

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA
NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA -
RESPONSABILIDADE LIMITADA 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 financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2025

Fundo de Investimento imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária - Responsabilidade Limitada
(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 2025	10

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(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 - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo desta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os 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.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025 as matrículas dos imóveis Ed. Prime Savassi, Ed. Amazonas e Ed. Concordia ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimentos no montante de R\$ 721.279 mil, equivalente a 111,52%% do patrimônio líquido, a qual são mensuradas pelo seu valor justo, determinadas com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação deste laudo; (ii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; (iii) verificação da matrícula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; (iv) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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 do Fundo 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 Administração do Fundo, 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 Administração do Fundo, 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 2026.

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 - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 17.161.979/0001-82

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
 (Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL	PASSIVO	Notas	2025	%PL	2024	%PL
Ativo circulante		31.404	4,86%	3.501	0,78%	Passivo circulante		30.818	4,76%	9.135	2,03%
Caixa e equivalentes de caixa	4	23.054	3,56%	2.038	0,45%	Taxa de administração a pagar	15	131	0,02%	18	0,00%
Contas a receber de alugueis	5	8.310	1,28%	1.420	0,32%	Fornecedores de serviços	9	463	0,07%	38	0,01%
Outros valores a receber		40	0,01%	43	0,01%	Distribuição de rendimentos a pagar	11	17.376	2,69%	9.079	2,02%
						Emissão privada de CCI a resgatar	10	12.718	1,97%	-	0,00%
Não circulante		726.681	112,35%	455.317	101,31%	Outras contas a pagar		130	0,02%	-	0,00%
Outros valores a receber		593	0,09%	-	0,00%						
Investimento		726.088	112,26%	455.317	101,31%	Não Circulante		80.489	12,44%	265	0,06%
Cotas de fundo imobiliário	6	4.809	0,74%	9.829	2,19%	Emissão privada de CCI a resgatar	10	79.896	12,35%	-	0,00%
Participações em ações/cotas	7	-	0,00%	77.866	17,33%	Outras contas - Caução		593	0,09%	265	0,06%
Propriedades para investimento	8	721.279	111,52%	367.622	81,80%						
						Patrimônio líquido		646.778	100,00%	449.418	100,00%
						Cotas integralizadas	12.a	426.859	66,00%	348.938	77,64%
						Reserva de capital		4.801	0,74%	3.346	0,74%
						Lucro acumulado		215.118	33,26%	97.134	21,61%
Total do ativo		758.085	117,21%	458.818	102,09%	Total do passivo e do patrimônio líquido		758.085	117,21%	458.818	102,09%

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 1RS015022/O-3"S"SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA
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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	42.431	18.312
Ajuste valor justo	8	110.991	9.620
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento		<u>(13.201)</u>	<u>(4.783)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>140.221</u>	<u>23.149</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Receita de venda de cotas de Fundo de Investimento	6	4.114	-
Custo com venda de cotas de Fundo de Investimento	6	(3.813)	-
Ajuste a valor de mercado de cotas de Fundo de Investimento	6	(474)	(1.865)
Resultado de ajuste a valor patrimonial	7	<u>463</u>	<u>(9.523)</u>
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		<u>290</u>	<u>(11.388)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>140.511</u>	<u>11.761</u>
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	14	1.387	393
Resultado líquido de ativos financeiros	14	<u>686</u>	<u>743</u>
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de Administração	15	(563)	(233)
Serviços de terceiros	16	(1.155)	(906)
Despesas administrativas		(76)	(7)
Despesas tributárias		(438)	(93)
Outras receitas(despesas) operacionais		-	(20)
Resultado líquido do exercício		<u>140.352</u>	<u>11.638</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>3.043.447</u>	<u>2.611.958</u>
Resultado por cota (em reais)		<u>46,12</u>	<u>4,46</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 1RS015022/O-3"S"SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA - RESPONSABILIDADE LIMITADA
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 dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	35.672	18.155
Receita financeira	2.076	1.136
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	300	-
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(13.930)	(6.402)
Pagamento da taxa de administração	(449)	(233)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(1.451)	(988)
Pagamento de outras despesas	(59)	(6)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	22.159	11.662
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(80)	(110.213)
Aquisições de participações societárias	(4.185)	(123)
Recebimento de amortização de cotas da participação em FII	2.954	-
Recebimento do custo por venda da participação em FII	3.813	-
Direitos e obrigações pela extinção SPE	2.758	-
Caixa líquido das atividades investimentos	5.260	(110.336)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	77.921	99.741
Pagamento por obrigação de emissão de CCI	(71.708)	-
Pagamento de distribuição de rendimentos	(12.616)	(2.662)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(6.403)	97.079
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	21.016	(1.595)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.038	3.633
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	23.054	2.038

