

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



Relatório da Instituição Administradora
Período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2016

1. OBJETO DO FUNDO

O Fundo de Investimentos Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 621/2013 - processo CVM nº RJ-2013-1468, teve seu registro de funcionamento em 16 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, dentro dos preceitos ditados pela Lei nº 8.668/93 e instrução CVM nº 472. O código desse Fundo na Comissão de Valores Mobiliários é 262-3.

O FUNDO tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável, em investimentos de natureza imobiliária, por meio da aquisição de qualquer Ativo Alvo, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento e a política de investimentos do FUNDO.

2. CONJUNTURA ECONÔMICA E PERSPECTIVAS

O setor imobiliário é diretamente impactado por: [i] fatores demográficos: como crescimento populacional, migração, e outros; [ii] fatores econômicos: como variação na renda das famílias, crescimento do PIB, inflação, políticas fiscais e monetárias, disponibilidade de crédito, taxa de juros da economia brasileira, que influenciam na atratividade do investimento imobiliário comparado a outras alternativas de investimento; e [iii] fatores regulatórios e políticos: como alterações de legislações, e estabilidade ou instabilidade política.

Desde o final da década de 90, após Plano Real, o Brasil passou por um processo de queda da inflação e redução dos juros, favorecido por mudanças e amadurecimento na estrutura dos mercados financeiros e de capitais, ampliando a oferta de crédito. A geração consistente de superávits primários com decrescente relação entre dívida pública e PIB contribuíram para que a economia brasileira apresentasse, até início da década atual, indicadores sólidos de liquidez e solvência.

A estabilidade macroeconômica do país nas últimas décadas impulsionou o crescimento dos mercados de bens e serviços, com conseqüente crescimento das cidades, geração de emprego e renda, e manutenção dos padrões de consumo. Esse cenário, somado a maior disponibilidade de financiamento (inclusive por meio do mercado de capitais), favoreceu o crescimento do mercado imobiliário em diversas cidades brasileiras, com aumento dos investimentos e oferta de ativos em diferentes setores (residencial, comercial, industrial, logístico, entre outros). No entanto, desde 2014, o mercado imobiliário vem enfrentando um período de recessão, marcado por altas taxas de vacância, elevada quantidade de estoque e queda dos preços de venda e locação dos ativos nos diferentes segmentos e regiões geográficas.

Em algumas classes de ativos e em algumas regiões geográficas, esse período recessivo não somente foi reflexo da crise econômica e política que o país enfrenta, mas também pelo excesso de oferta implantada entre 2010-2015, decorrente do otimismo exagerado de empreendedores do setor.

O aumento da taxa de juros da economia brasileira, somado ao momento de baixa do setor imobiliário, também faz com que outras oportunidades de investimento atraiam proprietários de imóveis para transformar sua riqueza imobilizada em recursos líquidos.

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



Importante observar que os ciclos do mercado imobiliário são marcados por quatro momentos: [i] recuperação, na qual há absorção do estoque ocioso e expansão da demanda, seguido pelo [ii] ciclo de expansão, que varia conforme o desenvolvimento da curva de oferta ocorre frente à de demanda, seguido pelo [iii] ciclo de maturação e, posteriormente, o [iv] ciclo de recessão, quando há crescimento de oferta injustificável em relação ao crescimento de demanda (como observado, principalmente entre os anos 2012-2015, nos mercados corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro). Esse ciclo de recessão pode ter uma permanência mais ou menos duradora em função do crescimento da economia (marcado pela variação positiva da taxa de crescimento do PIB), que influenciará na velocidade de absorção do estoque e, assim, nos preços de locação e venda, motivando empreendedores do setor a investir em novos projetos.

Sendo assim, o ciclo recessivo do mercado imobiliário também pode configurar um momento oportuno para investimentos em oportunidades atrativas nesse cenário (de preços comprimidos), considerando a recuperação do mercado adiante, que já dá sinais de acomodação dos preços de locação.

Portanto cremos que neste 2º semestre, assim que efetuada a Oferta Pública das cotas ora em análise pela CVM, o Fundo poderá adquirir imóveis para seu portfólio aproveitando-se deste momento da economia brasileira.

Neste primeiro semestre, o fundo foi listado para negociação na BM&FBOVESPA, e recebeu o código FPNG11 para utilização no pregão.

3. EMISSÃO DE QUOTAS

Características da emissão de quotas do Fundo

As quotas do FUNDO (“Quotas”) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não sendo resgatáveis e tem a forma nominativa e escritural.

Na primeira emissão foram emitidas 20.000 quotas ao preço unitário de R\$ 100,00, totalizando a importância de R\$ 2.000.000,00, totalmente subscritas, e até 14/01/2016 totalmente integralizadas.

Em 14 de dezembro de 2015 foi efetuada a segunda emissão de cotas do Fundo, quando foram emitidas e subscritas 1.180.000 novas cotas, ao preço unitário de R\$ 100,00, totalizando a importância de R\$ 118.000.000,00.

Em 18 de maio de 2016, conforme ata da assembleia geral de quotistas, foram canceladas 564.000 quotas da segunda emissão do Fundo.

Em 30 de junho de 2016, o patrimônio do Fundo corresponde a 636.000 cotas, totalmente subscritas, sendo 20.000 da 1ª emissão e 616.000 da 2ª emissão, estando integralizadas 367.486 cotas.

Em 07 de junho foi aprovada a emissão de 564.000 quotas, que serão objeto de oferta pública ora em análise pela CVM.

4. NEGÓCIOS, INVESTIMENTOS REALIZADOS E PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Quotistas uma remuneração para o investimento realizado.

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



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.

Em 14 de janeiro de 2016 o Fundo firmou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças tendo como objeto a aquisição das lojas 01, 02, 03, 04, das salas 301, 701, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e Estacionamentos do Edifício Berlioz, situado à Rua Levindo Lopes, nº 258/270/282/294/306 e 318, no Bairro Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, pelo valor total de R\$ 33.169.000,00 (trinta e três milhões, cento e sessenta e nove mil reais). O pagamento foi feito da seguinte forma: R\$ 12.521.000,00 (doze milhões, quinhentos e vinte e um mil reais) no ato da assinatura do Instrumento de Compra, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) no dia 22 de janeiro de 2016, R\$ 7.453.903,88 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, novecentos e três reais e oitenta e oito centavos) no dia 13 de abril de 2016 e R\$ 3.194.530,21 (três milhões, cento e noventa e quatro mil, quinhentos e trinta reais e vinte e um centavos), no dia 30/06/2016.

Em 08 de abril de 2016 o Fundo firmou Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, tendo como objeto a aquisição da loja comercial nº 8 com área construída de 410,70m², situada à Rua Gonçalves da Guia, esquina com a Rua Francisco Manoel Franco, Centro, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, pelo valor total de R\$ 2.775.000,00 (dois milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais). O pagamento foi efetuado em três parcelas de R\$ 925.000,00, pagas em 26 de abril, 27 de maio e 27 de junho, e está totalmente quitado. A Escritura Pública de Compra e Venda foi lavrada em 27 de abril.

O Fundo está preparando uma Oferta Pública de 564.000 cotas, e com estes recursos irá adquirir novos imóveis para seu portfólio.

O Fundo está procurando prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas e salas comerciais de alto padrão, locados ou não. Estes imóveis serão adquiridos pelo Fundo para a obtenção de renda através de locação.

Já foram identificados imóveis que atendem aos requisitos dos Ativos Alvo descritos no Regulamento do Fundo.

5. RESULTADOS E RENTABILIDADE

O Fundo teve integralizadas 367.486 de suas quotas, no montante de R\$ 36.748.600,00 que compõem o seu patrimônio.

O Fundo apurou, no 1º semestre, lucro líquido no montante de R\$ 1.808.963,33.

6. VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade	
					%	período
31.12.14	3.312,00	1.292	2,56	-41,28%	0,00 ao ano	
30.06.15	2.655,57	1.514	1,75	-31,57%	0,00 no semestre	
31.12.15	41.454,67	2.238	18,52	956,05%	0,00 ao ano	
30.06.16	36.924.962,56	367.486	100,48	442,46%	6,35 no semestre	

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



Nos semestres anteriores não houve rentabilidade, pois o fundo não obteve receitas.

7. RELAÇÃO DOS ENCARGOS DO FUNDO

Na tabela abaixo, segue relação dos encargos debitados ao Fundo nos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio em cada exercício.

EXERCÍCIO	2015		2014	
	R\$	%	R\$	%
PL Médio		4.680		4.131
Taxa Administração	10.000	213,68	-	-
Despesas Auditoria	5.166	110,38	6.851	165,84
Serviços de Terceiros	38.751	828,01	39.386	953,43
Despesas Administrativas	2.600	55,56	1.741	42,14
Total	56.517	1.207,63	47.978	1.161,41

8. SALDO DAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

BR Capital DTVM S/A	Tx Administração	5.000
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	2.112
Consultoria de Investimentos	Serviços	5.000
Itaú Corretora de Valores S/A	Serviços	2.448

9. OUTRAS INFORMAÇÕES

Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela RSM Fontes Auditores Independentes S/S, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras.

10. AGRADECIMENTO

Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 29 de julho de 2016.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária.

Horacio Mario Kleinman
BR-Capital DTVM S/A
Diretor

João Delfino Serres Chaves
Contador
CRC 1RD015022/0-3”S” SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA
CNPJ 17.161.979/0001-82
Administrado por BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
CNPJ 44.077.014/0001-89
Demonstração semestral do resultado Contábil/Financeiro, em 30 de Junho de 2016

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO FINANCEIRO CALCULADO COM BASE NO ANEXO II DO MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015	RESULTADO CONTÁBIL 1.SEMESTRE 2016	RESULTADO FINANCEIRO 1.SEMESTRE 2016
Ativos Imobiliários	R\$	R\$

Propriedades para investimento:

(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	2.159.598,07	1.877.076,46
(-) Outras despesas das propriedades para investimento	(80.000,00)	(80.000,00)

Resultado líquido de imóveis para renda 2.079.598,07 1.797.076,46

Resultado líquido dos ativos imobiliários 2.079.598,07 1.797.076,46

Recursos mantidos para as necessidades de liquidez

(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	35.246,08	28.489,68
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	<u>35.246,08</u>	<u>28.489,68</u>

Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos

Outras receitas/despesas

(-) Taxa de administração	(36.133,03)	(36.133,03)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(31.133,03)	(26.133,03)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses DO FII(JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL)	(5.109,13)	(5.109,13)
(-) Auditoria independente	(2.800,00)	(2.800,00)
(-) Honorários contabilidade	(11.060,95)	(9.948,76)
(-) Honorários pessoas jurídicas - outros serviços prestados	(5.000,00)	(4.999,90)
(-) Escrituração de cotas	(14.702,27)	(14.702,27)
(-) Taxa de fiscalização da CVM	(173.512,32)	(173.512,32)
(-) Registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários - BOVESPA	(8.385,00)	(8.385,00)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(224,18)	(224,18)
(-) Despesas administrativas	(17.820,91)	(17.820,91)
Total de outras receitas/despesas	<u>(305.880,82)</u>	<u>(299.768,53)</u>

Resultado contábil/financeiro líquido 1.808.963,33 1.525.797,61

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS

Aquisições de propriedades para investimentos	(37.346.114,00)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(37.346.114,00)</u>

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO

Integralização de cotas	36.524.800,00
Pagamento de distribuição de resultados	(351.472,30)

Caixa líquido das atividades de financiamento 36.173.327,70

AUMENTO/REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	353.011,31
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO PERÍODO	49.902,99
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO PERÍODO	402.914,30