

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

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022  
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 2022**

### 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 2022 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 2022, 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 discriminado o 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela 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, 24 de março de 2023.

**Crowe Macro Auditores Independentes**  
CRC 2SP033508/O-1



**Rogério Guimarães**  
Contador - CRC1SP336932/O-3



**Fábio Debiaze Pino**  
Contador - CRC1SP251154/O-9

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 | 2022           | %PL            | 2021           | %PL            |
|--------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>              |      | <b>4.066</b>   | <b>2,33%</b>   | <b>2.788</b>   | <b>1,65%</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa  | 4    | 3.172          | 1,82%          | 2.030          | 1,20%          |
| Contas a receber de aluguéis   | 5    | 847            | 0,49%          | 717            | 0,42%          |
| Impostos a compensar           |      | -              | 0,00%          | 1              | 0,00%          |
| Outros valores a receber       |      | 47             | 0,03%          | 40             | 0,02%          |
| <b>Não circulante</b>          |      | <b>171.858</b> | <b>98,51%</b>  | <b>167.372</b> | <b>98,84%</b>  |
| <b>Investimento</b>            |      | <b>171.858</b> | <b>98,51%</b>  | <b>167.372</b> | <b>98,84%</b>  |
| Participações em fundos        | 6    | 11.568         | 6,63%          | 11.142         | 6,58%          |
| Propriedades para investimento | 7    | 160.290        | 91,88%         | 156.230        | 92,26%         |
| <b>Total do ativo</b>          |      | <b>175.924</b> | <b>100,84%</b> | <b>170.160</b> | <b>100,49%</b> |

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



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

| Descrição                                    | Nota | 2022           | %PL            | 2021           | %PL            |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Passivo circulante</b>                    |      | <b>1.249</b>   | <b>0,72%</b>   | <b>666</b>     | <b>0,39%</b>   |
| Taxa de administração a pagar                | 13   | 14             | 0,01%          | 12             | 0,01%          |
| Fornecedores de serviços                     | 8    | 30             | 0,02%          | 39             | 0,02%          |
| Distribuição de rendimentos a pagar          | 9    | 808            | 0,46%          | 615            | 0,36%          |
| Adiantamentos de clientes                    |      | 392            | 0,22%          | -              | 0,00%          |
| Outras contas a pagar                        |      | 5              | 0,00%          | -              | 0,00%          |
| <b>Não Circulante</b>                        |      | <b>219</b>     | <b>0,13%</b>   | <b>158</b>     | <b>0,09%</b>   |
| Outras contas - Caução                       |      | 219            | 0,13%          | 158            | 0,09%          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |      | <b>174.456</b> | <b>100,00%</b> | <b>169.336</b> | <b>100,00%</b> |
| Cotas integralizadas                         | 10.a | 102.234        | 58,60%         | 99.050         | 58,49%         |
| Reserva de capital                           |      | 2.092          | 1,20%          | 1.692          | 1,00%          |
| Lucros acumulados                            |      | 70.130         | 40,20%         | 68.594         | 40,51%         |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |      | <b>175.924</b> | <b>100,84%</b> | <b>170.160</b> | <b>100,49%</b> |

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)

| <b>Descrição</b>   | <b>Nota</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|--|-------------|------------------|----------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |             |                  |                |
| Receita de aluguéis  | 5           | 9.265            | 7.598          |
| Ajuste valor justo   | 7           | 1.012            | 2.881          |
| Outras despesas com propriedades para investimento         |             | (708)            | (890)          |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |             | <b>9.569</b>     | <b>9.589</b>   |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>        |             | <b>9.569</b>     | <b>9.589</b>   |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |             |                  |                |
| Receita financeira líquida                                 | 12          | 901              | 500            |
| Resultado líquido de ativos financeiros                    | 6           | 426              | 1.095          |
| <b>Outras despesas operacionais:</b>                       |             |                  |                |
| Taxa de administração                                      | 13          | (154)            | (132)          |
| Honorários auditoria                                       |             | (13)             | (15)           |
| Serviços de terceiros                                      | 14          | (644)            | (320)          |
| Despesas administrativas                                   |             | -                | (2)            |
| Despesas tributárias                                       |             | (86)             | (15)           |
| Despesas financeiras                                       |             | 3                | -              |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                          |             | <b>10.002</b>    | <b>10.700</b>  |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                   |             | <b>1.022.344</b> | <b>990.500</b> |
| <b>Lucro por cota (em reais)</b>                           |             | <b>9,78</b>      | <b>10,80</b>   |

