

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM –
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente para o exercício findo em
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253LH-055-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) -
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“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 JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 7 “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo desses investimentos montava R\$ 337.544 mil, o equivalente a 95,66% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise dos contratos de aluguel e da totalidade das matrículas existentes para confirmação da propriedade do Fundo; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os imóveis adquiridos no exercício e classificados como propriedades para investimento; **(v)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 10 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 25.039 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2024, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações 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 do 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.

Responsabilidade 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 obtivemos 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 políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluímos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as 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 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, 21 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ 076.774/O-7

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		3	0,00%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	14.348	3,65%	5.405	1,51%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	2.535	0,65%	2.149	0,60%
Outros créditos		1	0,00%	2	0,00%
		16.887	4,30%	7.556	2,11%
Não circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	2.785	0,71%	20.500	5,74%
		2.785	0,71%	20.500	5,74%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		337.741	86,03%	304.046	85,18%
Obras em andamento		-	0,00%	18.607	5,21%
Ajuste de avaliação ao valor justo		37.803	9,63%	17.497	4,90%
	7	375.544	95,66%	340.150	95,30%
Total do ativo		395.216	100,67%	368.206	103,15%
Passivo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	2.233	0,57%	1.799	0,50%
Impostos e contribuições a recolher	14	4	0,00%	8	0,00%
Provisões e contas a pagar	18.4	385	0,10%	2.165	0,61%
Subscrição de novas ofertas		-	0,00%	474	0,13%
Ações de companhias fechadas a integralizar	5.2	-	0,00%	6.825	1,91%
		2.622	0,67%	11.271	3,15%
Total do passivo		2.622	0,67%	11.271	3,15%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	351.639	89,57%	335.382	93,96%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.278)	-0,33%	(248)	-0,07%
Lucros acumulados		42.233	10,76%	21.801	6,11%
Total do patrimônio líquido		392.594	100,00%	356.935	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		395.216	100,67%	368.206	103,15%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	29.864	18.570
		29.864	18.570
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	20.306	12.023
		20.306	12.023
Despesas de propriedades para Investimento			
Taxa de administração - Imóvel	13	(1.490)	(380)
		(1.490)	(380)
Resultado líquido de propriedades para investimento		48.680	30.213
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		-	367
Resultado líquido de atividades imobiliárias		-	367
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.070	2.860
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(212)	(727)
		858	2.133
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	13	(1.587)	(801)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(2.067)	(1.347)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(413)	(351)
		(4.067)	(2.499)
Lucro líquido do exercício		45.471	30.214
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	3.489.342	3.331.507
Lucro por cota integralizada - R\$		13,03	9,07
Valor patrimonial da cota - R\$		112,51	107,14

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	<u>Notas</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2022		181.996	(20)	7.546	189.522
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	89.716	-	-	89.716
Incorporação do acervo cindido do Aldeota FII		63.670	-	-	63.670
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(228)	-	(228)
Lucro líquido do exercício		-	-	30.214	30.214
Rendimentos apropriados	10	-	-	(15.959)	(15.959)
Em 31 de dezembro de 2023		335.382	(248)	21.801	356.935
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	16.257	-	-	16.257
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(1.030)	-	(1.030)
Lucro líquido do exercício		-	-	45.471	45.471
Rendimentos apropriados	10	-	-	(25.039)	(25.039)
Em 31 de dezembro de 2024		351.639	(1.278)	42.233	392.594

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.070	2.860
Receita de alugueis		27.329	16.421
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(2.051)	(1.206)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(1.490)	(380)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		206	(1.019)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(216)	(718)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>24.848</u>	<u>15.958</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de dividendos de ações de companhias fechadas		-	367
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7	(3.400)	(70.625)
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(2.650)	(11.175)
Caixa líquido das atividades de investimento		<u>(6.050)</u>	<u>(78.573)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	11.1	16.257	84.101
Recebimentos de emissões de recibos de cotas a converter		(474)	474
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(1.030)	(228)
Rendimentos distribuídos	10	(24.605)	(14.850)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(9.852)</u>	<u>69.497</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.946	4.022
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		5.405	1.383
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		<u>14.351</u>	<u>5.405</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 1o de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo o início de suas atividades em 10 de agosto de 2021. Para fins do código Anbima e das "diretrizes de classificação Anbima de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de renda gestão ativa", segmento "varejo".

