO;

“**CNPJ**”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“**Custodiante**”: próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários;

“**DDA**”: Sistema de Distribuição de Ativos;

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuidor**”: a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a contratação do Administrador para a distribuição e a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas;

“**Escriturador**”: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada; “**FUNDO**”: este **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“**Instituições Financeiras Autorizadas**”: Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN;

“**Lei nº 4.591**”: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

“**Lei nº 6.404**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“**Lei nº 8.245**”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1993, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

“**Lei nº 8.668**”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FUNDOS de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.613**”: Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para FUNDOS de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Lei nº 14.754**”: Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que altera a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras e dá outras providências;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no Artigo 26, letra (c), deste Regulamento, cuja gestão caberá ao Gestor, dentro das atribuições previstas na legislação aplicável, sempre em obediência às regras e política de Investimento dispostas no regulamento do Fundo;

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus

administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“**Patrimônio Líquido**”: O patrimônio líquido do FUNDO somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do FUNDO.

“**Período de Distribuição**”: período de distribuição de Cotas do FUNDO, devidamente indicado no Suplemento anexo ao regulamento do Fundo;

“**Prazo de Duração**”: prazo de duração do FUNDO descrito no Artigo 1º do regulamento do Fundo;

“**Público-Alvo**”: o FUNDO se destinará aos investidores definidos no artigo 2º do regulamento do Fundo;

“**Regulamento**”: este regulamento do FUNDO.

“**Resolução CVM 30**”: Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“**Resolução CVM 160**”: Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“**Resolução CVM 175**”: Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 14º do Regulamento do Fundo;

e

“**Taxa de Gestão**”: a taxa de gestão, nos termos do Artigo 14º do Regulamento do Fundo;

ANEXO II - ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO DA OFERTA



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2024**

DATA, HORA E LOCAL: Aos onze dias do mês de janeiro do ano de 2024, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, sede da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”).

PRESEÇA: Não houve comparecimento físico, recebemos votos formais de Cotistas do Fundo, representando 426.906 cotas, ou seja, 56,396% do total de cotas emitidas pelo Fundo (“Cotas”) e representantes da Administradora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sra. Carolina Andréa Garisto Gregório;
Secretário: Sr. Carlos Orlandelli Lopes.

Regularmente instalada, a Assembleia passou a apreciar a seguinte **ORDEM DO DIA:**

- (i) Análise e deliberação sobre o cancelamento das 243.026 cotas subscritas e ainda não integralizadas da 1ª Emissão.
- (ii) Análise e deliberação sobre a emissão de 800.000 (oitocentas mil) novas cotas do Fundo, no valor de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) cada uma, já incluído o valor de R\$ 12,75 (doze reais e setenta e cinco centavos) a título de taxa de distribuição e demais despesas da oferta. A Oferta seguirá o rito automático, e tem como público-alvo os investidores em geral. Fica estabelecido o montante mínimo desta 2ª Emissão de Cotas do Fundo em R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), equivalente a 200.000 (duzentas mil) cotas, sob pena de cancelamento da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso a oferta



pública com distribuição parcial não atinja o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Nesta hipótese, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

(iii) Deliberar sobre a não concessão do direito de preferência dos atuais Cotistas do Fundo, na subscrição e integralização das novas Cotas da 2ª emissão do Fundo. Caso a Assembleia decida pela concessão do direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo para a subscrição e integralização das novas Cotas, aqueles que estiverem em dia com suas obrigações para com o Fundo ficará assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do 3º (terceiro) dia útil da data da divulgação do anúncio de início da oferta. A proporção de subscrição do direito de preferência será de 1,05683946873 cota nova para cada cota possuída. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes. Não há restrições quanto ao limite de subscrição de cotas por um mesmo investidor.

A subscrição das cotas no âmbito da oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e do compromisso de investimento. O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento. A integralização das cotas será efetuada, em moeda corrente nacional, no prazo determinado nas chamadas de capital a serem emitidas pela Administradora.

Caberá ainda, a Assembleia deliberar sobre a possibilidade dos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador das cotas do Fundo, conforme o caso.

(iv) Analisar e deliberar sobre o aumento do Capital autorizado do Fundo



3

para R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para que o Fundo possa realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação de Assembleia Geral;

- (v) Alterar a taxa de administração do Fundo para 0,6% (zero vírgula seis por cento) ao ano; e
- (vi) Análise e deliberação sobre (i) as alterações do Regulamento do Fundo, conforme sugerido pela Administradora e encaminhado aos cotistas; e (ii) Consolidação da nova versão do regulamento.

RESPOSTAS: recebemos votos formais de Cotistas do Fundo, representando 426.906 cotas, ou seja, 56,396% do total de cotas emitidas pelo Fundo (“Cotas”), conforme Lista de Votação.

VOTAÇÃO e APURAÇÃO:

Apurados os votos recebidos, todos os itens da Ordem do Dia foram **aprovados** pela unanimidade dos cotistas votantes.

A seguir a Sra. Presidente declarou encerrada a Assembleia às 11:40 horas.

Carolina Andréa Garisto Gregório
Presidente

Carlos Orlandelli Lopes
Secretário

REGULAMENTO DO

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 39.714.024/0001-48

São Paulo, 11 de janeiro de 2024.

**REGULAMENTO DO
TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	4
CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO.....	7
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	12
CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	15
CAPÍTULO VI – DA GESTÃO.....	17
CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	20
CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO IX –DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	21
CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO.....	24
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	28
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	35
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	42
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	44
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	46
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	46
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	48
CAPÍTULO XIX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	50
CAPÍTULO XX –DO CONFLITO DE INTERESSES	52
CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	53

REGULAMENTO DO TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 - O **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“FUNDO”) é um FUNDO de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os Artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) as Instruções CVM 175 e CVM 184; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”).

Parágrafo 1º - A responsabilidade de cada Cotista é ilimitada de acordo com a Lei nº 8.668, a Resolução CVM 175 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 2º - Considera-se, para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, as seguintes definições:

“**Administrador**”: **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – conj. 111, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, (www.brcapital.com.br);

“**Assembleia Geral de Cotistas**” ou “**Assembleia Geral**”: Assembleia Geral dos Cotistas conforme Capítulo XII deste Regulamento.

“**Ativos-Alvo**”: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(ii)** – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII); **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(vi)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de

investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(viii)** letras hipotecárias; **(ix)** letras de crédito imobiliário; e **(x)** letras imobiliárias garantidas.

“**Ativos Imobiliários**”: Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

“**Auditor Independente**”: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao FUNDO;

“**BACEN**”: Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“**Código Civil**”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do FUNDO, firmado entre o FUNDO, representado pelo Administrador e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio líquido do FUNDO, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do FUNDO;

“**CNPJ**”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

“**Custodiante**”: próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários;

“**DDA**”: Sistema de Distribuição de Ativos;

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuidor**”: a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a contratação

do Administrador para a distribuição e a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas;

“**Escriturador**”: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada;

“**FUNDO**”: este **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“**Instituições Financeiras Autorizadas**”: Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN;

“**Lei nº 4.591**”: Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

“**Lei nº 6.404**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“**Lei nº 8.245**”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1993, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

“**Lei nº 8.668**”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributários dos FUNDOS de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.613**”: Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para FUNDOS de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Lei nº 14.754**”: Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que altera a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras e dá outras providências;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no Artigo 26, letra (e), deste Regulamento, cuja gestão caberá ao Gestor, dentro das atribuições previstas na legislação aplicável, sempre em obediência às regras e política

de Investimento dispostas neste Regulamento;

“**Partes Relacionadas**”: Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

“**Patrimônio Líquido**”: O patrimônio líquido do FUNDO somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do FUNDO.

“**Período de Distribuição**”: período de distribuição de Cotas do FUNDO, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: prazo de duração do FUNDO descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Público-Alvo**”: o FUNDO se destinará aos investidores definidos no artigo 2º deste regulamento;

“**Regulamento**”: este regulamento do FUNDO.

“**Resolução CVM 30**”: Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“**Resolução CVM 160**”: Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“**Resolução CVM 175**”: Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 14º do Regulamento; e

“**Taxa de Gestão**”: a taxa de gestão, nos termos do Artigo 14º do Regulamento;

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2 - O FUNDO é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Artigo 3 – O investimento no FUNDO é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do FUNDO, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo VII deste Regulamento

Artigo 4 - O valor mínimo de investimento no FUNDO será equivalente a 01 (uma) cota, e não haverá quantidade mínima (acima de 01 – uma cota) de cotas que cada cotista deverá ser titular.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 5 - As atividades de administração do FUNDO, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 6 - Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do FUNDO, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários pertencentes ao FUNDO, dentro das atribuições previstas no Artigo 82 da Resolução CVM 175, representar o FUNDO em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Em relação aos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que comporão a carteira do FUNDO, mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 7 - Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além daquelas indicadas no Artigo 83 da Resolução CVM 175, as abaixo relacionadas:

- i. participar das reuniões ou comitês que decidam acerca dos investimentos do FUNDO, e selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio deste, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ii. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer

obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

- iii. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do cotista em sua sede:
 - a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias;
 - c) a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do FUNDO;
 - d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do FUNDO; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e das empresas ou profissionais contratados;
- iv. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- v. abrir e movimentar contas bancárias, e receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- vi. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- vii. manter os registros das cotas do FUNDO, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferências;
- viii. assegurar que as cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados organizados que venham a ser aprovados pelos cotistas, ficando certo, desde já que os cotistas poderão aprovar a negociação das cotas em mercados autorizados mediante a deliberação por maioria simples;
- ix. agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los, representando o FUNDO em juízo e fora dele;
- x. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do

FUNDO, estipulando nos contratos de custódia que: a) – somente as ordens emitidas pelo Administrador, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; b) – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO; e c) – estipule com clareza o preço dos serviços;

- xi. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- xii. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na CVM 175 e no presente Regulamento;
- xiii. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- xiv. atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o interesse comum e o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e
 - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar;
- xv. transferir para o FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do FUNDO;
- xvi. convocar a Assembleia, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- xvii. observar as disposições constantes deste Regulamento, do prospecto do FUNDO, bem como as deliberações da Assembleia;
- xviii. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- xix. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, e realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO.

Artigo 8 – O Administrador fará a gestão da parcela da Carteira do FUNDO aplicada em imóveis e direitos sobre imóveis.

Artigo 9 - O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, devendo exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

Artigo 10 - São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- (a) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o FUNDO, as oportunidades de negócio do FUNDO;
- (b) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do FUNDO ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do FUNDO;
- (c) adquirir bem ou direito que tenha prévio conhecimento da necessidade pelo FUNDO, ou que este tencione adquirir; e
- (d) tratar de forma não equitativa os Cotistas do FUNDO, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo Único - O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligados devem transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua posição junto ao Fundo.

Artigo 11 - É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de Gestores do patrimônio do FUNDO e utilizando os recursos do FUNDO:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimo;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- (f) vender as Cotas do FUNDO à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;

- (g) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (h) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, Gestor ou consultor especializado e os administradores dos empreendimentos; entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO; entre o FUNDO e o representante de cotistas; ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- (i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste regulamento;
- (k) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (m) realizar 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; e
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - A vedação prevista no inciso “i” não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Artigo 12 - O Custodiante do FUNDO só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do FUNDO, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO.

