

**TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 39.714.024/0001-48**

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2025

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimentos Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimentos Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025 as matrículas de determinados imóveis ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimentos no montante de R\$ 314.305 mil, equivalente a 93,98%% do patrimônio líquido, a qual s são mensuradas pelo seu valor justo, determinadas com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a, (i) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação deste laudo; (ii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; (iii) verificação da matrícula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; (iv) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 25 de março de 2025 sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração do Fundo 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 contábeis, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração do Fundo, 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 governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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

São Paulo, 16 de março de 2026.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ 39.714.024/0001-48

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL	PASSIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL
Circulante		24.106	7,21%	45.197	17,11%	Circulante		9.770	2,92%	20.982	7,94%
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.251	1,87%	12.171	4,61%	Taxa de administração a pagar	15	88	0,03%	77	0,03%
Contas a receber de aluguéis	5	2.764	0,83%	2.891	1,09%	Fornecedores de materiais e serviços	8	75	0,02%	65	0,02%
Contas a receber venda de imóveis	16	15.000	4,49%	30.000	11,35%	Obrigações por aquisição de imóveis	9	-	0,00%	16.913	6,40%
Outros valores a receber		91	0,03%	135	0,05%	Distribuição de rendimentos a pagar	12.b	9.569	2,86%	3.828	1,45%
						Outras contas a pagar		38	0,01%	99	0,04%
Não Circulante		341.998	102,26%	260.425	98,56%	Não Circulante		21.900	6,55%	20.412	7,73%
Contas a receber venda de imóveis		-	-	15.000	5,68%						
Outros valores a receber		3.525	1,05%	2.714	1,03%	Securitização de aluguéis	10	21.900	6,55%	20.412	7,73%
Depósitos judiciais		726	0,22%	584	0,22%						
Investimento		337.747	100,99%	242.127	91,64%	Patrimônio líquido		334.434	100,00%	264.228	100,00%
Cotas de fundos de investimento imobiliário		23.442	7,01%	21.373	8,09%	Cotas integralizadas	11.a	184.586	55,19%	139.094	52,64%
Cotas de fundos de investimentos	6	23.442	7,01%	21.373	8,09%	Reserva de capital	13	7	0,00%	7	0,00%
						Resultado acumulado		149.841	44,80%	125.127	47,36%
Propriedades para investimento		314.305	93,98%	220.754	83,55%						
Imóveis acabados	7	314.305	93,98%	220.754	83,55%						
Total do ativo		366.104	109,47%	305.622	115,67%	Total do passivo e do patrimônio líquido		366.104	109,47%	305.622	115,67%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ 39.714.024/0001-48

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto pela quantidade de cotas em circulação)

	Notas	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	30.753	24.218
Receita de vendas de propriedades para investimentos	16	-	60.000
Custos das propriedades vendidas	16	-	(59.997)
Outras receitas(despesas)com propriedades para investimentos		(3.220)	(560)
Ajuste valor justo	7.b	40.189	3.244
Resultado líquido de propriedades para investimento		67.722	26.905
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a valor justo/mercado	6	2.067	201
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		2.067	201
Resultado líquido de atividades imobiliárias		69.789	27.106
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	17	2.876	628
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	15	(1.020)	(694)
Honorários auditoria		(15)	(14)
Serviços de terceiros	17	(1.136)	(954)
Despesas administrativas		(45)	(146)
Despesas tributárias		(170)	(56)
Receitas/Despesas financeiras		(83)	(38)
Resultado líquido do exercício		70.196	25.832
Quantidade de cotas em circulação		1.164.647	994.438
Resultado por cota (em reais)		60,27	25,98

