



## **ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO DE OFERTA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA** (“Fundo”), CNPJ/MF nº 17.161.979/0001-82, administrado pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, (“Administradora”) com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 – cj. 111 - São Paulo – SP e **PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, (“Ofertante Secundário”) com sede na Praça Doutor Augusto Gonçalves, 146 – sl. 02 sala 10, Centro, Itaúna - MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.316.401/0001-20 comunicam, respectivamente, o início da distribuição pública primária de até 564.000 (quinhentas e sessenta e quatro mil) cotas e da distribuição pública secundária de até 636.000 (seiscentas e trinta e seis mil) cotas de emissão do Fundo. As cotas são em classe e série únicas das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissões do Fundo (“Cotas” e “Emissão”, respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Valor da Cota”), em 07 de novembro de 2016 (“Data da Oferta”), perfazendo o valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data da Oferta (“Volume Total da Oferta”).

As distribuições das Cotas do Fundo foram registradas na CVM em 19 de outubro de 2016 sob os números CVM/SRE/RFI/2016/010 (Oferta Primária) e CVM/SRE/SEC/2016/001 (Oferta Secundária), e se encerram na data da disponibilização do Anúncio de Encerramento na página da internet do Administrador e CVM.

### **1. Informações sobre o Emissor:**

O Fundo, constituído em 24 de outubro de 2012 sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 17.161.979/0001-82, em que o resgate de Cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, tendo por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, cujo regulamento foi devidamente arquivado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, sob o nº 1.297.636 em 25 de outubro de 2012 e suas posteriores alterações, realizadas em 26 de junho de 2013, 30 de novembro de 2015 e 25 de abril de 2016 (“Regulamento”).

A primeira emissão de cotas do Fundo ocorreu por deliberação da Administradora datada 24 de outubro de 2012, devidamente registrada em 25 de outubro de 2012, sob o nº 1.297.636 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no montante de 20.000 (vinte mil) cotas, e foram distribuídas em oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e a segunda emissão de cotas do Fundo ocorreu por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de dezembro de 2015, devidamente registrada em 18 de fevereiro de 2016, sob o nº 1.399.574 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, no montante de 1.180.000 (um milhão e cento e oitenta mil) cotas, e foram distribuídas em oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

## **2. Principais Características do Fundo:**

### **2.1. Forma de Constituição**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitidos resgates de cotas, a não ser por ocasião da amortização integral das cotas do Fundo ou de sua liquidação.

### **2.2. Prazo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### **2.3. Público-Alvo**

Poderão participar da Oferta, a critério do Coordenador Líder, pessoas físicas, jurídicas e fundos de investimento, brasileiros ou estrangeiros, e que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O produto é adequado para os clientes que possuem perfil moderado, arrojado e agressivo, conforme análise de perfil do investidor realizado pelo Coordenador Líder da Oferta.

#### **2.3.1. Inadequações da Oferta**

O investimento em Cotas destas Ofertas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado.

### **2.4. Cotas**

As Cotas não poderão ser resgatadas. A propriedade das Cotas não garante aos cotistas do Fundo o exercício de quaisquer direitos de propriedade sobre os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo. As Cotas garantirão aos seus titulares o direito de receber as distribuições de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas titulares da Cotas em circulação terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas remanescentes, não subscritas, serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Na nova emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros. O direito de preferência previsto neste inciso pode ser cedido a terceiros de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da BM&FBOVESPA.

## **3. Características da Emissão / Oferta Primária e Secundária:**

Administrador e Gestor:

BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ/MF nº  
44.077.089/0001-89

Diretor Responsável:

Horacio Mario Kleinman

Número de Cotas a serem emitidas na Emissão Primária:	564.000
Número de Cotas a serem emitidas na Emissão Secundária:	636.000
Valor de Referência das Cotas a serem emitidas:	O valor unitário das cotas, para fins de referência para a emissão, será de R\$ 100,00 (cem reais).
Quantidade de Cotas emitidas:	A quantidade de cotas a serem distribuídas na emissão primária será de 564.000 e na oferta secundária será de 636.000.
Valor da Emissão da Oferta Primária:	R\$ 56.400.000,00
Valor da Emissão da Oferta Secundária:	R\$ 63.600.000,00
Forma de colocação:	Pública.
Tipo de distribuição:	Melhores esforços.
Circulação:	As Cotas serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA.
Instituição Custodiante:	Observado o artigo 29, parágrafo 3º da Instrução CVM 400, Itaú Corretora de Valores S.A.
Auditor Independente:	RSM Auditores Independentes
Coordenador Líder da Oferta	Observado o Item II, do Anexo IV da Instrução CVM 400, BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Instituição líder da Oferta:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Instituição escrituradora do Fundo:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Data da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo aprovando a emissão de cotas primária:	07 de junho de 2016 (Ata de Assembleia Geral de Cotistas registrada no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.409.491 em 22 de junho de 2016, retificada pela AGE realizada em 08 de agosto de 2016 registrada no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.412.885 em 15 de agosto de 2016, e pela AGE realizada em 26 de setembro de 2016, registrada no 8º