Artigo 13 - As atividades de gestão da carteira do FUNDO no que diz respeito aos Outros Ativos que não os de raiz imobiliária poderão ser exercidas pelo Gestor.

CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - Pela administração do FUNDO, nela compreendida as atividades de administração do FUNDO, gestão, tesouraria, escrituração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o FUNDO pagará ao Administrador uma Taxa de Administração composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,6% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do FUNDO, aplicado e pago mensalmente à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) (“IGP-M”), sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora. Pelos serviços de gestão, da Taxa de Administração será destinado ao Gestor parte a ser definida entre o Administrador e o Gestor, a título de taxa de gestão.

Parágrafo 1º - Os serviços de escrituração das cotas, poderão ser realizados pelo Administrador, mediante uma remuneração compatível com a praticada pelo mercado.

Parágrafo 2º - A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Parágrafo 3º - O Administrador, conforme regrado em instrumento próprio, poderá destinar parte da taxa de administração diretamente aos prestadores de serviços contratados e desde que o somatório não exceda o montante total da taxa de administração.

Parágrafo 4º - Não estão incluídas na taxa de administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do FUNDO, os quais serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 15 - A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre o Administrador, por conta e ordem do FUNDO, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo FUNDO estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede do Administrador.

Artigo 16 - A Taxa de Administração será calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (ii) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e paga até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do FUNDO, considerada a primeira integralização de cotas

do FUNDO.

Artigo 17 - Não será devida nenhuma taxa de performance pelo.

Artigo 18 - O FUNDO não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 19 - O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos no artigo 107 da Resolução CVM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - hipóteses de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

- i. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar a administração do FUNDO com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data em que o Administrador pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- ii. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações do Administrador, nos termos deste Regulamento;
- iii. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do FUNDO, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- iv. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada na CVM.

Parágrafo 2º - A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 33, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do FUNDO, sendo também facultado aos Cotistas que

detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º - No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM, o que deverá ocorrer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da formalização de sua renúncia, período em que o Administrador permanecerá no exercício de suas funções.

Parágrafo 5º - Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, o FUNDO deverá ser liquidado, devendo, o Gestor, permanecer no exercício de suas funções até a conclusão de sua liquidação e o Administrador até o cancelamento o do registro do FUNDO na CVM.

Parágrafo 6º - No caso de descredenciamento do Administrador e/ou Gestor pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o FUNDO.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor tenha sido descredenciado e este(s) não venha(m) a ser substituído(s) pela Assembleia Geral de Cotista o FUNDO de deverá ser liquidado, devendo, o Gestor, permanecer no exercício de suas funções até a conclusão de sua liquidação e o Administrador até o cancelamento o do registro do FUNDO na CVM.

Parágrafo 8º - O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 9º - O Administrador deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o FUNDO, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da realização da respectiva Assembleia Geral, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o FUNDO e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Administrador ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Administrador, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DA GESTÃO

Artigo 20 - O Gestor será responsável pela gestão da carteira do FUNDO, composta de Outros

Ativos, que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como sugerir ao Administrador novos investimentos ou desinvestimentos, fundamentados em análises adequadas para que o Comitê de Investimentos, se constituído, ou os cotistas, possam tomar as decisões relacionadas aos negócios do FUNDO.

Parágrafo 1º - São obrigações do Gestor, além daquelas relacionadas no Artigo 85 da Resolução 175 CVM, as seguintes:

- (a) monitorar os investimentos realizados pelo FUNDO, bem como o desempenho do FUNDO e a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- (b) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira dos Outros Ativos, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (c) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador acerca da aquisição ou alienação dos Ativos não imobiliários, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico- financeiras, se for o caso, de acordo com a política de investimento;
- (d) recomendar, se aplicável, ao Administrador a celebração de contratos (incluindo aditamentos e waivers que entenda necessários), negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento, diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- (e) auxiliar o o Administrador, na elaboração dos relatórios periódicos das atividades do FUNDO, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- (f) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- (g) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (h) gerir os valores do FUNDO colocados sob sua responsabilidade pelo Administrador, segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

- (i) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos não imobiliários, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao FUNDO, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (j) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- (k) aconselhar o Administrador, em relação à estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento, e, posteriormente, recomendar ao Administrador: (i) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; e/ou (ii) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (l) elaborar o item do relatório semestral do FUNDO que trata da conjuntura econômica e perspectiva para o mercado imobiliário;
- (m) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FUNDO em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e
- (n) exercer direito de voto decorrente de ativos detidos pelo FUNDO quando delegada a função pelo Administrador, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do FUNDO.

Parágrafo 2º - O Gestor, observadas as limitações legais e deste Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos não imobiliários do FUNDO, quando e somente naquilo que seja delegado pelo Administrador, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 3º - Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do FUNDO, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo III acima.

Parágrafo 4º - O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do FUNDO, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador poderá, desde que requisitado pelo Gestor, dar representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do FUNDO, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Parágrafo 5º - O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por

deliberação da Assembleia Geral, observando-se as mesmas regras no capítulo anterior destinado à fixação das regras para destituição do Administrador.

Parágrafo 6º - Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do FUNDO ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO VII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 21 - As atividades de escrituração de Cotas do FUNDO poderão ser executadas pelo Administrador ou pelo Escriturador.

Parágrafo 1º - Caso os ativos financeiros do FUNDO ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, ou prestá-lo diretamente se para tanto habilitado, mediante a remuneração usualmente praticada.

Parágrafo 2º - O custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor do Administrador ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

Parágrafo 3º - As despesas de custódia serão de responsabilidade do FUNDO.

Artigo 22 - As atividades de distribuição das Cotas do FUNDO serão realizadas pelo Distribuidor em regime de melhores esforços.

Artigo 23 - Quaisquer terceiros contratados pelo FUNDO, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VIII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 24 - O FUNDO tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária, conforme listados no Artigo 25 abaixo, nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento e a política de investimento do FUNDO.

CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 25 - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a administração do Administrador, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração compatível com os riscos do investimento realizado, em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 24, observando a seguinte política de investimentos:

- i. os investimentos imobiliários do FUNDO serão realizados preponderantemente a longo prazo e sobretudo auferir ganhos de capital e rendas, através da venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- ii. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, na forma da legislação vigente;
- iii. nas operações nas quais o FUNDO venha a participar, seja através de venda dos ativos, cessão de direitos e/ou créditos oriundos de venda, locação ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, ao Administrador, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;
- iv. o FUNDO poderá locar ou arrendar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus cotistas, empreendedores ou terceiros, sob a condição expressa de que em tais contratos prevaleçam as condições de mercado, restando resguardados os interesses do FUNDO e de seus cotistas;
- v. as disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos alvo, nos termos deste Regulamento, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO;
- vi. o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- vii. o FUNDO poderá realizar investimentos objetivando auferir rendimentos em letras hipotecárias (“LH”); letras de crédito imobiliário (“LCI”); certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;
- viii. o FUNDO, também, poderá realizar investimentos de longo prazo, em imóveis comerciais localizados no território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas, seja com recursos advindos da venda, locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do FUNDO, desde que

- ix. previamente aprovados pela Assembleia; e
- o FUNDO poderá investir, ainda, em eventuais expansões e revitalizações dos empreendimentos, com vistas à sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou alienação de partes do empreendimento a terceiros

Parágrafo 1º - A aquisição, comercialização e alienação de imóveis pelo FUNDO precisarão ser aprovadas em Assembleia, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo 2º O objeto do FUNDO e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 3º Os bens e direitos integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 4º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente.

Parágrafo 5º O FUNDO, poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

Parágrafo 6º O FUNDO poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o FUNDO não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do FUNDO para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

Parágrafo 7º - O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 26 - Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

- (a) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (e) Outros Ativos, quais sejam: (i) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários (“CRI”); (ii) Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”); (iii) Letras de Crédito Imobiliário lastreadas em créditos imobiliários (“LCI”); (vi) cotas de outros fundos de Investimento Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste FUNDO; e (vi) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Outros Ativos”).

Parágrafo 1º - As aquisições dos Ativos-Alvo, imóveis, deverão obedecer à política de investimento do FUNDO e as demais condições estabelecidas neste regulamento.

Parágrafo 2º - Os Ativos-Alvo estarão localizados em qualquer região o Brasil.

Parágrafo 3º - É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar 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, conforme letra (m) do Artigo 11 deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Quando o investimento do FUNDO se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 5º - Não existe qualquer promessa do FUNDO, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos FUNDO.

Artigo 27: Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do FUNDO que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas e/ou cotas de fundos de investimento de renda.

Parágrafo Único: O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades

de liquidez.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 28 - Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o Cotista.

Parágrafo 1º - Os recursos que constam na carteira do FUNDO e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(a) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. 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 negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do FUNDO e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do FUNDO. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do FUNDO.

(b) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo FUNDO dos valores que lhes forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes do Imóvel-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda do Imóvel-Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação do Imóvel-Alvo, o FUNDO estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(c) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do

FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

(d) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do FUNDO, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(e) **Risco tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o FUNDO que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do FUNDO sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(f) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(g) **Risco de concentração da carteira do FUNDO** – O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o FUNDO possa adquirir o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel. O FUNDO irá adquirir apenas o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, o que gerará uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel-Alvo, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Imóvel-Alvo a ser adquirido estarão sempre locadas ou arrendadas.

(h) **Risco da administração do Imóvel-Alvo por terceiros** – Considerando que o objetivo do FUNDO consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização do Imóvel-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do FUNDO, tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(j) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo FUNDO, serem objeto de livre acordo entre o FUNDO e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do FUNDO.

(k) **Riscos ambientais** – Ainda que o Imóvel-Alvo venha a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica do imóvel situado nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(l) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(m) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do FUNDO.

(n) **Riscos de despesas extraordinárias** – O FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. Não obstante, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(o) **Riscos de desvalorização do Imóvel-Alvo e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do FUNDO não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel-Alvo que integrará o patrimônio do FUNDO, conseqüentemente, a remuneração futurados investidores do FUNDO. O valor do Imóvel-Alvo e a capacidade do FUNDO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Imóvel-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel-Alvo.

(p) **Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários:** O sucesso do FUNDO depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o FUNDO poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(q) **Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários:** apesar de a carteira do FUNDO ser constituída, predominantemente, por ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os Imóveis-Alvo. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(r) **Risco em Função do Registro Automático da Oferta:** As ofertas que venham a ser distribuídas

nos termos do Artigo 27 da Resolução CVM 160, serão automaticamente registradas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo FUNDO e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela CVM e estará sujeita às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

Parágrafo 2º: A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontrar-se-ão descritos nos informes anual elaborado em conformidade com o Anexo M à Resolução 184 da CVM “Suplemento K”, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Artigo 29 - As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 30 - A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “a” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, nos termos do Artigo 70 da parte geral da Resolução 175 deliberar sobre:

- a) as demonstrações contábeis, nos termos do art. 71 da parte geral da Resolução 175;
- b) a substituição de prestador de serviço essencial;
- c) a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 39;
- d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação, a dissolução ou a liquidação do fundo ou da classe ou série de cotas;
- e) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da parte geral da Resolução 175;
- f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do art. 122 da parte geral da Resolução 175;
- g) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- h) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- j) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 184, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 184 e
- l) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um Gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

Parágrafo 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º - O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 184, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º - O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 31 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas;ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º - Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no *caput* deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 21 da Resolução CVM 184:

- (a) ser Cotista do FUNDO;
- (b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a penacriminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 32 - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- i. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do artigo 33 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- ii. denunciar ao Administrador e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que

descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

- iii. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- iv. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- v. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do FUNDO detidas pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 184, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- vi. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 5º - O representante dos cotistas, se indicado, não receberá remuneração para o exercício das funções.

