

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", is written over a light blue rectangular stamp.

Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

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

ADMINISTRADO POR



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

Descrição	Nota	2021	%PL	2020 (Não auditado)	%PL
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



Balanços 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.

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

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	<u>144.768</u>	<u>1.071</u>

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.



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 OFÍCIO/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 comporão 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



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:



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



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 a 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;



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:



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 1.956,00m2	42.543	9.976
Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m2	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 2.061,62m2	34.949	19.224
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m2	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 670,00m2.	802	800
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 284, São Paulo - SP, com área total de 322,00m2	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 1.000,00m2	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



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.



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)



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, consubstanciado 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.



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:

- (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:

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;



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,



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



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:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	149	-
Propriedade para investimento	-	-	199.472
Total do ativo	-	149	199.472



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"S"SP