

BRC Renda Corporativa Fundo de
Investimentos Imobiliário
(CNPJ 30.567.216/0001-02)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradora do

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital DTVM S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as 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 **BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 e sua Administradora, 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 obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 as matrículas de determinados imóveis ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R\$ 405.701 mil em propriedades para investimento (114,42% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.b.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo 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 investimento imobiliário, 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

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 detecta 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.



Anderson Marquês Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

ATIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL	PASSIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL
Circulante		28.227	7,96%	12.323	4,26%	Circulante		11.675	3,29%	12.481	4,32%
Caixa e equivalentes de caixa	4	24.145	6,81%	4.109	1,42%	Taxa de administração a pagar	15	148	0,03%	114	0,03%
Contas a receber de aluguéis	5	3.695	1,04%	2.006	0,69%	Fornecedores de materiais e serviços	9	309	0,09%	269	0,09%
Impostos a compensar		343	0,10%	6	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	13	3.110	0,88%	2.357	0,82%
Contas a receber por venda de imóveis		-	0,00%	6.200	2,15%	Obrigações por aquisições de imóveis	10	7.525	2,12%	9.500	3,29%
Outros valores a receber		44	0,01%	2	0,00%	Adiantamentos de clientes		583	0,16%	241	0,08%
Não Circulante		419.023	118,18%	351.607	121,74%	Não Circulante		80.995	22,85%	62.624	21,68%
Depósitos judiciais		1.723	0,49%	1.723	0,60%	Obrigações por aquisições de imóveis	10	62.020	17,49%	47.149	16,32%
Investimento		417.300	117,69%	349.884	121,14%	Emissão privada de CCI a resgatar	11	15.800	4,46%	15.096	5,23%
Participações societárias		417.300	117,69%	349.884	-	Adiantamentos de clientes		-	0,00%	48	0,02%
Cotas de fundos de investimento	6	11.599	3,27%	-	0,00%	Outras contas a pagar		3.175	0,90%	331	0,11%
Propriedades para investimento						Patrimônio líquido	12	354.580	100,00%	288.825	100,00%
Imóveis acabados	7	405.701	114,42%	349.884	121,14%	Cotas integralizadas	12	343.485	96,87%	260.715	90,27%
						Reserva de capital	13	2.890	0,82%	1.534	0,53%
						Lucros acumulados		8.205	2,31%	26.576	9,20%
Total do ativo		447.250	126,14%	363.930	126,00%	Total do passivo e do patrimônio líquido		447.250	126,14%	363.930	126,00%

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3°S°SP

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o lucro por cota)

	Notas	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	34.715	20.935
Receita de venda de propriedades para investimento	16	42.925	-
Custo das propriedades para investimento vendidas	5 / 16	(41.245)	-
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	8	(6.755)	(6.509)
Ajuste a Valor Justo	7.b	(12.625)	16.314
Resultado líquido de propriedades para investimento		17.015	30.740
Resultado líquido de ativos financeiros natureza imobiliária		(92)	-
Ajuste a Valor Justo	6	(92)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		16.923	30.740
Resultado de ativos financeiros			
Receita financeira	4	3.498	400
Outras receitas/(despesas) operacionais			
Despesa com taxa de administração	15	(1.612)	(438)
Serviços de terceiros	17	(2.253)	(1.396)
Despesas administrativas	18	(155)	(97)
Despesas tributárias		(222)	(140)
Despesas financeiras		-	(2)
Outras receitas		40	67
Lucro líquido do exercício		16.219	29.134
Quantidade de cotas em circulação	12	3.608.805	2.781.102
Lucro por cota (em reais)		4,49	10,48

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		121.278	790	(1.748)	120.320
Cotas integralizadas		139.437	-	-	139.437
Reserva de capital		-	744	(744)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	29.134	29.134
Distribuição de resultado no exercício	13	-	-	(17.184)	(17.184)
Incorporação do Fundo Brazil Real Estate Victory		-	-	17.118	17.118
Saldos em 31 de dezembro de 2023		260.715	1.534	26.576	288.825
Cotas integralizadas		82.770	-	-	82.770
Reserva de capital		-	1.356	(1.356)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	16.219	16.219
Distribuição de resultado no exercício	13	-	-	(33.234)	(33.234)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		343.485	2.890	8.205	354.580