Artigo 33 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º - A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º - Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º - Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º - Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 36, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º - Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, alíneas “a” e “b”, do Anexo III da Resolução CVM 184, sendo que as informações referidas no inciso IV do Artigo 36 do Anexo III da Instrução CVM 184 deverão ser divulgados até 08 (oito) dias após a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 8º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4º do Artigo 30 deste Regulamento; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K – Informe Anual, Anexo M à resolução CVM 184.

Artigo 34 - A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 31 acima.

Artigo 35 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do FUNDO, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º - As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 3º - As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- i. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100(cem) Cotistas; ou
- ii. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º - Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º - Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 6º - Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do FUNDO, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 7º - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 17, do Anexo III da Resolução CVM 184.

Parágrafo 9º - O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome

do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 10 - Nas hipóteses previstas no parágrafo 8º acima o administrador do FUNDO poderá exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 11 - É vedado ao Administrador do FUNDO:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10 acima.

Parágrafo 12 - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do FUNDO, em nome de Cotistas serão arcados pelo FUNDO.

Parágrafo 13 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- (a) o Administrador ou o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo 14 - Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- (a) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Décimo

Terceiro acima;

- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404.

Parágrafo 15 - A verificação do inciso “F” do Parágrafo Décimo Terceiro acima cabe exclusivamente ao Cotista.

Parágrafo 16 - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Artigo 36 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) ou mediante plataforma eletrônica disponibilizada pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 37 - Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 38 - Com vistas à constituição do FUNDO, o Administrador emitiu, na primeira distribuição, 100.000 (cem mil) Cotas de classe única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento, perfazendo o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foram distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos, à época, da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 1º - Após a 1ª emissão de Cotas, por meio de deliberação tomada em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 01 de julho de 2021, por unanimidade, foi aprovado o desdobro das Cotas do Fundo na proporção de 01 (um) para 10 (dez). Assim, atualmente o FUNDO é constituído por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

Parágrafo 2º - As Cotas foram integralizadas pelos Cotistas em moeda corrente nacional, de acordo com os termos e condições previstos no respectivo compromisso de investimento e boletim de subscrição, e na legislação vigente. As integralizações das Cotas ocorreram conforme as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Regulamento, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista.

Parágrafo 3º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da primeira emissão foi de 06 (seis) meses, a contar da data do início da respectiva distribuição.

Artigo 39 - O Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, desde que o total das novas emissões seja no montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado), podendo ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pelo Escriturador ou pela B3, conforme aplicável, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, se aplicável. e depois de obtida a autorização da CVM., se aplicável.

Artigo 40 - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do FUNDO, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo FUNDO, garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, econômicos e políticos idênticos, sendo certo que, em relação a estes últimos, o número de votos por cotista, nas Assembleias, estará limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO.

Parágrafo 1º - As Cotas estão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso, e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Artigo 41 - As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do FUNDO.

Artigo 42 - O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do FUNDO, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Parágrafo 1º - O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do FUNDO será fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de

mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Parágrafo 2º - Os Cotistas do FUNDO terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 3º - O direito de preferência referido no Parágrafo Segundo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida nos documentos que aprovarem a nova emissão. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, por prazo não inferior a 10 (dez) Dias úteis.

Parágrafo 4º - Os documentos que aprovarem a nova emissão, discorrerão a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

Parágrafo 5º - Caso as novas emissões sejam aprovadas por meio da realização de Assembleia Geral de Cotistas, as informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador, bem como no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas, via e-mail, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 43 - Nos documentos da nova emissão constarão as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Único - As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, com exceção dos direitos descritos no artigo 41 e seguintes.

Artigo 44 - No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar, além do Termo de Adesão ao Regulamento do FUNDO, o respectivo pedido de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de Cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

- (d) condições para integralização das Cotas.

Artigo 45 - As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos pedidos de subscrição e compromissos de investimento, se aplicável.

Artigo 46 - As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

Artigo 47 - A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do FUNDO, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada pedido de subscrição e compromisso de investimento, se aplicável, e/ou (ii) bens e direitos e/ou imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, observado o disposto no Artigo 20 deste Regulamento, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, letra (b), deste Regulamento, conforme previsto em cada pedido de subscrição e compromisso de investimento. Se aplicável. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Parágrafo 1º - As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, e serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do FUNDO, nos termos de cada pedido de subscrição.

Parágrafo 2º - Nas emissões de cotas do FUNDO, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição e do respectivo Compromisso de Investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês, e (b) multa de 10% (dez por cento); bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

Parágrafo 3º - Verificada a mora do cotista, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento como títulos executivos, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial.

Parágrafo 4º - Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o

Administrador autorizado, a proceder a venda das cotas de que trata o item (b) do inciso X deste artigo, caucionadas ao FUNDO, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 368 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente;

Parágrafo 5º - Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (a) cederão ao FUNDO, no Boletim de Subscrição e no respectivo Compromisso de Investimento, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (b) empenharão em favor do FUNDO as cotas subscritas e integralizadas, ficando o Administrador autorizado a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas;

Parágrafo 6º - As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do FUNDO e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do FUNDO será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor. A integralização de Cotas do FUNDO em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 7º - A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por empresas de avaliação escolhidas pelo Administrador e referida integralização com bens e direitos deverá ocorrer fora do ambiente da B3.

Parágrafo 8º - A integralização em bens e direitos prevista no *caput* deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do instrumento de subscrição.

Parágrafo 9º - O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 10º - Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

Artigo 48 - Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 49 - Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do FUNDO.

Artigo 50 - Não há limite quanto à quantidade de Cotas do FUNDO que pode ser detida por um único Cotista.

Artigo 51 - As Cotas emitidas pelo FUNDO poderão ser admitidas para negociação em mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 52 - O titular de Cotas do FUNDO:

- (a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Artigo 53 - Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - O desenquadramento do FUNDO em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do FUNDO ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 54 - O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do FUNDO, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 55 - O FUNDO poderá ser liquidado ou dissolvido, exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 33 deste Regulamento

Parágrafo 1º - Na hipótese de liquidação do FUNDO, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. Sendo certo que, nesses casos, a entrega de ativos em pagamento aos Cotistas deve ser realizada fora do ambiente operacional da B3.

Parágrafo 2º - Na hipótese de liquidação do FUNDO, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO. Das notas explicativas às

demonstrações financeiras do FUNDO deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 56 - O FUNDO entrará em liquidação em caso de alienação da totalidade dos Imóveis-Alvo ou dos direitos reais sobre os Imóveis-Alvo ou em caso de deliberação por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e dos artigos abaixo. São ainda eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do FUNDO;
- (b) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no Patrimônio Líquido do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e
- (c) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Período de Desinvestimento.

Artigo 57 - Na hipótese de liquidação do FUNDO, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo 1º - O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Parágrafo 2º - Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias, (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Artigo 58 - Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 52 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do FUNDO ainda em circulação, sendo que nestas hipóteses todas transferências dar-se-ão fora do ambiente da B3.

Artigo 59 - Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do FUNDO ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do FUNDO aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá fora do ambiente da B3.

Parágrafo 1º - Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do FUNDO serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º - No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

Parágrafo 3º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º - A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 38 deste Regulamento.

Parágrafo 6º - O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes

da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do FUNDO na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Parágrafo 7º - No caso de extinção e liquidação do FUNDO, será devido ao Administrador uma “taxa de encerramento”, no valor equivalente ao somatório das 03 (três) últimas taxas de administração pagas pelo FUNDO, atualizadas positivamente pelo IGP-M.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 60 - Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nesta Resolução;
- c) despesas com correspondências de interesse do fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- n) no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:
- o) distribuição primária de cotas;
- p) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

- q) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- r) taxas de administração e de gestão;
- s) taxa de performance;
- t) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;
- u) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas nesta Resolução; e
- v) contratação da agência de classificação de risco de crédito.

Parágrafo 1º - Além das despesas acima indicadas, constituem, ainda, encargos do FUNDO as seguintes despesas:

- a) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- b) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo III da Resolução CVM 184;
- c) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- d) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- e) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- f) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 2º - Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO e que não façam jus aos interesses do FUNDO e/ou dos seus cotistas, correrão por conta do Administrador.

Artigo 61 - Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do FUNDO, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do FUNDO para atender às exigibilidades do FUNDO, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (a) pagamento dos encargos do FUNDO descritos no Artigo acima;
- (b) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (c) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do FUNDO; e
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do FUNDO, aindaque exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 62 - O exercício social do FUNDO tem duração de 12 (doze) meses, com término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 63 - O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

Artigo 64 - As demonstrações financeiras do FUNDO estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 65 - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Parágrafo 1º - O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério do Administrador, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do FUNDO (“Resultado Operacional Disponível”).

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos mensalmente em regime de caixa entre os dias 16 do mês anterior e o dia 15 do mês corrente, serão distribuídos aos Cotistas a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído, sempre no 8º (oitavo) dia útil da segunda quinzena do mês corrente, eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 2º acima os titulares de Cotas do Fundo no 2º (segundo) dia útil da segunda quinzena do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 66 - O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do FUNDO, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único - Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Imóveis-Alvo;
- (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- (e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de FUNDO de reserva;
- (g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- (h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- (i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 67 - No ato de seu ingresso no FUNDO, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do FUNDO, devendo expressamente concordar com o

conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do instrumento de subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do FUNDO.

Parágrafo Único - Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do FUNDO, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 68 - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 184;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, a que se referir o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 184;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, a que se referirem:
 - i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - ii) o relatório do Auditor Independente; e
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 1º - O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º - O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento “K” atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 3º - As informações ou documentos referidos no *caput* podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 69 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos as informações eventuais sobre o FUNDO:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do Artigo 40, § 3º, do Anexo III da Resolução CVM 184 e com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 36 do Anexo III da Resolução CVM 184.

Parágrafo 1º - Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes, além daqueles previstos no § 3º do artigo 64 da parte geral da Resolução:

- a) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;
- b) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;
- c) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe
- d) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe; e
- e) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da classe.

Artigo 70 - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único - O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 71 - O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

Parágrafo 1º - Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2º - Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XIX – COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 72 - Por decisão de Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá constituir um comitê de investimento (“Comitê de Investimento”), formado por 4 (quatro) membros efetivos, eleitos pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim, sendo 2 (dois) deles indicados pelos cotistas e 2 (dois) deles indicados pela Gestor. O Comitê de Investimento terá um presidente, eleito pelos seus membros.

Parágrafo 1º - O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 2º - Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de seus serviços.

Artigo 73 - O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos deste Regulamento, aprovar investimentos e desinvestimentos em imóveis e empreendimentos, segundo propostas apresentadas pelo Administrador e pela Gestor.

Artigo 74 - O Comitê de Investimentos se reunirá para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, em caráter ordinário, na sede do Administrador, mediante convocação de reunião, ou consulta formal via mensagem eletrônica, sempre que houver alguma matéria de interesse do Fundo que seja de sua competência a ser analisada.