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ 39.714.024/0001-48

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>75.697</u>	- <u>7</u>	<u>129.347</u>	<u>205.051</u>
Resultado líquido do exercício		-	-	25.832	25.832
Resultado distribuído no exercício	12.b	-	-	(30.052)	(30.052)
Cotas integralizadas		66.490	-	-	66.490
Gastos com colocação de cotas		(3.093)	-	-	(3.093)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>139.094</u>	<u>7</u>	<u>125.127</u>	<u>264.228</u>
Resultado líquido do exercício		-	-	70.196	70.196
Resultado distribuído no exercício	12.b	-	-	(45.482)	(45.482)
Cotas integralizadas		47.659	-	-	47.659
Gastos com colocação de cotas		(2.167)	-	-	(2.167)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		<u>184.586</u>	<u>7</u>	<u>149.841</u>	<u>334.434</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ 39.714.024/0001-48

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	30.918	43.273
Recebimento líquido por venda de propriedade para investimento	18.400	9.200
Receita financeira	2.820	593
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento	(1.733)	-
Pagamento da taxa de administração	(1.009)	(663)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(1.310)	(984)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(981)	(3.146)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	47.105	48.273
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de participações em FII	(2)	(21.172)
Recebimento do custo por venda de propriedades para investimentos	11.600	5.800
Aquisições de propriedades para investimentos	(70.275)	(58.144)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(58.677)	(73.516)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas intetralizadas	47.659	66.490
Gastos com colocação de cotas	(2.266)	(2.994)
Pagamento de distribuição de resultado	(39.741)	(26.378)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	5.652	37.118
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.920)	11.875
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	12.171	296
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	6.251	12.171

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S.A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimentos Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, 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 OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 320.110/2020, iniciando suas operações em dezembro de 2020.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 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 resolução CVM nº 160/22.

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.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

a. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Contábeis

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

b. 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 contábeis do Fundo foram aprovadas por sua administração em 16 de março de 2026.

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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 15) e fornecedores de serviços (Nota 8), 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 acréscimos 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.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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. Resultado por cota

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

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Banco conta movimento	1	22
Aplicação Financeira - Trust DI	6.250	12.149
Total	6.251	12.171

Aplicação Financeira

Descrição	2025	2024
Aplicação Financeira Itaú Trust DI	6.250	12.149
Total	6.250	12.149

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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\$ 1.012 (R\$ 608 em 2024).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis locados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a Receber (*)	2.764	2.891
Total	2.764	2.891

O saldo de aluguéis a receber no valor de R\$ 2.764 é referente a competência de dezembro de 2025, com vencimento em janeiro de 2026.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 30.753 (R\$ 24.218 em 2024).

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Cotas de fundos de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário avaliados ao custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor de mercado das cotas, são negociadas em bolsa e pode ser assim demonstrada:

Descrição	Quantidade de Cotas	2025	2024
BRC-III Desenvolvimento FII	204.897	23.442	21.373
Total		23.442	21.373

Movimentação:

Descrição	2025	2024
Saldo anterior	21.373	-
Aquisições	2	21.172
Ajuste a valor de mercado	2.067	201
Total	23.442	21.373

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2025	2024
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 1.956,00m2	57.060	49.938
Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m2	17.780	14.116
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	57.470	40.226
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m2	49.630	44.557
Escritório N. 51 Ed Mykonos - Matrícula 113.538 Rua Gomes de Carvalho, 1356 São Paulo - SP	4.990	4.770
Escritório N. 52 Ed Mykonos - Matrícula 113.539 - Rua Gomes de Carvalho, 1356 São Paulo - SP	4.990	4.770
Terreno com área total 3.878,90 m2 Matrícula 49.642 - Rua Camboriú - Joinville SC	6.045	9.981
Prédio com 10.200,72 m2 Hospital Matrícula 30.127 - Rua Camboriú / Rua Desem Nelson Nunes Guimaraes - Joinville SC	62.050	52.396
Unidades Barra Private Lojas 105 Matrículas 281.137, 108 Matrículas 281.138 e 109 Matrícula 281.139, localizadas no 2º pavimento e na cobertura do prédio situado na Avenida Armando Lombardi, nº 400, na freguesia de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro, RJ.	33.070	-
Unidades Neolink Loja 101 a loja 111 –(matrículas 416.252 a 416.262) , lojas 101 a 109 (matrículas 416.137 a 416.143 e 416.145) e lojas 111 a 113 (matrículas 416.082 a 416.084), situado na Avenida Ayrton Senna, nº 2500, na freguesia de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro, RJ.	21.220	-
	314.305	220.754

