

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
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 2024

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 2024 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 materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento da receita dos contratos de locação

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

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

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

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação ao reconhecimento da receita dos contratos de locação, que estão consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios adotados são adequados e razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e valorização das cotas de fundos de investimento imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R\$ 21.373 mil, equivalentes a 8,09% do seu patrimônio líquido, investido em cotas de fundo de investimento imobiliário.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 6.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis ao fundo investido incluíram, entre outros:

- Leitura e revisão das demonstrações financeiras auditadas mais recentes do fundo investido, com o objetivo de avaliar eventuais impactos contábeis e de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo;
- Teste de existência realizado por meio de confronto das posições da carteira do Fundo, na referida data-base, com os correspondentes extratos emitidos pela administradora do fundo investido; e
- Teste de valorização das cotas do fundo investido em aberto na carteira do Fundo, na referida data-base, por meio de recálculo do valor justo com base no valor das cotas divulgadas pela administradora do fundo investido

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação a existência e a valorização das cotas do fundo de investimento imobiliário investido, que são consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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. 7.

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;
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação ao valor justo das propriedades para investimento, que estão consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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.

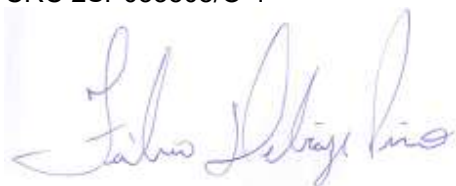
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 25 de março de 2025.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

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

ADMINISTRADO POR



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

ATIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL
Circulante		45.197	17,11%	2.241	1,09%
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.171	4,61%	296	0,14%
Contas a receber de aluguéis	5	2.891	1,09%	1.945	0,95%
Contas a receber venda de imóveis	16	30.000	11,35%	-	0,00%
Outros valores a receber		135	0,05%	-	0,00%
Não Circulante		260.425	98,56%	203.034	99,02%
Contas a receber venda de imóveis	16	15.000	5,68%	-	0,00%
Outros valores a receber		1.995	0,76%	-	0,00%
Fundo de Despesa e Reserva	10	719	0,27%	-	0,00%
Depósitos judiciais		584	0,22%	584	0,28%
Investimento		242.127	91,64%	202.450	98,73%
Participações societárias		21.373	8,09%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimentos	6	21.373	8,09%	-	0,00%
Propriedades para investimento		220.754	83,55%	202.450	98,73%
Imóveis acabados	7	220.754	83,55%	202.450	98,73%
Total do ativo		305.622	115,67%	205.275	100,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

ADMINISTRADO POR



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

PASSIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL
Circulante		20.982	7,94%	224	0,11%
Taxa de administração a pagar	15	77	0,03%	46	0,02%
Fornecedores de materiais e serviços	8	65	0,02%	24	0,01%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	16.913	6,40%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a pagar	12.b	3.828	1,45%	154	0,08%
Outras contas a pagar		99	0,04%	-	0,00%
Não Circulante		20.412	7,73%	-	0,00%
Securitização de aluguéis	10	20.412	7,73%	-	0,00%
Patrimônio líquido		264.228	100,00%	205.051	100,00%
Cotas integralizadas	11.a	139.094	52,64%	75.697	36,92%
Reserva de capital	13	7	0,00%	7	0,00%
Lucro acumulado		125.127	47,36%	129.347	63,08%
Total do passivo e patrimônio líquido		305.622	115,67%	205.275	100,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

ADMINISTRADO POR



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

	Notas	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	24.218	23.342
Receita de vendas de propriedades para investimenmtos	16	60.000	-
Custos das propriedades vendidas	7.b / 16	(59.997)	-
Outras receitas(despesas) com propriedades para investimentos		(560)	211
Ajuste valor justo	7.b	3.244	2.746
Resultado líquido de propriedades para investimento		26.905	26.299
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a valor justo/mercado	6	201	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		201	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		27.106	26.299
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	628	88
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	15	(694)	(448)
Honorários auditoria		(14)	(14)
Serviços de terceiros	17	(954)	(461)
Despesas administrativas		(146)	(17)
Despesas tributárias		(56)	(34)
Receitas/Despesas financeiras		(38)	(46)
Lucro do exercício		25.832	25.367
Quantidade de cotas em circulação		994.438	756.974
Lucro por cota (em reais)		25,98	33,51

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	2024	2023
Lucro líquido do exercício	25.832	25.367
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	25.832	25.367

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)