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	33.319	19.958
Receita líquida de venda de propriedades para investimento	32.581	-
Receita financeira	3.161	400
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(1.393)	(4.842)
Pagamento da taxa de administração	(1.577)	(356)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(2.391)	(1.509)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(113)	32
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	63.587	13.683
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento do custo por venda de propriedades para investimentos	4.854	-
Aquisição de propriedades para investimento	(15.954)	(6.016)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(11.100)	(6.016)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas integralizadas	30	3.969
Pagamento de distribuição de resultado	(32.481)	(15.947)
Recebimento de valores por incorporação	-	2.858
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamentos	(32.451)	(9.120)
Aumento/ (diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	20.036	(1.453)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4.109	5.562
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	24.145	4.109

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

1. Contexto operacional

O BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário (“Fundo”) (anteriormente denominado Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I), 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, administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 318.024/2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da Resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

Conforme Ata da Consulta Formal aos Cotistas publicada em 20 de julho de 2023 e respondida até 04 de agosto de 2023, foi aprovada a alteração do nome do Fundo que passou a denominar-se BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50 milhões de reais, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 à época (revogada pela Resolução CVM 160/22).

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, 29 de novembro de 2003 (revogada pela Resolução CVM 84/22); cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código FATN11.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentado pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), 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 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.

d. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2025, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “impairment” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.



a. 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 investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu 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.

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d. 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.

e. 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.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento dos exercícios.



4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista	418	139
Aplicação Financeira - Trust DI	23.727	3.970
Total	24.145	4.109

- (a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.
- (b) O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 3.498 (R\$ 400 em 2023).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 era conforme apresentado abaixo:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a Receber	1.129	1.232
Valores a repassar	830	806
Aluguéis inadimplentes	2.237	-
Aluguéis Confissão de Dívida	206	-
Ajuste ao valor de realização	(707)	(32)
Total	3.695	2.006

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 34.715 (R\$ 20.935 em 2023).

6. Cotas de Fundos de Investimento

	2024	2023
Saldo Inicial	-	-
Aquisições (a)	11.690	-
Ajuste a valor de mercado	(92)	-
Total	11.598	-

- a) Em 02 de setembro de 2024, conforme Instrumento Particular de Integralização de Cotas, o Fundo adquiriu 41.750 cotas do Fundo TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário, ao valor de R\$ 280 por cota, totalizando R\$ 11.690. Foi contabilizado no ativo não circulante em virtude da estratégia de investimento do Fundo.

7. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2024	2023
Edifício Atrium I - Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjuntos n° 21 (260,20m²) e 22 (260,20m²), matrículas n° 104.242 e 103.809; conjuntos n° 101 (260,20m²) n° 102 (260,20m²), de matrículas n° 104.243 e 104.244 respectivamente; conjunto n° 111 de matrícula n° 103.969.	27.712	29.156
Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de n° 41,42,43,44,45,46, 192, 193, 194 e 195 (1.533,01 m² área total).	12.142	12.035
Edifício Erika - Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto n° 82 (251,03 m² área total).	4.041	4.248
Edifício Setin Tower - Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower - conjunto/escritório n° 5 (273,66 m² área total) no 4° andar; conjunto/escritório n° 08 (263,33 m² área total) no 7° andar de matrícula n° 158.244.	8.930	9.447
Edifício Business Center - Rua Gomes de Carvalho, 1306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto de n° 151 (450,00 m² área total).	8.102	8.311
Edifício Harvard - Rua Iaiá, n° 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto de n° 131 (228.56 m² área total) de matrícula n° 132.541.	3.552	3.586
Edifício Aeroporto II - Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto de n° 72 (71,96 m² total) de matrícula n° 21.792. Edifício Aeroporto I – Rua Funchal 573- cj 31(83,50 m² e 32 (83,50 m²)	4.774	5.165
Edifício Olímpia Park -/ Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto n° 102 de matrícula n° 122.047. (396,28 M² área total)	3.410	3.550
Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil - Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. - conjunto n° 102 (área total 271,71 M²) vaga 30:(área total 42,48 M²) vaga 31: (área total 42,48 M²) de matrícula n° 73.373.	3.144	3.143
Edifício Spazio JK - Avenida Juscelino Kubitscheck, 1726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto n° 113 (área total 369,009 M²) de matrícula n° 149.478.	-	3.062
Edifício Thera Berrini - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berini, 105, Cidade de Monções/SP. Conjuntos 1207 a 1213 (área total 726,056 M²)	7.535	7.587
Edifício Arandu - Rua Arizona, 1366, São Paulo/SP.- conjunto n° 82 (área total 463,248 M²) conjunto 111 (área total 463,248 M²)	8.382	8.734