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)

| <b>Descrição</b>                                  | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|---|---------------|---------------|
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                 | <b>10.002</b> | <b>10.700</b> |
| Outros resultados abrangentes                     | -             | -             |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b> | <b>10.002</b> | <b>10.700</b> |

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)

| <b>Descrição</b>                        | <b>Cotas integralizadas</b> | <b>Reserva de capital</b> | <b>Lucros acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|---|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>99.050</b>               | <b>1.366</b>              | <b>64.728</b>            | <b>165.144</b> |
| Constituição de reserva de capital      | -                           | 326                       | (326)                    | -              |
| Lucro do exercício                      | -                           | -                         | 10.700                   | 10.700         |
| Lucro distribuído no exercício          | -                           | -                         | (6.508)                  | (6.508)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>99.050</b>               | <b>1.692</b>              | <b>68.594</b>            | <b>169.336</b> |
| Cotas integralizadas                    | 3.184                       | -                         | -                        | 3.184          |
| Constituição de reserva de capital      | -                           | 400                       | (400)                    | -              |
| Lucro do exercício                      | -                           | -                         | 10.002                   | 10.002         |
| Lucro distribuído no exercício          | -                           | -                         | (8.066)                  | (8.066)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> | <b>102.234</b>              | <b>2.092</b>              | <b>70.130</b>            | <b>174.456</b> |

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)

| <b>Descrição</b>   | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>              |                |                |
| Recebimento de aluguéis  | 9.135          | 7.652          |
| Receita financeira   | 894            | 489            |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento       | (717)          | (881)          |
| Pagamento da taxa de administração                             | (152)          | (130)          |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços                 | (649)          | (325)          |
| Pagamento de outras despesas                                   | (86)           | (17)           |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>   | <b>8.425</b>   | <b>6.788</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>          |                |                |
| Aquisições de propriedades para investimentos                  | (3.048)        | (39)           |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades investimentos</b>     | <b>(3.048)</b> | <b>(39)</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>         |                |                |
| Integralização de quotas                                       | 3.184          | -              |
| Recebimento (pagamento) de outros valores                      | 454            | 6              |
| Pagamento de distribuição de rendimentos                       | (7.873)        | (6.389)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b> | <b>(4.235)</b> | <b>(6.383)</b> |
| <b>Acréscimo líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>      | <b>1.142</b>   | <b>366</b>     |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício            | 2.030          | 1.664          |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício             | 3.172          | 2.030          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**  
(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.

## **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 nº472/08.

### **(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.

### **(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 24 de março de 2023.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

### 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.

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.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

---

**(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.

**(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.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

**(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:**

- **Alteração ao IAS 16/CPC 27 – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao IAS 37/CPC 25 – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / CPC 06 – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- **IFRS 1 / CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- **IFRS 41 / CPC 29 – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

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

**Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes:**

- **IAS 1 – Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements:** Divulgação de políticas contábeis “materiais” ao invés de políticas contábeis “significativas”. As alterações definem o que é “informação de política contábil material” e explicam como identificá-las.



