

**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 2024.

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	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.	11

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 Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária ("Fundo"), que compreende o balanço da posição financeira 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 de 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária em 31 de dezembro de 2024 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.

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 o resultado de nosso procedimento, 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 o assunto 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 2024, propriedades para investimento no montante de R\$ 367.622 mil, equivalentes a 81,80% do seu patrimônio líquido. Bem como, conforme nota explicativa nº 10. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo das propriedades para investimento que foi mensurado por meio do fluxo de caixa descontado.

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; e (iv) 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, 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.

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 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 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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se 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, 27 de março de 2025.

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 exercÍcios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL	PASSIVO	Notas	2024	%PL	2023	%PL
Ativo circulante		3.501	0,78%	4.938	1,41%	Passivo circulante		9.135	2,03%	112.370	32,19%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.038	0,45%	3.633	1,04%	Taxa de administração a pagar	15	18	0,00%	17	0,00%
Contas a receber de alugueis	5	1.420	0,32%	1.263	0,36%	Fornecedores de serviços	9	38	0,01%	28	0,01%
Outros valores a receber		43	0,01%	42	0,01%	Distribuição de rendimentos a pagar	11.b	9.079	2,02%	681	0,20%
						Obrigações por aquisição de imóveis	10	-	0,00%	111.619	31,97%
Não circulante		455.317	101,31%	456.750	130,84%	Outras contas a pagar		-	0,00%	25	0,01%
Investimento		455.317	101,31%	456.750	130,84%	Não Circulante		265	0,06%	219	0,06%
Participações em fundos	6	9.829	2,19%	11.695	3,35%	Outras contas - Caução		265	0,06%	219	0,06%
Participações em ações/cotas	7	77.866	17,33%	87.266	25,00%						
Propriedades para investimento	8	367.622	81,80%	357.789	102,49%	Patrimônio líquido		449.418	100,00%	349.099	100,00%
						Cotas integralizadas	12.a	348.938	77,64%	249.197	71,38%
						Reserva de capital		3.346	0,74%	2.609	0,75%
						Lucro acumulado		97.134	21,61%	97.293	27,87%
Total do ativo		458.818	102,09%	461.688	132,25%	Total do passivo e patrimônio líquido		458.818	102,09%	461.688	132,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

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 2024 e 2023**

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

	Notas	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	18.312	12.446
Ajuste valor justo	8	9.620	26.917
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	-	(4.783)	(3.017)
Resultado líquido de propriedades para investimento		23.149	36.346
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento	-	(1.865)	126
Resultado de ajuste a valor patrimonial	7	(9.523)	1.352
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(11.388)	1.478
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.761	37.824
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	14	393	660
Resultado líquido de ativos financeiros	14	743	503
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de Administração	15	(233)	(184)
Serviços de terceiros	16	(906)	(903)
Despesas administrativas	-	(7)	(18)
Despesas tributárias	-	(93)	(114)
Outras receitas(despesas) operacionais	-	(20)	(153)
Lucro do exercício		11.638	37.615
Quantidade de cotas em circulação		2.611.958	2.001.355
Lucro por cota (em reais)		4,46	18,79

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

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
em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro líquido do exercício	11.638	37.615
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u>11.638</u>	<u>37.615</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

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 da Muta  o do Patrim  nio Líquido para os exercícios findos
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>	
Saldos em 31 de dezembro de 2022		102.234	2.092	70.130	174.456	
Cotas integralizadas	12.a	146.963	-	-	146.963	
Constitui��o 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	-
Cotas integralizadas	12.a	99.741	-	-	99.741	
Constitui��o de reserva de capital		-	737	(737)	-	
Lucro do exercício		-	-	11.638	11.638	
Lucro distribuído no exercício	11.b	-	-	(11.060)	(11.060)	
Saldos em 31 de dezembro de 2024		348.938	3.346	97.134	449.418	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstra  es financeiras.

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

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

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 2024 e 2023

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	18.155	12.030
Receita financeira	1.136	1.166
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(6.402)	(1.398)
Pagamento da taxa de administração	(233)	(181)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(988)	(910)
Pagamento de outras despesas	(6)	(285)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	11.662	10.422
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(110.213)	(85.914)
Aquisições de participações societárias	(123)	(60.582)
Caixa líquido das atividades investimentos	(110.336)	(146.496)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	99.741	146.963
Recebimento (pagamento) de outros valores	-	(366)
Pagamento de distribuição de rendimentos	(2.662)	(10.062)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	97.079	136.535
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.595)	461
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.633	3.172
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	2.038	3.633

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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



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

(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, 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, 206/24 e 214/24, 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 2024 e de 2023

(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.

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2025 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
- 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

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

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

- 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 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

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

(h) Reconhecimento de receita e despesa no resultado

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

O Fundo já está plenamente adaptado as normas da Resolução 175 na data de emissão das demonstrações financeiras

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista	27	232
Aplicações de liquidez imediata	2.011	3.401
Total	2.038	3.633

Descrição	2024	2023
Itaú - Aplicação Premium REF	68	72
Itaú - Aplicação Trust DI	1.943	3.108
Itaú - Soberano Simples FIC	-	221
Total	2.011	3.401

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 os saldos estão representados por contas correntes e aplicações financeiras de liquidez imediata.



