

**Demonstrações Financeiras**  
**KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ nº 36.731.458/0001-68)**

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Em 31 de dezembro de 2024  
Com Relatório dos Auditores Independentes  
sobre as demonstrações financeiras

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 16.695.922/0001-09

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em 31 de dezembro de 2024

### **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
**Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Kronos 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das 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 imobiliários.

### Base para opinião com ressalva

#### Limitação – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui recebíveis provenientes de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de R\$ 44.053 mil. Até o término de nossas análises, não recebemos o extrato de custódia da Cetip para comprovar a existência destes ativos no montante de R\$ 17.737 mil. A ausência destas documentações limita o escopo dos nossos procedimentos de auditoria e, conseqüentemente, a nossa capacidade de obter evidência de auditoria apropriada e suficiente.

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 com ressalva.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras.

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

### Imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 35,99% de seu patrimônio líquido representado por imóveis destinados à venda. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para venda fornecidos pela Administração do Fundo; (ii) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para venda, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) realizamos análise das matrículas e/ou outras documentações comprobatórias para teste de existência. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência dos ativos, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

### Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 7; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

## **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a 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 de 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 administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas

relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre o balanço patrimonial. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria sobre a posição patrimonial e financeira.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

Confiance Auditores Independentes  
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira  
Contador  
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

**KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

**Balanco Patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>Quantidade</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			<b>74.596</b>	<b>100,73</b>	<b>67.301</b>	<b>118,87</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			<b>14</b>	<b>0,02</b>	<b>482</b>	<b>0,85</b>
Disponibilidades	4		14	0,02	482	0,85
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>			<b>1.277</b>	<b>1,73</b>	<b>889</b>	<b>1,57</b>
<b>Cotas de fundos renda fixa</b>	5.a		<b>1.277</b>	<b>1,73</b>	<b>889</b>	<b>1,57</b>
ID Renda Fixa LP FIC de FI		730,698755	863	1,17	208	0,37
Santander RF Ref DI Títulos PUB premium FC FI		9.835,321043	409	0,55	628	1,11
FIRF ID Soberano		3,925121	5	0,01	53	0,09
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>			<b>73.275</b>	<b>98,94</b>	<b>65.561</b>	<b>101,87</b>
<b>Títulos privados renda fixa</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Certificado de recebíveis imobiliario	5.b.i					
Habitasec Securitizadora S.A.			4.695	6,34	4.695	8,29
(-) Provisão para perdas do valor recuperável			(4.695)	(6,34)	(4.695)	(8,29)
<b>Estoques</b>			<b>26.653</b>	<b>35,99</b>	<b>34.989</b>	<b>61,80</b>
Imóveis destinados à venda	6		26.653	35,99	34.989	61,80
<b>Realização</b>			<b>46.622</b>	<b>62,95</b>	<b>30.572</b>	<b>54,00</b>
Recebíveis imobiliários provenientes das CRIs	5.b.iii		39.358	53,14	30.572	54,00
Direitos creditórios			7.264	9,81	-	-
<b>Outros valores a receber</b>			<b>30</b>	<b>0,04</b>	<b>369</b>	<b>0,65</b>
<b>Total do ativo</b>			<b>74.596</b>	<b>100,73</b>	<b>67.301</b>	<b>118,87</b>
<b>Passivo</b>						
<b>Passivo circulante</b>						
<b>Valores a pagar</b>			<b>536</b>	<b>0,73</b>	<b>10.683</b>	<b>18,87</b>
Obrigações por aquisições de imóveis			501	0,68	9.847	17,39
Taxa de administração	14		35	0,05	58	0,11
Outros valores a pagar			-	-	778	1,37
<b>Total do passivo</b>			<b>536</b>	<b>0,73</b>	<b>10.683</b>	<b>18,87</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	9		<b>74.060</b>	<b>100,00</b>	<b>56.618</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>			<b>74.596</b>	<b>100,73</b>	<b>67.301</b>	<b>118,87</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