Parágrafo 1º - A convocação das reuniões do Comitê de Investimento poderá ser feita pelo Administrador ou por qualquer de seus membros, e será enviada por meio de fac-símile, carta registrada ou mensagem eletrônica aos endereços a serem fornecidos pelos membros do Comitê de Investimento no momento da sua posse. A convocação será realizada com pelos menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência em primeira convocação, e 2 (dois) dias úteis em segunda convocação.

Parágrafo 2º - A convocação será dispensada quando todos os membros efetivos do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião. Não obstante o disposto neste parágrafo, as consultas formais deverão ser formuladas pelo membro do Comitê de Investimento que tenha convocado ou, ainda, por qualquer de seus membros a pedido do Administrador, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data final de manifestação ou resposta à consulta formulada, detalhando as matérias submetidas à deliberação por consulta formal bem como as informações e documentos que porventura sejam necessários para a resposta dos membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo 3º - As reuniões do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a participação da maioria simples de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal, reputando-se como voto favorável a falta de manifestação ou resposta fora do prazo para manifestação ou resposta favorável à consulta formulada.

Parágrafo 4º - As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros, cabendo a cada membro 01 (um) voto.

Parágrafo 5º - As deliberações do Comitê de Investimento, tomadas ou emitidas em reuniões ou em consulta formal, serão reduzidas a termo pelo Administrador em atas a serem lavradas no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

Parágrafo 6º - Os membros do Comitê de Investimento deverão tomar posse de seus cargos mediante a assinatura do termo de posse a ser lavrado no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

Parágrafo 7º - Em caso de vacância de membro do Comitê de Investimento eleito pelos Cotistas, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tome conhecimento de tal fato, para que os Cotistas elejam um substituto.

Parágrafo 8º - O presidente do Comitê de Investimento deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 9º – Os membros do Comitê de Investimento não receberão remuneração do FUNDO.

Parágrafo 10º – As decisões e instruções do Comitê de Investimento deverão ser rigorosamente observadas pelo Administrador, pelo Gestor e pelos demais prestadores de serviços do FUNDO.

CAPÍTULO XX –DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 75 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o Administrador, entre o FUNDO e o Gestor, entre o FUNDO e o custodiante (se houver), entre o FUNDO e o escriturador, entre o FUNDO e o consultor de investimentos e/ou entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas;
- ii. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o custodiante, o escriturador, o consultor de investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas;
- iii. a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao custodiante, ao escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- v. a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- i. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- ii. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do custodiante, do escriturador, do consultor de investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, desde que

- iii. seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima, conforme o caso.

Parágrafo 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor, ao custodiante, ao escriturador, ao consultor de investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

CAPÍTULO XXI –DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 76 - Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 77 - Nas assembleias de Condomínios, companhias e/ou fundos de investimento nas quais o FUNDO detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website: <https://www.brcapital.com.br>.

Parágrafo 1º - O Gestor deste FUNDO adota política de exercício de direito de voto em Assembleias Gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo 2º - O Gestor exercerá o direito de voto em Assembleias Gerais, na qualidade de representante do FUNDO, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em Assembleias Gerais representando o FUNDO, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do FUNDO.

Artigo 78 - O FUNDO, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1º - O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro

dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2º - A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3º - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4º - O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5º - Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6º - Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela legislação aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 71 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7º - Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6º acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8º - A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar

procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9º - O Administrador não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação do Administrador é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.

Parágrafo 10 - As decisões da Assembleia Geral não estarão sujeitas à avaliação da CAM-B3.

TJK - Fundo de
Investimento
Imobiliário

TJKB11

Estudo de Viabilidade
Oferta ICVM 160

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

TJK Renda Imobiliária

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro de 2023

Código de negociação B3:
TJKB11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Gestão:
Unitas consultoria

Taxa de administração/gestão:
0,45% a.a. sobre o patrimônio líquido

PL e aplicações financeiras: posição
de 31/12/23

Foco de atuação: Healthcare

O TJK Renda Imobiliária FII (TJKB11) é um fundo de investimento imobiliário focado no investimento para geração de renda por meio de locação em prazo longo (contratos atípicos) de ativos relacionados à área de healthcare, em regiões consolidadas de São Paulo. Atualmente detém seis centros de diagnóstico de expressivas dimensões, localizados nas regiões: Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana.

Patrimônio líquido:
R\$ 205.051.412,28

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 271,48

Valor de mercado da cota:
R\$ 262,50

ABL:
24.952 m²
6 ativos

Aplicações financeiras:
R\$ 296.259,87

ESTRATÉGIA

Estratégia para curto prazo - meta para implementação dos novos investimentos- março de 2024

- Aumentar a base de cotistas
- Maior segurança nos contratos atuais (já assinados em janeiro/2024)
- Diversificar portfólio com novos ativos e inquilinos do segmento de healthcare
- Aumentar liquidez na B3
- Valorização do portfólio (renda harmônica e diversificação de inquilinos)

Plano de ação - programa de +R\$ 213,9 mm de capital

- Investimento para conclusão do Centro de Terapias e Retaguarda no bairro Pompéia – Capital Paulista. Operador rede Humana Magna – (contratado – em obras);
- Investimento para BTS Centro de Tratamento/Análises/Procedimentos – Rede One Care – atuante no Centro Oeste do estado de São Paulo (em negociação);
- Investimento em SLB de operação de laboratório/centro de tratamentos/cirurgias em Mogi das Cruzes, com operação consolidada e de excelente performance histórica (negociado – em DD e Minuta dos Contratos);
- Investimento na expansão de rede de laboratórios de análises clínicas (contratado)
- Investimento na expansão de rede de consultórios compartilhados (duas unidades já negociadas: Santana e Vila Olímpia e Unidade Vila Mariana em negociação)
- Investimento em Centro de Oncologia na Capital Paulista (em negociação)

Plano de investimento



Rede Humana Magna | Imagem de referência da unidade Pompéia (em obras)



Rede One Care | perspectiva ilustrativa da unidade de Bauru

Valor disponível para novos ativos +R\$ 213.920 mil
 Receita adicional prevista: R\$ 21.797 mil/ano

aumento de capital	etapa i
quantidade de cotas antes do aumento de capital	756.974
PL antes do aumento de capital	205.051.412
VP cota	270,883
Valor da cota na oferta	280,000
aumento de capital	224.000.000
Custos da oferta	(10.080.000)
Recurso disponível para aquisição	213.920.000
novo PL	429.051.412
quantidade de cotas adicionais	800.000
nova quantidade de cotas	1.556.974

Valores em R\$

Plano de investimento - etapa i



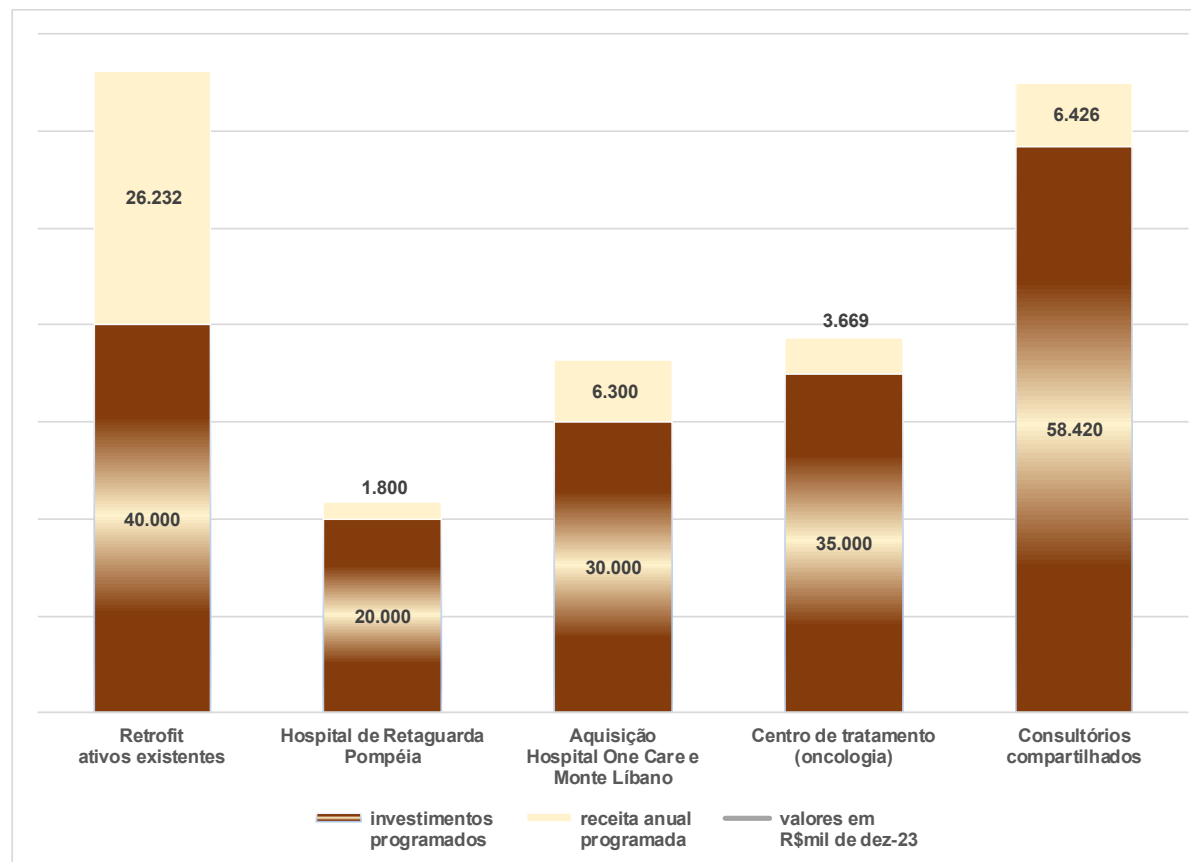
Rede Humana Magna | Imagem de referência da unidade Pompéia (em obras)