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

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

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos escritórios ocupados, cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a Receber - Escritórios	1.420	1.263
Total	1.420	1.263

Em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 18.312 (R\$ 12.446 em 2023).

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:

	2024	2023
BRC Renda Corporativa FII	4.971	5.193
Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional (i)	4.858	6.502
	9.829	11.695

- (i) O Fundo investido Mint Educacional, teve suas atividades encerradas em 24 de dezembro de 2024, logo o Fundo Pedra Negra, está em tramites de liquidação de suas cotas com o Fundo investido.



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

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

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	2024	2023
Saldo no início do exercício	87.266	-
Aquisições	-	85.792
Aporte de Capital	123	122
Equivalência Patrimonial	(9.523)	1.352
Total	77.866	87.266

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

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

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2024	2023
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.	73.680	87.780
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.	3.300	3.530
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).	9.543	10.280
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.	16.765	16.460
Trata-se de 31,5677% do imóvel localizado na Av. Amazonas, n.º 4.338, 4.350, 4.360 e 4.368 e na Rua Junquilhos, n.º 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.	25.505	28.710
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.	15.746	18.740
Fração ideal correspondente à 24,95% do imóvel localizado na rua Gonçalves Dias, nº 2408 – Bairro de Lourdes em Belo Horizonte no Estado de Minas Gerias, matrícula nº 61.506	223.083	192.289
Total	367.622	357.789



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

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

Movimentação – Propriedade para investimento

Imóveis acabados	2024	2023
(=) Saldo inicial	357.789	160.290
(+) Aquisições	213	170.582
(+) Resultado do ajuste a valor justo (*)	9.620	26.917
Total	367.622	357.789

(*) Para os conjuntos comerciais, a empresa avaliadora Binswanger Brazil 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 novembro de 2024. 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	2024	2023
Escrituração de cotas	5	5
Honorários auditoria	2	4
Honorários contabilidade	9	9
Consultoria Especializada	22	10
Total	38	28

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.

No exercício de 2024 os valores devidos por obrigações por aquisição de imóveis foram totalmente liquidados.

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

(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 64, parágrafos 2º e 3º 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 64 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 2024 e de 2023 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	29.068	42.004
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(17.430)	(4.389)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	11.638	37.615
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(11.083)	(28.223)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	11.444	186
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.306	893
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(1.664)	(50)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	11.641	10.421
Resultado mínimo a distribuir (95%)	11.059	9.900

ADMINISTRADO POR



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

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

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial não distribuído	681	808
Rendimentos propostos no exercício	11.060	9.935
Rendimentos pagos no exercício	(2.662)	(10.062)
Saldo de distribuição a pagar	9.079	681

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 2.611.958 cotas integralizadas (2.001.355 em 2023) com valor unitário variando em torno de R\$ 133,59 (cento e trinta e três reais e cinquenta e nove centavos).

(a) Cotas integralizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão subscritas 2.611.958 (2.001.355 em 2023) cotas, totalizando R\$ 348.938 (R\$ 249.197 em 2023). O total de cotas integralizadas é de 2.611.958 (2.001.355 em 2023).

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	20.000	100	2.000
2ª emissão	616.000	100	61.600
3ª emissão	386.344	100	38.634
4ª emissão	421.760	147	61.999
5ª emissão	557.251	152,47	84.964
6ª emissão	404.872	160,46	64.966
7ª emissão	205.731	169,03	34.775
	2.611.958		348.938

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

(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 (%)
31 de dezembro de 2023	248.136	174,4317	15,1593%
31 de dezembro de 2024	392.966	172,0618	2,9616%

14. RECEITA FINANCEIRA LÍQUIDA

Descrição	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	393	660
Rendimento de Fundos de Investimentos Imobiliários	743	503
Total	1.136	1.163

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 149 de seu Regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 233 (R\$ 184 em 2023) representando 0,06% do patrimônio líquido médio do Fundo (0,07% em 2023). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 18 (R\$ 17 em 2023).

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

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

16. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2024	2023
Honorários Advocatícios	(415)	(503)
Honorários contabilidade	(58)	(57)
Honorários outras pessoas jurídicas	(17)	(8)
Taxa de Escrituração de Cotas	(64)	(64)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(30)
Taxa B3	(14)	(13)
Taxa Anbima	-	(2)
Consultoria e Assessoria	(298)	(226)
Total	(906)	(903)

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 2024 e de 2023

(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 2024 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 285 (R\$ 213 em 2023).

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 2024 e de 2023

(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 2024 e de 2023

(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.

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

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

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.

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.



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

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

- **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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras	-	2.011	-
Participações em fundos	9.829	-	-
Participações em cotas/ações	77.866		
Propriedade para investimento	-	-	367.622
Total do ativo	87.695	2.011	367.622

	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
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



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

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

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 2024 e de 2023, 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. Em 31 de dezembro de 2024 o montante atualizado do processo é de R\$ 65 milhões e 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.

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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 18, 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.



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

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

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 2024 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