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 1RS015022/O-3"S"SP



Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária - Responsabilidade Limitada (“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 Resolução CVM nº 175/22 e 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 2025 e de 2024

(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 2026 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
- 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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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”.

(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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(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.

(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) Resultado por cota

O resultado 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.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista	39	27
Aplicações de liquidez imediata	23.015	2.011
Total	23.054	2.038

Descrição	2025	2024
Itaú - Aplicação Premium REF	193	68
Itaú - Aplicação Trust DI	22.822	1.943
Total	23.015	2.011

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 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 2025 e de 2024 são:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a Receber - Escritórios	893	1.420
Aluguéis a Receber - Shopping	789	-
Aluguéis a Receber - Pedra Concórdia	2.438	-
Aluguéis a Receber - Arrendamento	4.161	-
Aluguéis a Receber - Confissão de Dívida	29	-
Total	8.310	1.420

O saldo de aluguéis a receber no valor de R\$ 4.120 é referente a competência de dezembro de 2025, com vencimento em janeiro de 2026. O valor de R\$ 4.161 refere-se ao saldo do arrendamento de 2024 vencimento em maio/2025 que está em cobrança para pagamento no ano de 2026. O saldo de R\$ 29 refere-se a confissão de dívida que será recebida até maio/2026.

Em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 42.431 (R\$ 18.312 em 2024).

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

6. COTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO

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 – Responsabilidade Limitada) ao valor de R\$ 100,00 cada cota, totalizando R\$ 5.000 e 50.000 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional (atual Fundo Pátria), no valor de R\$ 100,00 cada cota, totalizando R\$ 5.000 conforme demonstrado abaixo:

	2025	2024
BRC Renda Corporativa FII	4.809	4.971
Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional (i)	-	4.858
	4.809	9.829

- (i) O Fundo investido Mint Educacional, teve suas atividades encerradas em 24 de dezembro de 2024.

Movimentação	2025	2024
Saldo no início do exercício	9.829	11.694
(-) Amortização	(733)	-
(-) Custos sobre vendas de cotas	(3.813)	-
Ajuste a valor de mercado	(474)	(1.865)
Total	4.809	9.829

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve a venda de cotas de fundos de investimento que gerou uma receita no valor de R\$ 4.114 e um custo sobre as vendas das cotas no valor de R\$ 3.813, gerando um resultado líquido de R\$ 301.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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	2025	2024
Saldo no início do exercício	77.866	87.266
Baixa por extinção de SPE (*)	(80.294)	-
Aporte de Capital	1.965	123
Ajuste a valor patrimonial	463	(9.523)
Total	-	77.866

(*) O Edifício Concórdia pertencia a Empresa TS-21 Participações SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 15.535.328/0001-80 que tinha como sócias duas empresas estrangeiras. Essas sócias constituíram a SPE com o intuito de incorporar o edifício e posteriormente aliená-lo, portanto, mantiveram seu registro como estoque. O financiamento para a construção do edifício foi obtido por meio de uma operação de CRI lastreada com alienação fiduciária do imóvel, dos recebíveis oriundo de suas locações e das cotas da SPE.

