

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
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 2019

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)

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 2019 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 2019, 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. 11.



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. 6.

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.

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 concluímos 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, 4 de março de 2020.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fábio Debiaze Pino".

Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sérgio Ricardo de Oliveira".

Sérgio Ricardo de Oliveira
Contador – CRC1SP186.070/O-8

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	Notas	2019	%PL	2018	%PL
Ativo circulante		2.257	1,69%	2.718	2,13%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.669	1,25%	1.945	1,52%
Contas a receber de alugueis	5	528	0,40%	773	0,60%
Outros valores a receber		60	0,04%	-	0,00%
Não circulante		131.650	98,61%	126.031	98,55%
Investimento		131.650	98,61%	126.031	98,55%
Propriedades para investimento					
Propriedades para investimento	6	131.650	98,61%	126.031	98,55%
Total do ativo		133.907	100,30%	128.749	100,68%

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	Notas	2019	%PL	2018	%PL
Passivo circulante		259	0,19%	726	0,57%
Outros valores a pagar	7	21	0,02%	36	0,03%
Adiantamentos de clientes	8	-	0,00%	10	0,01%
Distribuição de rendimentos a pagar	9	238	0,18%	680	0,53%
Não Circulante		146	0,11%	138	0,11%
Outras contas - caução	8	146	0,11%	138	0,11%
Patrimônio líquido	10	133.502	100,00%	127.885	100,00%
Cotas integralizadas	10.a	79.100	59,25%	79.100	61,85%
Reserva de capital		1.100	0,82%	821	0,64%
Lucros acumulados		53.302	39,93%	47.964	37,51%
Total do passivo e patrimônio líquido		133.907	100,30%	128.749	100,68%

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	Notas	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	11	6.675	8.234
Ajuste valor justo	6	5.556	9.535
Outras despesas com propriedades para investimento		(268)	(162)
Resultado líquido de propriedades para investimento		11.963	17.607
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.963	17.607
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	12	106	220
Perdas com ajustes de ativos financeiros		-	(4.415)
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Taxa de Administração	13	(124)	(148)
Honorários auditoria		(10)	(9)
Serviços de terceiros	14	(236)	(286)
Despesas administrativas		(3)	(7)
Despesas tributárias		(27)	(19)
Despesas financeiras		(8)	(8)
Lucro do exercício		11.661	12.935
Quantidade de cotas em circulação		791.000	791.000
Lucro por cota (em reais)		14,74	16,35

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	2019	2018
Lucro líquido do exercício	11.661	12.935
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	11.661	12.935

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Descrição	Notas	Cotas integralizadas	Reserva de capital	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		79.100	490	42.756	122.346
Constituição de reserva de capital			331	(331)	-
Lucro do exercício				12.935	12.935
Lucro distribuído no exercício	9			(7.396)	(7.396)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		79.100	821	47.964	127.885
Constituição de reserva de capital			279	(279)	-
Lucro do exercício				11.661	11.661
Lucro distribuído no exercício	9			(6.044)	(6.044)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		79.100	1.100	53.302	133.502

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	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	6.920	8.064
Receita financeira	106	220
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(269)	(162)
Pagamento da taxa de administração	(131)	(145)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(254)	(291)
Pagamento de outras despesas	(30)	(26)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	6.342	7.660
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento por venda de participação societária	-	241
Aquisições de propriedades para investimentos	(62)	(21)
Caixa líquido das atividades investimentos	(62)	220
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de devolução de adiantamentos de aluguéis	(10)	(120)
Recebimento (pagamento) de outros valores	(60)	131
Pagamento de distribuição de rendimentos	(6.486)	(7.246)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(6.556)	(7.235)
Acréscimo (decréscimo) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(276)	645
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.945	1.300
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.669	1.945
Acréscimo (decréscimo) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(276)	645

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído em de 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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para os fundos de investimento imobiliário, que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários.

(a) 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.

(b) 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 revistos 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas por sua administração em 4 de março de 2020.

3. Resumo das principais práticas contábeis

(a) Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor de face/custo de negociação, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de custo amortizado. Um ativo ou passivo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir:

- 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.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros / perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista e aplicações financeiras 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) Lucro por cota

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(g) Novas normas, revisões e interpretações

Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2018:

- IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente)
A norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida. As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das receitas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a entidade tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perdas de valor. A administração do Fundo avaliou os efeitos da adoção da norma e não identificou alterações ou impactos no reconhecimento de suas receitas.

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 - Instrumentos Financeiros)
A norma aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. As principais alterações são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em duas categorias (mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado) dependendo da característica de cada instrumento podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente, o novo modelo de impairment para ativos financeiros sendo um híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A administração do Fundo avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo, haja visto que os instrumentos financeiros que mantém não são complexos e não apresentam risco de impacto em sua reavaliação, assim como não apresentam risco de impairment ou de redução de valor de forma significativa em função de expectativa de perdas futuras.

Alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2019:

- IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil (NBC TG 06 R3)
A nova norma substitui a existente atualmente, além das correspondentes interpretações, e determina que os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Essa norma entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. A administração do Fundo avaliou a nova norma e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto relevante sobre as demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Itaú - Aplicação Compromissada DI	-	195
Itaú - Aplicação Auto Mais	1	5
Itaú - Aplicação CDB DI	146	138
Itaú - Aplicação Premium REF	1.522	1.607
Total	1.669	1.945

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S.A e aplicações financeiras de liquidez imediata.