Os conjuntos do Ed. Mykonos, Unidades Neolink e Unidades Barra Private ainda não estão registrados em nome do Fundo, porém, os procedimentos para a lavratura das escrituras e registro estão em andamento.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	220.754	202.450
Baixa custo de imóveis vendidos	-	(59.997)
Aquisições / Benfeitorias	53.362	75.057
Ajuste ao valor justo	40.189	3.244
Saldo final em 31 de dezembro	314.305	220.754

i) O custo reconhecido na venda dos imóveis no exercício de 2024 foi de R\$ 59.997 de acordo com a última avaliação reconhecida em dezembro de 2023.

Este custo é composto por R\$ 23.200 de custo de aquisição e R\$ 36.797 de valor do ajuste a valor justo, conforme avaliado em 2023 sendo contabilizado na conta de resultado 'Resultado de Ajuste a Valor Justo' e no encerramento do exercício transferido para a conta de "Lucros Acumulados".

(c) Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de novembro de 2025.

A empresa avaliadora efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a obtenção do valor justo para venda. Também foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado para obtenção do valor de locação.

8. Fornecedores de serviços

Descrição	2025	2024
JJChaves Contadores SS	(3)	(3)
Ecovis WFA Auditores Independentes	(4)	(2)
Consult Soluções Patrimoniais	(68)	(60)
Total	(75)	(65)



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda, em 13 de setembro de 2024 foi celebrado entre o Fundo e Novos Rumos Educação para Sustentabilidade Ltda a aquisição de um imóvel localizado na Rua Camboriú – Joinville – SC.

O valor total da aquisição, conforme cláusula segunda da Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda foi de R\$ 61.915, sendo R\$ 16.912 pagos no ato da assinatura da Escritura, R\$ 28.090 pagos por meio de subscrição de 100.322 cotas do Fundo e uma parcela de R\$ 16.913 com vencimento em até cento e oitenta dias a contar da data da assinatura da Escritura Pública. O saldo foi zerado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

10. Securitização de aluguéis

Descrição	2025	2024
Cia Provincia Securitizadora - CRI 43 1º série (a)	10.087	10.071
Cia Provincia Securitizadora - CRI 43 2º série (b)	11.813	10.341
Total	21.900	20.412

- a) Conforme Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças assinado com a Companhia Província de Securitização. em 12 de setembro de 2024, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrente de contrato de locação do imóvel de Tatuapé, São Paulo/SP, que lastreia a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série do CRI 43, no valor de R\$ 10.000.
- b) Conforme Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças assinado com a Companhia Província de Securitização. em 12 de setembro de 2024, o Fundo cedeu os créditos imobiliários decorrente de contrato de locação do imóvel do Jardim Paulista, São Paulo/SP, que lastreia a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série do CRI 43, no valor de R\$ 10.000.

No Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve o pagamento de juros no valor de R\$ 1.626 (R\$ 331 em 2024), o reconhecimento no resultado de R\$ 3.250 (663 em 2024) de juros e em 2024 R\$ 80 de variação monetária.

Em 12 de setembro de 2024, o Fundo reteve em conta do Patrimônio Separado, a título de Fundo de Reserva o valor de R\$ 674 e Fundo de Despesa o valor de R\$ 35. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o saldo de Fundo de Reserva era de R\$ 792 (693 em 2024) e do Fundo de Despesa de R\$ 25 (26 em 2024).

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está representado por 1.164.647 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas (994.438 em 2024), totalizando um capital subscrito de R\$ 189.846 (R\$ 142.187 em 2024). Houve gastos com colocações destas cotas no valor de R\$ 5.260 (R\$ 3.093 em 2024) de cotas integralizadas até 31 de dezembro de 2025. As cotas integralizadas líquidas em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 184.586 (R\$ 139.094 em 2024)

b. Séries de cotas do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram subscritas 170.209 (237.464 em 2024) cotas com valor nominal de R\$ 100 e R\$ 280,00 cada perfazendo um total de R\$ 189.846 (R\$ 142.187 em 2024).