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do patrimônio líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação (strip mall) ("imóveis"), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre imóveis (em conjunto com os Imóveis, os "ativos imobiliários").

Em 27 de outubro de 2023, através de Procedimento de Consulta Formal em Assembleia Geral Extraordinária, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral, a aprovação da Incorporação do acervo cindido do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28, e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00. Como consequência da incorporação, foram emitidas 615.132 novas cotas do Fundo, as quais serão entregues aos cotistas do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, na proporção por eles detida.

Em 31 de agosto de 2023 através da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberado e aprovado a substituição da Administradora pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, efetivada em 11 de setembro de 2023 ("Data da Transferência").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

JASC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	(*)
Fevereiro	(*)
Março	(*)
Abril	116,38
Maió	115,77
Junho	(*)
Julho	(*)
Agosto	(*)
Setembro	103,00
Outubro	103,00
Novembro	101,11
Dezembro	100,00

(*) não houve negociação de cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as várias espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

4.1.1 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantêm aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	31/12/2024	31/12/2023
	14.348	5.405
	14.348	5.405

Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

	31/12/2024	31/12/2023
	2.785	20.500
	2.785	20.500

31/12/2024			
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social
(a) JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	2.785.000	100,00%
			31/12/2024
			2.785

31/12/2023			
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social
(a) JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	20.000.000	100,00%
(b) MLRJ - SPE	Sim	17.887.162	100,00%
			31/12/2023
			20.500

(a) Em novembro de 2022, o Fundo constituiu a JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda ("JASC2"). A JASC2 tem como objeto social a administração e exploração de bens imóveis próprios, através da realização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de locação e de outros negócios envolvendo bens próprios, bem como a participação em outras sociedades, simples ou empresárias. O capital social da sociedade é de R\$ 20.000, dividido em 20.000.000 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, todas de titularidade do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, houve redução de capital no montante de R\$ 13.540, mediante transferência dos bens registrados na rubrica contábil de "beneficentários em imóveis" na SPE para o Fundo, único acionista. Em 31 de dezembro de 2024, as quotas da JASC2 estão registradas pelo seu valor patrimonial.

(b) Em 31 de outubro de 2023 o Fundo incorporou o acervo cindido do ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 e do ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00. Com a aprovação da operação, foram transferidos ao Fundo 17.887.162 quotas representativas da totalidade do capital social da MLRJ Imobiliária Ltda, proprietária dos imóveis representados pelas seguintes matrículas: (i) 33.745 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará ("Imóvel Mall São João"); (ii) 21.703 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará ("Imóvel Lagoa") e (iii) 7.810 da 4ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará ("Imóvel Drogasil", em conjunto com o Imóvel Mall São João e o Imóvel Lagoa, os "Imóveis"). Após a incorporação os imóveis foram transferidos para o Fundo.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.000
Aquisição de ações de companhias fechadas	11.175
Aquisição de ações por incorporação (Nota 11.2)	63.670
Transferência imóveis para o Fundo	(63.170)
Ações de companhias fechadas a integralizar	6.825
Saldo em 31 de dezembro de 2023	20.500
Aquisição de ações de companhias fechadas	2.650
Ações de companhias fechadas a integralizar	(6.825)
Reclassificação por diminuição de capital com entrega de ativos - JASC2 Empreendimentos Imobiliários - Nota 5.2(a) / Nota 7.2	(13.540)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.785