**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements / IFRS – Practice Statements*:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 8 – *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*:** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IFRS 17 – *Insurance Contracts*:** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – *Income Taxes*:** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração do Fundo está avaliando os impactos que tais normas possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

| <b>Descrição</b>                | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários à vista     | 25           | 48           |
| Aplicações de liquidez imediata | 3.147        | 1.982        |
| <b>Total</b>                    | <b>3.172</b> | <b>2.030</b> |

| <b>Descrição</b>             | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Itaú - Aplicação Premium REF | 248          | 223          |
| Itaú - Aplicação Trust DI    | 2.899        | 1.759        |
| <b>Total</b>                 | <b>3.147</b> | <b>1.982</b> |

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 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 2022 e de 2021 são:

| <b>Descrição</b>                 | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Aluguéis a Receber – Escritórios | 847         | 700         |
| Aluguéis suspensos - COVID-19    | -           | 17          |
| <b>Total</b>                     | <b>847</b>  | <b>717</b>  |

Em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 9.265 (R\$ 7.598 em 2021).

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

(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:

|  | <u>2022</u>          | <u>2021</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| Fundo de Investimento Imobiliário Athena I     | 4.950                | 5.059                |
| Fundo de Investimento Imobiliário Mint Capital | 6.618                | 6.083                |
|  | <u><b>11.568</b></u> | <u><b>11.142</b></u> |

**7. Propriedades para investimentos**

| <u>Descrição</u>                            | <u>2022</u>           | <u>2021</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Edificações – Ed. Berlioz (a)               | 86.350                | 84.780                |
| Edificações – Loja 08 – Itaúna (b)          | 3.390                 | 3.270                 |
| Edificações – Ed. Prime Savassi (c)         | 9.840                 | 9.920                 |
| Edificações – Ed. Renaissance W. Center (d) | 15.870                | 15.600                |
| Edificações – Amazonas (e)                  | 27.580                | 25.600                |
| Edificações – Century Tower (f)             | 17.260                | 17.060                |
| <b>Total</b>                                | <u><b>160.290</b></u> | <u><b>156.230</b></u> |

**(a) Ed. Berlioz**

Edifício Berlioz, prédio localizado em um terreno de 1.694m<sup>2</sup>, com área construída de 9.734,12m<sup>2</sup>, 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 41,70m<sup>2</sup>, mezanino com área de 86,70m<sup>2</sup>, 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).

**(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.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

**(e) Ed. Amazonas**

Trata-se de 31,5677% do imóvel localizado na Av. Amazonas, n°s 4.338, 4.350, 4.360 e 4.368 e na Rua Junquinhos, n°s 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 n° 200, Bairro Santa Lúcia, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, de numeração 401, 402, 403, 501, 502 e 503 de matrículas n° 124.109, 124.110, 124.111, 124.112, 124.113 e 124.224.

**Movimentação – Propriedade para investimento**

| <b>Imóveis acabados</b>              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| (=) Saldo inicial                    | 156.230        | 153.310        |
| (+) Aquisições                       | 3.048          | 39             |
| (+) Ganho com ajuste a valor justo * | 1.012          | 2.881          |
| <b>Total</b>                         | <b>160.290</b> | <b>156.230</b> |

(\*) 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 2022. 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**

| <b>Descrição</b>          | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Escrituração de cotas     | -           | 5           |
| Honorários auditoria      | 3           | 5           |
| Honorários contabilidade  | 9           | 8           |
| Consultoria Especializada | 18          | 12          |
| Honorários de avaliações  | -           | 9           |
| <b>Total</b>              | <b>30</b>   | <b>39</b>   |

**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.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

**a) Resultado:**

| <b>Descrição</b>   | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|---------------|---------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência   | 11.604        | 12.074        |
| (-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência   | (1.602)       | (1.374)       |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>                                     | <b>10.002</b> | <b>10.700</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa  | (1.905)       | (3.637)       |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa  | (377)         | (1.043)       |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | 756           | 799           |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | (52)          | (31)          |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>  | <b>8.424</b>  | <b>6.788</b>  |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)  | 8.003         | 6.449         |

**b) Movimentação da distribuição a pagar:**

| <b>Descrição</b>                     | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo inicial não distribuído        | 615         | 496         |
| Rendimentos propostos no exercício   | 8.066       | 6.508       |
| Rendimentos pagos no exercício       | (7.873)     | (6.389)     |
| <b>Saldo de distribuição a pagar</b> | <b>808</b>  | <b>615</b>  |

**10. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 1.022.344 cotas integralizadas (990.500 em 2021) com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais).