Conforme 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
2ª emissão	229.638	64.299
3ª emissão	178.035	49.850
Total	1.164.647	189.846



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Negociação das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “TJKB11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2025 com valor da cota de fechamento de R\$ 250,02.

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/25	269,00
fev/25	257,00
mar/25	257,51
abr/25	255,31
mai/25	256,44
jun/25	254,84
jul/25	252,50
ago/25	250,54
set/25	247,10
out/25	249,00
nov/25	253,01
dez/25	250,02

12. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no capítulo VIII do anexo I 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 capítulo VIII do anexo I 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.

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	75.885	88.291
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(5.689)	(62.459)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	70.196	25.832
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(60.126)	(14.392)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	7.451	17.753
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	47.891	1.945
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(17.542)	(70)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	47.871	31.068
Resultado mínimo a distribuir (95%)	45.477	29.515
Descrição	2025	2024
Saldo anterior a distribuir	3.828	154
Lucro distribuído no exercício	45.482	30.052
Pagamento de distribuição de rendimentos	(39.741)	(26.378)
Distribuição de resultados a pagar	9.569	3.828
	95,01%	96,73%

13. Reserva de capital

De acordo com capítulo VIII do anexo I 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

A reserva apresenta um saldo de R\$ 7 em 2025 e 2024.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. 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 2024	225.928	265,7063	(1,9111)
31 de dezembro de 2025	288.841	287,1551	8,0724

15. 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 conforme definido no capítulo IX do anexo I do seu regulamento:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo; e
- O equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo aplicado e pago mensalmente a razão de 1/12 avos observando 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). A remuneração será paga a mensalmente por período vencido 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\$ 1.020 (R\$ 694 em 2024), representando 0,35% (0,31% em 2024) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 88 (R\$ 77 em 2024).

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Receita de venda de Propriedades para Investimento

O Fundo no exercício de 2024 efetuou a venda da sua participação nas propriedades para Investimento, no valor total de R\$ 60.000. O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2024 foi de R\$ 59.997, gerando um Resultado Líquido de R\$ 3. Durante o exercício de 2025 não houve receita de vendas de Propriedades para Investimento.

Descrição	2025	2024	Custo	Resultado Líquido
Imóvel Ana Rosa - São Paulo - SP	-	14.425	(15.622)	(1.197)
Imóvel Morumbi - São Paulo - SP	-	45.575	(44.375)	1.200
Total	-	60.000	(59.997)	3

17. Receitas financeiras

Descrição	2025	2024
Rendimento de aplicação financeira	1.012	608
Rendimento de fundos de investimentos imobiliários	1.742	-
Rendimento de aplicação financeira - FRT	122	20
Total	2.876	628

18. Serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários advocatícios	(200)	(223)
Honorários contabilidade	(40)	(38)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(27)	(77)
Honorários consultoria especializada	(787)	(528)
Honorários avaliações	(36)	(30)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Taxa B3	(16)	(28)
Total	(1.136)	(954)



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. 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; e
- (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).
 - (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 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).



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

21. 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.

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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

22. 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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

23. 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.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(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 2025 e 2024:

	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação Financeira		6.250	
Cotas de fundos de investimento	-	23.442	-
Propriedades para investimento	-	-	314.305
Total do ativo	-	23.442	314.305
	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação Financeira		12.149	
Cotas de fundos de investimento	-	21.373	-
Propriedade para investimento	-	-	220.754
Total do ativo	-	21.373	220.754

24. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

25. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Real Estate Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 17.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ecovis WFA 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.

27. Alterações estatutárias

O Fundo publicou em 27 de junho de 2025 Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo, do qual promoveu a reformulação integral do Regulamento para fins de adaptação à Resolução CVM nº 175.

28. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 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

* * *