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

6. Contas a receber		
6.1 Aluguéis a receber		
Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:		
Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	2.535	2.149
	2.535	2.149
No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.		
7. Propriedades para investimento		
7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2024	Valor justo 31/12/2023
Sergento Herminio - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Sergento Herminio Sampaio, nº 2877/2995, Presidente Kennedy, registrado sob a matrícula nº 102.023 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall enclavado em um terreno de aproximadamente 32.000,00m² na esquina entre duas grandes avenidas (Avenida Sergento Herminio e Avenida Parsival Barroso), em frente ao Shopping Rio Mar Kennedy. O empreendimento tem 11.175,00m² de ABL, tendo sido construído pelo Assai Atacadista. Conta ainda com um amplo estacionamento composto de mais 400 vagas para clientes e lojistas, bem como as seguintes operações já contratadas: Petz, Farmácia Drogasil, Trok Service. Entrou em operação em outubro de 2021.	47.000	47.000
Francisco Sa - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Francisco Sá nº 2670, Jacarecanga, registrado sob a matrícula nº 42.821 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall situado em região de grande densidade populacional, próximo ao centro da cidade, historicamente reconhecida pela forte atividade comercial, com lojas de supermercados, farmácias e bancos, entre outras. Empreendimento está enclavado em um terreno com aproximadamente 11.000,00m², com ABL de 5.202,00m², tendo excelente acesso viário (quatro frentes) e contando com 15 lojas, 165 vagas de estacionamento. Possui como âncoras o Supermercado Cometa, a SmartFit Academia, e a Drogasil.	23.150	19.859
Lago Jacarey - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Pedro Lazar, nº 877, Cambeba, registrado sob as matrículas nº 17.505, 36.842, 22.366 e 46.893, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall com excelente localização na região sul de Fortaleza, área em pleno crescimento imobiliário e populacional. O empreendimento foi inaugurado em novembro de 2019 e está enclavado em um terreno de 4.500,00m² com ABL de 2.594,00m² sendo servido por um estacionamento térreo de aproximadamente 60 vagas e contando com 7 lojas (100% ocupadas) ancoradas pelo Supermercado Lagoa, Farmácia Drogasil e Laboratório Emílio Ribas.	13.900	13.900
Maraponga - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Godofredo Maciel, nº 2.540, Maraponga, registrado sob as matrículas nº 41.148 e 41.149 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall, o empreendimento encontra-se no "coração" do bairro da Maraponga, bem próximo da principal sede do DETRAN da capital cearense, estando também nas imediações de grandes operações comerciais, como o Carrefour, Carajas e diversos malls. O Mall foi inaugurado em agosto de 2021, estando enclavado em um terreno de aproximadamente 9.000,00m² e com ABL de 6.039,00m², estacionamento subsolo e térreo com 100 vagas e 15 lojas (100% ocupadas) com operações como Frangolândia Supermercado, academia GreenLife, clínica SIM, entre outros parceiros.	28.704	29.950
Maraponga II - Imóvel localizado na Av. Godofredo Maciel, 2.560, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, registrado sob as matrículas nº 84.566, 84.567 e 031.620 do CRI da 6ª Zona de Fortaleza Possui uma ABL total de 2.101m², 6 lojas e 50 vagas de estacionamento, tendo como principais locatários o Petz e o Normatel Home Center. Iniciou operações comerciais em setembro de 2022.	11.204	9.600
Eusebio - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Farias Brito, sem nº, Bairro Amador, Eusébio, Ceará, registrado sob a matrícula 20.017 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Eusébio/CE. Strip Mall localizado na Rodovia CE 040 (nas imediações do entroncamento CE-040 x Anel viário) no Município do Eusébio/CE, região Metropolitana de Fortaleza. A rodovia em que se encontra localizado o empreendimento trata-se de extensão de uma das avenidas mais importantes da capital cearense, tornando a localização com excepcional potencial de crescimento e valorização imobiliária. O Mall foi inaugurado no mês de novembro de 2021, possui 47 lojas, um amplo estacionamento (térreo e subsolo) com mais de 200 vagas e possui como âncoras Supermercado São Luiz e Normatel.	46.500	45.600
Sergento Herminio II - Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo qual adquiriu o imóvel localizado na Avenida Sergento Herminio, com área total de 7.218,09 m², objeto da Matrícula nº 86.804, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, completamente livres e desembaraçados de dívidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, pelo preço, certo e ajustado, de R\$ 9.750. Em 12 de julho de 2022, o Fundo adquiriu o imóvel objeto da Matrícula nº 86.803, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, pelo valor de R\$ 5.250. Os dois imóveis adquiridos darão origem a um Strip Mall com 23 lojas e 4.523,00 m² de ABL. A inauguração ocorreu em agosto de 2023.	29.030	17.122