	<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 2022		75.697	7	126.485	202.189
Lucro do exercício		-	-	25.367	25.367
Lucro distribuído no exercício	12.b	-	-	(22.505)	(22.505)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		75.697	7	129.347	205.051
Lucro do exercício		-	-	25.832	25.832
Lucro distribuído no exercício	12.b	-	-	(30.052)	(30.052)
Quotas integralizadas		66.490	-	-	66.490
Gastos com colocação de quotas		(3.093)	-	-	(3.093)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		139.094	7	125.127	264.228

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)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	43.273	23.342
Recebimento líquido por venda de propriedade para investimento	9.200	-
Receita financeira	593	88
Pagamento da taxa de administração	(663)	(439)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(984)	(518)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(3.146)	150
Caixa líquido proveniente nas atividades operacionais	48.273	22.623
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de participações em FII	(21.172)	-
Recebimento do custo por venda de propriedades para investimentos	5.800	-
Aquisições de propriedades para investimentos	(58.144)	(48)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(73.516)	(48)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas intetralizadas	66.490	-
Gastos com colocação de cotas	(2.994)	-
Pagamento de distribuição de resultado	(26.378)	(22.493)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamento	37.118	(22.493)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	11.875	82
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	296	214
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	12.171	296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(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 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 9º-A da Instrução da CVM nº 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 nº 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.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e nº 472/08, que foi revogada pela Resolução CVM 175/22, alterada pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24.

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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 25 de março de 2025.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), cotas de fundos em investimentos (Nota 6) propriedades para investimento (Nota 7), classificados ao valor justo por meio do resultado, contas a receber de aluguéis (Nota 5), contas a receber de venda de imóveis (Nota 16) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 materiais e serviços (Nota 8) e outras contas a pagar, 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.

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. Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Ajuste a valor justo/mercado”.

e. 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



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. Lucro por cota

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

j. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alterações em vigor no exercício corrente:

Alterações na IAS 1/CPC 26 (R1) – Divulgação de Políticas Contábeis: Para que uma entidade classifique passivos como não circulantes em suas projeções financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação desses passivos por pelo menos doze meses a partir da data do balanço patrimonial.

Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa: Esclarece as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais sobre esses acordos. Os requisitos de divulgação incluídos nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos arranjos de financiamento de fornecedores sobre as obrigações da entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alterações na IFRS 16/CPC 06 (R2) – Arrendamentos: Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário deve utilizar para mensurar o passivo de arrendamento decorrente de uma transação de venda e leaseback, garantindo que o vendedor-arrendatário não reconheça nenhum valor de ganho ou perda relacionado ao direito de uso que mantém.

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

Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes:

Adicionalmente, o IASB trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entraram em vigência no início ou após 1º de janeiro de 2025 com a convergência dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), sendo:

Alterações na IAS 21/CPC 02 – Os Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio: Falta de conversibilidade;

Alterações na IFRS 7/CPC 40 e IFRS 9/CPC 48 – Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros;

IFRS 7 e IFRS 9 – Contratos Referenciados à Dependência de Energia Natural;

Alterações na ICPC 09 – Demonstrações Financeiras Separadas, Demonstrações Financeiras Individuais, Demonstrações Financeiras Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial;

IFRS 10 / IAS 28 – Venda ou Contribuição de Ativos Entre um Investidor e sua Coligada ou Empreendimento Conjunto;

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras;

IFRS 19 – Subsidiárias Sem Responsabilidade Pública: Divulgações.

A administração do Fundo está avaliando as novas normas ainda não vigentes que possam ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Banco conta movimento	22	9
Aplicação Financeira - Trust DI	12.149	287
Total	12.171	296



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Aplicação Financeira

Descrição	2024	2023
Aplicação Financeira Itaú Trust DI	12.149	287
Total	12.149	287

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os saldos estão representados por aplicações financeiras de liquidez imediata e foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 628 (R\$ 88 em 2023).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis locados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a Receber	2.891	1.945
Total	2.891	1.945

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 24.218 (R\$ 23.342 em 2023).

6. Cotas de fundos de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários avaliados ao custo de aquisição e posteriormente ajustadas pelo valor de mercado das cotas de cada fundo, são negociadas em bolsa e pode ser assim demonstrada:

Descrição	Quantidade de Cotas	2024
BRC-III Desenvolvimento FII	204.877	21.373
Total		21.373

Movimentação:

Descrição	2024
Saldo anterior	-
Aquisições	21.172
Ajuste a valor de mercado	201
Total	21.373