**(a) Cotas integralizadas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 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 17.765 (209.500 cotas em 2021), e o total de cotas integralizadas é de 1.022.344.

Composição de cotas emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas:

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

| <u>Descrição</u> | <u>Quantidade de Cotas Subscritas</u> | <u>Valor nominal (R\$)</u> | <u>Cotas Canceladas</u> | <u>Total (R\$ mil)</u> | <u>Quantidade de Cotas integralizadas</u> | <u>Total (R\$ mil)</u> |
|------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|---|------------------------|
| 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                 |
| 3ª emissão       |                                       | 100                        | -                       | -                      | 31.844                                    | 3.184                  |
|                  | <b>1.764.000</b>                      |                            | <b>(564.000)</b>        | <b>120.000</b>         | <b>1.022.344</b>                          | <b>102.234</b>         |

**11. Rentabilidade**

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

| <u>Período</u>         | <u>Patrimônio Líquido Médio</u> | <u>Valor Patrimonial da quota</u> | <u>Rentabilidade Média (%)</u> |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 30 de junho de 2021    | 165.203                         | 166,8062                          | 1,77947                        |
| 31 de dezembro de 2021 | 165.597                         | 170,9606                          | 6,46128                        |
| 30 de junho de 2022    | 172.147                         | 169,0296                          | 2,21476                        |
| 31 de dezembro de 2022 | 173.157                         | 170,6433                          | 3,57419                        |

**12. Receita financeira líquida**

| <u>Descrição</u>                                   | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------|
| Rendimento de aplicação financeira                 | 401         | 86          |
| Rendimento de Fundos de Investimentos Imobiliários | 500         | 414         |
| <b>Total</b>                                       | <b>901</b>  | <b>500</b>  |

**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\$ 154 (R\$ 132 em 2021) representando 0,09% do patrimônio líquido médio do Fundo (0,08% em 2021). O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 14 (R\$ 12 em 2021).

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

**14. Serviços de terceiros**

| <b>Descrição</b>                    | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários Advocáticos              | (305)        | (33)         |
| Honorários contabilidade            | (55)         | (47)         |
| Honorários outras pessoas jurídicas | (6)          | (7)          |
| Taxa de Escrituração de Cotas       | (61)         | (52)         |
| Taxa de fiscalização CVM            | (31)         | (37)         |
| Taxa B3                             | (11)         | (10)         |
| Taxa Anbima                         | (6)          | (2)          |
| Consultoria e Assessoria            | (169)        | (132)        |
| <b>Total</b>                        | <b>(644)</b> | <b>(320)</b> |

**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 2022 e de 2021**

(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 2022 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 1.022.344 cotas (990.500 cotas em 2021) no valor total de R\$ 102.234 (R\$ 99.050 em 2021).

### **17. Serviços de custódia, tesouraria, administração e consultoria de investimentos**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela Itau 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 2022 o valor pago pelo Fundo a título de Consultoria de Investimentos foi de R\$ 169 (R\$ 132 em 2021).

### **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 2022 e de 2021

(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 2022 e de 2021

(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 <sup>a</sup> 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 2022 e 2021:

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**  
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|  | <b>2022</b>    |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
|  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |
| Aplicações financeiras   | -              | 3.147          | -              |
| Participações em fundos  | 11.568         | -              | -              |
| Propriedade para investimento                                  | -              | -              | 160.290        |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>11.568</b>  | <b>3.147</b>   | <b>160.290</b> |

  

|  | <b>2021</b>    |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
|  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |
| Aplicações financeiras   | -              | 1.982          | -              |
| Participações em fundos  | 11.142         | -              | -              |
| Propriedade para investimento                                  | -              | -              | 156.230        |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>11.142</b>  | <b>1.982</b>   | <b>156.230</b> |

## 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 2022 e de 2021, 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 2022 e de 2021, 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 auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada

ADMINISTRADO POR



## **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

---

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 2022 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

\*\*\*