

**Fundo de Investimento Imobiliário Pedra
Negra Renda Imobiliária**

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S/A

CNPJ: 44.077.014/0001-89.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para exercício
findo em 31 de dezembro de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária

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

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pedra Negra Renda Imobiliária ("Fundo"), que compreende o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pedra Negra Renda Imobiliária em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfases

Reapresentação das demonstrações financeiras

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras que foram reapresentadas para refletir nossa opinião de auditoria considerando novas evidências de auditoria obtidas subsequentemente à data de emissão de nosso relatório original sobre essas demonstrações financeiras. Em 27 de março de 2024, emitimos relatório de auditoria contendo uma opinião modificada sobre as demonstrações financeiras do Fundo, que ora estão sendo reapresentadas. Consequentemente, a modificação contida em nosso relatório anteriormente emitido, não é mais necessária e, portanto, nosso novo relatório, que substitui o anterior, não contém qualquer modificação

Adequação do fundo a instrução ICVM 175

Em 2 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução ICVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas resoluções ICVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que 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. A atual Resolução revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução ICVM nº 472/08. A Administradora, está adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução e até a emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não se adaptou integralmente a nova norma. Os fundos em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 30 de junho de 2025.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado 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 esse principal assunto 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Valorização e obrigações por aquisição das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, o Fundo possui, em 31 de dezembro de 2023, propriedades para investimento no montante de R\$ 357.789 mil, equivalentes a 102,49% do seu patrimônio líquido. Bem como, conforme nota explicativa nº 10, as obrigações sobre aquisição destas propriedades para investimentos perfazem montante de R\$ 110.000 mil, equivalente a 31,97% do patrimônio líquido do Fundo. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo das propriedades para investimento que foi mensurado por meio do método comparativo direto de dados de mercado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à mensuração das propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do laudo de avaliação e o entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas-chave utilizados; (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da consistência e razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados na avaliação; (iv) avaliamos a documentação suporte de aquisição de novos imóveis; (v) avaliamos a valorização dos saldos a pagar, mediante leitura e recálculo do contrato de compra e venda dos imóveis; e (vi) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento e suas obrigações a pagar, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria de valores correspondente ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação foram anteriormente auditados por outros auditores que emitiram opinião em 24 de março de 2023, sem modificações sobre estas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da administração e da governança 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 aos Fundos de Investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela 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, 25 de abril de 2024.

Robson Santa Izabel
Contador CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
CNPJ 17.161.979/0001-82

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

Balço patrimonial dos exercícos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2023	%PL	2022	%PL	PASSIVO	Notas	2023	%PL	2022	%PL
Ativo circulante		4.938	1,41%	4.066	2,33%	Passivo circulante		112.370	32,19%	1.249	0,72%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.633	1,04%	3.172	1,82%	Taxa de administração a pagar	14	17	0,00%	14	0,01%
Contas a receber de alugueis	5	1.263	0,36%	847	0,49%	Fornecedores de serviços	9	28	0,01%	30	0,02%
Outros valores a receber		42	0,01%	47	0,03%	Distribuição de rendimentos a pagar	11.b	681	0,20%	808	0,46%
						Adiantamentos de clientes		-	0,00%	392	0,22%
Não circulante		456.750	130,84%	171.858	98,51%	Obrigações por aquisição de imóveis	10	111.619	31,97%	-	0,00%
						Outras contas a pagar		25	0,01%	5	0,00%
Investimento		456.750	130,84%	171.858	98,51%	Não Circulante		219	0,06%	219	0,13%
Participações em fundos	6	11.695	3,35%	11.568	6,63%	Outras contas - Caução		219	0,06%	219	0,13%
Participações em ações/cotas	7	87.266	25,00%	-	0,00%						
Propriedades para investimento	8	357.789	102,49%	160.290	91,88%	Patrimônio líquido		349.099	100,00%	174.456	100,00%
						Cotas integralizadas	12.a	249.197	71,38%	102.234	58,60%
						Reserva de capital		2.609	0,75%	2.092	1,20%
						Lucro acumulado		97.293	27,87%	70.130	40,20%
Total do ativo		461.688	132,25%	175.924	100,84%	Total do passivo e patrimônio líquido		461.688	132,25%	175.924	100,84%

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
CNPJ 17.161.979/0001-82

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

Demonstração do resultado para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	12.446	9.265
Ajuste valor justo	8	26.917	1.012
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		<u>(3.017)</u>	<u>(708)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>36.346</u>	<u>9.569</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.478	9.569
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	14	660	901
Resultado líquido de ativos financeiros		503	426
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de Administração	15	(184)	(154)
Honorários auditoria		(13)	(13)
Serviços de terceiros	16	(890)	(644)
Despesas administrativas		(18)	-
Despesas tributárias		(114)	(86)
Outras receitas(despesas) operacionais		(153)	3
Lucro do exercício		<u>37.615</u>	<u>10.002</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>2.001.355</u>	<u>1.022.344</u>
Lucro por cota (em reais)		<u>18,79</u>	<u>9,78</u>

