

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
Com o relatório dos auditores independentes**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR



Demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas

**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 compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Os 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 os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminando prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 5.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 7.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

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

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

Os responsáveis pela 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.
- Obtivemos 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 práticas 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 Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 18 de março de 2022.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR



Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2021	%PL	2020	%PL
Circulante		2.788	1,65%	2.464	1,49%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.030	1,20%	1.664	1,01%
Contas a receber de aluguéis	5	717	0,42%	770	0,47%
Impostos a compensar		1	0,00%	-	0,00%
Outros valores a receber		40	0,02%	30	0,02%
Não circulante		167.372	98,84%	163.357	98,92%
Investimento		167.372	98,84%	163.357	98,92%
Participações em fundos	6	11.142	6,58%	10.047	6,08%
Propriedades para investimento	7	156.230	92,26%	153.310	92,83%
Total do ativo		170.160	100,49%	165.821	100,41%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2021	%PL	2020	%PL
Passivo circulante		666	0,39%	527	0,32%
Taxa de administração a pagar	13	12	0,01%	10	0,01%
Fornecedores de serviços	8	39	0,02%	21	0,01%
Distribuição de rendimentos a pagar	9	615	0,36%	496	0,30%
Não Circulante		158	0,09%	150	0,09%
Outras contas - Caução		158	0,09%	150	0,09%
Patrimônio líquido		169.336	100,00%	165.144	100,00%
Cotas integralizadas	10.a	99.050	58,49%	99.050	59,98%
Reserva de capital		1.692	1,00%	1.366	0,83%
Lucros acumulados		68.594	40,51%	64.728	39,19%
Total do passivo e patrimônio líquido		170.160	100,49%	165.821	100,41%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Nota	2021	2020
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	5	7.598	6.650
Ajuste valor justo	7	2.881	11.121
Outras despesas com propriedades para investimento		(890)	(806)
Resultado líquido de propriedades para investimento		9.589	16.965
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.589	16.965
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	12	500	338
Resultado líquido de ativos financeiros	6	1.095	47
Outras despesas operacionais:			
Taxa de administração	13	(132)	(106)
Honorários auditoria		(15)	(10)
Serviços de terceiros	14	(320)	(236)
Despesas administrativas		(2)	(1)
Despesas tributárias		(15)	(31)
Despesas financeiras		-	(1)
Lucro líquido do exercício		10.700	16.965
Quantidade de cotas em circulação		990.500	990.500
Lucro por cota (em reais)		10,80	17,13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ/MF 17.161.979/0001-82

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2021	2020
Lucro líquido do exercício	10.700	16.965
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	10.700	16.965

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	79.100	1.100	53.302	133.502
Cotas integralizadas	19.950	-	-	19.950
Constituição de reserva de capital	-	266	(266)	-
Lucro do exercício	-	-	16.965	16.965
Lucro distribuído no exercício	-	-	(5.273)	(5.273)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	99.050	1.366	64.728	165.144
Constituição de reserva de capital	-	326	(326)	-
Lucro do exercício	-	-	10.700	10.700
Lucro distribuído no exercício	-	-	(6.508)	(6.508)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	99.050	1.692	68.594	169.336

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7652	6.407
Receita financeira	489	308
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(881)	(805)
Pagamento da taxa de administração	(130)	(102)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(325)	(240)
Pagamento de outras despesas	(17)	(34)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	6.788	5.534
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de participações em fundos	-	(10.000)
Aquisições de propriedades para investimentos	(39)	(10.538)
Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos	(39)	(20.538)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de quotas	-	19.950
Recebimento (pagamento) de outros valores	6	64
Pagamento de distribuição de rendimentos	(6.389)	(5.015)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de financiamentos	(6.383)	14.999
Acréscimo (Decréscimo) líquido de caixa e equivalentes de caixa	366	(5)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.664	1.669
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	2.030	1.664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(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. 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.

Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Impactos no Fundo

O Fundo não teve impactos muito relevantes com a pandemia do COVID-19, sendo necessária a negociação com alguns locatários para a postergação do pagamento de parte dos aluguéis referente ao exercício de 2020 que terão seus vencimentos em 2021. Em alguns casos, foram concedidos descontos efetivos do valor dos aluguéis de determinados meses.

Durante o ano de 2021, com as medidas adotadas pelas autoridades sanitárias governamentais e a exigência de protocolos, além da diminuição das restrições de funcionamento dos conjuntos comerciais, mostrou um leve crescimento no setor, o que pode ser constatado através do crescimento da receita de aluguéis, calculada em função das vendas.

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 contidas na Instrução CVM nº 516/11 e nº 472/08.

(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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

(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.

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 7 – Propriedade para Investimentos.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 18 de março de 2022.

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 2021 e de 2020

(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 13) e fornecedores de serviços (Nota 8), 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.

(e) 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

(f) 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.

(g) Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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

(h) Lucro por cota

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

(i) Novas normas, revisões e atualizações

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente

- Impacto da adoção inicial das alterações da Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Impacto da aplicação inicial da Alteração à IFRS 16 - Concessões de Aluguel Relacionadas à Covid-19 após 30 de junho de 2021;

Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, estão descritas a seguir:

- IFRS 17 (Inclui as alterações de junho de 2020 relativo à Contratos de Seguros);
- Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IFRS 3 – Combinações de negócios - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 – Imobilizado — Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes - Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato;

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos e IAS 41 – Agricultura;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras e Declaração da Prática 2 da IFRS – Exercendo Julgamentos de Materialidade - Divulgação de Políticas Contábeis;
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro—Definição de Estimativas Contábeis;
- Alterações à IAS 12 – Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação;

A administração do Fundo avaliou as novas normas (em vigor e ainda não vigentes) e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista	48	-
Aplicações de liquidez imediata	1.982	1.664
Total	2.030	1.664

Descrição	2021	2020
Itaú - Aplicação Auto Mais	-	60
Itaú - Aplicação CDB DI	-	394
Itaú - Aplicação Premium REF	223	214
Itaú - Aplicação Trust DI	1.759	996
Total	1.982	1.664

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 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 2021 e de 2020 são:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a Receber - Escritórios	700	573
Aluguéis suspensos - COVID-19	17	197
Total	717	770

Em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 7.598 (R\$ 6.650 em 2020).

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Participações em Fundos

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

	2021	2020
Fundo de Investimento Imobiliário Athena I	5.059	4.993
Fundo de Investimento Imobiliário Mint Capital	6.083	5.054
	11.142	10.047

Descrição	2021	2020
Saldo inicial	10.047	-
Aquisições	-	10.000
Ajuste a valor de mercado	1.095	47
Total	11.142	10.047

7. Propriedades para investimentos

Descrição	2021	2020
Edificações – Ed. Berlioz (a)	84.780	83.380
Edificações – Loja 08 – Itaúna (b)	3.270	3.320
Edificações – Ed. Prime Savassi (c)	9.920	9.720
Edificações – Ed. Renaissance W. Center (d)	15.600	15.380
Edificações – Amazonas (e)	25.600	25.290
Edificações – Century Tower (f)	17.060	16.220
Total	156.230	153.310

(a) Ed. Berlioz

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.

(b) Loja 08 – Itaúna

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.

(c) Ed. Prime Savassi

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).

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

(d) Ed. Renaissance W. Center

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.

(e) Ed. Amazonas

Trata-se de 31,5677% do imóvel localizado na Av. Amazonas, nºs 4.338, 4.350, 4.360 e 4.368 e na Rua Junquinhos, nºs 113, 119, 151, 155-F, 159 e 183, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, conforme matrícula 74.295, do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte com área de 9.551,57 m².

(f) Ed. Century Tower

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.