Rede One Care | perspectiva ilustrativa da unidade de Bauru

Captação +R\$ 213.920 mil

Receita adicional prevista: R\$ 21.797 mil/ano



Valores em R\$ mil. | Receitas anuais previstas

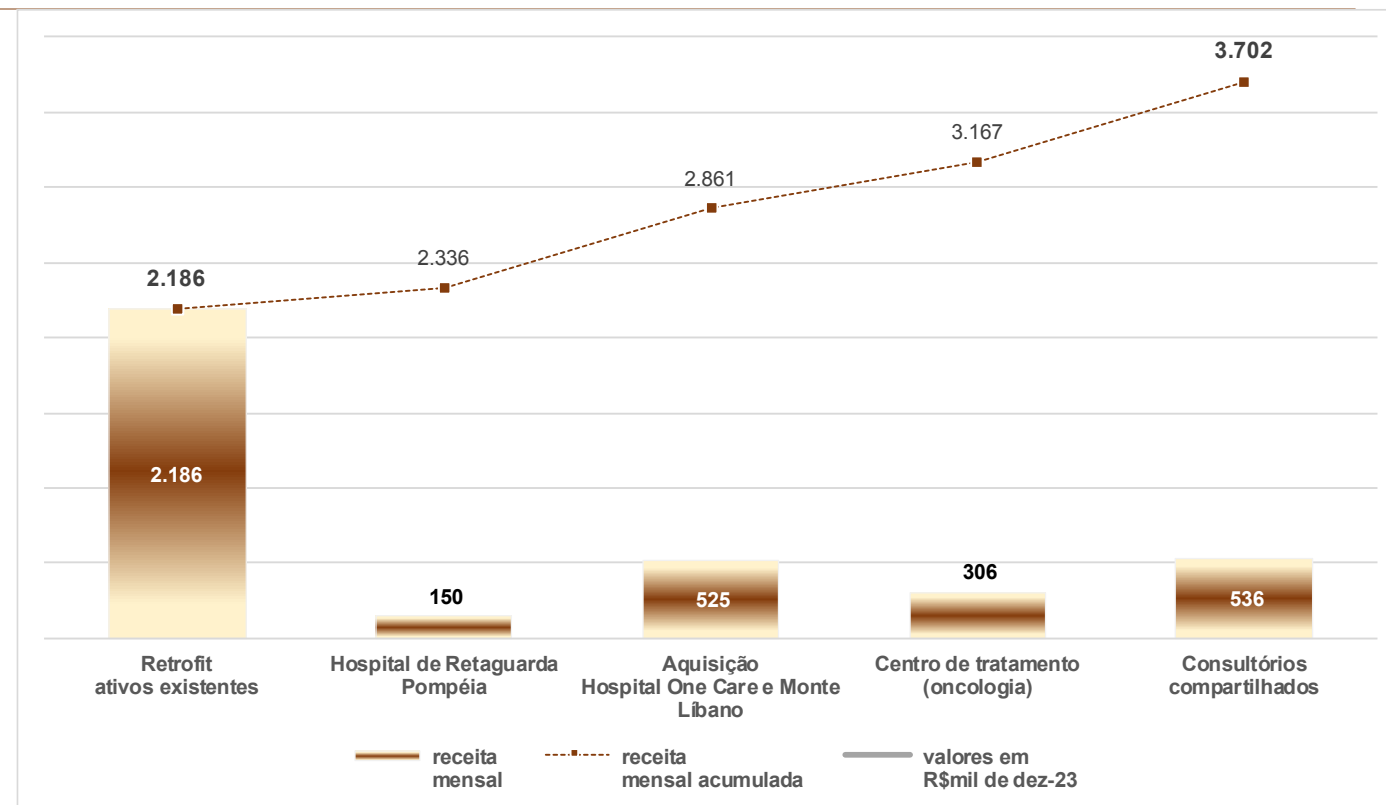
Indicadas apenas as receitas adicionais a serem incorporadas com a aquisição de novos ativos. Não indicada a receita dos ativos existentes.

Evolução Prevista -etapa i

Receita Mensal

evolução conforme inclusão de novos ativos
etapa i

(valores em R\$ mil de dez-23)



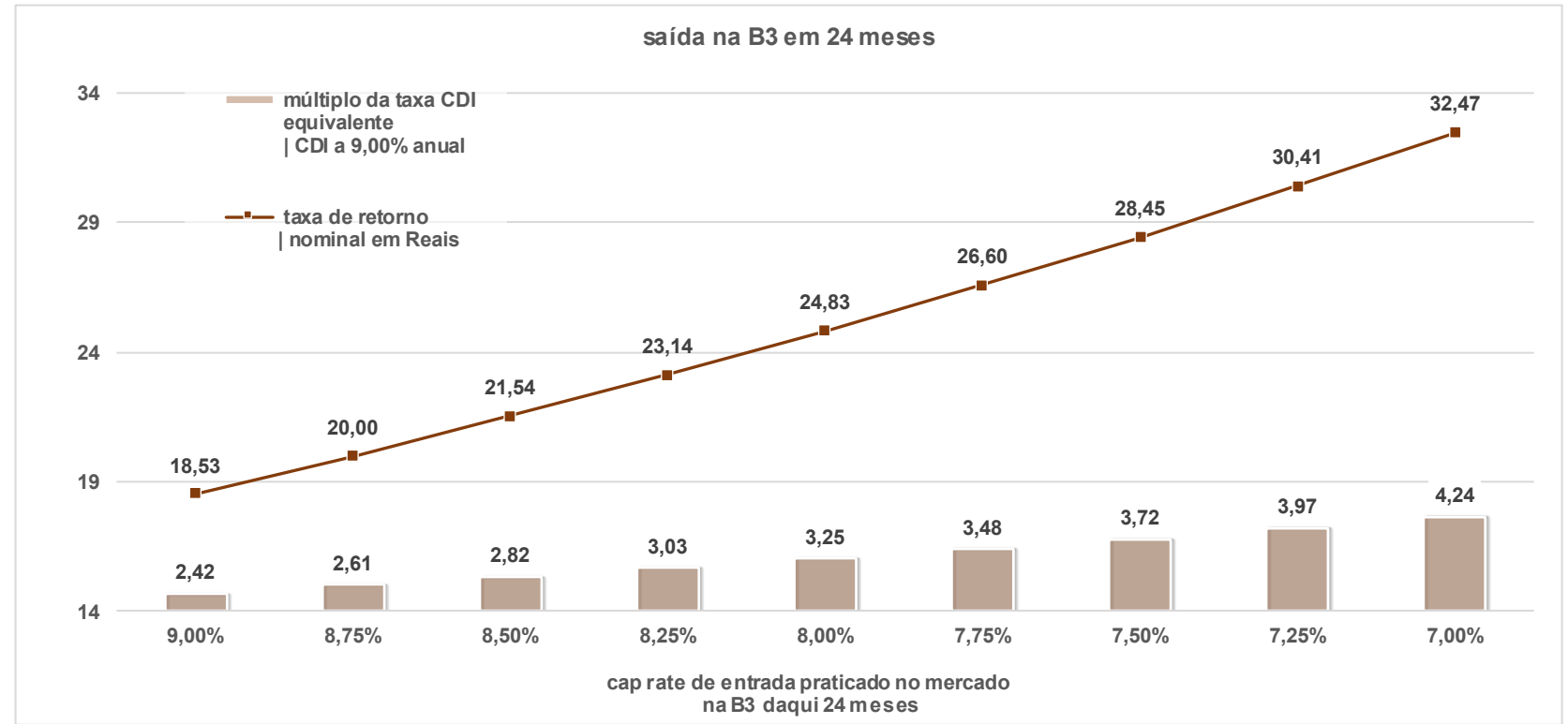
Resultado e rentabilidade atual e previstos

Cenários	Patrimônio líquido (R\$)	Quantidade de cotas	RODi mensal (R\$)	Dividendo / cota (R\$)	Valor patrimonial da Cota (VP) R\$	Rentabilidade mensal / VP	Rentabilidade anualizada
Cenário atual	205.051.412	756.974	1.800.581	2,3787	267,55	0,889%	11,21%
Cenário com retrofit e novos ativos operando	429.051.412	1.556.974	3.520.824	2,2613	275,57	0,821%	10,30%

Evolução Prevista -etapa i

Imagem de saída na B3 em 24 meses

(valores em R\$ mil de dez-23)



valores em R\$ da base de dez-23

investimento na cota	280,000
valor da cota na oferta	267,55
custos da emissão	12,45
dividendo mensal	2,2613

Cenários	Patrimônio líquido (R\$)	Quantidade de cotas	RODi mensal (R\$)	Dividendo / cota (R\$)	Valor patrimonial da Cota (VP) R\$	Rentabilidade mensal / VP	Rentabilidade anualizada
Cenário atual	205.051.412	756.974	1.800.581	2,3787	267,55	0,889%	11,21%
Cenário com retrofit e novos ativos operando	429.051.412	1.556.974	3.520.824	2,2613	275,57	0,821%	10,30%

Resultado e rentabilidade previstos após captação

taxas expressas em % ano equivalente

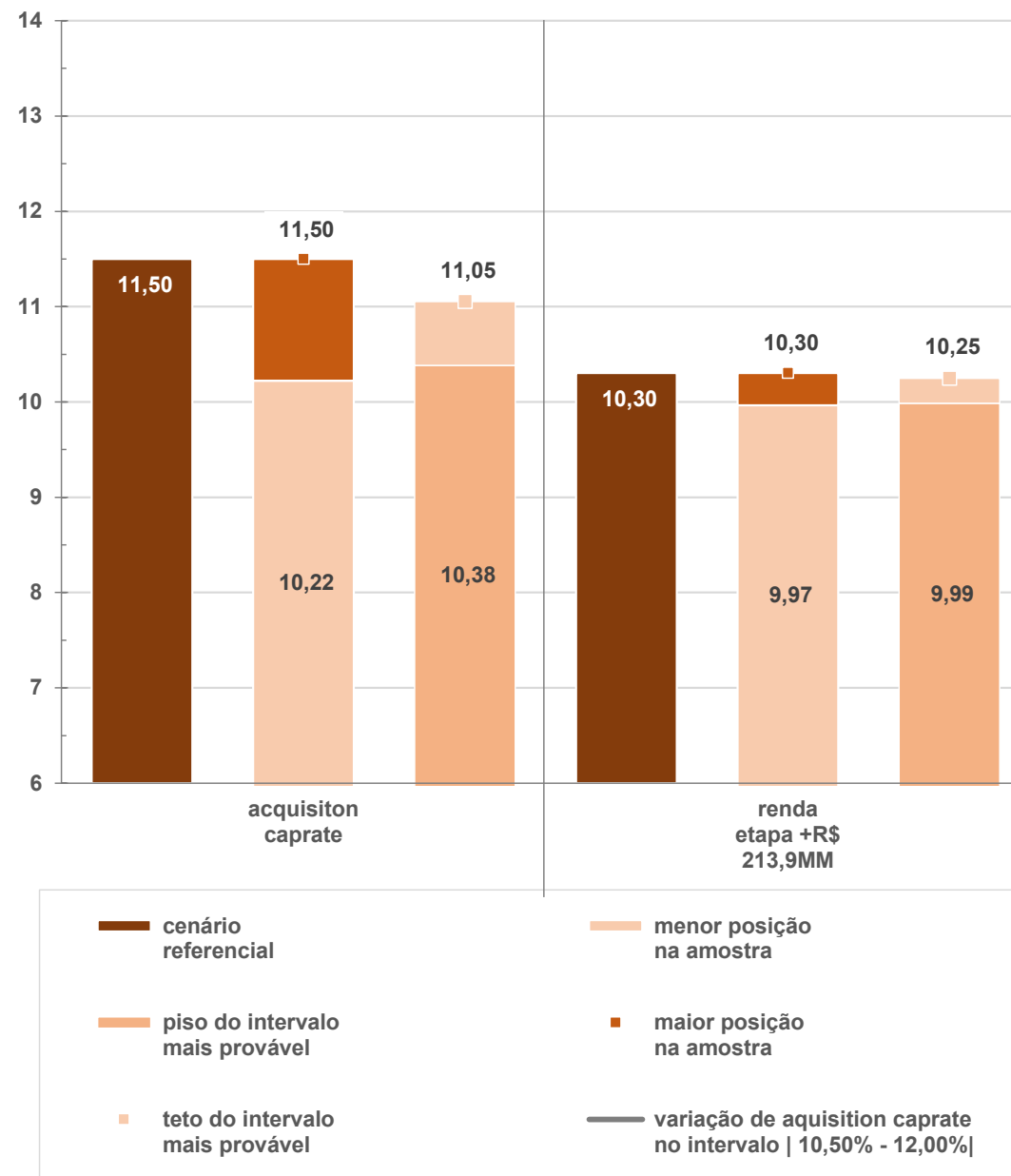
efetivas, acima do Ijca

(a hipótese de evolução das locações em Ijca implica em que as taxas sejam sustentadas sobre o valor da cota ajustada pelo Ijca)