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		99.050	1.692	68.594	169.336
Cotas integralizadas		3.184			3.184
Constituição de reserva de capital			400	(400)	-
Lucro do exercício			-	10.002	10.002
Lucro distribuído no exercício	11.b		-	(8.066)	(8.066)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		102.234	2.092	70.130	174.456
Cotas integralizadas		146.963	-	-	146.963
Constituição de reserva de capital		-	517	(517)	-
Lucro do exercício		-	-	37.615	37.615
Lucro distribuído no exercício	11.b	-	-	(9.935)	(9.935)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		249.197	2.609	97.293	349.099

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
CNPJ 17.161.979/0001-82

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

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	12.030	9.135
Receita financeira	1.166	894
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(1.398)	(717)
Pagamento da taxa de administração	(181)	(152)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(910)	(649)
Pagamento de outras despesas	(285)	(86)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	10.422	8.425
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(85.914)	-
Aquisições de propriedades para investimentos	(60.582)	(3.048)
Caixa líquido das atividades investimentos	(146.496)	(3.048)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	146.963	3.184
Recebimento (pagamento) de outros valores	(366)	454
Pagamento de distribuição de rendimentos	(10.062)	(7.873)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	136.535	(4.235)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	461	1.142
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.172	2.030
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	3.633	3.172

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
CNPJ 17.161.979/0001-82

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

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	37.615	10.002
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	37.615	10.002

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

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído em outubro de 2012, obtendo autorização de funcionamento por meio do ofício CVM 621/2013 e nº 262-3 em 16 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Instrução CVM nº 472/08, e revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

O objetivo do fundo é realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive locação e arrendamento de imóveis integrantes do patrimônio de sociedades das quais o Fundo detenha participação societária; compra e venda de imóveis; aquisição de títulos e valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, sob o regime de incorporação regido pela Lei nº 4.591/64.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda do capital investido em decorrência da política de investimento adotada pelo Fundo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos (CPC) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contida na Instrução CVM nº 516/11.

(a) Base de Mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CMV nº 516/11.

(b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes as políticas contábeis adotadas apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na Nota Explicativa Nº 8– Propriedade para Investimentos.

Em 27 de março de 2024, os auditores emitiram relatório de auditoria com uma modificação relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, por não ter sido possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor contábil do investimento em participações em companhia fechada na TS-21 Participações SPE Ltda. Subsequentemente a Administradora do Fundo disponibilizou documentações complementares para que os auditores reemitissem sua opinião relativa esta modificação sobre as demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de abril de 2024 que autorizou sua divulgação.

3. Resumo das principais práticas contábeis

(a) Instrumentos financeiros

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

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

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

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 15) e fornecedores de serviços (Nota 9), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos que não ultrapassam seus respectivos valores de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e acrescidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

(c) Cotas de fundos

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 investimento, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na “Receita financeira líquida”.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

(d) Propriedades para investimentos

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados ao valor justo. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

(e) Investimentos em companhias

A Administração deve definir como os investimentos serão classificados no balanço patrimonial. A mensuração inicial deve determinar o valor justo na data da aquisição dos investimentos, que pode ser o custo de aquisição ou o valor justo de mercado na data da transação.

A reavaliação dos investimentos deve ser periódica e reconhecimento de perdas, caso haja evidências de desvalorização dos ativos.

(f) 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.

(g) 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

(h) Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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

(i) Lucro por cota

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

(j) Novas normas, revisões e atualizações

Normas emitidas, mas ainda não adaptadas:

•

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		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	

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.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista	232	25
Aplicações de liquidez imediata	3.401	3.147
Total	3.633	3.172

Descrição	2023	2022
Itaú - Aplicação Premium REF	72	248
Itaú - Aplicação Trust DI	3.108	2.899
Itaú - Soberano Simples FIC	221	0
Total	3.401	3.147

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 os saldos estão representados por contas correntes e aplicações financeiras de liquidez imediata.

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos escritórios ocupados, cujos saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são:

Descrição	2023	2022
Aluguéis a Receber - Escritórios	1.263	847
Total	1.263	847

Em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 12.446 (R\$ 9.265 em 2022).