**Demonstração do Resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>Composição do resultado do exercício</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Imóveis em estoque</b>	6	<b>10.214</b>	<b>13.677</b>
Receitas de venda de imóveis		10.214	19.456
Custo dos imóveis vendidos		-	(5.779)
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>(141)</b>	<b>(4.695)</b>
Resultado nas negociações com certificado de recebíveis imobiliários	5.b.i	-	-
Resultado com direitos de crédito		-	-
Despesas com tributos municipais e federais		(15)	-
Despesas com manutenção e conservação de imóveis		(126)	-
(-) Provisão para perdas do valor recuperável	5.b.i	-	(4.695)
<b>Ações negociadas em bolsa de valores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Rendimento com ações		-	-
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>(162)</b>	<b>215</b>
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	5.a	(162)	215
Resultado com títulos públicos federais		-	-
<b>Outras receitas</b>		<b>-</b>	<b>279</b>
Outras receitas diversas		-	279
<b>Despesas</b>		<b>(7.402)</b>	<b>(17.079)</b>
Consultoria imobiliária		(1.122)	(253)
Taxa de administração	14	(420)	(258)
Taxa de escrituração		(117)	-
Taxa de fiscalização - CVM		(62)	(8)
Taxa de gestão	14	(60)	(5)
Auditoria e custódia		(50)	(46)
Despesa cartorárias		(884)	(1)
Despesa com impairment	6	-	(16.387)
Serviços técnicos especializados		-	(74)
Despesa tributária		(1)	(28)
Despesas jurídicas		-	(18)
Outras despesas		(4.686)	(1)
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b>2.509</b>	<b>(7.603)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Notas</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Amortização</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>34.455</b>	<b>-</b>	<b>29.901</b>	<b>64.356</b>
Resultado do exercício		-	-	(7.603)	(7.603)
Amortização	10	-	(135)	-	(135)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>34.455</b>	<b>(135)</b>	<b>22.298</b>	<b>56.618</b>
Cotas integralizadas		14.933	-	-	14.933
Resultado do exercício		-	-	2.509	2.509
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>49.388</b>	<b>(135)</b>	<b>24.807</b>	<b>74.060</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

**(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>2.509</b>	<b>(7.603)</b>
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b>		
Provisão para perdas do valor recuperável	-	4.695
Resultado com direitos de crédito	(3.331)	-
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(76)	(215)
<b>(=) Resultado ajustado</b>	<b>(898)</b>	<b>(3.123)</b>
<b>Variação de ativos e obrigações</b>		
Estoque - Imóveis destinados à venda	8.336	(9.553)
Certificado de recebíveis imobiliário	(8.786)	2.088
Fundos de Investimento renda fixa	(312)	908
Direitos de crédito	(3.933)	-
(Aumento)/ diminuição em outros valores a receber	339	(369)
Demais valores a pagar	(10.147)	10.659
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(15.401)</b>	<b>610</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	14.933	-
Amortização	-	(135)
<b>(=) Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>14.933</b>	<b>(135)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(468)</b>	<b>475</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	482	7
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	14	482
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(468)</b>	<b>475</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O Kronos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 20 de abril de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 27 de maio de 2020.

O Fundo é destinado único e exclusivamente ao cotista exclusivo, qualificado como investidor profissional, assim definido na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em ativos imobiliários buscando proporcionar ao seu cotista exclusivo a rentabilidade decorrente dos rendimentos auferidos a partir do investimento em tais ativos imobiliários seja mediante renda ou ganho de capital, conforme previsto no regulamento. O caixa do Fundo permanecerá aplicado nos ativos financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento nos ativos financeiros também irão remunerar o investimento do cotista exclusivo.

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 7.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a) Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

#### **c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

##### **Títulos e valores mobiliários**

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”. Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

##### **Títulos e valores mobiliários de renda fixa**

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com títulos públicos federais”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de justo do título no dia anterior.

##### **Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas/despesas auferidas com os rendimentos dos CRI's estão apresentadas na rubrica de "Resultado com certificados de recebíveis imobiliários".