5. Contas a receber de alugueis

Descrição	2019	2018
Aluguéis a Receber – Escritórios	528	773
Total	528	773

6. Propriedades para investimentos

Descrição	2019	2018
Edificações – Ed. Berlioz (a)	82.220	77.940
Edificações – Loja 08 – Itaúna (b)	3.260	3.110
Edificações – Ed. Prime Savassi (c)	9.640	9.181
Edificações – Ed. Renaissance W. Center (d)	15.150	14.420
Edificações – Amazonas (e)	21.380	21.380
Total	131.650	126.031

(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 n.º 8, localizada na Rua Gonçalves de Guida, centro de Itaúna, Estado de Minas Gerais, com 41,70m², mezanino com área de 86,70m², uma loja com piso de cerâmica, teto rebaxado em gesso, três banheiros, duas salas pequenas para depósito de mercadorias e escada em caracol dando acesso ao mezanino.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Ed. Prime Savassi

Salas comerciais localizadas no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, n.º 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).

(d) Ed. Renaissance W. Center

Duas salas no Edifício Renaissance Work Center, localizadas no 23º e 25.º andares, situado na Rua Paraíba, n.º 550, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

(e) Ed. Amazonas

Trata-se de 31,5677% do imóvel localizado na Av. Amazonas, n.ºs 4.338, 4.350, 4.360 e 4.368 e na Rua Junquinhos, n.ºs 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.

Movimentação – Propriedade para investimento

Imóveis acabados	2019	2018
(=) Saldo inicial	126.031	104.630
(+) Aquisições	63	11.866
(+) Ganho com ajuste a valor justo	5.556	9.535
Total	131.650	126.031

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 outubro de 2019. 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.

7. Outros valores a pagar

Descrição	2019	2018
Taxa de administração	6	14
Fornecedores de serviços	15	22
Total	21	36

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Adiantamentos de clientes

Descrição	2019	2018
Adiantamento de clientes – aluguéis	-	10
Caução – Soc. Beneficente Albert Einstein	146	138
Total	146	148
Circulante	-	10
Não circulante	146	138

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 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 2019 e de 2018 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

	2019	2018
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	6.343	7.659
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.026	7.276
Movimentação	2019	2018
Saldo inicial não distribuído	680	530
Rendimentos propostos no exercício	6.044	7.396
Rendimentos pagos no exercício	(6.486)	(7.246)
Saldo de distribuição a pagar	238	680

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 791.000 cotas integralizadas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

(a) Cotas integralizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 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 em 2019 é de 409 cotas, e o saldo de cotas integralizadas é 791.000.

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

<u>Descrição</u>	<u>Cotas</u>	<u>Valor nominal (em reais)</u>	<u>Canceladas</u>	<u>Valor total</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Valor total</u>
		(a)				
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	155.000	15.500
	1.764.000	100	(564.000)	120.000	791.000	79.100

10.1 Rentabilidade

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

<u>Período</u>	<u>Valor Patrimonial da quota</u>	<u>Rentabilidade semestral</u>
31 de dezembro de 2019	168,7766	6,487
30 de junho de 2019	161,5660	2,629
31 de dezembro de 2018	161,6747	7,768
30 de junho de 2018	154,8379	2,803
31 de dezembro de 2017	154,6722	25,990
30 de junho de 2017	125,8148	3,264

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2 Valor patrimonial da cota

Data	Patrimônio Líquido	Quantidade de Cotas	Valor Patrimonial da Cota (em reais)
30 de junho de 2017	99.519	791.000	125,8148
31 de dezembro de 2017	122.346	791.000	154,6722
30 de junho de 2018	122.477	791.000	154,8379
31 de dezembro de 2018	127.885	791.000	161,6747
30 de junho de 2019	127.799	791.000	161,5660
31 de dezembro de 2019	133.502	791.000	168,7766

11. Receita de alugueis

Descrição	2019	2018
Receita de alugueis	6.675	8.234
Total	6.675	8.234

12. Receita financeira líquida

Descrição	2019	2018
Multas contratuais recebidas	-	116
Rendimento de aplicação financeira	98	96
Rendimento de aplicação financeira – caução	8	8
Total	106	220

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 como base o mês de 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 124 (R\$ 148 em 2018) representando 0,10 % do patrimônio líquido médio do Fundo (0,12% em 2018).

14. Serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Honorários advocatícios	(2)	(34)
Honorários contabilidade	(35)	(33)
Taxa de escrituração de cotas	(41)	(38)
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(24)
Taxa bovespa	(10)	(9)
Consultoria e assessoria	(124)	(148)
Total	(236)	(286)

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 n.º 1585/15, 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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).

16. Emissão e negociação de cotas

O total de cotas subscritas em 31 de dezembro de 2019 é de 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 791.000 cotas no valor total de R\$ 79.100.

17. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, 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.

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 124 (R\$ 148 em 2018).

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações dos Empreendimentos, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

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 2019 e de 2018
(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.

20. Instrumentos financeiros derivativos 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.

ADMINISTRADO POR



Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 (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 2019 e de 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

22. 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 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.

23. 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.

**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 1RD015022/O-3°S'SP