Anotamos nesse gráfico os efeitos de alteração de cenário referencial, relativamente ao acquisition caprate que utilizamos para identificar a rentabilidade dos investimentos que ainda estão em negociação

- impusemos um piso de 10,5% para a taxa de acquisition caprate, ~150 bps menor do que a marcação do cenário referencial
- construímos uma amostra com variação randômica até o piso que, explorada, leva aos valores do gráfico
- nele verificamos que, cumprindo a programação de Investimentos, a renda anual, marcada em 10,30% no cenário referencial, pode oscilar até 9,97, sendo mais provável (90% de confiabilidade) que esteja situada entre 9,99 e 10,25

Esses dados mostram a segurança do investimento, que deve girar em patamares superiores ao seu mercado competitivo



síntese da base de dados NAREIT - setembro 2023

valores em USD bilhões

	total de Equity Reits	Market Capitalization	average MK/ Reit	dividend yield (% year equivalent)	
total de Equity Reits	143				
Market Capitalization		1.206	100,00%		
average MC / # Reit			8,4		
dividend yield (% year equivalent)				4,44	
Industrial	11	168	13,93%	15,3	3,25
Office	19	61	5,06%	3,2	6,32
Retail	30	168	13,93%	5,6	5,82
<i>shopping centers</i>	17	63		3,7	4,68
<i>regional malls</i>	3	40		13,3	6,69
<i>free standing</i>	10	65		6,5	6,19
Residential	19	185	15,34%	9,7	3,88
Lodging / Resorts	13	33	2,74%	2,5	4,18
Health Care	15	103	8,54%	6,9	5,12
Infrastructure	4	154	12,77%	38,5	4,42
Data Centers	2	111	9,20%	55,5	2,36
Diversified and other sectors	30	223	18,49%	7,4	5,02

Características do investimento no segmento de health care

- Determinadas atividades no segmento do healthcare têm forte vínculo com o endereço, por motivos regulatórios, elevando a segurança dos contratos de locação.
- No mercado brasileiro, ativos locados para instituições de saúde, em sua maioria, estão pulverizados em fundos de lajes corporativas;
- No mercado internacional, fundos com foco na locação de ativos para o segmento da saúde já são consolidados;



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de **40 anos criando valor para nossos clientes**, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

jdarochalima@unitas.com.br
carolina.gregorio@unitas.com.br

www.unitas.com.br
visite e conheça nossos fundos



TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
Com o relatório dos auditores independentes**

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas

TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento da receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminando prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 5.



Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins comparativos, não foram auditadas por nós nem por outros auditores independentes.

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 Investimentos Imobiliários 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

- 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.
- Obtivemos 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 práticas 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de março de 2022.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fábio Debiaze Pino".

Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2021	%PL	2020	%PL
				(Não auditado)	
Circulante		1.869	0,93%	1.078	1,42%
Caixa e equivalentes de caixa	4	149	0,07%	-	0,00%
Contas a receber de aluguéis	5	1.720	0,86%	1.078	1,42%
Não circulante		199.472	99,16%	74.617	98,58%
Investimento		199.472	99,16%	74.617	98,58%
Propriedades para investimento	6	199.472	99,16%	74.617	98,58%
Total do ativo		201.341	100,09%	75.695	100,01%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2021	%PL	2020	%PL
				(Não auditado)	
Passivo circulante		189	0,09%	7	0,01%
Taxa de administração a pagar	12	25	0,01%	5	0,01%
Fornecedores de serviços	7	41	0,02%	2	0,00%
Distribuição de rendimentos a pagar	9	123	0,06%	-	0,00%
Patrimônio líquido	8	201.152	100,00%	75.688	100,00%
Cotas integralizadas		75.000	37,29%	74.617	98,58%
Reserva de capital		7	0,00%	-	0,00%
Lucros acumulados		126.145	62,71%	1.071	1,42%
Total do passivo e patrimônio líquido		201.341	100,09%	75.695	100,01%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2021	2020
			(Não auditado)
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	20.845	1.078
Ajuste valor justo	6	124.456	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		145.301	1.078
Resultado líquido de atividades imobiliárias		145.301	1.078
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	55	-
Resultado líquido de ativos financeiros		-	-
Outras despesas operacionais:			
Taxa de administração	12	(318)	(5)
Honorários auditoria		(11)	-
Serviços de terceiros	13	(222)	(2)
Despesas administrativas		(20)	-
Despesas financeiras		(17)	-
Lucro líquido do exercício		144.768	1.071
Quantidade de cotas em circulação		750.000	74.617
Lucro por cota (em reais)		193,02	14,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2021	2020 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	144.768	1.071
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	144.768	1.071

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Cotas integralizadas	74.617	-	-	74.617
Lucro do exercício	-	-	1.071	1.071
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)	74.617	-	1.071	75.668
Cotas integralizadas	383	-	-	383
Constituição de reserva de capital	-	7	(7)	-
Lucro do exercício	-	-	144.768	144.768
Lucro distribuído no exercício	-	-	(19.687)	(19.687)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	75.000	7	126.145	201.152

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2021	2020 (Não auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	20.203	-
Receita financeira	55	-
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	-	-
Pagamento da taxa de administração	(298)	-
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(194)	-
Recebimento de outras receitas	(37)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	19.729	-
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de participações em fundos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(399)	(74.617)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos	(399)	(74.617)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de quotas	383	74.617
Pagamento de distribuição de rendimentos	(19.564)	-
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamentos	(19.181)	74.617
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	149	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	149	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

O TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimentos Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 9 de novembro de 2020, de acordo com o OFICIO/CVM/SIN/GIE/Nº 320.110/2020, iniciando suas operações em dezembro de 2020. Para o encerramento de 31 de dezembro de 2020 o fundo não teve suas demonstrações financeiras auditadas, fato esse devido ao início de suas operações se darem em um período inferior a 60 dias, o que desobriga o Fundo a ser auditado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 e alterações posteriores.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 100.000 (cem mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 1 cada, perfazendo o montante de R\$ 100.000 mil, a serem distribuídas sob o regime dos melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Impactos no Fundo

Durante o ano de 2021, com as medidas adotadas pelas autoridades sanitárias governamentais e a exigência de protocolos, além da diminuição das restrições de funcionamento dos conjuntos comerciais, mostrou um crescimento no setor, o que pode ser constatado através do crescimento da receita de aluguéis, calculada em função das vendas.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e nº 472/08.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Contábeis

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 18 de março de 2022.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Instrumentos financeiros]

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado – Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), e propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5), classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 12) e fornecedores de serviços (Nota 7), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

b. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários á vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acréscidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação efetuado em Dezembro de 2021, de conformidade com a Instrução CVM nº 516/11, sendo que para o exercício findo em 2020 não foi realizado Laudo de Avaliação dos Imóveis.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas a aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

h. Lucro por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

(h) Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente

- Impacto da adoção inicial das alterações da Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Impacto da aplicação inicial da Alteração à IFRS 16 - Concessões de Aluguel Relacionadas à Covid-19 após 30 de junho de 2021;

Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, estão descritas a seguir:

- IFRS 17 (Inclui as alterações de junho de 2020 relativos à Contratos de Seguros);
- Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- Alterações à IFRS 3 – Combinações de negócios - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 – Imobilizado — Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes - Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos e IAS 41 – Agricultura;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras e Declaração da Prática 2 da IFRS – Exercendo Julgamentos de Materialidade - Divulgação de Políticas Contábeis;
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro - Definição de Estimativas Contábeis;
- Alterações à IAS 12 – Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação;

A administração do Fundo avaliou as novas normas (em vigor e ainda não vigentes) e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
Aplicação Financeira	149	-
Total	149	-

Aplicação Financeira

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
Aplicação Financeira Itaú Trust DI	145	-
Aplicação Financeira Automática	4	-
Total	149	-

Em 31 de dezembro de 2021 os saldos estão representados por aplicações financeiras de liquidez imediata e foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 55.

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis locados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

ADMINISTRADO POR



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
Aluguéis a Receber	1.720	1.078
Total	1.720	1.078

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 20.845 (R\$ 1.078 em 2020).

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
03 Prédios e seu respectivo terreno a rua Vilela, nº 788, 798 e 806, lote 21 e 22 da quadra H, da Vila Lusitânia - Tatuapé, São Paulo - SP, com área total de 1.956,00m ²	42.543	9.976
Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m ²	10.052	6.518
Prédio de parte do térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares à rua Marselhesa, nº 488, São Paulo - SP, com área total de 2.061,62m ²	34.949	19.224
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m ²	50.731	14.916
03 lojas e seu respectivo terreno à rua Vilela, nº 814 e 822 e nº 917 da rua Padre Estevão Pernet, Vila Luzitânia, São Paulo - SP, com área total de 670,00m ² .	802	800
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 284, São Paulo - SP, com área total de 322,00m ²	4.525	4.523
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 294, 296 e 300, São Paulo - SP, com área total de 1.000,00m ²	10.432	5.848
Terreno à rua Pasquele Gallupi, nº 07 lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 11 da quadra P - Paraizópolis, São Paulo - SP.	45.438	12.812
	199.472	74.617

ADMINISTRADO POR



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2021	2020
		(Não auditado)
Saldo inicial em 1º de janeiro	74.617	-
Aquisições	399	74.617
Ajuste ao valor justo	124.456	-
Saldo final em 31 de dezembro	199.472	74.617

(c) Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Soluções Patrimoniais, datado de Dezembro de 2021.

A empresa avaliadora Consult Soluções Patrimoniais efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo, o valor locativo das unidades de venda do terreno do empreendimento e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

7. Fornecedores de serviços

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
JJChaves Contadores SS	3	2
Crowe Macro Auditores Independentes	5	-
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	15	-
Consult Soluções Patrimoniais	18	-
Total	41	2

8. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 750.000 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas (74.617 em 2020), totalizando um capital subscrito de R\$ 75.000 (R\$ 74.617 em 2020).

b. Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 202 foram subscritas 383 (74.617 em 2020) cotas com valor nominal de R\$ 1 cada perfazendo um total de R\$ 75.000 na 1ª emissão.

Conforme Ata de Assembleia de Cotistas realizada em 1º de julho de 2021, houve o desdobramento de cotas à razão de 1/10, de forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passou a corresponder a 10 (dez) cotas.