#### Provisão para devedores duvidosos

Em 31 de dezembro de 2023, há uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente ao CRI no montante de R\$ 4.695 (não havia saldo em 2022). A PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado e o valor do pagamento periódico (PMT – Periodic Payment Amount) do ativo.

### e) Estoques

#### Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

#### Avaliação do valor recuperável de ativos – Teste de *Impairment*

A administradora revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída a provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

### g) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

### 3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de caixa, em conta corrente junto com a ID CTVM S.A. está representado como:

	31.12.2024	31.12.2023
Disponibilidades	14	482
Total	14	482

### 5. Títulos e valores mobiliários

#### a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Cotas de fundos de renda fixa	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil
ID Renda Fixa LP FIC de FI (a)	731	863	195	208
Santander RF Ref DI FC FI (b)	9.835	409	16.779	628
FIRF ID Soberano (c)	4	5	48	53
<b>Total</b>		<b>1.277</b>		<b>889</b>

- (a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“ID Renda Fixa LP FIC de FI”) foi constituído sob a forma de condomínio aberto. Seu público-alvo são investidores em gerais. O objetivo do ID RF LP FIC FI é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento, doravante denominados FIs, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado.

O ID Renda Fixa LP FIC de FI teve suas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de julho de 2024 devidamente auditadas sem alteração de opinião, publicadas em 30 de outubro de 2024.

- (b) O Santander Renda Fixa Referenciado DI Títulos Públicos Premium (“Santander RF Ref DI FC FI”) iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008. Tem como objetivo investir em ativos financeiros de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários – CDI. É destinado a receber aplicações de investidores em geral.

O Santander RF Ref DI FC FI teve suas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de outubro de 2024 devidamente auditadas sem alteração de opinião, publicadas em 29 de janeiro de 2025.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (c) O ID Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Simples Longo Prazo (“FIRF ID Soberano”) foi constituído sob a forma de condomínio aberto. Seu público-alvo são investidores em gerais. O objetivo do FIRF ID Soberano é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos.

O FIRF ID Soberano teve suas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de maio de 2024 devidamente auditadas sem alteração de opinião, publicadas em 23 de agosto de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu prejuízos de R\$ 163 com cotas de fundo de renda fixa (R\$ 215 em 2023).

### b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

#### (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

São títulos e valores mobiliários representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os Cris estão registrados ao valor de aquisição, devido já estarem vencidos.

#### Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

<u>Emissor</u>	<u>Série</u>	<u>Emissão</u>	<u>Emissão</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Habitasec	3 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	05.12.2011	49	1.523
Habitasec	158 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	24.03.2011	102	3.175
<b>Total</b>				<b>151</b>	<b>4.695</b>

#### Provisão para devedores duvidosos

<u>Movimentação do exercício</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial	(4.695)	-
Movimentação líquida do exercício	-	(4.695)
<b>Saldo final</b>	<b>(4.695)</b>	<b>(4.695)</b>

#### (ii) Direitos de crédito provenientes de financiamento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui as seguintes aplicações em direitos creditórios:

<u>Direitos creditórios</u>	<u>Emissor</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Valor aquisição</u>	<u>Valor contábil</u>
Direitos creditórios (a)	URBPLAN	17/02/2031	7.022	7.264
<b>Total</b>			<b>7.022</b>	<b>7.264</b>

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) Em 09 de abril de 2024 o Kronos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, realizou a cessão do direito creditório para o Fundo. O crédito adquirido pelo Fundo tem origem em certificados de recebíveis imobiliários emitidas pela URBPLAN, como parte do plano de recuperação judicial da URBPLAN foi quitado o montante de R\$ 6.727 por meio da transferência de imóveis em 15 de outubro de 2024, após a dação em pagamento, o saldo restante da dívida corresponde ao montante de R\$ 7.222, o qual será pago em 67 parcelas mensais de R\$ 159.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui aplicações em direitos creditórios.