Como dentro desta operação as sócias da SPE não tinham interesse de vender o imóvel, mas sim as cotas da SPE, foi negociado com a securitizadora dos CRIs e os detentores dos CRIs. Desta forma o Fundo adquiriu a totalidade das cotas da SPE já com a intenção de extingui-la. Conforme item 2 da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Quotistas, realizada em 24 de junho de 2025, foi aprovada por unanimidade dos cotistas votantes a proposta de extinção da empresa investida do Fundo, Concórdia Corporate SPE Ltda, com a consequente assunção pelo Fundo da totalidade de seus ativos e passivos. Na SPE o imóvel estava classificado no “estoque – imóveis mantidos para venda” no valor de R\$ 242.586. Quando ocorreu a extinção da SPE o edifício foi reclassificado na contabilidade do Fundo para propriedades para investimento devido ao objetivo do imóvel dentro do Fundo, que seria a obtenção de renda. Mediante a classificação foi atualizado o valor do imóvel pelo ajuste a valor justo, gerando uma valorização de R\$ 109.913.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

8. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	2025	2024
Edifício Berlioz, prédio localizado em um terreno de 1.694m ² , com área construída de 9.734,12m ² , localizado na Rua Levindo Lopes, 258, no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.	70.590	73.680
Loja comercial de nº 8, localizada na Rua Gonçalves de Guia, centro de Itaúna, Estado de Minas Gerais, com 41,70m ² , mezanino com área de 86,70m ² , 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	3.300
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).	10.150	9.543
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.	17.170	16.765
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 m ² .	24.207	25.505
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.	16.300	15.746
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.	226.832	223.083
Ed Concórdia Corporate Localizado em Nova Lima - MG. Endereço: Alameda Oscar Niemeyer, 132 Vale do Sereno Area Bruta Locável: 23.372,17 m ² .	352.500	-
Total	721.279	367.622

Os imóveis do Ed. Prime Savassi, Ed. Amazonas e Ed. Concórdia, ainda não se encontram registrados em nome do Fundo. Contudo, os procedimentos para a lavratura das escrituras e os respectivos registros nas matrículas estão em andamento.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Movimentação – Propriedades para investimento

Imóveis acabados	2025	2024
(=) Saldo inicial	367.622	357.789
(+) Aquisições	80	213
(+) Aquisições - Edifício Concordia - SPE (*)	242.586	-
(+) Resultado do ajuste a valor justo (**)	110.991	9.620
Total	721.279	367.622

(*) Conforme item 2 da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Quotistas, realizada em 24 de junho de 2025, foi aprovada por unanimidade dos cotistas votantes a proposta de extinção da empresa investida do Fundo, Concórdia Corporate SPE Ltda, com a baixa da participação na investida e consequente assunção pelo Fundo do ativo Edifício Concórdia no valor de R\$ 242.586. Na SPE o imóvel estava classificado como “estoques – imóveis mantidos para venda” no valor de R\$ 242.586. Quando ocorreu a extinção da SPE o edifício foi reclassificado na contabilidade do Fundo para conta para propriedade para investimento em virtude do objetivo do Fundo quanto ao uso do imóvel, ou seja, obtenção de renda. Mediante a classificação foi atualizado o valor do imóvel pelo ajuste a valor justo, gerando uma valorização de R\$ 109.913.

(**) Para os conjuntos comerciais, a empresa avaliadora Binswanger Brazil efetuou a avaliação pelo método da capitalização da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a obtenção do valor justo para venda. Também foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado para obtenção do valor de locação. A avaliação foi elaborada com data base de novembro de 2025. O ajuste a valor justo registrado no resultado do Fundo em 2025 foi de R\$ 2.672 negativo.

(**) 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. A Avaliação foi elaborada com data base novembro de 2025. O ajuste a valor justo registrado no resultado do Fundo em 2025 foi de R\$ 3.749 positivo.