Edifício Atrium II - Rua Helena, 235, São Paulo/SP. escritório nº 61. (área total 756,305 M²)	6.748	6.832
Edifício Network Empresarial - Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1340, São Paulo/SP. - escritório nº 151 (área total 454,544 M²) escritório 152 (área total 360,250 M²)	7.532	7.709
Edifício Uchoa Borges - Rua Sansão dos Santos, 76, São Paulo/SP. - escritórios 21 (área total 187,789 M²) escritório 22 (área total 358,353 M²)	4.540	4.794
Edifício GC Square Corporate Rua Gomes de Carvalho, 1108 Cj 82 com 139,82 m2 e Cj 84 com 152,19 m2 - São Paulo/SP.	6.873	6.869
Edifício Atrium VII - Rua Pequetita 215 e 235 Cj 31 - São Paulo/SP. Com 448,386 m2 matrícula 174.642.	3.860	4.037
Edifício Montreal - Rua Funchal, 1608 Sl E6-B, N°G-34, N°G64, N°G65, N°G66, G67A / G67B com 315,17 m2 - São Paulo - SP	3.712	3.959
Edifício Maximum Office Center -Rua Cardoso de Melo, 1608 cj. 31 e Escritório 71 e 72 com 948,04 m2 - Jardim Paulista - São Paulo - SP	16.161	16.902
Edifício Manhattan - Rua Tabapuã, 627 Cj 92 com 72,99 m2 e Cj 94 com 76,87 m2 - Jardim Paulista - São Paulo - SP	2.125	2.297
Edifício Iracema - Rua Dr. Renato Paes Barros, 717 Cj 101 com 100,39 m2 e Cj 102 com 100,39 m2 - Jardim Paulista - São Paulo - SP	3.572	3.598
Edifício Fortaleza - Av Engº Luiz Carlos Berrini, 1461 Escritório 101 com 244,52 m2 - São Paulo - SP	3.559	3.541
Edifício Avenida Paulista - Av Paulista, 2022, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 Cj 90 Salas 91 a 96 e 4 Vagas com 629,01 m2 São Paulo - SP	8.099	8.062
Edifício Lafayette - Rua Tabapuã, 500 Escritórios 111 / 112 / 113 e 114 com 285,04 m2 - São Paulo - SP	5.720	5.776
Edifício Francisco Lopes -Rua Dr, Cardoso de Mello, 1855 cj 52 - Jardim Paulista São Paulo SP, com 384,81 m2.	6.400	6.928
Edifício Nações Unidas - Av Nações Unidas, 11857 Escritório 151 e 152 - Ibirapuera São Paulo SP com 509,60 m2	8.771	9.275
Edifício Columbus - Alameda Campinas, 457 e 463 Cj 02A e Cj 02B - Bela Vista São Paulo SP com 203,30 m2	2.869	2.857
Ed Plaza I - Conj 62 + 8 Vagas de garagem Rua James Joule, 92 Ibirapuera São Paulo SP com 324,84 m2	5.202	5.960
Ed Bueno Business Tower Escritório 141 e 142 Av Dr Cardoso de Melo, 1336 Jardim Paulista São Paulo SP com 1.125,40 m2	11.327	10.830
Ed Plaza I Escritório 41 + 7 Vagas Garagem Rua James Joule nº 92, Ibirapuera São Paulo SP com 324,84m2	5.828	5.590
Ed Spazio Centrale Cjs 71 e 72 + 8 Vagas Garagem Alameda Itu, 852 Jardim Paulista São Paulo SP com 744,20 m²	4.620	5.010



Ed Mykonos Cjs 51 e 52 + 12 Vagas Garagem Rua Gomes de Carvalho, 1356 Jardim Paulista São Paulo SP com 572,07 m2	-	11.690
Ed Atrium VIII Cjs 11 e 12 + 7 Vagas Garagem Rua Fidêncio Ramos, 213 Jardim Paulista São Paulo SP com área total de 1.147,75 m2	9.946	9.180
Ed Atrium VIII Cj 51 Rua Fidêncio Ramos, 213 - Jd. Paulista São Paulo SP com 591,49 m2	5.265	5.020
Ed Result Corporate Plaza Cj 111 Rua Joaquim Floriano, 413 Jardim Paulista São Paulo SP com 563,03 m2	-	4.900
Ed Atrium IV Cjs 21 e 23 Rua Helena, 260 Jardim Paulista São Paulo SP com 509,67 m2	3.402	3.280
Ed Joaquim Floriano Cjs 121 e 122 + 14 Vagas Garagem Rua Joaquim Floriano, 100 Jardim Paulista São Paulo SP com 1.113,76 m2	-	8.890
Ed Parque Paulista Cjs 101 e 102 Rua Alameda Santos, 1940 São Paulo SP com 575,06 m2	-	12.450
Ed Atrium Jardins Cjs 1501 a 1511 + 12 Vagas Garagem Rua Cristiano Viana nº 401 Jardim América São Paulo SP com 664,93 m2	10.967	14.650
Ed Brasif Cj 31 Rua Luigi Galvani, 146 Ibirapuera São Paulo SP 659,7990 m2	5.165	4.709
Ed The Taj Office Tower Cjs 111, 113 e 114 Rua Casa do Ator, 1117 Jardim Paulista São Paulo SP com 455,04 m2	7.022	7.489
Edifício Conselheiro Paranaguá na Av Brig. Faria Lima, 2223 cjs 52 a 56 com 430,69 m2 - Pinheiro - São Paulo/SP.	4.616	4.705
Ed Millennium Cjs 131 e 132 Av Brigadeiro Faria Lima, 3015 Jardins Paulista SP com 362,34 m2	7.007	8.300
Ed Beira Rio Cj. 51 Rua Beira rio, 57 São Paulo SP com 286,13 m2	4.417	4.449
Ed Setin Tower Cj 14 Rua Fidêncio Ramos, 100 São Paulo SP com 244,39 m2	4.454	4.415
Ed Francisco Lopes cj 51 Av Dr Cardoso Melo, 1.855 São Paulo SP com 384,81 m2	6.593	6.734
Ed Santa Filipa Cj 120 Av Paulista, 68 Bela Vista São Paulo SP com 467,80 m2	8.309	8.476
Ed Atrium II Cj 111 Rua Helena, 235 Jardim Paulista São Paulo SP com 1.186,41 m2	11.196	11.697
Ed Ronaldo Sampaio Ferreira - Escritório nº 42, 'Praça João Duran Alonso, nº 34, 4º andar SP (matrícula nº 194.674) com 380,78 m2	7.414	-
Ed Wilson Mendes Caldeira - Conjunto nº 82 'Avenida das Nações Unidas, nº 10.989 - SP (matrícula nº 30.406) com 559,89 m2	8.209	-
Ed The Taj Office Tower Cj 112 'Rua Casa do Ator, 1117 - Jardim Paulista - SP (matrícula nº 176.846) com 101,77 m2	2.092	-