### (iii) Recebíveis imobiliários provenientes das CRIs

O saldo na rubrica “Recebíveis imobiliários provenientes das CRIs”, no valor de R\$ 39.358 (em 2023 - R\$ 30.572) apresentado no ativo, refere-se aos empreendimentos imobiliários que deram lastros as CRIs, os quais foram vendidos, cujo recebimento pelo Fundo se dará de acordo com o respectivo vencimento das parcelas.

#### Em 31 de dezembro de 2024:

Securitizadora	CRI de origem	Parcelas a vencer	Parcelas vencidas	Total
Habitasec	12ª, 13ª e 14ª Série - 1ª Emissão (PPL 2)	7.117	277	7.394
Habitasec	15ª, 16ª e 17ª Série - 1ª Emissão (PPL 3)	9.595	195	9.790
Gaia	24ª Série - 5ª Emissão	5.368	84	5.452
Gaia	5ª Série - 5ª Emissão	1.165	10	1.175
Gaia	8ª Série - 5ª Emissão	393	5	398
-	Operações com CRI	15.043	106	15.149
<b>Total</b>		<b>38.681</b>	<b>677</b>	<b>39.358</b>

#### Em 31 de dezembro de 2023:

Securitizadora	CRI de origem	Parcelas a vencer	Parcelas vencidas	Total
Habitasec	12ª, 13ª e 14ª Série - 1ª Emissão (PPL 2)	5.542	2.862	8.404
Habitasec	15ª, 16ª e 17ª Série - 1ª Emissão (PPL 3)	7.818	2.711	10.529
Gaia	24ª Série - 5ª Emissão	4.448	2.099	6.547
Gaia	5ª Série - 5ª Emissão	1.216	724	1.940
Gaia	8ª Série - 5ª Emissão	426	33	459
-	Operações com CRI	2.595	98	2.693
<b>Total</b>		<b>19.450</b>	<b>8.527</b>	<b>30.572</b>

## 6. Estoques

### a) Imóveis destinados à venda em estoque

O Fundo recebeu imóveis em decorrência da execução de garantias de algumas CRIs vencidas. Os imóveis estão mantidos em estoque, pois o Fundo possui a intenção de venda. Os imóveis estão assim representados:

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Em 31 de dezembro de 2024:

Loteamento	Lotes	Valor Total	Área Total (m2)
Residencial Fazenda Pilar	2	386	1.642
Campos do Conde Campina Grande	122	15.375	42.782
Parque Progresso	80	1.677	10.537
Parque Vila Nobre	11	1.004	1.874
Morada dos Nobres - Unidades Próprias	1	192	-
Cidade das Praças	2	51	400
Parque Nova Guarulhos	1	65	145
Portal do Campo	4	1.264	2.528
Campos do Conde Petrolina	1	200	5.149
Bella Vittà Vista Verde	3	512	1.148
Bella Vitta Vista Alta	1	124	235
Bella Vitta 2 Araraquara	19	1.729	4.831
Campos do Conde Taubaté 1	16	3.235	-
Parque Boa Vista	1	20	170
Portal Giardino	3	341	-
Santa Maria Nature	1	409	704
<b>Total</b>	<b>270</b>	<b>26.653</b>	<b>72.401</b>

### Em 31 de dezembro de 2023:

Loteamento	Lotes	Valor Total (R\$)	Área Total (m2)
Residencial Fazenda Pilar	105	3.136	45.580
Campos do Conde Campina Grande	122	13.838	52.022
Reserva Capital Ville 2	22	4.371	19.255
Parque Progresso	182	2.036	24.105
Parque Vila Nobre	38	1.602	8.391
Morada dos Nobres - Unidades Próprias	17	585	11.660
Sta Maria - Unidades Urbplan	10	3.623	6.246
Cidade das Praças	208	185	45.290
Parque Nova Guarulhos	9	63	1.322
Portal do Campo	17	3.052	7.018
Jd Res. Sorocaba C. do Conde 2	20	152	5.019
Campos do Conde Petrolina	3	200	5.634
Bella Vittà Vista Verde	89	2.022	35.503
Bella Vitta Vista Alta	25	124	4.884
<b>TOTAL</b>	<b>867</b>	<b>34.989</b>	<b>271.929</b>

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Movimentação dos imóveis</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Saldo inicial	34.989	25.436
Aquisição	11.873	11.899
Venda	(20.209)	(5.779)
Despesa com <i>Impairment</i>	-	(6.414)
Obrigação na aquisição	-	9.847
<b>Saldo final</b>	<b>26.653</b>	<b>34.989</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a venda de imóveis pelo Fundo, cujo resultado foi um ganho de R\$ 10.214.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve a venda de imóveis pelo Fundo, cujo resultado foi um ganho de R\$ 13.677.