Drogasil Bezerra - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Bezerra de Menezes, nº 1409, Parquelândia, registrado sob a matrícula nº 40.950 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Imóvel comercial de 292 m² de ABL construído pelo atual locatário (Drogasil), enclavado em um terreno de 484m², com grande proximidade a esquina com a rua Dom Lina, uma das principais vias de acesso para o populoso bairro da Parquelândia. A loja foi inaugurada em fevereiro de 2019.	2.602	2.915
Drogasil Bernardo - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Bernardo Manuel, nº 2915, Serrinha, registrado sob a matrícula nº 83.931 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Imóvel comercial de 236 m² de ABL enclavado em um terreno de 780m² situado na esquina do cruzamento de duas importantes avenidas da capital cearense, quais sejam, avenida Bernardo Manuel e avenida Silas Munguba. O imóvel foi construído pelo locador na modalidade "built to suit" para a rede de farmácias Drogasil. A loja foi inaugurada em maio de 2021.	2.765	3.098
Treze de Maio - O empreendimento foi inaugurado em maio de 2023. O empreendimento terá 315m² de ABL e será ancorado pela Drogasil. Os imóveis sob as matrículas nº 80.162 e 99.308 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE foram transferidos ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação. Em 23 de dezembro de 2022, o Fundo fez a aquisição dos imóveis sob as matrículas nº 26.889 e 101.998 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, de modo a completar a área necessária para o desenvolvimento do empreendimento. Os imóveis estão localizados em uma das avenidas de maior fluxo de veículos dentro do Bairro de Fátima, um dos bairros mais nobres e tradicionais de Fortaleza, caracterizado por sua grande densidade populacional.	6.538	7.328
Washington Soares - Em 23 de agosto de 2022, o Fundo adquiriu, por R\$ 5.000, imóvel localizado na Av. Washington Soares, 3.535 – Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 48.147 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Situado na Avenida Washington Soares, o empreendimento inaugurou em dezembro de 2023, contando com uma loja do McDonald's.	9.490	6.007
Mateus Paulista e Caxangá - Em março de 2023, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda da aquisição dos imóveis situados nas cidades de Paulista e Recife, respectivamente. Ambos foram inaugurados em Março de 2024.	84.152	74.573
Mall São João - imóvel situado em Fortaleza/CE, à Av. Santos Dumont, nº 1.169, no bairro Aldeota, registrado sob a matrícula nº 33.745 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza/CE. Imóvel localizado em um terreno de esquina, em uma das mais importantes avenidas de Fortaleza, que liga o centro da cidade até a Praia do Futuro, conta com umas das lojas mais tradicionais do Pão de Açúcar no Estado do Ceará e mais algumas lojas satélites compondo um excelente mix.	29.310	25.600
Lagoa - imóvel situado na Avenida Bernardo Manuel, nº 10.970 e 11.000, Mondubim - Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 21.703 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza/CE. O imóvel fica situado em uma avenida de grande fluxo e com uma densidade muito grande no entorno, e está locado para o Supermercado Lagoa, um dos principais players do ramo de supermercado e atacarejo da região.	28.409	25.731
Drogasil Santos Dumont - imóvel situado na Avenida Santos Dumont, nº 3030 - Aldeota - Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 7.810 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza/CE. O imóvel conta com uma loja da Drogasil situado em um terreno de mais de 2.000,00 m², quase esquina com a Av. Desembargador Moreira, no coração financeiro e comercial da cidade de Fortaleza.	12.790	11.867
	375.544	340.150
7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:		
Saldo em 31 de dezembro de 2022		192.480
Aquisição de imóveis para renda (benefitorias, custas de registro e outros)		70.625
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento		12.023
Transferência imóveis SPE para o Fundo		63.170
Provisão por obrigações por aquisição de imóveis (Nota 19.4)		1.852
Saldo em 31 de dezembro de 2023		340.150
Aquisição de imóveis para renda (benefitorias, custas de registro e outros)		3.400
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento		20.306
Reclassificação por diminuição de capital com entrega de ativos - JASC2 Empreendimentos Imobiliários - Nota 5.2(a) / Nota 7.2		13.540
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis (Nota 19.4)		(1.852)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		375.544