ADMINISTRADO POR



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão - 1ª integralização	51.434	51.434
1ª emissão - 2ª integralização	23.183	23.183
1ª emissão - 3ª integralização	383	383
Desdobramento de Cotas 1/10	675.000	-
Total	750.000	75.000

9. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 62, parágrafo 2º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas, sempre no 8º (oitavo) dia útil da segunda quinzena do mês corrente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 2º (segundo) dia útil da segunda quinzena do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 62 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	145.356	1.078
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(588)	(7)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	144.768	1.071
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(126.176)	(1.078)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	66	7
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.078	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(7)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	19.729	(0)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	18.743	(0)

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
Saldo anterior a distribuir	-	-
Lucro distribuído no exercício	19.687	-
Pagamento de distribuição de rendimentos	(19.564)	-
Distribuição de resultados a pagar	123	-

10. Reserva de capital

De acordo com artigo 63 do Regulamento do Fundo, para arcar com eventuais despesas extraordinárias, poderá ser formada uma reserva de capital de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa, consubstanciada em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2020	75.688	1.014,3540	16,9811
30 de junho de 2021	76.489	1.022,8686	13,4639
31 de dezembro de 2021	86.957	268,2021	166,4812

12. Taxa de administração

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de administração do Fundo, gestão dos ativos e escrituração e emissão de cotas, uma remuneração composta por 3 (três) partes:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- O equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido Contábil do Fundo de até R\$ 100.000 mil, preservado o valor mínimo mensal de R\$30, atualizados anualmente a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado); o equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) quando o Patrimônio líquido exceder R\$100.000 mil, o Administrador receberá uma remuneração adicional sobre o valor que exceder o valor mínimo. A remuneração será calculada mensalmente pela razão de 1/12 avos do Patrimônio Líquido, devendo o valor ser pago até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Não será devida nenhuma taxa de performance.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 318 (R\$ 5 em 2020), representando 0,37% (0,08% em 2020) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 25 (R\$ 5 em 2020).

13. Serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
		(Não auditado)
Honorários contabilidade	(31)	(2)
Honorários advocatícios	(35)	-
Taxa de fiscalização CVM	(12)	-
Taxa Anbima	(4)	-
Taxa B3	(25)	-
Consultoria e assessoria	(89)	-
Honorários com avaliações	(26)	-
Total	(222)	(2)

14. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

15. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

16. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada,

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

18. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da 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 em que 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	-	149	-
Propriedade para investimento	-	-	199.472
Total do ativo	-	149	199.472

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	-	-	-
Propriedade para investimento	-	-	74.617
Total do ativo	-	-	74.617

19. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 13, no item "Consultoria e Assessoria".

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"SP

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
Com o relatório dos auditores independentes**

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas

TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Os 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado o prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 5.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

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 Investimentos Imobiliários 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

- 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.
- Obtivemos 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de março de 2023.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Rogério Guimarães
Contador - CRC1SP336932/O-3



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2022	%PL	2021	%PL
Circulante		2.160	1,07%	1.869	0,93%
Caixa e equivalentes de caixa	4	214	0,11%	149	0,07%
Contas a receber de aluguéis	5	1.945	0,96%	1.720	0,86%
Valores a apropriar		1	0,00%	-	0,00%
Não circulante		200.240	99,04%	199.472	99,16%
Depósitos judiciais		584	0,29%	-	0,00%
Investimento		199.656	98,75%	199.472	99,16%
Propriedades para investimento	6	199.656	98,75%	199.472	99,16%
Total do ativo		202.400	100,11%	201.341	100,09%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2022	%PL	2021	%PL
Passivo circulante		211	0,11%	189	0,09%
Taxa de administração a pagar	12	36	0,02%	25	0,01%
Fornecedores de serviços	7	33	0,02%	41	0,02%
Distribuição de rendimentos a pagar	9.b	142	0,07%	123	0,06%
Patrimônio líquido	8	202.189	100,00%	201.152	100,00%
Cotas integralizadas		75.697	37,44%	75.000	37,29%
Reserva de capital	10	7	0,00%	7	0,00%
Lucros acumulados		126.485	62,56%	126.145	62,71%
Total do passivo e patrimônio líquido		202.400	100,11%	201.341	100,09%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2022	2021
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	22.533	20.845
Ajuste valor justo	6	87	124.456
Resultado líquido de propriedades para investimento		22.620	145.301
Resultado líquido de atividades imobiliárias		22.620	145.301
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	118	55
Resultado líquido de ativos financeiros			-
Outras despesas operacionais:			
Taxa de administração	12	(444)	(318)
Honorários auditoria		(11)	(11)
Serviços de terceiros	13	(386)	(222)
Despesas administrativas		(6)	(20)
Despesas financeiras		(84)	(17)
Lucro líquido do exercício		21.807	144.768
Quantidade de cotas em circulação		756.974	750.000
Lucro por cota (em reais)		28,81	193,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2022	2021
Lucro líquido do exercício	21.807	144.768
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	21.807	144.768

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (Não auditado)	74.617	-	1.071	75.688
Cotas integralizadas	383	-	-	383
Constituição de reserva de capital	-	7	(7)	-
Lucro do exercício	-	-	144.768	144.768
Lucro distribuído no exercício	-	-	(19.687)	(19.687)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	75.000	7	126.145	201.152
Cotas integralizadas	697	-	-	697
Lucro do exercício	-	-	21.807	21.807
Lucro distribuído no exercício	-	-	(21.467)	(21.467)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	75.697	7	126.485	202.189

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	22.308	20.203
Receita financeira	118	55
Pagamento da taxa de administração	(434)	(298)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(403)	(194)
Recebimento de outras receitas	(676)	(37)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	20.913	19.729
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(97)	(399)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos	(97)	(399)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de quotas	697	383
Pagamento de distribuição de rendimentos	(21.448)	(19.564)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamentos	(20.751)	(19.181)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	65	149
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	149	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	214	149

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

O TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimentos Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 9 de novembro de 2020, de acordo com o OFICIO/CVM/SIN/GIE/Nº 320.110/2020, iniciando suas operações em dezembro de 2020. Para o encerramento de 31 de dezembro de 2020 o fundo não teve suas demonstrações financeiras auditadas, fato esse devido ao início de suas operações se darem em um período inferior a 60 dias, o que desobriga o Fundo a ser auditado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 e alterações posteriores.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 100.000 (cem mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 1 cada, perfazendo o montante de R\$ 100.000 mil, a serem distribuídas sob o regime dos melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM n.º 516/11 e n.º 472/08.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido CVM n.º 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Contábeis

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

c. Uso de estimativas e julgamentos



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 21 de março de 2023.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado – Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:
- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), e propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5), classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 12) e fornecedores de serviços (Nota 7), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

b. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acrescidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação de conformidade com a Instrução CVM nº 516/11.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas a aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e. 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.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

h. Lucro por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

i. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente:

- **Alteração ao IAS 16/CPC 27 – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao IAS 37/CPC 25 – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / CPC 06 – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- **IFRS 1 / CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- **IFRS 41 / CPC 29 – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

A administração do Fundo avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* / IFRS – *Practice Statements*:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.
- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* / IFRS – *Practice Statements*:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 8 – *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IFRS 17 – *Insurance Contracts*:** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – *Income Taxes*:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração do Fundo está avaliando os impactos que tais normas possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Aplicação Financeira - Trust DI	214	149
Total	214	149



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Aplicação Financeira

Descrição	2022	2021
Aplicação Financeira Itaú Trust DI	188	145
Aplicação Financeira Automática	26	4
Total	214	149

Em 31 de dezembro de 2022 os saldos estão representados por aplicações financeiras de liquidez imediata e foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 118 (R\$ 55 em 2021).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis locados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Descrição	2022	2021
Aluguéis a Receber	1.945	1.720
Total	1.945	1.720

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 22.533 (R\$ 20.845 em 2021).

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2022	2021
Prédios e seu respectivo terreno a rua Vilela, nº 788, 798 806, 814, 822 e 917 l, da Vila Lusitânia - Tatuapé, São Paulo - SP	43.631	43.345
Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m2	10.195	10.052
Prédio de parte do térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares à rua Marselhesa, nº 488, São Paulo - SP, com área total de 2.061,62m2	35.021	34.949
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m2	51.493	50.731
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 284, 294, 296 e 300, São Paulo - SP.	15.259	14.957
Terreno à rua Pasquale Gallupi, nº 07 lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 11 da quadra P - Paraisópolis, São Paulo - SP.	44.057	45.438
	199.656	199.472

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2022	2021
Saldo inicial em 1º de janeiro	199.472	74.617
Aquisições	-	399
Benfeitorias	97	-
Ajuste ao valor justo	87	124.456
Saldo final em 31 de dezembro	199.656	199.472

(c) Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Soluções Patrimoniais, datado de dezembro de 2022.

A empresa avaliadora Consult Soluções Patrimoniais efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo, o valor locativo das unidades de venda do terreno do empreendimento e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

7. Fornecedores de serviços

Descrição	2022	2021
JJ Chaves Contadores SS	3	3
Crowe Macro Auditores Independentes	3	5
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	-	15
Consult Soluções Patrimoniais	27	18
Total	33	41

8. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 756.974 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas (750.000 em 2021), totalizando um capital subscrito de R\$ 75.697 (R\$ 75.000 em 2021).

b. Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram subscritas 6.974 (383 em 2021) cotas com valor nominal de R\$ 1 cada perfazendo um total de R\$ 756.974 na 1ª emissão.

Conforme Ata de Assembleia de Cotistas realizada em 1 de julho de 2021, houve o desdobramento de cotas à razão de 1/10, de forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passou a corresponder a 10 (dez) cotas.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão - 1ª integralização	51.434	51.434
1ª emissão - 2ª integralização	23.183	23.183
1ª emissão - 3ª integralização	383	383
Desdobramento de Cotas 1/10	675.000	-
1ª emissão - 4ª integralização	6.974	697
Total	756.974	75.697

9. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 62, parágrafo 2º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas, sempre no 8º (oitavo) dia útil da segunda quinzena do mês corrente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações nº 2º (segundo) dia útil da segunda quinzena do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 62 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	22.738	145.356
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	(931)	(588)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	21.807	144.768
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.032)	(126.176)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	69	66
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.720	1.078

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(66)	(7)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	21.498	19.729
Resultado mínimo a distribuir (95%)	20.423	18.743

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2022	2021
Saldo anterior a distribuir	123	-
Lucro distribuído no exercício	21.467	19.687
Pagamento de distribuição de rendimentos	(21.448)	(19.564)
Distribuição de resultados a pagar	142	123

10. Reserva de capital

De acordo com artigo 63 do Regulamento do Fundo, para arcar com eventuais despesas extraordinárias, poderá ser formada uma reserva de capital de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A reserva apresenta um saldo de R\$ 7 em 2022 e 2021.

11. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2021	76.489	1.022,8686	13,4639
31 de dezembro de 2021	86.957	268,2021	166,4812
30 de junho de 2022	201.257	268,5844	5,1957
31 de dezembro de 2022	201.672	267,1009	5,6280

12. Taxa de administração

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de administração do Fundo, gestão dos ativos e escrituração e emissão de cotas, uma remuneração composta por 3 (três) partes:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- O equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido Contábil do Fundo de até R\$ 100.000 mil, preservado o valor mínimo mensal de R\$30, atualizados anualmente a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado); o equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) quando o Patrimônio líquido exceder R\$100.000 mil, o Administrador receberá uma remuneração adicional sobre o valor que exceder o valor mínimo. A remuneração será calculada mensalmente pela razão de 1/12 avos do Patrimônio Líquido, devendo o valor ser pago até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

Não será devida nenhuma taxa de performance.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 444 (R\$ 318 em 2021), representando 0,22% (0,37% em 2021) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 36 (R\$ 25 em 2021).

13. Serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários contabilidade	(36)	(31)
Honorários advocatícios	-	(35)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(5)	-
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(12)
Taxa Anbima	(3)	(4)
Taxa B3	(11)	(25)
Consultoria e Assessoria	(292)	(89)
Honorários com avaliações	(8)	(26)
Total	(386)	(222)

14. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

15. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

16. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Riscos de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao 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.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

18. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da 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 em que 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

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	214	-
Propriedade para investimento	-	-	199.656
Total do ativo	-	214	199.656

	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	149	-
Propriedade para investimento	-	-	199.472
Total do ativo	-	149	199.472

19. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 13, no item “Consultoria e Assessoria”.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
Com o relatório dos auditores independentes**

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas
TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Os 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado o prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 5

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

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 Investimentos Imobiliários 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

- 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.
- Obtivemos 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 05 de março de 2024.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2023	%PL	2022	%PL
Circulante		2.241	1,09%	2.160	1,07%
Caixa e equivalentes de caixa	4	296	0,14%	214	0,11%
Contas a receber de aluguéis	5	1.945	0,95%	1.945	0,96%
Valores a apropriar		-	0,00%	1	0,00%
Não circulante		203.034	99,02%	200.240	99,04%
Depósitos judiciais		584	0,28%	584	0,29%
Investimento		202.450	98,73%	199.656	98,75%
Propriedades para investimento	6	202.450	98,73%	199.656	98,75%
Total do ativo		205.275	100,11%	202.400	100,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2023	%PL	2022	%PL
Passivo circulante		224	0,11%	211	0,11%
Taxa de administração a pagar	12	46	0,02%	36	0,02%
Fornecedores de serviços	7	24	0,01%	33	0,02%
Distribuição de rendimentos a pagar	9.b	154	0,08%	142	0,07%
Patrimônio líquido	8	205.051	100,00%	202.189	100,00%
Cotas integralizadas		75.697	36,92%	75.697	37,44%
Reserva de capital	10	7	0,00%	7	0,00%
Lucros acumulados		129.347	63,08%	126.485	62,56%
Total do passivo e patrimônio líquido		205.275	100,11%	202.400	100,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2023	2022
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	23.342	22.533
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		211	-
Ajuste valor justo	6	2.746	87
Resultado líquido de propriedades para investimento		26.299	22.620
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.299	22.620
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	88	118
Outras despesas operacionais:			
Taxa de administração	12	(448)	(444)
Honorários auditoria		(14)	(11)
Serviços de terceiros	13	(461)	(386)
Despesas administrativas		(17)	(6)
Despesas tributárias		(34)	-
Despesas financeiras		(46)	(84)
Lucro líquido do exercício		25.367	21.807
Quantidade de cotas em circulação		756.974	756.974
Lucro por cota (em reais)		33,51	28,81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2023	2022
Lucro líquido do exercício	23.367	21.807
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	23.367	21.807

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	75.000	7	126.145	201.152
Cotas integralizadas	697	-	-	697
Lucro do exercício	-	-	21.807	21.807
Lucro distribuído no exercício	-	-	(21.467)	(21.467)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	75.697	7	126.485	202.189
Lucro do exercício	-	-	25.367	25.367
Lucro distribuído no exercício	-	-	(22.505)	(22.505)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	75.697	7	129.347	205.051

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	23.342	22.308
Receita financeira	88	118
Pagamento da taxa de administração	(439)	(434)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(518)	(403)
Recebimento de outras receitas	150	(676)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	22.623	20.913
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(48)	(97)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos	(48)	(97)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de quotas	-	697
Pagamento de distribuição de rendimentos	(22.493)	(21.448)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamentos	(22.493)	(20.751)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	82	65
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	214	149
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	296	214

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

O TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimentos Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 9 de novembro de 2020, de acordo com o OFICIO/CVM/SIN/GIE/Nº 320.110/2020, iniciando suas operações em dezembro de 2020. Para o encerramento de 31 de dezembro de 2020 o fundo não teve suas demonstrações financeiras auditadas, fato esse devido ao início de suas operações se darem em um período inferior a 60 dias, o que desobriga o Fundo a ser auditado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 e alterações posteriores.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 100.000 (cem mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 1 cada, perfazendo o montante de R\$ 100.000 mil, a serem distribuídas sob o regime dos melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM n.º 516/11 e n.º 472/08.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido CVM n.º 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Contábeis

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

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 05 de março de 2024.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado – Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:
- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), e propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5), classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 12) e fornecedores de serviços (Nota 7), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

b. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acrescidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo.

Os imóveis para renda estão registrados pelo valor justo através de laudo de avaliação de conformidade com a Instrução CVM nº 516/11.

Os custos incluem as despesas que são diretamente atribuídas a aquisição de uma propriedade para investimento, perfazendo os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

e. 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

h. Lucro por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

i. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alterações em vigor no exercício corrente:

Alteração ao NBC TG 27 (R4) – Ativo Imobilizado: A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. Essas alterações são aplicáveis para após 01 de novembro de 2023.

Alteração ao NBC TG 25 (R2) – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

Alteração ao NBC TG 15 (R4) – Combinação de Negócios: Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018. Essas alterações são aplicáveis após 01 de novembro de 2023.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros: Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS Demonstrações Práticas: Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS Demonstrações Práticas: Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 50 – Contratos de seguro: Estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

A administração do Fundo avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas normas revisadas e emitidas, mas ainda não vigentes:

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência somente em 1º de janeiro de 2024 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo CPC, sendo:

IAS 1 - Presentation of Financial Statements / IFRS 2 - Practice Statements: Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por, no mínimo, doze meses da data do balanço patrimonial.

IAS 7 - Statement of cash flows / IFRS7 - Financial Instruments: Disclosures: Explica as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

IFRS16 – Leasing: Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

IAS 21 - The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Moeda não passível de conversão.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Administração do Fundo está avaliando os impactos práticos que tais itens possam ter em suas demonstrações financeiras, à medida em que os normativos são regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Banco conta movimento	9	-
Aplicação Financeira - Trust DI	287	214
Total	296	214

Aplicação Financeira

Descrição	2023	2022
Aplicação Financeira Itaú Trust DI	287	188
Aplicação Financeira Automática	-	26
Total	287	214

Em 31 de dezembro de 2023 os saldos estão representados por aplicações financeiras de liquidez imediata e foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 88 (R\$ 118 em 2022).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis locados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	2023	2022
Aluguéis a Receber	1.945	1.945
Total	1.945	1.945

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 23.342 (R\$ 22.533 em 2022).

ADMINISTRADO POR



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2023	2022
03 Prédios e seu respectivo terreno a rua Vilela, nº 788, 798 e 806, lote 21 e 22 da quadra H, da Vila Lusitânia - Tatuapé, São Paulo - SP, com área total de 1.956,00m ²	44.540	43.631
Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m ²	10.438	10.195
Prédio de parte do térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares à rua Marselhesa, nº 488, São Paulo - SP, com área total de 2.061,62m ²	35.307	35.021
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m ²	52.168	51.493
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 294, 296 e 300, São Paulo - SP, com área total de 1.000,00m ²	15.622	15.259
Terreno à rua Pasquele Gallupi, nº 07 lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 11 da quadra P - Paraizópolis, São Paulo - SP.	44.375	44.057
	202.450	199.656

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2023	2022
Saldo inicial em 1º de janeiro	199.656	199.472
Benfeitorias	48	97
Ajuste ao valor justo	2.746	87
Saldo final em 31 de dezembro	202.450	199.656

(c) Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Consult Soluções Patrimoniais, datado de dezembro de 2023.

A empresa avaliadora Consult Soluções Patrimoniais efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo, o valor locativo das unidades de venda do terreno do empreendimento e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022**
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Fornecedores de serviços

Descrição	2023	2022
JJChaves Contadores SS	(3)	(3)
Crowe Macro Auditores Independentes	(5)	(3)
Consult Soluções Patrimoniais	(16)	(27)
Total	(24)	(33)

8. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 756.974 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas (756.974 em 2022), totalizando um capital subscrito de R\$ 75.697 (R\$ 75.697 em 2022).

b. Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve subscrição de cotas (6.974 em 2022 com valor nominal de R\$ 1 cada perfazendo um total de R\$ 756.974 na 1ª emissão).

Conforme Ata de Assembleia de Cotistas realizada em 1 de julho de 2021, houve o desdobramento de cotas à razão de 1/10, de forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passou a corresponder a 10 (dez) cotas.

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão - 1ª integralização	51.434	51.434
1ª emissão - 2ª integralização	23.183	23.183
1ª emissão - 3ª integralização	383	383
Desdobramento de Cotas 1/10	675.000	-
1ª emissão - 4ª integralização	6.974	697
Total	756.974	75.697

9. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 62, parágrafo 2º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas, sempre no 8º (oitavo) dia útil da segunda quinzena do mês corrente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações nº 2º (segundo) dia útil da segunda quinzena do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

ADMINISTRADO POR



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 62 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	26.387	22.738
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(1.020)	(931)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	25.367	21.807
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.691)	(2.032)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	70	69
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.945	1.720
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(69)	(66)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	22.622	21.498
Resultado mínimo a distribuir (95%)	21.491	20.423

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2023	2022
Saldo anterior a distribuir	142	123
Lucro distribuído no exercício	22.505	21.467
Pagamento de distribuição de rendimentos	(22.493)	(21.448)
Distribuição de resultados a pagar	154	142

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

10. Reserva de capital

De acordo com artigo 63 do Regulamento do Fundo, para arcar com eventuais despesas extraordinárias, poderá ser formada uma reserva de capital de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A reserva apresenta um saldo de R\$ 7 em 2023 e 2022.

11. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2022	201.257	268,5844	5,1957
31 de dezembro de 2022	201.672	267,1009	5.6280
30 de junho de 2023	202.300	267,9971	5,5293
31 de dezembro de 2023	202.943	270,8830	6,9520

12. Taxa de administração

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de administração do Fundo, gestão dos ativos e escrituração e emissão de cotas, uma remuneração composta por 3 (três) partes:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- O equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido Contábil do Fundo de até R\$ 100.000 mil, preservado o valor mínimo mensal de R\$30, atualizados anualmente a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado); o equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) quando o Patrimônio líquido exceder R\$100.000 mil, o Administrador receberá uma remuneração adicional sobre o valor que exceder o valor mínimo. A remuneração será calculada mensalmente pela razão de 1/12 avos do Patrimônio Líquido, devendo o valor ser pago até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

Não será devida nenhuma taxa de performance.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 448 (R\$ 444 em 2022), representando 0,22% (0,22% em 2022) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 46 (R\$ 36 em 2022).

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

13. Serviços de terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários contabilidade	(37)	(36)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(41)	(5)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(31)
Taxa Anbima	(3)	(3)
Taxa B3	(13)	(11)
Consultoria e Assessoria	(310)	(292)
Honorários com avaliações	(27)	(8)
Total	(461)	(386)

14. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- (a) Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- (b) Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- (c) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

15. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

16. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Riscos de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao 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.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

18. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da 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 em que 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	287	-
Propriedade para investimento	-	-	202.450
Total do ativo	-	287	202.450
	2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	214	-
Propriedade para investimento	-	-	199.656
Total do ativo	-	214	199.656

19. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 13, no item “Consultoria e Assessoria”.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

TJK RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 39.714.024/0001-48

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP