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, sob o nº 1415511, em 30 de setembro de 2016.

Data da Assembleia Geral Extraordinária da JM Imobiliária e Participações S.A. aprovando a emissão de cotas secundária: 31 de maio de 2016 (Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Predial JM Imobiliária e Participações S.A. registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 5.783.305 em 30 de junho de 2016).

#### **4. Objetivo e Política de Investimento:**

O Fundo tem por objetivo realizar investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FII. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do Fundo se processarão em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimentos:

- a) o Fundo terá por política básica realizar investimentos de longo prazo de natureza imobiliária, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de ativos imobiliários, inclusive (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o Fundo detenha participação societária; (ii) compra e venda de bens imóveis; e (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- b) o Fundo somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou em contrapartida à integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no Regulamento;
- c) o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento, inclusive no tocante a conflitos de interesse;
- d) conforme disposto no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez; e
- e) o FUNDO não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

#### **5. Taxa de Administração, Performance, Ingresso ou Saída:**

A Administradora receberá, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro de 2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Não estão incluídas na taxa de administração as despesas e os custos relativos à consultoria externa, à transferência da propriedade fiduciária

dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo. Além do montante acima previsto, também será devida à Administradora, a título de taxa de administração, a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das Cotas, controladoria e contabilidade do Fundo. Pelos serviços de consultoria a serem prestados, o Consultor de Investimentos fará jus a uma remuneração mensal equivalente a 2% (dois por cento) do Resultado Operacional Disponível do mês calendário imediatamente anterior, assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês. Este valor mínimo tem base em novembro de 2015 e será reajustado a cada mês de novembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Para fins de apuração da taxa de administração “Resultado Operacional Disponível” significa o valor resultante da diferença entre as receitas e as despesas mensais do Fundo no mês calendário imediatamente anterior, apuradas em regime de caixa. Não será cobrada taxa de ingresso, saída ou performance.

#### **6. Regime de Colocação das Cotas:**

O Administrador realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de distribuição, no valor total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), ficando vedada a subscrição de cotas por pessoas vinculadas em caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

#### **7. Negociação de Cotas:**

As cotas do Fundo serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA

#### **8. Procedimento de Distribuição da Oferta Primária:**

A subscrição das Cotas da Oferta Primária será feita, pelo montante correspondente ao Valor da Cota. Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao qual caberá, observados (a) o Volume Total da Oferta; e (b) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os pedidos de subscrição de Cotas, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas subscritas durante o prazo da Oferta Primária serão integralizadas em moeda corrente durante o prazo de duração do Fundo, conforme chamadas de capital da Administradora. Depois de encerrada a Oferta Primária e conhecida a quantidade de quotas subscritas, serão definidos os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e o preço e forma de pagamento dos mesmos. A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo que aprovar a aquisição dos imóveis definirá o cronograma das chamadas de capital a serem realizadas. As chamadas de capital deverão ocorrer mediante o envio, pela Administradora ao SUBSCRITOR e aos demais titulares das cotas, de correspondência, e-mail ou fax, com aviso de recebimento, a qual deverá conter informações sobre (i) o valor e o número total de cotas a serem integralizadas; (ii) a data limite para integralização das Cotas; e (iii) informações sobre a conta corrente em que os recursos referentes à integralização deverão ser depositados (“Notificação de Integralização”). O prazo para a integralização das cotas estabelecido em cada Notificação de Integralização não poderá ser superior a 10 (dez) dias contados do envio da referida Notificação de Integralização. O pagamento poderá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), depósito em conta corrente em nome do Fundo ou outro mecanismo de transferência de recursos

autorizado na data pelo Banco Central do Brasil. Os valores devidos por conta de atrasos do SUBSCRITOR estarão sujeitos a: juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido em atraso *pro rata temporis*, multa não compensatória de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios que venham a ser arbitrados em sentença judicial. O SUBSCRITOR, reconhecerá e submeter-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, aos procedimentos de alienação compulsória de suas Cotas, inscritas, mas não integralizadas, nos termos constantes do Regulamento. Além das penalidades indicadas acima, enquanto pendentes pagamentos devidos pelo SUBSCRITOR inadimplente (i) as amortizações a que fizer jus serão utilizadas para compensação dos valores devidos ao Fundo até o limite de seus débitos, independentemente de qualquer notificação, e (ii) todos os direitos políticos e patrimoniais de todas as Cotas do SUBSCRITOR serão suspensos. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da integralização de seu valor e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas. Para a subscrição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento:

(i) os investidores interessados em subscrever Cotas deverão encaminhar pedido ao Coordenador Líder, em Dia Útil das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte, mediante a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Características da Emissão e da Subscrição” (“Compromisso de Investimento”), a ser autenticado pelo Coordenador Líder; e

(ii) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a celebração do “Boletim de Subscrição de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” (“Boletim de Subscrição de Cotas”), a ser autenticado pelo Coordenador Líder.

As 564.000 novas cotas emitidas no âmbito desta Oferta Primária assegurarão a seus titulares, após integralizadas, direitos políticos e econômicos idênticos aos das Cotas já em circulação. Estas cotas somente poderão ser negociadas pelos subscritores após sua integralização. Os subscritores destas cotas, após a devida integralização, que estiverem registrados como cotistas no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, farão jus à distribuição dos rendimentos do Fundo em igualdade de condições das demais cotas do Fundo já em circulação (ainda que a distribuição de rendimentos ocorra durante a oferta).

Os valores dos rendimentos serão distribuídos aos cotistas sempre nas próximas datas previstas para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

## **9. Procedimento de Distribuição da Oferta Secundária:**

A aquisição das Cotas da Oferta Secundária será feita, pelo montante correspondente ao Valor da Cota. Os pedidos de aquisição deverão ser dirigidos ao Coordenador Líder, ao qual caberá, observados (a) o Volume Total da Oferta; e (b) o cumprimento do inciso I, do artigo 6º da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, conforme alterada, mediante o qual serão analisados os pedidos de aquisição de Cotas, e serão cancelados sem aviso prévio aqueles que apresentarem incompatibilidade com ocupação profissional, rendimentos e/ou situação

patrimonial ou financeira, tomando-se por base as respectivas informações cadastrais, podendo, aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição. As Cotas serão adquiridas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante o Prazo de Colocação, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas. Para a aquisição das Cotas, caso haja Cotas disponíveis, os investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (i) os investidores interessados em adquirir Cotas deverão encaminhar pedido ao Coordenador Líder, em Dia Útil das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 16:00h e, neste caso, os investidores somente poderão adquirir as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e (ii) os investidores ao enviarem suas ordens das 10:00h até as 16:00h da data em que desejarem efetuar a aquisição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, mediante a celebração do “Contrato de Compra e Venda de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” (Anexo VI), a ser autenticado pelo Coordenador Líder e após a celebração do Contrato de Compra e Venda de Cotas, cada Investidor que tenha aderido à Oferta Secundária realizará o pagamento referente à aquisição das Cotas Ofertadas à vista, em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente de titularidade do Coordenador Líder.

### **9.1 Direcionamento dos Investidores entre as Ofertas Primária e Secundária**

Os investidores escolherão livre e individualmente entre investir nas Ofertas Primária, Secundária, ou em ambas as Ofertas. Os investidores que pretenderem adquirir cotas na Oferta Primária efetuarão a integralização destas cotas nas datas determinadas nas chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora conforme item 8 acima. Estas cotas terão direito aos rendimentos a serem distribuídos no mês subsequente a sua integralização, bem como terão direito a voto apenas nas Assembleias do Fundo que forem convocadas após a sua integralização. Os investidores que pretenderem adquirir cotas na Oferta Secundária deverão efetuar o pagamento destas cotas à vista, no ato da aquisição, em contrapartida, terão direito aos rendimentos a serem distribuídos no mês seguinte à sua aquisição, e terão direito a voto nas Assembleias do Fundo que forem convocadas após a aquisição de suas cotas.

### **10. Cancelamento, suspensão, revogação e Modificação de Oferta:**

A Oferta poderá ser suspensa ou cancelada pela CVM, a qualquer tempo, nos seguintes casos: I - se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro da Oferta; ou II – se for considerada ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro. A eventual suspensão ou cancelamento da Oferta, bem como quaisquer outras informações ou avisos a ela relativos, serão divulgados ao mercado imediatamente após a sua ocorrência, no site do Administrador: [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br). Na hipótese de suspensão da Oferta, os investidores poderão revogar a declaração de aceitação em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da respectiva comunicação informando sobre a suspensão da Oferta. Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública das Cotas do Fundo, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, o Administrador poderá solicitar à CVM modificação ou revogação da Oferta. A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação e subscrição anteriores ou posteriores. Na hipótese de modificação da Oferta, esta será divulgada imediatamente através dos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser diretamente comunicados pelo Administrador a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, sendo presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio, sendo certo que o Administrador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das

aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

## **11. Registro de Funcionamento na CVM:**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 16 de janeiro de 2013, sob o Código CVM nº 262-3.

### **11.1 Investimentos realizados pelo Fundo com os recursos das 1ª e 2ª emissões:**

Os recursos apurados pelo Fundo, em suas 1ª e 2ª emissões de cotas, foram aplicados no pagamento de suas despesas operacionais, na aquisição de imóveis listados a seguir e o saldo está investido em aplicações financeiras de curto prazo para atender as necessidades de caixa do Fundo.

Imóveis:

1 - Loja comercial nº 08 (oito), com área construída de 410,70 m<sup>2</sup>, constituída de um só cômodo e duas instalações sanitárias, piso de cerâmica, com instalações completas e uma entrada do prédio, do Edifício Severo Antunes, no pavimento térreo e sua fração ideal de 0,180734, do lote de terreno n. 01 (um), quadra 19 (dezenove), Zona 00, com área de 434,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua Gonçalves da Guia, nº 8 esquina com a Rua Francisco Manoel Franco – Centro – Itaúna - Minas Gerais, adquirido, totalmente sem ônus, livre e desembaraçado, mediante escritura pública lavrada na data de 27 de abril de 2016, às fls. 116, Livro 204-N, do Serviço Notarial do 2º Ofício da Comarca de Itaúna - Minas Gerais, ora em fase de registro na matrícula n. 41.194, do Serviço Registral de Imóveis também daquela Comarca. Este imóvel foi adquirido por R\$ 2.775.000,00 (dois milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais), para obtenção de renda mediante locação e está locado desde 01 de março de 2013 à Lojas Edmil S.A., rede de lojas de magazine, existente a 35 anos, tradicional no Estado de Minas Gerais, com 66 lojas no Estado e com matriz na Avenida Capitão Alves Pereira, - Elói Mendes – MG. Também é fabricante de colchões, móveis e estofados.

2 - Lojas 01, 02, 03, 04, Salas 301, 701, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e Estacionamento do Edifício Berlioz (“Imóveis Berlioz”), situados na Rua Levindo Lopes nº 258, 270, 282, 294, 306 e 318, no bairro Funcionários, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, adquiridas conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças datado de 14 de janeiro de 2016, para obtenção de renda mediante locação e está locado desde 31 de maio de 2007, à Telefônica Brasil S.A., concessionária de telefonia móvel e fixa, internet banda larga e TV por assinatura do Brasil. Com sede na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1.376 – Brooklin, na Cidade de São Paulo – SP. O contrato Atual tem vigência até 30 de junho de 2.022. Estes imóveis foram adquiridos hipotecados ao Banco do Brasil S.A., mas deverão ser transferidos ao Fundo, sem ônus, livres e desembaraçados, quando da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, e o pagamento da última parcela do preço. As características dos Imóveis Berlioz estão descritas no quadro a seguir:

Unidade	Área Construída	Valor
Loja 01	128,6400	R\$ 578.015,76
Loja 02	140,2500	R\$ 630.182,76
Loja 03	194,4613	R\$ 873.769,40

Loja 04	214,4508	R\$ 963.587,86
Sala 301	892,1850	R\$ 4.008.837,54
Sala 701	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 901	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1001	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1101	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1201	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1301	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1401	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1501	454,3832	R\$ 2.041.671,72
Sala 1601	454,3832	R\$ 2.041.671,72
2º Pavimento	1.722,5384	R\$ 7.739.850,29
Total	7.381,9743	R\$ 33.169.289,09

3 - Sala 501, localizada no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, nº 194, bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, construído nos lotes de terrenos nºs 03 (três) e 04 (quatro) da quadra 09 (nove), com área privativa total de 215,64 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,03763, sendo a área privativa principal de 174,24 m<sup>2</sup>, com dois banheiros, uma copa, fração ideal de 0,03325 e vagas de garagem de números 172, 173, 174, 175, com área privativa de acessória de 41,40 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,00438; por R\$ 1.413.750,00(um milhão, quatrocentos e treze mil, setecentos e cinquenta reais).

4 - Sala 502, localizada no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, nº 194, bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, construído nos lotes de terrenos nºs 03 (três) e 04 (quatro) da quadra 09 (nove), com área privativa total de 215,64 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,03763, sendo a área privativa principal de 174,24 m<sup>2</sup>, com dois banheiros, uma copa, fração ideal de 0,03325 e vagas de garagem de números 168, 169, 170, 171, com área privativa de acessória de 41,40 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,00438; por R\$ 1.413.750,00(um milhão, quatrocentos e treze mil, setecentos e cinquenta reais).

5 - Sala 601, localizada no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, nº 194, bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, construído nos lotes de terrenos nºs 03 (três) e 04 (quatro) da quadra 09 (nove), com área privativa total de 215,64 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,03763, sendo a área privativa principal de 174,24 m<sup>2</sup>, com dois banheiros, uma copa, fração ideal de 0,03325 e vagas de garagem de números 164, 165, 166, 167, com área privativa de acessória de 41,40 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,00438; por R\$ 1.413.750,00(um milhão, quatrocentos e treze mil, setecentos e cinquenta reais).

6 - Sala 602, localizada no Edifício Prime Savassi, situado na Rua Antônio de Albuquerque, nº 194, bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, construído nos lotes de terrenos nºs 03 (três) e 04 (quatro) da quadra 09 (nove), com área privativa total de 215,64 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,03763, sendo a área privativa principal de 174,24 m<sup>2</sup>, com dois banheiros, uma copa, fração ideal de 0,03325 e vagas de garagem de números 160, 161, 162, 163, com área privativa de acessória de 41,40 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,00438; por R\$ 1.413.750,00(um milhão, quatrocentos e treze mil, setecentos e cinquenta reais).

7 - Sala 2300, localizada no 23º pavimento do edifício Renaissance Work Center, fração ideal de 0,04914339 da área de 2.406,10 m<sup>2</sup>, oriunda das unificações dos lotes 17, 19-A, 19-B, 20, 21, do quarteirão 28, da 5ª seção urbana. Situado na Rua Paraíba, nº 550, Belo Horizonte – MG, com área privativa real total de 533,7000 m<sup>2</sup>, área de uso comum real total de 657,5147, área real total de 1.191,2147 m<sup>2</sup>, área equivalente em área de custo padrão de 957,3190 m<sup>2</sup>, com direito às vagas G0 – 09, G2 – 01, 02, 03, 04, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, e G3 – 20 e 21; por R\$ 5.000.000,00(cinco milhões de reais). Este imóvel o imóvel encontrasse alugado para a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, sociedade civil de caráter beneficente, social e científico, sem fins lucrativos, com sede na Av. Albert Einstein, 627/701, Morumbi – São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob nº 60.765.823/0001-30 e no Estado sob nº 109.953.066.118.

8 - Sala 2500, localizada no 25º pavimento do edifício Renaissance Work Center, fração ideal de 0,04517068 da área de 2.406,10 m<sup>2</sup>, oriunda das unificações dos lotes 17, 19-A, 19-B, 20, 21, do quarteirão 28, da 5ª seção urbana. Situado na Rua Paraíba, nº 550, Belo Horizonte – MG, com área privativa real total de 484,7000 m<sup>2</sup>, área de uso comum real total de 616,0748, área real total de 1.100,7748 m<sup>2</sup>, área equivalente em área de custo padrão de 879,9302 m<sup>2</sup>, com direito às vagas G0 – 11, G2 – 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, e 23; por R\$ 5.000.000,00(cinco milhões de reais).

9 - Loja nº 05 (cinco) do Edifício Berlioz, situado na Rua Levindo Lopes, nº 270, com área privativa e área equivalente de construção de 147,7813 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,01885819, construído no terreno formado pelos lotes nºs. 11B, 13, 15 e parte dos lotes 17 e 18, do quarteirão 06, da 11ª Seção Urbana, localizado no Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, matrícula nº 90.785, do Serviço Registral do 5º Ofício da referida Comarca; por R\$ 664.020,00(seiscentos e sessenta e quatro mil, vinte reais).

10 - Sala nº 401 (quatrocentos e um) do Edifício Berlioz, situado na Rua Levindo Lopes, nº 258, com área real global de 454,3832 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção global de 435,2196 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,05553785, construído no terreno formado pelos lotes nºs 11B, 13, 15 e parte dos lotes 17 e 18, do quarteirão 06, da 11ª Seção Urbana, localizado no Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, matrícula nº 90.788, do Serviço Registral do 5º Ofício da referida Comarca; por R\$ 2.041.670,00(dois milhões, quarenta e um mil, seiscentos e setenta reais).

11 - Sala nº 501 (quinhentos e um) do Edifício Berlioz, situado na Rua Levindo Lopes, nº 258, com área real global de 454,3832 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção global de 435,2196 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,05553785, construído no terreno formado pelos lotes nºs 11B, 13, 15 e parte dos lotes 17 e 18, do quarteirão 06, da 11ª Seção Urbana, localizado no Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, matrícula nº 90.789, do Serviço Registral do 5º Ofício da referida Comarca; por R\$ 2.041.670,00(dois milhões, quarenta e um mil, seiscentos e setenta reais).

12- Sala nº 601 (seiscentos e um) do Edifício Berlioz, situado na Rua Levindo Lopes, nº 258, com área real global de 454,3832 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção global de 435,2196 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,05553785, construído no terreno formado pelos lotes nºs 11B, 13, 15 e parte dos lotes 17 e 18, do quarteirão 06, da 11ª Seção Urbana, localizado no Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, matrícula nº

90.790, do Serviço Registral do 5º Ofício da referida Comarca; por R\$ 2.041.670,00(dois milhões, quarenta e um mil, seiscentos e setenta reais).

13 - Sala nº 801 (oitocentos e um) do Edifício Berlioz, situada na Rua Levindo Lopes, nº 258, com área real global de 454,3832 m², área equivalente de construção global de 435,2196 m², fração ideal de 0,05553785, construído no terreno formado pelos lotes nºs 11B, 13, 15 e parte dos lotes 17 e 18, do quarteirão 06, da 11ª Seção Urbana, localizado no Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, matrícula nº 90.792, do Serviço Registral do 5º Ofício da referida Comarca; por R\$ 2.041.670,00(dois milhões, quarenta e um mil, seiscentos e setenta reais).

Os imóveis listados de 9 a 13 estão locados desde 31 de maio de 2007, à Telefônica Brasil S.A., concessionária de telefonia móvel e fixa, internet banda larga e TV por assinatura do Brasil. Com sede na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1.376 – Brooklin, na Cidade de São Paulo – SP. O contrato Atual tem vigência até 30 de junho de 2.022.

Os imóveis listados de 3 a 13 foram recebidos pelo Fundo em 03 de agosto de 2016 de PREDIAL JM Imobiliária e Participações S.A. em integralização de cotas subscritas na 2ª emissão.

## **12. Regulamento, Prospecto, Informações Adicionais, Comunicações e Atendimento ao Cotista:**

Informações Complementares poderão ser solicitados pelos cotistas e demais interessados junto ao Administrador ou na CVM, assim como via do Regulamento do Fundo poderá ser obtida no site do Administrador [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br), no menu acesso rápido “Fundos de Investimento” em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo ou na CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Fundos Registrados”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Pedra Negra Renda Imobiliária”, em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link “Documentos Eventuais”, em seguida clicar no link “Exemplar de Regulamento”), e na BM&FBOVESPA no link <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=2276>. As comunicações a respeito do Fundo serão divulgadas pelo Administrador, e o Prospecto está disponível em seu site [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br), no menu acesso rápido “Fundos de Investimento” em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo, no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - no menu “Acesso Rápido” clicar no link “Fundos Registrados”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária”, em seguida clicar no link contendo a denominação do Fundo e logo após no link “Documentos Eventuais”) e no site da BM&FBOVESPA [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária). Exemplar do Prospecto estará disponível também na sede da Administradora.

## **13. Avisos Importantes:**

Os termos utilizados em iniciais maiúsculas neste Anúncio, que não foram ora definidos, têm os mesmos significados que lhes foram atribuídos no Regulamento do Fundo.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

“O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.”