O Fundo reconheceu uma despesa de R\$ 16.387 referente a *impairment* no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 7. Gerenciamento de riscos

### a) Tipos de risco

#### Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para o cotista exclusivo. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

#### Crédito

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas cotas afetado.

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **Liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecerem indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo essas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, o cotista exclusivo pode ser chamado a realizar aporte adicional de recursos no Fundo.

### **Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

O Fundo poderá ter em sua carteira de ativos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas ao cotista exclusivo. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelo cotista exclusivo podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas ao cotista exclusivo do Fundo.

### **Riscos de não realização do investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que está sujeito o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como, riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## 9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 47.229,256426 cotas escriturais (37.730,857166 em 2023), cujo valor unitário é de R\$ 1.568,098638 (R\$ 1.500,586677 em 2023), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 74.060 (R\$ 56.618 em 2023).

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor da cota teórica</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
Em 31.12.2024	4,50	1.568,098638	1.568,098638	67.567
Em 31.12.2023	(11,84)	1.500,586677	1.503,698213	64.018

(\*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições do período.

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

### **11. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

#### **a) Emissões e integralizações de cotas**

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até R\$ 30.000, divididos em 30.000 cotas, em série única, no valor de R\$ 1 cada uma.

O Fundo, mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais. O preço de emissão das novas cotas, assim como as condições para subscrição e integralização dessas, será determinado na assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a nova emissão.

As cotas terão seu valor calculado e divulgado pelo administrador todo dia útil, no fechamento dos mercados, a partir do dia útil seguinte à data de emissão de cada cota a até a data de resgate das cotas ou na data de liquidação do Fundo, conforme o caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 9.498,399259 cotas no montante de R\$ 14.933.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve emissão ou integralização de cotas.

#### **b) Amortizações e resgates de cotas**

O Fundo é constituído sob forma de condomínio fechado, de modo que não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação antecipada, previsto no regulamento.

A liquidação do Fundo ocorrerá caso venha a ser desta forma deliberado pela assembleia geral de cotistas, ou imediatamente após a amortização de todas as cotas do Fundo.

As cotas serão amortizadas sempre a critério da assembleia geral de cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos imobiliários sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será entregue ao cotista exclusivo, após a alienação dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo a ser definido pela assembleia geral de cotistas. A assembleia geral de cotistas poderá determinar que o pagamento ao cotista exclusivo seja realizado com a entrega dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve amortização de cotas no montante de R\$ 135.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### c) Negociação de cotas

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, salvo mediante decisão em sentido contrário pela assembleia geral de cotistas.

## 12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou distribuição de lucro caixa.

<b>Ativos imobiliários</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Estoques:</b>		
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	(1.177)	(5.779)
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(92)	-
<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>	<b>(1.269)</b>	<b>(5.779)</b>
<b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>	<b>(1.269)</b>	<b>(5.779)</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:</b>		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	-	218
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para necessidades de liquidez</b>	<b>-</b>	<b>218</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de desempenho (performance)	(150)	-
(-) Taxa de administração	-	(234)
(-) Consultoria especializada	(257)	(253)
(-) Empresa especializada	(450)	-
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-	(8)
(-) Auditoria independente	(10)	(15)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(98)	(48)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas	(87)	(18)
(+/-) Outras receitas/despesas	1.066	(170)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>14</b>	<b>(746)</b>
<b>Resultado contábil anual líquido</b>	<b>(1.255)</b>	<b>(971)</b>

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### Distribuição do resultado

Resultado financeiro líquido	(1.255)	(971)
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	(1.192)	(922)
% do resultado financeiro líquido declarado	0%	0%

## 13. Custódia e tesouraria

### a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Gestora de Recursos ID – GRID Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

## 14. Encargos do Fundo

### a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará ao administrador, pelos serviços os serviços de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria, uma taxa de administração equivalente a 0,40% ao ano incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo calculada diariamente na base 1/252, provisionada por dia útil e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo devida ao administrador uma remuneração mínima mensal de R\$ 15, corrigida anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA/IBGE”).