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

6. Participações em Fundos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo adquiriu 50.000 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Athena I (atual BRC Renda Corporativa FII) ao valor de R\$ 100,00 cada cota, totalizando R\$ 5.000 e 50.000 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional, no valor de R\$ 100,00 cada cota, totalizando R\$ 5.000 conforme demonstrado abaixo:

	2023	2022
BRC Renda Corporativa FII	5.193	4.950
Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional	6.502	6.618
	11.695	11.568

7. Participações em ações/cotas

Conforme Compromisso de Venda e Compra de quotas e outras avenças, datado de 12 de setembro de 2023, o Fundo adquiriu a quantia de 128.355.682 (centro e vinte e oito milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e oitenta e duas) cotas da sociedade TS-21 Participações SPE Ltda, no valor de R\$ 85.792.

Movimentação	2023	2022
Saldo no início do exercício	-	-
Aquisições	85.792	-
Aporte de Capital	122	-
Equivalência Patrimonial	1.352	-
Total	87.266	-

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

8. Propriedades para investimentos

Descrição	2023	2022
Edifício Berlioz, prédio localizado em um terreno de 1.694m², com área construída de 9.734,12m², localizado na Rua Levindo Lopes, 258, no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.	87.780	86.350
Loja comercial de nº 8, localizada na Rua Gonçalves de Guia, centro de Itaúna, Estado de Minas Gerais, com 41,70m², mezanino com área de 86,70m², uma loja com piso de cerâmica, teto rebaixado em gesso, três banheiros, duas salas pequenas para depósito de mercadorias e escada em caracol dando acesso ao mezanino.	3.530	3.390
Salas comerciais, localizadas no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, nº 194, bairro Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, construídas nos lotes de terrenos 3 (três) e 4 (quatro) da quadra 9 (nove).	10.280	9.840
Duas salas, no Edifício Renaissance Work Center, localizadas no 23º e 25º andares, situado na Rua Paraíba, nº 550, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.	16.460	15.870
Trata-se de 31,5677% do imóvel localizado na Av. Amazonas, nºs 4.338, 4.350, 4.360 e 4.368 e na Rua Junquilhos, nºs 113, 119, 151, 155-F, 159 e 183, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, conforme matrícula 74.295, do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte com área de 9.551,57 m².	28.710	27.580
Seis salas comerciais localizadas no Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago nº 200, Bairro Santa Lúcia, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, de numeração 401, 402, 403, 501, 502 e 503 de matrículas nº 124.109, 124.110, 124.111, 124.112, 124.113 e 124.224.	18.740	17.260
Fração ideal correspondente à 24,95% do imóvel (shopping Diamond) localizado na rua Gonçalves Dias, nº 2408 – Bairro de Lourdes em Belo Horizonte no Estado de Minas Gerias, matrícula nº 61.506	192.289	-
Total	357.789	160.290



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Movimentação – Propriedade para investimento

Imóveis acabados	2023	2022
(=) Saldo inicial	160.290	156.230
(+) Aquisições	170.582	3.048
(+) Ganho com ajuste a valor justo (*)	26.917	1.012
Total	357.789	160.290

(*) Para os conjuntos comerciais, a empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores, na data base de dezembro de 2023. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo, o valor locativo das unidades de venda do terreno do empreendimento e o evolutivo (custo) para a aferição de resultados referenciais.

(*) Para o Shopping Diamond Mall, a empresa avaliadora Binswanger Brazil efetuou a avaliação pelo método da renda de capitalização da renda pelo fluxo de caixa descontado.

9. Fornecedores de serviços a pagar

Descrição	2023	2022
Escrituração de cotas	(5)	-
Honorários auditoria	(4)	(3)
Honorários contabilidade	(9)	(9)
Consultoria Especializada	(10)	(18)
Total	(28)	(30)

10. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 25 de maio de 2023, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, o Fundo adquiriu a fração ideal de 24,95% do Shopping Diamond Mall, matrícula nº 61.506 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, pelo valor total de R\$ 165.000, sendo R\$ 55.000 pagos no ato da assinatura da escritura e R\$ 110.000 a serem pagos em duas parcelas de R\$ 55.000, sendo que a primeira vencerá em 12 (doze) meses e a segunda em 18 (dezoito) meses, contados da data de assinatura da Escritura.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado auferido será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, e será pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2023	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	42.004	11.604
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(4.389)	(1.602)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	37.615	10.002
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(28.223)	(1.905)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	186	(377)
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	893	756
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(50)	(51)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.421	8.425
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.900	8.004

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2023	2022
Saldo inicial não distribuído	808	615
Rendimentos propostos no exercício	9.935	8.066
Rendimentos pagos no exercício	(10.062)	(7.873)
Saldo de distribuição a pagar	681	808

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 2.001.355 cotas integralizadas (1.022.344 em 2022) com valor unitário variando em torno de R\$ 100,00 (cem reais).