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2024			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Sargento Hermínio	(a)	10 anos	8,50%	8,00%
Francisco Sá	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Lago Jacarey	(a)	10 anos	9,25%	8,75%
Maraponga	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Maraponga II	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Eusebio	(a)	10 anos	8,75%	8,25%
Sargento Hermínio II	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Drogasil Bezerra	(b)	10 anos	8,75%	8,50%
Drogasil Bernardo	(b)	10 anos	8,75%	8,50%
Treze de maio	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Washington Soares	(b)	10 anos	8,00%	7,75%
Mateus Paulista e Caxangá	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Mall São João	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Laçoa	(b)	10 anos	8,75%	8,50%
Drogasil Santos Dumont	(b)	10 anos	8,50%	8,25%

Empreendimento	31/12/2023			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Sargento Hermínio	(a)	10 anos	8,00%	7,50%
Francisco Sá	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Lago Jacarey	(a)	10 anos	8,75%	8,25%
Maraponga	(a)	10 anos	8,50%	8,00%
Maraponga II	(a)	10 anos	8,50%	8,00%
Eusebio	(a)	10 anos	8,25%	7,75%
Sargento Hermínio II	(b)	10 anos	8,51%	7,50%
Drogasil Bezerra	(b)	10 anos	8,51%	7,50%
Drogasil Bernardo	(b)	10 anos	8,51%	7,50%
Treze de maio	(b)	10 anos	8,51%	7,50%
Washington Soares	(b)	10 anos	8,51%	7,50%

(a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(b) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa BINSWANGER BRAZIL e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, o método aplicado para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente. Com 372 escritórios espalhados em 44 países, cerca de 52.000 profissionais e mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado. Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisados em todo o território nacional. A equipe, liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência, atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado - instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores - tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de carteiras imobiliárias. Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos seus clientes nacionais e as exigências internacionais.

A BINSWANGER Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8 Receita de aluguéis

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguéis	29.864	18.570
	29.864	18.570

As unidades de locações dos imóveis são imóveis comerciais, multi ou mono usuários, com foco em inquilinos que atuam no segmento do varejo essencial. Os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9 Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	2.067	1.347
	2.067	1.347

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos a seguir, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R\$ 17 por mês. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizado o percentual de 0,99% a.a. quando o Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo for até R\$ 500.000, e 0,98% a.a. quando o Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo for acima de R\$ 500.000. Os valores previstos serão atualizados anualmente, a partir do Início das Atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os percentuais incidirão respectivamente sobre os valores elencados acima, em regra de cascata. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador pela prestação dos serviços de administração, de custódia e de escrituração do Fundo, bem como os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, pela prestação dos respectivos serviços ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será calculada ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), mediante a aplicação dos percentuais mencionados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e será paga mensalmente ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do Início das Atividades do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	45.471	30.214
Valores a receber	(387)	(2.148)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(20.306)	(12.023)
Despesas operacionais pagas/não pagas	44	228
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.822	16.271
Reversão/(Retenção) de rendimentos	217	(312)
Rendimentos declarados	25.039	15.959
Rendimentos (a distribuir)	(2.233)	(1.799)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício/período	1.799	690
Rendimentos líquidos pagos no exercício	24.605	14.850
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	7,05	4,46
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,87%	98,08%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(217)	312

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.489.342	351.639	3.331.507	335.382
Cotas de investimentos integralizadas	3.489.342	351.639	3.331.507	335.382
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,78		100,67

11.2 Emissão de novas cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas. Em julho de 2021, foi iniciada a 1ª emissão de cotas do Fundo, no contexto da qual foram celebrados boletins de subscrição e o instrumentos particulares de compromisso de investimento para subscrição e integralização de cotas, por meio dos quais o Fundo emitiu 1.569.087 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo um montante de R\$ 156.909 ("1ª Emissão"). A 1ª emissão foi encerrada em 14 de setembro de 2021.