Movimentação – Propriedade para investimento

Imóveis acabados	2021	2020
(=) Saldo inicial	153.310	131.650
(+) Aquisições	39	10.539
(+) Ganho com ajuste a valor justo (*)	2.881	11.121
Total	156.230	153.310

(*) A empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações efetuou a avaliação pelo método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores, na data base de dezembro de 2021. 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.

8. Fornecedores de serviços a pagar

Descrição	2021	2020
Escrituração de cotas	5	4
Honorários auditoria	5	-
Honorários contabilidade	8	7
Consultoria especializada	12	10
Honorários de avaliações	9	-
Total	39	21

9. Distribuição de rendimentos

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado auferido será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

antecipação dos resultados a serem distribuídos, e será pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

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

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	12.074	18.156
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.374)	(1.191)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	10.700	16.965
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(3.637)	(11.968)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.043)	31
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	799	528
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(31)	(22)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	6.788	5.534
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.448	5.257

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2021	2020
Saldo inicial não distribuído	496	238
Rendimentos propostos no exercício	6.508	5.273
Rendimentos pagos no exercício	(6.389)	(5.015)
Saldo de distribuição a pagar	615	496

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 990.500 cotas integralizadas (990.500 em 2020) com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

(a) Cotas integralizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 estão subscritas 1.200.000 cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 120.000. O saldo de cotas a integralizar é de 209.500

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

cotas em 2021 e 2020, e o total de cotas integralizadas é de 990.500. Durante o ano de 2021 não houve integralização de cotas.

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Cotas Canceladas	Total (R\$ mil)	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	20.000	100	-	2.000	20.000	2.000
2ª emissão	1.180.000	100	(564.000)	61.600	616.000	61.600
3ª emissão	564.000	100	-	56.400	354.500	35.450
	1.764.000		(564.000)	120.000	990.500	99.050

11. Rentabilidade

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

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2020	141.580	161,8070	1,87743
31 de dezembro de 2020	149.617	166,7282	11,33877
30 de junho de 2021	165.203	166,8062	1,77947
31 de dezembro de 2021	165.597	170,9606	6,46128

12. Receita financeira líquida

Descrição	2021	2020
Rendimento de aplicação financeira	86	50
Rendimento de Fundos de Investimentos Imobiliários	414	288
Total	500	338

13. Despesa com taxa de administração

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

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

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 132 (R\$ 106 em 2020) representando 0,08% do patrimônio líquido médio do Fundo (0,07% em 2020). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 12 (R\$ 10 em 2020).

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(33)	(12)
Honorários contabilidade	(47)	(38)
Honorários outras pessoas jurídicas	(7)	(1)
Taxa de escrituração de cotas	(52)	(44)
Taxa de fiscalização CVM	(37)	(24)
Taxa B3	(10)	(10)
Taxa Anbima	(2)	(1)
Consultoria e assessoria	(132)	(106)
Total	(320)	(236)

15. 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

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

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

III - Não será concedido 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.

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 2021 e de 2020

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

16. Emissão e negociação de cotas

O total de cotas subscritas em 31 de dezembro de 2021 é 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 120.000, das quais estão integralizadas 990.500 cotas em 2021 e 2020 no valor total de R\$ 99.050 em 2021 e 2020.

17. 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 2021 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 132 (R\$ 106 em 2020).

18. 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.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

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.

19. 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

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.

20. 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 2021 e 2020:

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	-	1.982	-
Participações societárias	11.142	-	-
Propriedade para investimento	-	-	156.230
Total do ativo	11.142	1.982	156.230
	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de investimento	-	1.664	-
Participações societárias	10.047	-	-
Propriedade para investimento	-	-	153.310
Total do ativo	10.047	1.664	153.310

21. 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 2021 e de 2020, o Fundo não possui processos contingentes de natureza passiva classificados pelos assessores jurídicos com a possibilidade de perda provável, que necessitem ser provisionadas nas demonstrações financeiras.

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

22. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, 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 14, no item Consultoria e assessoria.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

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.

24. 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.

25. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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 1RS015022/O-3"S"SP