Ed Business Center Cjs 133 e 134 'Rua Teixeira da Silva, 650 e 660 com 257,39 m2	3.684	-
Ed Francisco Lopes cjs 11 e 12 'Rua Cardoso de Melo esquina Funchal - Jardim Paulista - SP (matrículas 52.101 e 52.102) com 769,62 m2	8.300	-
Ed Monumento cjs 801 a 808 'Av. Brigadeiro Faria Lima, 1478- Pinheiro, SP (matrículas 26.854 a 26.864) com 312,88 m2	5.391	-
Ed Brasif Cj 11 'Rua Luigi Galvani, 146 Ibirapuera São Paulo SP (matrícula 196.221) com 319,10 m2	5.103	-
Ed Setin Tower cj 17 'Rua Fidêncio Ramos, 100 Jardim Paulista – SP (matrícula 158.253) com 506,71 m2	8.762	-
Ed Naur Martins cjs 51 e 52 'Rua Prof. Arthur Ramos, 78- Jardim América - SP (matrícula 1.333 e 1.334) com 393,24 m2	5.508	-
Ed Gold Center cjs 21, 22 e 32 'Rua Arizona, 1426 - Ibirapuera – SP (matrículas 126.385 a 126.387) com 459,75 m2	8.258	-
Ed Trade Tower Service e Business cjs 301 a 312 'Rua Helena, 218 - Jardim Paulista - SP (matrículas 119.087 a 119.098 e 120.374 a 120.379, 120.397 a 120.402) com 469,77 m2	8.618	-
Ed Florida cjs 11 e 12 'Rua Florida, 1738 - Ibirapuera - SP (matrículas 96.389 e 96.392) com 333,74 m2	4.964	-
Ed Veranda Berrine Gran Estan Cj 71 'Rua Ribeiro do Vale, 152 Ibirapuera São Paulo SP (matrícula 228.001) com 60,07 m2	1.379	-
Ed Veranda Berrine Gran Estan Cj 72 'Rua Ribeiro do Vale, 152 Ibirapuera São Paulo SP (matrícula 228.002) com 58,21 m2	1.218	-
Ed Veranda Berrine Gran Estan Cj 77 'Rua Ribeiro do Vale, 152 Ibirapuera São Paulo SP (matrícula 228.007) com 65,91 m2	1.257	-
Ed Condomínio Tangram Cj 401 Torre 2 'Rua Ibirajá, 244, 282, 292, 322 e 342 - Vila Guarani - São Paulo - SP (Mat. 207.663) com 683,04 m2	5.141	-
Ed Condomínio Tangram Estacionamento Torre 2 'Rua Ibirajá, 244, 282, 292, 322 e 342 - Vila Guarani - São Paulo - SP (Mat. 207.660)	1.645	-
Ed Bolsa de Imóveis - SP Cj 142 " Av. Nações Unidas, nº 11- Ibirapuera - SP (matrícula 155.960) com 513,10 m2	5.855	-
Ed Conselheiro Paranaguá Cjs 61 a 66, "Av. Brigadeiro Faria Limam nº 1.234 - Pinheiros - SP (matrículas 17.934, 30.315 a 30.319) com 351,80	7.319	-
Ed Luxor Center Cjs A-8º andar A e B- 9º andar., " Rua Arizona, nº 1349 - Ibirapuera - SP (matrículas 149.033, 149.036, 149.039) com 427,56 m2	7.983	-
	405.701	349.884



Alguns dos imóveis adquiridos pelo Fundo tiveram as condições comerciais negociadas para que parte do preço fosse paga de forma parcelada. Devido às características dessa negociação, a lavratura da escritura definitiva e o respectivo registro no cartório de imóveis deverão ocorrer apenas após a quitação do preço de cada imóvel. Assim, no encerramento do exercício de 2024, existem lajes localizadas em 25 diferentes edifícios que ainda não foram registradas em nome do Fundo, a saber: Ed. Aeroporto II, Ed. Atrium II, Ed. Beira Rio, Ed. Brasif, Ed. Bolsa de Imóveis, Ed. Business Center, Ed. Cons. Paranaguá, Ed. Erika, Ed. Flórida, Ed. Francisco Lopes, Ed. GC Square, Ed. Gold Center, Ed. Iracema, Ed. Manhattan, Ed. Maximum, Ed. Montreal, Ed. Naur Martins, Ed. Plaza I, Ed. Ronaldo Sampaio, Ed. Santa Filippa, Ed. Setin Tower, Ed. Tangram, Ed. Trade Tower, Ed. Veranda e Ed. Wilson Mendes.

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2024	2023
Saldo inicial em janeiro	349.884	177.071
Aquisições	20.922	15.125
Aquisições via cotas integralizadas	82.740	130.319
Aquisições via cotas a integralizar	3.920	-
Aquisições via incorporação	-	8.060
Benfeitorias	2.105	2.995
Baixa custo imóvel vendido	(41.245)	-
Ajuste a valor justo	(12.625)	16.314
Saldo final em 31 de dezembro	405.701	349.884

(*) O custo reconhecido na venda dos imóveis foi de R\$ 41.245 de acordo com a última avaliação reconhecida em novembro de 2023.