(a) Cotas integralizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão subscritas 2.001.355 (1.200.000 em 2022) cotas, totalizando R\$ 249.197 (R\$ 120.000 em 2022). O total de cotas integralizadas é de 2.001.355 (1.022.344 em 2022).

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Cotas Canceladas	Total (R\$ mil)	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	20.000	100	-	2.000	20.000	2.000
2ª emissão	1.180.000	100	(564.000)	61.600	616.000	61.600
3ª emissão	564.000	100	(177.656)	38.634	386.344	38.634
4ª emissão	421.760	147	-	61.999	421.760	61.999
5ª emissão	557.255	152,47	-	84.964	557.251	84.964
	2.743.015		(741.656)	249.197	2.001.355	249.197

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

13. Rentabilidade

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

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2022	172.147	166,8062	2,21476
31 de dezembro de 2022	173.157	170,6433	3,57419
30 de junho de 2023	195.238	163,9929	2,59029
31 de dezembro de 2023	248.137	174,4317	15,15928

14. Receita financeira líquida

Descrição	2023	2022
Rendimento de aplicação financeira	660	401
Rendimento de Fundos de Investimentos Imobiliários	503	500
Total	1.163	901

15. Despesa com taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 2% (dois por cento) do resultado operacional disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurando um valor mínimo equivalente a R\$ 5 mensais, nos termos do previsto no artigo 36 da Instrução CVM 472 (Taxa de Administração), sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos serviços.

Este valor mínimo tem base em novembro de 2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, de acordo com o artigo 19 de seu Regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 184 (R\$ 154 em 2022) representando 0,07% do patrimônio líquido médio do Fundo (0,09% em 2022). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 17 (R\$ 14 em 2022).

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

16. Serviços de terceiros

Descrição	2023	2022
Honorários Advocatícios	(503)	(305)
Honorários contabilidade	(57)	(55)
Honorários outras pessoas jurídicas	(8)	(6)
Taxa de Escrituração de Cotas	(64)	(61)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(31)
Taxa B3	(13)	(11)
Taxa Anbima	(2)	(6)
Consultoria e Assessoria	(213)	(169)
Total	(890)	(644)

17. Tributação

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 deve atender aos seguintes requisitos:

- (a) Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- (b) Não invista 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;
- (c) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

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

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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

18. Serviços de custódia, tesouraria, administração e consultoria de investimentos

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela Itaú Corretora de Valores S.A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a qual também é responsável pelos serviços de tesouraria. O Fundo possui como consultor de investimentos a empresa Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 213 (R\$ 169 em 2022).

19. 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 dos Empreendimentos 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 provenientes das receitas líquidas das locações dos Empreendimentos, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 à 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 aos investimentos em empreendimento (s) imobiliário (s)

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.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do (s) Empreendimento (s), os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. As indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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 não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o(s) Empreendimento(s) objeto(s) do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos imóveis ou a redução nos valores das locações.

Demais riscos

O Fundo e o (s) Empreendimento (s) 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*”/ “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

No Regulamento do Fundo consta a relação completa dos Riscos inerentes ao mesmo.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

21. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras	-	3.401	-
Participações em fundos	11.695	-	-
Participações em cotas/ações	87.266		
Propriedade para investimento	-	-	357.789
Total do ativo	98.961	3.401	357.789
	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras	-	3.147	-
Participações em fundos	11.568	-	-
Propriedade para investimento	-	-	160.290
Total do ativo	11.568	3.147	160.290

22. Demandas judiciais

O Fundo no curso normal de suas atividades está sujeito a processos judiciais de naturezas tributária, trabalhista e previdenciária, cível e ambiental. A administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo não possui processos contingentes de natureza passiva classificados pelos assessores jurídicos com a possibilidade de perda provável, que necessitem ser provisionadas nas demonstrações financeiras.

O Fundo recebeu Auto de Infração emitido pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil por suposta infração ao artigo 2.º da Lei 9779/99 e pretende sujeitar o Fundo ao pagamento de tributos como Imposto de Renda, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, PIS e COFINS bem como os respectivos juros e multas, incidentes sobre os fatos geradores dos exercícios de 2017 e 2018, no montante de R\$ 49 milhões, que está sendo contestado por seus assessores jurídicos mediante IMPUGNAÇÃO datado de 06 de janeiro de 2022. Tais processos foram classificados pelos assessores jurídicos com a possibilidade de perda possível, razão pela qual o Fundo não registrou os montantes envolvidos nas demonstrações financeiras.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

23. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 16, no item Consultoria e assessoria.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13/07/2022, informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ecovis WFA Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Divulgação de informações

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

26. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO FII PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

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