(**) Para o Edifício Concordia Corporate, a empresa avaliadora Colliers efetuou a avaliação pelo método da capitalização da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a obtenção do valor justo para venda. Também foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado para obtenção do valor de locação. A Avaliação foi elaborada com data base dezembro de 2025. fluxo de caixa descontado. O ajuste a valor justo registrado no resultado do Fundo em 2025 foi de R\$ 109.913.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

9. FORNECEDORES DE SERVIÇOS A PAGAR

Descrição	2025	2024
Escrituração de cotas	5	5
Honorários auditoria	3	2
Honorários contabilidade	12	9
Consultoria Especializada	161	22
Obrigações Tributárias	282	-
Total	463	38

10. EMISSÃO PRIVADA DE CCI A RESGATAR

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças emitido pela TS-21 Participações SPE Ltda, como emissora do CRI nº 65 e 68, juntamente com a Concordia Administração Imobiliária Ltda, como locatária TS. Em 31/05/2025 através da extinção da SPE Concordia, o Fundo recebeu o saldo passivo de CCI a resgatar no valor de R\$ 165.051.

Movimentação	2025	2024
Saldo no início do exercício	-	-
Adições através da Extinção da SPE Concórdia	165.051	-
(-) Amortizações	(72.437)	-
Total	92.614	-
 Curto Prazo	 12.718	 -
Longo Prazo	79.896	-

11. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no capítulo VIII do anexo I 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 capítulo VIII do anexo I 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	155.796	29.068
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(15.444)	(17.430)
(=) Resultado contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	140.352	11.638
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(120.070)	(11.083)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	323	11.444
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.463	1.306
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(56)	(1.664)
(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	22.012	11.641
Resultado mínimo a distribuir (95%)	20.911	11.059
Descrição	2025	2024
Saldo inicial não distribuído	9.079	681
Rendimentos propostos no exercício	20.913	11.060
Rendimentos pagos no exercício	(12.616)	(2.662)
Saldo de distribuição a pagar	17.376	9.079

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 3.043.447 cotas integralizadas (2.611.958 em 2024) com valor unitário variando em torno de R\$ 140,25 (cento e quarenta reais e vinte e cinco centavos).

(a) Cotas integralizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão subscritas 3.043.447 (2.611.958 em 2024) cotas, totalizando R\$ 426.859 (R\$ 353.680 em 2024). O total de cotas integralizadas é de 3.043.447 (2.611.958 em 2024).

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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	233.794	169,03	39.518
8ª emissão	403.426	181,39	73.177
	3.043.447		426.859

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 2024	392.966	172,0618	2,9616%
31 de dezembro de 2025	556.374	212,5151	23,5109%

14. RECEITA FINANCEIRA LÍQUIDA

Descrição	2025	2024
Rendimento de aplicação financeira	1.387	393
Rendimento de Fundos de Investimentos Imobiliários	686	743
Total	2.073	1.136

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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 33 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 (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 capítulo IX do anexo I de seu Regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 563 (R\$ 233 em 2024) representando 0,10% do patrimônio líquido médio do Fundo (0,06% em 2024). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 131 (R\$ 18 em 2024).

16. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2025	2024
Honorários Advocatícios	(211)	(415)
Honorários Auditoria	(27)	-
Honorários contabilidade	(69)	(58)
Honorários outras pessoas jurídicas	(14)	(17)
Honorários Avaliações	(24)	-
Consultoria Especializada	(688)	(298)
Taxa de Escrituração de Cotas	(65)	(64)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Taxa B3	(17)	(14)
Total	(1.155)	(906)



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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; e
- (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.
- (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).



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

18. SERVIÇOS DE CUSTÓDIA, TESOUREARIA, 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 Real Estate Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 688 (R\$ 298 em 2024).

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, excluindo despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio 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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

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.



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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 2025 e de 2024

(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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras	-	23.015	-
Participações em fundos	4.809	-	-
Participações em cotas/ações	-	-	-
Propriedade para investimento	-	-	721.279
Total do ativo	4.809	23.015	721.279
	2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
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



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(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 2025 e de 2024, 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 2025 o montante atualizado do processo é de R\$ 71 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. Em janeiro de 2026, o CARF cancelou integralmente por unanimidade as autuações lavradas contra o Fundo. Atualmente aguarda-se exame de admissibilidade.

23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Real Estate Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 18.

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 2025 e de 2024

(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 2025 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- RESPONSABILIDADE
LIMITADA

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

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

.....