O custo dos imóveis vendidos é composto por R\$ 38.747 de custo de aquisição e R\$ 2.498 de valor do ajuste a valor justo em 2023 que foi contabilizado em conta de resultado na conta “Resultado de Ajuste a Valor Justo” e no encerramento do exercício transferido para a conta de “Lucros Acumulados”.

Valor justo:

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2024 (novembro de 2023 para o exercício 31 de dezembro de 2023).

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do Fundo BRC Renda Corporativa foi o “da renda”, e não por comparativo de mercado, pelos seguintes motivos: (i) todos os imóveis estão alugados, com contrato atípico, gerando renda por cinco anos. Soma-se ainda o fato de o Fundo ter promovido, e ainda estar promovendo, as devidas benfeitorias (obras + equipamentos) para customizar as lajes para os inquilinos, caracterizando assim a atipicidade do contrato. Por essa razão, o método de comparação com dados de mercado não é adequado, mas sim o método da renda a partir dos valores de locação dos contratos atípicos já assinados em todas as integralizações feitas.

ADMINISTRADO POR



8. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:

Descrição	2024	2023
Juros / Multas recebidos	374	246
Variações monetárias ativas	11	-
Recuperação de Despesas	124	-
Multas contratuais	2.237	904
Descontos recebidos	-	3
Comissões sobre locações	(542)	(83)
Descontos Concedidos	(32)	(321)
Despesas com IPTU	(77)	-
Despesas de condomínio	(373)	(277)
Manutenção e Reforma	(13)	(1)
Seguros	(5)	-
Serviços de terceiros	(688)	(517)
Comissões sobre Vendas	(1.041)	-
Variação monetária passiva	(2.769)	(2.646)
Juros de mora	(3.961)	(3.817)
Total	(6.755)	(6.509)

9. Fornecedores de Materiais e Serviços

Descrição	2024	2023
RSM Brasil Auditores Independentes	5	5
JJChaves Contadores Sociedade Simples	6	6
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	165	81
Guido Contini Móveis Profissionais	133	177
Total	309	269



10. Obrigações por aquisição de imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo a pagar por aquisição de imóveis está assim demonstrado:

Descrição	2024	2023
Saguia Administradora de Bens	23.307	15.332
Bambu Empreendimentos e Participações	434	548
Virgo Cia de Securitização	40.324	40.769
Ibirajá Empreendimentos Imobiliários	1.320	-
Cianita Serra Ed. Bolsa de Imóveis	2.600	-
Legacy Properties	1.560	-
Total	69.545	56.649

Descrição	2024	2023
Curto Prazo	7.525	9.500
Longo Prazo	62.020	47.149
Total	69.545	56.649

11. Emissão privada de CCI a resgatar

O Fundo emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário com lastro em aluguéis a receber, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, tendo como Custodiante a empresa Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., recebido em 31 de janeiro de 2022, pelo valor líquido de R\$ 13.694. Com data de pagamento inicial em 13 de setembro de 2021, observando o prazo de carência para o pagamento do valor principal de 37 (trinta e sete) meses contados da data de emissão e data de vencimento final em 09 de fevereiro de 2029.

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo a pagar é de R\$ 15.800 (R\$ 15.096 em 2023).

12. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 3.608.805 (2.781.102 em 2023) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 343.726 (R\$ 260.956 em 2023).

b) Séries de cotas do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui 3.608.805 (2.781.102 em 2023) cotas subscritas e integralizadas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 1ª emissão, R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 2ª emissão, R\$ 26.870 (referente a 268.696 cotas) na 3ª emissão e R\$ 216.856 (referente a 2.168.564 cotas) na 4ª emissão.

