TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ 39.714.024/0001-48

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

Balanço patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

ATIVO	Notas	2020	%PL
Circulante		**1.078**	**1,42%**
Contas a receber de aluguéis	4	1.078	1,42%
Não Circulante		**74.617**	**98,58%**
Investimento		**74.617**	**98,58%**
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	5	74.617	98,58%
Total do ativo		**75.695**	**100,01%**

PASSIVO	Notas	2020	%PL
Circulante		**7**	**0,01%**
Taxa de administração a pagar	9	5	0,01%
Fornecedores de materiais e serviços	6	2	0,00%
Patrimônio líquido		**75.688**	**100,00%**
Cotas integralizadas	7.a	74.617	98,58%
Lucro acumulado		1.071	1,42%
Total do passivo e patrimônio líquido		**75.695**	**100,01%**

TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 39.714.024/0001-48

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

Demonstração do resultado
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2020
Propriedades para investimento		
Receita de alugueis	4	1.078
Resultado líquido de propriedades para investimento		**1.078**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**1.078**
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:		
Despesa com taxa de administração	9	(5)
Serviços de terceiros	10	(2)
Lucro do exercício		**1.071**
Quantidade de cotas em circulação		**74.617**
Lucro/Prejuízo por cota (em reais)		**14,35**

97

TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 39.714.024/0001-48

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucro acumulado	Total
Cotas integralizadas		74.617		74.617
Lucro do exercício			1.071	1.071
Saldos em 31 de dezembro de 2020		74.617	1.071	75.688

TJK Renda Imobiliária fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 39.714.024/0001-48

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

Demonstração do fluxo de caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	2020
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisições de propriedades para investimentos	(74.617)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(74.617)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Cotas intetralizadas	74.617
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	74.617
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O TJK Renda Imobilíária Fundo de Investimentos Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 9 de novembro de 2020, de acordo com o OFICIO/CVM/SIN/GIE/Nº 320.110/2020, iniciando suas operações em dezembro de 2020.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definido no artigo 9°-A da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 e alterações posteriores.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 100.000 (cem mil) Cotas, em série única, no valor de R$ 1 cada, perfazendo o montante de R$ 100.000 mil, a serem distribuidas sob o regime dos melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

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 imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Contábeis

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das Demonstrações Contábeis 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.

3. Resumo das principais práticas contábeis

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas Demonstrações Contábeis 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).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de recebíveis e contas a pagar.

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

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 á vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. 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 liquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

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 resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

g. Lucro por cota

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

4. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis locados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2020:

Descrição	2020
Alugueis a Receber	1.078
Total	**1.078**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R$ 1.078.

5. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2020
03 Prédios e seu respectivo terreno a rua Vilela, nº 788, 798 e 806, lote 21 e 22 da quadra H, da Vila Luzitânia - Tatuapé, São Paulo - SP, com área total de 1.956,00m2	9.976

Prédio térreo e seu respectivo terreno na av. Brasil, nº 350 Jardim Paulista, São Paulo - SP, com área total de 932,10m2	6.518
Prédio de parte do térreo, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares à rua Marselhesa, nº 488, São Paulo - SP, com área total de 2.061,62m2	19.224
Prédio e seu respectivo terreno à av. Adolfo Pinheiro, nº 2366, Santo Amaro, São Paulo - SP, com área total de 1.561,00m2	14.916
03 lojas e seu respectivo terreno à rua Vilela, nº 814 e 822 e nº 917 da rua Padre Estevão Pernet, Vila Luzitânia, São Paulo - SP, com área total de 670,00m2.	800
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 284, São Paulo - SP, com área total de 322,00m2	4.523
Prédio e respectivo terreno à av. Conselheiro Rodrigues Alves, nº 294, 296 e 300, São Paulo - SP, com área total de 1.000,00m2	5.848
Terreno à rua Pasquele Gallupi nº 07 lotes 01, 03, 05, 07, 09 e 11 da quadra P - Paraizópolis, São Paulo - SP.	12.812
	74.617

(b) Movimentação:

	2020
Saldo inicial em 1º de dezembro	-
Aquisições	74.617
Saldo final em 31 de dezembro	**74.617**

6. Fornecedores de Materiais e Serviços

Descrição	**2020**
JJChaves Contadores Sociedade Simples	2
Total	**2**

7. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está representado por 74.617 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R$ 74.617.

b) Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram subscritas 74.617 cotas com valor nominal de R$ 1 cada perfazendo um total de R$ 74.617 na 1ª emissão.

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R$ mil)
1ª emissão - 1ª integralização	51.434	51.434
1ª emissão - 2ª integralização	23.183	23.183
Total	**74.617**	**74.617**

8. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 62, parágrafo 2º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas , sempre no 8º (oitavo) dia útil da segunda quinzena do mês corrente , a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 2º (segundo) dia útil da segunda quinzena do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 62 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos alugueis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não auferiu resultado financeiro a ser distribuído aos cotistas.

9. Taxa de administração

A Administradora recebera, pela prestação de serviços de administração do Fundo, gestão dos ativos e escrituração e emissão de cotas, uma remuneração composta por 3 (três) partes:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- O equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido Contábil do Fundo de até R$ 100.000 mil, preservado o valor mínimo mensal de R$30, atualizados anualmente a partir de 1º de novembro de 2020, pela variação IGP-M (Indice Geral de Preços do Mercado); o equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) quando o Patrimônio líquido exceder R$100.000 mil, o Administrador receberá uma remuneração adicional sobre o valor que exceder o valor mínimo. A remuneração será calculada mensalmente pela razão de 1/12 avos do Patrimônio Líquido, devendo o valor ser pago até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

Não será devida nenhuma taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a taxa de administração totalizou R$ 5, sendo este o saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2020.

10. Serviços de terceiros

Descrição	2020
Honorários contabilidade	(2)
Total	**(2)**

11. 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:

i. Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;

ii. 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:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

12. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

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

13. 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 do 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.

14. 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.

15. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas.

16. Outras informações

Em conformidade com o artigo 23, § 6º da Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que estas demonstrações não foram auditadas, pois o Fundo teve sua primeira integralização de cotas no dia 11 de dezembro de 2020.

17. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2020 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração.

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

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