O Fundo não cobrará taxas de ingresso, saída ou performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 420 e R\$ 60 (R\$ 258 e R\$ 5), respectivamente.

# KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

Despesas	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Consultoria imobiliária	1.122	1,66%	253	0,40%
Despesa cartorárias	884	1,31%	1	0,00%
Taxa de administração	420	0,80%	258	0,40%
Taxa de escrituração	117	0,17%	-	-
Taxa de fiscalização - CVM	62	0,09%	8	0,01%
Taxa de gestão	60	0,09%	5	0,01%
Auditoria e custódia	50	0,07%	46	0,07%
Despesa com <i>impairment</i>	-	0,00%	16.387	25,60%
Serviços técnicos especializados	-	0,00%	74	0,12%
Despesa tributária	1	0,00%	28	0,04%
Despesas jurídicas	-	0,00%	18	0,03%
Outras despesas	4.686	6,94%	1	0,00%
<b>Total</b>	<b>7.402</b>	<b>10,95%</b>	<b>17.079</b>	<b>26,68%</b>
<b>PL Médio</b>	<b>67.567</b>		<b>64.018</b>	

### 15. Alterações no regulamento

Em 13 de junho de 2024 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as seguintes matérias:

- a) a rescisão contratual e substituição do prestador de serviços de Gestão do Fundo;
- b) A aprovação das alterações do regulamento do Fundo;
- c) A aprovação dos custos e encargos inerentes à esta assembleia geral de cotistas;
- d) A aprovação para a imediata implementação de todos os procedimentos e/ou documentos relacionados às deliberações deliberadas na assembleia; e
- e) a outorga de quitação com relação aos atos praticados pela IDGR, durante o período que exerceu a gestão do Fundo, ressalvados eventuais prejuízos que possam advir após a rescisão prevista, referentes ao período de atuação, estando ciente e de acordo com os riscos potencialmente envolvidos, nada mais havendo a reclamar a qualquer tempo ou título.

Em 10 de maio de 2023 por meio da Assembleia Geral de Cotistas foi deliberado e aprovado a amortização parcial (principal mais juros) no valor de R\$ 135 mil, das cotas do Fundo, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas, mediante disponibilidade de caixa do fundo.

Em 05 de abril de 2023 por meio da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas foi deliberado e aprovado as demonstrações financeiras comparativas do Fundo, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de novembro de 2022 (data de cisão) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Em 09 de fevereiro de 2023 por meio da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas foi deliberado e aprovado as demonstrações financeiras comparativas do Fundo, bem como o relatório apresentado pelo auditor independente referente ao período de período de 01 de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

### **16. Política de divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

### **17. Legislação Tributária**

#### **a) Tratamento tributário do Fundo**

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 31 de dezembro e 31 de dezembro de cada ano;

(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

#### **b) Tratamento tributário dos cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

#### **c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

### **18. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### **19. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

### **20. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 15, o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

#### **a) Depósito bancário**

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo disponível era de R\$ 14 (R\$ 482 em 2023).

#### **b) Cotas de fundo de investimento**

O Fundo possui aplicações nos fundos: ID RF LP FIC FI e FIRF ID Soberano, os quais são administrados pela mesma administradora do Fundo, ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

# **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 36.731.458/0001-68**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **21. Eventos Subsequentes**

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

### **22. Diretor e Contador**

David Rosset  
**Diretor**

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
**Contador CRC RJ - 124459/O**

\* \* \*