“É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DAS CLÁUSULAS RELATIVAS À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO, INCLUSIVE OS FATORES DE RISCOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 39 DO REGULAMENTO DO FUNDO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.”

“AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUI, SENDO RECOMENDÁVEL A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE APLICAR SEUS RECURSOS.”

#### **14. Cronograma Estimativo da Oferta:**

Estima-se que as Ofertas seguirão o cronograma abaixo:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Evento</b>	<b>Data Prevista</b>
1	Protocolo do pedido de registro das Ofertas na BM&FBOVESPA e na CVM	04 de outubro de 2016
2	Concessão do registro das Ofertas pela CVM	19 de outubro de 2016
3	Disponibilização do Prospecto Definitivo	07 de novembro de 2016
4	Divulgação do Anúncio de Início	07 de novembro de 2016
5	Período previsto para a primeira e a última liquidação	14 de novembro até 04 de maio de 2017
6	Divulgação do Anúncio de Encerramento	05 de maio de 2017

#### **15. Esclarecimentos a respeito da Oferta:**

Maiores esclarecimentos a respeito das Ofertas, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, no endereço a seguir indicado:

##### **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: llc@brcapitaldtvm.com.br

Website: www.brcapital.com.br (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Prospectos de Distribuição Pública” e, então, localizar o Prospecto em “Prospecto FII Pedra Negra Renda Imobiliária”)

Website [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br) (para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Fundos de Investimentos”, “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e, então, localizar o Anúncio de Início em “Informações Gerais - Regulamento”).

Adicionalmente, as cópias do Regulamento e do Prospecto também poderão ser obtidas nos seguintes endereços:

***Ofertante Primário***

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA, administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, cj.111, São Paulo SP

CEP 04575-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: [llc@brcapital.com.br](mailto:llc@brcapital.com.br)

Website: [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br) (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Prospectos de Distribuição Pública” e, então, localizar o Prospecto em “Prospecto FII Pedra Negra Renda Imobiliária”).

Website [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br) (para acessar o Anúncio de Início ou o Regulamento, neste site acessar “Fundos de Investimentos”, “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e, então, localizar o Anúncio de Início ou o Regulamento em “Informações Gerais - Regulamento”)

***Ofertante Secundária***

**PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Praça Doutor Augusto Gonçalves, 146 – sl. 02 sala 10, Centro

CEP 35680-054

Itaúna - MG

At.: Sergio Diniz Nogueira

Tel: (37) 3249.9000

Fax: (37) 3249.9000

E-mail: [jmendes@jmendes.com.br](mailto:jmendes@jmendes.com.br)

Website: [www.jmendes.com.br](http://www.jmendes.com.br) (para acessar o Prospecto, neste site acessar [www.jmendes.com.br/prospecto.pdf](http://www.jmendes.com.br/prospecto.pdf))

Website [www.jmendes.com.br](http://www.jmendes.com.br) (para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar [www.jmendes.com.br/anuncioinicio.pdf](http://www.jmendes.com.br/anuncioinicio.pdf))

***Administradora***

**BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida das Nações Unidas, 11.857 – conj. 111

CEP 04578-908

São Paulo - SP

At.: Luiz Linares Cambero

Tel: (11) 5508.3504

Fax: (11) 5506.4033

E-mail: [llc@brcapitaldtvm.com.br](mailto:llc@brcapitaldtvm.com.br)

Website: [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br) (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Prospectos de Distribuição Pública” e, então, localizar o Prospecto em “Prospecto FII Pedra Negra Renda Imobiliária”).

Website [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br) (para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Fundos de Investimentos”, “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária” e, então, localizar o Anúncio de Início em “Informações Gerais - Regulamento”).

**Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Consulta à Base de Dados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2016 – Entrar”, acessar “Cotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária”, e, então, localizar o Prospecto)

Website: <http://www.cvm.gov.br> (para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Consulta à Base de Dados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2016 – Entrar”, acessar “Cotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária”, e, então, localizar o Anúncio de Início)

**BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**

Praça Antonio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (para acessar os documentos da Oferta neste site, acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Oferta Públicas > Oferta em andamento > Fundos > Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária ou Link direto: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fundo-de-investimento-imobiliario-pedra-negra-renda-imobiliaria.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fundo-de-investimento-imobiliario-pedra-negra-renda-imobiliaria.htm)).

Data deste Anúncio de Início: **07 de novembro de 2016**