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 3.608.805 (2.781.102 em 2023) cotas no montante de R\$ 241, abaixo descritos:



- i. gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii. remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- iii. gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv. taxas e comissões;
- v. custos de transferência;
- vi. custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

d) Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

13. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 31, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, 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 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 3.º do Artigo 31 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 regulamento do Fundo é retido mensalmente 3% (três por cento) das receitas de caixa para o Fundo de Reposição de ativo do cálculo do RODI (demonstrativo mensal apurado para pagamento de rendimento ao cotista).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Movimentação da Distribuição a Pagar:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	81.178	37.716
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(64.959)	(8.582)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	16.219	29.134
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	9.590	(17.643)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	4.772	2.027
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	8.206	4.057
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(4.347)	(97)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	34.440	17.478
Resultado mínimo a distribuir (95%)	32.718	16.603
Descrição	2024	2023
Saldo inicial não distribuído	2.357	1.120
Rendimentos propostos no exercício	33.234	17.184
Rendimentos pagos no exercício	(32.481)	(15.947)
Saldo pendente de distribuição	3.110	2.357
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,50%	98,32%

14. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do exercício	Valor Patrimonial da cota no final do exercício	Rentabilidade do exercício	Dividend Yield
31/12/2023	98,7919	103,8527	5,1227%	14,2819%
31/12/2024	103,8527	98,2542	-5,3909%	11,5066%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.



O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

15. Taxa de administração

A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, remuneração anual equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$18 mil reais. A remuneração prevista deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos serão reajustados anualmente em janeiro, pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 1.612 (R\$ 438 em 2023) e representou 0,48% (0,26% em 2023) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 148 (R\$ 114 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\$ 42.925. O valor contábil total dos custos contábeis no exercício findo em 2024 foi de R\$ 41.245, gerando um Resultado Líquido de R\$ 1.680.

Descrição	Receita de venda	Custo (*)	Resultado Líquido
Edifício Joaquim Floriano - cjs 121 e 122	8.800	(8.890)	(90)
Edifício Parque Paulista - cjs 101 e 102	13.310	(12.473)	837
Edifício Resul Corporate Plaza - cj 111	5.225	(4.900)	325
Edifício Spazio JK - cj 113	3.900	(3.292)	608
Edifício Mykonos - cjs 51e 52	11.690	(11.690)	-
Total	42.925	(41.245)	1.680

(*) Conforme descrito na nota explicativa nº 6, o custo no montante de R\$ 41.245 é composto pelo valor de R\$ 38.747, que corresponde ao valor de custo de aquisição e R\$ 2.498 de valor do ajuste a valor justo em 2023.

17. Serviços de terceiros

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(139)	(146)
Honorários auditoria	(60)	(18)
Honorários contabilidade	(72)	(56)
Honorários outras pessoas jurídicas	(20)	(17)
Consultoria e assessoria	(1.810)	(888)
Honorários com avaliações	(109)	(42)
Taxa B3	(13)	(41)
Taxa de escrituração de cotas	-	(165)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(20)
Taxa Anbima	-	(3)
Total	(2.253)	(1.396)

18. Despesas administrativas

Descrição	2024	2023
Despesas bancárias	(10)	(5)
Despesas legais e judiciais	(144)	(92)
Despesas Cartoriais	(1)	-
Total	(155)	(97)

19. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

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).

20. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

Os Serviços de escrituração das cotas do Fundo, custódia e tesouraria são de responsabilidade da BR-Capital DTVM S.A.

21. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

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, 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.

22. Instrumentos financeiros

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.

23. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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 16, no item Consultoria e assessoria.



24. Negociação das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FATN11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 31 de dezembro de 2024 com valor da cota de fechamento de R\$ 81,30 (R\$ 94,42 em 30 de dezembro de 2023).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/24	R\$ 92,80
fev/24	R\$ 92,44
mar/24	R\$ 95,00
abr/24	R\$ 97,64
mai/24	R\$ 94,40
jun/24	R\$ 97,13
jul/24	R\$ 92,17
ago/24	R\$ 91,85
set/24	R\$ 92,22
out/24	R\$ 91,14
nov/24	R\$ 87,96
dez/24	R\$ 81,30

(*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada mês.

25. Demandas judiciais

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

26. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

27. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2023 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes Ltda, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

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 de deste.



28. Eventos Subsequentes

Em 28 de fevereiro de 2025, ocorreu a Incorporação do Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário junto ao Fundo BRC Renda Corporativa, no valor total de seus ativos de R\$ 34.447, conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo Brasília Machado de 18 de fevereiro de 2025.

Em 07 de março de 2025, o Fundo emitiu o fato relevante referente a quinta emissão de cotas no valor total da oferta de R\$ 130.000, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, e a subscrição no âmbito da Oferta, correspondente a 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) novas cotas. Já considerando a taxa de Distribuição Primária.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"S