Em dezembro de 2021, foi iniciada a 2ª emissão de cotas do Fundo, no contexto da qual foram celebrados boletins de subscrição para subscrição e integralização de cotas, por meio dos quais o Fundo emitiu, até 31 de dezembro de 2021, 98.200 cotas, com valor unitário de R\$ 99,87 (noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), perfazendo um montante de R\$ 9.807 ("2ª emissão"). A 2ª emissão foi encerrada em 17 de março de 2022. Por meio da 2ª emissão, o Fundo emitiu um total de 251.200 cotas, com valor unitário de R\$ 99,87 (noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), perfazendo um montante de R\$ 25.087.

Em 14 de novembro de 2022, foi iniciada a 3ª emissão de cotas do Fundo em série única, sob o regime de melhores esforços. Na 3ª emissão, o Fundo emitiu um total de 896.088 novas cotas, ao preço unitário de R\$ 100,12, totalizando um montante de R\$ 89.716. A 3ª emissão foi encerrada em 25 de abril de 2023.

As cotas das três ofertas públicas foram emitidas com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Em 27 de outubro de 2023 foi aprovada a aprovação da Incorporação do acervo cindido do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28, e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00. Como consequência da incorporação, foram emitidas 615.132 novas cotas do Fundo, as quais foram entregues aos cotistas do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, na proporção por eles detida. A relação de troca considera o valor de R\$ 103,51 por cota do Fundo Incorporador. Foram incorporadas 615.132 cotas ao valor de R\$ 63.670.

Em 14 de novembro de 2023, foi iniciada a 4ª emissão de cotas do Fundo em série única, sendo emitidas 1.200.000 cotas no montante de R\$ 120.000.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo emitiu 157.835 novas cotas, totalmente integralizadas, no montante de R\$ 16.257.

11.3 Amortização de cotas

Sempre que houver desinvestimentos, as cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador, conforme orientação conjunta do consultor imobiliário e do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido. A amortização parcial das cotas implicará manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do valor das cotas, na proporção da diminuição do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
	1.278	248
	1.278	248

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$1.030 (2023 - R\$228), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	45.471	30.214
Patrimônio líquido inicial	356.935	189.522
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	16.257	89.716
Gastos com colocação de cotas	(1.030)	(228)
Total das adições/deduções	15.227	89.488
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	12,22%	10,83%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	41	0,01%
Despesa de consultoria	1.587	0,43%	65	0,02%
Taxa de administração - Fundo	2.067	0,56%	284	0,09%
Taxa de administração - imóvel	1.490	0,40%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	413	0,11%	106	0,03%
	5.557	1,50%	496	0,15%
Patrimônio Líquido médio no exercício		372.052		324.875

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em Bolsas de Valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nsº 9 e 15.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos 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 onde 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 artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	14.348	-	14.348
Ações de companhias fechadas	-	-	2.785	2.785
Propriedades para investimento	-	-	375.544	375.544
Total do ativo	-	14.348	378.329	392.677

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	5.405	-	5.405
Ações de companhias fechadas	-	-	20.500	20.500
Propriedades para investimento	-	-	340.150	340.150
Total do ativo	-	5.405	360.650	366.055

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das propriedades para investimento, das ações de companhias fechadas, estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário), e 6 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes LTDA. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais 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.

19.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

19.4 Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de R\$ 385 (2023 - R\$2.165) é composto principalmente por valores a pagar de obras dos empreendimentos Mateus Paulista e Caxangá.

19.5 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
 Contadora
 CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
 Diretor
 CPF: 016.697.087-56

* * *