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2024	2023
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	49.938	44.540
Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m2	14.116	10.438
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	40.226	35.307
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m2	44.557	52.168
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 294, 296 e 300, São Paulo - SP, com área total de 1.000,00m2	-	15.622
Terreno à rua Pasquale Gallupi, nº 07 lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 11 da quadra P - Paraisópolis, São Paulo - SP.	-	44.375
Escritório N. 51 Ed Mykonos - Matrícula 113.538 Rua Gomes de Carvalho, 1356 São Paulo - SP	4.770	-
Escritório N. 52 Ed Mykonos - Matrícula 113.539 - Rua Gomes de Carvalho, 1356 São Paulo - SP	4.770	-
Terreno com área total 3.878,90 m2 Matrícula 49.642 - Rua Camboriú - Joinville SC	9.981	-
Prédio com 10.200,72 m2 Hospital Matrícula 30.127 - Rua Camboriú / Rua Desem Nelson Nunes Guimaraes - Joinville SC	52.396	-
	220.754	202.450

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2024	2023
Saldo inicial em 1º de janeiro	202.450	199.656
Baixa custo de imóveis vendidos (i)	(59.997)	-
Aquisições / Benfeitorias (ii)	75.057	48
Ajuste ao valor justo	3.244	2.746
Saldo final em 31 de dezembro	220.754	202.450

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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii) Aquisições pelo Fundo em 2024, assim demonstrado:

Imóvel	Valor
Prédio - Joinville/SC	61.324
Terreno - Joinville/SC	2.043
Escritório nº 51 - São Paulo/SP	5.845
Escritório nº 52 - São Paulo/SP	5.845
Total	75.057

(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 novembro de 2024.

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.

8. Fornecedores de serviços

Descrição	2024	2023
JJChaves Contadores SS	(3)	(3)
Crowe Macro Auditores Independentes	(2)	(5)
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	(60)	(16)
Total	(65)	(24)

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.

10. Securitização de aluguéis

Descrição	2024	2023
Cia Provincia Securitizadora - CRI 43 1ª série (a)	10.071	-
Cia Provincia Securitizadora - CRI 43 2ª série (b)	10.341	-
Total	20.412	-



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 do 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 2024 houve o pagamento de juros no valor de R\$ 331, o reconhecimento no resultado de R\$ 663 de juros e 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 2024 o saldo de Fundo de Reserva era de R\$ 693 e do Fundo de Despesa de R\$ 26.

11. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 994.438 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas (756.974 em 2023). Houve gastos com colocações destas cotas no valor de R\$ 3.093 até 31 de dezembro de 2024, totalizando o capital subscrito total de R\$ 139.094 (R\$ 75.697 em 2023).

b. Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram subscritas 237.464 (6.974 em 2023) cotas com valor nominal de R\$ 100,00 a R\$ 142,00 cada perfazendo um total de R\$ 142.187 (R\$ 75.697 em 2023).

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

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão - 1ª integralização	51.434	51.434
1ª emissão - 2ª integralização	23.183	23.183
1ª emissão - 3ª integralização	383	383
Desdobramento de Cotas 1/10	675.000	-
1ª emissão - 4ª integralização	6.974	697
2ª emissão	229.638	64.299
3ª emissão	7.826	2.191
Total	994.438	142.187



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 65, 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 2024 e de 2023 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	88.291	26.387
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(62.459)	(1.020)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	25.832	25.367
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(14.392)	(4.691)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	17.753	70
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.945	1.945
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(70)	(69)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	31.068	22.622
Resultado mínimo a distribuir (95%)	29.515	21.491



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2024	2023
Saldo anterior a distribuir	154	142
Lucro distribuído no exercício	30.052	22.505
Pagamento de distribuição de rendimentos	(26.378)	(22.493)
Distribuição de resultados a pagar	3.828	154
	96,73%	99,48%

13. Reserva de capital

De acordo com artigo 66 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 2024 e 2023.

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 2023	202.943	270,8830	6,9520
31 de dezembro de 2024	225.928	265,7063	(1,9111)

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 artigo 14 do seu regulamento:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- O equivalente a 0,60% (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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(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\$ 694 (R\$ 448 em 2023), representando 0,31% (0,22% em 2023) do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 77 (R\$ 46 em 2023).

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. O saldo a receber por venda de imóveis é de R\$ 15.000.

Descrição	Receita	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. Serviços de terceiros

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(223)	-
Honorários contabilidade	(38)	(37)
Honorários outras Pessoas Jurídicas	(77)	(41)
Honorários consultoria especializada	(528)	(310)
Honorários avaliações	(30)	(27)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(30)
Taxa Anbima	-	(3)
Taxa B3	(28)	(13)
Total	(954)	(461)

18. 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;



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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).

19. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

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

20. 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.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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.

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.

21. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.

22. 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:



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- **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 2024 e 2023:

	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	-	33.522	220.754
	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	287	-
Propriedade para investimento	-	-	202.450
Total do ativo	-	287	202.450

23. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

24. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 17, no item “Consultoria especializada”.

25. 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.

26. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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 015022/O-3"S"SP
